

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 1 页 共 11 页



物业服务认证实施规则

受控状态：受 控

文件编号：QP-C-50F

版 次: F/0

发布日期：2026 年 06 月 05 日

实施日期：2026 年 06 月 05 日

编 制 人：邹恒

批准发布：蔡梅红



上海爱尚恩典认证有限公司
程序文件

版本状态:F/0

生效日期: 2026-06-05

文件编号: QP-C-50F

物业服务认证实施规则

页 码: 第 2 页 共 11 页

文件修改记录

[illegible]

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 3 页 共 11 页

1. 适用范围

本文用于规范开展物业服务认证活动，适用于物业服务评价体系的初次认证、监督和复评。

2. 认证依据

GB/T 20647.9-2006《社区服务指南 第9部分：物业服务》

3. 认证模式

物业服务评价体系采用评分制，对申请组织的服务水平进行审查，依据评分值判定申请组织的服务水平是否达标和达标程度。

评价时采用的认证模式为服务管理审核。

4. 认证流程

物业服务评价体系的认证流程如附表2所示。

5. 申请审查

5.1 申请方提出申请

物业服务认证申请以书面的形式提交。市场人员在收到物业服务认证申请要求时，在当天或最迟于第二个工作日将《认证申请书》及相关文件以适当的方式提供给申请组织。

申请组织填写《认证申请书》，并按要求提交申请表及以下与物业服务相关的信息，包括必要的技术文件：

1) 申请组织的基本情况：

- 统一社会信用代码的营业执照复印件；
- 有效期内的涉及国家法规强制要求的许可文件，如生产/服务/制造/卫生/经营许可证、施工/安装资质证/安全生产许可证、强制性产品认证证书（3C）、食品安全生产许可证（QS）、特殊行业的排污许可证等；
- 组织简介（经营范围、规模、特色、产量、售后服务体系建设规划、服务设施投入状况、经费保证情况等）；
- 组织机构图（含售后服务组织机构图）及主要负责人名单和联系方式（必要时）；
- 已获认证和荣誉情况，如质量/环境/职业健康安全等管理体系认证证书复印件；

2) 物业服务的相关信息：

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 4 页 共 11 页

- 物业服务范围和服务内容;
- 已按 GB/T 20647.9-2006《社区服务指南 第9部分: 物业服务》的要求建立并实施的相关物业服务体系文件及文件清单;
- 影响物业服务符合性的任何外包过程的信息;
- 服务总蓝图(至少提供服务流程), 以及适用时为服务运作提供支持的主要服务设施(含服务用品);
- 物业服务政策的介绍;
- 涉及多个服务场所时, 各场所的名称、地址及其服务内容, 如产品销售网点/售后服务网点清单;

3) 适用时的任何特殊要求(如特殊的语言、环境、安全要求等);

4) 需要时的其他信息。

市场人员收集以上申请组织提交的资料, 并于当日录入 ERP 系统。

5.2 材料审查

合同评审人员对申请组织提交的申请资料进行评审, 确认能否受理, 并在综合各方面的因素后, 按《物业服务认证审核人日管理要求》初步确定审查所需人日数、认证范围和认证模式。必要时, 相关审查员协助合同评审人员完成材料审查。材料审查完成后, 合同评审人员将相关信息反馈给市场人员。

当出现以下情况之一时, 将拒绝或终止认证申请, 流程结束。

- 申请组织未提出相应申请和/或签定认证协议, 或申请组织不具备法人或法人授权代表资格, 不能履行并接受本文件的有关规定的;
- 申请组织不是在中华人民共和国境内的合法经营企业;
- 根据应遵守的法规、准则、协议规定, 不能受理的某项申请;
- 有证据证明申请组织在向提供有关文件和信息时或在接受审查时, 有弄虚作假行为;
- 有证据表明申请组织在最近有重大的产品质量和售后服务问题;
- 由于申请组织方面的原因, 无法获得受理申请所需要的资料或证据;
- 本文件所规定的或视具体情况所确定的或与申请组织或协议方达成的要求, 条件尚未满足。

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 5 页 共 11 页

对于符合要求的申请组织，审查其提交材料的完善程度，和认证申请表的填写情况。对于材料不齐的，通知申请组织补充材料，再次进行审查。

5.3 受理认证

市场人员以与申请组织约定的形式通知申请组织接受服务认证申请，并根据《服务认证收费标准》进行报价，在收到报价确认后，和申请方签订《认证服务合同》。

6. 策划认证方案

6.1 方案策划

审核部负责编制物业服务认证方案，以清晰地识别这些认证活动。这些认证活动用以证实客户的售后服务满足依据所选标准或其他规范文件的认证的要求。

6.2 服务认证方案内容

服务认证方案应至少包括以下内容：

6.2.1 适用的认证服务范围及认证依据的标准或规范性文件

根据申请组织的服务内容，确定适宜的物业服务认证范围。

物业服务认证的认证依据包括但不限于：

- GB/T 20647.9-2006《社区服务指南 第9部分：物业服务》

6.2.2 适用的服务认证模式

物业服务评价体系采用评分制，对申请组织的服务水平进行审查，依据评分值判定申请组织的服务水平是否达标和达标程度。

评价时采用的认证模式为服务管理审核。

6.2.3 组建审查组

根据申请组织的服务类别、服务范围、服务特性及活动/过程的技术特点，从注册服务审查员中选取工作经历相似、经验丰富的有能力的审查员组成审查组。

在审查组的专业能力不足的情况下，可由技术专家提供服务审查的技术支持。技术专家不作为审查员实施审查，不计入审查时间。

6.2.4 确定审查人日

根据申请组织售后服务管理体系覆盖的活动范围、特性、服务复杂程度、认证风险程度、售后服务体系覆盖范围内的有效人数、服务场所数量等情况，核算并分配完成审查工作需要的时间。特殊情况下，可以合理的增加或减少审查时间，理由应充分。任何人天数减少或增加的理由均应给予记录。基本人日数对应的审查人日见附表 1。

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 6 页 共 11 页

6.2.5 样本选取方案

理论上应对申请组织的所有服务网点进行审查,但一般情况下客观条件不允许如此。对于重复设立的、功能相似的服务场所,如各地特约维修店、销售网点等,将依据 CNAS-SC25《服务认证机构认可方案》选取具有代表性的样本进行审查。

样本选取时应关注以下因素,以确保所选择的样本场所之间的差异性尽可能的大:

- 申请组织的特性,如业务量、服务产品数量等;
- 内部审核和管理评审或以往认证审核的结果;
- 投诉记录以及纠正措施和预防措施的其他相关方面;
- 各服务场所在规模上的显著差异;
- 不同场所在实施服务管理方面的差异;
- 任何不同的法规要求;
- 业务活动的差异及复杂程度;
- 不同地域及其分布。

6.2.6 选择评价技术

按照服务认证方案的要求和适用的服务评价标准/规范,对申请组织的物业服务进行评价。评价工作至少由一位审查员负责。

物业服务评价体系选择的评价技术为服务管理审核,旨在证实特定服务持续符合服务规范或认证技术规范要求的能力。

7. 服务管理审核

委派审查员或技术专家组成审查组,在申请组织正常营业时间内,观察组织的售后服务活动。评价时采用查阅文件和记录、询问工作人员、观察现场、访问顾客、体验等方式,充分搜集与申请组织售后服务体系、商品服务、顾客服务相关的信息。按照《物业服务评价体系》标准(GB/T 20647.9-2006)对申请方的售后服务进行评分,即审查申请方的售后服务能力是否符合标准中的条款要求,并填写《物业服务认证检查表》。对于审查过程中发现的任何应引起关注的或可能被判定为扣分项的问题以适当的方式告知申请组织。

8. 编制审查报告

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 7 页 共 11 页

审查结束后, 审查组长为每次审查活动编写《物业服务评价体系审查报告》, 并对报告的内容负责。报告应提供对审查的准确、简明和清晰的记录, 以便为认证决定提供充分的信息。报告包括但不限于以下内容:

- 审查的类型、目的、范围和准则;
- 申请组织的基本情况 (包括名称、地址等);
- 审查组成员及审查时间;
- 与有关认证要求符合性的陈述 (包括发现和任何不符合);
- 审查得分及结论。

物业服务评价体系满分为 100 分。特殊扣分项少于 5 个 (不含 5 个) 的, 通过审查。申请组织综合评分低于 70 分, 或特别扣分项达到 5 个以上 (含 5 个), 不通过审查。

- 达到 80 分以上 (含 80 分), 三星级售后服务;
- 达到 90 分以上 (含 90 分), 四星级售后服务;
- 达到 95 分以上 (含 95 分), 五星级售后服务;

9. 复核与认证决定

技术委员会认证决定人员复核并对评价过程中收集到的有关信息, 包括《物业服务评价体系审查报告》、从评价过程之外获取的任何可作为认证决定依据的信息 (如来自行政监管部门、顾客、行业协会的信息等) 进行综合评价的基础上, 做出认证决定。由证书管理人员制作证书, 并向申请组织颁发服务认证证书。

认证机构应有充分的证据确认认证委托人满足下列条件的, 做出授予、更新、扩大认证范围的决定:

- 1) 5.2 中的条件;
- 2) 对于严重不符合, 已评审、接受并验证了纠正措施的有效性; 对于轻微不符合, 已评审、接受了认证委托人的纠正措施或计划采取的纠正措施;
- 3) 认证委托人的 培训管理体系 符合培训管理体系标准要求且运行有效;
- 4) 认证委托人按照认证合同规定履行了相关义务。

10. 监督和复评

10.1 监督评审

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 8 页 共 11 页

初次评审完成,企业取得认证证书后,每 12 个月都将实施不少于 1 次的监督评审。监督评审时,样本选取应尽量避免初审时所选取的样本。

在证书有效期内,若有以下情况发生时,将考虑增加监督的频次:

- 获证组织发生严重的事故、媒体曝光或顾客投诉,经查实为获证组织责任的;
- 获证组织发生重大变更时,包括法人、组织机构、有关职能、服务资源等;
- 认证依据发生变化时;
- 相关方对获证组织进行多次投诉;
- 发生其他特殊情况时。

监督评价至少包括以下内容:

- 在监督周期内服务体系的任何变更,包括组织机构、体系文件修改、主要负责人更换、服务场所范围的变化情况等;
- 对以往改进项纠正措施实施效果进行验证,有无遗漏问题或再发生;
- 相关方/顾客的投诉、申诉、争议的处理,确认组织采取补救措施的有效性以及重大投诉对认证保持的影响;
- 组织开展的持续改进活动,如内部审核、管理评审等;
- 认证证书、标志的使用情况。

技术委员会认证决定人员对监督评审的结果进行审定。审定合格证,批准其继续保持认证资格、使用认证证书和标志。审定不合格者,将暂停其认证资格、使用认证证书和标志,并通知获证组织在两个月内限期整改。审查员对其纠正措施进行验证,验证通过的,恢复其认证资格、使用认证证书和标志;验证不通过的,降低其售后服务等级,或撤销其认证证书,并对外公告。

10.2 复评

服务认证证书的有效期为 3 年。对于需要继续使用认证证书的证书持有人,在认证证书有效期满前 3 个月,向提出复评申请,并提交相关资料。复评按初评进行。

当申请组织的售后服务管理体系及其运行环境无重大变更时,复评可省去文件审查过程。

11. 认证证书和标志

11.1 内容

向已满足认证要求的服务组织(以下简称“证书持有人”)提供正式的认证证书,该认证证书至少包括以下基本内容:

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 9 页 共 11 页

- 1) 认证机构的名称及其认证标志;
- 2) 证书持有人的名称、地址及其服务提供场所的地址;
- 3) 认证范围;
- 4) 认证所依据的服务标准、技术规范或其他规范性文件;
- 5) 物业服务等级;
- 6) 发证日期和认证有效期;
- 7) 证书编号;
- 8) 其他需要标注的内容。

11.2 认证证书的有效性

获证组织对服务认证证书及标志的使用应符合《认证证书及注册状态管理程序》。

认证证书有效期为三年。证书的有效性依靠定期的监督获得保持。

11.3 认证的变更

证书上的内容发生变化时,或获证组织发生重大调整、人员变动较大、变更服务内容等时,证书持有者应向提出变更申请,并提交相关材料。策划并实施适宜的审查活动,做出认证决定,确定是否可以变更。

对符合要求的,批准变更。换发新证书的,新证书的编号、批准有效日期保持不变,并注明换证日期。

11.4 认证证书的暂停、注销和撤销

证书的使用应符合有关证书管理规定的要求。当证书持有者违反认证有关规定或服务水平达不到标准要求时,按《服务认证的批准、保持、扩大、缩小、变更、暂停和撤销认证管理程序》有关规定对认证证书做出相应的暂停、撤销和注销的处理,并将处理结果进行公告。获证组织可以向申请暂停、注销其持有的认证证书。

证书暂停期间,获证组织如果需要恢复认证证书,应在规定的暂停期限内向提出恢复申请,按照相关规定进行恢复处理。否则,将撤销被暂停的认证证书。

11.5 认证标志

11.5.1 认证标志的加施

认证标志的加施依据 《认证证书及注册状态管理程序》。

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 10 页 共 11 页

禁止复制

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 11 页 共 11 页

附表 1 《现场审查人日核算表》

根据申请组织的员工人数，参照本表核算现场审查人日数，总审查人日数为文件审查人日数和现场审查人日数的总和。

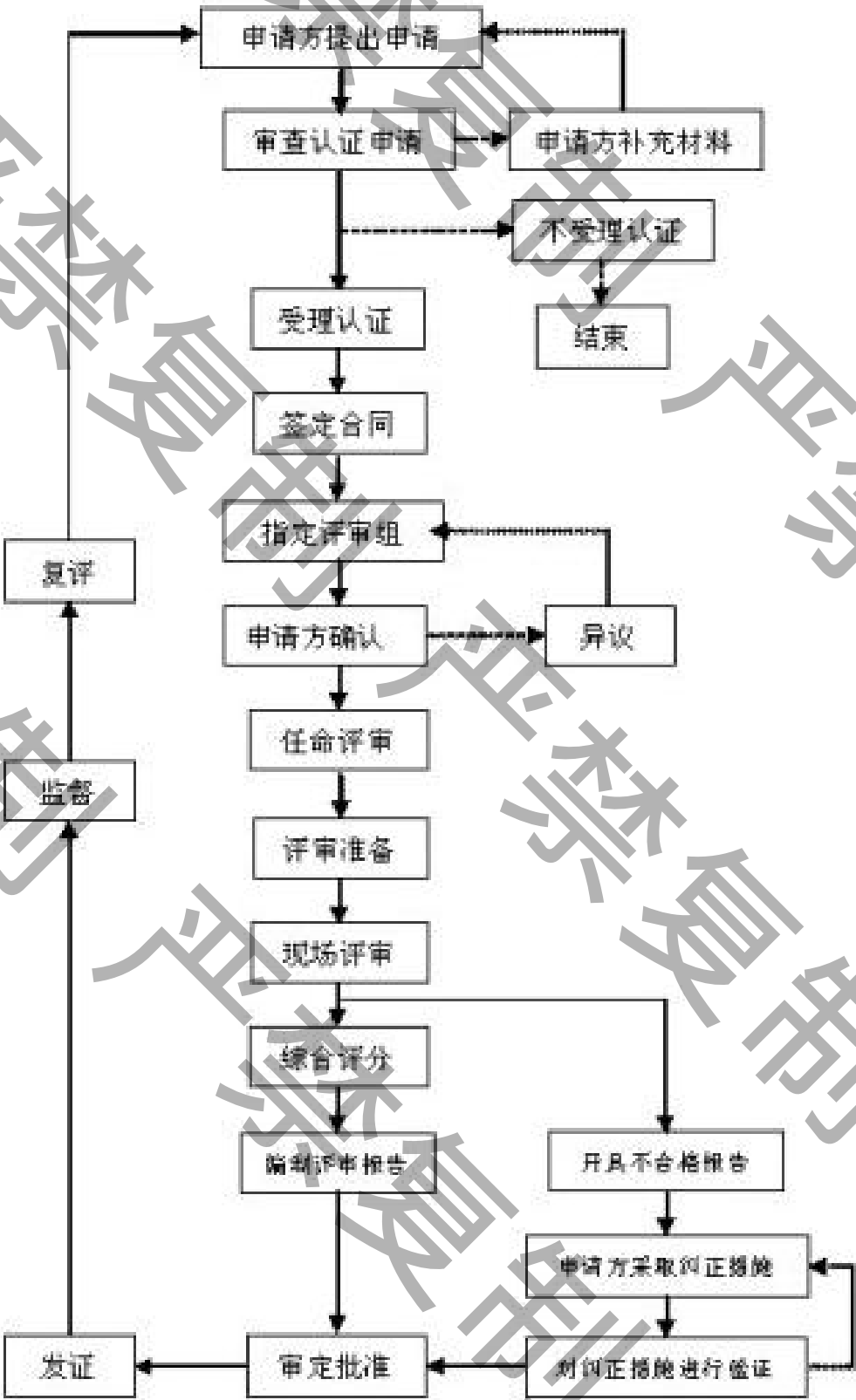
雇员人数	初次认证			监督 认证	复评	
	文审 时间	现场 时间	总 时间	现场 时间	现场 时间	总时间
1-200	0.5	1.5	2.0	1.0	1.5	2.0
201-300	1.0	2.0	3.0	1.0	2.0	3.0
301-400	1.0	3.0	4.0	1.0	3.0	4.0
401-500	1.0	4.0	5.0	1.5	4.0	5.0
501-700	1.5	4.5	6.0	1.5	4.5	6.0
701-1000	2.0	5.0	7.0	2.0	5.0	7.0

说明:

1. 现场审查时间不包括旅途时间，一个审查人日通常是指完整的 8 小时正常工作时间。
2. 当涉及申请组织为多场所组织时，应合理增加现场审查人日数，具体详见多场所组织审查相关要求。

	上海爱尚恩典认证有限公司 程序文件	版本状态:F/0
		生效日期: 2026-06-05
文件编号: QP-C-50F	物业服务认证实施规则	页 码: 第 12 页 共 11 页

附表 2





物业服务认证证书

兹证明

XXXX 有限公司

注册地址: XXXXXXXXXXXX

办公地址: XXXXXXXXXXXX

其服务能力已通过上海爱尚恩典认证有限公司的评审, 符合

GB/T20647.9-2006 社区服务指南 第 9 部分:

物业服务 标准

★★★★★
(五星级)

认证范围

XXXXXXXX

认证证书编号: ASED20XXSCXXXXR0X
统一社会信用代码: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
本次证书发证日期: XXXX 年 XX 月 XX 日
本次证书有效日期: XXXX 年 XX 月 XX 日
认证经理: Aman Cai



第一次监审
xxxx. xx 贴标

第二次监审
xxxx. xx 贴标



本证书由上海爱尚恩典认证有限公司颁发, 获证组织应在证书有效期内按规定执行年度监督审核, 如到期未执行的, 爱尚恩典有权收回该证书。认证资格是否有效可以登录 www.ascendchina.com.cn 查询。证书信息亦可在国家认监委网站 <http://cx.cnca.cn> 上查询。

爱尚恩典认证

地址: 中国(上海)自由贸易试验区新金桥路 58 号银东大厦 28A 座