

文档分类	项目名称	深圳市市政环卫综合处理厂物业管理项目	共 30 页
	项目编号	SZCG2013038523	
	合同编号	SZHT (2013) 001377	
	采购单位	深圳市市政环卫综合处理厂	
	供应商	深圳市住宅物业管理有限公司	
	委托机构	深圳市政府采购中心	
	评估机构	莱茵技术监护(深圳)有限公司	
	版本	V0	
	密 级	<input type="checkbox"/> 仅供内部使用 <input checked="" type="checkbox"/> 可对外发布	


物业管理服务合同履行评价

现场抽检报告



签发: 

审核: 

批准: 

莱茵技术监护(深圳)有限公司 (盖章)

日期: 2015年3月31日



1, 现场抽检报告总结

项目名称	深圳市市政环卫综合处理厂物业管理项目		
采购单位	深圳市市政环卫综合处理厂		
供应商	深圳市住宅物业管理有限公司		
委托机构	深圳市政府采购中心		
项目编号	SZCG2013038523	评估日期	2015年3月31日
评估地点	深圳市罗湖区红岗路1233号		
评估依据	招标项目需求、服务合同		
评估结果及建议	<p>通过对深圳市市政环卫综合处理厂物业管理项目现场抽检, 发现有以下几项不符合招标文件和合同要求:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 现场的多处诱饵站没有放置杀灭鼠害的诱饵; 2) 宿舍楼前多处排水沟盖破损、草坪上有孔洞; 3) 存在卫生死角, 如办公楼右侧的花坛内有废弃的木箱、破碎的瓷盆、空的油漆桶、废弃的消防管; 宿舍楼前的排水沟内、宿舍楼一楼后侧的地面存在垃圾; 旧仓库门口有空的油漆桶; 食堂后侧废弃有弃的建筑垃圾、胶框; 保安室监控服务器内有较多杂物和灰尘; 4) 道路上的排水沟内积有杂物、树叶; 5) 食堂餐具消毒间的不锈钢架上放置有润滑油; 6) 食堂内的灭蝇灯没有灯管; 7) 倒班宿舍1栋1楼、2栋3楼消防栓没有水带; 小二层办公楼消防栓上锁; 8) 倒班宿舍2栋1楼应急灯没有插电; 倒班宿舍2栋5楼消防应急灯测试不亮; 9) 《巡逻签到表》不能显示具体的巡逻地点和巡逻日期; 10) 食堂仓库内“博大”风味面生产日期为2013年8月1日, 保质期为12个月, 已过期8个月; 11) 保安人员没有上岗证; 12) 消杀人员何文息没有提供专业消杀上岗证; 实际消杀工作由绿化工陈树文、保安队长马新才执行, 这两位员工都没有消杀资格; 13) 没有根据《全国物业管理示范大厦标准》进行自我测评或由甲方进行考评; 14) 没有根据《深圳市园林绿化管养规范》对于二级绿化养护标准中显示的绿化覆盖率95%以上、杂草率5%以下、无裸露地等标准对绿化服务目标进行统计分析; 15) 没有根据深圳市爱卫办规定的消杀标准对消杀服务目标进行评估分析。 		

2. 抽检内容

(一) 物业管理范围			
项目条款	招标项目需求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
1.1 总服务内容	管理服务项目主要包含保安服务、卫生清洁维护服务、绿化养护服务、厂区消杀服务、食堂服务等五个方面。	管理服务项目涵盖了保安服务、卫生清洁维护服务、绿化养护服务、厂区消杀服务、食堂服务等方面。	P
1.2 房屋建筑本体及附属建筑物、构筑物的养护和管理	房屋建筑本体及附属建筑物、构筑物的养护和管理（含楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及室外非机电设施）。	与甲方确认，乙方只负责房屋建筑本体及附属建筑物、构筑物的卫生清洁服务。	P
1.3 房屋建筑本体共用配套设施设备的养护和管理	本物业红线内物业管理范围的房屋建筑本体共用配套设施设备的养护和管理，包括：室内外共用的给排水上下水管道、排污水道、道路、化粪池、沟渠、池、井（排污）、室内外泵房（消防、空调泵房）、路灯、停车场等。	与甲方确认，乙方只负责物业管理范围的房屋建筑本体共用配套设施设备的卫生清洁服务。	P
1.4 清洁	清洁卫生、定期消杀、生活垃圾的收集、清	存在卫生死角，如办公楼右侧的花坛内有废弃的木箱、破碎的瓷盆、空的油漆桶、	P

<p>卫生、定期消杀、生活垃圾的收集、清运</p>	<p>运。包含：公共部位及设施的清洁卫生；建筑屋面、室外场地、道路、停车场等保持清洁无积尘、纸屑、树叶、烟头等杂物；外围地面每月高压清洁二次。楼内各层公共部位及各类设施的清洁、保洁；楼梯、扶手、大厅、公共走廊的顶面、地面清洁无尘，无积水；室内公共设施表面、门窗等无灰尘。垃圾实行袋装化收集清运每天二次；化粪池清理每年二次；水池清理每年二次；专业环境消杀每月四次。（详见附件1：市政环卫综合处理厂日常清洁工作量明细）</p>	<p>废弃的消防管；宿舍楼前的排水沟内、宿舍楼一楼后侧的地面存在垃圾；旧仓库门口有空的油漆桶；食堂后侧废弃的建筑垃圾、胶框；保安室监控服务器内有较多杂物和灰尘。 道路上的排水沟内积有杂物、树叶。</p>	
	<p>控制厂区红线范围内室内外环境老鼠、苍蝇、蚊子、蟑螂的密度，预防及灭杀白蚁、家蚁；指导搞好卫生基础设施和防四害设施。</p>	<p>1-8月每月四次，2014年9月至12月，考虑到登革热的防疫，几乎每天杀虫。现场的多处诱饵站没有放置杀灭鼠害的诱饵。宿舍楼前多处排水沟盖破损、草坪上有孔洞。食堂内的灭蝇灯没有灯管。</p>	<p>F</p>
<p>1.5 公共部位的室内绿化养护管理</p>	<p>本物业范围内公共部位的室内外绿化养护管理，按照《深圳市园林绿化管养规范》，绿化服务执行二级养护标准。绿化养护服务主要内容是市政环卫综合处理厂现有绿化（草坪、花卉、乔木、空中绿化等）养护、办公楼（含</p>	<p>按计划进行绿化，记录于《环卫管理处绿化养护记录表》中。 鱼池每月根据甲方建议，清洗两次，记录于《清洗鱼池记录表》。</p>	<p>P</p>

	<p>办公室) 内花卉的养护和更换、花坛摆放, 以及喷泉池每月清洗三次。</p>	
<p>1.6 安全 保卫管理</p>	<p>安全保卫管理: 实行 24 小时安全防范值班巡逻制, 协助做好安全防范工作。及时发现和处理各种安全隐患, 发生安全事故, 及时向有关部门报告, 采取相应措施, 协助做好救助工作。有应急处理计划和措施, 如有事故发生, 能够做到及时报警、保护现场, 防止事态进一步恶化, 事件处理及时率 100%。负责监控室的值班管理; 负责消防、视频监控异常情况处理。严格执行消防操作规程, 定期进行消防演习, 保证消防通道畅通, 消防器材可随时启用。保安员要穿统一的制服, 工作规范、作风严谨。门卫的保安根据要求对出入厂区的车辆、人员、物品进行登记检查。采取针对性措施, 加强对办公区域重点部位的安全防范。无上门推销现象。对外来探访人员, 建立询问登记制度, 要求记录完整, 有回执。非工作时间内, 对大楼内要求关闭的公共照明、各种开关、门、窗等进行</p>	<p>实行 24 小时安全防范值班巡逻, 及时发现和处理各种安全隐患, 突发事件能及时处理。</p> <p>每半年进行一次消防演习, 消防通道畅通。</p> <p>《巡逻签到表》不能显示具体的巡逻地点和巡逻日期。</p> <p>建立了来访登记和来访车辆登记记录。办公楼、宿舍楼内照明设施基本完好。</p> <p style="text-align: center;">F</p>

	检查并实施。		
	消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度。指派消防安全责任人，所有保安员同时也是义务消防员，并接受定期消防培训，每半年进行最少一次消防演习。	建立了《消防安全管理制度》，制订了《消防应急预案》、《消防演练方案》。消防演练每半年进行一次，分别于2014年6月27日、12月26日进行。	P
1.7 消防管理服务	协助维护厂区消防设施完好有效，做好消防设施的每日及月度安全检查；承担其他临时（突发）工作，如承担甲方“三防”、义务消防队和其他事故抢险队的任务；承担甲方报刊、信函的收发事务。	协助厂区消防设施设备完好，消防设施每月检查。但倒班宿舍1栋1楼、2栋3楼消防栓没有水带；小二层办公楼消防栓上锁；倒班宿舍2栋1楼应急灯没有插电；倒班宿舍2栋5楼消防应急灯测试不亮。 承担了甲方报刊、信函的收发事务，保持《报刊、信函收发记录表》。	F
1.8 食堂服务	食堂服务：职工食堂总建筑面积约580平方米，其中公共就餐区域254平方米，厨房备餐间86平方米，库房25平方米，办公区14平方米。正餐用餐人数约100人。保证职工食堂满足职工早餐、中餐、加餐就餐需要。	按需提供职工早餐、中餐、加餐就餐需要。	P
1.9 车辆管理	协助做好维护秩序，对车辆停放进行管理。指挥车辆的行驶、停泊，按指定地点停放并进行管理。不允许中标单位擅自收费。	对车辆停放作出明显标识，车辆按指定位置停泊，并保持《车辆出入登记表》。	P
1.10 客	客户服务：物业服务区域的日常信息收集受	提供日常信息收集受理、投诉接待处理、巡视检查、资料管理、临时服务工作等	P

户服务	理、投诉接待处理、巡视检查、资料管理、临时服务等工作等。负责建立每天管理日志，并形成电子和书面档案。物业及物业管理档案、资料的整理（中标单位如下年不中标需求在撤离前移交），并形成电子档案。	客户服务。 建立管理日志，并形成书面档案。	
1.11 房屋装修提供有关的管理服务	按照法律、法规、规章有关规定对房屋装修提供有关的管理服务。对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。	与甲方确认；乙方只负责物业管理范围的房屋有关的卫生清洁服务。	P
1.12 突发事件处理	制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或紧急性维修的具体内容。	制订了《突发事件处理预案》，过去一年发生了一些小型突发事件，如住户吵架、门口外来人员酒后闹事、玻璃门破碎、窗脱落等事件，均进行了及时处理。	P
1.13 文化宣传活动	协助与配合使用单位开展业务文化宣传活 动；其他各种活动的协助服务。	开展了文化宣传活动，于2015年1月9日组织了一次趣味运动会。	P
1.14 其他事项	中标单位在投标文件中承诺的其它事项。 法规和政策规定的由中标单位管理的其他事项。	能执行在投标文件中承诺的其它事项。 能执行法规和政策规定的其他事项。	P P

	采购单位与中标单位在物业管理委托合同中规定的其它事项。	能执行在物业管理委托合同中规定的其它事项。	P
--	-----------------------------	-----------------------	---

P = 符合 F = 不符合

(二) 物业管理服务人员配备要求			单项结论
项目条款	招标项目需求、服务合同约定	现场抽检情况	
2.1 人员 配备	管理处主任, 1 人, 要求年龄在 40 周岁以下, 大专以上学历, 经专业培训、具有全国注册物业管理师资格证书, 5 年以上工作经验; 有较强的管理能力和工作经验。	管理处经理姚朵具全国注册物业管理师资格证书(资格编号: 0021783, 注册编号: 粤 44111300956)。	P
	安全管理人员, 16 人, 要求男性, 年龄在 18-40 岁, 身高 1.65 以上, 初中(含)以上文化程度, 身体健康, 有责任心, 有处理突发事件的经验和办公楼保安工作经历。保安人员须持有相关岗位的上岗证件, 着装及仪态作风须正规。持有消防自动报警系统相关操作证保安人员至少 3 人。	秩序维护员, 16 人。 保安人员没有上岗证。 制定了《环卫管理处 2014 年秩序维护员值班安排计员工轮休表》及《环卫管理处 2015 年秩序维护员值班安排计员工轮休表》。	F
	其中: 大门岗保安员每班 3 人, 水处理站日班 1 人, 夜班 2 人, 24 小时三班倒。 保洁、绿化人员, 20 人, 其中绿化养护人员 4 人, 专业消杀 1 人, 洒水车司机 1 人。要求年龄 50 岁以下, 具有初中(含)以上文化程度, 身体健康, 有从事过保洁工作一年以上经验, 仪表整洁, 礼貌	保洁、绿化人员合计 20 人, 绿化养护人员 4 人。 消杀人员何文息没有提供专业消杀上岗证; 实际消杀工作由绿化工陈树文、保安队长马新才执行, 这两位员工都没有消杀资格。	F

	和蔼，有良好素养和职业道德。		
	厨师，2人，大师、二厨各1人，年龄在25-45岁，具备相关职业资格证书和三年以上厨师工作经验，持有餐饮服务从业人员健康证明。	大厨饶陆昌（厨师证：1119020000145062），二厨孙玉阳（厨师证：1119030002162484），具健康证。	P
	食堂服务员，3人，要求年龄50岁以下，具有初中（含）以上文化程度，身体健康，持有餐饮服务从业人员健康证明，有从事过保洁工作一年以上经验，仪表整洁，礼貌和蔼，有良好素养和职业道德。主要负责打饭和食材、餐具、用餐环境清洁等工作。	三位食堂服务员具健康证。	P
	人员合计42人。	人员合计42人。	P

P= 符合 F= 不符合

(三) 物业管理有关情况说明			
项目条款	招标项目需求、服务合同约定	现场抽检情况	单项结论
3.1 物业管理标准	<p>中标单位实行物业管理标准须达到《全国物业管理示范大厦标准》评分标准 90 分以上，以及招标书、委托管理合同的有关规定。</p>	<p>制订物业管理考评表，甲方按月对物业管理进行考评。但没有根据《全国物业管理示范大厦标准》进行自我测评或由甲方进行考评。</p>	F
3.2 管理制度建立	<p>根据有关法律、法规政策及合同的规定，制订该物业各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项清洁养护和保安巡逻活动，自觉接受甲方监督，服从甲方管理。</p>	<p>根据《全国物业管理示范大厦标准》、《食品安全法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》实施细则、制定了各岗位职责、《员工手册》、《公司规章制度》等。</p>	P
3.3 管理目标	<p>保安服务目标：没有发生偷盗、打架等事件；协助厂里处理“三防”或消防安全类等突发性、应急性事务情况良好；报纸、信件及时准确分送；按时、到位执行厂区巡查制度；严格执行厂区人员和车辆凭证出入制度、出入车辆和物品检查制度和来访人员登记制度；值班、巡查记录完整规范，值班人员坚守岗位，仪容整洁、态度有礼、精神状态良好，及时报告人员变动调整情况。</p>	<p>值班人员仪容整洁、态度有礼、精神状态良好，能及时报告人员变动调整情况，未发生没有发生偷盗、打架等事件；突发性、应急性事务情况良好；报纸、信件及时准确分送；按时、到位执行厂区巡查制度等。</p>	P
	<p>清洁服务目标：按要求保持厂区清洁卫生；采取有效措施保证清洁人员安全作业，无安全事故发生；清洁人员未随意拾检废品；清洁用品定位摆放、整</p>	<p>清洁服务达标，没有发生安全事故。</p>	P

	<p>齐；清洁人员仪容整洁，待人有礼；积极配合甲方的各项临时任务。</p> <p>绿化服务目标：按照深圳市地方标准《园林绿化管养规范》，绿化服务执行二级养护标准。</p> <p>消杀服务目标：服务区域的除“四害”工作达到市爱卫办规定的标准，主要有：鼠密度不超过5%（粉迹法）；积水中三龄幼或蛹阳性率不超过3%；蝇类孳生地三龄幼或蛹的检出率不超过3%；特殊时段加强消杀，确保创建迎检、停炉检修和法定节日期间卫生状况良好。</p> <p>食堂服务目标：严格执行《食品安全法》，确保食品安全卫生。</p>	<p>没有根据《深圳市园林绿化管养规范》对于二级绿化养护标准中显示的绿化覆盖率95%以上、杂草率5%以下、无裸露地等标准对绿化服务目标进行统计分析。</p> <p>没有根据深圳市爱卫办规定的消杀标准对消杀服务目标进行评估分析。</p> <p>食堂餐具消毒间的不锈钢架上放置有润滑油；食堂仓库内“博大”风味面生产日期为2013年8月1日，保质期为12个月，已过期8个月。</p>	<p>F</p> <p>F</p> <p>F</p>
<p>3.4 员工待遇与福利</p>	<p>中标单位自行解决员工养老、失业、医疗、工伤、纳税等保险及劳保、工资、福利、早中晚餐食宿、交通等有关问题。中标单位必须为所有选派到本项目的工作人员办理工伤等保险并签定劳动合同。合同期间所有服务人员春节、五一、十一等法定节假日加班安排、节日正常值班等发生的费用由中标单位负责。所有人员的服装费、包括人员购置的所器械器材费用、社保费用（含养老保险、住院保险、工伤保险）、管理费、培训费均由中标单位负</p>	<p>解决了员工养老、失业、医疗、工伤、纳税等保险及劳保、工资、福利、早中晚餐食宿、交通等有关问题，为员工购买了工伤等保险并签定劳动合同。加班费按法规计酬。工资待遇高于合同规定。</p>	<p>P</p>

	<p>责。中标单位必须承诺本项目人员的工资水平不得低于以下要求：管理处主任不低于 4000 元；保安员不低于 2600 元；保洁、绿化、食堂服务人员不低于 2000 元；厨师大厨月薪不低于 4000，二厨月薪不低于 3500。</p>	
	<p>严格按照各服务项目要求及投标书承诺配备管理人员（明确人员配备方案）。</p>	<p>人员配置按照招标文件要求，合计 42 人。</p>
	<p>提供非工作时间的管理服务。</p>	<p>提供非工作时间的管理服务，保持人员值守。</p>
	<p>明确物业管理目标（上述物业管理服务内容与管理目标）。</p>	<p>物业管理目标按照合同要求制订，参见 3.3。</p>
<p>3.5 其它 约定</p>	<p>中标服务单位违反国家相关法规，与其聘用人员发生纠纷，均由中标单位负责调解与处理，委托方不承担任何责任并有权解除合同。</p>	<p>遵照合同约定。未发生该类情况。</p>
	<p>中标人必须在合同规定的时间内向采购方提供作业人员名单，和上述要求作业人员的证书及其他证明材料。设备配置符合招标文件要求。</p>	<p>提供了作业人员名单，配置按照招标文件要求。</p>
	<p>保障所有工作人员严格遵守国家法律法规和甲方的厂纪厂规，并服从甲方管理人员的指挥。严禁在甲方厂区内拣拾焚烧销毁物品。</p>	<p>遵守甲方国家法律法规和甲方的厂纪厂规，未有违规情况发生。</p>
<p>P= 符合 F= 不符合</p>	<p>洒水车仅供冲洗路面使用，严禁其他用途使用。</p>	<p>洒水车未做其他用途。</p>

3,抽检现场照片：

不符合 1) 参考图片：



不符合 2) 参考图片：



不符合 3) 参考图片：



不符合 4) 参考图片:



不符合 5) 参考图片:



不符合 6) 参考图片:



不符合 7) 参考图片:



不符合 8) 参考图片:



不符合 10) 参考图片:



4, 附件

附件 1: 市政环卫综合处理厂日常清洁工作量明细

市政环卫综合处理厂日常清洁工作量明细

表 1: 办公区

清洁范围		办公大楼及附属办公楼				
序号	清洁项目	清洁工作细则	频次			质量标准
			每天	每周	每月	
1	大门玻璃	清抹并定期清刮	循环	1 次		无印迹、明亮
2	大堂地面	清扫拖抹地面、定期大清洗	循环		1 次	无污渍、干净
3	墙身	定期清抹		1 次		无污渍、干净
4	天花	定期清扫			1 次	无污渍、无蛛网
5	全厂消防设施	定期清抹		1 次		无污渍、无灰尘
6	男、女卫生间	用全能清洁消毒剂清洗洗手盆、厕盆、尿槽、清抹大门、间隔板、镜面、风口	循环保洁		大清洁 1 次	无异味、黄渍、无积水
7	楼层走廊地面	清扫拖抹地面、定期大清洗	循环		1 次	无污渍、干净
8	各办公室	清扫拖抹地面，清抹办公设施，收集垃圾	2 次			无污渍、明亮
9	各会议室、活动室	及时清扫				无污渍、干净
10	玻璃窗	定期清刮			2 次	无污渍、明亮
11	楼梯	清扫拖抹地面、扶手栏杆，定期大清洗	循环			无污渍、无灰尘
12	楼顶	清扫			1 次	干净
13	食堂外墙（玻璃窗）	定期大清洗		1 次		无污渍、无灰尘
14	冲凉房	定期清洁		1 次		干净

表 2：生活区

清洁范围		两栋职工宿舍及 1-2 号倒班楼				
序号	清洁项目	清洁工作细则	频次			质量标准
			每天	每周	每月	
1	公共通道	全面清扫	循环	1 次		无污渍和杂物
2	墙身	中性清洁剂清抹干净		2 次		无污渍和灰尘
3	楼梯	清扫、用清洁剂拖抹	循环		大清洗	无污渍、干净
4	楼梯扶手	中性清洁剂清抹干净	1 次			无污渍和灰尘
5	地面	清扫、清洁剂拖抹	循环		大清洗	干净
6	消防设施	用清洁剂清抹干净		1 次		无灰尘和污渍
7	墙面、风口	用清洁剂清抹干净		2 次		无污渍、干净
8	灯饰、标识牌	用清洁剂清抹干净		1 次	大清洁	无污渍、干净
9	天花	清扫干净		1 次		无蜘蛛网

表 3：生产区（不限于以下所列范围）

序号	清洁项目	工作细则	频次			质量标准
			每天	每周	每月	
一	锅炉间					
1	3 台锅炉本体全部外表面及其附件表面	扫尘保洁，附件及表计用毛刷、清洁			循环	无蛛网，目视干净
2	3 台锅炉所有变送器及其他表计、连通管线表面	毛刷、干布清洁			循环	无蛛网，目视干净
3	3 台锅炉水位、炉膛摄像机表面	毛刷扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
4	锅炉间各类管道及阀门表面	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
5	3 台炉吹灰器表面	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
6	3 台炉飞灰装置旋转阀、螺旋槽表面	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净，无积油和灰尘
7	3 台炉助燃器及油管表面	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
8	3 台炉水洗外壳、炉排油缸、给料平台油缸	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
9	3 台炉润滑装置本体、油管表面	扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
10	3 台炉振动输送机本体及底座、出口，磁选机及推灰	扫尘保洁、清除积灰			循环	无蛛网，目视干净

	器表面					
11	锅炉间燃烧控制盘表面	毛刷、干布扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
12	锅炉间设备现场控制箱、检修配电箱表面	毛刷、干布扫尘保洁			循环	无蛛网，目视干净
13	锅炉间从上到下各层平台、钢结构、走道、扶梯、栏杆、消防设施等表面	清扫保洁			循环	无蛛网，目视干净
14	锅炉间四周墙面、窗户、门户	清扫保洁			循环	干净、无蛛网
15	锅炉间地面、地沟	清扫、灰渣清运	循环			无污渍、蜘蛛网、保持干净
16	废铁收集坑道四周墙面、地面地沟	清扫保洁			循环	无蛛网，目视干净
17	九米平台内：分汽缸、大减温及管道阀门表计表面	扫尘保洁			循环	干净、无蛛网
18	九米平台外：除氧器、冷凝水箱、高位水箱、高低冷凝器及其附件、管道阀门表面、走道扶梯、平台；灰坑抽风机	清扫保洁			循环	干净、无蛛网
19	九米平台内外墙面、地面、地沟	清扫保洁			循环	干净、无蛛网
二	鼓风机房					

20	3 台鼓风机、蒸汽预热器本体及风管、蒸汽管道阀门表面；3 台油压装置及附件、油管表面，开关箱表面	清扫保洁。其中：电机及基座、油压装置及附件、开关箱用毛刷、干布清洁			循环	干净
21	鼓风机房墙面、地面、地沟、门户	清扫保洁	循环			干净、无蛛网
三	水泵房、水处理设备及酸碱区					
22	锅炉给水泵、除氧器给水泵、机械设备冷却水泵、空调冷却水泵及电机、基座、附件、管道阀门、开关箱表面	清扫保洁。其中：泵体、电机及基座、附件、开关箱用毛刷、干布清洁			循环	无污渍、蜘蛛网、保持干净
23	水处理设备各槽罐、水泵及电机、表计附件、管道阀门表面，控制箱表面	毛刷、干布清洁，做好安全措施			循环	干净，无污渍、蜘蛛网
24	水泵房墙面、地面、地沟、门窗	清扫保洁	循环			保持干净，无污渍、蜘蛛网、
25	酸碱区地面、顶棚天面	清扫保洁，当班化水跟踪，做好安全措施			循环	干净
四	EP 间					
26	3 台静电除尘器本体顶层表面	停机接通知后清扫，做好安全措施			约 1 次 / 2 月	干净
27	3 台静电除尘器外侧走道、扶梯、栏	清扫保洁			循环	干净

	杆					
28	3台静电除尘器出灰螺旋输送机、仓泵及附件、开关控制箱表面	清扫保洁			循环	干净
29	EP间墙面、地面、地沟，原烟气检测平台四周墙面地面、省煤器水泵平台	清扫保洁	循环			干净
五	空压机、应急柴油机房					
30	三台空压机本体箱体、冷却器、储气罐表面、附件及管道阀门表面	毛刷、干布清洁			循环	干净
31	柴油机储油箱表面	干布清抹			循环	干净
32	旧石灰喷射风机及管道阀门表面	毛刷、干布清洁			循环	干净
33	空压机房、柴油发电机房墙面、地面、地沟、门窗	清扫保洁	循环			干净
六	汽轮发电机房、冷却塔区域					
34	汽机本体及各类管道阀门表面	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、无蛛网
35	吊车车桥及走道	清扫保洁		循环		干净、无污渍、无蛛网
36	主副抽气器表面	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、
37	冷凝器本体表面	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、无蛛网

38	1 [#] 、2 [#] 凝结水泵及 管道阀门表面	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、 无蛛网
39	油箱、冷油器、润 滑油过滤器及管 道、阀门表面	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、 无蛛网
40	1 [#] 、2 [#] 循环水泵阀 门及管道	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、 无蛛网
41	冷油器及发电机过 滤器及管道、阀门	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、 无蛛网
42	真空滤油机	扫尘保洁		循环		干净、无污渍、 无蛛网
43	0米层、6米层墙面、 地面、门窗	清扫保洁	循环			干净, 无污渍、 无蛛网
44	冷却塔喷淋盆面	清扫保洁, 做好 安全措施		循环		干净, 无青苔、 无杂物、淤泥堵 塞
45	冷却塔附属管道阀 门表面, 走道、扶 梯、栏杆、地面、 地沟	清扫保洁, 做好安全 措施			循环	干净, 无青苔、 无杂物、淤泥堵 塞
七	烟气净化系统区域					
46	1、2、3号反应塔 1-6层平台、钢结 构、走道、扶梯、 栏杆	清扫保洁、灰渣清运		循环		干净、无积灰
47	地面、地沟、管道、 阀门	清扫保洁、灰渣清运		循环		干净、无积灰
48	反应塔5、6层1、2、 3号反应塔、6台返	表面扫尘保洁			循环	干净, 无积灰

	料仓、6台溢灰螺旋输送机及附件、管道阀门、现场控制箱					
49	反应塔3、4层平台、走道、扶梯、栏杆；6台旋转阀及电机、6台螺旋输送机及电机、1、2、3号反应塔设备控制箱	表面扫尘保洁			循环	干净，无积灰、无杂物
50	反应塔2层：1、2、3号喷浆气动调节阀及管系	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰
51	反应塔1层：6台旋转阀及电机、4台螺旋输送机及电机	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰
52	反应塔0米层：3台压缩空气储气罐及管道阀门、气动调节阀系、4台仓泵及附件	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰
53	1、2、3号布袋除尘器顶层平台、走道、扶梯；提升阀系	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰
54	1、2、3号布袋除尘器落灰输灰设备平台、走道、扶梯、栏杆；12台旋转阀及电机、6台螺旋输	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰

	送机及电机					
55	烟气净化系统 配电控制房顶平台、走道、扶梯、栏杆；1、2、3号电加热器、伴热风机、热风阀及储气罐	表面清扫保洁			循环	干净，无积灰
56	1、2、3号引风机及电机、附属表计、附属管系表面、基座平台、地面；冷却水泵及周边地面；烟囱平台地面地沟	清抹清扫保洁			循环	干净，无积灰
57	干石灰喷射系统、石灰制浆喷浆系统、活性炭喷射系统各设备、槽罐、管道阀门、控制箱表面；各层平台、走道、扶梯、栏杆、地面、地沟	清扫保洁、积灰清运			循环	干净，无积灰
58	灰仓附件、管道阀门、旋转阀、螺旋输送机、控制箱表面；各层平台、走道、扶梯、栏杆、地面地沟	清扫保洁、积灰清运			循环	干净，无积灰
八	垃圾卸料大厅					

59	卸料门、地面、排水沟	清扫、清理	循环	大冲洗 1次		卸料门前无堆积垃圾、淤泥、杂物
60	垃圾大厅墙面、二楼手选平台	清扫、清理		循环		干净无杂物
九	污水处理系统					
61	污水储罐及管系	清扫保洁		循环		干净、无蛛网
62	污水处理区设备、平台、走道、扶梯、栏杆	清扫保洁		循环		干净、无蛛网
63	污水处理区地面地沟	清扫保洁		循环		干净、无杂物
64	生化反应池区设备、设施、平台、走道、扶梯、栏杆、地面、地沟	清扫保洁		循环		干净、无杂物
十	垃圾料斗平台及吊车操作室					
65	垃圾料斗平台、吊车检修平台	清扫、定期冲洗		1次	定期冲洗2次	无污渍、保持干净
66	垃圾吊车车桥及人行道	清扫保洁			循环	干净、无蛛网
67	垃圾吊车操作室内墙面、操作视窗玻璃内表面、地面；走廊墙面、玻璃窗、地面	定期清扫	循环			保持干净
68	垃圾吊车操作室玻璃视窗外表面	清洁			1次	保持干净

69	灰吊车操作室、视窗玻璃、楼道	清扫保洁		循环		干净、无杂物
十一	清水泵房					
70	4台清水泵及电机、基座、管道阀门、表计、开关控制箱表面	毛刷、干布扫尘清抹			循环	干净、无蛛网
71	清水泵房墙面、地面	清扫保洁			循环	干净、无蛛网
十二	中控室、电控室、配电室、二楼走廊					
72	中控室、电控室、配电室、休息间墙面、地面、玻璃窗、台桌面	清扫拖抹地面，清抹设施	循环			干净无尘
73	二楼走廊通道墙面、玻璃窗、地面	清扫拖抹地面，清抹窗户	循环			干净无尘
十三	水处理站区					
74	水处理站区设备、厂房、门窗	扫尘保洁		循环		干净、无蛛网
十四	其他					
75	其他配电室、库房、材料放置间、现场检修间	专人通知跟踪定期清扫				干净
76	生产区办公楼	清扫地面，清抹办公设施	1次			无污渍、干净
77	生产区各处管道、墙身、天花、平台	清扫钢板网走道楼梯，排水沟清洁		1次		干净、无杂物
78	各处楼梯扶手	清扫、用清洁剂清抹干净	循环		大清洗1次	无污渍、纸屑、杂物、灰尘

79	各处地面、地沟	清扫、冲洗	循环	大清洗 1次		无污渍、纸屑、 杂物
80	各处水沟	打开井盖清除沙子、 杂物		1次	雨天 及时 清理	排水沟畅通
81	各处消防设施	用中性清洁剂清抹 干净		1次		无灰尘、污渍
82	各处墙面、风口	用中性清洁剂清抹 干净		2次		无污渍、蜘蛛网、 干净
83	生产区各处灯饰、 标识牌	用中性清洁剂清抹 干净		1次	全面 清洁1 次	无污渍、干净
84	生产区各处门、窗	用中性清洁剂清抹 干净	1次			无污渍、蜘蛛网、 干净
85	电梯轿厢	用中性清洁剂清抹、 并上不锈钢油	循环	1次		干净
86	电梯扇门	用中性清洁剂清抹、 并上不锈钢油	循环			干净
87	电梯按钮	用中性清洁剂清抹	循环	用不锈 钢油养 护1次		干净
88	电梯地面	清洁剂清抹	循环		打蜡1 次	干净
89	电梯轿厢内	用消毒剂消毒	特殊需 要消毒	1次	国家 指定 产品	
90	电梯竖井	清理			1次	无杂物
91	卫生间	清洁消毒剂清洗洗 手盆、厕盆、尿槽，	循环保 洁		大清 洁1次	无异味、黄渍、 无积水

		清洁大门、间隔板、 镜面、风口				
92	各处照明灯罩	扫尘保洁			循环	无蛛网，干净
93	生产区各处玻璃窗	用玻璃清洁剂清洁	循环			无污渍、无手印、 光洁
94	生产区各处垃圾桶	定期清洗		2次		保持干净

表 4：公共区

清洁范围		厂大门四周、地磅、油库、垃圾与冲洗装置、厂区道路、出租厂房公共通道等				
序号	清洁项目	清洁工作细则	频次			质量标准
			每天	每周	每月	
1	厂大门四周	三包区域清扫	循环			无杂物、干净
2	红岗北石化路口来回道路	开洒水车冲洗		1次		无垃圾水污渍
3	垃圾车冲洗装置	清扫干净、出厂垃圾车冲洗	循环		定期清洗	保持干净，垃圾车出厂达标
4	厂区道路	清扫、洒水车冲洗	循环			无污渍和杂物
5	地磅区域	清扫、清理	循环			无杂物、干净
6	公共通道	大清扫	循环	大冲洗 1次		无污渍、无杂物
7	油库	清扫、清理	循环			无杂物、干净
8	公共区消防设施	用中性清洁剂清洁 干净		1次		无灰尘和污渍
9	公共区灯饰、标识牌	用中性清洁剂清洁 干净		1次		无污渍、干净

—完—