



# COVID-19 行业指导： 房地产交易

2020年7月29日

[covid19.ca.gov](https://covid19.ca.gov)



## 概述

2020 年 3 月 19 日，州公共卫生官和加州公共卫生厅主任发布了一项命令，要求大多数加州人待在家中，以阻断 COVID-19 在人群中的传播。

COVID-19 对加州人健康的影响尚不完全清楚。报告的疾病范围从非常轻微（某些人没有症状）到可能导致死亡的严重疾病。某些群体（包括年满 65 岁者及患有心脏或肺部疾病或糖尿病等严重已存在病症者）更可能住院和有严重并发症。与被感染者密切接触或在通风不良地方同处时，即使该人没有任何症状或尚未出现症状，也很可能传播。

目前尚未得到按行业或职业团体（包括关键基础设施员工）细分 COVID-19 人数和比率的精确信息。在一系列工作场所已爆发了多次疫情，表明员工有可能感染或传播 COVID-19。这些工作场所的示例包括医院、长期护理机构、监狱、食物生产、仓库、肉类加工厂和杂货店。

由于修改了待在家中命令，因此，必须采取所有可能的步骤来确保员工和公众的安全。

关键的预防措施包括：

- ✓ 要在最大程度上进行社交疏离，
- ✓ 不需要呼吸保护的员工和顾客都应戴面罩，
- ✓ 应经常洗手，并定期清洁和消毒，
- ✓ 对员工进行 COVID-19 预防计划的这些及其他内容的培训。

此外，务必要制定适当的流程来识别工作场所中的新疾病，在发现后迅速进行干预，并配合公共卫生机构遏制病毒的传播。

## 目的

本文件是为房地产行业的企业（包括单户、多户、公寓、商业和工业物业的销售和出租）提供的指导，以为员工提供一个清洁的安全环境。本指导无意撤销或废除任何法律、法规或集体谈判规定的员工权利且并不详尽，因为并不包括县级卫生命令，也不能替代与安全与健康相关的任何现有法规要求（如加州职业安全与健康处 (Cal/OSHA)）。<sup>1</sup>随着 COVID-19 情况的持续发展，务必及时了解公共卫生指导和州/地方命令的变更。加州职业安全与健康处 (Cal/OSHA) 在[加州职业安全与健康处 \(Cal/OSHA\) 有关保护员工不得冠状病毒疾病 \(COVID-19\) 的指导网页](#)上有更全面的指导。疾病控制与预防中心 (CDC) 还有其他有关企业和雇主[指导](#)的要求。

# 要求戴面罩

加州公共卫生厅 (CDPH) 于 6 月 18 日发布了 [《戴面罩指导》](#)，广泛要求公众和员工在暴露风险高的所有公共场所和工作场所都戴面罩。

在以下情况下，无论是在工作场所场内还是场外工作，加州从事以下工作的人员都必须戴面罩：

- 与任何公众进行面对面的互动；
- 在公众访问的任何空间中工作（无论当时是否有公众人士在场）；
- 在准备或包装出售或分发给他人的食物的任何空间工作；
- 在公共区域（如走廊、楼梯、电梯和停车设施）中工作或行走；
- 在无法与他人疏离的任何房间或关闭区域内（该人自己家庭或住所的成员除外）；
- 在有乘客时驾驶或操作任何公共交通工具或辅助客运系统、出租车、私家车服务或拼车车辆。强烈建议在没有乘客时戴面罩。

[本指导](#)提供完整的详细信息（包括这些规则的所有要求和豁免）。强烈建议在其他情况下戴面罩，而且，在履行其为员工提供安全健康工作场所的义务时，雇主可以实施其他戴面罩要求。雇主必须为工作人员提供面罩或补偿获取面罩的合理费用。

雇主应为任何符合免戴面罩条件的员工制定一项便利安排政策。如工作要求经常与他人接触，但病况使之无需戴面罩，则应尽可能为其提供病况允许戴的非限制性替代品（如底缘上有垂褶的防护面罩）。

向公众开放的企业应认识到[加州公共卫生厅 \(CDPH\) 面罩指导](#)中的免戴面罩情况，而且，如果该人遵守该[指导](#)，则不得因未戴面罩而排斥任何公众。企业需要制定政策来处理顾客、客户、访客和员工中的这些豁免情况。



## 工作场所的具体计划

- 在每个设施都建立一份工作场所的 COVID-19 具体书面预防计划，对所有工作区域和工作任务都进行一次全面风险评估，并在每个设施都指定一名计划实施人员。
- 将加州[公共卫生厅 \(CDPH\) 面罩指导](#)纳入工作场所具体计划中，并包括一项豁免情况处理政策。
- 应确定设施所在的当地卫生部门联系信息，以上报员工的 COVID-19 爆发情况。
- 应对员工及其代表进行该计划培训和沟通，并向员工及其代表提供该计划。
- 定期评估工作场所对计划的遵守情况，并记录和纠正发现的不足之处。
- 调查任何 COVID-19 疾病，并确定是否有任何工作相关因素可能导致了感染风险。应按需更新计划以防止出现更多的病例。
- 根据[加州公共卫生厅 \(CDPH\) 指引](#)，在工作场所爆发时实施必要的流程和规程。
- 确定受感染员工的密切接触者（6 英尺以内，持续 15 分钟或更长时间），并采取隔离措施隔离 COVID-19 阳性员工及其密切接触者。
- 务必遵守以下指引。否则可能会引起工作场所发生疾病，从而可能导致暂时关闭或限制运营。



## 展示物业的具体计划

- 应制定书面的 COVID-19 预防计划供给人看房的中介遵守。应在物业入口处为中介和看房人显示一套规则作为进入条件。规则必须包括使用面罩和洗手液的说明，还须说明如何保持社交疏离的并避免接触物业表面。规则或规则链接应是在线公共和多重列表服务 (MLS) 房产说明的一部分。发布的规则应清晰可见，并包含象形图。
- 在带人看房之前，房地产和租赁中介必须先与看房人确认对规则的理解，并为顾客、评估师、检查员、布置装饰师、买房中介和承包商提供 COVID-19 预防计划的数字副本，并在他们进入房产之前先征得同意遵守该计划。
- 应定期评估对计划的遵守情况，并记录和纠正发现的不足之处。



## 员工培训主题

- 有关 [COVID-19](#) 的信息，如何防止传播以及哪些已存在病症可能使人更容易感染病毒。
- 应在家中自检，包括根据[疾病控制与预防中心 \(CDC\) 指引](#)进行体温和/或症状检查。
- 有下列情况者不应上班：
  - 患有[疾病控制与预防中心 \(CDC\) 所述](#)的 COVID-19 症状，例如，发烧或发冷、咳嗽、呼吸急促或呼吸困难、疲劳、肌肉或身体疼痛、头痛、新的味觉或气味丧失、咽喉痛、鼻塞或流鼻涕、恶心、呕吐或腹泻，或
  - 确诊患有 COVID-19 且尚未脱离隔离，或
  - 在过去 14 天内与确诊患有 COVID-19 并视为具有潜在传染性（即仍处于隔离状态）者接触过。
- 确诊患有 COVID-19 的员工必须符合以下条件才能重新上班：症状首次出现后已经过去 10 天，症状得到改善，且在过去 72 小时内未使用退烧药没有发烧。确诊患有 COVID-19 的无症状员工只有在首次 COVID-19 阳性检测后已过 10 天才能重新上班。
- 如果症状变重（包括持续的疼痛或胸部压力、意识模糊或嘴唇或脸发青），要去就医。[疾病控制与预防中心 \(CDC\) 网页](#)上有更新和更多详细信息。
- 经常用肥皂和水洗手的重要性，包括用肥皂擦洗 20 秒钟（或根据[疾病控制与预防中心 \(CDC\) 指引](#)，在没有洗手池或洗手台时，使用至少有 60% 乙醇含量（首选）或 70% 异丙醇含量的洗手液，但不能让无人看管的儿童接触到该产品）。
- 在工作时间和下班时间进行社交疏离的重要性（应参阅下面的社交疏离部分）。
- 正确使用面罩，包括：
  - 面罩并不能保护穿戴者，也不是个人防护设备 (PPE)。
  - 面罩有助于保护穿戴者附近的人，但不能代替社交疏离和经常洗手。
  - 面罩必须能盖住鼻子和嘴巴。
  - 员工在使用或调整面罩前后应洗手或使用洗手液。
  - 避免触摸眼睛、鼻子和嘴巴。
  - 面罩不得共用，且应在每次换班后洗净或丢弃。
- [加州公共卫生厅 \(CDPH\) 戴面罩指导](#)中所含信息，规定了必须戴面罩的情况和豁免情况，以及雇主为确保戴面罩而采取的任何政策、工作规则和做法。培训还应包括雇主如何处理免戴面罩者的政策。

- 应确保在设施工作的独立承包商、临时工或合同工及其他所有员工也接受了 COVID-19 预防政策的适当培训，并拥有必要的用品和个人防护装备。应提前与提供临时工、合同工及其他所有员工的组织讨论这些责任。
- 有关员工可能有权获得的带薪休假福利的信息，以便在经济上使他们能够更容易待在家中。应参阅有[支持病假和 COVID-19 工伤补偿政府计划](#)的更多信息（包括[《家庭首次冠状病毒应对法案》](#)规定的员工病假权利），以及[州长第 N-62-20 号行政命令生效期间](#)对员工获得工伤补偿金的权利和 COVID-19 的工作相关性推定。



## 个别控制措施和检查

- 在开始工作时为所有员工以及进入工厂的任何供应商、承包商或其他员工提供体温和/或症状检查。体温/症状检查员务必要尽可能避免与员工密切接触。
- 如果要求在家自检（作为在企业场所进行检查的一种合适替代方法），员工务必要在离家上班前做好检查，并能遵循[疾病控制与预防中心 \(CDC\) 指引](#)，如上文“员工培训主题”部分所述。
- 应鼓励生病或出现 COVID-19 症状的员工和顾客待在家中。
- 雇主必须提供并确保员工使用所有必需的防护设备，必要时包括眼部防护和手套。
- 雇主应考虑使用一次性手套可能有助于补充经常洗手或使用洗手液的情况，例如，在检查他人症状或处理经常接触物品的员工。
- 雇主、经纪人和房地产持执照者必须采取合理的措施（包括在战略性和醒目的位置张贴标牌和在预订确认中），以提醒顾客必须使用面罩并保持社交疏离，经常用肥皂洗手至少 20 秒钟，使用洗手液，而且在亲自看房时不要触摸面部。
- 应提前提醒顾客携带面罩，并尽可能为没有面罩者提供面罩。



## 工作场所的清洁和消毒规程

- 应在办公室和其他共用工作区（大厅、会议室、休息室等）及出入区域（扶手、楼梯、电梯控制装置等）的人流量大区域彻底清洁。应在共用工作区（如柜台、电灯开关、门把手等）中经常消毒常用的表面。
- 应尽可能避免共用电话、其他工作用品或办公室设备。切勿共用个人防护装备。
- 在必须共用这些物品的地方，应在轮班或使用之间（以频率较高者为准）使用更清洁的适当清洁剂消毒，包括以下各项：共用办公设备（如复印机、传真机、打印机、电话、键盘、订书机、订书钉去除器、开信刀）、接收区表面和共用工作站等。

- 应指示员工擦拭并消毒在员工和顾客之间传递的设备，包括每次用后的书写板和钥匙。
- 应为工作场所的终端和办公桌配备适当的消毒产品（包括洗手液和消毒湿巾），并为所有员工提供个人洗手液。
- 应给员工留出时间在轮班期间清洁工作场所。清洁工作应在工作时间内进行，作为员工工作职责的一部分。
- 应确保卫生设施始终保持运转状态，始终保持库存充足，并在需要时提供额外的洗手液、纸巾和洗手液。
- 应尽可能安装并鼓励使用免提设备，包括运动感应灯以及自动肥皂和擦手纸分配器。
- 选用消毒化学品时，雇主应使用[国家环境保护局 \(EPA\) 核准](#)清单上批准用于 COVID-19 的产品，并遵循产品说明。使用标记为对新兴病毒病原体有效的消毒剂、稀释的家用漂白剂溶液（每加仑水 5 汤匙）或至少有 70% 酒精含量的表面清洁用酒精溶液。应为员工提供有关化学危害、制造商说明、通风要求和加州职业安全与健康处 (Cal/OSHA) 要求的培训，以确保安全使用。使用清洁剂或消毒剂的员工应按产品要求穿戴手套和其他防护设备。应遵循加州公共卫生厅推荐的[更安全的哮喘清洁方法](#)，并确保有适当的通风。
- 应要求员工经常清洁和消毒个人工作区域并提供必要的清洁产品。
- 必要时应修改时间，以确保对办公场所定期进行彻底清洁。
- 应尽可能不要扫地或使用其他可将病原体散布到空气中的方法清洁地板。尽可能使用带有高效微粒空气 (HEPA) 过滤器的真空吸尘器。
- 应考虑安装便携式高效空气净化器，将建筑物的空气过滤器升级到最高效率，并进行其他修改，以增加办公室和其他空间的外部空气量和通风量。



## 展示物业的清洁和消毒规程

- 应彻底清洁展示物业并消毒常用的表面，包括柜台、门和橱柜把手、钥匙锁盒、小键盘、马桶、水槽、电灯开关等。在每次看房之前和之后都必须清洁和消毒这些表面。应尽可能不要扫地或使用其他可将病原体散布到空气中的方法清洁地板。应尽可能使用带有高效微粒空气 (HEPA) 过滤器的真空吸尘器。
- 如果天气允许，看房期间应打开门窗和通风系统，以引入新鲜的外部空气。
- 应指示员工擦拭并消毒在员工和顾客之间传递的设备，包括每次用后的书写板和钥匙。

- 应给员工留出时间在轮班期间清洁展示物业。清洁工作应在工作时间内进行，作为员工工作职责的一部分。
- 房地产持执照者应确保为展示物业配备了适当的产品，包括洗手液和消毒湿巾，以供员工和顾客按需使用。
- 所有进入物业的人员（包括中介、经纪人、检查员和顾客）都必须在进入时、看房期间或检查该物业之前都立即用肥皂和水洗手或使用洗手液。
- 应调整或修改物业展示，以提供足够的时间进行正确的清洁和消毒。如果物业目前有人居住，应确保居住者在看房前离开后以及顾客看房前后有足够的时间进行消毒。



## 工作场所的社交疏离指引

- 应采取措施，以确保员工和顾客之间的距离至少为 6 英尺，可包括使用实物隔板或视觉提示（例如，地板标记或指示员工应站在哪里的标志）。
- 应在可行和必要时利用工作实践来限制同时在办公室的员工人数。可包括安排时间（例如，将开始/结束时间错开），为现场报告建立交替的日期，分阶段返回办公室工作空间，或在可行时继续使用远程办公。
- 应重新设计办公室空间和小隔间等，并减少会议室的容量，以确保工作空间允许员工之间有 6 英尺的距离。
- 应尽可能指定使用单独路线进入和离开办公室空间，以助保持社会距离，并减少人员彼此靠得太近。应尽可能建立定向的走廊和人行通道，以消除员工彼此通过。
- 应使用屏障或分开桌子/椅子来关闭或限制人员可能聚集和互动的公共区域（如小厨房和休息室）。应禁止员工聚集在客流量大的区域（如厕所和走廊）。应限制乘坐电梯的人数，并确保使用面罩。
- 应关闭自助式咖啡、供水和小吃区。如果没有其他合适的饮用水源，应提供单个水瓶。
- 应按照工资和工时规定休息，将员工休息时间分开，以保持社交疏离的规程。
- 应考虑让要求修改职责的员工能够最大限度地减少与顾客、潜在的买房者和租户及其他员工的接触（例如，管理库存而不是当出纳员或通过远程工作来管理行政需求）。
- 应在入口和等候区显示标牌，以提醒社交疏离、适当的手部卫生和尽可能使用面罩。进入办公室时，应派专人将顾客引导到会议室，而不是聚集在大厅或公共区域。
- 应停止不必要的旅行，并鼓励通过电话和互联网进行远程会议。



- 应中断员工、承包商和顾客等之间共用车辆。各方应乘坐自己的车辆前往办公室、物业或其他需要面对面活动的地点。
- 应要求员工避免使用握手或类似的打招呼方式，以免破坏社交疏离。
- 应避免在员工和顾客之间来回传递笔、文件和钥匙之类的交易材料。
- 可行时应与所有关联方以数字方式完成房地产交易。当需要与托管代理、信贷员、房贷经纪人等进行面对面会议时，应保持社交疏离。应在能保持至少 6 英尺社交疏离的地方（如在外面）开会。
- 送货到实体办公室时应消除人与人之间的接触。应避免触摸他人的笔和书写板。



## 展示物业的社交疏离指引

- 应使用预约或数字登录流程来控制物产中的人数。如果目前居住者在场和/或参加物业展示，根据其合法权利，也应遵守有关社交疏离及适当清洁和消毒规程的相同标准，并为在场所有人提供一个安全的环境。
- 应尽可能使用通过数字技术和社交媒体等进行的虚拟参观来代替物业展示或公开展示。如果虚拟参观不可行，应限制展示期间的在场人数。如有房地产持执照者或房客在场，应始终保持社交疏离。
- 在亲自看房之前，房地产持执照者或卖方/房客必须打开门道或其他进出区域，以最大程度地减少顾客与表面的接触。
- 房地产持执照者应提醒顾客在展示期间保持社交疏离，并避免触摸手柄、开关、拉绳等。
- 亲自看房时所有在场人员都应避免触摸旋钮、水龙头、马桶和马桶把手、电灯开关、车库门开启器按钮、把手和拉手、警报系统控件、风扇拉手、遥控器、恒温器、开关盒、门和门闩、窗户锁和窗扇、泳池遮盖物以及其他此类物品。
- 在亲自看房之前和结束时，房地产持执照者必须对物业上的移动性和安全性装置进行消毒，例如，扶手和栏杆、门把手和锁以及展示期间可能接触过的任何其他表面。
- 陪同检查员的所有房屋检查员和准买房者都必须能够使用洗手设施和/或洗手液。
- 所有信息都必须以电子方式提供。应停止提供传单或其他类型的促销或信息材料。

1 必须考虑脆弱群体的其他要求。房地产业必须符合所有[加州职业安全与健康处 \(Cal/OSHA\)](#) 标准并准备遵守其指导，还要遵守[疾病控制与预防中心 \(CDC\)](#) 和[加州公共卫生厅 \(CDPH\)](#) 的指导。此外，雇主必须准备随着这些指引的改变而改变其业务。

