

项目编号：20687-2025-EnMS

# 管理体系审核报告

## (监督审核)



组织名称：合肥浩顺物业管理有限公司

审核体系：能源管理体系

审核组长（签字）：张磊

审核组员（签字）：叶晓春

报告日期：2025年11月01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](http://www.china-isc.org.cn)

邮箱：[service@china-isc.org.cn](mailto: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
  - 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 ISC 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 ISC 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 ISC 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 ISC 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 ISC 的任何损失，由承诺人承担相应法律责任。

承诺人审核组长：张磊

组员：叶晓春



## 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	张磊	组长	审核员	2024-N1EnMS-1258213	
B	叶晓春	组员	技术专家	340405199102150433	2.9

### 其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	刘韦	向导	受审核方
2		观察员	

### 1.2 审核目的

本次审核目的是组织获得（**能源管理体系**）认证后，进行，进行第\_\_次监督审核□证书暂停后恢复□其他特殊审核请注明：

审核通过检查受审核方的组织结构、运作情况和程序文件，以证实组织是否按照产品标准、服务规范和相关规定运作，能否保持并持续改进管理体系，评价其符合认证准则要求的程度，从而确定是否□暂停原因已消除，恢复认证注册，■保持认证资格。

### 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☑**单体系审核**：

c) 相关审核方案，FSMS专项技术规范：；

d) 相关的法律法规：《中华人民共和国节约能源法》、《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》、《中华人民共和国水法》、《固定资产投资项节能审查办法（2016）》、《高耗能老旧电信设备淘汰目录》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》、《GB2589-2020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/T 107-2014 能源管



理体系《公共建筑组织认证要求》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10月30日上午至2025年11月01日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2024年11月18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:物业服务（保安、保洁、工程维修、绿化服务）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：合肥市新站区颍河路以北铜陵北路以东新站总部经济大厦 B24 楼

办公地址：安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼（没有办公业务）

经营地址：安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼

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）：无

项目名称：合肥市利港尚公馆（含利港商务中心大厦 B 座）物业管理项目

项目地址：合肥市新站区颍河路与铜陵路交口

尚公馆小区项目合同期限：自合同签订之日（2010 年 8 月 24 日）起，至尚公馆首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止。

利港商务中心 B 座项目合同期限：自合同签订之日（2009 年 3 月 15 日）起，至利港商务中心大厦首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止。

**1.5.4 恢复认证审核的信息**（暂停恢复审核时适用）

暂停原因：

暂停期间体系运行情况及认证证书及标识使用情况：

经现场审核，暂停证书的原因是否消除：

**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:行政人事部 7.2

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11月10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11月1日前。

2) 下次审核时应重点关注：人员能力提升，体系内审过程优化，能耗数据收集，能源绩效核算。

3) 本次审核发现的正面信息：

--未发生相关方投诉；

--完成了内审和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；

--相关资质保持有效；

--特种设备管理较好，检验证书齐全；

--保安、保洁、维修、绿化等各项工作记录完整，归档整齐，体系运行较好。

### 1.5.7 管理体系成熟度评价及风险提示

1) 成熟度评价：企业各部门职责比较明确，各部门基本实施本部门涉及的相关过程。各部门人员对能源体系认识较浅，需加强。

2) 风险提示：应加强体系培训，提高内审员能力，关注文件和记录管理，后续内审注意提高审核有效性。

### 1.5.8 本次审核未解决的分歧意见及其他未尽事宜：

无

## 二、组织的管理体系运行情况及有效性评价

### 2.1 目标的实现情况 符合 基本符合 不符合

管代介绍了企业的能源管理方针为“守法创新，节能降耗，绿色低碳，持续改进”，并详细的介绍了能源管理方针的内涵。

管代介绍公司的能源管理方针经过了广泛征集、充分讨论研究后发布，通过文件发放、标语、培训等多种方式向员工传递，并可为相关方获得

查阅企业的《能源管理手册》（文件编号：En/SC-2025）中描述了企业的管理方针。

公司级能源目标指标：查看《2024年能源管理体系目标分解表》《2025年能源管理体系目标分解表》

2024年目标：公司能耗/产值：项目能耗/产值：219kgce/万元，项目单位建筑面积综合能耗0.4995kgce/每平方米.年(小区)，公司单位建筑面积综合能耗1.8kgce/每平方米.年。

依据《2025年度能源评审报告》能耗统计：2024年：项目能耗/产值：202.4788kgce/万元，项目单位建筑面积综合能耗0.3918kgce/平方米.年(小区)，公司单位建筑面积综合能耗1.757kgce/平方米.年。

2024年能耗目标完成



2025 年目标：项目能耗/产值:209kgce/万元，项目单位建筑面积综合能耗 0.476kgce/每平方米.年，公司单位建筑面积综合能耗 1.74kgce/每平方米.年。

2025 年 1-9 月能耗情况：项目能耗/产值:153.23kgce/万元，项目单位建筑面积综合能耗 0.2902kgce/每平方米.年(小区)，公司单位建筑面积综合能耗 0.9128kgce/每平方米.年。

当前目标已完成。

## 2.2 重要审核点的监测及绩效 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)

### 1. 能源绩效核算过程：

提供有 2025 年、2024 年和 2025 年各月尚公馆和利港商务中心大厦（东塔楼）项目的能耗数据如下：

能源	2025 年能耗数据		2024 年能耗数据		2025 年能耗数据	
	电 (kwh)	水 (t)	电 (kwh)	水 (t)	电 (kwh)	水 (t)
1 月	19649	758	20305	1386	14359	734
2 月	17973	1046	16802	833	18816	1029
3 月	18887	1077	17638	1087	18135	1036
4 月	17516	1090	17282	1074	16670	1110
5 月	19631	983	20172	1112	16252	1044
6 月	22579	1044	21418	1066	18790	1074
7 月	28794	1224	22030	1440	26609	1208
8 月	29594	1245	21151	1170	25869	1133
9 月	23468	1085	22849	1177	19412	1114
10 月	18212	1077	18542	1071		
11 月	16655	1248	16525	1026		
12 月	17386	956	19962	1070		
综合	250344	12833	234676	13512	174912	9482

经计算，项目现场能源绩效如下：

项目	2025 年全年	2024 年全年	2025 年 1-9 月
用电量 (kwh)	250344	234676	174912
折标煤系数 (kgce/kwh)	0.1229	0.1229	0.1229
用水量 (t)	12833	13512	9482
折标煤系数 (Kgce/t)	0.2571	0.2571	0.2571
综合能耗 (Kgce)	34066.6419	32315.6156	23934.507
产值 (万元)	159.6	159.6	156.2
单位产值综合能耗 (万元/Kgce)	213.4501	202.4788	153.2299
服务面积 (m <sup>2</sup> )	82475.32	82475.32	82475.32
单位面积综合能耗 (kgce/m <sup>2</sup> )	0.4131	0.3918	0.2902

用电量、用水量、产值、服务面积，均为尚公馆项目和利港商务中心大厦（东塔楼）项目各



项数据之和。

项目现场能源目标的实现情况较好。

品质部每月收集总部水表、电表的抄表数据，并收集项目部反馈回来的项目现场抄表数据，用于计算公司能耗、测量能源绩效。提供有总部能耗数据如下：

能源	2025 年能耗数据		2024 年能耗数据		2025 年能耗数据	
	电(度)	水(吨)	电(度)	水(吨)	电(度)	水(吨)
1月	3516	14	3407	14	3391	15
2月		13		13		14
3月	1059	12	999	12	963	13
4月		15		15		15
5月	1333	14	1217	14	1210	14
6月		13		13		14
7月	2036	13	2008	13	1928	14
8月		15		15		15
9月	2841	15	2614	15	2599	14
10月		14		14		
11月	1326	15	1274	15		
12月		11		13		
汇总	12111	164	11519	166	10091	128

总部能能耗数据见行政部人事部 6.6 条款记录，总部源绩效核算过程如下：

	2025 年		2024 年		2025 年 (1-9 月)	
	电(kwh)	水(t)	电(kwh)	水(t)	电(kwh)	水(t)
用量	12111	164	12331	168	10091	128
折标系数	0.1229 kgce/kwh	0.2571 kgce/t	0.1229 kgce/kwh	0.2571 kgce/t	0.1229 kgce/kwh	0.2571 kgce/t
折标煤(kgc)	1488.4419	42.1644	1515.4799	43.1928	1240.1839	32.9088
综合能耗(kgce)	1530.6063		1558.6727		1273.0927	
面积(m <sup>2</sup> )	1040.78		1040.78		1040.78	
单位面积综合能耗(kgce/m <sup>2</sup> )	1.4706		1.4976		1.2232	

## 2. 总部用能情况管理

合肥浩顺物业管理有限公司，总部办公地址位于安徽省合肥市瑶海区嘉山路与凤台路交口龙兴苑综合楼二楼，面积 1040.78 m<sup>2</sup>，为租赁的商品房，提供有《房屋租赁合同》，出租方是立岗置业发展（合肥）有限公司，合同签订日期是 2021 年 7 月 20 日，有效期至 2041 年 7 月 20 日。

在总部办公的有行政人事部、市场部、品质部和财务部。查看总部现场，主要是人员办公过程，耗能



主要是办公设备、空调、照明消耗电力以及办公生活中消耗少量生活用水。

各部门人员在日常办公过程中严格执行公司《能源管理制度》中的各项规定，注意节水节电，杜绝能源浪费。

### 3. 尚公馆物业管理项目用能情况管控

合肥市尚公馆物业管理项目，地址位于合肥市新站区颖河路与铜陵路交口。小区建筑面积45679.33平方米，其中住宅14752.46 m<sup>2</sup>，商业3942.43 m<sup>2</sup>，地下室6150 m<sup>2</sup>。

查见有《尚公馆前期物业服务合同》，合同签订日期为2010年8月24日，合同期限“自合同签订之日起，至尚公馆首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止”。甲方为合肥港荣置业发展有限公司，乙方为合肥浩顺物业管理有限公司。物业合同中规定了物业管理区域为“东自公园路(暂用名)，西至合肥港荣置业发展有限公司用地(规划酒店用地)，南起新站总部利港商务中心大厦(东塔楼)，北邻扶疏路”。在物业管理区域内乙方提供的前期物业管理服务包括：管理与物业相关的工程图纸、业主及住户档案与竣工验收资料等；房屋共用部位的日常维修、养护和管理；共用设施设备的日常维修、养护和管理；共用设施和附属构筑物的日常维修养护和管理；共用绿植、建筑装饰的养护管理；公共环境卫生管理；协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；维持本物业区域内车辆行驶秩序,对车辆停放秩序进行管理；消防管理服务；电梯、水泵的运行和日常维护管理；房屋装饰装修管理服务;空置房管理；开展有偿便民服务；组织开展本项目业主文化娱乐活动；对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为,针对具体行为并依据情节轻重,采取批评、规劝、公示性警告、制止、法律诉讼等措施；其他与物业服务管理相关事宜的协调、处理。

在项目现场查看，尚公馆住宅和利港商务中心大厦写字楼在一个位置。

现场巡查查见，尚公馆小区有1#和2#两栋高层住宅楼，1#楼21层，2#楼25层，每层4户。1#楼和2#楼每栋楼有2个单元，每个单元2部电梯，合计8部电梯。每单元楼顶层有电梯机房。小区地下一层设有地下停车场，车库入口用目视化展板公示有《车库管理规定》，车库内照明采用感应式节能设备（无人时弱光，探查到有人时灯光自动调亮）。地下二层设有消防泵房，泵房内设有消防栓水泵2个、喷淋水泵2个。配电房在1#楼和2#楼中间，为地面一个单独建筑，大门上锁专人管理，门口设有挡鼠板，配电房内墙面上粘贴有《人员证书公示牌》、《配电房安全规章制度》、《倒闸操作的“七项基本要求”》、《设备检修验收制度》、《安全职责》、《巡视检查制度》、《倒闸操作的”八项基本步骤“》、《设备管理制度》、《工作制度》、《双电源操作规程》，配电房内查见有《配电房抄表记录》、《配电房进出人员登记表》、《消防器材巡查表》等记录。小区门口有门禁、门岗，人车分流。小区内公共区域内卫生清洁，绿化较好，有路灯、照明、摄像、垃圾分类投放站、电瓶车充电桩等设施。

尚公馆物业办公室位于1#楼的101和102室，面积约200 m<sup>2</sup>。在物业办公室见到办公室墙门上目视化展板公示有《物业服务基本内容》、《有偿服务收费标准》、《电梯安全技术档案管理制度》、《电梯应急救援预案与演习制度》、《电梯作业人员培训考核制度》、《电梯钥匙使用管理制度》、《电梯定期报检制度》、《电梯维修保养制度》、《电梯日常检查制度》、《电梯安全操作规程》、《电梯主要负责人、作业人员的职责》、《智慧小区物业服务单位日常管理制度》、《智慧平安小区信息网络安全管理制度》、《尚公馆小区物业服务管理监督及便民公示牌》、《客户服务中心岗位职责》、《收费员岗位职责》、《秩序部主管岗位职责》、《综合主管岗位职责》、《工程部主管岗位职责》、《环境主管岗位职责》、《工程人员岗位职责》等。



经过现场查看，结合负责人介绍，小区耗能主要是电力和新水。电力用于电梯、风机、水泵、照明、物业办公设备等设备运转，新水用于物业人员生活及小区绿化，其中电梯是小区物业管理主要的耗能设备，公司在项目现场配备了电梯安全管理员负责电梯设备的日常管理，并严格按照规定定期委托外部有资质机构对电梯进行维保和检验，在保证安全的同时，通过保持电梯设备的良好状态来达到节能的目的。

在物业办公室查见有电梯维保合同，合同上显示项目名称是尚公馆电梯维保，使用单位是合肥浩顺物业管理有限公司，维保单位是合肥崇友电梯工程有限公司。合同约定维保期限是 2025 年 5 月 26 日至 2024 年 5 月 25 日。合同中对双方的责任义务、保养项目等内容做出了详细的规定。

提供有小区 5 部客用电梯的检验报告，抽查部分报告，记录信息如下：

另查见现场有多份记录，抽查了部分记录如《电梯安全管理自查报告》（填报日期 2025 年 11 月 2 日）、《每月安全调度会议纪要》（会议日期 2025 年 10 月 16 日）、《电梯运行日常巡查记录》、《每周电梯安全排查报告》（2025 年 10 月份）、《电梯维保计划表》、《智能化维保计划表》、《设备维保服务效果评估表》（2025/10/1-31，维保项目-消防设施）、《设备维保服务效果评估表》（2025/10/1-31，维保项目-电梯）、《设备维保服务效果评估表》（2025/10/1-31，维保项目-智能化弱电）、《公共设施巡查记录表》（2025 年 10 月）、《环境部门日常检查记录表》（2025 年 10 月）、《绿化服务记录表》、《秩序部交接班记录表》（2025 年 10 月 31 日）、《尚公馆秩序巡查签到表》、《尚公馆项目夜间查岗记录表》（2025 年 10 月 6 日）、《单元楼道清洁记录表》（责任人：吴礼虎，2025 年 10 月，2#楼 2 单元）

现场负责人介绍，公司制定有多项能源管理制度和办法，物业的项目服务人员包括保洁、保安和管理人员，大家各司其职，严格执行公司能源管理制度的各项规定，节水节电，节能增效。

#### 4. 利港商务中心大厦 B 座物业管理项目用能情况管控

利港商务中心大厦（B 座）物业服务项目，地址位于合肥市新站区颖河路与铜陵路交口，东塔楼（也叫 B 座）地面建筑面积 30145.42 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 6650.57 m<sup>2</sup>。

查见有《利港商务中心大厦【写字楼】前期物业服务合同》，合同签订日期是 2009 年 3 月 15 日。甲方是利港置业发展（合肥）有限公司，乙方是合肥浩顺物业管理有限公司，合同期限“自合同签订之日起，至利港商务中心大厦首次业主大会确定物业管理公司，并与所聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时终止”。物业服务内容包括：大厦外观管理；设备运行管理；物业公共部位、公共设施及场地的维修、保养；环境卫生；绿化养护；车辆行驶与停放秩序管理；公共秩序及安全防范；消防管理；急修。

现场巡查查见，利港商务中心大厦是 25 层写字楼的建筑，由东西两座塔楼组成。西塔楼又称 A 座，东塔楼又称 B 座。浩顺物业负责的是东塔楼即 B 座的物业管理。

现场观察到 B 座楼内有电梯 5 部，其中客梯 3 部、货梯 1 部、消防电梯一部，楼内有照明、中央空调、烟感喷淋、摄像等装置等，楼道等开关旁粘贴有“能源有限，节能无限，请随手关门”的物业宣传贴纸。办公楼地下一层为地下停车场，车库入口用目视化展板公示有《地下车库管理规定》和《车管员岗位职责》，出入口设有门岗，车库内照明采用感应式节能设备（无人时弱光，探查有人时灯光自动调亮）。地下二层设有消防泵房何配电室。消防泵房大门上锁，专人管理，内设有消防栓水泵 2 个、喷淋水泵 2 个。查见消防泵房内有隔膜气压罐 1 个（产品编号为 10816-16，工作压力为 1.59MPa，容积 0.8m<sup>3</sup>，设计温度 100℃，介质水和空气，制造日期为 2010 年 2 月，许可证编号为 TS2231076-2011，容器类型是一类）。泵房内墙上粘贴有《消防泵、喷淋泵试运行操作启动流程（半月/次）》、《生活水泵房管理制度》、《水泵操作规程》、作业人员资质证书复印件，在泵房内查见有《泵房巡查记录》。配电房大门上锁，专人管理，门口设有挡鼠板，室内墙上公示有《配电房管理规定》《配电房安全规章制度》、《配电室防火安全管理制度》、《停送电操作规程》、作业人员资质证书，在配电室查见有《二次供水设施卫生清洁消毒记录》和《维保记录》、《工程值班记录》、《生活泵房巡查记录》、《消防泵房巡查记录》、《配电房实时



温度监控记录表》、《配电房进出人员登记表》。配电室内各电表运转正常。

大厦物业办公室在 B 座一楼,约 40 m<sup>2</sup>左右,室内墙面上用目视化展板公示有《员工岗位职责》、《客服人员的行为规范》、《客户服务中心岗位职责》、《客服主管岗位职责》、《环境主管岗位职责》、《秩序部主管岗位职责》、《工程部主管岗位职责》、《服务处主任岗位职责》。

负责人介绍,电梯是小区物业管理主要的耗能设备,公司在项目现场配备了电梯安全管理员负责电梯设备的日常管理,并严格按照规定定期委托外部有资质机构对电梯进行维保和检验,在保证安全的同时,通过保持电梯设备的良好状态来达到节能的目的。

在物业办公室查见有电梯维保合同,合同上显示使用单位是合肥浩顺物业管理有限公司,项目名称是新站总部经济大厦 B 座,维保单位是蒂森电梯工程有限公司合肥分公司。合同约定维保期限是 2020 年 10 月 27 日至 2025 年 10 月 26 日。合同中对双方的责任义务、保养项目等内容做出了详细的规定。

提供有大厦 B 座 5 部电梯的检验报告,记录信息如下:

报告编号	检验结果	检验日期	检验方
OTD3110-2506-2R34691	合格	2025 年 6 月 25 日	安徽省特种设备检测院
OTD3110-2506-2R34690	合格	2025 年 6 月 25 日	
OTD3110-2506-2R34689	合格	2025 年 6 月 25 日	
OTD3110-2506-2R34688	合格	2025 年 6 月 25 日	
OTD3110-2506-2R34687	合格	2025 年 6 月 25 日	

查大厦负二楼消防泵房内的隔膜气压罐的安全阀和压力表定期校验证据,未能提供,开具不符合。

另查见现场有多份保洁、保安、设备维修等体系运行文件和记录,抽查了部分记录,如《利港、尚公馆、国际大厦 B 座消防报警系统一年工作计划》、《2025 年利港商务中心设施设备保养计划一览表》、《2025 年利港商务中心设施设备保养细则》、《设备设施维修/保养记录表(通用)》、《设备维保服务效果评估表》(2025/10/1-31,维保项目-消防设施)、《设备维保服务效果评估表》(2025/10/1-31,维保项目-电梯)、《公共设施巡查记录表》(2025 年 10 月)、《风机巡查记录表》、《每月安全调度会议纪要》(会议日期 2025 年 10 月 16 日)、《电梯周例行检查记录表》(电梯位置-大厦 25 层东,检查人-周业成,2025 年 10 月)、《每周电梯安全排查报告》(2025 年 10 月 22 日)、《电梯运行日常巡查记录》、《每周电梯安全排查报告》(2025 年 10 月份)、《利港商务中心电梯日常维保登记表》《保洁服务记录表》(2025 年 11 月,责任人姜爱霞,17 楼)、《秩序部交接班记录表》(2025 年 10 月 31 日)、《绿化服务记录表》、《消监控室值班记录》(2025 年 10 月)。

现场观察到大厦内耗能主要是项目现场耗电设备是电梯和公共照明用电,其中电梯是主要耗能设备。自来水主要用于小区消防设施、物业人员生活以及小区清洁、绿化。现场负责人介绍,公司制定有多项能源管理制度和办法,物业的项目服务人员包括保洁、保安和管理人员,大家各司其职,严格执行公司能源管理制度的各项规定,节水节电,节能增效。

## 5. 能源计量及数据收集

企业消耗能源种类为电、水。其中:电,用于办公设备、物业电梯、风机、水泵、照明、监控等设备运行;新水,主要用于员工办公生活及物业清洁、绿化。

总部安装有水表一块,为入户表,由供水公司管理;安装有电表一块,为入户表,由供电公司管理。

尚公馆小区内物业管辖范围有电表共计 23 块,其中一级电表 2 块(一用一备),二级、三级电表共计 21 块(不算住户自家电表)。一级电表由电力公司管理,定期更换。小区内一级水表一块,计量整个小区用水,由物业公司负责管理。另装有二级水表一块,用于记录物业清洁、绿化用水。



现场查见有抄表记录。

利港商务中心大厦B座一级电表由电力公司抄表、管理。物业管辖范围内的二级、三级电表共计15块（不算大厦内各商户自家电表）。大厦一级水表由水务公司管理，除去各家商户自己的水表，剩余二、三级水表共有17块，其中属于物业管辖范围内的水表有3块，一块用于计量高区用水，一块用于计量地区用水，另一块用于计量1-2楼卫生间用水。

负责人柳亭经理介绍企业未对水电表进行外部校验，但通过数据核对的方法检验其计量是否准确。

在项目现场查见有2025年10月份用水量抄表记录，表格中有“用水区域、上指、本指、用量、金额/元”这几项在项目现场注意到水电表抄表记录中，其中除了“本指”、“用量”这两项内容为手工填写外，其余均为机打，抄表员抄表的同时将本指数据与上指数据核对，差异较大说明有异常，及时向上汇报。主管接到异常汇报时会组织排查原因，如果确认当月未发生异常的耗能时间，则怀疑可能是仪表问题，会找外部资源对水电表进行校验。

## 6. 能源评审

负责人介绍，企业于2025年1月5日进行了初始能源评审，提供了《初始能源管理评审报告》，报告内容包括：能源评审基础信息（目的和范围和边界；评审期；评审小组；评审的方法、依据及过程；公司能源使用基本情况；淘汰能耗落后工艺、设备概况）；能源管理状况评审（能源方针目标；能源管理组织及职责；能源管理制度；能源管理；能源计量；能源统计管理；能源定额管理；近三年生产和节能技改项目）；能源利用状况评审（能源消耗结构分析；用能设备能耗分析）；节能潜力分析和能源绩效优先改进机会识别（管理改进方法；项目改进方法）；未来能源的消耗分析；能源评审输出（能源绩效参数、能源基准和能源目标指标；影响主要能源使用的相关变量和参数控制；结论和建议（总体评价；建议）等。

查看《初始能源评审报告》评审报告期为2024年1-12月，基准期：2023年1-12月。

### 2.3 内部审核、管理评审的有效性评价 符合 基本符合 不符合

组织已通过年度策划于2025年5月20-21日实施了管理体系内部审核，对管理体系的符合性和有效性进行了审核。此次内审开具轻微不符合1项，查见有《不符合报告》。

最高管理者已按策划的时间间隔，在2025年6月18日对组织的管理体系进行了评审，以确保其持续的适宜性、充分性和有效性；管理评审输入、输出均按要求提供。并对提出的改进措施进行了落实。

和管代沟通了解其对标准的理解，管代具备基本的能源管理意识，但对标准的具体要求不是很清晰。管代介绍后续公司将组织能源管理体系标准的培训，提高管理层和各部门管理人员对能源管理体系标准的了解和认知。

### 2.4 持续改进 符合 基本符合 不符合

#### 1) 不合格品/不符合控制

本次审核发生的不符合，见审核记录及不符合报告。

#### 2) 纠正/纠正措施有效性评价：

内审提出不符合项已经整改完毕。管理评审中的改进，制定有措施单。日常中发现的不符合，公司通过实施纠正措施，要求相关部门举一反三也检查自己的工作，消除同类型错误的原因，基本有效。总体上看，公司纠正及改进机制已形成，能够形成自我完善自我提高的良性循环机制。自体系运行以来组织未发生投诉和事故。基本符合要求。



3) 投诉的接受和处理情况:

未发生投诉。

三、管理体系任何变更情况

- 1) 组织的名称、位置与区域: 无
- 2) 组织机构: 无
- 3) 管理体系: 无
- 4) 资源配置: 无
- 5) 产品及其主要过程: 无
- 6) 法律法规及产品、检验标准: 无
- 7) 外部环境: 无
- 8) 审核范围 (及不适用条款的合理性): 无
- 9) 联系方式: 无

四、上次审核中不符合项采取的纠正或纠正措施的有效性

未提出

五、认证证书及标志的使用

无违规使用情况发生

六、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

无变化

经过审核, 审核组认为认证范围适宜, 详见《认证证书内容确认表》。

说明: 审核范围在监督审核时有变化, 需填写《认证证书内容确认表》

七、审核结论及推荐意见

**审核结论:** 根据审核发现, 审核组一致认为, 合肥浩顺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 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

**推荐意见:** 暂停证书的原因已经消除, 恢复认证注册

保持认证注册

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, 保持认证注册

暂停认证注册

扩大认证范围

缩小认证范围

北京国标联合认证有限公司

审核组:张磊 叶晓春



## 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](http://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。