



项目编号：10627-2025-EnMS

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：北京仲量联行物业管理服务有限公司

审核体系：能源管理体系

审核组长（签字）： 贾海平

审核组员（签字）： 贾海平、孙妍

报告日期： 2025 年 5 月 29 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：贾海平

组员：孙妍



受审核方名称：北京仲量联行物业管理服务有限公司

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	贾海平	组长	审核员	2024-N1EnMS-1287023	2.9
B	孙妍	组员	实习审核员	2024-N0EnMS-1230378	

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	王京、高拥军	向导	受审核方
2	/	观察员	/

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（**能源管理体系**）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：

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：一阶段管理体系审核计划（通知）书；

d) 相关的法律法规：《中华人民共和国节约能源法》《、中华人民共和国可再生能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济法》、《北京市民用建筑节能管理办法》等法律法规

e) 适用的能源标准：GB/T23331-2020《能源管理体系 要求与使用指南》；RB/T107-2013《能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求》；绿色建筑评价标准GB/T 50378-2019；空调通风系统运行管理标准GB 50365-2019；通风与空调工程施工质量验收规范GB 50243-2016；公共建筑节能设计标准GB 50189-2015；建筑照明设计标准GB 50034-2013；企业能量平衡表编制方法GB/T 28751-2012；节能量测量和验证技术通则GB/T 28750-2012；工业企业用水管理导则GB/T 27886-2011；小功率电动机能效限定值及能效等级GB



25958-2010；电力变压器能效限定值及能效等级GB 24790-2009；通风机能效限定值及能效等级GB 19761-2009；室内空气质量标准GB/T 18883-2002；节能监测技术通则GB/T 15316-2009；房间空气调节器能效限定值及能效等级GB 21455-2019；；综合能耗计算通则GB/T2589-2020；民用建筑能耗标准GB/T 51161-2016等国家标准；

f) 其他有关要求（顾客、相关方要求）：顾客要求、合同要求。

1.5 审核实施过程概述

1.5.1 审核时间：2025年05月27日上午至2025年05月29日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2024年11月1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）：

变更前：写字楼、住宅和商业物业管理服务所涉及的能源管理活动；

变更后：写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动，

变更理由：经与企业沟通，审核员现场确认

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：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元

办公地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元

经营地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元

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：国际企业大厦项目

项目性质：物业管理服务

施工地址信息：北京市西城区金融大街 35 号

开工和竣工时间：2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，后就该项目签订补充协议，服务期限变更为 2021 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2025 年 05 月 26 日 09:00 至 2025 年 05 月 26 日 13:00 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：能源管理体系相关法律法规的识别、能源数据的收集及评审、内审、管理评审的实施，能源绩效参数和能源基准的建立、体系运行情况等。

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：

审核范围：变更前：写字楼、住宅和商业物业管理服务所涉及的能源管理活动；

变更后：写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动，



变更理由：经与企业沟通，审核员现场确认

组织地址：临时场所：变更前：国际企业大厦业主委员会 北京市西城区金融大街 35 号；

变更后：国际企业大厦物业管理处 北京市西城区金融大街 35 号，

变更理由：经与企业沟通，审核员现场确认。

外包情况：变更前：特种设备检验、计量设备检验、

变更后：安防监控系统维保、自动旋转门维修保养、化粪池清掏服务、制冷机组维保、水处理服务、电梯维保服务、电梯维保服务、消防设备维护保养、工程岗位分包服务、速通门维保服务、配电室智能运维上线服务、保洁服务、垃圾清运、绿植租摆和养护、特种设备检验、计量设备检验

变更理由：经与企业沟通，审核员现场确认。

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（1）项，涉及部门/条款：

行政部：不符合 GB/T23331-2020 标准 7.2 条款：“a），不符合 RB/T119-2015 标准、RB/T107-2013 标准的 4.5.2 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 6 月 29 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 5 月 29 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

本次审核不符合项的验证、内审、管理评审有效性、运行策划和控制、绩效测量和监视、应对机遇和风险的措施情况、内审员能力提升、能源数据收集、能源绩效参数和能源基准的评审、能源评审、任何变更情况等。

3) 本次审核发现的正面信息：

a) 该公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方重大投诉；

b) 相关运行控制保持较好；

c) 完成了能源评审报告，能源绩效参数和能源基准的确定和评审；

d) 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；

e) 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的控制措施；

f) 相关资质保持有效。

g) 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:

应对风险和机会的措施：识别哪些必须应对的“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写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动的潜在影响相适应。交付后的活动：组织确定了并满足与写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动的性质，即与生产和服务有关的风险、顾客反馈、法律法规要求。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服务标准的要求；评估过程的绩效；确保管理体系的符合性和有效性；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能源管理相关过程，能有效予以控制。

2) 风险提示:

初次认证和运行能源管理体系，能源评审报告的编写及数据的采集需要提升，对体系理解有待提高，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：无

二、受审核方基本情况

1) 组织成立时间：1995年02月20日，体系实施时间：2024年11月1日

2) 法律地位证明文件有:

提供营业执照证件：（统一社会信用代码：911101056000580542），有效期：2022-09-22至2030-02-19，经查原件，提供资料属实。

3) 审核范围内覆盖员工总人数：45人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：总部及管理人员单班：上午：09：00-12：00，下午：13：00-18：00。项目部人员：白班：08：00-20：00，夜班：20：00-次日08：00

4) 范围内产品/服务及流程:

范围内产品/服务及流程：服务过程策划→投标洽谈→签订合同→人员配置→人员培训→准备工具上岗→分管区域循环保安→处理投诉、业主回访→评价→改进服务质量

外包过程：安防监控系统维保、自动旋转门维修保养、化粪池清掏服务、制冷机组维保、水处理服务、电梯维保服务、电梯维保服务、消防设备维护保养、工程岗位分包服务、速通门维保服务、配电室智能运维上线服务、保洁服务、垃圾清运、绿植租摆和养护、特种设备检验、计量设备检验

关键过程：服务

不适用条款:无

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

公司成立于1995年02月20日，现有职工共计58人，能源管理体系覆盖人数45人，受审核方办公区域环境满足要求，能源供给设备较齐备，企业根据客户订单实施服务，正常经营期间不倒班。2024年11月1日该公司依据GB/T23331-2020/ISO50001:2018、RB/T 107-2013《能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求》



的要求进行了能源管理体系的策划，设置了管理层、行政部、项目部等职能部门，组织结构清晰，各岗位职责明确。

1、该公司管理方针和目标：

能源管理方针：节约能源，优质服务；绿色物业，持续改进。

方针包含在管理手册中，经总经理批准，与手册一起发布实施。公司方针适应组织的宗旨和能源管理要求并支持其战略方向，为建立能源目标提供了框架。方针体现了对满足法律法规要求和风险的承诺、持续改进能源管理体系的承诺等内容，符合要求。

结合公司的实际情况，识别外部、内部环境，以策划公司的能源管理活动，建立管理体系，改进能源绩效，以达到预期的目的。

2023 年到 2025 年 4 月能源绩效参数、能源基准、目标及完成情况

	能源绩效参数	能源基准 2023 年度	能源目标 2024 年	2024 年度 完成值	完成 结果	能源基准 2024 年度	能源目标 2025 年	2025 年 1月-4 月 完成情况	完成 结果
公司总部	单位办公面积综合能耗 (kgce/ m ² ·a)	10.0653	≤10	9.8818	完成	9.8818	≤9.8	3.1283	完成
国际企业大厦项目 (北京市西城区 金融大街 35 号)	综合能耗 (tce)	1156.8038	≤1156	1079.2341	完成	1079.2341	≤1079	349.9145	完成
	单位建筑面积综合能耗 (kgce/ m ² ·a)	10.4558	≤10	9.7547	完成	9.7547	≤9.75	3.1627	完成

运营过程能源消耗量

年份	2023 年		2024 年		2025 年 1-4 月	
	总部办公	国际企业大厦项目	总部办公	国际企业大厦项目	总部办公	国际企业大厦项目
面积 (m ²)	2311.39	110637	2311.39	110637	2311.39	110637
电耗 (kWh)	188789	7548720	185350	7690880	58727	2175600
水耗 (t)	244	45557	238	49386	51	14368
热力 (吉焦)	/	6374	/	3558	/	2312
综合能耗(kgce)	23264.9005	1156803.793	22840.7048	1079234.093	7230.6604	349914.4528
项目单位面积综合 能耗 (kgce/ m ² ·a)	/	10.4558	/	9.7547	/	3.1627
公司单位面积综合 能耗 (kgce/ m ² ·a)	10.0653	/	9.8818	/	3.1283	/

公司各部门能源目标分解考核表 (2024.01.01-2024.12.31)

部门	En 目 标 内 容	考核依据及考核办法	考核结果	完成情况
公司 能源 目标	公司单位面积能耗≤10kgce/ m ² ·a)	总部办公区域能耗/面积.年	9.8818	完成
	综合能耗 (tce): ≤1156	各能源种类能耗之和	1079.2341	完成
	国际企业大厦项目单位面积综合能耗≤10 (kgce/ m ² ·a)	国际企业大厦项目能耗/面积.年	9.7547	完成
行 政 部	1、内审完成率 100%	按实际统计计算	100%	Wan
	2、文件有效控制 100%	可控文件/文件总数*100%。	符合	完成
	3、法律法规识别及合规性评价及时性	及时检查	及时评价	完成
	4、年度培训计划执行率 100%	按实际项统计	按时间节点完成 4 次	完成
	5、节约使用水电；	及时检查	符合	完成
	6、能源采购、用能设备采购符合要求；	按照国家及政府要求进行采购	100%	完成
	7、资金支持率 100%	以实际统计数计算	100%	完成
	8、公司单位面积能耗≤10 (kgce/ m ² ·a)	总部办公区域能耗/面积.年	9.8818	完成



项目 部	1. 综合能耗 (tce): ≤1156	各能源种类能耗之和	1079.2341	完成
	2. 国际企业大厦项目单位面积综合能耗≤10 (kgce/ m ² ·a)	国际企业大厦项目能耗/面积. 年	9.7547	完成
	3. 技术改造设计符合相关规定	未发生	未发生	完成
	4. 特种设备按计划检定/校准	以实际统计数计算	及时检定	完成
	5. 设备设施维护保养及时率及完好率 95%以上(因前期交接已发现的状况除外)	完好设备台数/总设备台数*100%	98.5%	完成
	6 客户满意度 95...%以上	以实际统计数计算	98%	完成
	7 客户投诉、保修处理及时率 100%	以实际统计数计算	100%	完成
	8 物业费收缴率 98%以上 (含)	以实际统计数计算	100%	完成
	9 无重大事故	以实际统计数计算	未发生	完成

公司各部门能源目标分解考核表 (2025. 01. 01-2025. 4. 30)

部门	En 目标 内容	考核依据及考核办法	考核结果	完成情况
公司 能源 目标	公司单位面积能耗≤9.8 kgce/ m ² ·a)	总部办公区域能耗/面积. 年	3.1283	
	综合能耗 (tce): ≤1079	各能源种类能耗之和	349.9145	完成
	国际企业大厦项目单位面积综合能耗 (kgce/ m ² ·a) ≤9.75	国际企业大厦项目能耗/面积. 年	3.1627	完成
行政 部	1、内审完成率 100%	按实际统计计算	100%	完成
	2、文件有效控制 100%	可控文件/文件总数*100%。	符合	完成
	3、法律法规识别及合规性评价及时性	及时检查	及时评价	完成
	4、年度培训计划执行率 100%	按实际项统计	按时间节点完成 4 次	完成
	5、节约使用水电；	及时检查	符合	完成
	6、能源采购、用能设备采购符合要求；	按照国家及政府要求进行采购	100%	完成
	7、资金支持率 100%	以实际统计数计算	100%	完成
	8、公司单位面积能耗≤9.8 (kgce/ m ² ·a)	总部办公区域能耗/面积. 年	3.1283	完成
项 目 部	1. 综合能耗 (tce): ≤1156	各能源种类能耗之和	1079.2341	完成
	2. 国际企业大厦项目单位面积综合能耗≤10 (kgce/ m ² ·a)	国际企业大厦项目能耗/面积. 年	9.7547	完成
	3. 技术改造设计符合相关规定	未发生	未发生	完成
	4. 特种设备按计划检定/校准	以实际统计数计算	及时检定	完成
	5. 设备设施维护保养及时率及完好率 95%以上(因前期交接已发现的状况除外)	完好设备台数/总设备台数*100%	99%	完成
	6 客户满意度 95...%以上	以实际统计数计算	98%	完成
	7 客户投诉、保修处理及时率 100%	以实际统计数计算	100%	完成
	8 物业费收缴率 98%以上 (含)	以实际统计数计算	100%	完成
	9 无重大事故	以实际统计数计算	未发生	完成

经过总经理批准，利用培训、会议等形式进行宣传贯彻，并向企业顾客进行了传达将能源目标分解到相关职能和层次等，提出了合理的可测量数量指标，制定了考核计算方法，采集了管理体系运行的证据，并针对能源目标制定了管理方案，企业管理目标和管理方案具有可行性和合理性，经过测量已经完成。管理目标符合企业情况和标准要求。与管理者代表杨惠颖沟通，企业能源目标切合企业的实际，经查阅符合标准的要求。



2、管理体系范围：

审核范围：EnMS：写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动，无不适用要求及条款。

物理边界：

注册地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元

办公地址：[写字楼物业管理服务]. [北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元]

经营地址：[写字楼物业管理服务]. [北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元]

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：国际企业大厦项目

项目性质：物业管理服务

施工地址信息：北京市西城区金融大街 35 号

开工和竣工时间：2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，后就该项目签订补充协议，服务期限变更为 2021 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

核算边界：位于北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元的北京仲量联行物业管理服务有限公司和位于北京市西城区金融大街 35 号的国际企业大厦物业管理处的写字楼物业服务过程所涉及的能源管理、使用过程的相关能源管理活动

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、各部门管理制度、能源评审报告、确定了能源绩效参数、能源基准、以及记录表格、对能源绩效数据进行收集等文件化的信息。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。

编制了《风险和机遇控制程序》，为建立风险和机遇的应对措施,明确包括：风险应对、风险规避、风险降低和风险接受在内的操作要求,建立全面的风险和机遇管理措施和内部控制的建设,增强抗风险能力,并为在能源管理体系中纳入和应用这些措施及评价这些措施的有效性提供操作指导。

公司已按能源管理体系标准要求，并结合公司经营管理实际对能源管理进行策划，在策划过程中考虑公司所处的内外部环境因素及相关方的需求和期望，通过识别风险和机遇预测潜在的问题及其后果，在发生不利影响之前采取预防措施，识别和追踪可能提供潜在优势或有益结果的有利考量或环境，针对所识别的风险和机遇，公司制定相应的措施，并将这些措施整合实施在能源管理体系和能源绩效改进过程中，并评价这些措施的有效性。

策划风险和机遇时确保与能源方针保持一致，能够实现持续改进能源绩效，同时还包含对能源绩效有影响活动的评审。

4、组织建立组织机构分为：

管理层、行政部、项目部等职能部门。组织机构策划合理，符合公司实际服务经营状况。

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：

写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动过程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《内部审核控制程序》，用于能源管理体系内部审核的策划和实施。

2025年4月11日进行能源管理体系的内部审核，由内审组长主持会议，有1内审任命书-能源、1内审任命书-能源、3内审首末次会议签到表、4内审报告、5不符合报告、6内审检查表、7不符合整改培训记录等，内容基本可信。与内审组长和内审员交流，对内审的目的和方法不清楚，虽然进行了培训，但是培训效果没有达到要求，审核员建议后期加强内审员培训，提升内审员的审核水平。

本次内审共开一般不符合项1个（查看记录，未能提供对重点用能岗位技能培训的证据。不符合 GB/T 23331-2020/ISO50001:2018 标准 7.2 条款要求）。

形成内部审核不合格报告，判标准确，对不符合项责任部门进行了分析原因、采取纠正、纠正措施并验证了有效性。2025-4-14 对不符合进行了整改，并进行关闭，内审报告表述清楚，对能源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。

8、管理评审：

查策划有《管理评审控制程序》，内容基本符合要求。2025年4月22日进行管理评审，由总经理主持会议，有1能源管理体系管理评审计划，2管理评审会议签到表，3-1能源管理体系管理体系运行业绩报告（输入），3-2项目部体系运行情况资料，3-3行政部体系运行情况资料，4管理评审报告，5管理评审会议纪要，6管理评审改进记录。编审批齐全。出示“管理评审会议签到表”总经理、中层以上负责人参加并签到，编审批基本齐全。

管理评审1个改进建议：在体系推行运作时，体系推行还存在不少待改进之处，在巡查时，发现项目部个别员工节能意识还需提高。查看 2025-04-25 培训记录，已实施，有效果评价。

管理评审结论：总的来说，本公司能源管理体系已建立并得到充分、有效、适宜的运行，全体员工必须以公司的能源管理方针为宗旨，持续改善能源管理体系。

9、绩效评价：

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，提供合格产品和服务，满足顾客及相关方需求。

查《监视、测量与分析控制程序》规定的监测内容包括：有关法律法规的遵循情况；体系运行的覆盖情况；用能系统、过程和环节是否在规定状态下运行；目标、指标的实现情况和能源管理方案的进展情况；考核制度的落实情况；能源计量、统计制度的执行情况；设施设备的运行、



维护和检定情况；公司、生产部每月对能源绩效的相关的关键活动、关键区域、关键设备设施的运行控制情况进行检查和评价，以便及时发现问题并采取措施进行有效控制。包括：目标和指标的实现情况；管理实施方案进展和效果；关键运行特性的控制；优控绩效改进机会的控制；检查和评价的方法包括目测、实测、巡视、关键参数记录的分析等。按规定的控制准则监测工艺运行参数,各主要用能部门指定专人对部门用能情况进行巡视和监控，确保关键运行特性得到逐级控制，发现的用能异常情况应及时在设备运行记录中体现并及时处置或反馈给责任部门处理。

10、持续改进

公司通过日常管理与检查、内审、管理评审等过程的控制实现持续改进。符合标准要求。

提供公司能源管理评审报告：提出近期改进的方面：公司目前的能源管理现状基本能够满足国家、地方及行业方面法律法规及其他要求；公司应在本次能源评审工作的基础上，对公司的能源基准、能源绩效参数、能源目标指标以及管理实施方案进行评审；针对评审过程中识别确定的节能机会，公司应积极地予以响应落实；加强能源管理相关法律法规的教育，加强对能源使用有关岗位的培训，提高职工节能意识；明确职责，确保能源管理体系的有效运行等。基本符合公司实际情况。

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

能源管控情况

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，能够按照服务规范提供写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动的能源管控，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监控。

1、能源评审：

企业策划了《能源评审控制程序》文件。提供了 2025.5.12 编制的“能源评审报告”，根据“GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南”和“RB/T 107-2013 能源管理体系 公共建筑组织管理认证要求”，在公司开展能源评审相关工作，对当前能源消耗水平和能源利用状况，制定优先改进能源绩效的项目。

总经理/管理者代表委托项目部负责组织能源评审活动。

提供了 2025.05.12 编制的能源评审报告：确定了评审目的、评审依据、评审范围、能源目标及评审的能源数据等相关内容。以 2023 年 1 月-12 月的能耗绩效统计数据为 2024 年度的能源基准 测算 2024 年 1 月到 2025 年 4 月的能源绩效情况。组织能源评审,同时根据评审结果得出能源基准、绩效参数、能源目标及能源管理方案；统计分析情况如下：

1、公司能源评审的范围：

总部地址位于北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元的北京仲量联行物业管理服务有限公司和项目部位于北京市西城区金融大街 35 号的国际企业大厦项目物业管理处的有关写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动，该活动涵盖了能源购入、转换、输送、使用所涉及的生产系统、辅助生产系统和附属生产系统活动全过程。

主要用能区域：



1) 主要用能系统-物业服务用能系统：空调系统、照明系统、配电系统、给排水系统及设备设施管理、秩序维护和保洁过程用能等；

2) 附属用能系统-办公用能系统：办公系统、空调系统、照明系统等；

3) 管理：行政部、项目部等办公场所。

4) 外包过程：安防监控系统维保、自动旋转门维修保养、化粪池清掏服务、制冷机组维保、水处理服务、电梯维保服务、电梯维保服务、消防设备维护保养、工程岗位分包服务、速通门维保服务、电室智能运维上线服务、保洁服务、特种设备检验、计量设备检验、垃圾清运、绿植租摆和养护

2、评审周期

基准期：2023年1月-2023年12月

报告期：2024年1月-2025年4月

公司自2024年11月建立能源管理体系后，在2025年5月进行了能源评审，本次利用2024年1月-2025年4月的能耗数据组织能源评审，同时根据评审结果得出能源基准、绩效参数、能源目标及能源管理方案等。

3、评审人员

崔志远、王京、米振晶

4、评审内容

初次能源评审主要涉及以下内容：

- 1) 识别公司的生产活动、产品、过程和服务中的能源使用和消耗情况；
- 2) 分析及评价能源利用现状；
- 3) 分析公司节能基础管理状况；
- 4) 评价公司能源计量器具配备及校准情况；
- 5) 评价适用于公司的重要法律法规、标准及其它要求的合规性程度；
- 6) 评价出优先控制的能源使用区域、重点耗能设备设施及改进机会；
- 7) 根据评审结果确定能源基准、绩效参数、目标/指针及管理方案。

5、能源评审方法

根据公司能源消耗与使用种类和能源管理特点，现确定采用以下方法：

- 1) 对各用能部门、过程的能源消耗与使用情况进行现场调查，收集资料；
- 2) 通过绘制能流图，收集和计算能源绩效结果；
- 3) 查阅原有的能源资料及统计台账，并对标了解差距；
- 4) 通过专家诊断、员工头脑风暴法，寻找和确定改进机会等。
- 5) 物料平衡、能量平衡
- 6) 现场用能设备、工艺运行监测
- 7) 利用能源审计的结果

6、主要产品信息

- 1) 产品和活动范围：写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动
- 2) 物业管理服务流程



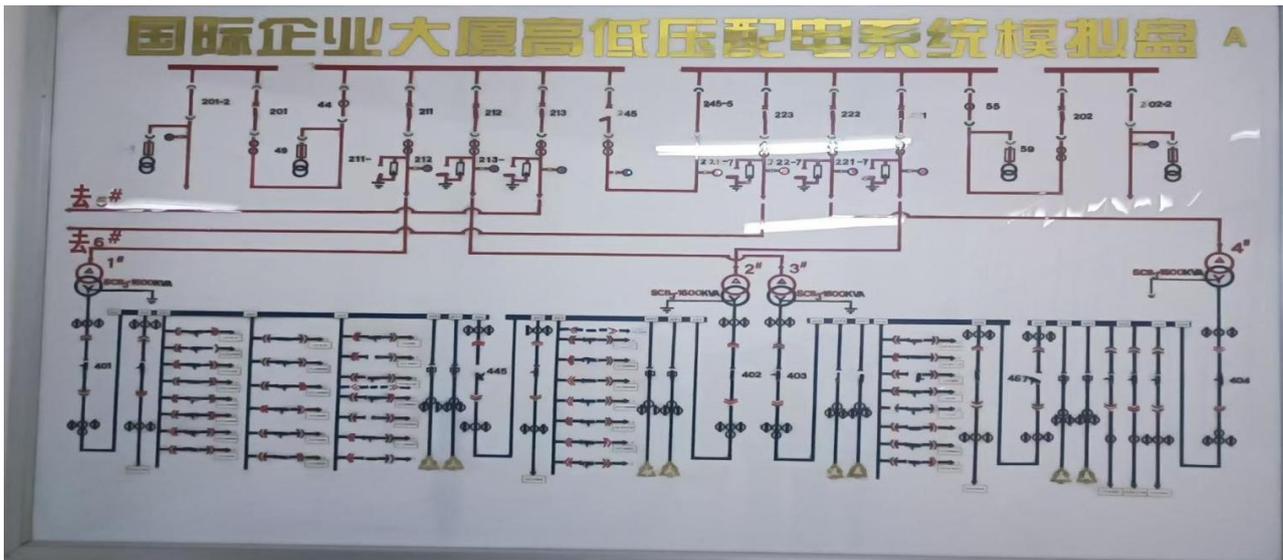
服务流程：服务过程策划→投标洽谈→签订合同→人员配置→人员培训→准备工具上岗→分管区域循环保安→处理投诉、业主回访→评价→改进服务质量

外包过程：安防监控系统维保、自动旋转门维修保养、化粪池清掏服务、制冷机组维保、水处理服务、电梯维保服务、电梯维保服务、消防设备维护保养、工程岗位分包服务、速通门维保服务、电室智能运维上线服务、保洁服务、特种设备检验、计量设备检验、垃圾清运、绿植租摆和养护

关键过程：服务

不适用条款：无

7、用能流程



8、能源管理情况

公司设有行政部、项目部，成立了能源管理团队，组长由总经理兼任，其常设机构是行政部。公司的各项节能工作及具体实施均由行政部统筹，相关部门配合，并落实了相应职责。

根据公司管理体系文件和管理标准的要求，结合实际制定和修订了以下管理制度：《采购流程规范》、《保洁管理制度》、《消防安全应急预案》、《消防安全管理制度》、《消防器材管理规定》、《物业设备设施管制度》、《业主沟通机制》、《突发性停电、停水、停汽事故应急预案》、《企业节能目标管理责任考核评价制度》、《企业节能管理岗位责任制度》、《企业节能培训管理制度》、《企业节能奖惩管理制度》、《企业节约用电管理制度》、《企业节约用水管理制度》、《企业能源计量管理制度》、《企业能源统计管理制度》、《企业能源消耗定额管理制度》、《废弃物回收与处置制度》、《企业节能新技术、新产品推广管理制度》、《企业能效对标管理制度》等，编制了《能源评审控制程序》，保证正常生产和节能管理。

9、能源概况分析

1) 能源采购

公司目前外购能源主要为电力、水、热力，其中电力由国家电网提供，依电表进行结算；热力由北京热力公司采购，自来水由自来水公司提供，通过自来水输送管道分配到公司。水的使用主要是办公室和服务过程用水。



上述均为标准化能源，其质量等级执行国家相关标准且无需我司进行检验，故暂不需要编制能源采购标准。

2) 能源资源消耗情况

公司总部消耗的能源有：电力和水，国际企业大厦物业管理处项目在提供物业服务时也主要消耗电力、水和热力。

公司总部：公司总部位于北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元，总部办公面积为 2311.39 平方米，主要为办公活动，主要涉及照明和空调等用电。

国际企业大厦物业管理处项目：

该项目主要是对位于北京市西城区金融大街 35 号（以下简称“国际企业大厦项目”）提供的写字楼物业管理服务。主要提供客户物业管理服务所涉及场所的能源使用及管理活动。国际企业大厦建筑面积 110637 平方米，为写字楼并有停车场等组成。

公司总部和国际企业大厦项目能源消耗种类及数量统计如下：

能源种类	2023 年 1-12 月	折算标准煤 (tce)	折标系数		比例	备注
电力消耗 (kWh)	7548720.0000	927.7377	0.1229	kgce/kWh	80.20%	国际企业大厦
水 (吨)	45557.0000	11.7081	0.2570	kgce/t	1.01%	
热力 (吉焦)	6374.0000	217.3534	34.1000	kgce	18.79%	
综合能耗 (tce)	/	1156.7992	/		/	
电力消耗 (kWh)	188789.0000	23.2022	0.1229	kgce/kWh	99.73%	总部
水 (吨)	244.0000	0.0627	0.2570	kgce/t	0.27%	
综合能耗 (tce)	23264.9005	23.2649	/		/	
能源种类	2024 年 1-12 月	折算标准煤 (tce)	折标系数		比例	备注
电力消耗 (kWh)	7690880.0000	945.2092	0.1229	kgce/kWh	87.58%	国际企业大厦
水 (吨)	49386.0000	12.6922	0.2570	kgce/t	1.18%	
热力 (吉焦)	3558.0000	121.3278	34.1000	kgce	11.24%	
综合能耗 (tce)	/	1079.2292	/			
电力消耗 (kWh)	185350.0000	22.7795	0.1229	kgce/kWh	99.73%	总部
水 (吨)	238.0000	0.0612	0.2570	kgce/t	0.27%	
综合能耗 (tce)	/	22.8407	/		/	
能源种类	2025 年 1-4 月	折算标准煤 (tce)	折标系数		比例	备注
电力消耗 (kWh)	2175600.0000	267.3812	0.1229	kgce/kWh	76.41%	国际企业大厦
水 (吨)	14368.0000	3.6926	0.2570	kgce/t	1.06%	
热力 (吉焦)	2312.0000	78.8392	34.1000	kgce	22.53%	
综合能耗 (tce)	/	349.9130	/		/	
电力消耗 (kWh)	58727.0000	7.2175	0.1229	kgce/kWh	99.82%	总部
水 (吨)	51.0000	0.0131	0.2570	kgce/t	0.18%	
综合能耗 (tce)	/	7.2307	/		/	

折标系数：电-1.229 tce/万 kWh；水-0.2571kgce/t；热力：热力当量值：34.1kgce。

由上表可知：

总部能源消耗占比情况：2023 年度：电力：99.73%，水占比：0.27%；2024 年度：电力：99.73%，水



占比：0.27%；2025年1月到4月：电力：99.82%，水占比：0.18%；由此可见，总部主要能耗为电力，占绝对重要地位，因此后续评审过程主要围绕电力的消耗采取措施，总部主要能耗为电力，因此后续评审过程主要围绕电力的消耗采取措施。

国际企业大厦项目能源消耗占比情况：2023年度：电力：80.20%，水占比：1.01%；热力：18.79%；2024年度：电力：87.58%，水占比：1.18%；热力：11.24%；2025年1月到4月：电力：76.41%，水占比：1.06%；热力：22.53%；；由此见，项目部主要能耗为电力，占绝对重要地位，因此后续评审过程主要围绕电力的消耗采取措施，总部主要能耗为电力，因此后续评审过程主要围绕电力的消耗采取措施。

3) 主要耗能设备

公司建立《公司项目部用能设备》。主要能源设备为：公司服务设备齐全，抽查有《设备及配套系统台账》，包括冷冻机组设备及配套系统 27 台套、给水系统设备 17 台套。消防系统设备 30 台套。电力系统设备 33 台，风机系统 5 台套，特种设备 24 台套。详见初始能源评审报告设备一览表。从设备表看冷冻机组设备及配套系统主要耗能设备， $\geq 100\text{KW}$ 以上的用电设备主要是制冷机组。为了保障设备正常运行，公司制定了相关设备管理制度，目前设备运行状况较为良好，设备完好率达 95% 以上。公司主要耗能设备见表：

变压器由电力局定期进行专业维护，管理处只进行日常的巡查和看护。

公共区域照明系统主要为楼道照明，目前已全部更换为节能 LED 灯。后续考虑对楼道公区照明进行智能控制改造，如加装感应控制系统，避免长明灯现象。

消防泵、喷淋泵等用于火灾应急，平时处于停机状态，虽然功率相对较大，但对其实施节能改进的意义不大。

泵使用频次较高，目前已运行多年且其负载随着用水量的变化而变化，因此后续可考虑更换新的高能效节能型水泵并加装变频控制。防排烟风机日常用于地下车库及楼道的通风换气，除每天定时开启外，偶尔会根据空气污染情况临时开启，但其负载基本恒定，因此目前暂无节能改进的需求。

国际企业大厦空调主机能耗比例最大，考虑到季节变化，能耗有所不同，如果负载不高且有时高有时低，可以考虑加变频。如果新风量大，可以考虑加深度除湿机。可以考虑更换节能环保的碳氢制冷剂。

4) 设备维修保养情况

公司设备养护和维修由项目部负责。

公司参照一些质量体系标准，加强设备基础管理，完善设备管理的有关事项和各项标准，对设备各项原始数据进行存盘管理，严抓检查；发现问题及时解决，改变原来以检修为重点转向操作维护为重点；把原来随时准备抢修的工作计划转向计划检修和状态检修相结合；设备保持清洁、点检、保养、润滑，加强对设备的巡检、点检，把“日常巡检、定期点检、专门抽检”相结合；重点加强关键设备的管理，维护，保养和检测，对重点设备进行检测与计算。

淘汰能耗落后工艺、设备概况

对照工信部下达的《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录》，公司不存在高耗能落后设备，按照国家政策法规文件组织识别相关能耗落后的工艺。识别概况如下：



序号	国家政策法规文件	公司识别及淘汰情况
1	国家工业和信息化部《部分工业行业淘汰落后生产工艺装备和产品指导目录（2010 年本）》（2010）第 122 号公告	文件内容不涉及公司现有生产工艺
2	国家发展与改革委《产业结构调整指导目录》（2011）第 9 号令（2013）22 号令修改	文件内容不涉及公司现有生产工艺
3	高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录（第一批到第四批）	文件内容不涉及公司现有生产工艺

10、用能状况分析

1) 公司涉及的能源包括电力、水、热力。能源种类见下表所示。

能源类型	来源	特性	备注
电力	外购	服务和生活辅助消耗用	总部、项目部
水	当地供水公司	服务和生活辅助消耗用	总部、项目部
热力	外购	服务和生活辅助消耗用	项目部

2) 能源消耗统计分析

公司根据职能分配按月对能耗情况统计分析，当发生异常时相关人员分析原因，采取措施。2024 年 1-2025 年 4 月能源消耗及能源指标统计如下表所示。注：各类型能源折标煤系数：水 0.2571kgce/t；电 0.1229 kgce/（kW·h）；热力：1GJ=34.1kgce。

2023 年 1-12 月公司总部和国际企业大厦项目能耗统计表

	能源种类	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	折标准煤 (kgce)
公司总部	用电量 (kwh)	16937	12468	15976	15496	16084	15937	17643	16923	16034	15101	14821	15369	188789	23202.17
	用水量 (吨)	20	11	18	21	15	19	31	27	29	18	16	19	244	62.7324
国际企业大厦	用电量 (kWh)	664000	563920	509440	446960	595920	727520	846080	848880	659040	445360	562800	678800	7548720	927737.688
	用水量 (吨)	1727	2121	2615	4355	3855	4028	5071	5396	5700	3950	3252	3258	45557	11712.7047
	热力 (吉焦)	2197	1242	825	52	46	41	30	37	33	34	552	1285	6374	217353.4

2024 年 1-12 月公司总部和国际企业大厦项目能耗统计表

	能源种类	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	折标准煤 (kgce)
公司总部	用电量 (kwh)	17818	13358	15185	15503	15694	15485	17266	16270	15171	14422	14029	15149	185350	22779.515
	用水量 (吨)	24	13	15	24	17	20	23	20	30	17	14	21	238	61.1898
国际企业大厦	用电量 (kwh)	670480	532080	522560	485440	628320	711120	907360	876320	665760	471360	555360	664720	7690880	945209.152
	用水量 (吨)	3343	3273	2330	3363	3891	4371	5119	6521	5399	4500	3520	3756	49386	12697.1406
	热力 (吉焦)	952	800	373	47	42	31	30	21	25	32	312	893	3558	121327.8

2025 年 1-4 月公司总部和国际企业大厦项目能耗统计表

	能源种类	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计	折标准煤 (kgce)
公司总部	用电量 (kwh)	12318	15966	15411	15032									58727	7217.5483
	用水量 (吨)	4	7	17	23									51	13.1121
国际企业大厦	用电 (kWh)	611200	554560	540000	469840									2175600	267381.24
	用水量 (吨)	3853	3239	3060	4216									14368	3694.0128
	热力 (吉焦)	952	1003	307	50									2312	78839.2

2023 年度、2024 年度、2025 年 1 月-4 月能源消耗及能源指标分析

种类		2023 年 (1-12) 月能源消耗 (kgce)		2024 年度 (1-12) 月能源消耗		2025 年度 (1-4) 月能源消耗	
		总部	国际企业大厦	总部	国际企业大厦	总部	国际企业大厦
电折标煤系数 kgce/（kW·h）	0.1229	23202.1681	927737.688	22779.515	945209.152	7217.5483	267381.24
水折标煤系数 (kgce/t)	0.2571	62.7324	11712.7047	61.1898	12697.1406	13.1121	3694.0128
热力当量值 (kgce/MJ)	34.12	/	217353.4	/	121327.8	/	78839.2
综合能耗 (kgce)		23264.9005	1156803.793	22840.7048	1079234.093	7230.6604	349914.4528



综合能耗 (tce)	23.2649005	1156.803793	22.8407048	1079.234093	7.2306604	349.9144528
总部办公面积 (m ²)	2311.39	/	2311.39	/	2311.39	/
国际企业大厦建筑面积 (m ²)	/	110637	/	110637	/	110637
单位办公面积综合能耗 (kgce/m ² ·a)	10.0653	/	9.8818	/	3.1283	/
单位建筑面积综合能耗 (kgce/m ² ·a)	/	10.4558	/	9.7547	/	3.1627

从综合能耗角度看，主要能源使用区域是物业管理过程中设备能耗。主要能耗过程有：空调系统：水泵运行、消防系统、电梯及其他用能等。办公室的主要能耗过程有：照明、空调、计算机。

主要能源使用

序号	主要能源使用区域	过程/活动	耗能设备设施	耗能种类
1	物业管理过程	空调系统、风机水泵运行、电梯等过程	空调机组、水泵（生活水、消防水）、电梯、鼓风机等	电力
2	办公室	办公活动	空调、照明、电脑	电力

11、主要能源使用识别

1) 各生产系统与能源使用相关的岗位及人员

公司各部门对能源使用及消耗有影响的岗位数量、涉及人员数量、重点用能设备操作培训持证上岗情况。

对能源使用及消耗有影响的岗位、涉及人员情况表

序号	岗位/工种	人数	岗位能力要求	人员与岗位匹配情况	职责
1	最高管理者	1	在岗位说明书中	符合	全面负责统筹规划，为工作开展提供资源配置，领导小组开展工作
2	管理者代表	1	在岗位说明书中	符合	负责协助最高管理者统筹能源管理工作，制定工作计划，并监督各项工作进度。
3	能源采购人员	1	在岗位说明书中	符合	开展能源管理工作，负责能源体系审核、认证工作的准备。负责进行能源技术上的改进。负责生产工艺、技术方面节能方案的推行工作。
4	能源统计人员	1	在岗位说明书中	符合	负责能源数据的收集，统计。
5	能源绩效负责人	1	在岗位说明书中	符合	负责能源绩效、能源统计
6	计量器具管理人员	1	在岗位说明书中	符合	负责计量器具管理，检定或校准，确保数据准确。
7	能源数据开发维护	1	在岗位说明书中	符合	负责能源开发、维护数据和分析
8	项目部作业人员	38	在岗位说明书中	符合	设备运行过程

2) 节能潜力分析和能源绩效优先改进机会识别（管理改进方面）

通过以上能源管理状况的评审，着重在以下方面予以改进；

- 1、能源管理制度方面：加强能源管理考核制度；
- 2、能源监测方面：加强能源数据的收集等；
- 3、日常管理方面：加强现场检查，节约能源资源等；
- 4、优化运行方面：从业务流程、用能设备管理上优化操作，充分利用能源。

能源改进机会的识别及排序，如下表所示：

3) 未来的能源使用情况分析

公司按照地方政府和能源的使用要求进行能源规划，预计未来几年主要能源使用无大的变化。

12、能源评审输出



1) 能源基准、能源绩效参数、目标和指标

对于能源基准的选择，公司服务场地、设备工艺没有改变，静态因素也没有变化，因此以 2023 年 1 月-12 月作为能源基准。评价 2024 年能源情况。以 2024 年度能源数据为基准评价 2025 年度用能情况。2023 年度能源绩效参数作为 2024 年度基准值，确定 2024 年度目标，2024 年度能源绩效参数作为 2024 年度基准值，确定 2025 年度目标。

根据公司用能情况，公司能源小组经讨论确定能源绩效参数为：公司总部：单位办公面积综合能耗（kgce/ m²·a），国际企业大厦项目部能源绩效参数为：综合能耗(tce)、单位建筑面积综合能耗（kgce/ m²·a）。

根据分析结果总部能源消耗主要为电力，采取控制措施是控制电的消耗，项目部的主要能源消耗为电力、热力，热力是固定向热力公司缴纳费用。公司项目部采取控制措施是控制电的消耗。目前看达到公司能源目标。具体月度各项能源统计数据见附件 1，能源目标值表见下表：

2023 年到 2025 年 4 与月能源绩效参数、能源基准、目标及完成情况

	能源绩效参数	能源基准 2023 年度	能源目标 2024 年	2024 年度 完成值	完成 结果	能源基准 2024 年度	能源目标 2025 年	2025 年（1-4）月 完成情况	完成结果
公司总部	单位办公面积综合 能耗（kgce/ m ² ·a）	10.0653	≤10	9.8818	完成	9.8818	≤9.8	3.1283	完成
国际企业大 厦项目 （北京市西 城区金融大 街 35 号）	综合能耗 （tce）	1156.8038	≤1156	1079.2341	完成	1079.2341	≤1079	349.9145	完成
	单位建筑面积综合 能耗 （kgce/ m ² ·a）	10.4558	≤10	9.7547	完成	9.7547	≤9.75	3.1627	完成

公司运营情况稳定，场所固定，能源数据处于静态。行政部分析近三年能源数据，制定公司年度能源目标，并将目标分解到行政部、项目部。各部门采取措施，确保能源年度目标的顺利完成。根据上表公司 2024 年度、2025 年度截止到目前，各项能源指标均已完成。

2) 绩效改进机会：公司经过多年运行，分析前三年的运行情况可以看出，随着物业管理水平的提高，用能设备的增加，综合能耗增加，但企业节能管理上加强管理，企业的能源管理和体系运行整体是有效的。

13、结论和建议

1) 评审结论：通过此次能源评审可以看出，公司已建立起能源管理体系和完善的节能管理制度，公司通过能源体系的运行实施，节能效果明显。目前的能源管理现状基本能够满足国家、地方及行业方面法律法规及其他要求；

2) 建议：但节能管理仍比较薄弱，各层级节能理念需要进一步提升，用能优化工作仍有较大提升空间，总体来说，公司主要用能指标处于行业较领先水平，公司通过设施改造减少年份浪费。公司在后续的经营中还应进一步加强能源管理工作，不断完善有关能源管理要求，确保能源管理体系的有效建立和运行。2、公司策划了《能源基准与能源绩效参数设定程序》，内容基本符合标准要求。企业评审了能源绩效参数值，并与相应的能源基准进行比较。保留了能源绩效参数值的文件化信息。

能源绩效参数：

组织应确定能源绩效参数，这些能源绩效参数应：

- 1) 与监视和测量能源绩效相适宜；
- 2) 使组织能够证实其能源绩效的改进。



确定和更新能源绩效参数的方法应保持文件化信息。

当有数据显示相关变量显著影响能源绩效时，应考虑这些数据以建立适当的能源绩效参数。

组织应评审其能源绩效参数值，并与相应的能源基准进行比较。组织应保留能源绩效参数值的文件化信息。

根据公司能源种类和能源消耗的实际情况，考虑服务流程之间的关系，在公司方面建立能源绩效参数，包括但不限于以下参数：总部：单位建筑面积综合能耗、项目部：单位建筑面积综合能耗、综合能耗。

能源基准：

使用能源评审的信息，并考虑适合的时间段，建立能源基准。

当有数据显示相关变量显著影响能源绩效时，组织应对能源绩效参数和相应的能源基准进行归一化。

根据企业活动的性质，归一化可以是简单的调整，或者是更加复杂的过程。当出现以下一种或多种情况时，应对能源基准进行调整：

- a) 能源绩效参数不再能够反映组织的能源绩效时；
- b) 静态因素发生重大变化时；
- c) 其他预先规定的情况。

2024 年以 2023 年度能耗情况外基准：能源基准值：公司总部：单位建筑面积综合能耗 $10.0653\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ ；国际企业大厦项目（北京市西城区金融大街 35 号）：综合能耗：1156.8038tce，单位建筑面积综合能耗： $10.4558\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ 、

2025 年以 2024 年度能耗情况外基准：能源基准值：公司总部：单位建筑面积综合能耗 $9.8818\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ ；国际企业大厦项目（北京市西城区金融大街 35 号）：综合能耗：1079.2341tce，单位建筑面积综合能耗： $9.7547\text{kgce}/\text{m}^2\cdot\text{a}$ 、

公司运营情况稳定，场所固定，能源数据处于静态。行政部和项目部分析近三年能源数据，制定公司年度能源目标，并将目标分解到行政部、项目部。各部门采取措施，确保能源年度目标的顺利完成。根据上表公司2024年度、2025年度截止到目前，各项能源指标均已完成。

4、能源数据的收集

企业策划了能源数据收集计划：每月办公区对用电情况进行数据统计，写字楼物业服务项目每月对用电量、水量和热力进行数据统计，每月对数据的变化情况进行分析。发现异常及时进行分析。

公司经营和办公地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元，该场所为公司租赁，提供有租赁合同，公司与国寿远通置业有限公司签订写字楼租赁合同，8 层 801、805、806 和 807 单元，租赁期为 2024 年 1 月 1 日到 2026 年 12 月 31 日，面积为 2311.39 平方米，用于办公。项目部办公在北京市西城区金融大街 35 号的国际企业大厦，从事写字楼的物业管理服务。

5、能源使用过程控制：

甲方：国际企业大厦业主委员会

物业类型：写字楼物业管理服务

服务地点：国际企业大厦（北京市西城区金融大街 35 号）

建筑面积：110561 平方米



服务内容：秩序维护、卫生保洁、绿化服务、电表数据代抄服务、水表数据代抄服务、日常设备维修、养护、客户服务及其它综合服务。

人员配置情况：项目现场共配置 38 人，其中：项目经理 1 人（高拥军），秩序维护保洁部 12 人，工程部 8 人，财务部 3 人，人事部 1 人，物业部 12 人，总办 1 人。

工作时间：

管理人员：8:30-17:30

倒班情况（秩序维护活动）：白班 8:00-20:00，夜班：20:00-08:00（四班两运转）

能源计量器具配备情况：

一级计量：电能表（DSZ331 三相三线智能电能表 0.2 级），2 块；水表（SK-SSHR-H18），1 块；热计量表 1 块（SITRANS FU E950）。

二级计量：电能表 50 块，（监督比对用智能表 113 块）；水表，28 块

能源计量器具均由地产方并由供水/供电/供热部门负责定期检定。

查看：物业管理服务委托合同及物业管理服务委托合同之补充协议

服务期限：2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，该项目签订补充协议，服务期限延续至 2026 年 12 月 31 日

有双方公司盖章或代表人签字。

公司策划了《体系运行控制程序》、《监视、测量与分析控制程序》，内容符合要求。另外项目部制定了《变（配）电室运行维护工作制度》、《变配电安全操作规程》、《大厦机房安全、防火管理制度》、《电器安全运行管理制度》、《机房要是安全管理制度》、《配备室场地环境管理》、《配电室紧急情况处理预案》、《供、停电管理制度》、《变（配）电室电气设备巡检制度》、《热力机房安全管理制度》、《交接班管理制度》、《空调设备主机运行管理制度》冷冻机紧急情况处理预案》等管理制度，能指导项目部开展业务。

物业服务包括：卫生保洁、绿化服务、电表数据代抄服务、水表数据代抄服务、日常设备维修、养护及其它综合服务。

现场观察：

物业项目现场位于北京市西城区金融大街 35 号，地上 17 层楼，地下 2 层。地下 2 层是车库，项目部办公室在 B1 层（面积约 300 平方米），监控、秩序维护值班室在 B2 层，热力站、制冷机房等在 B2 层。

照明系统：

公共区域照明系统主要为楼道照明，目前已全部为节能 LED 灯。

秩序维护：

现场观察到消监控室面积约 70 余平方米，室内有：空调 1 台（2P）、LED 灯 12 盏，均为小功率用电设备，均由业主方配置。

秩序维护值班室内开启空调，温度设置为 26℃，照明灯为 LED。

与唐经理沟通，每天巡检 8 次（3 小时一次），从早上 8:30 开始巡检。

现场审核时，吴*正等在办公楼内巡查，巡查的内容主要是巡视公共区域的消防设施、门禁、照明、监



控等，未使用用能设备。

公共区域保洁：

米经理介绍，工作范围：主要是办公楼走廊、步梯、卫生间的清洁卫生、垃圾的收集，清运垃圾清运委托专业的清运公司负责。

大厦外围每天 7:00-18:00，每 2 小时一次；

楼层卫生间及走廊公共区域 7:00-15:00，每 1 小时一次；

生活垃圾 10:00，15:00 左右清洁一次

清洁取水是各楼层卫生间和开水间内，卫生间内没有独立的水表计量，因此日常节约用水以管理节约为主，及时关闭水龙头，发现水龙头、便池长流水时及时向公司汇报，避免能源浪费。

现场审核时，保洁员正在 2 楼卫生间内拖地，消耗自来水，卫生间内照明未开启。

工程（设备设施）管理：

工程部办公室面积约 5 平方米，配置空调（中央），电脑等。

设备设施有：制冷机组设备及配套系统 27 台套、给水系统设备 17 台套、消防系统设备 30 台套、电力系统设备 33 台、风机系统 5 台套、特种设备 23 台，主要要耗能设备($\geq 100\text{KW}$ 以上的用电设备)主要是制冷机组。

大厦用电为 10kV 配电网电源接入，经变压器降压输出 380V 交流电源，变压器由电力局定期进行专业维护，项目部负责日常的巡查和看护，巡护人员均持有高压电工证，在展示墙上有证书公示，证书均在有效期内。

查见大厦配电室年度能源统计对照表：

抽查：2024 年 4 月用电：485440kW/h

2025 年 4 月用电：469840kW/h

电梯共有 23 台，其中有客梯 18 台，消防梯 3 台，中转梯 2 台，产权均归业主所有，在大厦建造时即配套安装，目前各部电梯运行均正常，定期维保委托由专业机构进行，虽然还有节能改造空间（如采用变频门机和永水磁同步主机，电梯轿厢照明、空调进行了智能控制等），但业主认为电梯本身能耗不大，暂不同意进行相关改造。

抽查：电梯代码 3110110102202000007，有特种设备使用标志，检验在有效期内（检验日期：2025 年 04 月 10 日）。

消防泵、喷淋泵等用于火灾应急，平时处于停机状态，虽然功率相对较大，但对其实施节能改进的意义不大。

查看设备运行记录：

抽查：空水值班日志

日期：20250418 8:00-20:00，值班人员：尹某某，值班记录：巡视热力站设备，巡视污水泵房、污水井等 5 项；使用的设备/工具：点温枪、活板、钳子、尖嘴、管钳、十字螺丝刀、一字螺丝刀等，巡视结果：均正常。接班人：郝某某，经专业主管（贾某某）、工程部经理（高拥军）确认。

另抽查 20250425 20:00-08:00，20250608 8:00-20:00，巡视结果：均正常。



抽查：离心机组运行记录表

日期：20250515，机组编号：2#，值班人员：郝某某

项目：蒸发器，冷冻水进口 8:00 16.4℃……

8:00-16:00，每两个小时对蒸发器、冷凝器、压缩机、集水缸、分水缸的温度、压力等参加进行记录，经主管（贾某某）、工程部经理（高拥军）确认无异常。

另抽查：20250519，3#机，20250528，3#，设备运行无异常。

与设备设施运行维护人员孟*成沟通，其负责每天对所有的空调系统设备机房进行巡视，主要关注新风机组、制冷机组、冷却塔、生活用水和排水系统，查看设备运行参数、工况等。设备运行均正常。

与设备设施运行维护人员吴*杰沟通，其负责每天对所有的强电弱电、竖井、照明、车库供电系统设备进行巡视，主要关注设备运行参数、工况等。设备运行均正常。

办公楼内给排水系统、供电系统日常维护管理工作等。主要是卫生间排水、办公楼公共区域用电设备的维修或更换、配电箱的巡视等。维修过程没有能源消耗。

查看设备维修保养记录：

抽查：名称：旋转门，维保单位：北京艾力驰自动门科技有限公司，位置：一层大堂

问题：不转动

检修记录：更换传动链条 7Q-3000，时间：20250521

维修后检查，项目：通用检查、平开门、速通门等 6 类，经检查无问题，时间：20250521

抽查：名称：空调，时间：20250508

问题：B9 空调不出风

检修记录：风阀未开，打开风阀，时间：20250508

维修人：黄广某

设备设施淘汰计划：

公司拟申请将 2025 年 10 月，将 2 号冷却泵 YE3 280M-4，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级；将 2 号冷冻泵 YE3 315M-4，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级。

节能改造情况：

公司于 2025 年 4 月，将 1 号冷却泵 YE3 280M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级；将 1 号冷冻泵 YE3 315M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级。

高经理介绍，工程部于 2024 年 10 月加装智能电能表 113 块，对设备运行的电能数据进行实时监控，对异动数据进行分析，根据气温等外界条件和需求，通过启动/关闭电机，节约电能。

现场查见节能宣传情况：

在电源空调、灯开关周边，有节能用电的温馨提示，如“节约能源，使用后请关灯”“随手关灯”“夏季开启制冷温度 26℃，冬季开启制热温度 22℃”；在专用清洁水池周边有节水提示，如：“节约用水”。

日常巡查过程中，对用水设备、用电设备、用热设备的使用情况进行检查，发现问题及时修复或报修复。

现场审核时，设备运行跑冒滴漏现象，未发现长明灯、长流水等能源浪费的情况，物业项目现场无杂



物。

审核员于 2025 年 5 月 28 日 7: 30-8: 00 期间就保安值班期间用能情况进行抽查，保安主要对进入楼宇的人员进行监控，用能设备为楼宇监控系统，询问值班人员李*亮，该设备耗能很少，且无其他大功率耗能设备，也无其他用能消耗。能源控制情况基本可控。

基本符合。

6、设计：

公司的管理手册在对新建和改进设施、设备、系统和过程的设计时，并对能源绩效具有重大影响的情况下，应考虑能源绩效改进的机会及运行控制。公司在开展设计时，相关单位应遵循以下要求：考虑所使用能源的种类、经济性、质量、环境影响及可获得性等；合理匹配各系统和设备、设施，优化用能；借鉴节能新技术和方法、最佳节能实践与经验等；贯彻节能理念，提高能源绩效；在系统优化、设备选型、材料选择等方面，应采用大容量、高参数、高效率、节能型、节水型设备，设备的性能指标和参数应与同容量、同参数、同类型设备对比，确定先进合理的电耗、水耗等能耗设计指标和先进合理的节能设计方案等。

节能改造情况：

公司于 2025 年 4 月，将 1 号冷却泵 YE3 280M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级；将 1 号冷冻泵 YE3 315M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级。

高经理介绍，工程部于 2024 年 10 月加装智能电能表 113 块，对设备运行的电能数据进行实时监控，对异动数据进行分析，根据气温等外界条件和需求，通过启动/关闭电机，节约电能。

7、采购：

企业编制有《能源采购控制程序》，对能源服务、产品、设备和能源采购控制的目的、范围、权责、控制内容做出了规定。确保对能源服务、产品和能源采购过程进行有效控制，确定合格供方，保证采购的能源服务、产品和能源符合规定要求，能源绩效得到提高和能源有效利用。

沟通了解到，公司的用能采购由行政部负责，在采购前向供应商告知能源绩效是采购评价准则之一，采购包括能源、用能设备及配件、分包服务等方面。

采购产品前对供应商进行评定，并填写“供方评定表”，评定合格的供应商会纳入到“合格供方名录”中。

查原料采购：企业采购原料主要是维修维护用料、办公、劳保用品等。对于原材料采购，企业通过合同对供方加以约束。抽查部分采购合同，记录信息如下：

日期 名称 型号 数量

20250106 活扳子 世达 8*47250 1 把 北京耀京腾达商贸有限公司.....

20250106 安全帽 蓝黄各 2 个 北京耀京腾达商贸有限公司.....

20241220 防尘口罩 3 盒 620D 4 个 北京耀京腾达商贸有限公司.....

20250110 U 盘 32G 5 个 北京升纸鹤电子技术发展有限公司.....

20251220 拖布 太太乐 50CM 6 个 北京耀京腾达商贸有限公司.....

公司有起家外报公司，外包业务主要包括：一维（北京）工程技术有限责任公司（2025 年大厦安防监控系统维保、2025 年大厦制冷机组维保）、北京艾力驰自动门科技有限公司（2025 年大厦自动旋转门维修保养）、北京美嘉汇福环保科技有限公司（2025 年大厦化粪池清掏服务）、



北京信诚远恒科技发展有限公司(2025年大厦水处理服务)、北京挚诚恒远电梯有限责任公司(2025年大厦电梯维保服务)、北京普安达建设工程有限公司(2025年大厦消防设备维护保养)、北京睿耀楼宇工程管理有限公司(2025年大厦工程岗位分包服务)，以上外包方均在合格供方名录内，公司对其能力、资质等分别进行了合格供方评价，管理符合要求。

合同中明确描述了产品质量要求和验收标准。

负责人介绍，对于采购原料的质量控制，通过入厂时查验供方随料附带的合格证、出厂检验报告、数量、型号的方式来进行控制。

查能源采购：企业采购能源主要有电力、水、热力。

抽查：热力，供应均为北京市热力集团有限责任公司

货物或应税劳务、服务名称 规格型号 单位 数量 单价 金额

热力*采暖费 (24-25季) 平方米 1819 12.3853211 22528.90

热力*采暖费 (24-25季) 平方米 114610.01 12.3853211 1419481.75

热力*采暖费 (2024) 6000 90.73394495 544403.67

热力*采暖费 (2023) 吉焦 942761.50

热力*采暖费 (23-24季) 平方米 1819 12.3853211 22528.90

热力*采暖费 (23-24季) 平方米 119427.76 12.3853211 1479151.16

负责人讲：热力计量主要以建设面积为计量单位，一部分以热计量流量计计量。

抽查：水，供应均为北京市自来水集团有限责任公司

时间 用量

2025年 04月 4216 立方米

2025年 02月 3239 立方米

2025年 01月 3853 立方米

2024年 11月 3520 立方米

抽查：电，供应均为国网北京市电力公司

时间 用量

2024年 10月 471360 千瓦时

2024年 12月 664720 千瓦时

2025年 3月 540000 千瓦时

2025年 1月 611200 千瓦时

查设备采购：负责人介绍，企业采购设备时，注意选购节能设备和产品，避免购入国家命令淘汰的高耗能设备。

询问负责人，体系建设以来，为节约用电，公司投入了冷冻机房改造项目，通过将手动改造为远程控制，根据需要自主控制设备的开关。后续还要进一步改造，目前项目策划完毕，并通过评审，后续着手采购。

8、能源计量设备及其配备情况

能源计量管理：能源计量工作是企业加强能源管理、提高能源管理水平的重要基础，是企业贯彻执行



国家节能法规、政策、标准，合理用能，优化能源结构，提高能源利用效率，提高经济效益和市场竞争力的重要保证，是国家依法实施节能监督管理，评价企业能源利用状况的重要依据。

能源计量器具配备情况：用于贸易结算的计量器具总部：4块电表，4块水表，计量表由相关部门负责安装和维护和管理。项目部：50块电表，28块水表，1块热计流量表，由相关部门负责安装、维护和管理，公司水电按表付费，热力一部分按热计流量表付费，一部分根据面积和热力部门签订的供暖协议付费。

能源计量配备计划：公司考虑总部帮场所是租赁性质，目前能源计量装置是大厦原始设计状态，无配备需求。项目部的水表、电表也是隶属于甲方，公司日长对电、水进行统计。

主要能源计量器具统计：总部和项目部分别对能源计量器具进行了统计：

电表一览表						
名称	接线形式	数量	准确度	型号	使用地点	备注
三相四线电子式电能表（轨道）	三相电子式	1	0.5S级	DTSU1900b	AL-7-1A	1级电表
三相四线电子式电能表（轨道）	三相电子式	1	0.5S级	DTSU1900b	AL-7-2A	1级电表
三相四线电子式电能表（轨道）	三相电子式	1	0.5S级	DTSU1900b	AL-7C	1级电表
三相四线电子式电能表（轨道）	三相电子式	1	0.5S级	DTSU1900b	AL-7-1B	1级电表

水表一览表					
名称	数量	准确度	型号	计量等级	备注
水表	1	R100	DN15	A级	西侧母婴室
水表	1	R100	DN15	A级	北侧茶水间
水表	1	R100	DN15	A级	东侧茶水间
水表	1	R100	DN15	A级	东南角前台茶水间

国际企业大厦项目公共区域计量设备一览表

电表一览表						
名称	接线形式	数量	准确度	型号	计量范围	备注
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	K1 制冷机组	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	K2 制冷机组	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	K3 制冷机组	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	热力站1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	热力站2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	电话机房1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	电话机房2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中控室1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S963-C	中控室2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	东座消防电梯1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中座消防电梯1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	西座消防电梯1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	东座消防电梯2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中座消防电梯2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	西座消防电梯2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	东座客用电梯	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中座客用电梯	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	西座客用电梯	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中转电梯	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	地下东西座动力	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	地下中座动力	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	消防水泵1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	消防水泵2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	生活水泵	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	地下消防动力1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	地下消防动力2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	景观照明	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	大堂排烟1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	大堂排烟2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	西座动力	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	中座动力	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	东座动力	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	1配本室照明1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	2配本室照明1路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	1配本室照明2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	2配本室照明2路	2级电表
PCM多功能仪表	三相电子式	1	0.5S级	PCM-S723-A	1配本室空调	2级电表



PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S963-C	2 配本室空调	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	热风幕机	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	地下北侧照明	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	地下南侧照明	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	东座事故照明 1 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	中座事故照明 1 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	西座事故照明 1 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	东座事故照明 2 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	中座事故照明 2 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	西座事故照明 2 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	地下事故照明 1 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	地下事故照明 1 路	2 级电表
PCM 多功能仪表	三相电子式	1	0.5S 级	PCM-S723-A	充电桩	2 级电表
电表	三相三线智能电表	2	0.2 级	DSZ331	国家电网接入大厦端口	1 级电表

水表一览表

名称	数量	准确度	型号	计量等级	备注
水表	1		SK-SSHR-H18		大厦总表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	B2 层男浴室热水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	女浴室热水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	A 座卫生间生活热水供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	A 座卫生间生活热水回水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	B 座卫生间生活热水供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	B 座卫生间生活热水回水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	C 座卫生间生活热水供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	C 座卫生间生活热水回水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-96	A	大厦开水间及冷却塔总用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	大厦卫生间生活水总用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	消防水箱供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-1996	A	屋面层西侧 2#、3#冷却塔补水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	屋面层东侧 1#、冷却塔补水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	A 座开水间总用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-96	A	A 座卫生间中水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-96	A	A 座卫生间生活水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-96	A	B 座开水间总用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	B 座卫生间中水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	B 座卫生间生活水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	C 座开水间总用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	C 座卫生间中水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	C 座卫生间生活水用水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	大厦一层南侧区域绿化中水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	大厦一层北侧区域绿化中水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	生活热水总供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$	GB/778-2007	A	冷冻水及供暖水总供水表
水表	1	$\Delta P < 0.1 \text{PMa}$		A	消防水池供水表
热计量表	1		SITRANS FU E950		热力官网接入大厦

现有能源计量配备汇总表

计量配置部位	能源种类	公司配备情况			国家规定配备率
		应配	实配	配备率	
公司总部	电力	4	4	100%	100%
	水	4	4	100%	100%
国际企业大厦项目	电力	50	50	100%	100%
	水	28	28	100%	95%
	热力	1	1	100%	/

能源计量器具校准情况：一级电度量表/水表/热力表由归口管理部门负责校准。

9、产品检验及控制、能源绩效及能源体系控制及绩效测量：

公司策划了《体系运行控制程序》、《监视、测量与分析控制程序》，内容符合要求。另外项目部制定了《变（配）电室运行维护工作制度》、《变配电安全操作规程》、《大厦机房安全、防火管理制度》、《电器安全运行管理制度》、《机房要是安全管理制度》、《配备室场地环境管理》、《配电室紧急情况处理预案》、《供、停电管理制度》、《变（配）电室电气设备巡检制度》、《热力机房安全管理制度》、《交接班管理制度》、《空调设备主机运行管理制度》冷冻机紧急情况处理预案》等管理制度，能指导项



目部开展业务。

物业服务包括：卫生保洁、绿化服务、电表数据代抄服务、水表数据代抄服务、日常设备维修、养护及其它综合服务。

现场观察：

物业项目现场位于北京市西城区金融大街 35 号，地上 17 层楼，地下 2 层。地下 2 层是车库，项目部办公室在 B1 层（面积约 300 平方米），监控、秩序维护值班室在 B2 层，热力站、制冷机房等在 B2 层。

照明系统：

公共区域照明系统主要为楼道照明，目前已全部为节能 LED 灯。

秩序维护：

现场观察到消监控室面积约 70 余平方米，室内有：空调 1 台（2P）、LED 灯 12 盏，均为小功率用电设备，均由业主方配置。

秩序维护值班室内开启空调，温度设置为 26℃，照明灯为 LED。

与唐经理沟通，每天巡检 8 次（3 小时一次），从早上 8:30 开始巡检。

现场审核时，吴*正等在办公楼内巡查，巡查的内容主要是巡视公共区域的消防设施、门禁、照明、监控等，未使用用能设备。

公共区域保洁：

米经理介绍，工作范围：主要是办公楼走廊、步梯、卫生间的清洁卫生、垃圾的收集，清运垃圾清运委托专业的清运公司负责。

大厦外围每天 7:00-18:00，每 2 小时一次；

楼层卫生间及走廊公共区域 7:00-15:00，每 1 小时一次；

生活垃圾 10:00，15:00 左右清洁一次

清洁取水是各楼层卫生间和开水间内，卫生间内没有独立的水表计量，因此日常节约用水以管理节约为主，及时关闭水龙头，发现水龙头、便池长流水时及时向公司汇报，避免能源浪费。

现场审核时，保洁员正在 2 楼卫生间内拖地，消耗自来水，卫生间内照明未开启。

工程（设备设施）管理：

工程部办公室面积约 5 平方米，配置空调（中央），电脑等。

设备设施有：制冷机组设备及配套系统 27 台套、给水系统设备 17 台套、消防系统设备 30 台套、电力系统设备 33 台、风机系统 5 台套、特种设备 23 台，主要要耗能设备(≥100KW 以上的用电设备)主要是制冷机组。

大厦用电为 10kV 配电网电源接入，经变压器降压输出 380V 交流电源，变压器由电力局定期进行专业维护，项目部负责日常的巡查和看护，巡护人员均持有高压电工证，在展示墙上有证书公示，证书均在有效期内。

查见大厦配电室年度能源统计对照表：

抽查：2024 年 4 月用电：485440kW/h

2025 年 4 月用电：469840kW/h



电梯共有 23 台，其中有客梯 18 台，消防梯 3 台，中转梯 2 台，产权均归业主所有，在大厦建造时即配套安装，目前各部电梯运行均正常，定期维保委托由专业机构进行，虽然还有节能改造空间（如采用变频门机和永水磁同步主机，电梯轿厢照明、空调进行了智能控制等），但业主认为电梯本身能耗不大，暂不同意进行相关改造。

抽查：电梯代码 3110110102202000007，有特种设备使用标志，检验在有效期内（检验日期：2025 年 04 月 10 日）。

消防泵、喷淋泵等用于火灾应急，平时处于停机状态，虽然功率相对较大，但对其实施节能改进的意义不大。

查看设备运行记录：

抽查：空水值班日志

日期：20250418 8:00-20:00，值班人员：尹某某，值班记录：巡视热力站设备，巡视污水泵房、污水井等 5 项；使用的设备/工具：点温枪、活板、钳子、尖嘴、管钳、十字螺丝刀、一字螺丝刀等，巡视结果：均正常。接班人：郝某某，经专业主管（贾某某）、工程部经理（高拥军）确认。

另抽查 20250425 20:00-08:00，20250608 8:00-20:00，巡视结果：均正常。

抽查：离心机组运行记录表

日期：20250515，机组编号：2#，值班人员：郝某某

项目：蒸发器，冷冻水进口 8:00 16.4℃……

8:00-16:00，每两个小时对蒸发器、冷凝器、压缩机、集水缸、分水缸的温度、压力等参加进行记录，经主管（贾某某）、工程部经理（高拥军）确认无异常。

另抽查：20250519，3#机，20250528，3#，设备运行无异常。

与设备设施运行维护人员孟*成沟通，其负责每天对所有的空调系统设备机房进行巡视，主要关注新风机组、制冷机组、冷却塔、生活用水和排水系统，查看设备运行参数、工况等。设备运行均正常。

与设备设施运行维护人员吴*杰沟通，其负责每天对所有的强电弱电、竖井、照明、车库供电系统设备进行巡视，主要关注设备运行参数、工况等。设备运行均正常。

办公楼内给排水系统、供电系统日常维护管理工作等。主要是卫生间排水、办公楼公共区域用电设备的维修或更换、配电箱的巡视等。维修过程没有能源消耗。

查看设备维修保养记录：

抽查：名称：旋转门，维保单位：北京艾力驰自动门科技有限公司，位置：一层大堂

问题：不转动

检修记录：更换传动链条 7Q-3000，时间：20250521

维修后检查，项目：通用检查、平开门、速通门等 6 类，经检查无问题，时间：20250521

抽查：名称：空调，时间：20250508

问题：B9 空调不出风

检修记录：风阀未开，打开风阀，时间：20250508

维修人：黄广某

**设备设施淘汰计划：**

公司拟申请将 2025 年 10 月，将 2 号冷却泵 YE3 280M-4，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级；将 2 号冷冻泵 YE3 315M-4，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级。

节能改造情况：

公司于 2025 年 4 月，将 1 号冷却泵 YE3 280M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级；将 1 号冷冻泵 YE3 315M-4，能效等级 3 级，更换为 YE5-250M-4，能效等级 1 级。

高经理介绍，工程部于 2024 年 10 月加装智能电能表 113 块，对设备运行的电能数据进行实时监控，对异动数据进行分析，根据气温等外界条件和需求，通过启动/关闭电机，节约电能。

现场查见节能宣传情况：

在电源空调、灯开关周边，有节能用电的温馨提示，如“节约能源，使用后请关灯”“随手关灯”“夏季开启制冷温度 26℃，冬季开启制热温度 22℃”；在专用清洁水池周边有节水提示，如：“节约用水”。

日常巡查过程中，对用水设备、用电设备、用热设备的使用情况进行检查，发现问题及时修复或报修复。

现场审核时，设备运行跑冒滴漏现象，未发现长明灯、长流水等能源浪费的情况，物业项目现场无杂物。

审核员于 2025 年 5 月 28 日 7:30-8:00 期间就保安值班期间用能情况进行抽查，保安主要对进入楼宇的人员进行监控，用能设备为楼宇监控系统，询问值班人员李*亮，该设备耗能很少，且无其他大功率耗能设备，也无其他用能消耗。能源控制情况基本可控。

节能改造情况：**现阶段已改造完成：**

- 1) 地下车库照明系统：更改为节能灯和动态控制，既有车辆及行人驶入灯亮，离开后延时关闭；
- 2) 大堂照明灯具：将金卤灯全部更改为 LED 灯并实现工作和值守两种控制模式；
- 3) 将制冷机房四级能效的冷冻泵、冷却泵，各更换一台二级能效的双吸泵；
- 4) 将两台冷却塔上的四级能效风扇电机更换为一级能效电机风扇；
- 5) 各供暖、供冷主管道加装水流量计，实现楼宇智能远程监督；
- 6) 配电室更换为视频监控和异常风险识别预警的智能运维平台。

未来阶段要改造完成：

- 1) 剩下一台冷却塔能效风扇电机的更换
- 2) 制冷机房剩下冷冻泵、冷却泵的更换为二级能效双吸泵
- 3) 各供暖、供冷主管道加装水流量控制器实现楼宇智能远程监督、控制
- 4) 各楼层的新风机、供冷、供暖、公共区域照明系统实现楼宇智能远程监督、控制
- 5) 楼顶加装太阳能光伏板，实现绿色能源
- 6) 更换高效节能的磁悬浮变频制冷机组一台
- 7) 外围园林绿化改为喷灌系统并加装智能控制器传感器
- 8) 搭建大厦设备设施智慧控制中心（实现中央空调、新风、二次供水、照明、园林灌溉等系



统的智能远程监督、控制）

10、法律法规要求合规性评价：

公司编制有《法律、法规及其它要求的识别控制程序》，对法律法规及其他要求控制管控的目的、范围、职责、工作程序作出了规定。

查见有《法律法规清单》，查看清单，识别有包括《中华人民共和国节约能源法》《、中华人民共和国可再生能源法》、《中华人民共和国清洁生产促进法》、《中华人民共和国循环经济法》、《北京市民用建筑节能管理办法》等法律法规。GB/T23331-2020《能源管理体系 要求与使用指南》；RB/T107-2013《能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求》；绿色建筑评价标准 GB/T 50378-2019；空调通风系统运行管理标准 GB 50365-2019；通风与空调工程施工质量验收规范 GB 50243-2016；公共建筑节能设计标准 GB 50189-2015；建筑照明设计标准 GB 50034-2013；企业能量平衡表编制方法 GB/T 28751-2012；节能量测量和验证技术通则 GB/T 28750-2012；工业企业用水管理导则 GB/T 27886-2011；小功率电动机能效限定值及能效等级 GB 25958-2010；电力变压器能效限定值及能效等级 GB 24790-2009；通风机能效限定值及能效等级 GB 19761-2009；室内空气质量标准 GB/T 18883-2002；节能监测技术通则 GB/T 15316-2009；房间空气调节器能效限定值及能效等级 GB 21455-2019；；综合能耗计算通则 GB/T2589-2020；民用建筑能耗标准 GB/T 51161-2016 等国家标准；

2024年12月15日，在公司会议室召开评价会议，主持人：王京.参加人：行政部、项目部负责人。

抽查有《合规性评价报告》。目标、方法等。1) 公司制定的管理体系方针，包含能源管理要求，其它内容也包含了对适用法律法规和其他要求的承诺。按 GB/T23331-2020 标准建立能源管理体系，履行合同的义务和职责，都要求信守、遵循适用的法律法规和其他要求。2) 公司制定的目标，从内容方法节能降耗等方面慎重考虑了适应相关法律法规和其他要求应用的。3) 公司考虑到适用法律、法规和其他要求，修订了部门岗位相关职责，在公司资源配置、运行控制、可施加影响的信息沟通、检查监督、业绩测量和持续改进等方面都有明确的体现。4) 公司在对相关方施加影响方面，一直按有关法律法规和其他要求办理。5) 从公司能源管理业绩上讲，未发生因公司责任引起的能源使用方面的纠纷。6) 与会人员认为员工的节能意识还必须不断加强。7) 对相关法律法规和其他要求，具体内容了解不够，需要强化学习和贯彻执行。8) 在执行法律法规和其他要求过程中对相关方施加影响不够。9) 具体相关合规性评价记录见“能源法律法规及其他要求清单”。

评价结论：从合规性评价的结果来看，我公司没有违反国家法律、法规及相关标准，能严格遵守国家有关能源管理方面的相关规定，密切关注法律法规的变化，并适时调整，严格按体系标准执行。未发生重大能源事件，各项管理行为符合法律法规和标准要求。通过对纠偏结果的考核，表明纠正措施制订是适宜的，执行结果是有效的。记录人：高拥军，日期：2024年12月15日

法律法规要求及合规性评价控制基本符合要求。

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

能源内审情况

公司策划了《内部审核程序》，规定公司应按计划的时间间隔对能源管理体系实施内部审核，验证管



理体系是否符合公司对能源管理体系的要求、是否符合公司制定的能源方针目标和能源指标、是否改进了能源绩效，能源管理体系是否得到了有效实施和保持。

负责人介绍公司于2025年4月11日进行了内部审核，由内审组长主持会议，提供了《内审任命书-能源》、《内审任命书-能源》、《内审首末次会议签到表》、《内审报告》、《不符合报告》、《内审检查表》、《不符合整改培训记录》等，内容基本可信。

公司下发《审核组长（成员）任命书》，任命王京为审核组长，米振晶为审核组成员。

查看《内部审核计划》，有审核目的、审核依据、审核范围、审核日期、审核组、计划安排这几项内容。审核组成员：组长：王京，组员：米振晶。审核日程安排中受审核部门包括管理层、行政部、项目部。审核计划由审核组长编制，经管代审批。查看审核计划中的审核日程安排，没有审核员自己审核自己的情况。

抽查项目部，包括以下条款：En:5.3/6.2/6.3/6.4/6.5/6.6/8.1/8.2/9.1.2，由王京审核。

查看《内部审核报告》，有审核目的、审核范围、审核依据、审核日期、受审核部门、审核组、审核过程综述、审核结论这几项内容。审核结论为“为了评价公司建立的能源管理体系与标准的符合性及运行的有效性、能源目标和指针的实现情况及能源管理体系的运行绩效，2025.04.11由王京任内审组长主持组织了一次覆盖能源管理体系各部门及标准的所有过程、条款及场所的内部能源管理体系审核”。

经查已按计划实施了内部审核活动，有首、末次会议签到表。抽查项目部《内审检查表》，已编制并由内审员按要求实施了检查，并填写了检查记录，内容比较齐全。

本次内审共开一般不符合项1个（查看记录，未能提供对重点用能岗位技能培训的证据。不符合GB/T 23331-2020/ISO50001:2018标准7.2条款要求）。

形成内部审核不合格报告，判标准确，对不符合项责任部门进行了分析原因、采取纠正、纠正措施并验证了有效性。2025-4-14对不符合进行了整改，并进行关闭，内审报告表述清楚，对能源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。

经沟通了解，审核组长在末次会议上对本次内审开具的不符合项及内审报告及时向最高管理者和相关部门负责人报告了审核结果。抽查《内部审核报告》，明确了审核时间、审核方式、审核目的、审核依据、审核范围、内审总结等，审核结论为：通过审核发现，公司建立的新版能源管理体系（手册和程序文件）是基本符合的和有效的，产品的一致性符合的，管理方针和目标是适宜的，能源绩效参数和能源基准评审有效，通过不断降低能源消耗，提高企业节能意识和管理水平，逐步完善能源管理体系。

纠正措施要求及审核报告分发对象：

各责任部门要按照不合格报告的要求，对发现的问题分析原因，制定措施计划并予以实施，在一周内完成，上报行政部，行政部将根据实施情况进行有效性验证。

审核报告分发到公司领导层、各职能部门。

现场审核查看内部审核计划和审核检查表，并与内审员王京、米振晶沟通了解，说初次进行能源体系认证，实在咨询指导下策划实施，对标准不是太熟悉，理解不充分，不能使内审得到有效实施和保持。不符合已在EnMS: 7.2开具不符合。

能源管理评审情况

公司策划了《管理评审控制程序》，有编审批，符合要求。



1、公司组织了能源管理体系管理评审，日期：2025年4月22日。采用会议形式，总经理崔志远主持会议。

2、提供：管理评审档案包括：1 能源管理体系管理评审计划，2 管理评审会议签到表，3-1 能源管理体系管理体系运行业绩报告（输入），3-2 项目部体系运行情况资料，3-3 行政部体系运行情况资料，4 管理评审报告，5 管理评审会议纪要，6 管理评审改进记录。编审批齐全。出示“管理评审会议签到表”总经理、中层以上负责人参加并签到，

查“管理评审会议内容”：评价能源管理体系方针、目标的适宜性和实现情况；能源绩效和相关能源绩效参数的评审；能源目标和指标的实现程度；能源管理实施方案的完成情况和完成的效果情况。合规性评价的结果以及组织应遵循的法律法规和其他要求的变化；能源管理体系的审核结果；不符合、纠正措施和预防措施的实施情况；对下一阶段能源绩效的规划；提出改进能源管理体系的需求持续改进的机会，包括能力改进机会；与能源管理体系相关的外部 and 内部问题以及相关风险和机遇的变化；监视测量结果；能源绩效和能源绩效改进（基于包括 EnPIs 在内的监视和测量结果）；13）行动计划的状况等内容。

3、评审目的：通过管理评审对公司能源管理体系管理体系的适宜性、充分性、有效性进行综合评价，对公司的管理体系文件进行确认，以发现需要调整的环节共同研究解决问题的办法，以保证公司建立的管理体系持续有效的运行，确保公司全面贯彻公司方针和目标。

4、查管评审输入，内容包括：能源管理体系管理体系运行业绩报告；项目部体系运行情况资料；行政部体系运行情况资料。

5、管理评审输出，形成《管理评审报告》编审批齐全。

管理评审结论：体系中的各条款均已充分有效地运行，在公司现状没有发生重大变化的情况下体系没有重大变更的需要，能源管理方针适宜有效。由于公司能源管理体系运行时间不长，对标准及运作要求有理解不足之处，存在有问题可能没发现，在内审和本次的管理评审中也发现，各部门发现问题的能力不够，因此，在今后的时间应加强对能源管理体系的运用培训，各部门加强交流，提高员工的节能意识。总的来说，本公司能源管理体系已建立并得到充分、有效、适宜的运行，全体员工必须以公司的能源管理方针为宗旨，持续改善能源管理体系。

改进建议：在体系推行运作时，体系推行还存在不少待改进之处，在巡查时，发现项目部个别员工节能意识还需提高。

查看 2025-04-25 培训记录，已实施，有效果评价。

通过面谈，了解管理层具备一定的节能意识，但是对于认证标准的具体要求还需要进一步提高。

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

公司制定了《不符合及纠正措施控制程序》，对不符合及纠正措施管控工作的目的、范围、工作职责等方面作出了规定。

负责人介绍不符合的来源主要有多个各方面：日常监测和测量中出现的不符合，内、外部相关方的意见和合理建议，内审及管理评审中发现的不符合。公司各部门对实际存在的不符合或潜在的不符合，分析



原因，采取纠正或改进措施，预防不符合的再次发生。

公司通过日常管理与检查、内审、管理评审等过程的控制实现持续改进。

2) 纠正/纠正措施有效性评价:

公司管理评审报告：提出近期改进的方面：公司目前的能源管理现状基本能够满足国家、地方及行业方面法律法规及其他要求；公司应在本次能源评审工作的基础上，对公司的能源基准、能源绩效参数、能源目标指标以及管理实施方案进行评审；针对评审过程中识别确定的节能机会，公司应积极地予以响应落实；加强能源管理相关法律法规的教育，加强对能源使用有关岗位的培训，提高职工节能意识；明确职责，确保能源管理体系的有效运行等。基本符合公司实际情况。

3) 投诉的接受和处理情况:

自体系运行以来组织未发生能源事故。

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）:

公司的各项资源基本充分，公司注册资金 1000 万元整，总部办公楼，一层：行政部在此办公、项目部在国际企业大厦项目，满足生产办公需要。

注册地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元；经营地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼 8 层 806B 单元；多场所地址：北京市西城区金融大街 35 号；该场所为公司租赁，提供有租赁合同，公司与国寿远通置业有限公司签订写字楼租赁合同，8 层 801、805、806 和 807 单元，租赁期为 2024 年 1 月 1 日到 2026 年 12 月 31 日，面积为 2311.39 平方米，用于办公。项目部办公在北京市西城区金融大街 35 号的国际企业大厦，从事写字楼的物业管理服务。企业目前拥有员工 45 人，其中管理人员 7 人，项目部人员 38 人，设置了管理层、行政部、项目部等部门；公司提供承诺书，详见附件，具有管理、物业服务等人员。满足生产经营要求。

公司主要耗能设备有：

1) 主要用能系统-物业服务用能系统：空调系统、照明系统、配电系统、给排水系统及设备设施管理、秩序维护和保洁过程用能等；

2) 附属用能系统-办公用能系统：办公系统、空调系统、照明系统等；

3) 管理：行政部、项目部等办公场所。

配备了监视和测量设备：万用表 1 块、绝缘电阻表 1 块，压力表（42 块）等；

配备了特种设备：客梯 18 台，消防梯 3 台，中转梯 2 台。所有特种设备均进行了检测，提供有检测报告，检测情况如下：

抽查特种设备受控情况：

设备代码 名称 检验日期 报告编号 检验结果

3110110102201900003 曳引与强制驱动电梯 2025 年 04 月 10 日 XC-TDDTDJ2025040108 合格

3110110102202000007 曳引与强制里动电梯 2025 年 04 月 10 日 XC-TD0TDJ2025040109 合格

3110110102202000001 曳引与强制驱动电梯 2025 年 04 月 10 日 XC-TDDTDJ2025040110 合格



3110110102202000006 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040112 合格
 3110110102202000012 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040113 合格
 3110110102202000003 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040114 合格
 3110110102201900007 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040115 合格
 3110110102202000010 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040116 合格
 3110110102202000011 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040117 合格
 3110110102202000004 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040119 合格
 3110110102201900005 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDJ2025040118 合格
 3110110102202000009 曳引与强制驱动电梯 2025年04月10日 XC-TDDTDT2025040111 合格

并提供崔志远、李明伟、付信礼、孟桂成、郝明强、刘进伟、管振鲁、丁硕、张雁等特种作业、安全管理操作资格证书，均在有效期内；详细记录见 En:7.2

用于贸易结算的计量器具总部：4块电表，4块水表，计量表由相关部门负责安装和维护和管理。项目部：50块电表，28块水表，1块热计流量表，由相关部门负责安装、维护和管理，公司水电按表付费，热力一部分按热计流量表付费，一部分根据面积和热力部门签订的供暖协议付费。

目前监视和测量设备为万用表1块、绝缘电阻表1块，压力表（42块），公司提供校准证书，均在有效期。符合要求；

2) 人员及能力、意识：

公司策划有《能力、意识和培训控制程序》，内容符合标准要求。

抽：公司制定《2024-2025年体系培训计划》，培训内容包括：能源管理体系标准培训、能源法律法规及相关标准培训、能源管理体系手册、程序文件、能源评审报告编制培训、能源管理体系内审员培训、能源管理体系外审不符合整改培训、标准培训。截止目前公司已按计划完成5项培训内容。

抽查有《培训记录表》，

2024.11.20，公司进行了能源管理体系标准培训，培训教师：外聘老师，受培训人员：行政部、项目部等负责人参加，内审员参加。培训内容摘要：培训 GB/T23331-2020 标准中各项条款；RB/T 107-2013 能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求。考核方式：现场提问。考核合格率：100%。培训效果评价：通过培训，基本上能达到预期效果；评价人：聂老师，日期：2024.11.20

2024.12.18，公司进行了能源管理相关法律法规、标准，培训教师：外聘老师，受培训人员：行政部、项目部等负责人参加，内审员参加。培训内容摘要：中华人民共和国节约能源法等相关法律法规；GB/T 17167-2025 用能单位能源计量器具配备和管理通则。考核方式：现场提问。考核合格率：100%。培训效果评价：通过培训，基本上能达到预期效果；评价人：聂老师，日期：2024.12.18

2025.1.16，公司进行了能源管理体系手册及程序文件，培训教师：王京，受培训人员：行政部、项目部等负责人参加，内审员参加。培训内容摘要：能源管理手册、程序文件。考核方式：现场提问。考核合格率：100%。培训效果评价：通过培训，基本上能达到预期效果；评价人：王京，日期：2025.1.16

2025.3.18，公司进行了能源管理体系能源评审报告编制培训培训教师：王京，受培训人员：行政部、



项目部负责人及参与编制能源评审报告人员参加。培训内容摘要：能源管理体系 6.3 条款能源评审的培训；编制能源评审报告的相关内容；GB/T 2589—2020 综合能耗计算通则。考核方式：现场提问。考核合格率：100%。培训效果评价：通过培训，基本上能达到预期效果；评价人：聂老师，日期：2025.1.16

和员工高拥军沟通，其对公司的节能方面的制度和管理规定比较清楚，理解公司的节能方针目标，在日常的工作中自觉执行公司要求。

重要能源岗位为公司能源管理员、内审员、重点用能设备管理员（电工）。现场查看需要持证上岗的人员持有相关资质许可证：

抽查：姓名 作业类别 操作项目 证号 有效期至

李明伟 T410225198205041553 电工作业 高压电工作业(运行) 20270701

付信礼 T372823196712092814 电工作业 高压电工作业(运行) 20250907

孟桂成 T130281198505244815 电工作业 高压电工作业(运行) 20270120

丁硕 130623199210500 电梯修理 T 2028 年 12 月

张雁 110102197211060 特种设备安全管理 A 2028 年 7 月

贾焰涛 T110105197106020435 制冷与空调作业 空调设备运行操作作业 20290705

贾焰涛 T110105197106020435 有限空间作业 地下有限空间监护作业 2025-10-08

其它资质：

姓名 类别 发证日期

崔志远 物业承接查验与设施设备管理 20181008

郝明强 保安员 20181222

刘进伟 保安员 20180120

管振鲁 保安员 20220304

特种设备：该公司物业服务过程的特种设备——电梯由业主负责管理，公司只负责电梯的保洁及定期检测服务。

提供了《2024 年-2025 年度培训计划表》、《主要能源使用工作人员识别表》和《员工岗位能力评价表》。

查：《员工岗位能力评价表》，对王京、米振晶、高拥军进行了能力评价，评价结果为优秀。评价人：崔志远、米振晶，评价时间：2024 年 11 月 1 日。

《2024 年度培训计划》计划培训 7 项，按计划完成 5 项。

现场审核查看内部审核计划和审核检查表等资料均为电子版，并与内审员王京、米振晶关于公司内审的要求及实施情况，内审员介绍“本次内审是在咨询老师指导下完成，对内部审核的实施情况还没有完全掌握”。

不符合 GB/T 23331-2020 标准 7.2 条款：“a)确定在其控制下工作、对能源绩效和能源管理体系具有影响的人员所需的能力”的相关要求。

3) 信息沟通：

公司策划了《信息交流控制程序》，内容符合保证要求。

公司内部沟通的方式主要是会议、板报、口头交流、记录及电话等。



每周至少召开一次碰头会议，各部门负责人参加，对一周来的工作情况及需求进行总结和提议，进行讨论。每天有班前会，平时主要以面谈方式进行口头交流，效果良好。

公司外部沟通主要是通过参加相关会议与同行及相关方进行沟通，通过新闻媒体宣传等沟通方式进行外部沟通。询问了解审核周期内没有发生因沟通不善造成的问题。

4) 文件化信息的管理：

公司策划了《文件化信息控制程序》，内容符合保证要求。

公司的文件化信息包括能源管理体系要求的成文信息、公司所确定的为确保能源管理体系有效性所需的成文信息。企业现场了《受控文件清单》、《外来文件清单》、《文件留用申请单》、《记录控制清单》、《文件发放、回收登记表》、《文件销毁申请单》等记录，其中《记录控制清单》包括 40 个。把公司的文件化信息编号保存，并确定了保存时间为 3 年，

体系要求的成文信息包括：能源管理体系覆盖的范围、公司的方针、目标、程序文件、管理制度及信用记录等，符合要求。

公司编制了其他需要的文件：

1) 企业编制了能源管理体系管理手册 1 份，文件编号：ZLLX/EnMS-SC-2024，

2) 与能源管理体系有关的程序文件 16 份：包括能源评审管理程序、能源基准和能源绩效参数控制程序、能源目标指标和控制方案控制程序、人力资源控制程序、管理评审控制程序、内部审核控制程序等。

3) 保证了《能源管理制度》共 20 个，

4) 作业文件及记录，包括：公司内、外部环境因素识别、评价表、能源管理实施方案、能源绩效参数、能源基准、目标、能源绩效参数、能源基准、目标及完成情况、能源评审报告、能源数据收集的策划计划、源管理现场巡查记录、能源法律法规及其他要求清单、主要能源使用工作人员识别表等。涵盖能源管理个管控环节，基本受控。

5)、识别了相关法律法规，包括：国家法律、地方性法规及其他能源要求，公司每年评审一次，法律法规发生重大变化时及时识别和更新。

6) 编制了能源评审报告等文件。

7) 提供了内审、管理评审等相关文件化信息。

查看能源管理体系手册和程序文件及相关资料：手册发布实施时间为 2024 年 11 月 1 日。

现场提供《受控文件清单》，内容包括：文件名称、文件编号、版本/状态等，登录有《管理手册》、《程序文件》、《制度文件》等。符合要求。

现场提供《文件发放回收登记表》，内容包括：文件名称、文件编号、分发号、发放记录（签收、部门、日期数量、版本）、回收记录（签回、日期、数量）等。公司使用的质量有关外来文件由销售部收集、统一编号后加盖受控章并分发相关部门。

现场提供《外来文件清单》，内容包括：《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国清洁生产法》等外来文件，外来文件均进行了受控编号并发放。

现场提供《记录一览表》共有 40 项能源管理体系所用记录、清单等，基本满足标准要求。记录内容真实，清楚正确，易于识别和检索，能够到达唯一可追溯。



记录主要是电子版、纸张形式。记录归档前后贮存环境整洁，无腐蚀性气体，通风良好；做好防火、防盗、防水、防虫鼠、防霉变。由专人负责，专柜保存，便于检索、查询和存取，保护完好。目前无超过保存期限的记录。

所有文件化信息均有效。符合要求。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

认证范围：

EnMS：写字楼物业管理服务所涉及的能源管理活动

物理边界：

注册地址：北京市朝阳区针织路23号楼8层806B单元

办公地址：北京市朝阳区针织路23号楼8层806B单元；国际企业大厦物业管理处，北京市西城区金融大街35号

经营地址：北京市朝阳区针织路23号楼8层806B单元；国际企业大厦物业管理处，北京市西城区金融大街35号

临时场所：国际企业大厦物业管理处，北京市西城区金融大街35号



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, 北京仲量联行物业管理服务有限公司的

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	<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

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: 贾海平、孙妍



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、联系方式的变更、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。