

物业保洁管理方案

清洁保养是物业管理的重要组成部分之一，是体现物业管理水平的重要标志。高质量的物业清洁保养为业主或用户提供整洁、舒适、优美的工作环境与生活环境。而且，通过清洁保养，可以延迟和减缓物业装饰物表面自然老化及人为磨损，延长物业再装修翻新的周期，既经济又能保持物业美观。在 XX，我们将对小区的清洁卫生、绿化等项目提供高标准的服务，努力营造一个舒适、整洁、明亮的居住环境，XX 实行 16 小时两班组保洁制度，早晨 6：00 上班直至晚上 10：00 时下班。以保证 XX 的卫生达到要求，每日的卫生全面清扫在人流低谷时进行，尽量减少对业户的影响。

一、小区保洁状况：

1、小区清洁面积：（如下表）

位置	清洁频次	清洁材料	检查标准
大堂	清扫 3 次/日、清拖 3 次/日	清洁材料： 洗洁精、 绿水、	无灰尘 无污迹 不锈钢呈本色
大堂 墙壁	清擦 1 次/周		
大堂 玻璃门窗	清擦 1 次/天		

楼层 电梯厅地面	清扫 2 次/日、清 擦 3 次/日 清拖 3 次/日	洗衣 粉、 洁厕 水、 玻璃 水、 清洁 工具： 毛 巾、 玻璃 刮、 毛 刷、 水 管、 扫 把、 拖 把、 垃圾 铲等	
楼层 电梯厅墙面	清擦 2 次/日		
楼层 屋檐	清洁 2 次/周		
楼梯	清扫 1 次/日、清 拖 1 次/日		
楼梯 墙面	清擦 2 次/周		
楼层 玻璃	清擦 2 次/周		
消防 门	每周 1 次/日		
小区 道路	清扫 4 次/日、冲 洗 1 次/15 天		
室内 公共场所	清拖 1 次/日		

地下 车库	冲洗 1 次/月、管 网清扫 1 次/月 清扫 4 次/日		
地下 车库墙壁	2M 以下除尘 1 次/ 周 2M 以上除尘 1 次 /15 天		
雨 棚、连廊	清洁 2 次/周		
垃圾 桶	清洁 2 次/日		
水景	换水 1 次/月、清 洗 1 次/月、清洁 1 次/ 日		
采光 井	清洁 1 次/日		
门岗 厅地面	清洁 1 次/日		
广场 地面	清洁 1 次/日		
电梯	清洁 1 次/日		

路灯	清洁 1 次/日		
----	----------	--	--

2、检查标准：

XX 清洁工作检验标准和方法

分 类	项 目	检验标准	检 验 方 法
楼 层 公 区 卫 生	地 面	无废弃杂物、纸屑，无污迹， 无泥沙，理石地面有光泽，地毯平 整、干净，无污渍。	抽 查
	墙 面	理石墙面用纸巾擦拭 50CM， 无明显灰尘，乳胶漆墙面无污迹， 目视无明显灰尘。 脚踢线、消防排烟口、警铃、 安全指示灯、各种标牌表面干净， 无灰尘、无水迹、无污迹、无斑 点。	抽 查
	电 梯 厅	墙面、地面、门框、电梯指示 牌表面干净，无油迹、无灰尘。	抽 查
	电 梯 内	干净、无污迹、无积尘、无脏 杂物。	抽 查
	垃 圾 桶	外表干净，无积垢、无臭味。	目 测

	玻璃窗	包括玻璃、窗框、窗帘、窗台：明净、光亮、无积尘、无污迹、无斑点。	目测
	天花、灯罩	目视无明显灰尘，无污渍。	目测
	风口百叶	目视无明显灰尘，无污渍。	抽查
	各种设施外表	包括大堂前台、广告牌、灯箱、消防栓箱、楼层分布牌等：表面干净，无积尘、无污迹、无斑点。	抽查
卫生间	大小便池	内外光洁，无污垢、无积尘、无异味； 适当地方放置卫生球，喷洒空气清新剂。	抽查
	洗手盆、镜台、镜面	内外光洁，无污垢、无斑点，无积水、无积尘。	抽查

	地面、墙面	光洁、无污迹、无脏杂物，无积水、无积尘，无蜘蛛网。	抽查
	厕纸篓、垃圾桶	无陈积物，无臭味，外表干净。	检查
楼梯及门	楼梯	所管区域内的楼梯、放火梯、电扶梯、栏杆：无灰尘及杂物。	抽查
	扶手、栏杆	光洁、无积尘，玻璃无污迹。	抽查
	楼梯走道	及其墙上各种设施如应急灯、水管、出入指示牌、凸物等：无积尘、无污迹、无脏杂物。	抽查
	门	干净，无灰尘、无污迹。	检查
楼外卫生标准	地面和道路	路面整齐、干净，无垃圾、沙土、纸屑、油迹、污渍等，无脏物，无积水（指脏、臭水）、青苔。	全面检查

3、小区清洁类别：

小区清洁类别包括：楼内大堂清洁、电梯清洁、楼层电梯通道清洁、消防楼梯清洁、楼层内窗户清洁、楼层设施清洁、花园清洁、车库清洁、露天公共场所设施清洁、广场地面清洁、水景清洁、采光井清洁、外围马路清洁、垃圾的清收等。

3、保洁难度：

目前保洁班清洁难度是：高位清洁、车库管道清洁。

原因：由于清洁内容是高位，必须使用高梯辅助作业，人员必须为男同志。

4、专项外委：

为加强专项工作效果，以后将会把部分专项工作进行外包管理，如：环境消杀、垃圾清运、化粪池清理、外墙清洗。

5、消杀：

1) 小区消杀时间：每周固定时间对小区外围及楼道进行全面消杀；

2) 消杀程序：分承包人员消杀时由我方人员陪同，消杀结束后由双方当事人签名确认。

6、化粪池清理状况：

1) 清理时间：由指定保洁员每月定期对化粪池进行检查一次，每年由指定分承包方对化粪池进行清理一次。

7、垃圾清运。

1) 垃圾清运时间：生活垃圾于每天早上 6：00-7：00；装修垃圾每日清运数次，每次清运时间为 19：00-22：00。

2) 垃圾清运采取分类收集的办法：

在狠抓环境管理和培养业户环保意识的基础上，我们将对垃圾实施“三化”管理，即垃圾收集袋装化、垃圾回收资源化、垃圾处理无害化，从而实现有效的垃圾分流。

a) 垃圾收集袋装化：垃圾的收集，统一采用垃圾袋进行袋装。

B) 设置生活垃圾清运处理站。

C) 垃圾回收资源化：通过垃圾箱，从中分捡出可回收物品进行回收利用，避免资源浪费。

D) CD 组团采取垃圾上门收集办法，收集时间为每日 6：00-7：00，19：00-20：00；

二、工作目标：

1、保洁总体目标：

序号	工作内容	目 标 值	达成情 况
1	清洁及时率	10 0%	
2	保洁合格率	10 0%	
3	业主满意率	90 %	
4	家政服务满意度	90 %	

5	保洁有效投诉次数	0	
6	消杀有效投诉次数	0	

2、岗位详细目标如下：

岗 位	清洁内容	清洁 频次	清洁标准	备 注
大 堂	垃圾桶	日清 洁 2 次	无垃圾满 出、无水迹	
	电梯轿箱	日清 洁 3 次	无污迹、灰 尘、无手印	
	玻璃门	日清 洁 2 次	无手印、无 污迹	
	不锈钢设 施	日清 洁 2 次	无积水尘污 迹、水迹	
	道路、广 场路	日清 洁 3 次	无垃圾、纸 屑、无痰迹	
平 台	人工湖	日清 洁 3 次	无漂浮物、 水体清澈	
	绿化带	日清 洁 1 次	无枯枝落 叶、碎石杂物	
	垃圾桶	日清 洁 1 次	无污迹、无 垃圾满出	

	地面、设 施、桌椅灯饰	日清 洁 1 次	无垃圾、杂 物灰尘、污迹	
车 库	岗停、道 闸	日清 洁 1 次	无积尘、污 迹、油迹	
	消防压力 灌	日清 洁 1 次	无积尘、污 迹	
	台阶、扶 手	日清 洁 1 次	无杂物、积 尘	
外 围	风雨连廊	每三 日清理 1 次	无污迹、杂 物、印迹	
	采光井	每三 日清理 1 次	无垃圾、杂 物、水迹	
	大堂顶、 平台玻璃	每三 日清理 1 次	无积尘、杂 物、污迹、痰迹	
	下水道、 井	每周 清理 1 次	无垃圾、杂 物、无蚊蝇	
	防火门	每日 清理 1 次	无积尘、污 迹	

	垃圾中转站	每日清理 1 次	无零散垃圾、蚊蝇、日产日清	
窗台	楼层窗	每月清洁 2 次		
设施	楼梯间、设施、垃圾间	每三日清理 1 次	无明显灰尘、水迹	
单车库	单车库、消防通道、	每周清理 1 次	无灰尘、手印	
	网球场	每周清理 1 次	无积尘、垃圾渣、污迹、水迹	
	地下车库、楼梯间、	每周清理 1 次	无沙尘、垃圾、污迹、水迹	
	电梯间		无积尘、垃圾、杂物	
	车库地面、架空层地面	每周以上清理 1 次		

	花园、广 场地面		无积尘、垃 圾、杂物、香口 胶	
	高位设 施、各大门、 架	每周 以上清理 1 次	渍、污迹、 青苔	
	灯饰		无积尘、无 污迹、无杂物飘 挂、	
	人工湖	每月 换水一次		
	化油池、 化粪池	每月 检查一 次，每季 至一年清 理一次		

三、人员编制：

1、人员编制计划表：

序 号	月 位	工 作岗位	数	工作内容
1	长	ABG DEFG		整个小区的清洁巡视，协助保 洁主管清洁工作计划执行，保洁资

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/875221230212011140>