

严查信贷资金违规流入楼市

编者按：今年以来，多地对房地产交易资金的监管持续升温。截至目前，北京、上海、广东、深圳以及西安等多地监管层均已发文，要求严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产市场领域行为。但信贷资金违规进入楼市却仍屡有发生，违规贷款中介公司仍顶风作案。面对种种问题，应该如何解决？有专家认为，除监管机构严查严办外，银行和贷款人有必要提升对于合规运作涉房贷款必要性的认知，促进信贷资金真正“尽责归位”。

信贷资金违规入楼市不是“按时还款就行”

■张 歆

信贷资金违规入楼市，一直是强监管的“打击目标”，但时至今日，仍不乏铤而走险的违规者。甚至有观点认为，涉房贷款属于优质信贷资产，只要贷款人按时足额还款，对于银行开展信贷业务、甚至是拓展个人综合金融业务都是有利的；而部分贷款人则认为，信贷资金违规入楼市虽然不合规，但是属于借贷双方“两个人之间的事”，不会影响其他人或市场主体。

笔者认为，事实远非如此。

一方面，信贷资金进入楼市是有合规通道的，无论是对个人的按揭贷，还是对企业的开发贷，只有符合政策规定的条件，均可以正常申请贷款。而政策指导或银行自行设定的门槛，实际上均是信贷的风险控制诉求在具体业务上的投射。

换句话说，违规流入楼市的信贷资金，实际上已经突破了防风险设置。而涉房贷款普遍时间较长，可能跨越不同特点的经济周期，风控设置是保障信贷资金安全、以及保障贷款

人不过度借贷的最基本门槛。尤其是在“诱导借贷”行为时有发生的情况下，强化风险认识更为重要。

另一方面，信贷资金在整体规模上是有上限的，它取决于货币政策导向、经济发展阶段性特点、储户的储蓄和投资习惯等等。

面对我国经济新发展阶段、新发展理念和新发展格局，信贷资金更应该支持的是契合上述三个“新”所要求的产业、技术和市场等。而秉持不住不炒原则的楼市，更需要的是“稳”，而不是资金的简单涌入。而且，资金如果过度流入楼市，科技创新、乡村振兴等很多领域内需要长期资金支持的市场主体，尤其是中小微企业，可能就难以获得相应的支持其发展、甚至是生存的信贷资金。这最终影响的是实体经济的发展质量，是市场主体的稳健成长，是中国经济的基本盘。

因此，笔者认为，信贷资金违规入楼市，绝不是“按时还款就行”，银行和贷款人有必要提升对于合规运作涉房贷款必要性的认知，促进信贷资金真正“尽责归位”。

多地银行严查经营贷等流入楼市 违规诱导客户“一经发现直接辞退”

■本报记者 李文 见习记者 余俊毅

今年以来，多地对房地产交易资金的监管持续升温。截至目前，北京、上海、广东、深圳以及西安等多地监管层均已发文，要求严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产市场领域行为。

为了解目前北京地区情况，《证券日报》记者以贷款人身份走访了北京地区多个银行网点，发现目前北京地区银行均严格执行防止经营贷违规流入楼市，并开展了相关自查工作。

多地监管发文 要求银行严格排查违规现象

2021年的政府工作报告中再次强调了“房住不炒”的定位，从今年以来各地频繁发布楼市调控新政，多个城市严禁经营贷、消费贷违规流入楼市的严格要求可以看出，所有调控政策均围绕“房住不炒”在落地。

在房地产市场的调控中，信贷手段被广泛使用且功效强大。日前，央行上海总部发布消息称，于近日制定印发的《2021年上海信贷政策指引》中强调，严格审查贷款人个人信息的真实性，切实防范消费贷、经营性贷款违规流入房地产市场。

《证券日报》记者注意到，除了上海外，广东省也刚刚完成了针对经营贷违规流入楼市的排查工作。银保监会官网表示，截止到目前，广东银保监局广东辖内（不含深圳）银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个，排查个人经营性贷款5678亿元、个人消费贷款2165亿元，发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户，其中广州地区银行机构自查发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额1.47亿元、305户。

值得注意的是，对于楼市的调控方面，除了银保监会针对银行机构的信贷方面严格要求外，也有建设方面的行政管理单位下发通知要求房企针对资金来源严格核查。3月16日，西安市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，要求各房地产开发企业、房地产经纪机构加强购房资金核查。房地产开发企业、房地产经纪机构应严格遵守金融信贷政策，不得诱导、协助购房人以“信用贷”“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。

其实今年伊始，多个城市就已经开始了严格审查经营贷、消费贷资金流向违规流入楼市的行为。例如，今年1月份，上海银保监局印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，对辖内商业银行就差

出要求。2月10日，北京银保监局发布《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，要求严格实施贷前调查，尽职落实贷后管理。

对于为何监管层要对银行经营贷的排查如此严格，招联金融首席研究员董希森对记者表示，从宏观层面上，房地产过度挤占金融资源，也会加大金融风险。要防止信贷资金违规流入楼市、股市，让信贷资金更多流向小微企业、乡村振兴、绿色发展、科技创新等领域，在这些领域发挥重要作用，避免房地产市场的“虹吸效应”，挤占过多信贷资源。

北京地区 暂未听说因违规被要求提前还款

为了解北京地区的银行网点对于经营贷的违规流入楼市的审查是否严格，《证券日报》记者以贷款人的身份咨询走访了多家银行，各银行均对记者做出了谨慎回答，表示信贷资金仅用于企业生产经营资金周转活动，不得用于房市、股市和证券投资以及其他权益性投资。

兴业银行北京分行某支行内部人员对《证券日报》记者表示：“近期银行对于与经营贷的资金违规流入房地产等领域查的很严，但还未听说有违规客户被要求提前还款的。若是银行相关工作人员诱导客户用相关贷款违规购房，一经发现直接辞退，并有可能面临严重处罚。”

上述人士也对记者坦言：“对于自查经营贷是否流入楼市，若有人将资金全部取出放入第三方账户，银行确实难以追查资金真实的流向。但监管层若要仔细追查资金流向，一定有办法能查出来。”

为了解是否有中介公司“铤而走险”帮助个人违规将经营贷用于购房，记者还尝试以购房人的身份咨询了多家房地产中介机构和贷款公司，并表示希望将经营贷用于购房款。多个贷款专员均对记者表示，目前监管正在严查经营贷，如果发现资金流向楼市，银行会要求收回贷款，拒绝了记者的要求。

“为何监管要严控经营贷违规流入楼市，有两方面原因。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者分析表示，一方面由于银行对经营贷投放是有一定任务压力的。另一方面，随着楼市调控强度加大，房贷利率会上升，而经营贷和房贷利率之间的剪刀差会扩大。

李宇嘉认为，经营贷流入楼市实际中存在监管难的问题。在房贷额度和占比受到管控的情况下，银行更有动力发放房产抵押贷进入楼市的经营贷，缓冲房贷下降造成的利润损失。所以，依靠银行内部的贷后检查，不会有太大的效果。未

来的做法，更多是地方银监部门和人民银行联合检查，以及商业银行

总行审计部门的贷后检查。

银保监会系统开具680张“2021款罚单” 53张剑指涉房信贷违规

■本报记者 昌校宇
见习记者 杨 洁

今年，针对银行业的强监管“威慑”仍在继续。从1月8日以来，银保监会官网陆续披露“2021款罚单”，据《证券日报》记者梳理，截至3月17日发稿时，银保监会系统今年以来所有工作日内已开具680张“2021款罚单”，包括银保监会开出2张、银保监局开出261张、银保监分局开出417张。其中，银行业金融机构所收到的罚单中，有53张的处罚事由涉及信贷资金违规流入楼市。

中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示，目前，金融领域仍面临一些潜在风险，存在一些市场乱象和违法违规行，银保监会官网陆续披露“2021款罚单”，体现了监管层对各类违法违规行“零容忍”，加大力度防范化解相关金融风险的坚定决心。同时，加大对信贷资金违规流入楼市的查处，也体现了监管层对“房住不炒”的坚决落实，有助于为部分地方过热的楼市降温，引导资金流向实体经济。

53张“2021款罚单” 剑指涉房信贷违规

近些年，监管部门三令五申，严禁信贷资金违规流入楼市。然而，违规现象仍屡禁不止。近期，更是屡有消费贷、经营贷等各种信贷资金涌入楼市的消息传出，而从今年开具的53张涉楼市罚单揭示的违法违规案由来，该类行为依然存在。

例如，银保监会厦门监管局1月11日作出的处罚决定显示，当地一家城商行的主要违法违规

事实为，“个人经营性贷款资金被挪用流向房地产市场”；银保监会四川监管局1月18日作出的处罚决定显示，某股份制银行成都某支行的主要违法违规事实之一为，“个人消费贷款违规流入房地产市场等严重违法审慎经营规则”。

此外，还有银行因“顶风作案”从管理层到基层员工全部领罚。例如，银保监会官网从2月2日至2月4日陆续披露的5张“2021款罚单”，由同一案引发，被处罚单位为云南一家农商行及其工作人员，主要违法违规事实之一是“信贷资金违规流入房地产市场”。依据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条第(五)项以及《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十八条第(二)项，银行和涉事人员分别被处以罚款95万元和警告。

某国有银行重庆市分行因包含“贷款被挪用于购房”在内的违法违规事实较多，被合并处罚，所领罚单金额在年内53张中最高。银保监会重庆监管局1月18日作出的处罚决定显示，“共计对机构罚款人民币270万元，没收违法所得4164.58元”。

“从罚单情况来看，释放出监管层严控信贷资金违规流入楼市、坚决遏制房价上涨的监管信号。”国浩律师(上海)事务所律师朱奕奕对《证券日报》记者表示，监管层将严格落实“房住不炒”这一政策，严查、严控信贷资金入楼市，保障楼市、股市等市场的健康、稳定发展。

专家支招： 从供需两端发力化解

据《证券日报》记者不完全统计，上述53张涉及楼市的罚单中，从类别来看，被处罚银行业机构涉及开发性金融机构、国有银行、股份

制银行、城商行、农商行及农村信用社等，其中，国有银行分支机构共领罚单17张。

“现在银行业机构的合规情况总体来说有所进步，但仍存在一些问题，必须下大力气去解决。”董忠云认为，信贷资金违规流入楼市说明部分银行机构内部治理机制不健全，合规经营意识不够，导致政策执行不到位，在信贷审查审批、贷后管理等重要环节存在漏洞，为部分银行业金融机构内部工作人员带来可乘之机。

虽然监管部门频频“重拳”出击，但涉房贷款违规现象并未彻底销声匿迹，未来相关部门还应采取哪些措施，避免相关违规行为出现？

董忠云建议，从供给端，要继续加强对违法违规的银行业机构和相关从业人员的监督和处罚力度，同时银行等金融机构要加强自身公司治理，强化合规经营意识，确保合规和风控措施到位。从需求端，应加强对贷款人的宣传教育，强化贷款人对违规使用消费贷、经营贷购房可能带来的相关风险的认知，如可能面临贷款被提前收回、因造假被列入黑名单、影响信用记录等，从需求端遏制违规信贷资金入楼市。

在朱奕奕看来，挪用信贷资金对金融体系会造成重大的潜在风险，尤其是信贷资金违规流入楼市，不仅会抬高资产价格，造成市场繁荣的假象，不利于楼市的健康发展，还不利于社会民生。因此，针对银行业，尤其是信贷资金违规流入楼市，监管层应当从严监管，聚焦对于银行每一季度的所有贷款的核查，并应当在要求银行进行常态化自查的基础上，由监管层进行复查或抽查，并依据《中华人民共和国银行业监督管理法》对存在违规行为的银行及其主要责任人员予以严惩，加大信贷违规成本，促进市场稳定有序发展。

监管提示购房者“防诱导” 贷款中介口风趋紧但仍表示“可操作”

■本报记者 刘 萌 孟 珂

尽管监管严控，部分信贷资金还是在“经营贷”“消费贷”的掩护下违规流入房地产市场。近期，多个打着银行下属贷款机构旗号，实为贷款中介公司的客服人员，通过电话等方式推销贷款产品引起《证券日报》记者的注意，记者就此展开调查。

地方银保监局发布风险提示

广东银保监局日前发布关于防范“贷款中介”诱导购房者违规套取贷款的风险提示称，近期，广东银保监局接到群众举报，一些“贷款中介”冒用银行名义，通过短信、电话等方式，以“利率低”“时限长”“放款快”等理由诱导购房者，推销通过“经营贷”“消费贷”等方式从银行套取的资金，让贷款“曲线”流入楼市，并从中赚取高额中介服务费用，甚至非法套取和不当使用个人信息等，侵害了消费者合法权益。

据悉，在已发现的违规行为中，有部分的贷款出现了房地产中介机构、小额贷款公司等“包装”助推的身影，涉嫌违规的操作方式包括通过中介机构过桥垫资套取经营贷置换个人住房按揭贷款，经过转手多次后挪用个人经营性贷款用于购房首付款等。

58安居客房产研究院院长张波对《证券日报》记者表示，部分所谓“贷款中介”，提供的其实是违法违规服务，通过虚假材料让购房者违规套取贷款，甚至有些中介还打着“零首付”的幌子来吸引购房者。同时，部分金融机构则在审核不严的情况，导致不法“贷款中介”拥有生存土壤。

“‘贷款中介’诱导购房者违规套取贷款这种现象已经出现很久，也由此引发了不少纠纷，令一些购房者悔不当初。这类事件的发生往往离不开银行和中介的配合，利用银行对中小企业等群体的特殊优惠贷款政策，使用经营贷、消费贷与按揭贷款之间的利息差诱惑购房者铤而走险，而中介机构趁从中赚取不法利益。”北京金诉律师事务所主任王玉臣律师在接受《证券日报》记者采访时如是说。

王玉臣举例称，经营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，借款人可以通过房产抵押等担保方式获得银行贷款，贷款资金用于其企业或个体户的经营需要。这种贷款是支持中小企业经营的普惠性贷款，更是被明令禁止流入楼市的。而现实生活中，经营贷流入楼市并不少见。尤其是当经营贷利息低于按揭贷款的时候，在一些中介机构的诱导下，部分购房者利用新设公司或者购买的

公司骗取经营贷，用于支付首付款或者多方筹集资金付全款，然后再用房屋抵押贷款偿还之前的过桥借款。

广东银保监局提醒，要选择银行业金融机构和正规渠道获取金融服务，警惕“贷款中介”诱导购房者违规套取贷款。

“贷款中介”密集电话推销

“您好，我们是**银行下属贷款机构，查询到您最近申请了一笔信用贷款，请问还有资金需求吗？利率低至**的贷款不考虑？”

据《证券日报》记者了解，这类打着银行旗号的推销方式是贷款中介公司的统一话术。此类公司会根据客户需求出具贷款方案，批贷后则收取贷款金额1%-5%不等的服务费。

事实上，针对个人信贷资金违规流入房地产市场的现象，记者曾暗访过多家贷款中介机构。彼时，多个公司可提供“一条龙”服务。比如，没有公司，贷款中介帮助注册；有公司没流水，贷款中介帮助找合作公司，添加流水、上下游合同以及缴税等；有正规公司，名下没有可抵押的房产，贷款中介可帮助垫资，待购房手续完成后再协助办理经营贷；没有公司、没有房产，但是有五险一金，贷款中介可以帮助办理多个消费贷来凑资金。

《证券日报》记者日前以需要资金周转为由咨询了几家贷款中介公司。受监管严查等原因影响，部分贷款中介的“口风”有所收敛。某贷款咨询服务公司的工作人员表示：“经营贷肯定是应该面向经营，贷款年利率是3.65%。现在查得这么严，我什么都不方便说，您需要的的话我们公司见面详谈。”

当记者明确表示资金周转是用于买房时，上述工作人员表示：“您来我们公司吧，我也怕暗访。”该人员告诉记者，其所在公司收取的服务费为贷款金额的2%，根据贷款的难易程度有一定的浮动空间。关于“难易程度”的解释，该人员称：“像您这样贷款不是用于经营的就叫有难度。”

在另一家贷款中介公司，工作人员告诉《证券日报》记者，他们提供的经营贷年化利率为3.85%左右，贷款年限一般5年-10年，最长不超过20年，还款方式选择等额本息和先息后本都可以，贷款金额100万元以上要有实际的公司。

不过，当记者表示名下的公司没有流水也没有经营业务时，这位工作人员表示：“公司可以包装，我们找合作公司添加股东、流水、上下游合同等手续，一周就可以操作完成，收费大概是8000元左右。此外，还有贷款金额1%的资料费，3000元的公证费以及几百元的下户费。”

而对于记者询问“是否可以购房”以及“是否有风险”等问题，上述工作人员表示：“没有任何问题，都是正规手续，银行过审的，已经做了很多年。”

针对部分贷款者为何选择接受“推销”，《证券日报》记者采访了几位购房者。家住朝阳区的王先生告诉记者，经营贷的年利率在4%以下，而目前按揭贷款的年利率普遍是5%-6%，对于动辄几百万元、甚至上千万元的资金需求来说，利率不同导致的利息差距不是个小数目。

家住海淀区的杜女士告诉记者，她最近在学区房，对于比较火的学区或者户型，如果是全款支付会比较有竞争力，而且相对好谈价格，这时候办理经营贷能多一个选择。

那么购房者这么做将面临哪些风险？张波告诉记者，贷款合同中都会明确相应资金的使用范围，并且会明确不得将资金用于购房和股票市场。一旦被查实就会要求提前还贷，并承担相应的法律后果。对于购房者来说，接受这类“推销”这无疑是个“定时炸弹”，而中介机构虽然也会被追责，但真正受到较大损失的可能还是购房者。

银行对房贷审核趋严

为何消费贷、经营贷会流入楼市？这会给房地产市场带来哪些影响？张波表示，房地产贷款占整体贷款的比例高，对于金融系统风险的影响非常明显，而消费贷和经营贷等非房地产贷款如果持续流入楼市，会导致实际贷款资金大比例流入到房地产领域。一方面不利于房地产调控，让部分调控手段失效；另一方面也不利于经济有序发展，尤其是实体经济的发展。

王玉臣表示，不少购房者选择消费贷、经营贷购房，纯属投机行为，无形中扰乱了房地产市场的供求关系。对于金融市场而言，也扰乱了金融管理，经营贷的设立是为了扶持中小企业的发展，若消费贷、经营贷违规使用时时有发生，可能会侵犯到其他真正需要贷款资源的中小企业。

“今年一季度，针对房贷的‘两条红线’出台，热点城市房贷发放的审核力度加强，在规范房贷发放流程的同时，从金融侧对市场形成有效调控。在此基础上，预计房地产贷款会保持一定的低增速水平，以促进市场稳定健康发展。”张波说。

据记者了解，目前多地对于经营贷、消费贷违规流入房地产的检查工作正在有序推进，对于银行自查发现的问题，监管部门已要求限期整改，银行内部也采取了更为严格的审核标准，防范违规使用资金的现象。