

## 房地产反洗钱升级！这四类“漂白”方式将被严查

8月26日晚间，住房和城乡建设部、中国人民银行印发《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》（以下简称《办法》），对房地产领域的反洗钱工作做出规定。

《办法》明确，房地产开发企业或者房地产中介机构（统称为房地产从业机构）不得向身份不明的客户销售房屋或者提供经纪服务。客户拒不配合提供身份证明材料等信息的，可以拒绝向其销售房屋或者提供经纪服务，并根据情况向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。

房地产从业机构发现或者有合理理由怀疑客户拟进行的房屋交易与洗钱等犯罪活动相关的，应当及时向中国反洗钱监测分析中心提交可疑交易报告。

《办法》还规定，房地产从业机构应当采取妥善措施，完整、准确地保存获取的客户身份资料和交易记录，保存期不少于十年。

相比此前保存客户资料“不少于五年”的规定，延长了一倍。

这也是迄今为止，主管部门出台的对房地产反洗钱工作最细致的一份文件。

有分析人士指出，近年来，房地产行业洗钱手段日益复杂多样，新问题不断涌现，现有法律法规难以完全覆盖和有效应对。《办法》的推出，对于规范房地产交易、遏制洗钱及相关犯罪有着积极意义。

### 反洗钱监管不断强化

《办法》的出台，是在我国反洗钱监管范围不断扩大、工作趋于细致的背景下实施的。

洗钱是指将犯罪或其他非法违法行为所获得的违法收入，通过各种手段掩饰、隐瞒、转化，使其在形式上合法化的行为。

早在1997年，《中华人民共和国刑法》便设立了洗钱罪。此后随着法律的修订，对洗钱罪相关情形的界定不断细化。如今，毒品、黑社会、恐怖活动、走私、贪污贿赂、破坏金融管理秩序、金融诈骗等多类犯罪被纳入洗钱罪的上游犯罪范围。

近些年，我国对洗钱犯罪行为的打击力度持续加大。根据最高人民检察院的数据，2023年共起诉洗钱罪2971人，是2019年起诉洗钱罪人数的近20倍。2024年上半年起诉洗钱罪1391人，同比上升28.4%。

与此同时，相关的法律法规也不断完善。

2006 年 11 月,《中华人民共和国反洗钱法》(以下简称《反洗钱法》)获得通过,并于次年 1 月 1 日起执行。由于当时的洗钱主要通过金融机构进行操作,该法律也主要对金融机构在反洗钱中的法律责任做出界定。

此后,随着金融领域反洗钱监管日趋严厉,不法分子的洗钱渠道逐渐向房地产、贵金属、宝石等大宗交易领域蔓延。

为加强房地产领域的反洗钱工作,2017 年,住建部、央行、银监会(时称)出台《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》(建房〔2017〕215 号),强调开发商、房产中介在反洗钱中的义务。该通知还要求开发商和房产中介“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”。

第二年,央行发文加强特定非金融机构反洗钱监管工作,再次强调开发商、房产中介应当履行反洗钱义务。

2021 年 6 月,《反洗钱法》公开征求意见,征求意见稿中增加了有关特定非金融机构反洗钱的内容。新法提到的“特定非金融机构”中,就包括“提供房屋销售、房屋买卖经纪服务的房地产开发企业或者房地产中介机构”。

2024 年 11 月,新修订的《反洗钱法》获得通过,于今年 1 月 1 日起执行。

分析人士指出,《房地产从业机构反洗钱工作管理办法》的出台,契合了当前反洗钱法律日益完善、监管范围不断扩大、监管力度不断加大的趋势。

值得注意的是,作为非金融机构反洗钱的另一个重要领域,《贵金属和宝石从业机构反洗钱和反恐怖融资管理办法》已于今年 4 月完成征求意见,今年 8 月 1 日起施行。

### 房地产洗钱的路径与特点

从开发的角度,房地产具有典型的资金密集型特征;从交易的角度,相较其他商品品类,房地产的大宗交易特征也十分明显。因此,在全球范围内,房地产都是“黑钱”流入的温床。

一位房地产投融资领域的资深从业者向 21 世纪经济报道记者表示,通过房地产进行洗钱的行为有一个典型特征,即“大钱走开发,小钱走交易”。

该人士指出,有关房地产的洗钱案例中,不少和贪污腐败挂钩。当权者利用手中的权力,在项目审批、用地规划等方面大开方便之门,开发商则以暗股等形式进行回报。在此过程中,不发官员既获得了灰色收入,同时也可借机洗白。

而在“小钱”交易中,操作的方式更多。

北京市盈科律师事务所全球总部合伙人李松律师向 21 世纪经济报道记者表示，通过买房、卖房进行的洗钱操作，有四种常见的方式：

1、化整为零分拆购房。找亲戚朋友当“替身”（即常说的“白手套”），房产证写“替身”的名字，但实际是自己控制。或者自己分多次、用不同账户给开发商付钱。

2、名亏实盈投资房产。将房子以“亏本价”卖给亲戚朋友，后者再以市场价出售。或者将黑钱混在“装修费”里，以“房价+豪华装修费”的高价卖掉房屋。

3、利用房企及关联企业“漂白”。与房企或建筑公司串通，签订虚假工程合同，并以黑钱支付。再以“买房优惠”、“工程款返现”等方式返还。

4、注册空壳公司。用黑钱注册空壳公司，以“办公需要”的名义买房，再进行出租，租金就变成正常的“公司收入”。公司“经营不善”时，再把房子卖掉，黑钱就成为“公司清算款”。

李松还指出，近几年，通过房地产洗钱的方式呈现出更加隐蔽且复杂、与金融工具结合更紧密、跨境洗钱增多等特征。因此，对现有的法律法规进行完善，是十分必要的。

此外，房地产市场供需形势的逆转，对于反洗钱带来了意想不到的影响。

前述房地产投融资从业者指出，买方时代下，开发商、中介争抢客户的情况十分常见，如果严格履行反洗钱义务，有可能影响到与客户的关系，进而影响公司业绩。因此，若无必要的监管措施，开发商和中介主动履行义务的意愿并不高。从这个意义上说，完善制度、强化监管也有其必要性。

就《办法》的具体条款而言，受访者普遍认为内容细致，具有较强的可操作性。

其中，《办法》除了对需要获取的客户信息有细致规定外，还对主管部门、行业协会、市场主体的权责进行了划分，重视程度明显提高。此外，按照最新修订的《反洗钱法》强化房地产从业机构的法律责任，也具有一定威慑力。

下一步，有关房地产反洗钱的相关措施有望以“地方版”的形式陆续落地。

北京是对房地产反洗钱布局较早的城市。早在 2020 年，相关部门出台《北京地区房地产行业反洗钱和反恐怖融资工作暂行办法》，并向社会征求意见。该文件共有 5 章，33 条，对客户身份识别、客户资料保存、大额和可疑交易监测

均有细致规定，并附有对交易双方身份信息识别的标准化表格。

分析人士指出，此类文件具有较强的参考价值，对反洗钱规定进一步落地并细化，将是下一步的趋势。

（来源：21 世纪经济报道，转引自：复旦大学中国反洗钱研究中心，网址：<http://www.ccamls.org/newsdetail.php?did=49236>。时间：2025 年 8 月 28 日。访问时间：2025 年 8 月 29 日 16:00。）