中银研究

经济金融热点快评

中国银行 BANK OF CHINA 研究院

2021 年 3 月 29 日　　2021 年第 40 期（总第 476 期）

三部门联合发文，防止经营用途贷款违规流入房地产领域

2021 年 3 月 26 日，中国银保监会办公厅、住建部办公厅、央行办公厅联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称《通知》）。《通知》从贷前调查、贷中审查、贷后管理等多方面对银行业发放经营贷提出要求，以落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，促进房地产与实体经济均衡发展。主要有以下几点值得关注：

第一，经营贷是助力实体经济发展、破解小微企业融资难题的重要工具，应切实把普惠金融落到实处。个人经营性贷款、企业流动资金贷款等经营用途贷款的主要服务对象是个体工商户和小微企业，具有额度小、审批灵活、利率相对较低等特点，是银行下沉信贷服务重心、解决客户融资难题的重要抓手。尤其在疫情期间，经营贷在满足企业临时性周转性资金需求、提升企业持续运行能力等方面发挥了积极作用，2020 年末，普惠小微贷款余额 15.1 万亿元，同比增长 30.3%，农户生产经营贷款余额 5.99 万亿元，同比增长 11.5%，为“六稳”“六保”提供有力支撑。近期一些企业和个人违规将经营用途贷款投向房地产领域，影响房地产调控政策效果，挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源，弱化普惠金融服务质效，违背“住房不炒”政策要求。2020 年以来，监管层多次强调严禁经营贷违规流入楼市，上海、北京银保监局相继发文加强个人经营性贷款管理，整治个人贷款资金违规流入房地产市场，此次《通知》充分体现了监管层让经营贷回归本质的决心，以更好地支持实体经济发展。

第二，《通知》从贷款风险管理、银行内部管理、中介机构管理、监管协同监督等方面出发，全方位、多链条严控经营贷流向。从贷款风险管理来看，《通知》对借款人资质核查、信贷需求审核、贷款期限管理、贷款抵押物管理、贷中贷后管理等提出严格要求，明确“空壳企业”概念，意味着无实际经营的空壳公司将面临严查，信贷需求的

穿透式、实质性审核也是较大的亮点，避免银行过多强调抵押而忽视实质性审查，有助于银行后续的穿透式监控。《通知》在严格准入门槛、加强贷款管理的同时，列出诸多“负面清单”，即不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款、不得以企业证明材料代替实质性审核、不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查、不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款、不得以已开展受托支付为由弱化贷后资金管控等。从银行内部管理来看，强调银行落实主体责任，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控，切实强化内部问责。《通知》对中介机构管理提出新要求，银行业要实行业务合作准入和名单制管理，建立合作机构“白名单”，将违规房地产中介拉入“黑名单”。监管协同监督保障《通知》有序推行，监管机构将加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度，畅通投诉举报渠道，依法严格问责，加强联合惩戒。

第三，《通知》让经营贷回归服务小微本质，释放更多信贷资源服务实体经济发展。对银行业而言，《通知》体现了对经营贷流向强管控的信号，收紧经营贷的审批标准，再加上先前的房地产贷款集中度管理，从房地产贷款存量和增量两方面进行控制，银行的房地产贷款业务或进一步压缩。《通知》对贷款审批严格、智能化风控健全、信贷结构多元的大型银行影响不大，主要影响的是少数合规意识弱、风控能力差、对房地产资产过度依赖的中小银行，中小银行的经营贷审批和管理将更为严格，助力其回归本源、下沉服务。对小微企业而言，《通知》支持企业和个人的合理融资，特别强调银行会持续加大对经济社会发展重点领域和薄弱环节的支持力度，保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，银行和监管层将会形成合力，从经营贷的贷前审批到贷后管理各环节落实主体责任，不会“误伤”真正需要申请经营性贷款的小微企业和个体工商户。对房地产行业而言，《通知》有助于降低违规炒房者的寻租空间，推动房地产市场回归理性，促进房地产市场平稳健康发展。

（点评人：中国银行研究院 郑忱阳）

审稿：邵科
单位：中国银行研究院
联系方式：010 - 6659 4540

联系人：郑忱阳
单位：中国银行研究院
联系方式：010 - 6659 4543