服务需求：

（一）项目概况

1. 预算情况。本项目政府采购预算金额为190万元。

2. 项目内容概况

本次审计项目为沣东审计办年度审计计划项目。项目通过对“保回迁”安置房建设项目的审计，全面核查项目的决策流程、招投标管理、建设管理、安置情况、资金管理及造价管理，及时发现并纠正项目各环节存在的问题，精准识别项目各环节风险点与管理漏洞，推动项目规范运作，确保项目资金安全使用，提高项目建设效益，保障项目顺利推进，为“保回迁”任务按期完成提供审计保障。

本次审计范围为列入西安市“保回迁”项目且已实施的31个安置房项目，项目总建筑面积约800万平方米，总投资合计约510亿元。包括安置性商品房项目、代建类安置房项目、开发转代建项目等类型。

（二）工作内容

本次审计内容包含不限于：项目决策阶段、招投标阶段、建设管理阶段、安置阶段以及资金使用管理、造价管理的各个环节。主要审计要点如下：

1.项目决策流程审计

（1）项目立项是否符合国家及地方的发展规划、产业政策和安置房建设相关需求，是否经过充分论证。

（2）项目可行性研究报告的编制是否科学、合理，内容是否完整，数据是否真实准确，论证是否充分，是否存在遗漏重要因素或虚假论证的情况。

（3）项目决策审批程序是否合规，是否按照规定的权限和程序报经有关部门审批，审批文件是否齐全、有效，是否存在违规审批的情况。

2.招投标管理审计

1. 审计要点

（1）项目是否按照国家及地方有关规定进行招投标，是否存在应招标未招标、规避招标或虚假招标的情况，招标范围、招标方式和招标组织形式的确定是否合规。

（2）招标文件的编制是否规范、完整，内容是否合法合规，是否明确了招标项目的技术要求、商务条款、评标标准和方法等关键内容，是否存在歧视性条款或不合理限制条件，影响公平竞争。

（3）投标人的资格审查是否严格、规范，审查程序是否合规，审查标准是否统一，是否存在对潜在投标人实行差别待遇或歧视待遇的情况，是否存在允许不合格投标人参与投标的情况。

（4）中标结果的确定和公示是否合规，公示内容是否完整、准确，公示时间是否符合规定，是否存在未公示或公示内容不规范的情况，中标通知书的发出是否及时、合法。

（5）招标人与中标人是否在规定的时间内签订书面合同，合同内容是否与招标文件、中标人的投标文件一致，是否存在擅自变更合同实质性条款的情况，合同条款是否完整、明确，是否符合法律法规和项目建设要求。

3.建设管理审计

（1）项目是否制定了科学合理的进度计划，进度计划是否经过审批，是否明确了各阶段的工作任务和时间节点；进度计划的执行情况如何，是否存在延误情况，若存在延误，分析延误的原因（如设计变更、资金不到位、施工组织不当、外部环境影响等）。

（2）项目建设是否建立健全安全生产管理体系，安全生产责任是否明确落实；安全生产管理制度和操作规程是否完善并得到严格执行；施工现场的安全防护措施是否到位，是否配备了必要的安全防护设备和消防设施，是否存在安全隐患。

（3）项目建设过程中的各类合同（如施工合同、监理合同、设计合同、材料设备采购合同等）的履行情况如何，合同双方是否按照合同约定履行各自的义务，是否存在违约行为；合同变更、索赔和签证的管理是否及时规范，是否按照规定的程序进行审批，变更、索赔和签证的依据是否充分，金额是否合理，是否存在虚假变更、索赔或签证的情况；合同档案资料的管理是否完善，是否及时收集、整理和归档合同相关资料。

（4）监理单位的资质是否符合要求，监理人员的配备是否满足项目建设需要，监理人员的资格是否合法有效；监理单位是否按照监理合同和相关规范要求履行监理职责，是否对工程质量、进度、投资和安全进行了有效监督和控制；监理日志、监理月报、监理报告等监理资料是否完整、真实、准确，是否及时反映项目建设过程中的问题和处理情况。

4.安置的合规性审计

（1）梳理“保回迁”项目的整体情况、安置进度、房源剩余情况、安置缺口情况。

（2）以城改事务中心审核后的安置协议为基础，核查“保回迁”安置房屋的分配是否公平、公正、公开，分配方案是否经过民主程序讨论通过并进行公示，分配过程是否透明，是否按照规定的程序和顺序进行分配，是否存在暗箱操作、优亲厚友等违规分配的情况。

5.资金使用管理审计

（1）项目资金的使用是否严格按照预算执行，是否存在超预算、无预算支出的情况，资金支付是否符合规定的程序和权限，资金筹集使用（含中央预算内资金、农发行专项借款、专项债及自筹资金等）是否经过严格的审核审批，支付凭证是否齐全、合法、有效，是否存在虚列支出、转移资金、挤占挪用项目资金的情况。

（2）项目资金的管理是否建立健全内部控制制度，是否做到专款专用、专户存储，是否存在资金管理混乱、账实不符的情况，财务会计资料是否完整、真实、准确，是否按照规定进行会计核算和财务报告编制，财务报告是否真实反映项目资金的使用情况和项目建设成本。

6.项目造价审计

（1）安置性商品房项目：对安置性商品房购置价格进行分析，购置价格是否为竞争性结果形成的价格。分析购置价格最高限价的编制依据，分析最高限价的合理性，重点分析钢筋、混凝土、人工等价格变动对购置单价的影响。分析测算价格中各项费用的合理性，是否存在设置的取费基数不合理，费率设置偏高等。项目利息设置是否合理，进度款支付是否按照合同全面执行，测算因利息设置不合理产生的费用支出,核算未按合同约定超付进度款产生的资金成本，并出具咨询报告。

（2）代建类安置房项目：项目招标阶段是否完成项目的初步设计及概算审批，项目初步设计是否达到规定的深度，概算编制是否依据初步设计进行编制，概算的编制是否规范，概算审批是否进行了全面审核和批复。是否编制项目的施工图预算，实施过程中是否按照概算及施工图预算进行项目的费用控制。项目暂定的设备材料价格达到规定限额是否进行了招标，认质认价材料设备是否在实施前进行了价格审批。

（3）开发转代建项目：对项目合同中结算条款进行审核，相关的结算条款是否全面，结算条款是否具有可操作性，是否存在因合同条款不清导致项目无法核算费用的情况。

（三）采购要求：

1. 审计时间：审计办审计人员自审计通知发出后会即开始进场实施，协助事务所于合同签订后加入审计组协助实施，项目拟于2025年2月底前结束，具体安排、调整由审计组决定。

2. 人员安排

所有相关技术人员不得少于10人且执业年限均在2年以上，其中：

（1）总负责人需有10年以上相关工程审计经验，熟悉工程审计流程，具有一级注册造价工程师或高级工程师（工程造价方向）且具有丰富的房屋建筑类工程审计业绩，要求审计时必须驻场；

（2）工程审计现场负责人需有8年以上工程造价相关经验，并具有一级注册造价工程师或高级工程师（工程造价方向），具有较丰富的房屋建筑类工程审计业绩，要求审计时必须驻场；

（3）工程财务审计现场负责人需有8年以上工程财务审计相关经验，并具有注册会计师执业资格证或高级职称证书，要求审计时必须驻场；

（4）工程招投标审计现场负责人需有5年以上丰富的工程招投标工作经验，熟悉工程招投标全流程，相关法规规定等，要求审计时必须驻场；

（5）除以上人员以外，其他造价从业人员、会计从业人员、招标代理或具有招标审计经验人员分别不少于2名。所派人员具有相应注册执业资格证书或满足中级职称。

（6）上述人员根据实际现场审计需求可随时进行调配。

（7）投标拟派人员原则上与投标文件人员一致，未经投标人书面申请及采购人同意，投标人不得更换、减派项目总负责人及审计现场负责人，投标人未经采购人同意更换的，将视为违约；未经采购人审计组主审同意，投标人不得更换、减派审计项目组其他成员。

3、回避要求：

参与本项目施工方工程项目造价咨询的单位应当回避（如已参与沣东施工方工程项目造价咨询，但不知晓31个项目清单的单位可请电话联系招标人）。

以上请投标人自行核实，并作出书面承诺。