无锡市 花半里 （物业管理区域）花半里 7 单元单梯 （受益范围）7单元单梯更换新时达控制柜、轿内操纵箱、外呼盒、平层光电、轿内显示、轿厢随行电缆、轿顶检修箱、底坑检修箱、称重装置、井道安全开关、轿厢吊顶、PVC地坪、平层插板、门机控制器、井道电缆、制动器检测开关、编码器，另包含砝码费用、大修人工费、监督检验费及各类辅助材料更换维修（维修内容）工程项目
住宅专项维修资金使用方案

一、受益范围

本次维修工程项目受益范围为 花半里 7 单元 ，共有 10 户， 总建筑面积 1045.01 平方米。

二、维修内容

本次维修工程项目维修内容为 花半里7单元单梯更换新时达控制柜、轿内操纵箱、外呼盒、平层光电、轿内显示、轿厢随行电缆、轿顶检修箱、底坑检修箱、称重装置、井道安全开关、轿厢吊顶、PVC 地坪、平层插板、门机控制器、井道电缆、制动器检测开关、编码器，另包含砝码费用、大修人工费、监督检验费及各类辅助材料更换维修。

三、维修原因

本次维修工程项目维修原因为有电梯控制系统老化严重，多项原厂配件已停产，无法采购替换。为保障业主乘梯安全，我司建议对该电梯实施改造升级。

（万科维园）物业管理委员会 2025年12月17日成立 3202140457315

四、主要材料及规格

本次维修工程项目主要材料及规格为：新时达控制柜，AS380S；　轿内操纵箱，发纹不锈钢；外呼盒 ；平层光电，CEDES ；轿内显示，黑底白字液晶 ；轿厢随行电缆，新时达 2022 检规；轿顶检修箱，新时达 2022 检规；底坑检修箱，新时达 2022 检规；称重装置，新时达 2022 检规；　井道安全开关，1370；轿厢吊顶，XO-0378L；　PVC 地坪，XO-Z0483，；平层插板；门机控制器；井道电缆，；制动器检测开关；编码器，RS20/2048AX。

五、主要施工方法及工艺

本次维修工程项目主要施工方法及工艺为：

（1）施工准备与安全隔离：施工前向物业及业主报备，设置围挡和警示标识；断开电梯主电源并挂牌上锁，确认轿厢内无人员，井道照明及作业环境检查合格后方可作业。

（2）旧设备拆除：依次拆除原控制柜、轿内操纵箱、轿内显示、外呼盒、门机控制器、轿顶及底坑检修箱、称重装置、编码器、随行电缆与井道电缆、平层光电与插板等老化部件，对旧件及线头进行分类回收并做好标识。

（3）新时达AS380S控制柜安装：按机房土建布置图就位、固定控制柜，可靠接地；按新时达接线图完成主回路、控制回路、安全回路及井道电缆的接线与校线，逐一核对线号与端子。

（4）轿内及轿顶部件安装：安装轿内操纵箱（发纹不锈钢）、黑底白字液晶轿内显示、轿顶检修箱（符合2022检规），完成轿内通讯与按钮信号接线并测试。

（5）层站及井道部件安装：各层安装外呼盒及平层插板，安装CEDES平层光电并调整平层精度；安装井道安全开关（1370），确保上下极限、限位、缓速等开关动作可靠。

（6）电缆敷设：更换轿厢随行电缆（符合2022检规）及井道电缆，按规范固定、绑扎并预留合适垂度与余量，避免运行中刮擦、扭转。

（7）驱动检测部件安装：安装RS20/2048AX编码器、称重装置及制动器检测开关，完成抱闸检测与负载称重信号调试。

（8）门机系统调试：更换门机控制器，调整开关门速度、力矩、到位及光幕保护，保证开关门平稳、防夹功能有效。

（9）轿厢装饰更换：更换轿厢吊顶（XO-0378L）及PVC地坪（XO-Z0483），修复安装面、裁切铺装并收边，恢复轿厢外观。

（10）调试、自检与监督检验：完成静态与动态调试，进行运行、平层、开关门、安全回路、应急救援及称重保护等全面自检；自检合格后委托特种设备检验机构进行监督检验，检验合格并移交资料后交付使用。

六、维修(或更新、改造)工程项目预算

本次项目工程费用预算为 52056 元。

本次项目决算审价费用预算为 2500 元。

七、施工单位选择方式

本次维修工程项目拟通过 直接签订合同 方式择优选择施工单位。

八、第三方机构选聘

(1)本次维修工程项目拟选聘下列类型第三方机构参与维修工程管理：

(一)是否选聘工程咨询机构负责编制工程预算或提供招标代理服务：__否__。(请填写是或否)

(二)是否选聘审价机构负责工程造价预审或工程跟踪审计：__否__。(请填写是或否)

(三)是否选聘监理机构负责工程监理：__否__。(请填 写是或否)

(四)是否选聘检测评估机构负责维修项目检测评估：__否__。(请填写是或否)

(如需选聘其他第三方专业机构参与维修工程管理，请按上述格式列明)

(2)本次维修工程项目拟将下列第三方专业机构费用列入工程成本，费用种类为__/__。

九、预分摊方案

(详见预分摊方案)

十、资金筹措方案

本次维修工程项目总预算为__54556__元，其中维修资金部 分为__54556__元，具体分摊情况详见预分摊方案；其他途 径资金部分为__/__元，具体筹措途径为。

十一、公示日期

__2026__年__09__月__28__日至__2026__年__9__月__29__日。

使用建议人：(盖章)

__2026__年__9__月__25__日