

# 管理体系审核报告

## (第一阶段)



组织名称：南京顺诚物业管理有限公司

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）：柳芳

审核组员（签字）：

报告日期：

2026年02月09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](http://www.china-isc.org.cn)  
邮箱：[service@china-isc.org.cn](mailto: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	柳芳	组长	审核员	2024-N1QMS-1479229	35.15.00
	柳芳	组长	审核员	2024-N1EMS-1479229	35.15.00
	柳芳	组长	审核员	2024-N1OHSMS-1479229	35.15.00

#### 其他成员

序号	姓名	审核中的作用	来自
1	李佳佳	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：中华人民共和国安全生产法、中华人民共和国公司法、中华人民共和国消防法、中华人民共和国产品质量法、中华人民共和国环境保护法、建设项目环境保护管理条例、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、南京市固体废物污染环境防治条例、南京市扬尘污染防治管理办法、南京市生活垃圾管理条例、南京市水环境保护条例、南京市安全生产条例等

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：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、中华人民共和国治安管理处罚法、物业管理条例、社区服务指南 第9部分：物业服务 GB/T 20647.9-2006、电力工业物业服务规范、用电安全导则 GB/T13869-2017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09日上午至2026年02月09日下午实施审核。

审核覆盖时期：自2025年08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： 南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园 01 幢 301 室（江宁高新园）

办公地址： 南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园 01 幢 201、301-303、307-308 室

经营地址： 南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园 01 幢 201、301-303、307-308 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）：

学府风景花园小区 南京市江宁区樵歌路168号学府风景花园

## 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）

公司组织机构部门设置有管理层、综合办公室、财务部、工程部

公司人数 25 人，社保缴费人数 21 人。工作时间：8:00-11:30，下午 13:00-17:30。

物业服务工作时间：8:00-11:30，下午 13:00-17:30，保安工作时间：6:00-18:00，两班倒。

管理体系文件无不适用条款。

识别的重要环境因素：火灾的发生 固废的排放

不可接受风险：触电、火灾、意外伤害（暴力伤害、高温中暑、机械伤害）

物业管理服务流程：

项目洽谈→物业管理合同签订→资源配置→日常物业管理→服务质量监测管理

关键/特殊过程：物业管理服务

外包过程：电梯维保

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. 对内部审核采用的一体化方法；	<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

经查，该组织组织结构分为：管理层、综合办公室、财务部、工程部，管理手册中对各部门职责和权限情况进行了规定；通过会议、学习、培训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。

#### 2) 管理体系文件符合情况

经确认该公司按照 GB/T19001-2016、GB/T24001-2016、GB/T45001-2020 标准和实际，要求建立并实施了质量环境安全管理体系，编制了管理手册，于 2025 年 08 月 10 日发布、实施，经文件审核，该组织所编制的质量环境安全管理手册和程序文件，基本符合 GB/T19001-2016、GB/T24001-2016、GB/T45001-2020 标准及相关法规要求，文件审核所开具的不符合项，经现场验证有效。

总经理介绍说，组织确定了与预期宗旨和战略方向相关并影响其实现质量环境安全管理体系预期结果的各种外部和内部因素，并定期进行监视和评审；识别了与管理体系有关的相关方，并了解了与有关相关方的要求；查其对应对的风险和机遇进行了识别。

#### 3) 法律法规的识别及获取情况

组织建立了适用法律法规和其他要求获取的渠道，获取途径均为网上查询下载。收集了企业适用的法律法规和其他要求文件，并识别了适用性，同时落实到相关部门贯彻实施。提供环境和安全法律法规清单，获取比较充分，识别合理，基本符合要求。

#### 4) 组织的资源配置情况

现场查看，公司体系人数 25 人，经营场所办公面积约 452.7 m<sup>2</sup>平方，有各部门办公室及一个会议室。

注册地址：南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园 01 幢 301 室（江宁高新园）

经营地址：南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园 01 幢 201、301-303、307-308 室

临时场所：学府风景花园小区 南京市江宁区樵歌路 168 号学府风景花园



查设备电脑、打印机、网络、对讲机、手电筒、防爆盾牌、防爆头盔、橡胶辊、电锤、电焊机、热熔机、手枪钻、疏通器、可以满足物业管理服务的需要。

环安设备：灭火器、消防栓、垃圾桶等。

特种设备：无

测量设备：万用表

作业场所光线较充足，通风良好。

目前该公司基础设施符合要求，基本能满足客户的要求，工作环境基本受控。

#### 5) 方针、目标、指标和管理方案设置适宜情况

管理体系方针：

顾客至上、安全高效、遵守法规、污染预防、持续改进。

管理体系目标：

- 1、顾客满意度 $\geq 90$ 分；
- 2、固废分类处置率 100%；
- 3、火灾事故为 0；
- 4、触电事故为 0；
- 5、意外伤害事故为 0（暴力伤害、高温中暑、机械伤害）。

企业通过培训、面谈和会议等各种形式进行宣传贯彻，并向企业顾客进行了传达，将目标分解到相关职能和层次等，提出了合理的可测量数量指标，制定了考核计算方法，采集了管理体系运行的证据，并针对目标制定了管理方案，企业管理目标和管理方案具有可行性和合理性。管理方针和管理目标符合企业情况和标准要求。

#### 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 2025 年 11 月 15—16 日和 2025 年 12 月 10 日，分别策划和实施了完整内部审核和管理评审。

#### 7) 主要人员对标准的理解情况

经过现场交流：总经理、管理人员及主要负责体系运行人员均参加了管理体系文件的培训，基本了解和掌握 GB/T19001-2016、GB/T24001-2016、GB/T45001-2020 标准要求，策划符合企业实际，按照策划进行实施。

### 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

营业执照，经营范围覆盖认证范围，有效期内

#### 2) 受审核方遵守相关法律法规、标准及其他要求的证据

自公司成立以来，没有发生质量职业健康安全事故、重大顾客投诉以及行政处罚等。

#### 3) 主要管理和操作岗位人员对法规的理解情况



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，均进行了相关培训，每年定期组织进行合规性评价，制定了相关的制度和规程；各岗位人员严格按照相关法规进行操作，严格按照各流程进行操作。

4)其他：无

### 五、识别的重要审核点

过程控制； 运行策划和控制； 绩效测量和监视； 内审和管理评审

### 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03月03日上午至2026年03月04日下午进行第二阶段审核。

问题清单	
序号	审核发现问题简述
	无

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：柳芳