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：重庆合韵物业管理有限公司 陪同人员：杨佐锡 | 判定 |
| 审核员：杨珍全 审核时间：2022年06月08日 上午至2022年06月08日 上午 |
| 审核条款：略 |
| 合同基本信息确认:核对资质证书（营业执照、生产（安全）许可证、行业许可证、3C证书等）**原件**和复印件/扫描件的一致性 |  | 现场检查**《营业执照》**——：■正本 □副本； ■原件 □复印件编号：91500103774857817E ； 有效期：2005年05月13日至永久；经营范围的**相关描述**：）；一般项目:物业管理(凭资质许可从事经营);家务服务;停车场服务;销售日用百货、五金。(除依须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)认证申请范围：物业管理服务； | ■证件有效□证件失效■范围合规□超出范围 |
| 确定审核范围的合理性 |  | 注册地址：重庆市渝中区临江支路30号9-12号与《营业执照》内容一致。经营地址：重庆市渝北区龙溪街道新牌坊一路136号与生产或服务现场一致 | ■内容一致□内容不同■内容一致□内容不同 |
| 确定多现场（固定）的地址（适用时） |  | 多现场的名称和具体位置：现场1：现场2：与申请时提供的《多场所申报清单》是否一致 | □内容一致□内容不同□内容一致□内容不同 |
| 确定临时现场的地址（适用时） |  | 临时现场的名称和具体位置：现场1：韵叶花园小区物业管理项目/渝北区龙溪街道新牌坊一路136号。现场2：确定建设单位的在建项目清单（仅限建工QMS）与申请时提供的《企业在建项目清单》是否一致 | ■内容一致□内容不同□内容一致□内容不同 |
| 对多场所/临时场所建立的控制水平（适用时） |  | ■与组织总部在同一管理体系下运行 ■组织总部有权对多场所/临时场所进行监督管理■按照统一安排实施内部审核（不强制同一时段）■与组织总部一同进行管理评审 | ■满足要求□不满足要求 |
| 确定生产/服务流程 |  | 生产/服务流程图：签订合同——确定物业管理服务区域——安排物业管理服务人员——分配物业管理区域——进行物业管理服务。 | ■内容一致□内容不同 |
| 确定有效的员工人数 |  | 认证范围内管理体系覆盖的人数（总计 45 人）　管理人员 8 人；操作人员 37 人；劳务派遣人员 人；临时工 人；季节工 人； | ■与申请一致□与申请不同 |
| 生产/服务的班次 |  | □单班（例如：8:00- 12 :00；13 :00- 17 :00；）■双班（例如：早班8:00- 16 :00；晚班16 :00- 24 :00；）□三班（例如：早班8:00- 16 :00；晚班16 :00- 24 :00；夜班24 :00-次日 08 :00） |  |
| 体系运行时间是否满足3个月 |  | 管理手册发布的时间： 2020年11 月20 日■至今管理体系已运行3个月以上□至今管理体系运行不足3个月以 | ■满足要求□不满足要求 |
| 组织对相关标准的宣贯培训 |  | 标准宣贯的时间：2020年11 月20 日■QMS □EMS □OHSMS □FSMSMS □HACCP ■已培训了相关标准和内审员知识；□至今未培训相关标准和内审员知识员工对相关标准的认知和能力（应知应会、持证上岗等）□满足要求，■基本满足要求，□不满足要求 |  |
| 了解企业基本情况： |  | - 主要的内部环境和外部环境分析的充分性 ■已实施 ¨不充分，需要完善： - 主要的相关方和期望的充分性 ■已实施 ¨不充分，需要完善： - 确定风险的识别和评价■已实施 ¨不充分，需要完善： - 组织机构设置、职责分配及沟通■已实施 ¨不充分，需要完善： - 确定外部提供过程、产品和服务（外包过程）：电梯维保、绿化消杀、化粪池清掏 、消防维保 - 被主管部门处罚和曝光情况■未发生 ¨已发生，说明： - 其他机构转入情况（适用时）¨已收集到以往的不符合项 ¨未收集到以往的不符合项 ， | ■满足要求□不满足要求 |
| **与最高管理者了解各**管理体系的运行情况： |  | 组织文件化的管理方针已制定，内容为：科学领先，顾客满意，持续改进，行业领先，质量一流，服务一流。贯彻情况：■文件发放 □标语 □展板 □网站 □员工手册 □ 组织文件化的管理目标已制定，内容为：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 目标 | 考核频次 | 计算方法 | 完成情况（审核周期） |
| 顾客满意率≥90分 | 每年 | 顾客满意度调查总分数/顾客调查总数 | 99分 |
| 合同履行率100% | 每月 | 已履行的/合同总数\*100% | 100% |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

 | ■满足要求□不满足要求 |
| 文件化体系策划情况 |  | 组织的文件化体系的结构——- 《管理手册》 1 份；覆盖了 ■QMS □50430 ■EMS ■OHSMS □FSMS □HACCP- 文件化的程序； 1 份；详见《受控文件清单》- 作业文件； 6 份；详见《受控文件清单》- 记录表格； 73 份；详见《记录清单》 | ■满足要求□不满足要求 |
| 内审的策划和实施管理体系的评审 |  | 自管理体系建立后，于2022 年2月 10日实施了内部审核；记录包括：■内审计划、■内审检查表、■不符合项报告 1 份、■内审报告自管理体系建立后，于 2022年2月20 日实施了管理评审；■管理评审输入、■管理评审输出（报告） | ■满足要求□不满足要求 |
| QMS运行情况及不适用条款： |  | QMS不适用条款1 8.3 合理理由的详细说明：理由：根据本组织服务特点，由于物业管理服务均按照客户的需求实施服务，不涉及设计和开发，故8.3不适用，不适用不影响公司提供满足顾客要求和适用法律法规要求的服务的能力或责任。QMS不适用条款2 合理理由的详细说明：  | ■满足要求□不满足要求 |
| 确认生产/服务流程 |  | - 确认生产/服务流程■与提供流程图一致 ¨与提供流程图不一致，说明： 质量关键过程（工序）： 物业服务过程 ；相关控制参数名称： / ；需要确认的过程（工序）： 物业服务过程 ；确认的内容：■人员技能、■设备能力、□原料控制、■工艺方法、■工作环境、□破坏性试验 | ■满足要求□不满足要求 |
| 产品执行的标准或技术要求和检验报告； |  | ■客户要求、□国际标准、□国家标准、■行业标准、□地方标准、□企业标准、□企业技术规范 □其他： ■不需要型式检验；□需要型式检验；型式检验的原因：□正常情况下至少 个月一次； □原辅材料有较大变化。； □更换设备或停产后，重新恢复生产 □新产品研发完成后； □出厂检验与上次的型式检验的结果有较大差异。□质量监督检验部门提出抽检要求。型式检验报告（证据）1：检测部门名称： ； 报告编号： 报告日期： 执行标准： ； 结论：□ 合格 □ 不合格 □ 项目齐全 □项目不齐全型式检验报告（证据）2：检测部门名称： ； 报告编号： 报告日期： 执行标准： ； 结论：□ 合格 □ 不合格 □ 项目齐全 □项目不齐全 | ■满足要求□不满足要求 |
| 相关方/客户的反馈、顾客投诉处理和及顾客满意度。 |  | 近一年相关方反馈处理情况，■未发生□发生过，说明 ； 近一年顾客投诉处理情况，■未发生□发生过，说明 ； 近一年重大质量事故情况，■未发生 □发生过，说明 ；近一年产品召回的情况。 □未发生 □发生过，说明 ； 近一年顾客满意度的情况，□未发生 ■发生过，说明：组织于2022年4月份实施了顾客满意度调查，综合得分97分 。 | ■满足要求□不满足要求 |
| QMS场所巡查:现场情况 |  | 巡视生产区域（■物业服务区、□生产/加工车间、□原料/成品库房、□实验室/化验室等）■可以满足运行要求；□基本可以满足运行要求；□不可以满足运行要求，说明 ；  确认生产/服务流程：签订合同——确定物业管理服务区域——安排物业管理服务人员——分配物业管理区域——进行物业管理服务。■与企业提供的工艺流程一致；□与企业提供的工艺流程基本一致；□与企业提供的工艺流程不一致；说明 ； | ■满足要求□不满足要求 |
| 观察基础设施、监视和测量设备、特种设备的配备情况 |  | 观察基础设施（生产设备），主要有办公设备（电脑、打印机、复印机等）、保洁工具（垃圾桶、扫帚、拖把）、安保工具(对讲机、防爆棍/杈、盾牌、巡更棒等)、维修设备（电锤、手枪钻、疏通器）和万用表、钳形表检测设备■ 运行完好 □运行基本完好 □ 运行不完好，说明 ；观察质量相关的监视和测量设备的种类，主要有：万用表、钳形表 ；了解检定/校准情况（合格证标识）□校准受控 □校准基本受控 ■ 校准失控，说明 ：未提供有效的校准报告 ；观察使用特种设备的种类并了解定期检测和备案登记情况□场内机动车辆（叉车）；□起重机械；□压力容器；□压力管道；□锅炉；■电梯 | ■满足要求□不满足要求 |
| 观察工作环境 |  | 影响该企业的产品/服务质量并对工作环境特殊的因素是：物理因素：■温度 ¨湿度 ■清洁卫生 ¨照度 ¨噪声 ¨空气流通 社会因素（服务业必查）：■非歧视 ■非对抗 ¨安定 心理因素（服务业必查）：■过度疲劳 ■情绪不稳定 ¨压力过大  | ■满足要求□不满足要求 |
| 与申请信息变更的说明 |  | * 注册地址变更

□ 经营地址变更 □ 认证范围变更 □ 员工人数变更 □ 临时现场变更 □ 其他  | □满足要求□不满足要求 |
| 识别二阶段审核的资源配置情况和可行性 |  | ■ 识别二阶段审核的资源配置情况■ 有生产/服务现场 ■领导层可以迎审 □交通食宿 □劳保用品 □ 其他： ■ 识别二阶段审核的可行性■ 二阶段日期的可接受性 ■审核组成员的可接受性 □一阶段的问题已整改■ 不存在影响二阶段审核的问题 | ■满足要求□不满足要求 |

说明：不符合标注N