

项目编号：10580-2023-QEO

管理体系审核报告

(第二阶段)



组织名称：保定源盛物业管理集团有限公司

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）： 张星

审核组员（签字）： 范玲玲，崔焕茹

报 告 日 期： 2023 年 10 月 11 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
 - 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：张星

组 员：范玲玲 崔焕茹



受审核方名称：保定源盛物业管理集团有限公司

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
	张星	组长	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2023-N1QMS-2263722 2023-N1EMS-2263722 2023-N1OHSMS-126372 2	Q:35.15.00 E:35.15.00 O:35.15.00
	范玲玲	组员	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2021-N1QMS-4024421 2021-N1EMS-3024421 2021-N1OHSMS-302442 1	E:35.15.00 O:35.15.00
	崔焕茹	组员	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2023-N1QMS-1300714 2023-N1EMS-1300714 2023-N1OHSMS-130071 4	

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	王倩、魏娇娇、朱娅	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、内部审核与管理评审的实施情况，判断受审核方（质量管理体系，环境管理体系，职业健康安全管理体系）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：

Q：GB/T19001-2016/ISO9001:2015, E：GB/T 24001-2016/ISO14001:2015, O：
GB/T45001-2020 / ISO45001: 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；

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：

d) 相关的法律法规：中华人民共和国标准化法、中华人民共和国民法典、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国物权法、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国劳动法、中华人民共和国劳动合同法、中华人民共和国安全生产法等。

e) 适用的产品（服务）质量、环境、职业健康安全及所适用的食品职业健康安全及卫生标准：
GB/T20647.9-2006社区服务指南第 9 部分：物业服务、GB/T20299.3-2006 建筑及居住区数字化技术应用第 3 部分：DB13/T2342-2016商业物业管理服务规范、物业服务实施细则等。

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10月09日 上午至2023年10月11日 上午实施审核。

审核覆盖时期：自2023年2月1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）：

Q：物业管理服务

E：物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O：物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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：保定市火炬街 66 号

办公地址：保定市火炬街 66 号

经营地址：保定市火炬街 66 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）：源盛嘉禾小区物业管理服务保定市火炬街 66 号

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2023 年 10 月 7 日-2023 年 10 月 8 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：

人力资源的配备、岗位职责权限的落实、内审、管理评审的实施及持续改进的控制、环境因素识别、危险源辨识、重要环境因素和不可接受风险的管控、运行控制、应急准备和响应等。

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：环境维护部

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10月30日前提交审核组长。

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10月11日前。

2) 下次审核时应重点关注:

质量的关键过程控制，服务质量检验和顾客满意等

环境因素识别、重要环境因素的管理方案及控制，环境应急准备及响应，环境运行控制等

危险源辨识，不可接受风险的控制，安全应急准备及响应，职业健康安全运行控制等

3) 本次审核发现的正面信息:

管理层及部门领导对运行的质量/环境/安全管理体系比较重视，各部门职责明确，服务意识较强稳定，识别的环境因素和危险源辨识基本准确，重要环境因及不可接受风险基本可控，体系管理工作开展基本符合要求；无质量、环境、安全方面的事故，也未发生重大投诉和相关方的处罚事项，通过质量、环境、安全管理体系运行促进了公司的质量、环境和安全意识提高及公司管理水平的提升。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价:

管理层对一体化管理体系运行和认证活动支持，管理人员对标准、管理体系文件经过培训和运行，运用控制有效，能够在日常的管理和服务过程运用管理体系的工具和方法，对管理评审、内部审核的方法及需要控制审核的关键步骤的运用较熟练，能够自我发现问题、解决问题，管理体系的风险机制、PDCA过程管理等能得到应用，总体成熟度尚可。

2) 风险提示：无。

1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜:

无

二、受审核方基本情况

1) 组织成立时间：2010年7月20日 体系实施时间：2023年2月1日

2) 法律地位证明文件有：营业执照

3) 审核范围内覆盖员工总人数：90人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：除保安三班倒外（7:00-15:00；15:00-22:00；22:00-7:00），



其他人员不倒班。

4) 范围内产品/服务及流程:

物业管理服务流程:

项目协商——合同评审——签署项目服务合同——进驻项目现场---物业管理（保安、保洁、绿植养护、设施维修、垃圾清运等）-----服务监督检查---客户满意调查

外部过程为：绿植养护、电梯维护/维修、垃圾清运 为外包

三、组织的管理体系运行情况及有效性评价

保定源盛物业管理集团有限公司，成立于2010年7月20日，注册资金5000万元人民币，注册地：保定市火炬街66号，经营地址：保定市火炬街66号。公司建设办公室、网络、人员等，满足物业管理的需要。公司现有员工90人，体系范围覆盖90人，是专业从事物业管理的服务企业。

按照认证范围公司提供的法律证明文件有：有统一社会信用代码证，注册号：91130605559080099U；

无适用条款。外包过程：绿植养护、电梯维护/维修、垃圾清运为外包。

物业服务办公人员无倒班，物业管理中保安服务为三班倒，白班为7:00-15:00，中班15:00—22:00，夜班22:00—次日7:00

公司2023年1月25日按GB/T19001-2016、GB/T24001-2016及GB/T45001-2020要求建立了质量、环境职业健康一体化管理体系，同时于2023年2月1日发布了管理手册及管理方针。

质量环境职业健康安全方针：坚持服务理念，完善作业规范，预防环境影响，严控安全风险，遵守法律法规，强化持续改进，营造温馨环境，实现顾客满意。

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质量环境职业健康安全要求并支持其战略方向，为建立目标提供了框架。方针体现了对满足法律法规要求和风险的承诺、持续改进管理体系的承诺等内容，符合要求。

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。

QEO管理体系：最高管理层定期对各职能部门收集的信息进行讨论研究确定。对组织建立、实现目标及战略方向有影响的各种相关的内外部因素进行评审；识别了外部环境因素包括：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、竞争力等；内部环境包括：企业文化、公司价值观、知识积累、绩效、财务因素、资源因素、人力因素、运营因素等. 基本符合要求。

理解相关方的需求和期望：公司对这些相关方及其要求的相关信息进行监视和评审，以便于理解和持续满足相关方的需求和期望。公司考虑以下相关方：业主；--最终用户或受益人；股东；--外部供应商；--雇员及其他为组织工作者；--法律法规及监管机关；地方社区团体；--非政府组织等。

目前顾客的主要需求期望是：提供顾客满意的服务。

应对风险和机遇的措施：目前QEO管理体系风险可控，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；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。

在方针的框架下，策划建立的质量目标、环境目标和指标、公司职业健康安全目标和指标：

公司管理目标:房屋及公共设施完好率 $\geq 98\%$ ；年度无重大责任事故发生；一般治安事件年发生率 ≤ 2 起；合同履行率100%；顾客满意率 $\geq 90\%$ ；杜绝火灾、重伤事故发生，轻伤事故率3%以下；固体废弃物 100%分类存放，分类处理。

经询问总经理，切合企业的实际，经查阅符合标准的要求。

分解到了各部门，规定了措施和考核的办法要求，目前阶段性目标完成。2023年指标1-3季度目标已达标。

3.1 管理体系的策划

符合 基本符合 不符合

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，其中FH应包括使用危害分析的方法和对食品职业健康安全小组的评价意见；H体系还应包括针对人为的破坏或蓄意的污染建立的食品防护计划的评价）

为实现服务过程策划了服务流程



物业管理服务流程：

项目协商——合同评审——签署项目服务合同——进驻项目现场——物业管理（保安、保洁、绿植养护、设施维修、垃圾清运等）——服务监督检查——客户满意调查

外部过程为：绿植养护、电梯维护/维修、垃圾清运 为外包。

—提供的工艺流程图与观察到的符合。严格按照要求进行了合同评审—确保能满足客户需求；对供方进行了评价确保采购的产品满足服务和顾客要求；对全体人员进行了体系文件培训、技能培训；配备相应的基础设施、人员、场地—经观察满足服务实现需求。

查物业管理过程控制情况（源盛嘉禾小区）

1. 保洁服务区域和项目：有保洁范围、责任区域进行清扫保洁要求等；
2. 保安服务区域和项目：保安服务要求、保安服务检查等有相关控制记录
3. 绿植养护项目：绿植养护外包于河北源垚景艺服务有限公司，对其服务能力进行了评价，资质、能力满足要求。检查情况：有外包方养护记录表，每月对绿化进行检查，提供有源盛绿化工作月检查表每周一检查月累计，检查内容包括：乔灌木、地皮植物、花坛、草坪、浇水、补种、病虫害防治、防汛、追肥等。质量评估合格。
4. 垃圾清运：垃圾清运外包给保定智盛环境卫生清洁有限公司，对其服务能力进行了评价，资质、能力满足要求。检查情况：垃圾清运每天定点运行，清运及时，对其进行检查，提供有垃圾清运检查台账包括清运时间、卫生情况。
5. 检查内容：设施维修、维护

检查情况：公共设施日常维修保养有完整记录，抽业主日常保修单，内容报告房号、电话、时间、维修内容、维修供人、有相关人员签字。

其中电梯维护为外包，查有电梯维保记录每半月维保。

通过上述记录了解到，组织对服务实现的各过程进行了有效的监视测量，并进行了相应状态的标识，确保服务交付能满足顾客服务质量要求。

7. 相关人员均经过培训，消防人员均经过培训、保安人员持有资格证书：查阅“物业管理及巡视签到表”、“物业管理巡查记录表”，包括检查时间、检查内容、检查人及责任人签字等齐全

提供《物业管理过程确认记录表》，2023年2月1日对物业管理过程进行了确认



提供过程能力确认报告：特殊过程名称：物业管理（保洁、保安、绿植养护、设施维护维修、垃圾清运）
确认负责人：王丽男；确认日期：2023.2.1 确认地点：物业管理项目现场；特殊过程使用的主要设备：拖把、抹布、扫帚、手电、对讲机；特殊过程所使用的作业指导、服务过程控制程序、物业管理服务作业指导书、保洁作业指导书、保安服务作业指导书；确认内容：人员、作业指导书、设备设施等。特殊过程的员工是否经过培训、并持证上岗： 经过

确认结论：特殊过程确认合格，能够投入运作；企业物业管理过程受控。

质量环境职业健康安全管理体系的建立运行情况：提供了文件化的管理体系-管理手册、程序文件、管理制度等，自发布实施运行至今。文审一阶段不符合已改正有效，基本符合标准的要求。建立运行的管理体系基本顺畅、有效。符合要求。

质量环境和职业健康安全目标的建立、分解、考核：提供了文件化可分解的目标、指标，经查已分解到各部门，查阅建立的管理目标基本符合企业服务要求及标准要求，在方针的框架下展开，每季度考核一次，提供2023年第1-3季度考核结果，指标完成。符合要求。

职责分配情况：提供的管理手册中的职能分配表及职责权限规定了职能部门及岗位，分配了各部门的职责权限。查阅职能分配覆盖了管理体系要求的职责，职责划分合理，可以支持管理体系运行。

资源配置及特种设备、特殊工种：提供主要设备台账、人员档案等。经查阅、观察配备的设备主要是办公设施、人员、场地、满足该企业服务的需要。无特种设备。特殊工种：电工，查相关资质符合要求，可以支持管理要求。

对于企业物业管理服务的流程的设计开发环节，在管理手册中要策划及程序文件中也有所规定，保留了设计和开发的能力。与负责人沟通及经确认，公司的物业服务流程按照国家或行业的相关规定及顾客要求实施，且公司现在客户群基本固定，服务类型也基本固定，目前销售的流程固定不变，无需策划新的服务方式，不影响组织确保其产品和服务合格的能力或责任，对增强顾客满意也不会产生影响。后期如果增加将按照标准要求，根据客户的要求设计开发策划新的销售流程。产品和服务的设计和开发控制基本符合要求。

物业管理服务现场过程：现场观察各物业人员（保洁、保安、设备维护等）的服务过程符合要求，经询问对各过程的服务要求，人员均清楚，发生的投诉或意见反馈能够及时处理并得到客户的认可。

服务的监视和测量：由于该企业的服务性质，无需监视测量设备，检视测量结果是客户的满意度。

企业目前主要实施物业管理（保安、保洁、绿植养护、设施维修、垃圾清运等），服务过程未发生变化。

服务检验：该公司的服务结果的检验主要通过客户的满意情况进行验证。交付后活动可能含的担保条款所



规定的相关活动，诸如合同规定的售后服务等。客户对服务的验收，体系在满意度调查及电话投诉方面。

负责人讲，公司有专人负责解答处理客户的售后问题，如遇服务质量问题采取返工的形式进行处理，近期未有客户的投诉或质量不良的反馈情况。现场查看顾客满意度调查表，满意度较高。截止目前没有发生交付后客户投诉的情况。

环境和职业健康的控制：

编制了《环境因素识别与评价控制程序》和《危险源辨识和风险评价控制程序》，用于识别和控制与各过程相关的环境因素和危险源，并确定重要环境因素，不可接受风险及控制办法。

现场查看《环境因素评价表》及《重要环境因素清单》，重要环境因素包括：固废排放、火灾等。

现场查见《危险源辨识及评价记录》及《不可接受风险清单》，不可接受风险：包括：火灾、触电、交通事故等。企业的认证范围内的服务过程不存在职业病危害因素。

提供公司适用的法律法规及要求清单，主要有中华人民共和国标准化法、中华人民共和国民法典、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国物权法、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国劳动法、中华人民共和国劳动合同法、中华人民共和国安全生产法等《质量管理体系 要求》《环境管理体系 要求及使用指南》、《职业健康安全管理体系 要求及使用指南》等，识别较充分。

法律法规及其他要求在行政部存档一份，并已电子版的形式发到各部门电脑上。定期在网上查看法规的更新情况，保证版本更新。明确了法律法规及其他要求对公司环境因素和危险源的应用，明确了相应的适用条款。

物业服务部门环境维护部、秩序维护部、工程维修部对环境因素的控制：

火灾控制：（1）公司物业管理办公楼配置有相应数量的灭火器和消防栓，经常检查灭火器材的状况，消防水龙头是否正常，灭火器压力是否足够等。发现问题立即解决，并做好记录；（2）经常检查，及时发现火灾隐患并作出正确处理。

触电管理：随时对电气线路进行检查，防止因短路、过载和接触电阻过大等原因产生电火花或引起电线电缆温度过高而引发火灾。

意外伤害控制：工作时间不吸烟喝酒、不酒后驾车等；对员工开展安全教育，进行维修作业时持证上岗，严格按照维修作业制度工作；



废水：公司的物业管理不产生废水，办公用水最后排入市政管网。

废气：物业管理不产生废气，公司清扫地面及临时场所服务时，有少量的灰尘产生，公司发放口罩，对员工进行个体防护

固废：管理过程中会产生废弃物统一交有资质的环卫单位进行收集处理。

办公墨盒、电池等由厂家回收

节约能源：公司规定人走灯灭，人走关水等节能节水措施，并互相监督；

环境和职业健康安全控制符合要求。

查夜班审核环境、职业健康运行情况，重点关注工作环境情况，查看值班岗亭，提供电灯照明，小区配有照明路灯，工作环境可以满足工作。值班人员精神状态饱满，正在进行执勤。观察体能状况，符合要求。

其他环境、职业健康安全影响因素同白班。

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

内审的策划和实施情况：

2023年6月11-12日进行了质量、环境、职业健康安全管理体系内部审核，提供了《关于体系认证内审员任命的决定》，任命：王丽男为公司内审组组长。内审组成员为：孙想。与管代沟通了解内审的程序、日期安排等，但是需要进一步加强对标准的理解。

查内审员经过了内审员培训，基本清楚内审流程和方法。对公司的管理层、综合部、工程维修部、环境维护部、秩序维护部、财务部等部门进行了审核，内审发现的不符合，已进行纠正并制定纠正措施。基本符合要求。

公司2023年6月25日组织了管理评审。采用会议形式，主持人：总经理 参加人：公司各部门主管。要求每个部门需提交的管理评审输入内容包含了标准条款的要求。时间安排符合程序文件的要求。批准：刘志浩 日期2023.6.12。提供了管理评审计划、管理评审报告、签到表，编审批齐全。管理评审结论：公司管理体系符合标准要求，具有较好的充分性、适宜性和有效性，能较好的适应实现方针和目标的需要。同时，方针也较好的体现了公司对管理方面的追求和方向，具有较好的适宜性。改进措施1项，分配了责任部门和完成期限，目前正在实施中，完成了阶段性目标。令与管代沟通了解，管代基本了解管理评审的输入、输出、改进等，需要进一步加强对标准的理解。基本符合要求。



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

公司执行《不合格输出控制程序》《事件调查、不符合和纠正措施控制程序》对不合格品和不合格服务进行识别和控制。负责人介绍：通过业主满意度调查和平时的监督检查，内审、管理评审对不合格过程进行控制，对业主建议、意见及投诉处理情况及时准确。查国庆节前检查报告，包括问题项：草坪内落叶较多，冬青上蜘蛛网较多、个别死角卫生需清理（地下消防栓内），整改措施：重新打扫整理。不符合控制符合要求。

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。管理评审中的改进和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，基本有效。总体上看，公司纠正及改进机制已形成，能够实现自我完善自我提高的良性循环。自体系运行以来组织未发生重大投诉和事故。基本符合要求。

3) 投诉的接受和处理情况：无重大投诉和行政处罚，常规投诉和意见反馈已及时处理。

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）：

- 1、人力资源：经理介绍目前企业目前在职员工 90 人，物业体系覆盖人员 90 人；
- 2、办公设备：电脑、办公桌椅、打印机、空调、办公室等。
- 3、工作环境：物业管理服务办公区面积约 470 平方米，工作环境良好。

2) 人员及能力、意识：

公司制定《岗位职责和岗位任职要求》，从教育、培训、经历、能力进行要求，并对职能部门部长、各重要岗位人员进行任职能力评价，目前各职能部门及重要岗位人员任职能力符合要求。

3) 信息沟通：

内部沟通：以文件表格传递、会议、面谈、电话、每天早晨上班后碰头会方式沟通，沟通顺畅，工作任务等下达执行顺利，沟通有效。

外部沟通：对供应商、客户以电话、传真、邮件、面谈形式沟通，企业体系运营以来，客户稳定，供方稳定沟通有效。其他如政府部门以其要求的方式沟通。

4) 文件化信息的管理：

质量环境职业健康安全管理体系文件由综合部组织编写，总经理批准发布实施，综合部打印传阅，公司文件柜存放，每个人均可查阅。外来文件电子版本在综合部电脑里，每个人均可查阅，企业的规章制度、服务标准打印一套，放于文件柜内该公司人员均可查阅，外来人员查阅需经过总经理批准。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述



Q: 物业管理服务

E: 物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O: 物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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, 保定源盛物业管理集团有限公司的

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 type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 基本符合	<input type="checkbox"/> 不符合
适用要求	<input type="checkbox"/> 满足	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 有效	<input checked="" 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: 张星 范玲玲 崔焕茹



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。