

# 银保监会严查 32 城银行房地产业务

## 昆明、大理在内；银行信贷政策或将收紧

都市时报全媒体记者 徐琳惠

近日下发的《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》显示，中国银保监会决定对包括昆明在内的32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，“严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为”。本次检查的范围包括被检查机构2018年6月30日至2019年6月30日期间的相关业务。此次专项检查释放了怎样的信号？对昆明房地产市场影响几何？



★ 相关新闻

### 昆明一房地产公司 欠债 38 亿元

西山区法院召集 106 个 债权人参加网络会议

8月9日下午，昆明香缇玫瑰房地产开发有限公司（以下简称香缇玫瑰公司）破产重整案第一次债权人会议在昆明市中级人民法院第二法庭如期召开。这是西山区法院受理的第一件企业破产重整案。本次债权人会议以网络会议方式召开。

82个债权人通过全国企业破产重整案件信息网平台参会。西山区法院3名法官组成合议庭出席并主持债权人会议。会议进行了通报管理人阶段性工作报告、通报财产状况初步调查报告、通报债权申报及初步审查情况、核查债权表、人民法院指定债权人会议主席、管理人报告报酬方案、表决财产管理方案、表决财产变价方案等8项议程。

香缇玫瑰公司于2010年4月成立，主要从事房地产开发及经营业务。因不能清偿到期债务，云南绿盛美地园林景观有限公司申请对香缇玫瑰公司进行破产重整，西山区法院于2019年4月29日裁定受理，经法定程序招标评议，法院指定深圳市某清算公司担任破产管理人。截至债权申报截止日，共有106个债权人向管理人申报债权，申报总额达38亿元。

西山区法院受理该案后，在管理人选任上采用招标、竞争评分和摇号等多种方式，同时与债务人及时沟通，以期对香缇玫瑰公司重整成功提供有力保障。

因香缇玫瑰公司申报债权人数量达到106个，为保障广大债权人的知情权、程序参与权、表决权，经多方协商、综合评析，最终决定通过网络会议方式召开第一次债权人会议。这也是昆明地区继昆明市中院以后第二个以网络直播、网络签到、网络表决方式召开的债权人会议。

此种方式打破了时空限制，让远在外地的债权人足不出户就可以参加网络直播会议，既充分保障了广大债权人的合法权益，同时也大大降低了债权人参会成本和法院司法成本。

### 某银行违法违规 被罚款 2190 万元

8月9日，中国银保监会官网披露行政处罚信息公开表，某银行因涉及13项违法违规行为，7月3日银保监会对该银行作出处罚决定，没收该行违法所得33.6677万元，罚款2190万元。

公开表显示，该银行主要违法违规事实包括：未按规定提供报表且逾期未改正；错报、漏报银行业监管统计资料；未向监管部门报告重要信息系统运营中断事件；信息系统控制存在较大安全漏洞，未做到有效的安全控制；未按企业划型标准将多家企业划分为小微企业，报送监管数据不真实；向关系人发放信用贷款、向关系人发放担保贷款的条件优于其他借款人同类贷款条件；重大关联交易未按规定审查审批且未向监管部门报告；贷后管理不到位导致贷款资金被挪用；以流动资金贷款名义发放房地产开发贷款；未将房地产企业贷款计入房地产开发贷款科目；投资同一家银行机构同期非保本理财产品采用风险权重不一致；购买非保本理财产品

★ 专家分析

## 银行信贷政策或收紧 对开发商有一定敲打作用

诸葛找房市场研究员姜国君分析，银保监会此次专项检查，是继央行7月底、8月初两度提到与房地产相关的政策导向之后，专门针对房地产资金方面的监管行动。体现了政策的连续性，以及对执行效果的重视，同时也预示着今年后5个月的房地产信贷政策仍将趋紧。

7月30日中共中央政治局召开会议，提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激

经济的手段。产品签订可提前赎回协议，未准确计量风险加权资产；未按规定计提资产支持证券业务的风险加权资产。

财务数据显示，截至2018年末，该银行集团公司贷款中，房地产业贷款余额为3129.23亿元，占全部贷款的8.18%。其中，房地产业不良贷款余额10.82亿元，较上年末增长2.27亿元，不良贷款率也由上年末的0.26%增长至0.35%。

### 每个城市 至少检查 3 家银行机构

根据国家统计局发布的2019年6月份全国70城商品住宅销售价格指数，结合参加房地产“一城一策”试点重点城市名单，本次银行机构房地产业务专项检查涉及昆明、大理等32个城市。

通知要求，各银保监局可根据重点城市的实际情况，自行研究确定检查的具体银行机构。各银保监局可选择房地产信贷规模较大或占比较高的机构、房地产相关业务风险较为突出的机构、与融资规模较大的房地产企业合作较多的机构、与交易火爆楼盘合作密切的机构等。各银保监局检查银行机构的数

量原则上不得少于3家。

本次检查的重点内容包括房地产信贷业务管理情况，房地产业务风险管理情况、信贷资金挪用流向房地产领域以及同业和表外业务。

在房地产信贷业务管理情况方面，检查要点包括，一是房地产业务授信政策和内控制度执行情况。二是房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况，包括集中度管理、资本金来源真实性审查、落实最低资本金比例要求、企业资质审查等，以及违规向“四证”不全项目提供融资。三是个人住房贷款管理情况，包括落实差别化信贷政策，执行最低首付比例和限贷政策要求，履行首付资金真实性与贷款申请人偿债能力评估与检查等。四是住房租赁贷款方面。

### 开发商溢价拿地 昆明房价居高不下

2019年以来，昆明多次土地拍卖基本上都是高价成交，市场一片哗然。其实，自2016年以来，昆明房地产市场多次溢价成交土地，包括蓝光林肯公园、新希望白麓城、中海云麓九里、中海云著、东旭御山湖、中南

碧桂园樾府、俊发逸璟峰等项目用地，都属于溢价成交，有些溢价幅度还非常高。

有关数据显示，截至2019年4月，全国300个城市整体住宅用地成交楼面均价及溢价率均有所回升，3月、4月表现尤为显著。

今年3月29日，云南雅居乐地产以129%的溢价率拿下盘龙区北部山水新城2宗城镇住宅用地，楼面价达到了8595元/平方米。当时许多业内人士纷纷表示，未来该项目入市，价格会在20000元/平方米以上。

自2016年以来，房地产市场持续高位运行，土地储备快速去化，房企储备需求较为旺盛；融资环境改善下，企业资金压力得到缓解。自2018年末，监管层逐步调整和优化企业融资政策，如加快公司债审批节奏、支持符合条件的企业申报发行优质企业债券等，在此影响下，企业发债热度有所回升。

许多房企从拿地就开始高溢价，所以房价高似乎理所当然。那么，这次银保监会对房地产信贷业务的检查，会不会对昆明房价起到抑制作用呢？

增长区间，但也连续增长了几十个月。同时，昆明自落实“一城一策”以来，楼市调控政策一直比较稳定。昆明被纳入此次专项检查，是有着多方面综合原因的，并非面临单方面的所谓打压。

今年以来，昆明开发商频繁溢价拿地，主要还是出于企业自身的布局需要以及看好未来市场，与当前房地产信贷政策没有直接关系。

此次专项检查释放的最直接信号为，银行或将收紧房地产行业信贷

政策。特别是在历年被看好的“金九银十”市场节点即将到来之际，对开发商适当地进行敲打。

银行对开发商实施信贷收紧政策，主要目的在于防控资金风险。如果供给端的资金流减少，房企将更多地依赖市场回款获取资金，会加强相关促销，能一定程度上促使房价平稳、抑制房价过快上涨。

银行收紧房地产行业信贷政策，对购房者的主要影响在于贷款资格审核、放款流程等环节将趋严。