

项目编号：20687-2023-EnMS

# 管理体系审核报告

## （第二阶段）



组织名称：合肥浩顺物业管理有限公司

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）： 王琳 

---

审核组员（签字）： 王琳 

---

报 告 日 期： 2023 年 11 月 23 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：王琳

组员：王琳



受审核方名称：合肥浩顺物业管理有限公司

## 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
1	王琳	组长	审核员	2022-N1EnMS-1254369	2.10

### 其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	柳亭	向导	受审核方

### 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

- 管理体系标准：GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018；
- 受审核方文件化的管理体系；本次为**单体系审核**；
- 相关审核方案：《管理体系审核计划（通知书）》；
- 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；
- 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/T 107-2014 能源管理体系 公共建筑组织认证要求》等。
- 其他有关要求（顾客、相关方要求）。

### 1.5 审核实施过程概述

**1.5.1 审核时间：** 2023年11月19日至2023年11月23日上午 实施审核。



审核覆盖时期：自2022年1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）：

审核范围与审核计划不一致，有变更。

变更前为：物业服务所涉及的能源管理活动

变更后为：物业服务（保安、保洁、工程维修、绿化服务）所涉及的能源管理活动。

变更理由：细化物业服务范围。

### 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：合肥市新站区颍河路以北铜陵北路以东新站总部经济大厦 B24 楼

办公地址：安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼

经营地址：安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼

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：合肥市利港尚公馆（含利港商务中心大厦 B 座）物业管理项目

项目地址：合肥市新站区颍河路与铜陵路交口

尚公馆小区项目合同期限：自合同签订之日（2010 年 8 月 24 日）起，至尚公馆首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止。

利港商务中心 B 座项目合同期限：自合同签订之日（2009 年 3 月 15 日）起，至利港商务中心大厦首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止。

### 1.5.4 一阶段审核情况：

于 2023 年 11 月 17 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：能耗数据的收集，能源绩效的核算。

### 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：体系覆盖人数由 46 人变更为 62 人

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：

涉及部门：项目部

不符合事实：现场巡查时在利港商务中心大厦 B 座负二楼的消防泵房内查见有隔膜气压罐 1 个（产品编号为 10816-16，工作压力为 1.59MPa，容积 0.8m<sup>3</sup>，设计温度 100℃，介质水和空气，制造日期为 2010



年 2 月，许可证编号为 TS2231076-2011，容器类型是一类）。查验此气压罐安全阀和压力表的定期校验证数据，未能提供。

不符合依据及条款（详述内容）：不符合 GB/T 23331-2020 标准 8.1 条款“组织应通过以下方式策划、实施和控制与主要能源使用(见 6.3)相关的、满足相关要求以及实施 6.2 所确定的措施所必需的过程：c) 根据准则实施过程的控制,包括根据建立的准则运行和维护设施、设备、系统及用能过程。”

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 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 11 月 23 日前。

## 2) 下次审核时应重点关注：

能耗数据收集，能源绩效核算。

## 3) 本次审核发现的正面信息：

--未发生相关方投诉；

--完成了内审和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；

--特种设备管理较好，检验证书齐全；

--保安、保洁、维修、绿化等各项工作记录完整，归档整齐，体系运行较好。

## 1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

### 1) 成熟度评价：

企业各部门职责比较明确，各部门基本实施本部门涉及的相关过程。各部门人员对能源体系认识较浅，需加强。

### 2) 风险提示：

关注设备管理，对于特种设备及时校验，设备停用时要及时作出标记。

## 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：2004 年 07 月 14 日                      体系实施时间：2022 年 1 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：62 人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：总部仅白班。项目现场管理人员和保洁人员仅白班，保



安人员两班倒：白班 8:00-20:00，夜班 20:00-8:00。

范围内产品/服务及流程：

【项目联络—签订物业服务合同—接管验收—业主入住—提供服务/特约服务—服务检查—服务考评—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

总经理黄晓勇，管理者代表管素云，公司设置有领导层、行政人事部、项目部、品质部、市场部。总经理对各部门职责进行了分配，对各部门负责人进行了授权。从管理层到各部门、各岗位能源职责权限均以文件化予以规定，并在内部进行沟通。公司通过建立实施和保持适当的信息交流沟通、确保了公司内部以及与外部相关方的联系和回应、保证环境和能源管理体系的有效运行。沟通的方式采用口头、电话、通知、通报、书面报告、刊物、会议、板报等多种方式。

企业的能源管理方针为“合规守法，节能降耗，全员实施，持续改进”。公司的能源管理方针经过了广泛征集、充分讨论研究后发布，通过文件发放、标语、培训等多种方式向员工传递，并可为相关方获得。

公司以【单位面积综合能耗（kgce/m<sup>2</sup>）】和【单位产值综合能耗（kgce/万元）】作为能源绩效参数，以2021年实际完成值作为基准值制定了2022年和2023年的能源管理目标。

#### 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）

##### 1.能源绩效目标指标完成情况

能源绩效参数	计算方式	考核频次	基准值	2022年目标	2022年完成值	2023年目标	2023年1-10完成值
总部-单位面积综合能耗（kgce/m <sup>2</sup> ）	总部综合能耗/总部面积	年度	1.59	≤1.59	1.50	≤1.59	1.31
项目-单位面积综合能耗（kgce/m <sup>2</sup> ）	项目综合能耗/项目服务面积	年度	0.45	≤0.45	0.43	≤0.45	0.36
项目-单位产值综合能耗（kgce/万元）	项目综合能耗/项目产值	年度	230.56	≤230.56	221.61	≤230.56	183.69

##### 能源绩效核算过程：

年份	能耗种类和单位	用量合计	折标系数	折标煤 kgc	占比 (%)	综合能耗 kgce	面积 (m <sup>2</sup> )	单位面积综合能耗 (kgce/m <sup>2</sup> )	产值 (万元)	单位产值综合能耗 (kgce/万元)	
公司	2021年	电(kwh)	13091	0.1229	1608.88	97.42	1651.56	1040.78	1.59	---	---



总部 用能		水 (t)	166	0.2571	42.68	2.58					
	2022 年	电 (kwh)	12331	0.1229	1515.48	97.23	1558.67	1040.78	1.5	---	---
		水 (t)	168	0.2571	43.19	2.77					
	2023 年 1-10 月	电 (kwh)	10785	0.1229	1325.48	97.39	1360.96	1040.78	1.31	---	---
水 (t)		138	0.2571	35.48	2.61						
项目 用能	2021 年	电 (kwh)	268272	0.1229	32970.63	89.60	36797.82	82475.32	0.45	159.6	230.56
		水 (t)	14886	0.2571	3827.19	10.40					
	2022 年	电 (kwh)	262398	0.1229	32248.71	91.18	35369.39	82475.32	0.43	159.6	221.61
		水 (t)	12138	0.2571	3120.68	8.82					
	2023 年 1-10 月	电 (kwh)	216303	0.1229	26583.64	90.68	29316.35	82475.32	0.36	133	220.42
		水 (t)	10629	0.2571	2732.72	9.32					

## 2. 总部用能情况管理

合肥浩顺物业管理有限公司，总部办公地址位于安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼，面积 1040.78 m<sup>2</sup>，为租赁的商品房，提供有《房屋租赁合同》，出租方是立岗置业发展（合肥）有限公司，合同签订日期是 2021 年 7 月 20 日，有效期至 2041 年 7 月 20 日。

在总部办公的有行政人事部、市场部、品质部和财务部。查看总部现场，主要是人员办公过程，耗能主要是办公设备、空调、照明消耗电力以及办公生活中消耗少量生活用水。

各部门人员在日常办公过程中严格执行公司《能源管理制度》中的各项规定，注意节水节电，杜绝能源浪费。

## 3. 尚公馆物业管理项目用能情况管控

合肥市尚公馆物业管理项目，地址位于合肥市新站区颖河路与铜陵路交口。小区建筑面积 45679.33 平方米，其中住宅 14752.46 m<sup>2</sup>，商业 3942.43 m<sup>2</sup>，地下室 6150 m<sup>2</sup>。

查见有《尚公馆前期物业服务合同》，合同签订日期为 2010 年 8 月 24 日，合同期限“自合同签订之日起，至尚公馆首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止”。甲方为合肥港荣置业发展有限公司，乙方为合肥浩顺物业管理有限公司。物业合同中规定了物业管理区域为“东自公园路(暂用名)，西至合肥港荣置业发展有限公司用地(规划酒店用地)，南起新站总部利港商务中心大厦(东塔楼)，北邻扶疏路”。在物业管理区域内乙方提供的前期物业管理服务包括：管理与物业相关的工程图纸、业主及住户档案与竣工验收资料等；房屋共用部位的日常维修、养护和管理；共用设施设备的日常维修、养护和管理；共用设施和附属构筑物的日常维修养护和管理；共用绿植、建筑装饰的养护管理；公共环境卫生管理；协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；维持本物业区域内车辆行驶秩序,对车辆停放秩序进行管理；消防管理服务；电梯、水泵的运行和日常维护管理；房屋装饰装修管理服务;空置房管理；开展有偿便民服务；组织开展本项目业主文化娱乐活动；对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为,针对具体行为并依据情节轻重,采取批评、规劝、公示性警告、制止、法律诉讼等措施；其他与物业服务管理相关事宜的协调、处理。

在项目现场查看，尚公馆住宅和利港商务中心大厦写字楼在一个位置。

现场巡查查见，尚公馆小区有 1#和 2#两栋高层住宅楼，1#楼 21 层，2#楼 25 层，每层 4 户。1#楼和 2#楼每栋楼有 2 个单元，每个单元 2 部电梯，合计 8 部电梯。每单元楼顶层有电梯机房。小区地下一层设有地下停车场，车库入口用目视化展板公示有《车库管理规定》，车库内照明采用感应式节能设备（无人时弱光，探查到有人时灯光自动调亮）。地下二层设有消防泵房，泵房内设有消防栓水泵 2 个、喷淋水泵 2 个。配电房在 1#楼和 2#楼中间，为地面一个单独建筑，大门上锁专人管理，门口



设有挡鼠板，配电房内墙面上粘贴有《人员证书公示牌》、《配电房安全规章制度》、《倒闸操作的“七项基本要求”》、《设备检修验收制度》、《安全职责》、《巡视检查制度》、《倒闸操作的“八项基本步骤”》、《设备管理制度》、《工作制度》、《双电源操作规程》，配电房内查见有《配电房抄表记录》、《配电房进出人员登记表》、《消防器材巡查表》等记录。小区门口有门禁、门岗，人车分流。小区内公共区域内卫生清洁，绿化较好，有路灯、照明、摄像、垃圾分类投放站、电瓶车充电桩等设施。

尚公馆物业办公室位于1#楼的101和102室，面积约200m<sup>2</sup>。在物业办公室见到办公室墙面上用目视化展板公示有《物业服务基本内容》、《有偿服务收费标准》、《电梯安全技术档案管理制度》、《电梯应急救援预案与演习制度》、《电梯作业人员培训考核制度》、《电梯钥匙使用管理制度》、《电梯定期报检制度》、《电梯维修保养制度》、《电梯日常检查制度》、《电梯安全操作规程》、《电梯主要负责人、作业人员的职责》、《智慧小区物业服务单位日常管理制度》、《智慧平安小区信息网络安全管理制度》、《尚公馆小区物业服务管理监督及便民公示牌》、《客户服务中心岗位职责》、《收费员岗位职责》、《秩序部主管岗位职责》、《综合主管岗位职责》、《工程部主管岗位职责》、《环境主管岗位职责》、《工程人员岗位职责》等。

经过现场查看，结合负责人介绍，小区耗能主要是电力和新水。电力用于电梯、风机、水泵、照明、物业办公设备等设备运转，新水用于物业人员生活及小区绿化，其中电梯是小区物业管理主要的耗能设备，公司在项目现场配备了电梯安全管理员负责电梯设备的日常管理，并严格按照规定定期委托外部有资质机构对电梯进行维保和检验，在保证安全的同时，通过保持电梯设备的良好状态来达到节能的目的。

在物业办公室查见有电梯维保合同，合同上显示项目名称是尚公馆电梯维保，使用单位是合肥浩顺物业管理有限公司，维保单位是合肥崇友电梯工程有限公司。合同约定维保期限是2023年5月26日至2024年5月25日。合同中对双方的责任义务、保养项目等内容做出了详细的规定。

提供有小区8部客用电梯的检验报告，抽查部分报告，记录信息如下：

设备代码	报告编号	检验结果	下次检验日期	检验方
3110340102201111A419	OTD3110-2212-20115885	合格	2023年12月	安徽省 特种设 备检测 院
3110340102201111A422	OTD3110-2212-20115889	合格	2023年12月	
3110340102201111A418	OTD3110-2212-20115886	合格	2023年12月	
3110340102201111A423	OTD3110-2212-20115890	合格	2023年12月	
3110340102201111A421	OTD3110-2212-20115888	合格	2023年12月	
3110340102201111A420	OTD3110-2212-20115887	合格	2023年12月	
3110340102201111A417	OTD3110-2212-20115884	合格	2023年12月	

注意到电梯检验报告有效期至2023年12月，已临近过期。和负责人柳亭经理沟通，柳经理介绍已经报检了，并提供了手机上的报检结果回复信息“【皖特检】尊敬的柳亭您好！您提交的合肥浩顺物业管理有限公司电梯检验申请已受理成功，受理单号为SBD-20231120-041751。请务必保持电话畅通，等待检验人员与您单位确定上门检验相关事宜，感谢您的配合。”

另查见现场有多份记录，抽查了部分记录如《电梯安全管理自查报告》（填报日期2023年11月2日）、《每月安全调度会议纪要》（会议日期2023年10月16日）、《电梯运行日常巡查记录》、《每周电梯安全排查报告》（2023年10月份）、《电梯维保计划表》、《智能化维保计划表》、《设备维保服务效果评估表》（2023/10/1-31，维保项目-消防设施）、《设备维保服务效果评估表》（2023/10/1-31，维保项目-电梯）、《设备维保服务效果评估表》（2023/10/1-31，维保项目-智能



化弱电）、《公共设施巡查记录表》（2023年10月）、《环境部门日常检查记录表》（2023年10月）、《绿化服务记录表》、《秩序部交接班记录表》（2023年10月31日）、《尚公馆秩序巡查签到表》、《尚公馆项目夜间查岗记录表》（2023年10月6日）、《单元楼道清洁记录表》（责任人：吴礼虎，2023年10月，2#楼2单元）

现场负责人介绍，公司制定有多项能源管理制度和办法，物业的项目服务人员包括保洁、保安和管理人员，大家各司其职，严格执行公司能源管理制度的各项规定，节水节电，节能增效。

#### 4. 利港商务中心大厦B座物业管理项目用能情况管控

利港商务中心大厦（B座）物业服务项目，地址位于合肥市新站区颖河路与铜陵路交口，东塔楼（也叫B座）地面建筑面积30145.42m<sup>2</sup>，地下建筑面积6650.57m<sup>2</sup>。

查见有《利港商务中心大厦【写字楼】前期物业服务合同》，合同签订日期是2009年3月15日。甲方是利港置业发展（合肥）有限公司，乙方是合肥浩顺物业管理有限公司，合同期限“自合同签订之日起，至利港商务中心大厦首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止”。物业服务内容包括：大厦外观管理；设备运行管理；物业公共部位、公共设施及场地的维修、保养；环境卫生；绿化养护；车辆行驶与停放秩序管理；公共秩序及安全防范；消防管理；急修。

现场巡查查见，利港商务中心大厦是25层写字楼的建筑，由东西两座塔楼组成。西塔楼又称A座，东塔楼又称B座。浩顺物业负责的是东塔楼即B座的物业管理。

现场观察到B座楼内有电梯5部，其中客梯3部、货梯1部、消防电梯一部，楼内有照明、中央空调、烟感喷淋、摄像等装置等，楼道等开关旁粘贴有“能源有限，节能无限，请随手关门”的物业宣传贴纸。办公楼地下一层为地下停车场，车库入口用目视化展板公示有《地下车库管理规定》和《车管员岗位职责》，出入口设有门岗，车库内照明采用感应式节能设备（无人时弱光，探查到有人时灯光自动调亮）。地下二层设有消防泵房何配电室。消防泵房大门上锁，专人管理，内设有消防栓水泵2个、喷淋水泵2个。查见消防泵房内有隔膜气压罐1个（产品编号为10816-16，工作压力为1.59MPa，容积0.8m<sup>3</sup>，设计温度100℃，介质水和空气，制造日期为2010年2月，许可证编号为TS2231076-2011，容器类型是一类）。泵房内墙上粘贴有《消防泵、喷淋泵试运行操作启动流程（半月/次）》、《生活水泵房管理制度》、《水泵操作规程》、作业人员资质证书复印件，在泵房内查见有《泵房巡查记录》。配电房大门上锁，专人管理，门口设有挡鼠板，室内墙上公示有《配电房管理规定》《配电房安全规章制度》、《配电室防火安全管理制度》、《停送电操作规程》、作业人员资质证书，在配电室查见有《二次供水设施卫生清洁消毒记录》和《维保记录》、《工程值班记录》、《生活泵房巡查记录》、《消防泵房巡查记录》、《配电房实时温度监控记录表》、《配电房进出人员登记表》。配电室内各电表运转正常。

大厦物业办公室在B座一楼，约40m<sup>2</sup>左右，室内墙面上用目视化展板公示有《员工岗位职责》、《客服人员的行为规范》、《客户服务中心岗位职责》、《客服主管岗位职责》、《环境主管岗位职责》、《秩序部主管岗位职责》、《工程部主管岗位职责》、《服务处主任岗位职责》。

负责人介绍，电梯是小区物业管理主要的耗能设备，公司在项目现场配备了电梯安全管理员负责电梯设备的日常管理，并严格按照规定定期委托外部有资质机构对电梯进行维保和检验，在保证安全的同时，通过保持电梯设备的良好状态来达到节能的目的。

在物业办公室查见有电梯维保合同，合同上显示使用单位是合肥浩顺物业管理有限公司，项目名称是新站总部经济大厦B座，维保单位是蒂森电梯工程有限公司合肥分公司。合同约定维保期限是2020年10月27日至2025年10月26日。合同中对双方的责任义务、保养项目等内容做出了详细的规定。

提供有大厦B座5部电梯的检验报告，记录信息如下：

设备代码	报告编号	检验结果	下次检验日期	检验方
3110340102201005A405	OTD3110-2306-2C47173	合格	2024年6月	安徽省
3110340102201005A403	OTD3110-2306-2C47175	合格	2024年6月	特种设



3110340102201005A404	OTD3110-2306-2C47174	合格	2024年6月	备检测 院
3110340102201005A402	OTD3110-2306-2C47176	合格	2024年6月	
3110340102201005A406	OTD3110-2306-2C47171	合格	2024年6月	

查大厦负二楼消防泵房内的隔膜气压罐的安全阀和压力表定期校验证据，未能提供，开具不符合。

另查见现场有多份保洁、保安、设备维修等体系运行文件和记录，抽查了部分记录，如《利港、尚公馆、国际大厦B座消防报警系统一年工作计划》、《2023年利港商务中心设施设备保养计划一览表》、《2023年利港商务中心设施设备保养细则》、《设备设施维修/保养记录表（通用）》、《设备维保服务效果评估表》（2023/10/1-31，维保项目-消防设施）、《设备维保服务效果评估表》（2023/10/1-31，维保项目-电梯）、《公共设施巡查记录表》（2023年10月）、《风机巡查记录表》、《每月安全调度会议纪要》（会议日期2023年10月16日）、《电梯周例行检查记录表》（电梯位置-大厦25层东，检查人-周业成，2023年10月）、《每周电梯安全排查报告》（2023年10月22日）、《电梯运行日常巡查记录》、《每周电梯安全排查报告》（2023年10月份）、《利港商务中心电梯日常维保登记表》《保洁服务记录表》（2023年11月，责任人姜爱霞，17楼）、《秩序部交接班记录表》（2023年10月31日）、《绿化服务记录表》、《消监控室值班记录》（2023年10月）。

现场观察到大厦内耗能主要是项目现场耗电设备是电梯和公共照明用电，其中电梯是主要耗能设备。自来水主要用于小区消防设施、物业人员生活以及小区清洁、绿化。现场负责人介绍，公司制定有多项能源管理制度和办法，物业的项目服务人员包括保洁、保安和管理人员，大家各司其职，严格执行公司能源管理制度的各项规定，节水节电，节能增效。

## 5. 能源计量及数据收集

企业消耗能源种类为电、水。其中：电，用于办公设备、物业电梯、风机、水泵、照明、监控等设备运行；新水，主要用于员工办公生活及物业清洁、绿化。

总部安装有水表一块，为入户表，由供水公司管理；安装有电表一块，为入户表，由供电公司管理。

尚公馆小区内物业管辖范围有电表共计23块，其中一级电表2块（一用一备），二级、三级电表共计21块（不算住户自家电表）。一级电表由电力公司管理，定期更换。小区内一级水表一块，计量整个小区用水，由物业公司负责管理。另装有二级水表一块，用于记录物业清洁、绿化用水。现场查见有抄表记录。

利港商务中心大厦B座一级电表由电力公司抄表、管理。物业管辖范围内的二级、三级电表共计15块（不算大厦内各商户自家电表）。大厦一级水表由水务公司管理，除去各家商户自己的水表，剩余二、三级水表共有17块，其中属于物业管辖范围内的水表有3块，一块用于计量高区用水，一块用于计量地区用水，另一块用于计量1-2楼卫生间用水。

负责人柳亭经理介绍企业未对水电表进行外部校验，但通过数据核对的方法检验其计量是否准确。

在项目现场查见有2023年10月份用水量抄表记录，表格中有“用水区域、上指、本指、用量、金额/元”这几项在项目现场注意到水电表抄表记录中，其中除了“本指”、“用量”这两项内容为手工填写外，其余均为机打，抄表员抄表的同时将本指数据与上指数据核对，差异较大说明有异常，及时向上汇报。主管接到异常汇报时会组织排查原因，如果确认当月未发生异常的耗能时间，则怀疑可能是仪表问题，会找外部资源对水电表进行校验。

## 6. 能源评审

负责人介绍，企业于2023年1月5日进行了初始能源评审，提供了《初始能源管理评审报告》，报



告内容包括：能源评审基础信息（目的和范围和边界；评审期；评审小组；评审的方法、依据及过程；公司能源使用基本情况；淘汰能耗落后工艺、设备概况）；能源管理状况评审（能源方针目标；能源管理组织及职责；能源管理制度；能源管理；能源计量；能源统计管理；能源定额管理；近三年生产和节能技改项目）；能源利用状况评审（能源消耗结构分析；用能设备能耗分析）；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）等。

查看《初始能源评审报告》评审报告期为2022年1-12月，基准期：2021年1-12月。

### 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

组织已通过年度策划于2023年5月29-30日实施了管理体系内部审核，对管理体系的符合性和有效性进行了审核。此次内审开具轻微不符合1项，查见有《不符合报告》。

最高管理者已按策划的时间间隔，在2023年6月28日对组织的管理体系进行了评审，以确保其持续的适宜性、充分性和有效性；管理评审输入、输出均按要求提供。并对提出的改进措施进行了落实。

抽查内审员黄晓勇内审员能力，提供有北京联合智业发的能源体系内审员证书和内部内审员培训记录表。通过面谈了解其对认证标准的理解应用情况、对GB/T19011《管理体系审核指南》相关要求和能力要求了解的情况，黄经理有基本的理解，但还需要加强。

和管代沟通了解其对标准的理解，管代具备基本的能源管理意识，但对标准的具体要求不是很清晰。管代介绍后续公司将组织能源管理体系标准的培训，提高管理层和各部门管理人员对能源管理体系标准的了解和认知。

### 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：

内审提出不符合项已经整改完毕。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。

#### 3) 投诉的接受和处理情况：

未发生投诉。

### 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）：

合肥浩顺物业管理有限公司，总部办公地址位于安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交叉口龙兴苑综合楼二楼，面积1040.78 m<sup>2</sup>，为租赁的商品房，提供有《房屋租赁合同》，出租方是立岗置业发展（合肥）有限公司，合同签订日期是2021年7月20日，有效期至2041年7月20日。物业服务项目为合肥市利港尚公馆（含利港商务中心大厦（东塔楼））物业管理项目/合肥市新站区颖河路与铜陵路交口，总服务面积82475.32 m<sup>2</sup>，其中：尚公馆小区建筑面积45679.33 m<sup>2</sup>，利港商务中心



大厦（东塔楼）地面建筑面积 30145.42 m<sup>2</sup>，利港商务中心大厦（东塔楼）地下建筑面积 6650.57 m<sup>2</sup>。

总部和项目处物业中心均配备有办公室、休息室、空调、电脑、打印机、复印机等办公设备设施，满足运行需要。

公司配备有足够的人员，包括管理人员、保安人员、保洁人员等，人力资源满足公司运营和体系运行需要。

公司内部的各项资源基本能够满足体系运行要求。

## 2) 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。

企业通过教育和培训，确保相应人员具备应有的能力和意识。查企业制定的培训计划已按进度完成。

企业相关人员基本具备相应能力和意识，但仍需提高。

## 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:

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。

企业应在后续运行中不断修正和完善程序文件，提高其适用性。

## 四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

物业服务（保安、保洁、工程维修、绿化服务）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，（合肥浩顺物业管理有限公司）的能源管理体系:

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 type="checkbox"/> 满足	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 有效	<input checked="" 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：王琳



## 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。