



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：21188-2025-QEO

管理体系审核报告

（第二阶段）



组织名称：衢州顺源物业管理有限公司

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）： 刘在政

审核组员（签字）： 刘在政

报告日期： 2025 年 8 月 21 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：刘在政

组员：刘在政



受审核方名称：衢州顺源物业管理有限公司

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
1	刘在政	组长	审核员	2025-N1EMS-1285375	35.15.00
1	刘在政	组长	审核员	2025-N1QMS-1285375	35.15.00
1	刘在政	组长	审核员	2025-N1OHSMS-1285375	35.15.00

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	江雕 严婉婷	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：中华人民共和国民法典、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国价格法、《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》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国噪声污染防治法》、《浙江省固体废物污染环境防治条例》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国



职业病防治法》、浙江省环境保护条例、浙江省消防条例、浙江省安全生产条例、《中华人民共和国招标投标法》、《合同法》、《招标投标法实施条例》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：

中华人民共和国产品质量法、《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》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国噪声污染防治法》、《浙江省固体废物污染环境防治条例》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》、浙江省环境保护条例、浙江省消防条例、浙江省安全生产条例、《中华人民共和国招标投标法》、《合同法》、《招标投标法实施条例》、GB/T 20299.3-2006 建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理、GB/T 20647.9-2006社区服务指南 第9部分：物业服务、XF 1283-2015 住宅物业消防安全管理、GB/T 45700-2025物业管理术语、GB/T 45698-2025物业服务客户满意度测评等。

f) 其他有关要求（顾客、相关方要求）。合同或协议等

1.5 审核实施过程概述

1.5.1 审核时间：2025年08月18日下午至2025年08月21日上午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年1月15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:物业管理所涉及场所的相关环境管理活动

Q:物业管理

O:物业管理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：浙江省衢州市柯城区花园街道通衢街6号9区13号3楼

办公地址：浙江省衢州市常山县润和•玫瑰园 10-101

经营地址：浙江省衢州市常山县润和•玫瑰园 10-101

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）：

常山县润和•玫瑰园

住宅小区

浙江省衢州市常山县润和•玫瑰园

2011年3月开工建设

2013年1月29日竣工投入使用

1.5.4 一阶段审核情况：

于2025年08月17日08:30至2025年08月17日17:00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：Q生产/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：

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（）项，轻微不符合项（1）项，涉及部门/条款:综合部 QE07.2

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 8 月 28 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 21 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

生产和服务提供过程控制；重要环境因素和不可接受风险的识别评价和运行控制情况；任何变更情况

3) 本次审核发现的正面信息：

该公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方投诉。相关运行要求保持较好，环境因素和危险源进行了确认。人员质量、环境 and 安全意识等较好。相关资质手续保持有效。资源比较充分，能保证方针和目标方案的实现。

1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：

企业各部门职责明确，质量、环境和职业健康安全管理体系，能够全面有效地予以贯彻实施，各部门人员能基本理解和实施本部门涉及的相关过程。各部门能识别的相关环境因素和危险源，质量、环境和职业健康安全管理体系过程能有效予以控制。

2) 风险提示：

加强培训，提高各层级人员对环境因素和危险源的辨识及意识，提高内审员审核能力。

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：2020 年 09 月 23 日 体系实施时间：2025 年 1 月 15 日



2) 法律地位证明文件有:

查《营业执照》，统一社会信用代码为91330802MA2DJX9U93，经营范围覆盖认证范围，有效期内。

3) 审核范围内覆盖员工总人数：15 人。

倒班/轮班情况（若有，需注明具体班次信息）：

有倒班情况（保安）， 白天：7:00-19:00 夜班：19:00-7:00，其余人员均为常白班。

4) 范围内产品/服务及流程：

物业管理

物业管理流程：

投标→中标、签订合同→物业交接→提供服务→服务项目的检查→检查评价→持续改进

关键过程/需确认过程：物业管理服务过程

特殊过程：无

外包过程：电梯维保

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

组织按照 GB/T19001-2016、GB/T24001-2016、GB/T45001-2020 标准策划编制了一体化管理手册、程序文件、管理制度、应急预案、运行记录等体系文件，于 2025 年 1 月 15 日起实施。一阶段审核后该公司对文审问题进行了整改，经现场验证基本符合要求。公司相关体系文件及记录的策划工作日趋完善，相关体系文件及记录比较充分和适宜，基本上满足标准和相关管理的要求。

1、组织及其环境

企业依据 ISO9001:2015、ISO14001:2015、ISO45001:2018 标准，并结合服务和活动特点、行业特点和战略发展规划，确定了建立、实现目标的方法，并规定了对内、外部因素进行识别和监测的要求，确定与目标和战略方向相关并影响公司实现管理体系预期结果的各种外部和内部因素。经与总经理沟通了解：为提高公司信誉和服务的竞争能力，策划并建立了系统化和文件化的管理体系。提供组织内外部环境要素识别表，识别比较全面、充分。对这些内外部因素通过定期的网站获取、顾客沟通及内部沟通总结等方式进行监视和评审。同时作为管理评审的输入要素。符合要求。

2、理解相关方的需求和期望

公司在管理手册中对与管理体系有关的相关方及其需求和期望进行了分析，查见相关方期望要求识别表，相关方主要有员工、股东、体系认证机构、顾客、供方和合作伙伴、政府、气候变化影响相关方等；不同的相关方对组织的需求和期望是不同的，企业主要通过电话沟通、微信交流、登门拜访、定期访问相关方官方网站等方式获取和确定相关方的要求。

3、管理体系应用（不适用和外包过程、需确认过程等）情况

目前主要从事物业管理，对物业管理服务的质量目标、实现过程所要求的验证、确认、监视、检验和试验活动以及服务接收准则进行了策划。策划了相关流程。经识别，识别关键和需确认过程为物业管理服务过程。经营活动中外包过程主要为电梯维保。经沟通和查看，无不适用要求和条款。

4、过程的识别与控制：公司 2025 年 1 月 15 日依据 ISO9001:2015、ISO14001:2015、ISO45001:2018 标准识别了公司管理体系运行所需的过程，明确了边界和适用性，标准的所有条款均适用于该组织。在体系文件中规定了确保有效运行和控制所需的准则和方法。管理层已对各部门配置了适宜的资源与信息，来支持这些过程的运行和对这些过程的监视。由最高管理者负责组织及相关部门配合对管理体系过程进行了



监视、测量和分析。最高管理者分派职责和权限以及对职能的分配。明确服务实现主要过程及管理职责。在实现其目标和预期结果的经营活动中，明确了所处的环境，通过对各过程进行了风险的评估，识别，评价并制定相应措施进行风险处理。通过监视、测量和分析的结果以及内审，管理评审等进行自我完善，不断改进其有效性。

5、方针的适宜性、有效性

组织最高管理者在确定的管理体系范围内建立、实施并保持了一体化管理方针：顾客至上、安全高效、遵守法规、污染防治、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环境并支持其战略方向，为建立质量、环境、职业健康安全目标提供了框架。方针体现了对满足顾客要求、法规要求、污染防治、合规义务、持续改进管理体系的承诺等内容。符合要求。

6、组织结构、职责分工和履行情况

按照标准要求和实际经营和管理情况设置了管理层、综合部、项目部等职能部门；按照职能分工，明确了部门工作的职责；查验其职责规定相关文件，规定基本合理，充分；各部门职责规定基本满足管理体系运行的需要。经现场了解，各部门对职责基本掌握，并能在工作中很好的履行。

7、应对风险和机遇的措施

管理手册对风险和机遇应对的策划和控制要求进行了规定，根据组织环境分析、相关方需求和期望分析及管理体系范围、服务范围等确定了质量、环境、职业健康安全管理体系需应对的风险和机遇，制定了针对性的应对措施，并将相关措施与业务活动相结合，确保经营过程中的质量、环境、职业健康安全风险控制可在可接受的范围。提供风险和机遇评估分析表，对风险和机遇的识别基本全面，控制措施有效。基本符合要求。

8、目标的实施和考核情况

公司管理层以公司的管理方针为框架，结合公司的实际运营情况，制定了一体化管理目标：质量、环境、职业健康安全目标：1、顾客满意度 ≥ 95 分；2、固废分类处置率100%；3、火灾事故为零；4、触电事故为零；5、高温中暑事故为0。为确保目标的实现，对管理目标进行了分解，并规定了考核办法。组织有关人员对各部门目标实现情况进行测评，结果报总经理。在每次管理评审前由对目标的完成情况进行监视、测量并输入管理评审。体系运行以来，经考核，管理目标基本已完成。

9、法律法规的识别及获取情况

策划有《法律法规与其他要求控制程序》，基本符合要求。组织建立了适用法律法规和其他要求获取的渠道，获取途径均为网上查询下载。收集了企业适用的法律法规和其他要求文件，并识别了适用性，同时落实到相关部门贯彻实施。提供有环境和安全法律法规清单，获取比较充分，识别较合理，基本符合要求。同时落实情况较好。

10、变更的策划

组织通过管理评审、审核结果、过程绩效分析、监视测量分析评价结果、组织内外环境的变化、客户及利益相关方的需求、企业经营状况等进行识别确定体系变更的需求。并明确了变更评估及实施的流程，当发生变更时，需确定变更目考虑变更的潜在后果，识别变更的风险和机遇，确定资源的可获得性并制定应对措施，责任和权限的分配或再分配。对变更前、变更中、变更后的全过程实施监控，并组织对变更的有效性进行评价，确保质量管理体系的完整性。据负责人介绍：自体系运行以来，公司管理体系保持了完整性，体系正常有效运行。

11、组织的知识

在《管理手册》中规定了组织知识的来源，分别来自内部和外部。与负责人交流，综合部负责归口收集、管理组织的知识。企业规定了知识管理的职责、流程。组织运行过程所需的知识从内部来源获取的有：设计技术方案、企业规章制度、客户意见等。外部来源获取有：客户提出来的技术标准、行业标准等；体系辅导老师传授的体系知识及所实施的内审员的培训、管理体系标准、相关法律法规等。获取及保持方法：



工作中获得的经验和教训；为应对不断变化的需求和发展趋势，组织策划进行体系标准及相关知识的再培训、网络、会议、外出考察、客户、供方等获取，并对确定的知识及时更新等。经过沟通，目前公司组织知识架构清晰，内外部知识资源较充分。

12、服务和服务提供更改的控制情况

公司管理手册明确了公司体系变更控制要求，要求应有计划地和系统地进行变更，考虑对变更的潜在后果进行评价，采取必要的措施，以确保服务和服务完整性。规定了应将变更的评价结果、变更的批准和必要的措施的信息形成文件。体系实施以来，体系运行各过程未发生变更。

到现阶段为止，公司经营方面基本正常，为小型服务型企业，经营风险较小。

3.2 服务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

公司一体化质量环境职业健康安全管理体系经运行以来能基本达到方针、目标和预期的结果。组织职责已形成文件信息；组织具备过程和活动所需的人力资源、基础设施、工作环境、技术信息、资金、工作时间等资源，服务的基础设施的功能和水平、工作环境条件能满足提供服务达到规定特性的要求；公司较充分的识别了服务实现等过程，并制定了相应的目标。组织识别经营过程中外包过程为电梯维保。识别服务过程为需要确认的过程。形成文件信息的一体化管理方针、目标覆盖范围基本合理，在各职能和层次建立目标的分解，经测评，目标基本已达成。公司设有管理层、综合部、项目部等部门；止目前，公司经营过程中无质量环保安全等事故发生，也无被投诉情况发生，网上查看企业信息：经营状态正常。

●设计和生产过程实现过程的策划：

公司目前主要从事物业管理，对服务的质量目标、实现过程所要求的验证、确认、监视、检验和试验活动以及服务接收准则进行了策划，并规定了所需的记录。公司确定了从事服务实现的质量目标和质量要求，策划了服务过程中相关的法规和执行标准。策划配置了相关的服务资源，包括销售人员、办公用设施等，配备齐全，满足要求。编制了相关的程序文件如编制了相关的程序文件，并确定了相关的流程、管理制度，策划了各类材料表格。体系实施以来，未发生过部门职责、目标指标等运行策划需要进行更改的情况。若发生变更，则要求相关部门制订过程控制措施，评审了非预期变更的后果及采取相关措施消除不利影响。服务实现的策划基本适宜，适于组织的运作方式。

●产品和服务的要求及确定：项目部经常对顾客进行走访、网络沟通等方式进行服务，了解顾客的意见。定期发放顾客满意度调查，了解顾客满意或不满意的信息，并积极应对，确保顾客满意。体系建立实施至今未发生顾客投诉情况。在管理手册 Q8.2 规定了对顾客要求的确认、评审的职责和工作程序要求，策划基本符合要求。目前主要通过与客户签订合同和合同评审达到产品和服务有关要求的评审和确认。抽查多份认证范围内的服务销售合同以及相应的合同确认评审记录，合同评审记录较简单且保存记录较少，已沟通改进。目前无顾客要求未形成文件情况和合同变更情况。

●产品和服务的设计开发：查公司管理手册 8.3 条款以及《设计和开发控制程序》，规定了产品和服务开发过程及相互作用，对设计开发过程进行了界定，明确了设计开发的流程为：策划-输入-控制-输出-更改，符合标准要求。公司目前主要进行的服务模式经过几年的经营，基本已定型。目前尚无新的服务方式。经沟通，如有新的服务方式，则按照产品和服务设计开发的要求实施。其设计开发过程控制基本有效。

●外部提供过程的控制：提供有《采购控制程序》，规定了对选择评价和重新评审供方的方法。基本符合要求。查《合格供方名录》，主要供方有：交易城志新百货批发部：办公、保洁、绿化、维修用品等 北京合众怡毅科技有限公司：安防用品 金华市永晟电梯工程有限公司衢州分公司：电梯维保。外包为电梯维保。查对各供方的调查评价记录，经评价均为同意列为合格供方。控制过程基本有效。

●产品和服务过程的控制：提供《产品/服务过程控制程序》等，确保在受控条件下进行服务的提供。
1. 据介绍，公司依据国家和行业相关标准以及客户实际需求进行相关服务，对服务过程已设有相关质量目标。
2. 工作文件：架构图、服务流程管理规范、服务过程质量控制和检查实施规定等文件。经询问，组织服务均具有同行业多年工作经验的人员，可阻止人为因素产生不合格现象。
3. 设备配备了办公设施（电脑、打印机、办公座椅、档案柜、资料柜），保洁工具（手推式洗地机、垃圾桶、扫帚、拖把、抹布等）、绿



化工具（扫帚、绿化剪、割草机等）、保安工具（对讲机、橡胶棍、防刺服、防刺手套、盾牌、防暴钢叉、强光手电、防暴头盔），维修（钳子、扳手等）等设施，日常按照规定进行设备维护。4. 服务过程控制：服务过程中主要通过管理制度、相关合同等工作文件，现场与总经理交流，为行业内资深兼备技术和业务能力的高端人才，工作状态总体良好。5. 公司目前保管的顾客财产主要是顾客或外部供方提供的个人信息、技术信息。目前为止，未发生过顾客及外部供方信息泄露情况。6. 服务用电脑使用按一般要求，重要资料定期进行备份，与受审核方沟通，正常情况每季度进行公司资料定期进行备份。内部局域网进行定期杀毒，服务信息进行加密防盗，以防止非授权人使用设计技术数据造成损坏的情况。7、项目部按合同或订单要求进行服务的交付，并协助跟踪交付后的技术反馈信息。8. 确认自体系运行以来，无发生更改情况，询问对更改控制要求基本熟悉。公司服务过程的控制基本符合要求。

●**过程的监视和测量：**依据程序文件规定要求对一体化管理体系各个过程进行监视，如：各职能部门的质量/环境/职业健康安全目标的实现情况；对过程检查中出现的不合格/潜在不合格采取纠正/预防措施，防止不合格再发生/发生；采用网络征询、微信平台、发放顾客满意度调查表等方式征询顾客对物业管理服务的质量意见，发现问题及时采取适当的纠正和纠正措施确保顾客满意。提供有物业管理服务人员考核过程的原始记录等对过程的监视和测量，控制有效，可满足要求。同时日常工作中对物业管理服务人员的工作内容的监督考核，针对考核中出现的违规行为进行教育、培训等。质量事故：未发生。对服务实现过程的监视和测量情况符合要求。

●**更改控制：**组织明确组织应对服务提供的更改进行必要的评审和控制，以确保持续地符合要求，组织应保留形成文件的信息，包括有关更改评审结果、授权进行更改的人员以及根据评审所采取的必要措施的要求。目前不存在更改情况。

●**顾客满意度调查：**该公司顾客满意度调查部门为项目部，公司《顾客满意度管理程序》规定了对顾客满意程度的调查内容、方法、频次等内容。公司 2025 年 2 月 28 日已向主要顾客发放了 4 份满意度调查表，对顾客满意度调查进行了分析报告，顾客满意率达 96 分，达到公司质量目标要求。

●**数据分析：**综合部对部门目标考核进行记录分析、对供方进行评价统计，项目部对客户满意度进行统计分析，形成顾客满意度调查报告；并将以上数据分析的结果作为管理评审会议的输入内容。所实施的数据分析符合要求。

●**改进：**经沟通查验，主要利用管理方针宣传、管理目标考核、数据分析、纠正和预防措施以及管理评审，并通过对内审、外审以及在日常物业管理服务等过程中出现的不合格项统计分析，确定产生不合格的原因，针对不合格产生的原因，制定纠正或预防措施如加强人员培训\改进技术等以持续改进性。

●**环境因素、危险源识别以及重要环境因素、不可接受风险评价和确定情况：**公司根据管理手册第 E6.1.2 条款以及《环境因素、危险源识别和评价控制程序》的要求，由综合部负责指导各部门环境因素、危险源的调查、评价、汇总、登记、审定及更新，各部门负责组织实施，综合部负责汇总整理。各部门根据文件的规定，于 2025.1.15 对环境因素、危险源进行了识别，然后汇总到综合部进行最后确认并评价出重要环境因素、不可接受风险。提供《环境因素、危险源识别与评价表》，对活动/过程/服务(服务)的环境因素和危险源、影响类别、影响评价等各作业活动进行了识别，并采取综合评分等级法对整个公司的环境因素、危险源进行评价，评价出公司重要环境因素主要有：固体废物排放、火灾事故等，不可接受风险有：火灾、触电、交通事故、中暑。根据识别的环境因素和作业风险，通过文件的学习、培训等方法在各层次和职能间沟通，通过采用目标、管理方案、运行控制、应急准备进行控制。

●**适用法律法规/标准的识别的充分性和合规性评价情况：**提供有《法律法规与其他要求控制程序》，符合要求。综合部作为外来文件的收集、更新归口部门，对法律法规与其他要求从网络、地方部门、行业协会等获取，内部主要通过培训、学习、发文等方式对法律法规和其他要求进行传达。提供法律、法规及其他要求清单，有文件名称、发布日期、实施日期等，识别收集了中华人民共和国民法典、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国价格法、《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》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国噪声污染防治法》、《浙江省固体废物污染环境防治条例》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》、浙江省环境保护条例、浙江省消防条例、浙江省安全生产条例、《中华人民共和国招标投标法》、《合同法》、《招标投标法实施条例》、GB/T 20299.3-2006

建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理、GB/T 20647.9-2006社区服务指南 第9部分：物业服务、XF 1283-2015 住宅物业消防安全管理、GB/T 45700-2025物业管理术语、GB/T 45698-2025物业服务客户满意度测评等外来文件清单内包含与认证服务相关的需执行的国标/行标/法规的内容。文件有纸质或电子文档保存，各部门通过公司内部共享。提供2025.2.28合规性及合规义务履行情况评价报告，对评价目的、评价范围、评价依据、评价综述等方面进行了描述，评价目的：环境职业健康安全管理体系运行过程中对法律法规及其他要求（合规义务）遵循情况的评价分析，评价范围：我公司在贯彻实施管理体系运行过程中所涉及法律法规所包含的所有领域，评价结论：我公司能够认真贯彻执行法律法规的要求，严格遵守相关的各种法律法规和制度，没有发生违背体系运行、环境污染等风险及事故。我公司在相关法律法规的指导下，已形成了一套自我改进、自我完善的监督机制。评价人员：江德水、江雕、严婉婷等。评价过程符合要求。

●**运行控制：**公司确定的重要环境因素有固体废物排放、火灾事故，不可接受风险有火灾、触电、交通事故、中暑。运行控制情况：1、能资源控制：经沟通，有节约能源意识，日常经营中要求按节约能源的管理规定执行。同时加强对员工的培训教育，提高节约能源资源的意识。日常加强监督检查，办公过程注意节约用电，做到人走灯灭，电脑长时间不用时关机，下班前要关闭电源等；办公过程使用的电器如空调、电脑、灯具均符合安全设计要求，使用过程注意安全，预防触电，各区域节能标识较齐全。2、噪声控制：日常办公过程无噪声产生。电脑或空调运行时、组装作业等引起的噪声可接受。现场巡视无噪声源。3、废水控制：主要为职工生活产生的生活污水，公司所处厂区已实施雨污分流，生活污水由出租方统一管理，公司缴纳的水费中已包含了排污费等，产生量较少。4、固体废弃物控制：主要为办公废弃物、生活垃圾等。生活垃圾定点投至相应垃圾桶后由园区清洁工定期清理。办公区固废：现在分类集中存放，及时处理，如办公产生的废硒鼓、废墨盒由供应方公司回收。5、杜绝火灾发生：公司经营区域内配置有相应数量的灭火器，并进行了有效性检查，灭火器有年检记录，消防通道畅通。设备、电器状态良好，无安全隐患。6、相关方管理：主要包括与经营相关的供方、客户等，提供相关方告知书发放记录，已对相关方发放了告知书，施加了环保安全影响。7、已按环保安全投入预算按期实现了投入。企业经营活动较简单，主要为办公类活动，有关环保安全的投入需求较小。8、触电伤害：主要包括：办公过程：电气插座、插头老化、未配置触电保护装置、电线乱拉乱扯触电等。控制措施：1）防电遵守电法，用电和临时用电遵照公司相关制度执行，严禁私自拉线；严格遵守用电管理制度等。安全用电有外聘园区专业电工处理。9、员工上下班要求遵守道路交通安全法规，不违章驾车，驾驶员要求遵守道路交通安全法规，不违章驾车，驾驶证和车辆定期年审，确保行车安全。10、夏天为员工发放降温防暑物品，如藿香正气水、雪糕等，关注天气，室外气温达到36℃时，要求停止室外作业，加强中暑的日常培训，包括预防和急救等。

环境保护运行控制基本符合要求。

●**应急响应及准备：**策划有《应急准备和响应程序》及应急救援预案汇编，对潜在事故所在部门制定预防措施及应急措施，内容符合标准要求。办公现场有关的紧急情况主要有办公活动潜在的火灾、触电等事故及急救、疏散等。查见公司分别于2025.3.19进行了消防火灾，于2025.2.13进行触电应急演练，提供有应急情况演习记录表，对演练类别、演练程序及任务分工、演练过程描述等进行了描述，有总结及对预案的评审结论，认为预案有效，无需修订。



●**监视和测量：**编制有绩效监测等控制程序，对环境绩效进行监视和测量。经查验主要通过以下几种方式对运行过程绩效进行监视和测量：内审、管理评审、目标考核、环境职业健康安全运行检查、合规性评价等。过程监测基本有效。审核周期内，公司未出现质量、环境和安全事故，也未出现顾客及相关方的投诉。

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

内部审核：按照策划的安排，内部审核一年度进行一次，企业于2025年4月20-21日进行了首次年度内部审核。提供有审核计划、审核记录、不符合项、内审报告等，符合计划安排，审核员没有审核自己的工作，审核覆盖了认证的范围和区域。对内部审核发现的1个不符合项进行了原因分析，采取了纠正和纠正措施，并验证了有效性，内审报告中对管理体系的符合性、充分性和运行有效性进行了评价。内部审核基本有效。

管理评审：按照策划的安排，一年度进行一次，企业于2025年5月10日进行了管理评审，总经理主持，各部门负责人参加。查阅管理评审计划、记录、管理评审输入、管理评审报告，按要求经审批。管理评审输入基本符合要求。评审中提出的改进建议有1项，已实施。管理评审过程实施基本有效。

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

提供有《不合格品控制程序》，规定当关键限值发生偏离时产生的受影响的服务和不符合操作前提方案条件下生产的服务为潜在不安全品，经沟通，本年度未发生潜在不安全品及不合格品。也无相应的纠正及纠正措施。同时日常工作中对物业管理服务人员进行工作内容的监督考核，针对考核中出现的违规行为进行教育、培训，情节严重予以辞退，日常巡检发现的不合格立即进行整改；如果由多次业务考核不合格时，立即调离原岗位，自体系运行以来，未出现过项目主管及员工因服务不符合要求被辞退现象。同时交谈了解到，也未发生过服务不合格情况，客户对公司提供的服务很满意。不合格过程可实现有效控制。

2) 纠正/纠正措施有效性评价：

经询问相关负责人，物业管理服务过程中产生的不合格依据不合格处理程序进行，及时纠正并采取预防措施。另查该公司对于内审出现的一般不符合情况制订了纠正措施共1项，对于管理评审提出的改进方案制订了预防措施共1项，已实施。体系实施以来，未发生质量、环境及安全方面的不符合、事故或事件，对于一般性监督检查的不符合一般采取立即纠正和限期整改的方式进行。预防措施基本未采取。纠正措施管理工具的应用尚需加强。

3) 投诉的接受和处理情况：

规定了项目部为投诉接受及处理部门，建立了投诉反馈的接受渠道，经沟通，住户对门口道闸、车位太少、小狗未栓绳等问题给物业进行过反应。对住户的反馈能及时接受并顺利反馈至相应部门采取必要措施。

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）：

公司确定并提供为建立、实施、保持和持续改进质量、环境职业健康安全管理体系所需的资源。



现场查看提供了设备清单，主要办公服务用设备，如配备了办公设施（电脑、打印机、办公座椅、档案柜、资料柜），保洁工具（手推式洗地机、垃圾桶、扫帚、拖把、抹布等）、绿化工具（扫帚、绿化剪、割草机等）、保安工具（对讲机、橡胶棍、防刺服、防刺手套、盾牌、防暴钢叉、强光手电、防暴头盔），维修（钳子、扳手等）等设施等；办用设备主要通过网络平台定期清理、定期查毒等，配备有消防栓、灭火器、垃圾桶等环安设备，能够满足办公、物业管理服务的需要等。特种设备为电梯，经查有维保单位、已经签订维保合同，有维保记录，半月一次。资源配置基本充分。

2) 人员及能力、意识：

在管理手册 5.3 中规定了各人员的职责，对影响工作的人员，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，评定结果均符合岗位任职要求。企业为确保相应人员具备应有的能力和意识所采取的措施基本充分有效。企业相关人员基本具备相应能力和意识。

现场审核，同内审员沟通，介绍其内审、管理评审主要是在咨询老师指导下进行的。现场询问其对标准了解情况及内审、管理评审的策划情况，不能回答清楚，对内部审核、管理评审过程中的程序和要求（如输入要求、输出要求），回答不够全面，存在能力不足。一开具不符合

3) 信息沟通：

提供的一体化管理手册和程序文件中规定了内外部信息交流、沟通方式/方法、内容等。

企业内部通过会议、培训、相关文件的传阅等形式进行沟通，通过沟通促进过程输出的实现，增进理解和提高从事管理活动的有效性。外部通过多种渠道，如网络、走访客户、发放顾客满意度调查表等，主动向顾客介绍服务及服务内容，包括服务的相关信息、合同或订单的处理、付款方式、价格、服务、顾客抱怨等。现场抽查顾客满意度调查表等，能够充分利用顾客反馈信息，对顾客的要求进行及时有效处理。符合要求。

4) 文件化信息的管理：

一体化管理体系文件由综合部组织编写，总经理批准发布实施，综合部打印传阅，公司文件柜存放。综合部根据一体化管理体系要求设计了空白表单，将受控文件纳入《受控文件清单》进行控制，清单中收集并汇总以上文件，用于证实体系有效运行的相关文件化信息等，策划的体系文件基本充分、并符合标准要求和企业实际。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

E:物业管理所涉及场所的相关环境管理活动

Q:物业管理

O:物业管理所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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，衢州顺源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：刘在政



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。