

地下通道保洁实施方案

第一节 管理思路

一、保洁管理的概念

保洁管理，是指以实现公共场所的清洁卫生、垃圾清运以及保持区域良好形象为目标，由物业管理公司或专业保洁部门利用其专业资源，对指定场所的保洁工作进行有效的计划、组织、指挥、协调和动控制的活动

二、创建环境

运用公共标识、宣传栏等多种形式做好卫生宣传工作，大力宣扬良好的卫生习惯、爱护各种卫生设施及保持公共场所清洁卫生的行为，对随地倒垃圾、泼污水、吐痰、乱扔果皮，纸屑，废物等破坏公共环境卫生的行为及时劝止。

三、维护环境

根据地下通道周围情况，把握不同区域、不同时段的环境维护特性，从时间和空间上划分工作重点，合理安排维护工作时间和频次，适时、高效地开展环境维护工作。

第二节 保洁的主要内容

一、保洁组织的管理

保洁组织管理是一项与各组织保洁工作相关的管理活动，其主要内容包括保洁工作的成本测算和控制；物资采购和管理；规章制度的建立健全作业标准的监督执行；品牌战略的制定实施；组织综合素质的提高等。

二、保洁人员的管理

保洁人员的管理是一项与保洁人员相关的管理活动，其主要内容包括保洁人员的培训与晋升；招聘与解聘；作业效果的评价；业绩的考核与奖惩；以及其他管理事项等。

三、保洁工作的管理

保洁工作的管理是一项与保洁工作质量相关的管理活动，其内容也是三项基本内容中最具体，最能体现物业保洁管理工作效果的。

1. 一般性服务。

一般性服务的作业内容通常分为两方面的内容：

（1）普通服务作业内容。包括清理区域内所有的垃圾，主要是收集及清理所有垃圾箱、花槽内的垃圾等；清理垃圾箱、花槽等外表面；清洁所有告示牌；清洁所有进出口，清除包括地下通道设施上的手印及污渍；拖擦地面；清洁所有楼梯。

（2）是细节服务作业内容。包括自动扶梯清洁；人行楼梯清洁。

2. 特殊性服务。

一般包括应答询问、保洁的姿势要美观大方两方面内容。

第三节 地下通道内保洁操作规程

一、地面保洁

地下通道使用洗地机清扫。

（一）洗地机功能

1. 洗地刷：洗粗糙表面的地面；
2. 配针座、红色洗地垫：洗光滑的地面；
3. 配针座、黑色磨光垫：可地面进行抛光；
4. 配针座、白色打蜡垫、喷磨蜡：可地面进行打蜡；

（二）操作规程

1. 洗地机操作前检查机器电线：有无破损、机器有无故障；

2. 检查污水箱连接件：打开污水箱上盖检查吸气管与污水箱连接处，查看各部件是否连接正确并密封良好，接着检查吸水管与污水箱是否连接正确并密封良好。

3. 安装洗地刷或针座：将洗地刷或针座平放到机器清洁盘下对正中间位置（带卡扣件的面朝上），踩起脚踏后轻放下清洁盘导入到洗地刷或针座卡口内，然后按下控制把手右边下 endpoint 开关并扣稳。

4. 调整吸盘：将吸盘提手柄（杠杆）放下让吸水盘着地，调整左右行走轮将吸盘两边高度一致，调整吸盘调节旋钮将吸水胶条与地面夹角成 45 度。

5. 开机工作：启动总开关启动洗的开关启动吸水开关，清洁刷开始转动，吸水盘开始吸水。

6. 打开水阀提拉杆调节清洗溶液的供给量：清洗溶液应该能够正常的冲湿地面但又不能流到防污橡皮外面；清洗溶液的供给量还应取决于地板的类型、清洁程度和机器的前进速度；

7. 开始工作：洗地机工作时靠右行走（左转方向），靠墙边时是有机头导向轮，清洗地面的时候一定要按顺序进行，做到无重无漏，不然造成清洗的效果不佳。

8. 当污水箱中的水满时或加注清水时，你就应该立即打开排污管盖放空污水箱。

9. 当工作完成或电量用完后（午休时可以进行充电），先关闭吸水开关、洗地开关，再关总电源后，取下洗地刷或针座，拔掉电瓶连接线。

10. 建议每天下班前清洁洗地机吸盘、针座或洗地刷，擦干净洗地机外表面。

11. 将洗地机推回机舱，放回指定位置进行充电。

（三）注意事项

1. 平时保养注意：用干燥或半潮湿布擦拭，不得使电器元件与水接触，定期检查电线有无破损，轮子、转轴定期上油。

2. 勿让水溅入真空电机，以免烧电机，刷子勿碰到电源线，否则会卷进去，易造成事故。

3. 使用过程中勿赤脚作业。

4. 使用完毕刷子勿压在机底，踩下踏脚将清洁盘抬起（或者卸掉刷子将刷毛向上放置）。
5. 当机器倒退时，即使是短暂的也必须将吸水盘提起。
6. 禁止使用酸性溶液以免损伤人员和机器。
7. 禁止在严重不平或有大块垃圾的地面运行本机器。
8. 禁止用腐蚀性试剂或高压水直接冲洗机器。

二、墙壁保洁

（一）瓷砖、喷涂和大理石墙面清洁。

1. 装好两桶水，其中一桶放入适当的清洁剂。
2. 用铲刀，刀片轻轻刮掉墙面上的污垢、脏渍。
3. 把毛巾浸入放有清洁剂的水内，拿起后用中等力度拧干。沿着墙壁从上往下来回抹擦。
4. 有污迹的地方，再用段柄刷刷洗。
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，将毛巾浸透后，用力拧干，再擦拭一遍。
7. 用干拖把拖干地面。
8. 墙面清抹根据需要定期清洗一次，墙面清洁一般为每月一次。
9. 外墙墙面根据地区养护需要，瓷砖外墙 2 年清洗一次。

（二）乳胶漆墙面清洁

1. 关闭局部要清洁处的门窗，在地面上洒些水。

2. 用鸡毛掸或干净的扫把轻轻拂去墙面及天棚上的灰尘。

3. 用干净的毛巾擦净墙面的污迹，擦不掉的污迹用细砂纸轻轻擦掉。

4. 用铲刀铲掉墙面上的黏附的泥沙、痰迹。

5. 扫净地面的灰尘，再用拖把拖干净地面。

6. 上述的工作根据养护需要，定期清洁。

（三）注意事项

1. 外墙面高空清洁作业，由外包专业公司负责清洁

2. 用铲刀刮除墙面污垢后，注意不要刮伤墙面。

3. 大理石墙面要先除旧蜡方能按照上述程序进行，清洁后再封蜡。

4. 清洁乳胶漆墙面时，戴好口罩，帽子和必要的眼镜，并扎紧工作服的领口袖口。

三、墙顶保洁

（一）清洁顺序：检查→铺设垫布→摆放梯子→清洁→清理现场

（二）清洁工具：全能清洁剂、抹布、梯子、垫布、水桶、“工作进行中”标识牌。

（三）清洁步骤：

1. 检查：欲清洁墙顶及梯子是否完好；

2. 铺设垫布：将垫布铺设在清洁的天花板下方；

3. 摆好梯子：将梯子摆放垫布上，将标识牌立于距梯子

一米处；

4. 清洁：

- （1）将全能清洁剂按使用说明在水桶内稀释；
- （2）一人扶梯子，确保工作安全进行；
- （3）一人登上梯子，将浸泡过全能清洁剂的拧干叠好后的抹布平放于手中，以适中力量贴于欲清洁的墙顶表面，根据擦尘方法进行擦拭；
- （4）用一块潮湿干净的抹布擦去墙顶表面残留药液；
- （5）参照以上步骤重复清洁，直至工作完成。
- （6）清理现场：工具送回指定地点。
- （四）质量标准：墙顶上无尘土、污迹。
- （五）拧干的程度应达到抹布内含水，抓紧不滴；
- （六）收拾工具时，垫布应叠好后拿离现场。

四、扶梯清洗服务

地下通道的入口出口会设有扶梯等设施。

为了保障行人的安全，日常保养、清洁和维修是必须的。亦可给乘客留下一个良好、专业的印象。

在保养、清洁和维修期间，自动扶梯必须停止运行。

（一）扶手带之清洁和维修

在清洁和维修时，必须停止自动扶梯的运行，否则清洁剂可能会渗入扶手带内。

1. 湿润干净的毛巾，用以清洁扶手带的表面。
2. 待干透后，再用含有清洁剂的毛巾在扶手带表面打蜡。

3. 待腊面风干（4 至 5 分钟）。用干毛巾打磨扶手表面，直至干透为止。

4. 移动扶手带至出现未清洁部分，重复以上步骤直到清洁完整整条扶手带。

5. 运行时的清洁

当扶手带运行时，用干毛巾清洁扶手带表面。注意毛巾勿卷入扶手带内。

6. 清除灰尘和油污

（1）用已稀释的清洁剂清理灰尘。

（2）用高浓度溶剂清理油污和污垢。

（3）用羽毛扫清洁装饰物表面的灰尘。

（4）内侧板表面需用中性清洁剂清洁直至干透。

7. 踏板和梳齿板的保养和清洁。

请勿将清洁剂直接倒在踏板及梳齿板上，若水滴入踏板及梳齿板下会引起电气部分短路。

8. 日常保养事项

装置	检查项目
自动扶梯的运行	马达，扶手带运行声音，扶手带张力，梯级运行声音、扶手带导向轮的声音、运行是否良好
操作按钮	按钮操作状况、破损程度，端子及电线
梯级及梳齿	梯级是否稳固，梯级有裂纹或破损，梳齿的稳固和破损程度
梯级与梳齿之	检查梯级与梳齿之间的空隙是否足够

间的空隙	
------	--

梯级之间的空隙	检查梯级之间的空隙是否足够，检查梯级之间的水平空隙是否足够
梯级与围裙之间的空隙	检查梯级与围裙之间的空隙是否足够
护壁板	检查护裙胶边
安全装置	检查及操作各项安全装置的运行是否正常
机械耦合	清除机械耦合上的灰尘、油污、添加润滑剂
机械室的操作	检查机械室各项装置的操作是否良好并添加润滑油
磁性制动器	制动器的操作
梯级链及驱动链	操作梯级链及驱动链，检查是否生锈、磨损、有裂纹及破损并添加润滑油 检查梯级轴承的磨损
驱动装置	检查安装、操作、生锈及损坏程度是否有任何不正常的杂音及温度
自动加油装置	自动及油泵电机及供油系统工作是否正常

9. 每个月的保养事项

装置	检查项目
V 型皮带	皮带的张力、磨损及损坏程度
驱动链	链的张力、生锈及损坏程度
扶手带入口保护	扶手带与保护装置之间空隙是否足够 帆布面需打蜡（位于扶手带的背部）
齿轮	链的齿合程度及添加润滑油 齿的磨损程度

梯级转弯导轨	短轴及梯级转弯导轨的操作、损坏程度并添加润滑油
--------	-------------------------

10. 每半年的保养事项

装置	检查项目
扶手带导轨	导轨是否有裂纹、磨损、损坏 接口是否水平
马达	电线端子、绝缘
减速器	齿的磨损，减速器是否有漏油现象 V 型皮带轮的磨损及损坏程度 皮带盘的尺寸 螺母是否拴紧 添加润滑油于每个部件
磁性制动器	制动垫的损坏程度
限速器	限速器开关及撞针的安装尺寸、接触点的磨损程度；开关的弹簧、电线端子的松紧；感应器及感应板的安装尺寸、感应器的端子线路是否良好
手动转轮装置	手动转轮的安装
接线屏	屏板：屏盖锁与屏板的稳固状况 锁：操作状况、端子的松紧、保险丝是否良好 断电器：损坏程度、端子的松紧
控制屏	屏板：屏盖锁与屏板的稳固状况 继电器：接触点磨损程度

控制屏	接触点: 接触是否良好, 表面有否磨损, 端子的松紧, 弹簧的状况 电流保护器: 损坏, 动作电流, 端子是否松弛 限速器控制: 装设良好, 动作数值, 端子的松紧 保险丝: 装设良好, 是否损耗 线路: 电压, 绝缘良好 其他: 端子的松紧, 电线损坏
故障显示屏	屏: 安装、装设及屏盖锁装置良好 LED 灯: 确实 LED 灯能点亮
梯级轮及梯级尾轮	装设、转动良好, 有否剥落及磨损 清洁每个梯级及梯级轮
导轨	安装良好, 有否变形及不正常的磨损, 导轨接口是否平行
盖板	安装良好, 有否弯曲及变形, 螺丝及丝套是否松弛
内侧板	安装良好和有否损坏 装饰及包装损坏
踏脚板	每个踏脚板装设良好及有否磨损
扶手带滑动	运行时扶手带的滑动状况
梯级链及梯级链板的附件	有否弯曲或梯级轴之扭力, 轴衬的状况

（二）自动扶梯之易损部件

项目	部件名称	位置	更换标准
1	制动	制动装置	
2	扶手带驱动轮	扶手带驱动装置	
3	塑胶齿轮	扶手带驱动装置	
4	扶手带导轨（驱动）	扶手带导轨	
5	扶手带导轨（导轨）	扶手带导轨	

（三）驱动装置的保养

1. 驱动装置

检查项目	检查内容		措施
	停止时	运行时	
1. 驱动器	是否松脱，清洁状况及润滑油之分量	温度、噪声	添加润滑油 栓紧及清理 检查噪声来源
2. 轴承及齿槽	磨损，润滑油之分量，齿轮箱损坏		添加润滑油
3. 扣链齿	润滑油之分量		添加润滑油
4. V 型皮带轮	磨损、损坏、张力		需全部更换 校调张力

2. 马达

检查项目	检查内容	措施
------	------	----

	停止时	运行时	
1. 马达	装置是否稳固，清洁状况	噪音	检查发出噪音的来源
2. 滑轮		噪音	更换滑轮
3. 电线状况	接点是否良好，有否松脱		压紧

3. 蝶型制动器

检查项目	检查内容		措施
	停止时	运行时	
1. 制动器	当制动时有否杂音 确定线圈与铁芯间之空隙为 0.25—0.5mm	有否滑动声音，确定制动距离	栓紧，清理油污 在无负载时，调校制动距离
2. 安装螺栓	安装是否稳固，有否松弛		拧紧
3. 制动垫的状况	磨损，损坏，有油污		当制动垫的厚度少于 7mm 时，需更换 清理油污
4. 电线的状况	电线有否损坏、损耗		若有，则需更换

（四）驱动链

1. 驱动链的构造

驱动装置通过减速器传递给两侧的传动链条，每侧的两根传动链条之间铰接一系列滚子，滚子与牵引齿条的牙齿啮合，驱使自动扶梯运行。滚动滚子由聚氨酯制造。

2. 驱动链的检查

驱动链的寿命取决于主轮与驱动链板的啮合是否正常，在日常保养中，检查轮齿时亦要留意上述事项。

（1）检查驱动链的张力时，确保弹簧的长度为设计规定。

（2）检查运行的舒适度。如驱动链的张力不正常，运行舒适度会受影响。

（3）需拆除 8 至 10 级梯级，检查拖动滚子有否损坏，磨损或剥落。

3. 驱动链的清洁

清扫驱动链上的沙石及灰尘。

4. 驱动链的润滑

清洁驱动链后，需涂上电梯专用机油。

5. 驱动链的调校

调校驱动链的张力按设计规定。

6. 驱动链的更换

（1）若在 8 个拖动滚子中有 3 个拖动滚子有破裂直损坏，必须更换整组驱动链。

（2）驱动链的伸长率达 0.9% 时，必须更换整组驱动链。

五、楼梯保洁

地下通道的入口出口会设有楼梯。

（一）清洁顺序：

1. 扫→擦→墩→擦。

（二）清洁工具：

扫帚，簸箕，墩布，抹布，水，容器，适当的清洁剂，“小心地滑”标识牌。

（三）清洁步骤：

1. 扫台阶：

自上而下，逐阶使用扫帚扫除台阶上的垃圾尘土。清扫时，将脏物从台阶外侧扫至台阶靠墙的一侧，再扫到下一台阶。作业时应视梯面脏污状况，用簸箕随时收集脏物或集中到平台的墙角后再收集。

2. 擦拭：用抹布擦拭楼梯扶手、栏杆、挡板、装饰物、消防设施，脏的地方可使用适当的清洁剂擦拭。

3. 墩台阶

（1）墩地前将“小心地滑”标识牌放在欲墩台阶的平台处，字面朝外。

（2）将墩布拧干后从上至下墩擦台阶，从有栏杆一侧的台阶平面开始墩起至墙面一侧，并且将每个台阶的立面墩擦干净。

4. 擦墙立面

用潮湿抹布将台阶靠墙的立面自上而下擦拭干净。

（四）质量标准：

扶手、栏杆、挡板、装饰物、消防设施等无尘，无污迹
台阶梯面无污迹，无积水。

（五）备注：

1. 清洁楼梯一般从上到下倒退进行，要注意安全，避免跌落；
2. 清洁楼梯为立体作业，避免垃圾、尘土等从楼梯边坠落下去。墩擦时，墩布不能太湿，避免楼梯边侧面留下污水迹。
3. 事先了解确认楼梯扶手所用的材质，选用相应的清洁剂。
4. 不可挪动消防栓内的任何设施及存放任何物品。

六、灯具保洁

1. 清洁顺序：检查→铺布→验电→擦拭
2. 清洁工具：梯子（适合的高度），垫布、抹布、“工作进行中”标识牌。
3. 清洁步骤：
 - （1）检查灯碗是否完好，有无脱落现象；
 - （2）铺设垫布、摆放梯子，放置标识牌；
 - （3）用电笔轻触灯碗金属处，确认无漏电后方可清洁（条件不允许的情况下可关闭电源）；
 - （4）一手向上翻转，轻推住灯碗边缘。一手用干燥抹布以中间三指轻挑住干燥抹布顶端，拇指及小指揽住抹布，环行擦拭。
4. 质量标准：光亮、无尘土、手印。
5. 工作中的手和抹布避免接触灯泡，以防烫伤或触电。

七、排水沟保洁

（一）工作程序

1. 每月对地下管井清理 1 次；
 - (1) 用铁沟打开井盖，用捞筛捞起井内的悬浮物；
 - (2) 清除井内的沉沙，用铁铲把粘在井内壁的杂物清理洁净；
 - (3) 清理完毕盖好井盖，用水冲洗地面和井盖；
 - (4) 用垃圾车把垃圾杂物清运至专用垃圾池里清倒；
2. 每半年对地下管道彻底疏通 1 次：
 - (1) 打开井盖后，用长竹片捅捣管内的黏附物；
 - (2) 用压力水枪或消防水冲刷管道内壁；
 - (3) 清理管道的垃圾，装入垃圾车运至专用垃圾池里清倒；
 - (4) 清理完毕必须盖好井盖，用水冲洗井盖和地面；
3. 排水沟的保洁应每周进行 1 次：
 - (1) 用胶扫把清扫排水沟里的泥沙、纸屑等垃圾；
 - (2) 拔除沟里生长的杂草，保证排水沟的畅通；
 - (3) 用水冲洗排水沟，发觉沟边有不洁净的地方应用铲刀铲除洁净；

（二）留意事项

1. 掀开井盖后，要竖警示牌，必要时加围栏，并设专人监护以防行人跌入管井内；
2. 作业时，应穿连身衣裤、戴胶手套、口罩；
3. 必须有 2 人以上同时作业；

（三）工作标准

目视管道内壁无黏附物；井底无明显沉淀物；无青苔、杂草；排水畅通无堵塞；井盖上无污渍、污物；

八、果皮箱清洁

1. 果皮箱清掏方案

（1）作业范围：道路沿线设置的果皮箱

（2）作业工具：劳保手套，三轮车（电瓶或人力），垃圾袋，专用扫帚，撮箕。

（3）作业内容：果皮箱（垃圾箱）规范设置，每日清洗 2 次，做到箱体无痰迹、灰尘、泥垢，果皮箱（垃圾箱）垃圾无满溢，箱体周边无垃圾残留，箱体完好率达 100%。

（4）作业频次：2 次/天（白天 1 次，晚上 1 次）

（5）作业时间：7：00-17：00

（6）作业方式：人工作业

（7）作业人员：作业时 must 穿戴安全反光标志的工作服、挂工作牌，戴劳保手套。

（8）作业流程：

1）将果皮箱桶内的垃圾倒入垃圾袋内。

2）套桶垃圾袋破损的，更换垃圾袋。

3）歪斜和倒下的果皮箱，作业人员应及时扶正，并安装牢固。

4）双体果皮箱有门的，必须将门关上复位。

5）将垃圾袋放入三轮车。

6）清除果皮箱及收运车周边撒漏废弃物。

(9) 禁忌事项：严禁直接将垃圾倒入三轮车。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/146202011215011044>