

海南省自然资源和规划厅 关于海南省土地交易市场竞买保证金 可使用银行保函的通知

各市、县、自治县自然资源和规划局：

为帮助企业降低成本、恢复发展，有效稳定经济大盘，加快缓解新一轮疫情带来的冲击，根据《海南省稳定经济助企纾困特别措施（2.0版）》要求，决定在我省土地交易市场增加银行保函方式缴纳土地竞买保证金。现就有关事宜通知如下：

一、保函的定义和基本要求

土地交易市场竞买保证金使用的银行保函（以下简称保函），是由土地竞买人（即保函申请人）向银行（即保函开立人）申请开立的一种保证函，银行作为保证人向土地出让人（即保函受益人）开立的书面担保，应符合以下要求：

（一）保函应为不可撤销保函。保函开立银行在担保责任期限内承担不可撤销的担保责任。

（二）保函应为见索即付保函。保函开立银行在担保责任期限内收到土地出让人符合约定的索赔请求的单据后应履行保函项下的付款义务。

（三）保函的基本内容应包括但不限于保函编号、开立日期、开立银行、竞买人、出让入、土地名称（编号）、出让公告号、担保金额、担保期限、承担担保责任的条件等。

(四)保函担保金额应不少于全额土地竞买保证金,担保保证事项应与土地出让公告和出让手册等交易文件明确的担保责任一致。

(五)保函的保证期限应当自保函开立之日起至招标采购挂牌交易活动结束后不少于60日。

不符合以上要求的保函,土地出让人应不予接受。

二、保函使用流程

(一)保函开立。

建设用地使用权招标采购挂牌出让公告发布后,竞买人选择使用保函参与竞买的,可向省内外各类商业银行申请开立《土地竞买保证金保函》(格式文本见附件1)。保函开立的审核条件、流程和时限按照各银行相关业务办理和服务约定执行。

(二)保函递送。

纸质保函由银行将原件密封后直接指定专人送达或通过邮政特快专递寄送给土地出让人指定地点由指定联系人签收。为避免竞买人错过竞买截止时间,纸质保函需在公告规定的保证金交纳截止时间前2个工作日送达出让入,以便土地出让人查验保函。

海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统(以下简称网上交易系统)电子保函功能上线应用后,完成信息系统对接的银行可开立电子保函,并通过银行信息系统与网上交易系统的连接专线将电子保函信息传输至网上交易系统。

（三）保函查验。

银行开立保函的性质和内容符合本通知和交易文件要求的，出让人予以接收。出让人可委托其开设保证金缴存账户的银行（以下简称保证金托管银行）通过保函自带查询二维码在线查询或通过电报方式向开立银行查询纸质保函以下信息：保函编号、开立时间、保函开立申请人、开立人、受益人、担保金额、币别、保函期限、地块名称（编号）等主要要素。在线查询结果或开立银行电报回复信息与保函载明信息一致，视同该竞买人完成地块竞买保证金交纳程序。纸质保函应在出让人收到保函后 2 个工作日内完成查验并将结果告知竞买人，查验结果文件及保证金托管银行出具的信息核验文件应存入交易档案。

开立电子保函的，以银行信息系统向网上交易系统传输的电子保函信息为准。

（四）保函解除。

一般情况下保函到期自动失效，但出让人可向保函开立银行出具加盖单位公章的《土地竞买保证金银行保函解除凭据》（格式文本见附件 2）提前解除保函担保责任。

1. 未竞得竞买人保函的解除。未获得竞买资格、未竞得地块、经批准撤销竞买申请的竞买人提交的保函，出让人应在招标采购挂牌交易活动结束后 5 个工作日内向开立银行出具单据解除保函担保。

2. 竞得人保函的解除。竞得人提交的保函，出让人可在其签

订《国有建设用地使用权出让合同》后 5 个工作日内向开立银行出具单据解除保函担保。

（五）保函赔付。

在保函有效期内，如竞买人违反交易文件要求或约定，属于竞买保证金不予退还情形的，出让人可向开立保函的银行提交书面《索赔通知书》（格式文本见附件 3），要求保函开立银行按照见索即付保函约定履行索赔义务。

（六）交易超期的处置。

因交易中止、延期导致招标采购挂牌交易活动时间超出保函最后有效期限的，竞买人应向原保函开立银行申请延长保函有效期或申请开立新的保函，在原保函到期前提前 5 个工作日按要求送达出让人，否则视为未提供竞买担保，竞买人应当承担相应的违约责任。

保函在建设用地使用权招标采购挂牌交易活动中的使用流程图详见附件 4。

三、完善保函业务服务和监管

（一）在土地交易市场增加银行保函方式缴纳土地出让竞买保证金，可以减少企业资金占用，增加企业的资金流动性，提高资金使用效率，激发市场主体活力，防范化解土地交易廉政风险，是做好自然资源要素保障、稳定经济助企纾困、优化营商环境的具体举措。市县自然资源和规划局应充分认识银行保函在土地交易市场使用的重要意义，鼓励土地竞买人使用银行保函，在新发

布的建设用地使用权招标采购挂牌出让公告中，应明确竞买人可以使用银行保函方式提供土地竞买保证金。

（二）市县自然资源和规划局要践行“店小二”精神，积极与相关银行对接，进一步细化完善保函使用流程和注意事项，在出让手册等交易文件中明确竞买保证金和保函的担保责任、保证金不予退还情形和保函赔付条件，并将保函的开立要求、使用流程和相关格式文本纳入交易文件，协调解决土地竞买过程中使用保函出现的困难和问题，确保土地交易安全高效。

（三）省土地储备整理交易中心应加强与各商业银行的合作，在网上交易系统完善保函业务的数据对接功能，加快推进电子保函服务上线应用，逐步实现保函开立、解除、赔付等业务全流程线上办理。

本通知自印发之日起实施。

- 附件：1. 土地竞买保证金保函（格式文本）
2. 土地竞买保证金保函解除凭据（格式文本）
3. 索赔通知书（格式文本）
4. 土地竞买保证金使用流程图

海南省自然资源和规划厅

2022年9月29日

(联系人：周文静，电话：65230850)

(此件主动公开)

抄送：海南银保监局。

附件 1

土地竞买保证金保函

(格式文本)

保函编号: _____

开立日期: ____年____月____日

致: _____ 出让人(受益人) _____:

本土地竞买保证金保函作为 _____ (下称“申请人”) 拟申请参加 _____ 地块(地块公告号: _____) 交易活动的土地竞买保证金见索即付保函。

保函金额为人民币(大写) _____ 万元(小写: CNY: _____)。

我方, _____ (银行名称), 地址: _____, 统一社会信用代码: _____ (以下简称“我行”), 在竞买人发生以下情形时承担保证担保责任:

1. 竞买人中标或者竞得土地后, 拒不签订成交确认书; _____
2. 中标人或竞得人拒不签订土地出让合同; _____

.....

(此处由开立银行对照土地交易文件明确的竞买保证金不予退还情形填写)

我方在此承诺，在收到本保函正本原件及你单位加盖公章的书面《索赔通知书》纸质原件(格式见本保函附件，你单位需填入索赔款项的数额及列明申请人具体违约事项，并指定相应的收款账户后加盖你单位公章即可)之日(以送达我行时间为准)起 5 个工作日内完成审核并向你单位在《索赔通知书》中的指定账户支付累计总额不超过人民币(大写)_____万元(小写: CNY: 万元)的款项。

其他约定事项:

1. 本保函有效期自签发之日起至_____年____月____日(有效期截止日期不得早于招标采购挂牌交易活动结束后 60 日)止。但本保函在我行收到你单位出具并加盖你单位公章的《土地竞买保证金银行保函解除凭据》纸质原件解除我行在本保函项下的担保责任之日起失效。

2. 除《索赔通知书》外，我行不要求你单位提供其他索赔单据，且我行仅就《索赔通知书》进行形式及内容的表面审核，你单位所提交之《索赔通知书》须符合本保函约定的格式，须填写索赔款项的金额、申请人具体违约情形、相应收款账户，并加盖你单位公章后，你单位提交之索赔单据即与本保函约定相符。

3. 本保函为独立性保函，你单位的相关书面索赔要求或处置要求，应在本保函有效期内送达我行，否则我行在本保函项下的责任到期后自动解除。

4. 在有效期届满日期前，申请人可向我行申请延长本保函有效期；延期后的保函我行将另行送至受益人。

5. 本保函不得转让且不可撤销，我行对除你单位外的任何组织和个人不承担担保责任。

6. 本保函适用中华人民共和国法律，与保函有关的争议应提交你单位所在地法院管辖。

开立人(银行盖章):

法定代表人（或授权代表）(签字):

联系地址:

邮政编码:

联系人:

联系电话:

传真:

保函签发日期: _____年____月____日

备注: 1. 本保函正文(包括内容与段落)不得调整，亦不得增设任何影响本保函实质性内容与效力的其他款项。

2. 本保函编号由开立银行统一编订。
3. 本保函为多页的，须加盖骑缝章。

附件 2

土地竞买保证金保函解除凭据

致：_____ (银行名称) 地块名称 (编号)：_____ 公告号：_____

序号	申请人名称	保函编号	解除原因	备注

现通知贵行在收到本凭据 5 个工作日内按照本表列明的处置方式对相应土地竞买保证金保函进行处置。

出让人：_____ (盖章处)

经办人：_____

_____年_____月_____日

备注：1. 本表适用于未竞得人、竞得人/中标人、终止地块或其他被批准的撤销申请竞买人/投标人、未提交申请的意向人等的交易保证处置。

2. 解除原因一栏可填写：未竞得、交易活动终止、被批准的撤销申请、未提交竞买申请、竞得人提前履约。

索赔通知书

(格式文本)

致: _____ (银行名称)

根据____年____月____日贵行出具的编号为的《土地竞买保证金保函》, 贵行承诺为_____ (下称“申请人”) 在参加_____地块(公告编号: _____)活动中与其交易活动相关的行为承担不可撤销的担保责任。

现因竞买申请人有如下违法、违规、违约行为:

请贵行在收到本索赔通知书后 5 个工作日内向本中心指定的账户支付金额为人民币(大写)_____万元(小写: CNY: _____)之款项, 并将该款项付入如下账户:

户名: _____

开户银行: _____

银行账号: _____

出让人: _____ (盖章处)

_____年____月____日

土地竞买保证金保函使用流程图



