

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，不向第三方泄露。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：

组员：李唯静



受审核方名称：北京汇盛信达房地产土地评估有限公司

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	夏爱俭	组长	审核员	2023-N1QMS-2226516	32.13.01, 34.06.00
A	夏爱俭	组长	审核员	2024-N1EMS-2226516	32.13.01, 34.06.00
A	夏爱俭	组长	审核员	2024-N10HSMS-2226516	32.13.01, 34.06.00
B	李雅静	组员	审核员	2025-N1QMS-3218164	
B	李雅静	组员	审核员	2023-N1EMS-2218164	32.13.01, 34.06.00
B	李雅静	组员	审核员	2024-N10HSMS-3218164	32.13.01, 34.06.00

其他人员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	任研研、张辉	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/ISO 14001:2015、GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015、GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

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、中华人民共和国招标投标法、中华人民共和国招标投标法实施条例、中华人民共和国环境保护法、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、北京市城市市容环境卫生条例、北京市职业病防治卫生监督条例、北京市环境噪声污染防治办法、北京市大气污染防治条例、《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017号）、招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定（国土资源部令第39号）、国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知（国土资厅发[2018]4号）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：GB 8978-1996污水综合排放标准、GB/T 13869-2017用电安全导则、GB/T16180-2014劳动能力鉴定 职工工伤与职业病致残等级、中华人民共和国地表水环境质量标准GB 3838-2002，GB16297-1996大气污染物综合排放标准、GB 3096-2008



声环境质量标准、房地产估价规范GB/T 50291-2015、房地产估价基本术语标准GB/T 50899-2013、城镇土地估价规程GB/T 18508-2014等。

f) 其他有关要求（顾客、相关方要求）：合同/协议。

1.5 审核实施过程概述

1.5.1 审核时间：2026年01月12日上午至2026年01月13日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年06月01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: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）所涉及场所的相关环境管理活动

Q: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）

S: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）所涉及场所的相关职业健康安全活动

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：北京市顺义区怀昌路北石槽段1号4幢

办公地址：北京市海淀区北三环中路31号泰思特大厦A座2层202室

经营地址：北京市海淀区北三环中路31号泰思特大厦A座2层202室

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：北京市东城区鼓楼东大街280号现状商业项目国有建设用地使用权出让价格评估；地址：北京市东城区鼓楼东大街280号；开工时间：2025年12月31日；计划竣工时间：2026年1月15日。

1.5.4 一阶段审核情况：

于2026年01月06日14:00至2026年01月06日18:00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；E0 运行策划和控制；E0 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（0）项，轻微不符合项（1）项，涉及部门/条款：行政部/QE07.2 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：2026年02月13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2027年01月13日前。

2) 下次审核时应重点关注：

本次不符合的验证：生产和服务过程控制；8.4 外部提供的过程、服务的控制；产品和服务放行控制；管理评审改进内容实施完成情况；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:

受审核方管理体系在运行过程中管理层及部门领导比较重视,管理水平有所提高,各部门职责明确,能够贯彻执行体系文件;供方及客户形成长期合作伙伴,通过管理体系运行促进服务管理水平及质量环境安全意识提高。

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:2008年7月11日 体系实施时间:2025年06月01日

2) 法律地位证明文件有:

营业执照(统一社会信用代码91110101678200305U),经营范围覆盖认证范围,有效期内。

房地产估价机构备案证书(证书编号:京建房估备字[2009]第0176号;备案等级:一级;有效期限:2024-03-11至2027-03-10)

土地估价机构备案(京土估备字[2020]0044号;发证单位:北京市规划和自然资源委员会)

资产评估机构备案(京财资评备(2020)0098号;发证单位:北京市财政局)

3) 审核范围内覆盖员工总人数:45人。

倒班/轮班情况(若有,需注明具体班次信息):无

4) 范围内产品/服务及流程:

范围内产品:

E:房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估(需资质的凭资质)所涉及场所的相关环境管理活动

Q:房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估(需资质的凭资质)

S:房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估(需资质的凭资质)所涉及场所的相关职业健康安全管理体系活动

流程:受理估价委托→确定估价基本事项→编制估价作业方案(适用时)→搜集估价所需资料→实地查勘估价对象→选用估价方法进行测算→确定估价结果→撰写估价报告→审核估价报告→专家评审(适用时)→交付估价报告→保存估价资料

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

企业成立于2008-07-11,注册资本200万元人民币,法定代表张慎。注册地址:北京市顺义区怀昌路北石槽段1号4幢;经营地址:北京市海淀区北三环中路31号泰思特大厦A座2层202室(企业于2025-11-21在国家企业信用信息公示系统内进行备案公示实际经营地址)。涉及临时多场所。主要从事房地产价格评估;土地调查评估服务;资产评估;投资咨询;信息咨询(中介除外)等。

该公司按照GB/T19001-2016、GB/T24001-2016和GB/T45001-2020标准要求建立并实施了编制了质量环境安全管理手册,于2025年06月01日发布、实施。公司现有:管理层、行政部、评估部、市场部、财务部职能部门,组织结构清晰,各岗位职责明确;现有人员45人。

企业建立了管理方针:顾客至上、安全高效、遵守法规、污染预防、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、污染预防、合规义务、消除危险源和降低职业健康安全风险的承诺、持续改进管理体系的承诺等内容，符合要求。经确认该组织外包过程为：产品运输、专家评审（适时时）。需确认过程：服务过程。

为达到管理方针最终实现，总经理及各职能部门负责人通过培训、宣传等方式使全体员工都充分理解并坚持贯彻执行。并将管理方针通过相关方告知提供给适宜的相关方。管理方针的制定适宜有效。

最高管理者制定了公司管理目标：项目验收合格率 100%；顾客满意率 $\geq 95\%$ ；固废合理处置率 100%；火灾事故为零；交通事故为零；触电伤害事故为零。

管理目标在《管理手册》中进行了规定并已形成了文件，体系运行以来以来至今质量环境职业健康安全目标已经完成。

查见环境、职业健康安全目标、管理方案，针对每项指标分别制定了管理措施，重要环境因素、不可接受风险、目标、管理方案、完成日期、预计投等。

经查编制了《重要环境因素管理方案》《不可接受风险管理方案》《重要环境因素管理方案实施检查表》《不可接受风险管理方案实施检查表》，检查结果表明，自2025年06月份以来各部门质量环境职业健康安全目标和管理方案均已经完成。

企业规定了因顾客和市场等原因而导致管理体系变更时，应对这种变更进行策划。依照GB/T19001-2016标准，结合实际情况，围绕质量方针、质量目标设置了组织机构，配置了必需的资源，确定了实现目标的过程、资源以及持续改进的相应措施，对员工进行了适宜的培训等。质量管理体系保持了完整性，没有变更的策划。

为了确保获得合格的生产/服务，确定了运行所需的知识。从内部来源获取的有，业务人员以往多年的工作经验（员工过去所有的），特别是岗位作业人员的操作技能；管理经验；作业指导书等。外部来源获取有：顾客提供的服务信息；国家、行业标准等。组织知识予以存档保管，在需要时可以随时获取。为应对不断变化的需求和法律趋势，企业策划进行了质量管理体系标准及相关知识的再培训、招聘有技能的业务人员等方式对确定的知识及时更新。

编制《环境因素的识别与评价控制程序》《危险源辨识、风险评价和控制程序》，符合实际和标准要求。查看和查阅环境因素识别评价表，包括：固废排放、废水排放、火灾、资源消耗、能源消耗等。抽查《重要环境因素清单》，包括：火灾、固体废弃物的排放。查看和查阅危险源辨识和风险评价记录，包括：电脑辐射、照明不足、长时间坐着工作、长期使用鼠标、电脑辐射、电器开关失效、违章使用电器、潜在的火灾、电线老化裸露、乱接乱搭、噪声、室内吸烟引起火灾、潜在的火灾、交通事故等。抽查《不可接受风险清单》，包括：触电伤害、火灾、交通事故。识别充分适宜和合理。

编制了《合规性义务控制措施评价表》《合规性评价报告》等，符合标准和企业实际。识别和收集法律法规和其他要求均为有效版本，符合要求。

一阶段提出的“外来文件清单内未包含与认证产品应执行的“房地产估价机构管理办法、资产评估行业财政监督管理办法、土地估价机构管理暂行规定、资产评估行业财政监督管理办法”内容。”问题，已完成整改。

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

QMS:企业最高管理者为增强顾客满意，确保顾客和适用的法律法规的要求得到满足，对建立、实施、保持和改进质量管理体系做出了承诺。建立和实施并初步形成了纠正、预防和持续改进机制。严格执行了体系文件规定要求，认真贯彻执行 GB/T19001-2016 标准，产品质量稳定并符合产品标准和顾客要求。实现了企业方针和目标，达到了预期结果。



企业建立了较完善的人力资源、基础设施、工作环境、技术信息、资金等资源确定和提供等渠道，能够确保满足建立、实施、保持、改进质量管理体系，提供符合要求的产品的实际需求。

企业在策划建立质量管理体系时较充分地识别了所需的过程，包括生产和服务实现所需的过程，包括明确顾客及其规定用途和已知的预期用途所必需的要求、适用的法律法规要求、组织附加的要求，对各种要求进行评审，确认可以满足要求，并传递到相关岗位。

企业明确了所提供产品的质量目标和要求、文件和资源的需求，所需的过程和产品监视与测量活动及接收准则，所需的记录表格等。

按照生产/服务实现的流程，通过查阅记录、现场观察、与岗位人员面谈，表明在生产和服务实现的策划，顾客要求的识别和评审、采购、服务提供的控制、标识和可追溯性、顾客财产、产品防护、以及监视和测量的控制等能够按照规定准则正常运行，并保证提供产品符合规定的要求。

该组织策划了实现流程图，经识别，生产/服务过程中，需确认的过程：服务过程，对服务过程过程进行了确认。

产品/服务设计和开发过程控制情况：与负责人沟通确认，评估部负责产品的服务方案设计，主要设计人员为吴开心，管理层全总也参与，在相关行业从事服务多年，能力满足公司服务管理方案设计的需要，公司自成立以来，专业从事房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估服务，均依据相关标准和顾客要求进行服务，服务类型也基本固定。有服务方案设计的相关规定，体系运行以来，公司没有新产品的服务活动，基本上一直按客户给定的要求或行业法规标准进行服务活动。查公司管理手册 8.3 条款，按标准要求，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。

生产和服务提供过程控制、产品和服务放行过程控制情况：公司制定了《服务提供控制程序》，明确了受控条件，基本符合要求。策划了服务流程：受理估价委托→确定估价基本事项→编制估价作业方案（适用时）→搜集估价所需资料→实地查勘估价对象→选用估价方法进行测算→确定估价结果→撰写估价报告→审核估价报告→专家评审（适用时）→交付估价报告→保存估价资料。办公现场和服务现场执行的作业指导书主要包括：土地评估作业指导书、评估报告编写基本要求、资产评估规范、日常工作制度、合同（含标准要求）、客户要求等。办公现场配有电脑及办公设备；服务的监控手段以制度约束、工作检查、日常监控为主。基本符合本行业特性。公司的办公人员及项目现场服务人员均经过培训、考核、持证上岗，并有多年工作经验的人员，具有相应的岗位能力。人员能力符合要求。企业负责人介绍，自体系建立以来，服务过程中暂未有甲方投诉；若有投诉，一般由现场服务人员到现场直接解决处理。企业识别的需确认过程为服务过程，于 2025. 11. 01 对此过程进行了确认，自确认后，人员、工作流程、方法没有发生变更，没有发生再确认的情况。现场查见对顾客北京市海淀区体育场馆管理中心、北京马坊工业基础设施开发有限公司委托的北京市海淀区正白旗西路 1 号院 19 号楼 1-2 层 101 配套公共服务设施/室内体育设施用途房地产市场租金评估、北京市平谷区中关村平谷园马坊园 E15 地块土地价格评估服务、北京市平谷区中关村平谷园马坊园 E15 地块地上房屋建筑物资产评估服务项目，分别于 2025. 9. 16、2025. 10. 8、2025. 10. 9 完成交付。现场审核时徐金秋正在整理怀柔区商品房“以旧换新”项目住宅房屋价值评估资料；靳恒光正在审核东城区东直门交通枢纽暨东华国际广场商务区按实测数据签订补充协议项目相关调查数据；王*峰正在整理北京市平谷区中关村平谷园总部基地资产评估项目估价对象现场照片和对象位置示意图的内容。企业负责人介绍及流程确认，房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估三类评估业务的现场勘察环节，其核心作业模式与体系管控要求高度一致。在具体执行中，需按统一标准完成以下核心工作：对委托标的



物的现场点位进行精准核对与确认；对实物资产的物理状态、使用状况、维护情况等进行了详细观察与记录；系统识别现场存在的环境因素（如可能的污染源、资源消耗点）、交通状况和公共设施；并严格落实公司规定的个人安全防护与环境保护措施。所有勘察活动均需使用公司统一模板的《现场勘察记录表》，确保完整、规范地记录勘察时间、地点、参与人员、关键数据、影像资料、识别出的风险及采取的防控措施等核心要素。因此，对现场操作环节在记录的真实性与充分性、环境及设施的考察情况、安全措施到位情况三方面的符合性判定标准是完全统一的，本次临时场所审核中，选取“土地评估服务”的现场勘察流程作为审核样本，其过程完全遵循上述统一的管理程序与标准，能够完整、有效地验证公司对三类业务现场作业环节的体系管控能力，充分体现三类业务在现场管理上的一致性。本次现场审核临时场所：项目名称：北京市东城区鼓楼东大街280号现状商业项目国有建设用地使用权出让价格评估；地址：北京市东城区鼓楼东大街280号。企业负责人介绍，此项目由于甲方原因结项日期延后，所以，2025.12.31对此项目工作安排公司也对此进行了调整，现场提供有说明，调整后项目交付完成时间2026.1.15，同时，对项目现场勘察工作安排同步调整为2026.1.12，现场查勘人员李靖冉；项目审核人员全文玉。现场操作人员对流程进行了介绍后实施现场查勘，并将现场查勘情况填写至“现场查勘记录表”内，李工对记录表内的各项目认真查勘，商业繁华度（地理位置（城市核心区）、周边主要物业类型（商业）、商业繁华程度（较好）等）、交通状况（公交线路（82、135、夜2）、地铁（8号线什刹海）、停车方便程度（一般）、交通便捷度（便利）等）、公共设施（包含生活服务设施、休闲娱乐健身设施等）、环境和景观（包含自然环境、人文环境、景观）等内容。此场所涉及面积较小，自开始至结束约2小时完成。现场操作基本符合要求。询问部门经理项目管理情况，部门经理介绍说上岗前进行了培训，培训合格后上岗，定期进行现场服务质量巡查。服务过程按国家法律法规、国家标准、行业标准、客户要求等进行，交付后，严格遵守合同中的各项承诺，尽量避免客户的抱怨和投诉。服务期结束后的项目，企业一般采取回访、满意度调查的方式获知服务质量情况。负责人讲，自体系建立以来，没有市场监督抽查情况。服务提供过程、产品/服务放行过程基本受控、符合要求。

EMS/OHSMS 环境与安全的运行控制、监视和测量控制情况：编制《环境与职业健康安全运行控制程序》《环境及安全监视和测量控制程序》《绩效监测、数据分析控制程序》等，策划合理，内容符合标准要求。通过管理制度对本公司环境职业健康安全进行控制、监视和测量控制，基本适用。行政部是运行控制、监视和测量控制的主控部门。公司确定的重要环境因素为火灾、固体废弃物的排放；不可接受的风险为触电伤害、火灾、交通事故。围绕公司重要环境因素和不可接受的风险，对环境安全运行情况及监视和测量控制情况：1、资源能源消耗：查看办公区域宽敞明亮，通风较好。员工所用饮水机定期清洗。主要消耗的办公用品是纸张，废纸回收再利用。水电的消耗，行政部均使用节能灯，做到人走灯灭；洗手间无滴水浪费现象。电费提前充值后使用；无单独水费产生，由物业统一管理。目前建立了相应和管理制度，要求各部门人员提高节约意识。2、火灾管理，现场有安全逃生通过及标志等，不定期组织消防应急演练等。按照建筑设计要求配备手提式灭火器等消防器材，对各部门进行消防知识培训，提高管理素质和能力；普及火灾应急知识，增强安全健康意识；建立健全消防制度。由行政部组织消防演练。2025.6.30日进行消防演练。3、触电伤害，电源开关采用漏电保护，一旦触电会自动跳闸，避免造成触电伤害。主要是进行安全教育及定期对机电设施进行检查，发现隐患及时整改。2025.06.20日进行触电应急预案演练。3、固废管理：现场查看无混放现象等，均按指定地点放置。4、交通事故：现场与企业员工沟通，除培训外，公司也会利用工作会议，强调交通的安全问题。4、环境安全运行检查：查见《环境、职业健康安全综合检查表》《消防监督检查记录》《灭火器点检表》；检查结论符合；内容完整，基本符合要求。5、员工体检情况：企业负责人介绍，因工作场所未涉及职业病危害因素，所以未组织员工进行职业病体检。现场提供普通健康体检，均无异常。6、用于环境及职业健康安全资金投入情况：体系导入费用、劳保费用、员工社保费用等合计20.8



万余元，现场沟通。能保证环境、职业健康安全资金的使用。7、市场部在对顾客及供方（含外包供方）进行评价时，对其环境及职业健康安全遵守情况进行了评价。对其施加了环境安全影响，就公司的重要环境因素、不可接受风险及出入公司应遵守的环境安全要求进行了告知，告知的内容包括公司的方针、环境及安全目标、环境和安全管理规定等。对于进入工作区域的外来人员，由本公司人员陪同，并告知公司相应管理规定。明确了公司的方针、环境及安全目标和对相关方的要求。查对相关方告知书。内容包括：告知名称、告知时间、告知内容包括环境职业健康安全相关要求、被告知人回复等。内容完整，基本符合。并且考虑了服务生命周期，在服务阶段最大限度的减少环境污染和废物排放。基本符合要求。8、规定了变更管理控制要求，规定了当发生新的产品/服务和过程，或对现有产品/服务和过程的变更（包括：工作场所的位置和周边环境；工作组织；工作条件；设施；工作人员数量），法律法规要求和其他要求的变更，有关危险源和职业健康安全风险的知识或信息的变更，知识和技术的发展。应评审非预期性变更的后果，以及需要应对的风险和机遇，必要时采取适当的控制措施，符合标准和企业实际。负责人介绍说，目前没有发生影响职业健康安全绩效的临时性和永久性变更。因此，没有进行更改管理。10、与负责人交流得知：公司管理层始终把安全工作放在所有工作的首位，长期以来采取多种措施，致力于消除危险源，降低职业健康风险。据了解，从未发生过环境和职业健康安全方面的事故事件。

合规性控制情况：公司策划了程序文件《合规性义务控制措施评价表》《合规性评价报告》要求，随时对法律法规的更新进行跟踪，并进行补充。获取渠道为网络等。提供法律法规清单，收集到的环境和安全法律法规，均为有效版本。企业于2025年7月10日评审小组（总经理、管代、各部门负责人、员工代表）开展了合规性评价工作，以确认环境管理体系和职业健康安全管理体系法律法规及其他要求的遵循情况。评价结论：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、职业健康与安全等风险及事故。评价人：总经理、各部门负责人、员工代表。基本符合要求。

经现场确认，工作场所内无职业病危害因素。对环境职业健康安全的运行控制、监视和测量控制过程基本有效。

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

经查阅相关记录确认，企业在2025年10月30日-31日策划和实施了完整的内审。内审员经过了标准培训，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，判标准确，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。内审报告表述清楚，对质量环境职业健康安全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，基本符合标准要求。

审核现场与企业内审员沟通，内审员对内审知识比较欠缺，还需要加强持续培训学习。同时未见出具内审员培训合格的相关证书。对于能力方面开具的不符合。

企业最高管理者在2025年11月15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，管理评审输出提出1项改进建议（内容：加强对评估部员工能力的学习培训。措施：由评估部组织培训），于2025年11月16日完成。管理评审基本符合要求。

现场与管理层交流管理评审控制情况，基本了解管理评审的输入、输出、改进等，需要进一步加强对标准的理解，现场交流建议后期持续关注管评工具的运用，但管评的深入程度方面需持续关注。

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

策划保持《事故、事件不符合管理程序》《不合格控制程序》《纠正与预防措施控制程序》，规定了



发现不合格应采取纠正措施的具体要求，并按要求进行了控制，基本符合企业实际和标准要求。

2) 纠正/纠正措施有效性评价:

内审发现的不符合，形成内部审核不合格报告，有原因分析，措施，实施及有效性验证等。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顾客投诉和质量事故。基本符合要求。

3) 投诉的接受和处理情况:

建立了对外交流的渠道，可接收外部投诉及建议，年度无质量事故发生，也没有发生相关方投诉，现场也没有发现顾客投诉资料。基本符合要求

4) 企业实际情况与其预期质量目标之间存在的差距和改进机会

公司设定的产品的关键质量目标为：项目验收合格率 100%；顾客满意率 \geq 95%。截至 2025 年 12 月，实际监测数据为：项目验收合格率 100%；顾客满意 98%。公司目标、指标均达成。

企业根据实际情况，2025 年 11 月 15 日管理评审提出改进措施一项：加强对评估部员工能力的学习培训；由评估部组织培训。企业于 2025. 11. 16 实施完成实施。

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）：

企业位于北京市海淀区北三环中路 31 号泰思特大厦 A 座 2 层 202 室，此场所办公的有三家公司，分别为北京汇盛信达房地产土地评估有限公司、北京华义信会计师事务所有限责任公司、北京汇达城数科技发展有限公司；此场所以北京汇达城数科技发展有限公司租赁，由北京汇达城数科技发展有限公司免费提供给北京汇盛信达房地产土地评估有限公司。此场所总面积共 243.43 平方米，其中北京汇盛信达房地产土地评估有限公司使用面积约 20 平方米，部分场所为三家公司共用；租期限：自 2022 年 04 月 18 日起至 2030 年 04 月 30 日止。其中北京华义信会计师事务所有限责任公司、北京汇达城数科技发展有限公司涉及的人员、场所及产品不在本次认证范围内。

现有人员 45 人，其中管理人员 5 人，其他人员 40 人。设置管理层、行政部、评估部、市场部、财务部。

公司办公条件满足要求，配置有电脑、电话、打印机等。其维护保养由耗材供方进行，现场设施完好。现场观察设备运行正常，设备能力稳定。

特种设备：无。监视和测量设备：无。

支持性设施：企业名下无车辆。无食堂，无库房。办公通信设备：网络、电脑、打印机、复印机等。

环境职业健康安全设备设施：灭火器、垃圾桶等，由企业自行管理。办公室外配备的消防栓、灭火器由物业统一管理。

办公室内设备布置合理，通道畅通，照明设施齐全，均配备了空调、消防设施等设施，作业场所光线较充足。目前工作环境符合经营需要。

运行环境及资源满足组织：房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）的要求。

2) 人员及能力、意识:

企业规定了工作人员岗位任职要求，另有人员能力评价表，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。审核现场与企业内审员沟通，内审员对内审知识比较欠缺，还需要加强持续培训学习。对于能力方面开具的不符合。基本符合要求。

**3) 信息沟通:**

企业在手册中规定了沟通内容，包含沟通的对象、沟通的主责部门、沟通的内容、方式等内容，符合标准要求。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进行。沟通内容包括：内部信息和外部信息，信息沟通渠道畅通。基本满足要求。

4) 文件化信息的管理:

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、程序文件汇编、管理文件汇编等。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，并将法律法规和标准的要求融入到体系文件中。文件的审批、发放、更改订控制有效。经现场确认，该公司的体系文件基本符合据 GB/T19001-2016、GB/T24001-2016、GB/T45001-2020 标准要求，体现了行业和企业特点，有一定的可操作性和指导意义。

四、被认证方的基本信息暨认证范围的表述

Q: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）

E: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）所涉及场所的相关环境管理活动

O: 房地产价格评估、土地调查评估服务、资产评估（需资质的凭资质）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，北京汇盛信达房地产土地评估有限公司的

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 checked="" type="checkbox"/> 达到	<input 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

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:夏爱俭、李雅静



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。