

住宅物业给排水设备安全操作指引

1 总则

- 1.1 为规范给排水设备操作程序，确保正确、安全地操作给排水设备，特制定本工作指引。
- 1.2 本指引适用于下属物业平台公司及其在管住宅物业服务中心的给排水设备操作。

2 职责

- 2.1 物业服务中心工程部负责人/运行班负责人检查《给排水设备安全操作指引》的执行情况。
- 2.2 物业服务中心运行值班人员负责给排水设备的安全操作。

3 管理内容与方法

- 3.1 二次供水水池清洗注意事项
 - 3.1.1 为确保二次供水水质符合卫生健康标准，要求住宅物业水池（箱）清洗 1 次/半年（地方政策另有规定的以地方规定为准）。
 - 3.1.2 现场作业人员必须持卫生防疫站认可的《健康证》，并无高血压、低血糖等慢性疾病。
 - 3.1.3 为保障安全，水池（箱）清洗至少两人进行操作，一人作业，一人监护。
 - 3.1.4 现场作业人员须穿戴好防护用具，备好手电或应急灯。
 - 3.1.5 水池（箱）有限空间内作业时，应选用不高于 36V 安全电压的灯具及电动工具，供电电源安装额定漏电动作电流不大于 15 毫安的漏电保护开关。
 - 3.1.6 上下水池（箱）时，绑好安全绳、安全带，同时把紧扶手，踩稳爬梯，严防高处坠落。
 - 3.1.7 水池（箱）清洗作业时，应保障池（箱）内的通风及空气质量；如果在水池（箱）内感到头晕、气喘，则应马上离开水池（箱）到外面呼吸新鲜空气。
 - 3.1.8 清洗消毒完成后，恢复水池正常使用，填写《水池（箱）清洗消毒记录表》，并提取水样送卫生部门检验。
 - 3.1.9 取得水质卫生合格证后，水池（箱）检修孔盖门上锁、钥匙集中管理，并三

天内将相关资料规范存档。

3.2 给排水设备操作注意事项

3.2.1 生活水泵、消防水泵在交付时已设置好自动轮换程序，原则上控制柜开关都应常置于自动状态；只有在水泵、管道、压力传感器处于故障检修的状况下才，允许置于手动状态。

3.2.2 集水井水泵用于生活废水压力排放，要求控制箱开关常置于自动状态；只有在水泵、管道、压力传感器处于故障检修的状况下，才允许置于手动状态。

3.2.3 消防水泵每月手动操作开、停试机一次，确保在突发事件下能正常启动、运行。

3.3 水泵（潜水泵）手动试运行

3.3.1 合上水泵（潜水泵）控制柜（箱）电源开关，将转换开关置于“手动”位置。

3.3.2 按下启动按钮，水泵（潜水泵）启动，注意观察水泵运转情况。

3.3.3 如果一次不能启动成功，可以再试启动两次，每次应间隔 3 分钟。如果 3 次都未启动成功，则应停下来查找原因，排除故障后才能再启动。

3.3.4 启动成功后，让其运转 5 分钟。观察运转电流，听有无异常声响，闻有无异常气味，检查漏水是否严重。

3.3.5 确认一切正常后，按下水泵（潜水泵）“停止”按钮，水泵（潜水泵）关停。

3.3.6 将转换开关置于“自动”位置，水泵（潜水泵）进入自投运行状态。

3.4 临水设备作业注意事项

3.4.1 临水设备设施作业人员，必须定期进行临水作业安全知识教育，并对周边环境熟悉。

3.4.2 临水设备设施作业至少两人进行操作，一人作业，一人监护。

3.4.3 维修作业面应确保空间充足，视角良好。

3.4.4 临水设备设施作业前，须对作业区域做好围蔽及安全警示。

3.4.5 作业人员穿戴好救生衣、绝缘靴，并做好安全防护措施后，方可作业。

4 检查内容

4.1 物业物业服务中心建立给排水设备安全操作控制文件，定期组织安全操作培训及技术交底。

4.2 按时间节点进行水池（箱）清洗消毒，《水池（箱）清洗消毒记录表》填写清晰、存档规范。

4.3 水池（箱）检修孔盖门上锁、粘贴封条，水质卫生合格证有效。

5 检查方式

5.1 物业服务中心工程部负责人，每月检查给排水设备安全操作工作落实情况及记录不少于两次。

5.2 物业服务中心负责人，每月检查给排水设备安全操作工作落实情况及记录不少于一次。

5.3 物业平台公司工程管理部门，每半年检查物业服务中心给排水设备安全操作工作落实情况及记录不少于一次。

5.4 物业管理中心将采用“总部检查+第三方检查”方式对平台公司、项目进行考核，如违反上述规定且情节严重的，将予以通报批评及扣减品质稳定性年度得分处理。

6 附则

6.1 本指引自发布之日起施行，原《保利物业服务股份有限公司住宅物业给排水设备安全操作指引》（Q/POLY-WY PM6038-2020）同时废止。

6.2 本指引由物业总部物业管理中心负责解释。

6.3 工程信息化管理系统健全、稳定后，将取消线下相应表单。

7 附录

附录 A：住宅物业给排水设备设施检查记录表

住宅物业给排水设备设施检查记录表

Q/POLY-WY PM6038-2022/B1

类别	内容	现场评定	问题记录	整改情况	检查人
运行管理	设备、标识				
	环境卫生				
	巡查记录				
维修保养	计划制订情况				
	计划落实情况				
	保养记录				
安全操作	水箱（池）清洗情况				
	水质检验报告存档情况				

应检项目: 巡检部门: 巡检扣分: 应检项目负责人: