

项目编号：30743-2023-QEO

管理体系审核报告

(监督审核)



组织名称：贵州立新商业服务有限公司

审核体系：质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系

审核组长（签字）： 明利红

审核组员（签字）： 朱宗磊

报告日期： 2025 年 12 月 9 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
 - 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：明利红

组员：朱宗磊



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	明利红	组长	审核员	2023-N1QMS-4093634	35.15.00,35.16.01,35.17.00
A	明利红	组长	审核员	2024-N1EMS-4093634	35.15.00,35.16.01,35.17.00
A	明利红	组长	审核员	2025-N1OHSMS-4093634	35.15.00,35.16.01,35.17.00
B	朱宗磊	组员	审核员	2025-N1QMS-1459496	35.15.00,35.16.01,35.17.00
B	朱宗磊	组员	审核员	2025-N1EMS-1459496	35.15.00,35.17.00
B	朱宗磊	组员	审核员	2025-N1OHSMS-1459496	35.15.00,35.16.01,35.17.00

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	唐明、孔祥旭	向导	受审核方

1.2 审核目的

本次审核目的是组织获得（质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系）认证后，进行，进行第 2 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 24001-2016/ISO14001:2015、GB/T45001-2020 / ISO45001：2018、

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

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：中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国计量法、中华人民共和国标准化法、中华人民共和国合同法、中华人民共和国劳动法、中华人民共和国大气污染防治法、中华人民共和国固体



废物污染环境防治法、中华人民共和国环境保护法、中华人民共和国劳动法、中华人民共和国环境噪声污染防治法、中华人民共和国水污染防治法、中华人民共和国节约能源法、中华人民共和国职业病防治法、中华人民共和国消防法、贵州省环境噪声污染防治条例、贵阳市消防条例等。

e) 适用的产品（服务）质量、环境、安全及所适用的食品安全及卫生标准：中华人民共和国物权法和物业管理条例、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》《中华人民共和国民法典》、《社区服务指南 第9部分：物业服务》（GB/T 20647.9-2006）、《建筑及居住区数字化技术应用 第3部分：物业管理》（GB/T 20299.3-2006）、住宅物业消防安全管理、社区服务指南 第9部分：物业服务、住宅物业管理服务规范和合同协议等。

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12月08日上午至2025年12月09日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年12月4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）：

Q: 资质许可范围内物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务

E: 资质许可范围内物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务所涉及场所的相关环境管理活动

O: 资质许可范围内物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

与审核计划一致。

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：贵州省贵阳市南明区水口寺中天世纪新城三组团 A7 栋 3 单元 3 层 1 号[水口寺社区]

办公地址：贵州省贵阳市南明区水口寺中天世纪新城三组团 A7 栋 3 单元 3 层 1 号[水口寺社区]

经营地址：贵州省贵阳市南明区水口寺中天世纪新城三组团 A7 栋 3 单元 3 层 1 号[水口寺社区]

多场所地址：贵州通源金阳汽车文化广场有限公司 贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 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：业务外包项目；

项目性质：物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务；

项目地址：贵州省贵阳市观山湖区林城西路248号

项目合同开始时间：2025.8.1；项目合同结束时间：**2026.7.31**

项目基本情况：该项目涉及物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务等。



1.5.4 恢复认证审核的信息（暂停恢复审核时适用）：不适用。

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:经营部 Q8.6；

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12月14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12月9日前。

2) 下次审核时应重点关注：不符合项的验证；QEO 物业管理服务过程和保洁、绿化服务过程控制；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：

1、公司成立至今未发生环境污染事件。

2、公司质量稳定，无重大质量问题发生，暂无客户投诉等。

3、公司目标均能达成；日常对环境、安全进行检查，发现问题进行及时整改，持续改进。

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：

需加强物业管理、物业保洁服务、园林绿化养护服务过程的监督检查。

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



公司制定的管理目标均已达成。管理目标：

质量目标

1. 业主满意率 $\geq 95\%$;
2. 业主有效投诉解决率 100%;

环境目标：

1. 固废、垃圾分类收集、定点排放 100%;
2. 开展节能降耗，在往年基数上办公用电量减少 0.2%，办公物资消耗减少 0.2%;

职业健康安全目标：

重大（安全责任、消防安全）事故发生率 0 起/年。

管理目标制定合理，目标均可测量，抽查2025年1-9月季度考核管理目标均已达成；公司对各职能部门也建立了目标分解，各职能部门的目标分解见各职能部门的审核，确定了按季度和全年等阶段对各层级管理目标完成情况进行考核评价。由各部门负责人进行考核。

2.2 重要审核点的监测及绩效 符合 基本符合 不符合

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，能够按照组织的生产服务规范提供资质许可范围内物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务，通过现场观察及查阅以往记录，受审核方能严格按照规定的要求实施生产监控。

1、产品设计开发控制：与负责人沟通确认，项目管理部负责服务方案的设计，主要设计人员在行业从事物业服务多年，能力满足公司服务方案设计的需要，公司自成立以来，专业从事物业管理服务，均依据相关标准和顾客要求服务。有物业管理服务方案设计的相关规定，体系运行以来，公司没有新物业管理服务活动，原设计方案也无变更，一直按标准要求进行物业管理服务活动。查公司管理手册 8.3 条款，按新标准要求，规定了服务方案设计的流程为：策划-输入-控制-输出-更改。各过程要求符合标准要求。编制有方案管理要求，内容符合要求。随着市场发展和顾客要求的不断变化，顾客对产品和服务的要求也不断变化，如顾客要求和市场需要开发新产品时，公司按照策划的：设计和开发要求进行服务方案设计，确保服务的安全性、符合性、适用性。以应对顾客不断变化的需求和期望，并超越顾客期望。基本符合要求。

2、资质许可范围内物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务过程控制：

公司制定了《保洁绿化服务控制程序》；文件适宜。

- 1、查服务现场均有正在服务的文件，均为现行有效的文件，受控标识清楚；
- 2、查服务现场服务执行的作业指导书主要包括：《物业管理规范》、《住宅装修须知及流程》、《报修接待岗位职责》、《消防安全制度》等，均发放到相应环节，便于查阅对照。
- 3.现场查看：现场有项目现场有仓库，堆放清扫工具、抹布等，面积 10 平方米左右；服务设备/工具：监控系统（客户的）、剪草机等；服务工具：扫把、拖布、抹布、梯子、五金工具等，服务相关设备、工具工作正常，状态良好，无异常现象，符合产品的服务的条件及要求。可以满足物业管理服务所涉及场所的相关质量、环境、职业健康安全管理活动的需要；特种设备：无。无食堂。
4. 检测设备，质量检查主要靠感官检查，暂未配置检测设备。

（一）在金阳通源物业服务（贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号）项目 物业现场，询问物业通源汽



车文化广场情况：金阳通源物业服务（贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号）项目，金阳通源文化广场的清洁保洁、绿化等服务管理服务（安保除外）。

项目名称：业务外包项目；

项目性质：物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务；

项目地址：贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号

项目合同开始时间：2025.8.1；项目合同结束时间：2026.7.31

项目基本情况：该项目涉及物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务等。

现场查看公共区域、大楼有垃圾桶，垃圾桶标识明确。暂无涉及装饰装修，水电安装，所以暂无建筑垃圾堆放。在垃圾堆放处，有垃圾桶，基本按要求对垃圾进行分类堆放管理。

项目负责人：孔祥旭。

对物业管理项目的各岗位均编制了岗位职责，服务人员均经过了上岗培训，合格上岗。

物业合同。提供物业服务委托合同。负责金阳通源汽车文化广场各楼栋、车库、展厅、厕所等清扫保洁、绿化、车库、日常灭火器、消火栓点检、水管维修等基础设施维修服务。

编制了“设备管理规定”制度及各项“安全操作规程”编制了“服务过程运作控制程序”及相关规定等提供了设备台账,主要设备：绿化剪刀、剪草机等；服务工具：水管、扫把、拖布、抹布、梯子、五金工具等满足物业管理服务需求。

--目前没有新增及报废的情况。

现场查看，运营部配置了相应的工作设施：工作服、消防栓、灭火器等，能满足物业管理要求；运营部配置了监控系统（客户的）、电钻、切割机、剪草机等；服务工具：绿化剪刀、水管、扫把、拖布、抹布、梯子、五金工具等。

配置能满足物业管理要求。

1、清扫、保洁管理：主要为金阳通源汽车文化广场---展厅：公共区域、过道、卫生间、电梯、客休区、接待区、墙面、2 米以下门窗、玻璃；地毯、地垫、消防楼梯、室内外垃圾桶；外围：公共通道、过道、儿童乐园、卫生间、地下停车场、玻璃展台、地面清扫保洁、绿化等物业管理。

查保洁情况，公共区域，楼面等地方清洁状况良好。对清洁情况进行了日常检查。

该项目清扫保洁主要为通源汽车文化广场公共区域、过道、保洁、楼道、及楼道消防设施。

在通源汽车文化广场公共区域、过道、保洁、楼道、及楼道消防设施现场，

查看通源汽车文化广场外场公共区域保洁员杨某正在进行公共区域清扫保洁，用扫把清洁地面垃圾，用扫把清洁地面垃圾，频率为每天 2 次。以及不定时清扫保洁，发现有脏物立即处理。以及外围垃圾桶清扫工作，3 次/天。

查看展厅外围彭某正在进行保洁工作：拖地、冲洗地面。频率为每天 1 次，不定时清扫保洁，发现有脏物立即处理。

现场查看绿化员唐某正在进行绿化工作：将公共区域树木进行修剪处理，除草，保证绿化植被生长。

现场孔某不定时进行消防安全设施设备（灭火器、消火栓、应急灯等）检查。

查看现场作业合规。

查，垃圾清运实施情况：公司将物业垃圾放到指定位置，由专门部门市政环卫定期清运。

抽查：《绿化检查记录表》

要求：检查人员必须每月对绿化进行一次安全检查，并实事求是填写检查记录。

项目：贵州通源金阳汽车文化广场 时间：2025 年 8 月

区域 植株长势（良好一般衰弱枯萎）有无病虫害（无有）修剪情况（规范不规范）

支撑固定（牢固松动缺失）土壤及浇水（适宜积水干旱）检查人 监督人员签字



园区主干道两侧	良好	无	规范	松动	适宜	杨胜英	孔祥旭
中心景观绿化带	良好	无	规范	牢固	适宜	杨胜英	孔祥旭
楼栋周边绿地	良好	无	规范	牢固	干旱	杨胜英	孔祥旭
休闲广场绿植区	良好	无	规范	牢固	适宜	杨胜英	孔祥旭
地下车库出入口绿植	良好	无	规范	牢固	适宜	杨胜英	孔祥旭
喷泉绿化区	良好	无	规范	牢固	积水	杨胜英	孔祥旭

另抽：2025年9月；11月《绿化检查记录表》2份，检验内容同上，符合要求。

△未见临时场所金阳通源汽车文化广场项目，公司2025年10月园林绿化养护检验记录。对此开具了不符合，需要持续改进。

抽查：2025年灭火器检查记录

抽见2025年8-11月灭火器检查；检查项目：有效期、压力、筒体外观、手柄、卫生，均合格；检查人：杨某 监督人：孔某；

基本符合要求。

抽见：2025年该项目《消防栓检查记录》

项目：贵州通源金阳汽车文化广场

检查日期	是否在指定位置并保持清洁无杂物				箱框、玻璃、标识是否完好	水枪、水带、水阀是否齐全并连接顺畅		
	水管是否无裂缝、接口无滑丝	消防栓状态	检查人	监督人员签字	备注			
2025.8.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.9.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.10.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.11.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	

抽见：《消防应急照明灯检查记录》

项目：贵州通源金阳汽车文化广场

检查日期	是否安装在指定位置并安装牢固无松动				外观是否清洁并无损坏、无缺失			电源灯是否显示正常
	电线是否无老化/松脱	应急照明灯状态	检查人	监督人员签字	备注			
2025.8.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.9.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.10.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	
2025.11.15	√	√	√	√	正常	杨胜英	孔祥旭	

出示：《楼层保洁工作记录表》



抽见：《楼层保洁工作记录表》；2025.11.1 许某；保洁时间 8:34；保洁内容：地面、垃圾桶、标识标牌、消防栓箱、墙面、门窗、消防楼梯等；检查人许某；检查时间 14:16。

另抽：2025 年 8-11 月《楼层保洁工作记录表》2 份；按照要求进行保洁工作；记录显示均符合要求。

出示：《卫生间清洁记录及检查表》

抽见：2025 年 12 月 1-8 日每小时检查一次。维护要求：1 无杂物堆放至卫生间；2、循环保洁 1 小时/次；

3、垃圾桶：及时清理，保持干净，垃圾不得超过桶容量 2/3；4、洗手台、镜子：明亮、无积水；5、空气：清新无异味；

6、地面：整洁、无水渍；7 墙壁、门窗：干净、整洁无灰尘；8、蹲位、便池、小便斗：无异味、无污浊；9、耗材：及时补充，不得低于 1/3。等。

另抽 2025 年 8-11 月《卫生间清洁记录及检查表》4 份，维护要求同上，均符合要求。

经确认：关键过程/特殊过程：物业管理服务过程、物业保洁服务、园林绿化养护服务

能查见：《特殊过程确认记录表》2025. 4. 1 对关键/特殊过程服务过程进行了确认。对设备：保洁、绿化工具进行了确认，正常；服务人员均从事物业管理服务 3 年以上的工作经历；公司制定有服务作业指导书等。确认结论：经确认，能满足工作的需要。整个过程基本受控。

多场所临时现场见：仓库 1 个---工具、机具库：公司工具库堆放工具不多，主要是：劳保用品、拖布、毛巾、扫帚、撮箕等货物堆放高度满足要求，未见货物堆放超高的情况。

仓库管理人员参与了公司组织的消防演练，符合要求。

实施放行、交付和交付后活动：交付后活动可能含的担保条款所规定的相关活动，诸如合同规定的服务保证、售后服务、客户服务验收发现产品问题的处理等。

现场查相关记录及与负责人沟通得知，组织的：

1) 物业管理服务：负责人介绍，公司的物业管理服务主要涉及保洁、清洗、消毒等通过组织人力进行服务。

2) 交付的地点及验收：每年有针对甲方人员顾客满意度调查表，由甲方对公司的各项服务指标进行评分后签字盖章。

提供有该项目服务客户意见调查表-----客户贵州立新商业服务有限公司。服务项目：4S 店保洁、绿化、消防设施等物业服务项目。

调查项目：外包服务基础服务质量；工作配合协调；安全管理；突发事件应急处理；物资物料配备；客户评价满意，并且签字盖章验收通过；

3) 售后服务：对甲方或者业主提出的问题及时处理解决。负责人介绍，自管理体系建立以来，未有客户的投诉或服务质量的反馈情况。

公司有专人负责解答客户的售后问题，组织策划了顾客满意度调查表，会有专人定期对客户的满意度进行跟踪、收集、分析、评价，用以持续改进客户满意度。

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。



3、产品的监视和测量控制：与顾客确认验收合格。才达到验收交付。达到了可追溯性。公司对物业服务人员进行人员服务质量进行绩效考核，同时对顾客满意度进行调查，分析等。目前暂无顾客投诉。

4、物业管理服务流程

物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务工作流程

与客户洽谈了解客户要求→ 签约评审→确认管理方案→服务→自检→业主满意

查不可接受风险源：潜在火灾、触电、机械伤害、人身伤害、高空坠落、车辆伤害；

查重要环境因素：潜在火灾、固废排放、水、电资源消耗。

在物业单位现场查看：

物业服务项目，配有保洁清扫人员、洗涤拖地人员、绿化人员等物业管理服务人员。

1、固废排放管理：

查，项目主要固废为：办公垃圾，公共区域保洁垃圾等。

公司编制了《固体废弃物管理规定》，规定了保洁、绿化过程固废处理的管理要求。保洁、绿化过程的固废有：可回收垃圾和不可回收垃圾。

现场查看公共区域、大楼有垃圾桶，垃圾桶都在每栋楼室外固定点，垃圾桶标识明确。

现场查看：目前项目暂不涉及装饰装修以及水电安装，所以暂无建筑垃圾发生。垃圾堆放处，有垃圾桶，基本按要求对垃圾进行分类入桶管理。

垃圾处理都有环卫部门定期清运。

2、火灾预防：

查看，公司编制了火灾预防管理规定、应急管理规定。

查看，共用区域、金阳通源汽车文化广场楼层设置了消防栓、灭火器、应急报警器等，设施状态良好。

现场查看公共区域、大楼，消防设施配置完整，完好。

公司定期参加组织的消防培训和演练，主要岗位均参与。

3、保洁清洗废水、生活废水排放：通过市政管网进行排污。

园林绿化养护：花枝修剪后产生的固废，分类收集堆放，最终由市政环卫处置。

4、水、电消耗管理控制：定期检查节能降耗检查，避免水、电资源浪费。园林绿化养护：有计划的定期给植被浇水，下雨天避免水资源浪费等。

现场查看，部门涉及的不可接受风险为：潜在火灾、触电、机械伤害、人身伤害、高空坠落、车辆伤害。

部门制订了相关的危险源防护、管理措施：

多场所项目：

项目名称：业务外包项目；

项目性质：物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务；

项目地址：贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号

项目合同开始时间：2025. 8. 1；项目合同结束时间：2026. 7. 31

项目基本情况：该项目涉及物业管理（不含保安服务）、物业保洁服务、园林绿化养护服务等。

项目现场分别查看：

1、触电风险管理：a. 用电设备漏电，绝缘损坏；b、保洁工作清洁开关面板、插座、灯罩时；c、接线错误、用电器具线头脱落碰到外壳。

现场查看，该项目范围内的电器、电线、配电设施完好，设置规范，无不符合情况。

2、火灾伤害预防：



现场了解：公司制订了火灾预防管理规定、应急管理规定。每个楼层、及公共场所均设置了消防栓、灭火器、消防通道、楼梯、消防报警器、应急疏散指示灯等。

查，部门员工定期参加消防、应急、逃生培训和演习。

现场查看，办公室内消防逃生通道畅通，办公室设置了烟雾感应器，现场打开消防栓，能供水，压力明显。

现场查看公共区域、贵州通源金阳汽车文化广场有限公司 贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号项目等，火灾伤害预防管理基本符合要求。

3、车辆伤害预防管理：

查，部门制订了交通意外的管理要求，并通过公告等方式进行人员提醒。遵守交通规则，遵守人行、非机动车信号灯。不跨越隔离设施，保持安全车距，控制车速，不抢道，不随意超车等等。定期进行人员安全教育培训。杜绝疲劳驾驶、员工上下班注意交通安全等。

4、农药喷洒、消杀施药中毒预防管理：

贵州通源金阳汽车文化广场有限公司 贵州省贵阳市观山湖区林城西路 248 号项目基本绿化面积很小等。如果农药或消杀药品在非药品施用场所(如库房、楼内公共区域等)因容器破损或不慎发生溢漏，发现人要及时向绿化主管或保洁主管通报，由其指派专人到场处理；对固体药品如粉剂、颗粒剂等要尽量扫起，使用适当容器重新分装，将污染区地面冲洗干净；吸有药品的锯末、干土或棉纱要装入垃圾袋并做明显警示标识，由指定危险废弃物回收单位协助回收；对液体药品如乳油、溶液等，要用锯末、干土或棉纱等吸附的方式，尽量吸附干净后，将污染区地面冲洗干净；吸有药品的锯末、干土或棉纱要装入垃圾袋并做明显警示标识，由指定危险废弃物回收单位协助回收；在溢漏药品处理完毕之前，污染区要有专人看管，防止行人、儿童、宠物靠近或接触；药品毒性较高或溢漏量大时，按照该药品使用说明书指导的处理方式进行处理。

5、机械伤害、人身伤害预防管理：

对公司机械设备工具定期维护保养，确认机械设备工具正常运转才能使用。禁止在设备转动时，从靠背轮或齿轮上取下防护罩及其他防护装置。对于正在转动的机器，不准装卸和校正皮带。机械上的各种安全防护装置及监测、指示、报警、保险信号装置应完好齐全，如有缺损应及时修复。安全防护装置不完整或已失效的机械不得使用。操作人员必须穿戴工作服，扣上钮扣和袖口，长头发要盘在头顶戴上固定头发的帽子，以防人员在操作中触及转动部分，绞卷手指、头发和衣服。在操作转动机械设备时，严禁用手扶持工件或戴手套操作。工作负责人在工作前，必须对安全措施进行检查，确认无误后，方可开始工作。

6、高空坠落预防管理：服务点门窗修理、电梯轿厢突然下沉。更换灯管时跌落。外墙清洁，对相关方进行环境、安全告知。在外墙清洁前对相关方进行安全培训，进行作业票管理。定期进行消防安全检查。

查，部门的安全应急主要有：火灾、触电、机械伤害等应急，公司策划了相应的应急管理要求。

查保洁、清扫、绿化、消防安全检查等物业服务的安全管理，基本符合要求。

整个物业管理服务过程中暂不存在职业病危害因素。

近一年内未发生国家上级主管部门对产品质量抽查情况，经查阅该公司客户满意度调查表，客户反馈产品质量均满意。

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

企业编制了《2025年内部审核实施计划》，对内部审核方案进行了有效策划，规定了审核准则、范围、频次和方法等。在2025年10月5日按照策划时间间隔实施了内审，覆盖了所有部门及所有条款。内审员经



过了培训，内审员审核了与自己无关的区域。审核员编制了《内审检查表》并按要求实施了检查，填写了检查记录。内审开出的不符合项，已由责任部门确认后写出了原因分析，提出了纠正和纠正措施，并实施了纠正和整改，内审员及时进行了跟踪验证和关闭。查见《内审报告》，报告了审核结果，对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。按照标准要求保留了内部审核有关信息。内部审核过程真实有效。

企业编制了《管理评审计划》，规定了评审目的、时间、参加人员、评审内容、提交资料要求等，以确保其持续的适宜性、充分性和有效性，并与组织的战略方向一致，并在2025年10月20日进行管理评审。最高管理者主持会议，各部门负责人参加了会议。管理评审输入考虑并覆盖了标准等要求。管理评审输出形成了《管理评审报告》，管理评审结论：管理体系具有持续的适宜性、充分性和有效性，管理目标充分适宜有效，管理体系运行正常有效等。管理评审输出提出了改进决定和措施，包括改进的机会、管理体系所需的变更、资源需求等。目前已经整改完成。保留了形成文件的信息，作为管理评审结果的证据，管理评审过程真实有效。

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:

公司自开展质量环境职业健康安全管理体系以来，各部门都能以管理体系要求为标准进行运行；在管理体系运行方面，通过内审，对管理体系运行的符合性和有效性进行监视和测量。检查发现的1个不符合之处，通过相关部门的及时确定并采取纠正措施，现已能按要求运行；通过管理评审，由各部门提出相应的持续改进项目，积极发现工作中的可改善项，及时提出纠正预防措施，更加有效的提高了工作效率，增强了风险的管理。

2) 纠正/纠正措施有效性评价:

利用管理方针、管理目标、审核结果、分析评价、纠正措施以及管理评审提高管理体系的有效性。内审中的不符合项，采取了纠正措施，并对纠正措施的实施情况进行了跟踪验证。对物业管理服务过程中发现的不合格品，已经按照要求进行了处置。管理评审中有纠正措施状况的输入。管理评审提出的纠正措施已经整改完毕并验证。

3) 投诉的接受和处理情况:

近一年以来，没有发生质量环境职业健康安全事故、重大顾客投诉以及行政处罚等。

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

上次不符合项QEO7.2验证；经验证，公司对上次不符合项原因进行了分析，采取了纠正及纠正措施，经验证，采取的纠正及纠正措施实施验证有效，此次审核未发生同类似的问题，该不符合项关闭。

五、认证证书及标志的使用

公司管理体系证书主要用于投标、客户需求；认证证书及标志使用正确，符合要求，审核现场未发现违规使用的情况。

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，贵州立新商业服务有限公司的

质量管理体系环境管理体系职业健康安全管理体系：

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:明利红、朱宗磊



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。