

# 宁波严查信贷资金违规流入楼市

## 部分银行购房首付款需提供资金来源明细

记者 周雁

### 核心提示

“3月中旬接到上级主管部门通知，上周一一直在开展紧急自查，近段时间涉及个人住房贷款、房地产开发贷、消费贷、经营贷的监管比以往更为严厉。”3月24日，某银行贷后审查部门工作人员向记者透露。

另一家银行信贷合规部门人士也称，近段时间，宁波银行金融机构都在开展自查。

据记者了解，为抑制炒房、投机行为，促进房地产信贷业务平稳健康发展，人行宁波市中心支行于近期联合宁波银保监局、市住建局向全市银行业金融机构和房地产企业下发了《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》，要求金融机构针对信贷资金通过各种途径违规流入房市的情况进行自查，并对自查发现的问题督促进行整改。

### 严查经营贷和消费贷

自去年以来，包括宁波在内的不少城市房价升温，在房住不炒的导向下，银行压实房贷红线，房贷利率也有所上升。与此同时，为刺激消费、扶持小微企业发展，消费贷和经营贷利率则进一步走低。对此，有炒房者便动起了“挪用资金买房”的歪脑筋。

近期，北京、上海、广州、深圳等一线城市都相继印发相关文件，再次明确要求切实防范消费贷款、经营贷款违规流入房地产市场，为楼市再打补丁。

3月初，人民银行杭州中心支行、浙江银保监局、浙江省住建厅下发《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》(下文简称“《通知》”)，要求浙江各金融机构对2020年以来发放的房地产开发贷款、个人住房贷款、消费类和经营类贷款以及“冻资”等业务进行全面自查，并向当地人民银行、银保监部门报送自查和整改报告。

浙江省的这份文件明确：一、严格落实房地产贷款集中度管理。认真落实房地产贷款集中度管理各项要求；二、严格执行差别化住房信贷政策。严格执行审贷标准，强化借款人资格审查。禁止开展任何形式的“转按揭”“加按揭”业务。商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款，金融管理部门将相关个人住房贷款业务列为现场检查重点，并加大处罚力度；三、严格审核首付款资金来源和偿债能力。各金融机构要强化首付款资金真实性审核，严格审查购房首付款来源；四、切实加强房地产开发贷款管理。各金融机构要严格审核房地产开发项目合规性，落实房地产开发贷款资金封闭管理要求，根据项目工程进度放款，杜绝超规模超期限放款，防止贷款资金挪用；五、严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。各金融机构严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严禁资金通过流动资金贷款、物业经营性贷款、项目贷款和影子银行业务等违规流入房地产领域；六、严肃查处房地产开发企业/房地产中介机构违规行为。房地产开发企业、房地产中介机构不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不得组织“众筹”购房，不得协助购房人弄虚作假；七、严格房地产中介机构业务合作管理。严格合作机构资质审核，实施房地产中介机构业务合作准入和名单制管理，建立贷后质量监测及中介退出机制。



### 购房首付款需提供来源明细

消费贷、经营贷违规流入楼市，加大了炒房资金“杠杆”。对于这种“火上浇油”的行为，监管部门的態度是，坚决说不！

经过最近一轮自查，银行在个人住房贷款的审核操作环节明显增加了审核把关的力度。

“从现在开始，我们银行发放个人住房贷款的审查环节中增加了一条：贷款人需提供首付款来源明细，证明是自有资金。”某银行贷款部人士对记者说，从这一点上看，审核把关比过去更严。

采访中，多家银行均表示，已开始实行提供首付款来源明细清单的做法。受访银行均表示，严格执行《关于进一步加强住房信贷审慎管理的通知》的各项要求，首付款来源明细方面或列清单，或会要求贷款人签署承诺书。

“政策绝对要不折不扣地执行，对于首付款来源明细的审核将是一项重点工作。”某银行信贷部门人士表示。

多位银行业人士表示，如果自查阶段发现了经营贷、消费贷违规流入楼市的情况，银行要坚决断贷，并第一时间追回贷款。“《通知》不仅要求金融机构对借款人的首付款来源、偿债能力进行严格审核，也会对房地产开发企业、房地产中介机构的违规行为进行查处。对于相关违规行为，《通知》有细化参照条款，所谓的‘捷径’是走不通的！”上述银行信贷部门人士表示。

### 多地监管已硬核出击

浙江省银保监局官网显示，3月以来，浙江银保监局已针对银行业机构开出20余张罚单，罚单涉及多家国有大行和股份制银行，其中个人经营性贷款、个人消费贷款成为重点排查、监测对象。

罚款原因包括：信贷资金被挪用于购房、股市和金融资产交易所产品等投资；贷款资金用于缴纳土地款、挪用置换股东土地出让金支出、向未结顶楼盘发放按揭贷款等。

中国人民银行广州分行和广东银保监局公布的数据显示，经排查，截至3月16日，发现广东辖内(不含深圳)银行机构涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户。

深圳银保监局、中国人民银行深圳市中心支行3月18日通报经营贷专项核查结果：已提前收回21笔、5180万元涉嫌违规贷款，处罚违规机构4家，处罚问责违规责任人14人次，处罚金额合计575万元。

上海银保监局表示，上海地区135家商业银行已经完成个人住房信贷管理专项自查工作，存在贷款资金用途违规，部分个人消费贷、经营贷资金流入房地产市场。

3月23日，北京银保监局发布消息称，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，占比约0.35%。其中，部分涉及银行办理业务不审慎，部分涉及借款人刻意规避审查。目前，相关银行正在全力推进整改工作。

永赢基金  
MAXWEALTH FUND

精品基金新标杆

买精品基金 选永赢



投资有风险，投资需谨慎

责任编辑 张波 美编 张靖宇 校对 曾嘉