

项目编号：10765-2023-EnMS-2024

管理体系审核报告

（监督审核）



组织名称：山东颐养健康集团东华物业服务有限公司

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）：周涛

审核组员（签字）：周敏

报告日期：2025 年 1 月 9 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：周敏



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	周敏	组员	专家	370883197603031624 枣庄维德物业管理有限公司	2.9

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	孟敏	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 ☐ 结合审核 ☐ 联合审核 ☐ 一体化审核； ☒ 单一体系审核
- c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：无；
- 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) 适用的产品（服务）能源标准：GB17167-2006用能单位能源计量器具配备和管理通则、GB589-2020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 公共建筑管理组织认证要求等。

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：2025年1月6日 下午至2025年1月9日 上午实施审核。

审核覆盖时期：自2024年1月23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：山东省济南市历下区解放路 159 号山东物业创新产业园区 A 栋 5 层 510 室

办公地址：济南市工业南路中垠广场 2 号楼 4 层

经营地址：济南市工业南路中垠广场 2 号楼 4 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）：济南市高新区崇华路 2222 号（中垠雅苑）；

（注册地址、办公地址、临时场所变更时间2024. 7. 31日）

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：无

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 2026 年 1 月 9 日前。

2) 下次审核时应重点关注：总部和经营小区单位面积能耗波动情况；

3) 本次审核发现的正面信息：公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方投诉；一运行控制保持较好；一完成了初始能源评审报告。能源绩效参数和能源基准的确定和评审；一完成了内审并针对发现的不符合进行了整改，本次审核未发现企业内审的问题重复出现；一完成了能源管理体系的管理评审；针对管理评审的问题制定了控制措施；一资质保持有效。一资源（人、财、物）充分，能保证能源方针和能源目标指标及管理方案的实现；

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：企业各部门职责明确，能源管理体系能够全面有效地予以贯彻实施，各部门人员能理解和实施本部门涉及的相关过程。能源管理过程能有效予以控制。

2) 风险提示：能源种类识别、需加强培训、提高人员节能意识。

1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜：没有未解决的分歧意见及其他未尽事宜。

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

公司总部目标完成情况：

能源绩效参数	考核周期	目标	2024 年 1-11 月完成值
公司总部：单位面积综合能耗 (kgce/m ² •a)	年度	≤3.997	19.07

项目小区目标完成情况：

能源绩效参数	考核周期	目标	2024 年完成值
项目部：单位面积综合能耗 (kgce/百 m ² •a)	年度	≤21.1	16.18

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）

企业策划了《能源评审程序》文件；提供了 2024 年 12 月份编制的“初始能源评审报告”。内容包括：



评审周期及范围：评审周期为 2024 年 1-11 月、财务资金部；

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）能源评审内容基本满足标准要求。

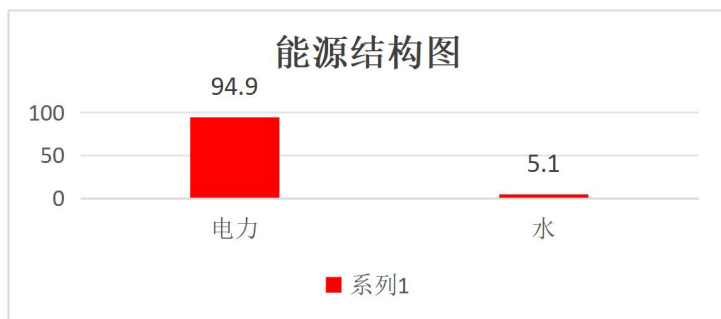
能源评审输出了能源绩效参数和能源基准，确定和评审符合要求。

能源使用过程控制：主要用能设备的管理；

主要控制设备：电脑、照明灯、空调、复印机、打印机、电热炉等；

主要能源种类：电力、水；

能源结构：电力 94.9%、水 5.1%



变更情况：

--企业名称：山东颐养健康集团东华物业服务有限公司

--注册地址：山东省济南市历下区解放路 159 号山东物业创新产业园区 A 栋 5 层 510 室

--服务经营地址：济南市工业南路中垠广场2号楼4层

公司的参数为：公司总部 $\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ 、物业小区为： $\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$

公司的能源基准为：物业小区以上一年（2023年）的实际发生值；单位面积能耗为 $21.1\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ 。

总部因2024年6月才开始使用，没有上一年的数据，因此以上一年在原办公地点（邹城市）的为基准； $3.997\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ 。

数据的采集：每月由服务出租方将本月的电量转交给本公司财务人员；

每月11号缴费总电费 每月25号抄总电量 商铺电量 公区用电

1月 39904.27 61261.6 16399 44862.6

2月 30869.39 61212 10639 50573

3月 33876.57 67442 22659 44783



4月	35857.29	64221.6	19411	44810.6
5月	33149.84	60481.6	16944	43537.6
6月	33985.84	63618.4	19435	44183.4
7月	37600.11	75429.6	25844	49585.6
8月	41219.4	70045.6	20562	49483.6
9月	37689.35	68375.2	17600	50775.2
10月	34833.13	79618.4	22447	57171.4
11月	35665.24	52051.2	23666	28385.2
12月	43770.79	86606.4	41188	45418.4

序号	水表	数量	位置	上年抄见数	本年抄见数	本年用水量
----	----	----	----	-------	-------	-------

1	DN100超声波远传总水表	1	西侧入口南	931644.9	945868.1	14223.2
---	---------------	---	-------	----------	----------	---------

中银雅苑小区2023年的公共用电为553569.6Kwh, 用水为14223.2m³, 综合能耗为71690.49kgce;

雅苑项目配套公建加物业用房面积为3398m²;

单位面积能耗为21.1kgce/m².a。

总部2023年的单位面积能耗为: 3.997kgce/m².a

中银雅苑小区2024年的公共用电为439644.3Kwh, 用水为3418.77m³, 综合能耗为54911.25kgce;

雅苑项目配套公建加物业用房面积为3398m²;

单位面积能耗为16.16kgce/m².a。

总部面积350平方, 每月用电约4500度, 用水约12方, 综合能耗为3336.81kgce

总部2024年1-11月的单位面积能耗为: 19.07kgce/m².a

2024年1-11月, 总部没有完成了目标。主要是总部从山东邹城市搬到济南后, 住进钢结构大厦,



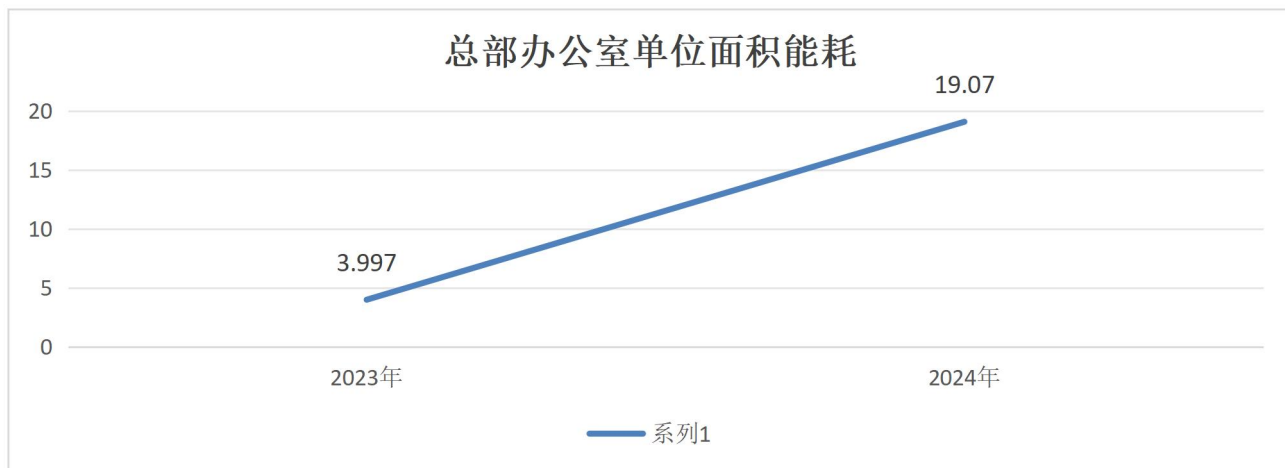
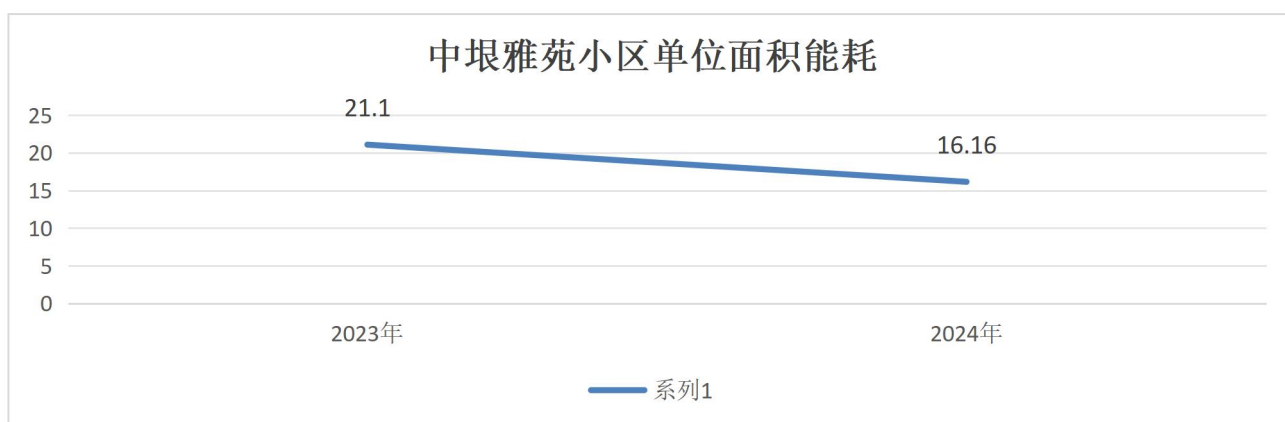
全年都需要开空调，所以单位面积能耗要高一些。

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。项目部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。项目部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。

空调做到人走机关，并设置最低温度不能低于26度。

经过对近几年能耗的计算，单位能耗走势如下图：



经上图可知，中垠雅苑小区单位面积能耗逐步下降，公司总部单位面积能耗有逐步升高的趋势，进行了原因分析，并制定控制措施。

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

2024年10月16日进行了能源管理体系内部审核，对公司的各部门进行了审核，内审发现1项不



符合，已进行纠正并制定纠正措施。

通过与内审员面谈，了解内审员对认证标准的理解应用情况、内审员对 GB/T19011《管理体系审核指南》相关要求和能力要求了解的还欠缺，需继续审核技巧的培训（已经与企业沟通）。

2024年11月25日组织管理评审。采用会议形式，总经理杨光主持会议。各部门负责人均参加。提供：管理评审计划、管理评审报告、签到表，编审批齐全。

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。

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: 有变化（见审核记录表）

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):有变化(见审核记录表)

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

有效;

五、认证证书及标志的使用

合规;

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, (山东颐养健康集团东华物业服务有限公司) 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:周涛



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。