



莫开伟：银行经营贷违规流入楼市暗道缘何难以堵塞？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 莫开伟



近两年，金融监管当局严把商业银行经营贷合规之关，加大了对经营贷违规流入楼市现象的监管力度，出台了禁止经营贷违规流入楼市的相关监管措施，经营贷违规流入楼市的现象基本得到遏制，中央政府房地产调控成效进一步显现。

然而，从今年以来北上广深等地纷纷展开排查情况并启动整改问责程序的总体情况看，银行信贷资金违规流入楼市的各种暗道没有全部堵塞：据 8 月 7 日“深圳发布”微信公众号发布的信息显示，深圳金融监管部门经过多轮滚动排查和监管核查，共发现 21.55 亿元经营用途贷款违规流入房地产领域。今年 3 月份以来，北京、上海、广东等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。对于此，北上广深四地金融监管部门也启动了处罚程序，先后开出了多张罚单均涉及经营贷、消费贷违规流入楼市的问题。比如 7 月份，上海银保监局对 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”进行了处罚。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，案由均涉及经营贷、消费贷违规流入房地产领域的问题。

或许有读者朋友就不明白了，在金融监管当局如此严厉高压监管态势下，经营贷违规流入楼市为何成了“神操作”能屡试屡爽，竟然能够“过五关斩六将”地蒙混过关，难道商业银行信贷审核部门成了“稻草人”？

经过对经营贷违规流入楼市的客观经济金融环境进行认真分析，便不难发现经营贷违规流入楼市背后的真实原因。

一方面，不是银行审核把关部门的人员没能力，实在是贷款中介机构或小贷公司“太狡猾”、太高明，他们通过各种变换马甲的手段让经营贷陷入重重迷雾。通常说，申请经营贷大都是一些企业或公司，个人是难进入经营贷范围的，但是一些贷款中介机构或小贷公司却看中了其中的巨大商机，他们能够为企业或个人做好一切包装的资料，让贷款个人拥有自己的“真正公司”，并做好相关现金收入流水账，确实能达到以假乱真的程度，银行经营贷审核把关人员即便有孙悟空的“火眼金睛”也很难辨别真伪，比如部分借款人故意虚构经营背景、套取经营性贷款并挪用购房；部

分中介机构和个人通过提供过桥资金、协助编造虚假资料、规避资金流向监控等等，这些违规操作行为不仅违规手法隐蔽，且花样不断翻新，给监管核查工作带来了较大的难度。如此，这使得很多的经营贷并非真正的公司贷款，而是成了个人套取银行贷款流入楼市的有效通道，还有一些公司也将通过合法经营贷所获得的信贷资金再借给有需要的个人从事炒楼市的投资或投机生意。

另一方面，银行信贷力量相对从事经营贷的各类贷款企业、各类贷款公司、各类贷款个人来说，力量单薄，难以实现监管全覆盖，留下了经营贷违规流入楼市的“真空”。再严格的监管制度总有漏洞可钻，再敬业守责的银行信贷人员也会有打盹的时候，相对经营贷需求的庞大群体，银行信贷审核把关的人数确实显得过于薄弱，在客观上也给商业银行监管经营贷带来较大困难。因为每一笔经营贷从审核资料到贷前调查、贷时审查差不多消耗了银行信贷部门人员的绝大部分精力和时间，而贷后检查资金用途与流向，银行根本没有精力，而且这也是一种费力不讨好的事情，通常商业银行只要贷款对象能按时还本付息，就不会对其贷款用途进行过多的关注或干预，这为不少经营贷暗地流入楼市创造了契机。

再一方面，客观地说，商业银行自身也有一定责任，一些商业银行重贷款轻管理，或者为了单纯追求贷款收益，政治责任意识不强，本位主义思想严重，对中央政府禁止信贷资金流入楼市的政策没有认真执行。应该说，我国商业银行绝大部分都能严格执行中央政府有关房地产宏观调控政

策，都能积极配合金融监管部门的监管要求，在控制经营贷流入楼市上严防死守，在打好这场攻坚战的作用上也发挥得相当不错。然而，全国商业银行机构数量多，而且参与经营贷的信贷管理人员相当庞大，在执行政策的态度上、能力上都参差不齐，难免在经营贷管理上出现松紧不一、宽严不齐等问题。尤其是少数商业银行机构以及信贷管理人员为了单纯追求贷款收益，在当前实体企业不景气的形势之下，觉得经营贷相对安全、收益较高，在对经营贷流入楼市的审核与把关上也是睁一只眼闭一只眼，存在贷前资料审核把关不严、资金流向监控不到位等问题，这为经营贷违规流入楼市大开了方便之门。

最后需要指出的是，现在各商业银行之间在经营贷的监管上缺乏有效协同平台，信息不对称严重，难以形成金融监管合力，也给各类中介机构、小贷公司违规操作经营贷以可乘之机。现在我国各类商业银行相互之间在经营贷上都是各自为政、各自为战，具有较强的行业壁垒，缺乏透明的金融监管信息，使得商业银行在经营贷审核关被各类贷款中介机构或小贷公司个个击破，最终让商业银行在经营贷管理上全线失守，以至经营贷违规流入楼市的各种暗道无法得到全部堵塞。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34231

