包1：静安区住宅小区“三项资金”使用合规性专项审计（南部8个街道）

#### 项目基本情况

#### 静安区住宅小区“三项资金”使用合规性专项审计（南部8个街道），采购编号：0625-000171346，预算金额：95.2万元，主要街道有静安寺、曹家渡、江宁路、石门二路、南京西路、天目西路、北站、芷江西路共计411个小区。服务期限：合同签订后至2025年12月31日。项目资金支付方式：分期支付，合同签订后一个月内支付首款，即合同金额的50%；提交审计报告并经采购人确认后支付项目尾款金额。

#### 投标单位资质要求

1.具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，具有相应的经营范围；

2.根据《上海政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商；

3.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4.具有财政部门颁发的《会计师事务所执业证书》，若分所参与投标必须提供总所的唯一授权委托书，总所和分所不能同时参与本项目投标（2021年7月1日后在自由贸易试验区所在县、不设区的市、市辖区实行审批改备案改革的会计师事务所分支机构，提供已完成向财政部门备案手续的证明材料）。

5.未被信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单；未被国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）列入经营异常名录或者严重违法失信名单，前三年无重大违法记录；

6.本次招标不接受联合投标，本项目不得分包转包。

7.本项目仅面向中小企业。

#### 投标单位其它要求

1.具备财政部门颁发的《会计师事务所执业证书》及上海市会计师事务所分类管理类别证书，A级资质或其它省市同级别优先考量；若分所参与投标必须提供总所的委托书，总所和分所不能同时参与本项目投标；

2.项目负责人具有较好文化水平、资质条件、管理能力和相关从业经验优先。项目组人员应合理配备，项目组人员有相应专业背景、专业职称和工作经验优先；人员需符相关证明材料和近一季度的社保证明；

3.投标人在近三年以来完成过类似项目业绩及业主方评价、能提供会计服务培训支持优先；

4.供应商与采购人或代理单位等项目参与各方不存在控股、管理等厉害关系；

5.提供针对本项目的需求的分析、理解以及合理化建议和风险防控。

6.提供审计内部控制、质量控制、进度控制、责任管理和保密管理措施等方案；

7.提供本项目服务响应时间、确保项目组人员、保密承诺和特色服务等相关服务承诺；

8.提供本项目的其它增值服务方案，如：相关人员会计培训、政策培训等；

9.提供企业综合实力根据从获奖情况、履约能力、信誉度、相关资质证书等。

#### 工作目标

全面核查8个街道411个小区（包含直管公房、售后公房、商品房小区及混合房小区）2024年度公共收益、业主委员会工作经费和维修资金的使用合规性，确保资金收支符合法律法规及政策要求，防范违规风险，提升资金管理透明度。具体目标包括：

1. **合规性审查**：确认公共收益、业主委员会工作经费和维修资金的收入、支出、存储及分配流程符合国家及地方相关规定，是否按规定设置财务转账并按照相关规定核算上述资金，重点核查是否存在挪用、截留、违规列支等问题。
2. **流程规范性评估：**检查资金使用的决策程序（如业主大会表决、公示程序、审批流程、采购招标等）是否完整，合同签订、工程验收等环节是否规范。
3. **风险预警与建议：**通过审计发现潜在制度缺陷和管理漏洞，提出针对性整改建议，促进小区资金管理的制度化和规范化。
4. **透明度提升：**推动建立规范化台账及公示机制，确保公共收益、维修资金使用按规定进行公告。

#### 法律或政策依据

本项目审计工作需严格遵循以下法律法规及政策文件：

**（一）国家层面**：

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《物业管理条例》（国务院令第 504 号）
3. 《住宅专项维修资金管理办法》（住建部、财政部令第 165 号）
4. 《住宅专项维修资金会计核算办法》（财会〔2020〕7号）
5. 《中国注册会计师审计准则》

**（二）上海市地方规定**：

1. 《上海市住宅物业管理规定》（2024 年修订）
2. 《上海市商品住宅专项维修资金管理办法》 （根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号修正并重新发布）
3. 《上海市人民政府办公厅转发市住房保障房屋管理局关于加强本市住宅小区业主大会、业主委员会规范化建设若干意见的通知》（沪府办发〔2009〕51号）
4. 《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》（沪府规〔2024〕7 号）
5. 《上海市房屋管理局关于进一步规范本市住宅小区公共收益使用管理相关工作的通知》（沪房规范〔2020〕14号）

#### 工作内容

对静安区直管公房、售后公房、商品房小区及混合房小区的资金管理特点进行差异化审计。

**（一）公共收益**： 包括但不限于停车费、广告费、场地租赁费、共有文体设施所得、相关单位支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔偿金、旧设备残值等。

**具体审计事项：**

1. **收入合规性**：核查公共收益来源是否合法合规，是否按规定全额纳入专户核算，是否存在未纳入账内核算的“小金库”。
2. **支出合规性**：
3. 核查公共收益支出是否经业主大会或相关决策程序批准，是否用于补充维修资金或其他法定用途。
4. 审查资金使用是否符合“专户存储、专款专用”原则，是否存在超范围列支。
5. **流程规范性**：
6. 检查资金使用项目的采购招标程序、合同签订、工程验收及审价报告是否完整。
7. 验证公共收益分配方案是否符合管理规约或业主大会决议。
8. 是否按规定对公共收益收支账目进行季度公示。
9. **财务核算与档案管理**：
10. 审核会计凭证、账簿及报表的真实性、完整性和准确性，重点关注原始票据的合法性。
11. 检查资金收支档案是否妥善保管，是否存在缺失或篡改记录的情况。

**（二）业主委员会工作经费：**包括但不限于办公费用、会议费用、人员津贴、专业服务费用等。

**具体审计事项：**

1. **经费来源合规性：**核查工作经费来源是否合法合规。根据法规，业主大会和业主委员会工作经费由全体业主共同承担，主要来源于小区的公共收益。
2. **支出合规性：** 核查业主委员会工作经费支出是否符合业主大会会议决定的额度和用途范围，是否符合“专户存储、专款专用”等。
3. **流程规范性：**
4. 检查工作经费使用审批流程是否合规，程序是否完整。
5. 工作经费的使用是否按规定进行季度公示。
6. **财务核算与档案管理：**

（1）审核会计凭证、账簿及报表的真实性、完整性和准确性，重点关注原始票据的合法性。

（2）检查资金收支档案是否妥善保管，是否存在缺失或篡改记录的情况。

1. **维修资金：**涵盖维修资金的交存、提取、使用、增值及结余管理，重点审查维修项目的申请、审批、实施及资金拨付流程。

**具体审计事项：**

1. **收入合规性**：核查维修资金来源是否合法合规，纳入维修资金的收益是否按规定存入专项维修资金账户，是否存在未纳入账内核算的“小金库”。
2. **支出合规性**：
3. 核查维修资金的支出是否经业主大会或相关决策程序批准。
4. 审查资金使用是否符合“专户存储、专款专用”原则，是否存在超范围列支。
5. **流程规范性**：
6. 检查资金使用项目的采购招标程序、合同签订、工程验收及审价报告是否完整。
7. 是否按规定将维修资金账目每半年向全体业主公布一次。
8. **财务核算与档案管理**：
9. 审核会计凭证、账簿及报表的真实性、完整性和准确性，重点关注原始票据的合法性。
10. 检查资金收支档案是否妥善保管，是否存在缺失或篡改记录的情况。

#### 工作重点

**（一）直管公房小区**：

1. **资金来源与使用**：核查小区是否有公共收益，收益是否纳入统一管理，是否优先用于应急解危及房屋安全修缮等。
2. **审批流程**：检查维修项目是否经政府主管部门审批，资金拨付是否符合财政预算管理要求。

**（二）混合房小区**：

1. **公共收益分配：**检查小区是否有公共收益，收益是否按小区管理规约约定比例分配，是否存在挪用侵占等违规使用的情况。
2. **维修资金续筹**：审查有维修资金的房屋维修资金余额是否低于首期交存额的 30%，是否按规定启动再次筹集程序。
3. **业主决策**：确认小区资金使用是否经业主大会表决通过，维修资金使用需特别关注涉及公房售房单位分摊的部分是否合规。
4. **信息公示：**核实公共收益收支明细、维修资金使用情况是否按规定要求公示，公示内容是否完整准确。
5. **商品房小区、售后公房小区**：
6. **公共收益分配**：检查小区是否有公共收益，收益是否按小区管理规约约定比例分配，是否存在挪用侵占等违规使用的情况。
7. **维修资金续筹**：审查维修资金余额是否低于首期交存额的 30%，是否按规定启动再次筹集程序。
8. **业主决策**：确认小区资金使用是否经业主大会表决通过。
9. **信息公示：**核实公共收益收支明细、维修资金使用情况是否按规定要求公示，公示内容是否完整准确。
10. **其他需关注的事项：**
11. **账户管理**：确认公共收益和维修资金是否单独开立账户，是否存在与其他资金混用的情况。系统中维修资金账户基本信息是否正确，如户名、正副主任信息、业委会届别等。
12. **制度规范**：小区《管理规约》、《专项维修资金管理规约》、《业主大会议事规则》是否按新出台的文件修订。
13. **项目人员要求**
14. **项目负责人：**具有注册会计师，中级会计师职称及以上，具有与项目相关工作经验5年以上的优先。
15. **团队人员要求：**根据项目需求，建议配置不少于7人的服务团队。其中，注册会计师不少于4人，具有中级会计师职称及以上不少于3人，从事审计工作年限不低于2年的优先。
16. 提供投标人为项目所有人员缴纳近三个月中任意一个月社保证明的优先。
17. 在合同生效期内未经采购人同意，不允许随意更换审计组成员，如发生人员调动等情况应提供预案及措施。采购人委托的审计项目，供应商不得再次转包或分包，所有审计组成员须与供应商签有正式劳动合同。
18. **应急响应及特色增值服务**

本项目主要针对小区的公共收益、业主委员会工作经费和维修资金的使用合规性审计，为维护小区的和谐稳定，供应商须制定针对本项目的应急预案，包括但不限于审计过程中突发事件的预防措施、应急处置、响应时间、自身服务特色或创新工作方式、方法的情况以及是否有增值服务等。

1. **其他**
2. 在审计期间遵守职业道德、保守审计事项秘密。凡发现有违反职业道德和廉洁自律情况的，采购人有权单方面解除合同，因此造成采购人损失的，成交供应商承担赔偿责任和连带法律责任；
3. 成交供应商开展审计业务时应接受项目采购人管理。采购人将检查成交供应商的审计工作，成交供应商在审核工作结束后出具的成果文件（包括审计报告）在未经采购人同意不能对外发布。
4. 成交供应商应当对项目审查、审核质量负责。出具虚假报告，隐瞒审查中发现的违法、违规问题的，将追究相应的责任。
5. 成交供应商需在2025年12月31日前提交审计报告，内容应包含审计意见、问题清单及整改建议。

联系人：金老师

联系电话：63930481