

# 广东省住房和城乡建设厅文件

粤建房〔2022〕212号

## 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（2022年修订版）》的通知

各地级以上市住房和城乡建设局：

为指导各地持续做好物业管理区域的新型冠状病毒肺炎防控工作，根据国务院联防联控机制“九不准”要求和国务院应对新型冠状病毒肺炎疫情联防联控机制综合组《关于印发新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）的通知》（联防联控机制综发〔2022〕71号）等有关规定，结合当前实际，我厅对《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》进行了修订，现将修订后的《广东省物业管理区域新型冠状病毒肺炎

疫情防控工作指引（2022年修订版）》印发给你们，请参照执行。



广东省住房和城乡建设厅

2022年11月5日

# 广东省物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情 防控工作指引（2022年修订版）

为指导各地持续做好物业管理区域的新型冠状病毒肺炎防控工作，根据国务院联防联控机制“九不准”要求和国务院应对新型冠状病毒肺炎疫情联防联控机制综合组《关于印发新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）的通知》（联防联控机制综发〔2022〕71号）等有关规定，对《广东省物业管理区域新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作指引（试行）》进行了修订，形成本指引。

## 一、总则

（一）本指引适用于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间物业管理区域疫情防控工作。

（二）物业服务企业管理的项目按此指引执行，社区代管或业主大会自管项目，可参照本指引执行。

（三）各地住房城乡建设主管部门负责监督指导物业服务企业落实本指引的各项要求。

## 二、出入口设置及防护

（一）加强人员（车辆）出入管理。人员（车辆）出入口卡点标识醒目，每个卡点配备至少1个快速红外体温探测仪或测温枪，所有进入区域范围内的人员须测量体温。对体温超过37.3摄氏度的来访人员，要实施劝返。对体温超过37.3摄氏度的本小区业主或使用人，要及时到就近发热门诊就诊。

(二)做好信息登记录入工作。根据物业管理区域规模合理确定卡点防控人数，便捷、快速做好来访人姓名、体温、联系方式、是否来自疫情地区或近期接触疫情地区人员、到访住址、进出时间等基本信息登记。物业服务企业应当在物业管理区域的各类卡口入口醒目位置，张贴“场所码”，引导来访人员扫码进入。对无智能手机的老人、儿童等特殊群体，保留手工信息登记措施。

### **三、重点人群防护服务**

(一)做好重点人群防护工作。积极配合政府和相关部门做好疫情联防联控工作，重点加强对疫情地区来粤人员以及家庭成员在疫情地区工作生活、近期有在疫情地区活动经历以及有疑似肺炎症状人员的观察，配合做好提醒、报告和隔离工作。

(二)协助做好特殊群体服务。在保障防护安全的前提下，与残疾人、独居老人、行动不便的住户或其他有特殊需求的住户进行定期沟通，了解特殊群体的需求和困难，及时向社区居委会和有关行政部门报告情况，协助特殊群体做好疫情防范工作。

### **四、重点公共区域防护**

(一)做好人员聚集场所管理工作。发生本地疫情时，根据属地主管部门要求关闭小区会所、图书馆、棋牌室、老人活动室、儿童活动室等人员聚集场所。

(二)做好公共区域清洁消毒工作。加强楼栋大堂、走廊、停车场、楼梯间等公共区域的清洁消毒管理，保持室内空气流通，每日通风2-3次，每次不少于30分钟；空气湿度大时，可采用

换气净化器或其他通风装置协助进行通风。对楼栋大堂、走廊、楼梯间等区域，消毒可使用 2000mg/L 季铵盐类消毒剂喷洒消毒，也可用有效氯浓度为 250-500mg/L 的消毒液喷洒消毒作用 30 分钟后用清水擦净。出入口不宜设置地毯，确需铺设地毯的，应使用清水冲洗，并使用有效氯浓度为 250-500mg/L 的消毒液喷洒消毒，作用 30 分钟后用清水冲净。

（三）做好常触部件消毒工作。认真做好出入口门把手、可视门禁系统面板、各楼层通道门拉手、楼梯扶手等常触部件的消毒工作，定期使用 2000mg/L 季铵盐类消毒剂擦拭消毒，小物件消毒也可用浓度为 75% 的医用酒精擦拭消毒。

## 五、重点设施设备防护

### （一）认真做好电梯防护。

1. 电梯轿厢定期消毒，可使用 2000mg/L 季铵盐类消毒剂喷洒消毒，也可以使用有效氯浓度为 250-500mg/L 的消毒液喷洒消毒，作用 30 分钟后用清水擦净，并做好消毒记录。电梯轿厢通风系统应处于常开状态，并确保正常使用。

2. 电梯按键、轿厢扶手、轿厢壁等应保持清洁卫生，定期使用 2000mg/L 季铵盐类消毒剂喷洒或擦拭消毒，轿厢壁和电梯门的擦拭高度不少于 1.6 米。电梯厅、电梯轿厢内外的控制面板（按键）可贴膜保护，保护膜消毒方法同上，发现破损及时更换。

3. 在大堂电梯门口和轿厢内外张贴告示，提醒乘客乘坐电梯时戴好口罩，提醒乘客乘坐电梯避免过于拥挤，尽量避免身体皮

肤直接接触按键；乘坐电梯时，即使无其他乘客同时乘坐电梯，也勿取下口罩。建议在大堂电梯门口安装抽纸（干纸巾和湿纸巾均可）或非接触式快速手消毒液。

4. 发生本地疫情时，在电梯维保维修后，应先对电梯轿厢内及相应的外呼部位进行消毒后再投入使用；维修现场有维修材料要处理的，应先消毒再收纳；纸质维修维保单的填写与确认不紧急的可后补，必须签字确认的，双方都应佩戴手套填写、交接。

5. 有疫情病例的建筑，所有电梯轿厢、井道、层站和电梯机房，应在当地疾控机构的指导下进行消毒和清洗，经卫生学评价合格后方可重新启用。

## （二）做好中央空调防护。

1. 发生本地疫情时建议停止集中式中央空调的使用，并封闭内循环的风口，尽量采用直接开窗通风。

2. 因各种原因必须使用集中式中央空调的，有外窗的房间，使用过程中宜适当使外窗保持一定的开度；无外窗且没有设置机械排风的房间，可采用增加设置双向节能换气机的方式来增加房间的新风量。空调通风系统宜按全新风工况运行，防止回风带来的交叉污染。新风吸入口区域应定期检查，确保新风吸入口周边无污染、无杂物。

3. 发生本地疫情时应增加空调通风系统中的空气处理设备的清洁消毒或更换频次，空气过滤器、表面式冷却器、加热器、加湿器、凝结水盘等易集聚灰层和滋生细菌的部件应及时消毒或

更换；空调系统的所有过滤器，宜每周清洗或更换一次。

4. 中央空调系统正常使用时，若出现疫情或有疑似病例，不要停止风机运行，立即撤离人员，对排风支管封闭，运行一段时间后关闭新风排风系统。中央空调系统和整个环境进行消毒处理，应在当地疾控机构的指导下进行消毒和清洗，经过专家评价合格后，方可重新使用。

5. 温度适宜时，尽量选择自然通风。空调通风系统使用时，其卫生质量、运行管理、卫生学评价和清洗消毒等应符合相关标准规范要求。

（三）做好日常活动设施消毒工作。公共座椅、健身器材、儿童娱乐设施等室外日常活动设施要保持清洁卫生，可用清水擦拭或冲洗。地面用有效氯浓度为 250-500mg/L 的消毒液进行喷洒。

## 六、环境卫生清洁防护

（一）及时对垃圾及收集容器消毒。对果皮箱、垃圾桶等垃圾收集容器，应每天清理、收集垃圾 2 次以上。对垃圾量大的收集点，要随满随清。收集容器每天用水清洗一次，并用有效氯浓度为 1000-2000mg/L 的消毒液消毒一次。

（二）规范废弃口罩投放。有条件的小区应增设专门垃圾收集容器，用于收集废弃口罩。收集容器应内设塑料袋，避免废弃口罩投放时与容器直接接触。废弃口罩用有效氯浓度为 500-1000mg/L 的消毒液喷洒或浇洒垃圾至完全湿润，然后扎紧塑料袋口，按“其他垃圾”处理。

(三)做好垃圾转运站、环卫工具房消毒。垃圾转运站每次作业完成后，用水全面冲洗一次，再用有效氯浓度为1000-2000mg/L的消毒液对墙面、地面、站台、压缩装置、周围环境喷洒消毒一次，喷药量为200-300mL/平方米。每次作业完成后，用水将手推车、垃圾运输车等环卫工具冲洗一次，再用有效氯浓度为1000-2000mg/L的消毒液对环卫工具喷洒消毒一次。

(四)做好卫生间保洁工作。保持卫生间良好通风，必要时安装排气设施，强制排气。保洁员定期要对卫生间全面冲洗一次，并随时保洁；定期用有效氯浓度为1000-2000mg/L的消毒液全面喷洒消毒二次，喷药量为200-300mL/平方米，采用有效氯浓度为1000mg/L的消毒液对门把手、水阀等部位进行擦拭，对地面、蹲位等进行湿拖，并对清洁工具进行浸泡消毒。

(五)减少化粪池清掏作业。出现阳性感染者的建筑或小区原则上不进行化粪池清掏作业，确有必要清掏的，现场工作人员需在原有操作规范的基础上，佩戴一次性医用外科口罩或N95医用防护口罩，穿戴防护服、鞋套，清理完成后快速将现场清理干净，用有效氯浓度为500-1000mg/L的消毒液或75%酒精消毒。未出现阳性感染者的建筑或小区可依照正常流程进行化粪池清掏作业。

(六)加强排水沟清洁。发生本地疫情时，定期对排水沟消毒，可用有效氯浓度为250-500mg/L的消毒液进行喷洒。

(七)加强污水管道检查。发生本地疫情时，应对污水管道



进行全面的检查，如发现有破损应立即维修。加强对小区住户卫生间清洁消毒的提醒，即居民卫生间地漏口非排水时用盖子遮挡或保持存水弯水封。

(八)加强清洁人员防护。清洁人员在作业时需穿着工作服，佩戴口罩和手套等护具。作业完成后要及时洗手，换洗工作服，保持个人卫生。

## 七、疫情社区防护工作

(一)发现病例立即上报。物业管理区域发现新型冠状病毒肺炎疑似病例或确诊病例时，物业服务企业应立即上报属地疾病预防控制中心和社区居委会，患病人应立即按疾控部门要求隔离，在疾控部门指导下确定密切接触人员，并对相关环境实施消毒。

(二)依规范做好清洁消毒。消毒人员应在疾控部门指导下做好个人卫生防护，消毒完成后及时清洁双手。疑似病例和密接人员的生活用品和随身物品可采用有效氯浓度为 500-1000mg/L 的消毒液擦拭或浸泡消毒。疑似病例的排泄物和呕吐物可用含固态过氧乙酸应急呕吐包覆盖包裹，或用干毛巾覆盖后喷洒有效氯浓度为 10000mg/L 的消毒液至湿润。污物污染的台面和地面应及时消毒，可用有效氯浓度为 1000-2000mg/L 的消毒液擦拭或拖拭，消毒范围为呕吐物周围 2 米，作用 30 分钟。建议擦拭 2 遍。

(三)依部署做好后续防控工作。对于已发生疫情或疑似疫情的物业管理区域，物业服务企业要严格遵照卫生健康部门工作要求，配合做好各类清洁消毒工作，严格按照地方政府和卫生健

康、应急管理等部门有关工作部署，迅速做好隔离防控工作。

## 八、企业内部防护管理

（一）成立应急组织机构。物业服务企业应以物业管理区域为单位成立应急组织机构，明确责任人、组长、组员的工作职责，发生疫情时立即启动应急预案，配合属地主管部门做好隔离、管控等工作。

（二）加强员工防护管理。物业服务企业应加强内部员工的疫情知识培训和自我防护知识培训。员工上岗前应正确佩戴符合卫生要求的口罩，必要时可使用防护面具和防护服；口罩原则上一次性使用，并按要求进行更换。防控人员穿戴整齐，佩戴登记人员标识，佩戴符合要求的口罩；与接触人员之间保持1米以上距离，保持勤洗手、多饮水，坚持在进食前、如厕后用洗手液、流动水严格按照六步法洗手；触碰眼睛前必须先洗手。当所在县（市、区）出现有社区传播的本土疫情时，物业服务企业要按照属地疫情防控要求定期组织物业服务工作人员开展核酸检测，并根据疫情扩散风险加密核酸检测频次。

（三）加强员工宿舍管理。员工宿舍每日消毒。对于需要隔离而不能自行隔离的员工，依项目情况设立隔离观察区。观察区宜设置在适当位置，并有独立出入口为宜；观察区应配置备用防护、消毒用品2套以上；隔离区工作人员按照特殊岗位人员进行个人防护；隔离区垃圾统一收集，在没有出现疑似病例或确诊病例前按其他垃圾处理；应及时通报被隔离人员的情况，但不得泄

露其个人信息；隔离区按重点区域消毒作业。

（四）严格落实从业人员清单管理要求。根据“谁用工谁负责”的原则，物业服务企业要将所有物业从业人员（包括外包的保安、保洁人员）纳入清单进行管理。指定专人负责从业人员清单管理，每日核查从业人员核酸检测情况。建立员工健康监测台账，重点跟踪保安、保洁等暴露性风险岗位人员的健康状况，如出现发热、干咳、乏力、咽痛等十大症状，立即停岗并到就近的发热门诊就诊，按照卫生健康部门要求确认无异常后方可上岗。对在疫情地区停留过的员工、与疫情地区人员有密切接触的员工的信息应进行报备，并按卫生健康部门的要求隔离观察，同时做好登记、追踪、观察等工作，确认无异常后方可上岗。

（五）多渠道筹集防护物资。物业服务企业应多渠道、多方式筹集物资，确保清洁消毒物资充足，清洁消毒工作到位。确实存在物资短缺的，应及时向社区居委会及卫生健康、住房城乡建设等有关部门报告。物业服务企业可积极向小区业主请求帮助，拓展物资筹集渠道。疫情防控过程中的各项支出费用，应做好登记，以备后续处理。

## 九、疫情防控宣传工作

（一）加强宣传引导。物业服务企业应通过短信、微信、朋友圈、公告栏、宣传栏等方式，及时向业主或使用人宣传疫情防控要求，普及疫情防控知识。密切关注和及时回应居民诉求，共同营造良好的防控氛围。提醒邮政快递企业从业人员和居民群众

严格做好规范佩戴口罩等个人防护措施，有效避免出现业主、租户扎堆收投快递现象，在满足居民群众正常寄递服务需求的同时，减少人员直接接触。

(二)及时通报疫情情况。物业服务区域及周边发生疫情后，物业服务企业应积极协助社区居委会和有关部门及时向业主和使用人通报疫情情况和下一步防控要求。物业服务企业通报的疫情信息必须真实准确、来源可靠，不得擅自捏造、传播不实疫情信息。

**公开方式：主动公开**

---

广东省住房和城乡建设厅办公室

2022年11月8日印发

---