



项目编号：10952-2025-EnMS

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：上海鸿兆物业管理有限公司

审核体系：能源管理体系

审核组长（签字）：李丽英

审核组员（签字）：李丽英、范岩修、张磊

报告日期：2025年8月20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：李丽英

组员：李丽英 张磊 范岩修



受审核方名称：上海鸿兆物业管理有限公司

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	李丽英	组长	审核员	2023-N1EnMS-4021820	2.9
B	范岩修	组员	实习审核员	2025-N0EnMS-1323427	
C	张磊	组员	审核员	2024-N1EnMS-1258213	

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	刘婷、虞璐琼	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；RB/T107-2013

b) 受审核方文件化的管理体系：本次为单体系审核联合审核一体化审核；

c) 相关审核方案：管理体系审核计划（通知）书；

d) 相关的法律法规：有中华人民共和国节约能源法、中华人民共和国能源法、中华人民共和国电力法、中华人民共和国可再生能源法、中华人民共和国循环经济促进法、中华人民共和国清洁生产促进法、中华人民共和国计量法、中华人民共和国电力法、节水用电管理办法等；

e) 适用的能源标准：GB17167-2006 用能单位能源计量器具配备和管理通则（参照 2025 版）、GB589-2020 综合能耗计算通则、GB/T 36713-2018 能源管理体系 能源基准及能源绩效参数、RB/T107-2013 能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求等

f) 其他有关要求（顾客、相关方要求）：无。



1.5 审核实施过程概述

1.5.1 审核时间：2025年08月19日上午至2025年08月20日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年1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）：

EnMS:物业管理服务所涉及的能源管理活动

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：上海市青浦区盈港路 453 号 1923 室 A 区-595

办公地址：上海市青浦区盈港路 1555 弄 229 号

经营地址：上海市青浦区盈港路 1555 弄 229 号

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：公用人防工程第三方委托管理项目

项目地址：上海市青浦区城中北路50号

开工和竣工时间：2024年6月开始，每年签订合同。

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2025 年 08 月 18 日 08:30 至 2025 年 08 月 18 日 12:30 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：能源数据收集、能源指标的控制、能源运行控制。

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（1）项，涉及部门/条款:人事部，9.2.1c)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 8 月 30 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 8 月 30 日前。

2) 下次审核时应重点关注：



能源评审、内审员能力、能源运行控制、内审及管理评审深入应用等

3) 本次审核发现的正面信息:

该企业管理体系基本实现持续有效运行, 未发生相关方重大投诉;

与能源管理体系相关的运行控制保持较好;

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;

完成了内审并针对发现的不符合进行了整改, 本次审核未发现同类问题重复出现;

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了控制措施;

相关资质保持有效;

能源管理体系资源充分, 能保证能源方针和能源目标指标及管理方案的实施。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价:

公司各部门职责基本明确, 对能源管理体系能贯彻实施, 各部门人员基本理解和实施本部门涉及的能源管理相关过程, 基本可以实现有效控制, 今后需进一步提高能源管理与日常经营的结合。总体管理体系成熟度尚可。

2) 风险提示: 持续关注能源评审、内审员能力、能源运行控制、内审及管理评审深入应用等方面。

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: 2008年12月30日; 体系实施时间: 2025年1月3日

2) 法律地位证明文件有: 营业执照: 统一社会信用代码: 913101186840033081; 经营范围: 一般项目: 物业管理、停车场服务; 专业保洁、清洗、消毒服务, 家政服务; 通用设备修理, 市政设施管理, 人防工程防护设备安装。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3) 审核范围内覆盖员工总人数: 企业现有人员25人, 能源体系覆盖25人(含上海市青浦区城中北路50号公用人防工程第三方委托管理项目)。

倒班情况: 公司管理部门工作时间为8:30-17:30。上海市青浦区城中北路50号公用人防工程第三方委托管理项目为两个班次, 日班8:00-17:00, 全班8:00-24:00

4) 范围内产品/服务及流程:

物业服务流程: 市场调研--服务设计--项目落地--日常管理服务--服务质量评价--服务质量改进



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

上海鸿兆物业管理有限公司成立于2008年12月30日，企业总人数25人，能源体系有效人数25人，公司经营办公区域及项目现场环境满足要求，可保证公司经营按合同要求进行。

2025年1月3日该公司依据GB/T23331-2020、RB/T107-2013标准的要求进行了能源管理体系的策划，设置了管理层、人事部、物业部、财务部等职能部门，组织结构清晰，各岗位职责明确。

能源方针：**战略统筹 融合发展 合理用能 持续改进**。能源方针内容基本符合标准要求和企业实际。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。

负责人介绍公司每年进行组织环境分析，并针对各项环境影响因素分析可能存在的风险和机遇，评价风险程度，并制定控制措施。

提供有《组织环境识别评价表》，识别初的外部环境包括：政治环境、法律环境、客户要求、技术环境。识别的内部环境包括：组织使命、组织资源、组织价值观、人力因素、财务因素。针对每个因素有详细描述，分析了是机遇还是风险，描述了控制措施。

提供有《相关方需求和期望确定表》，识别出相关方包括有政府监管部门、客户、内部管理。表格中对各相关方的需求及期望进行了描述，有应对措施和结果评价。

提供有《风险和机遇应对管理表》，查看表格内容，针对政策、法规要求、产品要求、能源管理每个影响环境识别了风险、机遇或可能的影响，从严重程度、发生概率、风险系数、风险级别这四个方面对风险和机遇进行了分析评价，并针对每项风险和机遇制定了管理措施，规定了责任单位。

查看提供的资料，未见有对气候变化因素的考虑。与管代沟通此问题，管代表示，公司之前未关注此项要求，后续公司将组织学习培训，在本年度开展内外部环境及相关方分析时，补充对气候变化因素的识别。

现场与管理者代表沟通，公司经营各方面正常，各部门职责清晰，根据公司实际情况，及时做好内外部沟通，及时作出相应的调整，降低了风险的影响，风险控制良好。

企业能够不定期进行风险和机遇的措施的策划，并评价这些措施的有效性。措施策划充分，与各部门业务过程有简单融合。年度管理评审会议作为输入进行评审。

组织文件化的管理目标已制定并分解，内容及完成情况为：

能源绩效参数	单位	2024 年能源指标	2024 年完成值	2025 年指标	2025 年 1-6 月完成情况
公司单位面积综合能耗	kgce/m ² .a	≤2.4	2.35	≤2.35	1.04 kgce/m ² . (1-6 月)
项目单位面积综合能耗	kgce/m ² .a	≤1.68	1.67	≤1.67	0.61kgce/m ² . (1-6 月)

公司目标在方针框架下展开并分解到各职能部门。2024年公司单位面积综合能耗指标已完成，2025年1-6月份指标完成。

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



（需逐项就审核证据、审核发现和审核结论进行详细描述，其中 FH 应包括使用危害分析的方法和对食品职业健康安全小组的评价意见；H 体系还应包括针对人为的破坏或蓄意的污染建立的食品防护计划的评价）

一、能源评审

企业策划了《能源评审控制程序》，通过能源评审，识别公司的能源利用状况（含能源使用和能源消耗），评价出主要能源使用区域并及时更新，确定优先控制次序；建立能源基准、确定能源绩效参数，提高公司的能源利用效率。达到对公司及上海市青浦区城中北路 50 号的公用人防工程第三方委托管理项目全过程进行能源评审的策划、实施、更新与控制。根据“GB/T 23331-2020 能源管理体系 要求及使用指南”和“RB/T107-2013 能源管理体系 公共建筑管理组织认证要求”，在公司开展能源评审相关工作。

提供 2025 年 7 月 1 日编制的能源评审报告：能源评审报告期：2025 年 1-6 月；2024 年的数据作为基准期数据。

能源评审报告对 2024 年计 2025 年 1-6 月份的能源消耗数据进行了收集和分析，确定了主要能源使用，并针对主要能源使用过程中的相关变量进行了分析。

能源绩效核算边界：位于上海市青浦区盈港路 1555 弄 229 号的上海鸿兆物业管理有限公司的物业管理服务所涉及的能源管理活动，范围覆盖其位于上海市青浦区城中北路 50 号的公用人防工程第三方委托管理项目。

确定了公司和上海市青浦区城中北路 50 号的公用人防工程第三方委托管理项目主要能源使用是电。

评估了未来能源使用和消耗。

确定了评审范围、能源目标及能源绩效参数、能源基准等相关内容。

能源评审过程符合要求。

二、能源使用过程控制：主要控制工序，能源数据分析等

1. 物业管理服务过程控制：由物业部组织策划物业管理服务过程能源使用、绩效及改进等；

策划了物业服务流程：市场调研--服务设计--项目落地--日常管理服务--服务质量评价--服务质量改进。

1、查见上海公共停车场等级申报审核表：单位名称：上海鸿兆物业管理有限公司 停车场名称：青浦白玉兰广场地下停车场；备案证号：沪青 310229010004 备案部门：上海市青浦区交通委员会

查见上海市公停车场（库）停车规则、停车收费标准公示牌等。

2、查见建筑消防设施维修保养检测报告（保养），有合同编号：2312597 保养单位和保养起止日期：维保内容包括：火灾自动报警系统、自动喷灭火系统、消火栓灭火系统、应急照明和疏散指示标志系统、防排烟系统等。

3. 消防控制室：查见消防报警处置程序、消防控制室基本技术标准、消防控制室管理制度、火灾事故应急处置程序、消防控制室值班人员职责等，现场查见火灾自动报警系统运行正常，未出现故障。

4. 查见消防维护保养记录表

抽 1) 2025 年 1 月巡检登记表，巡检项目包括：消防控制室、火灾报警外围设备及联动功能、消防栓系统、喷淋系统、防排烟系统、安全疏散系统、灭火器系统、泵房等。巡检结果均为正常。维护技术员：朱刚、陈萍(上海石化消防工程有限公司) 日期：2025. 1. 21

抽 2) 2025 年 4 月巡检登记表，巡检项目包括：消防控制室、火灾报警外围设备及联动功能、消防栓系统、喷淋系统、防排烟系统、安全疏散系统、灭火器系统、泵房等。巡检结果均为正常。维护技术员：林卫军、陈萍(上海石化消防工程有限公司) 日期：2025. 4. 24



抽 3) 2025 年 7 月巡检登记表, 巡检项目包括: 消防控制室、火灾报警外围设备及联动功能、消防栓系统、喷淋系统、防排烟系统、安全疏散系统、灭火器系统、泵房等。巡检结果均为正常。维护技术员: 朱刚、陈萍(上海石化消防工程有限公司) 日期: 2025. 7. 31

5. 查见变配电室安全检查表

2025 年 1 月检查表, 检查内容包括: 电气安全、安全标识、消防器材、设备设施、高压配电柜、低压配电柜、人员行为等, 检查结果均为符合, 检查人: 徐前军(上海石化消防工程有限公司) 检查日期: 2025. 1. 21
另抽 2025 年 5 月 27 日、2025 年 7 月 31 日检查表, 检查内容相同, 有检查人签字。

6. 查青浦区公用民防工程检查登记册 管理单位: 青浦国动办; 使用单位: 上海鸿兆物业管理有限公司

抽 2025 年 1 月巡检记录表, 巡检内容包括: 防护设备设施、通风设备、给(排)水设备、电气设备等; 检查结果均为正常, 检查人: 王开宇(青浦国动办) 检查日期: 2025. 1. 21; 另抽 2025 年 4 月 24 日、2025 年 7 月 31 日巡检记录表, 检查内容同上, 有检查人签字。

7. 查监控维护保养记录表

抽 2025 年 1 月巡检记录表, 巡检项目包括: 监控设备、电脑系统、WIFI、信号放大等; 巡查结果均为良好, 维护员: 石冠章(上海石化消防工程有限公司); 日期: 2025. 1. 21; 另抽 2025 年 3 月 18 日、2025 年 6 月 25 日巡检记录表, 检查内容同上, 有检查人签字。

8. 查特殊放行情况记录有放行日期、车牌号、放行原因等内容

抽 2025. 8. 8 16:12 沪 DZ5950 招商银行业务; 2025. 8. 14 10:29 浙 A71888 招商银行业务; 2025. 8. 18 15:38 沪 C765QS 招商银行业务等

9. 查见白玉兰地下停车库水泵维保登记表

抽 1#水泵维保测试记录, 分别于 2025. 1. 17、2025. 2. 18、2025. 3. 18、2025. 4. 17、2025. 5. 16、2025. 6. 16、2025. . 16、2025. 8. 15 进行测试, 测试结果均为正常, 测试方式: 水泵手动打水, 测试人: 朱雪明

10. 查公用人防工程第三方委托管理项目值勤工作情况记录, 有值班时间、值班人员、天气情况、上岗时间、离岗时间、当班执勤主要情况及采取的措施等内容: 抽 2025. 5. 9 值勤工作情况记录, 日班: 冯惠荣 全班: 张建国 高韧; 交接情况: 消防水表 1181.6, 生活水表: 317.5 水泵、电源、消防器材等均正常值勤情况: 均为正常, 有交接人员签字; 另抽 2025. 6. 18、2025. 6. 26 等值勤情况: 对出现的设备故障及时报修。有交接人员签字。

11. 服务项目每周开三次晨会, 抽 2025 年 5 月 9 日晨会记录, 时间 8:00 地点: 白玉兰车库 主持人: 朱雪明 晨会内容: 员工安全培训、队操、着装、文明用语、加强日夜巡查、做好雨季防台、防汛等。另抽 2025 年 6 月 16 日、2025 年 6 月 25 日晨会记录, 同上, 符合要求。

12. 现场查见鸿兆物业停车场(库)安全保卫管理制度、鸿兆物业停车场(库)防汛管理制度、机动车停车管理制度、鸿兆物业停车场员工考核办法等。

人员访谈: 询问服务人员对能源管理要求的理解和执行情况。现场保安能够按巡检要求对照明、空调、监控设备等进行检查。对耗能设备(如电动机消防泵组、排风扇、火灾自动报警系统、收费道闸等)的管理符合节能要求。能够定期检查水电设施(如水管漏水、电路老化), 避免能源浪费。

对夜间或无人区域的照明关闭措施进行检查并及时上报, 对检查中发现的故障设备, 及时上报解决, 避免导致持续浪费。

公司明确了绩效考核: 将节能纳入服务绩效考核, 公司按照员工手册和鸿兆物业停车场员工考核办法每周两次对项目现场进行检查, 按照规定对员工进行奖惩。



现场询问物业服务人员对空调设备使用的节能措施要求，物业服务人员对使用要求清楚，夏季不低于 26°C，冬季不高于 18°C。

查见 2025.8.19 值勤工作情况记录（白天），日班：顾佳力 全班：张建国 高韧；交接情况：消防水表 1181.9，生活水表：345.5 水泵、电源、消防器材等均正常

夜间审核项目情况，审核时间：2025 年 8 月 19 日 19:00-19:40，项目现场：值勤情况：均为正常，进出口雨棚上面打扫树叶、出口坡道墙边粉刷掉落清理。有交接人员签字；场查见全班人员张建国、高韧按项目管理要求进行服务执勤。

通过以上审核，可确保物业管理服务的同时，有效参与能源管理体系的运行控制，实现节能目标。

2. 公司能源数据分析

提供了 2025 年 7 月份编制的“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 公共建筑管理组织认证要求”，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。

公司管理体系覆盖范围包括：上海市青浦区盈港路 1555 弄 229 号的上海鸿兆物业管理有限公司物业管理服务所涉及的能源管理活动；项目活动范围：上海市青浦区城中北路 50 号公用人防工程第三方委托管理项目的物业管理（停车收费、清洁、维修等）服务所涉及的能源管理活动。

评审周期：2025 年 1-6 月；基准期：2024 年

用能统计分析情况如下：

2025 年 1-6 月办公地址用能统计分析情况如下：

能源种类	单位	能源消耗量	综合能耗 kgce	占比%
电	kw. h	2361	290.1669	93.31
水	t	80.89	20.7968	6.69
综合能耗	kgce	310.9637		
总部办公面积	平方米	300		
单位办公面积综合能耗	kgce/m ² . a	1.04		

2025 年 1-6 月公用人防工程第三方委托管理项目

能源种类	单位	能源消耗量	综合能耗 kgce	占比%
电	kw. h	19079	2344.8091	99.39
水	t	56	14.3976	0.61
综合能耗	kgce	2359.2067		
总部办公面积	平方米	3847		
单位项目面积综合能耗	kgce/m ² . a	0.61		

公司主要能源使用为电力。电力主要用于物业服务流程中的办公用电设备。

项目的主要能源使用为电力。电力主要用于公用人防工程第三方委托管理项目（白玉兰地下车库）项目中的用电设备。

该公司所处行业目前国家及地方未制定限额标准。

三、设备管理：现场查看公司设备管理情况：

用能设备管理：



公司经营管理使用的主要是办公设备：电脑、打印机、复印机、空调等；

项目用能设备：电动机消防泵组 7.5KW 4 台（规格型号：XBD3.6/10G-TYL）、电动机消防泵组 22KW 2 台（规格型号：XBD3.8/35G-TYL）、鼓风机 2 台、火灾自动报警系统 1 套、消防报警设备 1 台，停车场供电系统 1 台，新能源车充电设备 5 台、收费道闸（初何电子收费系统）、电脑、灭火器、消防栓、消防水袋等。

上海鸿兆物业管理有限公司及服务的项目无相关高耗能落后设备。

四、计量管理：

现场查看公司经营地的能源种类有：电、水。项目使用的能源种类：电、水。

公司人事部人员对能源数据进行统计。

能源计量器具的检定/校准：公司有电表 1 只，每月结算。水表 1 只，每月结算。

根据国家标准 GB17167《用能单位能源计量器具配备和管理通则》的相关规定，公司用于贸易结算的能源计量满足标准要求。

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

审核确认公司已经在 2025 年 7 月 5 日策划和实施了内审。内审员经过了培训，对内审方案进行了有效策划，规定了审核准则、范围、频次和方法，并得到了有效实施。内审记录清晰完整，并表明内审员具备必要的能力和能够保持独立性，提出了 1 项不符合，形成内部审核不合格报告，针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。内审报告表述基本清楚，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。

内审基本符合标准要求。

企业在 2025 年 7 月 21 日进行了管理评审，管理评审由总经理主持，管理评审目的明确，输入充分，管理评审记录表明评审真实有效，评审结论为“评审总结:本公司的能源管理体系与标准的要求一致，体系策划是充分的，体系文件与公司目前的现状相一致，是适宜，体系经过现阶段的运行是有效的。”

管理评审输出改进建议：1) 加强能源管理持续教育，提升员工能源管理意识；2) 对能源管理程序或制度进行优化，融入到企业日常能源管理管理中；改进措施正在逐步实施中。

和管理层沟通，管理层对能源管理体系有基本的认知，但对标准的具体要求不是很熟悉，需要加强学习。

管理评审基本有效。

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

公司通过日常检查、内部审核、管理评审发现工作中的不符合及需要改进的问题，明确采取措施予以控制、纠正和处置产生后果的方法，确定并选择纠正、预防或减少不利影响的改进机会，包括评审和分析不合格、确定不合格的原因、确定是否存在或可能发生类似的不合格、实施所需的措施和评审所采取的纠正措施的有效性。内容基本符合标准要求和企业实际。

本次发现不符合在人事部，不符合条款 9.2.1，已要求企业进行整改。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：



2025年7月5日组织的内部审核发现的1项不符合，形成了不合格报告，有原因分析，措施，实施及有效性验证等。本次审核发现的不符合企业正在整改中。

3) 投诉的接受和处理情况:

自能源管理体系运行以来组织未发生重大投诉和事故。

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）:

受审核方职能部门：管理层、人事部、物业部、财务部，部门设置可以满足企业经营需要。

人力资源：经现场核实，公司总人数25人，能源覆盖人数25人，包括公司的管理人员、项目管理人员、保安人员、维修人员等；人力资源能够满足能源管理的要求。

基础设施：企业注册地址位于上海市青浦区盈港路453号1923室A区-595，实际办公地址上海市青浦区盈港路1555弄229号。为租赁的场地，提供有《租房合同》，出租方是王淑平，承租方是上海鸿兆物业管理有限公司，租赁期自2023年10月1日起至2028年9月30日止，租赁面积共计300平方米。

能源体系覆盖的项目位于上海市青浦区城中北路50号的公用人防工程第三方委托管理项目，服务面积：3847平方米，提供有《公用人防工程第三方委托管理的合同》。

经营服务设备设施:

公司办公场所配备有电脑、打印机、空调等办公、生活设施；

项目上公司配备的设备设施有：收费道闸（初何电子收费系统）、电脑、灭火器、消防栓、消防水袋等。

特种设备：办公地址无电梯等特种设备；项目上无特种设备在用。

能源计量仪表：办公地址内安装有1块电表、1块水表，由供方进行安装和管理。项目有电表3块（正在使用的2块）、水表2块，由甲方负责安装和管理。

公司配备有足够的人员，包括管理人员、物业管理人员、财务人员、项目服务操作人员等，人力资源满足公司运营和体系运行需要。

公司资源能够满足管理体系的要求。

2) 人员及能力、意识:

公司编制了《人力资源管理程序》，规定了工作人员岗位任职要求，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。查培训计划及培训实施情况，基本按照策划完成。重要岗位为公司能源管理人员、内审员、用能设备操作人员。

与公司陈总进行面谈，领导层对能源管理体系有一定的了解，对管理评审需要开展的工作和时间的要求、评审过程基本清楚。

3) 信息沟通:

公司《信息交流与沟通控制程序》规定了信息沟通的目的、范围、职责、程序。使各部门了解信息沟通渠道及要求，便于组织内各部门的协调，以确保管理体系的有效性运行。

沟通内容包括：内部信息和外部信息，信息沟通渠道畅通。未发生沟通不畅等情况，基本满足要求。

4) 文件化信息的管理:



公司编制了管理体系文件，按体系文件结构包括：管理手册、程序文件、公司管理制度等。其中方针、目标也形成了文件并纳入到管理手册中。文件覆盖了组织的管理体系范围，体现了对管理体系主要要素及其相关作用的表述，识别了外包过程，并将法律法规和标准的要求融入到体系文件中。

经现场确认，该公司的体系文件符合 GB/T23331-2020、RB/T107-2013 标准要求，体现了行业和企业特点，具有可操作性。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

EnMS:物业管理服务所涉及的能源管理活动

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，上海鸿兆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 checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 基本符合	<input type="checkbox"/> 不符合
适用要求	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input type="checkbox"/> 基本满足	<input type="checkbox"/> 不满足
实现预期结果的能力	<input checked="" type="checkbox"/> 满足	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 达到	<input type="checkbox"/> 基本达到	<input type="checkbox"/> 未达到
体系运行	<input checked="" type="checkbox"/> 有效	<input 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: 李丽英、范岩修、张磊



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。