



三部门重拳出击 严防经营贷违规流入楼市

近年来,房抵经营贷的现象在热点城市多发。本该用来扶持实体经济的优惠性贷款,却一步步流向了房地产领域,扰乱市场发展。鉴于此,主管部门加大了调控力度,从多个环节入手,严防经营用途贷款违规流入房地产领域。

■ 郭娅/整理

多方利益 推动经营贷流入楼市

近年来,我国房地产市场发展较快,部分一二线城市楼市热度居高不下,购房者蜂拥进入楼市,催生了旺盛的购房需求。为了加强房地产调控,金融管理部门和金融机构从申请资格、首付比例、贷款利率等方面收紧个人住房贷款相关政策。在住房贷款难以完全满足购房者需求的情况下,部分信贷需求转向经营性贷款和消费贷款。

2020年疫情发生后,为支持中小微企业恢复生产,针对中小微企业和中小微企业主的经营用途贷款,如个人经营性贷款、企业流动资金贷款。根据央行公布的《金融机构贷款投向统计报告》显示,2020年末,本外币住户经营性贷款余额13.62万亿元,同比增长20%,全年增加2.27万亿元,同比多增1万亿元。额度充足、利率优惠的经营用途贷款,引来了多方觊觎。尤其是部分小微企业贷款,最低利率仅为3.5%左右,与个人住房贷款5%-6%的利率形成较大的价差,诱使部分购房者转向申请经营用途贷款来购买房产。另外,部分房产中介和贷款中介诱导、协助购房者包装材料、申请贷款,与银行从业者串通合谋,也进一步促使经营贷违规进入楼市。

资金流向难监控 经营贷流入楼市问题多

对于房抵经营贷,有房产中介曾曝出套路:炒房客先注册一个公司,然后向银行或第三方拆借一笔资金,加点自有资金全款买房;接着利用作假方式,用自己名下小微企业申请低息或贴息贷款;再把刚买的房抵押给银行,套出贴息后的成本很低经营性贷款(有的地方贴息比例达到100%);最后用这笔贴息贷款把之前的欠款还掉。相当于既享受极低首付,又享受极低贷款。若涉及多个环节,信贷资金用途与流向的监控就较为困难。如果信贷资金跨行转入多个账户或直接提取现金,对单家银行而言,就非常难以监控。

经营用途贷款违规流入房地产领域,也极易产生多方面问题。首先,经营用途贷款违规流入楼市,容易引发局

加强监管 多渠道严防经营贷流入楼市

实际上,一直以来金融监管部门对于房地产金融风险的高度重视,对违规资金和居民杠杆率等方面管控也趋严。早在2009年原银监会下发的《中国银监会办公厅关于进一步加强信贷管理的通知》第一条规定就是,贷款发放必须用于满足实体经济的有效信贷需求,各银行业金融机构要深入细致地做好贷后检查,坚决防止信贷资金违规流入资本市场、房地产市场等领域。

就在近日,中国人民银行、银保监会和住建部等三部门联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。其中要求,银行业金融机构从贷前、贷中、贷后管理等三个环节着手,强化审慎合规经营,严防经营用途

贷款违规流入房地产领域。其次,本应流向实体经济重点领域的薄弱环节的金融资源被挤占,影响宏观政策实施的效果,加剧小微企业融资难融资贵问题。再次,对企业和居民个人来说,用经营用途贷款购买住房,推高杠杆率和负债率。一旦房地产市场或政策发生较大变化,还可能导致债务危机。最后,作为其中参与主体之一的银行,若过分依靠房地产来扩大规模、抢占份额,既存在政策风险也存在信用风险。近年来,已有多家银行及其相关责任人由于贷款资金违规流入房地产市场被处罚。

贷款违规流入房地产领域。

据了解,后续各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查,于2021年5月31日前完成排查工作,并加大对违规问题督促整改和处罚力度。

业内人士分析认为,这是一系列相关联的治理整顿措施,对于经营贷违规进入房地产领域的幕后推手有很强的震慑作用。要严防经营贷流入楼市,除此之外,还应加强和改进房地产宏观调控,稳定房地产市场预期。市场趋于平稳,通过各种手段套取资金流入房地产领域的现象相应就会减少。

■ 据《经济参考报》《广州日报》

今年合肥市区计划供应660公顷住宅用地

近日,合肥市自然资源和规划局印发合肥市2021年度国有建设用地供应计划(市本级)。其中,市区今年计划供应660公顷市场化租赁住房用地。

住宅用地总量和结构

3月15日,合肥市土地管理委员会审议通过了合肥市2021年度国有建设用地供应计划。2021年度合肥市区住宅用地计划供应660公顷,其中商品住房用地373.3公顷;拆迁安置用地226.7公顷;租赁住房用地60公顷(单列),均为市场化租赁住房用地。

住宅用地供应布局

为满足居民刚需和改善型住房需求,2021年度适当增加热点区域和城市新区供应量,稳定市场预期。在区域分布上,城市建成区计划供应356.67公

顷(商品住房用地186.7公顷,拆迁安置用地135.3公顷,租赁住房34.67公顷),城市新区计划供应303.33公顷(商品住房用地186.7公顷,拆迁安置用地91.3公顷,租赁住房25.33公顷),达到均衡合理布局,促进职住平衡。

住宅用地供应保障措施

组织领导 2020年10月,政府下发了《关于编制合肥市2021年度国有建设用地供应计划的通知》,成立了合肥市编制2021年度国有建设用地供应计划领导小组。市政府分管领导担任组长,各区和发改、城建、教育、房产等部门负责人任成员。按照“城乡统筹、节约集约、供需平衡、有保有压、应保尽保、租购并举”的土地供应政策,以用地计划调控为手段,科学合理编制2021年度国有建设用地计划,不断提升土地要素保障水平。

规划编制 科学编制国土空间规划,合理统筹住宅用地供应的区域和规模,加快编制住宅用地修建性规划。

财政保障 根据新增收购储备土地和以往年度续建项目资金需求情况,财政安排专项资金,保证住宅用地所需的土地收储成本,用于支付拆迁安置、基础设施配套。此外,3月12日,安徽省自然资源厅发布了《关于做好2021年住宅用地供应分类调控有关工作的通知》。其中明确要求,合肥市区本级要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序,实行两集中公开出让。要集中发布出让公告,原则上发布出让公告全年不得超过3次,时间间隔和地块数量要相对均衡。首次公告时,应公布本年度公告的发布时序安排。

有业内人士认为,此次供地计划及两集中公开出让通知的发布,购房者选择空间增大,有利于缓解供需矛盾,降低部分热点区域热度,稳定市场预期。

■ 综合

食品安全宣传进校园

近日,合肥庐阳区食品安全委员会办公室、市场监管局、市场监管局妇联联合主办杏花村街道平安建设部、五里社区承办的食品安全宣传进校园活动在合肥五一小学举行,该区市场监管稽查大队副大队长徐骥根据中小学生的特点,用生动的语言及小学生喜闻乐见的PPT、视频、图片资料等方式宣传食品安全的目的、意义,为孩子们上了一堂食品安全课。

■ 吴岚 万云

文明祭祀 绿色清明

为倡导移风易俗、文明祭祀,合肥杏花村街道五里社区民政、环保、林业、残联、统战、民宗侨、工商联等部门开展“文明祭祀、绿色清明”活动,志愿者们开展防火宣传教育,讲解户外安全用火及发生火灾时如何自救等知识,发放宣传资料和文明祭祀倡议书,倡导广大群众做到不搞封建迷信活动,不违规用火,不在林地、墓地烧纸焚香、点燃蜡烛、燃放鞭炮。

■ 王续春 杨晓云

春暖花开,环卫行动保出行

阳光明媚的三月,伴随着天气回暖,合肥市政务片区部分道路的绿植树木今年第一波落叶高峰期的到来,东莞市家室园林绿化有限公司合肥分公司在合肥市蜀山区城市管理服务有限公司的安排下,采取适当增加机械、人员作业班次的措施,以加强主要主干道、重点区域的落叶清扫、清理及落叶的收集、转运工作,为广大市民提供一个干净整洁的出行环境。

■ 曹雪东