

地下通道保洁实施方案

项目管理制度（下）

第二节 物资管理制度

一、保洁设备管理规定

1. 申购按《设备设施管理规定》和《物品采购管理规定》执行。

2. 验收与保管

（1）新购置的保洁设备和用具到货后，使用部门对设备和用具进行验收，验收合格后填写入库单办理入库手续。

（2）经验收不合格的设备和用具，作退/换货处理。

（3）保洁设备、工具、用品及保洁材料等均应建立台账、编号、标识，建立《设备设施一览表》，并建立出入库记录，定期进行盘点。

（4）设备入库时，应保存各类说明书。

（5）保洁设备应存放在干燥通风场所，以免设备容易受潮。存放区域根据保洁设备使用操作的方便分区存放，并对照各类设备存放的区域粘贴醒目标识。对暂时不能使用的设备和工具应放入不合格品区域，并做好标识。

3. 领用/借用

（1）应指定保洁设备、用具的管理人员，做到专人专管。

（2）各类设备领用时，指定的设备管理人员应填写出库单或领料单，并在《设备管理卡》中登记，做到专人专管。

(3) 各类设备借用时，应作借出/归还登记。

(4) 各项目部之间需要借用保洁设备时，属于固定资产的设备填写《固定资产出租/出借单》。非固定资产类设备由借用项目的保洁负责人出具书面借条，说明需要借用的设备的名称、规格等。借出单位应由项目部负责人在借条上确认，方可借出。

4. 使用要求

(1) 各类设备使用说明应归纳成册，需要时应编写相应的操作规程，以指导保洁人员正确使用。

(2) 保洁机具使用前，应对操作人员进行操作培训。

(3) 各类机械设备使用前，应进行检查，保证操作安全。

(4) 有新员工上岗或有采用新的设备，则应进行相关使用的培训，并保留相关培训记录。

(5) 使用过程中，发现设备有异常反应应立即停止操作，及时通知保洁负责人进行处理。

5. 维修保养

(1) 机械、工具等设备使用完后，必须做好设备内外清洁、上油保养、保证设备以干净完好状态归还到指定存放地点，并与指定的管理人员进行交接，确认完好后方可入库。

(2) 各类设备使用说明应归纳成册，需要时应编写相应的操作规程，以指导保洁人员正确使用。

(3) 保洁机具使用前，应对操作人员进行操作培训。

（4）各类机械设备使用前，应进行检查，保证操作安全。

6. 有新员工上岗或有采用新的设备，则应进行相关使用的培训，并保留相关培训记录。

7. 使用过程中，发现设备有异常反应应立即停止操作，及时通知保洁负责人进行处理。

8. 维修保养

机械、工具等设备使用完后，必须做好设备内外清洁、上油保养、保证设备以干净完好状态归还到指定存放地点，并与指定的管理人员进行交接，确认完好后方可入库。

二、保洁剂使用操作管理制度

（一）目的

规范保洁剂的使用工作，确保正确安全使用各类保洁剂

（二）适用范围

适用于各类保洁项目中的保洁剂的使用；

（三）工作职责

1. 保洁班长负责依照本流程培训员工掌握有关保洁剂的正确使用方法；

2. 保洁员负责依照本流程具体使用各类保洁剂；

（四）操作程序

1. 金属除渍剂

（1）适用范围：适用于电镀金属、不锈钢表面，清除锈渍及顽固污渍；

(2) 使用方法：不用兑水，直接将金属除渍剂涂在金属表面的污渍上，然后用抹布擦拭；

2. 玻璃保洁剂

(1) 适用范围：适用于窗、镜、玻璃表面；

(2) 稀释度：

1) 大面积清洗 1：20；

2) 镜面和局部除渍 1：5；

(3) 使用方法：

1) 保洁大面积玻璃时，用水按比例稀释玻璃保洁剂配合玻璃保洁工具对玻璃进行保洁；

2) 对于镜面和玻璃局部的污渍，按比例稀释玻璃保洁剂后装入喷壶里，喷在玻璃的污渍和镜面上用布擦拭，再用干布抹干；

3. 绿水

(1) 适用范围：适用于地板保洁；

(2) 稀释度：

1) 日常保洁 1：50；

2) 污渍保洁 1：10；

(3) 使用方法：

1) 日常保洁用水按比例稀释后，用毛巾、海绵块进行保洁；

2) 对于污渍保洁，按比例稀释后，用毛巾反复擦拭，再用干布抹干；

4. 洁厕灵

(1) 适用范围：适用于清洗卫生间内的陶瓷制品上的污渍、锈渍；

(2) 稀释度比例为 1：10；

(3) 使用方法：

1) 用水稀释洁厕灵后，洒于瓷器表面，再用刷子将污渍刷掉，然后再用水冲洗干净；

2) 使用洁厕灵时，应戴橡胶手套，若不慎触及皮肤及眼睛应立即用水冲洗；

5. 洗手液

(1) 适用范围：公用卫生间；

(2) 稀释度：直接使用；

6. 松香水（香蕉水）

(1) 适用范围：去除物品表面油漆、玻璃表面的污渍，不适用于物品本身是油性的污渍。谨慎使用，用前边角做反应观察；

(2) 稀释度：直接使用；

(3) 使用方法：毛巾、百洁布浸沾，用一定的力直接擦拭；

7. 去污粉

(1) 适用范围：墙身的污渍、瓷砖、地面、墙脚边污渍去除；

(2) 稀释度：直接使用；

(3) 使用方法：毛巾、百洁布浸沾，用一定的力直接擦拭；

8. 常用含氯消毒剂的使用方法

常用含氯消毒剂有两种：一种是液体以次氯酸钠为主要成分的“84”消毒液，第二种是以三氯异氰尿酸或二氯异氰尿酸钠为主要成分的泡腾片。预防性消毒含氯消毒液有效氯浓度为 250mg/L-500mg/L，疫源地消毒含氯消毒液有效氯浓度为 500mg/L-1000mg/L。

(1) 使用方法：喷洒、擦拭、浸泡

(2) 使用范围：耐腐蚀的物品表面，污水，环境地面、墙面等的消毒。

(3) 含氯消毒剂的配制：

1) 用“84”消毒液（含有效氯 5%）配制使用浓度消毒液

①作用浓度为“250mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按原液 1 毫升加 200 毫升清水（1：200）的比例进行配制，相当于 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加“84 液” 50 毫升（1 瓶盖的“84”消毒液加到 2 公斤水中）。

②作用浓度为“500mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按原液 1 毫升加 100 毫升清水（1：100）的比例进行配制，相当于 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加“84 液” 100 毫升（1 瓶盖的“84”消毒液加到 1 公斤水中）。

③作用浓度为“1000mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按原液 1 毫升加 50 毫升清水（1：50）的比例进行配制，相当于 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加“84 液” 200 毫升。（2 瓶盖的“84”消毒液加到 1 公斤水中）。

2) 用漂白精片配制使用浓度消毒液

①作用浓度为“250mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按 1 片漂白精片加 2 公斤（2000 毫升）清水的比例进行配制，即 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加漂白精片 5 粒。

②作用浓度为“500mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按 1 片漂白精片加 1 公斤（1000 毫升）清水的比例进行配制，即 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加漂白精片 10 粒。

③作用浓度为“1000mg/L”的含氯消毒剂溶液配制：按 1 片漂白精片加 0.5 公斤（500 毫升）清水的比例进行配制，即 1 塑料桶清水（约 10 公斤）加漂白精片 20 粒。

（4）注意事项：

- 1) 消毒剂必须合法有效。
- 2) 外用消毒剂，不得口服，置于儿童不易触及处。
- 3) 配制和分装高浓度消毒液时，应戴口罩和手套；使用时应戴手套，避免接触皮肤。如不慎溅入眼睛，应立即用水冲洗，严重者应就医。
- 4) 对金属有腐蚀作用，对织物有漂白、褪色作用。金属和有色织物慎用。
- 5) 消毒剂现用现配，不能与洁厕灵同时使用。

三、保洁工具用品使用及管理制度

（一）保洁常用工具使用说明

常用工具指常用的、在任何环境下做清洁保养工作都需要的工具。

1. 抹布

抹布是最常用的清洁保养工具，物业清洁保养工作中，需要两种抹布，即抹布和干抹布。

对抹布的要求是全棉质地蓬松、柔软、吸水性强，尺寸一般为 35cm×35cm，颜色为淡蓝、淡绿或白色，要求湿抹布与干抹布有明显区别。

湿抹布在使用时要求达到的润湿程度是：即微湿润透，又拧不出水。主要作用是：

（1）擦去建筑物装饰材料表面的灰尘，不使灰尘在清洁保养中再度扬起；

（2）擦去建筑物装饰材料表面的水渍、水迹，利用湿抹布中的水，将建筑物装饰表面具有张力的水吸走。

干抹布在使用时要求干燥，一旦潮湿至有湿润感，应立即更换。其主要作用是抹去湿抹布擦拭后建筑物装饰材料表面遗留下的湿污垢、水渍，达到清洁保养的目的。

抹布在使用前应先对折，再对折，其使用面积仅为 1/16。先用第一个 1/16 面积拭擦，在其被灰尘污染后，即打开折叠的抹布，再用其立面的 1/16 面积，指导工作面积全部使用完（但其中一个工作面与手掌接触）。在手掌的一面应是干净的，主要原因是：

（1）抹去的灰尘、尘渍等都留存在抹布中，这些污垢中可能会有腐蚀性物质，故不能与手直接接触；

（2）保持手的干净，不被抹布中的污垢污染。否则因手的污染再次污染其他的建筑物装饰材料表面。

多次对折后的抹布增加了厚度，也就是增加了与手掌的接触面，能够使手腕发出的力，很好地分配到擦拭中的抹布上，擦拭的力量增加，因此清除污垢的能力得到了增强。而多次对折，减少了洗抹布的次数，提高了工作效率。

被污染后的抹布应立即更换。湿、干抹布应分别放入员工的两只衣袋里，或者分别拿在两只手里，切记不能干、湿不分，使得建筑物装饰材料表面越擦越脏。被污染的抹布应及时清洗，用洗涤剂除垢后，漂洗干净，晾干待用。每位保洁员应配置 3 至 4 套（干、湿各 1 块为 1 套）抹布。

2. 百洁布

百洁布又称菜瓜布、瓜筋布，是由民间传统的清洁工具丝瓜筋演变而来的一种塑料纤维清洁保养工具。

百洁布的主要作用是：

- （1）通过密集的空隙储存大量的清洁保养剂；
- （2）通过有一定韧性的纤维丝来摩擦建筑物装饰材料表面的污垢。

百洁布清洁保养的主要对象是卫生陶瓷、玻璃和其他建筑物装饰材料的硬表面。

应该注意的是百洁布纤维的硬度一定要比比被清洗的建筑物装饰材料表面的硬度低，否则会损坏建筑物装饰材料表面。

使用多种清洁保养剂时，应针对每种清洁保养剂各配备一块浸有溶剂的百洁布，方法是百洁布浸入稀释的清洁保养剂溶液中，使其空隙中饱含溶液，再用手持百洁布轻轻团紧，使百洁布空隙中所含的溶液含量达到欲滴未滴的状态。浸有不同清洁保养剂的百洁布可通过不同的颜色来区别。

百洁布的使用方法如下：

（1）清除大面积的污垢，可用手掌将整块百洁布压住，来回推拉擦拭；

（2）清除顽固的污垢，可用手指顶住百洁布的局部擦拭，以增加百洁布的擦拭力；

（3）对于小块凹坑内的污垢和角落位置的污垢，则可将百洁布折叠，形成一个锥形，以其锥尖部分伸入污垢处擦拭；

（4）百洁布擦拭中应一面擦拭，一面浸入清洁保养剂溶液中，洗去清洁剂；

（5）使用百洁布不应用力太大，以免使百洁布弹性纤维失去弹性，也容易损坏被清洁保养的建筑物装饰材料表面；

（6）使用完百洁布后，应漂洗干净，不拧干，自然滴水晾干为好，这种方法可保持百洁布纤维的弹性和百洁布密集的空隙。

3. 扫帚

扫帚是最常用的卫生清洁工具。

扫帚可由多种材料制成，有高粱穗扎制的、有棕皮扎制的，有塑料合成丝压制的。塑料合成丝压制的有双排和单排

丝之分。

这里仅介绍物业清洁保养中常用的两种扫帚。

(1) 芦苇扎制的扫帚。手柄为竹制。芦苇穗较柔软，因此扫转头比较厚实，其清扫起来不会将灰尘扬起。主要用于建筑物通道表面的清洁保养。对细小颗粒的灰尘清洁效果较好，如粉尘状脏物。

(2) 塑料合成丝压制的扫帚。为彩色塑料柄或铝合金柄。扫帚的合成丝也是彩色的，造型比较好看。可用于建筑物内外围表面的清洁保养，因为外围的脏物，杂物梯级、重量都较室内的大。单排丝的扫帚可在建筑物内大堂等装饰高雅的环境中使用。

(3) 扫帚在清洁保养建筑物时的操作要求如下。

1) 应用扫帚横峰从两死角处扫向中间。

2) 用扫帚横峰清扫时，扫帚横峰不能抬得太高，以免垃圾、灰尘扬起，尤其是将垃圾、灰尘从中间扫出时。

3) 将垃圾、灰尘扫出时，可用簸箕对准凹凸槽，直接扫出，但扫帚不可扬得太高。

(4) 清扫时，要稳、沉、重、慢，不能将灰尘扬起，更不能使垃圾飞撒。要使扫出的垃圾、灰尘、杂物始终居于一堆，便于用簸箕撮出。

(5) 清扫完毕，扫帚应放在簸箕中拿走，不得将扫帚悬空提走或拖在地面上拖走，以避免扫帚上留存的立即、灰尘再次污染环境。

4. 簸箕

在地下通道清洁保养中簸箕是一种盛垃圾的工具，与扫帚配合使用。地下通道清洁保养所用的簸箕都安装了长柄，在扫入垃圾时，无须弯腰，可直立操作，因而省时、省力。簸箕已从原来的柳条编织演变到今天的铁皮簸箕和塑料簸箕。铁皮簸箕强度好，其长柄与簸箕是由铁钉或木螺钉连接，牢度好，但其缺点是造型较差，易生锈。

塑料簸箕造型漂亮，色泽鲜艳，不生锈，但塑料长柄与塑料簸箕之间由螺纹连接，强度不够，易脱落。

在清洁保养工作中大都选用塑料簸箕，其操作要求：

- （1）清扫完毕后，应及时将簸箕中盛有的垃圾倒掉；
- （7）盛有垃圾的簸箕移动时，簸箕的敞口处不得低垂，以防止簸箕中的垃圾下落在地板上，造成再次污染；
- （3）簸箕中盛有轻质垃圾（如纸片、泡沫塑料等）和灰尘时，要用扫帚抵住垃圾，避免垃圾和灰尘再扬起、洒落，污染地板；
- （4）簸箕使用后，应及时清洗，晾干待用。

5. 拖布

拖布又称拖把、墩布，是常用的擦地板的工具。它通常由布条或棉纱条、绳头绑在木棍的一端扎制而成，现在发展到铝合金柄、塑料柄和可拆卸式拖布头的新式样。对拖布而言，清洁保养的效果主要取决于拖布头所采用的材料。拖布头材料应达到以下要求：

- （1）吸水性好；
- （2）柔软、纤维长；

- (3) 不结团，松散性好；
- (4) 去污力强；
- (5) 耐腐蚀，耐摩擦。

清洁保养工作中以棉纱条制作的拖布头效果最好。拖布头的大小，根据需要，按质量而定，有 500g、1000g、1500g 之分。

木柄拖布价格低，使用但不美观，可用在大堂或通道等公用部位的清洁保养。使用时，拖布又有干拖布、湿拖布之分，其作用分别是：湿拖布用以在笤帚清扫之后的地板上再一次除去浮动的灰尘和污渍；而干拖布则将地板上湿拖布留下的水渍拖干，以利于下一清洁保养程序的进行。

拖布清扫时有如下操作要求。

（1）湿、干拖布的要求：

- 1) 湿拖布清扫前应拧干，不滴水；
- 2) 干拖布使用前应不沾带灰尘、脏物。

（2）清扫公共部位的要求。

- 1) 拖布应从四边向中间施拖。
- 2) 不得遗漏四边死角和摆放物下的空间可移动的摆放物应移动后施拖。

3) 每施拖 3—5m，应清洗拖布头，每施拖 15m，应更换清洗水。特别脏的地板更应加强拖布头的清洗和清洗水的更换。

（4）拖布施拖时，拖布头不得提得太高，甩的幅度不能太大。拖地板时，应用力擦去地板上的污渍、污垢。

（5）清扫完毕，拖布（干、湿）应放入水桶拎走，不得将脏拖布悬空拎走，以免脏拖布的污水、垃圾再次污染地面。

（6）清扫完毕，及时清洗拖布头，擦拭拖布柄。受油污等赃物污染的拖布应用热水浸泡，用清洁剂清洗后，再漂洗干净，晾干后待用。

6. 水桶

水桶在清洁保养中十分重要，它既是盛放清洁保养剂的器具，也是存放其他清洁保养工具，如抹布、百洁布、板刷、钢丝球、喷壶、拖布、告示牌、鸡毛掸等的工具箱，还是和拖布配合使用的工具。

水桶有金属的，有塑料的，物业清洁保养中均选用塑料水桶，有条件的还可以选用装有轮子和扭绞设备的水桶、可分离的桶车，以减轻操作员工的工作强度。

使用水桶时应注意：

- （1）桶内干净，无污物，无污垢；
- （2）桶外壁及底部应干净，无污垢，不得污染地面；
- （3）桶壁不能有破露；
- （4）加入的溶液应占水桶容积的 80%左右；
- （5）水桶用完后，立即清洗干净，待用。

7. 鸡毛掸

鸡毛掸是清除高处或立面灰尘的工具，确切地说，是转移灰尘的工具，即建筑物天花板、墙面及较难触及之处的灰尘、污垢用鸡毛掸下来，由其他清洁保养工具再进行彻底清除。鸡毛掸因用鸡毛扎制在细竹竿上故称之。现在也有用塑料纤维制作的，因会有静电产生，效果不太好。

鸡毛掸有长柄与短柄之分。长柄可长达 2m，短柄约 60cm

长。

鸡毛掸的材质要求如下：

- （1）鸡毛掸得扎制要结实，不得有掉毛现象；
- （2）鸡毛掸选用的羽毛要柔软、蓬松，不得用鸡翅膀的硬毛；
- （3）选用的竹竿强度要高，且有弹性。

操作鸡毛掸时有如下要求：

- （1）掸灰尘时，应尽量贴着被清扫的表面，不使灰尘扬起；
- （2）应及时抖落黏附在鸡毛掸身上的灰尘，粘有灰尘的鸡毛掸不可用水清洗；
- （3）发现鸡毛掸的羽毛脱落，仅剩羽毛梗时，应将其拔除，以免划伤建筑物装饰材料表面；
- （4）鸡毛掸顶部的羽毛脱落过多，露出细竹竿时，此时鸡毛掸不可再用；
- （5）发现被污染的羽毛，应及时拔除；
- （6）鸡毛掸多用于空气中浮尘等污物的清洁。

8. 告示牌

告示牌有“人字形”、“悬挂形”、“阻拦形”三种。

“人字形”告示牌由黄色塑料制成，配有黑色和红色的字样，上面提示性文字为“工作进行中”、“路滑请当心”、“不准进入”、“暂停使用”等。“悬挂形”告示牌以白色塑料或铝合金制成，悬挂在门的把手上，配以红色或黑色字样，上面的提示性文字为“正在清洁，请稍候”或“暂停使用”等。“阻拦形”

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/476203151215011044>