

深圳市坪山区审计局

审计报告

深坪审报[2017]217号

被审计单位：深圳市坪山区住房和建设局

审计项目：祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格专项审计

根据《中华人民共和国审计法》第二十二条的规定，按照《祥祺滨河名苑和新城东方丽园项目保障性住房回购价格审计工作会议纪要》（深坪府办公纪〔2017〕198号）及年度审计计划，深圳市坪山区审计局成立审计组，自2017年11月23日至2017年12月5日，对深圳市坪山区住房和建设局送审的祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格进行了审计，深圳市坪山区住房和建设局及有关单位对其提供的项目资料以及其他相关资料的真实性和完整性负责，深圳市坪山区审计局的责任是对其进行审计并出具审计报告。

一、基本情况

（一）项目基本情况

2012年10月26日，深圳市坪山新区城市建设局与深圳祥祺房地产开发有限公司签订了《洋母帐旧改项目保障性住房建设监管协议书》（以下简称“监管协议”）。根据监管协议，深圳祥祺房地产开发有限公司向政府提供总建筑面积为1936平方米、套数为33套的保障性住房，协议约定项目竣工验收合格后由原坪山新区管委会回购，回购价格按照保障性住房建造成本加3%利润的价格执行，并约定建造成本参照《关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）规定的计算方式，在竣工验收后，双方共同委托认可的、具有相关资质的造价机构对建造成本进行核算，并以审计部门最终审计确认的价格为准。

《祥祺滨河名苑和新城东方丽园项目保障性住房回购

价格审计工作会议纪要》（深坪府办公纪〔2017〕198号）要求区审计局对该保障房项目回购价格进行审计。

（二）实施审计的基本情况

根据《关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）规定，对于2004年底之后签订的土地合同和补充协议中以成本价移交的项目，建议以竣工当年的三算单确定移交成本价价格。本项目土地出让合同签订于2012年11月。按此规定，坪山区住房和建设局委托了造价机构对回购价格进行了核算。

祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格专项审计采用送达审计的方式，审计过程中采用了综合单价和清单描述全面审计法，对项目工程量、套价、取费等进行审核，并通过审核相关资料得出审计结论，并对发现的问题提出改进意见。

审核工程量按竣工量计算，设备、材料价格采用《深圳市建设工程价格信息》2012年第10期信息价，缺项部分采用市场价；回购保障性住房部分审定金额已按照协议计算3%的利润。

室外景观及绿化工程等部分分包工程由于为总价包干合同，且未提供图纸等资料，按照深圳祥祺房地产开发有限公司与相关施工单位签订的施工合同、工程结算书的价格计入审定金额。

二、审计结果和审计评价

（一）审计结果

本项目送审金额为 185,288,425.54 元,总建筑面积 50621.73m²。经审计,审定金额为 169,269,426.77 元,核减 16,018,998.77 元,核减率为 8.65%,其中回购保障性住房建筑面积 1947.44m²,送审金额为 8,479,881.81 元,审定金额为 7,845,136.21 元(已按监管协议计算 3%的利润),核减 634,745.60 元,核减率为 7.49%(详见附表)。

(二) 审计评价

审计结果表明,深圳市坪山区住房和建设局送审项目资料较齐全,但存在多计造价问题。

三、审计发现的主要问题及建议

(一) 回购价格多计 634,745.60 元。

按照监管协议规定,多计的回购金额 634,745.60 元应扣减,以审定造价 7,845,136.21 元进行回购。

(二) 部分报送清单被审计单位未按图纸资料编制,存在与清单定额不一致导致单价偏差较大问题。被审计单位应加强工程价格审核工作,严格把关,提高造价准确性。

请深圳市坪山区住房和建设局在收到审计报告之日起 90 日内,将审计意见及建议采纳情况书面反馈区审计局(附相关证明性材料)。

附件:祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格专项审计汇总表

深圳市坪山区审计局

2017 年 12 月 8 日

祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格专项审计汇总表

工程名称：祥祺滨河名苑保障房收购项目回购价格专项审计

单位：人民币（元）

序号	单项工程名称	送审金额	审定金额	核减额	单位造价（元/m2）	核减率%	备注
一	祥祺滨河名苑工程总造价	185,288,425.54	169,269,426.77	16,018,998.77		8.65	
二	保障性住房回购价格	8,479,881.81	7,845,136.21	634,745.60	4,028.44	7.49	A(建造成本)+B(3%利润)
A	建造成本	8,232,894.96	7,616,637.10	616,257.86	3,911.10	7.49	A1+A2
A1	保障性住房室内装饰价格	1,104,768.53	1,104,768.53	0.00	567.29	0.00	固定合同总价+设计变更价格
A2	保障性住房的价格	7,128,126.43	6,511,868.57	616,257.86	3,343.81	8.65	四*保障性住房建筑面积1947.44m2/总建筑面积50621.73m2
B	利润	246,986.85	228,499.11	18,487.74	117.33	7.49	A*3%
	合计	8,479,881.81	7,845,136.21	634,745.60	4,028.44	7.49	