

项目编号：10687-2023-EnMS

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：北京航天天盛物业有限公司

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）： 李丽英

审核组员（签字）： 赵艳敏、崔焕茹、任泽华

报 告 日 期： 2023 年 11 月 14 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：李丽英

组 员：崔焕茹、赵艳敏、任泽华



受审核方名称：北京航天天盛物业有限公司

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
	李丽英	组长	审核员	2023-N1EnMS-4021820	2.9
	崔焕茹	组员	审核员	2023-N1EnMS-1300714	
	赵艳敏	组员	实习审核员	2023-N0EnMS-1299359	
	任泽华	组员	实习审核员	2023-N0EnMS-1059498	

其他人员

序号	姓 名	审核中的作用	来 自
1	刘海、朱小婷	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（**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；RB/T107-2013

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

c) 相关审核方案：《管理体系审核计划（通知）书》；

d) 相关的法律法规：中华人民共和国节约能源法、中华人民共和国可再生能源法、中华人民共和国电力法节约用电法、中华人民共和国计量法、中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国水法、国家水土保持法、中华人民共和国城乡规划法、中华人民共和国清洁生产促进法、中华人民共和国循环经济促进法、北京市民用建筑节能管理办法、民用建筑节能条例、公共机构节能条例、国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知等



e) 适用的能源标准：GB17167-2006用能单位能源计量器具配备和管理通则、GB2589-2020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 能源管理体系 公共建筑组织管理认证要求、民用建筑能耗标准GB/T 51161-2016、节能建筑评价标准GB/T 50668-2011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11月13日 上午至2023年11月14日 上午实施审核。

审核覆盖时期：自2023年3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）：

物业管理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：北京市西城区平安里西大街 31 号 4 层 401-28 室

办公地址：北京市海淀区甘家口街道阜成路 16 号 1108-1113 室

经营地址：北京市海淀区甘家口街道阜成路 16 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）：

项目名称：北京市海淀区航天科技大厦物业管理项目

工程性质：物业管理

项目地址信息：北京市海淀区甘家口街道阜成路 16 号

物业管理时间：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2023 年 11 月 10 日上午-2023 年 11 月 10 日下午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：现场能源管理、能源评审、能源绩效参数的确认等

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：项目部 6.3 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 11 月 20 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 11 月 13 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

现场能源管理、能源评审、能源数据分析及边界的确定等

3) 本次审核发现的正面信息：

- 该公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方重大投诉；
- 相关运行控制保持较好；
- 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；
- 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；
- 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的控制措施；
- 相关资质保持有效。
- 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；
- 目标指标的实现情况：2023年1-10月份能耗指标实际完成值超指标。企业已进行了原因分析。
- 所在相关方要求较高，有利于公司严格要求标准及相关规范做好能源管理工作。

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，各部门人员能基本理解和实施本部门涉及的能源管理相关过程，基本能有效予以控制，能源工作机制化管理有待继续提高。

2) 风险提示：

初次实施能源管理体系，对体系标准理解有待提高，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：无

二、受审核方基本情况

1) 组织成立时间：2010 年 8 月 27 日

体系实施时间：2023 年 3 月 1 日

2) 法律地位证明文件有：统一社会信用代码 91110102560354923F；营业期限：2010 年 8 月 27 日；无期限；营业范围符合要求。

3) 审核范围内覆盖员工总人数：35 人，体系覆盖人数 15 人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：除保安（门卫、中控）倒班外，项目部的工程部值班，其他部门管理人员夜间和节假日值班，但不倒班；



4) 范围内产品/服务及流程:

签订物业托管合同→各项物业服务项目的提供→物业服务项目的检查→收费→拜访业主、回访→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 2010年8月27日，现有职工共计35人，能源体系有效人数15人，受审核方办公区域及物业服务环境满足要求，能源供给水、电设备齐备，企业全年正常经营，正常经营期间除除保安（门卫、中控）倒班外，项目部的工程部值班，其他部门管理人员夜间和节假日值班，但不倒班。2023年3月1日该公司依据 GB/T23331-2020/ISO50001:2018、RB/T107-2013标准的要求进行了管理体系的策划，设置了综合部、项目部、配供部、人力资源部、财务部等职能部门，组织结构清晰，各岗位职责明确。

能源方针：节能降耗、遵守法规、绿色运营、全员参与；能源方针内容基本符合标准要求和企业实际。

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。

经确认该组织外包过程：消防系统、电梯维修保养服务；特种设备检修、系统检测；垃圾清运；大楼消杀。

理解组织及其环境：与公司领导沟通，公司策划了《组织经营环境及相关方控制程序》，识别了外部环境因素和内部环境因素，描述了公司的外部环境包括：政治环境、国内、地区和当地的各种法律法规、技术、竞争、市场、文化、社会和经济因素、自然环境等；内部环境：公司的战略、公司价值观、企业文化、知识积累、人员能力、资源、财务等因素；公司要求各部门根据本部门业务要求，对公司现状进行了分析；基本符合标准要求。

在每年的管理评审前，由相关部门负责人进行识别并评估其适用性，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。符合要求。

理解相关方的需求和期望：策划了《组织经营环境及相关方控制程序》，提供《相关方的需求及期望识别及评审表》，相关方包括：顾客（甲方）、外部供方、员工、认证有限公司股东或投资人等。

经与管理者代表沟通了解：顾客的需要和期望：服务价格合理、服务质量提升等；

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：公司已按能源管理体系标准要求，并结合公司经营管理实际对能源管理进行策划，在策划过程中考虑公司所处的环境因素及相关方的需求和期望，通过识别风险和机遇预测潜在的问题及其后果，在发生不利影响之前采取预防措施，识别和追踪可能提供潜在优势或有益结果的有利考量或环境，针对所识别的风险和机遇，公司制定相应的措施，并将这些措施整合实施在能源管理体系和能源绩效改进过程中，并评价这些措施的有效性。

策划时确保与能源方针保持一致，能够实现持续改进能源绩效，同时还包含对能源绩效有影响活动的评审。

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。

企业2022/2023年1-10月能源目标指标完成情况：

办公区名称	单位	2022 年完成值	2023 年指标	2023 年 1-10 月份完成情况
公司单位面积综合能耗	kgce/ m ² · a	14.4532	14.4	11.9968
公司单位产值综合能耗	kgce/ 万元	2.4504	2.4	3.0450
航天科技大厦物业管理项目	kgce/ m ² · a	8.1482	8.1	7.4508

2023 年 1-10 月航天科技大厦物业管理项目单位面积综合能耗完成指标 7.4508kgce/ m² · (1-10 月)，目前完成 2023 年指标。组织主要能源使用：电，项目部、综合部、人力资源部、配供部、财经部主要能源使用是电；企业能源重点控制为电的使用。

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（有不符合项） ☐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）

企业策划了《能源评审控制程序》文件；提供了 2023 年 9 月份编制的“初始能源评审报告”。根据“GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南”和“RB/T 107-2013 能源管理体系 公共建筑组织管理认证要求”，在公司开展能源评审相关工作，对当前能源消耗水平和能源利用状况，制定优先改进能源绩效的项目。内容包括：评审周期及范围：评审周期为 2022 年；基准期：2021 年。职能部门：综合部、项目部、配供部、人力资源部、财务部。评审内容主要能源管理情况、用能情况及能源流程、能源计量及统计、能源消费结构、用能设备运行效率、综合能耗及实物能耗、节能量、节能技改项目等。

查能源评审报告：通过分析能源消耗数据，识别主要能源使用，并针对每一个主要能源使用：1) 确定相关变量；2) 确定当前的能源绩效；3) 识别在组织控制下对主要能源使用有直接或间接影响的工作人员；以上其他内容满足标准要求。

确定了评审范围、能源目标及评审的能源数据等相关内容。

审核发现：未评估未来的能源使用和能源消耗，未将物业管理公司和物业管理项目的能源消耗分开进行分析。——开具不符合报告要求整改。

能源评审过程基本符合要求。

能源使用过程控制：主要控制工序（工艺指标控制）、主要用能设备的管理、能源计量器具（监视测量设备）等

公司针对具体业务编制了采购管理规范、保洁管理制度、能源管理制度、电梯管理制度、节能奖惩管理制度、设备维护管理制度、能源计量管理制度、消防安全管理制度、节能技改项目考核评估办法、应急预案、保修管理规范、相关方管理制度、缺陷管理制度、变配电室巡视检查制度、安全用具管理制度、中控岗位安全操作规程、消防控制室值班制度、消防设备操作规程、防火巡查管理规定等，确保物业管理正常运行。

项目部对公司物业管理服务合理调度，对一些重大耗电设备应尽量使其集中服务，提高负载率，降低其单位电耗，提高经济效益。部门员工全面做好节水工作，发现管道水龙头有损坏漏水，及时维修，杜绝跑冒滴漏现象。



公共区域照明系统主要为楼道照明，目前已全部更换为节能 LED 灯。后续考虑对楼道公共区域照明进行智能控制改造，如加装感应控制系统,避免长明灯现象。

高低压配电室：编制了《变配电室巡视检查制度》、《安全用具管理制度》、《缺陷管理制度》，配电柜运行正常，查 2023 年 11 月 12 日《配电室值班记录表》、《高压配电室巡查记录》有交接班记录、有操作内容等，现场巡视企业有 2 台变压器（雷神干式变压器），型号：SCR9-1600/10；不属于淘汰落后设备。查看低压配电系统功率补偿因数未 0.99。

查 2023 年 10 月 27 日《消防控制室交接班记录表》（夜班）（交接班时间为 17:00-7:00）和保安（门卫）交接班记录（交接班时间为 17:00-7:00）无异常。

空调机房：空调机组运行正常，1 号楼制冷机组 3 台，查 2023 年 9 月《空调运行记录》，无异常

泵房的日常检查：未发现淘汰电机，查 2023 年 9 月《巡查记录表》，无异常

项目部对报修工作等制定了《报修工作规范》，确保能源及其他相关设施设备的正常运行。

消防系统包括：干式、湿式自动喷洒灭火系统、防烟排烟系统、火灾自动报警系统（含联动控制）、消防泵等用于火灾应急,平时处于停机状态，虽然功率相对较大,但对其实施节能改进的意义不大。

空调系统（制冷系统）：有四台氟利昂制冷机组，用于夏季办公楼中央空调，冬季不运行。现场查看物业配置的空调能耗等级为 2 级。现场查看设施温度为 23.2~23.9℃。

新风系统：每一层楼都有一台新风设备，型号 AL-KO，爱科空气达理技术（苏州）有限公司；空气流量 5500m³/h；功率 3.35KW。

泵使用频次较高，目前已运行多年且其负载随着用水量的变化而变化，因此后续可考虑更换新的高能效节能型水泵并加装变频控制。

防烟排风机日常用于地下车库及楼道的通风换气，除每天定时开启外，偶尔会根据空气污染情况临时开启，但其负载基本恒定，因此目前暂无节能改进的需求。

抽查提供了《电梯消毒记录》，抽查 2023 年 11 月 9 日等记录，由丁 XX 负责，上下午均进行保洁，无异常。

二次供水管理：取得了二次供水卫生许可证（有效期至 2025.5.11），提供了由安华科创（北京）检测技术有限公司于 2023 年 10 月 20 日出具的《生活饮用水检测报告》，基本符合。提供了《生活水箱设备设施清洗、检查记录表》，对水箱、箱体、地面、上锁等进行清洁和检查；无异常。

工程部岗位巡查：提供了《工程部岗位巡查记录表》，包括白班和晚班，抽查 2023.10.24 机房污水池 21:10-21:20，运行正常，记录人为曹 XX。

消防系统维保由外包方（北京华祥永安消防工程有限公司）负责，提供有《消防系统维保月记录表》、《消防系统维保季度记录表》，包括消防报警主机内部清理、消防对讲电话系统整体测试、消防自动报警系统线路检查、消防主机系统检查等 10 项，抽 2023 年 9 月 28 日等，无异常。

提供了由北京华祥永安消防工程有限公司 2023.9.2 出具的《北京市建筑消防设施检测报告（四川航天科技大厦）》、《北京市电气防火检测报告（四川航天科技大厦）》，无异常。

另外，提供了《非本工作区域人员出入登记表》，对进入消防管理区域人员进行登记，确保运行正常。

现场查看购置的电脑（联想品牌），能耗标识为一级能耗。上班期间使用，下班后及时关闭。工作场所冬天统一使用集中供暖；夏天使用空调，对设置的最低温度进行规定。

组织对值班进行安排，提供了《值班经理（2023 年 11 月）排班表》，如 11.7 值班王绍杰，值班时间为周一到周四为 17:30 至次日 8:00。查《值班记录表》，对配电室、中控室、接待室、保安、保洁、会议值班等



进行管理；抽查 2023.11.9 对包括房门锁闭情况（第一次 20:45-21:10，第二次检查时间次日 6:30-7:00）、接待用户投诉、当班处理、未处理完事件等，均无异常。

提供了《2023 年下半年安全大检查检查表》，对安全理念、责任落实等逐一进行检查，基本没有发现不规范的情况。

观察现场能源的跑冒滴漏现象：物业项目现场无杂物，未见长流水、长明灯现象。

抽查以往记录：符合要求。

淘汰能耗落后工艺、设备概况——不涉及

特种设备抽查：电梯维护保养：电梯管理由使用单位中国航天科技集团公司负责委托有资质的单位定期检验，保养维护由第三方负责——迅达电梯（中国）有限公司北京分公司，保洁和管理由北京航天天盛物业有限公司负责。物业项目的电梯共 8 台。提供了由北京航天特种设备检测研究所发展有限公司出具的八部电梯的年检报告，抽查产品编号 0011480 曳引驱动乘客电梯，报告编号为 HT-DTDTDJ2022110032，检验时间为 2022.12.22，下次检验日期 2023 年 12 月，另抽产品编号为 0011487/0011484/0011483，均有效。

能源计量设备：公司策划了能源数据收集计划：每月对电、水进行数据统计，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、统计制度的执行情况：

电耗占比 96.54%；是主要能源，企业可通过加强用电设备管理减少能耗；新鲜水占比很低。但企业的节水节电管理还需要继续做工作。

影响主要能源使用的相关变量分析：

影响电力消耗的相关变量分析：影响电耗的因素主要为设备运行效率。而影响设备效率的相关变量通常有运行负荷、压力、设备状态及操作人员的技能经验等；

其他监视测量设备——不涉及。

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，公司已经在 2023 年 9 月 20 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，基本符合标准要求。

企业在 2023 年 10 月 19 日进行了管理评审，管理评审由总经理曾玮主持，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。管理评审基本有效。

与管理者代表杨杰进行面谈，领导层对能源管理体系有一定的了解，对管理评审需要开展的工作和时间要求了解，对评审过程基本清楚。

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

公司制定了《不符合及纠正措施控制程序》，通过日常检查、公司内部审核、管理评审发现工作中的不符合及需要改进的问题，明确了采取措施予以控制、纠正和处置产生后果的方法，确定并选择了纠正、预防



或减少不利影响为改进机会，包括评审和分析不合格、确定不合格的原因、确定是否存在或可能发生类似的不合格、实施所需的措施和评审所采取的纠正措施的有效性。内容符合标准要求和企业实际。

各部门能源管理目标是改进的主要方式，主要通过目标完成情况考核汇总，如存在不符合时，及时进行统计分析并形成报告。

2023年9月20日进行了能源管理体系内部审核，内审发现1项不符合，已进行纠正并制定纠正措施。符合要求。查看《不符合报告》，不符合事实描述清晰，不符合原因分析准确，并制定了纠正及纠正预防措施，且措施可行，

公司2023年10月19日组织管理评审，评审结论：本公司的能源管理体系与标准的要求一致，体系策划是充分的，体系文件与公司目前的现状相一致，是适宜的，体系经过现阶段的运行是有效的。决策建议：增加公司的能源管理人员。

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。本次审核发现的不符合公司正在整改中。

管理评审中的改进，制定有措施改进清单。日常中发现的问题，公司通过实施纠正措施，要求相关部门举一反三检查自己的工作，消除同类型错误的原因有效。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。符合要求。

3) 投诉的接受和处理情况：

自体系运行以来组织未发生重大投诉和事故。物业管理中日常投诉已进行有效处理。

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）：

基础设施：公司的各项资源基本充分，公司办公区建筑面积216m²；项目部：北京市海淀区甘家口街道阜成路16号中国航天科技大厦办公大楼39429 m²；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公司物业服务的要求。人力资源：有经验丰富的物业管理设备和设备维护人员，现有员工和新聘人员按照公司的人力资源管理相关办法进行，能满足体系运行的要求。

监视测量资源：物业服务过程不需要具体的监视测量设备，业主的满意和满足顾客要求和无重大投诉是物业服务过程的绩效；

特种设备：电梯管理由使用单位中国航天科技集团公司负责委托有资质的单位定期检验，保养维护由第三方负责——迅达电梯（中国）有限公司北京分公司，保洁和管理由北京航天天盛物业有限公司负责。物业项目的电梯共8台。提供了由北京航天特种设备检测研究所发展有限公司出具的八部电梯的年检报告，抽查产品编号0011480曳引驱动乘客电梯，报告编号为HT-DTDTDJ2022110032，检验时间为2022.12.22，下次检验日期2023年12月，另抽产品编号为0011487/0011484/0011483，均有效。

以上资源可以保障物业服务过程的实现，也可以满足能源体系运行的资源保障。

2) 人员及能力、意识：

人员及能力、意识：公司编制了《人力资源控制程序》，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。公司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。企业相关人员具备相应能力。符合要求。

3) 信息沟通：



公司《内外部信息沟通控制程序》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。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、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。经现场确认,该公司的体系文件符合 GB/T23331-2020、RB/T107-2013 标准要求,体现了行业和企业特点,具有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

物业服务过程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, 北京航天天盛物业有限公司 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 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 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:李丽英、崔焕茹、赵艳敏、任泽华



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。