



北京国标联合认证有限公司

Beijing International Standard united Certification Co., Ltd.

ISC-B-10-2(B/0)管理体系审核报告（初审）

项目编号：20947-2025-QEO

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：成都金地物业管理有限公司

审核体系：环境管理体系、质量管理体系、职业健康安全管理体系

审核组长（签字）： 余家龙

审核组员（签字）：

报告日期：

2025 年 7 月 4 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：余家龙

组员：



受审核方名称：成都金地物业管理有限公司

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	余家龙	组长	审核员	2023-N1EMS-2262293	35.15.00
A	余家龙	组长	审核员	2023-N1QMS-2262293	35.15.00
A	余家龙	组长	审核员	2024-N1OHSMS-2262293	35.15.00

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	刘瑶	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（**环境管理体系、质量管理体系、职业健康安全管理体系**）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 24001-2016/ISO14001:2015 、 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 、
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：中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国水污染防治法、中华人民共和国清洁生产促进法、中华人民共和国消防法、中华人民共和国职业病防治法、中华人民共和国妇女权益保障法、工伤保险条例、突发公共卫生事件应急条例、中华人民共和国道路交通安全法、中华人民共和国安全生产法及地方法律法规等



- e) 适用的产品（服务）质量、环境、职业健康安全及所适用的食品职业健康安全及卫生标准：物业管理条例 国务院令第666号、清洁服务通则DB13/T 5242-2020、视频安防监控数字录像设备GB 20815-2006、居家安防智能管理系统技术要求GB/T 37845-2019、居家安防智能管理系统技术要求GB/T 30147-2013、保安服务质量标准DB12/T 374-2008、保安服务操作规程DB12/T 373-2008、保安员装备配备与管理要求GA/T 1279-2015、保安防卫棍GA/T 1729-2020、保安安全检查通用规范GA/T 1799-2021、保安服务操作规程与质量控制GA/T 594-2006、保安服务监管信息基本数据项GA/T 737-2011、合同及顾客要求等
- 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07月01日上午至2025年07月04日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年2月3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）：

E:物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

Q:物业管理服务

O: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：成都市郫县成都现代工业港北片区港华路 268 号

办公地址：四川省成都市金堂县金泉路 223 号 301、302、303

经营地址：四川省成都市金堂县金泉路 223 号 301、302、303

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：金堂县华泰创新家园物业服务

单位：金堂县赵镇华泰创新家园第三届业主委员会

项目地址：成都市金堂县赵镇金沙街南段 186 号

服务期限：2025 年 1 月 16 日-2030 年 1 月 15 日

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2025 年 06 月 28 日 13:30 至 2025 年 06 月 28 日 17:30 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：Q 服务过程控制；EO 运行策划和控制；EO 绩效测量和监视

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：原多场所项目：水城印象物业服务，地址：成都市金堂县赵镇街道迎宾大道 188 号，变更后多场所项目：金堂县华泰创新家园物业服务，地址：成都市金堂县赵镇金沙街南段 186 号

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 QEO7.2

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 7 月 8 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 7 月 4 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

Q 服务过程控制；EO 运行策划和控制；EO 绩效测量和监视

3) 本次审核发现的正面信息：

公司努力提升口碑，以稳定并扩大本地业务，通过培训增强公司标书的编写能力，增加在投标过程中的中标概率，积极组织公司员工进行专业培训，提升员工职业技能，提高工作效率

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：

最高管理者对管理体系高度重视和支持，并对标准有一定程度的理解和掌握，积极组织督促和管理各部门，严格贯彻执行管理体系要求，从而确保管理体系正常运行

2) 风险提示：

Q 服务过程控制；EO 运行策划和控制；EO 绩效测量和监视。管理人员加强体系文件学习

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：2009 年 05 月 21 日体系实施时间：2025 年 2 月 3 日

2) 法律地位证明文件有：

营业执照

3) 审核范围内覆盖员工总人数：42 人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：有倒班

4) 范围内产品/服务及流程：

服务流程为：市场拓展→客户/合同评审→合同签订→编制项目方案→物业管理服务实施（清洁卫生、环境



维护、秩序维护、设施设备维护、客户服务）→后续服务

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

企业建立了质量环境职业健康安全方针和目标。质量环境职业健康安全方针：勇担责任，持续创新；尚德、诚信、敬业、共赢；规范高效、持续改进、节能降耗；预防为主、健康优先、安全第一、以人为本。

质量环境职业健康安全目标：

a、质量目标：

- 1) 顾客满意度≥96%；
- 2) 顾客投诉处理率 100%；
- 3) 项目检查合格率 100%；

b、环境目标：

- 1) 固体废弃物处置及时率 100%；
- 2) 无火灾事故发生；

c、安全目标：

- 1) 无火灾事故发生；
- 2) 人员重大工伤事故为零。

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，将质量环境职业健康安全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，并针对质量环境和职业健康安全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。管理方针和管理目标符合企业情况和标准要求

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：物业管理服务。

1、产品和服务的要求

顾客的合同要求：依据客户要求确定合同内容、服务标准、服务期限、双方责任义务等。

公司产品执行标准：物业管理条例 国务院令 第666号、清洁服务通则 DB13/T 5242-2020、视频安防监控数字录像设备 GB 20815-2006、居家安防智能管理系统技术要求 GB/T 37845-2019、居家安防智能管理系统技术要求 GB/T 30147-2013、保安服务质量标准 DB12/T 374-2008、保安服务操作规程 DB12/T 373-2008、保安员装备配备与管理要求 GA/T 1279-2015、保安防卫棍 GA/T 1729-2020、保安安全检查通用规范 GA/T 1799-2021、保安服务操作规程与质量控制 GA/T 594-2006、保安服务监管信息基本数据项 GA/T 737-2011、销售数据报告报文 GB/T 17705-1999、销售预测报文 GB/T 17706-1999 等。

2、服务流程：

物业服务流程：市场拓展→客户/合同评审→合同签订→编制项目方案→物业管理服务实施（清洁卫生、环境维护、秩序维护、设施设备维护、客户服务）→后续服务；

特殊过程：物业管理服务；外包过程：保安服务、化粪池清掏。

3、确定资源需求：

服务所需的主要设备有：电脑、打印机、办公桌椅、保安设备，维修设备、绿化设备，清洁设备等。

所需的监视测量设备：万用表。

人力资源：关键岗位人员有相关的工作经验，且进行了岗前培训，能力满足岗位要求。

4、实施过程控制：

策划了各过程的管理文件：《物业管理服务过程管理程序》、《与顾客有关过程的控制程序》等有关文件。



根据企业体系运行控制的要求策划了成文信息要求，有供方评价记录、合同评审表、员工能力评定表、服务质量检查表等。用于保持、保留有关管理体系运行要求的成文信息。

策划的输出适合于组织的运行，暂无变更，对于外包过程按照产品运输制度要求进行管理控制。

提供目前正在进行的项目：

项目：金堂县华泰创新家园物业服务

单位：金堂县赵镇华泰创新家园第三届业主委员会

项目地址：成都市金堂县赵镇金沙街南段 186 号

服务期限：2025 年 1 月 16 日-2030 年 1 月 15 日

服务内容：管理小区公共区域物业、清洁、消杀、保安、维护维修等服务。

项目总负责人：夏**，项目总人员：11 人。

通过：《道路清扫保洁、垃圾清运服务提供控制程序》《物业管理服务过程管理程序》《绿化服务管理程序》及各项工作标准等进行过程控制。

提供“物业管理服务检查记录”，检查内容和服务范围、服务内容、工作标准、物业管理安排及工作流程等。

提供《物业服务过程确认报告》对物业服务管理过程进行了确认

过程能力确认报告

1、特殊过程名称：物业管理服务

2、确认日期：2025.6.10，确认地点：物业管理项目现场

3、特殊过程使用的主要设备：拖把、抹布、扫帚等

4、特殊过程所使用的作业指导书：《物业服务规范》《物业服务人员业绩考核制度》《物业着装要求》《物业保洁服务标准》等

5、特殊过程的员工经过培训上岗

6、确认结论：特殊过程确认合格，能够投入运作；

确认人：杨芳，审核：曹勇 2025.6.10

企业保安服务管理过程受控。

公司的整个服务过程基本受控。

负责人介绍，项目部在服务过程中对服务过程中的异常情况由保安巡视人员现场确认，采用服务记录登记表等方式对保安服务进行标识，以便对服务事件进行追溯。及时整理服务记录，对服务记录整理存档入柜保存，并对档案存放室或柜采取防护措施。

公司的顾客财产主要为顾客信息、临时场所属于甲方的设备设施等，公司对顾客财产进行了登记管理。

公司通过电话跟踪沟通及定期拜访、客户满意度调查等方式确认交付及交付后服务的满意程度。

负责人介绍：公司定期对服务进行定期回访，了解后续处理情况，询问顾客对服务情况是否满意。公司提供由满意度调查表。

查见现场记录及与负责人沟通确认：已基本满足交付后活动的要求。经查符合要求。

公司主要通过日常口头交流、电话回访、登门拜访、定期发放《顾客满意度调查问卷表》等形式来收集了统计分析结果顾客满意度：96.5%；暂无明显需实施纠正措施的改进事项。

组织制定了环境运行相关的控制程序及相应的控制准则。

根据过程的运行准则，组织实施资源能源的消耗控制火灾预防、事故防范等过程的控制，避免和减少了环境的损失。

消防设施检查、节能降耗运行检查、火灾预防运行检查、环境检查等关键运行控制信息的证据都以记录或文件的方式保留。

抽查环境及安全运行的策划与控制实施

固废排放：

抽查环境运行的策划与控制实施

1) 固废排放管理：

公司编制了《废弃物处理管理制度》，规定了办公和服务过程固废处理的管理要求。



查，办公环节的主要固废为：废纸、废办公用品以及生活垃圾等。采取集中收集，交由市政环保部门处理。在办公公共区域内垃圾桶标识明确。

服务过程现场的固废有：保洁废弃物、员工生活垃圾、食堂清洁废弃物、维修后废弃固废等。

现场查看，生活垃圾、维护维修更换的废弃物等均分类存放垃圾桶，最终交市政环保部门处理。

2、火灾预防：

制定并实施《应急准备和响应控制程序》。

组织办公的区域和临时场所，均按要求配备灭火器及安全出口标识。管理人员每月点检灭火器情况；公司对可能产生火灾隐患的区域予以监督排查，若发现问题及时上报、整改。经现场确认：实物及其状态、人员行为及相关记录均符合要求。

其余环境因素控制：

废水：公司的服务过程产生的清洁废水、办公用水最后排入市政管网。

废气：服务过程不产生废气，公司清扫地面及临时场所服务时，有少量的灰尘产生，公司发放口罩，对员工进行个体防护。

节约能源：公司规定人走灯灭，人走关水等节能节水措施，并互相监督。

询问确定，项目部的不可接受风险为：1）火灾；2）意外伤害（触电、摔伤、机械伤害等）。

项目部制订了相关的危险源防护、管理措施，如《紧急灭火和应急疏散管理规定》、《消防器材的操作规程》、《安全管理规定》、《触电应急预案》、《人身伤害应急处理预案》、《中暑事故应急预案》等：

查项目现场对危险源的控制措施

1、火灾控制：（1）公司办公室应配置有相应灭火器，查公司办公室配备有消防器材，定期检查，及时发现火险隐患并作出正确处理。

2、触电管理：随时对电气线路进行检查，防止因短路、过载和接触电阻过大等原因产生电火花或引起电线电缆温度过高而引发火灾。

3、意外伤害控制：制定设备安全操作规程，定期给员工培训，防止机械伤害。正确佩戴劳保用品，防护自身安全；组织对员工进行安全培训，提升安全意识；加强现场安全检查，排除现场安全隐患；易滑地面做好防滑措施。

4、随时检查清理物业服务、保洁服务项目现场，可燃物不随意堆积，如有堆积必须配备相应的灭火器材；查看项目现场甲方提供的库房，主要是存放清洁工具和清洁用品，物品摆放整齐，留出了安全通道；

相关方施加影响：公司能够控制或能够施加影响的相关方有顾客等。提供了“相关方告知书”，将公司的环境/安全控制要求发放到了所有相关方：客户\供应商\外来人员等。

公司给员工上社保，提供了社保缴费记录

现场查看，员工操作符合要求。

现场查看，配置了必备的应急药品，如创口贴、急救包等。

夜班查询：查看夜班巡逻人员工作情况：夜晚 20：40，现场叶**，周**正在值班，与叶**沟通，夜班主要为小区门口看护和区域巡逻。配置有电筒，对讲机等。夜班人员配制齐全，人员有能力实行夜班工作，小区照明充足，白班与夜班环境方面的差距不大。夜班安全巡视管理按白班频率进行。现场查看夜班员工体能和健康状态的管理等符合要求，不影响质量环境职业健康安全体系工作的有效运行。

环境和安全控制基本符合要求。

.....

因审核范围为物业服务，经过现场确认，对人员基本无职业健康影响，不存在职业病危害因素，故无需对人员进行职业病体检进行关注。定期进行一般预防性体检。

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

编制了《内部审核控制程序》、《管理评审控制程序》等，符合标准和企业实际，经调阅相关记录确认，企业已经在 2025 年 5 月 14 日-5 月 15 日和 2025 年 5 月 23 日，分别策划和实施了完整内部审核和管理评审。内部审核发现的不符合项和管理评审提出改进措施，目前已经有效整改并验证关闭。提供有《内审员授权书》，2025.5.7 总经理徐林对刘瑶、刘欢进行了内审组任命；查内审员能力，提供有《内审员培训记录》。



经与内审员沟通交流，其对内审实施开展的基本流程、实施情况不太清楚，存在能力不足。与管理代表刘欢沟通，能清楚自己职责，对体系的运行有效性，持续改进情况较了解，清楚公司自身制定的方针和目标；但对管理评审流程及相关内容不够清楚。

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

查，公司编制了《不合格控制程序》，规定了不合格的控制要求。

现场了解，公司在服务过程中的主要不符合主要为服务瑕疵和业主建议、意见及投诉。

查，公司客户提交问题及时进行维护，并定期进行顾客满意度调查，同时跟踪验证

现场了解，组织针对产品没有让步的情况发生。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：

纠正措施落实有效

3) 投诉的接受和处理情况：无

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）：

查看，现有人员 42 人。注册地址：成都市郫县成都现代工业港北片区港华路 268 号，经营地址：四川省成都市金堂县金泉路 223 号 301、302、303。提供相关租赁协议，见附件。公司办公面积约 200 平方米，用于公司办公。公司配置的设备主要有：电脑、打印机、办公桌椅、保安设备，维修设备、绿化设备，清洁设备等。特种设备：无。监视监测设备：万用表。无食堂。

2) 人员及能力、意识：

公司确定了从事的工作影响管理体系绩效和有效性且在公司控制范围内的人员所必要的的能力，这些能力主要是基于适当的教育、培训或经历等。

公司对每个从事影响产品符合性要求及从事的工作影响质量、环境和职业健康安全管理体系绩效和有效性的工作人员的能力进行识别，制定培训制度、有计划有目的、系统地提供培训以满足这些需求。

适用时，采取措施（包括：培训、辅导、重新分配工作或招聘具有能力的人员）获得所需的能力，并评价措施的有效性。保留适当的形成文件的信息，作为人员能力的证据

3) 信息沟通：

《信息沟通与协商控制程序》规定了公司内外信息交流、协商的对象、方式、记录等。

公司和部门负责人清楚公司及各部门与 QEO 相关的内部沟通和外部信息交流的项目、内容等。如：公布、公开质量、环境、职业健康安全方针和质量目标、与客户、外部供方等相关产品和服务的沟通等。

主要的事项内、外沟通均事先做出策划或规定，内容包括：沟通事项、沟通的职责、沟通对象、沟通内容、沟通时机、沟通方式等。

通常的沟通方式包括但不限于：会议、文件、改善提案、通告、内部联络书、内部电脑网络、培训、拜访、交谈、提交报告等。

现场查看记录并口头交流确认：公司及综合部负责的相关内、外沟通效果基本满足要求

4) 文件化信息的管理：

(1) 标准要求的文件：公司方针、管理目标、认证范围、组织架构、职责分工等均在《管理手册》中明确。

(2) 公司体系运行要求的文件：公司管理制度，程序文件，产品标准，各种记录等文件。

企业编制了《文件控制程序》《记录控制程序》，用于文件、记录的控制。



提供了《受控文件清单》，管理手册 JDWY/QES -2025, A/0 版, 2025 年 2 月 3 日发布实施（含管理方针、目标）；程序文件汇编 JDWY/QES-CX-2025, A/0, 2025 年 2 月 3 日发布实施，包括标准要求的程序；包括各项管理制度如岗位任职要求等；以上文件均有电子版、纸质版保存。均有文件名称、编号、编写人、审核、审批人签字等信息。有发放记录。基本符合要求。

提供了《受控文件清单》，收录了手册、程序文件、三级文件（管理制度）等文件。

提供了产品执行标准：物业管理条例 国务院令 第 666 号、清洁服务通则 DB13/T 5242-2020、视频安防监控数字录像设备 GB 20815-2006、居家安防智能管理系统技术要求 GB/T 37845-2019、居家安防智能管理系统技术要求 GB/T 30147-2013、保安服务质量标准 DB12/T 374-2008、保安服务操作规程 DB12/T 373-2008、保安员装备配备与管理要求 GA/T 1279-2015、保安防卫棍 GA/T 1729-2020、保安安全检查通用规范 GA/T 1799-2021、保安服务操作规程与质量控制 GA/T 594-2006、保安服务监管信息基本数据项 GA/T 737-2011、合同及顾客要求等标准和规程。

提供了《法律法规清单》收录了中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国水污染防治法、中华人民共和国清洁生产促进法、中华人民共和国消防法、中华人民共和国职业病防治法、中华人民共和国妇女权益保障法、工伤保险条例、突发公共卫生事件应急条例、中华人民共和国道路交通安全法、中华人民共和国安全生产法及地方法律法规等。均为有效版本环境、安全外来文件。

提供了《记录清单》，收编了记录的名称、编号、保存期限等信息。符合要求。

查文件发放登记表，提供了受控文件及外来文件的发放记录，记录了发放人，接收人签字及日期。

询问负责人主管，收到了管理手册，程序文件和支持性文件。

查作废文件：《管理手册》和《文件管理程序》对作废文件做出了相关规定。经与负责人沟通，体系运行以来，没有作废文件。若有作废文件，需加盖作废标识后处理。

文审不符合：现场确认已对应进行了修订和替换。

查文件的保存：行政部配有文件柜。目前各种文件保存完好

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

E:物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

Q:物业管理服务

O:物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全活动



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, 成都金地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	☐ 符合	☒ 基本符合	☐ 不符合
适用要求	☐ 满足	☒ 基本满足	☐ 不满足
实现预期结果的能力	☐ 满足	☒ 基本满足	☐ 不满足
内部审核和管理评审过程	☐ 有效	☒ 基本有效	☐ 无效
审核目的	☐ 达到	☒ 基本达到	☐ 未达到
体系运行	☐ 有效	☒ 基本有效	☐ 无效

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: 余家龙

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。