



监督审核报告

受审核方：北京安居物业管理有限公司

审核体系：

- 质量管理体系 (QMS) 50430 (第 2 次)
- 环境管理体系 (EMS) (第 2 次)
- 职业健康安全管理体系 (OHSMS) (第 1 次)

北京国标联合认证有限公司

网址：www.china-isc.org.cn



一、审核方基本信息

审核方名称		北京国标联合认证有限公司				
审核方地址		北京市朝阳区北苑路 168 号 1 号楼 16 层 1603			邮编	100101
联系电话		010-5351 6278				
审核组信息						
姓名	性别	职务	注册级别	审核员注册号	专业代码	组内代号
曲晓莉	女	组长	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2020-N1QMS-3 042801 2019-N1EMS-30 42801 2018-N1OHSM S-2042801	Q:35.15.00 E:35.15.00 O:35.15.00	ISC[S]0213
与审核组同行人员信息						
姓名	性别	角色	工作单位			

二、审核目的

□认证注册：_____ 保持认证注册资格：_____ □恢复认证注册资格：_____

□扩大认证范围：□其它：_____

三、审核准则

■ GB/T 19001:2016 idt ISO 9001:2015 标准不适用条款: □ GB/T 50430-2017 标准不适用条款:

■ GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015 标准 ■ GB/T 28001-2011 idt OHSMS 18001:2007 标准

□ ISO45001: 2018 标准 □受审核方管理体系文件 □适用的法律法规 □认证合同

四、受审核方基本信息

受审核方名称	北京安居物业管理有限公司			组织人数及变动情况核实	25
注册地址	北京市海淀区天秀花园安和园 22 号楼 1 层商业 3 号			邮编	100089
经营地址	北京市海淀区天秀花园安和园 22 号楼 1 层商业 3 号				100089
生产地址	北京市海淀区天秀花园安和园 22 号楼 1 层商业 3 号				100089
联系人	麦丽	电话.	13501119856	传真	
法人代表	虞若军	总经理		管理者代表	11
审核日期	2020 年 09 月 25 日 上午至 2020 年 09 月 27 日 下午		一体化审核	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	



产品/服务认证范围		QMS: 资质范围内住宅小区物业管理服务; EMS: 资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关环境管理活动。 OHSMS: ; 资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关职业健康安全 管理活动。				
是否要求变更	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	变更的认证范围:				
专业代码	Q: 35.15.00 E: 35.15.00 O: 35.15.00	证书有效期	2021	上年度审核日期	2019.8.11-13	

五、审核活动安排综述

1. 本次审核活动按相关审核计划执行 (见附件 1)
2. 已审核的分场所、临时/流动场所信息 (生产经营办公地址: 北京海淀区安河家园二里 4 号楼 1 单元 101 多场所组织, 抽取的分场所共 1 个, 为: 1) 北京市海淀区马连洼梅园甲 1 号楼 1 单元地下室
3. 已审核具体的产品/服务/型号/类型/系列和过程 (设计/生产-----) 是: QMS: 资质范围内住宅小区物业管理服务; EMS: 资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关环境管理活动。
本次审核新增加范围的产品/服务抽查了
4. 本次审核覆盖时间: 从上次审核结束日的 2019 年 8 月 13 日至 2020 年 9 月 27 日
5. 完成情况说明: 已完成审核计划的全部工作 计划有修改, 但不会影响审核结论, 修改的内容和原因是 未完成计划, 未完成的内容和原因是:

六、审核证据及审核发现综述、



1、组织及其环境的识别情况

北京安居物业管理有限公司成立于 2002 年，是一家定位于中低档居民住宅及高档写字楼管理的物业管理公司，负责管理由“北京海开房地产开发有限公司”投资建设的各类项目。公司建立以来，秉承诚信、务实、创新、进取的公司理念，以“服务以人为本”为宗旨，以“关注需求、持续超越”为使命，以科学规范、严细求精、追求卓越的管理态度及专业高效的服务品质，竭诚为全体业主提供全方位贴心入微的物业管理服务。

公司现设：综合部、市场部、品质管理部、项目管理部（含项目现场）

资质及许可证情况：

营业执照统一信用代码：911101081018936539 物业服务企业资质证书 资质等级：二级

证书编号：京物企资二[2004]067

体系范围：

QMS：资质范围内住宅小区物业管理服务；

EMS：资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关环境管理活动；

OHSMS：；资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关职业健康安全管理活动。

公司自 2018 年 1 月 10 日建立质量、环境及职业健康安全管理体系以来，对体系进行了策划，公司设置了相应的组织机构，公司各部门策划了完整的质量、环境及职业健康安全管理体系。

本公司在建立管理体系时，确定了与公司目标和战略方向相关，并且影响公司实现管理体系预期结果的各种内外部因素，包括：a) 正面和负面的因素；b) 国际、国内、区域和当地的各种法律法规、竞争、市场和经济方面因素；c) 公司和员工的文化、价值观、知识、绩效等因素；

在建立环境管理体系时，确定受组织影响的或能够影响组织的环境状况。考虑可能从组织内延伸到当地、区域或全球系统：

—包括与气候、空气质量、水质量、土地使用、现存污染、自然资源的可获得性、生物多样性等相关的环境状况；

—外部的文化、社会、政治、法律、监管、财务、技术、经济、自然以及竞争环境，包括国际的、国内的、区域的和地方的；

—组织内部特征或条件，例如：其活动、产品和服务、战略方向、文化与能力（即：人员、知识、过程、体系）。

由综合部每年结合上级主管单位的经营指标，对公司未来一年的发展所处的内、外部环境采用问询的方式进行调查，其调查的内容包括但不限于经营风险、行业趋势分析、技术环境优势劣势、政策等。内部调查涉及到综合管理部、行政部、生产部、制造部、车间。

外部调查可通过政府、新闻媒体、网络等获得。形成问卷调查分析报告，提交管理层。

内部调查由各部门结合自身工作情况，其包括工作中存在的问题、工作中的优势、改进的目标及方向等内容，分析本部门工作在本单位所处的位置、优势、劣势，形成各部门环境现状分析表。综合部结合每年度公司下达的经营、环境及职业健康安全指标及本年度完成情况，以及对公司这些内外部因素有关的信息进行年度监视和评审，以便适时对公司管理体系、应对风险和机遇的措施进行调整。

策划的充分与合理性



2、相关方需求和期望识别情况：

主要相关方及其需要和期望：主要相关方有：顾客、股东、政府和行业监督管理部门相关方及其需要和期望。上述因素的控制方法及预期结果具有适宜性和充分性。

3. ■质量/■环境/■职业健康安全方针（组织方针的适宜性/持续适宜性、方针的传达及职工的理解等）

为实现以顾客满意为目标，确保顾客的需求和期望得到确定，并转化为公司的服务要求，最高管理者确保本公司制定、并批准方针。

质量、环境方针应与本公司的经营宗旨和环境相适应、协调，它是本公司经营方针的重要组成部分，支持本公司的战略方向，也体现了满足适用要求、预防为主和持续改进的承诺。环境及职业健康安全方针还应包括履行其合规义务的承诺。

公司的质量环境安全方针是：**保证质量 重视环保 安全健康 风险预控**

优化管理 诚信守法 顾客满意 持续改进质量

方针是公司的质量宗旨，是公司经营战略方针的重要组成部分。

应体现公司满足产品设计和制造要求和持续改进质量、环境、职业健康安全管理体系有效性的承诺。为制定和评审目标提供框架，公司能够按照质量、环境、职业健康安全方针制定相应的质量、环境、职业健康安全目标。公司质量、环境、职业健康安全方针形成文件，以文件、会议、培训、考核、板报等形式将质量、环境、职业健康安全方针传达到管理、执行等不同层次，并做到相互沟通，使全体员工能够正确理解，认识到本岗位的重要性，能够围绕质量、环境、职业健康安全方针

开展工作。为实现本部门/岗位的质量、环境、职业健康安全目标，做出自己的贡献。
公司目标方针制定较合理。

4、风险识别与控制策划

组织制定了《风险和机遇的识别、评审和管理程序》，基本适宜。采用市场调研、会议讨论等分析方法，分析和确定需要应对的风险和机遇，能确保质量管理体系实现预期结果。识别出市场环境变更、可能影响产品质量等风险及机遇。已确定了针对风险和机遇所策划的控制措施，进行了风险和机遇控制策划并实施这些措施。

寻找机遇：公司近期的发展战略就是要在近三年内面向全国及行业拓展物业管理服务方案是公司新的经济增长点，通过合作，借助其行业及市场影响力发展壮大自己，扩大市场空间。应对风险和机遇的措施得到有效实施。提供了策划风险和机遇应对措施和有效性评价记录。风险和机遇策划的控制措施和结果具有适宜性和充分性。

5. QMS 过程

质量管理体系过程有：

其中关键过程有： 特殊过程：物业管理服务提供过程

需要确认过程： 物业管理服务提供过程，应急预案。

删减条款是 无 **，删减理由是：** _____



6. ■ EMS 环境因素

(环境因素辨识是否充分、重要环境因素评价合理性, 以及环境因素动态变更的及时性等)

公司已经识别《重要环境因素清单》, 活动: 办公区/制作现场, 重要环境因素: 潜在火灾事故发生, 环境影响: 污染大气, 时态/状态为将来/异常, 管理方式为管理方案, 适用的法律法规和其他要求为: 中华人民共和国消防法。

活动和服务: 办公区, 重要环境要素: 固体废弃物处理, 环境影响: 污染土地, 时态/状态: 现在/正常, 管理方式: 执行管理规定、程序文件规定, 适用的法律法规和其他要求: 中华人民共和国固体废物污染环境防治法。

环境因素辨识较充分、重要环境因素评价较合理, 环境因素动态变更的及时性随我也管理服务项目随时更新, 目前没有变化。

7. ■ OHSMS 职业健康安全危险源

(职业健康安全危险源辨识是否充分、风险评价合理性, 以及风险评价动态变更的及时性等)

公司提供《危险源辨识、风险评价表》危险源按服务过程、场所进行了辨识。依据危险源评价方法及评价标准进行评价, 风险评价方法: LEC 法。D=LEC 的评价准则将评分后的分数值大于 70 以上的定位为重大危险源, 识别夏天作业中暑、小区车辆撞伤, 水池清洗淹溺, 违章用电触电、火灾发生、高空坠落、偷盗抢劫斗殴导致伤亡等及进入现场的外来人员、办公场所、生活区域等服务过程危险源, 识别基本充分完整。

8. 法律法规及其他要求

(1) 获取法律法规项, 法律法规获取充分

(2) 结合公司的 产品/服务 环境因素 危险源, 确定 未确定法律法规要求的具体条款,

(3) 法律法规的宣传方式: 会议/培训/网络及面对面等形式

(4) 法律法规要求及时更新了: 已更新

公司建立并保持《法律、法规和其他要求控制程序》, 充分利用相关途径获取与公司质量、职业健康安全及环境有关的法律、法规、标准和其它要求的信息, 并确认其符合性, 跟踪其变化及时更新。

综合部负责与质量和环境有关的法律、法规和其它要求的收集, 确认其适用性, 同时发布各部门分管的适用法律、法规和其它要求文件清单。

综合部收集的法律、法规, 应包括国家、地方政府或相关部门颁布的与环境 and 职业健康安全相关的法律、法规、条例、规章、行政文件、制度等。

公司收集和保存法律、法规及其它要求应是最新有效版本, 并将其要求传达到全体员工和相关方。综合部对识别的法律法规及其他要求应确定如何应用于公司的环境因素。通过贯标培训, 受审核组织对合规义务收集完整, 主要岗位人员对合规义务要求、相关知识理解较为充分。2020.1.15 合规性评价-遵守法律法规等合规性义务情况良好。



	<p>5. 目标、方案 (在相关层次上建立可测量的目标, 目标、方案的有效性, 对质量目标的实现情况进行评价并叙述测量方法)</p> <p>组织的质量方针包括了对持续改进质量的承诺, 包括了对合规义务的承诺。方针与组织的重要环境因素和基本适应, 为建立和评审目标提供了框架。</p> <p>公司的质量目标在相关职能和层次适当地做了展开, 建立了部门质量目标, 目标包括了产品要求所需的内容, 目标设立的适宜性较好, 目标可测量, 可保持持续改进。每月进行一次考核, 经过考核, 结果证明公司具备实现质量目标的能力, 目标经过努力是可以实现的。近期的考核结果是: 公司的质量、环境管理目标: 质量目标: 采购产品合格率≥98%; 顾客满意度≥95%; 每年递增0.5%;</p> <p>顾客投诉: 3 件以下/月; 环境目标: 固体废弃物 100%分类收集, 统一处理; 火灾发生率为零; 化学品泄露为零。以上目标均考核实现完成。提供 《2020 年质量目标考核表》2020 年 6 月 30 日考核结果: 考核结果均达到目标的要求。</p>
	<p>6. 文件与记录控制(文审修订后文件与标准的符合程度评价、文件控制管理等)</p> <p>组织制定了管理手册、程序文件和支持性文件的三级文件化信息架构。组织于 2018 年 1 月 10 日发布实施的 2018 版 A/0 质量环境管理手册符合 ISO9001: 2015 和 ISO14001: 2015 标准的要求, 内容描述比较准确。管理手册各章节的引用和对支持性文件的引用明确, 制定了程序文件和支持性文件, 管理体系文件化信息内容充分具体, 具有可操作性, 与组织的实际相适宜, 符合标准要求。组织的产品质量检验准则, 作业文件等支持性文件具有符合性、充分性和适宜性。体系文件无变化。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">资源评价</p>	<p>人力资源的简要说明:</p> <p>公司覆盖管理体系的人数为25 人, 组织在人员、基础设施、过程运行环境、监视和测量设备等资源方面的提供的资源充足, 情况进行评价 (包括监视、测量设备的校准、维护及监视测量、设备的有效性), 较充分, 可以维持管理体系的正常运行。</p>
	<p>设备设施 (包括信息系统)、</p> <p>为各部门配备了计算机、复印机、打印机、空调器、联想服务器等设施。</p>
	<p>知识/过程运行环境</p> <p>公司覆盖管理体系的人数为25 人。确保了提供服务的质量。办公及工作场所环境适宜, 条件较好, 能满足办公领域 (物理因素)。温度、湿度、冷热适中、照明充足、空气流通、卫生等满足和生产制造的要求。——符合要求。以上资源基本能满足管理体系运行的需要。</p>
	<p>监视和测量资源</p> <p>住宅小区物业管理服务的监视和测量过程是由项目负责人负责组织实施定期对项目完成情况进行定期检查, 提供项目实施检查记录, 对服务区域、标准、人员以及项目完成情况进行跟踪验证, 无具体的测量设备。过程受控。</p>
	<p>环保设施: 住宅小区物业管理服务的过程定期实施生产过程的无生产废水排放均走市政管网,</p> <p>职业健康安全设施: 消防栓和灭火器</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">三体系情况运</p>	<p>1. 针对方针的管理职责评审 (包括针对组织宗旨, 制定相关管理方针政策、确保方针为员工理解并在运营中实施, 监视方针的实施并评审方针的适宜性)</p> <p>组织的质量、环境、方针包括了对持续改进质量、环境的承诺, 包括了对合规义务的承诺。方针与组织的重要环境因素基本适应, 为建立和评审目标提供了框架。</p>



2. 组织内部沟通的充分性与效果；（OHSMS 员工参与风险管理/健康安全事务的关心和影响力；组织对外联络关注顾客的感受情况、信息交流包括通报相关方的情况等）

内部沟通的情况：内部沟通方式：各部门的职责衔接、活动通知、会议、内部文件传递等。

内部沟通的效果：及时有效良好。

组织对外联络，关注顾客的感受情况（QMS）：组织有对内外部沟通的进行规定，制定《信息交流、协商和沟通控制程序》，包括了沟通内容、时机、对象及方法及负责人。与政府监管部门（安监、环保、质监、消防、物业等相关方）、外包方、顾客等。

外部信息的接收、成文并答复的情况（E、S 填写）：接收文件及电话等通知发放相关方环境告知书
重要环境因素信息对外交流情况（EMS 填写）：发放相关方环境告知书

OHSMS 事务代表协商和交流的情况（OHSMS 填写）： 职业健康安全事务代表：王利；

公司基本能遵守国家爱劳动法、劳动合同法的要求，目前无发生劳动纠纷的情况、无发生职业健康安全事故情况。能办理职工保险，加班有加班工资。另公司相关制度制定，包括工资、福利制度等，能由职业健康安全事务代表参与协商。参与了自己工作场所内危险源的辨识、风险评价及控制措施的编制评审，对目前自身工作场所的危险源的控制基本满意，劳保用品能及时发放并监督指导使用。能获得有关参与事务的安排。

与相关方协商的情况（OHSMS 填写）：发放有关相关方告知书

3. QMS 组织对重要过程实施控制的结果

（包括对 QMS 关键工序(过程)、特殊过程控制；评价组织对过程实施控制情况/）

组织的产品实现过程：产品的主要工艺流程/服务过程：

确定了 服务流程：服务流程：

物业管理投标----中标---签订物业管理服务合同----- 物业管理实施（绿化、保洁、工程维修、秩序维护、客服）---检查---反馈----改进；

物业服务标准：《物业管理条例》、《物业行业管理办法》、《物业费管理办法》、《物业管理手册》

《北京市物业服务收费管理办法试行》和《北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价收费标准的通告》京发改 00566 号为规范、《物业管理条例》(国务院令 504 号)、《物业服务企业资质管理办法》(建设部令 164 号)及 《物业二级资质标准》

特殊过程：物业管理服务提供过程，应急预案。

检验/检测依据和要求：确定了 服务流程： 制定了必要的作业指导文件。提供了《保安服务工作手册》 《保洁服务工作手册》 《客服及维修工作手册》 等；策划了检验活动，建立了服务接受的准则，提供了《物业服务规范》等。

QMS：资质范围内住宅小区物业管理服务过程控制所有服务实现和检验内容均加以受控：进货检验记录、无过程检验，现场中指出予以改进。服务实现策划的输出是公司的各类文件规定。

组织建立有比较完善的服务过程和服务控制手段，过程质量能在受控的状态下得以实现，策划的预期结果的质量有保证。



4. QMS 产品/服务的标准、协议/规范的有效性以及产品/服务质量符合要求，向顾客稳定提供合格产品的情况；

组织的产品实现过程：产品的主要工艺流程/服务过程：

确定了 服务流程：物业管理投标----中标---签订物业管理服务合同-----物业管理实施（绿化、保洁、工程维修、秩序维护、客服）---检查---反馈----改进；

物业服务标准：《物业管理条例》、《物业行业管理办法》、《物业费管理办法》、《物业管理工作手册》

《北京市物业服务收费管理办法试行》和《北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价收费标准的通告》京发改 00566 号为规范、《物业管理条例》(国务院令第 504 号)、《物业服务企业资质管理办法》(建设部令第 164 号)及 《物业二级资质标准》

特殊过程：物业管理服务提供过程，应急预案。

物业管理服务提供过程检验/检测依据和要求：确定了 服务流程： 制定了必要的作业指导文件。

提供了《保安服务工作手册》 《保洁服务工作手册》 《客服及维修工作手册》 等；策划了检验活动，建立了服务接受的准则，提供了《物业服务规范》等。

QMS：资质范围内住宅小区物业管理服务过程控制所有服务实现和检验内容均加以受控：进货检验记录、服务过程检验，现场中指出予以改进。服务实现策划的输出是公司的各类文件规定。

组织建立有比较完善的服务过程和服务控制手段，过程质量能在受控的状态下得以实现，策划的预期结果的质量有保证。

5 .QMS 国家/地方技术监督部门监测（检测、委托检测、定期监测、型式试验等）、抽查结果未进行

6. 不合格品/项的识别、控制；

组织能对资质范围内住宅小区物业管理服务提供过程受控、顾客满意程度定期进行监视和测量，能对产品合格率、服务交付的及时性等过程进行监视和测量，方法比较适宜。物业管理服务过程按照国家标准和顾客要求生产，服务质量达到顾客要求。组织能对质量管理体系运行和生产过程进行监视和测量，监测方法比较适宜。 体系文件中策划了《不合格输出控制程序》，本次审核未发现不符合， 对于上次审核过程中发现的不符合项按控制程序要求对不合格品进行整改，符合要求。已采取了有

关纠正和纠正措施、纠正措施的有效。

对于日常检查中发现的不符合均能采取相应的纠正措施，验证效果良好。



7. EMS 组织对重要环境因素实施控制的结果

(EMS 对重要环境因素控制, 重大环境因素对周边环境产生的影响及控制;对相关方施加影响)

公司已经识别《重要环境因素清单》, 活动: 办公区/制作现场, 重要环境因素: 潜在火灾事故发生, 环境影响: 污染大气, 时态/状态为将来/异常, 管理方式为管理方案, 适用的法律法规和其他要求为: 中华人民共和国消防法。

活动和服务: 办公区, 重要环境要素: 固体废弃物处理, 环境影响: 污染土地, 时态/状态: 现在/正常, 管理方式: 执行管理规定、程序文件规定, 适用的法律法规和其他要求: 中华人民共和国固体废物污染环境防治法。

组织应执行的污染物排放标准 (E) 和 (或) 排放总量或作业环境危害因素标准 (S): 大气污染物排放标准是为了控制污染物的排放量, 使空气质量达到环境质量标准, 对排入大气中的污染物数量或浓度所规定的限制标准。《中华人民共和国大气污染防治法(修订草案)》。草案强调源头治理、全民参与, 强化污染排放总量和浓度控制, 增加了对重点区域和燃煤、工业、机动车、扬尘等重点领域开展多污染物协同治理和区域联防联控的专门规定, 明确了对无证、超标排放和监测数据作假等行为的处罚措施。EMS: 资质范围内住宅小区物业管理服务及其所涉及场所的相关环境管理活动过程受控

8. OHSMS 组织对不可接受风险实施控制的结果

制定并执行AJWY/CX-04-2018《危险源识别与风险评价控制程序》

明确服务、环境影响、时态/状态。与组织的环境问题基本一致。

公司提供《危险源辨识、风险评价表》危险源按服务过程、场所进行了辨识。依据危险源评价方法及评价标准进行评价, 风险评价方法: LEC 法。D=LEC 的评价准则将评分后的分数值大于 70 以上的定位为重大危险源, 识别夏天作业中暑、小区车辆撞伤, 水池清洗淹溺, 有限空间、高空坠落、违章用电触电、火灾发生、偷盗抢劫斗殴导致伤亡等及进入现场的外来人员、办公场所、生活区域等服务过程危险源, 识别基本充分完整。

9. 应急准备与相应活动的演练及对预案可行性的评价(当有规定时)

2020. 6. 7 实施了有关消防演习预案, 演习有效并提供了有关演习记录

10. 对特种设备的维护, 检定; (适用时), 不适用

11. 对危险化学品销售、使用、储存、运输处置, 规定的执行力度(必要时); 不涉及

四
监视
测量
方面

1. .对质量/环境/职业健康安全目标指标进行定期监测/检查情况

质量目标: 采购产品合格率≥98%; 顾客满意度≥95%; 每年递增 0.5%; 顾客投诉: 3 件以下/月; 环境目标: 固体废弃物 100%分类收集, 统一处理; 火灾发生率为零; 化学品泄露为零
《环境职业健康安全监测、监控、监督查记录》

内容有: 办公垃圾分类是否正确、管理目标是否清楚、有无用电浪费现象、有无消防安全隐患; 物资堆放是否有坍塌危险; 安全警示标识是否完好; 用电是否安全等。

检查人: 李涛; 每月检查一次, 有记录

以上目标均考核实现完成。提供《2020 年质量目标考核表》2020 年 6 月 30 日考核结果: 考核结果均达到目标的要求。



	<p>2. 顾客满意: 组织针对顾客满意程度进行监视、信息收集、分析、处理的方法及有效性进行评价,采取满意度调查表的形式对顾客满意度进行了调查,顾客满意度 98%。</p>
	<p>3. 内审(包括内审策划审核方案中考虑拟审核的过程和区域的状况和重要性) 在组织的《内部审核控制程序》中,规定内审的频次和要求。组织于 2020 年 7 月 12~13 日进行了质量管理体系内部审核,公司内审员经过管理体系标准培训合格,取得内审员资格证书,在审核中未审核本部门工作,具有客观公正性和独立性。内审范围覆盖公司全部与体系有关的部门和现场,覆盖标准全部要求,进行了全条款的审核。对内审中未发现不符合项,对上次审核发现的有关不符合实施了纠正措施并进行了有效性验证;内审报告中总结了体系运行情况,报告内容基本充分完整,对公司的管理体系做出了符合性评价结论。</p>
	<p>4. 管理评审(管理评审体系变更需求,纠正和预防措施、体系有效性等) 组织于2020年8月3日由虞若军总经理主持进行了质量管理体系管理评审,各部门负责人参加;各相关部门提供了评审输入文件,包括:内审情况、市场及顾客满意情况、质量控制、遵守法律法规情况、风险和机遇控制情况、纠正措施和预防措施实施情况等,输入内容基本充分;《管理评审报告》中分析了质量管理体系运行情况,总结了现有资源、设施及能力,评价了方针、目标指标的适宜性、体系文件的符合性、过程控制、市场、顾客及社会等方面,输出内容具有完整性,对上次管理评审提出的5项改进建议进行了验证(详见管理评审审核记录描述)本次管评再次提出员工加强标准学习的要求。管理评审活动有效。</p>
	<p>5. EMS 是否按规定对主要污染物(污水、废气、噪声、废渣等)及排放实施了例行的监视或测量,结果是否满足相关要求? 满足规定。</p>
	<p>6. EMS 国家/地方环保部门监测结果、新改扩建项目符合环评报告、三同时验收报告要求情况及措施(98 年后) 无,提供了守法证明</p>
	<p>7. OHSMS 是否按规定对职业健康安全项目进行定期测量,结果是否满足相关要求: 已实施安全检查。无不安全因素满足要求。</p>
	<p>8. OHSMS 国家/地方职业健康安全部门监督检查情况及措施 海淀区安全检查,评价良好。</p>
	<p>9. 其他能够标明组织绩效、信誉的证据/信息: 暂无</p>
(五) 持续改进	<p>1 纠正措施的实施及效果: 本次审核现场再次验证已实施纠正并进行了培训,培训有效,无不符合情况,纠正措施有效对于日常检查中发现的不符合均能采取相应的纠正措施,验证效果良好。</p>
	<p>2. (上次审核后) 重大事故、顾客/相关方投诉: 组织在体系运行期间未发生有关紧急情况、事故等情况。也未发生有关质量安全质量事故、环境事故、安全事故、人身伤亡事故及被媒体曝光的情况。</p>
	<p>3. 创新情况: 培训学习并组织员工开展旅游活动创造和谐的团队氛围。</p>
	<p>4. 上次不符合的整改情况: 对于上次审核发现的不符合项已实施纠正措施,本次审核现场再次验证已实施纠正并进行了培训,培训有效,无不符合情况,纠正措施有效。</p>

七、其它需要说明的问题

可能影响本次审核结论可靠性的因素:



影响本次审核结论可靠性的因素	具体说明
<input type="checkbox"/> 样本量不足	
<input type="checkbox"/> 知识产权保护	
<input type="checkbox"/> 因受审核方信息造成的日数或审核资源不足	

达到审核目的 未达到审核目的，未达到目的的原因是：

八、本次审核不符合项

本次审核共开具不符合项报告项；其中严重不符合 0 项，一般不符合 1 项，观察项 项分布在部门 条款，见不符合项分布表。(Q/J/E/S 分开填写)

九、审核结论

1. QMS 50430 EMS OHSMS 的适宜性、充分性、运行有效性，自我完善机制等，管理体系满足适用要求和实现预期结果的能力。

受审核方管理体系的符合性和有效性基本有效，其满足适用要求和实现预期结果的能力基本符合管理体系要求，认证范围表述事宜。综上所述，审核组一致认为，北京安居物业管理有限公司的管理体系 建立、实施 符合 / 不符合审核准则的要求，体系运行 有效 / 失效（初审）。

得到 / 未得到 良好的实施和保持，体系运行 有效 / 失效（监督）。

持续符合 / 未持续符合审核准则的要求，体系运行持续 有效 / 失效（再认证）

变更部分 符合 / 不符合审核准则的要求，体系运行有效 其他

2. 审核组推荐意见：
 推荐保持（ QMS 50430 EMS OHSMS）
 （在完成纠正措施后）推荐保持（ QMS 50430 EMS OHSMS）

延期推荐（ QMS 50430 EMS OHSMS）
 不推荐（ QMS 50430 EMS OHSMS）延期推荐、不推荐或缩小认证范围的说明：

十、不符合项纠正措施要求

根据相关规定，请组织对一般不符合报告在__天/严重不符合在天针对不符合原因制定并实施纠正措施。验证方式见不符合项报告。

十一、任何影响审核方案的重要事项：

十二、审核组签字

审核组组长（签名）：

审核组成员（签名）：

日期：2020.9.27

十三、纠正措施验证及结论:

1. 审核中发现的QMS (0)个一般不符合, ()个严重不符合, 验证合格仍有问题

审核中发现的50430 ()个一般不符合, ()个严重不符合, 验证合格仍有问题

审核中发现的EMS (1)个一般不符合, ()个严重不符合, 验证合格仍有问题

审核中发现的OHSMS (1)个一般不符合, ()个严重不符合, 验证合格仍有问题

存在问题说明及意见:

2. 验证结论:

同意保持注册 不同意保持注册

组长签字:



十四、与末次会议结论不同处的说明和其他说明: (技委委员会填写)

十五、审核报告的发放范围:

受审核方(含附件) 1份

北京国标联合认证有限公司 1份

十六、附件

1. 审核计划(含项目清单) 2. 不符合报告/问题清单 3. 其他

十七、填表说明:

1. 本审核报告适用于单体系审核,也适用于多体系结合审核情况;
2. 应依据审核任务书布置的管理体系领域(指:QMS, 50430, EMS, OHSMS),在相应的内划“”;
3. “括号”内属于本报告基本要求的内容,除按要求填写外,未说明的一般应说明负面的发现和潜在的问题或审核组认为应该指明的情况,内容多时可附页;
4. 公正性声明和审核报告签字处需本人亲笔签名。

十八、审核基于对可获得信息的抽样过程的免责声明:

本次审核基于抽样检查,因此,不可能包含受审核方管理体系覆盖的产品或服务的全部活动。仍可能有未发现的不符合项存在于目前管理体系的运行中。