

建设工程质量保修金存在争议的几个问题

丰艳春

(襄樊学院 湖北襄樊 441053)

【摘要】目前,我国对工程建设质量保修金(保证金)的相关规定存在不一致的问题,本文分析了在质量保修金及保修期限概念、预留保修金基数、计提保修金比例、质量保修期限和保修金返还时间等问题上产生争议的原因,提出了规范质量保修金相关问题的几点建议。

【关键词】基建会计处理 质量保修金 争议 原因 解决争议的建议

建设工程质量保修金是指在工程完工后,按照一定比例从工程价款中划出留存于建设单位的那部分工程款。建设工程质量保修金在建设单位留存的目的是保障建设单位已竣工工程质量而在保修期内出了问题能够有费用进行维修。在实际工作中,建设单位基建会计在具体处理质量保修金问题上与施工方往往发生争议,本文特就此问题作些分析。

一、存在争议的几个问题

1. 概念不统一。

(1)施工合同现在采用的EF-2007-0203示范文本附件3“工程质量保修书”中定义为质量保修金。

(2)建质[2005]7号文件《建设工程质量保证金管理暂行办法》中定义为质量保证金。

(3)财建[2002]394号文件《基本建设财务管理规定》第三十四条中定义为质量保证金;财建[2004]369号文件《建设工程价款结算暂行办法》第十三条(四)工程竣工价款结算中定义为质量保证金(保修)金。

质量保证金与质量保修金的概念应该是不一样的。质量保证金是施工单位根据建设单位的要求,在建设工程承包合同签订之前,预先交付给建设单位,用以保证施工质量的资金;质量保修金是施工单位与建设单位在工程承包合同中约定或施工单位在工程质量保修书中承诺,在建筑工程竣工验收交付使用后,从应付的建设工程款中预留的用以维修建设工程在保修期限和保修范围内出现的质量缺陷的资金。

2. 基数不统一。

(1)施工合同目前采用的EF-2007-0203示范文本附件3“工程质量保修书”规定保修金的基数是施工合同金额。

(2)建质[2005]7号文件《建设工程质量保证金管理暂行办法》规定保证金的基数是工程价款;而财建[2002]394号文件《基本建设财务管理规定》第三十四条规定保证金的基数是工程价款结算总额,即为工程决算价款;而财建[2004]369号文件《建设工程价款结算暂行办法》第十三条规定保证金的基数是工程竣工结算价款。

工程合同价款和工程决算价款是不一样的,因工程变更

等原因,工程决算价款实际上要大于合同价款,因而采用不同的基数会造成计算的质量保修金存在较大的差异。

3. 预留比例不统一。①施工合同原来采用的GF-1999-0201示范文本附件3“工程质量保修书”中规定预留的比例为不超过施工合同价款的3%;②施工合同目前采用的EF-2007-0203示范文本附件3“工程质量保修书”中未明确预留的比例;③建质[2005]7号文件《建设工程质量保证金管理暂行办法》中规定预留的比例为“应由发包人与承包人在合同中约定”,并且在第七条中强调“全部或者部分使用政府投资的建设项目,按工程价款结算总额的5%左右的比例预留保证金”;④财建[2002]394号文件《基本建设财务管理规定》第三十四条规定预留的比例为5%,在财政部后来对本通知的解释中,称5%是最低比例;⑤财建[2004]369号文件《建设工程价款结算暂行办法》第十三条规定的比例为5%左右。

4. 保修期限概念不一致,期限不一致。

(1)施工合同原来采用的GF-1999-0201示范文本附件3“工程质量保修书”提出的概念是“质量保修期限”,并且基本采用《建筑工程质量管理条例》第四十条的最低保修期限:在正常使用条件下,房屋建筑工程的最低保修期限为:①地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;②屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为5年;③供热与供冷系统为2个采暖期、供冷期;④电气管线、给排水管道、设备安装为2年;⑤装修工程为2年;⑥其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

施工合同目前采用的EF-2007-0203示范文本附件3“工程质量保修书”中的概念和期限同上。

(2)建质[2005]7号文件《建设工程质量保证金管理暂行办法》提出的概念是“缺陷责任期”,并且期限“一般为六个月、十二个月或二十四个月,具体可由发承包双方在合同中约定”;财建[2002]394号文件《基本建设财务管理规定》第三十四条未明确提出保修期概念,只规定期限为“工程竣工验收一年后”;财建[2004]369号文件《建设工程价款结算暂行办法》第十三条提出的概念是“质保期”,期限为“工程交付使用一

年,质保期到期后合同另有规定的,从其约定”。

质量保修期与缺陷责任期是不一样的。质量保修期是施工方对工程承担保修责任的一个最低期限。建质[2005]7号文件《建设工程质量保证金管理暂行办法》中的“缺陷责任”是指建设工程质量不符合工程建设强制性标准、设计文件,以及承包合同约定的要求。建设工程地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限,该合理使用年限一般长达50~70年,根据建设工程质量终身制,缺陷责任期应该比质量保修期长,工程的质量问题有可能发生在质量保修期以内,也有可能发生在质量保修期满以后,如果缺陷发生在质量保修期内,施工方不维修,建设单位可在质量保修金内扣除;但如果缺陷发生在质量保修期以后缺陷责任期以内,施工方不维修,建设单位就不好办了。

5. 返还时间有争议。根据施工合同目前采用的GF-1999-0201示范文本和EF-2007-0203示范文本中的约定,屋面防水工程的保修期限为5年,其他工程保修期限为2年。在两年保修期限期满后,施工单位要求支付其他工程的保修金,建设单位只保留屋面防水工程的保修金,5年以后再支付屋面防水保修金。建设单位认为一栋房子是一个整体,质量保修金不可能根据不同的工程项目、对应不同的保修期限进行拆解,应将质量保修金在所有的期限期满后统一支付。另外,在合同中关于质量保修期地基基础工程和主体结构工程的表述为:设计文件规定的该工程的合理使用年限,指出该合理使用年限一般长达50~70年,那么质量保修金是否在50~70年后支付?这在质量保修金的返还问题上明显是不现实的。

6. 质量保修金返还的渠道不畅通。建设单位的财务部门具体返还质量保修金时,除要求有建设部门的审批,还要求有使用部门、管理部门的审批,在办理审批手续过程中往往因前述各种争议会遇到重重阻力。

二、争议产生的原因

1. 政府各个管理部门在工程质量保修金问题上的规定缺乏沟通协调,导致政出多门,提法不一,降低了规范的权威性。加之有些规定不够具体、欠缺明晰性,以致人们难以统一认识,致使建设单位与施工单位在执行上各持己见。

2. 对工程质量问题缺乏全面分析,片面强调施工单位的责任,忽略了因设计或其他原因而产生的工程质量问题,为此,也应该追究设计单位或其他单位的责任。目前,主管部门对质量保修期内的保修金制定了相关规定,而对工程整个缺陷责任期的工程质量保证尚缺乏全盘的考虑。

3. 施工单位认为质量保修金的预留影响到建筑施工企业的发展。施工单位的利润率一般按照工程直接费的4%计算,如果建设单位有让利要求,施工单位为了能够成功竞标,往往不得不将利润割出一块用于打通关节,竣工后再留存5%的质量保修金,施工企业的收益将所剩无几。

4. 建设单位对质量保修金的管理没有引起重视。在建设单位质量保修金的日常管理中,经常出现质量保修金并未发挥应有作用的情况。其原因:一是建设部门与管理、使用部门未进行工程项目合同及质量保修金情况的交接,造成质量保

修金的管理前后脱节;二是管理、使用部门因不知道保修期限,项目竣工后出现质量问题没有及时要求施工单位在质量保修期内履行保修义务,造成日常维护成本加大。

三、解决争议的建议

1. 法规制度应定义准确,规定明确。

(1)政府各主管部门应协商一致,统一质量保修金及质量保修期概念,明确预留保修金的基数、计提比例、保修期限和返还时间。笔者认为,工程决算数是最后准确的金额,应明确为质量保修金的基数;为了保障建设单位的利益,同时考虑到施工企业长期经营发展的需要,还应制定出合理的质量保修金的预留比例和统一质量保修金的返还时间。

(2)主管部门应明确工程竣工以后质量保修对应的责任单位和维修的期限。应对工程质量负责责任的有施工、设计、勘察、监理、审计等单位,维修期限有长期期限和短期期限,只有明确了责任单位和维修时间,出了问题才能对症下药,根据相关法规尽快解决。在现实生活中,近年来因建设工程质量问题造成许多安全事故,严重损害了人民群众的利益。本着对人民群众负责任的态度,应扩大质量保修金的范围,除对施工单位外,也应对其他相关单位推行质量保修金制度。同时对地基基础工程和主体结构工程也应采取区别于短期期限的工程质量保障措施,以更好地维护人民的生命财产安全。

2. 建设单位应加强质量保修金的管理。在工程竣工验收以后,建设单位的主管部门应及时把工程合同和质量保修金额与使用部门和管理部门进行交接。建设单位应建立质量保修金台账,对每个已竣工交付的工程质量保修金进行登记管理,工程竣工后一旦出现质量问题,应在质量保修期内及时联系施工方进行维修,对质量保修期内不属于建设单位维修范围的工程项目不予安排维修经费。质量保修期满后,财务部门在支付质量保修金时除要求建设部门执行审批程序,也应要求使用部门和管理部门执行审批程序,这样可以避免建设部门、使用部门、管理部门在工程交付使用后对维修相互扯皮的问题,避免重复投资,使质量保修金更好地发挥作用。

总之,质量保修金额虽然不是很大,但是它牵涉到工程建设的方方面面,是保障工程质量的一种重要制度、一种有效制约机制。为了保障人民群众以及建设单位的利益,必须加强质量保修金的管理,同时应对建设工程的施工单位和其他相关单位提出更高的质量管理要求。

主要参考文献

1. 建设部,财政部.关于印发《建设工程质量保证金管理暂行办法》的通知.建质[2005]7号,2005-01-12
2. 财政部.关于印发《基本建设财务管理规定》的通知.财建[2002]394号,2002-09-27
3. 财政部,建设部.建设工程价款结算暂行办法.财建[2004]369号,2004-10-24
4. 于文华.建筑工程质量保修金管理亟待规范.工程质量,2010;10
5. 吴宏.建筑工程质量保修金与保修期及其关系探讨.建筑经济,2010;3