

从只审流水到多维指标 北京经营贷全面从严

今年以来,一场针对违规“经营贷”流入楼市的监管风暴越刮越猛,铁腕手段之下,各大商业银行也提升了对“经营贷”业务的重点管控和审核手段。4月20日,多位银行信贷客户经理向北京商报记者透露称,“行内对‘经营贷’业务的审核资质已经有所调整,主要包括个人背景和交易背景的真实性”。知情人士透露,正式文件将于月底发布,目前得到的消息包括工资记录、缴税记录以及公司流水需达经营贷30%等详细多维指标。

2021年3月26日

人民银行、银保监会和住建部联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》

重点内容

- 银行业金融机构要切实加强对经营用途贷款“三查”
- 对企业成立时间或受让企业股权时间少于一年,以及持有被抵押房产时间低于一年的借款人,要进一步加强借款主体资质审核
- 对工商注册、企业经营、纳税情况等各类信息进行交叉验证
- 银行业金融机构要进一步严格贷后管理,落实资金受托支付要求
- 加强贷后资金流向监测和预警
- 在和借款人签订贷款协议时应同时签订资金用途承诺函,明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款,压降授信额度,并追究相应法律责任

北京地区

2021年2月10日

《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》



上海地区

2021年1月29日

《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》

广东地区

2021年2月9日

《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》

监管严打违规“经营贷”入楼市政策

工资流水税收一个不能少

“经营贷”是银行针对中小企业主或个体工商户推出的融资产品,借款人可以通过房产抵押等担保方式从银行借款,用来盘活企业资金。

北京商报记者此前在调查中发现,“经营贷”入楼市其中有很大一部分原因在于违规贷款中介的推波助澜,一些贷款中介正是利用了有需求的购房者大多没有公司这一现状,打出“可伪造流水”帮忙入股、变更新公司”的口号吸引客户。

乱象频生之下,已有银行动手收紧“经营贷”资质审核。

一家总部位于北京的股份制银行信贷部门客户经理向北京商报记者介绍称:“最近整体的政策都在进行调整,目前银行的审核比以前更加严格了,包括企业流水、个人资质,正式的文件预计4月底下发,但我们已经了解到一些雏形”。

从这位客户经理口中,北京商报记者了解到,以往银行“经营贷”对企业流水的审核通常只需要提供公司正式的出账证明即可,但现在为了验证公司仍在正常经营,银行对审核资质

重新作出了修改:“比如,有10人以上的员工、有一年通过银行账户发工资的记录,近一年的缴税记录、公司的流水能覆盖贷款总额的30%,这些细化的规定都是用来证明这个公司确实在正常经营。”这位客户经理说道。

一位国有大行分行人士也向北京商报记者确定了行内提高企业审核资质的情况,他介绍称,目前行内对“经营贷”的要求是,有稳定、合法的收入来源和预期收益,有按期偿还贷款本息的能力;且信誉良好,无主观故意造成的不良记录;在从业资质上,已经由此前的一年上调至从事合法生产经营的能力和满两年以上的该行业从业经验,并且需要提供企业近一年来的纳税记录。

除了限制门槛准入之外,也有银行开始对贷款利率进行上调,其中多以股份制银行为主。一家总部位于南方的股份制银行信贷经理介绍称,现在按月付利息,一年期的利率已经上调至4.5%,从4月开始上调,4月之前利率是3.85%,收紧后的企业审核资质主要要求公司成立一年以上,新变更公司股东都得一年以上,抵押的房产也需要满一年。对公流水加贷款个人流水需要覆盖贷款金额的1.5倍。一家位于广东的股份制银行相关负责人也介绍称,“近期个人‘经营贷’利率稍有上浮,但与‘经营

贷”流入楼市股市无关,属正常业务调整”。

在光大银行金融市场部分分析师周茂华看来,一方面,上调“经营贷”利率能够收窄与房贷市场的利率差,有助于减少两个市场的套利空间。另一方面,提高准入门槛,严格落实贷款准入条件,有助于防范信贷资金违规流入楼市。

用途违规将强制收回

违规“经营贷”本身就是钻了监管和银行的漏洞,具有较高的危险性,对购房者来说,违规“经营贷”如果查出将会受到更加严格的处罚。在调查过程中,多位银行信贷经理均向北京商报记者提到了“强制收回”这一操作。

上述北京的股份制银行客户经理向北京商报记者介绍称,比如贷款客户提供不了合同发票,或者很明显能看出来确实和当时的合同用途不一致的,那银行就会要求收回贷款。一般会向客户下发函件,要求客户加速结清贷款,不会影响征信。

强制收回贷款的不止股份制银行,4月16日,邮储银行也发布公告强调:“该行个人经营性贷款不得用于购买房产、有价证券、商业保险、基金、理财产品、期货、股权、房地产开

发项目等,或用于其他禁止性领域,从事非法经营活动。若违反相关合同约定,该行有权立刻收回贷款、冻结授信额度,同时借款人应承担相应法律责任”。

收回贷款、冻结授信额度已成为银行处理违规合同的主要操作手段,而北京商报记者在调查过程中发现,也有银行开始明确违规的客户将被纳入征信。上述南方的股份制银行信贷经理直言,若违反相关合同约定,除了收回贷款外,银行可能会将征信调整为关注,关注类贷款属于不良类贷款。

另一家国有大行人士则明确向北京商报记者表示:“央行对个人征信资金是有明确监控的,若违反相关合同约定肯定要上征信。银行的贷款政策就是这样,要想通过抵押一套房子把钱套出来然后买套房,大数据一筛就能筛出来。”我们曾经有一个客户,把800万元贷款资金通过7个关联公司流转,然后买了一套房,房子的户主也不是该客户,最后也被大数据筛查出来了。”这位客户经理说道。

“现在银行已经严格按照监管要求实施贷前调查,重点关注客户获得经营性贷款借款资格的时间,审慎发放仅以企业实际控制人身份申请的“个人经营性贷款。违反相关合同约定肯定是“退卷”处理,银行只要发现

是假的资料肯定不受理。我们还会对资料做一个审核审批,后续还会交叉验证。”几位股份制银行人士说道。

严格落实贷后管理

随着违规“经营贷”入楼市舆情发酵,已有北京、上海、广东、深圳等多地展开清查行动。从目前已经通报的数据来看,北京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,约占“经营贷”自查业务总量的0.35%。

广东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。深圳提前收回了21笔、5180万元涉嫌违规贷款。上海稽核调查发现123笔、3.39亿元“经营贷”和“消费贷”涉嫌被挪用于房地产市场。

4月16日,在银保监会例会上,银保监会党委委员、副主席肖远企再次强调:“发放‘经营贷’是为了满足生产经营的资金需求,如果挪用到房地产市场就属于违规,也破坏了贷款合同的执行。作为监管部门,我们要求必须纠正。银行也有义务和责任进行贷款跟踪,防范资金流向出现问题”。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金在接受北京商报记者采访时指出,房地产调控的政策决心不减,但“经营贷”流入楼市的现象增加。背后原因可能是部分行受楼市强监管压力,同时为向房地产贷款集中度监管标准靠拢,限制房贷额度,刺激房贷需求转向“经营贷”。在此背景下,加大监管力度,从商业银行微观授信业务的层面加强管控是十分必要的。毫无疑问这种监管政策变化是自上而下的,这种从微观出发的监管更具刚性,预期实施效果也更好。

在陶金看来,除了加强监管和处罚力度、提升监管能力、编织更细密的监管网络外,更多的还是需要依靠银行业的监管体系,引导每家银行严格落实贷前贷中和贷后的账户和资金风险管理,并对银行违规行为予以更大力度的处罚,以提高违规成本。

北京商报记者 孟凡霞 宋亦桐

“防乱扣费”新规施行在即 银行调整代收业务

“客户在不知情的情况下,储蓄账户10分钟内被扣走近8万元。”“随身携带的银行卡陆续被扣走200万元。”种种因代收业务不规范导致的“乱扣费”风险迎来严控。4月20日,北京商报记者注意到,央行规范代收业务新规下发6个月正式施行在即,近段时间,交通银行、招商银行、平安银行、中信银行等多家银行已就规范代收业务发布相关优化调整的公告,客户需根据要求及时完善代收协议签约。

代收业务,是指经付款人同意,收款人委托代收机构按照约定的频率、额度等条件,从付款人开户机构扣划付款人账户中资金给收款人,且付款人开户机构不再与付款人逐笔进行交易确认的支付业务。代收机构一般指银行、支付机构。

虽然乍一听比较陌生,但在日常生活中,代收业务非常常见。例如,客户与自来水、电力、燃气、有线电视等公司签订服务协议后,公司每月按期自动从客户账户扣费;信用卡持卡人与银行签订自动还款协议后,银行每月从持卡人指定的账户划转资金偿还信用卡;客户购买保险时,与保险公司约定每月自动从客户账户扣收保费等,这些都是代收业务。

值得一提的是,代收业务的基本特征是付款人事先授权,实际交易发生时不再逐笔确认。相较于其他需付款人对交易逐笔确认的支付业务而言,代收交易验证强度较弱,易造成付款人的资金风险。特别是近年来代收业务呈快速发展趋势,由于业务开展不规范导致的资金损失风险事件逐渐暴露。

光大银行金融市场部分分析师周茂华指出,此前国内银行、支付机构开展的代收业务,由于该创新业务缺乏必要规范和监管

等,容易滋生一些潜在风险,例如:随着支付业务程序复杂化、业务量增加等,业务不规范容易产生操作风险;如果银行未对代收资金合理管理,在特殊时点容易出现集中收付压力;如果代收机构未严格履行收款人客户身份识别,容易被诈骗、洗钱行为钻空子以及暴露出对消费者合法权益保护不足等问题。央行新规发布就是要防范风险,切实保障消费者权益。

为规范代收业务,2020年10月26日,央行官网发布《中国人民银行关于规范代收业务的通知(银发〔2020〕248号)》(以下简称“新规”或“通知”),清晰界定了代收业务,明确业务各方的责任,并限定代收业务适用范围场景等。

《通知》自发布之日起6个月后施行。彼时央行要求,银行、支付机构和清算机构应当对照《通知》要求对存量代收业务进行梳理,制定整改方案并报告中国人民银行或其分支机构同意后执行。

如今新规下发将满6个月,4月20日,北京商报记者注意到,为落实新规,交通银行、招商银行、平安银行、中信银行等多家银行已发布规范或优化调整代收业务的公告。

交通银行发布的《交通银行关于规范代收业务的公告》显示,自2021年4月17日起,交行将执行人民银行规范代收业务新规,统一按照规范要求向用户提供代收代扣服务。包括通过交易渠道提醒、短信等方式通知客户发生的代扣信息,并根据客户的签约信息提示客户通过交行或收款方渠道补充完善客户的代扣协议。

交行工作人员对北京商报记者表示,如客户已签订代收代扣协议,但近期收到该行通知要求重新签约或补充协议信息

的,需要按照通知内容以及通知中告知的方式进行协议更新。如未按期更新,将会影响后续交易。

日前,招商银行、平安银行、中信银行也分别就信用卡业务发布代收业务规则优化调整的公告。招商银行、平安银行称,应央行新规要求,该行计划对信用卡代收业务进行升级维护:自2021年4月20日起,该行信用卡持卡人(付款人),在使用该行信用卡作为付款账户进行代收业务付款时,需事先或在业务办理过程中与该行(付款人开户机构)、代收机构、商户(收款人)之间签订代收业务协议(平安银行需与该行、商户之间签订代收业务协议)。如客户未能及时完成代收协议签约,其信用卡代收付款将会失败。

付款人授权是代收业务的核心。值得关注的是,《通知》明确了两种授权方式,除了此前实践中普遍采取的“两两授权”,为了有效审核付款人真实意愿还推出了“三方协议”授权方式,即付款人、付款人开户机构及收款人三方同时签订协议。在该授权模式下,代收业务的适用场景也适当增加,如办理教育培训费用缴纳,小额贷款公司贷款偿还,金融机构发行的定期或定额基金理财产品购买、投资型保险费用缴纳等非公众普遍需求的,或非公众日常必要的,或金额较大的场景。

“三方协议”的授权方式目前银行已经开始施行。交行在上述公告中就表示,针对使用收富通宝缴纳教育培训费用、偿还小额贷款公司贷款等场景的客户,请与交行客户经理联系,更新协议签约模式为三方协议(交行、付款方、收款方),以免影响后续业务的开展。

北京商报记者 孟凡霞 马婧

LPR一年按兵不动 释放中性稳定信号

北京商报讯(记者 岳品瑜 刘四红)4月LPR(贷款市场报价利率)公布,央行官网披露,1年期报3.85%,5年期以上报4.65%,两类品种报价已维持12个月按兵不动。与此同时,从近几个月逆回购和MLF(中期借贷便利)操作利率维持不变来看,同样传递了LPR不降的信号。

北京商报记者梳理央行公开数据发现,自2020年4月起,LPR便维持在1年期3.85%、5年期4.65%的报价,截至目前已经连续12个月按兵不动。

在业内看来,LPR保持不变,与经济复苏进程整体适应。正如中国民生银行首席研究员温彬指出,今年一季度,我国经济延续复苏向好态势,“就地过年”等导致春节过后复工复产时间缩短,生产增速整体较快,需求端消费、投资在3月呈现加快改善迹象,经济复苏基础逐渐牢固,为利率水平保持稳定提供了支撑。

光大银行金融市场部分分析师周茂华同样认为,本月LPR继续保持稳定,一是经济延续良好复苏态势,通胀动能保持温和;二是实体经济融资需求保持旺盛,反映利率水平适度;三是经济投融资活跃度上升,实体经济融资需求回暖。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金则称,在政策利率较长时期维持不变的情况下,LPR市场报价也未发生改变,符合预期。经济复苏态势虽然似乎有所弱化,但韧性仍强,实际利率抬升压力也较大,在此背景下,货币政策依旧保持偏中性,政策利率和报价行加点也都没有必要调降。

谈及LPR一年不变对于楼市的影响,周茂华说道,5年期以上LPR利率继续保持稳定,这也释放出国内管理部门对楼市态度保持一贯和稳定,楼市稳是主基调,预示房地产贷款利率水平整体保持稳定。

“不过,这个稳是动态和结构性的,将根据具体城市区域楼市供求、库存状况进行灵活调节,

对于一二线等热点区域房贷利率可能存在上调压力;而对于去库存压力大的城市地区,不排除适度调降房贷利率的可能。”周茂华补充道。

陶金同样称,LPR在较长时期不涨不跌,反映了当前实体经济利率水平保持相对平稳,不会对市场造成剧烈影响。5年期LPR维持平稳,反映了当前房地产市场“三稳”的政策取向,预计对房贷的影响也如实体经济端类似,额度调整先于价格,也就是房贷利率的LPR加点)。也就是说,未来房贷额度边际上进一步收紧的概率并不小。

公开市场操作上,4月20日,为维护银行体系流动性合理充裕,央行继续以利率招标方式开展了100亿元逆回购操作,期限为7天,中标利率为2.2%,鉴于当日有100亿元逆回购到期,央行实现零投放、零回笼。

资金面表现方面,北京商报记者注意到,4月20日上海银行间同业拆放利率(Shibor)有所下行。其中,隔夜品种下行26.4个基点报1.854%,7天Shibor下行3个基点至2.196%,不过,14天Shibor上行1.2个基点至2.262%。

整体来看,市场资金面保持平稳,利率水平稳中有降。温彬称,春节后,市场资金面改善,流动性整体保持合理充裕,近期,广谱利率水平呈现稳中有降趋势。

另从央行操作来看,央行流动性调控延续平稳操作,投放较为谨慎。温彬解释,近期每天100亿元的小幅逆回购操作,主要是存量到期压力较小,且由于资金面整体平稳,央行没有动力加大流动性投放力度。

周茂华预计,未来几个月LPR将继续保持稳定,一方面,国内经济仍处于恢复阶段,国内实体经济薄弱环节仍需要一定政策支持;另一方面,国内通胀压力有望保持温和;且从信贷市场供需看,实体经济融资需求保持旺盛,制约LPR利率下行。