



不符合项报告

审核领域及 类型	☒ QMS ☐ 50430 ☒ EMS ☒ OHSMS ☐ FSMS ☐ HACCP ☒ 初审 ☐ 第()阶段审核 ☐ 再认证 ☐ 监督 () 次 ☐ 证书转换 ☐ 特殊审核 ☐ 其他		
受审核方	陕西西咸新区物业集团有限公司	陪同人员	姚维勃
受审核部门	综合部	预计整改 完成日期	2022. 10. 20

不符合事实描述:

综合部提供的法律法规清单未能包含陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例等外部文件。

上述事实不符合: ☒ GB/T 19001:2016 idt ISO 9001:2015 标准 7.5.3 条款
☐ GB/T 50430-2017 标准 条款:
☒ GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015 标准 条款
☒ GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018 标准 条款相关要求
☐ ISO 22000:2018 标准 条款相关要求
☐ GB/T 23331-2020 idt ISO 50001:2018 标准 条款
☐ 能源认证标准: 条款
☐ GB/T 27341-2009 标准 条款相关要求
☐ GB 14881-2013 标准 条款相关要求
☐ 危害分析与关键控制点 (HACCP 体系) 认证补充要求 1.0 相关要求

不符合性质: ☐ 严重 ☒ 一般

审核员: 李宝花 审核组长: 李宝花 受审核方代表: 封中波
 日期: 2022.10.17 日期: 2022.10.17 日期: 2022.10.17

纠正措施验证 (包括验证的主要内容和结果)

已纠正. 纠正措施有效.

审核员: 李宝花 日期: 2022.10.19



不符合项纠正措施表

不符合项事实摘要:

综合部提供的法律法规清单未能包含陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例等外部文件。

纠正情况:

由综合部收集最新版本的陕西省物业管理条例、西安市物业管理条例等法律法规。

原因分析:

综合部相关人员对 GB/T 19001-2016 标准 7.5.3 条款理解不到位, 未能及时收集更新外部文件。

纠正措施:

组织综合部相关人员对 GB/T 19001-2016 标准 7.5.3 条款进行培训学习。

预定完成日期: 2022. 10. 20

举一反三检查情况:

经举一反三检查, 暂无此类情况发生。

受审核方纠正措施有效性的验证:

经验证, 措施有效。

验证人:



日期: 2022. 10. 19

受审核方代表:

封永波

日期: 2022. 10. 19

培 训 实 施 记 录

培训名称	外审不合格整改培训			
培训时间	2022-10-18	培训教师	施云	
培训地点	会议室	考核方式	提问口答	
培 训 记 录				
编号	部 门	岗 位	签 到	考 核 成 绩
1	综合部	行政专员	姚维勃	合格
2	物业管理部	项目经理	张丹阳	合格
3	物业管理部	项目主管	周飞燕	合格
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
培训内容： GB/T19001-2016 标准 7.5.3 条款，外部文件管理。				
培训有效性评价： 经培训，参会人员对于 7.5.3 条款和外部文件管理有了深刻的理解，培训效果良好。  评价人：施云日期：2022. 10. 18				

西安市物业管理条例

2016年11月24日陕西省第十二届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准)

第一章 总 则

- 第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，营造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《陕西省物业管理条例》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。
- 第二条 本市行政区域内的物业管理及其监督管理活动，适用本条例。
- 第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。
- 第四条 市房屋行政管理部门是本市物业管理的行政主管部门，对本市物业管理活动实施监督管理。区、县物业管理行政主管部门具体负责本辖区物业管理活动的监督管理。开发区管理委员会按照本条例的规定负责本开发区范围内物业管理活动的监督管理。发展改革、建设、规划、城市管理、工商、价格、公安、质监、市政公用、水务、环境保护、民政、人防等相关行政管理部门应当按照各自职责，做好物业管理活动的相关监督管理工作。街道办事处、镇人民政府在区、县物业管理行政主管部门的指导下，按照本条例的规定，负责本辖区物业管理活动的指导和监督工作。
- 第五条 居民委员会应当协助街道办事处、镇人民政府和开发区管理委员会开展社区管理、社区服务中与物业管理有关的工作。
- 第六条 物业管理行业协会应当加强行业自律管理，规范服务行为，制定并监督实施物业服务规范，促进物业服务行业科学、规范、健康发展。
- 第七条 鼓励业主大会或者其委托的业主委员会、建设单位、物业服务企业委托物业服务第三方评估机构，开展物业项目交接和查验、物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动。物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。

第二章 业主大会、业主委员会、物业管理委员会



陕西省物业管理条例

第一章 总 则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，创造良好的生活和工作环境，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和有关法律、行政法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例所称物业管理，是指业主以管理规约为基础，自行管理或者通过选聘物业服务企业，对房屋及其配套设施设备及相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第三条 本条例适用于本省行政区域内的物业管理及其监督管理活动。

第四条 物业管理实行业主自治、专业服务、公开公平、诚实信用的原则。

第五条 省人民政府建设行政主管部门负责全省物业管理活动的监督管理工作。设区的市、县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

县级以上人民政府其他有关部门按照各自职责，做好物业管理活动的有关监督管理工作。

街道办事处、乡镇人民政府依法做好辖区内物业管理活动的监督管理工作。

第六条 设区的市、县(市、区)人民政府和公有住房出售单位应当推进住房制度改革，对不符合物业管理条件的居住区进行治理，完善市政、公用和生活服务设施，使其达到实施物业管理的条件。

