

物业空调通风管道清洁服务

物业空调通风管道清洁服务是确保室内空气质量、防止细菌滋生和保障设备高效运行的重要环节。以下是此类服务的核心要求，具体如下：

一、服务范围

1. 清洁对象

空调通风管道（送风管、回风管、新风管），风机盘管、风柜、风口（散流器、格栅等），过滤网、冷凝水盘、加湿器等附属设备。

2. 服务目标

清除管道内积尘、油污、微生物（霉菌、细菌等）及异物，确保通风系统运行效率，降低能耗，延长设备寿命，符合国家《公共场所集中空调通风系统卫生规范》等标准。

二、服务标准

1. 清洁频率

普通商业/办公场所：每年至少 1 次，医院、餐饮、酒店等高污染区域：每 6 个月 1 次或按实际污染程度调整。

2. 技术要求

使用专业设备（如机器人清洗设备、大功率负压吸尘器），避免二次污染。清洗后管道内壁残留尘量 $\leq 1\text{g}/\text{m}^2$ ，目测无可见污染物。使用环保型消毒剂（如过氧化氢或季铵盐类），消毒后细菌总数 $\leq 500\text{CFU}/\text{m}^3$ 。

三、服务流程要求

1. 前期准备

提供管道布局图，制定清洁方案，关闭空调系统电源，设置施工警示标识。

2. 清洁操作

检查检测：使用内窥镜或采样检测污染程度。

机械清洗：采用软轴驱动刷或气动设备清除顽固污垢。

负压收集：同步吸尘，防止污染物扩散。

消毒处理：均匀喷洒消毒剂并静置 30 分钟以上。

部件清洗：拆卸风口、过滤网等单独清洗消毒。

3. 验收与记录

提供清洁前后对比照片/视频、检测报告，提交《空调通风系统清洗合格证明》。

4. 设备与安全

使用符合国家标准的清洁设备及消毒剂(提供 MSDS 安全数据说明书)，施工人员需佩戴防护装备（口罩、手套、护目镜等）。

四、环保与安全

1. 施工中需覆盖周边设备，防止灰尘污染环境。

2. 废弃物按垃圾分类处理，有害物质（如废弃消毒剂）需合规处置。

3. 消毒剂不得含有氯制剂等刺激性成分，避免腐蚀管道。

五、验收标准

1. 目测检查：管道内壁、风口无积尘，消毒后无异味。

2. 仪器检测：使用颗粒物检测仪、微生物采样器达标。
3. 风量测试：清洁后系统风量恢复至设计值的 90%以上。

六、售后服务

1. 提供至少 3 个月质保期，期间出现污染反弹需免费返工。
2. 定期回访，提供维护建议（如滤网更换周期）。

以上是物业空调通风管道清洁服务的具体要求，具体可根据物业的实际情况进行调整和优化，确保为业主提供干净、安全及舒适的生活环境。