****

**管理体系审核报告**

**受审核方：****青海西矿物业有限责任公司**

**审核体系：**

**■质量管理体系（QMS）**

**■环境管理体系（EMS）**

**■职业健康安全管理体系（OHSMS）**

 **北京国标联合认证有限公司**

**网址：**[**www.china-isc.org.cn**](http://www.china-isc.org.cn)

1. **审核方基本信息**

|  |  |
| --- | --- |
| **审核方名称** | **北京国标联合认证有限公司** |
| **审核方地址** | **北京市朝阳区北苑路168号1号楼16层1603** | **邮编** | **100101** |
| **联系电话** | 010-5351 6278 | **邮箱** | service@china-isc.org.cn |
| **审核组成员** |
| 姓名 | 组内身份 | 性别 | 注册资格 | 专业代码 |
| **闫俊然** | **组长** | **女** | **Q:审核员****E:审核员****O:审核员** |  |
| **安涛** | **组员** | **男** | **Q:审核员** |  |
| **马淑琴** | **组员** | **女** | **Q:审核员EO专家** | **Q:30.05.00,35.15.00；EO: 30.05.00,35.15.00；** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **与审核组同行人员** |
| **姓名** | **性别** | **角色** | **工作单位** | **备注** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

1. **审核目的**

|  |  |
| --- | --- |
| ■QMS/■EMS/■OHSMS第二阶段审核： | 评价组织管理体系建立、实施运行的符合性及有效性，以确定是否推荐认证注册。 |
| □QMS/□EMS/□OHSMS再认证审核： | 评价组织管理体系整体的持续符合性和有效性，以确定是否推荐更新认证并换发认证证书。 |
| □恢复审核： | 评价组织在暂停期间整改及体系运行是否满足要求，以确定是否推荐恢复认证资格 |

1. **审核准则**

**Q：GB/T 19001-2016idtISO 9001:2015,E：GB/T 24001-2016idtISO 14001:2015,O：ISO 45001：2018;** **■ 受审核方管理体系文件 ■适用的法律法规 ■其他**

**四、受审核方基本信息**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **受审核方名称** | **青海西矿物业有限责任公司** | **组织人数** | **60** |
| **注册地址** | **青海省西宁市城北区祁连路912号** | **邮****编** | **810000** |
| **经营地址1** | **青海省西宁市城北区祁连路912号** | **810000** |
| **经营地址2** |  |  |
| **经营地址3** |  |  |
| **经营地址4** |  |  |
| **联系人** | **黄蓉** | **电话** | **13997099973** | **传真** |  |
| **法人代表** | **谢林兴** | **最高管理者** | **谢林兴** | **体系负责人** | **付利海** |
| **申请的产品/****服务认证范围** | **Q：物业管理及资质范围内餐饮管理服务****E：物业管理及资质范围内餐饮管理服务所涉及的相关环境管理活动****O：物业管理及资质范围内餐饮管理服务所涉及的相关职业健康安全管理活动** |
| **专业代码** | **Q：30.05.00;35.15.00****E：30.05.00;35.15.00****O：30.05.00;35.15.00** | **是否是一体化审核** | **■是 □否** |
| **体系文件实施时间** | **2019-04-30**  | **上次审核时间（再认证）** |  |
| **体系区域** | **总部以外分公司（分场所）名称、地址（附多场所清单）：****所有项目部（临时场所）名称、地址（可附项目清单）：****1 小桥小区 住宅小区 城北区祁连路904、912号 6****2 西矿物业科技有限公司 办公楼物业及食堂 城西区五四大街52号 10** |
| **上次审核后发生的影响客户管理体系的重要变更****（再认证）** | **/** |

**五、审核活动综述**

**1. 本次审核活动按审核计划执行（见附件1）。**

**2.已审核总部的部门、职能或过程：**

|  |  |
| --- | --- |
| **部门:** | **职能或过程:** |
| **管理层** | **与质量、环境和职业健康安全有关的管理活动等** |
| **住宅业务部** | **与物业有关的质量、环境和职业健康安全管理控制** |
| **行政管理部** | **目标管理方案,与管理过程控制；人力资源；文件记录控制；内外部信息交流过程；内审管理等质量管理；**  |
| **运营管理部** | **供方提供财产与服务及顾客有关的要求、评审变更及顾客满意等质量过程控制；** |
|  |  |

**3. 已审核的分场所（分中心、分部或不在一起的部门）、临时/流动场所信息**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **分场所名称** | **职能或过程:** | **地址** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**4. 已审核具体的产品/服务/型号/类型/系列和过程（设计/生产┄┄）是**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **产品名称/****服务名称** | **型号/****服务类型** | **规格** | **执行标准** |
| **物业管理** |  |  | **1、 DB32/T538-2002《住宅物业管理服务标准》****2、 DB32/T538-2002《青海省住宅物业管理及餐饮服务服务标准》****3、《中华人民共和国治安管理法》等** |
| **资质范围内餐饮管理服务** |  |  | **《物业管理及餐饮服务服务质量规范》《中华人民共和国消防法》****《特种设备安全监察条例》GB/T13869-2008《用电安全导则》****GB/T12801-2008《生产过程安全卫生要求总则》GB3096-2008《声环境质量标准》** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**5. 本次审核覆盖时期：**

**■体系运行开始的2019年4月****30日至2019年9月30日。**

**□上次审核时间年月日至年月日（再认证填写）**

**6. 完成情况说明:**

**■已完成审核计划的全部工作**

**□计划有修改，但不会影响审核结论，修改的内容和原因是**

**□未完成计划，未完成的内容和原因是:**

**六、审核发现及审核证据说明**

|  |  |
| --- | --- |
| **(一)策划的充分与合理性** | **1、组织及其环境的识别情况****经营范围：物业管理及资质范围内餐饮管理服务。总经理确定与本公司目标和战略方向相关并影响实现体系预期结果的各种内部因素（公司的价值观、文化、知识、绩效等相关因素）和外部因素（国家和当地的各种法律法规、技术、竞争等）。这些因素包括了正面和负面因素或条件。****提供了《组织内外部环境因素识别表》：****内部环境：资源因素－公司提供符合物业管理及资质范围内餐饮管理服务的场所，配备适宜的硬件和软件设施设备。信息来源：设施设备清单－具体现状描述：本公司设施设备可以确保物业管理及资质范围内餐饮管理服务，基本的质量控制要求－SWOT分析：WT……****外部环境：竞争力－公司类别：物业管理及资质范围内餐饮管理服务，当前市场占有率不高，其他类似企业比较多－信息来源：市场调查和分析－具体现状描述：本公司产品质量稳定，但在市场中同行也多，竞争压力大－SWOT分析：ST……****公司管理层已确定了外部和内部因素，已经对经营环境、内外部环境进行分析并提出对策，并进行了监视和评审。实施开始时间：2019.4.10实施.** |
| **2、相关方需求和期望识别情况****相关方包括顾客、所有者、组织中的成员、供应商、银行、工会、合伙人、竞争对手或社会团体或行业协会。在每年的管理评审前，由相关部门负责人进行识别并评估其适用性,具体部门及识别见管理评审输入。主要顾客群：地产开发商、设计公司、装饰公司、酒店等****相关方期望或要求监测与更新：管理者代表每年在管理评审前组织一次全面的内外部内外部环境要素识别与评审。****各部门在获得内外部环境要素信息变化时，应及时告知管理者代表，由管理者代表对《相关方期望或要求识别表》进行修订。****管理评审前，管理者代表汇总企业内外部环境要素情况及相关方的期望与要求的相关资料，并提交管理评审。** |
| **3.■质量/■环境/■职业健康安全方针（组织方针的适宜性/持续适宜性、方针的传达及职工的理解等）****管理方针：“遵纪守法，诚信规范；** **优质高效，健康文明：****综合治理，保护环境；****安全可靠，预防为主；****依靠科技，持续改进”，通过管理手册的分发和开会等沟通使全体员工理解方针，通过内审和管理评审保持方针的适宜性和有效性。** |
| **4、风险识别与控制策划（QES）****制定了《风险和机遇的应对控制程序》，明确风险和机遇事件的识别方法/途径、风险和机遇事件的评估方式、制定主要风险和机遇事件的应对措施的要求、评价这些措施有效性的方法。****提供了“风险和机遇评估表”，将需要应对的风险和机遇进行风险分析确定风险级别（一般风险、高风险），在质量管理体系所确定的过程（客户开发、供应商的要求等）中，整合制定针对性管理措施（如程序控制等）。****提供了“经营分析及对策报告”，已认真交流风险如战略失误及人力资源成本上升、竞争不断加剧等，主要措施确定战略更加科学、通过提高管理水平消化人力资源成本上升；通过差异化策略提高竞争力。效果待观察。****机遇主要是现在社会需求不断增多。** |
| **5.QMS过程****质量管理体系过程有：人力资源、基础设施、文件、机构、职责、物业服务的要求、外部提供的产品和服务、产品放行、不合格输出控制、绩效评价、改进等****其中关键过程有 物业服务、餐饮服务、食品加工过程****需要确认过程 物业服务、餐饮服务、餐饮消毒****不适用条款是 8.3 ，不适用理由：物业管理及资质范围内餐饮管理服务，模式成熟，不存在产品的设计和开发，故删减了ISO9001：2015《质量管理体系—要求》标准8.3条款。删减后不影响满足顾客和适用的法律法规的要求，也不影响公司承担满足顾客和适用的法律法规的要求的责任。** |
| **6. EMS环境因素/** **（环境因素辨识是否充分、重要环境因素评价合理性，以及环境因素动态变更的及时性等）** **根据公司经营性质，识别了各部门和场所的环境因素，并对环境因素进行了评价，评价出了重要环境因素（废水、粉（烟）尘排放、噪声、固废/危废的排物、火灾等噪声的排放、苗木施肥、打药)，识别基本齐全，评价合理。基本了解评价动态变更的及时性。** |
| **7. OHSMS职业健康安全危险源****（职业健康安全危险源辨识是否充分、风险评价合理性，以及风险评价动态变更的及时性等）** **根据组织经营性质，识别了各部门和场所的危险源，并对危险源进行了评价，评价出不可接受风险（潜在的火灾、高温中暑、触电、车辆伤害），识别基本齐全，评价合理。基本了解评价动态变更的及时性。** |
| **8. 法律法规及其他要求**1. **获取法律法规项，■法律法规获取充分，□法律法规获取有遗漏，缺少**
2. **结合公司的■产品/服务■环境因素■危险源，■确定 □未确定法律法规要求的具体条款，**
3. **法律法规的宣传方式：■会议 ■网络 ■公示 ■其他**
4. **法律法规要求及时更新了**
 |
| **9. 目标、方案****（在相关层次上建立可测量的目标，目标、方案的有效性，对质量目标的实现情况进行评价并叙述测量方法）****在公司各职能和层次上建立了质量、环境、职业健康安全目标，并制定了相应考核办法。基本适宜公司特点。目标具有可测量性，对目标完成情况进行了考核。对制订的管理方案实施情况定期进行检查。****目前目标均考核完成。** |
| **10. 文件与记录控制 (文审修订后文件与标准的符合程度评价、文件控制管理等** **公司按照制定的文件和记录控制相关程序，对管理体系有关的文件、记录等成文信息进行有效控制，在使用处均有文件的有效版本。公司文件为手册、程序文件、作业文件三层。****创建和更新文件时，标识和说明、格式、评审和批准等与规定要求相符。文件的存在形式以书面文件和电子版文件为准。****文审修订后成文信息的控制符合要求。** |
| **(二)资源评价** | **人力资源的简要说明.:** **该公司员工60人，管理人员10人，人力资源满足要求。** |
| **设备设施（包括信息系统）****设备主要是物业服务设备及办公设备，真空锅炉、健身器材、监控设备、餐厨设备、办公设备等如电脑、打印机、复印机、办公桌等。** |
| **过程运行环境****运行环境无特殊要求，干净整洁即可，能满足要求。** |
| **监视和测量资源** **监视测量设备，压力表等。**  |
| **知识** **公司确定运行过程所需的知识，内部来源包括公司运作准则（管理制度、工作记录等）、专业技术应用、物业管理及资质范围内的餐饮服务过程管理等。外部来源包括外来资料、法律法规、市场信息等。** |
| **环保设施：** **不适用** |
| **职业健康安全设施：****消防设备设施，满足要求。** |
| **(三)体系运行情况** | **1. 针对方针的管理职责评审****（包括针对组织宗旨，制定相关管理方针政策、确保方针为员工理解并在运营中实施，监视方针的实施并评审方针的适宜性）** **1. 管理方针：“遵纪守法，诚信规范； 优质高效，健康文明：综合治理，保护环境；****安全可靠，预防为主；依靠科技，持续改进。”****2. 管理方针与企业的经营宗旨相适应，协调；****3. 通过会议传达，沟通，让全体员工理解执行。并定期进行评审（一般一年一次）。2019年8月18日评审，方针有效、适宜。** |
| **2. 组织内部沟通的充分性与效果；（OHSMS员工参与风险管理/健康安全事务的关心和影响力；组织对外联络关注顾客的感受情况、信息交流包括通报相关方的情况等）****内部沟通的情况：部沟通的情况：内部沟通方式：会议、公告栏、发放文件、网络等****内部沟通的效果：能够得到有效沟通****公司对外联络，关注顾客的感受情况（QMS）：顾客满意度调查表的发放、电话回访、到顾客现场进行询问等形式****外部信息的接收、成文并答复的情况（E、S填写）：进行接收、答复，但未进行记录。****重要环境因素信息对外交流情况（EMS填写）：对相关方进行了书面告知，见到相关方告知书。****OHSMS事务代表协商和交流的情况（OHSMS填写）：参与了管理体系文件的制定，每年召开一次员工代表会议，未保留记录。****与相关方协商的情况（OHSMS填写）：对相关方进行了书面告知，见到相关方告知书。** |
| **3. QMS 组织对重要过程实施控制的结果****(包括对QMS关键工序(过程)、特殊过程控制;评价组织对过程实施控制情况/)****公司识别关键过程：物业服务、餐饮服务、食品加工过程，对其过程进行了重点控制；需要确认的过程：物业服务、餐饮服务、餐饮消毒过程，对其进行确认。** |
| **4.QMS产品/服务的标准、协议/规范的有效性以及产品/服务质量符合要求，向顾客稳定提供合格产品的情况；** **能稳定向顾客提供较满意的物业及餐饮服务。对顾客进行满意度调查，并进行了简要分析。****(应说明相关证据)：** |
| **5 .QMS国家/地方技术监督部门监测（检测、委托检测、定期监测、型式试验等）、抽查结果** **无****（附相关证据）：** |
| **6. 不合格品/项的识别、控制;** **能对发现的不符合项及时进行纠正和控制。** |
| **7. EMS组织对重要环境因素实施控制的结果****（EMS对重要环境因素控制，重大环境因素对周边环境产生的影响及控制;对相关方施加影响）****对重要环境因素进行了识别（废水、粉（烟）尘排放、噪声、固废/危废的排物、火灾等噪声的排放、苗木施肥、打药），控制基本有效。对周边环境影响不大，可得到有效控制。对相关方进行了必要告知。** |
| **8. OHSMS 组织对不可接受风险实施控制的结果** **对不可接受危险源进行了识别（潜在的火灾、高温中暑、触电、车辆伤害、电梯困人及坠落），控制基本有效。目前公司不可接受危险源对公司及周边环境影响不大，可得到有效控制。对相关方进行了必要告知。** |
| **9. 应急准备与相应活动的演练及对预案可行性的评价(当有规定时)**  **对火灾及电梯困人等突发事件等制定了应急预案，提供了火灾“应急预案演练记录”，对演练效果进行评价。** |
| **10. 对特种设备的维护，检定;**  **安全阀，定期进行检定，结果合格。** |
| **11 .对危险化学品生产、使用、储存、运输处置，规定的执行力度(必要时);** **无** |
| **(四)监视测量方面** | **1. .对质量/环境/职业健康安全目标指标进行定期监测/检查情况** **对质量、环境、职业健康安全目标进行了考核，查到2019年第二季度公司及各部门完成情况，各项质量、环境、职业健康安全目标均已完成。目标具备可测量性。** |
| **2.顾客满意** **能稳定向顾客提供较满意的销售服务。对顾客进行满意度调查，并进行了简要分析。** |
| **3. 内审（包括内审策划审核方案中考虑拟审核的过程和区域的状况和重要性）** **本年度内审已按计划实施，内审策划审核方案中考虑了拟审核的过程和区域的状况和重要性，内审时间2019.08.08-09内审结论：体系运行基本有效。** |
| **4.管理评审（管理评审体系变更需求，纠正和预防措施、体系有效性等）** **本年度管理评审已按计划实施，管理评审时间：2019年08月28日，管理评审考虑了体系变更需求，评审了方针有效、适宜和充分。制定了改进措施，体系运行基本有效。** |
| **5. EMS是否按规定对主要污染物（污水、废气、噪声、废渣等）及排放实施了例行的监视或测量，结果是否满足相关要求？** **该公司主要污染物是废水、粉（烟）尘排放、噪声、固废/危废的排物、火灾等噪声的排放、苗木施肥、打药，公司定期对防止火灾的灭火器和消防栓等设施协同物业检查有效性及废纸、墨盒等固废运行实施检查，结果基本满足相关要求。** |
| **6. EMS国家/地方环保部门监测结果、新改扩建项目符合环评报告、三同时验收报告要求情况及措施**  **不适用** |
| **7. OHSMS是否按规定对职业健康安全项目进行定期测量，结果是否满足相关要求：** **公司定期对职业健康安全管理体系运行进行检查，结果基本满足相关要求。** |
| **8.OHSMS国家/地方职业健康安全部门监督检查情况及措施** **无** |
| **9. 其他能够标明组织绩效、信誉的证据/信息：** **无** |
| **(五)持续改进** | **1 纠正/预防措施的实施及效果;** **对内审发现的不合格进行了分析、制定了纠正措施，实施了整改，对整改效果进行了追踪验证，结论合格，对不合格品可以进行有效控制。** |
| **2（近一年）重大事故、顾客/相关方投诉：：** **无** |
| **3. 一阶段提出问题的整改情况?** **未提出问题** |
| **4.创新情况** **无创新** |
| **5. 上次不符合的整改情况（再认证填写）** |

**七、本次审核不符合项**

**1. 本次审核共开具不符合项1项；其中严重不符合0项，一般不符合1项，观察项2项分布在办公楼物业及食堂项目部部门E/O8.2条款，分布见附件。（Q/J/E/S分开填写）**

**2. 本次审核发现不符合及存在问题对管理体系实现目标的影响□较大■不大**

**八、已识别出的任何未解决的问题：**

**□可能影响本次审核结论可靠性的因素：**

|  |  |
| --- | --- |
| **影响本次审核结论可靠性的因素** | **具体说明** |
| **□样本量不足** |  |
| **□知识产权保护** |  |
| **□因受审核方信息造成的日数或审核资源不足** |  |

**九、是否达到审核目的**

**■达到审核目的**

**□未达到审核目的，未达到目的的原因是：**

**十、审核结论**

|  |
| --- |
| **1. ■QMS■EMS■OHSMS的适宜性、充分性、运行有效性，自我完善机制等。管理体系满足适用要求和实现预期结果的能力。****（描述组织实施“过程控制”，满足标准要求和目标，向顾客提供稳定、合格产品，满足适用的质量/环境/职业健康安全法规要求，防止污染、重大事故和持续改进的情况以及对周边环境产生的影响，措施的有效性）****□QMS □EMS □OHSMS持续的符合性及运行的有效性，以及与认证范围的持续相关性和适宜性及自我完善机制等。****该公司建立并实施的质量、环境、职业健康安全管理体系基本符合标准要求，对可能存在的重要风险基本可以得到有效控制，服务质量稳定，没有出现过质量、环境和职业健康安全事故以及顾客投诉等事件，该公司初步建立了自我完善和自我改进机制，管理体系运行基本有效。现场开具的1项一般不符合在规定的期限内采取纠正措施并经审核组书面验证有效，同意推荐该公司质量、环境、管理体系认证注册。** |
| **2.对审核范围适宜性结论****■审核范围适宜，与申请范围一致****□审核范围变更，** |
| **3. 审核组推荐意见：****■推荐认证注册(■QMS EMS □OHSMS)****■在完成纠正措施后推荐认证注册(QMS ■EMS ■OHSMS)****□推荐保持认证注册(□QMS □EMS □OHSMS)****□(在完成纠正措施后推荐保持认证注册(□QMS □EMS □OHSMS)****□推荐扩大范围(□QMS □EMS □OHSMS)****□在完成纠正措施后推荐扩大范围(□QMS □EMS □OHSMS)****□延期推荐注册(□QMS □EMS □OHSMS)****□不推荐认证注册(□QMS □EMS □OHSMS)****□不推荐或缩小推荐范围的说明:** |
|  |

**十一、**审核基于对可获得信息的抽样过程的免责声明；

**本次审核是基于抽样检查的原则，因此，不可能包含受审核方管理体系覆盖的所有场所、以及体系所涉及的全部活动。仍可能有未发现的不符合项存在于目前管理体系的运行中。**

**十二、不符合项纠正措施要求**

**一般不符合报告在天/严重不符合在天针对不符合原因制定并实施纠正措施。验证方式见不符合项报告。**

**十三、** 任何影响审核方案的重要事项**：**

**十四、审核组签字**

**审核组组长（签名）：**

**审核组组员（签名）：**

**日期; 年 月 日**

**十五、纠正措施验证结论：**

**1. 审核中发现的□QMS( )个一般不符合，( )个严重不符合，□验证合格□仍有问题**

**审核中发现的■EMS( 1 )个一般不符合，( )个严重不符合，■验证合格□仍有问题**

**审核中发现的■OHSMS( 1 )个一般不符合，( )个严重不符合，■验证合格□仍有问题**

**存在问题说明及意见：**

**2. 验证结论:**

**■推荐注册□不推荐注册□推荐重新认证注册（再认证填写）**

**组长签字: 日期: 年 月 日**

**十六、认证评定与批准**

1. **技术委员会评定结论：□同意注册□不同意注册**

**认证评定负责人：日期：年月日**

1. **批准结论：□同意注册□不同意注册**

**批准人（总经理）：日期：年月日**

**十七、与末次会议结论不同处的说明和其他说明：(技术委员会填写)**

**十八、审核报告的发放范围t：**

**受审核方(含附件)： 1份**

**北京国标联合认证有限公司：1份**

**十九、附件**

**1. 审核计划（含项目清单）**

**2. 不符合报告/问题清单**

**3. 其他**

**二十、填表说明：**

**1. 本审核报告适用于单体系审核，也适用于多体系结合审核情况；**

**2. 应依据审核任务书安排的管理体系领域（指：QMS， EMS，OHSMS）和审核类型（指：二阶段、再认证，在相应的□内划“√”；**

**3. “括号”内属于本报告基本要求的内容，除按要求填写外，未说明的一般应说明负面的发现和潜在的问题或审核组认为应该指明的情况，内容多时可附页；**

**4. 公正性声明和审核报告签字处需本人亲笔签名。**

**5. 对子证书/证书附件要求的组织，除在末次会议上确定注册范围外，还须附上子证书/证书附件的文字表达。(可另附页)**