

《住宅小区新冠肺炎疫情防控物业管理服务规范》编制说明

一、项目背景

当前全球新冠肺炎疫情继续蔓延，最近国内相继出现本土新增确诊病例、本土无症状感染者，疫情防控总体形势依然严峻。面对疫情防控的长期性、复杂性及不确定性，为贯彻落实习近平总书记关于防控新型冠状病毒肺炎疫情的重要指示精神和党中央、国务院决策部署，切实落实市委、市政府有关工作安排，进一步加强我市住宅小区疫情防控下物业管理服务工作，依据《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）》《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》《深圳市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部印发关于建立健全社区联防联控机制的若干措施的通知》《深圳市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部办公室社区小区组工作方案》《深圳市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部办公室关于印发住宅小区和城中村全面实施人员通行认证管理的工作指引的通知》等文件，亟需制定一份指导各住宅小区的物业服务单位在提供物业管理和服务的同时，落实和执行疫情防控措施的指导文件。

目前，关于住宅小区新冠肺炎疫情物业管理服务暂无国

家标准及广东省地方标准。经查询，重庆市制定了《物业小区新冠肺炎疫情防控技术指南》（重庆市地方标准），发布时间较早且与深圳实际情况有差异，因此，需结合深圳市住宅小区物业管理单位开展新冠肺炎疫情防控工作的实际，制定相应的深圳市地方标准，以更好地指导深圳市物业服务单位开展相关工作。

新冠肺炎疫情暴发后，深圳各物业服务单位积极投身于疫情防控工作，对控制疫情在社区小区的传播起到了重要的作用，但由于此前未充分将公共卫生事件的应对及管理融入日常小区物业管理体系，在防疫初期也存在着物业服务企业员工专业知识缺乏、防疫应急能力不足等问题。目前，进入常态化疫情防控阶段，各物业服务企业有意识地将常态化防控措施纳入住宅小区管理内容，但由于缺乏统一的地方标准，不同小区的物业服务单位管理能力及服务水平参差不齐，物业管理常态化疫情防控机制尚未成熟建立。因此有必要通过建立相应的地方标准，为物业服务单位执行住宅小区常态化疫情防控措施提供统一的、可操作性强的指导标准，做好较长时间应对外部环境变化的思想准备和工作准备，以打造坚韧的社区小区疫情防护体系。

因此，编制住宅小区新冠肺炎疫情防控物业管理服务规范地方标准十分必要。

二、工作简况

（一）、任务来源

2020年3月，市场监管总局、国家发展改革委、财政部下达了51项国家基本公共服务标准化试点项目。福田区作为国家首批基本公共服务标准化综合试点地区，将国家基本公共服务标准化综合试点工作纳入重点改革项目。为推动福田区基本公共服务标准化综合试点项目的顺利实施，福田区出台了综合试点工作方案，以“总结提炼一批具有福田特色的基本公共服务具体实施标准，发挥好先行示范作用，为全国基本公共服务标准化建设探索可复制、可推广的‘深圳经验’，打造‘深圳标准’构建质量发展新优势。为此深圳市福田区住房和城乡建设局牵头申请立项住宅小区新冠肺炎疫情防控物业管理服务规范地方标准的研制，于2021年9月份通过立项申请。

（二）、主要编制过程

制定《住宅小区新冠肺炎疫情防控物业管理服务规范》主要经历了以下阶段：

1、立项阶段

2021年9月，《住宅小区新冠肺炎疫情防控物业管理服务规范》作为深圳市地方标准正式批准立项。

2、组织起草阶段

2021年10月~2021年11月，收集相关标准和文件资料，走访调研福田区住建局和相关物业企业，并对相关资料

进行汇总和分析，搭建标准框架、编制标准文本，并经过多次编制组内部征求意见、讨论、修改，最终形成标准征求意见稿。

3、征求意见阶段

2021 年 12 月，通过深圳市住房和建设局、福田区住房和建设局分别公开征求意见。

4、组织评审阶段

三、主要技术依据

本文件参考了《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》《广东省新冠肺炎防控指挥办疫情防控组关于印发广东省物业管理区域新冠肺炎疫情常态化防控工作指引的通知》《广东省新冠肺炎防控指挥办疫情防控组关于印发新冠肺炎疫情常态化防控期间公共电梯（扶梯）与空调通风系统使用和清洁消毒工作指引的通知》《深圳市物业管理区域新型冠状病毒肺炎疫情防控工作指引（试行）》《深圳市新型冠状病毒肺炎疫情防控指挥部办公室疫情防控组关于印发深圳市新冠肺炎疫情局部暴发应急处置预案的通知》《深圳市住房和建设局关于转发广东省新冠肺炎疫情常态化防控阶段特定场景应急处置预案（试行）的通知》《重点场所重点单位重点人群新冠肺炎疫情常态化防控相关防护指南（2021 年 8 月版）》《福田区住宅小区（城中村）

常态化疫情防控工作标准化手册》等相关政策文件和工作指引，并结合调研实际编制的。

四、主要技术内容

（一）范围

本文件规定了住宅小区新冠肺炎疫情防控中物业管理服务的术语和定义、防控保障、内部管理、出入口管理、重点区域管理、重点设施管理、重点人群服务、环境卫生管理、其他物业服务管理和应急处置管理等要求。

本文件适用于新冠肺炎常态化疫情防控期间，物业管理服务单位开展住宅小区的疫情防控工作。

（二）规范性引用文件

本章节主要包括了标准文本中规范性引用的文件，包括 GB 10213 一次性使用医用橡胶检查手套、GB 19082 医用一次性防护服技术要求、GB 19083 医用防护口罩技术要求、GB 50365 空调通风系统运行管理标准、WS 394 公共场所集中空调通风系统卫生规范、YY 0469 医用外科口罩、YY/T 0969 一次性使用医用口罩。

（三）术语和定义

本文件没有需要界定的术语和定义。

（四）防控保障

本章节给出了物业管理服务单位针对疫情防控开展的保障措施内容，主要从组织机制、物资准备、宣传准备、人

员准备四个方面进行描述。

（五）内部管理

本章节规定了物业单位自身防控管理的要求，主要从行程管理、生活管理、防护管理三个方面提出。

（六）出入口管理

本章节规定了住宅小区出入口管理的要求，主要从出入口的设置和出入管理，包括体温检测、行程查验、车辆查验、信息登记四个方面描述相关要求。

（七）重点区域管理

本章节规定了住宅小区内各类重点防控区域的管理要求，包括公共区域、服务场所、商铺商户、办公场所的分类防控要求。

（八）重点设施管理

本章节规定了住宅小区内各类重点设施的管理要求，包括公共电梯、空调以及日常使用设施等的防控要求。

（九）重点人群服务

本章节规定了住宅小区内重点人群管理的要求和特殊群体的服务要求。

（十）环境卫生管理

本章节规定了住宅小区内环境卫生的管理要求，包括保洁清运、防疫废弃物处理、排污处理和清洁人员防护等方面内容。

（十一）其他物业服务管理

本章节规定了物业服务单位提供其他物业服务时的管理要求，包括施工作业的要求和客户服务的要求。

（十二）应急处置管理

本章节规定了物业服务单位在应急处置突发疫情时的管理要求，包括应急预案的管理、分阶段给出的应急处置措施和主要的处置行为，包括核酸集中检测和消毒处置的具体要求。

（十三）附录

附录 A 给出了住宅小区疫情防控的常用表格模板，附录 B 给出了消毒工作的具体说明。

五、是否涉及专利等知识产权问题

本标准未涉及专利等知识产权问题。

六、意见汇总处理

2021 年 11 月 23 日，通过福田区住房建设局征求福田区住房建设局内部科室、福田区应急管理局、福田区卫健局、福田区防疫指挥办社区小区组、福田区物业企业联合会意见，并通过福田区物业企业联合会征求各物业服务企业意见；12 月 10 日，通过深圳市住房建设局征求市住房建设局内部处室、市疫情防控指挥部社区小区组、市卫生健康委、市应急管理局，各区（新区）住房建设局、合作区住建水务局，市物业管理行业协会意见。截至 12 月 25 日，共收到反馈意见 29 条，无意见的 16 条，在有意见的 13 条中，9 条采纳，2

条部分采纳，2 条不采纳。

七、重大意见分歧的处理依据和结果

本标准无重大分歧意见。

八、实施标准的措施建议

拟通过开展标准的宣贯、培训和标准实施跟踪检查等方式推动标准实施。

九、其他需要说明的事项

无。