

多地金融监管部门严查经营用途贷款违规流入房地产市场

信贷资金违规进楼市遭遇强监管

近期,一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域问题突出,影响房地产调控政策效果,挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。

3月26日,中国人民银行、中国银保监会和住建部三部门联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》(以下简称《通知》),要求银行业金融机构从贷前、贷中、贷后管理三个环节着手,强化审慎合规经营,严防经营用途贷款违规流入房地产领域。

近期,多地金融监管部门排查经营贷挪用,严堵资金违规入楼市。受访专家认为,对经营贷等资金违规流入房地产市场的严格监管,无疑会产生强大的震慑力,经营贷将回归服务小微本质,房地产调控政策效果也将得到进一步体现。



1

用经营贷套利买房
已形成灰色产业链

经营用途贷款是以中小企业主或个体工商户为服务对象的融资产品,原本是给企业主补充流动性用,之前的利息并不低,期限大多是1至2年。

去年以来,为了缓解新冠肺炎疫情给经济带来的影响,政府加大了对小微、民营企业的融资支持。各大银行纷纷抛出低息经营贷,甚至直接给经营贷贴息。在疫情防控期间的特殊政策下,经营贷的周期越来越长,最长可以达到20年。

经营贷业务的初衷本是好的,但有人借机钻了空子,用经营贷的钱买房,享受更低的利率,更长的还款期限。

经营贷的利率低于按揭贷款,经营贷利率为3%至4%,而按揭贷款利率为5%至

6%。比如,同样是贷款300万元,20年时间里,经营贷的利息比按揭贷款的利息少了82万元。

据了解,在上海、杭州等地,经营贷买房甚至成为不少中间商眼中的新生意,银行、担保公司和助贷机构由此打造了一条完整的灰色产业链。尤其自去年以来,用经营贷炒房几乎成了公开的秘密。

北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池认为,各类贷款的用途有专门规定,应该专款专用。如果商业银行明知经营性贷款流入房地产市场而不加以禁止,违反了商业银行法的规定;而企业或个人将经营用途贷款违规流入房地产市场,也违反了《个人贷款管理暂行办法》《流动资

金贷款管理暂行办法》。

3月1日至26日,中国银保监会公布了21张处罚银行涉房贷违规的罚单,合计罚没1910万元,涉及中国银行、建设银行、建设银行、中国农业银行、浙江瑞安农村商业银行等14家银行。信贷违规流向楼市是处罚的重点。

3月26日,为了进一步防止经营用途贷款违规流入房地产领域,三部委联合印发《通知》,要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构联合开展经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查。具体包括加强借款人资质核查、信贷需求审核;贷款期限、贷款抵押物管理,加强联合惩戒。

2

资金流向监控困难
违规流入影响楼市

经营用途贷款违规流入房地产领域背后原因众多。

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法告诉《法治日报》记者,由于房地产市场价格近年来基本保持上涨趋势,许多不具备购房能力的人也想尽快从房地产市场分一杯羹,从而将企业经营资金挪用购房,很多企业的经营性贷款并没有真实的经营需要。一些中介机构为获取房地产交易的佣金,不惜进行虚假宣传,制造了房地产市场的恐慌情绪,许多缺乏购房资金的刚需用户也提前进入房地产市场。因资金不足,这些用户会通过各种途径获取企业经营资金作为首付,以尽快实现购房计划。

赵秀池说,有些中介机构甚至会提供套现等服务并明码标价,为客户提供“经营贷”转房贷的通道;在一些银行内部由于监管不严等原因,也会出现信贷员违规将经营贷款放给购房者的现象。

在杨勤法看来,企业为逃避资金流向监管,会在银行多头开户,然后在各个账户之间周转资金,增大资金收付的结算量,使监管部门的工作量大为增加。企业从银行贷取的首笔款项走向容易监管,当资金继续流动、特别是跨行流动后,贷款



银行难以监管。此外,一旦银行对资金流向监管过严,企业就会转向其他银行开户,这在一定程度上也迫使银行业放松对资金流向的监管。

杨勤法认为,经营用途贷款违规进入楼市,或将推高房地产价格,增加房地产市场的调控难度,同时可能会损害那些原本需要贷款企业的正常发展。

3

部门联动加强监管
注意甄别真实需求

据了解,《通知》从加强借款人资质核查,加强信贷需求审核,加强贷款期限管理,加强贷款抵押物管理,加强贷中贷后管理,加强银行内部经营管理等方面,督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营,严防经营用途贷款违规流入房地产领域。《通知》还要求,进一步加强中介机构管理,建立违规行为“黑名单”,加大处罚问责力度并定期披露。

《通知》下发后,多地金融监管部门积极采取行动,聚焦经营贷,防止经营用途贷款违规流入房地产领域。

北京辖内银行对2020年下半年以来发放的个人经营性贷款等业务合规性开展自查,自查发现涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元。北京银保监局会同相关部门选取重点机构进一步开展专项核查,已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约3000万元,并启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。

4月2日,深圳市银保监局、深圳市住建局、人民银行深圳市中心支行发布公告,将根据《通知》要求开展防止经营用途贷款违规流入房地产领域联合排查行动。

4月5日,合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,要求加强个人住房贷款首付资金来源、最低首付比、偿债收入比、贷款资质的审查,严肃查处经营用途贷款违规流入房地产市场行为。

面对越来越严的金融监管态势,有公众表示担忧:自己正常的购房贷款会不会因此受到影响?赵秀池对此解答说,《通知》针对的是违规发放的贷款,不影响房地产贷款的正常发放。“应当注意的是,如果违规使用经营贷,购房者有可能纳入信用‘黑名单’而无法申请购房贷款。”

赵秀池说,在目前情况下,要想真正防范经营用途贷款违规流入房地产领域,金融机构、金融管理部门要与住房和城乡建设部联动,从借款人的贷款期限和贷款流向来判断是否违规流入房地产领域。中小微企业贷款一般比较短,如果续短为长,大笔资金用于购买住房或者支付买房前后的借款,就有一定问题;也可以通过建立信用黑名单制度,由借款人作出承诺,起到防范风险的作用。

杨勤法提醒,在防范的同时,要注意甄别真实需求与违规流入的区别。“银行业金融机构要进一步提升对小微企业的支持力度,持续加大对经济社会发展重点领域和薄弱环节的资金供应,深入贯彻落实党和国家关于金融支持小微企业发展的战略部署,保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性,发挥经营用途贷款支持实体经济的积极作用。”(王阳 张守坤)