

项目编号：1214-2022-EnMS-2024

# 管理体系审核报告

## (监督审核)



组织名称：泰州市凤城物业管理有限公司

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）：李丽英

审核组员（签字）：陈文阁

报告日期：2024年11月8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](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
  - 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：陈文阁



## 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	2023-N1EnMS-4021820	2.9
B	陈文阁	组员	审核员	2024-N1EnMS-1034532	

### 其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	白筱君/胡光明/冯宋乐	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 23331-2020/ISO 50001 : 2018； RB/T107-2013

#### b) 受审核方文件化的管理体系；本次为 单一体系审核 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、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

e) 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/T107-2013 能源管理体系 公共建



筑企业认证要求等

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11月07日 上午至2024年11月08日 上午实施审核。

审核覆盖时期：自2023年11月26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）：

物业管理服务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：泰州市海陵区泰东商业广场南楼 501 室

办公地址：泰州市海陵区泰东商业广场南楼 501 室

经营地址：江苏省泰州市海陵区泰东商业广场南楼 501 室

经营地址：江苏省泰州市海陵区泰东商业广场南楼 501 室

固定多场所：泰州市海陵区育才路（天河项目部）

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）——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，问题项（4）项；涉及部门/条款：

采用的跟踪方式是：下次现场跟踪书面跟踪；

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 11 月 10 日前。



## 2) 下次审核时应重点关注:

运行控制、内审员能力、能源种类的识别、特种设备管理、计量器具管理及控制等。

## 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3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, 确定了公司天和家园物业服务过程的主要能源使用为电力, 占比为99.70%, 通过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年天和家园能源目标指标, 2024年1-9月份天和家园能源目标指标预计可完成。

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11月通过了能源管理体系的初次认证审核, 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: 特种设备管理、计量器具管理及控制等。

## 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年及2024年1-10月天和家园物业项目能耗指标完成情况见下表:

能源目标、指标名称	单位	2023年指标	2023年完成情况	2024年指标	2024年1-9月完成情况
单位面积能耗	kgce/m <sup>2</sup> .a	1.6907	1.6108	≤1.6108	1.3141kgce/m <sup>2</sup> .(1-9月)

2023年已完成指标, 2024年1-9月指标完成情况良好预计年底可完成指标。

## 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

企业策划和编制了《能源评审控制程序》文件, 提供了2023年1月份编制的“能源评审报告”, 根据“GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南”标准要求, 在公司开展能源评审相关工作, 对当前能源消耗水平和能源利用状况, 制定优先改进能源绩效的项目。

2024年3月完成了能源评审报告内容包括: 评审周期及范围: 评审周期为2023年1-12月份; 基准期: 2022年。评审范围: 主要服务系统: 辅助服务系统: 电梯、风机、水泵等; 附属系统: 办公用电系统。

职能部门: 办公/经营地址: 泰州市海陵区泰东商业广场南楼501室。固定多场所: 泰州市海陵区育才路(天



和家园项目部)

内容包括：能源管理状况评审情况；能源利用状况评审（能源消耗结构分析、用能设备能耗分析等）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）。以上内容基本满足标准要求。

能源使用过程控制：公司生产能源使用包括水、电等。经统计数据分析和公司主要能源使用为电力，通过运行控制能源使用、能源绩效，经查符合要求。

**二、能源使用过程控制：**主要控制过程、主要用能设备的管理、能源计量器具（监视测量设备）等

天和家园小区项目 30 人，其中项目中管理人员 2 人，保安 10 人，保洁 10，绿化 6 人，工程 2 人；负责天和家园小区小区的门卫保安、夜间巡逻、绿化保洁、工程维修的管理。公司的保洁、绿化、工程维修实行单班工作。保安两班倒：早 6:00-18:00；18:00-6:00。

提供房屋维修养护管理制度、设施设备维修养护管理制度、秩序维护管理制度、环境清洁管理制度、园林绿化管理制度。

提供：秩序维护队员（值班）交接记录、秩序维护巡逻签到表、车辆进出登记表等。抽 2024 年 10 月 29 日的交接班记录，值班班长：丁武，值班时间：6:00-18:00，接班班长：封猴居，值班时间：18:00-6:00。

提供：弱电设施单项检查记录，抽 2024 年 10 月 19 日，检测项目：弱电系统、监控系统、可视对讲、梯控考勤系统，项目负责人：胡光明。

提供监（消）控中心值班记录，包括项目名称、值班人员、设备设施完好情况、情况记录、采取措施、处理结果、交接班人员签字等，抽 2024 年 10 月 3 日记录，项目名称：天和家园，情况：正常，交班人：胡光明、吕慧翔，接班人：徐华锋。

提供防火巡查记录表，巡查项目：用火用电、安全出口、疏散通道、安全疏散指示标志、应急照明等。

提供蚊虫消杀记录表、天和项目处绿化维护记录表、凤城物业保洁打扫记录表等，均符合要求。

现场巡视（含 2024 年 11 月 7 日夜班审核）：公司保安为两班倒，白班 6:00-18:00；夜班 18:00-6:00，其他业务不需要倒班，应急状态有保安临时处置和值班人员进行处置；现场查看 2024 年 11 月 7 日夜班，班长：封猴居，巡逻孙宜喜、肖珠园等共 4 人。

监控室有监控画面 100 多个，其中地下车库 60 个画面，地面 48 个画面。

墙上张贴有“建筑消防设施维护保养信息公示”，有人员资质和维保信息。风机房分布图已上墙，风机房共 7 个，有编号和位置，现场配有“设备标识卡”，与风机房分布图一致。

墙上挂有“泰州水务二次供水泵房日常运行情况检查表”，泵房名称：天和家园，检查均正常。

现场巡视垃圾分类管理有专人负责，对可回收、不可回收、厨余垃圾等分别放置，定期进行回收和处理。

### 数据分析：

公司 2023 年办公楼能源消耗及用能结构分析表（办公用能）

能源名称	实物量	折标煤 (kgce)	比例 (%)
电 (万千瓦时)	11240	1381.396	96.88
水 (立方米)	173	44.4783	3.12
合计		1425.8743	100
面积 (m <sup>2</sup> )	1200		



单位建筑面积综合能耗 (kgce/m <sup>2</sup> .a)	1.1882
----------------------------------------	--------

## 项目 2023 年能源消耗及用能结构分析表 (天和家园小区物业)

能源名称	实物量	折标煤 (kgce)	比例 (%)
电 (万千瓦时)	1702690	209260.601	99.70
水 (立方米)	2445	628.6095	0.30
合计		209889.2105	100
面积 (m <sup>2</sup> )	130300		
单位建筑面积综合 (kgce/m <sup>2</sup> .a)	1.6108		

2024 年 1-9 月水、电用量和能耗数据如下:

## 2024 年 1-9 月公司能源消耗及用能结构分析表 (办公用能)

能源名称	实物量	折标煤 kgce	比例 (%)
电 (万千瓦时)	14560	1789.424	97.27
水 (立方米)	195	50.1345	2.73
合计		1839.5585	100
面积 (平方米)	1200		
公司: 单位建筑面积综合能 (kgce/m <sup>2</sup> .a)	1.5330kgce/m <sup>2</sup> . (1-9 月)		

## 2024 年 1-9 月项目能源消耗及用能结构分析表 (天和家园小区物业)

能源名称	实物量	当量值	比例 (%)
电 (万千瓦时)	1390016	170832.9664	99.77
水 (立方米)	1532	393.8772	0.23
合计		171226.8436	100
面积 (平方米)	130300		
项目: 单位建筑面积综合能耗 (kgce/m <sup>2</sup> .a)	1.3141kgce/m <sup>2</sup> . (1-9 月)		

**用能设备管理:** 提供能耗设备一览表, 主要设备有: 电梯、风机、水泵、报警器、半球机、喷淋水泵控制柜、自动给水设备等

配电室, 共 3 个配电柜, 其中 2 个电力局负责, 1 个凤城物业负责。

其他设备: 消防设备、生活水泵等、物业服务保洁等设备, 介绍无淘汰落后设备。

特种设备控制—特种设备种类: 电梯, 6 部, 办公区: 1 部, 天和家园 5 部。天和家园物业 5 部电梯定期检验报告已失效, 未提供有效检验报告; 公司办公楼专用电梯定期检验报告已失效, 现场审核时已故障停用。

提供 2024 年 5 月 27 日电梯维保记录, 包括维保项目、维保基本要求和结果, 查 35 项维保项目, 检查结果均合格, 有维保人和协同人员签字。

提供建筑消防设施维护保养记录, 项目名称: 天和家园, 维保单位: 台州市凤城物业管理有限公司, 维保时间: 2024 年 8 月 28 日。

**监视测量设备管理:** 能源计量设备的配置应符合 GB17167 的要求, 符合公司监测测量活动的要求。



各部门或人员负责对能源监视测量设备进行日常管理，定期对能源监视测量设备完好情况进行检查，及时发现问题并采取应对措施。

天和家园总电表：1块，二级电表：31块（代收代缴）；总水表：1块，二级水表：123块。

天和家园物业在用的31块电表（物业代收代缴）属于贸易结算的计量器具，应进行定期检验，公司未提供相关检验证据。已作为问题项提出。

提供有水表位置表，包括序号、表号、户名和地址，其中公共部位水表25块，84户二次车库水表84块，办公、绿化用水14块。

天和家园项目主要能源计量设备及其配备情况，配备率基本满足要求。

序号	能源计量类别	进出用能单位				进出主要次级用能单位				主要用能设备			
		应装数	安装数	配备率	完好率	应装数	安装数	配备率	完好率	应装数	安装数	配备率	完好率
		台	台	%	%	台	台	%	%	台	台	%	%
1	电	1	1	100	100	31	31	100	100	---	---		
2	水	1	1	100	100	123	123	100	100	---	---		

经查符合要求。

### 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

内部审核：按照策划的安排，内部审核一年度进行一次，2023年7月8-9日进行了内部审核。查阅审核计划、审核记录、不符合项、内审报告等，符合计划安排，审核员没有审核自己的工作，审核覆盖了认证的范围和区域，现场审核查看内部审核相关资料，检查记录表中内容较简单，并与内审员进行沟通，内审员对标准不是太熟悉，理解不充分，内审是在咨询老师指导下完成的，内审的深度和内审员的审核技巧尚需加强和提高。对内部审核发现的1个不符合项进行了原因分析，采取了纠正和纠正措施，并验证了有效性，内审报告中对管理体系的符合性、充分性和运行有效性进行了评价。内部审核基本有效。

管理评审：按照策划的安排，一年度进行一次，2023年7月26日进行了的管理评审，总经理主持，各部门负责人参加。查阅管理评审计划、记录、管理评审输入、管理评审报告，按要求经审批。与总经理肖华沟通了解，肖总基本了解管理评审的输入、输出、改进等，需要进一步加强对标准的理解。管理评审输入基本符合要求。评审中提出的改进建议：已完成整改。经查阅记录和询问面谈，管理评审模式化和形式化，与企业的现有管理契合度还需要加强。但对能源管理体系的评价较为客观，提出的改进对促进体系的运行有效，管理评审基本满足要求。

### 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：

对出现的关于能源方面的不符合进行原因分析，采取适当措施；本次审核文开具不符合，提出问题项4项，在下次审核时提请审核组关注。

#### 2) 纠正/纠正措施有效性评价：管理评审的改进，经了解已整改。

3) 投诉的接受和处理情况：建立了投诉反馈的接受渠道，目前为止没有顾客重大投诉情况发生。对顾客的反馈能及时接受并顺利反馈至相应部门采取必要措施。



### 三、管理体系任何变更情况

- 1) 组织的名称、位置与区域：无变更
- 2) 组织机构：无变更，管理者代表由“刘俊生”变更为“白筱君”
- 3) 管理体系：无变更
- 4) 资源配置：无变更
- 5) 产品及其主要过程：无变更
- 6) 法律法规及产品、检验标准：无变更
- 7) 外部环境：无变更
- 8) 审核范围（及不适用条款的合理性）：无变更
- 9) 联系方式：无变更

### 四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

针对上次审核的不符合项（综合办：7.2条款），进行了原因分析，采取了纠正措施，整改基本有效。

### 五、认证证书及标志的使用

经现场审核发现：组织的认证证书、标志只用于产品市场宣传和向顾客展示，没有用于产品上，标志和证书的使用符合要求。

### 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，          泰州市凤城物业管理有限公司          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	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 基本符合	<input type="checkbox"/> 不符合
适用要求	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 基本满足	<input type="checkbox"/> 不满足
实现预期结果的能力	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 有效	<input type="checkbox"/> 基本有效	<input type="checkbox"/> 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 陈文阁



## 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。