

项目编号：11584-2024-QEO

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：贵州中悦房地产开发有限公司

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）：明利红

审核组员（签字）：

报告日期：2024 年 12 月 27 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：明利红

组员：



受审核方名称：贵州中悦房地产开发有限公司

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
A	明利红	组长	Q:审核员	2023-N1QMS-4093634	Q:35.15.00
			E:审核员	2024-N1EMS-4093634	E:35.15.00
			O:审核员	2022-N1OHSMS-3093634	O:35.15.00

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	谭磊、莫晓丽、贾海峰、徐彬	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（**质量管理体系, 环境管理体系, 职业健康安全管理体系**）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：

Q: GB/T19001-2016/ISO9001:2015, E: GB/T 24001-2016/ISO14001:2015,

O: GB/T45001-2020 / ISO45001: 2018

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；

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范；

d) 相关的法律法规：中华人民共和国环境保护法、污水排水城镇下水道水质标准（GB/T31962-2015）、中华人民共和国民法典、工伤保险条例、突发环境事件应急管理办法、中华人民共和国固体废物污染环境防治法、中华人民共和国水污染防治法、中华人民共和国噪声污染防治法、中华人民共和国大气污染防治法、突发公共卫生事件应急条例、工伤保险条例、中华人民共和国消防法等等。

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：《社区服务指南 第9部分：物业服务》（GB/T 20647.9-2006）、《建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理》（GB/T 20299.3-2006）、住宅物业消防安全管理、社区服务指南 第9部分：物业服务、住宅物业管



理服务规范等。

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12月24日 上午至2024年12月27日 下午实施审核。

审核覆盖时期：自年月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）：

Q：物业管理服务

E：物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O：物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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：贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县冠山街道体育路

办公地址：贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城白晶谷 42 组团商业综合体中铁彩虹之家

经营地址：贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城白晶谷 42 组团商业综合体中铁彩虹之家

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：中铁国际生态城悦龙南山五组团

物业管理服务内容：1. 物业共用部位的维修、养护和管理；2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；4. 公共绿化的养护和管理；5. 车辆停放管理；6. 消防安全管理与防范；7. 协助政府部门对公共秩序维护、安全防范事项的管理；8. 装饰装修管理服务；9. 物业档案资料管理。

客户：中铁国际生态城悦龙南山五组团全体业主

项目服务地址：贵州省贵阳市南明区双龙航空港经济区中铁国际生态城悦龙南山五组团

物业管理服务项目：开工时间：2024年10月26日

合同完工时间：2027年10月26日。物业管理服务期三年。

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2024 年 12 月 21 日上午-2024 年 12 月 21 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：Q 物业管理服务过程控制；E0 运行策划和控制；E0 绩效测量和监视。

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（2）项，涉及部门/条款:综合管理部 QEO7.2；物业服务事业部 Q8.6EO8.1。

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：2025 年 1 月 1 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 2024 年 12 月 27 日前。

2) 下次审核时应重点关注：Q 物业管理服务过程控制；EO 运行策划和控制；EO 绩效测量和监视。

3) 本次审核发现的正面信息：

- 1、公司办公以及项目现场工作环境非常干净整洁。
- 2、公司成立至今未发生环境污染事件，未发生工伤事件。公司物业服务质量良好，无重大服务质量问题发生等。
- 3、公司管理目标均能达成；日常对环境、安全进行检查，发现问题进行及时整改，持续改进。
- 4、公司物业服务设施设备配置齐全，符合要求。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：1.关注顾客：指出最高管理层必须“证明其在关注顾客方面的领导力和承诺，确保实施了相关工作，识别和处理可能对产品、服务和增强顾客满意度的能力方面的风险和机会”。2.应对风险和机会的措施，识别了必须应对的“风险和机会”，以确保管理体系能够实现预期结果，预防或减少非预期后果，实现持续改进。应对风险和机会的措施与产品、服务、顾客满意方面的潜在影响相适应。3 管理评审：组织考虑其采取的应对风险和机会的措施的有效性。这包括识别需要监视和测量的内容，使得组织能够证明符合产品生产标准的要求；评估过程的绩效；确保管理体系的符合性和有效性；评估顾客及相关方的满意度。

2) 风险提示：管理人员应加强管理体系文件学习。公司在进行改变的时候“有计划并系统地实施”，识别风险，并注意核查变化的潜在后果。应对风险可能采取的方法有避免风险、消除风险源、分担风险以及决定是否承担风险等。相关方抱怨处理，处理不及时造成客户质量风险及公司名誉受损。财务风险：经营不善导致资金短缺，因为资金短缺导致各种投入不足，致使经营不到位，造成恶性循环；危险源控制：电器线路老化引发火灾，明火引发火灾；电源、插座没有漏保或失灵/固定电源线使用裸漏导致触电；环境因素控制：风险：固废排放不符合要求，导致环境污染。适用环境安全法律法规的识别、收集及宣传不够，相对应公司内部活动及环境、安全因素不够明确等风险。



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：2013 年 6 月 14 日；管理体系实施时间：2024 年 3 月 12 日

2) 法律地位证明文件有：营业执照，按期年检，有效。

3) 审核范围内覆盖员工总人数：

管理体系覆盖人数：44 人；注：公司总经理李总介绍，公司有第三方劳务公司输入劳务人员。同时现场审核查见公司主要从事物业管理服务。此次抽取的多场所项目覆盖审核认证范围物业管理服务。

倒班情况：办公室上班时间：9:00—17:30；保安、消控室人员、工程管家人员倒班，四班三倒。保安、消控室人员、工程管家人员上班时间为：8:00—17:00；17:00—1:00；1:00—8:00。

4) 范围内产品/服务及流程：

物业管理服务流程：

签订物业合同→管理方案→日常物业活动→日常检查→公司抽查→收取费用

关键过程：物业管理服务过程；特殊过程为：物业管理服务过程。

外包过程：劳务外包、电梯维保、化粪池清掏、虫害清理、园林绿化、市政道路清洁、生活建筑垃圾清运；

重要环境因素：潜在火灾、固废的排放。

不可接受风险：火灾、触电、交通意外伤害。

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

公司主要从事物业管理服务；公司管理体系策划是为实现组织管理目标而进行的系统性计划。受审核方管理体系策划如下：

1、管理方针和目标：受审核方制定了管理方针和目标，明确了公司的质量、环境、职业健康安全方向和目标，同时激励员工专注于质量环境职业健康安全。公司管理方针、目标设定及目标实现措施的策划情况：公司最高管理者制定了文件化的管理体系方针：顾客至上、安全第一、关爱生命、保护健康、改善环境、持续发展。公司通过宣传、培训使各阶层人员都理解管理方针并坚持贯彻执行。管理方针与公司战略相适宜。

公司制定的管理目标均已达成。质量目标：a)顾客满意度 ≥90分；b) 投诉处理及时率100%；环境、职业健康安全目标：a)火灾事故发生次数为0； b)触电事故发生次数为0； c)意外伤害发生次数为0；d)固体废物分类处置率100%；管理目标制定合理，目标均可测量，抽查2024年1-3季度管理目标均已达成；公司对各职能部门也建立了目标分解，各职能部门的目标分解见各职能部门的审核，确定了按季度和全年等阶段对各层级管理目标完成情况进行考核评价。由各部门负责人进行考核。

2、管理体系范围：公司认证范围为Q：物业管理服务；E：物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活



动；O：物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动；公司实施管理体系的具体范围：贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城白晶谷42组团商业综合体中铁彩虹之家；此时审核临时场所地址：贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城悦龙南山五组团；确定了公司内部和外部联系人，确保了管理体系一致性和完整性。

3、管理体系文件的策划：受审核方按照标准要求建立了所需的文件和记录，包括管理手册、程序文件、作业文件以及记录表格等文件化的信息，编制的体系文件基本符合标准规定的要求，能够覆盖和规范体系范围内各部门、岗位的活动。满足公司和可适用的标准的要求。文件策划符合要求。管理体系文件控制：策划的文件控制程序，均满足公司管理体系需求，同时确保了所有文件和记录都按照标准的要求控制和更新，保持了文件和记录的有效性。

4、组织建立组织机构分为：管理层、综合管理部、财务管理部、物业服务事业部。组织机构策划合理，各领导层、部门职责均符合公司实际服务经营状况。

注：公司名称近期将变更为：贵州中悦城市运营管理有限公司；公司注册地址、办公经营地址不变化。同时公司组织机构近期会重新划分，公司组织机构计划未来会变为：管理层、综合管理部、财务管理部、物业服务事业部、城市运营事业部、客户服务部、维修维保部。

5、实施和资源规划：公司策划对管理体系实施和运作所需的人员、设备、物资、环境、安全等资源的规划和保障。人力资源、设施设备、工作环境等均满足服务服务的需求。

6、实施体系监督和测评：日常生产管理服务工作中监督管理体系的有效性和持续改进，同时制定了适当的测评活动，验证了管理体系运作的有效性。

7、内部审核：公司编制了适宜的内部审核实施计划，按照内部审核实施计划，于2024年11月6-7日进行了内部审核，内部审核发现的不符合项已经有效整改并验证关闭。确保了管理体系符合标准和组织要求，并持续改进。内审结论：确定了管理体系的有效性、过程的可靠性、产品的适用性，内审确认了质量环境职业健康安全改进（包括纠正和预防）的机会和措施。

8、管理评审：公司于2024年11月20日实施了管理评审；对管理体系的有效性和合规性进行评估和审核，制定了改进和改进计划。评审结论：公司管理体系能够基本满足标准要求、运行有效。

9、组织对管理体系开展管理例会、每年的内部审核、管理评审以及不定期的检查，并持续改进。组织能够利用管理体系进行正常运行，满足顾客要求和适用的法律法规要求；组织产品和服务稳定；能够保持产品实现过程稳定受控；能确保产品和服务持续满足要求。组织通过体系的有效应用，以及体系持续改进过程的有效应用；保证符合顾客要求和适用法律法规要求。公司能实现预期的管理目标，提供合格的服务，满足顾客及相关方需求。

公司还关注了持续改进，不断改进管理水平，持续增强实现预期结果的能力，以满足顾客不断发展变化的需求，增强顾客满意。公司严格按相关法律法规运作，管理体系在运行中，无相关方投诉和抱怨，无重大质量事故，无重大的客户投诉情况发生。管理体系正常运行。目前为止，没有顾客和相关方投诉，企



业能够守法经营，没有发现违法违规情况。

10、公司制定了管理方针目标、确定了组织结构、健全了管理体系机构、决策领导、统一思想、拟定贯标计划等。

公司管理体系的策划基本合理。

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

受审核方基本能够按照管理体系策划的安排对产品实施监视测量，能够按照组织的生产服务规范提供物业管理（保洁、清洗、消毒），通过现场观察及查阅以往的记录，受审核方能严格按照规定的要求实施生产监控。

1、公司设定了产品管理目标：在产品实现过程中，制定明确的产品管理目标，公司制定的管理目标均已达成；管理目标制定合理，目标均可测量，抽查2024年1-3季度管理目标均已达成；公司对各职能部门也建立了目标分解，各职能部门的目标分解见各职能部门的审核，确定了按月、季度、全年等阶段对各层级管理目标完成情况进行考核评价。由各部门负责人进行考核。

2、产品设计开发控制：与负责人沟通确认，项目管理部负责服务方案的设计，主要设计人员在行业从物业服务多年，能力满足公司服务方案设计的需要，公司自成立以来，专业从物业管理服务，均依据相关标准和顾客要求服务。有物业管理服务方案设计的相关规定，体系运行以来，公司没有新物业管理服务活动，原设计方案也无变更，一直按标准要求进行物业管理服务活动。查公司管理手册 8.3 条款，按新标准要求，规定了服务方案设计的流程为：策划-输入-控制-输出-更改。各过程要求符合标准要求。编制有方案管理要求，内容符合要求。随着市场发展和顾客要求的不断变化，顾客对产品和服务的要求也不断变化，如顾客要求和市场需要开发新产品时,公司按照策划的：设计和开发要求进行服务方案设计，确保服务的安全性、符合性、适用性。以应对顾客不断变化的需求和期望，并超越顾客期望。基本符合要求。

3、供应商管理：公司确保了供方提供的原材料质量，不会对顾客交付合格产品和服务的能力产生不利影响。公司确保外部提供的过程保持在其管理体系的控制之中；规定对外部供方的控制及其输出结果的控制。考虑了供方提供的原材料满足顾客要求和法律法规要求。供方自身控制的有效性；对供方进行了评价；确定必要的验证或其他活动，确保外部提供的过程，产品和服务满足要求。公司对外部提供的过程、产品和服务控制的类型和程度取决于外部供方提供的过程、产品或服务对组织产品或服务符合要求可能造成的影响，组织应确定要对外部实施的具体控制要求。这些控制旨在确保产品或服务提供按计划进行并符合要求，确保外部提供的过程、产品和服务不会对组织稳定地向顾客提供合格的产品和服务的能力产生不利影响。

4、过程监测和绩效评估：通过建立过程监测机制，对产品实现过程中的各项活动进行监测，物管服务



质量投诉率等，以及根据指标对过程绩效进行评估和改进。对公司目前的管理文件、公司人员、基础设施、采购产品、外包服务、环境卫生等进行检查形成检查记录，检查结果，并进行持续改善。

5、公司管理体系审核点：在管理体系中，关键审核点包括：

1) 管理目标，截止目前，公司2024年1-3季度目标均已达成；

2) 公司管理手册和程序文件运行正常，文件控制符合要求，作业现场未发现作废文件在使用的情况。

3) 质量、环境、职业健康安全管理体系培训和教育：公司暂无新员工入职，以及人员转岗情况。公司计划后期会招聘新的物业服务人员。公司按照2024年公司制定的培训计划，公司定期对员工进行培训教育，适宜时进行了有效性评估。审核现场与内审员沟通内部审核资料内容，公司内审员称：公司内部审核属于公司聘请了咨询老师进行辅导完成。现场询问内审员对内审要求及标准了解情况，不能回答清楚，内审知识欠缺，内审能力不足。已开具不符合项。对此出具了1个轻微不符合项。

4) 物业服务过程控制：

在五组团物业现场，询问物业小区情况：蟠龙馨苑小区，该小区共有26栋楼，住宅套数:1572套。地上15万平方，地下车库38000平方左右，门面9000多平方左右，停车库1000左右的停车位；小区出入口3个(配有门卫室2个,含车闸2个及人闸4个)；路灯 150 盏，草坪灯 100 盏，电子围栏约1000米，24小时垃圾厢房1处，垃圾分类点位4处;机动停车位 1230个(其中地面268个,地下962个);地下停车库B1半层装有 26 台非机动车库排风，B1层汽车停车库装有19台排风，9台进风设备等等。

1、查服务现场各工序(工位)均有有正在服务的操作文件、参数，均为现行有效的文件，受控标识清楚；

2、查服务现场及作业工位执行的作业指导书主要包括：《中铁彩虹之家消防水泵房管理制度》、《中铁彩虹之家生活水泵房运行管理制度》、《消防控制室值班人员岗位职责》、《消防控制室管理及应急程序》、《监控中心值班人员岗位职责》、《消防控制室管理制度》、《监控中心管理制度》、《消防控制室交接班管理制度》、《中铁彩虹之家配电房管理制度》《小区物业经理职责》、《物业管理规范》、《住宅装修须知及流程》、《报修接待岗位职责》、等，均发放到相应环节，便于查阅对照。

3.现场查看：现场有清洁工具、监控系统、电话等，服务相关设备工作正常，状态良好，无异常现象，符合产品的服务的条件及要求。

4. 检测设备，质量检查主要靠感官检查，暂未配置检测设备。

5、配备能力人员所要求的资格：有电工、消防操作员、保安员均持证上岗。符合要求。

（一）在中铁国际生态城悦龙南山五组团物业现场，询问物业小区情况：物业管理服务中心位于贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城白晶谷 42 组团商业综合体中铁彩虹之家，客户中心面积 100 平方米左右，项目负责人黄虎。

对物业管理项目的各岗位均编制了岗位职责，服务人员均经过了上岗培训，合格上岗。

物业合同。提供物业服务委托合同。小区一共 9 栋楼，8 个单元，一个单元 2 个电梯；合计 23 部电梯（含观光梯一部）；1978 个车位；1310 户，目前入住率不高，只有 30 多户业主入住，商铺 85 户；目前开业 5 个商铺；门前公路等均属于公司服务范围。

物业管理服务内容：1. 物业共用部位的维修、养护和管理；2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护



和管理；3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；4. 公共绿化的养护和管理；5. 车辆停放管理；6. 消防安全管理与防范；7. 协助政府部门对公共秩序维护、安全防范事项的管理；8. 装饰装修管理服务；9. 物业档案资料管理。

编制了“设备管理规定”制度及各项“安全操作规程”编制了相关规定、制度等。

提供了设备台账。--设备没有新增及报废。

现场查看，物业服务事业部配置了相应的工作设施：防护服、消防栓、灭火器等，能满足物业管理要求；项目部配置了洗地机、碎枝机、草坪梳草机、清扫车、洒水车、吹风机、绿篱机、扫把、抹布、喷壶等。

配置能满足物业管理要求。

一、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通：

查保洁情况：公共区域，楼面等地方清洁状况良好。对清洁情况进行了日常检查，

该项目保洁主要为：楼面、过道、保洁、楼道、及楼道消防设施等等。

在公共区域、过道、保洁、楼道、及楼道消防设施现场，查看清洁管家正在进行保洁工作：用扫把清洁地面垃圾，频率为每天1次，不定时保洁，发现有脏物立即处理等等，按照以上要求进行保洁等工作。

抽见《室内公共区域保洁记录表》项目名称：中铁国际生态城悦龙南山五组团，检查日期：2024年11月，检查项目：大堂、踏步、天花板、墙面、走到地面、电梯桥箱、垃圾手机、消防通道、门窗玻璃、楼梯护手、栏杆等等，检查情况：合格。

查看楼内保洁情况：公共区域道保洁在正常进行，保洁员：余某。查看现场作业合规。

另抽抽见《室内公共区域保洁记录表》3份，均符合要求。

抽见：《保洁服务检查记录表》

检查内容	标准（要求）	情况记录
------	--------	------

人员着装	统一、整洁	合格
------	-------	----

语言	文明、礼貌	合格
----	-------	----

举止	规范、大方	合格
----	-------	----

接待客户	热情、大方	合格
------	-------	----

精神状态	饱满	合格
------	----	----

环境卫生	整洁	合格
------	----	----

墙	整洁	合格
---	----	----

窗	整洁，关启正常	合格
---	---------	----

门	整洁，关启正常	合格
---	---------	----

地面	平整、干净	合格
----	-------	----

桌	整洁有序	合格
---	------	----

椅	整洁有序	合格
---	------	----

文件柜	整洁	合格
-----	----	----

照明系统	运行正常	合格
------	------	----

卫生间	整洁无异味	合格
-----	-------	----

抽水马桶	能正常使用	合格
------	-------	----

洗手池	能正常使用	合格
-----	-------	----

换气扇	能正常使用	合格
-----	-------	----

检查结果：合格；检查人签名：贾海峰 2024.10.30



另抽见：2024.9.30；2024.11.28；2024.8.30《保洁服务检查记录表》3份，检查内容基本同上，均检查合格，符合要求。

查，垃圾的收集、清运实施情况：公司将物业垃圾放到小区指定位置，由专门部门定期清运。

抽见《建筑垃圾巡查记录表》

时间1：2024.12.13：无明火、无安全遗憾，垃圾堆放程度：未滿；是否联系清运公司，巡查人：朱某；

时间2：2024.11.15：无明火、无安全遗憾，垃圾堆放程度：已滿；已联系清运公司，巡查人：陈某；

.....

另抽《建筑垃圾巡查记录表》3份，记录同上，符合要求。

查：雨、污水管道的疏通情况；审核现场能通过公司物业中心电脑，公司保存的雨、污水管道的疏通视频查询到公司2024年12月1号做完雨、污水管道通水通球试验；符合要求。

二、车辆停放管理；消防安全管理与防范；协助政府部门对公共秩序维护、安全防范事项的管理：

1、车辆停放管理：主要为车辆出入管理。

抽见《外来车辆出入登记表》项目：南山五组团

日期： 车牌号 房号 随车电话 来访时间 事由

2024.12.24 贵 AH149T 3-5-3 略 15:46 送货

.....

另抽《外来车辆出入登记表》项目：南山五组团；5份，记录同上类似，符合要求。

1、消防安全管理与防范；协助政府部门对公共秩序维护、安全防范事项的管理：

抽见：《安全巡逻签到表》，南山五组团，位置：9栋；

日期：2024.11.9 时间：10:21 签到人：朱某；16:25 签到人朱某； 22:10 签到人：吴某；4:15 签到人吴某

.....

另抽12.1；12.9；11.10；11.11；11.12；《安全巡逻签到表》安全巡逻正常，巡逻人按要求进行签字确认，

《物品放行条》地址、搬运车车牌：搬运人、业务姓名、联系电话、放行原因，放行时间：2024.12.24；14时21分；物品名称：石膏10包、石膏板5张；门岗签字；业务负责人签字确认，物业服务中心经办人签字确认。符合要求。

另抽保安《物品放行条》5份，记录同上类似，符合要求。

抽见《来访人员出入登记表》项目：南山五组团；日期：2024.12.7；来访人员姓名：略；性别；证件号码；电话；来访时间；房号/事由；均符合要求。

另抽见《来访人员出入登记表》3份，记录同上类似，符合要求。

抽见：《门岗工作值班记录表》



值班人：陈某；值班时间：2024.12.24. 岗位：门岗；

熟客/业主：控制要点：是否引导业主自行刷卡、是否主动微笑问好；是否主动提供帮助、客户引导；

访客：是否面带微笑主动问好；是否与业主、对应客户核实；是否做访客登记帮助客户引导；

物资管控：大件或贵重物品搬出是否开据《外出物资搬出情况登记表》；

清场：每日 18:00 后是否联动公共秩序岗对小区内的装修户进行集中清场；

5S 卫生：物品及岗亭内外卫生是否干净整洁

接班人：陈进；接班时间：2024.12.24:8:00；

检查记录：正常。检查人：朱某；2024.12.24.

抽检：2024.12《消防水泵启动设施巡查记录》

日期：2024.12.16 9:50；水箱无漏水；相仿变频控制柜交流接触器正常；消防变频水泵，泵组数 2 组；加压泵 4 组；线路正常；阀门通向挂牌正常。巡查人：黄某、美某。

日期：2024.12.17 10:21；水箱无漏水；相仿变频控制柜交流接触器正常；消防变频水泵，泵组数 2 组；加压泵 4 组；线路正常；阀门通向挂牌正常。巡查人：黄某、吴某。

.....

另抽 2024 年 11 月《消防水泵启动设施巡查记录》，检查项目内容同上，运行正常，符合要求。

抽查：《生活水泵房巡查》2024 年 12 月；巡查人：黄某、吴某

日期：2024.12.16 9:57 巡查内容：1、门、标识、锁、挡鼠板、照明；地面、墙面、天面；3 灯具；4 排水沟、排污泵；5、通风设施；6、通风口等，巡查结果：均正常。

日期：2024.12.19 9:35 巡查内容：1、门、标识、锁、挡鼠板、照明；地面、墙面、天面；3 灯具；4 排水沟、排污泵；5、通风设施；6、通风口等，巡查结果：均正常。

.....

另抽查《生活水泵房巡查》2024 年 11 月；巡查记录基本同上类似，基本符合要求。

抽见《五组团消控室、监控室值班记录表》夜班 2024.12.10；

火灾报警控制器运行情况：运行正常；消防联动控制器运行情况：正常（自动）；值班人：吴某；火灾报警控制器检查情况记录：正常；监控系统值班记录：正常。交班人：吴某；接班人：张某。

抽见《五组团消控室、监控室值班记录表》夜班 2024.12.19；

火灾报警控制器运行情况：运行正常；消防联动控制器运行情况：正常（自动）；值班人：吴某；火灾报警控制器检查情况记录：正常；监控系统值班记录：正常。交班人：吴某；接班人：张某。

△抽见：现场火灾报警装置显示 2024.12.8 00:00:16 003 组合式电气火灾、故障；负 1 层 1#专变所普通配电箱主箱；2024.12.8 00:01:17 003 组合式电气火灾、故障恢复。查见 2024.12.8《五组团消控室、监控室值班记录表》火灾报警控制器检查情况记录正常与实际组合式电气火灾、故障不符。

抽，《监控室外来人员登记表》

日期：2024 年 12 月 20 日；姓名刘某；性别：男；证件号码、籍贯、联系方式、人数：1 人；探访类型：



调监控；入室时间：2:10；接报人：张某；出室时间：2:50。

另抽：2024 年 12 月 21-22 日《监控室外来人员登记表》填写记录齐全，符合要求。

抽见《弱电控制系统巡查记录》2024 年 12 月 巡查人：吴某；

日期：2024.12.15； 9:17 巡查结果：是双电源；水位高低报警、报警联动正常；周界：对应点位状态、烟感、温感正常；消防报警：手动自动报警正常；消防水泵启停正常；紧急播音正常；

日期：2024.12.7； 9:47 巡查结果：是双电源；水位高低报警、报警联动正常；周界：对应点位状态、烟感、温感正常；消防报警：手动自动报警正常；消防水泵启停正常；紧急播音正常；

.....

抽见其他日期记录 5 份，记录同上，基本符合要求。

抽见：《配电房运行记录》2024 年 12 月

日期：2024.12.17 时间：10:25；变压器温度：1 号变压器：37.5；2 号变压器：36.3；电流：1 号变压器：A238.1；B237.6；C238.5；2 号变压器：A0；B0；C0；检查人：吴某；

.....

另抽：《配电房运行记录》2024 年 11 月记录同上类似，符合要求。

抽见《中铁彩虹之家项目问题查验明细表》项目名称：南山五组团；查验范围：5 组团给排水

序号	问题描述	未提位置描述	问题图片	查验人	联系方式	整改后图片	整改日期
----	------	--------	------	-----	------	-------	------

1	排污管被压变形	5 栋外圈	图片略	吴某、黄某	电话略	图片略	2024 年 11 月 16 日整改完成。
---	---------	-------	-----	-------	-----	-----	-----------------------

8	商业 S1 到 S2 排污管塌陷	主大门入口	图片略	吴某、黄某	电话略	图片略	2024 年 11 月 27 日整改完成。
---	------------------	-------	-----	-------	-----	-----	-----------------------

9、6 栋 3 号房	阳台管道堵塞	1 楼位置	图片略	吴某、黄某	电话略	图片略	2024 年 11 月 17 日整改完成。
------------	--------	-------	-----	-------	-----	-----	-----------------------

.....

抽见《中铁彩虹之家项目问题查验明细表》项目名称：南山五组团；查验若干项，记录同上类似，公司对检查出的问题，逐步改善过程中。符合要求。

公司每周进行一次周例会，抽见 2024 年 11 月 26 日第四次周例会《会议记录表》；主持人：黄虎，项目工程、安全、客服等相关人员参加，重点宣贯“装修时间公示，员工着装规范，园区照明时间调整，业务户内问题整改，管家信息回复，停车收费资料，台账建立，合同管理，年度经营分析会”；项目工作安排等内容，符合要求。

抽见其他周例会《会议记录表》3 份；均符合要求。

装饰装修管理服务；物业档案资料管理

抽见《每日电梯安全检查记录表》南山五组团项目；



检查日期：2024.12.1；平层精度桥、门厅正常；呼梯按钮正常；防止夹人装置正常；报警装置正常；报警电话机通话装置正常；桥箱卫生正常。

检查日期：2024.12.2；平层精度桥、门厅正常；呼梯按钮正常；防止夹人装置正常；报警装置正常；报警电话机通话装置正常；桥箱卫生正常。

.....

另抽见：抽见《每日电梯安全检查记录表》南山五组团项目 2024 年 12 月其他日期记录 10 条；记录同上，基本符合要求。

现场巡视查见：公共绿化的养护和管理对树木进行防冻处理，树木上包裹绿色外层防护套等等。负责人称：公司有专业人员实施绿化养护管理，对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护，定期清除绿地杂草、杂物。适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。定期喷洒药物、预防病虫害。

现场查见保洁员正在进行市政马路、小区马路、室内清扫以及楼梯栏杆擦拭等物业服务作业。同时在消控室能查见公司消控负责人员张某正在配合消防检测人员进行消防检测测试消防系统联动等事项。安保人员在本岗位上尽职尽责对出入小区车辆进行登记，以及人员出入进行登记作业。安全巡检人员在各大配电室、消控室、水泵房、电梯、商铺外围等等进行日常维护巡查等作业。

查看现场物业管理服务作业合规。

经确认：关键/特殊过程为：物业管理服务过程

能查见：《特殊过程确认记录表》2024 年 3 月 12 日对特殊过程服务过程进行了确认。对设备：工器具进行了确认，正常；操作人员均从事物管服务 3 年左右的工作经历，公司制定有服务作业指导书等。整个过程基本受控。

仓库管理控制：

现场见：

工具库：公司工具库堆放工具不多，主要是拖布、毛巾、扫帚、撮箕等货物堆放高度满足要求，未见货物堆放超高的情况。

仓库均配备了灭火器、消火栓等消防设置，能出示每月环境消防安全检查记录，合规。

仓库管理人员参与了公司组织的消防演练。

仓库管理控制基本符合要求。

实施放行、交付和交付后活动：交付后活动可能含的担保条款所规定的相关活动，诸如合同规定的服务保证、售后服务、客户服务验收发现产品问题的处理等。

一售后沟通、回访：现场了解到综合部对顾客的后续回访已进行，查见有回访证据，《顾客满意度调查表》，确认服务质量，有无不合格情况，能保证客户正常使用。满意度评价。客户签字确认均很满意。

5) 产品的监视和测量控制：与顾客确认验收合格。才达到验收交付。达到了可追溯性。公司对物业服务人员进行人员服务质量进行绩效考核，同时对顾客满意度进行调查，分析等。目前暂无顾客投诉。

改进：查，公司编制了《不合格品控制程序 ZY-CX-11》，《不符合控制程序 ZY-CX-12》规定了不合格的控制要求。

现场了解，公司在物业管理服务过程中的主要不符合主要为服务的不合格。

抽见《中铁彩虹之家项目问题查验明细表》项目名称：南山五组团；查验范围：5 组团给排水

序号	问题描述	未提位置描述	问题图片	查验人	联系方式	整改后图片	整改日期
----	------	--------	------	-----	------	-------	------



- 1 排污管被压变形 5 栋外圈 图片略 吴某、黄某 电话略 图片略 2024 年 11 月 16 日整改完成。
- 8 商业 S1 到 S2 排污管塌陷 主大门入口 图片略 吴某、黄某 电话略 图片略 2024 年 11 月 27 日整改完成。
- 9、6 栋 3 号房阳台管道堵塞 1 楼位置 图片略 吴某、黄某 电话略 图片略 2024 年 11 月 17 日整改完成。

.....

抽见《中铁彩虹之家项目问题查验明细表》项目名称：南山五组团；查验若干项，记录同上类似，公司对检查出的问题，逐步改善过程中。符合要求。

公司不合格处理基本受控。

在审核中对这些关键点进行了监测和评估，确保了管理体系的有效性和运行情况。

产品实现过程中的管理控制情况反映了产品物业管理服务过程的质量控制水平，通过对关键管理活动和管理体系的审核和监测，可以评估绩效并进行持续改进，以确保产品质量符合要求。

6、公司确定的重要环境因素为火灾、固废的排放；不可接受的风险为火灾、触电、交通意外。围绕重要环境因素和不可接受的风险，对环境安全运行情况控制情况如下：

现场查看，公司目前服务项目：中铁国际生态城悦龙南山五组团。

物业服务事业部部门的服务内容主要有：保洁、清扫、保安、消防、监控、绿化、车库、车辆管理等。在物业服务现场查看如下：

1、固废排放管理：

查，项目的主要固废为：办公垃圾，公共区域保洁垃圾、建筑垃圾等。

公司编制了《固体废弃物管理规定》，规定了保洁过程固废处理的管理要求。保洁过程的固废有：可回收垃圾和不可回收垃圾。

现场分别查看 1）中铁国际生态城悦龙南山五组团，该小区共有 9 栋楼；2）现场查看公共区域、大楼等有垃圾桶，垃圾桶都在每栋楼室外固定点，垃圾桶标识明确。现场查看建筑垃圾堆放处在指定区域（停车场处划分了区域）。在垃圾堆放处，有垃圾桶，基本按要求对垃圾进行分类入桶管理。

垃圾处理定期环卫进行处理，建筑垃圾外包服务方处置。

2、火灾预防：

查看，公司编制了火灾预防管理规定、应急管理規定。

查看，共用区域、住宅楼层设置了消防栓、灭火器、应急报警器等，设施状态良好。

抽见《灭火器检查记录表》2024 年 12 月，压力、喷管、保险销、压把、瓶体、数量；检查人陈某；审核人：朱某；均符合要求。另抽见《灭火器检查记录表》3 份，均符合要求。

现场查看公共区域、大楼和停车场，消防设施配置完整，完好。

公司定期参加组织的消防培训和演练，主要岗位均参与。



△现场抽见：现场火灾报警装置显示 2024.12.8 00:00:16 003 组合式电气火灾、故障；负 1 层 1#专变所普通配电箱主箱；2024.12.8 00:01:17 003 组合式电气火灾、故障恢复。查见 2024.12.8《五组团消控室、监控室值班记录表》火灾报警控制器检查情况记录正常与实际组合式电气火灾、故障不符。

3、保洁清洗废水排放：通过市政管网进行排污。

现场查看，物业服务事业部的不可接受风险为：（1）火灾；（2）触电；（3）交通事故。

物业服务事业部制订了相关的危险源防护、管理措施：

在 1）中铁国际生态城悦龙南山五组团，该小区共有 9 栋楼；项目现场分别查看：

1、触电风险管理：

现场查看，公司规定了安全供电的管理要求，所有电路维修必须电工进行处理，公司定期对项目范围的配电房、电路等进行安全检查，发现问题及时进行处理。同时公司对保安、工程维修过程的用电安全管理进行了培训。

现场查看，该项目范围内的电器、电线、配电设施完好，设置规范，无不合规情况。

2、火灾伤害预防：

现场了解：公司制订了火灾预防管理规定、应急管理规定。每个楼层、及公共场所均设置了消防栓、灭火器、消防通道、楼梯、消防报警器、应急疏散指示灯等。

查，物业服务事业部员工定期参加小区的消防、应急、逃生培训和演习。

现场查看，办公地点位于中铁国际生态城悦龙南山五组团，办公室内消防逃生通道畅通，办公室设置了烟雾感应器，现场打开消防栓，能供水，压力明显。

现场查看公共区域、中铁国际生态城悦龙南山五组团，火灾伤害预防管理基本符合要求。

3、交通意外预防管理：

查，物业服务事业部制订了交通意外的管理要求，并通过公告等方式作业人员。

遵守交通规则，遵守人行、非机动车信号灯。不乱穿马路，不跨越隔离设施，过马路注意车辆，保持安全车距，控制车速，不抢道，不随意超车。

查，物业服务事业部的安全应急主要有：火灾应急、触电应急、电梯困人等，公司策划了相应的应急管理要求。

整个物业服务管理过程中不存在职业病危害因素。

近一年内未发生国家上级主管部门对产品质量抽查情况，经查阅该公司客户满意度调查表，客户反馈产品质量均满意。

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

企业编制了2024年《内部审核实施计划》，对内部审核方案进行了有效策划，规定了审核准则、范围、



频次和方法等。在2024年11月6-7日按照策划时间间隔实施了内审，覆盖了所有部门及所有条款。内审员经过了培训，内审员审核了与自己无关的区域。审核员编制了《内审检查表》并按要求实施了检查，填写了检查记录。内审开出的不符合项，已由责任部门确认后写出了原因分析，提出了纠正和纠正措施，并实施了纠正和整改，内审员及时进行了跟踪验证和关闭。查见《内审报告》，报告了审核结果，对管理体系的符合性和运行有效性进行了评价，并得出结论意见。按照标准要求保留了内部审核有关信息。内部审核过程真实有效。

企业编制了《管理评审计划》，规定了评审目的、时间、参加人员、评审内容、提交资料要求等，以确保其持续的适宜性、充分性和有效性，并与组织的战略方向一致，并在2024年11月20日进行管理评审。最高管理者主持会议，各部门负责人参加了会议。管理评审输入考虑并覆盖了标准等要求。管理评审输出形成了《管理评审报告》，管理评审结论：管理体系具有持续的适宜性、充分性和有效性，管理目标充分适宜有效，管理体系运行正常有效等。管理评审输出提出了改进决定和措施，包括改进的机会、管理体系所需的变更、资源需求等。目前已经整改完成。保留了形成文件的信息，作为管理评审结果的证据，管理评审过程真实有效。

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

公司自开展质量环境职业健康安全管理体系以来，各部门都能以管理体系要求为标准进行运行；在管理体系运行方面，通过内审，对管理体系运行的符合性和有效性进行监视和测量。检查发现的1个不符合之处，通过相关部门的及时确定并采取纠正措施，现已能按要求运行；通过管理评审，由各部门提出相应的持续改进项目，积极发现工作中的可改善项，及时提出纠正预防措施，更加有效的提高了工作效率，增强了风险的管理。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：

利用管理方针、管理目标、审核结果、分析评价、纠正措施以及管理评审提高管理体系的有效性。内审中的不符合项，采取了纠正措施，并对纠正措施的实施情况进行了跟踪验证。对销售过程中发现的不合格品，已经按照要求进行了处置。管理评审中有纠正措施状况的输入。管理评审提出的纠正措施已经整改完毕并验证。

3) 投诉的接受和处理情况：

近一年以来，没有发生质量环境职业健康安全事故、重大顾客投诉以及行政处罚等。

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）：

注册地址：贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县冠山街道体育路

办公、经营地址：贵州省贵阳市双龙航空港经济区中铁国际生态城白晶谷42组团商业综合体中铁彩虹之家；



基础设施：公司的办公面积 553.80 m²。公司办公场所与贵州中朝房地产开发有限公司、贵州华创体旅康养产业有限责任公司等联合办公。

办公室配有电脑、打印机、手机、网络设施等。

配备了物业管理服务所需的主要设备有：洗地机、碎枝机、草坪梳草机、皮卡巡逻车、清扫车、洒水车、割灌机、吹风机、绿篱机、扫把、抹布、喷壶等等；

配备了环保安全设备设施：灭火器、垃圾桶、消防栓等。

公司特种设备：无。但是物业管理服务会为客户的特种设备电梯进行申报、检定服务。

公司无食堂。

基础设施设备等资源的配置满足公司物业管理服务的需求。以及物业管理服务所涉及场所的相关环境、职业健康安全管理活动的需要。

2) 人员及能力、意识：

企业对影响质量环境职业健康安全工作人员的人员，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。企业人员能够了解管理方针和管理目标内容，知晓他们对管理体系有效性应该做哪些贡献包括改进绩效的益处，以及不符合管理体系要求所产生的后果等。为确保相应人员具备应有的能力和意识所采取的措施充分有效。

审核现场与内审员沟通内部审核资料内容，公司内审员称：公司内部审核属于公司聘请了咨询老师进行辅导完成。现场询问内审员对内审要求及标准了解情况，不能回答清楚，内审知识欠缺，内审能力不足。还需要加强质量环境职业健康安全管理体系标准、内审知识等方面的培训学习。对此出具了 1 个轻微不符合项。

3) 信息沟通：

企业通过会议、培训、相关文件的传阅等形式确保管理体系有效性，涉及管理体系运行过程及管理等多方面，通过沟通促进过程输出的实现，提高过程的有效性。促进公司内各职能和层次间的信息交流、增进理解和提高从事质量活动的有效性。通过多种渠道主动向顾客介绍产品，提供宣传资料及相关产品信息。企业对外交流，主要包括与市场监管局、劳动局、社区居委会等沟通环境职业健康安全情况，通过媒体了解环境职业健康安全要求。对顾客、供方、出入公司的相关方等通过发放 相关方告知书进行沟通。对相关方施加环境、安全影响。

4) 文件化信息的管理：

企业编制了管理体系文件。体系文件结构主要包括：管理手册、程序文件、管理制度和记录等。其中管理方针和管理目标也形成文件并纳入管理手册中。体系文件覆盖了企业的管理体系范围，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。文件的审批、发放、更改订控制有效。记录格式按照文件控制要求进行管理，记录收集、识别、存放、检索、保护、处置得到控制。现场确认，体系文件符合标准要求，体现了行业和企业特点，有一定的可操作性和指导意义。管理体系文件符合适宜和充分。文件审核提出的问题，通过审查验证组织提交的文件，确认企业修改了《管



理手册》等文件，审核组验证有效。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

Q：物业管理服务

E：物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O：物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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，贵州中悦房地产开发有限公司的

☒质量管理体系 ☒环境管理体系 ☒职业健康安全管理体系：

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

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

北京国标联合认证有限公司

审核组：明利红



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。