

经营贷从严防止资金违规流入楼市！

文/新华社记者 张千千

近期一些大城市的房价上涨较快,经营性贷款违规进入楼市的苗头又现。为此,部分银行提高了经营贷的准入门槛,有的还上调了经营贷利率。这一措施能否堵住资金违规流入楼市的漏洞?

经营贷违规流入楼市“花样多”

经营贷利率和房贷利率的“价格差”是导致经营贷违规流入楼市的主要原因。

个人经营贷款利率此前通常为4%左右。而房贷利率通常为5年期贷款市场报价利率(LPR)上浮几十到上百个基点,约为5%~6%。去年底,央行、银保监会出台银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度后,部分银行房贷额度紧张,房贷利率有所上浮。

于是,个别中介机构

把房贷“包装”成经营贷,让客户实现低利率购房。具体形式通常为:先为客户注册或过户一家公司,并伪造经营流水,让客户“变身”经营者。然后找垫资公司为客户提供一笔过桥资金来全款买房。待房子过户到购房者名下后,再将房子作为抵押物,向银行申请经营贷来偿还过桥资金。

据了解,这一“灰色”产业链主要瞄准两类人群——一是为了节省月供成本,将现有房贷置换为较低成本的经营贷;二是为了直接低利率购买新房。

光大银行金融市场部分析师周茂华指出,经营贷产品的设计初衷是缓解小微企业融资难题。这些资金之所以会违规流入楼市,除利率较低外,也与经营贷金额较大、办理门槛相对不高、手续简便等原因有关。

“这些资金违规流入房地产市场,会导致居民、企业杠杆负债率上升,容易引发局部房地产市场过热,对楼市调控构成一定掣肘,干扰对楼市的稳定预期。”周茂华说,同时,部分中小银行对房地产资产过度依赖,容易引发资产负债结构失衡,削弱稳健经营基础。

银行提高经营贷准入门槛以应对违规行为

针对这一现象,上海银保监局1月29日发布通知,要求严格审核首付款资金来源和偿债能力,防止借款人通过消费类贷款、经营性贷款等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金。北京银保监局1月30日也表示,将严查个人信贷资金违规流入房地产市场。

通知一出,多家银行

已拿出解决方案——提高经营性贷款准入门槛,如申请贷款的企业或个体工商户应经营两年以上,用于抵押的房产已过户半年以上。同时,部分银行还适当上调了经营贷的利率。

“经营贷利率上调能够收窄与房地产市场利率差,有助于减少两个市场的套利空间,对于防范经营贷违规流入房地产市场有一定帮助。”周茂华说,此外,近期市场利率有所上行,银行负债成本上升,调升经营贷利率也属于正常市场行为。

“去年以来,为支持新冠肺炎疫情防控和复工复产,银行普遍下调经营性贷款利率,部分贷款利率偏低,适当上调也是回归正常水平。”招联金融首席研究员董希淼说。

同时,董希淼表示,经营性贷款对借款人资质、贷款用途有明确要求,提

高经营贷门槛,其实是在严格落实贷款准入条件,有助于防范信贷资金违规流入楼市、股市。

各环节落实主体责任 避免“误伤”小微企业

提高准入门槛、调升利率虽然是避免资金违规流入楼市的有效之举,但也有人认为,这一措施可能“误伤”一些真正需要申请经营性贷款的小微企业和个体工商户,给其带来财务成本压力。

一位银行业工作人员告诉记者,银行会对贷款投向有所监控,但贷款资金放出后一旦被多次转手,监控难度会大大增加,就可能出现“漏网之鱼”。

“个人消费贷、经营贷资金的具体流向和用途追踪难度大、成本高,反映出这些产品在服务实体经济

过程中仍存在改进和创新空间。”周茂华说,这就需要平衡好银行经营、便利小微企业和防范潜在风险,对经营贷产品的额度、利率等进行动态调整。

董希淼建议,银行在严格准入门槛、加强贷款管理的同时,可将经营性贷款发放时限控制在5年以下,并要求借款人提供必要的用途证明。对30万元以上的贷款应更严格执行受托支付规定,将贷款资金支付到合同约定用途的借款人交易对象,减少被挪用的风险。

此外,专家认为,监管层和金融机构要形成合力,从经营贷的贷前审批到贷后管理各环节落实主体责任,提高违规成本,并引导金融机构改善内部考核机制,让经营贷回归产品设计初衷。在保证“房住不炒”的定位下,积极扶持小微企业健康发展。

“影子股东”突击入股可休矣,证监会亮剑了！

文/新华社记者 刘 慧

证监会5日发布一项新规,剑指拟IPO企业中存在的“影子股东”问题。这些所谓的股东,本人并不是真实的股份持有者,且往往在企业临近上市前突击入股,以便在短时间内实现“造富”,他们仅仅是背后那个真实股东的“影子”。

“影子股东”、突击入股等IPO乱象践踏市场规则,背后甚至可能有权钱交易、利益输送的“魅影”。证监会的新规正是要规范这类行为,“影子股东”、突击入股可休矣。

新规给无序扩张的资本套上制度的笼子

企业通过IPO上市,获得融资和估值溢价,让企业发展更上一个台阶。这本是资本市场支持实体经济的应有之义。

然而,上市后数倍乃至数十倍的溢价,使得企业上市前的股份变得十分紧俏,也让一些人动了歪心思。

业内人士指出,拟上市公司在首发申报前引入

新股东,有正常发展业务融资的现实需求。但也出现了一些投资者通过股权代持、多层嵌套机构股东间接持股等方式,隐藏在拟上市企业名义股东背后,形成“影子股东”,在企业临近上市前入股或低价取得股份,上市后获取巨大利益。

那么,这些股东的真实身份究竟是什么?股东的资本来自哪里?他们为何要用别人代持?入股是否涉嫌违规违法?仅仅通过IPO审核,监管很难清晰地掌握。

随着注册制试点的不断拓展,科创板和创业板新上市企业已近290家,更为市场化的定价和交易机制,使得绝大多数企业获得了较高估值。这也意味着,在注册制改革不断深入的过程中,借IPO违规入股获得不正当巨额财富的现象,必须得到更严厉的整治。

与此同时,对一些新型股东形态,原有的监管规则也存在一些模糊地带。如以合伙企业、金融产品作为企业股东的,其应

披露的信息范围和穿透披露程度,始终无明确统一标准。市场发展呼唤更加明确、清晰的监管标准。

尤其值得注意的是,此次新规出台有一个非常清晰的背景。去年12月份召开的中央经济工作会议明确提出“防止资本无序扩张”。随后,证监会在相关专题会议上提出,坚持金融创新必须在审慎监管的前提下进行,防止资本无序扩张。严把IPO入口关,完善股东信息披露监管。加强监管协同和信息共享,避免监管真空。

此次新规正是“严把IPO入口关,完善股东信息披露监管”的落地,就是要让违规入股的“影子股东”现出原形,在上市环节前后给无序扩张的资本套上制度的笼子。

揭开“影子股东”面纱 突击入股锁定期全面升级

具体来看,证监会此次出台的《监管规则适用指引——关于申请首发上市企

业股东信息披露》,重点强化了中介机构对股东信息的核查责任,并对突击入股锁定期进行全面升级。

重点一:揭开“影子股东”面纱。

指引将核查重点聚焦于特殊股东的异常价格入股行为。对于自然人股东,或者股权架构为两层以上且无实际经营业务的公司或有限合伙企业的异常价格入股情形,需要按照规定展开进一步的详细核查与说明,包括相关股东基本情况、入股背景、层层穿透核查情况等。

重点二:完善中介机构尽职调查的“作战指南”。

中介机构进行拟上市公司核查时,不能简单以相关机构或个人承诺为依据,而应全面深入核查包括股东入股协议、交易对价、资金来源、支付方式等客观证据,从而有力促进中介机构归位尽责,将相关核查工作做实、做细。

重点三:突击入股锁定期全面升级。

指引将需要锁定36个

月的突击入股时间段由申报前6个月增加到申报前12个月。试图通过突击入股套取短期利益的投机行为将受到极大制约,也大大增加了牟取短期暴利的不确定性,套利空间受到最大程度压缩。

重点四:多部门“联手”形成监管合力。

发行人股东存在涉嫌违规入股、入股交易价格明显异常等情形的,证监会和证券交易所可以要求相关股东报告其基本情况、入股背景等,并就反洗钱管理、反腐败要求等方面征求有关部门意见,共同加强监管。

投行人士认为,本次出台的指引将过去散落在不同规则体系间的股东信息披露要求进行了系统梳理,形成了统一标准,有的还进行了强化,并压实了中介机构责任,有助于促进上市前投资的阳光化、规范化。

新老划断标准明确 不会影响正常发行审核秩序

上市发行可谓资本市

场最受关注的一个环节。新规落地后,是否会影响现有的发行审核秩序?

证监会相关部门负责人介绍,指引充分考虑了新老衔接问题,明确规定对于指引发布之日前已受理的企业可不适用上述股份锁定新规,避免了对在审企业产生较大影响。而新申报企业可根据自身实际情况来灵活选择申报时点。整体看,不会影响正常发行审核秩序。

中信证券投行资深人士指出,将锁定36个月的突击入股时间段由申报前6个月增加到申报前12个月,短期内确实可能导致部分发行人申报计划调整。

不过,该人士认为,对于新申报企业,大部分投资者还是看重企业价值,愿意与企业共成长,特别是政策明确、市场预期稳定的前提下,市场影响应该能够很快消化。

该人士说,新规落地对于规范A股市场从源头健康发展大有益处。