

项目编号: 20011-2024-EnMS

管理体系审核报告

(第二阶段)



组织名称: 嘉兴市霖得物业管理有限公司

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): 马成双 马成双

审核组员 (签字): 马永明 马永明

报告日期: 2024年01月16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!



扫描全能王 创建



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 ☒ 首次次会议签到表 ☒ 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际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 日内向北京国际联合认证有限公司提出(专线电话: 010-58246011 信箱: service@china-isc.org.cn)。

4. 本报告为北京国际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际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, 维护北京国际联合认证有限公司(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, 认真执行北京国际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, 保证仅在北京国际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际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:

组员:





受审核方名称：嘉兴市霖得物业管理有限公司

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
A	马成双	组长	审核员	2023-N1EnMS-1294938	
B	马永明	组员	专家	330402198705100616 嘉兴臻得保安服务有限公司	2.9

其他人员

序号	姓 名	审核中的作用	来 自
1	廖静蕾	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

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☐结合审核☐联合审核☒单体系审核；

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、固定资产投资项目节能审查办法（2016）、高耗能老旧电信设备淘汰目录等。

e) 适用的产品（服务）质量、环境、安全及所适用的食品安全及卫生标准：：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。

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： 2024年01月13日 下午至2024年01月16日 上午实施审核。

审核覆盖时期：自2023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）：

位于浙江省嘉兴市经济技术开发区洪殷路420号才智汇广场一楼物业经营用房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：浙江省嘉兴市经济技术开发区洪殷路 420 号才智汇广场 B 幢物业经营用房

办公地址：浙江省嘉兴市经济技术开发区洪殷路 420 号才智汇广场 B 幢物业经营用房

经营地址：浙江省嘉兴市经济技术开发区洪殷路 420 号才智汇广场 B 幢物业经营用房

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 2024 年 1 月 12 日-2024 年 1 月 12 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： 能源评审的实施、能源绩效参数/能源基准的确定和评审等。

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：

涉及部门：办公室

不符合事实：查能源管理体系内审员资质，未能提供有效的能力证明资料。

不符合依据及条款（详述内容）：不符合 GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 标准 7.2 条款 “组织应:d) 保留适当的文件化信息作为能力的证据”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：2024 年 1 月 20 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 2025 年 1 月 12 日前。

2) 下次审核时应重点关注：



能源评审的实施、能源绩效参数/能源基准的确定和评审等。

3) 本次审核发现的正面信息:

未发生相关方投诉;

相关运行控制保持较好;

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;

企业现场管理, 包括服务现场、设备管理等, 基础管理较好。

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, 能源管理体系基本能够得到贯彻实施, 各部门人员基本能理解和实施本部门涉及的相关过程, 但仍需加强。能源管理过程基本能有效予以控制。

2) 风险提示:

人员对能源管理体系认知不深, 导致《能源评审报告》中出现问题, 应该加强人员培训。

注意能耗数据、产值数据、产量数据的统计。

2022 年综合能耗为 279384.16kgce, 随着企业发展, 注意节能、增加节能降耗改进措施

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: 2011 年 4 月 1 日 体系实施时间: 2023 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: 20 人。(2024 年 1 月参保人员 12 人, 员工花名册 32 人(管理人员 8 人, 保洁、绿化、维修人员 24), 体系覆盖人数 20 人。现场和管代确认(各部门涉及能源体系运行的人数为: 20 人, 其中办公室 1 人、项目部 12 人、采购部 1 人、最高管理者 1 人、财务部 1 人, 能源管理团队 4 人), 并查询缴纳社保人数, 体系覆盖 20 人。)

倒班/轮班情况(若有, 需注明具体班次信息):

倒班情况: 无倒班情况, 所有部门执行单班次服务, 工作时间为 8:00-17:00。

4) 范围内产品/服务及流程: 办理前期物业管理招投标手续--办理维修资金备案手续--物业接管验收--物业服务提供--(设备设施养护、清洁、绿化、消杀、安全)--物业服务提供项目的检查--服务质量检查及评价--服务交付。

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

总经理陈芳，管理者代表蔡振刚，公司设置有管理层、办公室、项目部、采购部、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“节约能源，优质服务；绿色发展，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。

企业以【单位面积综合能耗(Kgce/m²，单位产值综合能耗kgce/万元】作为能源绩效参数，以2022年的实际值作为能源基准制定了2023年的能源管理绩效目标。

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）

能源绩效目标指标完成情况

类别	层级	目标项目	2022 年		2023 年 1-11 月	
			指标值	实际完成	指标值	实际完成
公司目标	公司级	单位面积综合能耗 kgce/m ²	17.64	17.64	17.64	16.68
	公司级	单位面积产值综合能耗 kgce/万元	4368.11	4368.11	4368.11	4504.87

能源绩效核算过程：

	2022 年数据				2023 年 1-11 月数据			
	项目部		办公区		项目部		办公区	
能源类型	电(kwh)	水(t)	电(kwh)	水(t)	电(kwh)	水(t)	电(kwh)	水(t)
用量汇总	2217330	25835	1690	95	2096220	24458	1515	80
折标煤系数	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571
	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t
占比	97.54%	2.38%	0.07%	0.01%	97.54%	2.38%	0.07%	0.01%
综合能耗 kgce	279384.16				264120.35			
面积(m ²)	15837				15837			
单位面积综合能耗	17.64				16.68			



(Kgce/m ²)		
总产值（万元）	63.96	58.63
单位产值综合能耗（Kgce/万元）	4368.11	4504.87

能耗数据收集：

	2022 年数据				2023 年 1-11 月数据			
	项目部		办公区		项目部		办公区	
	电 (kwh)	水 (t)	电 (kwh)	水 (t)	电 (kwh)	水 (t)	电 (kwh)	水 (t)
1 月	214140	2224	150	6	166050	1404	141	8
2 月	207150	1778	124	8	188730	1900	123	7
3 月	155670	2352	116	8	163320	2146	168	8
4 月	131520	1876	110	11	134940	2261	143	7
5 月	105480	2268	99	7	151740	2347	149	8
6 月	191700	2287	138	9	197520	2406	154	6
7 月	280710	2247	169	6	291720	2505	143	8
8 月	284700	2311	160	4	288510	2500	124	5
9 月	143700	1981	140	12	221400	2490	161	9
10 月	139140	2229	147	8	139290	2341	110	6
11 月	135750	2149	183	7	153000	2158	99	8
12 月	227670	2133	154	9	0	0	0	0
用 量 汇总	2217330	25835	1690	95	2096220	24458	1515	80

企业消耗能源种类为电、水，均为外购。其中：

电，用于保安设备、消防设备运行；

新水，主要用于员工办公生活、消防用水。

查计量仪表的配备：

电表：企业安装有 1 块一级电表，用于计量服务项目整体用电，由电力公司负责管理和校验；另各业主自有电表分别安装在配电柜内。

水表：企业安装有 1 块一级水表用于计量服务项目整体用水，由自来水公司负责管理和校验；另各业主自有水表分别安装在各业主所属区域内。

能源计量器具配置、管理、校检实施情况：

能源种类	等级	应装（台）	实装（台）	配备率（%）	完好率（%）
电 计 量	一级计量	1	1	100	100
	二级计量	0	0	0	0
	三级计量	0	0	0	0
水 计 量	一级计量	1	1	100	100
	二级计量	0	0	0	0
	三级计量	0	0	0	0
能源计量器具配备率（%）			100	应配数量（台）	2
能源计量器具完好率（%）			100	实配数量（台）	2



电表一览表						
名称	接线形式	数量	准确度	型号	使用地点	备注
上联实业 有功电能 表	三相四线电子式	1	A 级	DTS6677	办公、照明、空调	1 级电表

水表一览表					
名称	数量	准确度	型号	计量等级	备注
埃美柯水 表	1	1 级	GBT778--2018	Q3=4.0m³/h R80	1 级水表

查特种设备管理

负责人介绍，公司所属的服务范围内，包含有特种设备：电梯（8 台），但是电梯的维护保养、第三方专业维保公司负责维护保养。

提供有所属区域的电梯台账：

序号	设备种类	单位内编号	设备代码	登记证编号	检验机构	维保单位	下次检验日期
1	电梯	大厅东侧西台	31303304112011080006	梯 11 浙 F25842(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
2	电梯	大厅东侧东台	31303304112011080005	梯 11 浙 F25843(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
3	电梯	大楼西端消防梯	31303304112011020004	梯 11 浙 F25850(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
4	电梯	大楼东端南台	31303304112011020005	梯 11 浙 F25846(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
5	电梯	大楼西端北台	31303304112011020003	梯 11 浙 F25847(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
6	电梯	大楼西端南梯	31303304112011020002	梯 11 浙 F25848(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
7	电梯	大楼东端北台	31303304112011020006	梯 11 浙 F25851(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月
8	电梯	大楼东端消防梯	31303304112011020007	梯 11 浙 F25849(18)	嘉兴市特种设备检验检测院	苏州贝斯特快速电梯有限公司	2024 年 10 月

同时提供电梯维保记录：电梯服务手册:大楼西端北台



电梯周期保养报告				合 同 号			
				电梯型号			
用户名称:			地 址		联系人及电话:		
半月维保项目(内容)和要求				季度维保项目(内容)和要求			
No	维保项目	维保基本要求	结 论	No	维保项目	维保基本要求	结 论
1	机房、滑轮间环境	清洁, 门窗完好、照明正常	√	1	减速机轮滑油	油量适官, 除姆杆伸出始外均无海漏	√
2	手动紧急操作装置	各全, 在指定位置	√	2	制动衬	请洁, 磨损最不铝过制造单位要求	√
3	驱动主机	运行时无异常振动和异常声响	√	3	编码器	工作正常	√
4	制动器各销轴部位	动作灵活	√	4	选层器动静触点	清洁、无烧蚀	√
5	制 动 器 问 隙	打开时制动对与制动轮不应发生愿擦间算值符合制造单位要求	√	5	曳引轮拍、悬挂装置	清洁, 钢丝绳无严筑油腻。张力均匀符合制造单位要求	√
6	制动器作为新那意外移动保护传置制体子系统时的自监测	州动力人工方式检测符合使用维护说明书要求; 制动力自监测系统有记录	√	6	限过器轮捷, 反速器销世强	清 洁 , 无 严 重 油 腻	√
7	编码器	清洁, 安装牢固	√	7	靴衬、滚轮	请洁, 离损量不超过制造单位要求	√
8	限速器各销轴部位	润滑, 转动灵活; 电气开关正常	√	8	验证轿门关闭的电气安全装置	工作正常	√
9	层门和轿门旁路装置	工作正常	√	9	, 中是现现,、指	技风制造单位要求进行清洁、国整	√
10	紧急电动运行	工作正常	√	10	层门门导靴	磨损量不超过制造单位要求	√
11	轿顶	清洁, 防护栏安全可靠	√	11	消防开关	工作正常, 功能有效	√
12	轿顶检修开关、停止装置	工作正常	√	12	耗能缓冲器	电气安全黄置动能有效, 油置结宜, 柱无能	√
13	导靴上油杯	及油手毡齐全, 油量适宜, 油杯无泄漏	√	13	提这器张紧艺装置和电气安全装置	工作正常	√
14	对重/平衡重块及其压板	对重/平街重块无松动, 压板紧固	√				√
15	井道照明	齐全, 正常	√	半 年 维 保 项 目 (内 容) 和 要 求			



16	轿厢照明、风扇、应急照明	工作正常	√	1	电动机与减速机联轴器	连接无松动，弹性元件外观良好，无老化等现象	√
17	轿厢检修开关、停止装置	工作正常	√	2	驱动轮、异向轮轴承部	于异常声中，无抵比、温滑良好	√
18	场内报警装置、对讲系统	工作正常	√	3	曳引轮槽	磨损量不超过制造单位要求	√
19	轿内显示、指令按钮、IC卡系统	齐全、有效	√	4	制动器动作状态监测装置	工作正常，制动器动作可靠	√
20	数门防推击保护装置（安全老战、光哥、光电等）	功能有效	√	5	控制柜内各接线端子	各接线繁習，整齐，线号齐全活断	√
21	轿门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可靠	√	6	控制柜各仪表	显示正常	√
22	轿门运行	开启和关闭工作正常	√	7	共道、对重、轿顶各反境轮轴承部	无异常声响、无振动、润滑好	√
23	轿厢平层准确度	符合标准值	√	8	悬挂装置、补偿绳	磨损量、断丝数不超过要求	√
24	层站召唤、层楼显示	齐全、有效	√				√
25	门地坎	清洁	√	9	绳头组合	螺母无松动	√
26	层门自动关门装置	正常	√	10	限速器钢丝绳	愿损量，断丝数不超过创造单位要求	√
27	是门门锁自动复位	层门期意打开手动开横装置释放后，县门门预能自动复位	√	11	是门、轿门门扇	门扇各相关间隙符合标准值	√
28	是门门锁电气触点	清洁，触点接触良好，接线可紫	√	12	轿门开门限制装置	工作正常	√
29	层门锁紧元件啮合长度	不小于 Tmm	√	13	对重缓冲距离	符合标准值	√
30	底坑环境	清洁，无渗水、积水，照明正常	√	14	补偿链(绳)与轿厢、对重接合处	固定、无松动	√
31	底坑停止装置	工作正常	√	15	上、下极限开关	工作正常	√
年度维保项目(内容)和要求							
No	维保项目	维保基本要求	结论	No	维保项目	维保基本要求	结论
1	减速机润滑油	按照制造单位要求运时更换，保证油质符合要求	√	9	统原、新周笔、斯门及其附并安装炼控	紧固	√
2	控制柜接触器、继电器触点	接触良好	√	10	轿厢和对重/平衡重的导轨支架	固定，无松动	√
3	制动器铁芯(柱赛)	进行清洁、润滑、检查，路损量不超过制造单位	√	11	轿厢和对重/平衡重的导轨	清洁，压板牢固	√



		要求					
4	制动器制动能力	时进行新质装载 125%额定载重量的制动试验	√	12	随行电缆	无损伤	√
5	导电回路绝终性能测试	符合标准	√	13	层门装置和地坎	无影响正常建导出变形，各安装螺样国	√
6	03142*8XTNXBEI 1016-xR2*121.* 923.#A5-AEA*OXN)	工作正常	√	14	轿厢称重装置	准确有效	√
			√	15	安全钳钳座	固定，无松动	√
7	上行超速保护装置动作试验	工作正常	√	16	轿底各安装螺栓	紧固	√
8	轿周意外移动保护装置动作试验	工作正常	√	17	缓冲器	固定，无松动	√
检查内容结论评定：合格							
国进				维保人员签字：李银龙、冯			
日期：2023.7.11							

查组织服务情况：

服务流程：办理前期物业管理招投标手续--办理维修资金备案手续--物业接管验收--物业服务提供--（设备设施养护、清洁、绿化、消杀、安全）--物业服务提供项目的检查--服务质量检查及评价--服务交付。

查：环境消杀记录表：

日 期	时间	消杀地点	消杀内容	使用药物	消杀人	监督人	备注
2023 年	1.5	大楼楼道中段	消毒	84	刘永华	夏	
2023 年	1.18	外围	消毒	84	刘永华	夏	
2023 年	2.6	电梯大厅	消毒	84	王腊梅	许	
2023 年	2.20	卫生间	消毒	84	计菊慧	夏	
2023 年	3.15	大厅楼道	消毒	84	刘永华	夏	
2023 年	4.3	外围垃圾桶	消毒除臭	漂精片	李冠林	夏	
2023 年	5.25	楼道电梯	消毒	84	王腊梅	夏	
2023 年	6.8	外围	消毒	84	李冠林	夏	
2023 年	7.20	垃圾桶	除臭	84	刘永华	夏	
2023 年	8.10	公共区域	消毒	84	王腊梅	夏	
2023 年	9.9	外围	消毒、杀虫	杀虫剂	刘永华	夏	
2023 年	10.15	公共区域	消毒	84	王腊梅	夏	
2023 年	11.21	外围	清理除臭	84	刘永华	夏	
2023 年	12.2	楼道电梯	清理杀虫	杀虫剂	计菊慧	夏	

查：《清洁工作日常检查表》：2023 年 8 月 10 日

巡查项目		地（路）面	卫生间	电梯	消防栓	雕塑	垃圾箱（池、站）
		墙面、门	大堂	楼梯	标识牌	沙井	其他
巡查时间		区域	巡查情况		处理结果		备注
8 时	10 分	A 楼上楼	清扫玻璃		打扫完好		
10 时	20 分	B 楼上楼	打扫垃圾桶		已完结		



11 时	10 分	地下车库	清理电梯内	清理完毕	
12 时	20 分	B 楼上楼	清理过道打扫	清扫完毕	
13 时	10 分	A 栋	打扫清洁	打扫清洁	
13 时	20 分	B 栋	打扫干净	清洁较好	
13 时	10 分	外围打扫	干净	干净	
13 时	20 分	地库打扫	干净	干净	

查：《清洁工作日常检查表》：2023 年 7 月 9 日

巡查项目		地（路）面	卫生间	电梯	消防栓	雕塑	垃圾箱（池、站）
		墙面、门	大堂	楼梯	标识牌	沙井	其他
巡查时间		区域	巡查情况		处理结果		备注
9 时	20 分	地（路）面	有少量树叶		已通知保洁处理		
10 时	10 分	地下车库	有少量垃圾		已通知保洁处理		
11 时	20 分	A 楼上楼	有少量垃圾		已通知保洁处理		
12 时	10 分	B 楼上楼	有少量垃圾		已通知保洁处理		
13 时	20 分	外围	有少量树叶		已通知外围保洁处理		
14 时	10 分	地（路）面	干净		干净		
15 时	20 分	电梯	干净		干净		
16 时	10 分	地下车库	已清扫		干净		

查：《绿化每周工作记录、检查表》：2023 年 4 月 5 日

项目内容	工作记录	检查记录	跟进处理情况
植物浇水	本月 1 次	已完成	
绿化施肥	本月 1 次	已完成	
整形修剪	本月 1 次	已完成	
病虫害防治	/		
绿地保洁	本月 1 次	已完成	
补栽种	/	/	
树木保护	/	/	
室内植物更换	/	/	
花卉繁殖	/	/	
其他	/	/	

查：《绿化每周工作记录、检查表》：2023 年 9 月 19 日

项目内容	工作记录	检查记录	跟进处理情况
植物浇水	每半月 1 次	已完成	
绿化施肥	每月 1 次	已完成	
整形修剪	每月 1 次	已完成	
病虫害防治	每半月 1 次	已完成	
绿地保洁	每天 1 次	已完成	
补栽种	/	/	
树木保护	/	/	
室内植物更换	/	/	
花卉繁殖	/	/	
其他			

现场查看嘉兴市霖得物业管理有限公司办公室及工作场所，其主要工作职责是进行园区内保洁、绿化、清洁管理、客户服务回访管理等，此区域主要消耗的是电能和水。所有工作人员人员



采用的是单班 8 小时工作制。园区内路面干净、无杂物、现场管理情况良好，与企业各项规章制度要求基本相符，并在所在的工作场所一一张贴展示工作场所要求，基本满足运行控制要求。

查用能设备管理：

办公室耗能设备一览表

设备名称	数量	功率（kw）	总功率（kw）	计算（kw）
台式电脑主机	5	0.3	1.5	1.5
显示器	5	0.03	0.15	0.15
挂式空调	5	2.6	13	13
照明灯	14	0.04	0.56	0.56
台式电脑主机	5	0.3	1.5	1.5
合计				16.71

项目区域耗能设备一览表

设备名称	型号	数量	功率（kw）	总功率（kw）	计算（kw）
消防设备	JB-3208G	1	0.12	0.12	0.12
监控显示屏	MWE1193T	1	0.015	0.015	0.015
监控录像机	L22A2059A	1	0.01	0.01	0.01
消防设备	JB-3208G	1	0.12	0.12	0.12
合计；					0.265

经查，企业无落后待淘汰设备在用。

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 11 月 14-15 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》。在公司内完成的这些审核是可信的。

通过与内审员面谈了解到，内审员未接受过能源体系标准和 GB/T19011 标准的培训，未能提供内审员资质的有效证据，已经在行政管理部 7.2 条款开具了不符合。

通过与管代沟通了解到，在 2023 年 11 月 23 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。

企业内审和管理评审的有效性有待提高。

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

对出现的关于能源体系方面的不符合进行不符合调查、原因分析、并采取适当纠正和纠正措施，纠正措施有效。

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）：

组织资源配备情况

基础设施：嘉兴市霖得物业管理有限公司，成立于 2011 年，位于浙江省嘉兴市，是一家以从事商务服务业为主的企业。企业注册资本 600 万人民币，超过了 72%的浙江省同行，实缴资本 300 万人民币。一般项目：物业管理；单位后勤管理服务；酒店管理；餐饮管理；园区管理服务；城市绿化管理；停车场服务；养老服务；专业保洁、清洗、消毒服务；房地产经纪；家政服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；日用百货销售；机械设备销售；电子产品销售；花卉绿植租借与代管理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：建设工程施工；餐饮服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。办公建筑面积 324.57 平方米，服务项目 1 个，服务面积 15837 平方米。

服务设备、设施：消防设备、监控显示屏、监控录像机、消防设备。

特种设备：电梯（8 台）。

计量设备：电表、水表。

公司设有管理层、项目部，办公室，财务部，采购部。

能源类型：电力、水。

主要服务系统：保洁服务、绿化服务、维护服务。

辅助服务系统：供水、供配电。

附属服务系统：办公。

公司配备有足够的人员，包括管理人员、保洁、绿化、维修人员、财务人员等。

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：

《信息沟通程序》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。

经现场确认，该公司的体系文件基本符合 GB/T23331-2020 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

位于浙江省嘉兴市经济技术开发区洪殷路 420 号才智汇广场一楼物业经营用房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，（嘉兴市霖得物业管理有限公司）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	☐ 符合	☒ 基本符合	☐ 不符合
适用要求	☐ 满足	☒ 基本满足	☐ 不满足
实现预期结果的能力	☐ 满足	☒ 基本满足	☐ 不满足
内部审核和管理评审过程	☐ 有效	☒ 基本有效	☐ 无效
审核目的	☒ 达到	☐ 基本达到	☐ 未达到
体系运行	☐ 有效	☒ 基本有效	☐ 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:马成双、马永明



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。