

项目编号：20681-2023-EnMS-2024

管理体系审核报告

（监督审核）



组织名称：合肥市房地产经营公司

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）：周 涛

审核组员（签字）：赵杨春

报告日期：2024 年 11 月 15 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：周涛

组员：赵杨春



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	周涛	组长	审核员	2024-N1EnMS-3072033	
B	赵杨春	组员	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	郝俊杰	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；
- 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：《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/T 107-2014 能源管理



体系《公共建筑组织认证要求》等。

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11月13日 上午至2024年11月15日 下午实施审核。

审核覆盖时期：自2023年11月27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（保安、保洁、工程维修、绿化服务）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：安徽省合肥市庐阳区西陈小巷 53 号 （无办公业务）

办公地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦 13 层

经营地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦 13 层

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）：

项目名称：合肥市天鹅湾花园住宅小区物业管理项目

项目地址：合肥市东流路与怀宁路西南交口

项目合同期限：自合同签订之日（2015 年 9 月 1 日）起，至业主委员会成立签订新的物业合同为止。

已敦促企业尽快去市场监管局报备实际经营地。

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：

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 16 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

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；

--特种设备管理较好，检验证书齐全；

--保安、保洁、维修、绿化等各项工作记录完整，归档整齐，体系运行较好。

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，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浅，需加强。

2) 风险提示：

应加强体系培训，提高内审员能力，关注文件和记录管理，后续内审注意提高审核有效性。

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

1.能源绩效目标指标完成情况

能源绩效参数	计算方式	考核频次	基准值	2023 年目标	2023 年完成值	2024 年目标	2024 年 1-9 完成值
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	2.513	≤2.513	2.917	≤2.917	2.88
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	0.37	≤0.37	0.34	≤0.34	0.35

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）

● 企业编制有《能源评审控制程序》（文件编号：En/CX-2020-04），用于公司的能源评审、能源基准和能源绩效参数的确定以及控制管理提供了指导。

● 企业提供了《2022年度能源管理评审报告》，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：2022年1月1日～2022年12月31日；统计期 2023年1月1日～2023年12月31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：基于行业和业务特点，未来能源消耗类型仍是水和电。

——改进建议：1）针对加强公共设施的巡查，防止因巡查不及时造成能耗的浪费，由项目部在年底底前制定管理规定，项目经理监督巡查执行情况。2）持续加强人员节能意识和知识的培训。

● 合肥市房地产经营公司，总部办公地址位于安徽省合肥市庐阳区城建大厦13层，建筑面积1021.09 m²，为其名下全资子公司合肥市三维房地产测绘有限公司明下的商品房，提供有不动产权证。

● 在总部办公的有管理层、办公室、物业科和财务科，涉及的业务主要是人员办公过程，耗能主要是办公设备、空调消耗少量电力以及工作中消耗少量生活用水。

负责人介绍，办公室等总部各部门人员在日常办公过程中严格执行公司各项节能制度，注意节水节电，杜绝能源浪费。

● 负责人介绍，物业科也负责日常业务拓展，业务人员在日常业务拓展、和客户进行招投标沟通时，注意收集客户在能源管理方面的要求和期望，在签订合同签组织内部各部门对客户要求进行评审，确保签订合同后能满足客户在能源等各方面的要求。

● 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。

物业科每月收集总部水表、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。

● 企业编制有《监视和测量控制程序》（编号：En/Cx-2020-08），对监视和测量控制的目的、范围、职责、工作流程等作出了规定。

● 负责人介绍办公室是能源体系推进部门。公司以【单位面积综合能耗（kgce/m²）】和【单位产值综合能耗（kgce/万元）】作为能源绩效参数，以2022年实际完成值作为基准值制定了2023年和2024年的能源管理目标，具体目标值及完成情况如下：

项目现场的能耗数据及能源绩效核算过程见项目部6.6条款和9.1.1条款的审核记录。

● 公司编制有《法律、法规及其它要求的识别控制程序》（文件编号：En/CX-2020-03）对法律法规及其他要求控制管控的目的、范围、职责、工作程序作出了规定。

● 查见有《能源方面法律法规及其它要求清单》，查看清单，识别有包括《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》、《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》、《RB/T107-2013 能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求》等。



负责人介绍企业于2024年4月18日，进行了合规性评价，评价人员包括有董事长、办公室、项目部、财务科、物业科负责人。评价结果显示企业能够遵守相关适用的法律法规。

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

组织已通过年度策划于 2024 年 6 月 3-4 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》。

查内审资料，《内部审核实施计划》中 6 月 3 日只安排了 C 的审核任务；6 月 4 日只安排了 A 和 B 的审核任务，任务安排不合理，开具了不符合

最高管理者已按策划的时间间隔，在 2024 年 7 月 30 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。

和管代沟通了解其对标准的理解，管代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。

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

当发现不符合项时填写不符合报告单，内容包括:不符合事实描述及原因分析、拟采取纠正预防措施、完成情况、验证情况等内容。

经沟通了解，该公司自体系运行以来未出现能源不符合情况。未发生重大的能源事件和风险等不符合情况。对于偶尔发生轻微的、一般的不符合，由当事人或责任人当时就进行了纠正、整改。未发现能源管理的潜在的严重不符合情况。

2) 纠正/纠正措施有效性评价:

内审发现的不符合，形成内部审核不合格报告，有原因分析，措施，实施及有效性验证等。

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。

本次审核不符合预计 2024 年 11 月 16 日整改完成。

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: 联系人由王敏换成郝俊杰 1775333250

四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

上次审核中不符合项内容“内部审核计划审核员安排不合理”，经检查预计进行了整改，纠正措施有效。

五、认证证书及标志的使用

在审核中没有发现违规使用证书的现象。

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，(合肥市房地产经营格式)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:周涛、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。