

Now, for tomorrow



关于上海立信会计金融学院

松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮
工程

竣工财务决算审计报告

天职业字[2023]53315号

关于上海立信会计金融学院 松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程 竣工财务决算审计报告

天职业字[2023]53315 号

上海立信会计金融学院：

我公司接受上海市教育委员会（以下简称“市教委”）委托，2023年4月至2023年7月，对上海立信会计金融学院（以下简称“立信”）负责建设的松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程(以下简称“学生公寓修缮项目”)进行了竣工财务决算审计，对重要事项进行了必要的延伸和追溯。审计工作以立信提供的学生公寓修缮工程竣工财务决算报表及相关资料为基础，依据适用期内的工程计价规范、取费标准，以及工程建设、建设财务管理等相关法律法规的规定，按照审计准则实施。立信及有关单位对其提供的财务会计资料以及其他相关资料的真实性和完整性负责。我公司已收到立信校长杨力、基建处处长陈铮和财务处处长李延绍签署的对所提供的会计资料和相关材料的真实性、完整性的书面承诺。我公司的责任是依法独立实施审计并出具审计报告。

一、项目基本情况

（一）项目立项批复情况

2016年4月7日，市教委以《上海市教育委员会关于同意上海立信会计学院实施松江校区学生公寓建设主体变更（回购）修缮工程的批复》（沪教委发〔2016〕76号）批准了该项目立项，项目修缮面积约为9.90万平方米，批准总投资4,776万元，资金来源为市级财



政教育经费。修缮内容为对松江区 18 幢学生公寓实施屋面修缮、内外墙、天棚粉刷、局部门窗维修，给排水更新，卫生间及公共浴室墙地砖、洁具、燃气热水器更换、局部灯具、消防烟感报警系统更新，道路及绿化修复等室外总体工程。

（二）项目实施情况

学生公寓修缮项目根据财政经费下达的时间分 4 年实施，共四个标段，各个标段通过公开招标确定不同的施工单位，各标段主要参建单位情况及开竣工时间如下：

项目名称	标段一	标段二	标段三	标段四
修缮建筑	10#、11#、16#、17#	1#、2#、3#、4#、5#	8#、9#、12#、13#、18#	6#、7#、14#、15#
开工时间	2017-8-10	2018-7-19	2019-6-30	2020-7-12
竣工时间	2017-10-20	2018-9-21	2019-9-8	2020-9-20
施工单位	上海山尤建设展示工程有限公司	上海皓科建设发展有限公司	上海常浦建筑工程有限公司	上海丁盈建设工程有限公司
设计单位	上海筑景建筑设计有限公司			
监理单位	上海绿色都市建设监理咨询有限公司			
项目管理单位	上海同建工程建设监理咨询有限责任公司			
财务监理单位	上海沪港建设咨询有限公司			
招标代理单位	上海教育建设管理咨询有限公司			

二、审计结果和评价

（一）审计结果

根据立信上报的该项目竣工财务决算报表反映，截至 2023 年 8 月 31 日，该项目完成投资 4,423.40 万元，其中：建安工程投资 4,169.24 万元，建筑工程其他费 254.16 万元。项目到位资金 4,423.40 万元，全部为市级财政教育经费。

经审计，该项目实际完成投资额为 4,387.46 万元，其中：建安工程投资 4,133.30 万元，建筑工程其他费 254.16 万元。审定投资较送审金额核减 35.94 万元（建安工程投资），核减率为 0.81%。



（二）审计意见

1. 项目执行国家法律法规情况

学生公寓修缮项目立项手续齐全、立项请示文件内容完整，履行了市教委规定的立项审批程序；立信按照建筑法律法规分标段办理建筑工程施工许可证，竣工后统一办理工程验收备案手续，项目建设程序办理工作基本完善；立信按照国家招投标法律法规进行招标投标采购管理，但存在本报告“三、审计发现的主要问题（一）”。

项目建设过程中严格按照环境影响评价规定等有关法律法规和环境保护政策规定开展工程施工，未发现施工过程中出现环境污染的情况

2. 项目投资控制和资金管理情况

经审计，项目实际投资为 4,387.46 万元，较概算节约 388.54 万元，节约率 8.14%，主要原因为：①公开招标、询比价等确定承包方，价格竞争较充分，节约项目投资 197.50 万元；②概算预估与实际不一致，监理合同预估整个项目为一个整体，实际分四个标段实施，超支 9.96 万元；③概算按照造价咨询预估费用，实际合同为财务监理，委托内容不同取费比例不一致，超支 16.00 万元；④竣工图编制实际由设计单位承担未单独计费，预备费未动用，共节约 217.00 万元。

项目投资真实合规，实际建设内容基本按照批准概算内容进行，未发现概算外建设内容，未发现擅自扩大建设规模和提高建设标准的情况。项目实施过程中设计变更内容符合规定，但存在本报告“三、审计发现的主要问题（二）”。

学生公寓修缮项目共计到位资金 4,423.40 万元，资金来源全部为市级财政教育经费，市教委按年度施工计划分批次及时拨付资金，立信遵循专款专用原则，未发现滞留、转移、侵占、挪用建设资金的



情况，但存在本报告“三、审计发现的主要问题（二）”。

3. 项目建设内部管理情况

立信制定了《修缮及零星工程管理办法》（立信会计金融基（2016）13号），对修缮计划的制定及批准、招标管理、合同管理、施工管理、设计变更及现场签证管理、竣工验收及结算支付等进行了规定。2017年1月基建处在上述管理办法基础上制定了《基建处内部控制实施细则》，进一步完善了招标管理、合同管理、资金支付及签证变更的工作办法及审核流程。经审计，修缮管理办法较为健全，管理办法基本执行，但存在本报告“三、审计发现的主要问题（三）”。

4. 项目效益情况

项目建设中，基建处负责对设计、施工、监理、项目管理单位的管理，审计处负责对财务监理的管理；项目招投标、设备采购基本能够有效控制投资；参建单位基本能够履行各自职责，配合完成项目建设，顺利交付学校使用。

2023年6月，经问卷调查，共获取松江校区学生宿舍宿管、在校学生、保洁等主要使用相关者60份问卷，因大部分问卷参与者都未经历宿舍修缮前后变化，问卷调查结果主要体现修缮后使用者的观感。56.25%受访者认为外墙颜色暗淡、翻新效果一般；13.33%受访者认为学生公寓环境仍有待提升；8.33%受访者认为宿舍阳台更新效果不明显；普遍受访者认为学生公寓修缮后未发现有内墙面脏污、破损脱皮、楼地面坑洼破损的情况，室内整体环境、卫生间焕新等情况有所优化，宿舍安装门禁系统，整体安全性提高。

5. 内部审计监督作用发挥情况

学校制定了《修缮及零星工程审价管理办法》，规范修缮及零星工程审价工作，审计处基本按照上述审价管理办法委托社会审价机构



对修缮工程进行审价。经审价，学生公寓修缮工程四个标段共计审减额 512.25 万元。

审计处还参与该项目 50 万元以上合同审批，对合同条款合规性发表意见，同时通过监督财务监理履职情况、审查财务监理工作成果文件等工作参与工程建设过程监督。

三、审计发现的主要问题

（一）项目执行国家法律法规方面存在的问题

1. 招标工作组织不及时，标段一、标段二修缮工程实际开工时间早于施工许可证下发时间

学生公寓修缮工程标段一、二招标工作组织不及时，施工许可证办理滞后，学校为在暑期完成施工，在未取得施工许可证的情况下提前开工。以标段一为例，标段一工程于 2017 年 4 月 26 日发起招标工作，2017 年 6 月 15 日定标并与施工单位签订合同，施工许可证下发时间为 2017 年 8 月 9 日，截至该时点，监理日志显示标段一工程已完成：内墙涂料 95%，淋浴房贴砖完成 80%，上下水完成 90%，外墙涂料施工中，实际开工时间早于施工许可证下发时间。

上述事项不符合《建筑工程施工许可管理办法》第三条“应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。”的规定。

建议加强项目各流程的组织管理，提前规划项目进度，确保在开工前办出施工许可证，保证建设程序的合规性。

2. 学校采购主体意识不强，未对招标代理实施的采购过程有效监督，未及时制止招评标过程中易影响公平竞争的情况

（1）2 个单项工程投标报名时，招标代理单位未对不同投标人信息有效隔离。2016 年 11 月 14 日，学校委托上海教育建设管理咨



询有限公司组织项目管理服务合同招标工作。经检查相关书面报告：5家潜在投标人在同一张《招标文件领取签到表》中签字确认，并留下各自联系方式等信息，招标代理在开标前未对潜在投标人进行有效的投标信息隔离，可能造成投标人之间串通舞弊的风险。类似情况也存在松江校区学生公寓修缮工程（标段四）招标文件发售阶段，58家潜在投标人在同一张招标文件领取签到表中签字确认，并留下联系方式等信息，未进行有效的投标信息隔离。

上述事项不符合《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令 87 号）第七十八条“采购人、采购代理机构有下列情形之一的，由财政部门责令限期改正，情节严重的，给予警告，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，由其行政主管部门或者有关机关给予处分，并予通报……（十）开标前泄露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者其他可能影响公平竞争的有关招标投标情况的……”的规定。

（2）个别项目评标过程不严谨，存在投标单位标书内容异常一致的情形。2016 年 10 月 31 日，立信委托上海健生教育配置招标有限公司在中国政府采购网发起招标代理公开招标公告，招标控制价 55.00 万元；上海银鑫建设咨询有限公司、上海碧凌工程咨询有限公司、上海教育建设管理咨询有限公司三家单位参与投标，中标单位为上海教育建设管理咨询有限公司，中标金额为 42.30 万元。经检查上述三家投标单位的投标文件，发现上海银鑫建设咨询有限公司和上海碧凌工程咨询有限公司技术标书中都出现：关于评标方法制定、关于分包的处理、关于材料供应的问题、关于材料价格上涨的因素、协助相关管理部门进行项目后评估工作等工作服务内容，上述内容描述完全一致，且非招标文件要求的服务内容。



上述事项不符合《招标投标法实施条例》第四十条“有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标……（四）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异……”的规定。

建议提升公开招标采购形式下“采购主体”意识，强化对招标代理的监督管理，及时发现招标代理在招标流程中的履职不到位情况，保证招标工作的公平公正性。

3. 对招标文件审核不严谨，3 份招标文件关键信息前后矛盾

3 份招标文件关键信息前后矛盾，容易引起投标单位报价分歧，触发废标。如：施工监理合同（标段二）招标文件第六章评标办法约定最高投标限价为 46.02 万元，而招标文件第一章投标邀请中明确本项目采购预算限额 25 万元，实际招标限额为 25 万元；施工监理合同（标段四）招标文件第四章评标办法约定最高投标限价为 25 万元，而招标文件第一章投标邀请中明确本项目采购预算限额 20 万元，实际招标限额为 20 万元；施工监理合同（标段三）对于投标保证金缴纳金额前后要求矛盾，招标文件第一章投标人须知 13 条规定本项目无需缴纳投标保证金，而 22 条又规定本项目需缴纳 6,000 元投标保证金。

上述事项不符合《中华人民共和国招标投标法》第十九条“招标人应当根据招标项目的特点和需要编制招标文件。招标文件应当包括招标项目的技术要求、对投标人资格审查的标准、投标报价要求和评标标准等所有实质性要求和条件以及拟签订合同的主要条款。”的规定。

建议后续基建处提高招标意识，严肃招标工作，加强对招标文件的审核工作，保证招标文件前后信息的一致性。



(二) 项目投资控制和资金管理方面存在的问题

1. 学校对财务监理招标限额控制不严谨, 二次招标限价超概算限额未重新进行概算审批。

2016 年 11 月 4 日, 学校委托上海教育建设管理咨询公司对财务监理招标, 依照市教委 (2016) 76 号批文确定招标限额为 12 万元, 因投标人数不足而流标; 2016 年 11 月 28 日, 立信修改财务监理计费依据, 将原按照沪建计联 (2005) 834 号定性为“工程造价咨询服务”变更为按照沪发改投 (2016) 70 号“财务监理服务”, 招标限额由原概算中规定的 12 万元变更为 30 万元, 并进行财务监理二次招标, 财务监理最终合同价为 28 万, 超概算价 16 万元, 上述二次招标变更招标限额未见招标审批流程。二次招标限价超概算未履行重新审批流程, 招标限价审批流程不合规, 可能导致单项工程投资超概算。

上述事项不符合立信《修缮及零星工程管理办法》第七条“基建处按照学校批准修缮及零星工程计划、预算, 组织招投标工作。”的规定。

建议概算编制时明确服务需求, 按照实际所需服务编制预算, 避免项目投资超出概算限额。

2. 未督促标段一施工单位及时办理签证变更审批, 影响投资控制的准确性、及时性

根据标段一《工程量签证单汇总表》反映, 标段一施工合同共计 25 个签证单合计金额 54.19 万元, 应于完工时间 2017 年 8 月 23 日前审批完成。但由于学校未及时督促施工单位及时提交签证审批资料, 导致最终签批流程有所延后, 其中 9 份签证发起日期为 2017 年 8 月 25 日, 审批完成日期为 2017 年 9 月 25 日, 16 份签证发起日期为 2017 年 10 月, 审批完成日期为 2017 年 10 月。



上述事项不符合《上海立信会计金融学院修缮及零星工程管理办法》第二十四条“所有涉及变更、现场签字必须有文字记载，紧急情况下经主管校长或基建处处长口头认可的，事后必须在7日内补齐有关手续。”的规定。

建议加强对施工单位的管理，督促及时提交审批资料，严格执行先审核后实施的规章制度。

3. 预算申报与合同支付进度不匹配，提前支付合同款

立信未按项目实际合同约定付款进度申报资金预算，为与已到位的预算额度匹配，提前支付12个合同进度款161.75万元。如：《项目管理服务合同》（合同金额49万元）支付条款约定按照每批次项目完工后支付进度款，第三批项目竣工审计并完成归档资料支付合同总价20%，第四批项目竣工并完成资料归档后支付合同总价30%，实际标段3工程于2019年6月开工，2019年9月竣工；标段4于2020年7月开工，2020年9月竣工，但项目管理服务合同于2018年12月全部结清款项，提前支付标段三、标段四项目管理服务费24.5万元，未按照合同约定的付款节点分批次支付合同款项。

预算申报不准确，导致提前支付合同进度款，不利于约束服务单位履行合同义务，影响工程质量保修管理，可能导致后期追责困难。

上述事项不符合《上海市教育委员会所属公办高等学校房屋、设施、大型维修项目经费资助管理办法》（沪教委财〔2018〕122号）第十三条“委属高校编制项目预算应控制在批准的概算总投资规模、范围和标准以内，按照项目实际建设资金需求编制分年度预算和政府采购预算，切实提高预算编制的科学性、准确性、规范性，并加强预算执行。”的规定。

建议根据项目进度合理筹划、申报预算，按合同约定及实际履约



进度支付款项。

4.3 笔资金支付未经分管校领导审核，涉及金额 882.13 万元

本项目共抽查 23 笔凭证，合计金额 3,125.76 万元，占项目实际总投资 4,423.40 万元的 70.66%，其中 3 笔大额资金共计 882.13 万元支付审批流程不合规，未经分管校领导审核。包括：

2017 年 9 月，支付标段一总包单位上海山尤建设展示工程有限公司工程进度款 500.48 万元，工程付款审核单仅签署至基建处负责人，未经分管校领导审核直接支付；2017 年 12 月支付标段一总包单位上海山尤建设展示工程有限公司工程尾款 288.75 万元，工程付款未经分管校领导审核；2018 年 12 月支付标段二上海皓科建设发展有限公司零星工程施工进度款 92.90 万元，工程付款未经分管校领导审核直接支付。

上述事项不符合立信会计学院《上海立信会计金融学院修缮及零星工程管理办法》（立信会计金融基（2016）13 号）第二十八条“修缮及零星工程资金支付审批权限，合同付款：金额在 50 万元以下的资金支付由基建处负责人审批，金额在 50 万元（含 50 万元）以上的资金支付由分管校领导审批。”的规定。

建议严格按照规定，提交付款审核时经相应权限人审批；建议财务加强付款审核，未按规定审批的费用不予支付。

5. 结算工程量异常，结算金额不准确

学生公寓修缮项目 4 个标段结算报告存在部分分部分项工程在不同宿舍楼的修缮工程量完全一致的情况，与实际破损情况、施工图纸不符的情况。如施工合同标段四结算报告（沪港审基（2020）第 2438 号），本次修缮的 4 栋学生宿舍 6#、7#、14#、15#中，每栋楼修缮的防滑地砖（阳台、宿舍、走道）皆为 1,152.9 m²；白色地砖皆为



56.5 m²；黑色不锈钢踢脚线皆为 5.25 m²；块料楼梯面层皆为 158 m²。因学校参与项目建设人员已调整变动，财务监理也未提供计算底稿和图纸等其他工程量确认佐证材料，本次审计难以核准实际工程量。

上述事项不符合《修缮及零星工程审价管理办法》第十一条“社会审价机构在审价过程中对工程量或者审核内容有较大差异的，应向学校审计处提请召开有社会审价机构、学校审计处、学校基建处、施工单位参加的会商会议，并按以下原则处理：（一）对差异内容进行核对，与会各方取得一致意见的，形成会商纪要，在与会各方会签后，社会审价机构以此为依据进行审价，并出具审价报告；（二）与会各方不能达成一致意见或对审价结论有分歧的，审计处应组织第二次协调，仍不能取得一致意见的，社会审价机构可自行出具审价报告，但须将分歧各方的意见及审价依据，以书面形式附于审价报告后……”的规定。

建议督促施工单位按照实际施工量报审，审价单位按照实际工程量结算施工合同。

6. 多计建安工程投资 35.94 万元

学生公寓修缮工程共分 4 个标段实施，由上海沪港建设咨询有限公司分别针对各个标段出具结算审价报告，金额合计为 4,030.07 万元，经审计组复审审定金额为 3,994.13 万元，核减 35.94 万元，明细情况如下：

（1）标段一，核减 3.31 万元，其中：①工期延误 2 天未核减工期延误费 0.33 万元；②补充协议部分安全文明施工费计取错误，未按合同约定工程造价*3.3%比例计算，核减 2.48 万元；③外墙脚手架重复计取 0.5 万元，审计予以核减。

（2）标段二，核减 19.41 万元，其中：①抹灰工程多计工程量



570 m²，多计工程费 8.59 万元；②楼地面涂膜防水单价多计 38.65 元/m²，多计工程费 0.08 万元；③现浇混凝土台池模板多计工程量 1095.47 m²，多计工程费 10.74 万元。

(3) 标段三，核减 12.04 万元，主要原因为现浇混凝土台池模板多计工程量 348.77 m²，多计工程费 12.04 万元。

(4) 标段四，核减 1.18 万元，主要原因为社保取费计算错误，2020 年 7 月应为 31 天，实际结算时按照 30 天计算，在月缴费总数固定的情况下，导致工人每天的社保计费增加，最终增加人工费 1.18 万元，审计予以核减。

上述事项不符合《建设工程价款结算暂行办法》（财建〔2004〕369 号）第五条“从事工程价款结算活动，应当遵循合法、平等、诚信的原则，并符合国家有关法律、法规和政策。”的规定。

建议加强投资控制管理，同时对上述多计款项应据实调整，并作相应的会计处理。

（三）项目建设内部管理情况方面存在的问题

1. 修缮管理制度不健全，缺少过程资料管理制度

立信归档制度未要求施工过程中的工程会议纪要、合同会签单、部分参建单位履约成果资料、结算报告软件版等重要资料归档。经审计，部分由经办人自行保管资料已遗失，对工程后续管理和信息维护会造成一定影响。

建议基建处与其他部门加强沟通，明确相关资料的归档标准和归档范围，完善大型维修项目资料归档制度，做好各项目工程资料的归档工作。



2. 对合同审核不严谨，部分合同实际签订内容与招、投标文件不一致，个别合同缺失关键条款及个别合同付款条款矛盾

(1)《建设工程施工合同（标段二）》缺失违约处罚条款。2018年6月，学校和上海皓科建设发展有限公司签订《建设工程施工合同（标段二）》，合同金额1,067.09万元，其中专用条款约定“5.1.1特殊质量标准和要求：工程质量一次合格率100%。如果施工质量没有达到上述承诺将处以工程总造价的XXX%（按中标人承诺填写）的违约金”，上述质量处罚条款因经办人员疏忽，未在合同中约定，实际施工单位投标报价质量处罚保证金为合同金额3%。

(2)3份合同实质性条款变更。如《建设工程施工合同（标段三）》招标文件约定工期70天，即2019年6月25日至9月5日，而实际签订的合同时，因经办人员合同审核不严谨，实际合同约定工期延长至80天，合同工期变更为2019年6月25日至9月15日。

(3)《财务监理合同》关于考核及付款条款前后矛盾。《财务监理合同》专用条款二十七条约定项目分2年实施，每年支付合同金额20%，完成竣工决算审计后支付剩余酬金。而合同附件1《财务监理考核办法》约定考核和质保金条款：取10%合同金额与过程考核挂钩；另取10%作为质保金，视考核结果支付，且根据考核结果决定是否委托后续审价工作。

因合同审核不严谨，出现实际签订合同出现条款缺失、与招投标文件不一致、条款矛盾等一系列问题，导致实际签订合同不利于学校、不利于约束参建单位，引发质量、进度风险。

上述事项不符合《中华人民共和国招标投标法》第四十六条“招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再行订



立背离合同实质性内容的其他协议。”的规定。

建议加强对合同的审核，确保合同条款与招、投标文件一致，合同条款前后一致，保证学校利益不受损失。

3. 合同条款约定不明确，在调整固定单价合同时，未约定招标控制价与投标报价之间差价风险承担人

《建筑工程施工合同（标段一）》部分材料施工单位报价与招标控制价存在较大的偏差，如内墙涂料材料费招标控制价为 10.27 元/kg，投标价为 3.851 元/kg，上述材料在施工过程中出于环保考虑，调整了材料规格，立信重新审批了环保涂料价格 20 元/kg，导致最终涂料价格与投标报价之间存在价差 16.149 元/kg。实际施工单位在招标控制价指导下报价，采用明显低于市场价格投标，以求低价中标，理应承担投标报价与招标控制价之间的差价，即（10.27-3.851）之间差价，但因合同约定不明确，该部分差价最终结算时由立信承担，导致工程费用增加。

上述事项不符合《建设工程价款结算暂行办法》（财建（2004）369号）第五条“从事工程价款结算活动，应当遵循合法、平等、诚信的原则，并符合国家有关法律、法规和政策。”的规定。

建议学校在签订工程合同时，在合同条款中明确，调整材料单价时，招标控制价与投标报价之间差价应由施工单位承担，减少潜在投标人低价中标，降低工程质量标准的风险。

4. 部分合同签署不规范，签署时间早于合同审批完成时间或未经授权人签署

（1）3 份合同实际签订时间早于合同审批完成时间。《财务监理合同》（标段一-二），合同审批流转完成时间 2017 年 5 月 31 日，但合同签订时间 2017 年 4 月 20 日；《施工监理合同》（标段一）合同审



批完成时间 2017 年 6 月 15 日，合同签订时间 2017 年 6 月 9 日；《施工监理合同》（标段二）合同审批完成时间 2017 年 6 月 4 日，合同签订时间 2017 年 5 月 18 日。合同签订时间皆早于合同审批时间。

（2）《招标代理合同》未经基建处负责人签署。2017 年 1 月，立信与上海教育建设管理咨询有限公司签订《招标代理合同》，合同金额为 43.2 万元，按修缮管理办法规定应由基建处负责人签署合同，相关负责人在 OA 审批流程上完成相应审核，但因经办人员疏忽，纸质合同实际未签署。

上述事项不符合《上海立信会计金融学院修缮及零星工程管理办法》第十二条“……重要合同是指合同金额 50 万元（含 50 万元）以上的合同，一般合同指 50 万元以下的合同。”以及第十五条“校长授权一般合同由基建处负责人签署，重要合同由分管校领导签署。”的规定。

建议按照相关管理办法，完成合同审批后经相应授权审批人签署。

5. 会计核算不准确，将修缮支出费用化，未资本化核算

立信对修缮项目进行会计核算时，修缮过程中发生的工程支出通过“维修（护）费—房屋及室外工程维修费”科目核算，将修缮成本费用化，未资本化核算。

上述事项不符合《政府会计准则第 3 号—固定资产》（财会〔2016〕12 号）“第十条……在原有固定资产基础上进行改建、扩建、修缮后的固定资产，其成本按照原固定资产账面价值加上改建、扩建、修缮发生的支出，再扣除固定资产被替换部分的账面价值后的金额确定……”的规定。

建议加强会计核算管理，按照政府会计准则准确核算修缮支出，



将修缮支出资本化计入固定资产价值。

6. 未督促参建单位合同履约，部分合同义务未履行，已全额付款

项目管理合同内的后评价工作未实施，学校已向项目管理单位全额支付合同款 49 万元。财务监理绩效评价工作未实施，学校已向财务监理单位全额支付合同款 28 万元。合同双方均未对上述后评价工作、绩效评价工作做出进一步约定，学校也未督促服务单位完成合同履约，也未参照合同考核条款对财务监理单位的履约情况进行考核管理。

上述事项不符合《中华人民共和国民法典》第五百七十七条“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。”的规定。

建议加强对参建单位的监督管理，严格要求参建单位按照合同履约并引入考核机制，加强对参建单位的考核，以保障学校利益。

7. 未及时了解相关政策并督促施工单位及时申请办理社保优惠，导致施工单位存在未享受国家优惠政策，增加施工单位工人社保费用

《建设工程施工合同》（标段 4）施工期间为 2020 年 7 月至 2020 年 9 月，施工单位上海丁盈建设工程有限公司为中小微企业，立信未及时了解并督促施工单位按照《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号）及《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知》（人社部发〔2020〕49 号）规定，及时享受“从 2020 年 2 月起，免征中小微企业三项社会保险单位缴费部分至 2020 年 12 月底”的社保优惠政策，导致结算时存在建筑工人社保费用增加。

上述事项不符合《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》（人社部发〔2020〕11 号）第一条“自 2020 年 2 月起，各省、自治区、



直辖市（除湖北省外）及新疆生产建设兵团（以下统称省）可根据受疫情影响情况和基金承受能力，免征中小微企业三项社会保险单位缴费部分，免征期限不超过5个月”及《关于延长阶段性减免企业社会保险费政策实施期限等问题的通知（人社部发〔2020〕49号）》第一条“各省对中小微企业三项社会保险单位缴费部分免征的政策，延长执行到2020年12月底。”的规定。

建议学校及时了解相关政策，督促施工单位及时办理享受相关优惠，节约建设成本。

四、审计建议

（一）项目执行国家法律法规方面

加强项目各流程的组织管理，提前规划项目进度，确保在开工前办理各项施工手续，保证建设程序的合规；提升公开招标采购形式下“采购主体”意识，强化对招标代理的监督管理，及时发现招标代理在招标流程中的履职不到位情况，引入对招标代理的考核管理，保证招标工作的公平公正性；同时提高招标严谨意识，严肃招标工作，加强对招标资料审核，保证招标环节的合规性。

（二）项目投资控制和资金管理

提高概算编制的准确性，明确合同定位，按照批准概算控制项目投资，确需调整单项投资的，应按照相关规定履行报批流程；督促施工单位及时提交签证施工图纸、图片影像等资料，完善变更内容的特征描述、签证计算过程等资料，并及时完成签证审批；按照施工进度和资金需要申报预算，按照合同约定支付进度款；严格按照修缮管理办法发起支付审批流程，待审批完成后支付相关款项。

（三）项目建设内部管理情况方面

加强合同审批确保合同条款与招投标文件前后一致，合同内容



完整、合同条款明确且前后一致，并按照合同流程审批、签署合同；加强会计核算管理，按照政府会计准则准确核算修缮支出，将修缮支出资本化计入固定资产价值；加强对参建单位的监督管理，严格要求参建单位按照合同履行并引入考核机制，对未完全履约单位实施扣款处理，以保障学校利益；同时加强对国家宏观政策的了解，督促施工单位及时办理享受相关优惠，节约工程投资。

附件：1. 竣工财务决算审计发现问题清单表

2. 概算执行情况对比分析表

【以下无正文】



关于上海立信会计金融学院松江校区学生公寓建设主体变更(回购)
修缮工程竣工财务决算审计报告(续)

天职业字[2023]53315号

【此页无正文】



中国注册会计师：



中国注册会计师：



松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程竣工财务决算审计 发现问题清单表

审计项目：松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程

问题清单 序号	与报告对应关系	涉及单位	问题摘要	问题金额(单 位:万元)	整改建议
1	报告三(一)1	立信会计金融 学院	招标工作组织不及时,标段一、标段二修缮工程实际开工时间早于施工许可证下发时间		加强项目各流程的组织管理,提前规划项目进度,确保在开工前办出,保证基建程序的合规。
2	报告三(一)2	立信会计金融 学院	学校采购主体意识不强,将主要招标工作委托于招标代理,但未对招标代理实施有效监督,未及时制止招评标过程中易影响公平竞争的情况 (1)2个单项工程投标报名时,招标代理单位未对不同投标人信息有效隔离,所有投标人签署在同一张表内,可能造成投标人之间串通舞弊的风险。 (2)个别项目评标过程不严谨,未发现投标单位标书内容异常一致的情形		建议加强公开招标采购形式下“采购主体”意识、加强对招标代理的监督管理,保证招标工作的公平公正。
3	报告三(一)3	立信会计金融 学院	对招标文件审核不严谨,3份招标文件前后关键信息前后矛盾: 1)施工监理合同(标段二)、施工监理合同(标段四)招标文件对于投标限价要求前后矛盾,容易引起投标单位报价分歧;2)施工监理合同(标段三)标文件中对于投标保证金的约定前后矛盾,易产生投标人因投标保证金缴纳不符而废标		后续基建处提高招标意识,严肃招标工作,加强对招标文件的审核工作,保证招标文件前后信息的一致性。
4	报告三(二)1	立信会计金融 学院	学校对财务监理招标限额控制不严谨,二次招标限价超概算限额未重新进行概算审批	30.00	建议概算编制时明确服务需求,按照实际所需服务编制预算,避免项目投资超出概算限额。
5	报告三(二)2	立信会计金融 学院	未督促标段一施工单位及时办理签证变更审批,影响投资控制的准确性、及时性	54.19	加强对施工单位的管理,督促及时提交审批资料,严格执行先审核后实施的规章制度。

松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程竣工财务决算审计 发现问题清单表

审计项目：松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程

问题清单 序号	与报告对应关系	涉及单位	问题摘要	问题金额(单 位: 万元)	整改建议
6	报告三(二)3	立信会计金融 学院	预算申报与合同支付进度不匹配, 为完成预算提前支付12个合同 进度款	161.75	建议根据项目进度合理筹划、申报预 算, 按合同约定及实际履约进度支付款 项。
7	报告三(二)4	立信会计金融 学院	3笔大额资金支付审批流程不合规, 未经分管校领导审核, 合计 金额882.13万元: 1) 2017年9月110#凭证; 2) 2017年12月7819# 凭证; 3) 2018年12月6624#凭证	882.13	建议严格按照规定, 提交付款审核时经 相应权限人审批; 建议财务加强付款审 核, 未按规定审批的费用不予支付。
8	报告三(二)5	立信会计金融 学院	学生公寓修缮项目4个标段结算报告存在部分分部分项工程在不 同宿舍楼的修缮工程量完全一致的情况, 与实际破损情况、施工 图纸不符的情况		建议督促施工单位按照实际施工量报 审, 审价单位按照实际工程量结算施工 合同。
9	报告三(二)6	立信会计金融 学院	多计建安工程投资。其中: 标段一, 核减3.31万元; 标段二, 核 减19.41万元; 标段三, 核减12.04万元; 标段四, 核减1.18万元	35.94	建议加强投资控制管理, 同时对上述多 计款项应据实调整, 并作相应的会计处 理。
10	报告三(三)1	立信会计金融 学院	修缮管理制度不健全, 缺少过程资料管理制度。 立信归档制度未要求施工过程中的工程会议纪要、合同会签单、 部分参建单位履约成果资料、结算报告软件版等重要资料归档。 经审计, 部分由经办人自行保管资料已遗失, 对工程后续管理和 信息维护会造成一定影响		建议基建处与其他部门加强沟通, 明确 相关资料的归档标准和归档范围, 完善 基建维修项目资料归档制度, 做好各项 目工程资料的归档工作。
11	报告三(三)2	立信会计金融 学院	对合同审核不严谨, 存在部分合同实际签订内容与招、投标文件 不一致, 个别合同缺失关键条款及个别合同付款条款矛盾: 1) 《建设工程施工合同(标段二)》缺失违约处罚条款; 2) 3份合 同实质性条款变更, 分别为《施工监理合同标段二》、《建设工 程施工合同(标段三)》《施工设计服务合同》; 3) 《《财务监 理合同》关于考核及付款条款前后矛盾		建议加强对合同的审核, 确保合同条款 与招、投标文件一致, 合同条款前后一 致, 保证学校利益不受损失。

松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程竣工财务决算审计 发现问题清单表

审计项目：松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程

问题清单 序号	与报告对应关系	涉及单位	问题摘要	问题金额(单 位:万元)	整改建议
12	报告三(三)3	立信会计金融 学院	合同条款约定不明确,在调整固定单价合同时,未约定招标控制价与投标报价之间差价风险承担人		建议学校在签订工程合同时,在合同条款中明确,调整材料单价时,招标控制价与投标报价之间差价应由施工单位承担,减少潜在投标人低价中标,降低工程质量标准的风险。
13	报告三(三)4	立信会计金融 学院	部分合同签署不合规,签署时间早于合同审批完成时间或未经授权人签署:1)《财务监理合同》(标段一-二)(《施工监理合同》(标段一)《施工监理合同》(标段二)等3个合同实际签署时间早于合同审批完成时间;2)《招标代理合同》未经基建处负责人签署		建议按照相关管理办法,完成合同审批后经相应授权审批人签署。
14	报告三(三)5	立信会计金融 学院	会计核算不准确,将修缮支出费用化,未资本化核算		建议加强会计核算管理,按照政府会计准则准确核算修缮支出,将修缮支出资本化计入固定资产价值。
15	报告三(三)6	立信会计金融 学院	未督促参建单位合同履行,部分合同义务未履行,已全额付款。项目管理合同内的后评价工作未实施,学校已向项目管理单位全额支付合同款19万元。财务监理绩效评价工作未实施,学校已向财务监理单位全额支付合同款28万元	77.00	建议加强对参建单位的监督管理,严格要求参建单位按照合同履行并引入考核机制,加强对参建单位的考核,以保障学校利益。
16	报告三(三)7	立信会计金融 学院	未及时了解相关政策并督促施工单位及时申请办理社保优惠,导致施工单位存在未享受国家优惠政策,增加施工单位工人社保费用		建议学校及时了解相关政策,督促施工单位及时办理享受相关优惠,节约建设成本。
合计				1,241.01	

松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程概算执行情况对比分析表

审计项目：松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程

单位：万元

序号	批准概算内容	批准(评审) 概算金额	投资完成额		审计核增 (+) 或核减 (-)	超支(+)		节约(-)		备注
			送审数	审定数		金额	比例	金额	比例	
		1	2	3	4=3-2	5=3-1	6=5/1	5=3-1	6=5/1	
一	建筑安装工程费	4,302.00	4,169.24	4,133.30	-35.94	703.81	16.36%	-872.51	-20.28%	
(一)	装饰装修工程	2,563.00	2,666.33	2,633.20	-33.13	506.47	19.76%	-436.27	-17.02%	
1	屋面修缮	43.00	175.80	175.80	-	132.80	308.84%			
2	外墙修缮	500.00	669.61	660.52	-9.09	160.52	32.10%			
3	门窗修缮	187.00	292.92	292.92	-	105.92	56.64%			
(1)	新增纱窗	165.00	217.87	217.87	-	52.87	32.04%			
(2)	门窗整修	22.00	75.05	75.05	-	53.05	241.14%			
4	内墙修缮	648.00	389.68	389.68	-	52.11	8.04%	-310.43	-47.91%	
(1)	宿舍、阳台、走道、公共门厅、楼梯间	371.00	126.23	126.23	-			-244.77	-65.98%	
(2)	盥洗室、卫生间、集中浴室	249.00	183.34	183.34	-			-65.66	-26.37%	
(3)	隔断整修	28.00	80.11	80.11	-	52.11	186.11%			
5	顶棚修缮	590.00	562.12	562.12	-			-27.88	-4.73%	
(1)	宿舍、阳台、走道、公共门厅、楼梯间	397.00	395.01	395.01	-			-1.99	-0.50%	
(2)	盥洗室、卫生间、集中浴室	193.00	167.11	167.11	-			-25.89	-13.41%	
6	楼地面修缮	595.00	576.20	552.16	-24.04	55.12	9.26%	-97.96	-16.46%	
(1)	宿舍、阳台地坪破损修复	65.00	143.48	119.44	-24.04	54.44	83.75%			
(2)	走道、公共门厅、楼梯间	203.00	185.63	185.63	-			-17.37	-8.56%	
(3)	盥洗室、卫生间、集中浴室	161.00	98.13	98.13	-			-62.87	-39.05%	
(4)	楼梯栏杆	6.00	6.68	6.68	-	0.68	11.33%			
(5)	阳台栏杆	110.00	103.65	103.65	-			-6.35	-5.77%	
(6)	晾衣架翻新	50.00	38.63	38.63	-			-11.37	-22.74%	
(二)	机电设备安装工程	1,443.00	1,247.92	1,245.11	-2.81	197.34	13.68%	-395.23	-27.39%	
1	室内给排水修缮	1,076.00	697.28	697.28	-			-378.72	-35.20%	
(1)	给排水系统修缮	840.00	697.28	697.28	-			-142.72	-16.99%	
(2)	热水淋浴设备	236.00	-	-	-			-236.00	-100.00%	
2	消防工程	198.00	186.32	186.32	-			-11.68	-5.90%	
3	电气工程	20.00	220.15	217.34	-2.81	197.34	986.70%			
4	弱电工程	149.00	144.17	144.17	-			-4.83	-3.24%	

建安工程总体因公开招标，价格竞争较为充分，概算整体节约，但细项因概算编制不准确，概算预估与实际施工需求不匹配，学校按照建安工程概算总额控制，根据现场需求，在建安工程内部进行细项调整

松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程概算执行情况对比分析表

审计项目: 松江校区学生公寓建设主体变更(回购)修缮工程

单位: 万元

序号	批准概算内容	批准(评审) 概算金额	投资完成额		审计核增 (+) 或核减 (-)	超支(+)		节约(-)		备注
			送审数	审定数		金额	比例	金额	比例	
(三)	室外总体	296.00	254.99	254.99	-			-41.01	-13.85%	
1	道路	212.00	193.89	193.89	-			-18.11	-8.54%	
2	室外管网	60.00	56.32	56.32	-			-3.68	-6.13%	
3	绿化修复	24.00	4.78	4.78	-			-19.22	-80.08%	
二	建筑工程其他费	267.00	254.16	254.16	-	25.96	9.72%	-38.80	-14.53%	
1	建设单位管理费	50.00	49.00	49.00	-			-1.00	-2.00%	
2	编制项目申请报告	18.00	9.90	9.90	-			-8.10	-45.00%	概算预估较充分, 实际通过询价确定服务单位, 价格竞争充分, 节约项目申请报告费用
3	设计费	41.00	39.00	39.00	-			-2.00	-4.88%	
4	施工监理费	76.00	85.96	85.96	-	9.96	13.11%			概算将整个项目看做一个标段按比例收取费用, 实际项目分为4个标段实施, 4个监理合同增加费用
5	工程造价咨询及审价	12.00	28.00	28.00	-	16.00	133.33%			概算按照造价咨询预估费用, 实际合同为财务监理, 委托内容不同取费比例不一致
6	招标代理费	60.00	42.30	42.30	-			-17.70	-29.50%	概算预估较充分, 实际通过公开招标确定服务单位, 价格竞争充分, 节约项目申请报告费用
7	竣工图编制费	10.00	-	-	-			-10.00	-100.00%	已由设计单位编制竣工图, 相关费用已包含在设计费中, 无法单独拆分竣工图编制费
三	预备费	207.00	-	-	-			-207.00	-100.00%	实际未动用
四	建设项目总投资	4,776.00	4,423.40	4,387.46	-35.94	729.77	15.28%	-1,118.31	-23.42%	



统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-1)



扫描二维码
获取市场主体
信用信息。涉
及商业秘密、
知识产权等
信息的除外。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 14840万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A 1和A-5区域

登记机关



2023年07月13日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

11010150

批准执业文号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：

2011年11月14日

证书序号：0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制