



监督审核报告

受审核方: 重庆楼兴物业管理有限公司

审核体系:

- 质量管理体系 (QMS) 50430(第 1 次)
- 环境管理体系 (EMS) (第 1 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
文平	男	组长	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2019-N1QMS-3 093566 2018-N1EMS-20 93566 2019-N1OHSM S-2093566	Q:35.15.00 E:35.15.00 O:35.15.00	ISC-93566
张心	女	组员	Q:审核员 E:实习审核员	2018-N1QMS-2 207381 2020-N0EMS-12 07381	E:35.15.00	ISC-207381
杨珍全	男	组员	Q:审核员 E:审核员 O:审核员	2018-N1QMS-1 230067 2018-N1EMS-12 30067 2018-N1OHSM S-1230067	Q:35.15.00 E:35.15.00 O:35.15.00	ISC-230067
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: 8.3

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	重庆楼兴物业管理有限公司			组织人数及变动情况核实	45
注册地址	重庆市北碚区云华路 200 号 3-8-3			邮编	400711
经营地址	重庆市北碚区体育中心缙虹路				400711
生产地址	重庆市北碚区体育中心缙虹路				400711
联系人	陈永红	电话.	023-68298005	传真	
法人代表	陈永红	总经理		管理者代表	陈永红
审核日期	2021 年 02 月 24 日 上午至 2021 年 02 月 24 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	<input checked="" type="checkbox"/> QMS: 物业管理服务 <input type="checkbox"/> 50430 <input checked="" type="checkbox"/> EMS: 物业管理服务所涉及的相关环境管理活动 <input checked="" type="checkbox"/> OHSMS: 物业管理服务所涉及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	2023-03-08	上年度审核日期	2020.3.1

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 (分中心、分部或不在一起的部门)、临时/流动场所信息, 临时场所一个
3. 已审核具体的产品/服务/型号/类型/系列和过程 (设计/生产-----) 是办公楼物业管理
 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 2020 年 3 月 1 日至 2021 年 02 月 24 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、

(一) 策划的充分与合理性	<p>1、组织及其环境的识别情况 组织对内外部因素、相关方需求和期望进行了充分的识别，策划和实施有效。组织确定了体系的边界，基本适用。管理体系 Q8.3 条款不适用。</p>
	<p>2、相关方需求和期望识别情况 公司确定的相关方有员工、股东、银行、主管部门、供应商、客户等。理解员工诉求的形式为面谈、茶话会等；理解银行等相关方的形式主要为电话沟通、上门拜访等；员工关注的主要问题有工资、待遇、晋升机制、福利等，供应商关注的主要问题是回款时间等。顾客等相关方需求和期望主要为服务质量符合要求、价格合理、服务及时等。对相关方的要求的监视和评审的方法多样，通过 QQ 和微信等现代通讯手段是常用的便捷而又高效主要方法。</p>
	<p>3、<input checked="" type="checkbox"/>质量/<input checked="" type="checkbox"/>环境/<input checked="" type="checkbox"/>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） 最高管理者组织制定了方针：现行的管理方针在管理手册有专门的释义，具备适宜性。通过会议、张贴等方式进行传达宣贯，管理绩效表明其方针能够通过管理体系加以有效实施、实现及动态管理，实际未发生变更。质量、环境、职业健康安全方针：科学领先，顾客满意，持续改进，行业领先，质量一流，服务一流。</p>
	<p>4、风险识别与控制策划（QMS） 制定并实施了相关程序和安全生产服务管理制度，服务过程包括策划、准备、实施、支持服务等。这些过程的主要活动、顺序或相互关系、相关管理作业指导书的规定基本适宜、充分、有效、详细，相关过程的策划良好，实施有序，控制基本有效。</p>
	<p>5. QMS/<input type="checkbox"/>50430 过程 质量管理体系过程有：合同评审、物业服务过程。 其中关键过程有物业服务过程 需要确认过程：物业服务过程 8.3 不适用，理由：本公司按顾客要求、标准从事物业管理服务，管理模式固定，不涉及设计和开发新的服务过程的责任，因此对标准 8.3 条款不适用，基本合理。</p>
	<p>6. <input checked="" type="checkbox"/>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） 组织建立了环境因素识别、评价控制程序，识别评价了环境因素、风险相关的过程。建立了控制过程的识别、策划控制程序，控制措施实施有效性（包括组织自身的污染预防控制及对相关方的控制）；组织在运行策划时，基于产品生命周期的思维，识别了整个过程的环境影响。具体控制措施，包括：固废废弃物、噪声排放、粉尘排放的控制、潜在火灾的应急预案等。</p>
	<p>7. <input checked="" type="checkbox"/>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） 组织建立了危险源识别、评价控制程序，识别评价了危险源、风险相关的过程，评价出了重要危险源，与之相关的过程有物业服务，针对重要危险源制定了管理方案。控制措施实施有效。</p>
	<p>8. 法律法规及其他要求 (1) 获取法律法规项，<input checked="" type="checkbox"/>法律法规获取充分 (2) 结合公司的<input checked="" type="checkbox"/>产品/服务<input checked="" type="checkbox"/>环境因素<input checked="" type="checkbox"/>危险源，<input checked="" type="checkbox"/>确定<input type="checkbox"/>未确定法律法规要求的具体条款， (3) 法律法规的宣传方式：培训、会议、张贴。 (4) 法律法规要求及时更新了</p>



	<p>9. 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) 公司制定、发布了总体目标并分解到相关职能部门和层次, 规定了目标值、计算方法、责任部门、检查人、考核频次等。同时, 质量目标得到沟通和监视评价, 通过数据的汇总统计、描述性统计等方法对目标进行了测量, 总体已达到或超过了规定的目标值, 但质量目标的数据分析利用不到位 质量目标 1) 合同履行率 100%; 2) 顾客满意率 ≥90 分; 环境、职业健康安全目标: 火灾发生率为 0; 固废处置合规率 100%。 员工意外伤害为 0 2020 年 1-12 月完成目标。</p>
	<p>10. 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) 公司按照申请认证的标准要求, 建立并形成了文件化的环境和职业健康安全管理体系, 体系文件对管理体系各过程进行了识别确定、明确了各要素间的相互关系及其管控要求。公司体系文件有效实施运行, 经对文件评审判定: 符合标准要求, 符合公司的实际且具有可操作性。组织对管理体系文件化信息进行了有效性管理, 包括文件的格式、标识、批准、修改、发放等环节, 现场使用的文件是有效的。组织记录填写基本完整、信息充分、具有可追溯性、记录管理易于查阅。</p> <p>人力资源的简要说明.: 组织按管理体系需求配置了充足的人员、设施、监视和测量设备等资源, 并建立维持了办公楼物业管理及相关服务运行环境, 可以维持管理体系的正常运行。 组织识别和维护运行中所需的知识, 并适时更新, 组织的知识可以保证提供合格产品和服务的要求, 并应对不断变化的需求和发展趋势进行评价。</p> <p>设备设施 (包括信息系统)、 办公场所面积 200 平方左右。主要服务设备主要设备为办公设备、电脑、冲地机、巡更棒、盾牌、对讲机、清洁工具等, 可以满足物业服务的需要。对设备按月方式进行点检维护保养, 并实施。特种设备: 无。公司未建立信息管理系统用于服务。</p> <p>过程运行环境 办公场所和内设备布置合理, 通道畅通, 照明设施齐全, 均配备了消防设施等设施。办公室明亮, 培训场所光线较充足。每月由行政部对工作环境进行定期检查。</p> <p>监视和测量资源 配置有万用表、兆欧表等监测设备, 按期校准。</p> <p>知识 公司明确组织知识的概念及其从内部、外部获取并更新知识的来源即包括: 内部来源 (例如从经历获得的知识; 从失败和成功项目得到的经验教训; 得到和分享未形成文件的知识和经验, 过程、产品和服务的改进结果); 外部来源 (如标准; 专业会议, 从顾客或外部供方收集的知识)。 公司明确组织知识作为公司的重要资源, 按内部文件或外来文件予以受控管理。</p> <p>环保设施: 消防栓、灭火器</p> <p>职业健康安全设施: 消防栓、灭火器</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">(二) 资源评价</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) 最高管理者组织制定了方针: 现行的方针在手册有专门的释义, 具备适宜性。通过会议、张贴等方式进行传达宣贯, 管理绩效表明其方针能够通过管理体系加以有效实施、实现及动态管理, 实际未发生变更。</p>
	<p style="writing-mode: vertical-rl;">(三) 体系运行情况</p>



	<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)</p> <p>内部沟通的情况：内部沟通方式：在公司内部主要采用电话、会议、面谈等形式就与产品质量、服务有关问题及与质量管理体系有关问题进行沟通，未发生由于沟通不到位而影响工作的情况。 内部沟通的效果：良好</p> <p>组织对外联络，关注顾客的感受情况 (QMS)：采取顾客满意度调查方式了解顾客感受。</p> <p>外部信息的接收、成文并答复的情况 (E、S 填写)：对会议通知和规定等登记处理</p> <p>重要环境因素信息对外交流情况 (EMS 填写)：主要通过网络、交流及公开信、合同等方式进行，并达成一致性意见实施有效控制</p> <p>OHSMS 事务代表协商和交流的情况 (OHSMS 填写)：与安全健康管理有关的法律法规，包括《劳动合同法》、《工伤保险条例》、《职业病防治法》等关于员工权益、保险等内容</p> <p>与相关方协商的情况 (OHSMS 填写)：按公司要求执行</p>
	<p>3. QMS /<input type="checkbox"/>50430 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/)</p> <p>公司在体系文件中，规定了公司各管理层次（如质量职能部门）和在各阶段对产品和服务过程质量实施检查与验收的管理要求，质量检查与验收范围包括了各相关阶段和过程类型，各个层次相关的检查与验收活动的策划、实施和改进活动正常有序展开（包括回访和顾客满意度调查），相关绩效表明：组织基本能有效控制管理其生产及服务过程，从审核过程看，公司的服务质量管理基本受控。 QMS 关键过程、特殊过程：服务过程；</p>
	<p>4. QMS/<input type="checkbox"/>50430 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；</p> <p>制定并实施了服务质量检验控制规定，规定了公司各管理层次和品质检测部门在各阶段对服务质量实施检查与验收的管理要求。内容基本具备全面性、系统性及可操作性。服务质量检查与验收均在服务过程及服务结束后予以以实现，范围包括：过程、最终结果。以此保证持续向顾客稳定提供稳定合格的服务。 (应说明相关证据)：</p>
	<p>5. QMS/<input type="checkbox"/>50430 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</p> <p>无 (附相关证据)：</p>
	<p>6. 不合格品/项的识别、控制；</p> <p>现场审核时未发现在审核覆盖的时期内发生过违规情况或严重的相关方投诉、赔偿等情况。公司通过客诉处理、满意度分析调查、绩效分析与改进、不合格纠正预防、内审、管理评审等手段实施持续改进。公司针对日常检查、客户投诉、内部审核、管理评审及数据分析等发现的问题，均已按要求实施了纠正措施并通过验证。公司针对顾客的反馈，进行了原因调查和分析，制定了纠正措施，措施实施有效。</p>
	<p>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)</p> <p>组织重要环境因素为 1) 潜在火灾；2) 固废废弃物；3) 噪声排放；4) 粉尘排放。需要应对的风险和机遇相关的过程为服务过程，建立了控制过程的识别、策划控制程序，控制措施实施有效性（包括组织自身的污染预防控制及对相关方的控制）；组织在运行策划时，基于产品生命周期的思维，识别了整个过程的环境影响。具体控制措施，包括：固废的控制、潜在火灾的应急预案。</p>



	<p>8. OHSMS 组织对不可接受风险实施控制的结果 组织建立了危险源识别、评价控制程序，识别评价了危险源、风险相关的过程，评价出了重要危险源：1) 火灾；2) 触电；3) 意外伤害（触电、摔伤、暴力伤害、交通事故等），与之相关的过程有服务、信息处理过程，针对不可接受风险制定了管理方案。控制措施实施有效。</p> <p>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) 组织识别了紧急情况，应急准备和响应为潜在火灾，识别合理、有效。应急物资配备有灭火器和消防栓，编制有应急预案，并组织了演练，并对应急预案进行了评价。</p> <p>10. 对特种设备的维护，检定；(适用时) 无</p> <p>11. 对危险化学品销售、使用、储存、物业服务处置，规定的执行力度(必要时)； 无</p>
(四) 监视 测量 方面	<p>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 公司制定、发布了总体目标并分解到相关职能部门和层次，规定了目标值、计算方法、责任部门、检查人、考核频次等。同时，质量目标得到沟通和监视评价，通过数据的汇总统计、描述性统计等方法对目标进行了测量，总体已达到或超过了规定的目标值。通过 2020 年 1-12 月目标的测量，总体已达到或超过了规定的目标值。</p> <p>2. 顾客满意 公司建立了顾客满意度监视和测量控制程序，对顾客投诉处理及顾客满意度评价做了明确的规定，并按规定对顾客反馈及时处理，但在顾客反馈信息的利用上不够，需要改善。近年来未发生重大顾客投诉和产品质量事故。顾客满意度调查按规定实施，2020 年 12 月实施，满意度评价 98 分，总体实现了顾客满意度的质量目标要求。</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） 建立有《内部审核控制程序》，规定了内审频次一年一次，内审时间：2020 年 12 月 15 日，拟定了审核实施表，明确了内审范围，内审人员经培训合格上岗，能力满足要求，未出现审核本部门情况，内审不符合项 1 项，涉及行政部 Q/E/S7.2 条款，按计划应对人员能力进行评价，不能提供相关证据，针对该不符合项，已及时采取纠正措施后，经内审员验证关闭。内审的有效性需要改善。</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） 管理评审频次为一年一次、本次管理评审于 2020 年 12 月 18 日由总经理主持完成、提供主要输入材料有各部门总结，输入信息基本充分和满足要求。输出见“管理评审报告”，做出了管理体系基本适宜、充分和有效的评审结论。管理评审的输出不具体，需要改善。</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？ 不适用</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) 不适用</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： 不适用</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 无</p> <p>9. 其他能够标明组织绩效、信誉的证据/信息： 无</p>
(五) 持续 改进	<p>1 纠正措施的实施及效果； 公司明确通过对内、外审核结果、管理评审输出、监测和测量等活动中识别出在服务、过程、管理体系等方面存在的问题实施原因分析、纠正和预防措施并实施效果验证而实现的针对问题项的持续改进。与此同时，公司还明确通过方针的宣贯、目标及指标的统计分析，主动发现问题含潜在问题，并通过制定并实施积极的改进计划、活动以实现公司的整体持续改进水平。纠正措施的有效性需要改善。</p> <p>2. (上次审核后) 重大事故、顾客/相关方投诉： 无</p> <p>3. 创新情况</p> <p>4. 无</p>



5. 上次不符合的整改情况

上次审核不符合 Q7.1.5, 已完成整改并保持, 整改有效

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
□样本量不足	
□知识产权保护	
□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 1 项; 其中严重不符合 0 项, 一般不符合 1 项, 观察项 0 项, 分布在项目部部门 8.4.1 条款, 见不符合项分布表。(Q/J/E/S 分开填写)

九、审核结论

<p>1. <input checked="" type="checkbox"/>QMS <input type="checkbox"/>50430 <input checked="" type="checkbox"/>EMS <input checked="" type="checkbox"/>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。 (描述组织的管理体系在认证周期内持续对过程控制的情况, 持续满足标准要求和目标方面的有效性, 向顾客提供稳定、合格产品, 满足适用的环境/职业健康安全法规、防止污染、重大事故和持续改进而策划的活动的情况; 扩大范围部分体系运行情况)</p>
<p>2. 审核组推荐意见: <input type="checkbox"/>推荐保持 (<input type="checkbox"/>QMS <input type="checkbox"/>50430 <input type="checkbox"/>EMS <input type="checkbox"/>OHSMS) <input checked="" type="checkbox"/> (在完成纠正措施后) 推荐保持 (<input checked="" type="checkbox"/>QMS <input type="checkbox"/>50430 <input checked="" type="checkbox"/>EMS <input checked="" type="checkbox"/>OHSMS) <input type="checkbox"/>延期推荐 (<input type="checkbox"/>QMS <input type="checkbox"/>50430 <input type="checkbox"/>EMS <input type="checkbox"/>OHSMS) <input type="checkbox"/>不推荐 (<input type="checkbox"/>QMS <input type="checkbox"/>50430 <input type="checkbox"/>EMS <input type="checkbox"/>OHSMS) 延期推荐、不推荐或缩小认证范围的说明:</p>

十、不符合项纠正措施要求

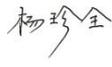
根据相关规定, 请组织对一般不符合报告在 30 天/严重不符合在天针对不符合原因制定并实施纠正措施。验证方式见不符合项报告。

十一、任何影响审核方案的重要事项: 无



十二、审核组签字

审核组组长（签名）： 

审核组成员（签名）：  

日期：2021 年 02 月 24 日

十三、纠正措施验证及结论：

1. 审核中发现的 QMS (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 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 () 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 () 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。