## 陕西省物业管理区域新型冠状病毒感染的

## 肺炎疫情防控工作导则（试行）

　　为贯彻落实习近平总书记关于防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情的重要指示精神和党中央、国务院决策部署，按照省委、省政府对疫情防控工作的统一安排，根据目前严峻的疫情形势和应对疫情联防联控工作要求，制定本导则。

**一、总则**

　　（一）本导则适用于新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控期间的物业管理区域疫情防控工作。物业服务企业管理的项目应按本导则执行，业主自管项目，可参照本导则执行。

（二）本导则依据《中华人民共和国突发事件应对法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，中华人民共和国主席令第69号）、《中华人民共和国传染病防治法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第3次会议修正，中华人民共和国主席令第5号）、《医疗废物管理条例》（2010年12月29日国务院第138次常务会议通过，中华人民共和国国务院令第588号）、国家卫生健康委员会《新型冠状病毒感染的肺炎防控方案》、《新型冠状病毒感染的肺炎公众防护指南》WS/T367-2012《医疗机构消毒技术规范》、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》等文件制定。

（三）各市住房城乡建设部门负责监督指导物业服务企业落实本导则的各项要求。

**二、基本要求**

(一)组织保障

物业服务企业应成立以公司最高管理者为组长的企业疫情防控指挥部。指挥部由组长、副组长及有关部门负责人组成。职责包括研究制定疫情防控应急方案；指导、检查公司各部门、各项目部疫情防控工作的开展情况；设立疫情防控应急专项资金，监督管理各项目的疫情物资采购、配送、员工安全防护等；并配合政府主管部门、街道办事处、居委会等做好疫情防控和统计上报工作。各物业项目部成立项目疫情防控指挥部，配合政府做好疫情防控各项工作。项目疫情防控指挥部应按本项目特点制定并实施疫情防控方案及应急预案；实行项目经理负责制，物业项目组织架构中设疫情防控专人，做好疫情防控分工、协调、宣传、培训、保障、人员防护、现场管控、异常处置等工作。

(二)物资保障

疫情防控物资应准备充足，包括基本消毒药品（包括84消毒液、含氯消毒剂、75%酒精、免洗洗手液等），防护器具（包括口罩、隔离服、手套、护目镜等），至少按周使用量提前储备；防控器具（包括测温设备、喷洒器具）。必要时配置对防护服、护目镜、防护胶鞋等进行消毒的紫外线灯。

(三)人员保障

物业服务企业应确保疫情防疫工作人员充足，依据疫情情况合理调整各岗位人员作息时间，实行24小时轮流值班制度；建立机动保障队伍，以备项目应急调配；进行人员情绪管理，如项目存在疑似人员，正确引导、避免恐慌；可按照激励机制，对在本次疫情防疫工作表现优秀的员工予以表彰和奖励。

(四)信息畅通

物业服务企业应建立疫情防控信息沟通机制，开通24小时疫情上报通道，并确保有关疫情信息的及时性和准确性；与社区居委会和业委会共同组成疫情联防联控小组，沟通并开展物业管理区域内的疫情防控协同工作；各项目应每日统计物业管理区域内疫情防控工作。对疑似感染病例必须严格按流程及时上报，杜绝瞒报、漏报等违规行为。

(五)经费保障

落实所辖物业管理区域防控经费；按照特事特办、急事急办的原则，加快资金拨付使用，建立资金使用台账，确保疫情防控相关经费专款专用。

(六)疫情防控宣传

物业服务企业应加强项目疫情防控的宣传管理，可采用包括纸质资料、电子文档等多种适宜沟通形式（应尽量避免面对面沟通）进行宣传。

内部宣传包括演练防疫预案和作业指导规范（如测温规范、正确佩戴口罩、消毒喷洒作业）规范等要求；新型冠状病毒肺炎知识、个人防护知识、居家防护知识等；

对外宣传包括及时向业主和使用人通报或告知疫情情况防控要求。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。

工作人员严禁私自转播、散布疫情信息。

(七)人员密集场所管控

疫情期间，物业管理区域内人员密集场所（文化娱乐场所、健身房、儿童

区域区、老人活动场所、会所、会议室等）禁止开业。

（八）疫情期间管理区域内所有的装修施工活动一律停止。

**三、特殊要求**

（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陕人员以及家庭成员在疫情地区工作生活、近期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、行动不便的业主和使用人或其他有特殊需求人员进行定期沟通，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、人员和车辆出入要求**

（一）疫情期间，物业项目应尽量减少人行与车行出入口，在确保安全的前提下关闭所有非必行通道；人行与车行出入口均应设置疫情防控检查点，合理确定各检查点防控人员的数量，防控检查点实行24小时人员工作制度，每个检查点配备至少2个红外体温探测仪，对所有进入区域范围内的人员均需测量体温。可采用出入许可的门禁制度；对物业管理区域区域内业主和使用人要开展疫情防控排查工作，同时要做好来访人姓名、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。

严格控制非本项目业主和使用人及车辆进入物业管理区域（包括但不限于快递员、外卖员等人群及其车辆）。快递公司、外卖等所配送的物品应送至指定存放区域进行临时存放，由本项目业主和使用人自行领取。居家医学隔离人员的食品、蔬菜、药品等可由社区或物业人员送至入户门口。

（二）开放式物业管理区域，建议采取临时封闭措施。确较难采取封闭措施的区域，每栋建筑物均要进行出入口控制。

（三）提醒业主和使用人减少外出、戴口罩、不去疫区、不与疫区人员接触、外省返回人员应主动报备并采取医疗隔离措施等防控要求。

（四）保证出入口监控设备完好。

　　（五）生活保障性场所经营者应对客户出入进入测温，发现疑似人员禁止其进入，并立即与当地政府相关部门或机构联系处理。

**五、物业管理区域和设施的消毒**

（一）做好室外公共区域清洁和消毒工作。应按要求对室外公共区域进行消毒。进行消毒作业前，应至少提前告知业主和使用人，做好居家防护工作。

 （二）加强室内公共区域消毒，如停车场、设备间、大堂、走廊、卫生间、楼梯间等公共区域的清洁消毒管理和空气流通。应重视门把手、门禁和电梯控制面板、楼梯扶手等常触易传染病毒部位的消毒工作。做好消毒记录并公示。

（三）电梯轿厢和电梯门应每日使用消毒液或医用酒精喷洒擦拭消毒并做好消毒记录。电梯轿厢通风系统应处于常开状态，并确保正常使用。

（四）做好垃圾转运站、工具房消毒。垃圾转运站每次作业完成后，应用消毒液和清水对墙面、地面、压缩装置、周围环境喷洒消毒和冲洗。

　　（五）疫情期间建议不进行化粪池清掏作业，确必须清掏的，清掏人员需佩戴防护口罩，穿戴防护服、鞋套，清掏完成后需立刻对现场进行冲洗清理和消毒作业。

（六）加强排水管沟的每日清洁消毒作业。

（七）有疫情病例的建筑物，所有电梯轿厢、井道、层站和电梯机房，应全面消毒后再使用。

（八）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并每日消毒。

（九）在物业管理区域醒目位置设置废弃口罩的专用垃圾桶，用于收集废弃口罩，每天对专用垃圾桶进行消杀，并设专人看管，派专人统一将废弃口罩移交相关部门集中处理，防止废弃口罩造成二次污染。

　　**六、空调和通风设备的使用和消毒**

　　（一）疫情期间建议停止使用集中式中央空调的使用，封闭内循环的风口，采用开窗方式通风。必须使用集中式中央空调的，有外窗的房间，在使用时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。

　　（二）疫情期间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。

（三）地下车库的通风系统应增加开启频次，确保区域内空气流通。

**七、重点区域使用要求**

（一）建议停用无外窗、无新风、无排风、使用量较大的密闭房间。

（二）由于物业服务人员工作的流动性，应分设休息区域。休息区域应设有外窗、空调系统相对独立、面积应能确保较低的人员密度，并定期进行消毒处理，避免人员交叉感染。

　　（三）保持卫生间良好通风，必要时应常开排气设施，强制排气。保洁员每天要对卫生间全面清洁喷洒消毒；使用消毒液或酒精对门把手、水阀等部位进行擦拭消毒，对地面、蹲位等进行湿拖消毒；对清洁工具进行浸泡消毒。

　　（四）加强污水管道检查。疫情期间应对污水管道进行全面的检查，如发现有破损应立即维修。

**八、疫情项目防控和消毒**

　　（一）物业管理区域发现新型冠状病毒感染的肺炎疑似病例时，物业服务企业应立即上报当地政府相关部门或机构，患病人应立即被隔离，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）确诊病例所在区域，在疾控专业人员的指导下进行消杀处理工作，禁止非本楼栋人员进出该区域，提示本区域客户尽量少进出,增加该区域消毒频次。

（三）协助疾控部门对确诊病例所产生的垃圾按要求进行处理。

**九、返岗复工疫情防控**

1. 按照省委、省政府的统一领导和部署要求，做好企业员工返岗复工后新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作，坚决阻断疫情传播。
2. 物业服务企业应对复工返回人员按要求进行信息登记和统计上报工作、协助社区和居委会对需居家医学观察隔离的人员提供必要服务。

**编制说明**

1、本导则由陕西省住房和城乡建设厅组织省物业管理协会相关人员进行编写。

2、在编写过程中，主要参考国务院发布《公共场所新型冠状病毒感染的肺炎卫生防护指南》（肺炎机制发[2020]15号）、广东省住房建设厅发布《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）》文件，同时也参考了中国物业管理协会发布《住宅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）》、《写字楼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）》、《疫情期公共建筑空调通风系统运行管理技术指南（试行）》。