

中国银保监会办公厅
住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅
关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知

银保监办发〔2021〕39号

2021年03月26日

各银保监局，各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行，各政策性银行、大型银行、股份制银行、外资银行：

近年来，个人经营性贷款、企业流动资金贷款等经营用途贷款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，为做好“六稳”工作、落实“六保”任务提供了有力支持。但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问题突出，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。为落实好党中央、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，更好地支持实体经济发展，现就有关要求通知如下。

一、加强借款人资质核查

银行业金融机构要切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求，不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款。对企业成立时间或受让企业股权时间短于1年，以及持有被抵押房产时间低于1年的借款人，要进一步加强借款主体资质审核，对工商注册、企业经营、纳税情况等各类信息进行交叉验证，不得以企业证明材料代替实质性审核。

二、加强信贷需求审核

银行业金融机构要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，要根据借款人实际经营需求合理确定授信总额，与企业年度经营收入、资金流水等实际经营情况相匹配。密切关注借款人第一还款来源，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查。坚持线上线下相结合，对贷款金额较大的，要通过多种形式全方面了解企业情况，进一步加强审核。对通过互联网渠道发放的经营用途贷款，应满足互联网贷款管理相关规定。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。

三、加强贷款期限管理

银行业金融机构要做好经营用途贷款期限管理，根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款，要进一步加强风险管理，建立健全内部管理制度，建立专门统计台账，逐笔登记并定期进行核查，确保贷款期限与借款人生产经营周期、资金收支规律相

匹配，真正用于企业经营。

四、加强贷款抵押物管理

对使用房产抵押的贷款，银行业金融机构要加强抵押物估值管理，合理把握贷款抵押成数。重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性，对抵押人持有被抵押房产时间低于1年的，审慎确定贷款抵押成数。抵押人持有被抵押房产时间低于3年的，银行业金融机构应定期核查贷款使用情况并保存核查记录。

五、加强贷中贷后管理

银行业金融机构要进一步严格贷中贷后管理，落实资金受托支付要求，防范企业通过关联方规避受托支付要求。加强贷后资金流向监测和预警，不得以已开展受托支付为由弱化贷后资金管控。银行业金融机构应书面向借款人提示违规将信贷资金用于购房的法律风险和相关影响，在和借款人签订贷款协议时应同时签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的将立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。银行业金融机构应通过网站公示、营业网点张贴公告等方式加强宣传教育。

六、加强银行内部管理

银行业金融机构要落实主体责任，进一步强化合规意识和审慎经营理念，认真梳理经营用途贷款业务操作流程，扎紧制度笼子，切实强化内部问责。要加强对分支机构经营用途贷款的监测分析。要加强员工异常行为监控，严防内外勾结，对相关违法违规人员依法严格问责。

七、加强中介机构管理

各银行业金融机构要制定各类中介机构准入标准，建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作，并将相关机构名单报送地方有关管理部门，对存在违法行为的及时移交司法机关。要加强对合作类业务的监测统计，对与单家中介机构合作业务快速增长的情况要重点加强分析核查。

房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金；在提供新房、二手房买卖经纪服务时，应要求购房人书面承诺，购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。各地住房和城乡建设部门建立房地产中介机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

八、继续支持好实体经济发展

银行业金融机构要进一步提升服务实体经济效能，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，深入贯彻落实党和国家关于金融支持小微企业发展的战略部署，保持小微企业信贷支持政策的连续性、稳定性，发挥经营用途贷款支持实体经济的积极作用。

九、强化协同监督检查

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，畅通违规问题投诉举报方式，及时共享并联合排查违规线索；要将经营用途贷款违规流入房地产等相关问题作为各类检查的重要内容，依法严格问责，加强联合惩戒，将企业和个人违规挪用经营用途贷款的相关行政处罚信息及时纳入征信系统。

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。

中国银保监会办公厅
住房和城乡建设部办公厅
中国人民银行办公厅
2021 年 3 月 26 日