



经营贷违规进入楼市个案调查：

有中介收 8.9 万元“协助”套取 300 万元

关于“信贷资金违规进入楼市”的问题一直备受监管层关注。今年以来，北京、上海、广东、深圳（以下简称“北上广深”）等地纷纷展开排查，并启动整改问责。尽管相关部门对经营贷等资金违规流入楼市的现象加大了监管力度，但这类行为短期之内仍然没有绝迹。

记者近日在调查中发现，北京地区经营贷中介机构的包装服务费又涨价了，申请 300 万元经营贷至少要花近 9 万元才能得到中介机构的“协助”。其中，中介机构收取的费用主要包括过户费、经营场所费、第三方收款（专款专用）账户费以及中介服务等。

■ 据《证券日报》



贷款中介费明码标价 “一条龙”服务费近 9 万元

近日，记者在调查中发现，为购房配资的灰色渠道依然没有完全阻断，经营贷违规流入楼市的现象仍然存在。

今年以来，记者陆续接到北京多家担保公司或小贷公司打来的电话，都是推荐信用贷或抵押贷款业务的。

“我们可以帮你从银行贷出消费贷凑首付，或者包装成公司股东申请经营贷，只要你按时还款，银行贷前贷后审查都不会出问题。”记者日前以“凑购房款”为由，咨询了北京一家融资担保公司。其业务员介绍称，服务费为贷款额的 1%—3%（根据贷款额确定），其他费用要具体情况具体分析。

记者调查后发现，中介机构“协助”套取个人经营贷的案例并不止一两家。“我们都是按照银行的要求协助包装，只要走的是正常手续，银行很难查出贷款实际用途。而且我们与银行也有合作关系，银行也‘睁一只眼闭一只眼’。”多家贷款中介公司的业务员对记者如此表示。

一家房地产中介机构的业务员小勇（化名）称，只要申请者本人不是公职人员，就可以把申请人包装成一家公司的法人或股东，并提供公司流水、交易合同等材料，在还完贷款后，如果这家包装后的公司不需要了，还可以卖给别人。

对于“政府机关人员名下不能有公司”的情况，该业务员则表示“不必

担心”。据他介绍，虽然北京地区的银行办不了，但外地的小银行可以提供办理经营贷业务。前提条件是，需要缴纳 1 万元办理一张假的营业执照，且贷款年化利率高达 12%。

记者了解到，购房者和投资者为了填补资金缺口或进行套利，挪用消费贷、经营贷资金作为购房款或“过桥”资金的不在少数。另一家贷款中介机构的业务员给记者举例称，小雅（化名）近期在置换房产过程中，因二套房首付要 300 万元，在该中介的帮助下，她用现有住房作为抵押，申请了经营贷，凑够了首付。

据该业务员介绍，“申请经营贷，需要向银行提供公司名及营业执照、第三方收款账户，我们可以提供‘一条龙’服务。如果贷款 300 万元，一般收取贷款总额 2% 左右的服务费。‘买公司’的费用为 1.5 万元至 1.8 万元，场地经营费 2000 元，提供第三方账户还需收取贷款额的千分之三，总共花费不到 9 万元。”

其他几家贷款中介机构也表示，现在的服务费比之前有所上涨，特别是“包装公司”所需费用，已从年初的 1.3 万元上涨至 1.8 万元，最早的时候才 5000 元。一位业务员透露，“究其原因，主要是从去年开始银行查经营贷比较严，所有材料必须都是真实的，我们所付出的成本就多了，费用自然也就高了。”

四地查出 31.11 亿元 信贷资金违规流入房地产

据 8 月 7 日“深圳发布”微信公众号发布的信息显示，针对信贷资金违规流入房地产领域问题，深圳金融监管部门经过多轮滚动排查和监管核查，截至目前共发现 21.55 亿元经营用途贷款违规流入房地产领域。

其中，一些银行存在贷前资料审核把关不严、资金流向监控不到位的问题；部分借款人存在虚构经营背景、套取经营性贷款并挪用购房的行为；另有部分中介机构和个人存在提供过桥资金、协助编造虚假资料、规避资金流向监控等行为。这些行为不仅违规手法隐蔽，且花样不断翻新，给监管核查工作造成一定困难。

今年 3 月份以来，北京、上海、广东（不含深圳）等地金融监管部门先后发布个人经营性贷款资金违规流入楼市的初步排查结果。加上此次披露自查结果的深圳，北上广深四地金融监管部门累计排查出 31.11 亿元经营贷、消费贷等信贷资金违规流入房地产领域。

今年下半年以来，北上广深四地银保监局已先后开出多张罚单，案由均涉及经营贷款、消费贷款违规购房，多家涉事银行受罚。7 月份，上海银保监局公布针对多家金融机构的行政处罚，5 家国有大行的分支机构均因“流动资金、消费贷款违规流入房地产市场”被处罚。8 月份，广东银保监局陆续公布 12 张罚单，工行、招行、兴业、广发等 4 家银行的 12 家分支机构及 10 名责任人被罚，罚款金

额合计 1090 万元，案由均为“经营贷、消费贷违规流入房地产领域”。

针对信贷资金违规流入楼市问题，监管部门一直保持严查态势，年内已出台一系列相关政策。在近日召开的 2021 年下半年工作会议上，中国人民银行营业管理部强调，保持对经营贷、消费贷等监督核查力度。

在监管重拳下，信贷资金违规流入楼市为何屡禁不止？中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林在接受记者采访时表示，违规现象与房地产价格预期相伴而生，当房价预期上升时，资金违规流入楼市的情况就会更频繁。

“对信贷资金流向及用途的监管一直是‘老大难’问题，不可能完全杜绝各种资金违规流入楼市。”盘和林认为，目前银行对贷后资金的监控仍存在较多困难。首先，银行在追踪资金是否违规方面缺乏主动性。一旦查到信贷资金违规，银行反而要受到牵连。其次，银行之间存在壁垒，信息不对称导致每家银行很难对跨行流动的资金进行持续性监管。

如何防止信贷资金违规流入楼市？盘和林建议，“一方面，要对信贷资金进行必要的合规性审核，严格限定资金用途；另一方面，信贷信息要跨行对接，通过数字化、智能化方式对信贷数据进行持续性抓取，统各家银行的信贷信息，可以更方便地发现资金用途是否违规。”

合肥住房公积金个贷率连续第三个月下降

近日，合肥市住房公积金管理中心发布《关于公布 7 月份住房公积金个贷率的通告》，合肥市今年 7 月住房公积金个贷率为 95.94%，为连续第三个月在 100% 以下。

截至 2021 年 7 月 31 日，合肥市住房公积金（含省直分中心）缴存余额 593.31 亿元，个人住房贷款余额 569.22 亿元，“公转商”贴息贷款余额 61.58 亿元，住房公积金个贷率为 95.94%。

合肥市住房公积金（不含省直分中

心）缴存余额 453.79 亿元，个人住房贷款余额 434.32 亿元，“公转商”贴息贷款余额 61.58 亿元，住房公积金个贷率为 95.71%。

据了解，今年 5 月，合肥住房公积金个贷率为 96.59%，为去年 9 月合肥市公布月度个贷率以来首次降至 100% 以内。今年 6 月，合肥住房公积金个贷率为 96.3%。今年 7 月，合肥住房公积金个贷率为 95.94%，为连续第三个月在 100% 以下。

■ 综合

普通客户全家去摇号要不要规避？

合肥市住房保障和房产管理局作出回应

自合肥新建商品住房公证摇号公开销售相关政策发布以来，购房者对于买房摇号一直比较关注。近日，有读者咨询能不能规避普通客户全家去摇号？摇号结束后在哪查看公示结果？

对此，合肥市住房保障和房产管理局回复：依据《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》有关规定，登记购房人及其家庭成员在登记过程均需上传相关材料，对限购政策情况进行核对。购房

登记截止后，房地产开发企业应按照刚需购房人和普通购房人分类编制《登记摇号名册》，在销售现场公示后送达公证机构，同时报市住房保障和房产管理局、市司法局。公示时间不少于 2 日。

另外，摇号排序结果应当经公证机构确认后，由房地产开发企业在销售现场进行公示，公示时间不少于 2 日；选房结束后，房地产开发企业应在销售现场及相关网站公示选房结果，公示时间不少于 3 日。

■ 综合