

消费贷为何大增？ 监控存盲点贷款流向房地产

去年9·30楼市调控以来，限购限贷等政策相继推出。从资金端来看，监管层主要通过提高首付比例、控制房贷额度、严格审查购房资格等手段抑制炒房需求。从官方数据来看，按揭贷款得到控制。中国人民银行的数据显示，今年1—7月月均新增居民中长期贷款（主要是按揭贷款）4677亿元，相比去年下半年减少500亿元；新增居民中长期贷款占新增贷款的比重（月均）为39%，比去年下半年下降26个百分点。不过，今年1—7月，居民新增消费性短期贷款达1.06万亿元，累计同比多增7137亿元。分析认为，部分消费贷以及信用卡借款用于支付购房款，从而曲线流入房地产市场，扰乱了房地产金融调控工作。

这一现象已引起监管部门的重视。近期北京、深圳、江苏等地下发文件，要求严查个人消费贷款流入房地产市场的现象并予以纠正。那么，在这一调控措施下，商业银行新增的消费贷会如何处理？存量的违规消费贷如何纠正，面临怎样的难题？从去年的首付贷到现在的消费贷，资金不断流入房地产市场的逻辑是什么？



B

银行贷后监控确存“盲点”

张洋对记者表示，首先要明确消费贷款的类别分为抵押贷款和信用贷款，纯信用额度上限一般为30万元，30万元以上大额都需要抵押。类别不同，放款方式与贷后管理方式也有不同。

张洋表示，银行普遍的做法是：对于30万元以上的抵押贷款，银行放款要求只能刷卡或委托支付使用，每个银行自己的系统可以监控到每一笔与该银行卡有关的交易动向，一旦资金出现可疑操作或流向房地产市场会立马收贷。而30万元以下的信用贷款用户可以

选择提款，但会提出额外要求，如在申请时明确贷款用途，并提供后续消费小票供贷后检查。一旦出现实际用途与申请用途不符的情况，银行也会启动系统追查资金流向，如果违反监管流入房地产市场也会收贷。

“但实际操作上，消费者很多还是‘上有政策，下有对策’。客户想把贷款额度套成现金，可以找相关的企业，给企业一定的返点并缴纳税点。对于企业来说只需要帮忙收一下钱就有额外的收入，因此不少企业愿意承担风险并开展类似

‘附加’业务的。这种操作下银行系统监控的每一笔资金都是合法合规并有明确用途的，钱在银行监控下每一个步骤都是没有问题的，但实际上确实绕开了监控，投入了其他地方，近年因为房地产市场火爆，可能很多资金就流入了房地产市场。”张洋说。

张洋还指出，如果要完全保证每一笔消费贷款确实落地，需要银行完全跟进，进而耗费大量的人力、时间、财力，对银行来说是很不现实的。而且即使要加强每一笔贷款的监管也并不容易。以装修贷款为

例，有些房子是期房，一两年后交房，装修入住又要至少半年，加上放款周期可能还要两三个月，整个监控流程可能长达两三年，这对银行的监控难度又是更大的考验。

某大行信贷业务负责人对记者表示，最源头的把控应该在贷款源头，虽然监管有明确要求什么用途的贷款必须用到相应的地方，银行也可以按照监管要求在各个环节进行把关，但是依然很难确保客户贷出来的每一分钱用于那个方面，这是银行管理的盲点。

A

短期贷增长与 地产销售密不可分

华南某股份行信贷业务人士张洋（化名）表示，客户想把消费贷额度套现，可以找相关的企业，给企业一定的返点并缴纳税点。这种操作下银行系统监控的每一笔资金都是合法合规并有明确用途的，钱在银行监控下每一个步骤都是没有问题的，但实际上确实绕开了监控，投入了其他地方。近年因为房地产市场火爆，可能很多资金就流入了房地产市场。

21世纪经济报道记者获悉，这一现象已引起监管部门的重视。近期北京、深圳、江苏等地下发文件，要求严查个人消费贷款流入房地产市场的现象并予以纠正。

今年以来，信贷市场迎来业务结构转型：2017年1—7月居民新增中长期贷款增速放缓，但短期消费贷款却迎来了爆发性增长。2017年前7个月居民短期消费贷新增额达1.06万亿元，累计同比多增7137亿元，而去年全年新增消费性短期贷款总额仅8305亿元。

不少分析人士和业务人士指出，短期消费性贷款的爆发式增长可能与地产销售密不可分。虽然消费贷用做房贷为政策明令禁止，银行也有较为严格的风控手段，但从结果上看依然存在“漏网之鱼”，消费贷依然或多或少流入了房地产市场。

C

存量违规业务处理难题

从江苏、北京、深圳三地对消费贷流向房地产下达的通知来看，细则并不相同。北京严查个贷违规购房细则要求银行自查对象为单笔20万元以上消费贷，并着重关注房抵贷、短期内办理两笔及以上消费贷款、贷后短期回流至借款人账户等7项特征。深圳细则明确将个人消费贷款最长期限缩短为5年。江苏细则则要求各商业银行建立大额消费信贷投向监测机制，按月向人行和银监局提交报告。

据记者了解，三地银行已经在积极落实监管要求配合自查，但自查效果难言理想。

江苏某城商行零售业务负责人告诉记者，目前已将自查整改报告反馈给监管部门，但是，由于个人消费信贷业务自查难度较大，如果客户取现，或者多次转账，或者跨行转账，贷款行是无法核查到底的。因

此，自查发现的违规发放的个人消费贷款占比不高。在他看来，监管更加关注长期、大额的消费贷款，至于监管对于违规存量业务的处理和增量业务会做何调整，目前无法得知。

张洋则告诉记者，虽然银行对贷款用途的监管确实存在困难，但银行对消费贷贷款用途把控尺度不一一定程度助长了2017上半年消费贷的爆发式增长。有的银行认为一个项目几万、几十万做了也不会怎么样，实际消费贷款的坏账风险也是很高的，加上收益比较高，可以说是多多益善。有的银行可能把控得比较严，不论数额多少都按照业务类型的标准操作。当消费者把所有银行业务进行比较的时候发现尺度有松有紧，监管似乎还存在空间，这给了一些消费者错误的心理预期，认为消费贷用于房贷还是有操作空间的。

“所以这次监管禁令的最重要意义在于，明确了所有银行对于消费贷业务用途必须严格把关，当银行全部自觉收紧门槛并且在贷前贷后审查更加严格时，对于消费贷可以用于购买房产的心理预期就是一个严厉的打击，新增业务中试图违规使用消费贷的人将会大大减少。”张洋称。

而对于存量业务的处理，张洋指出，合同中指明，一旦与监管要求不符，银行有权马上收回贷款。所以对于存量的违规消费贷业务，收贷是合理的处理方式。“能够通过银行贷款的客户本身资质比较优秀，消费贷款一般额度并不太大，对于符合贷前收入各方面调查的用户来说，收贷一般不会导致其资金链断裂，银行也不一定要求消费者马上一次性归还剩余贷款，还是会给予一定缓冲期，比如合同原定60期的贷

款，要求6期内还清等。”张洋说。

对于消费贷流向房地产“禁令”能够产生的效应，中信证券固收团队首席分析师明明对记者表示，结合上半年金融数据和草根调研情况，发现受到限购限贷政策影响，部分居民加杠杆的房地产需求转向消费贷。而用短期限、高利率的消费贷投机房地产是非常危险的投资行为，此时出台相关政策进行限制是必要的，也将对过热的消费贷市场起到控制作用。但是出现目前消费贷流向房地产市场的原因比较复杂，监管限制确存难度，只通过银行消费贷款的监管只是一个方面，还需要配合整个房地产市场整体的调控政策，包括租售同权、增加土地供给等“组合拳”的方式真正打消房地产投机的过热需求。

（杨志锦）