

项目编号：20512-2023-EnMS

# 管理体系审核报告

## （第二阶段）



组织名称：重庆伊顿物业管理有限责任公司

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）：周涛

审核组员（签字）：马成双、卫余靖

报 告 日 期：2023 年 8 月 12 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](http://www.china-isc.org.cn)

邮 箱：[service@china-isc.org.cn](mailto: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
  - 文件审核报告
  - 第一阶段审核报告
  - 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，最终认证结果经北京国标联合认证有限公司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，但正式版本需经北京国标联合认证有限公司确认，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，认真执行北京国标联合认证有限公司工作程序，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，不向第三方泄露。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，保证仅在北京国标联合认证有限公司一个认证机构执业，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北京国标联合认证有限公司的任何损失，由承诺人承担相应法律责任。

承诺人 审核组长：周涛

组 员： 马成双、卫余靖



受审核方名称：重庆伊顿物业管理有限责任公司

## 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
A	周涛	组长	审核员	2021-N1EnMS-2072033	
B	马成双	组员	实习审核员	2023-N0EnMS-1294938	
C	卫余靖	组员	技术专家	ISC-JSZJ-716 重庆市永恒物业管理有限公司	2.9

### 其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	余信陈	向导	受审核方
2		观察员	

### 1.2 审核目的

本次审核的目的是依据审核准则要求，在第一阶段审核的基础上，通过检查受审核方管理体系范围覆盖的场所、管理体系文件、过程控制情况、相关法律法规和其他要求的遵守情况、内部审计与管理评审的实施情况，判断受审核方（**能源管理体系**）与审核准则的符合性和有效性，从而确定能否推荐注册认证。

### 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/T 23331-2020/ISO 50001 : 2018

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

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：无；

d) 相关的法律法规：中华人民共和国节约能源法、中华人民共和国电力法、中华人民共和国可再生能源法、中华人民共和国循环经济促进法、中华人民共和国清洁生产促进法、中华人民共和国计量法、中华人民共和国水法、固定资产投资项节能审查办法（2016）、高耗能老旧电信设备淘汰目录等；

e) 适用的产品（服务）能源标准：GB17167-2006用能单位能源计量器具配备和管理通则、GB589-2020综合能耗计算通则、GB/T 36713-2018能源管理体系 能源基准及能源绩效参数、RB/T107-2013 公共建筑管理组织认证要求等。



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08月09日 上午至2023年08月12日 下午实施审核。

审核覆盖时期：自2022年1月10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）：

物业服务所涉及的能源管理活动；

**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：重庆市渝北区春华大道 99 号

办公地址：重庆市渝北区春华大道 99 号

经营地址：重庆市渝北区春华大道 99 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）：无

**1.5.4 一阶段审核情况：**

于 2023 年 8 月 7 日- 2023 年 8 月 7 日进行了第一阶段审核，审核结果详见一阶段审核报告。

一阶段识别的重要审核点：一阶段识别的重要审核点： 目标没有完成情况；内审、管理评审有效性；能源评审、能源绩效参数、能源基准的评审及控制情况；应对机遇和风险的措施情况等。

**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：

产业园运营中心/GB/T23331-2020 标准 10.1 条款；

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 8 月 13 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 8 月 13 日前。

2) 下次审核时应重点关注：能源评审的实施、能源目标指标的完成情况，运行控制情况，内审管理评审实施情况等。

3) 本次审核发现的正面信息：公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方投诉；一运行控制保持较好；一完成了初始能源评审报告。能源绩效参数和能源基准的确定和评审；一完成了内审并针对发现的不符合



进行了整改，本次审核未发现企业内审的问题重复出现；一完成了能源管理体系的管理评审；针对管理评审的问题制定了控制措施；一资质保持有效。一资源（人、财、物）充分，能保证能源方针和能源目标指标及管理方案的实现；

### 1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：企业各部门职责明确，能源管理体系能够全面有效地予以贯彻实施，各部门人员能理解和实施本部门涉及的相关过程。能源管理过程能有效予以控制。

2) 风险提示：能源种类识别、需加强培训、提高人员节能意识。

**1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜：**没有未解决的分歧意见及其他未尽事宜。

## 二、受审核方基本情况

1) 组织成立时间：2007年11月8日                      体系实施时间：2022年1月10日

2) 法律地位证明文件有：营业执照 915001126689076142

3) 审核范围内覆盖员工总人数：45人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：班次情况：工程三班倒，早班8:00-17:00、正常班9:00-18:00、夜班18:00-9:00；保洁7:30-18:00；

范围内产品/服务及流程：业务开拓----项目投标(适用时)----服务要求确认评审(合同评审、签订)----服务实施（保安服务、清洁服务、设施维保、客户服务、会务服务等)----服务过程监督----满意度调查分析----服务改进

## 三、组织的管理体系运行情况及有效性评价

### 3.1 管理体系的策划

■符合 □基本符合 □不符合

公司成立于2007年11月8日，位于重庆市渝北区春华大道99号，现有职工共计126人，涉及能源管理体系45人。受审核方办公室及车间工作环境干净整洁，企业水电齐备，企业全年正常生产，采用大中班。2022年1月依据GB/T23331-2020/ISO50001:2018标准的要求进行了管理体系的策划，组织结构清晰，各岗位职责明确。

能源方针：合规守法，节能降耗，绿色低碳，持续改进；

方针包含在管理手册中，经总经理批准，与手册一起发布实施。公司方针适应组织的宗旨和能源要求并支持其战略方向，为建立能源目标提供了框架。方针体现了对满足法律法规要求和风险的承诺、持续改进能源管理体系的承诺等内容，符合要求。经确认该组织产品运输为外包过程。

理解组织及其环境：与公司领导沟通，识别了外部环境因素和内部环境因素。

识别的外部环境有：政治环境、法律环境、经济环境、社会文化环境、技术环境、自然环境和竞争力；



识别的内部环境有：企业文化、公司价值观、绩效、财务因素、资源因素、人力因素、运营因素。以上是公司的内外部环境因素现状，运用“SWOT分析”方法对公司现状进行了分析。

能源管理体系：内部关键因素的优势有公司设备先进，员工均有一定的工作经验，对工艺清楚并能够熟练操作，基础设施满足生产产品要求。劣势有：总体文化水平不高、绩效工具运用不够熟练。

外部因素评价：公司的机会有：公司资金较雄厚，能够对产品改进及扩大供销提供资金支持，供销需求急剧增加、技术进步、与供应商良好关系、银行信贷支持等因素……

公司存在的威胁方面有：客户拖延结款、竞争对手增加、客户讨价还价能力增加等方面的影响。

结合公司目标考核，由总经理组织召开公司内外部因素动态评审会议，对识别出的内外部环境因素进行监视和评审，并将识别出的相关内外部因素做为制定和调整方针、目标、管理评审的输入内容。基本符合要求。

理解相关方的需求和期望：企业确定管理体系有关的相关方包括：顾客、供方、组织雇佣的工作人员、外部供方的工作人员、个人、外部派遣工作人员、政府部门、投资方、其他人员等。

员工的需求和期望：在安全和健康的工作环境下，不受伤害，及时发放工资及防护用品；

政府机构：遵纪守法、依法纳税、节能环保、低碳排放；无社区或居民投诉，企业按要求对人员（含外来人员）进行防护，对内部职工，外来人员及车辆的管理均应符合当地对于新冠病毒的防护要求等；

公司周边无居民、社区等：不扰民，办公设备全部在办公室内，厂界噪声小，无有毒有害气体、不影响正常生活、有社会可接受的绩效、诚实和诚信等。

通过识别周边环境的需求期望，公司将节约能源和降低消耗纳入自己的合规性义务进行管理。并作为公司的目标指标加以控制。

公司总经理将相关方要求的信息通过会议方式传递给各相关部门，并适时组织间监视和评审相关方重要信息。符合要求。

应对风险和机遇的措施：目前能源管理体系风险主要的风险有以下方面：单位产品综合能耗的不稳定性主要是：市场需求决定公司的产品产量、人才流失等问题。

针对货款周转不及时，公司采取了先支付预付金，根据进度支付货款，后留一部分保证金，规避资金拖欠风险，减少公司资金周转压力。

针对新客户的开发，人才流失等，通过关注客户意向。制定了招聘计划，提高员工待遇，建立公司良好企业文化范围，增加凝聚力等措施。目前实施良好。

法规执行情况的检查力度，遵守法规要求，更多地履行合规义务，以便能够提升组织的声誉等；识别的外部风险和机遇有：目前监督部门对碳排放有要求，绿色企业是必经之路。

与领导层沟通，到现阶段为止，公司经营各方面正常，各部门职责清晰，根据实际情况，及时做好内外部沟通，及时作出相应的调整，降低了风险的影响，风险控制良好。

企业能够不定期进行风险和机遇的措施的策划，并评价这些措施的有效性。措施策划充分，与各部门业务过程有效融合。基本符合要求。

能源目标指标完成情况：

能源目标、指标名称	单位	2022年指标值	2022年完成值
月单位面积综合能耗	Kgce/m <sup>2</sup> .月	0.5	0.54



以上年度的实际值为基准制定目标，目标没有完成；

查看 2023 年 1-6 月能源绩效参数对应的能源基准：单位面积综合耗能耗 0.54 Kgce/m<sup>2</sup>.月，实际完成 0.53Kgce/m<sup>2</sup>.月；完成了目标；

公司相关领导对此事较清晰，进行了原因分析，主要一季度公司受疫情和市场影响，业务量较低，公司领导认为年底能耗指标应该可以实现。已沟通。

### 3.2 产品实现的过程和活动的管理控制情况及重要审核点的监测和绩效 符合 基本符合 不符合

（需逐项就审核证据、审核发现和审核结论进行详细描述，）

能源评审活动控制：

企业策划了《能源评审程序》文件；提供了 2023 年 6 月份编制的“初始能源评审报告”。内容包括：

评审周期及范围：评审周期为 2022 年 1-12 月；基准期：2021 年 1-12 月。

评审范围：公司办公地点：四间办公室、两个会议室、一个餐厅等

职能部门：综合部、产业园运营中心、财务部；

内容包括：能源管理状况评审情况；能源利用状况评审（能源消耗结构分析、用能设备能耗分析等）节能潜力分析和能源绩效优先改进机会识别（管理改进方法、项目改进方法）；未来能源的消耗分析；能源评审输出（能源绩效参数、能源基准和能源目标指标、影响主要能源使用的相关变量和参数控制）；结论和建议（总体评价、建议）能源评审内容基本满足标准要求。

能源评审输出了能源绩效参数和能源基准，确定和评审符合要求。

能源使用过程控制：主要用能设备的管理；

主要控制设备：电脑、照明灯、空调、复印机、打印机、电热炉等；

抽查空调的点检记录，2023 年 2 月 2 日，点检人员：张红；

另查其他工序，现场均有操作规程等控制要求，服务过程均符合要求。

淘汰能耗落后工艺、设备概况：

按照国家政策法规文件识别公司无相关能耗落后的工艺，也无淘汰落后设备。

能源计量设备：

企业编制了《监视和测量控制程序》；

企业策划了能源数据收集计划：每月对电进行数据统计，每月对数据的变化情况进行分析。发现异常及时进行分析。

能源计量器具配置、管理、校检实施情况：

公司没有电表，有房屋出租方给每月的需要缴纳的电费，公司将电费给房屋出租方。

### 3.3 内部审核、管理评审的有效性评价

符合 基本符合 不符合



经调阅相关记录确认，企业已经在 2022年11月6-7日策划和实施了完整的内审。内审员经过了标准培训，对内审方案进行了有效策划，规定了审核准则、范围、频次和方法，并得到了有效实施。内审记录清晰完整，并表明内审员具备必要的能力和能够保持独立性，提出了1项不符合，形成内部审核不合格报告，判标准确，对不符合项责任部门进行了分析原因、采取纠正、纠正措施并验证了有效性。内审报告表述清楚，对能源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，符合标准要求。

企业最高管理者在 2022年11月17日进行了管理评审，管理评审由总经理张红主持，管理评审目的明确，输入充分，管理评审记录表明评审真实有效，管理评审输出提出 1 项改进建议，改进正在进行中。管理评审真实有效。

### 3.4 持续改进

■符合 □基本符合 □不符合

#### 1) 不合格品/不符合控制

本次审核发生的不符合：见审核记录及不符合报告。

#### 2) 纠正/纠正措施有效性评价：

内审发现的不符合，形成内部审核不合格报告，有原因分析，措施，实施及有效性验证等。管理评审中的改进，制定有措施单。日常中发现的不符合，公司通过实施纠正措施，要求相关部门举一反三也检查自己的工作，消除同类型错误的原因。基本有效。总体上看，公司纠正及改进机制已形成，能够形成自我完善自我提高的良性循环机制。自体系运行以来组织未发生投诉和事故。基本符合要求。

本次审核不符合与 2023 年 8 月 13 日已整改完成。

#### 3) 投诉的接受和处理情况：无

### 3.5 体系支持

■符合 □基本符合 □不符合

#### 1) 资源保障（基础设施、监视和测量资源，关注特种特备）：

基础设施：4 间办公室、2 间会议室，1 个餐厅。

能耗设备：电脑、打印机、。

监视和测量设备：无。

另办公设备有电脑机、打印机、传真机、无线网络等办公设施，以上基础设施能够满足产品生产的能力。

#### 2) 人员及能力、意识：

人员及能力、意识：企业规定了工作人员岗位任职要求，另有人员能力评价表，在教育、培训、技能与经验方面要求做出规定。根据任职要求，对各岗位人员进行了能力评定，评定结果均符合岗位任职要求。企业为确保相应人员具备应有的能力和意识所采取的措施基本充分有效。企业相关人员基本具备相应能力和意识。基本符合要求。

#### 3) 信息沟通：

《信息交流控制程序》规定了信息沟通的目的、范围、职责、程序。使各部门了解信息沟通



渠道及要求,便于组织内各部门的协调,以确保管理体系的有效性进行。沟通内容包括:内部信息和外部信息,信息沟通渠道畅通。基本满足要求。

#### 4) 文件化信息的管理:

文件化信息的管理:公司编制了管理体系文件,按体系文件结构包括:管理手册、程序文件汇编、管理制度汇编等。其中方针、目标也形成了文件并纳入到管理手册中。文件覆盖了组织的管理体系范围,体现了对管理体系主要要素及其相关作用的表述,并将法律法规和标准的要求融入到体系文件中。技术文件也纳入到文件控制范围。经现场确认,该公司的体系文件基本符合GB/T23331-2020标准要求,体现了行业和企业特点,有一定的可操作性和指导意义。

#### 四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

物业服务所涉及的能源管理活动;

#### 五、审核组推荐意见:

**审核结论:**根据审核发现,审核组一致认为,(重庆伊顿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	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 基本符合	<input type="checkbox"/> 不符合
适用要求	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 基本满足	<input type="checkbox"/> 不满足
实现预期结果的能力	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 基本满足	<input type="checkbox"/> 不满足
内部审核和管理评审过程	<input checked="" type="checkbox"/> 有效	<input type="checkbox"/> 基本有效	<input type="checkbox"/> 无效
审核目的	<input checked="" type="checkbox"/> 达到	<input type="checkbox"/> 基本达到	<input type="checkbox"/> 未达到
体系运行	<input checked="" type="checkbox"/> 有效	<input type="checkbox"/> 基本有效	<input type="checkbox"/> 无效

通过审查评价,评价组确定受审核方的管理体系符合相关标准的要求,具备实现预期结果的能力,管理体系运行正常有效,本次审核达到预期评价目的,认证范围适宜,本次现场审核结论为:

推荐认证注册

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,推荐认证注册。

不予推荐

北京国标联合认证有限公司

审核组:周涛、马成双、卫余靖



## 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](http://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、联系方式的变更、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。