

项目编号：20360-2024-EnMS

管理体系审核报告

(第二阶段)



组织名称：安徽长红物业管理服务有限公司

审核体系：质量管理体系（QMS） 50430（EC）

环境管理体系（EMS）

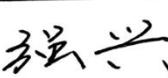
职业健康安全管理体系（OHSMS）

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）：强兴，赵杨春  

报告日期：2024年5月20日

北京国标联合认证有限公司 编制

地址：北京市朝阳区北三环东路8号1幢-3至26层101内8层810
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：王琳

组员：强兴，赵杨春



受审核方名称：安徽长红物业管理服务有限公司

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	强兴	组员	审核员	2023-N1EnMS-1263375	
3	赵杨春	组员	技术专家	341202199106023547 安徽瑞耀物业服务有限公司	2.9

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	田艳杰，杨磊	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
- b) 受审核方文件化的管理体系；本次为 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》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国电力法》、《国家鼓励的资源综合利用认定管理办法》、《万家企业节能低碳行动实施方案》、《GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南》、《GB/T 2589-2020 综合能耗计算通则》、《GB17167-2006 用能单位能源计量器具配备及管理导则》、《高能耗落后机电设备（产品）淘汰目录》（1-4批）、《节能机电设备（产品）推荐目录》（1-7批）、《RB/T 107-2013 能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求》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：无
- f) 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： 2024年05月18日至2024年05月20日实施审核。



审核覆盖时期：自2023年10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）：

物业服务所涉及的能源管理活动。

与审核计划一致。

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：安徽省合肥市庐阳区杏林街道文一泊心湾 S1 号楼 2 层 201 室

办公地址：安徽省合肥市庐阳区杏林街道文一泊心湾 S1 号楼 2 层 201 室

经营地址：安徽省合肥市庐阳区杏林街道文一泊心湾 S1 号楼 2 层 201 室

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）：信息如下

项目名称：合肥市杏林小区物业服务项目

项目地址：合肥市庐阳区阜阳路与固镇路交口

合同期限：提供有《杏林小区物业服务合同》，合同中服务期限为2023年12月1日至2024年11月30日。

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2024 年 5 月 17 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：

1. 内审和管理评审有效性的确认；
2. 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：

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：查看企业提供的内审资料，管理层及各科室检查表均为电子版，多个部门检查表中的审核条款与计划安排的审核条款有出入。内审有效性不足。内审有效性不足，开具不符合。

不符合依据及条款（详述内容）：不符合 GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 标准 9.2.1 条款“组织应按计划的时间间隔实施内部审核，以提供能源管理体系下列信息：c) 是否得到了有效实施和保持”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 6 月 05 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 2025 年 5 月 20 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

能耗数据收集，能源计量核算。

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；

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清晰，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少，需加强。

2) 风险提示：

- a. 内审员对体系知识了解不够，审核经验缺乏，内审能力不足。
- b. 特种设备、计量仪表和装置提前安排校验，避免过期。
- c. 目前程序文件和企业实际运行的匹配度不是很高，应在后续运行中不断修正和完善程序文件，提高其适用性。
- d. 内审和管理评审有效性不足。

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：2005 年 9 月 1 日 体系实施时间：2023 年 10 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：企业提供《安徽省单位参保证明》，单位名称为“安徽长红物业管理服务有限公司”，单位编号为“102252”，查询时段为“202305---202405”。参保证明显示企业参保人数为43人。和管代王兴沟通，杏林小区服务项目有人员50人，其中：项目经理1人，客服工作人员5人，保洁



工作人员20人，绿化工作人员2人，维修工作人员2人，保安工作人员20人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：企业日常工作时间：办公区域工作时间是：上午8:15至晚上17:30，中午11:45-13:30休息。项目部工作时间：8:00~11:30；14:00~17:30。保安夜班：18:00~6:00。

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—提供日常物业管理服务/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

总经理杨思友，管理者代表王兴，公司设置有管理层、物业管理部、项目部、行政人事部、财务部、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。

企业制定了文件化的能源管理体系方针，其内容为：守法创新，节能降耗，绿色低碳，持续改进。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，并可相关方获得。

●负责人介绍，公司以【单位面积综合能耗（kgce/m²）】和【项目-单位产值综合能耗（kgce/万元）】作为能源绩效参数，以2023年6-12月年实际完成值作为基准值，制定了2024年的能源管理目标，具体目标值及完成情况如下：

部门	能源绩效参数	计算方式	考核频次	基准值	2024年目标	2024年1-4完成值
公司级	总部-单位面积综合能耗（kgce/m ² ）	总部综合能耗/总部面积	年度	2.39	≤2.39	1.13
	项目-单位面积综合能耗（kgce/m ² ）	项目综合能耗/项目服务面积	年度	0.09	≤0.09	0.04
	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	205.55	≤205.55	183.63
行政人事部	总部-单位面积综合能耗（kgce/m ² ）	总部综合能耗/总部面积	年度	2.39	≤2.39	1.13
	培训计划完成率	已完成培训项目数/计划培训项目总数	年度	98%	≥98%	100%
市场部	总部-单位面积综合能耗（kgce/m ² ）	总部综合能耗/总部面积	年度	2.39	≤2.39	1.13
	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	205.55	≤205.55	183.63
项目	项目-单位面积综合能耗	项目综合能耗/项目服务	年度	0.09	≤0.09	0.04



部	(kgce/m ²)	面积				
	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	205.55	≤205.55	183.63
物业部	总部-单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	总部综合能耗/总部面积	年度	2.39	≤2.39	1.13
	项目-单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	项目综合能耗/项目服务面积	年度	0.09	≤0.09	0.04
财务部	总部-单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	总部综合能耗/总部面积	年度	2.39	≤2.39	1.13
	能源资金配备及时率 100%	如期提供资金项目数/应提供资金项目总数	年度	98%	≥98%	100%

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. 物业服务项目用能及能源计量情况

● 项目基本情况

合肥市杏林小区物业管理项目，地址位于合肥市庐阳区杏林街道阜阳路与固镇路交口。小区建筑面积 22 万平方米。长红物业从 2023 年 6 月开始该小区的物业服务，提供有 2023 年 6 月份的《杏林小区临时托管物业服务合同》，合同有中规定了服务期限为 2023 年 6 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。提供有《杏林小区物业服务合同》，合同中服务期限为 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日。

查看《杏林小区物业服务合同》，合同中规定了物业服务事项、要求和标准，主要包括：1. 房屋外观；2. 共用部位、共用设施设备的维护和管理；3. 环境卫生；4. 绿化；5. 交通秩序与车辆停放；6. 安保；7. 房屋共用部位、公共设施小修和急修；8. 消防……。合同中规定了“根据合肥市住宅小区物业服务规范及等级指导性标准(丙级)和杏林花园面积人员配置标准,最低配置标准:项目经理 1 人;客服工作人员 5 人;保洁工作人员 20 人;绿化工作人员 2 人;维修工作人员 2 人;保安工作人员 20 人”。

● 项目现场巡查：

在项目现场查看，杏林小区位于合肥市庐阳区杏林街道阜阳路与固镇路交口，小区分为南区和北区两部分，中间隔了一条马路。项目部徐经理介绍，小区建成于 1996 年，现场查看，小区内建筑均为 6 层高的居民楼，南北两区合计 86 栋。小区内无电梯房，无地下停车场。现场查见南北两个区分别设置有大门，大门处设置有门岗，有安保人员对进出小区车辆进行登记。小区内部绿化较好，有路灯、监控等设施。

小区物业服务中心位于北区，是独立的单层砖结构建筑，现场查见物业服务中心内部墙上公示有《项目主任岗位职责》、《项目助理岗位职责》、《工程主管岗位职责》、《收费员岗位职责》、《管理员岗位职责》、《保洁班长岗位职责》、《保洁员岗位职责》。在物业服务中心查见有《保安巡查签到表》、《门岗交接记录表》、《杏林小区访客车辆登记表》、《绿化养护工作记录表》等记录。

整体巡视下来查见，小区内物业管理相关耗能主要小区内路灯、监控、门岗设施、楼道灯消耗电力，绿化和保洁消耗新水。

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。

● 项目现场能源计量情况：



在项目现场看到，小区主要耗能是电力和新水。

许经理介绍，小区内物业管辖范围有电表共计 271 块（不含住户家用电表）。其中物业服务中心安装有一块电表，用于计量物业服务中心的用电量；企业 270 块分别安装在各单元楼，用于计量本单元的照明灯公共用电。所有电表均由电力公司负责安装，到期更换，电力公司每月抄表，将清单发给物业服务中心便于其缴纳电费。物业服务中心根据每月电力公司提供的用电量清单，计量本月项目用电量。

水表：物业服务中心安装有水表一块，用于计量物业中心用水量。和许经理沟通了解到，物业买有一辆小型的水罐车，有绿化任务时，从物业服务中心接水到水罐车，再用水罐车将水拉到小区内进行绿化使用。许经理介绍，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。

2. 总部用能及能源计量情况

安徽长红物业管理服务有限公司，总部办公地址位于安徽省合肥市庐阳区杏林街道文一泊心湾 S1 号楼 2 层 201 室，面积 516 m²，为租赁的商品房，提供有《房屋租赁合同》，出租方是合肥庐阳国有自产经营有限公司，合同签订日期是 2022 年 8 月 12 日，有效期至 2028 年 8 月 11 日。

在总部办公的有行政人事部、市场部、物业部和财务部。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。

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。

3. 能耗数据收集及能源绩效核算

物业部每月收集总部水表、电表的抄表数据，并收集项目部反馈回来的项目现场抄表数据，用于计算公司能耗、测量能源绩效。提供有 2023 年总部和杏林小区物业服务项目能耗数据如下（由于杏林小区物业服务项目自 2023 年 6 月份开始，所以没有 2023 年 6 月份之前的能耗数据）：

2023 年 能耗种类和单位	总部数据		杏林小区物业服务项目数据	
	电力 (kwh)	新水 (t)	电力 (kwh)	新水 (t)
6 月	1135	47	27579	1763
7 月	1754	55	16930	2718
8 月	1810	45	18582	2058
9 月	1023	57	15035	1529
10 月	1135	43	14675	1609
11 月	1023	51	15705	1270
12 月	1417	49	20068	1464
合计	9297	347	128574	12411

2023 年 6-12 月源绩效核算过程如下：

2023 年 6 月-12 月 能耗种类和单位	总部数据		杏林小区物业服务项目数据	
	电力 (kwh)	新水 (t)	电力 (kwh)	新水 (t)
合计	9297	347	128574	12411
折标系数	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571
	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t
折标煤 (kgce)	1142.60	89.21	15801.74	3190.87
占比	92.76%	7.24%	83.20%	16.80%



综合能耗 (kgce)	1231.82	18992.61
面积 (m ²)	516	213800
单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	2.39	0.09
项目产值 (万元)		92.4
项目单位产值综合能耗 (kgce/万元)		205.55

2024年1-4月能源绩效核算过程如下：

2024年1-4月	总部数据		杏林小区物业服务项目数据	
能耗种类和单位	电力 (kwh)	新水 (t)	电力 (kwh)	新水 (t)
合计	4317	200	62866	5396
折标系数	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571
	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t
折标煤 (kgce)	530.56	51.42	7726.22	1387.40
占比	91.16%	8.84%	84.78%	15.22%
综合能耗 (kgce)	581.98		9113.62	
面积 (m ²)	516		213800	
单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	1.13		0.04	
产值 (万元)	52.8			
单位产值综合能耗	183.63			

为了核算企业整年的能源绩效情况，取2023年6月-2024年4月共计11个月的各月各项能耗数据的平均值为2024年5月份各项能耗值，折算2023年6月—2024年5月的能源绩效核算过程为：

2023年6月-2024年5月	总部数据		杏林小区物业服务项目数据	
能耗种类和单位	电力 (kwh)	新水 (t)	电力 (kwh)	新水 (t)
2023年6月	1135	47	27579	1763
2023年7月	1754	55	16930	2718
2023年8月	1810	45	18582	2058
2023年9月	1023	57	15035	1529
2023年10月	1135	43	14675	1609
2023年11月	1023	51	15705	1270
2023年12月	1417	49	20068	1464
2024年1月	1192	48	16333	1183
2024年2月	1079	52	16715	1358
2024年3月	1248	58	15850	1377
2024年4月	798	42	13968	1477
2024年5月(取前11个月的平均值)	1238	50	17404	1619
合计	14852	597	208844	19426
折标系数	0.1229	0.2571	0.1229	0.2571
	kgce/kwh	kgce/t	kgce/kwh	kgce/t
折标煤 (kgce)	1825.27	153.42	25666.87	4994.48
占比	92.25%	7.75%	83.71%	16.29%
综合能耗 (kgce)	1978.69		30661.34	
面积 (m ²)	516		213800	
单位面积综合能耗 (kgce/m ²)	3.83		0.14	
产值 (万元)	158.4			



项目--单位产值综合能耗

193.57

4. 能源评审

企业提供了《初始能源管理评审报告》，报告内容包括：评审目的、范围；评审依据、评审范围和边界；能源评审的参加人员；评审方法；公司概况；主要服务场所情况；总部用能情况；能源管理现状；适用法律法规的合规性评价；能源绩效设定及实现情况；未来能源使用和能源消耗；能源绩效改进机会等。

摘抄部分内容如下：

---评审周期：基准期：2023年6月1日~2023年12月31日；统计期 2024年1月1日~2024年4月30日

---能源使用种类：项目现场及总部均消耗电力和自来水。

---本公司的落后产能和设备：不存在落后生产工艺及需淘汰生产设备。

---未来能源使用和能源消耗评估：公司按照地方政府和能源的使用要求进行能源规划，预计未来几年主要能源使用无大的变化。

---改进机会识别：

1、加强节能意识习惯的养成，强化细节的管理，避免因无人时空调、电脑等空运转造成浪费。由行政人事部在一年内负责检查并督促落实。

2、按规定和制度对公共设施设备进行维护维修，保证使其处于良好运行状态，避免异常情况造成浪费。由项目部在一年内组织落实。

能源评审符合要求。

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

公司于2024年3月23-24日进行了管理体系内部审核，提供了《内部审核计划》、《首次会议签到表》、《内部审核报告》。

查看《内部审核计划》，有审核目的、审核依据、审核范围、审核日期、审核组、计划安排这几项内容。其中审核组组长为“组长：王兴、组员：陈群、汪文华”，审核日程安排中受审核部门包括管理层、管代、物业管理部、项目部、行政人事部、财务部、市场拓展部。审核计划由审核组长编制，经管代审批。查看审核计划中的审核日程安排，没有审核员自己审核自己的情况。

查看《内部审核报告》，有审核目的、审核范围、审核依据、审核日期、受审核部门、审核组、审核过程综述、审核结论这几项内容。其中审核结论为“公司已建立的能源管理体系运行符合标准要求，与公司现状相符，能源管理体系运行有效”。

本次内审开具轻微不符合1项，开在了项目部，不符合描述为“现场查见：16号楼1单元2层有一长明灯。不符合GB/T 23331-2020中8.1的要求。”查见有《不符合报告》，对不符合进行了原因分析，制定了纠正和纠正措施，提供有人员培训记录。

查看企业提供的内审资料，管理层及各科室检查表均为电子版，多个部门检查表中的审核条款与计划安排的审核条款有出入。与内审员沟通交流，内审员对标准不熟悉，理解不充分，对内审流程也不是很清楚，不能使内审得到有效实施和保持。开具了不符合。

管代介绍公司于2024年4月26日在公司会议室举行了管理评审会。总经理、管代及各部门负责人参加了管评会议。查见有《管理评审计划》、《管评会议签到到》。

查看《管理评审计划》，包括有“评审目的、评审时间、参加评审的部门人员、评审内容、各部门评审工作准备工作要求”这几部分内容。其中管评内容为：与能源管理体系相关的内外部因素以及相关的风险和机遇的变化；有关能源管理体系绩效方面的信息，包括其趋势、不符合和纠正措施、监视和测量结果、审核



结果；法律法规和其他要求的符合性评价结果；持续改进的机会，包括人员能力；能源方针；能源绩效有关的信息。

管评会议输出了《管评报告》，查看报告内容，包括“评审主题、评审日期、评审依据、评审内容、评审结论、改进建议”这几项。其中：

——评审结论为“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，体系经过现阶段的运行是有效的。

——改进建议为“加强物业服务中保洁、绿化用水、保安值班室空调、照明用电的管理，并予以落实管理方案，避免出现浪费或不必要的用电。”

审核过程中注意到管评改进项的要求，项目现场已经开始实施并正在进行中，项目部领导及物业部定期检查，督促措施落实。

和管理层沟通，了解其对标准的理解，管理层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

物业部负责人介绍，公司注重员工教育，物业部关注项目服务现场的监督管理，发现问题及时纠正，确保顾客满意。

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基本形成。自体系运行以来组织未发生投诉和事故。

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）：

安徽长红物业管理服务有限公司，总部办公地址位于安徽省合肥市庐阳区杏林街道文一泊心湾 S1 号楼 2 楼，总部办公面积 516 m²，为租赁的商品房，提供有《房屋租赁合同》，出租方是合肥庐阳国有资产经营有限公司，合同签订日期是 2022 年 7 月 12 日，有效期 6 年。物业服务项目为合肥市杏林小区物业服务，服务地址位于合肥市庐阳区阜阳路与固镇路交口，服务范围覆盖小区内 86 栋多层居民楼，共计 270 个单元，小区面积 213800。项目部位于杏林小区物业服务中心，为单独的单层小楼，面积 200 m²。

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。

特种设备：物业服务项目内建筑为多层建筑，无电梯等特种设备在用；总部在用的 2 部电梯为该楼层租户共用，归房东“合肥庐阳国有资产经营有限公司”所有，由房东负责管理。

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。

查持证上岗人员资质保持：质安设备部负责人杨磊介绍，企业涉及到的持证上岗人员主要有电工、焊工等，提供有人员资质证书，抽查部分证书记录信息如下：

序号	姓名	作业种类	证件编号	有效期
1	谢道利	电工进网作业许可证	0422017	---

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:

公司在咨询老师的帮助下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。

企业能源体系运行时间较短，程序文件与企业实际运行相符性不是很高，应在后续运行中不断修正和完善程序文件，提高其适用性。已于末次会和企业进行了沟通。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

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，安徽长红物业管理服务有限公司的

■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

公司

北京国标联合认证有限公司

审核组：王琳， 强兴， 赵杨春

王琳 强兴 赵杨春



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。