

京銀行多措提高申貸門檻 貸款中介：比以往都嚴厲

追蹤 經營貸入樓市

「3月下旬，明顯感覺到小微企業房抵經營貸政策開始變嚴，4月開始利率普遍上調，在新政策下新購買二手房客戶需要經過3(個月)到6個月考核期，才可以從銀行拿到經營貸款。」內地監管部門頻出重拳，圍堵經營貸違規炒房的紅利已經不太可能了。

●香港文匯報記者 海巖 北京報道

政策收緊

經營貸炒樓火暫熄



●北京各家銀行經營貸政策明顯收緊。圖為早前北京某新房售楼处擠滿戴口罩的看房者。資料圖片

北京銀保監局今年1月底發文，要求轄內銀行機構對2020年下半年以來新發放的個人消費貸款、個人經營性貸款合規性開展全面自查，重點排查是否存在由於授信審批不審慎、受託支付管理不到位、貸後管理不盡職等情形，導致消費貸、經營貸資金被違規用於支付購房款，要求銀行對發現的問題立即整改。

涉經營貸入樓市 京查出3.4億元

北京銀保監局3月底發布核查結果稱，轄內銀行自查發現涉嫌違規流入北京房地產市場的個人經營性貸款金額約3.4億元(人民幣，下同)，約佔經營貸自查業務總量的0.35%，對4家銀行啟動行政處罰立案調查。目前這一輪監管核查仍在進行中。

「各家銀行正對2020年下半年辦理完畢的經營貸進行貸後審核，貸款前後3個月內名下新增房產的客戶會重點審查。」一家國有銀行貸款部門經理說，此次核查經營貸，主要是要求貸款客戶提供貸後發票和資金使用情況明細，銀行核查貸款用途、企業股權變更、名下是否有新增房產等。

貸款中介：有客戶提前賣房還貸

「如果辦理完畢經營貸，公司被註銷，股東發生變更，不能提供相應經營發票，或者被查詢到用於買房，都可能被追回貸款。」貸款中介機構北京東興金服的負責人說，這次核查比以往都嚴厲。他已有客戶收到銀行發出的《個人貸款提前收回告知函》，因為貸款企業發生變更，無法提供詳細經營佐證，客戶只能提前賣房籌錢還貸。

「如果無法提供對經營佐證，經營貸款可能有被收回的風險，需要客戶早做預備方案和提前規劃。」

購二手樓考核期至少3個月

該負責人指出，對比2020年下半年，新客戶和轉貸客戶在辦理經營貸款時企業資料有所增加，批貸條件變嚴格，在新政策下新購買二手房客戶需要經過3個月至6個月考核期，然後才可以從銀行拿到經營貸款。

各家銀行提高了經營貸門檻。「去年新公司新房產可以辦理，今年初調整為公司和房產需要滿6個月起步，最近部分銀行要求企業成立12個月以上，利率已經從去年年息3.85%上漲到現在最低4.5%左右，部分銀行貸款利率已經恢復到年息5.25%。銀行要求企業成立1年有真實經營，提供對公流水以及上下游產銷合同等，貸前貸後的合規成本很高。」

該負責人說，公司暫時不會向客戶推薦辦理經營貸。「2021年隨著銀行經營貸政策收嚴和貸後管理加強，通過經營貸去套炒房的紅利已經不太可能了，有剛需或有換房計劃不妨再等等。」

中介支招：公積金社保保單都能貸

經營貸炒房被「圍堵」，多家貸款中介反映，銀行大排查，經營貸辦理難度加大，資料信息要求多，現在基本都要求企業和房產滿6個月至12個月才可辦理，因此至少需要提前半年籌劃。有中介也向買房人支招，有辦法拿到其他低息貸款，「公積金、社保、保單都能貸款，能應付短期的資金周轉。」

一名貸款專家列舉了五六款低息信用貸、抵押貸產品。「如果在國企、事業單位或知名企業工作，公積金繳存滿12個月以上，可以申請不超過30萬元的公積金信用貸，期限3年，利率只有3.9%。」

他還指出，不少銀行還有社保貸款

產品，利率低，年息長；保單抵押也可快速拿到貸款，特點是銀行批貸快，但利息稍高。比如，一家國有銀行的社保貸款只要求貸款人工資5,000元以上、社保繳存滿6個月以上、繳存基數600元以上，就能獲得30萬元至50萬元的貸款，5年等額本息，年息只有4.2%。「這類貸款，不上徵信，不影響房貸等其他貸款審批。」

利率雖低 額度也低

貸款專家指，這些低息貸款目前看沒有收緊，利率低，手續簡便，銀行批貸快，缺點是額度低，多是解決短期周轉應急之需。大額資金還是要通

過抵押貸，眼下利率有所升高，但學區房抵押、按揭貸款二次抵押等產品實際是放寬的。

國家金融與發展實驗室高級研究員尹中立表示，當前貨幣環境寬鬆，整體利率偏低，各類信用貸款、消費貸款產品蓬勃發展，即便堵住經營貸這條管道，還有低息資金通道通向樓市。

北京今年嚴查炒樓

轄內銀行自查發現涉嫌違規流入北京房地產市場的個人經營性貸款金額約3.4億元，4家銀行被立案調查

對中介活動進行專項檢查，重點核查西城金融街、德勝門外、海澱萬柳、中關村等熱點學區

專項檢查線上線下炒作學區房、違規商改住、違規群租、代理出租不符合交易條件房屋等違法違規行為，包括阿里、間魚26家機構被查處

北京「南城房姐」張燕正式被判無期徒刑，並被沒收個人全部財產

各界聲音

深貸款中介：銀行經營貸政策收嚴和貸後管理加強，通過經營貸去套炒房的紅利已經不太可能了，有剛需或有換房計劃不妨再等等

開自助洗車房的小企業主：有500萬(元)經營貸，看到政府嚴查擔心自己受影響，已按銀行要求提供詳細經營資料。嚴查經營貸炒房或許能給真正經營的小企業更多機會，希望貸款利率不要升太多

「90後」買樓客：自己是剛需換房，最近政府打擊炒房力度大，我再觀望觀望

整理：香港文匯報記者 海巖

排查至下月底 防「誤傷」小微企

今年以來，監管部門多次「圍剿」經營貸、抵押貸等信貸資金違規流入房地產市場的情況，按照部署，這一輪經營貸排查將持續到5月底，央行要求銀行對作假騙取貸款者，依法依合同追回貸款，同時不要「誤傷」有真實貸款需求的小微企業。

3月26日，銀保監會、住建部、央行聯合發布的《關於防止經營用途貸款違規流入房地產領域的通知》，要求各銀保監局、地方住房和城鄉建設部門、人民銀行分支機構聯合開展一次經營用途貸款違規流入房地產問題專項排查，於2021年5月31日前完成專項工作，並加大對違規問題督促整改和處罰力度。

中國央行金融市場司司長鄒瀾表示，近年來經營性貸款在滿足小微企業臨時的周轉性資金需求、提升企業持續運營能力方面發揮了積極作用；但是在部分房價上漲預期較強、炒作氛圍較濃的熱點城市，也出現了騙取銀行經營貸實際用於購房的現象，甚至有些還涉及有組織的違法活動。如果不能及時得到遏制，不僅會影響房地產調控政策的實施效果，而且會擠佔支持實體經濟特別是小微企業發展的信貸資源。

鄒瀾強調，在解決經營貸違規入樓市這一問題的過程中，也希望銀行不要因為這個問題影響對小微企業的金融服務質量。對於經過必要的、正常的核實程序，確實是因為違法違規活動和銀行工作人員無法立即識別的問題，應該在銀行基層員工和基層行的盡職負責範圍之內；而對於發現作假騙取貸款者，則需要依法依合同追回貸款。

防堵經營貸炒樓 應消除利率扭曲

2021年初全國多地樓市成交火爆，背後不乏經營貸推波助瀾。本意為中小微企業服務的經營貸，卻成了炒樓的便利通道。

其實，經營貸、消費貸等資金流入樓市一直存在，但在2020年之前以零星個案為主，一般用於短期拆借應急。以前的經營貸一般要求1年至3年歸本，利率遠高於按揭貸款，用來炒房基本無利可圖，對房地產走勢影響甚微，從未受過監管層如此高度關注。

按揭利率高於商業貸款

但到2020年，新冠疫情衝擊實體經濟，全球貨幣政策寬鬆，國內加大對中小微企業及個人消費的信貸支持，商業貸款利率大幅降低，而為了房地產調控的需要，住房按揭貸款利率沒有同步降低。隨著經營貸周期越來越長，利率大幅下降，信貸市場罕見出現了按揭利率高於商業貸款利率的局面。香港文匯報記者在採訪中發現，北京市場上，此前抵押經營貸的主流產品利率低至3.85%，而二套房按揭利率高至5.7%，將近兩個百分點的利差，讓一些先知先覺的投資者想方設法將低息資金，轉入高收益的樓市套利。

銀行亦是經營貸受益者

銀行在這其中其實也是受益者。對銀行來說，監管部門要求銀行向小微企業放貸增進必須高於整體。在該政策壓力下，小微企業的經營貸有不動產抵押，理論上可降低壞賬風險，因此銀行更樂於向有不動產抵押的小微企業發放貸款，由此就催生了經營貸炒樓的套利鏈條。

去年至今，內地樓市火爆，伴隨了經營貸井噴式增長。2020年，全國經營貸增加2.2萬億元，相當於2018年和2019年總和，今年一季度個人經營貸增達24.6%，遠高於其他貸款。一季度個人貸款增加2.6萬億元，同比增長1.4萬億元，相信其中大部分進入了樓市，當然還有股市。

如今，監管部門嚴查經營貸等貸款違規進入樓市，但經營貸只是信貸資金流入樓市的「便道」之一，只要宏觀信貸環境不大幅緊縮，嚴厲圍堵下，市場仍會想辦法通過其他方式將信貸資金挪入樓市。事實上，狡猾的中介已經在開闢新通道了。

解鈴還須繫鈴人，防不住經營貸炒樓，背後的原因是利率倒掛，消除利率扭曲才是根本。隨著經濟恢復正常，人為壓低小微貸款利率不是長久之計。在信貸市場整體利率大幅下降的背景下，適當降低首套房按揭利率，也是滿足住房需求的必要調整。