

管理体系审核报告

(第一阶段)



组织名称：天津市立川物业管理有限公司

审核体系：食品安全管理体系、危害分析与关键控制点体系

审核组长（签字）： 马焕秋

审核组员（签字）： 牛晓光

报告日期： 2026 年 1 月 29 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！



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	马焕秋	组长	审核员	2023-N1FSMS-1296764	E
A	马焕秋	组长	审核员	2024-N1HACCP-1296764	E
B	牛晓光	组员	审核员	2025-N1FSMS-1237458	
B	牛晓光	组员	审核员	2025-N1HACCP-1237458	

其他成员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	邓浩	向导	受审核方
2		观察员	

1.2 审核目的

本次审核的目的是根据（**食品安全管理体系、危害分析与关键控制点体系**）认证申请者的申请，收集与受审核方的管理体系认证范围、产品、过程、场所有关的信息，检查管理体系文件的适宜性，了解员工理解和实施标准要求及受审核方对管理区域内相关过程和活动的策划情况，评价相关法律法规和其他要求的遵守情况。初步确定审核范围，并决定二阶段审核时机和重点。

1.3 接受审核的主要人员

现场，管理层及各部门负责人，详见签到表。

非现场，联系人及联系方式：

1.4 依据文件

- a) 管理体系标准：ISO 22000:2018、危害分析与关键控制点（HACCP）体系认证要求（V1.0）
- 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：GB/T 27306-2008《食品安全管理体系 餐饮业要求》；
- d) 相关的法律法规：GB 31654-2021《食品安全国家标准 餐饮服务通用卫生规范》、《食品安全法》、《食品安全法实施条例》、《食品召回管理办法》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 14934-2016《食品安全国家标准 消毒餐（饮）具》
GB 2763-2021《食品安全国家标准 食品中农残最大残留限量》



GB 2762-2022 《食品安全国家标准 食品中污染物限量》

GB 2761-2017 《食品安全国家标准 食品中真菌毒素限量》

GB 5749-2022 《生活饮用水卫生标准》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： 2026年01月29日上午至2026年01月29日上午实施审核。

审核覆盖时期：自 2025 年 4月 1 日至本次审核结束日。

审核方式： 现场审核 非现场 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）：

经与企业负责人沟通结合企业实际情况，本次审核范围发生了变更，变更后的审核范围：

F:位于天津市西青经济开发区兴华道 16 号（承包中国银行股份有限公司天津西青支行食堂）天津市立川物业管理有限公司的热食类食品制售

H:位于天津市西青经济开发区兴华道 16 号（承包中国银行股份有限公司天津西青支行食堂）天津市立川物业管理有限公司的热食类食品制售

变更理由：根据企业实际经营地址变更

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： 河西区围堤道 103 号

办公地址： 天津市河西区围堤道 103 号 1401 号

经营地址： 天津市西青经济开发区兴华道 16 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）：不涉及

二、受审核方基本情况

2.1 申请评审信息的确认：（包括人数、倒班情况、生产/服务流程、外包、需确认过程、不适用条款、重要环境因素、不可接受风险等）

业目前体系覆盖有效人数： 15人，其中含管理人员4人；

工作和生产方式： 餐饮部 6:00-15:00， 综合部 08:30-18:00， 无夜班。

工艺流程图：

1、热菜：

原料采购→原料验收OPRP1→储存→粗加工→热加工CCP1→留样→分餐售卖

2、米饭工艺流程：

原料采购→原料验收→淘洗→蒸煮→留样→分餐售卖

3、面点：

原料采购→原料验收→储存→配料CCP2→和面→醒发→成型→熟制→留样→分餐售卖

4、餐具清洗消毒：

餐具回收→去残→分类→清洗→消毒OPRP2—备用



外包过程：第三方检测；

无需确认过程，无不适用条款

2.2 结合审核时，受审核方管理体系一体化程度确认（适用时）

一体化管理体系特征	符合性判断	
a. 一套整合的文件，适宜时，包括适度融合的作业文件；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
b. 考虑总体经营战略和计划的管理评审；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
c. 对内部审计采用的一体化方法；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
d. 对方针和目标采用的一体化方法；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
e. 对体系过程采用的一体化方法；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
f. 对改进机制（纠正和预防措施、测量和持续改进）采用的一体化方法；	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
g. 一体化的管理支持和管理职责。	<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否

三、管理体系的策划情况

1) 组织结构、职责分工和内外沟通情况

组织根据企体系运行要求企业实际情况，设置了了领导层、食品安全小组、餐饮部、综合部、采购部，机构设置合理，职责权限明确，接口基本清晰。根据工作需求配置人员，明确职责和权限，通过学习、培训、会议、文件或网络等各种形式进行了内外沟通，以确保各层次和职能相互了解清楚，便于相互协调和配合。内外部沟通主要通过会议、培训、微信群、文件等方式进行，对外主要由食品安全小组组长/总经理负责，审核周期内内外部沟通未见异常。

2) 管理体系文件符合情况

公司根据 ISO 22000:2018 和危害分析与关键控制点（HACCP）体系认证要求（V1.0）标准和实际，编制了管理管理体系文件，包括：形成文件的管理方针和管理目标、《管理手册》、《程序文件》；为确保管理体系过程的有效策划、运行和控制的文件等；为提供符合要求及管理体系有效运行的证据而建立的记录，包括标准所要求的记录。

识别产品适用标准，通过文件审核和现场审核确认，《管理手册》等符合标准要求、法律法规和企业实际，基本具有可操作性。

3) 法律法规的识别及获取情况

组织识别并获取了：中华人民共和国食品安全法、中华人民共和国食品安全法实施条例、餐饮服务食品安全操作规范、动物性食品中兽药最高残留限量、餐饮服务许可管理办法、关于食品生产加工企业落实质量安全主体责任监督检查规定的公告、食品安全管理体系-食品链中各类组织的要求、餐饮服务食品安全监督管理办法、关于印发餐饮服务食品采购索证索票管理规定的通知、《食品经营许可证管理办法》、GB 14930.2-2012 食品安全国家标准 消毒剂、GB 2719-2018 食品安全国家标准 食醋、GB 2721-2015 食品安全国家标准 食用盐、GB 2712-2014 食品安全国家标准 豆制品、GB 2711-2014 非发酵性豆制品卫生标准、GB/T5009.199-2003 农药残留的快速检测、GB/T 22004-2007 食品安全管理体系 GB/T 22000-2006



的应用指南、GB/T 40851-2021 食用调和油、GB2761-2017 食品中真菌毒素限量、GB2762-2022 食品中污染物限量、GB2763-2021 食品中农药残留最大限量、ISO22000: 2018 食品安全管理体系-食品链中各类组织的要求、GB/T 29373-2012 农产品追溯要求 果蔬、GB/T 23508-2009 食品包装容器及材料 术语、GB/T 23509-2009 食品包装容器及材料 分类、GB 7718-2011 食品安全国家标准 预包装食品标签通则等。

4)组织的资源配置情况

组织位于天津市河西区围堤道 103 号 1401 号，面积 173 平方米。提供产权证，权利人：天津隆迪立川科技开发有限公司，用途：城镇住宅用地，终止日期：2050 年 6 月 20 日。其中天津隆迪立川科技开发有限公司为天津市立川物业管理有限公司母公司，场地为天津隆迪立川科技开发有限公司为天津市立川物业管理有限公司免费使用。食堂位于天津市西青经济开发区兴华道 16 号，提供《西青支行服务外包合同》项目的协议，甲方：新中物业管理（中国）有限公司天津分公司，乙方：天津是立川物业管理有限公司。合同期限：2025 年 08 月 23 日起 2025 年 11 月 30 日止。双方约定协议到期后，若无异议，协议自动续签。

生产设备：微波炉、电饼铛、烤箱、冰柜、消毒柜、蒸箱、冷藏柜、冰柜、双眼灶等支持性设备；

检测设备：数字食品温度计、冰箱温度计；

特种设备：不涉及。

5)方针、目标、指标和管理方案设置适宜情况

在《管理手册》相关条款进行了规定：

食品安全方针：

安全保障 绿色健康 持续改进 客户放心

食品安全目标：

顾客投诉≤1 次/月；

重大食品安全事件为 0

组织的方针和目标包含在手册里。

管理评审会议对方针和目标进行了评审，评审结论基本适宜。

6)策划和实施了内部审核和管理评审情况

公司按照内审计划的要求，于 2025 年 11 月 4-5 日实施了管理体系内部审核，内审记录有内部审核计划、首末次会议签到表、不符合报告 1 份、内审检查表、内部审核报告等，提出的不符合项，在综合部，已关闭，基本符合要求。

公司按照策划于 2025 年 11 月 10 日实施了管理评审，提供有管理评审计划、会议签到表、各部门书面报告、管理评审报告等，基本符合标准要求。

7)主要人员对标准的理解情况

询问食品安全小组组长邓浩，基本掌握 ISO22000: 2018、HACCP 及相关标准的内容，基本符合要求标准相关要求，基本符合要求。

四、主要检测/监测结果以及符合法律法规等方面的证据

1)受审核方相关资质、法定检测/评价记录

按照认证范围该组织需提供的必要的法律证明文件确认如下：

1、现场检查《营业执照》副本原件，公司成立于 2005 年 10 月 18 日，法定代表人为沈泽泓，统一社会信用代码为 911201037803180867，注册地址：天津市河西区围堤道 103 号；



认证范围包含在经营范围内；

2、食品经营许可证：编号：JY21200030198972，签发日期：2024年11月13日，有效期至：2027年09月20日，签发单位：天津市河西区市场监督管理局，经营项目：餐饮服务经营者。经确认均在有效期内，合法有效，申请提供的资质与实际一致。

经营范围涵盖了审核范围；

经营地址：河西区围堤道103号

3、中国银行股份有限公司天津西青支行经营许可证编号：JY31200110123703，发证日期：2024.3.7；有效期至：2029年3月6日；经营范围：热食类食品制售；经营地址：天津市西青经济开发区兴华道16号；经营范围涵盖了审核范围

4、办公地址位于天津市河西区围堤道103号1401号，提供产权证，权利人：天津隆迪立川科技开发有限公司，用途：城镇住宅用地，终止日期：2050年6月20日。其中天津隆迪立川科技开发有限公司为天津市立川物业管理有限公司母公司，场地为天津隆迪立川科技开发有限公司为天津市立川物业管理有限公司免费使用。

5、提供《西青支行服务外包合同》项目的协议，甲方：新中物业管理（中国）有限公司天津分公司，乙方：天津是立川物业管理有限公司。食材采购、烟道和隔油池清理、微波炉、电饼铛、烤箱、冰柜、消毒柜、蒸箱、冷藏柜、冰柜、双眼灶等支持性设备均由中国银行（西青支行）提供，合同期限：2025年08月23日起2025年11月30日止。双方约定协议到期后，若无异议，协议自动续签。

经网上查询，企业无违反法律法规情况发生。

现场审核地址与银行食品经营许可证地址一致。

2)受审核方遵守相关法律法规、标准及其他要求的证据

体系建立以来没有发生食品安全事故、也未发生重大顾客投诉及行政处罚情况。

3)主要管理和操作岗位人员对法规的理解情况

询问相关部门负责人，基本了解相关法规内容。

4)其他

五、识别的重要审核点

前提方案/良好卫生规范实施情况；内审、管理评审的实施有效性；危害控制计划实施情况、供方管理

六、初步确认的审核范围

F:位于天津市西青经济开发区兴华道16号（承包中国银行股份有限公司天津西青支行食堂）天津市立川物业管理有限公司的热食类食品制售

H:位于天津市西青经济开发区兴华道16号（承包中国银行股份有限公司天津西青支行食堂）天津市立川物业管理有限公司的热食类食品制售

七、一阶段审核结果



受审核方已为第二阶段审核做好准备。受审核方应尽快将本次审核提出的问题进行整改，审核组将在二阶段审核时进行验证，初步拟定2026年01月29日上午至2026年01月29日上午进行第二阶段审核。

问题清单	
序号	审核发现问题简述
1	餐食加工区未放置灭蝇灯

受审核方尚未为第二阶段审核做好准备，存在问题得到有效解决后再确定二阶段审核时间。

问题清单	
序号	审核发现问题简述
问题验证结果：	
<input type="checkbox"/> 受审核方已完成整改	
<input type="checkbox"/> 受审核方不能在短期内有效解决存在的问题，建议重新策划一阶段审核。	

受审核方不具备认证的基本条件/受审核方尚未建立适宜的管理体系/受审核方管理者和员工在有效实施管理体系方面准备不足，建议终止审核。

问题清单	
序号	审核发现问题综述

保密要求：

审核组成员和审核报告的所有接受者均应保持审核的保密性，未经审核委托方的书面许可，不得向任何其他方泄露（法律有要求的除外）。

北京国标联合认证有限公司

审核组：马焕秋、牛晓光