

因渤海银行株洲分行擅自划扣恒大誉苑、北大资源天池项目重点监管资金，湖南省房地产工作协调机制办公室近日发布公告，“拉黑”渤海银行，切断合作。

专家分析指出，此举具有很强的信号意义，即2023年对于一些违法违规现象依然要严查，不存在逃避责任的可能。

擅自划扣商品房预售资金

3月28日，湖南省房地产工作协调机制办公室（湖南省住建厅代章）发布《关于渤海银行股份有限公司擅自拨付商品房预售资金的通报》（下称“通报”）称，从即日起，湖南省各市（州）、县（市、区）商品房预售资金监管机构暂停与渤海银行及其所辖基层经营单位的商品房预售资金监管合作。

如此严厉的通报实属罕见。根据通报，2018年，渤海银行株洲分行与株洲市商品房预售资金监管机构签订了协议，是株洲市商品房预售资金监管合作银行，随后2019年5月-2021年6月期间，渤海银行分别与房地产公司签订协议，成为恒大株洲誉苑、北大资源株洲天池等项目商品房预售资金监管银行。

所谓预售资金监管银行，就是房产开发企业须将预售资金存入银行专用监管账户，只能用作本体建设，不得随意支取、使用，这样可以防止资金被挪作他用而造成损失。

但是，2021年3月和7月，渤海银行株洲分行违反《株洲市新建商品房预售资金监管办法》，以及《合作协议》《监管协议》约定，未经株洲市商品房预售资金监管机构同意，擅自划扣恒大誉苑、北大资源天池项目重点监管资金。

此举导致项目复工复产资金不足，房屋逾期难交付，引发房屋买受人频繁信访投诉，给社会稳定带来极大的不利影响。株洲市住房和城乡建设局对渤海银行株洲分行进行了约谈警示，并下达书面整改通知书，责令其返还擅自划扣的商品房预售监管资金，但一直没有整改到位。

为严格商品房预售资金监管，切实维护购房群众合法权益，湖南省房地产工作协调机制办公室近日作出上述通报。

渤海银行长沙分行相关工作人员接受媒体采访时表示，正在对上述事项进行核实，同时也在与当地政府部门进行沟通。渤海银行相关人士在3月29日回应媒体称，“已联动分行处置此事”。

“同时，建议相关部门和单位慎重选择渤海银行股份有限公司及其所辖基层经营单

位作为住房公积金、物业维修基金等资金的存储银行，有效防范风险。”通报表示。

传递加强监管的信号

“此类事件背后说明部分商业银行存在违规操作现象，或者说擅自划转预售资金。从此次通报可以看出，此类擅自划转的操作，被认为直接导致了烂尾楼事件，所以定性是严厉的。”易居研究院研究总监严跃进对《国际金融报》记者表示。

其实，这并不是第一次发生预售资金监管银行擅自划扣资金的情况。

2022年1月，在《佛山市住房和城乡建设局关于暂停与华夏银行股份有限公司商品房预售款专用账户监管协议的通知》中，佛山住建局表示，华夏银行佛山分行未经监管各方同意，擅自将商品房预售款从专用账户划出，经多方约谈和警示仍拒不改正，为防范类似情形发生，各区住建局暂停与华夏银行签订商品房预售款专用账户监管协议。

严跃进认为，此次对于预售资金方面的管控，也可以认为具有很强的信号意义，即2023年对于一些违法违规现象依然要严厉查处，不存在逃避责任的可能。

“各地也要系统梳理本轮楼市中各类乱象，要堵住漏洞、追究责任。同时，从预售资金监管的角度，更好地完善相关工作，为各地保交楼的工作和房屋有序竣工等创造更好的条件。”严跃进表示。

去年业绩表现欠佳

3月29日晚间，渤海银行公布的2022年年报显示，去年实现营收264.65亿元，同比下降9.35%；实现净利润61.07亿元，同比减少29.23%；不良贷款率为1.76%，与2021年年末持平。

其中，个人消费贷款不良率持续上升，从2021年末的3.43%增至2022年末的4.63%。渤海银行的个人消费贷款从2018年开始发力，至2020年余额暴增至1126.98亿元，占该行个人贷款比例超过36%。但自2021年开始，银保监会发布《关于进一步规范商业银行互联网贷款业务的通知》，渤海银行压缩个人消费贷的比例，到2022年，渤海银行个人消费贷余额略增至1046.9亿元，但不良率逐年攀升。

从行业来看，房地产业替换制造业成为渤海银行的第二大贷款行业，但也是渤海银行不良贷款余额最多的行业，不良贷款余额为26.57亿元，不良率为2.87%，较上年末下降0.84个百分点。

此外，渤海银行在今年已连吃两张千万级的罚单。

今年2月，银保监会在对渤海银行开展的支持民营企业及小微企业重大政策落实专项现场检查中发现，上述机构存在贷款资金被挪用、统计数据不真实、重大关联交易审议程序不规范等违法违规行为。对渤海银行总行罚款430万元，对分支机构罚款1230万元，并对1名责任人员予以警告。

3月13日，人民银行一次性公布渤海银行12条违法违规行为，涉及违反存款准备金管理规定、违反账户管理规定、违反清算管理规定、违反人民币反假有关规定、占压财政存款或者资金等。人民银行给予渤海银行警告，没收违法所得106.99万元，并处罚款1589.49万元。

本文源自国际金融报