合同编号：

****

**管理体系**

**一阶段审核报告**

**受审核方： 合肥市房地产经营公司**

**审核体系：**

**□质量管理体系（QMS）**

**□工程建筑施工企业质量管理体系（EcMS）**

**□环境管理体系（EMS）**

**□职业健康安全管理体系（OHSMS）**

**☑能源管理体系（EnMS）**

**北京国标联合认证有限公司**

**网址：www.china-isc.org.cn**

**一、一阶段审核信息**

|  |  |
| --- | --- |
| **审核日期** | **2020年 11月 10日上午 至 2020年 11 月 10 日 下午** |
| **审核地点** | **🗹企业现场 🞎非企业现场** |
| **审核目的** | 管理体系初审第一阶段：评价客户基本情况  **□QMS/□50430/□EMS/□OHSMS/☑EnMS**  管理体系策划及运行，确定第二阶段审核的可行性、审核范围和重点 |
| **审核准则** | **□GB/T19001-2016 □GB/T 50430-2017 □GB/T24001-2016**  **□GB/T28001-2011 □ISO45001：2018标准**  **☑ISO50001：2018标准**  **☑受审核方管理体系成文信息 ☑顾客要求**  **☑适用于受审核方的法律法规及其他要求 ☑认证合同** |

**二、审核组成员信息**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **审核组成员信息** | | | | |
| **姓名** | 组内  身份 | 性别 | 审核员注册证书号 | 专业代码 |
| **李丽英** | **组长** | **女** | 2020-N1EnMS-3021820 |  |
| **姜小清** | **审核员** | **男** | 2018-N1EnMS-1201919 | **2.10** |
|  | **实习** |  |  |  |
|  | **技术专家** |  |  |  |
| **与审核组同行人员信息** | | | | |
| **姓名** | **作用** | **性别** | **工作单位** | **职务/职称** |
|  | **观察员** |  |  |  |

**三、受审核方基本信息**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **受审核方名称** | | 合肥市房地产经营公司 | | | | | | |
| **注册地址** | | 安徽省合肥市中市区西陈小巷53号 | | | **邮编** | | **230000** | |
| **经营地址** | | 经营地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦13层  活动地址：安徽省合肥市中东流路与怀宁路西南交口，信政.天鹅湾花园 | | |  | |
| **联系人** | | 龚海 | **电话.** | 15395177500 | **传真** | |  | |
| **法人代表** | | 王洪辉 | **管理者代表** | 王敏 | **邮箱** | | 296369194@qq.com | |
| **受审核方产品/服务** | | **产品：** | | | | | | |
| **服务：**物业管理 | | | | | | |
| 生产/服务提供流程简图 | | 业主入住  接管验收  公司物业管理验收小组  提供日常物业管理服务  服务检查  服务考评  服务改进 | | | | | | |
| **确认受审核方管理体系覆盖的查产品范围与现场运作情况是否一致；** | | | | | | | | |
| **初定的管理体系认证范围** | **体系** |  | | | | **专业代码** | | |
| **QMS** |  | | | |  | | |
| **EcMS** |  | | | |  | | |
| **EMS** |  | | | |  | | |
| **OHSMS** |  | | | |  | | |
| **EnMS** | 物业服务范围内的保安、保洁、维修、绿化、办公的能源管理活动 | | | | **2.10** | | |
| 产品/服务 | | 现场产品与申请范围是否一致： | | | | □是 | | □否 |
| 现场服务与申请范围是否一致： | | | | ☑是 | | □否 |
| 如不一致，请简述不一致情况： | | | | | | |
| 运作方式：□单班次生产 ☑多班次生产（保安人员两班倒） | | | | | | |

认证覆盖以下各场所/场地及其对应的范围:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 场所编号  (分证书序号） | 组织名称及注册场所地址 | 经营场所的地址 | 员工人数 | 审核范围（产品和过程） | 标准 | 被审核了 |
| 01 | 安徽省合肥市中市区西陈小巷53号 | 经营地址：安徽省合肥市庐阳区城建大厦13层  活动地址：安徽省合肥市中东流路与怀宁路西南交口，信政.天鹅湾物业管理处 | 64 | 物业服务范围内的保安、保洁、维修、绿化、办公的能源管理活动 | ISO50001:2018 | **🗹** |
| 02 |  |  |  |  |  | ☐ |
| 03 |  |  |  |  |  | ☐ |

**四、收集关于受审核方的管理体系范围、过程和场所的必要信息以及相关的法律法规要求和遵守情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 《营业执照》是否有效 | 🗹是 | 🞎否 | 🞎不适用 |
| 营业执照范围是否包括了认证范围 | 🗹是 | 🞎否 | 🞎不适用 |
| 营业执照地址是否与认证申请的注册地址一致 | 🗹是 | 🞎否 | 🞎不适用 |
| 生产许可证是否有效 | 🞎是 | 🞎否 | 🗹不适用 |
| 3C认证证书是否有效 | 🞎是 | 🞎否 | 🗹不适用 |
| 安全生产许可证是否有效 | 🞎是 | 🞎否 | 🗹不适用 |
| 生产场所是否与与认证申请的经营地址一致 | 🞎是 | 🗹否 | 🞎不适用 |
| 其他行政许可文件和备案证明是否有效 | 🞎是 | 🞎否 | 🗹不适用 |
| 其他行政许可文件和备案证明是否与申请认证的范围一致 | 🞎是 | 🞎否 | 🗹不适用 |

**五、管理体系策划情况**

**1.总体描述**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1、内外部环境** | | | | | | |
| 是否确定了与其宗旨和战略方向相关并影响其实现管理体系预期结果的能力的各种外部和内部因素 | | | ☑是 | □否 | | |
| 是否对这些内部和外部因素的相关信息进行监视和评审 | | | ☑是 | □否 | | |
| **2、相关方需求和期望** | | | | | | |
| 是否确定了与管理体系有关的相关方 | | | ☑是 | □否 | | |
| 是否识别了与管理体系有关的相关方的要求 | | | ☑是 | □否 | | |
| **3、管理体系覆盖的范围** | | | | | | |
| 是否确定了管理体系覆盖范围 | ☑是 | | | □否 | | |
| 质量管理体系覆盖范围是否考虑了标准a)-c)的要求 | □是 | | | □否 | | |
| 质量管理体系覆盖了多场所/临时场的运行控制（适用时） | □是 | | | □否 | | |
| **4、管理方针** | | | | | | |
| 管理方针已形成文件，并宣贯到全员并被相关方获取 | | | ☑是 | | □否 | |
| **5、风险和机遇** | | | | | | |
| 是否识别了组织的风险和机遇 | | ☑是 | | | | □否 |
| 是否针对风险和机遇策划了应对措施 | | ☑是 | | | | □否 |
| **6、管理目标** | | | | | | |
| 管理目标是否**已**形成文件，已分解到相关职能和层次 | | | ☑是 | | □否 | |
| 已对管理目标完成情况进行统计和分析 | | | ☑是 | | □否 | |
| **7. 法律法规和其他要求（合规义务）** | | | | | | |
| 是否建立了法律法规获取渠道，识别和收集了相关的法律法规 | | | ☑是 | | □否 | |
| **8. 组织结构、部门等职责是否已规定和沟通** | | | **☑是** | | **□否** | |
| 1. **对管理体系,综合绩效是否建立了监视测量程序或制度** | | | ☑是 | | □否 | |
| **10.于 2020 年 1 月 1 日起按照标准的要求，建立了文件化的管理体系，对管理体系文件进行发布和对全员进行了贯彻。管理体系已有效运行并且超过3个月。** | | | **☑是** | | **□否** | |
| **11.已根据策划和标准要求于 2020 年 7 月 23-24 日由有能力的人实施了内部审核，覆盖所有场所、部门和过程，组织通过内审验证了管理体系的符合性及有效性，并对不符合项制订和采取了纠正措施。** | | | ☑是 | | □否 | |
| 12.已根据策划于 2020 年 8 月 22 日完成管理评审，包括所有标准要求的输入和输出, 对组织的管理体系的适宜性、充分性和有效性进行了评价。 | | | ☑是 | | □否 | |
| **其他补充说明** | | |  | |  | |

**2.相关管理体系的具体情况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ISO 50001:2018认证的基本条款** | | | |
| **能源绩效及能源评审输出的策划和控制（EnMS）** | | | |
| （1）是否明确了能源管理体系和能源评审的范围和边界 | | ☑是 | □否 |
| （2）是否建立了能源评审相关文件 | | ☑充分 | □需完善 |
| （3）能源评审内容是否充分 | | ☑是 | □否 |
| (4)是否明确了能源基准、能源绩效参数的准则 | | ☑是 | □否 |
| （5）能源绩效是否达到预期 | | ☑是 | □否 |
| （6）国家有限额要求的企业是否符合要求 | | □是 | □否☑不适用 |
| （7）是否有节能评估报告，节能评估要求的措施落实且完好运行 | | □是 | □否☑不适用 |
| （8）是否确定了能源绩效的监视和测量方法 | | ☑是 | □否 |
| （9）是否充分识别了合规义务并进行了合规性评价。 | | ☑是 | □否 |
| （10）是否充分识别了能源使用和未来能源使用的风险 | | ☑是 | □否 |
| （12） 是否对不符合进行了充分的整改并防止重复发生。 | | ☑是 | □否 |
| 能源管理体系认证范围内的合规性证据 | 是否有节能评估报告 | □是 □否 ☑不适用 | |
| 是否有节能评估报告的批复 | □是 □否 ☑不适用 | |
| 是否有节能验收后评估 | □是 □否 ☑不适用 | |
| 执行标准的符合性 | ☑是 □否 □不适用 | |
| 是否接受了当地行政主管部门的检查，是否合规 | □是 ☑否 □不适用 | |
| 是否被当地政府部门提出限期治理 | □是 ☑否 □不适用 | |
| 环保处罚、曝光和投诉 | 是否受到当地政府部门的处罚 | □是 ☑否 | |
| 是否因能源消费问题受到媒体的曝光 | □是 ☑否 | |
| 能源管理体系重点关注 | □节能主管部门、□动力装置场所、☑主要用能设备管理、□能源计量管理，□作业现场能源使用  ☑其他：物业项目 | | |

**七、审查第二阶段审核所需资源的配置情况**

|  |  |
| --- | --- |
| **确定二阶段审核时，具有生产/服务现场** | **☑具有 □不具有，说明：**  **□部分具有（如季节性），说明：** |
| **确定多场所/临时场所的分布、距离及预估路途时间（适用时）** |  |
| **一阶段审核组长对二阶段审核所需资源(包括拟派人员的资格、能力、审核人日)的建议** | **☑按审核方案执行**  **□调整审核方案的理由：**  **□增加专业审核员 □增加技术专家 □增加审核人日** |
| **二阶段审核日期安排** | **初步定于 2020 年 11 月 11 日下午 至 2020 年 11 月 12 日** |

**八、管理体系一体化程度确认（两个或两个以上管理体系审核时填写）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **评价项目** |  |  |
| （1）是否建立一套整合的文件，适宜时，包括适度融合的作业文件； | □是 | □否 |
| （2）是否考虑总体经营战略和计划的管理评审； | □是 | □否 |
| （3）是否对内部审核采用的一体化方法； | □是 | □否 |
| （4）是否对方针和目标采用的一体化方法； | □是 | □否 |
| （5）是否对体系过程采用的一体化方法； | □是 | □否 |
| （6）是否对改进机制（纠正和预防措施、测量和持续改进）采用的一体化方法； | □是 | □否 |
| （7）是否有一体化的管理支持和管理职责。 | □是 | □否 |

**九、一阶段审核结论**

|  |
| --- |
| **受审核组织(□QMS/□50430 /□EMS/□OHSMS/☑EnMS)** |
| **□未发现任何问题, 可直接进行二阶段现场审核** |
| **☑有少量问题存在, 可进行二阶段审核现场验证，存在的问题可与二阶段不符合项一同整改** |
| **□有一些问题存在,需改进, 二阶段审核前需完成“问题清单”的整改(附件二)** |
| **□有较多问题存在,不具备, 三个月后重新进行一阶段审核** |

**十、认证范围说明**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **受审核组织(□QMS/□50430 /□EMS/□OHSMS/☑EnMS)** | | | |
| **☑审核范围无变化，见初定的管理体系认证范围** | | | |
| **□审核范围有变化，与组织最终确定是：** | | | |
| **二阶段的管理体系审核范围** |  |  | **专业代码** |
| **QMS** |  |  |
| **EcMS** |  |  |
| **EMS** |  |  |
| **OHSMS** |  |  |
| **EnMS** | 物业服务范围内的保安、保洁、维修、绿化、办公的能源管理活动 | **2.10** |

**十一、审核组签字**

**审核组组长(签名): 李丽英 审核组组员(签名): 姜小清**

**日期: 2020.11.10**

**十二、附件**

**1. 审核计划**

**2. 管理体系文件审核报告及整改资料**

**3. 一阶段现场审核问题清单及整改附件**

**4. 其他(如一阶段是现场审核需有签到表、检查单、公正、保密声明)**

**十三、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. 应依据审核任务书布置的管理体系领域(指: QMS, EMS, OHSMS,EnMS)□内划“√”;**

**3. 公正性声明和审核报告签字处需本人亲笔签名。**

**4. 当一阶段审核情况与合同评审有重大差异时, 应告知审核部, 由审核部与市场部协商解决。**

