

第一章、大楼保洁方案

【一】保洁服务（岗位服务流程）

1、大厅清洁工作流程

类别	工作内容与流程
地面清洁	1、对大堂地面进行彻底清扫； 2、白天循环推尘，维护地面清洁； 3、地面推尘应按规定线路行进，到终点时，抖清依附在吸尘器的灰尘； 4、避开客人和客人聚集的区域，客人离散后，再推尘； 5、客人进出频繁容易脏的区域重点牵尘，并增加次数； 6、遇下雪和雨天在大堂进出口放置地垫，放置“小心路滑”告示牌。
门厅清洁	1、对门厅口标牌、墙面、门窗及台阶进行擦拭； 2、对玻璃门窗的浮尘、指印、脏渍进行擦拭； 3、每周进行一次冲洗。
大厅家具清洁	1、对大堂内所有台、桌、凳、椅、茶几等家具及烟具、灯具、标牌和示意牌、栏杆、立式吸烟筒、烟缸、台灯、大堂服务台进行循环打扫； 2、对家具、标牌、栏杆、台灯进行循环擦拭； 3、及时倾倒立式吸烟筒； 4、勤换烟缸； 5、茶几、地面有纸屑等杂物，及时拣起擦净。

2、领导办公室清洁流程

步 骤	工作内容与流程
进入办公室后	检查办公室内状况，进入办公室先将空调开关关闭，拉开窗帘，打开所有灯具，查看灯具及开关是否正常，清理办公室内垃圾并吸尘。检查过程中应将房间内开关、窗框、窗台擦拭干净。
办公室擦尘	遵循从左到右、由里至外、自上而下的顺序整体擦尘，注意办公桌擦尘应将桌上物品轻轻拿起擦尘，电脑需用干布擦拭，如桌上摆放文件书籍等应放回原位，文具物品摆放整齐。文件柜表面擦尘，不准拉开柜门及抽屉。

清洁卫生间	进入卫生间打开换气扇及灯具开关，将清洁桶置于卫生间地面中央。放水冲净恭桶，在恭桶内喷上洁厕剂，撤出垃圾，放进工作车大垃圾袋中，换上干净垃圾袋。将烟灰缸皂液碟清洗后放回原处。擦洗面盆、恭桶、淋浴间、墙面、地面等，注意不要漏项。按标准补充卫生间易耗品，完成后关闭灯具及换气扇开关，退出卫生间。
办公电器卫生	每周一次按照《保洁消毒程序》对电话、电脑键盘、传真机按键进行消毒。

3、会议室清洁操作流程

操 作 流 程		清 洁 标 准
1	按顺序擦拭窗台、窗框、门、扶手	保此室内的窗、窗台、窗框干净、整洁，无损坏。
2	清洁墙面、护墙板、踢脚线	保此室内的墙面、天花板整洁、完好、无污渍、无浮灰、无损坏、无蛛网
3	擦拭茶几、桌子、用吸尘器吸去沙发上的灰尘	保此地面、地毯整洁、完好、无垃圾、无污渍、无破洞
4	用吸尘器进行地面、地毯吸尘	保此室内各种家具光洁、无灰尘、放置整齐。
5	喷洒适量的空气清新剂	保此室内各种灯具清洁、完好、无损坏。
6	检查是否有遗漏处，收拾清洁工具，关好门。	保此室内空调出风口干净、整洁、无灰尘、无倒霉斑。
		室内各种艺术装饰挂件放端正，清洁无损。
		定期喷洒空气清新剂，保此室内空气清新。

4、公共区域卫生间清洁工作流程

程序	工作内容及流程
准备	准备好工具、用品，在温水中加入适量的清洁液
清洗烟缸及垃圾桶	用温水将垃圾桶和烟灰缸内的污迹刷干净，并擦干，更换垃圾袋。
清洗小便斗、蹲坑、坐便器	1、用专用清洁剂清洗； 2、用专用工具从上至下进行刷洗，擦干净； 3、专用抹布把外部擦拭干净。
清洁镜子	将镜面用干、湿两用布从上至下擦拭干净，做到无污迹、无水迹。

清洁台面和面盆	1、收集垃圾： 2、用清洁剂把面盆清洗干净，清水冲净； 3、用抹布把台面从左向右擦拭干净，把面盆擦干，并把水龙头擦干。
清洁门和地面	1、用抹布从上至下、从里至外对门擦拭干净，做到无污迹、无水迹； 2、用抹布将地面从里至外擦拭干净，做到无污迹、无水迹、
补充用品	1、喷洒适量空气清新剂； 2、添加配备好卫生纸、樟脑丸、洗手液等用品。 3、将需补充的用品按规定摆放整齐。

5、楼层通道清洁工作流程

一	清 洁 范 围
	所有楼层通道地面、电梯厅、墙面、标牌、饰物、玻璃门、木门、消防门、通风口、垃圾桶、花盆等
二	清 洁 程 序
1	每天清理垃圾桶的垃圾，垃圾桶内的垃圾不能超过 2/3，并清洁垃圾桶内的石子等。
2	每天上午擦拭 1.5 米以下的墙面、不锈钢、标牌、饰物、玻璃门、木门、消防门、通风口、垃圾桶、花盆等，污渍用洗洁剂处理。
3	每天用扫把对楼屋走道地面和后楼梯台阶清扫一次，并擦拭踢脚线，普通墙、壁布墙踢脚线必须用干布擦拭。
4	每周对通道门地毯吸尘二次。
5	按计划定期对石材地面进行结晶保养，定期对地毯进行清洗
三	清 洁 标 准
1	大理石地面清洁干净，无杂物、污渍、有光泽。
2	地毯地面、无杂物、污迹。

6、天台清洁工作流程

程 序	内 容
清洁范围	所有公共场地、平台、天台。
清洁工作程序	1、每天早 7:00 到岗，分别清扫车库的地面及公共电梯间的台阶，清除地面及排水沟内的垃圾、杂物，并将垃圾运至垃圾集中处。 2、用长柄刷沾除油剂刷地面的油污、油渍。 3、上楼清扫天台、平台的垃圾、杂物，并将垃圾运至垃圾集中处。 4、巡视地下车库时，随时清除杂物。

	5、每周冲刷清洗一次车库地面、进出口坡道。 6、每周打开车库的集水坑和排水沟盖板，彻底清理并冲刷一次。 7、每天擦拭消防栓、指示牌、消防指示灯、车位档、防火门等设施。 8、定期擦拭立体车库。
清洁标准	1、地面无油渍、污渍，无纸屑，墙面无污迹。 2、标示牌、设施无明显灰尘。 3、天台、平台无积水、杂物，管线无污迹。

7、地毯清洗工作流程

程序	工作内容及流程
准备	1、备好去除水溶性污渍的地毯洗涤剂，去除油脂污渍的溶剂、口香糖清除剂； 2、备好去除墨水、水果汁、咖啡等特殊去渍剂； 3、备好小块海绵，地毯机，地毯烘干机。
清除污渍	1、用刀或匙铲除固体； 2、用纸巾或绵纸吸去液体； 3、用干净白布或海绵用适当去污剂将污渍洗掉； 4、洗净后立即吸干水份。
机器清洗	开动机器进行清洗。
地毯烘干	清洗完毕，用地毯烘干机进行烘干；

8、地毯吸尘工作流程

程 序	内 容
所需清洁用具	吸尘器、配件、告示牌。
清洁方法与步骤	1、将所需用具备齐，同时检查用具是否完好。 2、将告示牌放置在显眼的地方。 3、先将地毯上大的杂物清除。 4、调整吸尘器的刷毛高度，装上适当的配件。 5、工作须有次序，注意行走频率较高的地方，如角头和墙边。 6、吸尘器所不能吸的地方，将吸尘扒头卸下，用吸管进行除尘。 7、工作完成后，清理储尘袋，检查设备完好，送还到库房。
安全注意事项	1、检查吸尘器电插头，电线和储尘袋。 2、将吸尘器的各个配件装好后，将电插头插入插座，最后才打开开关。 3、洗尘结束时，应先关掉吸尘器开关，然后再拔掉电插头。
用具保养	用后清除吸尘器内的灰尘，每次用后必须将储尘袋清理，并定期清洗

	储尘袋。
--	------

9、吸水机操作流程

程 序	内 容
作业程序	1、把软管接驳在机身，插入 220V 电源。 2、开动机身电源开关。 3、吸地面时用带软胶的吸扒，吸地毯时用铁扒吸水。 4、吸水机如果水满时，会发出不同的响声。
安全注意事项	1、使用前，检查机内是否已倒水。 2、使用后，倒掉污水后过清水，用干抹布抹干净并绕好电源线。 3、如果机内吸入酸性清洁液，用后即清洗干净以免生锈。
保养工作	1、此机使用后，拔除电源，然后将电源线绕好。 2、吸水机内过滤器要拆洗。 3、机身不锈钢壳用不锈钢油进行保养。

10、墙壁清洁流程

程 序	内 容
所需清洁用具	梯子、干、湿毛巾、水桶、清洁剂
清洁方法与步骤	1、将所需用具备齐，同时检查用具是否完好。 2、按照厂商标签所提示，在水桶内将适量的清洁剂加入清水中，将另一个水桶加入半桶清水。 3、用毛巾沾清洁液，将已抹湿墙面由下至上刷洗干净。 4、再用毛巾沾清水，将刷洗过的墙位由上至下，彻底过水。 5、如果有必要，洗后用干布将墙抹干。 6、墙上饰物：用潮湿布擦拭（石材墙面、木墙面），或用干布擦拭（普通墙面、壁布墙面）。 7、重复第 3 到第 5 步骤，直到需清洁的墙壁全部洗完。 8、工作完毕，将墙脚部位的地面用拖把抹干。 9、将所有用具收齐，清洁后放回储存室。
安全注意事项	1、 工作时必须带手套。 2、 检查清洁剂是否会对墙面有不良的效果。

	3、普通墙面、壁布墙面的饰物不能用湿布擦拭，会造成污染普通墙面、壁布墙面。
用具保养	1、清洁所有的用具，如毛巾等。 2、水桶清洗后需抹干，倒立储存。

11、去灰尘、湿抹、洗刷操作流程

程 序	内 容
所需清洁用具	除尘用干布、扫帚、水桶、毛巾、擦亮油、清洁剂
清洁步骤与方法	<p>1、将所需用具备齐，同时检查用具是否完好。</p> <p>2、去灰尘：</p> <p>(1)用干布或扫帚，由上到下，慢且流畅的手势有次序地将灰尘抹去。</p> <p>(2)不可大力挥摆干布或扫帚，布的擦面脏后，重新折叠，扫帚若沾满灰尘，清除后再继续。</p> <p>3、湿抹：</p> <p>(1)按照厂商标签所提示，在水桶内将适量的清洁剂加入清水中。</p> <p>(2)将布完全侵入清洁液中取出拧干，折好后由上至下，将所要清理的表面抹净，并不时将布过水。</p> <p>4、洗刷：</p> <p>(1)用布在所要清洗的表面抹上清洁液，然后将污垢抹掉，必要时将布重折和过水。(2)之后，用清水过水，再将表面抹干。</p> <p>5、工作完毕，将所有用具收齐，清洁后放回储存室。</p>

12、高处去尘与清洁方法

程 序	内 容
所需清洁用具	梯子、干、湿毛巾、、清洁剂、吸尘器、高处去尘用具及配件、安全带、刮刀、铁丝刷子
清洁方法与步骤	<ol style="list-style-type: none"> 1、 将所需用具备齐，同时检查用具是否完好。 2、 将梯子摆好。 3、 用升降梯时，先检查设备是否完好，安装好后一人在下面看守，另一人上升梯，戴好安全带后将升降梯护栏关闭，启动升降梯达到所需位置，操作完毕启动升降梯下降到达地面停稳，卸掉安全带，打开护栏后操作人方可下来。 4、 按照厂商标签所提示，在水桶内将适量的清洁剂加入清水中。 5、 工作时，按需要用不同的用具去尘与清洗，但工作要有次序。工作要小心，不要使尘灰滚飞和脱落。 6、 用湿布时，尽量拧干以免清洁液滴到地面的家具上。 7、 工作完毕，立刻将梯子拆除。 8、 将所有用具收齐，清洁后放回储存室。
安全注意事项	<ol style="list-style-type: none"> 1、工作时须使用安全带。 2、检查吸尘器，尤其注意电线和电插头等。 3、尽量在地面上工作，必要时才用梯子。 4、在使用梯子前，小心检查梯子是否牢靠。 5、用升降梯时，必须用安全带，一人在下面保护，以防旁人动设备。
用具保养	<ol style="list-style-type: none"> 1、 将吸尘器内部和各配件抹干净。 2、 将所有刷子等清理干净。 3、 水桶清洗后需抹干，倒立储存。

13、房间清扫流程

步 骤	内 容
从上到下	在清洁卫生间和房间抹尘时，应采用从上到下的方法进行。
从里到外	房间吸尘和擦拭卫生间地面时，应从里到外倒退进行。
环形整理	在房间抹尘、检查房间和卫生间设备用品时，应从房门开始，按顺时针或逆时针方向绕圈进行，这样可以避免出现卫生死角或重复整理，既省时、省力又提高清洁卫生质量。

干湿分用	应严格区分擦拭不同家具设备及物品的抹布，做到干湿分用
抹布折叠使用	擦拭家具设备、物品时，不论是干抹布还是湿抹布，都应折叠使用，这样可以提高抹布的使用率，有利于提高清扫速度，保证清洁卫生质量。

14、玻璃门、窗、幕墙清洁流程

程 序	内 容
清洁范围	玻璃门、窗、幕墙、门厅、各种镜面和装饰柱
技术措施	<ol style="list-style-type: none"> 1、 若地面是地毯，采取地面保护，以防止污水弄脏地毯。 2、 先用刀片刮掉玻璃上的污迹。 3、 按要求比例兑好玻璃清洁溶液。 4、 把浸有清洁溶液的上水器，用适当的力度按在玻璃顶端从上往下垂直或呈“S”形洗抹。 5、 污垢较重的地方重点抹。 6、 用口杯布抹去玻璃框上的水珠。 7、 最后清理地面的保护及污水。
质量承诺	玻璃面上无污垢、水迹；清洁后用纸巾擦拭 10 厘米内无灰尘。

15、镜面日常清洁标准及流程

程 序	内 容
清洁范围	玻璃门、窗、幕墙、门厅、各种镜面和装饰柱
技术措施	<ol style="list-style-type: none"> 1、玻璃门、窗、幕墙、门厅、各种镜面和装饰柱用清洁消毒剂清擦，机身用中性全能清擦三遍，做到键盘无明显污渍，机身无污渍、胶渍、光亮。 2、玻璃用全能玻璃清洁剂清擦，使玻璃无污渍、透亮、无水痕、无胶渍。 3、地面和墙面用全能水和去污粉清擦，用铲刀把口香糖胶渍和小广告去掉，把垃圾清扫收集使地面和墙面光亮、无污渍、垃圾、纸屑和痰渍。 4、铝塑板墙面要用铝塑板清洁剂清擦使墙面无胶渍、无污渍、无灰尘。 5、不锈钢门套、窗套用不锈钢去污剂清擦再用不锈钢光亮剂进行保养，还原不锈钢应用光亮。 6、石材地面要用石材去污剂清擦，使地面不得有胶渍、污渍、垃圾、痰渍、尘土。

【二】办公室保洁工作程序

主要特点：写字台、文件柜、电脑等设备、家具多，台面上文件、办公用具多、废纸垃圾多。保洁时间多受时间制约，主要作业需在客户办公前或下班后进行，通常是在室内无办公人员时作业。

日常保洁项目

- 1、清倒烟灰缸、字纸篓等垃圾；
- 2、清扫地面；
- 3、擦拭办公桌、文件柜、沙发、电话、办公设备、茶几等家具；
- 4、擦拭门窗、窗台、墙壁、天花、照明设施、饰物等；
- 5、送开水。

注意事项

1、受时间制约多，需在规定时间内迅速完成作业，需制定周密的保洁计划，事先设计好作业内容、作业路线、作业程序、作业时间，要求作业人员按计划作业，动作利索快捷。

2、地拖、抹布等保洁工具，可多备几份，以减少往返清洗时间，提高短时间内突击作业的效率。

3、进入领导已下班的办公室作业时，最好由2人以上同时进出，共同作业，并注意不做令人怀疑的动作，以免产生误会。

4、抹办公桌椅时，桌面上的文件、物品等不得乱动。如发现手表、项链、钱包、通讯器材等贵重物品，应立即向主管或保安队门报告。

5、抹饰柜、饰物等贵重物品、陈列品时，切记小心、抓稳、轻抹、轻放，一

般情况下不得使用有腐蚀性的保洁剂。

6、吸尘器噪音大，室内吸尘作业可安排在客户上班前或下班后进行。

7、管理办公室钥匙必须有严格的制度，除指定人员外，不得交与任何人员，客户要求开门或保洁人员作业时返回室内，应严格登记手续。

保洁程序

1、备：准备好保洁工具，水桶、抹布、保洁剂、垃圾袋、吸尘器、地拖、扫把等。

2、进：室内若有人，应先打招呼，得到允许后再作业，门不要关。

3、查：进入办公室后，先查看有无异常现象、有无客户遗忘的贵重物品、有无已损坏的物品。如发现异常，先向主管上级报告后再作业。

4、倒：清倒烟灰缸、字纸篓、垃圾筒。倒烟灰缸时要检查烟头是否完全熄灭。清倒字纸篓，集中垃圾袋时，应注意里边有无危险物品，并及时处理。

5、抹：从门口开始，由左至右或由右至左，依次抹室内家具和墙壁等。毛巾应按规定折叠、翻面。抹每一件家具时，由高到低，先里后外。抹墙壁时，重点抹墙壁饰物、电灯开关插座盒、空调风口、踢脚板、门窗、窗台等。大墙面、天花的保洁为定期作业，也可穿插在日常保洁中进行（如每天抹一间或一面）。

6、整：台面、桌面上的主要用品，如电话、台历、台灯、烟灰缸等抹净后应按客户习惯的固定位置摆放，报纸、书籍摆放整齐，文件资料、茶杯及贵重物品不准动。

7、换：收换垃圾袋、暖水瓶。

8、吸：按照先里后外，先边角、桌下，后大面的顺序，进行吸尘作业。椅子等设备挪动后要原位摆好。发现局部脏污应及时处理。

9、关：作业结束后，保洁人员退至门口，环视室内，确认质量合格，然后关灯、锁门。

10、记：认真记录每日作业情况，主要包括保洁员姓名、保洁房间号码、进出时间、作业时客户状态（无人、工作、返回……）、家具设备有无损坏等。

【三】门厅、大堂的保洁

门厅和大堂的主要特点

来往人流最多、最频繁，带入的尘土亦较多，如不及时清除，将会扩散到大楼的其他区域及楼层。另外其装修较其他区域豪华，摆设和装饰物较多。是大楼使用者和外来客人进入大楼的第一外场所，是显示大楼的等级和脸面的重要区域。

日常保洁项目

- 1、地面及入口处脚垫的清扫。
- 2、玻璃门和玻璃幕、间隔的擦拭。
- 3、各种家具摆设以及装饰物、标牌、消防器等擦拭。
- 4、墙壁和墙壁上装饰物、标牌、开关盒的扫尘、擦拭。
- 5、果皮箱的清倒、擦拭。
- 6、金属柱子、扶手、饰物等金属的擦拭。
- 7、烟灰缸的清倒、更换。
- 8、此外还有天花、吊灯等特殊清扫项目。

注意事项

- 1、为减少人们将室外尘土带入室内，门厅入口处应铺设防尘脚垫。遇雨天，应铺吸水性的脚垫。
- 2、门厅及大堂入口区域应设专人推尘，随时擦拭人们进入时的脚印。

3、门厅及大堂地面多为花岗石、大理石、水磨石、瓷砖、聚氯乙烯地板材、橡胶类地板材或地毯。应根据不同材质，采取不同的清洗方法。

4、不锈钢、铜、铝合金等装饰，如柱子、扶手、标牌等，容易受腐蚀，擦拭时要选用专用保洁剂、保护剂，切记小心不要造成花痕。

5、注意不要碰倒、碰坏大堂内的各种摆设饰物。

作业安排

每个大楼的门厅及大堂大小不同，保洁要求不同。若范围较大，应按保洁项目、作业量及区域进行人员分工；若范围较小，只配备一个保洁员，应采取“定时巡回清扫、依次逐项擦拭”的作业安排。

1、定时巡回清扫

大厅最容易被弄脏的地方是地面。一般门厅及大堂，每 30 分钟（时间长短应视人员流动量及其他因素定）应定时巡回清扫一次，以确保地面经常处于保洁状态。主要是扫去地面垃圾、灰尘，擦去地面污迹、水迹，保持地面光亮、保洁，然后去擦拭其他项目，隔 30 分钟再巡回保洁地面……如此往复。

2、依次逐项擦拭

门厅及大堂日常保洁的其他项目多为每日擦拭一次即可，应事先安排好作业顺序，依次擦拭。规定每 30 分钟对地面巡回保洁一遍，每巡回保洁一遍的时间一般为 3~5 分钟或再长一些，其余 20 多分钟时间，用来依次逐项擦其他项目。有的项目，如烟灰缸的清倒或更换，可结合地面巡回进行保洁。

【四】楼层公共区域保洁

备用工具、材料：

扫把、垃圾铲、胶桶、地拖、刀片、胶袋、干、湿布、保洁剂。

工作程序：

- 1、用扫把彻底清扫楼层各通道地面，清倒不锈钢垃圾桶。
- 2、用干净湿布擦抹墙面、防火门、楼梯扶手、铁栏杆、消防栓柜。
- 3、用湿无绒布擦抹不锈钢梯门、不锈钢制和指示牌，然后用干布抹净。
- 4、用湿拖把拧干水分后拖净地面污渍和后楼梯。
- 5、清抹热水器和平共处周围墙壁，清洗水池，扫除地面积水和杂物。
- 6、每天定时清理垃圾到垃圾房，清洗垃圾容器。
- 7、抛光打蜡保洁保养工作按《蜡面抛光保养工作程序》、《白云石地面打蜡工作程序》进行。

标准：

- 1、地面、壁面石材、干净无污渍、有光泽。
- 2、电梯门、防火门、指示牌、消防栓柜门无污渍、无明显积尘。
- 3、天花板、灯罩、风口目视无灰尘、蜘蛛网。
- 4、卫生间无异味，洁具无污垢、地面无污渍、积水。

注意事项：

- 1、仪表整洁、精神饱满、举止大方得体。
- 2、使用的保洁用具要勤洗消毒，保持洁净。
- 3、打蜡、抛光和其它保洁大做安排中、夜班进行。

【五】墙面清洁

1、目的：

为从事清洁和护理墙面的保洁工提供这方面的保洁指导。

2、内容范围：

所有与清洁和护理墙面有关的工作

3、职责：

管理处项目经理、主管负责依靠本规程对清洁与消毒工作组织检查。所有从事墙面护理的专项保洁工负责依照本规章制度进行清洁工作。

4、步骤：

a) 准备洗墙所需的必要设备、墙面清洁套装工具、榨水车、全能清洁剂。

b) 将专业全能清洁剂稀释后倒入水桶中。

c) 先在一块墙表面上预擦一下，看看清洁剂的效果。



d) 按墙面大小分区域进行操作。

e) 将洗墙棉刷头装在洗墙工具上。

f) 将洗墙棉刷头浸湿到水桶里并拧干。

g) 擦墙时按水平方向擦拭，从一端擦到另一端。注意擦拭墙面时不要有漏擦的地方，尤其要注意交接处容易出现漏擦的缝隙。

h) 墙面擦拭直到天花板处。

i) 第一部分擦拭完毕，移到第二部分继续擦拭。

j) 每擦完一块墙面，都要检查一下擦墙棉刷头。如果拖布头只有一点脏，用同一面继续擦拭下一块墙面。如果擦墙棉刷头已经很脏了，这时就要换一块干净的。

k) 如果需要干净的水清洗，用第二桶干净的清水清洗，清洗方法同上面所提到的清洁方法是一样的。

- l) 注意每块墙面清洗后，检查墙根处有无水渍并用干毛巾擦干净。

【六】玻璃、镜面清洁

1、目的：

为保洁工提供擦洗窗户的工作指导。

2、内容范围：

大楼处内 3M 以下的擦洗玻璃的工作

3、职责：

管理处项目经理、主管负责依靠本规程对清洁与消毒工作组织检查。所有从事玻璃护理的专项保洁工负责依照本规章制度进行清洁工作。

4、步骤：

a) 准备必需的工具，如擦窗桶、玻璃刮刀手柄、不同尺寸金属条和刮条、涂水手柄及毛套、玻璃铲刀、玻璃清洁剂、干毛巾。

b) 将清洁毛巾放在待清洗窗户下面地板上，以防止玻璃清洁液污染窗台或地面。

c) 根据玻璃的脏污程度配置不同浓度的玻璃清剂。

d) 用玻璃铲刀去除玻璃上的污渍或胶印

g) 每个区域工作结束前，检查是否将家具和物品恢复到工作前状况，并确保没有因清洁玻璃污染其他物品。

h) 根据主管安排清洁玻璃附近区域，如窗框等。

j) 工作结束后，清洁所有工具并送回仓库。



【七】电 梯 清 洁

1、目的：

为电梯保洁工提供电梯清洁工作的指导

2、内容范围：

所有与电梯清洁有关的工作。

3、职责：

管理处项目经理、主管负责依靠本规程对清洁与消毒工作组织检查。所有从事电梯护理的电梯保洁工负责依照本规章制度进行清洁工作。

4、步骤：

a) 放置“暂停使用”和“小心地滑”警告牌使行人避开工作区域。

b) (根据需要)将电梯控制拨到“关”。

c) 在电梯内部四边做高处除尘。检查角落里和电梯门边经常出现的渣滓。

d) 清洗所有电梯内不锈钢和玻璃的表面。

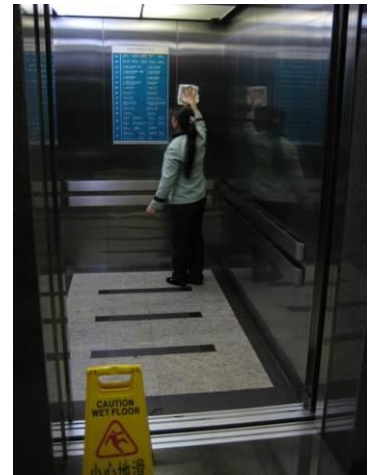
e) 干拖和湿拖电梯轿厢地板。吸尘并清理电梯门轨道。定期在需要时用刮刀刮地面。

f) 清洁电梯周围的区域，特别是电梯门和电梯按钮。

g) 定期用不锈钢油及上油专用毛巾给电梯上不锈钢油，上油后及时用干毛巾收油。

h) (根据需要)将电梯控制拨到“开”的位置。移除“暂停使用”和“小心地滑”警告牌

i) 清洗所有工具并送回仓库。



【八】灯具的清洁保养标准及规程

1、适用范围

所有灯具。

2、清洁标准

灯具表面无灰尘，灯具内无蚊虫，灯盖（罩）明亮干净。

3、清洁时间安排

每月用干净的毛巾擦拭一次。

4、清洁保养程序

1) 关闭电源，用螺丝刀拧送固定的螺丝，取下灯盖（罩）。如果是高空的灯具，则架好梯子，站在梯子上作业，注意安全；

- 2) 取下灯盖（罩）后，用拧干的湿毛巾擦抹灯盖（罩）内外的污渍和虫子，如灯盖（罩）是玻璃质地可取下用清水洗净，再用干毛巾抹干水分；
- 3) 将装上，并用螺丝刀拧紧螺丝，防止松动；
- 4) 清洁灯管时，也应先关闭电源，打开盖板，取下灯管，用干毛巾擦抹灯管，用拧干的湿毛巾擦抹盖板，然后重新装好。

【九】不锈钢、铜、铝合金的保洁

定期保养，百洁布、毛巾、刀片、专用保养剂、酒精。

- 1、用刀片铲除表面硬性污垢，注意使用刀片要小心，不要用力太大，以免刮花金属表面。
- 2、用酒精清除表面胶渍。
- 3、用干净毛巾或百洁布将专用保洁保养剂均匀涂抹在金属表面，注意用量要适中。
- 4、用毛巾或百洁布反复擦拭，注意：用力要均匀，在污垢重的地方适当加力或加重保洁剂用量。
- 5、用干净毛巾全面擦拭干净，不锈钢表面上光油后，须用干净的无绒毛巾进行抛光。
- 6、注意检查边、角、地面或周边物件上是否有滴漏液渍或因工作不小心人为造成的脏乱并且立即清除整理。

【十】室内其他公共区域保洁

- 1、清扫地面的灰尘和垃圾。
- 2、每星期进行两次大面积的冲洗（星期天或 7：30 前），冲洗后及时扫干净，保证 无积水。
- 3、不停地循环地清扫，保持地面无灰尘、无垃圾、无烟蒂。

- 4、所有垃圾集中到总垃圾箱里。
- 5、保持室内地的各类标牌、栏杆、墙面、灯座的清洁。
- 6、持室内地上的下水道干净、畅通。

清洁标准

- 1、地面保持清洁、光亮，无污迹、无水迹、无脚印。
- 2、走道四角及踏脚板保持干净，无垃圾。
- 3、烟灰缸保持清洁，无污痕，烟蒂不得超过 6 个。
- 4、茶水间保持清洁、整齐，保证整个大楼所有部门的茶水供应，保证饮用水的卫生。
- 5、注意安全用电，防止烫伤。
- 6、楼面垃圾间内垃圾箱放置整齐，把垃圾袋套在垃圾箱上；四周无散积垃圾，无异味。
- 7、墙面及走道设施、门框、通风口、灯管，保持干净，无积灰。
- 8、安全扶梯台阶保持清洁，无污物、无垃圾；扶杆上保持光亮，无积灰。
- 9、保持电梯梯门光洁、明亮，轿箱及四壁地面干净、整洁。
- 10、室外场地的地面，做到无垃圾、无灰尘、无烟蒂、无纸屑，使人感到宽广、舒畅。

【十一】会议厅保洁工作程序

操作程序

- 1、按顺序擦拭窗台、窗框、门、扶手。
- 2、依次清洁墙面、护墙板、踢脚线。
- 3、擦拭茶几、桌子，用吸尘器吸去沙发上的灰尘。

- 4、用吸尘器进行地面、地毯吸尘。
- 5、喷洒适量的空气清新剂。
- 6、检查是否有遗漏处，收拾清洁工具，并关好门。

卫生标准

- 1、保持室内的窗、窗台、窗框干净、整洁、无破损。
- 2、保持室内墙面、天花板整洁、完好，无污渍、无浮灰、无破损、无蛛网。
- 3、保持地面、地毯整洁、完好，无垃圾、无污渍、无破洞。
- 4、保持室内各种家具光洁，无灰尘，放置整齐。
- 5、保持室内各种灯具整洁、完好，无破损。
- 6、保持室内空调出风干净、整洁，无积灰、无霉斑。
- 7、室内各种艺术装饰挂件挂放端正，清洁无损。
- 8、定时喷洒空气清新剂，保持室内的空气清新。

【十二】屋顶雨棚保洁

- 1、扫除楼顶地面沙泥垃圾，并将垃圾、泥沙、树叶装进垃圾袋内清走，擦抹干净围墙表面。
- 2、扫除和清理楼顶各排水沟渠泥沙垃圾，清理排水口地漏的内、外格网，保持格网洁净，保证排水疏通、不积水。
- 3、保洁雨篷时先将梯子放稳，沿梯子爬上雨篷，按上述（1）、（2）程序保洁。

标准：

目视天台阳台、雨篷无垃圾及积水、无青苔、杂物和弃置物。

注意事项：

- 1、使用梯子应注意安全，上下有人看护。

- 2、清理垃圾、杂物和工具不能往下丢，以免砸伤行人，损坏工具。

【十三】垃圾桶的保洁

范围：

保洁区域内各楼层及大厅内的垃圾桶。

作业程序：

- 1、将垃圾桶盖打开，取出垃圾桶，将垃圾倒入垃圾袋内，保洁桶周围的垃圾。
- 2、用去污粉或洗衣粉撒在垃圾桶内，用刷子擦洗污迹，用水洗干净后将内桶放入桶中。

- 3、同时用抹布把外桶表面清理干净。

标准：

- 1、目视无污迹，无广告纸，每天循环清运、清洗；垃圾箱每周用去污粉保洁一次，垃圾桶每天清洗一次。
- 2、桶周围不积污水。

【十四】垃圾清运和中转站的保洁

范围

垃圾的清运保洁。

作业程序

- 1、每天定时将垃圾收集装车运送到垃圾中转站。
- 2、将垃圾车推上作业平台，拉开手推车后门，将垃圾倒进垃圾中转站。
- 3、清扫掉在地面上的垃圾，保证所过之处无垃圾遗漏现象。
- 4、冲洗垃圾池周围地面，打扫墙壁。
- 5、用水冲洗垃圾池外通道及地面，油污处用去污粉或洗洁精刷洗

6、每日用喷雾器配药水对垃圾池及周围 10 米处进行消杀。

标准

1、目视垃圾站内外、沟内，无明显垃圾和积污水。

2、日产日清 100%。

注意事项

1、倾倒垃圾时，切勿用脚踩压缩车内的垃圾，防止造成意外。

2、倒垃圾进压缩车工作由固定熟练人员操作，谨防意外事故。

【十五】外围地面的保洁

备用工具、材料：

胶水管、扫把、胶刷、抹布、推水刮、垃圾铲、保洁剂。

工作程序：

1、用扫把将地面分区域全面清扫一遍，清倒垃圾和杂物，布放的毒鼠药要捡起。

2、用胶水管接通水源，全面清洗地面，发现油迹，倒少量保洁剂在污渍处，用胶刷擦洗除渍，用水冲洗，扫除地面积水。

3、保洁周围排水和下水口，保证排水畅通。

4、冲洗完毕后，重新布放毒鼠药。

5、每周用鸡毛扫扫除天花顶蜘蛛网，用适当保洁剂兑水，擦抹风口、灯罩、标志牌、警示筒、防撞杠。

6、每季度用抹布全面擦抹车场天花管道和排风管。

标准：

地面无垃圾、纸屑、无积水、污渍、无杂物。

注意事项：

- 1、保洁工作应小心细致，不要碰坏客户车辆。
- 2、清洗工具，盘好胶水管。

【十六】广场、台阶、绿地保洁

- 1、巡视广场、台阶、绿地，及时扫除地面垃圾、纸屑、烟头。
- 2、地面有个别污渍用保洁剂和胶刷擦洗干净，香口胶用铲刀铲除。
- 3、清扫绿化草地时，及时清理枯枝落叶。不能扫除的杂物、垃圾用手捡起。
- 4、下雨天用推水刮推掉台阶积水。雨停后，及时用胶扫把把广场上的积水和泥沙扫干净。

标准：

- 1、地面、路面无泥沙、无明显垃圾、无积水、污渍。
- 2、草地和绿化带保洁，无枯枝落叶和垃圾。

【十七】排水渠、集水井保洁

范围

管区内所有雨污水井管道和检查井。

工作程序

- 1、用铁钩打开检查井盖，人下到管段两边检查井的井底。
- 2、用长竹片捣管内的粘附物。
- 3、用压力水枪冲刷管道内壁。
- 4、用铁铲把粘在检查井内壁的杂物清理干净。
- 5、用捞筛捞起检查井内的悬浮物，防止其下流时造成堵塞。
- 6、把垃圾用竹筐或桶清运至垃圾中转站。

- 7、放回检查井盖，用水冲洗地面。
- 8、雨污水检查井每半月清理一次。
- 9、雨污水管道每半年彻底清理疏通一次。

标准

清理后，眼看检查井内壁无粘附物，井底无沉淀物，井底无沉淀物，水流畅通，井盖上无污渍污物。

注意事项

- 1、掀开井盖后，地面要示警示牌，并有专人负责监护以防行人跌入。
- 2、掀开和盖上井盖时应注意防止用于减振的单车胎掉入井内。
- 3、如发现管道堵塞，污水外溢时，立即组织人员疏通。
- 4、作业时穿全身制边身裤、戴胶手套。

【十八】停车场保洁

范围

管区内停车场

作业程序

- 1、备胶水管、扫把、胶刷、垃圾斗等工具和清洁剂。
- 2、用长柄扫扫去天花管线、消防管道上之蜘蛛网、灰尘，再将地面垃圾扫成若干堆。
- 3、用垃圾斗将垃圾铲入垃圾车中。
- 4、发现有杂物一起清运上垃圾车。
- 5、用胶水管接通水源，全面冲洗地面，发现油迹和污迹时，倒少量清洁剂在污迹处，用胶刷擦洗，然后再用水冲洗。

6、清扫周围排水和下水口，保证排水畅通。

标准

1、目视地面无垃圾、果皮、纸屑、无积水、无污迹和杂物。

2、每天清扫两次，每周用水冲洗地面一次。

注意事项

1、发现机动车辆漏油，就通知车主并及时用干抹布抹去燃油后，用洗洁精洗油污，以免发生火灾。

2、清洁时应小心细致，垃圾车和工具不要碰坏客户车辆。

【十九】地下室、天台、转换层的清洁

范围

地下车库、地下室除设备间以外的所有公共场地、裙楼平台、转换层、天台。

工作程序

1、每天上下午用扫把清扫地下室、地下车库的地面及公共梯间的台阶，清除地面及排水沟内的垃圾、杂物，并将垃圾运至地面垃圾屋。

2、用胶管、长柄刷冲刷地面的油污、油渍。

3、上楼清扫天台、裙楼平台、转换层地面，明暗沟内的垃圾、杂物，并将垃圾运至地面的垃圾屋。

4、协助垃圾清运人员将垃圾运至垃圾中转站。

5、每隔两小时巡回清扫一次地下车库地面，清除杂物。

6、每周打开地下室、车库的集水坑和排水沟盖板，彻底清理疏通，冲刷一次。

7、每月清扫一次天棚、冲刷地面、墙身一次，用去污粉刷洗油污的地面一次。

8、每月用清洁液毛巾擦拭一遍消防栓、指示牌、消防指示灯、车位档、防火

门等公共设施。

9、每两个月用干毛巾擦拭灯具一次。

10、地下室和转换层管线两个月用鸡毛掸子或扫把清扫灰尘一次，天台、裙楼平台的水管线每两个月冲刷一次。

标准

1、地下室地面无油渍、污渍、无大块瓜果皮壳、纸屑、墙面无污迹。

2、标识牌、公共设施目视无明显灰尘。

3、天台、转换层及裙楼平台无积水、杂物、管线无污迹。

注意事项

1、清洁完天台后将天台门锁好，防止发生其他事故。

2、车库清洁时，注意进出车辆，防止撞伤。

【二十】瓷砖、喷涂和大理石墙面的清洁

范围

管区内所有贴瓷砖的内墙面，喷涂墙面和大理石墙面。

作业程序

1、装好两桶水，其中一桶放入适量的洗洁精。

2、用铲刀、刀片轻轻刮掉墙面的污垢、脏渍。

3、把毛巾浸入放有洗洁精的水盆，拿起后用中等力拧干，沿着墙壁从上往下来回擦抹。

4、有污迹的地方，再用短柄刷刷洗。

5、用另一条毛巾浸透清水后，用中等力度拧干，彻底清抹一次。

6、换清水后，将毛巾浸透，用力拧干，再清拭一遍。

7、墙面清抹每周一次，墙面清洗每月一次。

8、瓷砖外墙每四年一次，马赛克墙面每六年一次。

标准

目视墙面干净无污物，清洗后，用纸巾擦拭墙面 50cm 无明显污染。

注意事项

1、外墙面的高空清洁作业，由外包专业清洁公司负责。

2、用铲刀刮除墙面污垢时，注意不要刮墙面。

3、大理石墙面要清除旧蜡才按此程序操作，清洁后再封蜡。

【二十一】乳胶漆墙面的清洁

范围

管区内消防楼梯、走道等处的乳胶漆墙面及天棚面。

作业程序

1、关闭局部要清洁的门窗，在地面上淋些水。

2、用鸡毛掸子或干净的扫把轻轻拂去墙面及天棚上灰尘。

3、用干毛巾轻擦墙面的污迹，擦不掉的污迹用细砂纸轻轻擦掉。

4、用铲刀铲掉墙面上粘附的泥沙、痰迹。

5、扫净地面灰尘，再用拖把拖干净地面。

6、上述工作每月做一次。

标准

目视墙面洁净无污迹、无粘附物、无灰尘。

注意事项

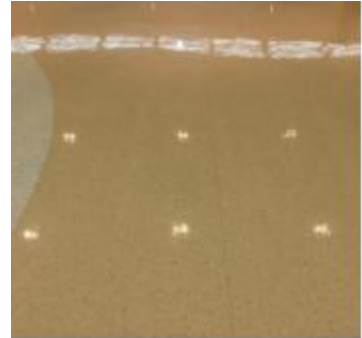
作业时注意戴好帽子，口罩和眼镜，并扎紧工作服的领口、袖口。

【二十二】石材地面保养方案

本公司对大厅主通道等所有大理石地面采用晶面处理的方法进行保养。

操作方法：

- 1、使用洗地机先将石材表面彻底清洗。
- 2、用水将结晶粉调成糊状，涂在研磨垫上。
- 3、使用 175 转 / 分钟擦地机负重 45KG 开始 研磨，操作期间保持地面湿润。
- 4、当石材表面结成高光晶面后，用吸水机吸掉 地面残留糊状物。
- 5、过水吸干。
- 6、用抛光垫抛光使地面完全干燥、光亮如镜。



效果：

应用于云石晶面处理，保护石材表面不受一般划伤、保持光亮镜面、防水、防腐蝕，比打蜡更易护理。本方案为湿法操作，在最短时间内再造石材高光晶面，用于处理由于磨损 等原因造成失去光泽的石材表面。



特性：

- 1、不会产生用钢丝棉而造成的石面划伤。
- 2、不会使石面变色或留下黄锈。
- 3、石面光亮如水，极富层次感。
- 4、低成本、省时、省人工。
- 5、具有防止污渍深入石材内层、增强抗磨、防划等功效。

【二十三】地毯保养

日常保养——干泡清洗

1、准备工作：

单擦机、电动打泡箱、干泡地毯刷、水桶、清洁剂和抹布；

注：准备工具时对清洁设备进行检查。



2、搬运客房内可移动的家具，并对特殊污渍进行简单去除；

3、按清洁剂说明以及清洁部位脏污程度兑比清洁剂，准备清洗；

4、安装地毯刷，调节手柄高度，开始清洁，清洁时先打开电动打泡箱开关，待泡沫均匀从地毯刷四周溢出后开动机器开始清洗地毯；

注：上盘前检查刷盘的损耗，上刷盘时禁止开动机器自动上盘，必须手动上盘，上盘后在调节开关；禁止先开动机器再打开电动打泡箱。

5、开始清洗地毯；

注：清洗时必须将电源线放在肩上，双手握住机器手柄，用正八字或倒八字的顺序依次清洗地毯，洗时不要随意调节电动打泡箱档位。

6、清洗结束；

注：清洗完成后先关掉电动打泡箱开关运转机器几秒钟后在停机。停机后将手柄直立，手工卸下刷盘，切断电源。用抹布擦拭踢脚板上的污渍。

7、保养机器：

清洁机器表面，收线时边收边擦电线，检查电线完整性，刷盘清水冲洗，清洁电动打泡箱，清除剩余药业。机器清洁完成后入库。

恢复性保养——三合一抽洗

1、准备工作：三合一抽吸地毯机、水桶、清洁剂和抹布；

注：准备工具时对清洁设备进行检查。

2、搬运房内可移动的家具，并对特殊污渍进行简单去除；

3、按清洁剂说明以及清洁部位脏污程度兑比清洁剂，准备清洗；

注：污水箱一定要加消泡剂，调节滚刷高度（高度可伸进一个手指即可）。

4、清洗地毯；

注：清洗时必须将电源线放在肩上，打开开关后按照从左向右或从右向左的顺序依次向后拉动清洗，清洗时严禁重复清洗同位置地毯，清洗时注意匀速向后平行拉动，严禁变速清洗，清洁时注意清倒污水。

5、清洗完成后，机器保养：

清洗污水箱，调节滚刷高度，清洁喷淋水嘴，擦拭机器表面及电线，检查是否有断线情况，清洁机器后入库。

【二十四】垃圾的收集消毒及“四害”消杀措施

1、室内消毒工作和灭蝇工作

(1) 室内消毒工作应严格按照主管单位规定的室内消毒管理办法执行。

(2) 消毒内容包括墙面、地面、室内，家具等设施的消毒。保洁用具的消毒。

(3) 灭蚊蝇工作应按照市政府有关标准执行，确保室内蚊蝇率达标。综合楼每周喷药灭蚊蝇，生活垃圾站每日喷药灭蝇。

➤ 生活垃圾的处置工作

(1) 生活垃圾收集、打包桶装，桶内垃圾及时清运至垃圾暂存点。

说明：

(1) 业主单位给保洁员免费提供水电。

(2) 垃圾桶、果皮箱、纸篓、周转垃圾推车由甲方提供；

- (3) 水房、卫生间的地面允许使用水湿拖把拖地，其他地面使用专用工具；
- (4) 垃圾桶、垃圾点及时清洁、消毒、灭蚊蝇；
- (5) 垃圾倒运时实行实桶换空桶的办法，垃圾袋装化，垃圾袋不得重复使用；
- (6) 专门配备全自动电瓶式专业洗地设备，保证地面专业清洗。

➤ **要求保洁工作时间**

日常清洁卫生工作时限为 8 小时；

➤ **垃圾收集处理规程**

2、生活垃圾收集处理规程

(1)、垃圾的存放

A、各个场所应视情况分别设置垃圾桶、垃圾箱、垃圾车、废纸篓等临时存放垃圾的容器。保洁人员存放垃圾应注意：

- B、存放容器要按垃圾种类和性质配备。
- C、存放容器要按垃圾的产生量存置在各个场所。
- D、存放容器要易存放、易清倒、易搬运、易清洗。
- E、有些场所的存放容器应该加盖、以防异味散发。
- F、存放容器及存放容器周围（地面、墙壁）要保持清洁。

(2)、垃圾的收集清运

将各场所存放容器内的垃圾收集起来，运送到垃圾集中场去，这是垃圾收集处理的第二环节。这一环节需要注意如下事项：

- A、及时所有的垃圾。在正常情况下，垃圾桶内的垃圾不能超过桶容积的 2/3。
- B、收集清运垃圾时，用垃圾车或垃圾袋装好，不能将垃圾散落在楼梯或楼面上。

C、收集烟灰、烟头时，必须确认烟头完全熄灭，或在收集起的烟灰上洒水，以防火灾。

D、收集清运垃圾时，要选择适宜的通道和时间。

E、保洁人员收集清运垃圾时，应该注意卫生戴口罩和防护手套。工作完毕后洗手消毒。

(3)、垃圾集中管理

A、所有垃圾应集中堆放在垃圾房里。垃圾集中房应设在便于运输、便于分装、便于管理、对客户和客户无妨碍的地方。

B、垃圾房应配置易清倒、易搬运、易清洗、易封闭、又有防火性能的垃圾箱、垃圾桶

C、垃圾有可燃和不可燃、可回收利用和不可回收利用之分，应分类存放管理。

D、垃圾房及容器应经常清扫、刷洗，定时喷洒除臭剂、沙虫剂、消毒剂等药物。周围不可有散乱垃圾或污水，保持环境卫生。

➤ 垃圾运送要求及工作内容

1、垃圾运送要求及

(1) 收集垃圾废物由专职员工每天 2 次下收。

(2) 熟悉垃圾废物分类收集、运送、暂时贮存、处置流程，用垃圾袋、专桶放。

(3) 使用垃圾废物专用车，由专人负责运送。

(4) 一次性用品浸泡消毒，毁形，无害处理。

(5) 清洁和消毒垃圾废物运送工具（每天 2 次），垃圾集中处理。

(6) 职业卫生防护措施齐全并使用；

2、注意事项

要注意专人，专车，专桶，封闭运送，垃圾车不准停在开水房等公共场所；

3、清洁日常工作内容

(1) 清洁车推到办公室门口，清理房间，倒垃圾，倒烟缸时应注意缸里的烟头是否熄灭，待熄灭后方可倒入垃圾袋。倒完垃圾袋后对所管理的区域进行擦尘，从左到右，不能遗漏。

(2) 用准备好的清洁用具，按照规定的工作程序，对所负责楼层的卫生间和阳台进行清理。清扫卫生间的程序是：便池、台面、镜子、擦尘、擦地面、进行清扫。补齐清洁用品，如垃圾袋、洗手液等。

(3) 清扫整个楼道（包括：楼梯、走廊、电梯前室）、楼道内的悬挂物和公共场所垃圾箱、灭火器等的卫生。清洁公共区域坐椅，每周用消毒液擦拭一次。

(4) 擦洗开水器，整理杂物间，要求干净、清洁、整洁，物品摆放有序。

(5) 不定期清扫顶棚、沟槽、露天阳台，无堵截物、脏物。

第二章、弱电方案

第一条 总则

1、 目的

检查并及时处理供配电设备隐患，满足设备在良好的条件下运行，确保设备性能，保证安全运行。

2、适用范围

适用于高压配电设备、低压配电设备、变压器及附属设备的维修保养工作。

3、内容

低压配电柜的检查保养表

序号	检查保养项目	保 养 内 容	周期
01	配电屏	清洁	月
02	电器仪表	外表清洁，显示正常、固定可靠	月
03	继电器、交流接触器、断路器、闸刀开关	外表清洁，触点完好，无过热现象，无噪音	月
04	控制回路	压接良好、标号清晰，绝缘无变色老化	月
05	指示灯、按钮转换开关	外表清洁，标志清晰，牢固可靠，转动灵活	月
06	电容无功补偿	电容接触器良好，电容补偿三相平衡，电容器无发热膨胀，也不冰冷，接头不发热变色	月
07	母线排	压接良好，色标清晰，绝缘良好	年
08	配电屏对地测试	接地良好	年

高压配电柜的检查保养表

序号	检查保养项目	保 养 内 容	周期
01	操作机构	灵活	半年
02	隔离开关	触头正常、开合正常	半年
03	高压油开关油位	正常	半年
04	母线排	压接良好，色标清晰，绝缘良好	年

05	配电屏对地测试	接地良好	年
----	---------	------	---

变压器的检查保养表

序号	项 目	内 容	周期
01	外观	扫尘、色标清晰，整体完好无损	年
02	绝缘电阻值	高压侧对低压侧，高压侧对地，低压侧对地，绝缘良好	年
03	零地接线端子	压接良好，牢固可靠	年
04	母线排	压接良好，牢固可靠	年
05	绝缘子	抹尘，整体完好无损	年
06	干燥剂	硅胶干燥剂色浅、半透明	年

电房附属设施的检查保养表

序号	检查保养项目	保 养 内 容	周期
01	门窗及防小动物设施	门窗开启灵活，无>10mm 缝隙，通风网无>10mm 小孔、无严重锈蚀	月
02	通风照明设施	无故障、保证通风照明	月
03	绝缘工具	正常有效	月
04	灭火器	正常有效	月

第二条 高压配电房操作规程

目的

保证高压配电房设备操作的安全性和正确性，保障设备完好。

适用范围

高压配电房配电设备的操作。各管理处可根据本管辖区的实际情况编制详细的操作规程。

操作程序：

1、高压开关柜的操作

手动操作方式：

运行技工按所需送电往每段母线上，此时，母联开关必须分闸。如其中一路进线失压或缺电时，即延时跳闸，运行技工可选择退出其中失压的进线开关，再合闸母联开关，送电往母线上恢复供电。

自动操作方式：

当进线电源正常时，可选择自动操作，如有失压或缺电时，即先延时跳闸，再自动合闸高压母联开关，恢复供电；但当进线恢复正常供电时，母线开关需由值班人员选择手动操作，并先分母联开关，再合进线开关，恢复电源正常供电。

2、事故处理：

过流故障：若线路发生过流时（包括过流，及速断），该线路开关小车即自动跳闸，在仪表屏上故障指示会亮灯。值班人员必须了解故障原因，将故障清除，然后手动复位按钮。

接地故障：指示及处理程序与过流故障相同。

变压器温升故障：指示及处理程序与过流故障相同。

失压跳闸故障：指示及处理程序与过流故障相同。

第三条 低压配电房设备操作规程

A、目的

保证低压配电房设备操作的安全性和正确性，保障设备完好正常供电。

B、适用范围

低压配电房配电设备的操作。各管理处可根据本管辖区的实际情况编制详细的操作规程。

C、操作规程

- 1、应密切注意网络表的读数。保证总负荷不超过单台变压器的额定容量。
- 2、变配电设备进行保养检修时，应做好安全技术措施后方可进行。
- 3、停电操作应先拉开低压分路开关，然后再拉低压总开关。送电操作时与停电顺序相反，并详细检查开关是否在正常的合闸位置。
- 4、变压器停电后作业前应进行验电、放电，验电前应先在有电导体上对验电器进行鉴定良好才能使用。放电可使用地线或放电棒对地进行。但电

容器放电应在两极间进行。

5、装、拆地线必须先接接地端，后接导体端，并接触牢固，拆时顺序相反。

6、低压出线发生故障掉闸时，应立即与维修班一起查明故障原因，故障排除后方能恢复供电，严禁强行送电。

维修养护计划表

电话机/ 传真机	每月一次	1、清洁、消毒； 2、检查接插头、线路； 3、测试按键工作状态，话机通话质量； 4、测试拨号、接听等功能； 5、检查（了解）传真机油墨贮量，打印质量； 6、测试传真机收发状况	话机外观完好、洁净；连接线、接插头完好，连接良好；话机键盘完好，拨号、接听等功能正常，话机通话声音良好；传真机油墨容量正常，打印字迹清晰，传真机收发工作正常。
电视	每月进行一次	1、清洁除尘； 2、检查、紧固连接线、接插头； 3、测试电视机和其遥控器各按键的工作状况、接收情况（图像、声音等质量）； 4、调校电视机工作状态； 5、给电视显示屏做消磁	外观完好、净洁，无异味；接线连接良好，按键完好、功能正常；电视接收信号正常，图像、声音良好。
分体式 空调	每月一次	1、查看设备和机架、管线外观是否完好、固定是否牢固，有无脱漆、锈蚀等现象； 2、清洁除尘，包括清洗空调过滤网等； 3、测试出风口温度，检查制冷和通风效果； 4、检查空调机和遥控器、风叶、风机、按键等是否完好，各项功能是否正常； 5、检测空调器在各种状态下有无异常噪声和振动，跑、冒、滴、漏和结霜现象； 6、检测散热器风机运转是否正常、有无异常噪声	设备安装牢固，外观完好、洁净、无脱漆、锈蚀等现象；空调机各项功能正常，运转平稳、无异常噪声、跑、冒、滴、漏和结霜等现象；空调出口温度符合出厂设定标准、风量大小适宜；散热器风机运转平稳，无异常噪声
排风扇	每月一次	1、清理排风扇上的积尘、油垢； 2、紧固螺钉，检查排风扇外观、启停和排风效果，有无破损、异味、杂声和风力小等异常情况； 3、检查排风扇开关是否完好和灵活可靠，控制系统工作是否正常； 4、检查排风扇电源引线和接插头是否完好、牢固，有无漏电等问题	完好，洁净，运转平稳，排风量符合要求，无漏电等现象
沙发、 靠椅等 家具	每周一次	1、给布类家具做防霉、蒸汽去污等养护（由保洁部负责）； 2、紧固接头，螺钉等； 3、给不锈钢等光亮性金属部件作抛光、上防护油养护；	牢固、外观完好、洁净，光亮，漆面完好，无腐烂、霉变、锈蚀等现象；

			4、及时修理损坏的家具，包括修补金属部件护漆等	
其 它 工 作 和 生 活 电 器 设备	每周 一次	1、具体按相关程序 and 标准进行检查和维护； 2、巡视检查电源线外观有无破皮、漏电烧焦等异常； 3、运行过程有无机械堵卡现象； 4、指示灯工作是否正常。插座插头是否良好； 5、检查电源线有无乱拖乱放受压受潮。 移动工具外壳螺丝是否松动脱落。 6、听取使用人员意见，做好服务工作	达到相关标准与要求，外观良好，设备运行正常。	
	每月 一次	1、重复上述检查。 2、测试功能（绝缘性能和开关操作性能和机械强度性能，重点检测安全性能）； 3、机械无磨损、活动部位、轴承等加注黄油防锈	润滑良好、工作正常，安全可靠，达到相关标准与要求	
	每年 一次	1、重复上述检查。清洗各电器设备散热口油污、杂物防堵塞； 2、检查转动部位有无缠绕物影响性能。 3、调整电气、机械参数，紧固螺栓螺丝； 4、外壳清锈刷漆；更换老化元器件或电源线。 5、测试安全保护、控制部分工作性能。	达到相关标准与要求，，不漏水、不漏油、不漏电，使用效果达到规定的技术要求，安全可靠	

第三章、电梯维修养护规定

➤ 机电维修工作规程

对于维修部不能完成的维修保养工作，经管理处研究后，外请专业公司进行维修保养，维修部配合，共同完成；

维修部负责按管理处编制的维修保养计划对设施、设备进行维修保养，并巡视检查，发现问题及时处理；

维修部成员长驻现场接到发生突发情况的报告后，应迅速集中人员赶到现场进行抢修；

维修部成员下班后离开驻地时应向班长报告去向，以便紧急情况下能紧急调度。

➤ 电梯定期保养规程

1、机房：

(1) 先关闭电源：控制柜扫尘、各接电点清洁、主要接触器、电阻、电抗器等的清洁及引线螺丝收紧；

(2) 电动机、测速发电机、卷扬机、曳引轮的检查及油质油量的检查；

(3) 卷扬机牙箱、油量、油质的检查；

(4) 限速器及限速器的开关检查、清扫，活动部位注油；

(5) 制动器的行程、动作、灵活性，制动瓦磨损的检查及活动部位注油；

(6) 选层器详细检查及清扫注油；

(7) 电动机冷却风扇注油；

(8) 各回路绝缘电阻测量（半年一次）。

2、机身及井道

(1) 保养时从最高层向下保养（用检修速度）；

(2) 轿顶清扫及轿顶各操作开关有效确认；（安全窗开关、急停开关、安全钳开关、检修开关、钢带防断开关等）

(3) 内外门开闭动作及门脚胶检查；

(4) 内外门藕合检查，清扫注油；开关门轮、传动装置、吊门轮、门联锁、门头链条、路轨检查清扫；

(5) 内外门闸销及厅轿门联锁开关内部检查及接点清洁，厅轿门联锁开关接线检查；

(6) 接合开关装置、快慢门的各活动部位清扫、注油；

(7) 各种撞动开关清扫、抹油，钢带开关检查；

- (8) 钢带清扫、注油；
- (9) 超重开关清扫、注油；
- (10) 行车情况检查；（起动、行车、加减速及停车之平稳性、振动、噪音程度、平层差等）
- (11) 各讯号灯检查及灯泡更换；
- (12) 各油盅油量检查补充，张紧轮加油；
- (13) 检查、清扫、抹油，各种安全开关、急停开关、地坑照明等开关的有效确认。

➤ 电梯故障维修规程

- 1、电梯发生故障应快速到达现场（值班员和电梯工五分钟；分包单位二十分钟内）；
- 2、在进行电梯维修工作前，应由主持人进行安全技术交底；
- 3、先了解故障现象，分析发生故障原因，分析故障位置；
- 4、电梯故障一般分机械故障和电器故障两类。

（1）一般常见机械故障

A、机房

- ①、电机轴承故障。电机运转时发出异常响声，如判断是轴承故障，拆下电机检查轴承，如有发卡、磨损过大，须更换轴承。
- ②、选层器故障一般有以下几种：
 - a、滑链：调整链条长度，调整带动轮位置。
 - b、选层器三角触头不动：多为污尘太多所致，用除污剂清除（PHILIP390CC3），此剂除污快、去污强，而且还有滑润作用。
 - c、上、下滑杆不灵活主要是导向轴承锈死，或导轨没有润滑、主导轴生锈、没有润滑所致。应更换导向轴承，导轨加润滑油，除去主导轴锈污，加润滑油。
- ③、制动器故障：制动闸瓦与制动轮之间有相互磨擦现象，调整制动闸瓦，制动轮有油污，更换制动闸瓦，除去制动轮上的油污。
- ④、限速器故障：夹绳钳口及绳槽处有杂物、轴承损坏。清除杂物、更换轴承。

B、井道与轿厢

- ①、轿厢门和自动门机构故障：开关门时有抖动声、不开门、不关门，开门时有碰声、门隙过大等。清除地坎滑槽杂物、调整限位轮、更换损坏的吊门轮、调整门间隙、调整安全触板、连杆转动处加油等。

②、厅门故障同上。

③、开门刀故障：运行时有碰声，或突然停车。调整开门刀位置以及开门刀与厅门地坎间隙、开门刀与厅门挂轮间隙。

④、导轨故障：运行不平稳、发抖、振动等现象。调整轨道尺寸，用找道尺调正，用轨道锉修平接口。

⑤、导靴故障：运行不平稳，有磨铁声、振动现象。导靴片磨严重，则更换；导靴座位置不对，则调整。

⑥、安全钳故障：运行时有磨铁声，严重时安全钳还会动作刹车，或单边刹车。调整安全钳间隙、安全联动机构，加油润滑，保证各活动部位灵活。

C、底坑

①、补偿链故障：运行时有碰链声，由于补偿链增长或缩短等原因所致。调整补偿链。

②、安全钳钢丝绳张紧轮故障：运行时有磨钢丝绳声或有异常声。调整安全链钢丝绳，更换轴承。

③、缓冲器故障：缓冲器生锈，不活动，液压油量不足。除去铁锈，补充液压油。

(2) 电梯一般常见的电气故障

A、机房

①、保险丝故障：缓冲器、底坑急停、断绳开关有短路等原因所致。排去底坑积水，排除短路点，换上相同保险丝；厅门轿门安全回路，由于井道有水，回路有短路点所致，断去来水源，排除短路点换上相同的保险丝；指示灯回路，由于厅外指示有水或有线破裂短路等原因所致，排干水，排除短路点，更换保险丝；控制回路由于控制线圈被烧，控制元件内部短路，更换控制线圈和控制元件，排除线路短路点，换上相同保险丝。

③、接触器和继电器故障：接触器或继电器不工作，由于接触器或继电器线圈烧坏，控制线路或插件有断开点，控制线路保险被烧坏等原因所致，更换接触器或继电器，排除断开点，更换保险丝。

B、井道与轿厢

上、下限位及极限开关故障：此故障出现电梯不能走车，一般是由于开关接触不好或断路等原因所致，清洁接触点或更换、排除断点等。

轿门、厅门联锁开关故障：此故障出现电梯只关门不走车，一般是由于联锁开关

接触不好或开关损坏，线路断路等原因所致。清洁接触点，更换开关排除线路断点等。

安全钳开关、安全窗开关、轿顶急停：此故障出现电梯不走车，一般是由于开关接触不良或损坏等原因所致。清洁接触点，更换开关。

C、底坑

缓冲器开关、底坑急停开关：此故障出现电梯不走车，一般是由于接触不良，缓冲器复位不到位，主钢丝绳过长，对重碰到缓冲器开关损坏所致；清洁接触点，缓冲复位，缩短主钢丝绳，更换开关。

张紧轮断绳开关故障：此故障出现电梯不走车，一般是由于开关接触不良，安全钳钢丝过长，开关损坏等原因所致，清洁接触点，缩短安全钳钢丝，更换开关。

D、以上是一般常见故障，维修时，可根据实际情况处理，维修时参照《电梯定期保养及维修主要标准》。

第四章、绿化养护方案

服务具体内容及具体服务内容：

- 1、绿篱及灌木修剪；
- 2、草坪机剪；
- 3、花、树喷药杀虫；
- 4、树木及绿化带（草坪）浇水；
- 5、枯枝、落叶清除；
- 6、施肥、松土、拾捡杂物。

服务要求：

- 1、掌握花草树木的特性，做好特种植物的档案；
- 2、保证花草树木生长正常、绿化效果好（含室内公共区域绿化植物），有良好的观赏效果，无树木枯死和歪斜，发现死树应在一周内清除并适时免费补种；
- 3、草坪及时清除杂草，有效控制杂草滋生，无垃圾，无烟头纸屑；
- 4、根据气候状况和季节，适时组织浇灌、施肥和松土，花草树木长势良好，适时修剪；
- 5、适时组织防冻保暖、预防病虫害，无明显病虫害迹象；
- 6、绿化地设有提示人们爱护绿化的宣传牌；
- 7、绿化养护整体达到绿化养护行业三级以上标准。

一、绿化养护工作具体安排

第一条 每月绿化工作安排

一月份：全年中气温最低的月份，露地树木处于休眠状态。

1、冬季修剪：全面展开对落叶树木的整形修剪作业；大小乔木上的枯枝、伤残枝、病虫枝及妨碍架空线和建筑物的枝杈进行修剪。

2、行道树检查：及时检查行道树绑扎、立桩情况，发现松绑、铅丝嵌皮、摇桩等情况时立即整改。

3、防治害虫：冬季是消灭园林害虫的有利季节。可在树下疏松的土中挖集刺蛾的虫蛹、虫茧，集中烧死。1月中旬的时候，蚧壳虫类开始活动，但这时候行动迟缓，我们可以采取刮除树干上的幼虫的方法。在冬季防治害虫，往往有事半功倍的效果。

4、绿地养护：绿地、花坛等地要注意挑除大型野草；草坪要及时挑草、切边；绿地内要注意防冻浇水。

二月份：气温较上月有所回升，树木仍处于休眠状态。

1、养护基本与1月份相同。

2、修剪：继续对大小乔木的枯枝、病枝进行修剪。月底以前，把各种树木修剪完。

3、防治害虫：继续以防刺蛾和蚧壳虫为主。

三月份：气温继续上升，中旬以后，树木开始萌芽，下旬有些树木（如山茶）开花。

1、植树：春季是植树的有利时机。土壤解冻后，应立即抓紧时机植树。植大小乔木前作好规划设计，事先挖（刨）好树坑，要做到随挖、随运、随种、随浇水。种植灌木时也应做到随挖、随运、随种，并充分浇水，以提高苗木存活率。

2、春灌：因春季干旱多风，蒸发量大，为防止春旱，对绿地等应及时浇水。

3、施肥：土壤解冻后，对植物施用基肥并灌水。

4、防治病虫害：本月是防治病虫害的关键时刻。一些苗木出现了煤污病，瓜子黄杨卷叶螟也出现了（采用喷洒杀螟松等农药进行防治）。防治刺蛾可以继续采用挖蛹方法。

四月份：气温继续上升，树木均萌芽开花或展叶开始进入生长旺盛期。

1、 继续植树：四月上旬应抓紧时间种植萌芽晚的树木，对冬季死亡的灌木（杜鹃、红花继木等）应及时拔除补种，对新种树木要充分浇水。

2、 灌水：继续对养护绿地进行及时的浇水。

3、 施肥：对草坪、灌木结合灌水，追施速效氮肥，或者根据需要进行叶面喷施。

4、 修剪：剪除冬、春季干枯的枝条，可以修剪常绿绿篱。

5、 防治病虫害：（1）蚧壳虫在第二次蜕皮后陆续转移到树皮裂缝内、树洞、树干基部、墙角等处分泌白色蜡质薄茧化蛹。可以用硬竹扫帚扫除，然后集中深埋或浸泡。或者采用喷洒杀螟松等农药的方法。（2）天牛开始活动了，可以采用嫁接刀或自制钢丝挑除幼虫，但是伤口要做到越小越好。（3）其它病虫害的防治工作。

6、 绿地内养护：注意大型绿地内的杂草及攀援植物的挑除。对草坪也要进行挑草及切边工作。

7、 草花：迎五一替换冬季草花，注意做好浇水工作。 五月份：气温急骤上升，树木生长迅速。

1、 浇水：树木展叶盛期，需水量很大，应适时浇水。

2、 修剪：修剪残花。行道树进行第一次的剥芽修剪。

3、 防治病虫害：继续以捕捉天牛为主。刺蛾第一代孵化，但尚未达到危害程度，根据养护区内的实际情况做出相应措施。由蚧壳虫、蚜虫等引起的煤污病也进入了盛发期（在紫薇、海桐、夹竹桃等上），在5月中、下旬喷洒10—20倍的松脂合剂及50%三硫磷乳剂1500—2000倍液以防治病害及杀死虫害。（其它可用杀虫素、花保等农药）

六月份：气温高

1、 浇水：植物需水量大，要及时浇水，不能“看天吃饭”。

2、 施肥：结合松土除草、施肥、浇水以达到最好的效果。

3、 修剪：继续对行道树进行剥芽除蘖工作。对绿篱、球类及部分花灌木实施修剪。

4、 排水工作：有大雨天气时要注意低洼处的排水工作。

5、 防治病虫害：六月中、下旬刺蛾进入孵化盛期，应及时采取措施，现基本采用50%杀螟松乳剂500—800倍液喷洒。（或用复合BT乳剂进行喷施）继续对天牛

进行人工捕捉。

6、 做好树木防汛防台前的检查工作，对松动、倾斜的树木进行扶正、加固及重新绑扎。

七月份：气温最高，中旬以后会出现大风大雨情况。

1、 移植常绿树：雨季期间，水分充足，可以移植针叶树和竹类，但要注意天气变化，一旦碰到高温要及时浇水。

2、 排涝：大雨过后要及时排涝。

3、 施追肥：在下雨前干施氮肥等速效肥。

4、 行道树：进行防台剥芽修剪，对与电线有矛盾的树枝一律修剪，并对树桩逐个检查，发现松垮、不稳立即扶正绑紧。事先做好劳力组织、物资材料、工具设备等方面的准备，并随时派人检查，发现险情及时处理。

5、 防治病虫害：继续对天牛及刺蛾进行防治。防治天牛可以采用 50%杀螟松 1：50 倍液注射，（或果树宝、或园科三号）然后封住洞口，也可达到很好的效果。香樟樟巢螟要及时的剪除，并销毁虫巢，以免再次危害。

八月份：仍为雨季

1、 排涝：大雨过后，对低洼积水处要及时排涝。

2、 行道树防台工作：继续做好行道树的防台工作。

3、 修剪：除一般树木夏修外，要对绿篱进行造型修剪。

4、 中耕除草：杂草生长也旺盛，要及时的除草，并可结合除草进行施肥。

5、 防治病虫害：捕捉天牛为主，注意根部的天牛捕捉。蚜虫危害、香樟樟巢螟要及时防治。潮湿天气要注意白粉病及腐烂病，要及时采取措施。

九月份：气温有所下降，迎国庆做好相关工作。

1、 修剪：迎接国庆工作，行道树三级分叉以下剥芽。绿篱造型修剪。绿地内除草，草坪切边，及时清理死树，做到树木青枝绿叶，绿地干净整齐。

2、 施肥：对一些生长较弱，枝条不够充实的树木，应追施一些磷、钾肥。

3、 草花：迎国庆，草花更换，选择颜色鲜艳的草花品种，注意浇水要充足。

4、 防治病虫害：穿孔病为发病高峰，采用 500%多菌灵 1000 倍液防止侵染。天牛开始转向根部危害，注意根部天牛的捕捉。对杨、柳上的木蠹蛾也要及时防治。做好其它病虫害的防治工作。

5、节前做好各类绿化设施的检查工作。

十月份：气温下降，十月下旬进入初冬，树木开始落叶，陆续进入休眠期。

1、做好秋季植树的准备，下旬耐寒树木一落叶，就可以开始栽植。

2、绿地养护：及时去除死树，及时浇水。绿地、草坪挑草切边工作要做好。草花生长不良的要施肥。

3、防治病虫害：继续捕捉根部天牛。香樟樟巢螟也要注意观察防治。

十一月份：土壤开始夜冻日化，进入隆冬季节。

1、植树：继续栽植耐寒植物，土壤冻结前完成。

2、翻土：对绿地土壤翻土，暴露准备越冬的害虫。

3、浇水：对干、板结的土壤浇水，要在封冻前完成。

4、病虫害防治各种害虫在下甸准备过冬，防治任务相对较轻。

十二月份：低气温，开始冬季养护工作。

1、冬季修剪：对些常绿乔木、灌木进行修剪。

2、消灭越冬病虫害。

3、做好明年调整工作准备：待落叶植物落叶以后，对养护区进行观察，绘制要调整的方位。

第二条 园林树木养护的质量标准

1、树体枝繁叶茂，生长健壮，无病虫害。

2、树形丰满、美观，人、畜、机械、车辆对树木有极少损坏现象。

3、高大乔木不与架空线发生干扰，分枝较高，无阻挡车辆、碰伤人头、妨碍司机视线现象。

4、经常保持树木周围地面土壤疏松、通气、树基部无堆积污染物现象。

第三条 一年中养护管理工作阶段划分

1、阶段划分：

(1) 冬季阶段：12月及次年1、2月份、冰封大地，树木休眠期。

(2) 春季阶段：3、4月份，大地回春，各种树木陆续发芽，展叶开始生长。

(3) 初夏阶段：5、6月份，气温迅速上升，树木大量生长。

(4) 盛夏阶段：7、8、9月份，气候高温多雨，正是树木生长的旺盛时期。

(5) 秋季阶段：10、11月份，气温较低，树木准备休眠。

2、各阶段树木养护管理工作的主要项目

(1) 12月及2月份:

- 1) 整形修剪: 各种树木除常绿树木和一些冬季不宜修剪的树木, 应在休眠期作一次修剪。
- 2) 防治虫病: 用挖蛹虫, 刮树皮等方法消灭各种越冬虫源。有一些农药如石硫合剂可在冬季自己制作。
- 3) 积肥: 利用冬闲时期应大搞积肥。
- 4) 积雪: 下雪后, 及时堆雪于树根处, 以增加土壤水封, 堆安全越冬和次年生长大有好处。但必须注意千万不可堆放施过盐水的雪。
- 5) 维护巡查: 加强树木的看管保护, 以减少人为的破坏。
- 6) 检修机械: 冬季时期要抽空把一年内树木养护管理工作中所需要用的机械、车辆、工具检修、保养完备, 以便来年使用。

(2) 3、4月份:

- 1) 灌水: 北方地区春季干旱多风沙, 蒸发量很大, 而树木发芽需要大量的水分, 因此要在土壤解冻后及时大量的灌水, 满足树木生长的需要。
- 2) 施肥: 凡有条件的应于冬、春两季陆续轮流给树木施用有机肥料, 以改善土壤的营养条件, 保证树木的生长需要。
- 3) 病虫害防治。
- 4) 修剪: 在冬季整形修剪的基础上进行复剪, 并适时进行剥芽、去蘖。
- 5) 拆除防寒物。
- 6) 补植缺株。
- 7) 维护巡查。

(3) 5、6月份:

- 1) 灌水。
- 2) 病虫害防治。
- 3) 施肥: 根据需要追施氮素肥料, 可以根灌, 也可以叶面喷肥。
- 4) 修剪: 以剥芽、去蘖为主。
- 5) 除草。
- 6) 维护巡查。

(4) 7、8、9月份:

- 1) 病虫害防治。

- 2) 中耕除草。
- 3) 施肥：除氮费外，根据需要追施磷、钾肥料。
- 4) 汛期排水防涝：必要时组织抢险队及时处理可能发生的紧急情况。
- 5) 修剪：雨季前，将过于高大的树冠，适时疏稀、截短，可增强抗风能力，配合架空线修剪。
- 6) 扶直：汛期对发生倒歪倾斜的树木及时扶正。必要时应设支撑。
- 7) 维护巡查。
- 8) 补植常绿树：利用雨季补植常绿树、竹子等的缺株。

(5) 10、11 月份：

- 1) 灌冻水：落叶后到土壤封冻前灌足水，水后及时封高堰。
- 2) 防寒：不耐寒树种，冬季需采取不同措施防寒，以保安全越冬。
- 3) 施底肥：落叶后，封冻前施有机肥作底肥。
- 4) 病虫害防治。
- 5) 补植缺株：以耐寒树种为主。

二、绿化养护工作规程和标准

针对项目的特点，绿化组具体负责实施养护。绿化组按绿化种类的养护规程进行绿化养护工作。同时我公司还将发挥人力资源的优势在人员及物资设备方面实现资源共享。项目部将按日、周、月、年检查标准进行监督检查管理工作，确保绿化完好、赏心悦目，起到休闲、遮荫、降温、减少噪音、防尘、增加湿度作用。

【1】、绿化日常养护方法和要求标准

(一)、日常养护方法

1、浇水

植物生长离不开水，但各种植物对水的需要量不同，不同的季节对水的需要量也不一样，所以要根据具体情况灵活掌握，做好浇水工作。

(1)、根据气候条件决定浇水量

- ①在阴雨连绵的天气，空气湿度大，可不浇水。



②夏季阳光猛烈，气温高，水分蒸发快，消耗水分较多，应增加浇水次数和分量。

③入秋后光照减弱，水分蒸发少，可少浇水。

④半荫环境下可少浇水。

(2)、根据品种或生长期来决定浇水量

①旱生植物需要水分少，深根性植物抗旱性强，可少浇水。

②荫生植物需要水分多，浅根性植物不耐旱，要多浇水。

③生长期的植物生长缓慢，需要水分少，可少浇水或不浇水。

2、施肥

园林绿地栽植的树木花草种类很多，有观花、观叶、观姿、观果等植物，又有乔木、灌木之分，对养分的要求也不同。

(1)、行道树、遮荫树，以观枝叶、观姿为主，可施氮肥，促进生长旺盛，枝叶繁茂，叶色浓绿。

(2)、花观果植物，花前施氮肥为主，促进枝叶生长，为开花打基础。

(3)、树木生长旺盛期，需要较多的养分，氮磷钾肥都需要，但还是以氮肥为主。树木生长后期应施磷钾肥，促进枝条，组织木质化而安全越冬。

(4)、肥料分为无机肥和有机肥两种。堆肥、人粪是有机肥、迟效肥。化学肥料属无机肥、速效肥。由于受到园林绿地环境条件限制，有机肥多用作基肥，少用或不用于施肥。速效肥料易被根系吸收，常用作追肥使用，在需要施用前几天施用。迟效肥，放入土壤后，需要经过一段时间，才能为根系吸收，须提早2—3个月施用。

3、整形修剪

整形修剪是园林栽培过程中一项重要的养护措施，树木的形态、观赏效果、生长花的结果等方面，都需要通过整形修剪来解决或调节。

树木修剪要根据树木的习性及长势而定，主干强的宜保留主干，采用塔形、圆锥整形主干长势弱的，易形成丛状树冠，可修成圆球形、半圆球形或自然开心形，此外还应考虑所培植环境的需要。整形修剪



的方式很多，应根据树木分枝的习性，观赏功能的需要，以及自然条件等因素来考虑。

(1)、整形修剪方式

①自然式修剪：各种树木都有一定的树形，保持树木原有的自然生长状态，能体现园林的自然美，称为自然修剪。

②人工式修剪：按照园林观赏的需要，将树冠剪成各种特定的形式，如多层式、螺旋式、半圆式或倒圆式，单干、双手、曲干、悬垂等。

③自然式和人工混合式：在树冠自然式的基础上，加以人工塑造，以符合人们观赏的需要，如杯状、开心状、头状形、丛生状等。

(2)、整形修剪时间

①休眠期修剪：落叶树种，从落叶开始至春季萌发前修剪，称为休眠期修建或冬季修剪。这段时间树林生长停滞树体内养分大部分回归发根部，修剪后营养损失最小，且伤口不易被细菌感染腐烂，对树木生长影响最小。

②生长期修剪：在生长期内进行修剪，称为生长期修剪或夏季修剪，常绿树没有明显的休眠期，冬季修剪伤口不易愈合，易受冻害，故一般在夏季修剪。

4、除杂草、松土

除杂草是将绿化带非人为种植的草类清除，面积大小根据需要而定，以减少草树争夺土壤中的水分、养分，有利于树木生长：同时除杂草可减少病虫害发生，消除了病虫害的潜伏处。松土是把土壤表面松动，使之疏松透气，达到保水、透气、增温的目的。



5、防治病虫害

花木在生长过程中都会遭到多种自然灾害的危害，其中病虫害尤为普遍和严重，轻者使植株生长发育不良，从而降低观赏价值，影响园林景观。严重者引起品种退化，植株死亡，降低绿地的质量和绿化的功能。

病虫害防治，应贯彻“预防为主、综合防治”的基本原则。预防为主，就是根据病虫害发生规律，采取有效的措施，在病虫害发生前，予以有效地控制。综合防治，是充分利用抑制病



虫害的多种因素，创造不利于病虫害发生和危害的条件，有机地采取各种必要的防治措施。

药剂防治是防治病虫害的主要措施，科学用药是提高防治效果的重要保证：

(1)、对症下药：根据防治的对象、药剂性能和使用方法，对症下药，进行有效地防治。

(2)、适时施药：注意观察和掌握病虫害的规律适时施药，以取得良好的防治效果。

(3)、交替用药：长期使用单一药剂厂，容易引起病原和害虫的抗药性，从而降低防治的效果，因而各种类型的药要交替使用。

(4)、安全用药：严格掌握各种药剂的使用浓度，控制用药量，防止产生药害。

(二)、日常养护要求

1、同一品种的花卉，集中培育，不要乱摆乱放。

2、要分清阳性植物和阴性植物，阳性植物可以终日曝晒，而阴性植物只能是在早晨傍晚接受阳光照射。

3、根据盆栽花卉的植株大小、高矮和长势的优劣分别放置，采取不同的措施进行管理。

4、不同的花木用不同的淋水工具淋水。刚播下的种和幼苗用细孔花壶淋，大的、木质化的用管套水龙头淋。淋水时要注重保护花木，避免冲倒冲斜植株，冲走盆泥。

5、淋水量要根据季节、天气、花卉品种而定。夏季多淋，晴天多淋，阴天少淋，雨天不淋。干燥天气多淋，潮湿天气少淋或不淋。抗旱性强的品种少淋，喜湿性的品种多淋。

6、除草要及时，不要让杂草挤压花卉，同花卉争光、争水、争肥。树丛下、绿化带里、草坪上的杂草每半个月除一次，花圃内的杂草每星期除一次。

7、结合除草进行松上和施肥。施肥要贯彻“勤施、薄施”的原则，避免肥料过多造成肥害。

8、草坪要经常轧剪，每月轧剪一次，草高度控制在 6 厘米以下，修剪后及时施肥淋水一次。

9、绿化带和 2 米以下的花木，每半个月剪枝整形一次。

10、保持花卉正常生长与叶子清洁，每星期拭叶上灰尘一次。

11、发现病虫害要及时采取有效措施防治，不要让其蔓延扩大。喷药时，在没有掌握适度的药剂浓度之前，要先行小量喷施试验后，才大剂量施用，即做到除病灭虫又保证花卉生长不受损害。喷药时要按规程运行，保证居民和花草的安全。

12、绿化带每月杀虫 2-3 次：花坛每半月杀虫 2-3 次；树木、草坪每月杀虫 2—3 次。

【2】、草坪养护作业标准

工具配置

拔草楸、垃圾袋、坐骑式剪划车、轮推式剪草机、锄头、喷灌设施（水车和软胶管）、杀虫车、喷雾器、竹耙等。

管理措施

按二级草坪进行养护，绿期 320 天以上，草坪平整留茬 60mm 以下，供公共休憩及轻度践踏。

1、除杂草

根据草地品种、生长情况、气候状况等因素，一般生长季节每月除杂草 2 次，非生长季节每月除杂草 1 次，杂草要求连根系清除。

2、修剪

① 剪草频度：草生长季每 20 天剪一次，秋冬季每月剪一次。

② 在每次剪草前应先测定草坪草的大概高度，并根据所选用的机器调整力度盘高度，一般特级至二级的草要遵循 1/3 原则（即每次剪草剪去长度不超过草高的 1/3）。台湾草控制在 5—6cm 左右、夏威夷草控制在 4—6cm 左右。

③ 剪割后整体效果平整，无明显起伏和漏剪，剪口平齐；障碍物处及树头边缘用割灌机式手剪补剪，无明显漏剪痕迹；四周不规则草边及转弯位无明显交错痕迹；现场清理干净，无遗漏草屑、杂物。同一块草坪应在同一天内剪完，以防生长不均。

3、填坑洼，平整草地

对因维修工程等各种原因遭受破坏的草坪，及时进行平整，填坑洼，对面积不大的坑洼草坪，铺泥炭和沙填平，以保持草地平坦。对面积较大的坑洼，安排一个平整计划，务必确保草地生长良好，达到较好的审美效果。

4、补植

对因维修工程、人为践踏、生长不良等造成的裸露地，及时补植草地并加强保护和养护，保证其长势良好。

5、草坪灌溉

不同土壤类型所需要的喷灌强度不同, 根据草坪所处土壤条件进行浇水, 各种土壤所需要的喷灌强度见下表:

各类土壤允许喷溉强度 (mm/h)

土壤别	砂土	壤砂土	砂壤土	壤土	黏土
允许喷溉强度	20	15	12	10	8

$P_{\text{强}}=Q/A$, 其中 Q 为单喷头的流量, A 为单喷头的有效湿润面积. 根据草坪的使用性质进行浇水, 春夏季一般没雨天气 1—2 天浇一次. 冬秋季一般一般 3—4 天一次.

6、施肥

施肥保养以追肥形式施放, 可以结合淋水撒肥, 一般每个月撒肥一次 (肥料以复合肥、尿素为主) 以保持良好的长势, 不同的季节根据草地生长情况安排施肥, 如快绿美及尿素只在重大节庆日、检查日才用于追绿, 其他时间严格控制使用。

7、杂草防治

以预防为主, 结合草坪的实际情况, 定期作好喷药防治处理工作. 所用的农药要是低危害的, 对环境没有构成危害的, 例如 地散磷或环草隆等低危害且高效率的除草剂.

杂草防除质量标准: 草坪没有明显高于 15cm 的杂草, 12cm 的杂草不得超过 5 棵/ m^2 ; 整块草坪没有明显的阔叶杂草; 整块草地没有已经开花的杂草。

8、病虫害防治

① 草坪病虫害应以防为主, 每半个月喷一次广谱性杀虫药及杀菌药, 对于突发性的病虫害的草坪都应及时针对性地选用农药加以喷杀, 以防蔓延。

② 对于由于病虫害而导致的严重退化的草坪应及时给予更换。

③白蚁的防治:

白蚁的生物学的基本特征是, 它是土木两栖性白蚁, 不建大型巢, 严重危害处就是其栖息的地方, 蚁巢无主副巢之分, 巢内无定型 “王室”, 原始蚁后虽然

腹部膨大，但仍能爬行，补充型蚁王、蚁后数量众多，一般有数十只之多，曾在一根地搁栅中发现一百多只短翅补充型蚁后，无翅型也有发现，但数量很少。白蚁的同一群体可分若干小群活动，各小群互有个体往来，故有白蚁不散之说。这是人们利用能传染的药剂消灭它的有利条件。白蚁每年要进行婚飞，即分群，其分群季节是其活动最频繁时期，一般在二月下旬至五月中旬的上午九时到下午三时出飞。具体分飞时间受当地气温、气压的影响，一般在气温 18℃以上，气压在 750 毫米左右进行。在其分群时是使用药剂消灭它的效果最佳时期。同时白蚁具有相互接触吮舔习性，即白蚁在爬行时如遇到同一群体的个体便相互用口器或触角交接，借以传递信息。如白蚁身上沾有杂质或异物时，就彼此吮舔。利用这个习性，只要我们将灭蚁粉剂喷在部份白蚁身上，就能使其互相传染中毒，造成全巢覆灭。

④小黄家蚁和大头兵蚁

A. 物理防治：

a) 湿布揩除：若发现有一列或多列蚂蚁活动，可用湿布揩去，并放入装有洗衣粉水的盆中将其淹死；

b) 洗衣粉水沟阻隔：由于蚂蚁一进入洗衣粉水便会被淹死，所以此法 可用以保护一定的区域；

c) 水淹：即用浇水的方法淹掉蚂蚁巢，比较适合在花盆中 营巢的蚂蚁。

B. 化学防治：

a) 粉尘：通常采用硅酸（二氧化硅）粉等吸入性粉尘使蚂蚁体内缺水而死亡；

b) 硅酸粉虫菊酯粉混合物：此种方法是上法的改良，可以缩短杀灭的时间，但应避免自己吸入粉尘或将粉尘吸入室中；化学药剂喷雾在蚁巢口周围及蚁路上喷洒化学药剂可直接触杀害蚁：此法易造成环境污染和抗性。现多用药剂如下：90%以上敌百虫原液 500—1000 倍液喷雾；50%敌敌畏乳油或 80%敌敌畏乳油 1000—1500 倍液、2000— 3000 倍液喷雾；0.1%除虫菊酯煤油溶剂喷雾等。

这些方法有较好的效果，见效迅速，但不彻底，不易根绝，且易造成环境污染和抗性。

c). 毒饵：毒饵即是由化学药剂与蚂蚁喜食的食物诱饵混合而成。根据蚂蚁的交捕行为，一只工蚁取食毒饵后，只要其短时间内不死亡，就可将毒饵带入蚁巢，引起其它个体死亡，死亡时间一般在七天之内，但蚂蚁蛹不进食，因此可能存活，使除蚁不彻底。

d). 保幼激素类似物毒饵：即在饵料内配以保幼激素类似物，如抑太保（Chlorfluazuron）、甲氧保幼激素（Methoprene）等，激素浓度一般为饵重的 0.6%至 1.5%。目前正研制向保幼激素类似物中加入增效剂，使此法更趋完善。

9、打孔与疏草

视草坪生长密度每年疏草打孔，或给予局部培沙。

检查项目：

草地完好率即覆盖率 99%以上, 严整无裸露及无坑洼.

杂草率低于 3%.

草坪长势旺盛, 四季常绿.

草坪高度: 台湾草和夏威夷均不超过 8cm, 且整齐美观.

草地无杂物、垃圾树叶.

注意事项：

草地无坑洼积水, 无裸露地, 一般情况雨天不能修剪.

【3】、乔、灌木养护作业标准

工具配置：

高空修剪车、锄头、草剪、高枝剪、木梯、扩树桩、扩树板、绑带、钳子、锯子、油锯等.

管理措施：

1、乔木修剪

① 棕榈科植物老化枝叶枯黄面积达 1/3 时即应剪除，局部枯黄时按树叶形状进行修边，其叶壳在底部开裂达 1/3 以上时应剥除，修剪时应严格保护主干顶芽不受损伤；

② 对由于受意外伤害折断而枯黄的枝叶应及时修剪；

③ 每年三月至四月对乔木进行修剪，剪除徒长枝、树身的萌蘖枝、并生枝、下垂枝、病虫枝、交叉枝、扭伤枝、枯枝、烂头等，并对树冠适当整形保持形状.

造型树木每两个月修剪一次外形，以保持形状；

④ 修剪整形应达到均衡树势、完整树冠和促进生长的要求；

⑤ 开花乔木应在花后进行，乔木整形要与周围环境协调，保持树冠完整，按树种冠形修枝整形，去弱留强，去强助弱适当疏冠通风，保持无枯枝，以增强园林美化效果。

2、灌木修剪

① 所有灌木应在秋季进行一次枯枝、弱枝、徒长枝清剪及株型修剪工作；

② 非观花的造型灌木生长季应每 30 天进行一次修剪以保持树冠丰满、树型美观；

③ 每天巡查中应及时清剪因折断而枯黄的枝叶；

④ 对于散尾葵、棕竹等棕榈科灌木应及时将枯黄的叶边清修；

⑤ 观花灌木应在花期过后进行较重的修剪，尽量避免在开花前修剪。

3、乔灌木施肥

① 乔木应每年施肥一次，一般在发芽，开花，结果前后施肥，采用穴施或环施法，有机肥或无机肥均可，常用的有机肥有粪渣，木糠，花生麸等；常用的无机肥有尿素，硫酸铵，颗粒肥，磷酸二氢钾，无机肥作追肥用，追肥在发芽后落叶前进行。

② 观赏用的灌木每年冬季应施一次有机肥，每年 5-6 月应追肥一次复合肥，入冬前应施一次钾肥。

③ 服务中心内乔灌木不应该长期单纯施用尿素等高氮肥速效肥。

④ 使用化肥要根据含氮量和树木大小适量合理使用，一般浓度为 0.2%-0.5%。

⑤ 沟施或喷施：沟施为在树冠边缘淌水线开沟，半园形沟，深度 40cm，宽度 30—40 cm；水喷施为把肥料溶于水，淋根部或喷叶面。

4、病虫害防治

① 服务中心内灌木每月应喷一次广谱杀虫剂和杀菌剂；禁用高毒或强刺激性的农药。

② 对突发性病虫害应及时针对性地喷杀农药；

③ 对园艺害虫应交替使用几种药物喷杀，避免病虫产生抗药性；

④ 喷药时应注意喷植物的叶背面及根茎部位.

5、补植、防台风、松土、整理养护穴

对工程维修,病虫害,台风等造成树木死亡,应及时清走,补回与原树种规格基本一致的植株,并加强管理;每年台风前(7-8 月份)加固护构桩或支架,台风后立即扶树,清理断枝,落叶;新植乔木(1-3 年)及棕榈科植物保留临水窝,每年进行 1-2 次松土,培土,3 年以上以上乔木根已扎深可不保留淋水窝.

6、乔灌木养护应达到的质量标准

① 乔木生长健壮、形态整齐、无凌乱枝条和冗长枝叶,灌木株形整齐、造型植物轮廓清晰,修剪面平直整齐,棱角分明。

② 没有长 20cm 以上枯枝黄叶,折断枝、修剪残留枝。

③ 正确施肥、喷药,无明显病虫害,乔木基部无 20cm 以上萌蘖枝,无过长杂草

④ 灌木脚部整齐保洁,无过长杂草杂物,无严重黄叶、积尘;

⑤ 乔木修剪截口与枝位平齐,直径 5cm 以上的截口要封蜡;

⑥ 若因养护不当或自然因素造成乔灌木的死亡,应及时补种。

7、检查项目

乔木长势:生长旺盛,下缘线整齐,修剪适度,树形美观,景观效果好,.

保存率:100%无缺株,缺穴

养护设施:护树桩(板),绑带是否整齐,完整.

8、乔灌木养护注意事项

①不得擅自改变原植株造型;不得擅自截剪直径 5cm 以上枝条;

②乔灌木修剪、施肥、喷药等养护工作应及时登记;

③乔木修剪应两个人以上配合,用人字梯及高枝剪、高枝锯进行,不提倡爬数修剪;

④乔灌木喷药应注意风向,注意保护员工及周围人员安全。

⑤山体斜坡上的乔灌木养护操作应注意安全,戴好有关安全设备。

【4】、盆景养护管理

工具配置：

锄头、枝剪、软胶管、喷溉工具、竹支等。

管理措施：

1、盆景淋水

① 室内盆景淋水见干见湿, 保持盆土湿润, 每次浇水时用小喷壶往树上喷一次雾。

② 室外盆景夏秋季根据树种的不同淋水的次数不同, 每天早上淋一次水, 冬季春季根据天气情况每 1-2 天淋一次水。

2、盆景修剪

① 落叶类树木一年四季均可做控形修剪, 养护中应随时剪除病枝、枯枝、细弱枝及徒长枝, 保持盆景植株造型。

② 落叶类树木重修应在落叶后的休眠期进行; 观花类树木修剪应在 3-5 月份进行。

③ 福建茶、榕树等常绿树木应每月进行一次控形轻剪, 修剪应在天气较暖时进行。

④ 修剪方式采用疏剪、短剪、蓄枝截干、抹芽、摘心、摘叶等方式。

3、盆景施肥

① 盆景施肥一般用饼肥和复合肥配合使用。

② 饼肥应在土盆或换盆时施入盆土中, 若不换盆则应在每年的 2 月份施用。

③ 复合肥应作追肥, 在每年的 6-8 月份施一次, 每盆用量约 10 克, 小盆景酌情减量。

4、盆景杂草和病虫害防治

① 对盆景每月松土除杂草 1 次, 发现寄生虫必须马上清除, 并入袋销毁。

② 编制防治蚱壳虫、蚜虫、红蜘蛛、食叶害虫、驻干害虫及锈病、白粉病、黑斑病、炭疽病等病虫害的有效防治措施及方案。

5、盆景翻盆

① 幼树每年翻一次盆, 换成大一号的盆, 时间最长不超过两年;

② 已成形的树木盆景两年翻一次盆; 老树、松柏类树木 3 年翻一次盆;

6、室内盆景摆放

① 室内盆景应放于合适的几架上，盆景观赏面正对客人，盆景编号牌放于隐藏处；

② 摆放于室内的盆景应无杂草、无露于盆土表面的肥，盆景盆干净美观；

③ 摆放于室内的树木盆景应每周更换出室外养护至少两星期后才能再摆入室内观赏，搬进搬出都要注意给盆景一个环境适应期。

④ 摆放于室内的山水盆景应将石块保洁，盆内无青苔杂物，山石稳固不易掉下，山上附生植物长势良好。

7、室外盆景摆放

① 摆放于盆景场的盆景应根据盆景的类型及树种习性分类摆放，并根据盆景类型分类编号登记挂牌，以便于管理；

② 悬崖式盆景应摆放于高架架上，小型盆景应放于高层架上，大型盆景应放于矮架上；

③ 长期摆于花园供观赏的大型盆景可直接将盆景连盆埋入土中。

检查项目：

长势：生长良好

完好率：无缺株

造型：开花整齐

无杂草、寄生藤、无垃圾和枯枝落叶堆积和无病虫害。

【5】、绿篱养护管理

工具配置：

锄头、枝剪、绿篱剪、绿篱机、喷溉设施、水管、线、竹支等。

管理措施：

1、除杂草和修边

对未郁闭的绿篱每月松土除杂草 1 次，已郁闭绿篱发现寄生藤必须马上清除，并入袋销毁，养护面松土除杂草 1 次，为防止杂草长入，每季度修边 1 次，修边宽度 30cm。根据景观要求，保持设计要求的品种特性和线条流畅，进行强修剪和轻修剪，修边保证绿篱整齐，有一定的形状，给人一种美观感觉。

强修剪一般于植物萌动前进行,一定范围内统一高度,形状.

轻修剪保持新梢在 10cm 以内.

2、施肥

每月追复合肥 1 次,结合雨天进行,每年根据长势和覆盖率情况适当施基肥 1—2 次,基肥 $0.5—1\text{kg}/\text{m}^2$,复合肥 $0.1—0.15\text{kg}/\text{m}^2$,施肥方法以撒施为主.

3、补植和灌溉

对各种工程维修,人为破坏等原因造成的缺株出现绿篱断层,须及时补植,尽量用盆苗以尽快封行.绿篱一般 2—3 天浇水 1 次,补植后一个星期内每天浇水 1 次,施肥和补植需加强浇水.

检查项目:

长势:生长良好.

完好率:无断层,缺株.

造型:保持线条的流畅,平整,棱角分明,有艺术美感.

无杂草、寄生藤、绿篱内无垃圾和枯枝落叶堆积.

注意事项:

修理后及时清理现场

【6】、乔木、灌木整形修剪作业规程标准

1、作业适用范围

管辖区树木的整形和修剪。

2、作业程序

简单概括为“一知、二看、三剪、四拿、五处理”。

(1) 一知：知道不同栽植类型树木的修剪要点及技术规范要求。

(2) 二看：修剪前应仔细观察，剪法做到心中有数。

(3) 三剪：因地制宜，因树修剪的原则，做到合理修剪。

(4) 四拿：剪后的断枝，随时拿起，集中一起。

(5) 五处理：剪下的枝条要及时集中清运处理，以免引起病虫害。

3、标准

(1) 造型美观，形态逼真。

(2) 绿篱每季度至少修剪 4 次，造型灌木每季度 4-6 次，乔木每年 2-3 次。

4、安全注意事项

(1) 绿篱在 1—3 季度生长期修剪，乔木应休眠期或秋季修剪。

(2) 修剪高大乔木时应注意人身安全，防止人从树上或梯子上掉下。

(3) 作业人员在高处工作时，应将工具放稳，防止掉下来伤人。

【7】、中耕除草作业规程、标准

1、作业范围

管辖区内各类植物的中耕除草。

2、作业程序

(1) 每一季度定期用锄头或耙子对树木(包括乔木和灌木)进行一次中耕除草，以保证营养和水分的吸收。

(2) 连续多日下雨，雨后过两天，水分被土壤吸收后，对板结的土壤用铁耙子松土，提高土壤透气性。

(3) 草地以人工拔草为主，除下雨天外，每天都可进行，在杂草结籽前拔除，拔草时要连根拔除，拔除的杂草应及时清运处理，控制杂草的繁殖。

(4) 大面积的杂草，用化学除草剂消除，在喷药后 20 天将土深翻 150cm，过一星期后耙平备用。

3、作业标准

(1) 中耕深度为 5cm 左右，以不损伤树木根为准。

(2) 目视没有明显的杂草，草地纯度为 90%。

【8】、施肥作业规程、标准

1、作业范围

管辖区绿化、花卉的施肥管理。

2、作业程序

(1) 根据绿化生长情况，以及所需要的肥料选定：有机肥(垃圾肥、磨菇肥、饼肥等)，无机肥(氮、磷、钾、复合肥)。

(2) 施肥方法：有机肥多用作基肥，即穴施、环施、沟施；无机肥(化肥)多用撒施、喷施和根施作追肥。

(3) 施肥时间：一般在阴天或傍晚为宜。

3、要求及标准

“四多”、“四少”、“四不”和“四忌”。

(1) 四多：黄瘦多施，发芽前多施，孕苗期多施，花后多施。

(2) 四少：肥壮少施，发芽后少施，开花期少施，雨季少施。

(3) 四不：徒长不施，新栽不施，盛暑不施，休眠不施。

(4) 三忌：忌浓肥，忌热肥(指声瘟夏季)，忌坐肥(指栽花日，根部贴在盆底基肥上)。

4、注意事项

(1) 施追肥后及时淋水，第二天早晨再淋一次，俗称“回水”。

(2) 施基肥时，肥料应充分发酵、腐熟，化肥须完全粉碎成粒状或粉状。

三、病虫害识别与防治作业规程、标准

病虫

序号	病虫种类	防治方法
1	介壳虫	2-3 月、5-6 月施 40%氧化乐果 2000 倍溶液
2	樟叶蜂	4-5 月施生物药剂 如：BT 乳剂
3	丝绵木金星尺蛾	4-5 月施 50%杀螟松 1000 倍溶液
4	地老虎类	4-5 月喷施生物药剂 如：呋喃丹
5	毒蛾类	4-9 月施 50%杀螟松 1000 倍溶液
6	蓟马类	5-6 月施 40%氧化乐果 1000-1500 倍溶液
7	蔷薇叶蜂	5-6 月施 50%杀螟松 1000-1500 倍溶液
8	短蛾负蝗	5-6 月施 50%杀螟松 1000 倍溶液
9	绿尾大蚕蛾	5-7 月喷施生物药剂
10	大造桥虫	5-10 月施 50%杀螟松 1000 倍溶液
11	红蜘蛛	5-7 月施 73%克螨特乳油 2000 杯溶液
12	樟丛螟	6 月喷施生物药剂 如：BT 乳剂
13	月季黑斑病	6 月施 75%百菌清可湿性粉剂 700 倍溶液
14	月季白粉病	6 月施 15%粉锈宁可湿性粉剂 1500-2000 倍溶液
15	刺蛾类	6、7 月喷施用生物药剂
16	蓑蛾类	6-10 月喷施生物药剂 如：花保
17	蜡类	7-8 月施 40%氧化乐果 2000 倍溶液
18	黄杨卷叶螟	7-9 月施 50%杀螟松 1000 倍溶液
19	蚜虫	开花前后施 50%灭芽乳油 1000-1500 倍溶液
20	天牛	用 50%氧化乐果 100 倍喷于产卵处
21	蝼蛄类	春秋根际泼浇 50%辛硫磷乳剂 1000 倍溶液
22	鸢尾软腐病	发病初期每 15 天施用 1：1：100 的波尔多液

病害

序号	病害名称	症状	措施
1	炭疽病	不规则褪绿，呈黄色小片红棕色草斑→大量黑色刺状分生孢子盘。	50%褪菌可湿性粉剂 600–800 倍；80%代森锌粉剂 100 倍；1：1：200 波尔多液 15ml / m ²
2	褐斑病	叶有云斑状黄褐斑，直立茎褐色腐败→叶卷萎；果岭草坪棕褐圆斑→淡褐色，边缘灰黑色菌丝“烟雾”环。	50%多菌灵可湿性粉剂 1000 倍，2–4 次，7–10 天一次；1%等量式波尔多液；2%多菌灵可湿性粉剂 100–200 倍。
3	铜斑病	叶浅红小斑→铜色或粉色大斑，直径 2–7cm。	50%多菌灵可湿性粉剂 800–1000 倍；50%托布津可湿性粉剂 1000 倍。
4	腐霉枯萎病	直径 5–15cm 圆斑或长条纹黑色油污斑→早晨可见白色蛛网状菌丝体。	25%多菌灵可湿性粉剂 600–800 倍，50%托布津可湿性粉剂 1000 倍。
5	银元斑块病	叶淡黄色条纹或斑块，边缘浅红棕色→白色圆斑，银元大小早晨可见白色蛛网状菌丝体。	50%多菌灵可湿性粉剂 800 倍；50%代森锌粉剂 600 倍；增施肥。
6	锈病	叶有小黄点大斑，且沿叶方伸展→病斑突起，散出黄褐色夏孢子锈色干枯死亡。	25%粉锈宁可湿性粉剂 2000–3000 倍，25%甲基托布津可湿性粉剂 1000 倍。25%多菌灵可湿性粉剂 800 倍。
7	白粉病	叶表白色菌丝体→叶褪绿死亡，病株灰色如面粉。	25%粉锈宁可湿性粉剂 2000–3000 倍，25%甲基托布津可湿性粉剂 1000 倍。
8	黑粉病	叶黄色长条纹→灰色→黑色表皮破裂，叶端下卷	90%CuSO ₄ 1000 倍；50%福美双可湿性粉剂 500–800 倍；清除枯草层。

工具配置：

普通喷雾器、自动喷雾器、量筒、器皿、车辆等。

防治措施：

1、以预防为主，主要措施为减少病虫害来源（注意运输、消毒、轮栽、滋生、蔓

延、卫生等) ;选用抗性品种; 选择好化学药剂防治. 定期作好喷药防治工作, 病害以百菌清、灭病威、托布泽等为主; 虫害可用敌敌畏、氧化乐果等, 例如对于治疗白蚁等蚁类相当有效.

2、经常观察绿地植物, 病虫害情况, 一旦发现立即跟踪防治, 喷药时需先诊断病虫害种类和危害程度, 然后对症下药, 进行跟踪观察.

3、对于灌木、草地一般用普通喷雾器, 对于乔木和垂直绿化用自动喷雾器.

4、喷药如果不明显, 应立即跟换不同的药剂, 直至得到全面控制.

使用农药操作规程及注意事项:

- ① 事先准备好相关喷药工具, 检查其完好性。
- ② 操作人员必穿长衣裤、戴手套、口罩, 详细阅读标签说明,
- ③ 做到清楚农药的防治对象, 清楚病虫害情况、农药使用剂量和农药稀释倍数。
- ④ 喷药时, 要注意周边的人、畜、物和环境的安全, 操作人中应站在上风口, 喷药完毕, 要洗净手、脸和喷药工具, 将农药交回仓库安全保管。以防意外事故。
- ⑤ 使用农药的浓度要准确, 两种以上药剂配合时, 用量要准确, 避免降低药效产生药害。
- ⑥ 喷洒农药时要均匀, 以防多药处产生药害, 少药处病虫未除。
- ⑦ 喷洒农药的浓度要考虑植物的生育期, 一般在落叶或生长旺盛时期, 浓度可高, 发芽期和幼苗浓度要低, 花卉开花时一般不使用喷洒农药。大风雨天、重大节假日不喷药。
- ⑧ 喷除草剂时应压低枪口, 以防药雾飘到周围植物上, 喷完后要彻底清洗工具。

⑨ 在使用农药时必须有技术员在场配药和技术指导。

⑩ 服务中心内不得使用剧毒、残效期长、强刺激气味的农药。

5、白粉病的识别与防治

(1) 白粉病的识别

①发生在叶片和嫩枝上, 开始时叶片有白色小点, 以叶正面为多, 小点向

四周扩展，形成圆形不规则的霉层，霉层互相连片，覆盖全叶。

②发生旺季为 3—8 月，如管理不当，四季均会发生。

(2) 白粉病的防治

①注意透光，避免栽植过密，早期病叶立即摘除。

②发病期可喷 50%退茵特 800—1000 倍液，或 0.1—0.3 波美度石硫合剂，50%胶体硫。50—100 倍液，连续三次均有较好效果。

6、黑斑病的识别与防治

(1) 黑斑病的识别

叶片被害初期，出现褐色小点，后扩展为圆形、椭圆形或不规则形病斑，直径 5mm—10mm，深褐色至黑色，严重时病斑可互相连接成大斑，叶片变黑，脱落或枯死，四季均有发生。

(2) 黑斑病的防治

①加强管理，施肥时注意氮；磷、钾适当搭配，使植株健壮发育，防止植株徒长。

②注意栽培品种的选育，对有染病的，并且经济价值和观赏价值都较低的品种，应考虑淘汰。

③栽培处要通风透气，光照充足，浇水适当，避免过湿。

④定期喷药保护，喷药前摘除病叶，雨后还要用清水喷洗下层叶背泥土。

⑤药剂可选用 75%百菌清可湿粉剂 500—800 倍液，50%托布津可湿粉 800—1000 倍液，50%代森胺 600—800 倍液，每隔 7—10 天喷一次，连续几次，较好。

7、青枯病的识别与防治

(1) 青枯病的识别与防治本病是因细菌侵染植株根、茎引起的维管病害。幼苗感染后，植株根茎变褐腐烂，以致倒伏，生长盛期植株感染后，通常地上部分叶片突然失水干枯下垂，根部就腐烂，最后整株枯死，用刀横切茎或根，可见乳白色或黄褐色的细菌粘液溢出。

(2) 青枯病的防治发病期可喷 0.2%高锰酸钾溶液或者 100—200ml 农用链霉素、土霉素，并适当增施钾肥，用 10X10 的硼酸液进行外追肥，可提高病株的抗病力。

8、蚜虫的识别与防治

(1) 蚜虫的识别

蚜虫属同翅目，蚜科昆虫，分布广，种类也多，为花木的主要害虫。该虫以其刺吸式口器吮吸植物体的汁液，植株被害部分生长缓慢，叶片卷曲、畸形，严重者脱落，花蕾被害则不能正常发育，甚至脱落。该虫在为害过程中还能传播病毒，排泄大量蜜露，诱发煤烟病，使植株枝、叶呈现一层污黑覆盖物，影响光合作用，并大大降低植株的观赏价值。

(2) 蚜虫的防治

①清洁绿化地及花圃园地，除杂草，减少蚜虫栖身场所以消灭越冬虫源，秋末喷射 40%乐果 300 倍液以做保护。②当蚜虫发生时，每隔 7—10 天喷药一次，连续进行二三次，可选用 40%氧化乐果，或 40%乐果 2000 倍液，或者 50%杀螟松 1000 倍液，8%敌敌畏 1000 倍液喷杀。如盆花则可在根部埋上 3%nAP 南丹粒剂 5s，深度为 20cm 左右，也有良好防治效果。

9、蚧壳虫的识别与防治

(1) 蚧壳虫的识别

蚧壳虫种类多，分布广，属同翅昆虫，此虫以刺吸式口器在主植物上取液，使叶片出现许多黄斑，长势衰弱，严重时引起落叶。

(2) 蚧壳虫的防治

①在一龄若虫期喷射 40%氧化乐果及 25%，亚胺硫磷 1000-2000 倍液，如盆栽也可埋呋喃丹。

②对生长过密，虫害严重的枝叶适当修剪，以利于通风透光，减少病由来源，增强植株的抗害能力。

10、螨虫的识别与防治

(1) 螨虫的识别

螨虫属蜘蛛纲螨目，种类甚多，分布广，繁殖迅速，为害很大，多在叶片反面再现，致使叶片反面产生油渍状的紫褐色斑块，叶片无光泽，严重时叶片萎黄、脱落，树势衰退。

螨类的孳生和猖獗为害很大，主要受温度和降雨量少的影响，气温 24℃—30℃，天气闷热的情况下，为其发生、发育的适宜条件，多雨潮湿的环境不利于

其发生和发展。冬季严寒可使越冬雌虫大量死亡，虫口基数减少。若冬季和早春温暖、干旱，则越冬基数增大，在适宜条件下，翌年会孳生猖獗为害。

(2) 螨虫的防治

①越冬期间清除易被害花卉周围杂草，并及时堆放沤腐，或者喷药，以压低越冬虫源。

②药剂防治可用 50%敌敌畏对 1000 倍液，或用 20%适满丹可湿粉剂对 1000 倍液等喷杀。

四、养护工程的安全文明措施

【1】、安全生产措施

安全生产目标:安全生产无事故,施工无重大伤亡事故,最大限度减小负伤率,消防无火警事故,治安达标,严格按照有关法规、文件进行施工。

1. 进一步落实安全生产责任制。明确各级、各部门安全生产责任,多形式开展安全生产宣传教育。

2. 各项目根据分部分项工程特点进行有针对性的全面的安全技术交底,并履行签字手续。

3. 建立现场安全检查制度:公司每天检查一次。检查中发现的事故隐患整改做到定人、定措施、定时间如期整改完毕完成书面反馈。

4. 认真贯彻执行党和国家的安全生产方针、政策、法令及公司工程部的各项安全生产制度。

5. 认真落实安全生产三级教育制度,安全第一的思想教育。开展学习安全生产六大纪律和"十项"安全技术措施,对职工进行三能安全教育,各班组相应每周开一次安全生产、文明施工例会。总结经验和事故教训,落实下一步计划、杜绝伤亡事故,加强本人的自我保护和应变能力。表彰先进、处罚违章。

6. 坚持持证上岗制度,特殊工程必须经培训考核合格持证上岗。

7. 进入施工现场必须选穿合身的工作服,并做到“三紧”:领口紧、袖口紧、下摆紧。才能起到保护的作用,穿合适软底的鞋并绑紧鞋带。

8. 加强现场的施工,施工现场应设专人负责日常清洁工作,各班组应加强文明施工教育和检查,施工用材料、半成品、机械设备的位置应与施工平面图布置一致。

9. 安全用电。施工用电配备一律采用三相五线制并设专人负责,电线一律架空绝缘线,配电箱必须统一规划、统一管理,必须有绝缘接地防雨装置,施工设备有接地漏电装电装置,电缆电线接头用绝缘胶布包扎并且做好防雨防潮工作,未经专职电工的操作,不得擅自接拉照明用电。机械的使用严格按照操作规程进行。

10. 在各道口夜间挂红灯警示过往车辆,在施工期间在路上设警示牌。

11. 养护机具使用及养护措施安全:

(1) 带刀片机具:工人在使用带刀片的园林绿化养护机具(如割草机、割灌机、绿篱碰剪、绿篱修剪机、高枝剪、手锯等)应注意人身安全,绿化养护工人

在具体操作过程中应根据需要带上工作手套，着装专业工作服，佩带安全帽，做好安全措施；

- (2) 农药机具：在使用农药机等绿化养护机具时，操作人员应注意农药对人体的伤害，操作时应带上橡胶手套、专用雨衣及防毒面具，做好防毒措施；
- (3) 农药管理：农药等有毒物品有专职人员看管，农药进出有明确登记。对绿化苗木进行病虫害防治而进行的农药施用后，必须对此进行挂牌提醒，以防附近居民特别是儿童触摸后发生农药中毒事件；农药施用后农药包装及瓶罐一律回收，以防污染水源造成人员中毒；
- (4) 其他机具：其他一般不出现对人有伤害的机具在使用过程中也要防止出现一些特殊情况，以防对工作人员造成人体伤害。

【2】、绿化养护安全管理要求

绿化养护潜在事故为机械伤害、高处坠落、触电、农药喷洒造成人员急性或慢性中毒等。

1、树木整形修剪的安全事项

- (1) 检查使用的工具是否锋利，上树用的机械或折梯的各个部件是否灵活，有无松动，防止发生事故。
- (2) 上树操作必须戴好安全帽，系好安全带、安全绳，穿胶底鞋，不穿带“钉”鞋；手锯要栓绳套，套在手腕上，防止掉下砸伤人。
- (3) 注意树木上空各种缆线如电力线、电话线等，尤其是电力线，
- (4) 影响操作时，必须先取得电业部门配合，先断电，后作业。作业前要检测电线是否有电，确已断电方可作业。作业中，剪断的枝条应避免压断缆线或挂在线上。
- (5) 作业范围要设置安全警示牌，提醒行人车辆不要进入作业区，作业时注意树下安全和周围建筑物的安全，以免树枝下掉时伤人或损坏公私财物，必要时取得交-警的配合。
- (6) 修剪行道树及锯除大枝时，必须有专人指挥及维护现场，树上树下要互相配合，以防锯落大枝砸伤过往行人和车辆。修剪大径的长枝条需在基部截去的，或长主干截短时不能一次截断，要分段进行。对周围有危险的枝条，要预先用绳索吊好，锯断后慢慢放下。要特别注意自身安全和周围建筑物、人员的安全。特大树枝修剪或砍伐树木，应由专人负责统一指挥。
- (7) 使用竹梯上树修枝，竹梯要有足够长度，依靠枝条时须先检查其牢度，竹梯置放要有安全的倾斜角度，一般跟地面成 60 度左右，竹梯两腿根部都要包上防滑材料。上下树要放稳梯子后再登梯，不得穿滑底鞋上梯。如竹梯不够

长，需攀至更高枝条修剪时应特别注意要攀登的每个枝条的牢度，必要时须佩系安全带。

- (8) 使用油锯截枝必须仔细了解油锯的性能、功效、注意事项，熟练操作方法，正确安全操作。
- (9) 刮五级以上大风、喝醉酒时不宜上高大树上修剪。

2、安全使用农药

- (1) 禁止采购和使用农业部发布禁止使用及限制使用农药品种。公司安全员收集、整理农业部发布禁止使用及限制使用农药品种清单，并发放至采购部门。如发改委等六部发布《停止甲胺磷、对硫磷、甲基对硫磷、久效磷、磷胺五种高毒农药的生产、流通、使用》的公告。

(2) 农药使用中的注意事项

- 1) 配药时，配药人员要戴胶皮手套，必须用量具按照规定的剂量称取药液或药粉，不得任意增加用量。严禁用手拌药。
- 2) 配药应选择远离居民点的安全地方，要有专人看管，严防农药丢失或被人、畜误食。
- 3) 使用手动喷雾器喷药品时应隔行喷。手动和机动药械均不能左右两边同时喷。大风和中午高温时应停止喷药。药桶内药液不能装得过满，以免晃出桶外，污染施药人员的身体。
- 4) 喷药前应仔细检查药械的开关、喷头等处螺丝是否拧紧，药桶有无渗漏，以免漏药污染。喷药过程中如发生堵塞时，应先用清水冲洗后再排除故障。绝对禁止用嘴吹吸喷头和滤网。
- 5) 施用过高毒农药的地方要竖立标志，在一定时间内禁止人员采摘果实，割草，挖野菜，以防人畜中毒草。
- 6) 用药工作结束后，要及时将喷雾器清洗干净，连同剩余药剂一起交回仓库保管，不得带回家去。清洗药械的污水应选择安全地点妥善处理，不准随地泼洒，防止污染饮用水源和养鱼塘。盛过农药的包装物品，不准用盛粮食、油、酒水等食品和饲料。装过农药的空箱、瓶、袋等要集中收集存放、处理。

3、施药人员的选择和个人防护

- (1) 施药人员应选择工作认真负责、身体健康的青壮年担任，并应经过一定的技术培训。

(2) 凡体弱多病者，患皮肤病和农药中毒及其他疾病尚未恢复健康者，哺乳期、孕期、经期的妇女，皮肤损伤未愈者不得喷药或暂停喷药。喷药不准带小孩到作业地点。

(3) 施药人员在打药期间不得饮酒。

(4) 施药人员打药时必须戴防毒口罩，穿长袖上衣、长裤和鞋、袜。在操作时禁止吸烟、喝水、吃东西，不能用手擦嘴、脸、眼睛，绝对不准互相喷射嬉闹。每日工作后喝水、抽烟、吃东西之前要用肥皂彻底清洗手、脸和漱口。有条件的应洗澡。被农药污染的工作服要及时换洗。

(5) 施药人员每天喷药时间一般不得超过 6 小时。使用背负式机动药械，要两人轮换操作。

(6) 操作人员如有头痛、头昏、恶心、呕吐等症状时，应立即离开施药现场，脱去污染的衣服，漱口、擦洗手、脸和皮肤等暴露部位，及时送医院治疗。

4、农药的保管

(1) 药剂应设立专库贮存，专人负责。每种药剂贴上明显标签，并以药剂性能分门别类存放，均注明品名、规格、数量、出厂年限、入库时间，建立账本，做到心中有数。

(2) 健全领发制度，领用药剂的品种、数量，应经主管人员批准，药库凭证发放。

(3) 药剂一经领出，作业班应指定专人保管、配制，严防丢失。作业完毕，当天将剩余药剂全部退回药库，严禁库外存留。

(4) 药剂必须存放在阴凉通风、干燥处严格与食物、水源隔离；防火防盗；油剂、乳剂必须防冻。

(5) 药剂的包装材料一年过完一律收回，集中处理。不得随意乱放乱丢。

6、绿化养护机械安全管理要求

(1) 机械设备操作人员应经培训合格，使用前必认真阅读使用说明书，将机器的性能以及使用注意事项弄清楚。

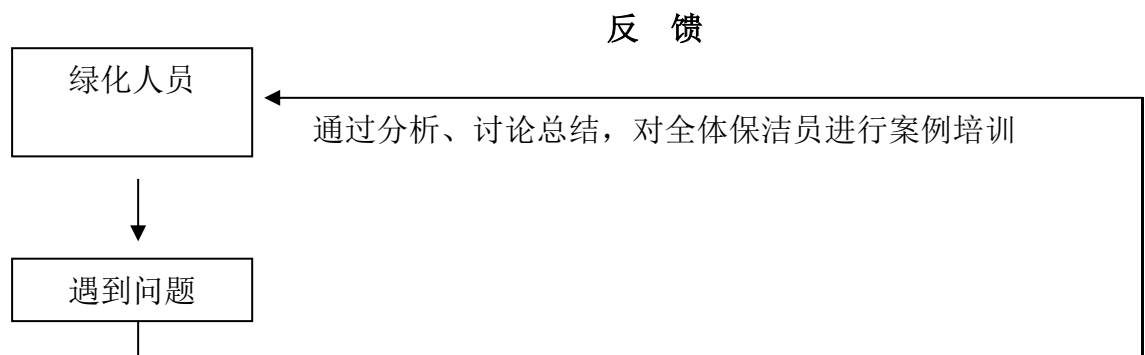
(2) 各种设备根据其原有用途使用，为避免发生意外事故，请勿用于其他用途。

(3) 需按设备的使用说明书或维护保养规程进行设备的维护保养，确保设备完好。

(4) 在机械设备作业区设置告知牌或警戒线，防止过往人员误入作业区。

(5) 机械设备超过使用寿命或不能正常使用时，应停用，提请主管部门鉴定和作报废处理。

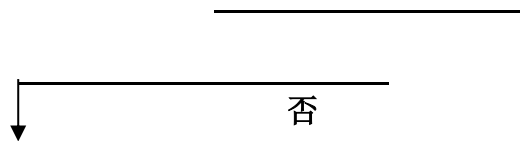
7、绿化工作流程图



否



反
馈



商
议

书面特别报告形式

反 馈

五、迎重大活动保障措施

1、环境布置

根据各区域的用花数量和品种做好用花计划，包括具体用花数、品种、日期。

2、绿化景区布置质量标准

- ① 植物材料形态优美，生长健康，与景点格调相谐，且具观赏性；
- ② 品种间搭配合理，有层次，具韵律感，整体效果突出，符合时令要求；
- ③ 植物取材与周围环境美工设计配合得当，注意细节自然及环境卫生。

3、节庆日布置质量标准

- ① 主题突出，色彩作用得当，对比强烈；材料新颖，有较长观赏期；
- ② 花材有时令感，所用花材在节庆日当天达到最佳观赏效果；
- ③ 节庆日环境布置与环境相协调。

4、应该撤出的残花标准

- ① 时花单盆开残率 2/3 以上，观叶植物观赏叶片少于正常植株的 1/2 以上。
- ② 植株严惩枯黄或生长不良，影响美观，植物不适应所摆放的环境产生落叶等症
- ③ 植株有较严重病虫害，防治该种病虫害的药物具有强刺激性不宜在管理中心喷杀。

六、绿化标准

一、总则

- 1. 绿化养护范围：维护管养绿地面积约 151652 m²
- 2. 养护等级：二级养护，苗木保活，若因养护不善导致苗木死亡，养护单位需按照苗木品种、规格补种。
- 3. 养护范围：园区内所有绿化苗木、包含乔木、灌木、地被、草坪等。
- 4. 养护年限：三年。
- 5. 水电由甲方供。
- 6. 养护人员配备要求:符合找别人要求。

二、绿化养护服务内容

1. 植物的养护、修剪和病虫害防治。
2. 植物的补植补种
3. 绿地排涝、抗旱。
4. 灌木的防寒防冻。
5. 绿化范围内的卫生管理。

三、绿化养护服务相关要求和标准

（一）乔木养护标准

适时做好浇水（针叶树要注意适量浇水）、排涝（主要针对雨季，如有积水，积水处不能超过 12 小时）、施肥、修剪整形、中耕除草、树干涂白、病虫害防治、防寒、防冻等养护管理工作，树木长势好，主侧枝分布均匀，树冠丰满、完整、茂盛。叶片正常，在正常条件下不黄叶，不焦叶，不卷叶，较严重黄叶、焦叶、卷叶的株数在 2%以下。

适时施有机肥、无机肥或专用肥，每年施肥不少于 6 次。

无枯枝死叉、徒长枝、病虫枝、过密枝、并生枝、交叉枝、下垂枝、伤损枝，无明显的兔丝子等寄生植物及有碍观瞻的悬挂物。

死亡乔木补植时应连根及时挖除，补植的树种、规格应与原有的树种、规格基本保持一致（胸径误差 $\leq 20\%$ ），树冠必须保留骨架（3-4 根一级主枝）。

对存在安全隐患的危险树及时采取修枝、加固扶正或更换等措施。

乔木保存率达 6/1000，补栽乔木成活率达 100%，无缺株、死株。

病虫害防治

每年病虫害防治不少于 6 次，基本无病虫害危害迹象。食叶害虫危害的叶片每

株不超过 10%，吸性害虫危害的叶片每株不超过 15%，蛀干性害虫危害的株数在 2%以下；病害危害的叶片不超过 8%。

（二）灌木养护标准

根据灌木品种的生物学特性适时浇水，做到旱季（秋、春、冬季）不干、雨季不涝，并注意雨季（夏季）排涝，如有积水，积水处不能超过 12 小时。适时施有机肥、无机肥或专用肥，每年施肥不少于 6 次，开花灌木在开花前以追施磷、钾肥为主。

修剪整形

原则：丛生灌木每年修剪应不少于 2 次，绿篱、造型灌木每年不少于 8 次，色块灌木每年不少于 6 次，修剪后剪口或锯口应平整光滑，不得劈裂，不留短桩，应及时清除剪除的枝条、落叶；

观花灌木的修剪，应掌握花芽发育规律，对当年新梢上开花的花木应于早春萌发前修剪，

短截上年的已花枝条，促使新枝萌发。对当年形成花芽，次年早春开花的花木，应在开花后适度修剪。对着花卒低的老枝要进行逐年更新，剪去过密老枝；

造型灌木（含色块灌木）的修剪，一般按造型修剪的方法进行，按照规定的形状和高度修剪并保持形状轮廓线条清晰、表面平整、圆滑；

丛生灌木的修剪，应保持丛生灌木的自然美观造型，及时剪除徒长枝、交叉枝、并生枝、下垂枝、萌孽枝、病虫枝及枯死枝，以保持通风透光。对衰老的主枝，应本着“留新去老”的原则培养徒长枝或分期短截老枝进行更新；

道路交叉口处道路绿地内灌木过高影响行车视线时应及时进行修剪。 4. 中耕

除草

按“除早、除小、除了”的原则中耕除草，及时清除妨碍灌木生长的缠绕型

植物及兔丝子等寄生植物，清除的杂草等应及时清运拉走。

5. 补植

枯死的灌木，应连根及时挖除，并选规格相近、品种相同的新苗木补植。 在

树木生长期内移植时，应在不影响灌木株形的情况下修剪部分枝叶。 6.

防寒、防冻

秋季控制水肥，促使枝干木质化，增强抗寒能力，不耐寒的灌木要用防寒材

料包裹或遮盖植株防寒。

灌木保存率达 100%，补栽灌木成活率达 100%，无缺株、死株。

病虫害防治

每年病虫害防治不少于 6 次，基本无病虫害危害迹象。食叶害虫危害的叶片每

株不超过 10%， 吸性害虫危害的叶片每株不超过 15%，蛀干性害虫危害

的株数在 2%以下；病害危害的叶片不超过 8%。

（三）地被养护标准

适时浇水、排涝，做到旱季（秋、春、冬季）不干、雨季（夏季）不涝，如

有积水，积水处不能超过 12 小时。

适时适量施肥

按照“薄肥勤施”的原则进行施肥。在地被生长期，用尿素、复合肥等进

行施用。开花地被植物在开花前另外追施磷、钾肥。全年追肥不少于 6 次。

3.中耕除草

按“除早、除小、除了”的原则及时中耕除草，清除的杂草应及时清运拉走，以

便促进地被植物生长、覆盖裸露地面。

4.更新复壮

及时翻种、断根、间苗，对呈现过早衰老迹象的地被，要及时进行松土，增强根部土壤疏松透气，同时加强肥水管理，使地被更新复壮。对如麦冬类、蜘蛛百合、火把莲、萱草等多年生地被，每隔三四年进行一次分株翻种，在分株翻种时，将衰老的植株及病株去除，选取健壮植株重新栽种。

5.老化地被的调整更换

地被植物并非一次栽植后一成不变，当因地被植物老化致使观赏效果、覆盖效果欠佳时，必须进行调整更换。

6.病虫害防治

每年病虫害防治不少于 6 次，基本无病虫害危害迹象。食叶害虫危害的叶片每株不超过 10%，吸性害虫危害的叶片每株不超过 15%，蛀干性害虫危害的株数在 2%以下；病害危害的叶片不超过 8%。

（四）草坪养护标准

1.混播草坪须适时修剪，草高不超过 8cm，剪殷颖草坪高度不超过 5cm，铁线草、三叶草每年修剪不少于 4 次，草高不超过 15cm，草坪边缘线清晰。

2.适时做好浇水、施肥、排涝、修剪、病虫害防治、除杂草等养护管理工作，草坪长势好。

3.按照“薄肥勤施”的原则适时施有机肥或专用肥，全年追肥不少于 6 次。

4.对因管理不善造成死亡的草坪必须另行补种。补种时，应挖除死亡草坪，将地整平后再补种同草种草坪。

5.对因老化等原因致使草坪的观赏效果、覆盖效果欠佳时，必须进行调整更换。

6.专业天然草坪需按照专业草坪养护标准养护。

7.病虫害防治

每年病虫害防治不少于 6 次，基本无病虫害危害迹象。

（五）供水管维修及喷滴灌设施

绿地供水主水管外的喷灌设施由养护单位自备，保证喷洒正常、专人管护。足球场草坪的喷灌设施由养护单位自行调试、维修。

（六）绿化卫生

要求：1.树穴、花池、绿化带内无杂草、无枯枝败叶、以及绿化垃圾，无果皮、纸屑、碎石、砖块等杂物，无积水，无攀缘植物（栽培的除外）、无蜘蛛网；2.水塘水池清洁到位，水面无漂浮物，周边无淤泥、苔藓、杂物等杂物；3.园林设施及各类图牌整洁、无污垢，保持整洁；4.绿化产生的垃圾及时清除运出园外。

（七）景观设施维护及区内安全防护

要求：1.注意保护景观设施包括绿地内护栏、喷灌系统、桌椅、园路、水池喷泉、危险警告标志等设施；2.园林雕塑、桌椅、道路表面要保持整洁、美观，完好无损；3.对绿地上的园林灯光，发现线路、灯泡、灯罩破损的及时上报，确保园林灯光的正常运行，无安全隐患；4.枯死枝及时清除，树木固定牢靠，对容易碰头和影响通行的树枝及时修理；5.农药、绿化机械须妥善收藏保管，不得让无关人员接触。

（八）其他要求

1、养护期限：三年，合同一年一签(或合同谈判时双方商定)，项目管理实行对中标人定期进行考核、评价，对中标人合同履约、考核评价不合格的，或者存在违约行为的，招标人有权单方终止合同，并且招标人不再与中标人签订下年度的合同，重新组织招标。

2、质量要求：乔木必须达到国家现行的城市绿化养护二级标准，灌木、球型、地被、草坪必须达到国家现行的城市绿化养护三级标准，苗木保活，若因养护不善导致苗木死亡，养护单位需按照苗木品种、规格补种或原价赔偿；且符合国家及省、市或地方行业标准规范的要求。

六、物业管理疫情防控工作标准

（一）积极配合市、区、街道、社区及业主做好人员调度、物资统筹及资料填报等防疫工作。按照曲靖市疫情防控相关要求及标准制定清消工作方案及应急防控预案，并根据疫情防控形势适时调整方案、预案。做好疫情防控消杀台账及药品采购、领用等痕迹资料并定期复印上报业主方留存。

（二）公园各岗亭、出入口、办公区入口及日常各开放场馆入口处设置“云南健康码”，严格落实扫码出入及体温监测，建立健全出入及测温登记台账。如有异常情况及时上报并隔离待疾控中心处理。

（三）日常清消工作按照方案严格落实到位，对各出入口、办公区、各开放场馆、全民健身器材、电梯间等公共区域每日消毒不少于 2-3 次，对办公设备、电梯按钮、卫生间门把手、洗手

（四）按相关标准做好场馆开窗通风和公共卫生间排风换气等空气消毒工作，定期对空调及排风系统进行消毒。

（五）市委市政府、市教体局、市文旅局、业主方主办、承办、举办、协办的赛事和活动时，严格服从业主方的工作安排，高标准、严要求的做好赛事、活动期间疫情防控工作。

（六）每月最后一周周五开展一次全园区无死角的大清扫、大消毒工

第五章、会议服务方案

为确保各种大小会议、讲座在安全、洁净、优美的环境里顺利进行，服务中心按照会前精心准备、会中周到服务、会后迅速恢复的方针，积极做好会议服务工作。


（一）服务要求

- 1、会议室、会见厅、观光层内所有物品摆放整齐，所需物品(资料)准备齐全。
- 2、门口、电梯口等场所根据需要，设置告示牌。
- 3、茶水服务：
 - ①大中型会议，主席台每 15 分钟巡视倒茶 1 次，30 分钟更换毛巾 1 次，台下根据需要准备好茶水、杯子。
 - ②小型会议，每 15 分钟巡视倒茶 1 次，30 分钟更换毛巾 1 次。
 - ③及时清理会场上的灰尘、溢出的茶水，保持会场整洁。
- 4、会议保密：会场服务人员不得随意翻阅会议资料，防止闲杂人员进场，不得在任何场所透露会议的内容。
- 5、会后及时清理，检查是否有遗留物品、未熄灭的火种，关闭设备电源等。

（二）服务实施

1、会前准备工作

服务中心在接到会议通知后，根据会议时间、到会者身份、出席人数、接待规格、室内布置要求（如台卡、会标、投影、灯光、音响、花卉摆放、桌椅摆放等），及需提供的特殊服务（如茶叶标准、点心、水果、台布、毛巾及其它要求）等，选定适当的会议室（重要会议编制成详细的计划）报甲方后勤部门，甲方后勤部门同意后，马上开始会前的各项准备工作。

会议室设备物资摆放标准		
项目	摆放规范	参考图片
线槽	网线呈圆形卷起，头连接网口，尾与线圈交叉，防止松散；会议室统一使用蓝色网线，线头外露。	

				
八爪鱼	八爪鱼电话线整洁摆放在规定线槽内, 扩音器连接线呈圆形卷好放于小耳朵底部。			
投影仪线	投影线呈圆形卷起摆放, 连接口外露。			
排插	插排头插入电源口, 线不外露, 插排的整体部分放于会议桌线槽旁, 与线槽平行, 方向统一朝左。			
纸巾盒	抽出一张纸巾呈三角形叠放, 纸巾尖端与纸巾盒边缘齐平, 角不对着客人。			
视频机	视频机摆放在投影仪右边, 主机、遥控器、扩音器、网及连接线均摆放线在支撑架上; 主机靠电视机支架竖放; 连接线、网线呈线圈状放于主机右侧, 扩音器摆放在线圈上。			

遥控器	遥控器（电视机、主机）放于收纳盒，收纳盒在主机前方，logo朝外。	
电子白板	三色白板笔笔头朝内、按红蓝黑的由外至里的顺序并排侧放在最右端，板刷并排摆放于并紧贴于笔头；白板复印纸卷心朝下摆放。	
桌椅	椅子与桌子距离 10cm，椅子与椅子之间距离 8-10cm，且横看成一条直线，如果为活动椅子，椅子打到最低处。	

（1）一般性会议的准备

接到会议通知后，根据会议要求，选定好会议室，提前做好清洁工作和会场布置。清洁工作按日常清洁、保洁要求做好。会场布置按会议要求摆好桌椅、铺上台布、摆好台卡、挂好会标、再摆上与会议协调的植物、花卉，并准备好茶水和纸杯；调试好灯光、音响、麦克风、显示屏和投影机。准备好有关的音乐光碟，整体试机效果良好；仔细检查、调试好会议室内通风、空调、紧急报警、疏散和柴油发动机等设备设施，保证会议如期顺利进行。会场布置完毕，再全面检查一遍，发现问题及时整改。开会前半小时把门打开通风，迎接与会人员入会场。

（2）重要会议的准备

根据会议要求，详细制订好会议准备计划，报甲方后勤部门批准后，按计划组织各项准备工作。

1) 清洁工作：按日常清洁、保洁的要求做好。

2) 会场布置：根据不同的会议和要求



进行不同的布置。如是报告会、表彰会及较严肃、庄重之类的会，主席台应摆成“一字”型，台卡应严格按顺序排放好，整个会议室的桌椅应正对主席台摆放整齐；如是研讨会、座谈会等较轻松、活泼之类的会议，则会议桌应摆成椭圆型，台卡按要求排放好，在椭圆中心适当摆上几盆花卉点缀，会标在醒目位置挂好；水果清洗干净后，用水果盘盛好与点心、饮料一齐摆放整齐。

3) 物品的准备：根据会议要求，协助会议组织部门采购会议所需各种物品。对会前需发放的材料、物品，做好会前的发放；对会后发放的，先妥善保管好，会后及时分发。根据不同会议的要求，准备好与会议有关的音乐、光碟，如《国歌》、《国际歌》等，选择与会议内容相协调的植物、花卉，烘托、渲染会议的气氛。

4) 认真检查好柴油发电机，加足油并试运行正常；调试好对灯光、音响、麦克风、显示屏和投影机，整体试机效果调至最佳；调试好室内通风的开度、空调的温度，仔细检查紧急报警和疏散通道是否安全可靠，及时消除隐患，确保万一停电，会议也能如期顺利进行。

2、会议安全的保障

(1) 会议期间，加强巡视及护卫监控，密切注意现场及四周情况，对可疑人员严加盘问，严防不法分子混入会场，同时协调好会场四周的施工工作，确保会场不受到噪声及喧哗的影响。

(2) 加强停车场的管理，指挥车辆按规定摆放，对进出通道用隔离墩隔好，保持通道畅通；如遇停车高峰，须预留车位；如与会人员大多不熟悉会议场所，在大厅和拐弯地方摆放必要的会议室指示牌，同时派人在入口、大门、楼道等位置引导与会人员顺利入场。会后组织好人员与车辆的有序疏散。

(3) 会前，对会议室所有用电设备、设施仔细检查，将灯光、音响、麦克风、显示屏、投影机等调试好，使其处于良好的工作状态；会中，注意巡回检查，特别注意高功率、易发热的设备、设施，发现问题及时处理；会后，逐一关闭所有电器设备、设施，把麦克风、投影机等零散、较小的设备、设施收齐妥善保管好。会议期间，始终安排有专人负责会议的用电安全管理工作。

(4) 每当重要会议召开时，先组织员工重温“紧急情况处理方案”，应急分队进入状态，随时准备处理可能出现的问题。

(5) 做好会议的保密工作。服务中心平时做好员工安全保密方面的培训，

当有重要领导和嘉宾来访或出席会议时，除电梯操作员和护卫员站岗露面外，其他物业人员进行隐形服务，同时对员工重申保密纪律，做好防范教育工作，不听、不看、不议、不传与会议有关的事情，确保不出丝毫的闪失。

（6）不管是一般会议，还是重大会议，始终坚持安全第一。对所有的会议



室清洁、布置完后，服务中心管理人员都要亲自全面检查一遍，对会场及周围放置的来历不明的物品逐一弄明来历，对检查中发现的问题及时整改，重要会议还要请班长部门领导前来检查，保证准备工作不出差错。所有会议

室在会议召开前半小时，将门打开通风。

3、会中服务工作

会议室布置完毕后，会议接待服务工作主要由综合管理员负责，其他人员都回避，进入自己的岗位进行隐形服务。

一般情况，无需服务中心提供茶水服务，但若举办方有要求，服务中心最多可提供一名服务人员。接待员要求略施粉黛，穿着整齐，衣服整洁，着平底无跟鞋，工号牌要佩戴在左胸处，站姿要正确，挺胸收腹，双手放于身后，左手掌握住右手背，不得倚墙靠壁，不做小动作，脸带微笑，态度温和，声音适中，吐字清楚，礼貌用语，动作大方，不穿高跟鞋和硬底鞋，走路轻，操作轻，谈话轻。

会议召开前，如有重要领导和嘉宾光顾，由服务员安排在接待室小憩。接待室的清洁管理，时刻保持着“正常”状态，即常净、常新、常清爽。日常保洁天天按标准做，遇有客人来时，提前喷洒空气清新剂，接待室的布置突出高雅、大方、热情和庄重，体现出项目的特色。室内物品摆放整齐，工艺品、展品均经过精心保洁，一年四季花卉常开不断。根据季节和天气的变化，通过空调机适时调节接待室的温度和湿度，使室内空气清新，温度、湿度宜人，室内物品、字画、装饰品常新不衰。清香的茶水、新鲜的水果、可口的点心、温馨的服务和优雅宜人的环境，使客人小憩后，疲倦顿消，精神增倍。

接待服务员站在门口，面带微笑迎接每一位宾客的到来，并准备签名本与签字笔等，请与会人员依次签名，然后引导入座，如需发放会议资料，则协助举办

方发放好资料。

会议开始后，及时为与会人员沏茶，适时补茶水，补茶水时要注意，一般杯中茶水剩到 1/3 时及时加至 2/3 即可。并留意客人的要求，及为与会客人提供及时、便利的服务，如叫人、传递信息等。会议结束时，要礼貌送宾客至电梯。

打碟员密切关注会议进度，配合进度播放相关碟片。

4、会后恢复工作

会议结束后，服务中心立即组织人员，按要求恢复会前的模样，重点是做好“三清三关”，即彻底清除会议桌上的物品、清除室内的垃圾、清除可能出现的各种事故隐患，关电器、关电源、关锁门窗。取下会标，收起台卡，把桌、椅搬回原处，将麦克风、音乐、光碟、投影机等收好物归原处，将植物、花卉搬回原处，并对各会议室的植物，花卉轮流养护，及时更换，保证会议室内植物生长茂盛，花卉四季长开不败，对会议室剩余的物品和整理、清洁会场拾到的物品，如钥匙、手机、钱包、资料等一律上交甲方后勤部门处理。

整个会场清洁完毕，最后对会议室全面消毒一次，并做好相关记录。

（三）会议室管理

（1）会议室巡查

1) 巡查种类：日常会议室巡查、屏蔽会议室巡查、专项巡查（设备类、设施类、家私类）

2) 巡查工具：预订一览表、会议室巡查表、白板笔、白板擦、电池

3) 巡查区域：普通办公区域、重点办公区域、会议楼层

4) 巡查管理办法：巡查记录、巡查报障及跟进、问题点统计分析、会议资源管理、违规处罚

5) 巡查记录

巡查专员携带巡查工具，根据会议室物资摆放标准、会议室预定使用情况及会议室管理规定对会议室进行巡查，需记录：会议室物资补充明细（如：**房补充白板笔 1 支等）；会议室故障情况（如：**房灯泡坏、投影仪偏色等）；会议室环境情况（如：**房绿植枯叶较多、桌面有污迹等）会议室违规情况（如：预订超过 20 分钟未有人使用等）。

6) 巡查报障及跟进

①巡查专员巡查过程中发现故障，需立即通知前台通过报障系统提交报障单；

- ②针对会议楼层，每半小时巡查一次会议室并跟进、核实故障维修进度；
- ③针对办公楼层，通过巡查或 FM 保障系统查看处理状态，系统显示已处理的需现场查看核实；
- ④针对不能当天处理维修的故障，次日早班打印报障处理单，持续跟进；
- ⑤针对不能短期解决的故障问题，统计在《季度会议室问题汇总表》发邮件至相关部门及甲方相关负责人做报备。

7) 问题点统计、分析

- ①对于日常性的故障问题采取当日报单、次日跟进的方式；
- ②专项巡查的问题点采取月度汇总，集中反馈跟进，季度报备的方式；
- ③季度输出会议室报障分析，内容需要包含：故障总量、整改率、设备类、设施类、家私类、环境类，并进行对比分析。

(2) 空置会议室管理

未经预定不私自占用会议室资源，临时取消会议或者提前 1 小时以上结束会议，须在会议系统中释放资源；超过会议预定时间 20 分钟仍空置并未提前向客服说明原因的，会议组可直接在会议系统释放资源。

1、线上会议预定

- 1) 接收电话预定或申请信息
- 2) 确定会议类别
- 3) 信息受理
- 4) 检查会议室预定信息，提前与接口人确认会议需求。
- 5) 记录会议室预定信息，传达物资需求。
- 6) 确认会议类别
- 7) 根据会议时间、到会者身份、出席人数、接待规格、判断会议类别。

2、会议室协调

- 1) 会服通过电话, 内部系统与对接人确认会议时间、地点、参会人数和物资需求；
- 2) 会议协调类别包含：会议资源供不应求、会议资源占用、临时增加会议、临时接待、设施设备故障；

3、会议屏蔽

- 1) 需求部门提出申请，由办公区域的区域管理员逐层审批；

- 2) 管理员审批通过之后, 行政部根据需求是否符合申请条件进行审批;
- 3) 会服人员根据会议室屏蔽使用原则中各项规定进行审批并提供相应的会议室资源;
- 4) 会服组审批通过之后, 由回复人员指引申请人打印表格, 走线下屏蔽物资交接的流程;
- 5) 屏蔽使用到期, 申请部门需将所使用物资设施按照登记备案内容归还给会服, 完成归还会议室交接工作。

(四) 会议增值服务


会议服务的需求百变, 为了不断超越客户的需求, 我们特别为客户提供高端、专业的增值服务, 其中包含了“一站式”商务会议服务, 茶歇服务中更是为客户



提供各种精美的糕点、饮品、水果拼盘和个性化饮品及会场布置等服务, 我们在大型活动庆典礼仪方面更是具有国际化的品味及素养, 给客户带来高品质的礼仪服务。

(五) 会议高端定制

在会议接待服务的基础上, 针对不同的客户群体和客户的需求, 升级日常接待服务标准, 提供会议接待个性化定制式接待服务, 提高服务档次及品质, 从而增加客户满意度。

名称	描述	图片展示
速溶咖啡	针对外籍来宾，提供口感纯正，种类多样的速溶咖啡，体验个性化接待服务。	
台卡	针对来访客户公司，定制公司 LOGO 台卡，给客户带来更贴切的服务体验。	
记录纸笔	针对来访客户公司，定制公司 LOGO 记录纸笔，给客户带来更贴切的服务体验。	
台花	根据接待级别及形式，提供各种定制式的台花，给客户带来美的体验。	
场地布置	根据接待级别及形式，提供各种定制式场地布置，给客户带来更好的体验。	
茶歇	根据接待级别形式及预算，提供各种定制式茶歇服务，给客户带来更好的体验。	

1、高端私宴

为您量身定制各类国际化的高端专属私宴，为您各种规模的商务宴请、客户回馈、私人特别纪念派对等提供精致以及美味的食物，我们将以在私宴定制方面以及完善的服务，在所有的细节处为您和您的贵宾创造与传统私宴迥然不同的高尚风格、优雅品位、独特享受。

2、精品旅游定制

为您量身定制不一样的旅行,提供不同国家不同档次的酒店信息,预定酒店,同时提供国内外数万个知名景点的一站式旅游方案,行程规划设计,为您的出行提供更加方便快捷的服务以满足您不同方面的需求,专业服务,品质保障,让您的旅行更安心。

