

江苏泰邦认证有限公司

物业服务认证规则

受控状态：

受控

编写：技术部

审核：刘娜娜

批准：华琳

版本：B/5

2022 年 12 月 20 日发布 2026 年 09 月 09 日修订 2026 年 09 月 22 日实施

江苏泰邦认证有限公司发布

物业服务认证规则

目录

1. 适用范围.....	2
2. 规范性引用文件.....	2
3. 认证领域划分.....	2
4. 认证依据.....	2
5. 认证模式.....	2
6. 认证实施程序.....	3
7. 监督审查.....	5
8. 再认证.....	6
9. 认证证书和认证标志.....	6
10 认证证书与认证标识的使用.....	6
11 认证证书的暂停、撤销、恢复、注销、扩大、缩小、变更、降级.....	6
12 申诉、投诉处理.....	8
13 记录.....	8
14 附则.....	8
附表1《现场审查人日核算表》.....	9
附件一：认证标志.....	10
附件二：证书模版.....	11

说明：

相关认证实施规则已按规定及时在全国认证认可信息公共服务平台上备案（认证规则查询：<http://cx.cnca.cn/CertECloud/rules/skipRulesList?currentPosition=>）。

本规则的认证依据标准、机构自编技术规范，以及本规则引用的内部程序、须知文件，均可在我机构网站下载，满足监管对规则公开的要求。

本规则所引用的机构内部程序及须知文件，可在本机构官网：<http://www.tbrz.org.cn> / 文件下载 / 服务认证配套内部文件栏目查阅及下载。

本规则的认证依据标准、机构自编技术规范，可在本机构官网：<http://www.tbrz.org.cn> / 文件下载 / 认证依据栏目查阅及下载。

本认证实施规则全文可在机构官网 <http://www.tbrz.org.cn> / 关于我们 / 信息公开/ 泰邦认证规则栏目查阅及下载。

江苏泰邦认证有限公司

市场部：康老师 18251988834

技术部资料员、初审客服电话：025-57911186

邮箱：taibang1153@163.com

地址：江苏省南京市江宁区天元中路 126 号新城发展中心二幢 1809-1810 室

物业服务认证规则

1. 适用范围

本规则适用于江苏泰邦认证有限公司（以下简称 TB）开展物业服务认证（如住宅、写字楼、工厂、医院等业务类型组织）的初次认证、认证保持和再认证所需的评价活动及相关要求。

本规则中使用“审核”统一替代了相关标准中的“审查”，但不影响其在原标准中的含义。

2. 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期或版本号的引用文件,仅注日期或版本号的版本适用于本文件。凡是不注日期或版本号的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 27065-2015 合格评定 产品、过程和服务认证机构要求

GB/T 20647.9-2006 社区服务指南 第9部分：物业服务

CTS TB/GF-SC-012 物业服务认证技术规范

TB/CX-T-01 文件及记录控制程序

TB/CX-T-02 信息控制程序

TB/CX-T-03 保密控制程序

TB/CX-T-04 认证人员控制程序

TB/CX-T-05 认证风险控制程序

TB/CX-T-09 申诉、投诉和争议控制程序

TB/CX-T-18 认证证书、认证标志、徽标和认可标识使用控制程序

TB/CX-SC-28 服务认证申请与合同评审控制程序

TB/CX-SC-29 服务认证初次审查控制程序

TB/CX-SC-30 服务认证监督审查控制程序

TB/CX-SC-31 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

TB/ZD-T-10 拟认证组织须知

TB/ZD-T-11 获证组织须知

3. 认证领域划分

根据《市场监管总局关于在全国范围内推进认证机构资质审批“证照分离”改革的公告》(2022年第28号), GB/T 7635.2 及认监委服务认证领域划分要求, 物业服务认证属于:

SC09 不动产服务

4. 认证依据

物业服务认证的依据为: GB/T 20647.9-2006 社区服务指南 第9部分: 物业服务、CTS TB/GF-SC-012 物业服务认证技术规范

5. 认证模式

5.1 本机构内部选择的认证模式, 包括但不限于:

- a) 公开的服务特性检验, 简称模式 A;
- b) 神秘顾客(暗访)的服务特性检验, 简称模式 B;
- c) 公开的服务特性检测, 简称模式 C;
- d) 神秘顾客(暗访)的服务特性检测, 简称模式 D;
- e) 顾客调查, 简称模式 E;
- f) 服务足迹测评, 简称模式 F;
- g) 服务能力确认或验证, 简称模式 G;
- h) 服务设计审核, 简称模式 H;
- i) 服务管理审核, 简称模式 I。

注: GB/T 27207-2020 仅为本机构内部用于选择认证模式的操作指南, 不作为对申请组织、获证组织的服务合格判定依据。

5.2 我机构确定的物业服务认证选择的认证模式为：A+B+G+I，即服务特性检验（公开的服务特性检验+神秘顾客(暗访)的服务特性检验+服务能力确认或验证）+服务管理审核
其中服务特性测评人日占比不低于总现场人日的 50%，确保以顾客体验与实际服务效果为核心评价导向。

6. 认证实施程序

6.1 总则

物业服务认证过程包括以下环节：

- (1)认证申请；
- (2)申请受理；
- (3)评价策划；
- (4)服务管理评价+服务特性评价；
- (5)复核与认证决定；
- (6)颁发证书；
- (7)获证后监督。

6.2 认证申请

6.2.1 申请物业服务认证的组织(简称：申请组织)应具备以下条件：

- (1)持有法人营业执照或证明其法律地位的文件；
- (2)有独立的办公场所与服务场所；
- (3)承诺遵守相关法律法规和本机构要求，并确保其服务始终符合相关标准、认证规则要求。

6.2.2 申请组织应提交的文件和资料：

- (1)《服务认证申请及信息调查表》及其规定的附加资料；
- (2)申请组织符合认证申请及认证评价依据的相关要求的声明；
- (3)申请组织法律地位的证明文件和行政许可证明文件。

6.3 申请受理

6.3.1 申请评审

本机构在申请组织提交材料齐全后，对提交的申请资料按照 TB/CX-SC-28 服务认证申请与合同评审控制程序进行评审，并在 10 个工作日内反馈受理或不予受理的信息。

6.3.2 签订认证合同

在实施认证评价之前,本机构将与申请组织订立具有法律效力的书面认证合同，以明确相关方的责任。

6.4 审查策划

6.4.1 总则

本机构将根据与申请组织的约定，按照 TB/CX-SC-29 服务认证初次审查控制程序，对认证审查各个环节做出安排，形成认证审查方案。

6.4.2 审查时间的确定

本机构根据申请组织的服务规模，确定评价所需的时间，初次认证时，现场审查（至少包括服务特性要求测评和服务管理要求审核）人日数不得低于 2 人日。以确保审查的充分性和有效性。附表 1 规定了对不同服务规模的组织实施服务评价所需的时间。调整评价时间时，考虑的因素包括但不限于：

- 组织服务的复杂程度；
- 组织服务特性成熟度；
- 外包职能或过程；
- 客户为认证所作的准备；
- 审查组对客户服务运行的了解程度；
- 审核方法和技术的应用。

6.4.3 多场所

若评价范围覆盖多个服务场所(即：中心办公室+多个服务场所)，则每次审查均应覆盖中心办公室。仅当各服务场所由申请组织统一管控、服务模式与管理高度相似时，方可对服务场所实施抽样评价；若不同场所服务内容、风险等级、运营模式存在显著差异，则不得采用抽样，应对全部服务场所逐一实施现场审查。

服务场所抽样规则（X 为服务场所总数量，不含中心办公室，计算结果向上取整数）：

初次认证：抽样数量不低于 $Y = \sqrt{X}$ ；当 $X \leq 3$ 时，全部覆盖；

监督审查：抽样数量不低于 $Y = 0.6\sqrt{X}$ ；样本尽量轮换选取，3 年完整认证周期内，全部服务场所至少被现场评价一次。

再认证：抽样数量不低于 $Y = 0.8\sqrt{X}$ 。

每增加一个多服务场所，增加 0.5 人日；抽样数量增加时，应同步核算增加现场审查人日。

6.4.4 审查组

本机构根据审查任务，确定审查组成员，并指定审查组长。审查组中应包含具备本项目专业能力的人员。当审查组内缺少具备本项目专业能力的审查员时，可由技术专家提供技术支持，至少 1 名认证机构的专职审核员参与审核，实习审查员不能独立实施现场审查、不能独立开展服务特性测评，审核组成员不得与认证委托人存在利益关系。

6.5 服务评价

6.5.1 总则

6.5.1.1 服务评价按照选定的服务特性评价与管理评价结合进行，目的是确认申请组织物业服务的管理与服务特性是否满足 GB/T 20647.9-2006 社区服务指南 第 9 部分：物业服务、CTS TB/GF-SC-012 标准中规定的要求。服务评价由审查组的评价小组实施，包括文件审查和现场评价，文件审查通常在现场评价之前实施，也可结合现场评价同时实施。服务现场评价通常在中心办公室进行，适用时可覆盖服务现场。

6.5.1.2 本机构采信组织取得的有效期内的质量管理体系认证证书系相关结果，但不得替代物业服务服务特性测评与专项评价，必须独立完成本规则规定的全部评价环节。

6.5.2 评价计划

审查组应为每次服务审查制定评价计划，并应在现场评价前将评价计划提交至受评价方。若受评价方对评价计划有不同意见且有充分理由，审查组长应对计划进行调整，必要时对审查组进行调整。

6.5.3 评价内容

6.5.3.1 服务评价应覆盖 GB/T 20647.9-2006 社区服务指南 第 9 部分：物业服务 规定的要求，包括以下方面：

- (1)基本原则；
- (2)物业服务组织；
- (3)制度建设；
- (4)服务资源；
- (5)沟通；
- (6)服务质量的评价和改进。

6.5.3.2 服务评价应覆盖 CTS TB/GF-SC-012 标准中规定的要求，包括以下方面：

- 4 服务要求
 - 4.1 总要求
 - 4.2 迎客服务
 - 4.3 客户服务
 - 4.4 安全秩序维护服务
 - 4.5 房屋本体维护服务
 - 4.6 公共设施设备维护服务
 - 4.7 环境卫生服务
 - 4.8 特约服务
- 5 管理要求
 - 5.1 总要求
 - 5.2 人员管理
 - 5.3 基础设施管理
 - 5.4 信息管理
 - 5.5 服务设计及规划
 - 5.6 采购管理
 - 5.7 风险管理
 - 5.8 投诉管理
 - 5.9 客户满意度管理
- 6 服务认证评价

6.1 认证准则

6.2 认证模式

6.3 认证结果

6.5.4 评价实施

审查组根据本机构规定的流程和评价计划，实施文件审查与现场评价活动。审核组应当会同受审核方召开首、末次会议，服务认证受审查方的关键岗位人员应当出席。受审核方的最高管理者不能参加首、末次会议的，应由获得书面授权的其他高级管理层成员参会，服务认证受审查方需对组织的服务运行与管理、认证准备等情况进行介绍。机构应当记录首、末次会议的全部参会人员、主要发言内容等信息，保存于服务认证档案中。

现场评价的过程主要包括：

- (1)首次会议的召开；
- (2)各审查小组按照任务分工收集和验证信息；
- (3)评价发现的形成和记录；
- (4)审查组内的沟通；
- (5)审查组与受审查方的沟通；
- (6)末次会议的召开。

6.5.5 评价报告

审查组长应根据服务评价的结果，形成服务评价报告。评价报告至少包括或引用下列内容：

- (1)组织名称、地址和联系人；
- (2)认证模式和评价方法；
- (3)评价目的、依据、范围；
- (4)审查组成员及任何与审查组同行的人员；
- (5)评价实施日期和地点；
- (6)评价发现、对评价证据的引用以及评价结论；
- (7)审查组作出的是否通过服务评价的推荐意见（含按照 CTS TB/GF-SC-012 标准打分评级）。

6.6 认证决定及证书颁发

6.6.1 机构指定具备相应项目专业能力且未参与审查评价的一个或一组人员,对审查档案进行复核,并在服务管理评价和服务特性评价的综合评价结果的基础上,作出认证决定。认证机构应有充分的证据确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)取得合法主体资格,并处于有效期内;已按认证标准建立物业服务运行机制,且运行满三个月;当前未列入“国家企业信用信息公示系统”和“信用中国”发布的严重违法失信名单;其他应具备的条件

(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)认证委托人的服务符合 GB/T 20647.9-2006 社区服务指南 第 9 部分:物业服务、CTS TB/GF-SC-012 物业服务认证技术规范要求且运行有效;

(4)认证委托人按照认证合同规定履行了相关义务。

6.6.2 针对符合以下所有条件的申请组织,本公司将颁发相应认证级别的认证证书(见附件 2):

认证结果按照 CTS TB/GF-SC-012 给出的表 A1 物业服务要求测评工具、表 B.2 物业管理成熟度等级划分分别打分评价,综合打分的结果,授予认证及级别;当认证结果达到三星级、四星级和五星级时,分别颁发三星级、四星级和五星级认证证书。只有管理成熟度四级以上,服务特性 95 分以上,才可以评为五星服务。

6.6.3 当评价结果 < 70 分时,为不通过认证不授予认证证书。

6.6.4 按照 TB/CX-SC-31 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,针对认证结论为颁发认证证书的项目,本机构将按照信息通报的相关要求,向国家认监委进行通报。针对不通过认证决定的项目,本机构将向受审查方发放《不予注册通知书》,以说明认证不予通过的理由。

7. 监督审查

7.1 本机构按照 TB/CX-SC-30 服务认证监督审查控制程序,将每年对获得服务认证的组织实施例行监督,包括服务管理评价和服务要求评价,以确保获证组织及其提供的服务持续满足服务要求和相关认证技术规范的要求。

7.2自颁发认证证书开始, 监督审核时间间隔不超过12个月, 即本次监督审核的开始日期距上一次监督审核的结束日期不超过12个月。监督审核每个日历年需要进行1次, 正常情况下, 一个认证周期内的审核方案中, 至少包括两次监督审核。如遇特殊情况无法按时实施例行监督的, 本机构将根据具体原因, 采取必要的措施, 包括但不限于以下:

(1)延长监督期限(最长不超过 3 个月)

(2)暂停认证:

(3)采取其他替代的评价方式。

7.3 当发生以下情况时, 本机构将增加例行监督的频次, 或实施非例行监督: (1)获证组织或服务发生重大的变更:

(2)获证组织受到严重的投诉、处罚或媒体负面曝光:

(3)获证服务存在严重问题, 或发生与获证服务有关的严重事故:

(4)其他信息反映存在重大认证风险的情况。

7.4 监督审查的抽样量可少于初次认证的抽样量,但认证周期中的监督抽样应覆盖获证服务的范围。

7.5 若获证组织通过监督审查, 本机构将保持对其的认证, 包括保持或调整其认证等级。

7.6 若获证组织未能通过监督审查, 本机构将根据具体原因, 采取必要的措施, 包括但不限于:

(1)实施补充审查;

(2)降低认证等级:

(3)暂停认证证书:

(4)撤销认证。

8. 再认证

8.1 认证证书有效期满前三个月, 获证组织可向本机构提出再认证申请。

8.2 再认证过程与初次认证过程基本一致,再认证的策划将考虑获证组织及其服务在上一认证周期的绩效水平。

9. 认证证书和认证标志

9.1 认证证书

9.1.1 物业服务认证证书(见附件 1)包括以下基本信息:

(1)认证证书名称和认证标志;

(2)证书编号;

(3)获证组织名称、地址和统一社会信用代码;

(4)认证覆盖的活动或服务的地址;

(5)认证依据及认证实施规则;

(6)认证范围;

(7)等级水平;

(8)证书颁证日期、证书有效期;

(9)本机构名称、地址;

(10)证书查询方式。

9.1.2 本机构服务认证证书有效期为 3 年。

9.1.3 本机构按照认监委相关信息通报制度上报服务认证证书信息。

9.2 认证标志

9.2.1 本机构认证标志如附件 2 所示。

9.2.2 获证组织对认证标志的使用应符合 TB/ZD-T-11 获证组织须知 的要求。

10 认证证书与认证标识的使用

10.1 认证证书和认证标志的使用必须遵守《中华人民共和国认证认可条例》“第二十五条 获得认证证书的, 应当在认证范围内使用认证证书和认证标志, 不得利用产品、服务认证证书、认证标志和相关文字、符号, 误导公众认为其管理体系已通过认证, 也不得利用管理体系认证证书、认证标志和相关文字、符号, 误导公众认为其产品、服务已通过认证。”的规定。

10.2 TB机构标徽是代表TB机构本身的图形标识, 获证组织除了可以使用带TB机构标徽的认证证书外, 不得单独使用该标志。

11 认证证书的暂停、撤销、恢复、注销、扩大、缩小、变更、降级

11.1 总则

11.1.1 我机构按照 TB/CX-SC-31《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》的管理规定，控制证书状态；认证证书通过监督审查予以保持，不得随意暂停、撤销和恢复认证。

11.1.2 我机构应当在暂停、撤销或恢复认证决定生效后的1个工作日内，通过机构自有查询渠道对外公示证书状态。

11.2 认证证书的暂停

11.2.1 获证组织有以下情形之一的，我机构应当在调查核实后的5日内暂停其认证证书：

- (1) 组织的物业服务持续或严重不满足认证要求的；
- (2) 故意的或持续的不满足服务认证适用的法律法规要求的；
- (3) 被有关执法监管部门责令停业整顿的；
- (4) 发生重大事故/事件的；
- (5) 拒绝配合执法监管部门的监督检查，或者提供虚假材料或信息的；
- (6) 持有的与服务认证范围有关的行政许可证明、资质证书、强制性认证证书等过期失效的；
- (7) 不能按照规定的时间间隔接受监督的；
- (8) 未按相关规定正确引用和宣传获得的认证信息，造成严重影响或后果的；
- (9) 不承担、履行认证合同约定的责任和义务的；
- (10) 主动请求暂停的；
- (11) 严重不符合纠正措施未在规定期限（最长 3 个月）内完成并验证有效的；
- (12) 连续两次监督未覆盖服务特性测评的；
- (13) 其他应当暂停认证证书的。

11.2.2 我机构可以根据暂停的原因和性质规定暂停的期限，但暂停期限最长不得超过6个月。暂停到期后，我机构应当恢复或撤销认证证书。

11.2.3 我机构应当以适当方式公开暂停认证证书的信息，明确暂停的起始日期和暂停期限，并声明在暂停期间获证组织不得以任何方式使用认证证书、认证标志或引用认证信息。

11.2.4 在我机构规定的时限内，如果被暂停认证资格的组织采取了有效的纠正措施，造成暂停的问题已解决，我机构应当恢复被暂停的认证证书并保留相应证据。

11.3 认证证书的撤销

获证组织有以下情形之一的，我机构应当在获得相关信息并调查核实后5日内撤销其认证证书：

- (1) 被注销或撤销法律地位证明文件的；
- (2) 被执法监管部门认定存在严重违法失信行为的；
- (3) 暂停认证证书的期限已满，但导致暂停的问题未得到解决或有效纠正的；
- (4) 其他应当撤销认证证书的。

11.4 证书恢复

11.4.1 判定条件：获证组织针对造成证书暂停的全部不符合项，完成整改并提交纠正措施及证据，经机构调查核实确认问题已得到有效闭环、服务持续满足认证依据及规则要求，且仍在暂停期限内的，可予以恢复认证证书。

11.4.2 调查核实时限：机构收到获证组织完整整改资料后，应在 15 个工作日内完成资料审核，必要时安排补充现场评价；补充现场评价的，调查核实时限可适当延长，并书面告知获证组织。

11.4.3 证书恢复决定生效后，机构应在 1 个工作日内通过机构自有查询渠道对外公示证书恢复信息，明确恢复生效日期。

11.4.4 证书恢复后，按原认证周期继续执行监督审查安排。

11.5 认证范围扩大、缩小

11.5.1 范围扩大

触发条件：获证组织申请增加认证覆盖的服务场所、服务类别、服务项目等认证范围。评价要求：机构对拟扩大的范围开展评价，根据扩大范围的复杂程度，实施文件审核、部分或全部现场评价，验证新增范围服务能力满足认证依据要求；评价合格后方可批准扩大认证范围。

11.5.2 范围缩小

触发条件：①获证组织主动申请缩减服务场所、服务项目；②获证组织部分服务场所 / 服务项目不满足认证要求，且无法完成有效整改。评价要求：机构核实拟缩小范围相关事实，必要时开展评价确认；作出缩小认证范围决定后，更新认证证书，证书有效期保持不变。

11.5.3 认证范围扩大、缩小的决定生效后，机构应在 1 个工作日通过机构自有查询渠道对外公示证书范围变更信息。

11.6 证书信息变更

触发条件：获证组织名称、注册地址、统一社会信用代码、认证服务地址等证书载明信息发生实际变化。评价要求：1) 仅名称、统一社会信用代码、注册地址主体信息变更，提交合法变更证明文件，经资料审核无误，可直接换发证书；2) 涉及服务经营地址、服务场所等服务范围类信息变更，应结合情况开展评价验证。证书换发后，原证书收回作废，新证书保持原证书有效期；变更决定生效后 1 个工作日通过机构自有查询渠道对外公示。

11.7 证书注销

触发条件：①获证组织主动书面申请注销认证证书；②认证证书到期，获证组织未提交再认证申请；③获证组织法律主体终止，不属于证书撤销情形。

处置流程：机构核实注销事由，作出注销决定；注销决定生效后 1 个工作日通过机构自有查询渠道对外公示证书注销状态；证书注销后，获证组织不得继续使用认证证书、标志，不得引用认证相关信息。

11.8 认证等级降级

触发条件：①监督、非例行监督评价发现，获证组织服务管理成熟度或服务特性测评得分达不到现有认证等级要求，但未达到暂停 / 撤销条件；②获证组织服务发生变化，服务能力下降，不能维持原有等级；③发生顾客重大投诉、服务事故，经调查核实，现有等级已不匹配实际服务水平。

处置流程：机构开展评价，依据标准及技术规范重新测评打分，确定可达到的认证等级；向获证组织告知降级理由，换发对应等级的认证证书；降级决定生效后 1 个工作日通过机构自有查询渠道对外公示降级信息。

12 申诉、投诉处理

12.1 我机构建立 TB/CX-T-09 申诉-投诉和争议控制程序。认证委托人对认证决定有异议时，可以向我机构提出申诉。任何组织和个人对认证过程和决定有异议的可以向我机构提出投诉。

12.2 我机构应当及时、公正、有效地处理申诉和投诉，必要时采取纠正措施。

13 记录

13.1 我机构建立 TB/CX-T-01 文件及记录控制程序，记录认证活动全过程并妥善保存。

13.2 记录应当真实、准确，以证实认证活动得到有效实施。认证记录应当使用中文，存档留存时间为认证证书有效期届满或者被撤销之日起 2 年以上。

13.3 以电子文档方式保存记录的，应当采用不便于编辑的电子文档格式。

13.4 在认证证书有效期内，认证活动参与各方盖章或者签字的认证记录、资料等，应当保持具有法律效力的原件。

14 附则

14.1 我机构可以依照本规则的规定对物业服务认证活动实施监督管理，发现违法违规行为，应当依法依规处理，包括内部处理与上报协会进一步处理。

14.2 本规则由技术委员会负责解释。

14.3 本规则自 2026 年 09 月 22 日实施，前期备案的认证规则作废。

【参考文献】

[1] 《市场监管总局关于在全国范围内推进认证机构资质审批“证照分离”改革的公告》，2022 年第 28 号

[2] 国认监发〔2026〕3 号，国家认监委关于规范服务认证的指导意见

附表1 《现场审查人日核算表》

与服务相关的 员工人数	初次审查人日	监督审查人日	再认证审查人日
1~65 人	2	1	1.5
66~100 人	3	1	2
101~200 人	4	1.5	3
201~300 人	5	2	3.5
301~400 人	6	2	4
401~500 人	8	3	5.5

说明：

1. 与服务相关的员工人数包括认证范围覆盖范围内所有从事服务活动的人员，包括全职雇员、兼职雇员和临时雇员；

2. 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 = 文件审查人日 + 现场审查人日；现场审查人日占总审查人日比例不少于 80%；文件审查、审查策划、报告编制纳入剩余人日，旅途时间不计入审查人日；现场审查人日包含服务管理审核、服务特性测评人日，服务特性测评人日不宜低于服务管理审核人日。

3. 当多场所数量 1 时，不增加多场所人日，当多场所数量>1 时，每增加一个多场所，增加 0.5 人日。例如：2 个多场所，则增加 0.5 人天，3 个多场所，则增加 1 人天；

4. 本规则 9 折核减仅适用于经机构风险评估判定为低风险的物业服务项目；高风险物业服务项目不允许进行人日折扣；无论何种情形，初次认证现场审查人日不得低于 2 人日，监督现场审查人日最低不低于 1.5 人日；人日核算结果非 0.5 整数倍时，向上就近取 0.5 人日；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。

5. 本规则再认证人日 = 初次现场 × 2/3；风险评估后高风险项目不允许折扣。

附件一：认证标志



泰邦认证
Thai bond certification

附件二：证书模版



泰邦认证
Thai bond certification

物业服务认证证书



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 公司

统一社会信用代码：XXXXXXXXXXXX
 注册地址：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 经营地址：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

经评审其符合：
GB/T 20647.9-2006、CTS TB/GF-SC-012 标准
规定的相关要求
五星级

认证范围：
 证书编号：XXXXXXXXXXXX
 证书签发日期：XXXX 年 XX 月 XX 日
 证书有效日期：XXXX 年 XX 月 XX 日

第一次监审 贴标处	第二次监审 贴标处
--------------	--------------

本证书有效期内每年度须接受至少一次监督审核，并张贴监督合格标签方为有效



二维码



签发人：_____

本证书由泰邦认证颁发，获证组织应于证书有效日期前按规定执行监督审核，认证资格是否有效应登录本机构网站（www.tbrz.org.cn）查询，证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会网站（www.cnca.gov.cn）上查询

泰邦认证

地址：南京市江宁区天元中路126号新城发展中心02幢1809室、1810室(025-57911186)