

地方新规细则相继落地 银行租金贷模式面临重整

本报记者 秦玉芳 广州报道

2021年2月份以来,深圳、北京接连出台住房租赁企业运营规范细则,以限制长租公寓机构收付租金期限错配。严控“长收短付”和租金贷拨付对象,成为监管对住房租赁

新规落地约束“租金贷”

连日来各地住房租赁企业运营规范细则接连出台。2月4日,上海市住建委、房管局等十部门联合发布《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》(下称《实施意见》),提出了九条规范租赁市场秩序的意见。2月2日,北京市住建委、市市场监管局、市金融局、市委网信办、北京银保监局联合印发《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》(以下简称《通知》),明确禁止“长收短付”,严控租金贷拨付对象。新规将于2021年3月1日起正式实施。

2月1日,深圳市住房建设局也发布了《关于开展住房租赁资金监管的通知》(征求意见稿)(以下简称《意见稿》),对房屋租赁合同支付周期、资金监管等方面进行了明确规定。

从监管内容来看,严控“长收短付”和租金贷问题,成为监管对住房租赁运营机构监管的重点。

上海《实施意见》,未开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,原则上不得新增该项业务。按规定已开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,应于2021年一季度前向市房屋管理部门报备贷款规模压降计划,确保2022年底前贷款金额调整到占企业租金收入比例15%以下。

北京发布的《通知》指出,住房租赁企业向承租人预收的租金数额原则上不得超过3个月租金,收、付租金的周期应当匹配;收取的押金应当通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管,收取的押金数额不得超过1个月租金。《通知》还明确,银行业金融机构、小额贷款公

业务模式亟待调整

业内人士认为,近来频繁出台的住房租赁运营规范,更多的是对此前出现的风险问题的补救政策。

2019年以来,已有数十家长租公寓运营机构出现信用风险,其中2020年爆发更为集中,包括青客、蛋壳等上市公司也因租户退房后剩余贷款无法清退等问题出现群体性投诉。

存量风险仍在持续暴露。蘑菇租房近日被曝因无法支付房东房租被数十名公寓房东聚集在其上海总部讨要租金。蘑菇租房CEO马晓军2月4日发布公告称,2019年初计划内融资未能到位,及战略上的失误、人力成本激增、资本市场急转直下等因素,公司陷入经营危机;2019年

运营机构监管的重中之重。

与此同时,长租公寓运营机构信用风波持续不断。蘑菇公寓近日还因拖欠业主房租被上门讨租。深圳消委会最新公布的数据显示,2020年共收到有关长租公寓的投诉2541宗,与2019年同期的1103宗相

司等机构不得将承租人申请的“租金贷”资金拨付给住房租赁企业。

深圳发布的《意见稿》也提出约束“租金贷”。根据《意见稿》,金融机构为承租人提供个人住房租金贷款业务的,应当与承租人单独签订贷款协议,并将贷款拨付至承租人个人账户。此外《意见稿》还明确,住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款,不得以租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款,不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容;金融机构发放住房租金贷款,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款期限不得超过住房租赁合同期限,发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配。

值得注意的是,在租金支付匹配周期上,深圳《意见稿》规定,通过受托经营、转租方式开展业务的住房租赁企业收取的承租人押金及单个支付周期租金合计超过4个月租金数额的,对于超过部分的资金,由监管银行进行监管,或者由住房租赁企业提供相应的银行保函进行担保。

中原地产首席分析师张大伟认为,住房租赁市场群体性事件频发的核心在于租金期限错配形成的资金池问题。在他看来,长租公寓运营机构基本采用长收短付的业务模式,一次性向租户收取一年甚至更长时间的租金,向业主则是按月或按季度进行房屋租金支付,由于长收短付的时间差形成的资金池缺乏监管,如果资金被挪用甚至出现风险,就容易导致业主租金难以支付的问题。

“长租公寓的运营机构实际上已经不是传统的租赁企业,而是金融企

业,利用租期错配带来的资金池开展金融业务以实现更高的综合收益。目前来看所有城市出台的政策其实都是针对这一点的,不过各地政策的力度并不一样。”张大伟表示。

租金贷是“长收短付”业务模式下金融机构与长租公寓运营机构合作的产物。租户与长租公寓或其他租房机构签订租赁协议时,会同银行签订贷款合约,由银行直接将租户租期内的租金一次性支付给公寓运营机构,租户按月向银行还款。某银行互联网业务人士此前接受记者采访时透露,银行将长期租金一次性支付给机构,租户按月偿还银行贷款,这种模式下根本上是授信对象和受益对象分离,正常情况下问题不大。一旦市场出现波动,退租率上升,公寓运营机构资金链可能面临断裂风险,剩余贷款结清困难,银行断贷风险就转嫁给了租户。

业内普遍认为,长租公寓运营

比上涨130.37%。

长租公寓运营机构频频陷入危机的同时,不少银行也因租金贷业务纠纷被波及,尽管陆续暂停新增业务,但存量贷款处置成为放款银

行的烫手山芋。银行业人士表示,新规逐步落地后,住房租赁市场风险将会更加可控,下一步将基于新的监管政策要求,调整获客、风控模型,为新产品创设上线做好准备。



机构采用“租金贷”收取租金的情况更为普遍。某长租公寓租房管家告诉记者,公寓公司基本都是要求客户半年或一年一次性支付租金,但这对租户来说压力太大并不现实,因此公寓公司一般都会与一家或几家银行进行合作,在租户签租房合同时办理银行贷款。“之前大部分租户会选择月付,实际上月付就是与租户与银行做的租房贷款。”

蛋壳公司最新财报显示,2017~2019年前9个月,其使用租金贷的租客占比分别高达91.3%、75.8%、67.9%。2019年12月份,住房和城乡建设部等6部门联合印发的《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》明确提出,住房租赁企业租金收入中,住房租金贷款金额占比不得超过30%,超过比例的应当于2022年底前调整到位。

明确了,银行租金贷业务风险将更加可控;不过原有租金贷业务模式也面临重新调整,尤其贷款资金要求直接给到租户后,银行租金贷业务的获客、风控等模式都需要重塑。上述互联网银行相关业务人士也表示,住房租赁市场的信贷需求依然较大,尽管现在这块业务已经暂时不做了,但下一步监管政策明朗后还会重新布局,不过关键要做好业务模式和产品设计。

深圳市住房和建设局在《意见稿》中就明确指出,中国人民银行深圳中心支行指导辖内金融机构规范创新住房租赁融资产品,加强住房租赁信贷资金管理,防范住房租赁金融风险。

步暂停了新增业务开展。

某互联网银行相关业务人士向表示,由于风险上升,银行早已收紧了与公寓运营平台的租金贷业务合作,2020年上半年已经完全停止了,主要是处理已经出问题的存量贷款。青客公寓方面还告诉记者,与银行的租金贷业务从2018年就开始逐步下降,并在2020年4月份就已全部停止了;当前存量的房租贷比例极低,完全符合国家和政府的相关政策,预计2021年上半年绝大部分就停止了。

苏宁金融研究院高级研究员黄大智认为,随着各地执行新规的逐步落地,监管对长租公寓运营机构租金收付期限、资金监管模式等问题进行

况进行严格审查以及应当审贷分离、分级审批等规定,违法发放贷款共计1.67亿元,造成损失2407.37万元。《中国经营报》记者就副行长违规放贷一事对资产质量的影响及相关问题采访华融湘江银行,截至发稿未获回复。

据共1.67亿元,造成损失2407.37万元。《中国经营报》记者就副行长违规放贷一事对资产质量的影响及相关问题采访华融湘江银行,截至发稿未获回复。

据共1.67亿元,造成损失2407.37万元。《中国经营报》记者就副行长违规放贷一事对资产质量的影响及相关问题采访华融湘江银行,截至发稿未获回复。

据共1.67亿元,造成损失2407.37万元。《中国经营报》记者就副行长违规放贷一事对资产质量的影响及相关问题采访华融湘江银行,截至发稿未获回复。

据共1.67亿元,造成损失2407.37万元。《中国经营报》记者就副行长违规放贷一事对资产质量的影响及相关问题采访华融湘江银行,截至发稿未获回复。

烟台银行原高管违法放贷 内控风险存隐忧

本报记者 杨井鑫 北京报道

面对金融反腐的高压态势,中小银行高管被查频繁发生。但是,一家银行三任董事长和一名行长均因腐败落马的情况却不多见,而这也暴露出银行在管理机制上难以形成对高管的有效监督制约,信贷业务的内控仍存在较大隐患。

2021年1月底,中国裁判文书网首次公开了烟台银行原行长石学东的一审判决书,其受贿720万元和违法放贷2亿元的细节也被公之于众。据《中国经营报》记者了解,作为烟台银行原高管,石学东通过受贿违法放贷的时间长达4年,涉及到多家公司的信贷审批、延期还款和承接不良等业务,且造成了银行巨大损失。此外,烟台银行近三年来业绩疲软,相比同业的不良更高,坏账“吞噬”利润的现象较突出。

高管频落马

继2020年8月26日山东省烟台市纪委公布对烟台银行原行长石学东立案调查之后,法院对受贿和违法放贷的一审仅短短半年左右时间就很快有了结果。

2021年1月26日,山东省招远市人民法院公布了一则刑事判决书,涉及到石学东利用担任银行行长职务便利,收受财物为烟台奥力特铝业、招远市商贸有限责任公司等14个单位或个人在贷款办理、不良处置等方面提供帮助,而其中一笔2亿元贷款中高达9400万元至今尚未收回。

据了解,石学东2014年开始担任烟台银行行长,2019年3月卸任。在法院披露的违法细节中,石学东作为银行高层的受贿和违法放贷贯穿了其整个任职过程。

2014年3月11日,原山东银监局批复了石学东烟台银行行长的任职资格,而2014年10月,他就收受了李某金条一根为其子女进入银行工作提供了帮助。

2014年至2018年上半年间,石学东多次受贿财物为企业信贷审批、延期还款、承接不良等业务提供帮助,收受财物包括人民币、美元、金条和购物卡。

值得一提的是,2016年12月,石学东伙同时任烟台银行龙口支行行长陈某某,在明知承贷主体与贷款使用人不相符的情况下,通过龙口支行发放了三笔贷款共计2亿元给赵某使用,其中1亿元赵某用于偿还贷款,而另外1亿元则被另一家公司截留使用,至今仍有9400万元未收回。

一审判决石学东犯受贿罪判处有期徒刑10年6个月,并处罚金60万元;犯违法发放贷款罪,判处有期徒刑6年,并处罚金10万元;决定执行有期徒刑13年6个月,并处罚金70万元。

实际上,2019年7月,此前石学东的搭档、前任烟台银行董事长叶文君就已经被调查,而这也是该行成立以来落马的第三个董事长。叶文君此前担任烟台市政协副主席,于2012年临危受命解决当时该行爆发的一桩4.36亿元的票据诈骗案,而时任董事长的庄永辉因“监守自盗”窝案落马。

信贷内控隐患

随着高管的接连被查,烟台银行此前贷款风险隐患也逐渐显露出来。

相关财报显示,2015年至2017年间,烟台银行的每年利润均在4亿元以上,但是其后银行连续两年出现大额资产减值准备,其中2018年和2019年银行资产减值损失分别达到了8.3亿元和11亿元。

实际上,烟台银行还涉及到不少关联贷款纠纷。天眼查信息显示,目前烟台银行涉及到一批合同纠纷与一家名为烟台创进房地产有限公司相关,而该公司则为烟台银行的发起股东。

公开信息显示,烟台创进房地产有限公司于2005年共有四笔贷款超过8000万元未能偿还,法院将四起诉讼案件并案。2006年3月,法院裁定将该公司名下创进大厦房产2万平方米和5600平方米的土地使用权过户给烟台银行,但是因房产未能办理初始登记无法过户。

2017年8月29日,烟台不动产登记中心针对上述固定房产办理了初始登记,并将产权证书发放给了烟台创进房地产有限公司。而烟台创进房地产公司也凭借产权与购房者签订了《商品房预售合同》。

由于购买房产无法办理房产证,一系列房屋买卖产权纠纷由此产生,而烟台银行对资产的处置也陷入了法院诉讼的“拉锯战”。针对烟台银行原高管违法放贷情况和烟台创新房地产公司的贷款情况,记者联系了烟台银行采访,但是截至发稿并未得到回复。

公开信息显示,烟台银行于近期公布了2020年三季度信息报告,其中营业收入增长了8.3%至16.18亿元,净利润却仅有1.88亿元,这相比2018年2.05亿元和2019年2.06亿元的净利润有下降,甚至不及2016年4.67亿元和2017年4.65亿元净利润的一半。

2020年12月,中诚信国际信用评级公司在烟台银行的评级报告中称,该行加大拨备计提力度导致盈利水平明显弱化。同时,展期、借新还旧和无还本续贷类贷款占比高,资产质量仍存在下行压力。

报告称,企业恶意逃废债、银行抽贷以及担保圈等也加剧了信用风险暴露。2019年该行新发生不良较上年大幅上升20.16亿元至41.96亿元。同时,2019年该行共处置不良42.10亿元。

数据显示,截至2019年末,该行不良贷款余额为13.73亿元,较上年末下降0.13亿元;不良贷款率同比下降0.68个百分点至2.97%,前十大户不良在总不良中占比64.50%,不良贷款集中度较高。拨备计提方面,由于不良处置和拨备计提力度较大,不良余额有所下降。截至2019年末,该行拨备覆盖率同比上升50.45个百分点至178.69%。2020年6月末,该行拨备覆盖率继续上升至214.15%。

报告称,“考虑到展期、借新还旧及无还本续贷类贷款占比较高,资产质量下行压力仍然存在,未来该行仍将面临较大的拨备计提压力。”

从2019年的业绩数据看,资产规模达到千亿的烟台银行与同等规模的莱商银行、东营银行和济宁银行的业绩仍有较大差距。数据显示,四家银行中烟台银行总资产规模排名第三,但是总存款、总贷款、净利润和不良率四项指标均垫底。

“中小银行高管违法放贷罪是当前金融反腐的一个重点。对于中小银行来说,如何限制权力才是关键。”一位资深业内人士称。

华融湘江银行副行长违法放贷被判

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海 北京报道

自2020年9月一审开庭审理后,华融湘江银行总行原党委委员、

违法放贷1.67亿元

2021年1月末,湖南省益阳市中级人民法院发布消息显示,湖南省益阳市中级人民法院对华融湘江银行总行原党委委员、常务副行长张建国犯受贿罪、违法发放贷款罪一案公开宣判。张建国犯受贿罪,判处有期徒刑10年2个月,并处罚金70万元;犯违法发放贷款罪,判处有期徒刑8年,并处罚金10万元。数罪并罚,决定执行有期徒刑15年,并处罚金80万元。

2020年9月,湖南省益阳市中级人民法院的官方微信公众号发布的

常务副行长张建国犯受贿罪、违法发放贷款罪于近日公开宣判。

从法院公布的信息来看,张建国担任华融湘江银行常德分行行长、长沙分行行长期间,违法发放贷

消息显示,张建国涉嫌犯受贿罪、违法发放贷款罪一案在益阳市中级人民法院一审公开开庭审理。因案情重大复杂,法庭将择期宣判。

事实上,早在2019年7月,中央纪委国家监委网站曾发布信息,张建国涉嫌严重违纪违法,接受湖南省纪委监委纪律审查和监察调查。

具体来看,2011年至2014年,张建国担任华融湘江银行常德分行行长、长沙分行行长期间,违反《中华人民共和国商业银行法》关于商业银行贷款应当对借款人的借款用途等情

况进行严格审查以及应当审贷分离、分级审批等规定,违法发放贷款共计1.67亿元,造成损失2407.37万元。

公开资料显示,2010年10月至2016年9月,张建国历任华融湘江银行长沙分行党委委员、副行长,常德分行党委书记、行长,长沙分行党委书记、行长,华融湘江银行行长助理,华融湘江银行党委委员、副行长;2016年9月任华融湘江银行党委委员、常务副行长。

记者就上述2400余万元损失如何处理、是否计入不良以及如何加

受访人士指出,近年来银行高管频繁被查凸显出银行业面临监管升级的阵痛,这反映出整个银行业特别是中小型银行,在业务扩张的同时内控管理较为薄弱。

强内控管理采访该行,截至发稿并未得到回复。

中诚信国际在出具的《华融湘江银行股份有限公司2020年二级资本债券(第一期)信用评级报告》指出,该行业务主要集中在湖南地区,区域集中度较高,业务发展、盈利能力和资产质量易受地区经济环境变化和波动的影响;宏观经济下行导致不良持续上升,房地产相关贷款集中度较高,未来仍面临一定资产质量下行压力。