

项目编号：20681-2023-EnMS

# 管理体系审核报告

## （第二阶段）



组织名称：合肥市房地产经营公司

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26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：王琳

组员：王琳



受审核方名称：合肥市房地产经营公司

## 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	张韦龙	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23日下午至2023年11月26日下午实施审核。



审核覆盖时期：自2022年11月2日（上一次监督审核日期）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：有变更

变更前注册地址：安徽省合肥市中市区西陈小巷 53 号

变更后注册地址：安徽省合肥市庐阳区西陈小巷 53 号

变更原因：政府区域命名变更，原“中市区”名字变更为“庐阳区”。企业未发生搬迁。

办公地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦 13 层

经营地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦 13 层

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：合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目

项目地址：合肥市东流路与怀宁路西南交口

项目合同期限：自合同签订之日（2015 年 9 月 1 日）起，至业主委员会成立签订新的物业合同为止。

### 1.5.4 一阶段审核情况：

于 2023 年 11 月 18 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：联系人由龚海并更为**王敏**

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：管理层

不符合事实：查企业内审资料，《内部审核实施计划》中 6 月 3 日只安排了 C 的审核任务；6 月 4 日只安排了 A 和 B 的审核任务，任务安排不合理。

不符合依据及条款：不符合 GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 标准 9.2 条款“保留文件化信息(见 7.5),



作为实施审核方案以及审核结果的证据”的要求。

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12月15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26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：

应加强体系培训，提高内审员能力，关注文件和记录管理，后续内审注意提高审核有效性。

## 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：1993年06月21日 体系实施时间：2020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：64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。

保安夜班和白班仅人员更替，考虑到保安工作性质基本为人员手工操作，不涉及用能设备及大的能耗变化，故二阶段未安排夜班审核。

范围内产品/服务及流程：【项目联络—签订物业合同—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

总经理万洪辉，副总王敏，管理者代表程立新，公司设置有领导层、办公室、项目部、物业科、财务部。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“守法创新，节能降耗，绿色低碳，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	0.29	≤0.29	0.29	≤0.29	0.21
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	0.37	≤0.37	0.34	≤0.37	0.25
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	335.20	≤335.20	313.36	≤335.20	299.18

## 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	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 总部 用能	2021 年	电(kwh)	2272	0.1229	94.27	296.20	1021	0.29	---	---
		水(t)	66	0.2571	5.73					
	2022 年	电(kwh)	2294	0.1229	94.40	298.64	1021	0.29	---	---
		水(t)	65	0.2571	5.60					
	2023 年	电(kwh)	1657	0.1229	94.51	215.47	1021	0.21	---	---



	1-10月	水(t)	46	0.2571	5.49					
项目 用能	2021年	电(kwh)	224774	0.1229	98.92	27927.07	76000	0.37	83.314	335.20
		水(t)	1176	0.2571	1.08					
	2022年	电(kwh)	210087	0.1229	98.90%	26106.87	76000	0.34	83.314	313.36
		水(t)	1117	0.2571	1.10%					
	2023年 1-10月	电(kwh)	150304	0.1229	98.81%	18694.24	76000	0.25	62.4855	299.18
		水(t)	863	0.2571	1.19%					

## 2.总部用能情况管理

合肥市房地产经营公司，总部办公地址位于安徽省合肥市庐阳区城建大厦13层，建筑面积1021.09 m<sup>2</sup>，为其名下全资子公司合肥市三维房地产测绘有限公司明下的商品房，提供有不动产权证。

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.天鹅湾花园物业管理项目用能情况管控

### ---项目基本情况

合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目，地址位于/合肥市东流路与怀宁路西南交口。小区占地面积24250 m<sup>2</sup>，建筑面积76000 m<sup>2</sup>。

查见有《合肥“信政天鹅湖”花园物业管理委托合同》，合同签订日期为2015年9月1日，合同期限“自合同签订之日起，至业主委员会成立签订新的物业服务合同为止”。委托方是合肥信政置业发展有限公司，受委托方是合肥市房地产经营公司。委托管理事项包括：公共环境卫生；公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理；公共绿地、花木、建筑等的养护和管理；附属配套建筑和设施的维修、养护和管理；交通与车辆停放秩序的管理；公共秩序、安全防范等事项的管理；管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料，物业档案资料管理；房屋装修管理服务、消防管理服务、电梯运行和正常维修。组织开展社区文化娱乐活动。……

### ---项目现场耗能情况：

在项目现场查看，天鹅湾花园住宅小区有4栋高层住宅楼，合计7个单元，每个单元2部电梯4家住户，合计14部电梯。其中物业管理范围内有13部电梯。六号楼1号南梯是业主委员会牵头用维修基金更换的电梯，目前处于2年免费维保期内，不在物业管理范围内。

查见小区每单元楼顶层有电梯机房。小区地下一层设有地下停车场、消防泵房、电梯配电房。在地下停车场查见入口处公示有《地下车库管理规定》。查见消防监控室在3#楼一楼，室内用目视化展板公示有《消防控制（电视监控）中心值班制度》、《消防控制室设备操作人员消防安全职责》、《消防控制室管理制度》、《消防控制室设备操作人员消防安全职责》《消防控制室管理制度》，室内监控设备运转正常，有人员值班，查见现场有《消控中心值班记录表》和《监控室备用钥匙领取交接单》。在消防泵房看到，生活用水泵房和消防泵房在一起，用栅栏隔开，生活用水泵房由自来水公司管理，消防泵房由物业管理。消防泵房内墙上用目视化展板公示有《水泵保养制度》、《泵房管理制度》，泵房内设置有喷淋水泵2个和消防水泵2个。

查见小区门口有门禁、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。楼道和地下停车场有喷淋装置。

小区物业办公室位于1#楼的101和102室，面积约200 m<sup>2</sup>。在物业办公室见到办公室墙门上用目视化展板公示有《天鹅湾花园物管处消防预案》、《天鹅湾花园物业办事制度》、《天鹅湾花园电梯困人应急预案》、《保洁员岗位制度》、《天鹅湾管理处办公室岗位职责》、《天鹅湾管理处客户服务部岗位职责》。在物业办公室和负责人沟通了解其保洁、保安、维修、绿化运转情况，提供有近期的《保安交接班记录》、《门卫执勤登记表》、《物业管理日志》、《维修单》、《保洁检查记录表》、《楼道保洁周检表》、《保洁人员每月考核表》、《消防泵房日常巡查记录表》、《消防喷淋水泵房巡查记录表》、《泵房日巡视检查记录表》、《花草养护明细表》等记录。

现场观察到小区内耗能种类主要是电力和新水。电力用于电梯、照明、摄像、水泵、风机、门闸等设备设施运转，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。

通过现场以及和负责人沟通了解，电梯是主要耗电设备。在电梯管理方面，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。

提供有13台电梯的维保合同，使用单位是合肥立达物业管理有限责任公司，维保单位是永大电梯设备(中国)有限公司安徽分公司。本合同约定维保期限自2023年05月11日起至2024年05月10日止，共一年的合同。

提供有13台电梯的检验报告，查看报告，记录信息如下：

设备代码	报告编号	检验结果	下次检验日期	检测单位
311060729304920082465	OTD3110-2301-1M00564	合格	2024年1月	安徽省特种设备检测院
311060729304920082464	OTD3110-2301-1M00574	合格	2024年1月	
311060729304920082467	OTD3110-2301-1M00566	合格	2024年1月	
311060729304920082466	OTD3110-2301-1M00563	合格	2024年1月	
311060729304920082469	OTD3110-2301-1M00562	合格	2024年1月	
311060729304920082468	OTD3110-2301-1M00567	合格	2024年1月	
311060729304920082893	OTD3110-2301-1M00573	合格	2024年1月	
311060729304920082892	OTD3110-2301-1M00565	合格	2024年1月	
311060729304920082895	OTD3110-2301-1M00572	合格	2024年1月	
311060729304920082894	OTD3110-2301-1M00568	合格	2024年1月	
311060729304920082897	OTD3110-2301-1M00569	合格	2024年1月	
311060729304920082899	OTD3110-2301-1M00571	合格	2024年1月	
311060729304920082898	OTD3110-2301-1M00570	合格	2024年1月	

注意到电梯维保合同和电梯检验报告中企业名头都是合肥立达物业管理有限责任公司，和负责人核实，合肥立达物业管理有限责任公司是合肥市房地产经营公司的全资子公司，提供有合肥市房地产经营公司和合肥立达物业管理有限责任公司的关系说明。

现场负责人王云芝介绍，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。

天鹅湾花园项目现场安装有一级电表2块，一用一备，由电力公司管理。属于物业管辖的二级、三级电表合计36块（不算商铺及住户自家电表），明细如下：

序号	名称	仪表编号	安装位置及计量范围	序号	名称	仪表编号	安装位置及计量范围
1	电表	3405104182333	3#楼1-6层公共照明	19	电表	340510418251	6#楼1单19-26层公共照明
2	电表	3405104182334	3#楼7-12层公共照明	20	电表	340510418252	6#楼2单1-6层公共照明
3	电表	3405104182335	3#楼13-18层公共照明	21	电表	340510418253	6#楼2单7-12层公共照明
4	电表	3405104182336	4#楼1单1-6层公共照明	22	电表	340510418254	6#楼2单13-18层公共照明
5	电表	3405104182337	4#楼1单7-12层公共照明	23	电表	340510418255	6#楼2单19-26层公共照明
6	电表	3405104182338	4#楼1单13-18层公共照明	24	电表	3405104182387	地下车库动力1（主）
7	电表	3405104182339	4#楼2单1-6层公共照明	25	电表	3405104182389	地下车库动力2（主用）
8	电表	3405104182340	4#楼2单7-12层公共照明	26	电表	3405104182391	地下车库照明（主用）
9	电表	3405104182341	4#楼2单13-18层公共照明	27	电表	3405104182392	地下车库照明（备用）
10	电表	3405104182342	5#楼1单1-6层公共照明	28	电表	3405104182393	小区室外照明
11	电表	3405104182343	5#楼1单7-12层公共照明	29	电表	3405104182379	3#楼电梯（主用）
12	电表	3405104182344	5#楼1单13-18层公共照明	30	电表	3405104182381	3#楼电梯（备用）
13	电表	3405104182345	5#楼2单1-6层公共照明	31	电表	3405104182383	5#楼电梯（主用）
14	电表	3405104182346	5#楼2单7-12层公共照明	32	电表	3405104182384	5#楼电梯（备用）
15	电表	3405104182347	5#楼2单13-18层公共照明	33	电表	3405104182385	6#楼电梯（主用）
16	电表	3405104182348	6#楼1单1-6层公共照明	34	电表	3405104182386	6#楼电梯（备用）
17	电表	3405104182349	6#楼1单7-12层公共照明	35	电表	3405101004744	小区西门值班室
18	电表	340510418250	6#楼1单13-18层公共照明	36	电表	3405101004745	小区南门值班室

项目现场安装有一级水表一块，由水务公司管理。各家商户、住户的电表，由各住户自己管理。属于物业公司管辖的二、三级电表有7块，分别用于计量各路面消防栓、消防稳压、物业大厅、绿化、清洗垃圾桶等用水，具体明细如下：

序号	名称	仪表编号	安装位置和计量范围	序号	名称	仪表编号	安装位置和计量范围
1	水表	10003000221	5#楼西侧门面前	5	水表	10000042133	3#东南侧西边男2表
2	水表	10000042129	6#楼北侧绿化带内	6	水表	10000042127	4#楼东头绿化带内
3	水表	10000040883	6#楼东北角	7	水表	10000042131	西大门西北侧
4	水表	10000042130	3#楼南侧门面前				

项目现场负责人王云芝经理介绍企业未对水电表进行外部校验，公司未对二、三级水表和电表进行外部校验，但通过每月抄表时核对本月用电数据和上月用电数据的差异，对差异较大的查找原因，通过这种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、用电量抄表记录。提供有总部和项目现场2021年、2022年、2023年各月的能耗数据。

## 6.能源评审



负责人介绍，企业于2023年1月13日进行了2022年度的能源评审，提供了《能源评审报告》，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6月3-4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》。

查内审资料，《内部审核实施计划》中6月3日只安排了C的审核任务；6月4日只安排了A和B的审核任务，任务安排不合理，开具了不符合

最高管理者已按策划的时间间隔，在2023年7月30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。

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）：

合肥市房地产经营公司，总部办公地址位于安徽省合肥市庐阳区城建大厦13层，建筑面积1021.09 m<sup>2</sup>，为其名下全资子公司合肥市三维房地产测绘有限公司明下的商品房，提供有不动产权证。企业提供有与三维房地产测绘有限公司的关系说明。物业服务项目为合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目/合肥市东流路与怀宁路西南交口，建筑面积76000 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



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，（合肥市房地产经营公司）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。



## 能源绩效统计表

组织基本信息							
组织名称	合肥市房地产经营公司						
主要产品/服务	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。 覆盖范围：位于安徽省合肥市庐阳区城建大厦 13 层的总部办公场所和位于合肥市东流路与怀宁路西南交口的合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目						
能源绩效通用信息							
数据统计期	上次审核			本次审核			
	统计开始期		统计截止期		统计开始期		统计截止期
	2021.1.1		2021.12.31		2022.1.1		2022.12.31
	<input type="checkbox"/> EnMS 建立前 <input type="checkbox"/> 初次审核 <input checked="" type="checkbox"/> 上周期第 2 次监督审核 <input type="checkbox"/> 再认证审核			<input checked="" type="checkbox"/> 初次审核（说明：上周期证书超期失效，故此次为新证书初审认证） <input type="checkbox"/> 第 次监督审核 <input type="checkbox"/> 再认证审核			
总能耗	工业总产值/主营业务收入		83.314 万元		83.314 万元		
	综合能耗		总部：0.3 吨标煤 项目：27.93 吨标煤		总部：0.3 吨标煤 项目：26.11 吨标煤		
单位产品/服务综合能耗	产品/服务名称	单位及说明	产量/服务量	单位产品/服务综合能耗	产量/服务量	单位产品/服务综合能耗	
	位于合肥市东流路与怀宁路西南交口的合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目的物业服务（保安、保洁、工程维修、绿化服务）	产值增加值/万元	项目服务面积：76000 平方米	335.20kgce/万元	项目服务面积：76000 平方米	313.36kgce/万元	
能源绩效改进信息							
改进 1	能源绩效参数	单位产值增加值综合耗能					
	能源基准	kgce/万元	基准期	-			
	实际能源绩效	kgce/万元	统计期	-			
改进 2	能源绩效参数						
	能源基准		基准期				



	实际能源绩效		统计期	
改进 3	能源绩效参数			
	能源基准		基准期	
	实际能源绩效		统计期	
改进...	能源绩效参数			
	能源基准		基准期	
	实际能源绩效		统计期	

填表说明：

1. 统计时间：应尽可能选取 12 个月的数据，如因特殊情况不能取得 12 个月的完整数据时，应确保前一统计时期内的数据与当次审核数据具有可比性。如果在一季度进行审核，本次审核关注的统计期为上一年度；如果不在第一季度审核，本次审核关注统计期为上一年度和本年度可获得的统计期（每个统计期分别填写一张本表）。举例：2016 年 3 月审核，本次审核关注的统计期为 2015-01-01 至 2015-12-31；2016 年 4 月审核，本次审核关注的统计期有两个，分别是 2015-01-01 至 2015-12-31，2016-01-01 至 2016-03-31。

2. 各类能源综合能耗折算方法按 GB/T 2589《综合能耗计算通则》执行。

3. 产品单位参照《产品产量单位代码》填写；当某种产品单位为“99 其他”时，则需填写产品单位说明。

4. 能源绩效改进信息：

(1)应填写自上次审核之后到本次审核期间，组织能源绩效有所改进的信息，可包括公司层面、部门层面和设备、工艺层面的能源绩效改进。

(2)应根据企业实际改进情况填写（改进了多少项就填写多少项），并至少应有一项改进（认证通过的前提）。

5、统计期和基准期（开始日期至截止日期）的格式为：YYYY-MM-DD 至 YYYY-MM-DD