



多地涉房资金管控收紧，严防“好经歪念”

经营贷消费贷变房贷，难了

多地房地产金融强监管升温

“最近银行对‘经营贷’监管明显收紧。”李西(化名)说，此前她本想借助“经营贷”在北京购买自己第二套房，但刚和中介咨询完就遇到严格的监管。

日前，北京、上海、广东等多地均发文，对辖区内银行经营性贷款、个人消费贷款风险开展排查，并加强对信贷资金用途的管理。与此同时，多家银行也已经启动自我检查，并对相关贷款的审核更为严格。

北京银保监局、人行营业管理部日前下发《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》。通知显示，监管部门将结合监管大数据进一步加强非现场监测和现场检查力度，对因信贷管理不审慎导致的个人经营性贷款违规流入房地产市场的情况，将从严从重查处。

一家国有大行北京分行人士也表示，已经第一时间组织开展对个人经营性贷款的排查工作，并通过电话会议方式向辖内支行进行工作部署、开展动员。在排查中以大数据模型筛查可疑数据，就可疑线索进行有针对性的排查。

上海银保监局此前也发布监管文件，要切实加强信贷资金用途管理，高度重视信贷资金用途管控，强化用途警示；禁止发放无用途、虚假用途、用途存疑的贷款；防止消费类贷款、经营性贷款等信贷资金违规挪用于房地产领域。

广东银保监局日前也下发《关于组织辖内银行机构开展经营性贷款、个人消费贷款风险排查的通知》，要求辖内银行机构严格落实主体责任，围绕授信调查、授信审查审批、授信后管

涉房资金迎来新一轮精准调控。近一个月以来，北京、上海、广东等地金融监管部门集体出击，严查涉房资金来源，加强个人信贷管理，并明确提出严防消费贷、经营贷等违规流入楼市。



经营贷
消费贷



调控给市场降温，楼市走向仍待观察

除了严查经营贷、消费贷等资金违规进入楼市，多地也出台其他举措管控入市资金。2月8日，深圳住建局发布全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格。有消息显示，深圳建行、光大等多个银行已开始按照上述成交参考价格作为该行按揭贷款的参考依据。“目前住建部门发布的参考价格基本是真实售价7成左右，这意味着银行可批贷额度将大打折扣，有力降低购房者购房杠杆。”一位业内人士说。

杭州方面也严查“代冻资”行为。2月18日，杭州市发布了一则《关于提供虚假购房报名资料人员的通报》表示，经对商品住房项目摇号登记信息进行对比甄别，发现“御潮府”“丹枫四季院”“君品名邸”“紫璋台公寓”等九个项目中有27户家庭的申报信息

或报名材料存在虚假、失实情况。

中原地产首席分析师张大伟表示，下一步调控效果如何，就看严查资金违规入房市政策的执行力度。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也认为，监管部门对经营贷流入楼市严查体现了对房地产金融的强管控信号。这会促使一些商业银行、中介机构等在信贷方面审查更加严格。严跃进认为，对于一些后续想借助经营贷购房的人，操作空间会降低。客观上将会使得房产市场有所降温，尤其是一些热点楼盘。他表示，落实“房住不炒”，资金管控一定要到位，这样房地产市场才会更加趋于平稳。

易居研究院助理研究员赵亦琪表示，在多方调控下，预计未来几个月楼市热度将有所下调，房价涨幅将保持低位。

理、第三方机构业务合作等各个环节开展全方位风险排查。

涉房资金乱象需严查

国家金融与发展实验室副主任曾刚在接受采访时表示，由于消费贷和经营贷对贷款用途不是指定的，因此银行对贷款的流向也很难进行有效的监控。2020年，由于整体的融资环境较为宽松，利率下行，部分人有冲动利用消费贷、经营贷等将资金套出来购买房产。

以“经营贷”为例，据了解，2020年，不少银行的房抵经营贷利率降至4%以下，个别优质企业甚至能拿到低至3.65%的利率，对比北京同期的房贷利率，“利差”直观可见，且可以先息后本还贷。“经营贷”本身是为了支持小微企业创业发展，但是部分资金通过“经营贷”违规流入楼市属于“好经歪念”。

广州大源按揭代理服务有限公司总经理郑大源表示，3-5年期经营贷，由于先息后本，这就为炒房者提供了“时间差”——只要在3年或者5年内出售该房，就不用面临还本的压力。同时，还有二次申请经营贷的可能性。

除经营贷外，消费贷也成为部分购房者加杠杆的重要资金来源。此前，记者在采访中了解到，部分贷款中介机构明知客户的资金用途是购房，但仍表示可以帮助其从银行贷出消费贷。一位贷款中介机构人士对记者说，单笔消费贷金额不够的话，可同时从几个银行贷款。

曾刚表示，强化对相关交易的监管是必要的。郑大源也认为，对违规资金流入房地产应该公开严肃查处，降低寻租空间。

据新华社

GREEN

绿色生活，低碳出行



中宣部宣教局 中国文明网