



项目编号：20174-2026-QES

管理体系审核报告

（第二阶段）



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25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809

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 ■ 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策之前，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：邹淑萍

组员：牛晓光



受审核方名称：天津宁智科技有限公司

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	邹淑萍	组长	审核员	2024-N1QMS-1300074	35.15.00
A	邹淑萍	组长	审核员	2024-N1EMS-1300074	35.15.00
A	邹淑萍	组长	审核员	2024-N1OHSMS-1300074	35.15.00
B	牛晓光	组员	审核员	2025-N1QMS-1237458	
B	牛晓光	组员	审核员	2025-N1EMS-2237458	
B	牛晓光	组员	审核员	2025-N1OHSMS-1237458	

其他人员

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、内部审计与管理评审的实施情况，判断受审核方（**质量管理体系、环境管理体系、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 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、职业健康安全及所适用的食品职业健康安全及卫生标准：《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24日上午至2026年02月25日下午实施审核。

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 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）：

1.5.4 一阶段审核情况：

于 2026 年 02 月 10 日 08:30 至 2026 年 02 月 10 日 12:30 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 质量目标和实现计划；Q 生产和服务过程控制；EO 运行策划和控制

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：综合部 Q：7.2 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 3 月 25 日提交审核组长。

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 3 月 25 日前。

2) 下次审核时应重点关注：

Q 生产和服务过程控制；EO 运行策划和控制；EO 绩效测量和监视；本次不符合验证、任何变更。

3) 本次审核发现的正面信息：

该公司管理体系能够持续有效运行，未发生相关方投诉。相关运行要求保持较好，环境因素和危险源进行了确认。人员质量、环境和安全意识等较好。相关资质手续保持有效。资源比较充分，能保证方针和目标方案的实现。

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, 把控机遇和风险。

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: 2024年6月11日 体系实施时间: 2024年10月10日

2) 法律地位证明文件有: 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。

3) 审核范围内覆盖员工总人数: 25人(含临时聘用人员7人)。

倒班/轮班情况(若有, 需注明具体班次信息): 保安门卫24小时轮班

4) 范围内产品/服务及流程: 服务范围:

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

公司办公经营地址: 天津市宁河区芦台街道津榆支路32号。

临时多场所: 天津市宁河区芦台街道光明路25号

策划了物业管理服务流程:

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

保洁流程: 清扫楼内及周边环境卫生—垃圾收集(垃圾桶);

关键过程: 物业服务

外包过程: 设施设备维修

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

按照GB/T19001-2016/IS09001:2015、GB/T24001-2016/IS014001:2015、GB/T 45001-2021/IS0 45001:2018标准的要求, 对体系进行了策划, 2025年10月10日开始全面推广实施质量、环境职业健康安全标准, 经过长期运行与持续改进, 已经形成成熟的质量、环境职业健康安全管理体系, 本次审核覆盖2025年10月10日至今的运行情况, 策划组织最近一次于2026年1月25日组织了管评、2026年1月15日至16日组织了内部审核, 结论为公司质量、环境职业健康安全管理体系运行适宜、充分、有效。组织的自我完善机制持续建立。受审核方形成的一体化管理体系文件包括—管理手册含管理方针目标、程序文件、管理制度作业文件、记录;



获取了体系运行所需的法规标准一经文审、一阶段审核的修改目前满足要求，一阶段文审审核组提出的整改项按要求进行了整改，经现场验证，符合要求。组织识别了相关内、外部因素，并明确了对识别出的内外部因素（价值观、文化、知识、绩效、政策、法律法规、技术、文化、社会、经济、竞争等）进行监视和评审的方式方法；根据企业的实际情况，通过对内外部因素的识别，应用了SWOT方法分析经营环境，实现公司的各项目标。

企业依据GB/T19001标准、GB/T24001标准、GB/T45001标准，编制《管理手册》、《程序文件》、记录等，并明确职责和权限以及对职能分配，明确管理职责。资源管理，测量分析和改进、运行控制等过程，阐述相互关系的接口和联系。在体系文件中规定了确保有效运行和控制所需的准则和方法。管理层已对各部門配置了适宜的资源和信息，来支持这些过程的运行和对这些过程的监视。由最高管理者负责组织及相关部门配合对管理体系过程进行了监视、测量和分析。最高管理者分派职责和权限以及对职能的分配。明确物业管理服务实现主要过程及管理职责。在实现其目标和预期结果的经营活动中，明确了所处的环境，通过对各过程进行了风险的评估，识别，评价并制定相应措施进行风险处理。通过监视、测量和分析的结果以及内审，管理评审等进行自我完善，不断改进其有效性。通过策划并保持文件化的信息，主要体现在管理手册：NZKJ/QES01-2025 版本：A/1，程序文件：NZKJ/QES02-2025，版本：A/0、管理制度、应急预案、支持性文件（岗位工作人员任职要求等）；物业服务作业指导书、物业服务流程、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。公司通过讨论、会议的方式制定公司的管理方针：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，在方针的框架下，策划建立的质量目标、环境职业健康安全目标和指标：1、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%；2、环境管理目标：火灾事故为0；固废分类回收率100%；3、职业健康安全管理目标：人身伤害事故为0；火灾事故为0。经查阅，切合企业的实际，符合标准的要求。

相关职能部门对目标进行了分解和考核，详见各部门记录。通过发信，书面沟通、口头交流等方式，传递给相关方和关注企业的公众。

查见2025年10月至2026年1月质量、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、预计投资、责任部门等，详见各部门审核记录。

经查《质量目标完成情况统计表》《环境安全目标完成情况统计》检查结果表明，自2025年10月至2026年1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。

经核查质量、环境、职业健康安全目标分解到了各部门，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。在公司总体目标的基础上综合部分分解统计结果达到目标要求：查见“目标分解及



完成情况考核表”综合部目标分解如下：培训计划执行率100%；文件发放受控率100%；财务资金支持率100%；采购产品验收合格率 $\geq 98\%$ ；固废分类回收率100%；火灾事故为0；人身伤害事故为0。查见2025年10月至2026年1月综合部每季度目标考核统计表，考核结果达到目标要求。在公司总体目标的基础上供销部部分解统计结果达到目标要求；查见“目标指标统计表”市场部目标分解如下：1) 业主反应问题处理及时率100%；2) 顾客满意度 ≥ 90 分；3) 固废分类回收率100%；4) 人身伤害事故为0；5) 火灾事故为0。查见2025年10月至2026年1月市场部每季度目标考核统计表，考核结果达到目标要求；在公司总体目标的基础上运营部分解统计结果达到目标要求；查见“目标指标统计表”运营部目标分解如下：1) 保洁达标率95%；2) 保安巡查率95%；3) 固废分类回收率100%；4) 人身伤害事故为0；5) 火灾事故为0。查见2025年10月至2026年1月运营部每季度目标考核统计表，考核结果达到目标要求，经查基本符合要求。

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

（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）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，产品和服务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，包括物业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。

企业明确了所提供物业服务的质量目标和要求、文件和资源的需求，所需的服务过程监视与测量活动及接收准则，所需的记录表格等。

按照物业服务实现的流程，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，并保证提供物业服务符合规定的要求。

运行的策划和控制：负责人介绍：体系运行来，公司在质量手册和程序文件有规定运行策划和控制中对服务的要求；过程准则，服务的接收准则，针对服务符合要求确定的资源需求；实现过程、服务满足要求提供证据所需的记录等内容进行了策划，基本满足要求。

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



保洁流程：清扫楼内及周边环境卫生—垃圾收集（垃圾桶）；

关键过程：物业服务

外包过程：设施设备维修

2、确定过程和服务的接收准则；策划了质量、环境、职业健康安全运行控制相关要求等；

3、策划和使用的设备：公司主要办公设备包括电脑、电话、打印机；基本满足要求。

公司主要服务设备有：墩布、除雪铲、铁锹、扫帚、马桶刷、扫地机、对讲机等，可满足服务需要。

4、确认胜任人员需求，经过培训、考核合格后上岗；提供相关的服务设施及具备相应能力的管理人员和操作人员；

5、提供了遵照岗位职责、工作流程、管理要求

6、策划识别物业服务过程中产生的环境因素、危险源并予以控制；加强与客户的沟通，确保提供的产品客户满意

7、策划发现服务不合格时的处理措施等。

8、识别物业服务依据的相关行业、企业标准和地方文件：

相应的服务标准：《中华人民共和国民法典》、《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）CJJ/T 65-2004市容环境卫生术语标准、CJJ/T 126-2008城市道路清扫保洁质量与评价标准、DB37/T 937-2007城市道路清扫保洁服务规范、DB12/T 907-2020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

策划结果满足物业服务要求，运行的策划符合要求。

服务的设计和开发：经查设计和开发适用于该公司物业管理服务，企业管理手册对设计和开发进行了规定，查看：针对设计和开发，编制了《设计和开发控制程序》等，策划基本合理。负责人介绍，该公司所涉及到的设计开发主要根据顾客要求（合同）进行，公司专业从事物业管理服务，主要从事保安、楼内及周边范围内保洁，拥有专业化的技术团队，公司管理手册 8.3 条款中规定了设计和开发过程顺序和相互作用，对设计开发过程进行界定，明确了设计开发的流程为：策划—输入—控制—输出—更改。制定《设计开发管理办法》，办法中规定公司针对市场需求和顾客要求，在遵守国家相关法律法规和标准的基础上进行非标准内设计和开发，现场查看《设计和开发管理办法》，内容符合标准要求。常规服务作业工艺早已定型，技术指标均按照标准要求实施控制和检验，使用的原材料固定，不对工艺、材料进行更改，标准内没有设计开发工作。随着市场发展和顾客要求的不断变化，顾客对服务的要求也在不断发生变化，如顾客要求或市场需要开发新项目服务时，公司按照策划的管理办法进行设计和开发,保证服务过程的安全性、可靠性、符合性和可用性，应对顾客不断变化的需求和期望。



物业服务提供过程的控制：自体系运行以来，公司共承接2个物业管理服务项目，分别是天津宁河国有资本投资运营有限公司办公楼物业服务；粮食购销公司物业服务。企业根据物业管理服务的要求，收集了相应的服务标准：《中华人民共和国民法典》、《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）CJJ/T 65-2004市容环境卫生术语标准、CJJ/T 126-2008城市道路清扫保洁质量与评价标准、DB37/T 937-2007城市道路清扫保洁服务规范、DB12/T 907-2020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

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

保洁流程（大堂、楼道、外围）：清扫楼内及周边环境卫生—垃圾收集（垃圾桶）；

关键过程：物业服务

外包过程：设施维修

编制了服务过程的《保洁服务标准》、《保洁作业指导书》、《门岗值勤标准》、《保安工作准则》等。

策划了服务过程所需要的记录，保洁工作记录表、保安交接班记录表、外来人员登记表、保洁质量检查表等。

配备了墩布、除雪铲、铁锹、扫帚、马桶刷、扫地机、对讲机等物业服务设备。

配备胜任的岗位人员，保洁员上岗前经技能培训，考核合格后上岗，安保人员持证上岗，经查能力确认符合要求。日常通过保洁领班巡查卫生情况，安保人员定点巡察周围环境安全。

提供了2025年10月到至今的每天的《保洁工作记录表》

抽查保洁工作记录表：

保洁日期	保洁时间	保洁场所	执行标准	卫生情况	保洁员
2025.10.22	9:20	国投楼道	保洁服务标准	自查合格	董春秀
2025.10.22	9:30	国投卫生间	保洁服务标准	自查合格	信宁
2025.10.25	8:20	国投大堂	保洁服务标准	自查合格	董春秀
2025.10.25	9:10	国投会议室	保洁服务标准	自查合格	信宁
2025.10.28	8:30	国投车场	保洁服务标准	自查合格	董春秀
2025.10.28	9:15	国投楼梯	保洁服务标准	自查合格	信宁
2025.11.5	8:20	国投洗手间	保洁服务标准	自查合格	董春秀
2025.11.5	9:50	国投楼周围	保洁服务标准	自查合格	信宁
2025.11.22	9:10	粮购楼道	保洁服务标准	自查合格	刘国玲



2025.11.22	9:15	粮购卫生间	保洁服务标准	自查合格	董建绥
2025.11.25	8:10	粮购大堂	保洁服务标准	自查合格	刘国玲
2025.11.25	9:00	粮购会议室	保洁服务标准	自查合格	董建绥
2025.12.28	8:30	粮购车场	保洁服务标准	自查合格	董春秀
2025.12.28	9:15	粮购楼梯	保洁服务标准	自查合格	刘国玲
2026.1.15	8:15	粮购洗手间	保洁服务标准	自查合格	刘国玲
2026.1.15	9:40	粮购楼周围	保洁服务标准	自查合格	刘国玲

.....

提供了2025年10月到至今的每天的《安保交接班记录表》

抽查保安交接班记录表：实行24小时值班制

值班日期	接班日期及时间	值班地点	值班情况	值班人	接班人
2025.10.25	次日8:00	国投门卫	无异常	顾连甫	于建华
2025.10.27	次日8:00	国投门卫	无异常	顾连甫	于建华
2025.11.10	次日8:00	国投门卫	无异常	于建华	顾连甫
2025.11.12	次日8:00	国投门卫	无异常	于建华	顾连甫
2025.12.5	次日8:00	粮购门卫	无异常	李百存	任赞合
2025.12.7	次日8:00	粮购门卫	无异常	李百存	任赞合
2026.1.12	次日8:00	粮购门卫	无异常	任赞合	李百存
2026.1.12	次日8:00	粮购门卫	无异常	任赞合	李百存

.....

现场提供了与天津未来城宜诺有限公司的物业维修外包服务合同，并查见了合格的供方评价表，符合要求
提供了2025年10月至2026年2月的维修确认单

抽查1：项目维修地点：国投办公楼，报修人：张宁，维修项目：修平板灯2个，窗帘1个。维修时间：2025年10月28日15:30至17:00，维修人员：姜立勇、董颖、胥友民，结论：维修合格，验收人：张宁。

抽查2：项目维修地点：国投办公楼，报修人：张宁，维修项目：更换三楼卫生间LED灯、四楼会议室LED灯。维修时间：2025年12月18日16:50至17:10，维修人员：姜立勇、董颖、胥友民，结论：维修合格，验收人：张宁。

抽查3：项目维修地点：国投办公楼，报修人：张宁，维修项目：维修1楼猫眼灯，更换二楼LED灯、三楼LED灯。维修时间：2026年1月4日10:45至12:10，维修人员：姜立勇、董颖、胥友民，结论：维修合格，验收人：张宁。

另查见其他维修记录，验收合格，符合要求。



提供了2025年10月至2026年2月外来人员的的登记表，经查符合要求。

来访日期	单位	姓名	电话	来访目的	被访人
2025.11.28	应急局	李*	略	财务	国投/财务会计
2025.12.25	网信办	赵**	略	业务	国投/王倩
2025.12.20	监理公司	王**	略	办事	粮购/苏总
2026.1.23	个人	贾**	略	业务	粮购/浦总

.....

现场提供了2025年10月至2026年2月秩序维护工作记录（交接）表，内容包括：日期、交接班时间、交班人、接班人、班次重点工作情况记录等，经查记录详细、真实，符合实际要求。

审核当日情况描述1：2026年2月24日

场所：地址：天津宁河国有资本投资运营有限公司办公楼--天津市宁河区芦台街道津榆支路32号

- 1、前台接待：前台大厅接待员张宁正在礼貌地接待了我们，并指引至指定会议室。
- 2、楼内外环境卫生清洁服务，保洁区域：公共区域、一楼大厅、会议室、楼道、楼梯、卫生间、洗手间；办公楼外周边环境等，

当班保洁人员：董春秀、信宁，当班巡查：张宁

工作情况：保洁员董春秀佩戴口罩、手套、工作服等正在用拖布拖楼梯，保洁员：信宁在一楼大厅拖地，确保地面无尘明净。当班人员张宁按规定对保洁区域进行巡检；完成后填写“巡检记录”；

现场查看2楼女卫生间：墙上贴有《办公楼卫生间保洁质量考核卡》注明卫生区域负责人及卫生保洁须知，同时墙上贴有《卫生保洁日质量检查表》，经查符合要求。

现场查看：2026年2月24日提供有8:30/9:00检查记录，检查人：张宁 检查内容主要包括：一楼大厅、会议室、楼道、楼梯、卫生间、洗手间；办公楼外周边环境等，检查结果：保洁工作效果达到了无灰尘、无污渍、无垃圾、光亮。做到垃圾存量不超过三分之随二、无异味。被检查人：董春秀、信宁，检查过程受控。

- 3、保安门岗服务：现场观察，当日保安人员于建华，穿戴制服得体规范，正在指挥车辆规范停放至公司大门前车位，对进入公司的外来人员严格执行外来人员登记，现场查看外来人员登记表共5人登记进入，提供了当日的值班（交接班）记录，提供了当日保安巡查记录，记录内容真实，符合实际情况。

审核当日情况描述2：2026年2月25日

场所2：地址：天津市宁河区粮食购销有限公司办公楼--天津市宁河区芦台街道光明路25号

现场确认：当班保洁员：刘国玲、董建绥 保洁领班：谢丹玉，当班保安：任赞合

保洁区域：一楼门厅、会议室、楼道、楼梯、卫生间、洗手间；办公楼外停车场环境卫生等，



工作情况：现场查见保洁员刘国玲正按照保洁流程清理卫生间，在保洁范围处摆放“正在保洁”、“小心地滑”安全提示牌。

现场查见保洁员董建绥正按照保洁流程用拖布拖二楼楼道，观察个人防护到位，操作规范。

现场查见保洁领班正按照保洁服务标准检查各区域卫生情况，并如实填写了检查记录。

现场查见保安任赞合正在指挥车辆规范停放至公司院内车位。

现场询问安任赞，确认其掌握灭火器、对讲机等设备的使用，并熟悉火警、急救等突发事件的初期处置流程。门卫保安实行24小时轮班制，每日早晚高峰期实行立岗服务；对外来人员严格执行核实、登记、放行三步骤；对送货、装修等车辆，按规定路线引导，防止堵塞。晚间应用屋内监控，定点定点巡查周边环境，发现问题及时解决报备。

现场提供了保安员证、巡检记录、交接班记录、外来人员登记表等。经查记录真实，符合实际情况。

现场与保洁班领谢丹玉交流，保洁员上岗前须经技能培训，考核合格后方可上岗，日常执行三级检查制度：保洁员每日自查，领班按《保洁质量检查表》全项验收，部门经理每周/月抽查，发现不合格，及时反工，如地面明显有污渍，则判定为不合格，需返工。

现场提供了日检保洁服务质量检查表、周检保洁服务质量检查表、月检保洁服务质量检查表，经查记录符合要求。

负责人介绍，物业服务安排方面，为保证服务质量，要求操作人员对照《保洁服务规范》、《保安服务规范》进行服务，严格执行《安全防火制度》、《安全检查制度》，防止出现服务质量问题，防错策划控制基本符合标准要求。

由市场部负责物业服务回访，如负责与顾客联络，妥善处理顾客抱怨，保存相关服务记录，负责对顾客满意程度进行测量及回访，确定顾客的需求和潜在需求等。放行、交付和交付后活动控制基本符合标准要求。

物业服务的放行：公司按《保洁服务标准》、《保洁作业指导书》、《门岗值勤标准》、《保安工作准则》及《天津宁河国有资本投资运营有限公司办公楼项目物业服务协议》、《粮食购销公司项目物业服务合同》的服务要求，定期每日、每周、每月、对物业服务质量进行考核、放行。现场提供2025年10月至2026年2月的《日检保洁服务质量检查表》、《周检保洁服务质量检查表》、《月检保洁服务质量检查表》，经查记录符合要求。

抽查周保洁服务质量检查记录表1：检查项目：楼梯间通道卫生检查，检查内容：1.地面、梯级洁净、无污渍、灰尘；2.楼梯扶手护栏干净；3.梯间顶面无蜘蛛网、灰尘；检查结果：合格，检查人：张宁，检查日期：2026.1.9

抽查周保洁服务质量检查记录表2：检查项目：公共区域清洁检查，检查内容：1、通道地面洁净，无污渍、无污水、垃圾；楼梯台阶无杂物、无污渍、无积水、扶手无手印、无锈渍、无灰尘；2、垃圾桶内外无污渍、无积水，垃圾日产日清；3、楼层所有公共区域无卫生死角；检查结果：合格，检查人：张宁，检查日期：



2026.1.16

抽查周保洁服务质量检查记录表3: 检查项目: 外围卫生检查; 检查内容: 1、地面无垃圾、杂物、大片污渍; 2、台阶洁净、无杂物、积水、污染; 大门外地垫清洁、无杂质; 3、垃圾桶内外无污渍。检查结果: 合格, 检查人: 张宁, 检查日期: 2026.1.23

抽查周保洁服务质量检查记录表4: 检查项目: 楼梯间通道卫生检查, 检查内容: 1.地面、梯级洁净、无污渍、灰尘; 2.楼梯扶手护栏干净; 3.梯间顶面无蜘蛛网、灰尘; 检查结果: 合格, 检查人: 张宁, 检查日期: 2026.2.6

抽查周保洁服务质量检查记录表5: 检查项目: 公共区域清洁检查, 检查内容: 1、通道地面洁净, 无污渍、无污水、垃圾; 楼梯台阶无杂物、无污渍、无积水、扶手无手印、无锈渍、无灰尘; 2、垃圾桶内外无污渍、无积水, 垃圾日产日清; 3、楼层所有公共区域无卫生死角; 检查结果: 合格, 检查人: 张宁, 检查日期:

2026.2.13

抽查周保洁服务质量检查记录表6: 检查项目: 外围卫生检查; 检查内容: 1、地面无垃圾、杂物、大片污渍; 2、台阶洁净、无杂物、积水、污染; 大门外地垫清洁、无杂质; 3、垃圾桶内外无污渍。检查结果: 合格, 检查人: 张宁, 检查日期: 2026.2.20

抽查月保洁服务质量检查记录表7: 检查项目: 楼梯间通道卫生检查, 检查内容: 1.地面、梯级洁净、无污渍、灰尘; 2.楼梯扶手护栏干净; 3.梯间顶面无蜘蛛网、灰尘; 检查结果: 合格, 检查人: 李楠, 检查日期: 2025.11.30

抽查月保洁服务质量检查记录表8: 检查项目: 公共区域清洁检查, 检查内容: 1、通道地面洁净, 无污渍、无污水、垃圾; 楼梯台阶无杂物、无污渍、无积水、扶手无手印、无锈渍、无灰尘; 2、垃圾桶内外无污渍、无积水, 垃圾日产日清; 3、楼层所有公共区域无卫生死角; 检查结果: 合格, 检查人: 李楠, 检查日期:

2025.12.30

抽查月保洁服务质量检查记录表9: 检查项目: 外围卫生检查; 检查内容: 1、地面无垃圾、杂物、大片污渍; 2、台阶洁净、无杂物、积水、污染; 大门外地垫清洁、无杂质; 3、垃圾桶内外无污渍。检查结果: 合格, 检查人: 李楠, 检查日期: 2026.1.30

现场提供2025年10月至2026年2月的《保安服务质量检查表》,

查见保安服务质量检查表1: 检查项目: 劳动纪律、工作配合、掌握技能、礼仪礼貌、工作态度等, 标准分: 100分, 实得分: 100分, 检查人: 李楠, 王鑫, 2025.10.30

查见保安服务质量检查表2: 检查项目: 劳动纪律、工作配合、掌握技能、礼仪礼貌、工作态度等, 标准分: 100分, 实得分: 98分, 检查人: 李楠, 王鑫, 2025.11.30

查见保安服务质量检查表3: 检查项目: 劳动纪律、工作配合、掌握技能、礼仪礼貌、工作态度等, 标准分: 100分, 实得分: 99分, 检查人: 李楠, 王鑫, 2025.12.30



查见保安服务质量检查表4：检查项目：劳动纪律、工作配合、掌握技能、礼仪礼貌、工作态度等，标准分：100分，实得分：97分，检查人：李楠，王鑫，2026.1.30

综合评价：90-100分为优秀，90-80为良好，80-60为及格，60以下为不合格，检查中如出现问题，在备注栏中明确，进行及时整改，以上检查均在90分以上，符合要求。

每日服务过程质量检查见：Q:8.5.1

为保证服务质量，公司会对保洁、保安服务人员定期（每月1次）进行岗前、岗中考核。

现场查见2025年10月至2026年2月《保洁服务人员的考核记录》：考核内容：人员是否在岗，仪容仪表，工作态度，走道卫生，应急通道卫生，各保洁区卫生，工具摆放规范整洁等，考核对象：董春秀、信宁、刘国玲、董建绥、谢丹玉、董珊珊等，考核结果，符合要求，考核人：郅梓、李楠。

现场查见2025年10月至2026年2月《保安服务人员的考核记录》：考核内容：人员是否在岗，是否不定时巡查岗位；值班室卫生状况；工作记录填写规范、完整，是否能及时发现异常情况；外来人员是否及时登记，人员仪表，服务人员着装是否符合要求，服务人员精神状况等，考核对象：于建华、顾连甫、李百存、任赞合、贾澳鑫、杨长喜等，考核结果，符合要求，考核人：郅梓、李楠。

为保证服务质量，公司会对保洁的物耗进货严格把关。

查见1：2025年10月28日所购物品的入库验收登记表，物品名称：洁厕剂、马桶刷、洗衣粉、大号、中号垃圾袋、墩布、扫帚、洗衣液、一次性手套、洗洁精等，验收结果：合格，验收人：王鑫

查见2：2025年11月24日所购物品的入库验收登记表，物品名称：扫帚、手套、洗衣液、洁厕剂、洗衣粉、马桶刷、小号、中号垃圾袋、大盘纸等，验收结果：合格，验收人：王鑫

查见3：2026年1月9日所购物品的入库验收登记表，物品名称：墩布、洗洁精、扫帚、手套、洗衣液、洁厕剂、洗衣粉、小号、中号垃圾袋、大盘纸等，验收结果：合格，验收人：王鑫

负责人介绍，由市场部负责物业服务回访，如负责与顾客联络，妥善处理顾客抱怨，保存相关服务记录，负责对顾客满意程度进行测量及回访，确定顾客的需求和潜在需求等。

物业服务放行过程控制基本符合要求。

环境与职业健康安全的运行控制情况：编制《环境、职业健康安全运行控制程序》等，策划合理，内容符合标准和企业实际。现场查看，火灾、固废排放、触电伤害等控制情况，制定了管理方案和控制措施，贯彻执行并能够有效控制。通过管理制度对本部门环境职业健康安全进行控制，基本适用。综合室是运行控制的主控部门。

公司确定的重要环境因素为固废排放、意外火灾的发生；不可接受的风险为：火灾、人身伤害事故。本部门涉及的重要环境因素为：固废排放、意外火灾的发生；不可接受风险是火灾、人身伤害事故，围绕公司重要环境因素和不可接受的风险，公司对环境安全运行情况控制情况如下：

生活及办公区的运行控制：



- 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，办公室均使用节能灯,做到人走灯灭。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：现场查看照明灯具采用防爆灯具，所有插座回路设剩余电流断路器保护。在各工作场所设有应急备用照明，在走廊、安全出口、应急门等处设有应急疏散指示灯。现场有安全逃生通道及标志等，2025.11.10组织消防应急演练、2025.11.25进行了突发事件演习等。按照建筑设计要求配备手提式灭火器。生产区域配有灭火器并定期进行日常检查。
- 3) 固体废物管理：综合部有纸篓，用于废纸的回收；综合部内有垃圾桶，用于办公及生活垃圾的收集；基本符合要求；办公生活垃圾经收集后运至当地指定的地点，由当地政府收集统一处置，现场查看无混放现象等。查见《废弃物处理记录》，符合要求。
- 4) 废水排放：主要为办公、生活污水的排放，排入市政管网。
- 6) 触电伤害：对公司员工进行教育培训，增强员工安全用电意识。定期检查插板开关及有无乱扯电线现象等。建立应急预案并定期演练。2025.11.20进行了触电应急演练。
- 7) 环境安全运行检查：抽查2025年10月至2026年1月《环境安全运行检查记录表》，内容包括：检查日期；检查范围；检查项目（废水、固废的处置、意外伤害事故、火灾事故、资源能源管理、消防安全等）；检查结论（符合）；检查人：李楠，内容完整，基本符合要求。
- 8) 提供2025年10月至2026年1月的劳动保护用品发放登记表。主要是工人发放手套、安全帽、工作服、防尘口罩等，均有签收。工作时间平均每天不超过8小时。
- 9) 与负责人沟通，员工大多数有驾照，对驾驶员要求遵守道路交通安全法规，不违章驾车，驾驶证和车辆定期年审，确保行车安全。
- 10) 冬季取暖采用空调、地暖取暖。
- 11) 缴纳保险情况：企业为职工缴纳基本养老保险，查见了被保险人清单，有李楠、张云南、郑婷、许佳傲、等8人，与负责人交流其他人员基本养老保险由第三方缴纳，7名外雇人员自主缴纳保险，符合要求。
- 12) 用于环境及职业健康安全资金投入情况，查见2025年10月至2026年1月《安全环保经费投入明细表》，包括环保设施、培训、消防演习、劳保用品、保险费用等安全环保投入费用，合计支出37659元。可以保证环境、职业健康安全资金的使用。
- 13) 查见按照要求企业为员工签订了劳动合同，抽查了李楠、张云南、郑婷、许佳傲的劳动合同，签订时间2026年2月1日，经查基本合规，符合要求。
- 14) 查看员工的体检情况，提供顾连甫体检报告，结果：合格，体检医院：宁河区芦台医院，体检日期：2025年1月22日，符合要求。提供信宁的体检报告，结果：合格，体检医院：天津滨海新区慈爱门诊部，体检日期：2025年6月8日，符合要求。提供张宁、的体检报告，检查结果：未见异常，体检医院：天津滨海



新区慈爱门诊部，体检日期：2025年6月7日，符合要求。

15) 综合部在对顾客及供方（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。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。

16) 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。

现场观察：

办公区域无易燃品，无私拉电线情况、无随意使用电器现象，消防通道畅通，安全标识清晰，办公区域、现场服务区域消防设施配备齐全，灭火器使用情况每月按时检查，并如实填写点检记录，现场巡视办公区域，电线、电气插座完整，未见隐患，查看《环境安全运行检查记录》，符合要求。

物业服务环保安全运行控制：

环境运行控制：

1、能源、资源的控制：针对能源资源利用，严格执行工艺要求，并不断完善；人员进行培训合格后上岗；加强消耗成本核算；加强日常的监督检查；对主要的能耗如水、电等进行重点管理控制。采用节水式水龙头；尽量做到水的二次利用；服务作业用电，做到人走灯灭，及时关掉不用的设备，粘贴节约用电标志牌。作业过程注意节约用电，做到人走灯灭，设备定期检修防止漏电等，下班前要关闭电源；服务作业材料按要求由服务作业负责人负责发放，作好领用记录，现场查看未发现不良。

2、噪声控制：项目噪声来源主要是扫地机轻微噪声，控制措施：定期维护保养；现场见噪声基本微小。

3、粉尘、废气控制：粉尘主要来自于清扫、清运过程的垃圾扬尘，基本无废气，控制措施：平时注重流程作业，如洒水后清扫，用密闭式的垃圾箱转运，清扫过程尽量减少飞扬；做好个人防护，现场检查均符合要求。

4、固废/危废控制：服务作业过程产生的生活垃圾等固废按要求放到指定地点，现场查看无混放现象；一些



废弃的工具\器械妥善处理或综合利用，不外排；不涉及危废。现场查看垃圾箱等维护保养良好，无固废的遗撒和废水的泄露现象。

5、废水控制：清扫过程的废水排入城市污水管网，不外排；职工生活污水为极少量的废水，一般在公共厕所等排入城市污水管网。现场未见不良。

7、化学清洗液的控制：清理卫生洁具时对皮肤的伤害，控制措施：采用合格采品，做好个人防护。

职业健康安全运行控制：

1、高温：夏季作业时给服务作业人员发放藿香正气水/毛巾等劳保福利，以已防止夏季高温作业中暑的发生。

2、针对火灾：对操作人员加强安全防护意识的培训教育，禁止携带易燃易爆物品进入办公及服务作业区；禁止明火作业；办公和服务作业区配备足够的灭火器；加强对消防设施的日常检查；做好应急准备和响应工作，进行应急预案演练。

消防安全管理情况：公司制定有关消防安全管理制度，并负责组织各级实施消防安全的各类问题。现场的灭火器均在有效期内。

3、触电情况：现场工人劳保用品配备和设备电源开关管理等基本符合要求；电工定期对现场设备接地情况定期进行检查，确保设备接地良好，无安全隐患。

4、意外伤害：包括机械伤害、高空坠物（如工具掉落）、搬运重物砸伤、高处作业保洁擦窗等，加强职业健康安全知识培训，提高员工安全意识，使全体员工关注健康；提供培训和使用符合要求的安全防护设施和用品，加强人员培训，避免操作过程中的电伤、划伤、碰伤等情况发生；堆放、贮存考虑了安全隐患，有限高和防护设施，有效防止砸伤；搬运过程中佩戴安全防护用品和使用安全的设备操作等；企业给员工缴纳了工伤保险，并安排了员工的健康体检，与员工签订了劳动合同，按照安全管理制度进行过程控制。

5、车祸/其它：工作时间平均每天不超过8小时，公司为员工办理了养老、失业、意外伤害等保险；外出办公要求遵守道路交通安全法，不违章驾车，驾驶证和车辆定期年审，确保行车安全；参加公司组织的应急方案学习，火灾应急演练；

6、化学品接触及微生物危害：保洁人员接触强酸强碱清洁剂导致皮肤灼伤或呼吸道刺激，处理垃圾、清理异物时接触细菌、病毒。控制措施：采用合格采品，加强安全卫生教育，建立操作制度，做好个人防护。现场查看服务作业区域的设备、电器和设备等状态良好，无安全隐患。

7、其他：企业有从生命周期观点出发，在采购物资等方面考虑提供运输、交付、使用及寿命结束后和最终处置相关的重大环境、安全影响的信息，项目交付和使用时有明确环境、安全要求（包括材料的环保要求、安全要求，使用、售后服务中的安全要求），以防止各类环境污染和安全事故等。

考虑到了服务从研发到交付客户，尽量多选用环保、节能、安全的技术和流程，采购方面也有通过采购协议和相关方影响规定了原材料/配件的环保和安全性能指标；运输和交付、使用、寿命结束后处理的相关措施均做了规定。



综上，对环境职业健康安全的运行控制基本有效。

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

内部审核：经调阅相关记录确认，企业在2026年1月15日-16日策划和实施了管理体系内审。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。

管理评审：企业最高管理者在2026年1月25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2项改进建议：已由生产部制定了管理评审出现问题持续改进措施计划并组织实施，管理评审基本符合要求。

现场审核，同内审组长并管理者代表李楠、组员王鑫沟通，介绍其内审主要是在咨询老师指导下进行的。现场询问其对标准了解情况及内审的策划情况，不能回答清楚，对内部审核过程中的程序和要求（如输入要求、输出要求），回答不够全面，存在能力不足，在QEO: 7.2条款开具不符合。

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

公司策划有《不合格控制程序》、《事故、事件、不符合管理程序》，基本符合要求。经了解，对自查中发现的不合格和顾客/业主抱怨的不合格应采取的分析、处理、纠正，记录及评审手段，监督验证责任部门整改，以确保在服务作业过程中发现的不合格消灭在萌芽状态。对上述程序规定纠正措施的目的、要求和实施跟踪验证等进行控制，以消除不合格原因，防止不合格再发生。体系运行以来，未发生不合格投诉、处罚等事件。

因服务作业过程工艺流程成熟稳定，设备简单，保障较好，目前暂未发生过不合格。如果发生，会按照公司策划的文件要求进行处理，如：根据不合格的程度与顾客/甲方协商解决。

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。

此次审核与受审核方明确了审核的局限性和风险，开具了一个不符合，并得到确认，为轻微不符合，协商确定了整改关闭时间等。

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

现场与总经理沟通，企业实际情况与其预期质量目标之间存在提升空间，探讨改进机会是进一步扩展物业服务范围，不断提高物业管理服务水平，达到客户满意。

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，确认以上资源基本可满足服务实现的需求。

2) 人员及能力、意识:

企业规定了岗位职责和权限，另有人员能力评定表，从学历、工作态度、工作经历、技能情况等方面进行评价，能力评价结果均为：满足要求。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。基本符合要求。

3) 信息沟通:

提供的一体化管理手册和程序文件中规定了内外部信息交流、沟通方式/方法、内容，内外部交流/



沟通方式，通过电话、会议、培训、面谈、文件、网络等方式交流。

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、管理文件汇编、物业服务作业指导等。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，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: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

明确了管理体系的边界：公司办公经营地址：天津市宁河区芦台街道津榆支路 32 号

临时多场所：天津市宁河区芦台街道光明路 25 号

无不适用条款，设施维修为外包，确认营业执照范围覆盖审核范围，范围界定合理，并与申请组织实际情况一致

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，天津宁智科技有限公司的

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

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:邹淑萍、牛晓光

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。