管理体系审核记录表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 过程与活动、  抽样计划 | 涉及  条款 | 受审核部门：项目部（盛奥铭座） 主管领导：板换成 陪同人员：黄研 | 判定 |
| 审核员：林兵 王献华 应红艳 审核时间：2021年11月14日 |
| 审核条款：5.3岗位职责与权限、6.1.2环境因素/危险源辨识与评价、7.1资源、8.1运行的策划与控制、8.2应急准备和响应 |
| 组织的岗位、职责和权限 | EO5.3 | 该项目主要负责盛奥铭座物业管理所涉的及相关环境、职业健康安全管理活动的实施与执行。该办事处主要负责办公大楼、附楼、院内道路、停车场等清卫保洁、安保消控、绿化养护等工作，提供了《物业采购合同》，与表述一致。  与项目部负责人班换成沟通，其描述的职责和权限与一体化管理体系的职能分配表基本一致，符合要求。 |  |
| 环境因素/危险源辨识与评价 | EO  6.1.2 | 1）组织编制了《环境因素识别与评价程序》用以指导进行环境因素的识别、登记评价，以确定重要环境因素以及对环境因素的定期更新，环境因素的识别和确定考虑了生命周期观点。  提供了《环境因素调查表》，识别的环境因素标明时态、状态和对环境的影响；该项目识别出在物业管理办公活动中产生的水、电等消耗、噪声的产生、污水排放、物业服务过程汽车驾驶（机动车使用噪声、尾气排放）、绿化（农药包废气、修剪废弃物处理、修剪设备噪声）、保洁（清洁废弃物处置、清洁工具废气、清洁污水排放、化粪池污水溢出、污水臭味排放、管道污水溢出）、工具维修（噪音、粉尘、废弃机油）、业主（相关方）涉及的水电使用、生活垃圾废气、垃圾外溢、液化气使用安全隐患等环境因素，识别基本充分，也考虑了环境管理体系发生变更时可能产生的环境因素。编制：班小许；审批：焦德尚；日期：2021.1.9。  重要环境因素由行政管理中心统计综合评分方法确定重要环境因素，提供了《重要环境因素清单》：该项目涉及的重要环境因素：污水排放、火灾/爆炸、有毒有害废弃物排放、车辆尾气排放等四项；提供了针对重要环境因素编制的环境目标、指标及管理方案，内容包括：目标、指标、主要措施、责任部门、经费、时间要求等；编制：班小许；审批：焦德尚；日期：2021.1.10。  2）组织制定了《危险源辨识和风险评价控制程序》确保在所有管理活动或服务过程中能最大限度、充分地进行危险源辨识与风险性评价，确定不可接受风险并及时更新，实现对危险源与不可接受风险的有效控制。  提供了《危险源辨识与风险评价表》，对物业管理活动场所产生的危险源辨识并进行风险评价，以确定控制措施，经查阅已辨识出行政办公活动过程中的辐射、违章操作造成的触电、挤伤、割伤等；识别出物业服务提供过程中涉及的作业过程中带电作业不规范造成触电、清洁剂/灭虫剂使用不当造成中毒、工具维修（噪音、粉尘）等危险因素。编制：班小许；审批：焦德尚；日期：2021.1.15。  由各部门有管理经验的人员共同讨论、采用经验法确定不可接受风险。提供了《不可接受风险清单》，涉及本项目的不可接受风险有：机械伤害、触电伤害、潜在火灾的发生、高空坠落、车辆伤害、中毒、中暑、冻伤等危害健康安全等；针对不可接受风险编制了职业健康安全目标、指标及管理方案，内容包括：目标、指标、主要措施、责任部门、经费、时间要求等。编制：班小许；审批：焦德尚；日期：2020.1.16。 |  |
| 运行策划和控制及其所需所需的资源 | EO8.1/7.1 | 盛奥铭座，位于杭州市余杭区五常街道文一社区，占地面积35266.85m2，属商业办公地产。项目办事处有办公桌、电脑、空调等基础办公设备，业主提供了消防系统等基本设施设备，其它养护工器具由组织自行准备，基本能满足需求。  针对物业服务过程，组织编制了相应的作业指导书，对客服部（客服岗位职责、客服部岗位形象、应知应会、岗位操作标准及工作规程、品质检查标准）；保安部（对岗位操作标准、岗位SOP流程、保安部使用表单等）、工程部（工程部、机房制度与规范、物业接管验收规范、应急流程、质量检验方法、评分标准）、环境绿化部（岗位职责、制度和标准、保洁常用工具用品、岗位操作流程标准、绿化维护）等进行了规定，策划基本涵盖物业服务相关活动。  提供了垃圾/固体废弃物清运记录，本项目涉及的垃圾清运由盛奥铭座委托所在地环卫所进行清运，由组织与五常街道办事处签订处置合同，提供的合同服务期限截止2020年12月31日，与负责人沟通，后续补签合同。现场观察盛奥铭座垃圾分类宣传栏，查看小区内垃圾桶，有绿色、灰色、蓝色、红色四种垃圾，询问作业人员，基本清楚分类；现场审核期间，红色垃圾桶中未发现有废弃物。  提供了《秩序维护员岗位执勤记录》等，查看11月巡逻记录、值班记录内容包括巡逻签到、单元楼道、电梯完好等信息完整，具体见Q记录；查秩序维护岗位交接班物品清单，包括对讲机2部、水带2卷、雨伞1把、防暴棍、盾牌、防刺服一套等。  提供了消防安全点检记录等，现场检查内容包括区域安全隐患、安全出口等9项，现场抽查消防器材管理等，基本符合要求。  查配电房检查记录：设备：1#变0.4KV；2#变0.4KV；检查内容包括：线间电压（UAB、UBC、UCA）、电流（A、B、C）、室温（℃）、湿度（%）等；检查频次：每日一次；情况基本正常。  提供了电梯维保合同：甲方：杭州尚品物业服务集团有限公司；乙方：通力电梯有限公司杭州分公司；合同内容：电梯日常维护保养；合同结束日期：2021年11月5日；与负责人板换成沟通了解到，组织的电梯维护保养目前仍在招投标中，目前仍由由原单位继续做维护保养，查维护保养记录，半月记录、维修记录均符合相关要求；电梯安全管理人员：张洁；电梯安全管理人员证书：姓名：班换成；证件编号：411326199505011150；有效期至：2025年4月；查电梯巡视检查记录表：盛奥铭座10幢1单元编号为10-1/4#和10-1/3#的电梯；检查频次： 一周一次；检查内容包括：电梯轿厢及电梯厅、电梯机房、电梯运行情况等10个子项目；均有巡查人签字；抽查电梯半月维保记录：①设备编号：30441744；时间：2021年8月13日；维保人员：赵\*杰、方\*鹏；确认人：张洁；②设备编号：30441744；时间：2021年8月27日；维保人员：赵\*杰、方\*鹏；确认人：张洁；③设备编号：30441745；时间：2021年8月13日；维保人员：赵\*杰、方\*鹏；确认人：张洁；④设备编号：30441745；时间：2021年8月27日；维保人员：赵\*杰、方\*鹏；确认人：张洁；现场抽查电梯，均有完整的消杀记录。  提供了水泵房运行记录：检查内容包括：水压（MPa）、控制柜、运行情况、水池液位、阀门情况、照明情况、卫生情况、温湿度等；检查频次：每日一次；运行情况均正常。  抽查水池运行记录：设备：7幢地下室1号/2号水池（36T、27T）；水池清洗合格证：清洗时间：2021年6月2日；①1号水池水质检测报告：编号：HKJSJ212996；样品名称：水池水；检测日期：2021年6月3日至6月9日；检测结果：符合GB 5749-2006《生活饮用水卫生标准》的规定；②2号水池水质检测报告：编号：HKJSJ212995；样品名称：水池水；检测日期：2021年6月3日至6月9日；检测结果： 符合GB 5749-2006《生活饮用水卫生标准》的规定。  另因疫情防控要求，项目按照规定要求做好疫情防控、消杀等工作，现场观察，目前上下班人员配戴防护口罩，由项目负责人对保洁人员测量体温并登记信息，提供了人员健康登记表，每天有姓名、体温等健康信息。目前没有发生异常情况。  现场询问组织绿化维护中虫害防治中所使用的农药等废弃包装物管理情况，组织表示一般会集中后交由具备资质的单位进行处置，但目前没有与有资质单位签订协议。现场查看农药存放场所，有农药领用记录，敌敌畏、百草枯、杀虫双等危化品有MSDS标识。  询问人员在喷洒各类药物前，项目部会提前一周在入口、电梯口等显著位置张贴警示告知。喷洒前后两小时内会派人员及时进行巡查，防止人员进入，并要求喷洒人员做好口罩、护目镜、雨衣等防护用品具，喷洒后要求人员及时做好清洗等措施。目前未发生异常情况。项目在夏天会为上班人员提供风油精、藿香正气水等药品防止中暑，值班岗亭有安装空调，提醒工作人员多饮水；冬天项目会提醒工作人员做好防冻防寒等工作；  本项目卫生保洁较为简单，现场清洗等废水一般作为生活污水直接排入城市污水官网。  询问班换成得知，体系运行期间未发生环境事故或安全生产事故等问题，其他物业服务提供过程涉及的环境和职业健康安全管理基本符合要求。 |  |
| 应急准备和响应 | EO8.2 | 组织编制了《应急准备与响应控制程序》，查看内容基本符合要求。  策划了应急预案包括触电、火灾等应急预案。  项目应急演练记录统一见行政管理中心记录。 |  |

说明：不符合标注N