

管理体系审核报告

(第一阶段)



组织名称：天津宁智科技有限公司

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）： 邹淑萍

审核组员（签字）： 邹淑萍、牛晓光

报告日期： 2026年2月10日

一、审核综述

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！



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 | 邹淑萍 | 组长 | 审核员 | 2024-NIEMS-1300074 | 35.15.00 |
| A | 邹淑萍 | 组长 | 审核员 | 2024-NIQMS-1300074 | 35.15.00 |
| A | 邹淑萍 | 组长 | 审核员 | 2024-N10HSMS-1300074 | 35.15.00 |
| B | 牛晓光 | 组员 | 审核员 | 2025-NIEMS-2237458 | |
| B | 牛晓光 | 组员 | 审核员 | 2025-NIQMS-1237458 | |
| B | 牛晓光 | 组员 | 审核员 | 2025-N10HSMS-1237458 | |

其他成员

| 序号 | 姓名 | 审核中的作用 | 来自 |
|----|--------|--------|------|
| 1 | 刘宇 张云南 | 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（质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系）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：GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015、GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015、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：中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国民法典、中华人民共和国价格法、中华人民共和国宪法、中华人民共和国劳动法、中华人民共和国公司法、中华人民共和国道路交通安全法实施条例、中华人民共和国工会法、中华人民共和国档案法、中华人民共和国保险法、天津市市容和环境卫生



管理条例、中华人民共和国劳动合同法、中华人民共和国安全生产法、中华人民共和国职业病防治法、中华人民共和国消防法、中华人民共和国传染病防治法、地方环境质量和污染物排放标准备案管理办法、天津市生活垃圾管理条例、国家危险废物名录、城市生活垃圾管理办法、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、中华人民共和国大气污染防治法、中华人民共和国水污染防治法、环境保护主管部门实施按日连续处罚办法、环境保护主管部门实施查封、扣押办法、天津市大气污染防治条例、中华人民共和国节约能源法、中华人民共和国环境影响评价法、中华人民共和国噪声污染防治法、声环境质量标准(GB3096-2008)、天津市城市排水和再生水利用管理条例、天津市节约用水条例、天津市物业管理条例等

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:《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、质量管理体系要求》、《环境管理体系要求及使用指南》、《职业健康安全管理体系要求及使用指南》、商业服务业顾客满意度测评规范、服务标准化工作指南、社区服务指南 第9部分:物业服务、建筑及居住区数字化技术应用 第3部分:物业管理、住宅物业消防安全管理、党政机关物业服务规范、物业管理条例、物业管理条例实施细则、天津市消防条例、天津市物业管理条例、《天津市人民政府办公厅关于我市非住宅物业专项维修资金交存管理有关事项的通知》津政办发【2018】20号、天津市文明行为促进条例、《天津市机关事务管理局关于印发〈2019年天津市公共机构生活垃圾分类工作实施方案〉的通知(津机管发【2019】12号)、市容环境卫生术语标准、城市道路清扫保洁质量与评价标准、天津市城市道路清扫保洁作业管理标准规范、天津市党政机关物业服务规范、天津市住宅小区物业管理服务规范化指南等

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02月10日上午至2026年02月10日上午实施审核。

审核覆盖时期: 自2025年10月10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):

Q:物业管理服务

E:物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

S:物业管理服务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:天津市宁河区芦台街道津榆支路32号

办公地址:天津市宁河区芦台街道津榆支路32号



经营地址：天津市宁河区芦台街道津榆支路 32 号、天津市宁河区芦台街道光明路 25 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）：

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）

人数：25人

倒班情况：门卫保安24小时一倒，保洁无倒班

物业服务流程：项目洽谈→签订合同→服务策划→进驻现场→物业服务（保安、楼内保洁及周边环境卫生保洁等）→服务检查→持续改进

外包过程：设施维修

关键过程：物业服务

无不适用条款

重要环境因素：固废的排放、意外火灾的发生

不可接受风险：火灾、人身伤害事故

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

企业设置组织机构：管理层、综合部、市场部、运行部等职能部门。

管理手册中有对各部门的角色、作用、职责和权限作了规定，包括组织机构图、职能分配表，并对各部门的作用、职责和权限进行了描述，各部门职责、权限描述基本清楚，最高管理者负责角色、职责和权限的



指派和分配。

2) 管理体系文件符合情况

企业有策划并保持文件化的信息，制定了管理手册文件编号（NZKJ/QES01-2025，版本：A/1）、程序文件（NZKJ/QES02-2025，版本：A/0）、管理制度汇编、火灾应急预案、运行记录等体系文件，策划的体系文件基本充分，策划并制定的形成文件的信息/体系文件基本符合标准的要求和企业实际。一体化管理体系文件自 2025 年 10 月 10 日发布、实施，成文信息主要以采用纸质和电子媒体等形式保存。

3) 法律法规的识别及获取情况

经查阅提供《受控文件清单》、《外来文件清单》、《法律法规和其他要求控制程序》、《合规性评价控制程序》，经现场确认，收集的适用于公司的法律法规及其他要求基本符合要求。外来文件—法规、标准识别收集基本全面、充分。

4) 组织的资源配置情况

企业提供并配备了管理体系运行和改进所需的资源、包括人力资源、基础设施（含办公场所、服务设备、监视或测量资源、交通和通讯等）、资金、技术和信息等，现有资源满足要求。

现有员工：25 人（包括临时雇佣 7 人），业务范围：物业管理服务（主要保安、楼内及周边范围内保洁，注册地址：天津市宁河区芦台街道津榆支路 32 号，经营地址：天津市宁河区芦台街道津榆支路 32 号天津市宁河区芦台街道光明路 25 号为此次审核范围内的临时多场所，办公室面积 200 m²；办公场所及附属设施设备：包括但不限于中央空调、强弱电系统、消防设施、给排水管道、办公隔断、门禁系统、停车位 26 个为甲方无偿提供使用，提供宁智科技公司办公场所无偿使用协议：甲方（无偿提供方）：天津宁河国有资本投资运营有限公司，乙方（无偿使用方）：天津宁智科技有限公司，使用期限：2025 年 10 月 31 日至 2027 年 10 月 30 日，详见附件，该公司主要设备有：墩布、除雪铲、铁锹、扫帚、马桶刷、扫地机、对讲机等，环保设施设备：分类垃圾箱、灭火器等。无特种设备及监视测量设备，物业活动所需工具、材料等分开存放，摆放整齐，有专人管理，建立管理制度，定期检查情况，按时清扫，现场基础设施能满足物业服务运行要求，确认基本可满足服务实现的需求。

以上资源基本满足服务的要求。

5) 方针、目标、指标和管理方案设置适宜情况

策划的质量、环境、职业健康安全方针如下：公司质量方针：提升服务品质、构建和谐物业；安全和环境保护方针：保护环境、绿色服务、安全第一、环保健康。

经查阅符合企业的宗旨和战略方向，包含标准要求的内容要求，经过不同阶段的学习、宣传，目前已为职工理解、接受。在方针的框架下，策划建立的质量、环境职业健康安全目标和指标：公司质量管理目标：顾客满意度≥90 分；业主反应问题处理及时率 100%；环境管理目标：火灾事故为 0；固废分类回收率 100%；职业健康安全管理目标：人身伤害事故为 0；火灾事故为 0。经询问总经理，切合企业的实际，经查阅符合



标准的要求。分解到了各部门，规定了措施和考核的办法要求，目前阶段性目标完成。提供了考核记录。

6) 策划和实施了内部审核和管理评审情况

编制了《内部审核控制程序》《管理评审控制程序》等，符合标准和企业实际，经调阅相关记录确认，企业已经在2026年1月15日-16日策划和实施了内审。2026年1月25日策划和实施了完整管理评审。内审开具的不符合项1个，已进行了跟踪验证和关闭。符合要求。

7) 主要人员对标准的理解情况

经与管理层、管理人员和操作岗位人员交流沟通，能够对法律法规和标准了解和理解。

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，公司提供的法律证明文件有：营业执照：统一社会信用代码：91120221MADMTNE27K，登记日期：2024年6月11日。

2) 受审核方遵守相关法律法规、标准及其他要求的证据

识别的法律法规、标准及其它要求基本全面、充分，顾客要求、政府部门要求识别基本充分。组织了对相关法律法规、标准及其他要求的培训和学习，2025年1月10日进行了合规性评价，没有出现违反相关法律法规、标准及其他要求的情况；未发生过重大的投诉及事故，无相关的处罚情况。

3) 主要管理和操作岗位人员对法规的理解情况

审核中接触的管理人员、物业服务人员等对法规要求理解尚可，理解有待提高。

4) 其他

无

五、识别的重要审核点

管理目标完成情况及管理方案的落实情况，内外部环境的识别，应对风险和机遇的措施，基础设施的控制，环境因素、危险源辨识和风险评价及其运行控制情况，产品和服务提供过程的控制，绩效的监控情况，相关方信息反馈和抱怨处理，内部审核和管理评审实施的有效性等。

六、初步确认的审核范围

Q: 物业管理服务

E: 物业管理服务所涉及场所的相关环境管理活动

S: 物业管理服务所涉及场所的相关职业健康安全管理活动

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02月24日上午至2026年02月25日上午进行第二阶段审核。

| | |
|------|-----------------------------|
| 问题清单 | |
| 序号 | 管理体系文件中对外包过程识别不全面，外包过程：设施维修 |
| | |
| | |

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：邹淑萍 牛晓光

