

项目编号：0425-2022-EnMs-2024

管理体系审核报告

（监督审核）



组织名称：西安锦天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）：李丽英

审核组员（签字）：崔焕茹

报告日期：

2024 年 5 月 30 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
☐ 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 ISC 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 ISC 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 ISC 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 ISC 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 ISC 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



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	李丽英	组长	审核员	2020-N1EnMS-3021820	2.9
B	崔焕茹	组员	审核员	2023-N1EnMS-1300714	

其他人员

序号	姓 名	审核中的作用	来 自
1	曾涵春/刘兵	向导	受审核方
2	——	观察员	——

1.2 审核目的

本次审核目的是组织获得（**能源管理体系**）认证后，进行第一次监督审核 ☐ 证书暂停后恢复 ☐ 其他特殊审核请注明：

审核通过检查受审核方的组织结构、运作情况和程序文件，以证实组织是否按照产品标准、服务规范和相关规定运作，能否保持并持续改进管理体系，评价其符合认证准则要求的程度，从而确定是否 ☐ 暂停原因已消除，恢复认证注册， ☒ 保持认证资格。

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 ☐ 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、高耗能老旧电信设备淘汰目录等；

e) 适用的能源相关标准：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 公共建筑组织管理



认证要求等。

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： 2024年05月30日 上午至2024年05月30日 下午实施审核。

审核覆盖时期：自2023年6月3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：西安曲江新区翠华路 1688 号 17 层 17-3 室

办公地址：西安曲江新区翠华路 1688 号 17 层 17-3 室

经营地址：西安曲江新区翠华路 1688 号 17 层 17-3 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）：郭杜新检测大楼/西安市建业三路七号

1.5.4 恢复认证审核的信息（暂停恢复审核时适用）——不适用

暂停原因：

暂停期间体系运行情况及认证资格使用情况：

经现场审核，暂停证书的原因是否消除：

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（0）项，涉及部门/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：。

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 25 日前。

2) 下次审核时应重点关注：



人员能力、内审、能源绩效参数、项目的运行控制等

3) 本次审核发现的正面信息:

1. 能源评审: 企业按照手册和程序文件要求进行了年度评审, 出具了2024年2月编制的能源评审报告, 按照标准中能源评审的要求进行了能源种类的识别和用能结构分析, 对能源数据进行分析; 确定了主要能源使用相关变量及影响因素, 识别和评估了未来能源使用的变化。
2. 对能源绩效参数和能源基准进行了定期评审, 绩效参数和基准的确定符合企业实际;
3. 2023年能源目标总部指标未完成, 企业进行了原因分析, 其他指标已完成。
4. 已实施能源管理体系的内审和管理评审。审核方法及程序符合要求; 对内审的不符合进行了纠正和控制, 措施有效。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价: 该企业已于2022年5月通过了能源管理体系的初次认证审核, 2023年6月2日进行了第一次监督审核, 具有一定的基础和认知能力, 通过本次审核, 能源管理体系的运行管理更有了提高。

2) 风险提示:

企业能源风险较低, 已得到有效控制

1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜:

无

二、组织的管理体系运行情况及有效性评价

2.1 目标的实现情况

■符合 □基本符合 □不符合

2023年企业的能源目标指标完成情况:

能源绩效参数	2023 年目标	2023 年实际完成	2024 年目标
公司: 年综合能耗 tce	2.50	2.70	2.7
公司: 单位建筑面积综合能耗 (kgce/每平方米. 年)	4.4	4.80	4.8
郭杜新项目: 年综合能耗 tce	135	133.3478	130
单位建筑面积综合能耗 (kgce/每平方米. 年)	7.1	7.06	7.0

2023 年公司总部的能耗指标未完成, 主要原因是 2023 年年初公司新租了 350 平米的办公面积, 2023 年下半年又停租, 造成用电量增加。郭杜新项目完成了指标。

2.2.2.2 重要审核点的监测及绩效

■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)

一、能源评审、能源绩效参数和能源基准的评审: 公司按照手册和程序文件要求进行了年度评审, 出具了2024年1月编制的能源评审报告。内容包括: 编制说明, 评审周期及范围、编制依据、能源评审方法、企业



能源管理现状、能源消耗分析、主要用能设备、能源计量、能源输出评审等内容

能源评审报告期为 2023 年，基准期：2022 年；产品和活动范围：物业管理所涉及的能源管理活动

能源评审项目	内容
识别当前的能源类型	水、电
评价过去和现在的能源使用情况和能源消耗水平	2023 年总部综合能耗 2.7342tce、项目部综合能耗 133.3478tce；
基于分析，识别主要能源使用；	水、电
项目部主要用能设备	泵、电机、电梯 3 部、空调机组、3 台变压器、消防系统、给排水系统、公共照明系统等
针对每个主要能源使用确定相关变量	电梯开启时间及使用频次、公共照明的管控等；
针对每个主要能源使用确定当前能源绩效	公司：单位建筑面积综合能耗：4.80kgce/每平方米. 年、项目部单位建筑面积综合能耗：7.06kgce/每平方米. 年
识别在其控制下，对主要能源使用具有影响的相关人员	郭杜新项目部 18 人
确定改进能源绩效的机会并进行排序	1.加强人员能源意识培训和教育。 2 跑冒滴漏情况会发生，所以要加强巡查、分析。
评估未来的能源使用和能源消耗	年综合能耗、水电消耗管理和目前基本保持一致；见 6.2 条款审核
静态因素：	季节、天气因素、人员状态等；

公司能源使用包括：电、新鲜水；

公司总部：主要能源使用——水、电

主要能源使用的设备——空调、电梯、水泵；以上设备由大楼的物业进行管理

主要的能源用计量器具——水表、电表、

主要的设施（电梯、空调）由写字楼甲方提供；

消防设施有每月的点检记录

郭杜新项目：

编制了《通风系统管理制度》、《给排水系统管理制度》、《消防系统管理制度》、《电梯系统管理制度》、《维护结构系统管理制度》、《其他特殊用能系统管理制度》、《物业办公水电节能规定》、《公共区域照明设施运行的节能规定》、《共用配套设施能耗的节能规定》、《地下车库照明设施运行能耗的节能规定》、《供水（消防）泵房运行能耗节能规定》、《环境节能降耗规定》、《节日亮化用电能耗节能规定》、《能源管理监督检查规定》；另项目上编制了适用的能源相关制度规定包括“节约用电管理制度、节约用水管理制度、公务用车节油和维修管理制度、办公用品的采购管理、办公用品的保管、办公用品的领取管理、办公用品的使用管理、能耗统计制度、合同能耗管理制度、节能工作奖惩制度”；

运营支持部现场节能管理，水电有业主负责安装和管理。

能源评审报告分析了影响主要能源使用的相关变量，影响转动设备效率的相关变量通常有负荷、压力、电流、电压等；分析了与能源管理有关的人员等。

能源基准期：2023 年，以 2022 年实际发生的数据作为基准；公司总部单位建筑面积综合能耗：4.47kgce/m².a；郭杜新项目单位建筑面积综合能耗（kgce/每平方米（年））：7.16kgce/m².a

2024 年的能源基准在 2023 年的基础上进行了调整；公司总部单位面积综合能耗:4.80kgce/m².a；项目部单位面积综合能耗:7.06kgce/m².a；



提供《能源数据收集计划》2024-01，每月进行一次水表和电表的检查和记录。

了解用于能源计量资源种类：水表、电表；

总部的水表、电表有所在地的其他物业公司负责安装和管理；

郭杜新项目的水表电表由西安市环境监测站负责安装和管理。

以上管理符合要求。

二、能源数据分析：

年份	2023 年实物量	折标煤 tce	占比%	2023 实物量	折标煤 tce	占比%
	锦天物业（总部）			郭杜新检测大楼		
电耗（kWh）	2.16 万度	2.6546	97.09	107.27 万度	131.8348	98.87
水耗（t）	309.6 吨	0.0796	2.91	5885 吨	1.513	1.13
综合能耗 tce	2.7342			133.3478		
单位面积能耗 kgce/m ²	4.80			7.06		
公司使用面积	570.2 m ²			18883.4 m ²		

注：表内数据包括郭杜新检测大楼的水电数据，郭杜新检测大楼项目的水电由甲方负责支付费用。

用能结构分析：公司能源使用包括：电、新鲜水；2023 年总部主要能源使用为电力，占比分别为 97.09%、郭杜新项目主要能源使用为电力，占比分别为 98.87%。

三、用能设备管理：

公司总部的用能设备主要是办公设备、电脑、打印机、复印机、饮水机、照明等。

郭杜新项目的用能设备有检测大楼的消防泵、供水泵、变配电设备、照明、办公设备等

特种设备情况：总部使用西安曲江创客大街文化发展有限公司配备的电梯，由西安曲江创客大街文化发展有限公司的物业管理；郭杜新的电梯维护业主委托物业管理，西安锦天物业公司与电梯维护专业公司签订了维护保养合同。由有资质的第三方进行维护保养。

查维护保养记录

1、保养日期：2024 年 4 月 23 日，维护人员：张某某，各项检查均正常。电梯安全管理人员：田芳芳。

2、保养日期：2024 年 5 月 8 日，维护人员：张某某，各项检查均正常。电梯安全管理人员：田芳芳

检查东、南、北三个电梯，由维保单位“陕西德邦实业发展有限公司”负责。抽查相关记录：

电梯外检：

项目部 3 部电梯、1 栋建筑物、每半个月检查 1 次、由维保单位“陕西德邦实业发展有限公司”负责；

——抽查《半月维护保养项目(内容)及要求》、检查内容：减速机润滑油、制动衬、编码器(位置脉冲发生器)、选层器动静触点、曳引轮槽、悬挂装置(曳引钢丝绳)限速器轮槽、限速器钢丝绳靴衬、滚轮验证轿门关闭的电气安全装置、

层门、轿门系统中传动钢丝绳、链条、传动带(胶带)、层门门导靴、消防开关、耗能缓冲器、限速器张紧轮装置和电气安全装置结论合格；

**电梯日常维保检查：**

每日检查一次、抽查《电梯机房运行日常检查记录表》3#梯、日期 2024.4.1~30、检查项目“报警、标识、运转、制动、异常响动、门窗”等 6 项、结论合格、另查#1 梯、——均有检查人确认信息、结论合格；

提供电梯资质说明：

3 台电梯有《特种设备使用登记证》、《定期检验报告》下次检验日期 2025-03、《电梯保养记录》2024-04-18。

设备编码：1~3#；查报修记录：抽查《2024 电梯故障报修登记表》日期 2.20、3.15、4.22、5.16；

电梯合理开启台数问题：“电梯并联”联合控制实现最佳控制运行——程序由厂家自动设置（节能降耗）、3 部进行并联——符合规定；

检查电梯维保记录，按照电梯管理的要求每半个月检查一次。

公司领导亲自主抓节能降耗工作，始终把节能工作放在第一位，使节能降耗工作逐步得到提高。本部门应对公司服务合理调度，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。本部门员工应全面做好节水工作，发现管道水龙头有损坏漏水，应及时维修，杜绝跑冒滴漏现象。

杜绝长明灯和长流水，做到人走灯灭，人去水停。

空调由其他物业公司提供的有偿服务、夏季温度控制在 26℃、尽量做到人走关机、节约用能；

能源计量：用于能源计量：水表、电表；

总部的水表、电表有所在地的其他物业公司负责安装和管理；

郭杜新项目的水表电表由西安市环境监测站负责安装和管理。

2.3 内部审核、管理评审的有效性评价

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

企业于2023年3月15日组织开展了能源管理体系的内部审核，由2名内审员组成，审核了管理层、管理支持部、运营支持部、市场拓展部。内审未发现不符合。

现场审核时与内审员沟通，审核员对标准了解情况及内审情况，不能全面回答，对内部审核过程中的程序和要求，清楚程度不深，内审员有变化。内审过程及内审员能力尚需进一步学习和完善。

管理评审：公司2023年4月6日组织管理评审。采用会议形式，总经理主持会议。管理层、管理支持部、运营支持部、市场拓展部等部门负责人均参加会议。审核抽查管理评审计划、管理评审报告、签到表，编审批齐全。符合要求。

与管理者代表闫晓莉进行面谈，对能源管理体系有基本的理解，对管理评审需要开展的工作基本清楚、评审过程需要实施的内容基本清楚，清楚管理评审输入和输出。和运营支持部负责人交流得知，运营支持部按照管理评审计划完成了体系运行总结，包括体系运行以来的体会和感受，以及体系运行前后在管理上的变化和人员在日常生产中的变化；公司在岗人员的节能意识得到了提升。针对需要改进问题会议现场就制定了改进措施计划，明确了负责人和责任部门，限定了完成期限。

基本符合要求。

2.4 持续改进

☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

1) 不合格品/不符合控制：



本次认证审核未提出不符合项。

2) 纠正/纠正措施有效性评价:

企业内审发现的不符合已得到纠正, 纠正措施有效

3) 投诉的接受和处理情况: 企业近一年来未发生重大投诉事件。

三、管理体系任何变更情况

1) 组织的名称、位置与区域: 无

2) 组织机构: 有调整, 已在手册中变更

3) 管理体系: 无

4) 资源配置: 无

5) 产品及其主要过程: 无

6) 法律法规及产品、检验标准: 无

7) 外部环境: 无

8) 审核范围 (及不适用条款的合理性): 无

9) 联系方式: 有变更, 有变更, 变更为曾涵春, 联系电话: 18392503924

四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

上次审核未发现的不符合。

五、认证证书及标志的使用

企业的认证证书及标志主要用于企业的广告宣传和绿色组织的建设以及企业招投标项目。证书及标志使用符合要求。

六、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

☒ 无变化:

☐ 经过审核, 审核组认为认证范围适宜, 详见《认证证书内容确认表》。

说明: 审核范围在监督审核时有变化, 需填写《认证证书内容确认表》

七、审核结论及推荐意见

审核结论: 根据审核发现, 审核组一致认为, 西安锦天物业管理服务有限公司 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

推荐意见: ☐暂停证书的原因已经消除,恢复认证注册

☒保持认证注册

☐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,保持认证注册

☐暂停认证注册

☐扩大认证范围

☐缩小认证范围

北京国标联合认证有限公司

审核组:李丽英 崔焕茹



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。