

2018 购房融资和反洗钱政策 13 大解读！洗钱、首付贷、虚高评估、过桥贷？

【导读】此文件 2017 年 9 月 30 日 ZY 部门印发，地方转发日期在 2017 年 12 月 27 日，文章可见对“潜规则”深挖措施具体控制，包括此文的落实中的种种“障碍”。

核心 1：涉及金融部门较广泛，不管外资，国有，股份、政策性银行，普遍撒网。人民银行分行、银监局、开发银行、政策性银行、国有银行、股份制银行、邮政储蓄、外资银行、互联网金融协会、银行业协会、小额贷款公司协会都在其中。

核心 2：房子是用来住的，不是用来炒的，这句话是 2016 年 12 月 ZY 经济工作会议提出，时隔 2 年在 2018 年该有具体的实操落实，而不是喊口号了。

核心 3：房子另外一个功能是**贪官的洗钱功能**，陕西神木农村商业银行原副行长“房姐”龚爱爱，还有被称为“房叔”的广东省广州市城管执法局番禺分局原政委蔡彬。

核心 4：对购房首付分期严厉打击，主要是针对开发商、中介、互联网金融从业机构、小额贷款公司。

核心 5：首付“众筹”，卖房人和购房人的“过桥贷”，“尾款贷”，“赎楼贷”，“首付贷”等变为重点打击。

核心 6：对购房首付资金来源和收入证明严查，对那种个人消费贷、经营性贷款、信用卡透支变相购房行为加大管理。

核心 7：银行和房管局部门系统将会互通，银行在审批的时候要参考房管局系统，个人住房贷款以网签合同备案价和房屋评估价的最低值，确定贷款额度。

核心 8：强化房产管理部门备案抵押合同作为放款的依据。

核心 9：对首付贷、虚假评估、出具虚假证明的房地产开发企业和中介列入严重违法企业失信名单，并共享给银行业协会和银行业金融机构，对上述房地产企业资质重点审核，对中介机构和从业人员进行罚款、取消网签资格。在房管局管理部门未将其移出严重违法失信名单前，银行业金融机构不得增加新的授信。

核心 10：对互联网金融从业机构和小额贷款公司对违规提供购房融资行为的，互联网金融从业机构要整治，小额贷款公司要处罚，并依法录入征信系统。

核心 11：银行业监督管理部门各派出机构要对个人住房贷款、个人消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的监督和检查力度，如果发现用此资金要问责相关人员，并将借款人纳入征信系统。

核心 12：要了解客户的交易目的、交易性质、客户的实际控制人、交易的实际收益人，客户的交易记录和资料要保存 5 年以上。

核心 13：房产首付要求要用银行转账方式付款，如果现金交易超过 5 万的，交易之日起向反洗钱中心报告。

总之：加上反腐的力度之大，加强检测来之不明之钱进入房地产洗钱，但对穷人投资房产融资表示反对，以防像 2007 年美国次贷危机再次发生，有钱可以买，但不要 100% 杠杆投资房产，引起不必要的社会金融风险。

那些互联网金融，小额贷款公司，银行信用卡透支不要再得瑟下去了，搞不好就要进入企业征信系统，或受到严厉处罚。

住房城乡建设部 人民银行 银监会

关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知

建房[2017]215号

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅(建委、房地局)；中国人民银行各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行；各银监局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行，外资银行，中国互联网金融协会、中国银行业协会、中国小额贷款公司协会：

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、严禁违规提供“首付贷”等购房融资

(一)严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资。房地产开发企业、房地产中介机构不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变

相垫付首付款，不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不得组织“众筹”购房。

(二)严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务。互联网金融从业机构和小额贷款公司不得以线上、线下或其他任何形式为购房人提供首付融资或相关服务。

(三)严禁违规提供房地产场外配资。房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司不得为卖房人或购房人提供“过桥贷”“尾款贷”“赎楼贷”等场外配资金融产品。

(四)严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。银行业金融机构要加强个人住房贷款业务的审贷管理，加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度。要严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁资金挪用于购房。

二、加强信息互通和部门间协作

(五)畅通信息查询渠道。各地应建立信息互通查询机制，房产管理部门向相关银行业金融机构提供新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息的实时查询服务，有效防范交易欺诈、骗取贷款等行为。银行业金融机构在办理个人住房贷款业务时，要以在房产管理部门备案的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度。

(六)强化抵押合同等备案管理。银行业金融机构在办理新建商品房按揭贷款、二手房买卖抵押贷款以及其他形式的房屋抵押贷款业务时,要在房产管理部门备案的抵押合同作为放款依据之一。房产管理部门在办理撤销房屋买卖、抵押合同备案业务时,对于有贷款的,应在贷款结清后,方可撤销有关备案。

三、加大对违规提供购房融资行为的查处力度

(七)严肃查处房地产开发企业、房地产中介机构违规行为。房产管理部门对提供“首付贷”等违规融资、进行虚假评估、出具虚假证明的房地产开发企业、房地产中介机构,要将其列入严重违法失信企业名单,并共享给银行业协会和银行业金融机构;对上述房地产开发企业,要在开发资质审查中进行重点审核,并依法依规严肃处理;对上述房地产中介机构和从业人员,要依法给予罚款、取消网上签约资格等处罚。对上述房地产开发企业和房地产中介机构,在房产管理部门未将其移出严重违法失信企业名单前,银行业金融机构不得增加新的授信。

(八)坚决打击互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规行为。地方金融监管部门应当加强对互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构的重点监测,对违规提供购房融资行为的互联网金融从业机构,要将其列入重点对象进行整治;对违规提供购房融资行为的小额贷款公司,依照有关法律法规实施处罚;将互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规提供融资行为依法录入征信系统。中国互联网金融协会、小额贷款公司协会应推动行业自律,加强对互联网金融从业机构和小额贷款公司的指导,引导其严格遵守相关禁止性规定。

(九)加大对银行业金融机构违规行为的查处力度。银行业监督管理部门各级派出机构要加大对银行业金融机构个人住房贷款、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的监督和检查力度，依法依规严肃处理各类违规行为。银行业金融机构要加强自查和相关制度建设，对发现个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金违规用于购房的，要依法依规严肃问责相关责任人员，妥善管理相关风险，并依法将借款人失信违约情况录入征信系统。

四、加强房地产交易反洗钱工作的监督管理

(十)积极履行反洗钱义务。房地产开发企业、房地产中介机构要在销售房屋、提供经纪等相关服务时履行反洗钱义务，建立健全反洗钱内控制度体系，加强对高风险业务、客户的风险管控措施；采取适当的措施，了解客户及其交易目的和交易性质，了解实际控制客户的自然人和交易的实际受益人，核对客户的有效身份证件并留存复印件；妥善保存客户身份资料和交易记录，且保存期限不少于 5 年；发现或者有合理理由怀疑资金或资产为犯罪收益或与恐怖融资有关的，应立即向中国反洗钱监测分析中心报送可疑交易报告。

(十一)规范购房款交付方式。房地产开发企业、房地产中介机构应要求房屋交易当事人以银行转账方式支付购房款，并使用交易当事人的同名银行账户；发生退款的，应按原支付途径，将资金退回原付款人的银行账户。如确需使用现金支付的，当日现金交易单笔或者累计达到人民币 5 万元以上，应在交易发生之日起 5 个工作日内向中国反洗钱监测分析中心报送大额交易报告。

五、强化监督管理

(十二)建立部门联动工作机制。各地房产管理部门、地方金融监管部门要会同人民银行、银监会各派出机构,密切配合,明确分工,共享信惠,形成工作合力,确保政策落到实处。

(十三)简化办事程序。各地要简化住房交易办事程序,制定各项业务所需的材料清单,编制办事指南,方便群众办事。

请人民银行各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行,各银监局联合将本通知转发至辖区内地方法人银行业金融机构和外国银行分行。

住房和城乡建设部办公厅秘书处

2017年9月30日印发

(资料来源:童文俊的反洗钱研究的博客、真好房网站)

本转载内容标注来源及出处,仅作为反洗钱合规学习和研究使用。如有不妥,请及时联系我们,我们将及时更正或删除有关内容。