

中国教育后勤协会

关于发布《高等学校校园物业新冠肺炎疫情防控工作指南》的通知

各会员单位：

当前全国疫情防控向好态势进一步巩固，但保持疫情防控成果、外防输入、内防反弹的任务依然繁重，抓紧抓实抓细常态化高校疫情防控后勤工作非常迫切、极为重要。为了适应高校疫情防控新形势，落实开学复课的校园物业服务防控措施，中国教育后勤协会物业管理专业委员会组织力量，参照教育部应对疫情工作领导小组办公室印发的《高等学校新型冠状病毒肺炎防控指南》，对校园物业管理部门疫情防控的基础保障、开学应对措施、作业指引等提出规范性指导意见，编制了《高等学校校园物业新冠肺炎疫情防控工作指南》。现予发布，请参照执行。

附件：《高等学校校园物业新冠肺炎疫情防控工作指南》



附件：

高等学校校园物业新冠肺炎疫情防控工作指南

目 录

前言.....	4
一、总则	4
(一) 编制依据	4
(二) 基本原则	5
(三) 疫情防控难点	5
(四) 疫情防控关键点	6
二、基础保障	7
(一) 组织保障	7
(二) 制度保障	7
(三) 物资与资金保障	7
三、开学应对措施	7
(一) 开学前准备	7
(二) 开学返校期间服务	8
四、疫情防控作业指引	9
(一) 重点区域管理	9
(二) 重点区域作业要素	10

五、附录	15
(一) 正确使用口罩防护的方法	15
(二) 正确的洗手方法	17
(三) 常用测量体温方法	18
(四) 常见消毒剂及配制方法	19
(五) 消毒作业安全及示例	21
(六) 保洁和消毒作业示例	21
(七) 适用表格	24

前 言

当前全国疫情防控向好态势进一步巩固，内防反弹、外防输入，着眼开学复课，采取具有针对性和实效性的物业防控措施是非常重要的。为了适应高校校园物业疫情防控新形势，中国教育后勤协会组织力量，参照教育部应对疫情工作领导小组办公室印发的《高等学校新型冠状病毒肺炎防控指南》，编制完成了《高等学校校园物业新冠肺炎疫情防控工作指南》（以下简称《指南》）。主要内容为总则、基础保障、开学应对措施、疫情防控作业指引和附录五个部分，着眼于校园物业管理现况和普遍性问题，旨在为高校物业管理部门疫情防控工作提出规范性指导，为恢复高校正常的教学、科研活动及广大师生员工的生活秩序提供基础保障。

物业管理是高校后勤服务保障体系重要组成，贯穿校园整体疫情防控体系，基础项目多，环节相对复杂，疫情防控任务艰巨，各高校物业管理部门可根据自身实际制定实施细则。鉴于防控形势的不时变化，《指南》当根据需要进行补充与完善。

本《指南》由杨书元、张跃国、刘效凯、王永胜、徐放、林浩主笔；刘德明、刘宏进、王强、刘君彬、刘宗明、刘精棋、宋希博、李锁全、宗文干、林旭昌、周富强、柏志成、石永、莫凡、郭金丰、裴佩、刘德玥等参与编写；张军宏、艾白露、赵曦、张利、程鹏、易帅、陶贞旭、金艺等参与审核。

一、总 则

（一）编制依据

本《指南》依据《中华人民共和国突发事件应对法》、《中华人民共和国传染病防治法》、国务院应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情联防联控机制《公共场所新型冠状病毒感染的肺炎卫生防护指南》、国家卫生健康委员会《新型冠状病毒感染的肺炎防控方案》《医疗废

物管理条例》、教育部《关于切实做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作工作的通知》《关于切实做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作应急预案的通知》、教育部新冠肺炎病毒防控领导小组《高等学校新型冠状病毒肺炎防控指南》，以及中国物业管理协会《高校物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作操作指引（试行）》、中物协和中国建研院《疫情期公共建筑空调通风系统运行管理技术指南（试行）》和中国标准出版社《公共场所消毒技术规范》等法律法规及有关文件编制。

（二）基本原则

统一领导、明确职责、落实任务、分工协作；科学防控、规范操作、联防联控、快速反应；靶向设防、精准细化、措施落地、确保实效。

（三）疫情防控难点

2019新型冠状病毒（COVID-19），是2019年在人体中发现的冠状病毒新毒株，潜伏期1~14天，多为3~7天，主要传播途径为直接传播、气溶胶传播、接触传播。直接传播指患者喷嚏、咳嗽、说话的飞沫，呼出的气体近距离直接吸入导致的感染；气溶胶传播是指飞沫混合在空气中，形成气溶胶，吸入后导致感染；接触传播是指飞沫沉积在物品表面，接触污染手后，再接触口腔、鼻腔、眼睛等粘膜，导致感染。具有人传人的特性，存在无症状感染者病例。

高校疫情防控难点有三个方面：一是人员短时剧增易产生潜在风险。师生来自于全国各地，开学必将引起更大范围的人口流动及校内人群高度集中、频繁接触，交叉感染风险度极高，防控难度较大；二是校园空间相对开放为病毒传播提供可能。高校校园具有开放性、流动性大的特点，而新冠病毒的传染性极强，校园属于易感染与传播的区域。与此同时，开学复课时也正值春季常见传染病（流行性感冒、麻疹、流行性腮腺炎、结核病、猩红热、水痘等）高发期，校园管理难度较高；三是高校办学模式国际化存在输入型隐患。随着留学生及

外教人数的不断增加，在当前境外输入性压力持续增加背景下，高校疫情防控工作面临更加复杂的情势。从物业管理业态而论，高校校园物业面临严峻的工作局面。

（四）疫情防控关键点

物业疫情防控需要一体化的统筹协调、精细化的工作组织和专业化技术服务。调动力量，整合资源，联防联控，发挥智慧平台建设等手段，是提高新冠病毒疫情防控效率的关键。

1.制度建设。建立疫情防控各项工作制度和 workflows，做到体系健全、责任明确、流程可靠，确保疫情防控工作落细、落实。

2.员工管理。通过教育和知识培训、预案演练等，做到人人讲卫生、戴口罩、勤洗手、常通风、少外出、不聚集，保护自己不被感染，提高自我防护能力。

3.物资储备。有计划储备足额的口罩、体温计、洗手液、消毒剂、75%酒精、乳胶手套、防护衣等防控物资，满足员工防护需要。

4.区域管理。加强各负责区域场所的门禁管控，按岗位的设定与职责，严格人员及车辆出入管理；加强综合保洁服务，规范场所消毒和通风；增加检查巡视，确保设施设备的安全运行。

5.部门联动。在后勤主管部门协调下，密切与教务处、学工部、保卫处、校医院、学院（科）行政办公室等行政部门或机构的工作联络，明确具体防控要求，落实教室、公寓、图书馆、秩序维护等作业安排，联防联控，最大限度发挥物业服务的防控效能。

6.开学准备。开学前，做好校园环境全面整治，各类建筑物内的设施、物体表面的保洁和消毒，所有房间的通风，设备设施检修维护，秩序维护岗位配备等准备工作。尤其是对教室、图书馆、公寓及其淋浴间、洗衣房、厕所等公共设施的防控作业标准的落实，为开学复课和校园正常运行提供安全保障。

二、基础保障

（一）组织保障

成立校园物业防控工作小组，物业项目负责人为第一责任人，对后勤主管部门负责。主要职责：按照疫情防控相关工作指引，制定校园物业疫情防控工作方案、突发事件预案和组织作业实施。通过明确责任人、工作职责和具体任务，将疫情防控工作落实到全员、全方位、全过程，做到全覆盖。学校后勤主管部门，要结合学校实际加强对外包服务企业疫情防控作业的指导与监管。

（二）制度保障

根据校园物业特点，进一步完善疫情防控工作的组织建设、联防联控、工作流程、物资保障、信息报送、突发事件报告与处置等方案或制度，并按计划组织落实与监督考核。

（三）物资与资金保障

按照高校业态需求，购置检测类物品、消毒类物品、防护用品等防控物资，做到储备品种齐全、数量可供计划需求；对校园物业外包项目，学校应按防控需求计划配置相应防疫物资。根据疫情防控形势和工作需要，学校应提供专项补助资金增设临时性岗位，并能对坚守一线特殊岗位的员工给予适宜的激励机制。

三、开学应对措施

（一）开学前准备

1.人员储备。因受疫情影响，人员流失，外包服务企业应至少提前 15 天完成人员补充和储备，并完成人员健康检测，满足开学岗位需求。

2.员工队伍健康管理。严格按照学校所在地的相关规定，做好员工健康监测，掌握员工流动情况，建立员工健康档案，一人一档，含出行轨迹、体温数据等，每日填报更新。设立健康宣教课堂，强化员工疫情防控知识及应急处置技能培训，进行模拟演练，降低不良事故发生率。

3.校园卫生环境整治。做好教学楼、公寓、办公楼、图书馆、体育场馆、相关活动中心等公共场所的保洁、消毒和通风，做好春季校园环境消杀，确保校园环境安全、有序、整洁，无卫生死角。

4.物业区域安全落实。对所管物业区域逐一实施安全维修维护并合格验收，以确保相关建筑物及其设施设备、能源动力系统、道路环境等符合开学复课的使用条件。

5.防疫物资储备充足。根据实际需要，按计划储备疫情防控物资，包括检测类物品，如测温仪（体温表）；消毒类物品，如含氯消毒剂、手消毒剂、紫外线灯、喷洒器具等；防护类用品，如一次性医用口罩、医用外科口罩、防护帽、乳胶手套以及隔离衣等。严苛对消毒剂等危险品的管控及使用制度。

6.承接临时性防控任务。按照学校安排，积极响应并做好迎接师生返校的相关设施（如隔离设施）地设立或服务等临时性防控工作任务。

（二）开学返校期间服务

1.协助做好返校报到服务。协助相关部门做好学生返校报到的相关服务，尤其要为学生快捷入住宿舍提供尽可能的便利服务。应提前做好诸如行李箱包消毒等环节的作业预案，落实洗衣房、淋浴间等基本卫生设施的完好使用，可根据需要临时封闭公共大功率间的使用，

避免交叉感染。

2.加强出入口秩序维护。依照岗位的设定和职责，加强校门进出人员及车辆的管控，遇突发情况及时报告校保卫部门予以处置；做好各区域场所出入口的秩序维护，熟练掌握学校规定的人员健康认证检测方法，力求做到既不致造成高峰时人员拥堵，又能切实地维护师生健康利益。

3.防护废弃物的收集管理。在公寓及教室等公共区域设立口罩等防护废弃物回收专用箱，严格执行消毒及集中清运作业流程，杜绝感染传播途径。

4.快速响应保障性服务需求。做好物业日常管理，保持师生报修服务通道畅通，快速响应服务需求，解决突发问题。

5.参与突发疫情应急处置。如发现有发热、咳嗽等疑似症状的，即刻按照联防联控机制上报学校有关部门，并协助做好相关隔离或控制传播等措施。

6.发挥物业智慧管控平台效能。在强化内部治理、线上受理师生服务需求的同时，有的放矢的运用大数据开展疫情防控技术服务实践，为校园物业应对紧急公共卫生事件提供科学依据和技术支撑。

四、疫情防控作业指引

（一）重点区域管理

1.教学楼及实验室。协助教务部门做好教室的调配使用。建立 24 小时值班制度，落实安全值守、巡检制度。强化公共区域及卫生设施设备的保洁和消毒，定时完成教室等公共区域开窗通风。对使用过的实验物品、手套、纸巾、口罩以及其他废弃物按规定分类投入专用垃

圾箱处理，并按需实行作业记录备案。

2.学生公寓。按学校规定的人员健康认证检测方法，落实进出公寓人员的秩序维护，并应需实行相应报告制度。禁止外来人员（如快递、送餐人员，陪送学生返校家长等）进入公寓。对确有需要进入公寓的访客，须报相关部门同意且按流程体温检测正常方可进入，并做访客登记。保证公共区域及其卫生设施设备的保洁和消毒频次，及时清理垃圾，保持整体环境卫生。

3.图书馆。按相关管理办法，做好限定读者进入图书馆的秩序维护。减少进出通道；巡视督促入馆者按规定入座及佩戴口罩；做好馆内外环境及桌椅等家具的保洁和消毒。

4.其他教学科研及办公场所。对来访人员进行体温检测及登记，应主动疏导进出人员秩序，避免聚集；做好公共区域的保洁、消毒和通风作业；及时清理垃圾。

5.体育场馆和学生活动中心。做好场馆开放期间的出入口秩序维护，落实相关教学使用器械和公共区域及卫生设施设备的保洁和消毒；闭馆期间，也应定期做好相关的安全、保洁、消毒和通风等作业服务。

（二）重点区域作业要素

1.保洁和消毒。

（1）教学楼：教学楼公共教学区域（含教室、自习室、教员休息室等）地面、走廊、楼梯、扶手和电梯轿厢等，每日使用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂喷洒或擦拭消毒 1~2 次。

（2）学生公寓：学生公寓（含教师公寓）公共区域（含学生活动室等）地面、走廊、楼梯、扶手和电梯轿厢等，每日使用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂喷洒或擦拭消毒 1~2 次。

(3) 图书馆：图书馆公共区域（含学术报告厅等）地面、走廊、楼梯、扶手和电梯轿厢等，每日使用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂喷洒或擦拭消毒 1~2 次。

(4) 餐厅：物业项目管辖的学生及教工餐厅就餐区域的餐桌、餐椅、取餐处，以及地面、走廊、楼梯和电梯轿厢等，在每餐结束后使用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂喷洒或擦拭消毒。

(5) 其他教学科研及办公场所，可依据人员流量，对公共区域地面、走廊、楼梯、扶手和电梯轿厢等采取每日使用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂喷洒或擦拭消毒 1~2 次。

(5) 公共卫生间：卫生间地面、台面、洗手盆、小便器、坐便器及其他卫生设施等，每日使用浓度 500mg/L 的含氯消毒剂喷洒消毒 1~2 次。其中门把手、如厕挡板、水龙头等手接触区域，每天使用 500mg/L 的含氯消毒剂擦拭 2 次。

(6) 高频接触物：对物业管理所有公共区域的门、窗把手、楼梯扶手、电梯操作按钮，室内讲台、课桌椅，自来水龙头，电源开关等高频接触物表面，均需用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂进行擦拭消毒，或采用消毒湿巾进行擦拭消毒。应依据实际使用状况确定擦拭消毒频次。

2.通风。

(1) 全面检修通风设施设备，确保开学后正常运行使用，包括中央空调通风管路、新风设施以及窗户、纱窗等。

(2) 教学楼：在上午课前、中午课间、下午课后，进行全面开启门窗通风，每次通风不少于 30 分钟。其余时段应保持一定的开启度。

(3) 学生公寓：楼内公共区域窗户每日通风，上下午各一次，每

次不少于 30 分钟。主动引导住宿学生每日开窗通风，上下午各一次，每次不少于 30 分钟。

(4) 公共卫生间、开水房等区域：排风系统应正常开启并保持全天连续运行。注意排风口位置，防止窜入空调新风口。

(5) 楼梯间：有外窗楼梯间应开启外窗，无外窗楼梯间应定期开启防排烟设备（需报请消防设施管理部门同意），保障楼梯间内通风。每次通风后须将设备恢复至消防系统正常状态，确保消防安全。

(6) 地下车库：通风系统应在上班前 1~2 小时开启，并保证工作期间连续运行，确保区域内空气流通。地下停车库直接进入电梯入口处的，可设置简易风淋室，若动用消防排烟系统（需报请消防设施管理部门同意）通风后，须将系统恢复到消防系统正常状态，确保消防安全。

3.垃圾与废弃物处理。

(1) 防护用品垃圾：在公共区域设置专用垃圾箱，需注明“供废弃口罩、手套等特殊有害垃圾专用”字样，并引导师生将废弃口罩、手套等定点投入；每日用浓度 1000mg/L 的含氯消毒剂喷洒消毒 2 次。对收运的废弃口罩、手套等特殊有害垃圾，进行单独收集、单独清运，减少中转环节；做到日产日清，按规定交由疫情防控指定部门处置。

(2) 对设立隔离区的垃圾处理：采取专人定时定点收集。宜使用医疗垃圾袋，袋内喷洒浓度为 1000~2000mg/L 的含氯消毒剂，封口后喷洒同上消毒剂，再套入新袋以防破损造成外漏；按规定流程交由疫情防控指定部门处置。

(3) 生活垃圾：坚持垃圾分类管理。每日对生活垃圾桶和生活垃圾桶周边的地面，使用浓度为 500mg/L 的含氯消毒剂喷洒消毒 2 次。

(4) 垃圾中转站：每日全面冲洗 1 次。每日对墙面、地面、站台及周围环境使用浓度为 500~1000mg/L 的含氯消毒剂喷洒消毒 2~3 次。

(5) 不能及时清运的垃圾：应设立临时放置区域，对该区域每日使用浓度为 500~1000mg/L 的含氯消毒剂喷洒消毒 2~3 次，并及时协调清运机构进行垃圾转运。

4. 给排水系统管理。

(1) 生活用水泵房应每天巡检 1 次。生活水泵房及直饮水处理车间按规定保持通风，未设置消毒装置的生活水箱应增设消毒设施。涉及生活用水，二次供水的水箱，需定期清洗，并进行水质检测及公示。

(2) 开水设备间应保持通风。每日使用前、使用间隙（中午）和使用结束后，对取水开关进行擦拭消毒 3 次。并根据需要增加生活饮用水水质检测频次，确保饮用水安全。

(3) 太阳能、空气能热泵等热源系统。可采用高温消毒等措施杀灭病菌。高温消毒水温不应低于 60℃，持续时间不应少于 60 分钟。供暖设备终端每日正常保洁后，可用浓度 250~500mg/L 的含氯消毒剂擦拭消毒 1 次。

(4) 地下室集水井及室外化粪池。须设置安全警示标识。对集水井、化粪池、实验室室外废水处理池、隔油池等盖板及周围环境，每天可用浓度 1000mg/L 的含氯消毒剂至少喷洒消毒 1 次，消除安全隐患。

(5) 卫生间、洗衣房、盥洗室、淋浴间、开水间等区域的地漏应每天注水不少于 2 次，每次不少于 350ml，保证地漏水封的完好。

(6) 根据学校安排，应强化疫情期间的雨水回用水、再生水等非传统水源的管理与利用。

5.供电及日常维护。

(1) 落实疫情防控期的电力保障措施，对供电设施设备按时进行维护、保养、检测与安全防护，健全各类技术资料档案和检测、维修工作记录。

(2) 加强值班巡视，做好各项记录及值班记录和交接班工作。

(3) 保持维修服务热线电话畅通，实行 24 小时故障处理机制。

6.中央空调管理要求。

(1) 开启前，要对中央空调通风系统进行全面清洁、消毒，必要时需由专业机构进行卫生检测评价，保证合格使用。

(2) 严格进行新风采气口及其周围环境清洁，确保新风免受污染。

(3) 按规定时间启动新风与排风系统，保证室内空气清新。对于人员密集的教室、图书馆、餐厅及相关场馆可通过开门或开窗的方式增加通风量。

(4) 下水管道、空气处理装置水封、卫生间地漏以及空调机组凝结水排水管等的 U 型管应当定时检查，缺水时及时补水，避免不同楼层间空气掺混。

(5) 发现疑似、确诊新冠肺炎病例，应当暂停使用病例发生区域的中央空调通风系统。

(6) 定时对中央空调通风的过滤器、风口、空气处理机组、表冷器、加热（湿）器、冷凝水盘等设备和部件进行清洗、消毒。常规清洗消毒应当符合《公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范》（WS/T 396-2012）的要求。

7.春季灭害消杀。

春季校园环境卫生消杀工作有利于新冠肺炎病毒疫情防控。特别是对灌木丛、垃圾箱、下水道、水沟等楼外公共区域以及楼内公共区域的垃圾桶、下水口、大小便池等以及垃圾中转点等进行除“四害”消杀，以预防蚊虫滋生，减少虫媒传染病危害，维护校园整体环境卫生安全，保障广大师生员工的身心健康。

五、附 录

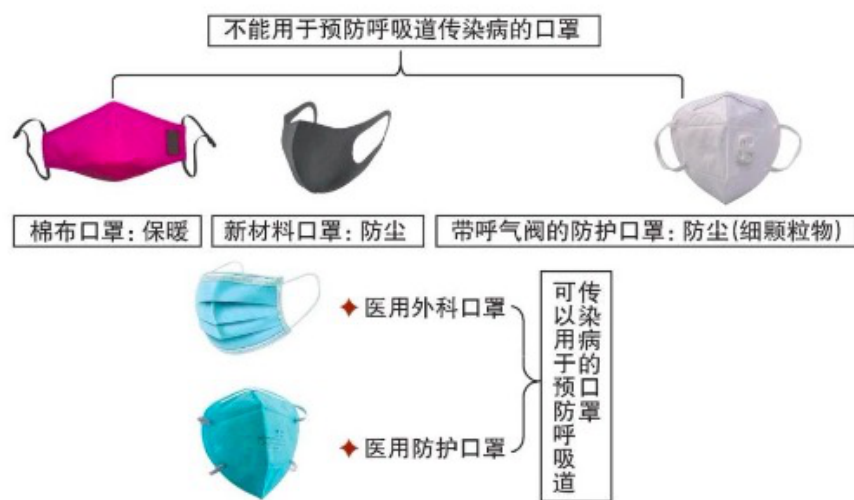
(一) 正确使用口罩防护的方法

1.正确选择口罩

选择一：一次性医用口罩，连续佩戴4小时更换，如有明显污染、沾湿应立即更换；

选择二：N95医用防护口罩，应根据使用者所处的环境和粉尘浓度等不同进行更换，如长时间在户外或人员密集区，应在4至6小时后（不应超过6小时）进行更换，如发现防颗粒物口罩的任何部件出现破损，以及明显感觉呼吸阻力增加时，应立即废弃。

棉布口罩、海绵口罩均不推荐。



2.正确使用口罩

医用口罩的使用方法：

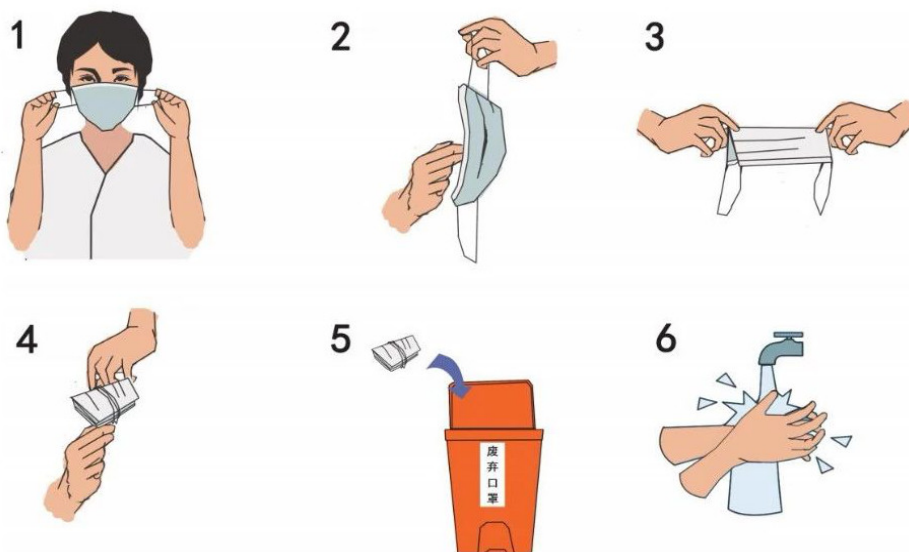
- (1) 鼻夹侧朝上，深色面朝外(或褶皱朝下)。
- (2) 上下拉开褶皱，使口罩覆盖口、鼻、下颌。
- (3) 将双手指尖沿着鼻梁金属条，由中间至两边，慢慢向内按压，直至紧贴鼻梁。
- (4) 适当调整口罩，使口罩周边充分贴合面部。

3.多长时间更换一次口罩

无论是哪种类型的口罩，使用时效都是有限的，一定要定期更换。口罩被分泌物弄湿或弄脏，防护性能降低，建议立即更换。

4.废弃口罩处理如何做？

防疫期间，摘口罩前后做好手卫生。废弃口罩丢弃之前，应折叠成长条形后用挂耳绳捆绑成型，将口罩折叠时应将口鼻接触面朝外，有条件的应进行酒精消毒。废弃口罩放入垃圾桶内，每天两次使用 75%酒精或含氯消毒剂对垃圾桶进行消毒处理。居家隔离者用过的口罩，请在弃置前用水煮沸 10-15 分钟后再投放至“其他垃圾”的收集容器中。



（二）正确的洗手方法

正确的洗手方法是个人良好卫生习惯重要内容之一，能有效的防止新型冠状病毒的传播。在与患者接触后，触摸眼、口、鼻前，打喷嚏或咳嗽后，如厕后，戴口罩前及摘口罩后，接触公共设施如扶手、门柄、电梯按钮、公共电话后、从外面回家后等均应及时洗手。

1.湿

在流动水下，淋湿双手。取适量洗手液(肥皂)，均匀涂抹至整个手掌、手背、手指和指缝。

2.搓

认真揉搓双手至少 15 秒，注意清洗双手所有皮肤，包括指背、指尖和指缝：

- （1）掌心相对，手指并拢，相互揉搓；
- （2）手心对手背沿指缝相互揉搓，交换进行；
- （3）掌心相对，双手交叉指缝相互揉搓；
- （4）弯曲手指使关节在另一手掌心旋转搓擦，交换进行；
- （5）右手握住左手大拇指旋转揉搓，交换进行；
- （6）将五个手指尖并拢放在另一手掌心旋转揉搓，交换进行。

3.冲

用清水把手冲洗干净。

4.捧

用清水将水龙头冲洗干净，再关闭水龙头。

5.擦

用干净的毛巾/纸巾擦干或烘干机烘干。



(三) 常用测量体温方法

1.体温表测量。 个人体温测量计, 常用方法有口腔、腋下和肛门测量法三种。无论用哪种测量方法, 测量前都应将体温表内的水银柱甩至 35℃ 以下。

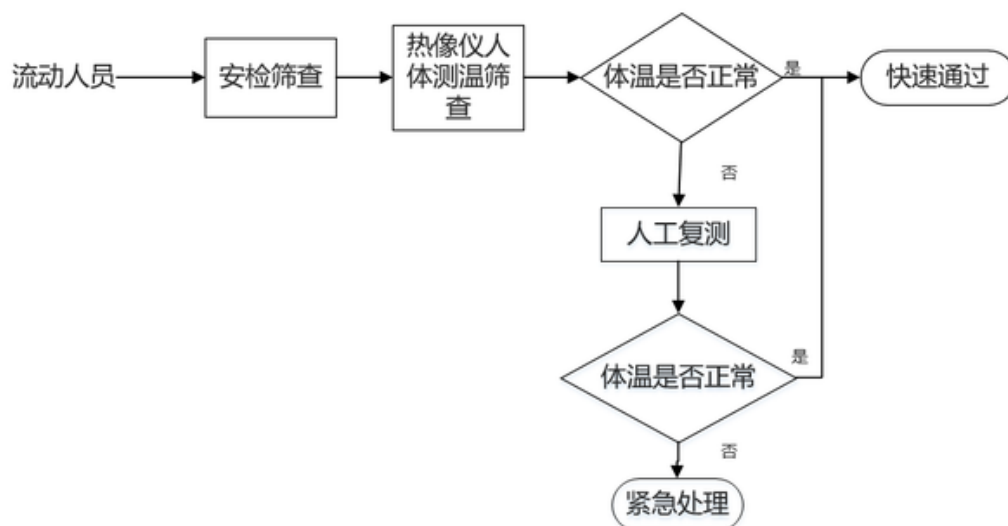
2.测温仪测量。 测温枪, 普遍采用的非人体接触红外线测温仪, 包括额式、手腕式、外耳式等。以额式为例的测体温方法:

- (1) 确认测温仪测量模式是否正常;
- (2) 额温计应垂直于额头中心、眉心上方, 其距离一般为 3~5cm, 不能紧贴被测者额头;
- (3) 被测者前额应无水迹、汗渍、无化妆品, 无帽子、毛发等遮挡。

3.人体测温红外热成像。 人体测温热成像主要针对体温筛查, 适用于学校等人流量大的公共场合。是指通过热像仪初步对人体表面温

度进行检测，快速找出温度异常的个体，具有非接触式测温、准确度高、测量速度快、超温报警等优点。

人体测温单点布控方案业务流程图：



遇学校装置人体测温红外热成像系统，应按需配置岗位人员，落实相关检控环节流程；发现温度异常者后，能快速实现联防联控应对预案管理。

（四）常见消毒剂及配制方法

1.含氯消毒剂。是指溶于水产生具有杀微生物活性的次氯酸的消毒剂，其杀微生物有效成分常以有效氯表示。次氯酸分子量小，易扩散到细菌表面并穿透细胞膜进入菌体内，使菌体蛋白氧化导致细菌死亡。含氯消毒剂可杀灭各种微生物，包括细菌繁殖体、病毒、真菌、结核杆菌和抗力最强的细菌芽胞。这类消毒剂包括无机氯化物（如次氯酸钠也叫 84 消毒液、次氯酸钙、氯化磷酸三钠）、有机氯化物（如二氯异氰尿酸钠、三氯异氰尿酸、氯铵 T 等）。

2.84 消毒液(原液为含有效氯 5%)配制。

配制方法示例

序号	配制浓度	配制方法
1	250mg/L 有效氯	消毒液(原液)5ml+水 995ml(稀释浓度 200 倍)
2	500mg/L 有效氯	消毒液(原液)10ml+水 990ml(稀释浓度 100 倍)
3	1000mg/L 有效氯	消毒液(原液)20ml+水 980ml(稀释浓度 50 倍)
4	2000mg/L 有效氯	消毒液(原液)40ml+水 960ml(稀释浓度 25 倍)

3.含氯泡腾片 (有效氯含量 500mg/片)配制。

配制方法示例

序号	配制浓度	配制比例
1	250mg/L 有效氯	每 1000ml 自来水加泡腾片半片
2	500mg/L 有效氯	每 1000ml 自来水加泡腾片一片
3	1000mg/L 有效氯	每 1000ml 自来水加泡腾片二片
4	2000mg/L 有效氯	每 1000ml 自来水加泡腾片四片

4.消毒粉 (有效氯含量 12-13%， 20 克/包)配制。

配制方法： 1 包消毒粉加 4.8 升水。

（五）消毒作业安全及示例

1.使用消毒剂作业安全。相关区域保洁后需进行预防性消毒时，物体表面以喷洒和擦拭为主，按照作用浓度和作用时间（30分钟）进行消毒，同时保持环境通风；消毒作用时间过后应用清水擦拭。消毒作业会使用相关危险品消毒剂，必须高度注意防范。

2.注意事项。含氯消毒剂针对人员密集场所的环境物体表面（如高频接触的门把手、电梯按钮等）进行消毒及频次；垃圾、粪便和污水进行收集和无害化处理；隔离区进行随时消毒和终末消毒时使用。不宜对室外环境开展大规模的消毒；不宜直接使用消毒剂(粉)对人员进行消毒；不宜对水塘、人工湖等环境中投加消毒剂(粉)进行消毒；不得在有人条件下对空气(空间)使用化学消毒剂消毒。同时，不能与酒精、洁厕灵混用、混放；稀释后才能使用，禁用热水稀释；有刺激性和腐蚀性，避免接触皮肤；避免使用在金属物品上；现用现配，原液盖紧盖子，存放阴凉干燥安全处。

3.紫外线消毒。对指定区域可选用紫外线灯消毒。紫外线为C波260~270nm，辐照值达到国家标准的紫外线灯杀菌作用最强，照射时间30--60分钟为宜。紫外线等不可直接照射到人体皮肤，更不能直视灯管。消毒期间人员应撤出消毒区域并关闭门窗，利用晚间进行消毒为宜。

（六）保洁和消毒作业示例

1.卫生间保洁和消毒操作步骤。

准备：洁厕剂、消毒剂、橡胶手套、口罩、拖把、抹布、刷子等用品。

提示牌：放置清洁工作指示牌，打开窗户通风。

消毒马桶(便池): 冲去马桶(便池)内污物, 内外壁喷洒清洁剂, 洗刷干净; 取清洁剂擦拭马桶坐垫、盖板, 冲洗后用浸泡消毒液抹布进行擦拭, 后清水洗净并擦干; 最后向马桶(便池)内喷洒消毒液。

洗手盆消毒: 用清洁剂擦拭盆体及台面, 冲洗干净; 用消毒液擦拭盆体及台面, 再次用清水洗净, 然后擦干。

墙面等消毒: 先清洁墙壁、如厕区隔板及地面, 然后进行消毒。

整理现场: 检查是否符合作业要求, 无异后收拾用具。

2.垃圾桶保洁和消毒操作步骤。

准备: 抹布、水桶、口罩、手套和消毒液。

清洁: 将抹布放入消毒水中浸透, 然后拿出拧半干, 再擦拭垃圾桶表面。

喷洒: 向垃圾桶内喷洒消毒液。

清理: 将垃圾桶表面擦干净, 再用浸泡消毒液的毛巾擦拭一遍, 最后将地面清理干净。

3.抹布、拖把的消毒步骤。

(1) 抹布消毒操作步骤

用具准备: 清洁剂、消毒液、水桶、榨水车、手套、黄色硬毛刷、簸箕、“小心地滑”牌。

安全守则: 消毒药剂存放于库房安全区域, 由专人保管和使用; 作业前穿好防护服, 佩戴防护眼镜; 根据药剂配比标准进行操作。

作业流程:

a.将“小心地滑”牌摆放在工作区内, 在清洗过程中避免水渍污染其他区域;

b.将使用过后的抹布回收到清洁间, 把表面附着脏物清理干净;

c.将水桶内倒入清水，加入稀释好的清洁剂进行清洗；

d.在干净水桶内倒入清水，加入稀释好的消毒药剂，使抹布全部被药剂浸泡，30 分钟后将毛巾揉搓拧干；

e.将清洁消毒后的抹布放在清洁间置物架上悬挂晾干。

f.抹布清洗过程中，清洁剂和消毒剂一定要分开使用，避免产生有害气体，对身体造成伤害。

（2）拖把消毒操作步骤

用具准备：清洁剂、消毒液、水桶、榨水车、手套、黄色硬毛刷、簸箕、“小心地滑”牌。

安全守则：消毒药剂存放于库房安全区域，由专人保管和使用；作业前穿好防护服，佩戴防护眼镜；根据药剂配比标准进行操作。

作业流程：

a.将“小心地滑”牌摆放在工作区内，在清洗过程中避免水渍污染其他区域；

b.将使用过后的拖把头墩布回收到清洁间，用硬刷子将表面附着脏物清理干净；

c.将水桶内倒入清水，加入稀释好的清洁剂进行清洗，榨水车内放入清水进行二次清洗榨干；

d.在干净的水桶内倒入清水，加入稀释好的消毒药剂，使拖把头全部被药剂浸泡，浸泡 30 分钟后，用榨水车榨干；

e.将清洁消毒后的拖把头放在清洁间置物架上悬挂晾干。

f.拖把头清洗过程中，清洁剂和消毒剂一定要分开使用，避免产生有害气体，对身体造成伤害。

g.应优先选用拖把头可拆卸式的拖把，便于清洗和消毒。

(七) 适用表格

表 1: 重点区域消毒记录表

楼宇名称: 编号:

日期	消毒 起止时间	区域 及位置	消毒剂名称	消毒人	备注

负责人: 审核人:

表 2: 重点区域通风记录表

楼宇名称: 编号:

日期	通风 起止时间	区域 及位置	通风人	备注

负责人: 审核人:

表 3: 开学前物业项目安全检查表

部门: _____ 负责人: _____ 检查人: _____ 检查日期: _____

项目	区域	检查内容及标准	检查情况	整改措施	责任人	整改期限	完成情况	备注
公共区域	天面	1. 严禁存放易燃、易爆、剧毒、腐蚀性等危险品						
		2. 构筑物、临时物品应牢固, 无易坠落物品						
		3. 防雷设备应完好, 无锈蚀断裂						
		4. 围挡、护手无损坏、锈蚀情况						
		5. 设备机房应保持常闭状态						
		6. 无电线裸露、设备损坏、锈蚀情况						
		7. 防火门、闭门器、顺序器应完好、正常						
		8. 安全警示标识完好						
		9. 天面门上锁的, 有紧急逃生措施						
		10. 排水口畅通, 无堵塞						
		11. 天面设施完好, 包括消防送/排风机、风管、软接						
公共区域	消防楼梯	1. 消防楼梯应畅通, 无堵塞						
		2. 疏散指示灯、应急灯应完好、功能正常						
		3. 无电线裸露, 设备损坏、锈蚀情况						
		4. 防火门、闭门器、顺序器应完好、正常						
公共区域	通道走廊大堂	1. 严禁存放杂物、易燃、易爆、剧毒、腐蚀性等危险品						
		2. 消火栓、灭火器及配件应齐全完好, 检查记录应齐全						
		3. 疏散指示灯、应急灯应完好、正常						

以及标准层	4. 烟感探测器巡检信号完好						
	5. 测试消防电话, 功能正常, 且值班室能快速报出所在地点						
	6. 防火门、闭门器、顺序器应正常						
	7. 通道应畅通, 无堵塞; 消防设备未被阻挡						
	8. 无电线裸露, 设备损坏、锈蚀情况						
	9. 各类设备井、箱应锁闭, 并有安全警示标识						
	10. 各类门窗应开闭正常、牢固、门禁系统应正常						
	11. 检查电梯: ①公示有效年检合格证及应急电话、乘体须知、使用登记证; ②轿厢照明通风设施正常、装饰面板、吊顶完好牢固、五方通话、应急电话可以正常联系; ③试乘扶梯, 扶手带比梯级稍快, 无异响、梳齿板无缺齿、梯头踏板牢固无松动; 急停按钮明显、安全警示齐全完好; 在电梯维保人员在场情况下, 可实验急停按钮。④电梯轿门防夹测试						
	完成通道走廊大堂以及标准层的 1-11 项内容						
	12. 桥架、管线、风机、风管、设备基础支吊架牢固, 无明显变形和位移						
	13. 消防卷帘底下和消火栓, 无堵塞、占用情况						
14. 测试消防卷帘门可正常起落, 中控室应有反馈信号							
15. 监控盲区应设置巡逻点							
16. 照明保证安全通行要求							
17. 排水沟、排水井盖完好, 无破损、缺失、翘起等现象							
18. 排污泵自动启停功能完好							
19. 北方地区冬季防冻措施完好							
地下室及地下停车场							

		20. 在维保单位配合下，检查电梯底坑，应无积水、杂物等情况（禁止无电梯操作人人员私自使用电梯钥匙开门）						
	中控室	1. 消防值班双人双岗，且持有有效证件 2. 值班人员对应急流程清晰、熟悉系统的操作 3. 视频监控录像保存时间不小于 30 天，探头清晰、无遮挡 4. 检查监控录像（监控值班人员、无脱岗、睡岗） 5. 应在物资完好、有定期检查记录，重点检查应急喇叭、应急照明，应电量充足；防毒面具在有效期内 6. 值班记录完好，消防报警记录完好						
	本体及外围	1. 无明显沉降现象 2. 围挡、护手无损坏、锈蚀情况 3. 高处植物枯枝是否清理 4. 景观设施、亭台楼榭是无损坏、坍塌危险 5. 消防通道应畅通 6. 建筑外立面悬挂物应固定，无坠落危险 7. 饰面材料无松脱、空鼓、破损 8. 地面平整完好，无空鼓和破裂 9. 药物投放处的提示牌完好						
设备机房	通用项	1. 灭火器压力、配件正常，检查记录完好 2. 拔除应急照明灯电源，应能正常照明 3. 测试消防电话，功能正常，且值班室能快速报出所在地点 4. 各用电设备接点无发热变色，无烧损、无放电的痕迹 5. 挡鼠板完好						

配电房	1. 变压器绝缘体无破损、无裂纹、无拉弧放电痕迹，无异常声音						
	2. 电缆头/柜内无放电、无拉弧现象						
	3. 配电系统图完好清晰						
发电机房/油库	1. 油箱、油管及机组无渗漏油现象；油箱及输油管道有明显接地						
	2. 油库/邮箱的防流散措施完好						
	3. 发电机试运行记录完好						
设备井、电井	1. 设备及线路规整、防火封堵有效，有按计划落实巡检						
	2. 照明开关、巡检记录正常						
泵房/水箱间	1. 管路压力在额定范围内						
	2. 无跑冒滴漏现象						
	3. 消防湿式报警阀工作正常，压力在额定范围内						
	4. 水箱人孔上锁，透气管、溢流管防虫纱网无破损						
	5. 禁止放置化学品（油漆、诱鼠药等）及其他有害物质						
	6. 生活水池定期清洗记录、水质检测记录完好						
电梯机房	1. 在电梯安全管理员配合情况下，方可进入电梯机房检查						
	2. 无异响、无异味						
	3. 通风、降温措施完好，温度介于5到40摄氏度，湿度小于80%						
	4. 应急救援工具齐全完好						
	5. 操作安全警示标识完好						
	6. 制动闸片上杜绝有油污						

		7. 曳引轮轮槽无严重磨损，地面无因磨损散落的金属粉尘						
		8. 配电柜各线缆各接点无发热变色，无烧损、无放电的痕迹						
库房		1. 灭火器压力、配件、检查记录正常						
		2. 易燃物品应存放妥当						
		3. 消杀药物有专人管理，手续齐全，进出库记录清楚						
		4. 工器具完好，无损坏，特别关注爬梯（应牢固、防滑设施完好）、电动工具（无破损、绝缘完好）、拖线板（绝缘完好、漏电保护完好）						
项目自有办公区域		1. 无违章用电现象，电器设备和电源线不得超负荷使用						
		2. 个人现金、有价卡证和手机等私人贵重物品应随身携带						
		3. 在有禁烟要求的区域做到禁止吸烟						
		4. 当没人时，关闭电器设备电源						
		5. 插座、开关无损坏或不安全，电源线应布放整齐有序，严禁私拉乱接电线或擅自改动电器线路						
		6. 消防器材无遮挡、损坏或挪作他用						
		7. 与所有员工签到安全生产责任书						
		8. 有电梯管理业务的单位，应配置有电梯安全管理员（每人管理电梯台数不超过 25 台）						
		9. 制定全年培训计划，并有培训记录（签到、课件内容）						
		10. 制定了覆盖项目所有业务的应急预案（需按公司模板编制）						
		11. 制定全年应急演练计划，并有演练记录（包括：按公司模板编制的演练方案、签到表、照片或视频、按公司模板编写的演练总结）						

		11. 随机抽考不少于 2 名员工，核实培训和应急演练的真实性和效果。						
员工宿舍		完成办公区域的 1-6 项内容						
		7. 有制定员工宿舍管理规定，检查落实情况。						
特种设备管理资料管理		1. 建立特种设备管理台帐						
		2. 对在用特种设备有定期维保、检查，相关材料保存完好						
		3. 监督检验报告齐全完好						
第三方管理	施工管理	1. 有施工审批、动火审批、用电申请、材料进场管理、施工现场管理、防火措施落实、装修验收等						
		2. 施工单位有签到安全交底和安全生产协议						
		3. 装修垃圾及时清运						
		4. 高处作业单位、人员资质/证件齐全。作业人员保险齐全且在有效期内；每次作业前，有对作业人员进行安全交底并保留所有作业人员的签字确认记录。						
其他		1. 与第三方签订安全生产合同或在合同中明确安全生产条款						
		2. 对第三方生产经营过程有安全监管记录						