苏州市办公楼宇、公共建筑空调通风系统

维保、清洗行业管理规定

**第一章 总则**

第一条 为进一步规范政府办公楼、写字楼、酒店、商场等公共建筑中空调通风系统运行，避免在人员密度大、使用时间长、室内相对密闭的区域中因空气流动于各区域或楼层导致交叉感染的隐患，安全合理的运行和系统规范的定期维保、清洗的管理，最大限度地保护公共建筑内设备运行及人员空气环境的安全，保证我市办公场所、公共场所等所有公共建筑空调通风系统卫生质量，预防空气传播疾病，保障大众身心健康，苏州市制冷协会专业技术委员会基于国家标准GB50365《空调通风系统运行管理标准》《中华人民共和国传染病防治法》、《公共场所卫生管理条例实施细则》及《公共场所集中空调通风系统卫生规范》等相关法律、规章和卫生标准要求，编制本规定，旨在指导公共建筑空调通风系统运行、维保清洗的安全运行。

第二条 本规定适用于苏州市办公楼宇及公共建筑空调通风系统（以下简称中央空调通风系统）的维保、清洗卫生监督管理。

第三条 苏州市制冷协会根据国家法律法规的有关规定制定标准规范管理行业内机构及设备使用单位，并协助政府相关职能部门共同监督管理与服务工作。

**第二章 办公楼宇及公共建筑空调通风系统管理单位要求**

第四条 公共建筑场所空调通风系统所有权人及设备使用权人或者其委托的专业管理单位（以下统称管理单位）是中央空调通风系统的维保及卫生管理责任人。

公共建筑场所中央空调通风系统所有权人委托专业管理单位对中央空调通风系统进行日常卫生管理的，应当签订书面协议，明确双方权利和义务，并督促专业管理单位落实卫生管理职责。

第五条 管理单位应当指定专职（或兼职）人员负责中央空调通风系统日常卫生管理工作，建立健全日常管理维护、定期清洗消毒、安全隐患排查等管理制度和中央空调通风系统预防空气传播性疾病的应急预案，确保中央空调通风系统卫生质量符合相关规范要求，特别在公共突发传播性疾病期间针对中央空调通风系统的运行管理要有严格的预案和措施。

第六条 管理单位应当建立中央空调通风系统的运行卫生管理档案。卫生管理档案应当包括下列内容：

（一）公共建筑中央空调通风系统的竣工图、设计说明书等相关资料；

（二）专业检测机构依据卫生学对设备设施每年检测评价报告书，特殊时期检测频次可以特殊要求；检测方式有两种：1、由设备管理方主动申请检测；2、由政府职能部门或公共卫生社会行业监督方委托检测机构随机检测并公布结果；

（三）日常对设备设施运行卫生检查、检测及维护记录；

（四）针对空调通风系统预防空气传播性疾病的应急预案；

（五）维保、清洗等消毒杀菌记录等所有资料；

（六）空调通风设备故障、事故及其他特殊情况记录。

第七条 管理单位应当制定中央空调通风系统预防空气传播性疾病的应急预案，应急预案应包括以下主要内容：

（一）公共场所集中空调、中央空调、变流量空气处理通风系统进行应急处理的责任人；

（二）不同送风区域隔离控制措施、最大新风量或全新风运行方案、空调系统的清洗、杀消毒方法等；

（三）中央空调通风系统停用后应采取的其他通风和调温措施等。

第八条 中央空调通风系统卫生质量应当符合《公共场所集中空调通风系统卫生规范》（WS 394-2012）标准要求，管理单位应当委托专业清洗机构定期对集中空调通风系统下列部位进行维护清洗：

（一）开放式冷却塔每年清洗不少于一次并相应对水系统管道内除垢消毒处理；

（二）空气净化过滤材料应当每六个月清洗或更换一次；

（三）对空调设备的空气处理机组、表冷器、加热（湿）器、冷凝水盘、风轮等每年必须清洗一次；

（四）通风系统风管每年必须专业机构检测，如卫生数据不达标或不合格应立即停止使用并进行专业清洗杀菌消毒处理，清洗后进行复检合格后才可以正常使用；特别对回风管（箱）、风管三通、弯头变径、出风口、回风口容易积灰藏污的部位必须清洗处理，通风送回风支管使用波纹软连接方式无法清洗彻底的必须更换软连接；

（五）针对建筑物室内大而高的空调通风系统维保清洗时，末端及通风管道必须架有专门的脚手架或专业登高设备（大礼堂、影院、展馆等），通风管道要有固定的开孔清洗并方便的操作检修口等标识；

(六）使用紫外灯及其他紫外线设备杀菌消毒措施的场所及设备，每周必须对紫外线照射灯管等物件用75%以上消毒酒精等擦拭表明尘埃等污染物，保证紫外线表面干净透明；

（七）使用含氯消毒水进行对空调通风系统管道等物体表面消毒时，应防止消毒水对物体表面的腐蚀及损坏，尽量用擦拭的方式，如有使用喷洒或浸泡应及时用清水过滤并擦洗；

第九条 办公楼宇及公共场所中央空调通风系统运行期间，管理单位应当对开放式冷却塔的冷却水进行持续消毒。每年对冷却水、冷凝水进行检测或委托检测，如果检测机构在冷却水、冷凝水中检出嗜肺军团菌等致病微生物时，检测机构应马上告知设备设施管理单位并应当及时报告所在市、区卫生管理行政部门和行业管理组织，由行业协会协助组织专业清洗消毒机构并按照有关规定采取防控措施。

**第三章 办公楼宇、公共建筑空调通风系统专业清洗机构卫生管理要求**

第十条 办公楼宇、公共场所中央空调通风系统专业维保、清洗服务机构（以下统称专业维保清洗服务机构）应当符合《公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范》（WS/T 396-2012）规定的基本技术要求，具有独立法人资格，有固定的办公和仓储场地，并具备相应的技术能力。

应具有与其技术水平和服务能力相适应的维保设备与专用清洗消毒设备以及其他清洗、消毒所需要的设备、器材、工具和试剂等。

第十一条 专业维保清洗服务机构应设立专门质量管理部门，建立健全空调通风系统维保清洗全过程的质量管理规章制度及清洗技术工艺档案、资料存档制度并制定具体的清洗操作规程、清洗质量保证措施、清洗突发事件应急方案等。

专业暖通维保清洗服务机构应聘有专门有经过专业组织或机构培训过的管理人员，管理人员应定期接受有关专业培训机构对空调系统环境技术专业知识培训。

第十二条 专业维保清洗服务机构应配备有专业从事办公楼宇和其他公共场所空调通风系统维保及清洗技能的从业人员，所有从事办公楼宇、公共场所空调通风系统清洗消毒工作的人员必须取得有效健康体检证明，并有持有行业相关专业培训合格证及国家相关特种作业操作资格证书。

第十三条 专业维保清洗服务机构对中央空调通风系统进行清洗消毒时应当全面、规范，应查阅该建筑内空调系统有关技术资料及设计资料，对需要清洗的中央空调系统进行现场勘察和检查，确定适宜的操作工具、设备及工作流程。并根据建筑内空调通风系统的情况和相关标准的技术要求，制定详细的维保清洗施工的工作计划和方案。

第十四条 服务机构在中央空调通风系统维保、清洗消毒实施前应将服务项目施工方案及项目合同整理成册先提交设备管理方和行业服务监督管理方以备完工后安排检测及备案归档之用（一式两份）。完工后在三个工作日内可以自行提交客户申请竣工检测或委托行业组织协助检测申请，协会针对申请方需求统一在协会入库检测机构中抽选专业检测机构进行对维保清洗设备及区域检测，检测合格的为设备管理单位或使用单位出具检测报告并在官网上公布结果，服务单位必须提供方便查询的清洗过程记录资料。清洗过程记录资料形式应为视频录像和照片，提供照片资料中应同一位置清洗前后各一张对比照片并标明区域标识，同时交由协会统一归档以备查阅。

第十五条 维保及清洗服务单位（机构）具备基本条件：

（一）持有苏州大市范围工商营业执照，具有独立法人资格。

（二）具有专门的办公和仓储场所，办公场所与仓储场所应分开设置，不得共用同一空间。办公和仓储场所面积应50平方米以上。办公与仓储场所应有产权证明或房屋租赁合同。

（三）单位具有完善的管理组织架构，设有专门质量管理部门及专业管理人员，管理人员应持有行业组织或专业机构部门培训颁发的培训合格证书等证明材料。

（四）服务机构专业管理人员不少于2人，其中专业从事公共建筑并通过空调通风系统维保及清洗培训合格持上岗证的从业人员不少于5名以上，所有人员每年必须至少参加由行业专业机构针对性培训一次。

（五）应配备《公共场所集中空调通风系统清洗消毒规范》（WS/T396-2012）要求的专用设备及工具：

1.清洗：除尘垃圾捕集装置、通风管道手持清洗装置、圆形通风管道清洗装置、非水平通风管道清洗装置、通风管道清洗需开孔器（机）、其他部件维保清洗专业设备及工具；

2.杀菌消毒：通风管道消毒专业装置设备及专用杀菌消毒剂用品等。

(六)落实自身卫生安全管理，建立健全卫生安全管理制度，建立中央空调维保清洗项目资料台账一户一档。

(七)所使用的消毒剂应符合国家相关卫生标准和要求，所使用的杀菌消毒物资进货原始票据及质量报告证明留档，如委托协会协助项目竣工检测申请时必须提供苏州市制冷协会专委会和检测机构备案。

(八)清洗消毒设备仓库应专用并有严格管理制度，储存应设有货架、分类存放、摆放整齐应设专人管理。

**第四章 技术能力审核**

第十六条 我市实行办公楼宇、公共场所中央空调专业维保清洗机构技术能力审核，各专业维保清洗服务单位取得工商营业执照的均可向苏州市制冷协会申请技术能力审核。

专业清洗服务单位可直接向苏州市制冷协会进行申请。申请单位必须是协会有效会员企业，非会员企业需同时提交入会材料。

第十七条 专业维保清洗服务机构申请技术能力审核需向苏州市制冷协会提交书面申请及提供以下材料：

（一）三证合一工商户营业执照；

（二）企业法人或负责人身份证明；

（三）办公用房及仓储用房产权证明或租赁协议；

（四）各项内部管理制度（仓库制度、清洗操作规程、清洗质量保证措施、应急管理制度等）；

（五）项目管理人员、技术人员、操作人员名录、健康证、专业培训合格证、社保材料、及其他相关资格证书；

（六）专业清洗工具、设备、试剂名录表及仓储照片，主要设备需提供进货原始发票；

（七）提供两年内有过相关真实项目案例；

（八）必须是协会有效会员企业。

第十八条 苏州市制冷协会收到申请单位资料后，应组织协会专委会相关专家对申请资料审核及并对现场核实评估，对符合条件的单位发放《专业技术水平能力等级证书》，凭证有效期两年，每年需要年检。

专业清洗服务机构变更营业场所、仓储场所及法人代表或负责人等重要信息的，应提交协会进行重新审核，符合条件的更新证书。

第十九条 苏州市制冷协会对经过专业技术水平能力评估审核的专业清洗服务机构建立管理档案，并向社会公布。

第二十条 办公楼宇、公共建筑空调通风系统清洗消毒完成后应进行竣工质量检测，检测合格后方可重新投入使用。验收检测可采取以下形式：

（一）委托协会检测验收；由协会收到委托方提交检测验收申请后2个工作日内在协会专业检测机构数据库中抽选检测机构根据申请单位提交材料审核和现场采样根据WS/T394-2012、WS/T395-2012、WS/T396-2012规范标准规定进行检测，合格后出具专业检测报告提供于设备使用单位或设备管理单位，检测报告一式两份，有一份交协会归档；

（二）服务单位或使用单位自行委托专业检测机构；但如果协会有接到投诉或协助职能部门例行对公共场所环境卫生检查时发现不达标且项目没有在协会检测备案的，检查结果移交相应的管理部门进行处理，涉及行业管理范畴的服务企业由协会根据实际情况处理，情节轻者责令整改并要求复检，查证服务机构有违规操作现象的取消行业服务资格。

第二十一条 专业维保清洗服务机构对使用单位空调通风系统进行清洗，如需协会组织竣工验收或检测的应将项目施工计划提前7个工作日报协会备案或申请检测，并在施工过程中主动接受协会组织或监督机构的专业指导，具备条件的项目服务机构也可向协会申请远程视频监督。

**第五章 技术水平等级评估定级与降级制度**

第二十二条 我市实行专业清洗服务技术水平等级评估制度。

对专业清洗服务企业规模、管理、清洗服务能力及诚信经营情况进行现场综合评估，根据评估结果将技术能力水平等级在协会原来的技术类别中将公共场所清洗消毒设为专业Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ三个等级。对专业清洗服务机构在日常经营过程中存在的违规等失信行为实行记过，并将违规结果与技术水平等级评估相结合，作为等级升降的重要依据，情节恶劣严重的直接取消技术水平等级资格。

第二十三条 专业维保清洗服务企业符合相应等级要求的，可认定为Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ级，认定要求如下：

（一）Ⅰ级

1．注册资金200万元以上；经营场所、仓储场所总面积达200㎡（含）以上；

2．能适应清洗各类空调通风管道的专用设备不少于2套（含）以上；

3．专业清洗操作人员不少于20人（本单位正式员工不低于80%），且持有行业相关专业培训合格证及国家特种作业操作资格证书；同时具备协会暖通技术水平等级评估B类Ⅲ级以上操作人员数量条件的方可申请。

4．空调通风系统清洗营业额100万/年（含）以上合同与开票额为准，具有独立能承担办公楼宇及公共建筑空调通风系统清洗项目能力；

5．安全、质量、技术、施工、文明作业保证措施、财务、人事等方面管理制度完善并具有管理体系。

（二）Ⅱ级

1．注册资金100万元以上；经营场所、仓储场所总面积达100㎡（含）以上；

2．能适应清洗各类空调风管的专用设备不少于2套（含）以上；

3．专业清洗操作人员不少于15人（本单位正式员工不低于80%），且持有行业相关培训合格证及国家特种作业操作资格证书；同时具备协会暖通技术水平等级评估B类Ⅲ级以上操作人员数量条件的方可申请。

4．集中空调通风系统清洗清洗营业额50万/年（含）以上；具有独立能承担办公楼宇及公共建筑空调通风系统清洗项目能力；

5．安全、质量、技术、施工、文明作业保证措施、财务、人事等方面管理制度完善具有管理管理体系。

（三）Ⅲ 级

1．注册资金50万元以上；经营场所、仓储场所总面积达50㎡（含）以上；

2．能适应清洗各类空调风管的专用设备不少于1套（含）以上；

3．专业清洗操作人员不少于5人，且持有苏州市（本单位正式员工不低于80%），且持有行业相关培训合格证及国家特种作业操作资格证书；

4．空调通风系统清洗清洗营业额与企业规模相适应；

5．安全、质量、技术、施工、文明作业保证措施、财务、人事等方面管理制度完善。

第二十四条 专业维保清洗服务机构每年度两次以上违规及年度考核分值满20分情况的，下一年度技术水平等级下降一个等次，即Ⅰ级降为Ⅱ级，以此类推。技术水平等级为Ⅲ级的违规同上的取消其技术能力信用等级资格，情节严重的超过20分值无论等级均直接取消技术水平等级资格。

第二十三条 当协会联合有关部门抽查公共场所空调环境卫生等活动及接到质量举报、投诉、查实专业维保清洗服务机构在经营过程中存在弄虚作假的，或仅清洗部分区域，并以欺骗等手段取得检测报告等违规行为的，直接取消其技术水平等级资格，且五年内不得在本协会重新申请技术水平评估。

第二十四条 专业维保清洗机构有以下情形的，每次记相应分值：

（一）群众投诉举报违规操作的项目和服务单位，协会或卫生监督部门查实的符合（第二十三条）其中条件的，一次记30分；

（二）清洗公共场所空调通风系统系统需要卫生学检测的，未按规定时限内将相关资料报协会备案和申请的，一次记10分；上报资料不齐的在规定时限内（2天）补齐，

（三）所清洗公共场所集中空调通风系统规定必须卫生学检测的在检测中被判定为不合格的通过整改后复检再次不合格的，或被协会专委会及其他职能部门和机构抽检不合格的一次记10分；

（四）在审核或检查检查中发现设施、设备、人员与申报备案资料不符的，一次记5分；

（五）公共场所空调通风系统清洗没有操作方案及应急措施且没专门配备卫生管理人员，一次记3分；

（六）使用的消毒产品不符合国家相关卫生标准的索证不全，一次记5分，使用三无消毒类产品的直接取消行业资格并移交政府有关部门处理；

（七）变更经营地址、仓储地址或法人代表（负责人）等信息未申报备案的，每次记3分；

（八）从事中央空调系统维保清洗消毒人员没有健康证明及专业培训上岗的，一人记2分。

第二十五条 协会应及时将专业清洗服务机构技术水平能力评估等级及信用记分情况记录归档，通过官方网站向社会公布专业清洗机构技术能力水平评估等级变动情况，并公布失信记分企业及项目情况。

**第六章 监督管理**

第二十六条 苏州市制冷协会应主动对接市卫生监督部门与各县区级卫生监督机构对协会和专业清洗服务机构的监督指导，建立有效的指导沟通与信息互通机制。

第二十七条 苏州市制冷协会针对符合条件的中央空调维保清洗机构技术水平能力资格进行公开公布制度、针对违规失信的清洗机构记分制度等。

第二十八条 如市各级卫生监督管理部门对公共场空调通风系统管理单位开展法律法规及卫生宣传时需要协会共同参与的，协会积极配合。

第二十九条 建立有效信息互通机制，苏州市制冷协会负责全市专业中央空调维保清洗服务机构技术能力水平评估及日常管理，如职能部门在日常监督管理中发现由协会管理的服务机构不专业或违规行为操作公共场所空调通风系统清洗行为的可以告知协会进行调查整顿；情节严重的取消行业清洗等相关资质，制冷协会在管理工作中发现有不合规使用空调通风系统及其他卫生相应情况举报和投诉的公共场所也及时报告政府卫生监督管理部门，有政府卫生监督部门进行整顿及处罚。

**第七章 检测机构管理**

第三十条 将大市范围内具有室内环境卫生检测专业机构（须能检测军团菌）纳入协会检测机构数据库集中管理。

第三十一条 下列为必须采样检测内容

通风系统回风管（箱）、风管三通、弯头变径、软连接内部必须采样部位。

设备系统及组件空气处理机组、表冷器、加热（湿）器、冷凝水盘、风轮。

通风系统与设备组件系统采样点不得低于各三项，如有软连接、风管变径与冷凝水盘为必须采样检测点并图片资料留存。

第三十二条 如有市卫生管理部门或协会开展公共场所空调通风协调卫生抽查检查活动时，检测机构有义务和责任共同参与。

第三十三条 对检测机构出台统一检测收费管理制度

第三十四条 检测报告统一协会归档管理制度

第三十五条 检测机构廉洁制度，如发现检测机构弄虚作假，违规操作出具检测报告，将检测机构取消协会检测资格并上报政府有关职能部门及向社会通报。

第三十六条 实行系统抽号操作制度。

**第八章 附则**

第三十七条 本规定下列用语含义

（一）集中空调通风系统 为使房间或封闭空间空气温度、湿度、洁净度和气流速度等参数达到设定要求而对空气进行集中处理、输送、分配的所有设备、管道及附件、仪器仪表的[总和](http://www.wiki8.com/zonghe_104549/" \o "医学百科：总和)。

（二）集中空调系统清洗 采用某些技术或方法清除空调风管、风口、空气处理单元（含风机盘管）和其他部件内与输送空气相接触表面以及空调冷却水塔内[积聚](http://www.wiki8.com/jiju_14009/" \o "医学百科：积聚)的颗粒物、[微生物](http://www.wiki8.com/weishengwu_42320/" \o "医学百科：微生物)。

（三）集中空调系统消毒 采用物理或化学方法杀灭空调风管、冷却塔、表冷器、风口、空气处理单元（含风机盘管）和其他部件内与输送空气相接触表面以及冷却水、冷凝水、积尘中的致病微生物。

（四）专用清洗消毒设备 用于集中空调通风系统的主要清洗设备、工具、器械，风管内定量采样设备和净化消毒装置、[消毒剂](http://www.wiki8.com/xiaoduji_123037/" \o "医学百科：消毒剂)等的总称。

（五）专业清洗服务机构 从事办公楼宇、公共建筑集中空调通风系统清洗、消毒的专业技术服务单位。

第三十八条 对申办《苏州市制冷空调设备安装维修企业技术水平等级评估》A、B、C、D类别的企业，年度考核管理参照其管理办法。

第三十九条 本规定自2020年6月8日起实施。