

项目编号：10221-2025-QEO

管理体系审核报告

(再认证审核)



组织名称：重庆中正物业管理有限公司

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）： 冉景洲

审核组员（签字）： 胡帅，陈政，文平

报告日期： 2025年03月28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
■ 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：冉景洲

组员：文平、胡帅、陈政



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
1	冉景洲	组长	Q:审核员	2023-N1QMS-2267598	Q:29.06.02,35.17.00,39.02.01
			E:审核员	2023-N1EMS-2267598	E:29.06.02,35.15.00,35.17.00,39.02.01
			O:审核员	2024-N1OHSMS-2267598	O:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01
2	胡帅	组员	Q:审核员	2024-N1QMS-1341707	Q:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01
			E:审核员	2024-N1EMS-1341707	E:29.06.02,35.15.00,35.17.00
			O:审核员	2024-N1OHSMS-1341707	O:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00
3	陈政	组员	Q:审核员	2025-N1QMS-1301648	Q:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01
			E:审核员	2025-N1EMS-1301648	E:29.06.02,35.15.00,35.17.00
			O:审核员	2025-N1OHSMS-1301648	O:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00
4	文平	组员	Q:审核员	2022-N1QMS-4093566	Q:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01
			E:审核员	2024-N1EMS-4093566	E:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01
			O:审核员	2022-N1OHSMS-3093566	O:29.06.02,35.15.00,35.16.03,35.17.00,39.02.01

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	文豪/谢思思/谢丰伟/骆华梅/冯青青	向导	受审核方
2	无	观察员	

1.2 审核目的

本次审核的目的是依据质量管理体系,环境管理体系,职业健康安全管理体系认证申请者的再认证申请,通过检查受审核方的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,判断受审核方关键绩效的满足能力、改进机制的完善程度、管理体系整体的持续符合性和有效性、以及与认证范围的持续相关性和适宜性,从而确定是否推荐保持认证注册资格并换发证书。

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:

《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国政府采购法》等。

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:

重庆市公园管理条例(2010 修正)、重庆市城市园林绿化条例(2020.3.1)、城市绿化养护质量标准 DBJ50/T-098-2019、重庆市城市公园规范化管理达标分级标准、城市管理精细化管理标准、渝北区公园市场化作业考核办法、重庆两江新区城市管理综合执法支队物业管理考核评分细则、重庆市物业管理条例等。

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: 2025年03月27日 上午至2025年03月28日 下午实施审核。

审核覆盖时期: 自2024年04月15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: 园林绿化工程施工; 苗木销售; 资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输); 物业管理服务

E: 园林绿化工程施工; 苗木销售; 资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输); 物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O: 园林绿化工程施工; 苗木销售; 资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输); 物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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: 重庆市渝北区双龙湖街道兰桂大道6号远展·香芷汀兰19幢1单元2-1

办公地址: 重庆市渝北区双龙湖街道兰桂大道6号远展·香芷汀兰19幢1单元2-1



经营地址：重庆市渝北区双龙湖街道兰桂大道 6 号远展·香芷汀兰 19 幢 1 单元 2-1

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）：

临时场所1：项目名称：互联网主题公园（恋湖公园）、龙咀公园绿化管护，位于重庆两江新区大竹林街道和康美街道，服务范围：绿化管护、绿化施工、清扫保洁。临时场所2：项目名称：重庆两江新区城市管理综合执法支队办公楼物业管理服务，位于重庆市两江新区金通大道 526号，服务范围：物业管理服务。

1.5.4 一阶段审核情况(适用时)

不适用

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：不符合涉及综合部 QEO:7.2 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：2025 年 4 月 2 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 3 月 28 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

适用法律法规文件管理、生产和服务提供过程、管理评审、内审的深入、环境因素识别和评价过程、危险源辨识和风险评价过程、运行控制过程、应急准备和响应过程。

3) 本次审核发现的正面信息：

受审核方质量、环境和职业健康安全管理体系在运行过程中管理层及部门领导比较重视，管理水平有所提高，各部门职责明确，服务质量较稳定，客户满意度较高。供应商形成长期合作伙伴，现场办公环境较好，法律法规遵守情况良好，无质量、环境及安全事故。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：



企业认识到质量、环境及职业健康安全管理的重要性，对标准有一定程度的理解和掌握。具备基本的服务流程和制度，有一定的改进意识。

2) 风险提示:

随着市场竞争的加剧和客户需求的不断变化，如果企业不能及时跟踪和响应客户需求的变化，可能会导致客户满意度下降。企业存在环境安全运行管理个别方面不到位情况，存在一定的风险，本次审核开具 1 项不符合项，限期整改。

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: : 2015 年 07 月 09 日 体系实施时间: 2024 年 1 月 1 日修订实施

2) 法律地位证明文件有: 营业执照、提供营业执照(三证合一); 公司办理的城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处置服务许可证已到期，负责人称因政策变化公司承接项目无需该许可证资质前置，重庆市城市管理局不再办理该许可证。现主管部门要求公司根据服务项目要求进行办理，目前公司服务的项目只有“两江新区市政道路清扫保洁服务作业项目”需办理生活垃圾清扫服务许可证，许可证详见附件，其它项目无需办理相关许可证。经监督电话:02367886100 核实，重庆市城市管理局称情况属实。

3) 审核范围内覆盖员工总人数: 85 人。

倒班/轮班情况(若有，需注明具体班次信息): 无

4) 范围内产品/服务及流程:

环境卫生服务流程: 合同签订—清洁清扫—垃圾收集转运—交环卫处

园林绿化养护流程: 合同签订—养护方案拟定—日常养护—养护质量检查

园林绿化工程流程: 合同签订—施工方案拟定—清理场地—场地平整—放线定点—苗木种植—后续维护

苗木销售流程: 与客户洽谈—签订合同—采购—验收—交付—售后服务

物业管理服务流程: 签订合同—确定物业管理服务区域—安排物业管理服务人员—分配物业管理区域—进行物业管理服务。

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

企业确定了与其宗旨和战略方向相关并影响其实现质量环境职业健康安全管理体系预期结果的能力的各种外部和内部因素。能够对这些内外部问题通过网站获取、调查研究、定期内部总结等方式进行监视和评审。

企业确定了与质量环境职业健康安全管理体系有关的相关方，并确定了这些相关方的需求和期望。对相关方和需求进行管理。

企业在策划质量环境职业健康安全管理体系时，确定需要应对的风险和机遇，以确保质量环境职业健



康安全管理体系能够实现其预期结果，增强有利影响，预防或减少不利影响，实现改进。

最高管理者在确定的管理体系范围内建立、实施并保持了管理方针：

公司的质量、环境职业健康安全方针为：

“诚信服务、创新实干、持续改进、提升管理、遵纪守法、减少污染、安全生产、和谐社会。”

管理方针包含在管理手册中，符合标准要求。经总经理批准，与管理手册一起发布实施。为了适应组织宗旨和不断变化的内、外部环境，在每年管理评审会议上对管理方针的持续适宜性进行评审。为达到管理方针最终实现，总经理及各职能部门负责人通过培训、宣传等方式使全体员工都充分理解并坚持贯彻执行。并将管理方针通过相关方告知提供给适宜的相关方。管理方针的制定适宜有效。

最高管理者制定了公司管理目标。管理目标在《管理手册》中进行了规定并已形成了文件。现场抽查查《质量、环境、职业健康安全目标指标分解考核表》2024年2季度-4季度对目标进行考核：

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1) 顾客满意度 80 分以上； | 实测：94 分（四季度） |
| 2) 合同履约率 100%； | 实测：100% |
| 3) 工程交付合格率 100%。 | 实测：100% |
| 4) 固体废物分类收集、统一回收处置率 100%； | 实测：100% |
| 5) 火灾事故发生率为 0； | 实测：0 |
| 6) 重大环境污染事故发生率为 0； | 实测：0 |
| 7) 员工工伤率 ≤ 3%； | 实测：0 |

2024 年 2 季度-4 季度，质量环境职业健康安全目标已经完成。抽查环境职业健康安全目标管理方案，针对所有重大环境和危险源等制订管理措施，有重要环境因素和重大危险源、管理目标、管理方案、完成日期、预计投资、责任部门等。质量环境安全目标和管理方案已经实现。符合要求。

企业规定了因顾客和市场等原因而导致管理体系变更时，应对这种变更进行策划。依照 GB/T19001-2016 标准，结合实际情况，围绕质量方针、质量目标设置了组织机构，配置了必需的资源，确定了实现目标的过程、资源以及持续改进的相应措施，对员工进行了适宜的培训等。经查：2025.3.25 外包过程发生变更，由原：设备租赁、消防维保变更为：设备租赁和化粪池清掏。员工代表变更：由苏方，变更为：杨爽。管理手册及体系文件进行了修改，修改处进行了打印换页处理。

为了确保获得合格产品和服务，确定了运行所需的知识。从内部来源获取的有：作业人员以往多年的工作经验（员工过去所有的），管理经验；制定有作业流程图、现场处理施工方案、操作规程、作业指导书等文件等。外部来源获取有：顾客要求；国家、行业标准等。组织知识予以存档保管，在需要时可以随时获取。为应对不断变化的需求和法律趋势，企业策划进行了质量管理体系标准及相关知识的再培训、招聘人员等方式对确定的知识及时更新。

编制了《环境因素识别与评价控制程序》、《危险源辨识、风险评价控制程序》，符合标准要求和企业实际。查看和查阅《环境因素识别评价表》，主要包括：服务过程产生的固废、生活固废、生活污水、潜在火灾、资源消耗、能源消耗、废硒鼓的丢弃、地下水污染等。公司重要环境因素有：火灾、固废、噪声、粉尘、农药等泄漏、污水排放等。公司重大危险源有：火灾、机械伤害、物体打击、触电、中毒、中暑、车辆伤害、高坠等。识别充分适宜和合理。

编制了《法律法规、合规义务控制程序》，符合标准和企业实际。识别和收集法律法规和其他要求：《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国固体废物环境污染



防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》等。均为有效版本。

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

公司主要经营范围：园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)；物业管理服务。

服务流程：

环境卫生服务流程：合同签订—清洁清扫—垃圾收集转运—交环卫处

园林绿化养护流程：合同签订—养护方案拟定—日常养护—养护质量检查

园林绿化工程流程：合同签订—施工方案拟定—清理场地—场地平整—放线定点—苗木种植—后续维护

苗木销售流程：与客户洽谈—签订合同—采购—验收—交付—售后服务

物业管理服务流程：签订合同—确定物业管理服务区域—安排物业管理服务人员—分配物业管理区域—进行物业管理服务。

2、公司服务执行标准：中华人民共和国民法典、重庆市公园管理条例(2010 修正)、重庆市城市园林绿化条例(2020. 3. 1)、城市绿化养护质量标准 DBJ50/T-098-2019、重庆市城市公园规范化管理达标分级标准、城市管理精细化管理标准、渝北区公园市场化作业考核办法、重庆两江新区城市管理综合执法支队物业管理考核评分细则、重庆市物业管理条例等国家和地方有关法律、法规、行业规范与标准及客户要求等。

3、规定了服务质量目标，编制了作业流程图、编制现场作业方案、操作规程、管理制度等文件，为服务作业提供了充足的信息。

4、制定了服务实现过程中应填写的质量记录有：绿化养护实施记录、绿化工程施工记录、环境消杀记录、保安人员巡逻值班记录表、设施设备巡查表、来访登记表、维修日报表、合同评审记录、供方评价记录等。

5、所需作业设备：公司配置的车辆有清扫车、吸污车、货车、抑尘车、水车、绿化喷洒车、垃圾压缩车等。涉及的常用机具有：绿篱机、高枝剪、高枝锯、发电机、喷雾器、抽水机、草坪修剪机、油锯、梯子、打药机、落叶吹风机、草坪打孔机等。环境卫生服务及物业管理常用工具有：对讲机、警棍、手电筒、防暴盾牌等、维修工具包、梯子、笤帚、拖布、万用表等。

6、所需检测设备：公司配置有万用表、经纬仪、钢卷尺等检测设备，能保证园林绿化工程施工；物业管理服务的要求。苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)的服务质量验收检查主要按感官进行人为检查，暂未配置相应检测设备。

公司管理层负责运行策划和控制。

经与负责人沟通确认，负责服务过程的策划主要人员：谢丰伟。该员工在园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)行业从事工作多年，能力满足公司服务实现支持性过程中的策划需要。

公司近年来服务过程均依据相关标准和顾客要求进行。公司的服务提供给固定的顾客，根据公司服务特点，组织在管理手册中策划了设计和开发的相关规定。近一年来，公司没有策划新的服务过程活动，针对的业主也是原业主，原策划设计的服务流程、输出也无变更，一直按管理文件要求、服务方案和顾客要求进行服务。

查，公司管理手册 8.3 条款，按标准要求，规定了服务设计和开发过程及相互作用，对设计开发过程进行



了界定，明确了设计开发的流程为：策划-输入-控制-输出-更改，各过程要求符合标准要求。

1、查，公司服务过程的策划情况，参与人员：谢丰伟、文豪、骆华梅。

2、服务过程设计开发输入资料：

1) 法律法规、相关标准、顾客要求：中华人民共和国民法典、重庆市公园管理条例(2010 修正)、重庆市城市园林绿化条例(2020. 3. 1)、城市绿化养护质量标准 DBJ50/T-098-2019、重庆市城市公园规范化管理达标分级标准、城市管理精细化管理标准、渝北区公园市场化作业考核办法等国家与地方有关法律法规、行业规范与标准及客户要求等。

2) 其它：公司内部要求、以往类似项目的服务过程、潜在的失效后果等

3、服务过程设计评审、确认情况：

评审、确认内容主要有：客户委托开展的服务的目标、实施步骤、实施标准；服务的流程、对应的制度等服务资料；服务所需的服务要素（作业文件、人员能力、设施设备、合同管理、供方比选、过程监控等）的筹备及配置计划。

评审结果：满足客户合同要求。

评审人：谢丰伟、文豪 确认人：骆华梅

服务流程及策划输出制定完成后，由公司管理层商定后完成确认。

确认内容：实施步骤、实施标准、流程、服务要素的筹备及配置计划等内容。

确认人：骆华梅

4、查，服务设计过程策划输出内容包括：

服务流程图

服务标准

服务方案

人员岗位职责

质量检查表

.....

确认人：骆华梅

5、查，公司策划了设计变更的管理要求。

近一年来，该服务客户及过程设计和开发未发生更改，手册策划了设计更改的控制：如有更改，均按设计开发要求，进行更改后再次评审、确认后通过。目前公司所进行的园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)服务流程均已定型。客户、供方较固定，短期内不对服务规范、服务流程进行更改，目前没有进行新的设计和开发相关工作。但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，如后续顾客要求和市场需要开发新服务时，公司将按照设计和开发策划要求进行设计开发，确保整个服务的安全性、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。

公司制定了《生产和服务运行控制程序》、《绿化养护控制程序》明确了受控条件；

1、服务现场执行的作业文件主要包括：绿化管护方案、园林绿化管护考核要求、清扫保洁考核要求等，均放置于工程部，便于查阅对照。



3. 现场查看设施设备：清扫车、除渣车、高空修剪车、洗地机、绿化喷洒车、打药车等。涉及的常用机具具有：绿篱机、高枝剪、高枝锯、发电机、喷雾器、抽水机、草坪修剪机、油锯、梯子、打药机、落叶吹风机、草坪打孔机等，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. 检测设备有经纬仪、钢卷尺、万用表，服务质量检查主要靠感官检查，有考核检查表。

5. 合同内容约定明确了工作内容、考核要求等内容；

6. 出示每月工作计划，查见 3 月龙咀公园养护、清洁工作计划

1, 对乔木、灌木进行适当的修剪、造型

2, 根据情况开展园林绿化施工，对草坪进行补栽。

3, 持续开展清理白色垃圾、落叶、杂草等日常管护工作。

4, 持续加强病虫害监测及防治工作，打药应抓住晴天及时进行防治，重点对植物叶背面喷施防治。

5, 持续开展绿地杂草清理、施肥等养护工作。

负责人介绍，目前组织实施的园林绿化工程施工；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)项目均在同一项目场所内实施，该项目组织已经服务了多年。园林绿化施工现主要是针对项目上的绿植进行挖坑补栽及养护过程中涉及的园林绿化施工。

目前正在实施的项目位于：重庆两江新区大竹林街道和康美街道，项目名称“龙咀公园管护服务项目”。距离公司管理本部车程 30 分钟，项目负责人：马芳。

服务内容：龙咀公园园林绿化施工、管护、环境卫生清扫保洁。

作业量：龙咀公园园林绿化管护面积 146674 平方米。

人员配置：项目经理 1 人，管理人员 3 人。

工程部提供有项目合同：

甲方：重庆两江新区市政园林水利管护中心

合同明确了园林绿化施工、管护、环境卫生工作内容、工作地点、服务期限、考核标准、及其他事项等

合同期限：2024 年 11 月 1 日-2025 年 10 月 31 日

在龙咀公园管护服务项目现场查看园林绿化工程施工服务：

审核员在项目现场查看：在进行雨水循环利用系统管道的安装挖沟作业。

作业人员袁道光、梁昌文等在施工现场使用锄头、铁锹等手动工具作业，对挖掘机施工后进行修正。作业人员佩戴有工作帽、手套、穿戴工作服。作业现场有警戒线等防护和警告标识。施工过程中产生的弃土、草垫、包装物等一般固废集中收集处理，放置在指定位置。

抽：绿化工程施工记录：

时间：2025.3.1-2025.3.27

作业区域：龙咀公园

作业人员：袁道光、梁昌文等（5 人）

作业内容：补植苗木；种类：红继木；冠幅：70-80 cm；数量：1000 株；苜蓿草：500 窝；雨水循环利用系统管道挖沟 200 米



检查情况：按施工工作考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

二、在龙咀公园服务项目现场查看园林绿化养护服务：

审核员在项目现场查看：作业人员佩戴有手套、穿戴有工作服。服务现场有防护栏等防护措施和警告标识；员工颜泽荣正在给景观植物进行修剪，修剪主要针对长枝进行剪除、整形，使用作业工具为：高枝剪。刘兴全正在进行苜蓿草的补种。服务过程中产生的树枝、木屑等一般固废集中收集处理，放置在指定位置。

抽：绿化养护实施记录及对比照片：

时间：2025年3月25日

作业区域：龙咀公园

区域：沿湖道路

作业人员：李应国、杨序祥（2人）

作业内容：女贞修剪

检查情况：按施工工作考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

三、在龙咀公园管护服务项目现场查看环境卫生服务：

审核员在项目现场查看：员工杨孟会、周梅正在进行公园道路落叶清扫作业，用扫把清洁地面垃圾，对于绿化地内的垃圾用夹子夹取放入垃圾袋。固定频率为：每天1次；其余时间在巡视过程中发现有垃圾及时处理。所有垃圾收集在公园的渣场，每日固定时间由垃圾车清运到市政环卫垃圾收集处统一处理。

负责人马芳介绍在公园广场平坦区域或能使用扫地车的作业环境均用扫地车作业，减轻了员工作业强度。

服务现场作业人员佩戴有口罩、穿戴有工作服。固废放置在指定位置，统一清运处理。

抽：环境卫生服务实施记录及对比照片：

时间：2025.03.26

作业人员：杨孟会、周梅等

作业区域：广场清扫

检查情况：环境卫生服务考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

查，龙咀公园公共环境消杀记录

时间：2024年12月18日-12月22日

消毒时间：上午8:30；下午14:30

消毒剂名称及用量：

操作人：84消毒液1:50比例配备消毒水15公斤

操作人：胡大辉

检查内容：操作人员按要求穿戴防护物品。进行防疫培训，正确使用消毒和防护用品，准确进行消毒作业
公厕运行情况达到“五无是否通风四净”，换气，垃圾是否密闭包装消毒转转



公共场所及公用设施清洁

废弃口罩及垃圾箱/桶清洁

检查人：文豪

查，过程和服务质量监控

一、来料检验：依据《来料检验标准》

公司来料主要为消杀的药品（化肥）、劳保用品和清洁用具、苗木等，根据采购计划、合同或订单要求进行验收。

抽进货验证记录：

1) 采购产品：草坪、蓝花楹、翠芦莉、红叶石蓝、毛叶丁香等

供方：重庆市北碚区小义花木园艺场

验证项目：株高、干径、根系、外观、数量等

验证结论：合格

检验员：文豪 2025年2月21日

2) 采购产品：背式喷雾器、剪草机、打药车、标志服等

供方：北部新区绿工园林工具经营部

验证项目：规格型号、外观、数量、合格证等

验证结论：合格

检验员：文豪 2024年11月21日

3) 采购产品：复合肥料

供方：重庆乡亲农资有限公司

验证项目：品名、外观、数量等

验证结论：合格

检验员：文豪 2025年1月8日

4) 采购产品：防尘帽子、扫把、警戒线、手套等

供方：重庆市皓诚五金经营部

验证项目：规格型号、数量、材质等

验证结论：合格

检验员：杨爽 2025年2月13日

二、过程检验：

主要对绿化工程施工、养护、环境卫生服务过程进行了监控，根据绿化管护方案、园林绿化管护考核要求、清扫保洁考核要求对工作质量进行检查。

抽 2024年12月18日-12月22日《公共环境消杀记录》，检查人：文豪

2、抽：环境卫生服务实施记录及对比照片：

时间：2025.03.05

作业人员：秦德洪、周梅等



作业区域：环湖道路清扫

检查情况：环境卫生服务考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

3、抽绿化养护实施记录及对比照片：

时间：2024年2月15日

作业区域：龙咀公园

区域：立体公园

作业人员：席德昌、杨序祥等（3人）

作业内容：毛叶丁香修剪

检查情况：按施工工作考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

4、抽：绿化工程施工记录及对比照片：

时间：2025.3.1-2025.3.27

作业区域：龙咀公园

作业人员：袁道光、梁昌文等（5人）

作业内容：补植苗木；种类：红继木；冠幅：70-80 cm；数量：1000株；苜蓿草：500窝；雨水循环利用系统管道挖沟200米

检查情况：按施工工作考核办法进行检查，当日工作按考核要求完成。

检查人：文豪

成品检验：依据《合同协议》园林绿化工程施工、园林绿化养护、环境卫生服务项目客户定期检查评价。客户每月对服务成果进行评价打分。根据得分情况予以结算金额。按绿化管护方案、园林绿化管护考核要求、清扫保洁考核要求对工作质量进行检查。

查见2025年2月龙咀公园管护考核评分统计表

考核项目：绿化管护、环卫清扫、公厕管理、扣分描述

龙咀公园得分：99.6分

分管领导签字：徐杰科

公园管理科室：陶雪梅。

查绿化工程施工项目验收

查《工程签证单》

工程名称：渝北区府机关食堂植被补栽项目

建设单位：渝北区园林绿化管理中心

工程地址：区府机关食堂

工程内容：包括工程项目在区府机关食堂整理绿化用地、栽植西洋鹃等

签证结论：本工程合同所含工程范围的项目施工完毕，经查工程质量达到有关规定要求，同意验收。



验收时间：2025. 2. 21

建设单位：匡艺芹

施工单位：谢丰伟

园林绿化工程施工：资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务过程基本受控。

公司制定了《物业管理服务提供控制程序》，对物业服务过程进行控制：

- 1、查服务现场均有正在服务的规范文件、岗位任职要求，均为现行有效的文件，受控标识清楚；
- 2、查服务现场及岗位执行的作业指导书主要包括：《岗位职责》、《岗位管理制度》、《考勤制度》过程运行记录等，均发放到相应环节，便于查阅对照。
3. 现场查看：现场有对讲机、警棍、手电筒、防暴盾牌等、维修工具包、梯子、笤帚、拖布等设施，服务相关设备工作正常，状态良好，无异常现象，符合物业管理服务的条件及要求。
4. 检测设备：对于线路、照明设施检测维护配备有万用表，可以满足其工程维修服务的需要。

物业管理服务流程：物业管理服务流程：签订合同——确定物业管理服务区域——安排物业管理服务人员——分配物业管理区域——进行物业管理服务。外包：化粪池清掏，对外包方进行了评价，能力满足企业要求。公司将物业服务过程（保安服务过程、治安突发事件处理过程）识别为需确认过程。现场查见，组织于2025年1月3日从人员能力、设施设备资源、作业规范策划、过程监控控制及记录文件填写等方面对该过程进行年度再确认，确认人：骆华梅、李厚杰等。

负责人介绍公司开展的物业管理服务，目前只有“重庆两江新区城市管理综合执法支队办公楼物业管理服务项目”这一个项目，提供有该项目的服务合同。查看重庆两江新区城市管理综合执法支队物业现场，各岗位均编制了岗位职责，人员均经过了上岗培训，合格上岗。

现场查看，物业工程部配置了相应的工作设施：对讲机、警棍、手电筒、防暴盾牌等、维修工具包、梯子、笤帚、拖布等，能满足物业管理安保服务要求。

公司根据《重庆市物业管理条例》、《物业管理制度》、《物业服务收费管理办法》、《重庆两江新区城市管理综合执法支队物业管理考核评分细则》等策划了过程和服务的测量管理规定。规定了物业管理过程的质量管理要求。

一、查物资采购产品质量管理，组织主要进行劳保用品、清洁用品、消杀药品及部分维修和安保所需的易耗品的采购：

查物业管理服务所用物资的采购进货单，采购有拖把、垃圾袋、消毒液、洗手液、水龙头、毛巾、手套、电工胶布、扫把等物品；提供有产品送货单、产品合格证及进货单。

查其它物品类，采购产品验证符合标准要求

现场巡查物业管理服务消防日常检查、工程维修、保安服务、客户管理服务方面情况及运行记录：

项目现场巡视，项目处有安保人员6名、客户2名、专业维修人员1名、绿化养护人员1名、会务人员1名、保洁人员4名，负责物业管理服务，主要服务包括：门岗安保、保安巡查、保洁、设施设备维护保养、房屋及构筑物管理、绿化及养护、执法车辆清洗、会议服务、政务接待等。

1) 查消防日常检查记录情况：

现场有《消防器材检查记录卡》《保安人员巡逻值班记录表》，规定检查内容及检查要求。现场见有标识牌张贴了消防、治安报警保安联系电话。



抽 2025 年 3 月 2 日《消防器材检查记录卡》，检查人：王顺玖，检查内容：消防栓、灭火器、应急灯、安全出口、消防警铃、逃生阀、消防沙、消防面具等，检查结果：正常。检查人：王顺玖
抽《保安人员巡逻值班记录表》

查 2025 年 3 月 28 日，巡逻时间：8：00；10：00，巡逻地点：支队园区；发现问题：无。

巡逻人：王顺玖、胡俊

2) 查工程设施设备日常巡查、维护情况：

负责人讲两江新区城市管理综合执法支队项目有 1 名专业维修人员，负责对小区内的附属设施设备及业主的报事、报修进行常规维修维保服务。维修人员接到业主报事、报修后，工程部发出派工单，工程部人员进行维修作业，填写维修日报表，维修完成后对业主进行回访。

审核员在现场查见，维修人员周应正在进行 2 楼卫生间热水器更换，现场有安全警示标识，作业人员规范作业。

抽：2025 年 3 月 26《设施设备巡查表》

巡查内容：设备房中中水系统、排水系统等，配电房的配电系统、排风风机、发电机等

检查人：盛匡明

抽 2025 年 3 月工程部维修记录表

维修内容：1 楼楼梯过道瓷砖脱落，日常维修。

处理结果：已完成维修

时间：2025 年 3 月 12 日

3) 查门岗安保、保安巡查情况：

在该项目的门岗现场查看，保安人员对外来人员进行巡查登记，设置了门岗岗亭，配置有对讲机、电筒、巡更棒等，安保人员要求着工作服，工位墙上有门岗秩序维护管理制度。外来人员必须进行登记以及接受门岗人员的基本信息询问。现场提供《来访登记表》，有来访人员姓名、性别、联系方式、证件号码、事由、值班人员等内容，记录内容完整，清晰。

4) 车辆管理：

主要为业主和外来办事车辆。安装有车辆识别管理系统，通道和行人道上不允许停车。车辆都停放车库，查停车库，有车位划线，停车安全警告，停车库设置了消防设施、摄像头，警示标志等，对外来车辆进行登记管理，提供有《车辆出入登记表》，记录完整。

5) 清洁绿化管理：

查见清洁、绿化服务，目前未进行绿化管护作业，在物业服务现场，正在进行小区地面清扫作业和执法车辆清洗。操作人：聂书兰、冯信英。

6) 消杀管理：

现场暂未进行消杀作业，提供有近期支队防治病虫害的消杀记录：

2025 年 3 月 18 日，范围：全区域，项目：杀虫；操作人：廖承珍

7) 查化粪池清掏管理：

该项目化粪池清掏为外包，服务方：重庆超程环卫有限公司，提供有年度服务合同。查近期清掏，于 2025 年 3 月 9 日进行了化粪池清掏作业，清掏内容：冲洗、吸污。清掏效果检查：清掏干净，



使用正常, 查见《化粪池、隔油池清理记录台账》, 检查人: 王顺玖。

8) 查交接班记录:

安保人员巡逻及值班室工作时间为两班倒(8:00-18:00 20:00-次日6:00)。

抽查 2025.3.27 日保安人员巡逻值班记录表, 巡逻时间: 20:00; 22:00; 24:00...06:00, 巡逻地点: 支队园区; 发现问题: 无。巡逻人: 刘总明。项目安保人员巡逻及值班室安排有夜班, 其余服务内容均无夜班作业, 夜班人员值班期间保持值班室干净整洁以及人员手机通讯畅通, 监控设备正常运行。无特殊要求, 经查夜班人员夜间巡视按要求记入值班记录中, 基本符合要求。

公司每月对物业管理服务进行客户满意度调查, 提供物业管理服务满意度调查表, 考核项目内容: 人员要求、门岗、巡逻岗、保洁服务、房屋及构筑物管理、设备设施维修保养等项目。查 2025 年 2 月调查表, 得分 97 分, 评价时间: 2025 年 3 月 10 日。负责人介绍重庆两江新区城市管理综合执法支队项目每年进行一次考核, 物业服务平均分在 95 分以上, 可续下-年合同。查 2023-2024 年度用户评价表, 合同服务期限: 2023 年 8 月 14 日起至 2024 年 8 月 13 日, 评价结论: 在项目服务期间, 没有受到过甲方及其它部门的书面通报批评, 公共区域及绿化区域提供物业管理的服务符合甲方的要求及《物业管理条例》和相关法律法规的规定, 社会效应良好, 没有外界投诉, 双方合作顺利。该项目服务质量合格, 服务效果令业主满意。

物业管理过程及服务放行基本能满足要求。

公司制定了环境、职业健康安全运行相关的控制程序及相应的控制准则, 如《生产和服务运行控制程序》、《节约用电用水管理制度》、《固体废弃物管理制度》、《消防安全管理制度》、《用电安全管理规定》、《公司劳动安全管理办法》《火灾事故应急救援预案》、《园林绿化工程施工方案》、《绿化养护施工方案》等, 符合标准和企业实际。

抽查公司经营过程环境职业健康安全管理活动:

1) 固体废弃物排放的管控:

办公室要设置废弃物分类回收处, 实现分类管理, 并做出标识; 复印机废墨盒、废电池等危废由分类放置交由物业统一回收、处置; 其他可回收利用的废弃物集中回收后, 定期处置。生活垃圾由物业公司收集处理。清扫保洁、养护过程的枝叶垃圾等。现场查看, 清扫、修剪和养护产生的垃圾集中放置到运输车, 再运往垃圾站; 运输过程确保垃圾不遗落。

2) 资源浪费管控:

负责人讲, 公司资源、能源节约有相关规定措施, 如: 加强宣传、主管检查督导。现场有水、电等使用的场所, 均有节约资源、能源的宣导标语。未发现资源、能源过度消耗或浪费的情形。公司制定了节约资源、能源目标, 除日常监督落实外, 每月由财务部集中统计跟进。

3) 火灾预防:

张贴防火标识, 购买灭火器等消防设施; 定期专人进行检查维护。组织相关人员进行培训; 日常的检查; 制定火灾应急预案。进行消防演练。查物业管理服务场所的每个楼层、公共场所均设置了消防栓、灭火器、消防通道、报警器、应急疏散指示灯等。工程部员工定期参加小区的消防、应急、逃生培训和演习, 提供演练记录。支队共有 1 栋楼, 巡视楼道内消防逃生通道畅通, 现场打开消防栓, 能供水, 压力明显。物管服务办公点位于二楼, 设置了烟雾感应器。火灾伤害预防管理基本符合要求



4) 触电的控制:

现场查看, 公司规定了安全供电的管理要求, 所有电路维修必须持证电工进行处理, 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。同时公司对保洁、绿化过程的人员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。

5) 农药泄漏管理:

查看, 公司制订的相应的库房管理制度及管理方案, 对不可接受风险源进行管控。

现在查看龙咀公园库房, 库房面积大约 20 平方米, 可满足喷药设备、个人防护用品、化学药品的存放保护。库房按设备、防护用品、化学药品等物料分类堆放, 各类农药包装完好, 无破损泄露现象。用于树木、花草有害生物防治的多菌灵、界失落、四季飞打等农药等提供有安全技术说明书 MSDS, 能保证农药出现异常情况时处理措施有效, 现场暂无消杀操作。

6) 机械伤害、物体打击等预防管理:

工程部制订了预防机械伤害的管理措施, 施工人员、绿化管护人员使用机械设备前, 应熟读设备使用说明书, 避免操作失误造成机械伤害。工程部通过培训、会议等方式提醒员工树立安全意识, 严格做好劳保防护措施。在树木修剪作业工作中, 要求员工远离树木修剪枝条坠落隐患点, 并设置警示栏、警告标识防止其它人员进入作业区域。现场查看, 作业人员佩戴有手套、安全帽、穿戴有工作服。

7) 中暑预防管理:

中暑主要为高温天气下进行施工、管护导致中暑。现场查看, 公司配备了相应的防暑降温药品, 同时在工作休息间配置有相应的降温设施, 如空调、风扇灯等, 避免工作中中暑情况。

8) 中毒预防管理:

现场查看, 对树木、花草害虫的杀灭和鼠害控制措施, 要求杀虫过程应进行记录, 如喷药时间、用药、防护等记录清楚。同时对进入作业区域的业主、游客等相关人员提前通过标识进行公告通知, 对消杀点、灭鼠点进行标准公告。

9) 高空坠物预防管理:

查工程部制订了高空坠物的管理要求, 并通过公告等方式提醒业主, 不得向窗外抛丢物品、垃圾等。

同时对容易掉落物品的门道出口进行挡板防护。对于高空的墙体等可能掉落的物体, 公司定期进行检查, 及时消除隐患。

10) 车辆伤害管理:

工程部制订了预防交通事故的管理措施, 保安人员巡查时走人行道, 穿反光背心, 提醒过往车辆注意。现场查看门岗和值班室内配备有反光背心, 手电筒、巡更棒等防护用品。

....

环境和职业健康安全运行控制符合管理及标准要求。

公司编制了《应急准备与响应控制程序》等, 符合标准和企业实际。企业编制了《消防应急预案》、《物业管理服务应急预案》。综合部为应急准备与响应的主控部门。其他部门负责参与应急预案演练。每次演练前均对应急预案进行了培训。抽查 2024 年 9 月 5 日消防预案应急演练记录, 包括: 物资准备和人员培训情况。演练前由安全员讲消防知识。参加演练人员: 公司全体人员等。演练结束后对应急预案进行了适宜性充分性评审, 评审结果: 能够全部执行, 满足应急要求。不需要变更等。演练效果评审结果: 人员



到位情况：及时，物资到位情况：充分等。协调组织情况：较好。实战效果评价：合理等，符合要求。应急物资包括：干粉灭火器、应急照明灯、创可贴等。满足要求。

公司编制了《监视、测量、分析和评价控制程序》等，符合标准和企业实际。

◆查公司现场环境、职业健康安全运行情况检查记录表

程序文件规定公司每月由综合部组织人员对公司办公场所和服务场所的环境方面、安全消防方面的固体废物处理、生活垃圾处理、消防器材保养和检查等进行检查，检查结论：合格；检查人：骆华梅 李厚杰。提供有 2025 年 1 月至 2025 年 3 月份现场环境、职业健康安全运行情况检查记录表。

◆ 查职工健康体检情况：

提供有从业人员预防性健康检查，抽体检报告：

姓名	体检日期	检查机构	结论
罗晓芳	2024 年 4 月 7 日	重庆芳华医院	无明显异常
谢思思	2024 年 4 月 7 日	重庆芳华医院	无明显异常
杨爽	2024 年 4 月 7 日	重庆芳华医院	无明显异常

.....

公司策划为员工一年进行一次体检，本年度暂未进行体检，负责人称已策划 2025 年度的员工体检，下次审核关注。

以上人员证照详见附件。

.....

◆ 公司为员工购买了养老、失业、工商保险。提供了单位社会保险参保证明。

自体系建立以来没有发生过安全事故。

公司经营工作现场基本无职业危害，无涉及环境和职业健康安全监视和测量设备监测设备。

公司编制了《法律法规、合规义务控制程序》等，符合标准和企业实际。现场抽查法律法规和其他要求合规性评价情况，包括《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》等。评价时间：2025 年 1 月 23 日，评价结果：符合法律法规要求。有《合规性评价报告》，有保持合规性评价的相关记录。

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《2025 年度内审计划》，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 2025 年 2 月 13 日-14 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。查内审员能力，公司提供有内审人员任命书，公司 2025 年 1 月 24 日任命段飞、陆施杨为组织的内部审核员，对组织的管理体系运行做出判断。现场与内审人员面谈，内审组长段飞、组员陆施杨对内部审核的基本要求、审核流程及审核内容等表述不清。且未见对该两名内审员实施相关培训的记录，已开具不符合。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。审核组组长宣布了《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《2025年度管理评审计划》，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2025年3月5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：公司质量、环境、职业健康安全和诚信管理体系是适宜的、有效的和充分的。本次评审的改进内容：1、加强对新员工培训工作。2、加强物业管理项目部员工融入甲方管理职责之内，遵守甲方各项规章制度。加强会务服务工作和检查，积极主动参与会务秩序维持。查见改进计划，分别于2025年4月30日和2025年5月30日前由综合部组织完成改进措施，下次审核关注。组织保留了形成文件的信息，作为管理评审结果的证据，管理评审过程基本有效。

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：

组织策划《不合格输出控制程序》、《改进控制程序》及《事故、事件、不符合控制程序》等管理要求。现场了解，园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务实施过程中的主要不符合为员工未按实施方案要求操作或不按甲方要求作业。公司在服务过程中的不符合主要为服务质量不满足验收标准或服务未按要求执行的不合格。组织对不符合分析了原因并实施纠正措施和验证。

查，公司有专人对服务进行检查，发现不符合提出整改要求，同时跟踪验证。

抽：2025. 2. 17 重庆两江新区城市管理局安全生产监督检查表（代整改通知书）

检查类型：日常考核、安全检查

发现问题：

1. 公园主入口竹林内的落叶未及时清理，存在安全隐患，扣 0.5 分；
2. 园内提醒标识牌脏污未及时清洗扣 0.5 分

公司制定了问题整改报告

整改措施：

1. 对公园主入口竹林内的落叶已进行清理；
2. 对公园内提醒标识牌已进行清洗。

现场检查隐患图片（包括工作人员检查照片；问题隐患整改前后对比照）

整改有效：

整改单位负责人：王世国 2025. 2. 18



负责人介绍：物业管理服务主要通过业主满意度调查和平时的监督检查，内审、管理评审对不合格过程进行控制，对业主建议、意见及投诉处理情况及时准确。经与企业物业部经理沟通每天定期检查，发现问题及时反馈并做出纠正及改进，但是一般都是小问题没有形成每天书面的记录，已于企业沟通改进，保留相应记录

负责人讲：公司基本上没有让步接收、让步放行、让步使用的情况，不符合控制有效。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：

公司利用管理方针、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：

2024年4月以来，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）：

现场查看，经营地址为：重庆市渝北区双龙湖街道兰桂大道6号远展·香芷汀兰19幢1单元2-1。

公司现有人员85人，目前公司参保人数83人。办公区域面积约200平方米，库房1个(放置小型机具、清洁耗材用品、备品备件等)。

监视和测量设备：万用表、经纬仪、钢卷尺。

办公通信设备：电脑、打印机、空调、办公桌椅等。

公司配置的车辆有清扫车、吸污车、货车、抑尘车、水车、绿化喷洒车、垃圾压缩车等。涉及的常用机具有：绿篱机、高枝剪、高枝锯、发电机、喷雾器、抽水机、草坪修剪机、油锯、梯子、打药机、落叶吹风机、草坪打孔机等。环境卫生服务及物业管理常用工具有：对讲机、警棍、手电筒、防暴盾牌等、维修工具包、梯子、笤帚、拖布、万用表等。以上设备设施可以满足园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务的需要。

无特种设备，无食堂。

总经理对资源的配备比较重视，办公环境卫生干净整洁，通风良好无返潮；照明良好；人员工作井然有序。公司员工和睦相处，精诚团结，工作氛围和谐，工作环境适宜，无歧视。人力资源、设备和工作环境等可满足园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)；物业管理服务的需要。

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的的人员，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。相关人员具备相应能力和意识。

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，主要包括与政府部门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、出入公司的相关方通过发放相关方告知书进行沟通。对相关方施加环境影响。

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、作业文件和记录等。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，通过审查核验组织提交的文件，确认企业修改了《管理手册》等文件，审核组验证有效。

四、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

五、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

上次不符合为工程部Q7.1.5条款，经本次审核验证均整改且无类似不符合情况出现。

六、认证证书及标志的使用

证书和标志用于投标及对外宣传，使用正常。

七、被认证方的基本信息暨认证范围的表述：

Q：园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)；物业管理服务

E：园林绿化工程施工；苗木销售；资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输)；



物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

O: 园林绿化工程施工; 苗木销售; 资质范围内园林绿化养护、环境卫生服务(生活垃圾清扫、收集、运输);

物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

八、审核组推荐意见:

审核结论: 根据审核发现, 审核组一致认为, 重庆中正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 type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 基本符合	<input type="checkbox"/> 不符合
适用要求	<input type="checkbox"/> 满足	<input checked="" type="checkbox"/> 基本满足	<input type="checkbox"/> 不满足
实现预期结果的能力	<input type="checkbox"/> 满足	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 达到	<input checked="" type="checkbox"/> 基本达到	<input type="checkbox"/> 未达到
体系运行	<input type="checkbox"/> 有效	<input checked="" type="checkbox"/> 基本有效	<input type="checkbox"/> 无效

推荐再认证注册

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, 推荐再认证注册。

不予推荐

北京国标联合认证有限公司

审核组: 冉景洲、文平、胡帅、陈政



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。