

项目编号：0586-2022-EI-2024

管理体系审核报告

（监督审核）



组织名称：安徽同建物业管理有限责任公司

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 诚信管理体系

审核组长（签字）：李云

审核组员（签字）：

报告日期：2024 年 8 月 14 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：李云
组员：



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
	李云	组长	审核员	ISC-240903-EI	

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	方苗苗	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（**诚信管理体系**）认证后，进行第二次监督审核 ☐ 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 31950-2023 《企业诚信管理体系 要求》

b) 受审核方文件化的管理体系：本次为 ☐ 结合审核 ☐ 联合审核 ☐ 一体化审核 ☒ 单体系审核；

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：；

d) 相关的法律法规：中华人民共和国民法典、中华人民共和国消防法、中华人民共和国劳动法、物业管理条例、保安服务管理条例、安徽省物业管理条例等相关的法律法规。

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：

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08月13日 下午至2024年08月14日 上午实施审核。



审核覆盖时期：自2023年8月28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）：一致

物业服务所涉及的诚信管理活动

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：合肥市庐阳区肥西路 1189 号金龙国际 A 座 13 层 1304 室

办公地址：合肥市庐阳区肥西路 1189 号金龙国际 A 座 13 层 1304 室

经营地址：合肥市庐阳区肥西路 1189 号金龙国际 A 座 13 层 1304 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）：无

1.5.4 恢复认证审核的信息（暂停恢复审核时适用）

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：年月日前提交审核组长。

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 8 月 24 日前。

2) 下次审核时应重点关注：无

3) 本次审核发现的正面信息：公司和领导及各部门负责人重视诚信体系建设，投入了大量的诚信体系建设所需的资源。按照（GB/T 31950-2023 《企业诚信管理体系 要求》）标准要求策划了诚信管理体系，并持续实施。本次监督审核转版文件基本符合要求，按照策划的时间开展了内审管理评审等工作。



1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：安徽同建物业管理有限责任公司为专业化物标准化的管理模式，以业主至上、服务第一为宗旨，建立了独立核算、自负盈亏、依法管理、自主经营、自我发展的运行机制，制定了一套较为严格的管理制度和操作规程，通过科学的管理和优质的服务，努力营造安全、文明、整洁、舒适、充满亲情的社会氛围。公司坚持稳步发展，力争发展成为安徽知名物业公司。各方面相关记录完善合理，望企业继续保持。企业认证范围：物业服务所涉及的诚信管理活动。

2) 风险提示：

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

本公司的诚信方针为：诚信立业、服务至上、合规经营、持续改进
公司诚信目标：

- 1、守法履约开展经营活动
- 2、保持良好的财务状况；实现企业可持续发展。
- 3、重大失信行为发生次数为 0；

部门目标及 2024 年 1 月至 6 月目标完成情况统计

- 1、综合部：培训计划按时实施率 100% 统计结果：100% 全部按计划实施。按培训计划 5 次。
- 2、业务部：客户投诉小于 2 次/年，客户投诉处理及时率 100% 统计结果：100%。无投诉情况。
- 3、项目部：服务合格率 100% 统计结果：100%
- 4、财务部：费用支出及时率 100% 统计结果：100%

统计人：方苗苗 2024.7.3

2.2 重要审核点的监测及绩效 ☒符合 ☐基本符合 ☐不符合

（依据GB/T 31950-2023诚信管理体系审核标准，企业明确了诚信目标在公司内部宣传学习，并且企业制定了诚信管理手册、程序文件、相关制度文件、内审、管审、诚信因素清单等一系列相关的运行的资料。通过现场审核认为：该公司所建立的诚信管理体系是充分的、适宜的、有效的。给与推荐保持注册诚信管



理体系认证证书。企业最高管理者为增强顾客满意，确保顾客和适用的法律法规的要求得到满足，对建立、实施、保持和改进质量管理体系做出了承诺。建立和实施并初步形成了纠正、预防和持续改进机制。严格执行了体系文件规定要求，提供优质服务并力争满足顾客要求。实现了企业方针和目标，达到了预期结果。

企业建立了较完善的人力资源、基础设施、工作环境、技术信息、资金等资源确定和提供等渠道，能够确保满足建立、实施、保持诚信管理体系，提供符合要求的服务的实际需求。

企业在策划建立诚信管理体系时较充分地识别了所需的过程，包括诚信服务实现所需的过程，包括明确相关方及其相关方要求所必需的要求、适用的法律法规要求，对各种要求进行评审，确认可以满足要求，并传递到相关岗位。

企业明确了所提供诚信目标的统计和要求、文件和资源的需求，所需的过程和产品监视与测量活动及接收准则等。

按照诚信目标实现的流程，通过查阅记录、现场观察、与岗位人员面谈，表明在诚信目标实现的策划，考虑顾客需求、相关方的需求、员工的需求、政府机构、审核机构的需求的识别和评审，提供的可追溯性、以及监视和测量设备的文件、记录等能够按照规定准则正常运行，并保证提供产品符合规定的要求。

编制了《诚信管理手册》、《程序文件》、《重要环境因素清单》、《失信行为应急处置方案》等，符合标准和企业实际。抽查诚信管理体系活动，符合要求。

查看办公区域诚信环境运行控制情况。

办公场所：现场观察办公经营环境满足需求。配置了办公设备：电脑、办公桌椅、打印复印一体机、电话、空调、文件柜、饮水机等，办公区域有诚信宣传标语。以此来提高诚信在企业每一个部门的深入理解与学习。无不不符合情况。

查看服务实施场所诚信环境运行控制情况。

服务场所：企业提供了基础设施设备清单及保养计划，维修记录。保持体系正常运转，以免在需要提供服务时出现设备故障不能正常运行，出现失信行为的发生。

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2024年3月13日进行了内部审核，各项资料准备齐全。

审核结论：

公司诚信管理体系经过一段时间的运行，诚信管理体系已得到初步的贯彻实施，基本符合GB/T 31950-2023



标准及本公司体系文件要求，产品的实现具备诚信保证能力，未发生重大诚信事故。需要指出的是，审核是抽样进行的，可能有些实际存在的问题未被发现。在一些部门发现不符合，并不意味着这些部门搞得不好，没发现或发现很少不符合，也不表示这些部门工作不存在问题。对没审核到的，各部门应按标准和诚信管理体系文件的要求进行自查。在采取改进措施时，希望存在不合格的责任部门、责任人，针对不合格的原因，采取切实可行的纠正措施，要做到举一反三，应从整体着手，系统地改进和不断完善本公司的诚信管理体系，使之更趋完善和协调。各责任部门务必在一周内将所有不合格项彻底整改完。

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：无

2) 纠正/纠正措施有效性评价：无

3) 投诉的接受和处理情况：无

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：无

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：无

四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性：无



五、认证证书及标志的使用

经现场询问未发现企业转让、出售、借用、冒用证书的情况发生。证书、标志使用情况良好。诚信管理体系运转良好。

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，（安徽同建物业管理有限责任公司）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☒诚信管理体系：

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：



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。