

ICS: 13.100

P09

备案号: 15406-2004



# 上海市地方标准

DB31/T307-2004

---

## 建筑物清洁保养验收规范

2004-03-25 发布

2004-07-01 实施

---

上海市质量技术监督局 发布

## 前 言

为加强上海市建筑物（不含特殊用途建筑物、构筑物）清洁保养的管理工作，促进清洁保养工作规范化，提高清洁保养水平，为统一清洁保养的质量验收、监督、管理工作，制定上海市建筑物清洁保养验收标准。本标准可作为供需双方签订清洁保养合同的质量标准及验收依据。

本标准的附录 A、附录 B 为标准的规范性附录。

本规范由上海市市容环境卫生管理局提出。

本规范主编单位：上海市环境工程设计科学研究院。

本规范参编单位：上海市至诚环境服务有限公司。

本规范的主要起草人：董依文、顾家振、贺政明、邱江。

本规范于 2004 年 3 月 25 日首次发布。

本规范委托上海市环境工程设计科学研究院负责解释。

# 建筑物清洁保养验收规范

## 1 范围

本标准规定了建筑物清洁保养的基本原则，室内外的清洁保养、外墙清洗保养、专项清洗保养等的质量基本要求，清洁保养质量验收方法。

本标准适用于一般建筑物、构筑物及固定附属物清洁保养后的质量验收，不适用于《上海市优秀近代建筑保护管理办法》规定保护的建筑物、构筑物及固定附属物清洁保养后的质量验收。

## 2 基本原则

2.1 清洁保养不得破坏建筑物原有材质，不得破坏建筑物的原貌。

2.2 清洁保养质量指的是建筑物清洁保养后应达到的效果。

2.3 对有一定历史价值的建筑物和建筑物中的附属设施的清洁保养应按有关规定或双方商定的特殊要求处理。

2.4 在清洁保养建筑物的过程中，使用的清洁剂，不应対建筑物造成外观和内在的损伤。

2.5 建筑物的清洁保养施工应做到文明、清洁、卫生和安全，不应対对周围环境保护和市民生活造成影响。

2.6 建筑物在建筑、装璜施工中遗留的缺陷不属于清洁保养质量验收范围。

2.9 建筑物清洁保养质量除应符合本标准外，还应符合国家现行有关标准的规定。

## 3 室内

### 3.1 地面

#### 3.1.1 基本要求：

表面、接缝、角落、边线处应洁净，无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍等现象。

地面清洁保养材质分类和质量验收要求见表 1

表 1 地面清洁保养材质分类和质量验收要求

材质

质量验收要求

花岗岩、大理石

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍，表面光亮、色泽均一。

地砖

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍，点、线、面线条清晰。

PVC 地板

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍

木地板

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍，打蜡后表面光亮，蜡面均匀。

水磨石、水泥地面

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍，打蜡后蜡面要防水、防滑。

### 3.1.2 验收方法

#### 3.1.2.1 地面清洁

直观地面、角落、边线等处应洁净，无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍。

#### 3.1.2.2 地面打蜡抛光

3.1.2.2.1 直观蜡面下无明显的污垢留存。

3.1.2.2.2 直观蜡面涂抹应均匀覆盖，光滑饱满。

3.1.2.2.3 侧视蜡面无局部的蜡层脱落，无漏涂的地方。

3.1.2.2.4 侧视打蜡的均匀度，应无漏涂及气泡存在现象。

3.1.2.2.5 按规定的蜡液容积和地板面积之比例检查涂蜡的厚度。

3.1.2.2.6 直观蜡面无污垢、污渍、灰尘。

3.1.2.2.7 直观蜡层表面无擦痕。

3.1.2.2.8 直观蜡面细腻、光泽及均匀。

3.1.2.2.9 检查建筑物入口的打蜡地面保养，应同整体效果一致。

#### 3.1.2.3 大理石晶面处理

3.1.2.3.1 仔细观察晶面处理地面上无污渍、污垢留存。

3.1.2.3.2 侧观晶面处理后的局部地面的亮度、光洁度与整体的亮度、光洁度一致。

3.1.2.3.3 直观地面经晶面处理后，效果明显，亮度均匀。

## 3.2 墙面

### 3.2.1 基本要求：

表面、接缝、顶角、边线处应洁净，无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍。

墙面清洁保养材质分类和质量验收要求见表 2。

表 2 墙面清洁保养材质分类和质量验收要求

#### 材质

#### 质量验收要求

##### 花岗岩、大理石

无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍，表面光亮、色泽均一。

##### 玻璃、金属结构框

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍，明亮、透光性好，无因水渍而产生折光现象。

##### 彩钢板等金属饰面板

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍，光亮、无印迹。

##### 木质墙面、墙裙

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍，表面光洁、色泽均匀。

##### 墙纸

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍，没霉点，色泽均匀。

##### 涂料

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍。

水泥、面砖

无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍，表面色泽均匀，无色斑，接缝处洁净，点、线、面线条清晰。

3.2.2 验收方法

3.2.2.1 墙面

3.2.2.1.1 直观墙面表面无污垢、污渍、水迹、水渍、手印及其他印迹。

3.2.2.1.2 手持白色柔软纸擦拭已清洁区域任意一面墙面、柱面 1m 长距离，查看无灰尘。

3.2.2.2 花岗岩、大理石

侧观墙面打蜡层均匀，无漏涂之处；直观抛光后的光泽、质感应一致。

3.2.2.3 玻璃、金属结构框

直观玻璃的透光性，无折光现象；直观金属结构框金属质感，不锈钢镜面无强烈反光；手持白色柔软纸擦拭玻璃与金属结构框之间的接缝、金属结构框与墙面、窗台立面、平面接缝处、密封胶表面无污垢。

3.2.2.4 木质墙面、墙裙

手持白色柔软纸擦拭墙面、墙裙雕花立体部分空隙、墙裙上沿和下部踢脚板上沿平面及凹凸面无污垢，死角处无灰尘；表面蜡面均匀，无漏涂之处；蜡面均匀丰满、木质光泽应柔和滋润、木纹清晰。

3.2.2.5 彩钢板等金属装饰板

手持白色柔软纸擦拭拼接缝隙中的密封胶表面无污垢；直观墙面有金属光泽感，亚光处理有凝重质感。镜面处理无强烈反光、无折光现象；直观墙面、柱面无划伤，手感无碰撞痕迹。

3.2.2.6 墙纸

直观墙纸凹凸面、发泡面的立体图案无污垢留存；手持白色柔软纸擦拭墙面 1m 距离，查看无潮湿现象，并用吸水纸压紧墙纸、墙布表面，检查潮湿程度；直观墙纸表面色泽鲜艳，光泽感、立体感、材料质感应强烈。

3.2.2.7 涂料

直观涂料表面无色痕、污迹；直观涂料表面无色差；打蜡层腊面涂抹均匀丰满；直观涂料色彩应鲜艳，材质质感强烈。

#### 3.2.2.8 水泥、面砖

直观水泥墙面无污垢留存，色泽均匀、无色斑，点、线、面清晰。

### 3.3 门、窗以及固定附属物

#### 3.3.1 基本要求

3.3.1.1 窗台、门框、门套、窗框、窗套及其上下部的缝隙处、家具表面及结合处、转角处玻璃与门框四只角的结合处、铰链、旋转门中轴处等无灰尘、印迹、污垢、污渍等。

3.3.1.2 门底无积聚污渍。

3.3.1.3 门、窗、家具上的玻璃按 3.2 表 3 中玻璃的规定。

3.3.1.4 金属的门、门框、门套、窗框、窗套、扶手、拉手等应色泽光亮，并保持其应有的金属质感。

3.3.1.5 灯具、饰品保持清洁、无灰尘、无污渍及水迹；灯具、金属饰画外表无锈迹、印迹。

#### 3.3.2 验收方法

3.3.2.1 直观门、窗及玻璃内外表面无污渍、污垢、水渍、水迹、印迹等，玻璃的透光性好，无折光现象。

3.3.2.2 手持白色柔软纸擦拭玻璃和门框结合处、窗框结合处及四角查看有无灰尘、杂物留存。

3.3.2.3 手持白色柔软纸擦拭门框、门套、窗框接缝处、铰链等处查看无灰尘、杂物留存。

3.3.2.4 直观家具、饰品、物品表面无污渍、污垢、水渍、水迹、印迹等。

3.3.2.5 手持白色柔软纸擦拭家具接缝处、饰品四角、物品底部看无灰尘、杂物留存。

3.3.2.6 直观家具、饰品、物品的木纹清晰、金属质感强烈，镜面明亮清晰，玻璃透光性好。

### 3.4 电梯

#### 3.4.1 基本要求:

各平面表面应洁净，无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍等现象。

电梯清洁保养质量验收基本要求见表 4

表 4 电梯清洁保养质量验收分类要求

名称

质量要求

垂直升降客梯、货梯

箱体和操作面板无灰尘、印迹、污渍、污垢、划痕；门槽应无污垢、杂物。

自动扶梯、自动步道

踏步、防滑槽内、阶梯应保持清洁，无杂物、灰尘、印迹、污垢、污渍等，可移动橡胶扶手保持色泽统一，无污渍、污垢。外壳、侧模板保持光洁、明亮、色泽均匀，无灰尘、印迹、污渍等。

#### 3.4.2 验收方法

3.4.2.1 直观电梯内外门、饰品表面无污渍、污垢、水渍、水迹、印迹等。

3.4.2.2 手持白色柔软纸擦拭电梯不锈钢内外门之间及上、下轨道之间，查看无灰尘、杂物留存。

3.4.2.3 手持白色柔软纸擦拭电梯箱内上下四角及不锈钢扶手下部开口处，查看无灰尘、杂物留存。

3.4.2.4 直观电梯箱顶部灯罩内无脏物存在。

### 3.5 卫生间

#### 3.5.1 基本要求

3.5.1.1 卫生间地面无垃圾、纸屑等杂物；空间无灰尘飞扬、无臭味、异味、空气清新。

3.5.1.2 卫生洁具内部、表面及下面无灰尘、印迹、污渍、污垢；表面瓷釉色泽光亮；上下水道通畅、溢水口、下水道入口处无异味。



3.5.1.3 卫生间卫生纸架、干手机、灯罩表面无灰尘、印迹、污垢、污渍，并保持其光泽。

### 3.5.2 验收方法

3.5.2.1 直观地面、墙面、门、门套、坐厕隔屏板、隔屏板门、卫生洁具、化妆镜、化妆台表面无污渍、污垢。

3.5.2.2 手持白色柔软纸擦拭墙角、墙面、门、门套、坐厕隔屏板、隔屏板门及其四角、卫生洁具、化妆镜、化妆台表面，查看无灰尘、污垢、水渍、水迹。

3.5.2.3 直观地面、卫生洁具、墙面的釉面色泽光亮。

卫生间清洁保养质量分类验收方法见表 5

表 5 卫生间清洁保养质量分类验收方法

名称

质量验收方法

坐便器

直观坐便器内、外部、上盖板、水箱外部无污垢、污渍、水迹、水渍；表面釉面色泽光亮；直观并放水检查上下水道通畅。

小便器

直观小便器内外部无污垢、污渍、水渍、水迹；手持白色柔软纸擦拭小便器接尿斗外部下方无污垢；直观小便器釉面色泽光亮；直观并放水检查上下水道通畅。

洗脸盘、化妆镜、化妆台

直观水龙头表面无污垢、污渍、水渍、水迹；手持白色柔软纸擦拭水龙头下部、手柄下面、洗脸盘、化妆台下无污垢；用干净抹布擦拭洗脸盘溢水口处无污垢；放水检查洗脸盘上下水及溢水口通畅、无阻碍。

地面

直观小便器下方地面无尿渍；手持白色柔纸擦拭墙角、坐便器后侧、坐厕隔屏板下方等地面死角处，无污垢；直观地面釉面砖色泽应光亮。

门、门套、窗、窗台

直观木质门、门套、窗、窗台干净，无污迹；坐厕隔屏板表面干净，无乱划乱涂现象。

### 3.6 消防通道

#### 3.6.1 基本要求

3.6.1 楼梯、平台无灰尘、印迹、污渍、污垢，装饰砖色泽鲜明。

3.6.2 扶手内外及低部、根部无灰尘、印迹、污渍、污垢。

3.6.3 台阶、墙身、天花板、外露设施喉管无灰尘、污渍、污垢。

3.6.4 灯、灯罩、消防报警装置箱体无灰尘、污垢。

#### 3.6.2 验收方法

直观通道门、楼梯、平台、扶手内外、台阶、消防报警器、机房、照明及各类设施等无杂物、污垢、污渍等。

### 3.7 茶水间

#### 3.7.1 基本要求

3.7.1 打水平台台面上无水迹、污迹，水槽内无杂物、水垢。

3.7.2 锅炉外壳无污迹、无水迹。

#### 3.7.2 验收要求

手持白色柔软纸擦拭打水平台、锅炉外壳、照明及各类设施无污渍、污垢、水渍、水迹、印迹等。

### 3.8 地下室、地下车库

#### 3.8.1 基本要求

3.8.1.1 照明及各类设施保持清洁、干净，无积灰、污迹。

3.8.1.2 机房保持清洁、干净，无垃圾、积灰、污迹。

#### 3.8.2 验收方法

直观地面、角落、边线、明沟、反光镜、通风管道、照明及各类设施等处应洁净，无杂物、尘灰、印迹、污垢、污渍。

### 3.9 其他

#### 3.9.1 基本要求

3.9.1.1 消防箱、消防栓、警铃、警铃按钮等消防设备外表无灰尘、污渍，里面无积灰。

3.9.1.2 天花、探头（录像监控）、灯饰等的外壳无灰尘、污渍、水迹。

3.9.1.3 各类显示器及指示牌保持鲜明、醒目，显示器及指示牌表面无积灰、污渍、印迹。

3.9.1.4 废物箱定期消毒、不满溢，表面无积灰、污渍、水迹、置放点及周围整洁，无污水、蚊蝇、臭味。

3.9.1.5 建筑物空调系统室内进风口和出风口保持干净、无积灰、污渍。

3.9.1.6 网架及天花保持清洁、表面色泽均匀，无积灰、坠挂物。

#### 3.9.2 验收方法

3.9.2.1 直观天花板四角、通风口、百叶窗、灯饰内、消防箱、消防栓、警铃、警铃按钮等消防设备无污垢、无蜘蛛网。

3.9.2.2 手持白色柔软纸擦拭天花板、通风口百叶窗、灯饰反光装置、网架、各类指示牌、废物箱查看无灰尘。

3.9.2.3 直观天花板平面无色泽、质感的变化。

### 4 外围场所

#### 4.1 基本要求

4.1.1 通道、人行道保持清洁，无积灰、积水、脏物、杂物、痰迹、油渍和明显车轮印留存，路面应见本色。

4.1.2 绿地、花坛内，绿化隔离带、行道树下不得有杂物、纸屑、脏物等留存。

4.1.3 水池保持清澈透明，无漂浮及积存杂物、无青苔、异味。

4.1.4 雕塑无污垢、污迹等。

4.1.5 广告牌、标志牌、照明灯具、栏杆、消防栓、反光镜等表面无灰尘、污垢、污渍留存；石料表面、金属表面、玻璃表面色泽光亮、无划痕。

4.1.6 电话亭内电话、废物箱定期消毒；保持干净明亮，无积水、污垢、污渍、印迹、异味。

4.1.7 建筑物各进出口台阶、建筑物底座；2m 以下外墙面、立柱色泽光亮，无灰尘、污渍、污垢留存。

4.1.8 踏步地毯保持干燥，无积水、污垢、污渍。

#### 4.2 验收方法

4.2.1 直观建筑物外围车辆进出通道、人行道保持清洁。

4.2.2 直观建筑物外围地面应呈现本色。

4.2.3 直观地下室、地下车库地面无脏物和积水。

4.2.4 手持白色柔软纸擦拭栏杆、护栏、标志牌等，查看无污垢。

4.2.5 直观标志牌干净、清晰。

### 5 外墙

#### 5.1 基本要求

5.1.1 外墙表面清洁，无积灰、水泥、涂料、硅胶、油漆等污渍。

5.1.2 清洗后无色差、无变色；外墙面金属结构平面上的排水孔通畅。

外墙清洗保养质量验收分类要求见表 6

表 6 外墙清洗保养质量验收分类要求

材质

质量验收要求

幕墙玻璃、镜面不锈钢

表面清洁明亮，无污迹、手印、水迹。

大理石、花岗岩

表面清洁光亮，无污迹；光面材料纹理清晰、有光泽；毛面材料色泽凝重、无锈蚀斑痕。

铝合金板

表面清洁、光滑，无污垢和水垢，有光泽，有金属质感。

## 面砖

表面清洁，无污垢，色泽光亮、均匀。

## 彩钢板等金属饰面板

表面清洁，无水垢和污垢、有光泽。

## 不锈钢

表面清洁，色泽均匀，无印迹、污迹，有清晰的光泽。

## 涂料

表面清洁，无明显污垢，色泽整体一致，无污垢引起的变化。

## 水泥

表面清洁，无明显污垢，色泽均匀、无色斑。

## 5.2 验收方法

5.2.1 高层建筑从整个建筑物的层面中每五层取一个层面，每个层面取 4 个检查点，从开启的窗户、阳台进行检查。多层建筑从每个层面取 1 个~2 个检查点进行检查。

5.2.2 直观外墙表面无污垢。

5.2.3 直观外墙的装饰材料表面无折光，有质感，有光泽，色泽无变化。

5.2.4 检查外墙金属结构平面的排水孔畅通，并用手摸排水孔下侧无污垢存留。

5.2.5 对底层外墙，需手持柔软纸擦拭外墙面、各死角处、装饰材料表面的拼接缝隙处，查看无污垢留存。

## 6 专项

### 6.1 基本要求

#### 6.1.1 打蜡

6.1.1.1 地面清洁起蜡应洁净，干燥后方可涂蜡；涂蜡后不得显有污垢；不得有蜡层脱落。

6.1.1.2 应按规定的蜡液容积和地面面积之比例，在地面上涂蜡，封底蜡、面蜡每层的厚度不得低于 0.5mm。

6.1.1.3 面蜡应均匀覆盖，不得有漏涂和气泡存在。

6.1.1.4 蜡面平滑丰满、质感凝重。

#### 6.1.2 地毯清洗

6.1.2.1 自然纤维地毯宜采用干式或半干式清洗（合成纤维地毯清洗方法不限）。

6.1.2.2 清洗后的地毯应无缩水、褪色、变形、破损、灰尘、残留物、污点、霉点。

6.1.2.3 清洗后的地毯清洁，纤维方向一致，色泽均匀。

6.1.2.4 清洗后的地毯绒面应蓬松、梳理整齐，有弹性，有质感。

### 附录 A 建筑物清洁保养操作规程（参考件）

#### A.1 室内

##### A.1.1 地面

###### A.1.1.1 地面打蜡层的清洁打蜡操作规程

a 在被清洗地板的范围以外，放置告示牌（或设置阻拦隔离带），并在交接处铺设吸水物，以防污染不需清洗的地面。

b 在多功能擦地机上安装针盘和清洗垫，并把按比例稀释的起蜡水注入液体箱内，对被清洗的地面进行起蜡清洗，对四角用板刷浸起蜡水进行人工刷洗。

c 用注入发泡剂（或消泡剂）的吸水机吸净地板上清洗后残留的污水，四周及角落用毛巾吸干污水。

d 将热水浇在被清洗的地面上，用擦地机清洗地面后，用吸水机吸净残留的污水，此程序应作业两遍，并将清洗的地面晾干约 1 小时。

e 将干燥、洁净的蜡拖浸入蜡车内，完全浸透并挤干至欲滴未滴的程度，对地面进行涂蜡，蜡拖采用扇面型涂蜡方式，要全面撒开，全部接触地面；采用“井”字型涂蜡方式，先横拖，后竖拖，不得漏拖。并涂得均匀、平整；涂蜡时应从里到外，留好通道，一次结束，不得踩踏刚涂蜡的地面。

f 第一层封底蜡（封底蜡可涂几遍）涂完后地面需晾干约 1 小时，施工人员在涂第二层蜡时，需在脚上套上脚套，以防损坏蜡面，并将多余的蜡妥善保存。

g 涂面蜡的操作程序与涂封底蜡相同。

h 涂面蜡工作结束后，对被清洁打蜡区域应封闭 6 小时以上，检查污染与损坏情况，及时修补；并收回吸水物、撤除告示牌（或阻拦隔离带）；对用后的工具进行清洗晾干备用。

i 塑料地面起蜡时热水不应超过 50°C，热水量也不应过多；木地面不应用起蜡水，而需改用洗涤剂，用水量也应尽量减少，并及时吸干残留的污水；电源线不应放在起蜡水与清洗热水中。

###### A.1.1.2 地面蜡面的保养操作规程

a 每日一次进行蜡面抛光：在蜡面喷洒喷洁蜡，使用安装有抛光垫及喷洁蜡的高速抛光机均匀抛光。

b 每日不间断地对蜡面进行保养：将喷有“牵尘剂”的尘推（晾干 24 小时后）套入尘推架后，不间断地对蜡面进行尘推保养。

c 局部补蜡：将安装有针盘、清洁垫及清洁剂的多功能擦地机清洗局部补蜡区（不可将封底蜡清洗掉），用吸水机吸去污水后，擦干被清洗蜡面与未清洗蜡面交接处，再修补面蜡，施工中要注意未修补区外的面蜡保护，晾干 24 小时。

###### A.1.1.3 大理石晶面处理的清洁保养操作规程

a 先按“清洁打蜡操作规程”工序施工。

b 将云石坚固剂用喷壶喷涂在准备作晶面处理的大理石地面上

c 用安装有钢丝棉抛光垫的多功能擦地机均匀磨擦大理石地面，磨擦时要求缓慢移动，直至大理石地面的光亮效果出现。

d 所用工具、用品在操作完毕后全部清洗后，晾干、备用。

e 云石坚固剂喷涂量不应太多。

#### A.1.1.4 釉面地砖、水磨石、水泥地面的清洁保养操作规程

a 用装有按比例稀释的起蜡水及安装有针盘及清洁垫的多功能擦地机，对地面进行清洗，对角落用板刷浸全能清洁剂溶液进行人工清洗，对较厚的污垢，可用刮刀铲除。

b 用装有发泡剂（或消泡剂）的吸水机吸取残留的污水，四角处人工用毛巾吸干污水。

c 将热水（50oC）浇在被清洗的地面上，用多功能擦地机清洗地面，再用吸水机吸取残留污水。

d 常规清洁保养可每日不间断地用清水拖布擦拭，如地面干燥，可用尘推保洁，尘推喷涂地推牵尘剂，日常产生的垃圾则可用扫帚清扫。

e 所用工具、用品在操作完毕后全部清洗、晾干、备用。

#### A.1.1.5 地毯干式清洁保养操作规程

a 对地毯表面的不同污垢，分别用装有中性地毯除渍剂、地毯除油剂、口香糖清除胶剂的喷壶，喷涂在地毯表面。

b 用板刷或毛巾擦拭地毯表面，如有擦拭不掉的污垢可用小刀轻轻刮去，并用吸尘机吸去地毯子中的污垢。

c 按比例用热水（50oC）稀释中性干洗地毯清洁剂，注入多功能擦地机的电子打泡箱中，并按上清洁刷。

d 开启多功能擦地机，适量打开液体阀门，对地毯进行清洗，清洗应从里到外，并留有通道，一次性结束，不得踩踏，并对残存的污垢、色斑、重点清洗。

e 清洗完毕后晾干 4 小时以上，晾干后用直立式吸尘梳理机吸去地毯中清除出来的污垢结晶，并梳理地毯绒面。

f 所用工具、用品在操作完毕后全部清洗、晾干、备用。

g 清洁剂的用量由多功能擦地机液体箱阀门的大小来控制，擦地机的移动速度均由地毯的污染程度来决定。

#### A.1.1.6 地毯湿洗清洁保养操作规程

a 首先按照 A.1.1.5 中 a 与 b 来操作。

b 按比例用热水（50oC）稀释浓缩地毯清洁剂，注入多功能擦地机的液体箱中，并按上清洁刷。

c 开启多功能擦地机开始湿洗地毯，在吸水辅助工具上安装好吸水耙，并用注入消泡剂（增泡剂）的吸水机吸去地毯表面水分。

d 吸去水分后，在地毯两边安放涡轮多速干风机。加速地毯干燥。地毯干燥后，用直立式吸尘梳理机吸去干燥的污垢结晶，并梳地毯绒面。

e 所用工具、用品在操作完毕后全部清洗、晾干、备用。

f 地毯清洁区域的隔离时间不得少于 12 小时。

#### A.1.1.7 地毯蒸气干式清洁保养操作规程

a 首先按照 A.1.1.5 中 a 与 b 来操作。

b 按比例用热水稀释中性干泡地毯清洁剂或溶解超浓缩干洗地毯粉，注入蒸汽洗地毯溶液箱中。

c 启动蒸汽干洗地毯机，平衡、匀速推动地毯机，对角落，用板刷擦拭清洗。

d 地毯清洗完后，4小时之内不得踩踏，地毯干燥后，用直立式吸尘统理机吸尘、梳理地毯绒面。

e 所用工具、用品在操作完毕后全部清洗、晾干、备用。

f 蒸汽干洗地毯机工作前，应将地毯上的零星杂物清除掉，以免卡住滚刷。

#### A.1.2 墙面

##### A.1.2.1 花岗岩、大理石面清洁保养操作规程

a 用抹水器将水桶内按比例稀释的起蜡水抹在被清洁的大理石墙面上，并用刮水器将墙面上的残留污水刮去。

b 用在50°C左右热水中浸过的毛巾抹大理石墙面，以清除残留污垢。

c 均匀地喷涂石材面蜡，并用干毛巾均匀涂抹，并用手提抛光机进行抛光，直至大理石墙面光泽明亮、纹理清晰、质感凸现。四处角落，可用手工抛光至与整个墙面一致。

d 清洗、喷涂面蜡和抛光墙面均不得有遗漏之处。

##### A.1.2.2 玻璃、镜子、金属面清洁保养操作规程

a 用抹水器将按比例稀释的玻璃清洁剂抹在玻璃装饰表面上，并用刮水器将表面污水刮去。

b 将毛巾浸入全能清洁剂中，拧干后擦拭铝合金结构框表面，不锈钢结构框表面可喷涂不锈钢保养剂。

c 用干燥、洁净的毛巾擦拭金属结构框表面，形成保护膜，以延长洁净时间。

d 用抹水器或毛巾擦拭时不得遗漏与刮痕。

e 对2米以下的玻璃、金属框表面，应日常不间断保养。

##### A.1.2.3 木墙裙、木墙面清洁保养操作规程

a 用吸尘器对木制品表面进行吸尘，角落处用鸡毛掸清除。

b 用30°C的温水抹布擦拭木制品表面，较难擦去的污垢用全能清洁剂，局部除垢，并用干燥、洁净的毛巾擦拭木制品表面，对于凹凸面上的污垢应彻底清除。

c 在表面均匀喷涂家具清洁保养剂，再用毛巾擦拭，使其恢复原有的光泽、质感。

d 注意木墙面与墙纸、涂料的结合处，2米以下处每日要作不间断保养。

##### A.1.2.4 旋转门、直拉门、自动开启门清洁保养操作规程

a 用吸尘器吸取玻璃、金属结构框表面及角落的尘垢，尤其是门框铰链、轨道结合处。

b 用抹水器浸取按比例稀释的玻璃清洁剂，抹擦在玻璃表面，用刮水器刮擦玻璃表面，并用抹布擦拭金属结构框表面。

c 根据金属结构框表面的不同金属材料，喷涂不同的金属清洁剂或全能清洁剂，并用洁净、干燥的毛巾擦拭金属结构框表面至光亮，对金属结构框及门缝、拉手的下部角落应重点擦拭。

d 对自动开启门清洁保养时，应切断电源。

e 金属结构框表面、玻璃、门拉手应作不间断的保养，门拉手上应涂上全能清洁剂。

##### A.1.2.5 金属装饰板墙面清洁保养操作规程

a 根据不同的金属装饰材料，选择清洁保养剂，喷涂到装饰表面，用软质布擦拭金属装饰板墙面及拼接接缝的缝隙。

b 用湿毛巾（不含清洁剂）擦拭密封胶粘接缝，并用干燥、洁净的毛巾擦拭全部清洁保养过的金属墙面。

c 在清洁作业中，不可损坏金属表面、对密封胶粘接缝要进行保护，不允许使其



划破、脱胶。

#### A.1.2.6 墙纸内墙清洁保养操作规程

- a 用吸尘器吸取墙面上的灰尘，角落处用鸡毛掸除尘。
- b 用 30°C 的微湿抹布，轻轻擦拭墙纸表面，并用浸有全能清洁剂的百洁布擦拭表面局部污垢。
- c 用微湿抹布擦拭被全能清洁剂除去污垢的局部表面，并用吸水干毛巾吸干水分，擦干墙纸、墙布的潮湿表面。
- d 擦拭墙纸时一定要轻擦，不允许损伤表面。

#### A.1.2.7 涂料清洁保养操作规程

- a 用吸尘器吸取涂料表面灰尘，角落处用鸡毛掸除尘。
- b 用抹布或百洁布浸全能清洁剂擦拭局部污垢，并用湿抹布擦拭被全能清洁剂清洁过的墙面，但不允许留下擦拭痕迹。
- c 在涂料墙面下的地面若是水磨石或水泥地材料，且未经打蜡处理的，在室外有良好排水措施的情况下可用清水冲洗被污染的涂料墙面。
- d 擦拭涂料墙面时，应轻擦；用水清洗时，水压不允许过高，以防损坏涂料表面，且须保证电器接插件的安全。

### A.1.3 公共设施

#### A.1.3.1 卫生间

##### A.1.3.1.1 坐便器表面清洁保养操作规程

- a 先冲洗坐便器内部的脏物，翻起盖板和坐板。
- b 将洁厕清洁剂喷入坐便器内壁，并用球形刷擦拭坐便器内壁、上沿及进水口、排水口；再次冲洗坐便器内清洁后的污水，用湿抹布分别擦拭坐便器坐板和上盖板的上下两面。
- c 用全能消毒清洁剂喷涂坐便器坐板、上盖板的上下两面和水箱放水扳手，再用吸水毛巾擦拭；并将其盖好复位。
- d 用湿抹布擦拭坐便器外部与水箱外部，用刮刀铲除或喷涂全能清洁剂后将污垢擦拭清除。
- e 每日一次打开水箱上盖，用球形刷或抹布擦拭水箱内壁和阀门、浮球等器具上的污垢，并用水冲洗。

##### A.1.3.1.2 小便器表面清洁保养操作规程

- a 打开小便器上部的放水阀门，用清水冲洗小便器内部脏物。
- b 向小便器接尿斗内沿处喷洁厕清洁剂，用球形刷擦刷小便器内壁、内外沿和进水口、排水口。再次冲洗小便器内清洁后的污水，用湿抹布分别擦拭小便器内外沿与小便器外壁。
- c 用全能消毒清洁剂喷涂小便器内壁和内、外沿口及小便器上部放水阀门手柄，并用吸水毛巾擦拭。
- d 用湿抹布擦拭小便器外部进水管和排水管。

##### A.1.3.1.3 洗脸盆、化妆台、化妆镜表面清洁保养操作规程

- a 用清水冲洗洗脸盆内及化妆台面上的污垢及脏物。
- b 用湿抹布擦拭化妆镜表面的污渍、水渍、水迹。
- c 用喷涂有玻璃清洁剂的吸水手巾擦拭化妆镜表面用湿抹布擦拭洗脸盆内壁、化妆台面、水龙头及手柄。
- d 水龙头的污垢用不锈钢保养剂清除；再用全能消毒液喷涂洗脸盆内壁、化妆台面（如大理石需用中性的清洁剂）、水龙头及手柄，并用吸水毛巾擦拭。

e 用湿抹布将化妆台下面和洗脸盘底部擦拭干净。

#### A.1.3.1.4 洗手间地面清洁保养操作规程

a 用扫帚清扫地面，并用湿拖布擦拭地面上的水迹、水渍、污垢，尤其是坐便器后部和小便器下方、化妆台下面的地方要擦拭干净；对污垢较厚的角落或墙角踢脚板与地面的连接直角处，可用刮刀铲除，并用百洁布擦拭。

b 用全能消毒清洁剂喷涂在地面上（大理石需用中性清洁剂），再用干抹布抹干地面。

c 洗手间墙面清洁保养操作规程。

d 用湿抹布擦拭墙面、踢脚板和踢脚板上沿的污垢、灰尘，对较厚的污垢可用铲刀铲除。

e 用全能消毒清洁剂喷涂在墙面、踢脚板和踢脚板上沿（大理石需用中性清洁剂），并用吸水毛巾擦拭。

f 对化妆台下面、小便器后面的墙面角落等处，应重点处理。

#### A.1.3.1.6 洗手间隔屏、门、窗清洁保养操作规程

a 用湿抹布擦拭隔屏、门、门拉手、窗、窗台表面的污垢、水迹、水渍，并对隔屏、门、门框与地面接触处和铰链缝隙处重点擦拭。

b 用全能消毒液喷涂在隔屏、门、门框、门拉手、窗、窗台表面，用吸水毛巾擦拭。

#### A.1.4 其它

##### A.1.4.1 天花的清洁保养操作规程

a 用吸尘机将天花表面的蛛网、灰尘、污垢吸去，角落处可用鸡毛掸清除灰尘。

b 对石膏板、膨胀珍珠岩吸声板、矿棉装饰吸声板、涂料饰面等加强日常吸尘、掸灰的频率；对钙塑板、壁纸、胶合板等表面可用湿抹布擦拭，也可用中性全能清洁剂擦拭，再用干燥、洁净的吸水毛巾擦拭。

c 对天花的擦拭要轻吸轻移，以免损坏天花。

##### A.1.4.2 通风口、灯饰的清洁保养操作规程

a 关闭电源，旋出灯泡。

b 选择合适的吸尘机吸头吸取通风口百叶窗和灯饰反光罩、板上的灰尘、污垢。

c 用浸过全能清洁剂的百洁布擦拭通风口的百叶窗、灯饰反光罩、板，再用吸水毛巾擦拭，对角落处可用鸡毛掸或抹布进行除尘。

d 灯泡经擦拭后，安装前用吸水毛巾擦拭，保证干燥，再旋入灯泡。

#### A.2 外围场所

A.2.1 对建筑物外围留存的垃圾用扫帚清扫干净。

A.2.2 对建筑物外围台阶的大理石、花岗石装饰面，用湿拖布清水擦拭后，用干拖布擦拭，用尘推推尘。

A.2.3 对停车场、广场等彩色水泥地砖、仿石砖（广场砖）铺就的地坪或水泥地坪，应在清扫干净的基础上，用高压冲选机冲洗，程序如下：拖线盘插入电源；用变径活接头接通水管，启动高压冲洗机冲洗地面上的污垢，恢复地面原有本色。

A.2.4 对绿地、花坛、水池内的垃圾应清理干净；广告牌、标志牌、照明灯具、栏杆、消防栓、反光镜、石料表面、金属表面、玻璃表面可用水冲洗或用抹布擦拭干净。

A.2.5 先把废物箱内的垃圾倾倒干净，再用水冲洗或用抹布擦拭废物箱，再用干布擦干。

A.2.6 清洁工具清洗晾干备用，高压冲洗机的电源线和拖线盘不允许浸在水中，高

压清洗机喷嘴不得对准电源线冲洗；高压清洗机不允许对准行人和其它物体。

A.2.7 高压清洗机出水连接管应密封良好，高压变径活接头应密封良好。

### A.3 外墙

本规程以采用“座式登高板”清洁保养为例：

#### A.3.1 高空下吊施工前安全检查

A.3.1.1 由专职“安全员”检查，测试当日施工高空现场风力并须记录在案，由检查人员与施工项目经理签名后存档。

A.3.1.2 检查下吊工作绳、生命绳有无损伤；坐板有无裂纹，坐板底面有无损伤，吊带是否反兜；并确认工作绳、生命绳的长度在建筑物顶部固定后，应仍有比该建筑物高度相对长的长度，并确认两绳固定牢固及两绳不在同一受力处。

A.3.1.3 确认高空作业人员每人一根工作绳、一根生命绳，检查施工员工佩戴的安全带无损伤，检查座式登高板联接下滑扣的固定锁栓是否坚固可靠。检查连接在安全检查带上的自锁机构的动作是否灵活可靠、三角保险机构、自锁钩与安全带的连接是否可靠。

A.3.1.4 检查下吊人员是否在工作前饮酒、过渡疲劳、情绪异常等；下吊人员是否持有《特种作业安全操作证》、头带安全帽、身穿长衣、长裤（在腐蚀环境应着腐蚀工作服）、脚穿软底胶鞋、手戴橡胶手套。

A.3.1.5 检查工作绳、生命绳在经过建筑物顶部和外墙凸出平台与垂直面的转角处是否垫有防止绳索损伤的衬垫，并确认其厚度与牢度可靠。

A.3.1.6 在该建筑物外墙面清洁保养施工现场的地面区域内设置安全区域，并设置阻拦式栏杆和地面安全员，禁止行人通行。在安全区域范围内的绿化做好保护，停放的车辆要转移，不能转移的要做好防护。

A.3.1.7 检查下吊人员配带的工具是否与安全带用绳索相连接，连接后还需确定其绳索不能太短、太细。

A.3.1.8 在工作人员下吊前需做好下吊准备工作，备好工具、配备好溶液、接好水管扣好安全带。

#### A.3.2 基本操作规程：

A.3.2.1 由多种材料组合的幕墙、明框幕墙、半隐框幕墙装饰材料的清洁保养应遵循先清洁保养石料、涂料、外墙面砖和彩色混凝土装饰材料，再清洁保养金属装饰材料，最后清洁保养玻璃装饰材料的次序。幕墙横断面上和窗框下的排水孔在清洁保养时，应进行清理、疏通，以保证排水管的通畅。

A.3.2.2 加强对外墙立面的凹凸部位、特殊形面、淋不到雨的部位、窗框下沿、排水孔下端等部位的清洗。

A.3.2.3 下吊施工人员在清洁保养时，应以工作绳为中心，左右摆动不应超过 1.5 米，以保证不漏洗、漏刮。

A.3.2.4 下吊施工人员用脚蹬踏移位时，应尽量蹬踏在外墙的石料和金属等牢固结构的表面上，蹬踏力量不宜过重、过猛，应以工作绳摆动中产生的惯性移动为主。

A.3.2.5 使用吸盘时，应选择外墙的幕墙玻璃或铝合金板的中央，吸盘放置应用力轻而快速。

A.3.2.6 在施工中，工作绳、生命绳不得嵌于建筑物外墙面粘接耐候硅酮密封胶的缝隙里，防止损伤绳子或造成使外墙漏水。

#### A.3.3 分类操作规程：

##### A.3.3.1 花岗岩外墙面清洁保养操作规程

a 采用“钙化清洁剂”，按 1: 10 或 1: 5 的比例稀释。

b 在开工前，应在建筑物外墙底部最严重的污染处，进行小样清洗，确定清洗剂的稀释比例。

c 对光面花岗岩可用浸有清洁剂溶液的清洗滚筒在光面花岗岩表面上用力来回滚动擦拭，使花岗岩表面的污垢湿润、脱离，对特别的污垢可用抹布擦拭；并用清水冲洗，使花岗岩表面无污垢和清洁剂溶液残留。

d 对毛面花岗岩首先用清水对其表面进行冲洗，将表面的灰尘冲掉；再将浸有清洁剂溶液的板刷擦拭花岗岩表面的污垢，使其孔隙中的污垢脱离；再用清水冲洗，使花岗岩表面无污垢和清洁剂溶液残留。

e 用清水对整个外墙面进行冲洗。

#### A.3.3.2 铝合金外墙清洁保养操作规程

a 采用“中性全能清洁剂”，按 1: 50 比例稀释。

b 在开工前，应在建筑物外墙选择一处典型的污染表面，进行小样清洗，确定清洁剂的稀释比例。

c 用浸有清洗剂溶液的滚筒在铝合金表面擦拭，使污垢湿润、脱离；并用刮水器将表面污垢刮掉，每刮一刀，刮水器应擦拭一下，特殊污垢可用抹布直接擦拭，再用刮水器刮拭。

d 对楼宇中的铝合金百叶窗式避难层和设备层，应用抹布浸清洗剂溶液擦拭后，用清水冲洗。

#### A.3.3.3 不锈钢外墙清洁保养操作规程

a 建筑物外墙底层以上层面不锈钢外墙清洁保养操作规程

a1 采用不锈钢清洁剂，按 1: 50 比例稀释。

a2 在建筑物外墙底层以上层面选择一处典型的污染表面，进行小样清洗，确定清洗剂的稀释比例。

a3 用浸泡了清洁剂溶液的抹水器或清洁滚筒在不锈钢表面擦拭，使污垢湿润、脱离；并用刮水器刮掉污水，对特殊的污垢可用抹布直接擦拭，再用刮水器刮拭。

a4 对于建筑物底层以上层面小面积不锈钢结构件的清洗，可用绞干后微带有清洁剂溶液的抹布擦拭，再用清水冲洗结构件表面。

b 建筑物外墙底层不锈钢外墙清洁保养操作规程

b1 采用中性（PH=7~7.5）的“不锈钢保养剂”，在距离不锈钢表面 20~30 厘米处喷射。

b2 用干净、柔软的抹布轻轻擦拭。可在其表面形成一层保护膜；对特殊的污垢，可先用中性“全能清洁剂”稀释液清洗不锈钢表面，擦干后，再用“不锈钢保养剂”擦拭。

b3 底层上部（二层以下，二米以上）清洗时，应使用升降机或铝合金人字梯，施工人员应有安全带保护。

#### A.3.3.4 面砖外墙清洁保养操作规程

a 采用“钙化清洁剂”（按 1: 10 或 1: 5 比例稀释）、“中性全能清洁剂”（按 1: 50 比例稀释）、“墙地砖清洁剂”及“水泥浆清洁剂”。

b 用以上四种清洁剂在建筑物外墙选择一处典型的污染表面进行小样清洗，确定清洁剂的种类与稀释比例。

c 用浸有清洁剂溶液的滚筒在外墙面砖表面来回滚动擦拭，使污垢湿润、脱离。

d 用清水冲洗外墙面砖表面，使其无污垢和无清洁剂溶液的残留。

#### A.3.3.5 玻璃外墙清洁保养操作规程

a 用可稀释玻璃清洁剂，在做过小样以后，确定其稀释比例。

- b 用浸泡过清洁剂溶液的抹水器在玻璃表面涂抹（注意污水的飞溅及对其它装饰材料污染）。把流到结构密封胶缝隙中的污水擦拭干净。
- c 在对建筑物底部外墙玻璃装饰材料进行清洁保养时，底部 2 米以内的外墙玻璃可喷涂“玻璃清洁保养剂”，然后用干净、柔软的抹布直接擦拭，在玻璃表面形成保护膜。

#### A.3.3.6 涂料外墙清洁保养操作规程

- a 采用“钙化清洁剂”按 1: 5 的比例稀释，做出小样，以确定清洁剂的稀释比例。
- b 用板刷浸清洁剂溶液在涂料表面擦拭，除去污垢，然后用清水冲洗。

### 附录 B 建筑物保洁保养基本装备及清洁剂（参考件）

#### B.1 保洁保养工具

##### B.1.1 保洁保养通用工具

包括扫帚、簸箕、废物箱（垃圾箱）、拖布、扫地车、毛套、换灯泡器、铲刀、水桶、鸡毛掸、工具储存架、告示牌等。

##### B.1.2 保洁保养专用工具

地面清洁保养工具：尘推、蜡拖、蜡车、吸水垫、吸水毛巾、喷壶、括刀等

玻璃、镜子、硬表面清洁保养工具：抹水器、刮水器、老虎卡、伸缩杆、清洁滚筒、铝合金人字梯等。

登高工具：生命绳、工作绳、坐板、安全带、下滑扣、自锁钩、安全帽等。

#### B.2 清洁保养设备

##### B.2.1 主要机械设备

B.2.1.1 擦地机：用于对硬地面进行洗擦、起蜡、起渍、磨光面蜡、地毯泡洗等，分单盘式、多盘式二种。

B.2.1.2 高速抛光机：专用地面抛光机器，适用于花岗石、大理石等平整硬质地面的抛光。

B.2.1.3 吸尘器：用于地毯、地面、墙面和其他部位的吸尘。分直立式吸尘器、吸力式吸尘器、混合式吸尘器三类。

B.2.1.4 吸水机：用于清除地面积水或在潮湿表面上使用，分单用吸水机和吸尘吸水两用机。

B.2.1.5 地毯清洗机：用马达带动圆盘式或滚筒式毛刷除污，同时可输送清水（清洁剂）、吸除回收污水。常用的有：干泡洗地毯机；喷气抽吸式洗地毯机。

B.2.1.6 吹干机：用于清洗后的地毯、起蜡后的硬质地面等用途。

B.2.1.7 高压冲洗机：用于外墙、广场、地面、汽车和垃圾房、停车场和其他需要高压冲洗的地方。

B.2.1.8 扫地车：用于室外地面清洁，可用于厂房、仓库、停车场、户外空旷场地的地面清洁。

B.2.1.9 真空游泳池清洁机：用于游泳池的清洁。

B.2.1.10 自动空气喷香器：用于除去空气中的异味，起消毒、杀菌作用。

B.2.1.11 自动洗地机：用于机场、码头、商场、超市、工厂、宾馆。

B.2.1.12 擦窗机：用于擦洗外墙玻璃、外墙等高空操作。应由受过培训的专业人员操作，按设备要求定期检修保养，以保证绝对安全。

##### B.2.2 辅助机械设备

B.2.2.1 升降机：用于 15 米以下高空作业。利用液压或机械升降方式，将载人平台升至一定高度。

B.2.2.2 高空棚架：用于建筑物内外高空作业清洗、装潢等。

### B.3 清洁保养剂

#### B.3.1 清洁保养剂使用原则

B.3.1.1 简化清洁保养工作，使清洁保养工作趋于简单；

B.3.1.2 减少或消除被清洁保养物体表面尘埃、污垢等的附着力；

B.3.1.3 防止被清洁保养物体因受热、受潮、受化学污染或摩擦而损坏；

B.3.1.4 延长被清洁保养物体的使用寿命；

B.3.1.5 美化被清洁保养物体的外观。

#### B.3.2 酸性清洁剂

含酸性化合物的清洁剂（含浓硫酸者除外）。用于碱性污渍或碱性物质的清洁保养，如建筑物外墙、茶渍、咖啡渍等；还可用于去除氧化物，如除锈、去盐渍，清洗冷气机的蒸发器及冷凝器等。

#### B.3.3 碱性清洁剂

含氢氧化钠、氢氧化钾或其他碱性化合物。用于酸性污渍或酸性物质的清洁保养（含浓硫酸的物品除外），还可用于去除油脂，强碱清洁剂可用于起蜡。如化油去碳、清洁家具、玻璃、地面、电器等。

#### B.3.4 中性清洁剂

指呈中性或微酸性的清洗剂，主要用于保养，对清洁面安全度高。

#### B.3.5 溶剂

含有机溶剂的清洗剂，呈中性。用于清洁不能接触水分的物体上的污渍（如电器等）。同时也用于制造喷蜡，使用后无需用水清洗。

#### B.3.6 清洁剂的使用注意事项

B.3.6.1 应选用正确的清洁剂。针对不同的被清洁保养物体表面的材质和污染程度选用不同的专用清洁剂，必要时，可作样品实验。

B.3.6.2 应将清洁剂调制成适当的比例。应根据产品说明书的要求，将清洁剂稀释，必要时用温水稀释，增强清洁剂的清洁效果。

B.3.6.3 使用清洁剂后，应立即清洗干净，防止对被清洁保养物体的表面造成损伤。

B.3.6.4 操作者应注意劳动保护，如带手套，安全帽等。