

项目编号：0667-2021-Q-2023

管理体系审核报告

（ 监 督 审 核 ）



组织名称：陕西地建物业管理有限公司

审核体系：☒质量管理体系（QMS） ☐50430（EC）

☐环境管理体系（EMS）

☐职业健康安全管理体系（OHSMS）

☐能源管理体系（ENMS）

☐食品安全管理体系（FSMS/HACCP）

☐其他_____

审核组长（签字）： 郭力

审核组员（签字）：

报 告 日 期： 2023 年 6 月 13 日

北京国标联合认证有限公司 编 制

地 址： 北京市朝阳区北苑路 168 号 1 号楼 16 层 1603

电 话： 010-8225 2376

官 网： www.china-isc.org.cn

邮 箱： service@china-isc.org.cn



联系我们，扫一扫！



审核报告说明

1. 本报告是对本次审核的总结，以下文件作为本报告的附件：
☒ 管理体系审核计划（通知）书 ☒ 首末次会议签到表
☒ 不符合项报告 ☐ 其他
2. 免责声明：审核是基于对受审核方管理体系可获得信息的抽样过程，考虑到抽样风险和局限性，本报告所表述的审核发现和审核结论并不能 100% 地完全代表管理体系的真实情况，特别是可能还存在有不符合项；在做出通过认证或更新认证的决定之前，审核建议还将接受独立审查，最终认证结果经 ISC 技术委员会审议做出认证决定。
3. 若对本报告或审核人员的工作有异议，可在本报告签署之日起 30 日内向北京国标联合认证有限公司提出（专线电话：010-58246011 信箱：service@china-isc.org.cn）。
4. 本报告为北京国标联合认证有限公司所有，可在现场审核结束后提供受审核方，但正式版本需经 ISC 确认，并随同证书一起发放。本审核报告不能做为最终认证结论，认证结论体现为认证证书或年度监督保持通知书。
5. 基于保密原因，未经上述各方允许，本报告不得公开。国家认证认可机构和政府有关管理部门依法调阅除外。

审核组公正性、保密性承诺

（本承诺应在首、末次会议上宣读）

为了保护受审核方和社会公众的权益，维护北京国标联合认证有限公司(ISC)的公正性、权威性、保证认证审核的有效性，审核组成员特作如下承诺：

1. 在审核工作中遵守国家有关认证的法律、法规和方针政策，遵守 ISC 对认证公正性的管理规定和要求，认真执行 ISC 工作程序，准确、公正地反映被审核组织管理体系与认证准则的符合性和体系运行的有效性。
2. 尊重受审核组织的管理和权益，对所接触到的受审核方未公开信息保守秘密，不向第三方泄漏。为受审核组织保守审核过程中涉及到的经营、技术、管理机密。
3. 严格遵守审核员行为准则，保持良好的职业道德和职业行为，不接受受审核组织赠送的礼品和礼金，不参加宴请，不参加营业性娱乐活动。
4. 在审核之日前两年内未对受审核方进行过有关认证的咨询，也未参与该组织的设计、开发、生产、技术、检验、销售及服务等工作。与受审核方没有任何经济利益和利害冲突。审核员已就其所在组织与受审核方现在、过去或可预知的联系如实向认证机构进行了说明。
5. 遵守《中华人民共和国认证认可条例》及相关规定，保证仅在 ISC 一个认证机构执业，不在认证咨询机构或以其它形式从事认证咨询活动。
6. 如因承诺人违反上述要求所造成的对受审核方和 ISC 的任何损失，由承诺人承担相应法律责任。

承诺人 审核组长：郭力

组员：



一、审核综述

1.1 审核组成员

序号	姓名	组内职务	注册级别	审核员注册证书号	专业代码
1	郭力	组长	审核员	2021-N1QMS-1263290	35.15.00

其他人员

序号	姓 名	审核中的作用	来 自
1	左晶	向导	受审核方
2		观察员	

1.2 审核目的

本次审核目的是组织获得（质量管理体系）认证后，进行第二次监督审核☐证书暂停后恢复☐其他特殊审核请注明：

审核通过检查受审核方的组织结构、运作情况和程序文件，以证实组织是否按照产品标准、服务规范和相关规定运作，能否保持并持续改进管理体系，评价其符合认证准则要求的程度，从而确定是否☐暂停原因已消除，恢复认证注册，☒保持认证资格。

1.3 接受审核的主要人员

管理层、各部门负责人等，详见首末次会议签到表。

1.4 依据文件

a) 管理体系标准：

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

b) 受审核方文件化的管理体系；本次为☒单一体系审核☐结合审核☐联合审核☐一体化审核；

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：；

d) 相关的法律法规：中华人民共和国民法典、中华人民共和国计量法、中华人民共和国标准化法、中华人民共和国公司法、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国招标投标法、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国电力法、中华人民共和国标准化法实施条例、中华人民共和国招标投标法实施条例、中华人民共和国物业管理条例等。

e) 适用的产品（服务）质量、环境、安全及所适用的食品安全及卫生标准：物业服务收费管理办法、陕西省住宅小区物业服务指导标准、陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例、住宅室内装饰装修工程质量验收规范、前期物业管理招标投标管理暂行办法、城市供水水质管理规定、机动车停放服务收费管理



办法、普通住宅小区物业管理服务等级标准、物业服务企业资质管理办法、陕西省物业管理收费管理办法、关于陕西省物业服务收费管理办法的补充通知、关于印发《陕西省住宅小区物业服务指导标准》的通知、变配电室安全管理规范、服务标准化工作指南、商业服务业顾客满意度测评规范等。

f) 其他有关要求（顾客、相关方要求）无。

1.5 审核实施过程概述

1.5.1 审核时间： 2023年06月13日 上午至2023年06月13日 下午实施审核。

审核覆盖时期：自2022年6月28日至本次审核结束日。

审核方式： ☒ 现场审核 ☐ 远程审核 ☐ 现场结合远程审核

1.5.2 审核范围（如与审核计划不一致时，请说明原因）：物业管理服务

1.5.3 审核涉及场所地址及活动过程（固定及临时多场所请分别注明各自活动过程）

注册地址：西安市莲湖区光泰路7号

办公地址：西安市莲湖区光泰路7号

经营地址：西安市莲湖区光泰路7号

临时场所（需注明其项目名称、工程性质、施工地址信息、开工和竣工时间）：西安市莲湖区光泰路7号陕西地建大厦：物业管理服务。

1.5.4 恢复认证审核的信息（暂停恢复审核时适用）

暂停原因：

暂停期间体系运行情况及认证资格使用情况：

经现场审核，暂停证书的原因是否消除：

1.5.5 本次审核计划完成情况：

1) 审核计划的调整： ☒ 未调整； ☐ 有调整，调整情况：

2) 审核活动完成情况： ☒ 完成了全部审核计划内容，未遇到可能影响审核结论可靠性的不确定因素

☐ 未能完成全部计划内容，原因是（请详细描述无法接近或被拒绝接近有关人员、地点、信息的情况，或者断电、火灾、洪灾等不利环境）：

1.5.6 审核中发现的不符合及下次审核关注点说明

1) 不符合项情况：

审核中提出严重不符合项（0）项，轻微不符合项（1）项，涉及部门/条款：综合管理部 8.4.1

采用的跟踪方式是：☒ 现场跟踪 ☐ 书面跟踪；

双方商定的不符合项整改时限：2023年6月20日前提提交审核组长。

具体不符合信息详见不符合报告。



拟实施的下次现场审核日期应在 2024 年 6 月 19 日前。

2) 下次审核时应重点关注：对研发过程进行重点关注。

Q 生产和服务提供过程控制。Q 产品和服务放行控制。管理人员加强体系文件学习。

3) 本次审核发现的正面信息：企业对物业管理服务能够按照要求进行控制，控制情况良好。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：制定并实施了相关程序和安全生产管理制度，服务过程包括策划、准备、实施、支持服务等。这些过程的主要活动、顺序或相互关系、相关管理作业指导书的规定基本适宜、充分、有效、详细，相关过程的策划良好，实施有序，控制基本有效。

2) 风险提示：顾客较为单一，需开发新的客户群体。

1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜：无。

二、组织的管理体系运行情况及有效性评价

2.1 目标的实现情况

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

企业确定了与其宗旨和战略方向相关并影响其实现质量管理体系预期结果的能力的各种外部和内部因素。能够对这些内外部问题通过网站获取、调查研究、定期内部总结等方式进行监视和评审。

企业确定了与质量管理体系有关的相关方，并确定了这些相关方的需求和期望。对相关方和需求进行管理。

企业在策划质量管理体系时，确定需要应对的风险和机遇，以确保质量管理体系能够实现其预期结果，增强有利影响，预防或减少不利影响，实现改进。

最高管理者在确定的管理体系范围内建立、实施并保持了质量环境和职业健康安全方针：质量方针：业主至上、优质高效；保护环境、减污降噪；以人为本、安全生产；遵纪守法、持续改进；管理方针包含在质量手册中，符合标准要求。经总经理批准，与质量手册一起发布实施。为了适应组织宗旨和不断变化的内、外部 环境，在每年管理评审会议上对管理方针的持续适宜性进行评审。为达到管理方针最终



实现，总经理及各 职能部门负责人通过培训、宣传等方式使全体员工都充分理解并坚持贯彻执行。并将管理方针通过相关方告知提供给适宜的相关方。管理方针的制定适宜有效。

最高管理者制定了公司管理目标。管理目标在《质量手册》中进行了规定并已形成了文件。现场抽查《质量目标指标分解考核表》，内容包括：

部 门	目标内容		考核依据及考核办法	考核结果
公司 总体 目标	质量 目标	业主满意度 ≥ 90 分	以实际统计计算	96 分
		物业服务合格率 $\geq 95\%$	统计期通过数量/共服务数量	100%
综合 管理 部	1. 年度培训计划执行率 100%		统计期完成培训次数/计划培训次数	100%
	2、文件受控率 100%		文件受控数/文件总数	100%
	3. 特殊工种持证上岗率 100%		统计期持证员工数/应持证人员数量	100%
	4. 采购物资一次交验合格率 $\geq 95\%$		统计期内采购物资一次交验合格批数/总采购批数	100%
物业 管理 部	1 业主满意度 ≥ 90 分		以实际统计计算	96 分
	2 物业服务合格率 $\geq 95\%$		统计期通过数量/共服务数量	100%

抽查 2022 年 6 月以来，质量目标已经完成。

企业规定了因顾客和市场等原因而导致管理体系变更时，应对这种变更进行策划。依照 GB/T19001-2016 标准，结合实际情况，围绕质量方针、质量目标设置了组织机构，配置了必需的资源，确定了实现目标的过程、资源以及持续改进的相应措施，对员工进行了适宜的培训等。经营地址变更未影响质量管理体系的完整性，没有变更的策划。

为了确保获得合格产品和服务，确定了运行所需的知识。从内部来源获取的有：操作人员以往多年的工作经验（员工过去所有的），特别是岗位作业人员的操作技能；管理经验；销售作业指导书；检验作业指导书等。外部来源获取有：顾客提供的产品信息；国家、行业标准等。组织知识予以存档保管，在需要时可以随时获取。为应对不断变化的需求和法律趋势，企业策划进行了质量管理体系标准及相关知识的再培



训、招聘有技能的工程技术人员等方式对确定的知识及时更新。

识别和收集法律法规和其他要求：中华人民共和国物业管理条例、物业服务收费管理办法、陕西省住宅小区物业服务指导标准、陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例、住宅室内装饰装修工程质量验收规范、前期物业管理招标投标管理暂行办法、城市供水水质管理规定、机动车停放服务收费管理办法、普通住宅小区物业管理服务等级标准、物业服务企业资质管理办法、陕西省物业管理收费管理办法、关于陕西省物业服务收费管理办法的补充通知、关于印发《陕西省住宅小区物业服务指导标准》的通知、变配电室安全管理规范、服务标准化工作指南、商业服务业顾客满意度测评规范等。均有有效版本，符合要求。

上次审核提出的问题，已经整改完毕并验证有效。

2.2 重要审核点的监测及绩效

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

抽查质量目标分解考核情况，2022年6月以来，质量目标已经完成。

查公司 Q：物业管理服务相关内容如下：

公司从事物业管理服务通常依据客户技术要求、中华人民共和国物业管理条例、物业服务收费管理办法、陕西省住宅小区物业服务指导标准、陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例、住宅室内装饰装修工程质量验收规范、前期物业管理招标投标管理暂行办法、城市供水水质管理规定、机动车停放服务收费管理办法、普通住宅小区物业管理服务等级标准、物业服务企业资质管理办法、陕西省物业管理收费管理办法、关于陕西省物业服务收费管理办法的补充通知、关于印发《陕西省住宅小区物业服务指导标准》的通知、变配电室安全管理规范、服务标准化工作指南、商业服务业顾客满意度测评规范等进行物业管理服务。

运行物业管理服务基本流程是：签订合同--派遣人员--物业服务--客户反馈。

公司编制有《物业公司服务规程》等可以指导并规范员工的实际操作。

企业主要为陕西地方土地建设有限公司所在大楼陕西省国土资源大厦提供物业管理服务，位于西安市莲湖区光泰路7号，抽查了保洁、工程维修、安保秩序等物业服务过程：

陕西省国土资源大厦的保洁过程：包括电梯消毒记录、保洁巡检记录等记录，对各个区域进行了保洁，并由保洁主管对保洁质量进行了检查。查保洁标准：

作业项目		作业频次			检查标准
		每日	每周	每月	
大堂	地面	早中晚使用尘堆拖拭一次，每两小时巡回保洁			目视：无灰尘、无污渍
	茶几、台面、沙发	早上擦拭一次，每两小时巡回保洁			手摸：无灰尘、无污迹



		墙面、玻璃		擦拭、刮拭一次		目视：无明显灰尘、无污迹
		摆件、灯座及指示牌	擦拭一次			目视：无灰尘、无污渍、无破损
		天花			除尘一次	目视：无明显灰尘、无蛛网
		花岗石、大理石	拖拭一次		每六个月做打蜡、抛光护理一次	保持材质原貌，干净、无污迹
		防滑提示、防滑垫	雨天门口要有防滑提示、防滑垫，每两小时巡回保洁		清洗一次	目视：无明显污迹、积水、泥土
	楼道通道	楼层过道地面、电梯厅地面	拖拭一次			目视：无灰尘、无污渍、无垃圾、无蛛网
		多层建筑楼梯间地面	拖拭一次			目视：无垃圾、无污渍
		高层消防楼梯（消防通道）地面		拖拭一次		目视：无垃圾、无污渍
		玻璃			刮拭一次（密封窗户外侧不涉及）	目视：无污迹、无蛛网
		天花、墙壁			除尘一次	目视：无明显灰尘、无蛛网
		风口、灯饰、开关面板		擦拭一次		手摸、目视：无灰尘、无污渍、无蛛网
		楼梯扶手	擦拭一次			手摸、目视：无灰尘、无污渍
		防火门、消防栓、安全出口指示牌、管线			擦拭一次	手摸、目视：无灰尘、无污渍、无蛛网
	电梯	不锈钢	配合不锈钢清洁剂擦抹一次，并巡回保洁	不少于一次 上不锈钢油、抛光保养		手摸、目视：无灰尘、污渍手印
		轿厢地面	每两小时巡回保洁一次			手摸、目视：干净、无垃圾、无污渍
		天花		除尘一次		目视：无明显灰尘、无蛛网
		风口、灯饰		擦拭一次		目视：无灰尘、无污渍
		电梯按钮	轿厢内按钮每两小时巡回保洁一次，每日消毒一次			目视：无污渍、无手印
		电梯槽	不少于一次对电梯槽			目视：无杂物、泥土污渍



			杂物进行清理			
	公共卫生间	地面	不少于一次拖拭地面， 每两小时巡回保洁	用消毒 水进行 消毒		目视：无垃圾、无污迹、 无积水
		玻璃镜面	用无纺布擦拭，每两小 时巡回保洁	玻璃清洗 剂刮拭		手摸、目视：无灰尘、污渍 手印
		灯具、天花		除尘一次		目视：无明显灰尘、无蛛 网
		大小便器	配合洁厕剂每日不少 于一次洗刷	用消毒水 进行消毒		手摸、目视：无污迹、无污 渍
		垃圾桶	更换新的垃圾袋			垃圾袋如有使用应每日更 换，更换后的垃圾桶放回 原处，系口朝里

查《电梯消毒记录表》2023 年 5 月份，1 号电梯，每日 6:00-7:00，10:30-11:30，14:00-15:00，16:30-17:30，共计进行 4 次电梯消毒，由保洁员于**操作完成，赵**进行检查，满足要求。

查《大厦消毒记录》2023 年 4 月份，执行人：范玲玲，消毒区域及项目包含：公共区域：垃圾厢、电梯前室、扶手；办公室：门把手、垃圾桶；卫生间：洗手池、水龙头、擦手纸盒、马桶等，使用过氧乙酸消毒、酒精擦拭消毒，保洁主任：李可心巡查，满足要求。

陕西省国土资源大厦的工程维修过程：包括了工程巡检表、各项设备定期维护记录、维修单、电梯维保记录、空调维保记录等外包过程记录。

查电箱巡查标准：巡视内容：

- 1 变压器外观、声音，高、低压侧均无放电现象。
- 2 变压器温升不大于 125K，电流不大于额定电流，变压器有无异常声音，三相电压是否平衡。
- 3 变压器隔离门完好，并上锁。
- 4 高、低压开关柜外观完好，三相输出指示完好。
- 5 检查低压开关柜各检测仪表、指示灯指示是否正常。
- 6 检查柜内母排、各接点电缆头有无过热、变色及异味等现象。
- 7 检查接地线连接是否良好，接地线有无锈蚀。
- 8 电度表运行正常。
- 9 直流屏电池外观无起鼓漏油现象。
- 10 直流屏电池电压电流值在正常范围之内。
- 11 直流屏控制柜运行正常。
- 12 电容柜信号灯指示正常。
- 13 检查电容补偿控制器自动控制是否正常，无功功率因数在 0.9 以上。



14 检查电容外观是否完好，有无涨肚、渗漏、变形和放电的现象，温度不超过 50 度。

15 检查电容连接线、接地线无过热变色、无烧焦熔化、是否牢固。

16 检查电容柜内熔断器、接触器、热继电器等元器件有无损坏。

17 检查配电房环境温度应低于 40℃，湿度在 20%-80%之间，温、湿度不符合要求应采取通风降温等措施。

18 检查配电房照明设施应完好，机房卫生干净整洁，机房内各种标识无脱落现象。

查《电梯巡查记录表》7、8、9 号电梯，2023 年 3 月 13 日，巡查项目包含：机房、滑轮间干净、整洁，门窗完好，照明正常；轿厢照明、风扇、应急照明正常有效；轿内报警装置、对讲系统正常有效；轿内显示、指令按钮齐全，正常有效；轿门安全装《安全板、等）正常有效；轿门运行正常；层站召唤、层楼显示齐全，正常有效；层门地坎是否清洁，符合要求。

查《陕西国土资源大厦空调机组运行记录表》2022 年 8 月 30，检查内容包含了：机组、冷冻水、温度、冷冻泵、工作压力、集水器、分水器、泵运行电流、冷冻泵，记录了各参数，符合要求。

查《设备控制柜(季度)定期维护记录表》2022 年 9 月 29 日，检查内容包含了：检查柜内各类开关、接触器有无损坏；紧固所有接线端子。检查电压表，电流表，指示灯等工作是否正常，指示值是否在断电后的适宜位置。对有控制板（即电子元件）的，对电路组件进行检查和清洁，查看元件是否损坏。检查柜内所有的电容器，有无鼓胀或流液现象，如有要及时更换。检查所有指示标志及线头标志是否清洁，柜表面油漆有无脱落，有问题要及时修补。对柜内、外不准有遗留物。接通控制电源，注意有无异常响声及异味，检查各指示部件的工作状态是否正常，对有弱电控制板的要用万用表检查板上输入电压是否正常。刘涛签字确认无误。

抽查外包方对陕西省国土资源大厦电梯维保记录。

陕西省国土资源大厦的安保秩序过程：包含了应急演练记录、来访人员登记表、停车厂管理记录表、消防设备检查等；

查巡查的标准及内容：

- 1.重点安全部位：以服务中心的“重点安全部位”清单内容为准
- 2.公共设备设施：休闲娱乐；消防设施；安防设施；各类标识；照明设施；道路交通
- 3.车辆巡查：机动车停放；非机动车停放
- 4.消防疏散通道：园区消防通道；楼内疏散通道
- 5.地下房屋：各类机房；仓库；地下通道；地下停车场
- 6.装修现场：噪音扰民；违规动火；违规留宿；灭火器配备；人员证件
- 7.人员管控：

查《消防监控室值班记录表》2023 年 4 月 12 日，记录内容包含了：火灾报警控制器运行情况、报警性质、消防联动控制器运行情况、报警或故障部位、原因及处理情况，各设施运行正常，符合要求。

查《陕西地建公寓楼来访人员登记表》，2023 年 6 月份记录，内容包含了：日期、时间、来访人姓名、身份证号、联系电话、被访住户、来访人数、值勤人员，查看各项内容均进行了完整填写，符合要求。

现场审核观察：工程部刘涛正在对配电箱进行安全检查；保洁人员于娟娥正在对电梯进行消毒；人员操作规范，记录完整，符合要求。

2.3 内部审核、管理评审的有效性评价

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

企业编制了《年度内审计划》，对内部审核方案进行了有效策划，规定了审核准则、范围、频次和方法等。在2023年5月21-22日按照策划时间间隔实施了内审，覆盖了所有部门及所有条款。内审员经过了培



训，内审员审核了与自己无关的区域。审核员编制了《内审检查表》并按要求实施了检查，填写了检查记录。内审开出的不符合项，已由责任部门确认后写出了原因分析，提出了纠正和纠正措施，并实施了纠正和整改，内审员及时进行了跟踪验证和关闭。审核组组长宣布了《内审报告》，报告了审核结果，对管理体系的符合性和运行有效性进行了评价，并得出结论意见。按照标准要求保留了内部审核有关信息。内部审核过程真实有效。

企业编制了《管理评审计划》，规定了评审目的、时间、参加人员、评审内容、提交资料要求等，以确保其持续的适宜性、充分性和有效性，并与组织的战略方向一致，并在2023年5月31日进行管理评审。最高管理者主持会议，各部门负责人参加了会议。管理评审输入考虑并覆盖了标准等要求。管理评审输出形成了《管理评审报告》，管理评审结论：管理体系具有持续的适宜性、充分性和有效性，管理目标充分适宜有效，管理体系运行正常有效等。管理评审输出提出了改进决定和措施，包括改进的机会、管理体系所需的变更、资源需求等。目前已经整改完成。保留了形成文件的信息，作为管理评审结果的证据，管理评审过程真实有效。

2.4 持续改进

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

1) 不合格品/不符合控制

编制《不合格品控制程序》，符合企业实际和标准要求。抽查《不合格品评审表》，对不合格进行了识别、标识、评审和处置，防止了不合格品非预期的使用或交付。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：

利用管理方针、管理目标、审核结果、分析评价、纠正措施以及管理评审提高管理体系的有效性。内审中的不符合项，采取了纠正措施，并对纠正措施的实施情况进行了跟踪验证。对销售过程中发现的不合格品，已经按照要求进行了处置。管理评审中有纠正措施状况的输入。管理评审提出的纠正措施已经整改完毕并验证。

3) 投诉的接受和处理情况：

近一年以来，没有发生质量事故、重大顾客投诉以及行政处罚等。

三、管理体系任何变更情况

1) 组织的名称、位置与区域：无

2) 组织机构：无

3) 管理体系：无



- 4) 资源配置:无
- 5) 产品及其主要过程:无
- 6) 法律法规及产品、检验标准:无
- 7) 外部环境:无
- 8) 审核范围（及不适用条款的合理性）:无
- 9) 联系方式:无

四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

验证了上次提出的不符合整改的证据，措施有效。

五、认证证书及标志的使用

与管理者代表沟通，企业上年度未在产品中使用标志，在投标文件中正确使用了质量管理体系证书，能够符合要求。

六、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

☒无变化

☐经过审核，审核组认为认证范围适宜，详见《认证证书内容确认表》。

说明：审核范围在监督审核时有变化，需填写《认证证书内容确认表》

七、审核结论及推荐意见

审核结论：根据审核发现，审核组一致认为，（陕西地建物业管理有限责任公司）的

☒质量 ☐环境 ☐职业健康安全 ☐能源管理体系 ☐食品安全管理体系 ☐危害分析与关键控制点体系：

审核准则的要求	☒ 符合	☐ 基本符合	☐ 不符合
适用要求	☒ 满足	☐ 基本满足	☐ 不满足
实现预期结果的能力	☒ 满足	☐ 基本满足	☐ 不满足
内部审核和管理评审过程	☒ 有效	☐ 基本有效	☐ 无效
审核目的	☒ 达到	☐ 基本达到	☐ 未达到
体系运行	☒ 有效	☐ 基本有效	☐ 无效



推荐意见: ☐ 暂停证书的原因已经消除, 恢复认证注册

☐ 保持认证注册

☒ 在商定的时间内完成对不符合项的整改, 并经审核组验证有效后, 保持认证注册

☐ 暂停认证注册

☐ 扩大认证范围

☐ 缩小认证范围

北京国标联合认证有限公司

审核组:郭力



被认证方需要关注的事项

(本事项应在末次会议上宣读)

审核组推荐认证后,北京国标联合认证有限公司将根据审核结果做出是否批准认证的决定。贵单位获得认证资格后,我们的合作关系将提高到新阶段,北京国标联合认证有限公司会在网站公布贵单位的认证信息,贵单位也可以对外宣传获得认证的事实,以此提升双方的声誉。在此恳请贵公司在运作和认证宣传的过程中关注下列(但不限于)各项:

1、被认证组织使用认证证书和认证标志的情况将作为政府监管和认证机构监督的重要内容。恳请贵单位按照《认证证书和认证标志、认可标识使用规则》的要求,建立职责和程序,正确使用认证证书和认证标志,认证文件可登录我公司网站查询和下载,公司网址: www.china-isc.org.cn

2、为了双方的利益,希望贵单位及时向我公司通报所发生的重大事件:包括主要负责人的变更、联系方法的变更、管理体系变更、给消费者带来较严重影响事故以及贵单位认为需要与我公司取得联系的其他事项。当出现上述情况时我公司将根据具体事宜做出合理安排,确保认证活动按照国家法律和认可要求顺利进行。

3、根据本次审核结果和贵单位的运作情况,请贵公司按照要求接受监督审核,监督评审的目的是评价上次审核后管理体系运行的持续有效性和持续改进业绩,以保持认证证书持续有效。如不能按时接受监督审核,证书将会被暂停,请贵单位提前通知北京国标联合认证有限公司,以免误用证书。

4、为了认证活动顺利进行,请贵单位遵守认证合同相关责任和义务,按时支付认证费用。

5、认证机构为调查投诉、对变更做出回应或对被暂停的客户进行追踪时进行的审核,有可能提前较短时间通知受审核方,希望贵单位能够了解并给予配合。

6、所颁发的带有 CNAS(中国合格评定国家认可委员会)认可标志的认证证书,应当接受 CNAS 的见证评审和确认审核,如果拒绝将会导致认证资格的暂停。

7、根据《中华人民共和国认证认可条例》第五十一条规定,被认证方应接受政府主管部门的抽查;根据《中华人民共和国认证认可条例》第三十八条规定在认证证书上使用认可标志的被认证方应配合认可机构的见证。当政府主管部门和认可机构行使以上职能时,恳请贵单位大力配合。

违反上述规定有可能造成暂停认证以至撤销认证的后果。我们相信在双方共同努力下,可以有效地避免此类事件的发生。

在认证、审核过程中,对北京国标联合认证有限公司的服务有任何不满意都可以通过北京国标联合认证有限公司管理者代表进行投诉,电话:010-58246011;也可以向国家认证认可监督管理委员会、中国合格评定国家认可委员会投诉,以促进北京国标联合认证有限公司的改进。

我们真诚的预祝贵单位获得认证后得到更大的发展机会。