

## 保洁服务方案

环境清洁保洁工作将由保洁员负责，365 天不间断打扫。特殊清洁部位（如：屋顶、楼道内墙等）按周期进行，并在规定保养范围内根据不同的使用部位的建筑质地分别进行清洁。

（一）上班时间：

夏令时： 早上 7:30——11:00      下午 13:00——16:30

冬令时： 早上 7:30——11:00      下午 13:30——17:30

（二）工作程序

地点	工作程序		
楼道	早上 7:30 分开清理、清洗垃圾箱后清扫楼道，一擦拭扶手、开关箱、单元门、设备箱、拖楼道地面（循环保洁，楼道无装修每星期拖两次，有装修每天拖，具体情况而定）。		
	一人上班 7:30 分开清理、清洗垃圾箱、开关箱、单元门、设备箱、拖楼道地面（循环保洁，每天拖 2 个楼道）上班以清扫为主，遇到搬运材料有灰尘自觉处理。		
外围	7:30—9: 00 清扫主干道路面，9:00 点对垃圾箱和果壳箱的清理，有地下车库的先清扫汽车入口坡道，完成后清扫景观道路面，下午对草坪灯、休闲椅、娱乐设施等擦拭巡视对绿化带和路面的保洁		
单元门 （可视对讲、闭门	单元门和可视对讲每日擦拭一次	无积灰、污渍	手抹
	闭门器每周擦拭一次	无积灰、污渍	手抹

器)			
楼道灯开关	每日擦拭一次	保持表面无尘埃	手抹
栏杆	每周擦拭一次	目视无明显积灰	手抹
水表箱	外壳每日擦拭一次，内部每年擦拭一次	保持表面无污渍、无尘埃	手抹
弱电箱外壳	每日擦拭一次	保持表面无污渍、无尘埃	手抹
窗户	玻璃内侧每周擦拭一次，外侧每两个月擦拭一次	无明显积灰、水渍	目视检查
顶部	不定时掸尘	无积灰、虫网	目视检查
楼道灯	每半年擦拭一次（维修工负责、保洁员协助）	保持表面无明显积灰、内部无虫等	目视检查
单元平台	每日巡视、每两月清洁一次	表面无卡机、杂物	全面检查
檐沟	每年清理一次（维修工元宵节后）	无杂物、无塑胶带、无泥沙	全面检查
窨井、明沟	6、7、8月消毒。每半年灭鼠一次	园区无违规饲养宠物、家禽、家畜	有记录

（三）特殊情况下保洁安排如下：

1、如有其他情况发生需要保洁员配合的，可由项目经理进行调动，

也可以由管理员及保安随时进行调动，尽快与保洁主管取得联系。

2、听到下雪预报后，保洁主管需提前一天召开保洁员在下雪天提前半小时上班，投入到外围扫雪，在管理员及保安员的配合下，尽快清理主干道，次干道和车库坡道的积雪，再对小径的积雪进行清理。

3、如无以上情况出现，保洁员就进行常规情况下安排的保洁工作。

地点	项目	要求	标准	备注
房屋	公共管线	每季度擦拭一次，每月掸尘一次	无积灰	目视
	库房窗	公共库房窗和业主库房窗的外侧玻璃每周擦拭一次、公共库房窗的内侧玻璃每半月擦拭一次	保持表面无明显积灰	手抹
	灯具外部	每半年一次（2米以上）	无积灰，虫网	目视、手抹
地下	安全出口指示灯	悬挂式安全出口指示灯每月擦拭一次，嵌入式安全指示灯每天擦拭一次	干净、无积灰	目视检查
		每季一次（2米以上）	干净、目视	目视检查
	标识牌、电箱	每周二次（2米以下）		

		每周二次（2 米以下	无 积 灰	
地面	每天清扫,每半年一次 （维修工配合,保洁员 负责	无垃圾、杂物、无积 水、泥水、油迹	目视检查	
通道门	每半月擦拭一次	无明显积灰、污渍	目视	
排水沟	每月检查一次,不定时 清理（维修工负责,保 洁员配合	无垃圾、无积沙	目视	
消防箱	外表面每周擦拭一次, 不定时清理(维修工负 责, 保洁员配合)	无积尘、虫网、污渍	目视	
配电箱	每周擦拭一次（干擦）	无积尘、虫网、水	目视、手抹	
楼 道 梯 间、走廊 地面	每日清扫、拖	无纸屑、杂物、污迹	每责任区抽 查两个单元	
扶手、窗、 电子门、 电表箱、 信报箱、 楼道灯开 关	每天擦拭	无广告、无蜘蛛网、 无痰迹、积尘、无明 显污染		

电梯	每天清扫拖	轿厢四壁干净无尘、 无污迹、手印	全面检查
绿化带	每日不少于两次巡视， 捡，清扫	无明显大片树叶，枯 枝，纸屑，垃圾胶带 等物，地上无 3cm 以 上石子，花坛外圾表 结净无污渍。	每区抽查三 次，目视检 查。
喷水池	每日打捞一次，每半年 清洗一次(视实际情况 定时清洗)	目视无纸屑，杂物， 水无变色或有异味。	目视检查
人工水溪	每日打捞一次	目视无纸屑，杂物	目视检查
标识宣传 牌	每日擦拭	目视表面无明显积 尘，无污迹，无乱张 贴。	全面检查。
天台，雨 篷	每天巡视，及时清理	无杂物，垃圾，纸屑， 排水口畅通，水沟无 污垢，积水。	每责任区抽 查一个楼 道，目视检 查。
游乐场	每日清扫	目视地面无垃圾，纸 屑，设施完好无污 迹。	目视检查。

信报箱		每日擦拭二次	干净无灰，无污迹。	手抹
草坪灯		外表面每周擦拭一次 (雨停的次日必须擦拭) 内表面每年 10 月下旬拆洗一次(由维修工负责，保洁员协助)	干净，目视无积灰	用手抹
高杆灯		每周擦拭二次(2 米以下，雨停的次日必须擦拭)	干净，目视无积灰	用手抹
		每季度掸灰尘一次(2 米以上)	无明显积灰	
		每年 10 月下旬拆洗一次(由维修工负责，保洁员协助)	干净，目视无积灰，无网虫	
排水明沟		每天巡视，每月清理	无明显泥沙，污垢，每 100m 内烟头。棉签或纸屑在两个以内。	全面检查
库	顶部	不定时掸灰	无虫网	目视检查
	采光	每日拖一次(雨天除外)	无明显积灰，无杂物	目视，手抹

	井 玻 璃			
	库 房 门	二月擦拭一次,由外围 保洁员在大雨天擦拭	干净,无积灰	目视

#### （四） 环境卫生要求

服务内容:

大楼内的楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、吊顶、平台、雨棚、卫生间、茶水间、花盆、会议室、接待室、办公区域、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，楼宇外墙等所有公共部位设施，红线规划内的道路、园林、停车场(库)、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包"区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理和灭“四害”等要求范围内的所有环境卫生保洁。

具体如下:

公共场所日常服务内容:水泥地面、石材地面、扶手、门窗玻璃、门及门窗框及有关附体,沙发、桌子、各类宣传牌、橱窗及有关附体,天花板、栏杆、消防楼梯区域等,及时清除各种垃圾等杂物,无积灰、印迹、污渍。

门厅、办公区域等特定区域保洁服务内容:地面、大厅石材墙面、天花板、大厅、门窗玻璃、门及门窗框、墙壁附体,灯具、音响、垃圾桶等公用设施表面及卫生间,办公室内储物柜和桌椅表面等严格按

要求做好清洁、清运及日常消杀工作，无积灰、印迹、污渍。桌面简单整理等，随时保持清洁。外墙每半年清洗一次，石材、灯具每季度进行一次清洁

暂时空置的房间每周进行一次卫生保洁，确保地面、桌面、玻璃面整洁干净。白色墙面及顶面如有污渍等应及时清除，墙面去污后及时用乳胶漆补刷。

顶篷等边缘区域服务内容：屋顶屋面、沟槽、地面、雨篷及边角区域，各种附体的表面清洁，大厅遮阳卷帘清洁且保持运行正常。

水电和设备等设施类服务内容：一般机器表面清洁（有特殊规定的设备除外），消防设施、空调的过滤网外壳洗尘与保洁。

窗帘服务内容：保持窗帘表面清洁，普通窗帘根据窗帘清洁情况定时拆装清洗，布质窗帘一年清洗一次。

玻璃门、地、屏上无污渍、无灰尘及手印，表面光亮色泽一致地面无污渍、灰尘、水渍及鞋印，洁净光亮、无灰尘及手印，整洁光亮。

不锈钢保洁服务内容：包括所有不锈钢制品、设施、设备，除有明确规定的保洁要求外，至少每二个月用不锈钢油保养一次。哑光不锈钢表面无污渍、无灰尘，镜面不锈钢表面光亮，三米内能清晰映出人影。

垃圾清运服务内容：垃圾箱、筒的垃圾存量不超过上缘，垃圾不在筒箱内过夜。垃圾中转站工具摆放整齐，垃圾存量不超过三分之二且做到日产日清，定期清洗，每周消毒一次，无明显积水，无蚊蝇飞



舞。垃圾清运工具应保持清洁无破损，清运过程中不得产生二次污染。各类垃圾运到规定的地方，再将垃圾运到垃圾转运站，其中公共区、卫生间无堆积垃圾。化粪池、污水池及时清理，确保排放指标正常。

## （2）服务质量标准：

围墙内的道路、停车场和门前“三包”及所有公共区域的地面，无有形垃圾和建筑垃圾、无堆积杂物、无积灰、无积水和淤泥、无阻塞等。做到每日清扫两次，巡回保洁。

未列入的且为正常保洁工作以及突发性事件造成的保洁工作的项目、部位均包括在本次采购范围内，中标人不得因此拒绝提供保洁服务（保洁用品等所需费用全部包括在服务费中）。

建立“四害”消杀工作管理制度，根据实际情况定期开展消杀工作，有效控制鼠、蟑、蝇、蚊等害虫孳生，定期对各类病虫害进行预防控制，适时投放消杀药物和设施。

## （3）特殊物业管理服务要求：

环境卫生：实行“零打扰”、“无滞留”、“不损伤”服务。即第一次保洁须在使用前清洁完毕，并且做到随脏随清不影响使用，出入口和主要通道及场所丢弃废物滞留时间不超过 30 分钟，保洁用清洗剂及工具不损伤清洁物表面和牢固度；院外墙无乱贴、涂、划之物。做好符合辖区要求的门前“三包”。

## （4）工作时间

保洁人员每天上班时间为业主上班前一小时，下班时间为业主下班后半小时，遇重大活动应增加人员，遇自然灾害、恶劣天气等特殊

时期，24 小时到场服务，增援力量配备充足。

#### （5）人员变动备案

物业服务人员要求相对稳定，特殊情况有变化，需提前告知采购单位管理部门，并征得采购单位同意后方可实施，人员到位相互对接时间不少于一周，新到人员档案信息及时备案到采购单位。

#### （6）定期反馈制度

物业管理处须建立阶段性物业服务执行情况反馈制度，每月以书面形式向对口管理部门报送当月物业服务安排、检查及执行完成情况。

#### （五）工作时间

1 小时完成内容：南商铺路面、北商铺路面，池东面景观道路面、景观道路面、沁河湾东入口和道路面；各地下车库入口处北南入口主干道。

上午完成内容：道板路面、生活垃圾桶、果壳箱、娱乐设施擦拭、地下车库地面、电梯轿厢。

下午完成内容：对灯、休闲椅、采光玻璃的擦输，上班后楼道、外围巡视。