

一到土拍季节，筹集保证金成了所有房企的难题。

保证金从哪里来，跪求集团下发自有资金，或者寻找金融机构做前融。

前者对集团战略及现金流要求高且受限于集团在特定时期的扩展策略，后者短期高昂的利息成本往往难以承受。不管什么情况，在极短的时间内，往往捉襟见肘。甚至有不少勾好的地因为保证金没能及时到账而导致错失项目的惨痛案例。

目前，武汉2021年第一批集中供地挂牌文件明确约定了这么一条：

“需竞买多宗地块的，应分别足额交纳竞买保证金。竞买保证金必须以竞买申请人的身份交纳；**允许银行出具保函代替保证金。**”

具体是怎么操作的，挂牌文件明确了：

允许银行出具保函代替保证金，由竞买人委托土地保证金托管银行（以下简称“托管银行”）办理保函确认，并出具《银行保函信息确认函》；

若成交，“采取保函方式的，在挂牌出让活动结束后5个工作日内，竞得人须足额向开具《银行保函信息确认函》的托管银行保证金账户缴清竞买保证金。”

若未成交，“未竞得人采取保函方式的，在挂牌出让活动结束后5个工作日内，未竞得人可自行向托管银行申请领回银行保函。”

可见武汉已全面开放了银行保函代替保证金的政策。

那么问题来了：

一、什么是银行保函？

银行保函又称“银行保证书”、“银行信用保证书”。银行作为保证人向受益人开立的保证文件。银行保证被保证人未向受益人尽到某项义务时，则由银行承担保函中所规定的付款责任。

简单来讲就是银行给你向受益人提供信用担保，当你对受益人未履行付款义务时，由银行承担付款。

银行不是慈善机构，怎么样使他冒险提供担保？所以有第二个问题。

二、怎么办理银行保函？

目前所知，一般有两种方式。

第一种是企业自己在有银行授信额度，可以直接到银行办理，但是用企业授信办理银行保函会占用信用额度，用授信来办理银行保函。在担保期限到了之后才能恢复额度。占用一千万授信额度，相当于占用一千万现金，另外银行会据此对你收费，且收费点数一般较高。

第二种是用担保公司的授信额度办理银行保函，目前工程类银行履约保函费率在0.7%-1.5%左右，工程类银行保函一二级资质不收保证金，三级资质要看公司和项目的情况定。供货类银行履约保函费率在2%-3.5%。

三、武汉市土地竞拍保函实操办理情况

在武汉目前保函代替保证金在实操层面是否可行，或者说保函的便利程度是否更高？

我们和各大银行直接进行了咨询，选取结果如下：

（一）招商银行（基本户开户银行）

1、开银行保函前提条件

- 1) 在招商银行开有结算账户；
- 2) 在招商银行账户内存有100%全额保证金并冻结；
- 3) 根据保函金额的6‰的费率，若不解除冻结则可无限期使用。

2、审批时间：

线上申请，资料齐全情况下2个工作日可开具保函；

【结论】不建议采用保函代替保证金，主要原因：

- 1) 无法降低支付保证金金额比例；
- 2) 费率远超过集团资金利息。

二、农商行（武汉本土银行）

1、开具银行保函前提条件：

- 1) 在农商行开结算账户；
- 2) 在农商行账户内存有100%全额保证金并冻结；
- 3) 根据保函金额有一定费率且上不封顶。

2、竞拍结束后保函的处置：

- 1) 若未竞得，由交易中心、农商行、我司共同申请保函撤销，资金解除冻结。
- 2) 若竞得，需我司再行支付对应100%保证金至交易中心指定账户，凭借回单和确认函沟通农商行撤销保函，资金解除冻结退回。

【结论】

保函对于土地竞买保证金意义不大，且手续繁琐。建议直接支付保证金，不建议使用保函。

综上所述，以银行保函的形式取代保证金的方式，在实操层面尚不具备较大意义。

如果你想获得更多快讯，请微信搜索关注 江城说地，带你了解更多房产土地信息。