# 灰色"转贷"隐现: 空壳公司套利2% 银行风控临考

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着银行个人房产抵押经营贷 款(以下简称"房抵经营贷")利率的 持续下行,通过"转贷"降低负债成本 的现象又有卷土重来的迹象。由于 存在较大的套利空间,一批小贷公司 和中介打着"转贷降息"的幌子从中 牟利,而不少贷款个人为了减少贷款 利息支出也选择了铤而走险。

据《中国经营报》记者了解,在 国家出台稳经济一揽子政策措施 后,银行房抵经营贷的门槛有所降 低,利率持续下行,与此前个人房产 按揭贷款利率的利差有所扩大。部 分房产按揭贷款客户希望能够享受 到现行房抵经营贷利率的优惠政 策,调整负债结构降低利息支出,而

一批小贷公司和中介也看到了其中 的机会。

然而,所谓的"转贷"业务风险 较大,监管曾三令五申表态严查信 贷资金违规进入房地产行业,一旦 被查可能面临信用受损和贷款收 回。同时,以无实际经营的空壳公 司贷款还可能涉及到骗贷,甚至会 被银行追究相关的责任。

#### 置换贷款套利

#### 经营贷的利率甚至能够低至年化3.6%,比房屋按揭贷款利率低不少,这其中有超过2%的空间。

一年前,家住北京市朝阳区 的张泽(化名)在西城区购买了一 套房。当时银行房屋按揭贷款的 额度紧张,按照政策二套房贷款 利率上浮了10%,年化利率在 5.7%左右。

"由于贷款只能做到两成多, 找一家股份制银行贷款了200万 元,贷款25年,每个月的利息在 1.25万元左右。"张泽表示,匆匆置 办学区房也是为了孩子上学。而 去年的这个时候银行房贷额度非 常紧张,银行能够放款已经是很不 容易了。

"没想到今年的市场大反转。" 张泽说,银行今年贷款投放额度充 裕,贷款利率不断降低,这让他有种 站在了利率"高岗"的感觉。

张泽对记者表示,按照当时与 银行的约定,按揭房屋贷款偿还满 一年之后,能够随时提前偿还贷 款。"一直在想通过提前偿还贷款 然后再贷款来减少每月的房贷支 出,但是一时之间也拿不出足够的 资金来。"

"最近经常又接到一些电话,说 是能够帮助做转贷降息,也不需要 自己再出资金,还是很有吸引力 的。"张泽告诉记者,在与对方沟通 之后,目前也比较犹豫。

据张泽介绍,打来电话的是一

些中介,声称能够给个人提供垫资 偿还房贷,再通过抵押房产申请房 抵经营贷,从银行贷出资金。"虽然 涉及到垫资的费用和贷款服务费, 但是相较于贷款利息来说也节省了 很大一笔支出。"

记者在调查中发现,北京地区 这类金融中介有很多,而从事"转贷 降息"的也不少。按照中介的说法, 他们帮助银行完成了贷款投放,个 人贷款客户减少了支出,中介公司 也赚到了服务费,三方都能获利,实 现了"三赢"。

一家中介机构人士李某告诉记 者,银行去年房屋按揭贷款额度紧 张,房屋按揭贷款利率相对较高,有 的二套房贷款利率甚至接近6%。 今年市场行情变化特别大,利率不 断下降,尤其是经营贷的利率甚至 能够低至年化3.6%,比房屋按揭贷 款利率低不少,这其中有超过2%的

以张泽为例,如果能够成功将 利率 5.7%的房屋按揭贷款置换为 利率3.6%的房抵经营贷,那么其每 月还款支出为1万元,直接减少 2500多元。

部分银行的房抵经营贷甚至能 够选择还款方式,而按期付息、到期 偿还本金的方式能够暂时降低个人 偿债的压力。

"如果客户名下有企业,我们 帮助企业做经营贷比较简单,服务 费也很少。如果客户名下没有企 业,我们可以帮助注册一个公司或 者加入一家公司做股东,手续会麻 烦不少,但是都可以由我们来解 决,这个收费可能就会相对高一 些。另外,'转贷'还会涉及到提前 偿还以前的按揭贷款,中介能够帮 助垫资,这个也有一笔过桥的费 用。"李某表示,"如果愿意做'转 贷',个人仅需要按照要求提供资 料就行,包括身份证、户口本、结婚 证、房产证等等,周期快的话一个 多月就能搞定。"

对于中介收费的问题,记者了 解到差异较大,尤其是提前偿还房 贷的垫资利率各不相同。由于期 限比较短,低的年化18%,高的可 能超过24%。

"总体算下来还是划算的,就 是不清楚会不会有风险,这是比 较担心的一点。"张泽表示,看到 中介给他提供的成功案例,他有 些心动了,也出于风险考虑比较

像张泽一样想通过"转贷"减少 负债成本的现实例子还有很多,而 市场上的金融中介也将这种需求当 做了一门生意,并通过电话营销的 方式在不断推广。

### 忽略的风险

向银行提供虚假的材料贷款 是有很大风险的,严重的可能 会涉嫌骗贷。

"单纯提前偿还个人按揭贷 款没有问题,用房产作抵押经营 贷也是可以的。但是,这种用房 产作抵押经营贷置换个人按揭贷 款的做法却存在一些灰色地带。" 一家股份制银行个贷部人士称。

据他介绍,经营贷是国家金 融政策扶持中小微企业及个体工 商户用于缓解合理资金周转及经 营压力的信贷产品,目前执行优 惠利率确实是低于住房按揭贷款 利率的,而经营贷的单笔规模比 较高,最高单笔能做到1000万 元。但是,两类贷款的主体和资 金用途是有差异的。

不仅如此,两类贷款虽然都 是以房产作抵押,但是个人房屋 按揭贷款属于房地产贷款,而企 业房产抵押经营贷款却并不属于 房地产贷款,这也让银行在贷款 时更倾向于后者。

"今年以来,政策鼓励对中小 企业授信,银行也在不断地降低 门槛、降低利率,这可能让一些中 介钻了空子。"上述股份制银行个 贷部人士认为,这就要看银行对 于信贷风控的把握了。

目前各家银行个贷部门对于 经营贷的门槛条件设置各不相 同。大部分银行要求企业营业执 照满一年,有实际经营地点,企业 流水要能覆盖贷款本息偿还,并 对贷款个人征信、收入、从业情况 都有一定标准。但是,也有银行 的贷款条件较宽松,可能不需要 看企业流水,也不会有企业经营 地点的硬性规定。

此前监管对于信贷资金违规 进入房地产行业行为的查处一直 持续高压态势,而银行在防止企 业经营贷款资金购房也设定了不 少的条件。

据记者走访了解,一些银行 要求贷款人名下要有企业,且有 稳定流水,保证贷款的对象是企 业经营主体。同时,银行会要求 以受托支付的形式对资金用途进

行监管,并要求提供相应的合同 等材料,这让个人无法直接将贷 款资金进行用于购房或者还债。

房抵贷

银保监会

就"房抵贷"问题表示

如果通过房产抵押申请的

贷款,不管是按揭还是经

营贷款,要求银行监控资 金流向,确保资金流向申

但是,由于贷款之间套利空 间大,中介针对银行的条件设置 也会有一系列应对措施。李某表 示,贷款个人并不需要持有企业 一年,仅仅以新增股东名义贷款 就能够满足条件。同时,企业流 水、办公地点等等资料都有操作 的空间,甚至受托支付也能够用 相关企业签订合同承接资金。"倒 腾一下,问题都不大。"

记者还了解到,目前银行经 营贷不仅利率低,而且期限有多 种选择,最高能够长达10年期,不 用每年都要进行"过桥倒贷",这 也是不少房屋按揭贷款的个人有 意愿的重要原因。同时,房抵经 营贷的金额较大,对于房产的价 值评估与个人按揭贷款相比却差 异不大,甚至能够随时偿还贷款。

"虽然房抵经营贷是以企业 为贷款主体,但是贷款是挂在个 人名下的。一家企业这个业务只 能做一次,企业和个人都会有贷 款的记录。"上述股份制银行人士 认为,企业经营贷款确实利率要 低很多,但是"转贷"不仅操作麻 烦,还会有比较大的风险,一旦被 查到,可能贷款个人就会处于比 较尴尬的境地。

据该股份制银行人士介绍, 风险的核心在于申请到款的"包 装"上。由于贷款企业需要流水、

请时的标的上,如果流向 房地产市场要坚决纠正 视觉中国/图 需要监管资金用途,中介公司就 需要操作一些材料,而这些材料 明显是虚假的。向银行提供虚假

的材料贷款是有很大风险的,严 重的可能会涉嫌骗贷。"就算只是

值得一提的是,在一些小贷 公司和中介"钻空子"做"转贷"业 务的过程中,银行的风控也成为 了关键一环。

要短期归还贷款,可能个人也很

难吃得消。"

"不同银行的风控能力是不 一样的,这也导致了'转贷'业务 会瞄准风控较弱的银行。"一家国 有大行信贷部人士表示,如果一 家银行的制度完善,规定严格执 行,那么就会"吓退"这些市场上 的中介机构;相反,倘若银行的制 度存在漏洞,对中介的行为默许, 其至内部出现"内鬼",肯定风险 也就更高一些。

"如果不是经营企业,那么做 经营贷是很难经得住长期抽查 的。去年杭州曾经因为风险事件 开展过大规模的银行自查,针对 的就是全款购房了再抵押的套路 和现象。况且,贷款的倒腾也需 要很高的成本,省下来的资金实 际与风险是不匹配的。换句话 说,中介可能游说你把钱赚了,但 是后面的风险其实都是个人承担 的。"上述国有大行信贷部人士认 为,与银行打交道重要的是诚实 守信,需要有契约精神,否则很可 能信用受损,得不偿失。

## 发力个人碳账户场景应用 银行碳金融重心向普惠延伸

本报记者 秦玉芳 广州报道

随着个人碳账户体系的建设, 银行碳金融业务创新正在加速向 个人碳金融领域迈进。

今年以来已有数十家商业

银行推出个人碳账户体系,其 中城商银行、农商银行也在纷

与此同时,银行基于碳账户 体系的场景应用也在密集上线。 绿色信用卡、碳积分、低碳贷等金

年初以来,已有数十家银行发

布个人碳账户体系。在此背景下,

越来越多的银行加快个人碳金融

业务的场景布局,或与第三方机构

合作,丰富绿色金融生活场景,上

线基于碳账户的个人碳金融产品。

布与Visa携手合作,发挥绿色金融

领域的创新优势,双方将基于"中

信碳账户"与Visa"环保权益组合"

项目,探索碳账户合作模式,围绕

消费者碳足迹(碳排放量计算器)、

绿色环保教育、碳抵消与碳中和等

碳出行、数字金融、在线办理业务

等18种个人客户的绿色行为。汉

平安银行"低碳家园"纳入低

开展相关创新业务。

中信银行信用卡中心8月宣

融服务产品涌现。商业银行加快 与第三方场景机构的合作,通过 绿色低碳生活场景布局实现个人 碳减排、碳权益等体系建设。多 家银行业务人士认为,个人碳金 融将成为商业银行拓展零售业务

口银行日前宣布与武汉城市一卡

通公司共同推出个人碳账户。民

生银行此前宣布基于英大集团碳

账户,面向中小微企业发布了"民

随着全国碳市场的启动,银行碳金

融业务发展明显提速,但过去各家

银行的碳金融服务仍然主要集中

在为碳市场参与企业提供碳配额

抵质押贷款等方面,鲜少涉及面对

个人及小微企业的碳普惠金融服

务。近期,各地方碳市场积极探索

碳普惠制度,多家银行碳金融服务

向碳普惠延伸的势头已明显加快。

徐雯超也表示,多家商业银行在今

惠誉评级亚太区银行评级董事

兴业研究最新研报分析指出,

生碳e贷"创新产品等。

新增长点以及引导支持消费转型 的重要方向。

不过,国内碳账户建设仍处 于探索期,基于碳账户的场景 应用创新仍面临多方面的挑 战。业务分析人士指出,用户

年开始推出碳账户,通过碳积分兑

换、个人绿色贷款等激励手段,布局

碳账户市场、引流客户资源,这也是

银行金融资产朝着政策鼓励的绿色

数量与客户信息积累、客户减碳信

息收集,为后期碳市场的完善、交

易的扩大以及探索推出符合客户

需求的绿色金融产品做准备。"徐

霖认为,个人碳金融账户建设依托

将个人生活场景中金融服务与碳

金融账户互嵌,低碳消费观念普及

从客户规模来看,目前各家银

中国银行研究院博士后邱亦

雯超指出。

吸引更多用户参与。

"碳账户的布局通过前期客户

金融领域倾斜的重要基础布局。

在企业经营和日常生活中的碳 减排量化计算、累计和信息保护 是金融机构发展个人碳金融的 首要难题,此外企业碳金融的产 品服务创新也迫切需要突破这 一障碍。

行个人碳账户用户实现快速增

长。数据显示,截至8月31日,"中

信碳账户"注册用户数已达到40

万,累计在线金融场景减少二氧化

露,个人碳账户可以通过绿色场景

将借记卡、信用卡等个人业务融

合,可以借助绿色能量积累和权益

设计等方式进行产品和服务创新,

在获客和增强客户黏性方面有很

大的发展空间,将成为银行引导支

户体系的建立和推广还在初期,应

用场景仍在探索阶段,公众的接受

不过徐雯超指出,目前,碳账

持消费转型的重要方向。

度有待进一步拓展。

某股份银行相关业务人士透

碳排放量超过200吨。

### 个人碳金融产品服务创新

建设银行近日发布的《关于金 融科技创新应用"基于'碳账本'的 个人金融服务"的公告》指出,"基 于'碳账本'的个人金融服务"项目 已完成登记,正式开始测试。

据《金融科技创新应用声明 书》显示,建设银行基于"碳账本"的 个人金融服务创新应用,综合运用 联邦学习、大数据、机器学习等技 术,通过使用客户在公告交通出行、 线上政府办理等场景中的碳减排行 为数据构建碳减排计量模型,打造 客户个人"碳账本",实现碳减排计 算、累计等。"基于'碳账本'为客户 提供信用卡额度升级、分期福利、银 行卡消费折扣、支付优惠、碳积分商 城权益兑换等个人金融服务。"

## 碳金融场景应用面临挑战

尽管个人碳金融产品创新明 显加快,不过我国个人碳账户体系 建设仍处于探索阶段,应用创新仍 面临多方面调整。

邱亦霖指出,目前来看,个人碳 金融账户还在积极探索阶段,需要 尽快拓展应用场景,个人碳账户数 据库与平台建设是关键,同时需要 确保个人碳金融账户信息、数据收 集、整合、核算等工作准确与安全。

招联金融首席研究员董希淼表 示,我国碳体系构建尚未完成,商业 银行碳账户发展仍处于探索阶段; 从实现碳账户可持续发展目标来 看,我国商业银行碳账户在制度安 排、积分核算、信息采集和市场推广

等方面的实践中还存在一些不足。

在董希淼看来,碳账户的运 营,需要收集记录用户在企业经营 和日常生活的碳减排行为并量化 为一定碳积分;但现实中这些减排 行为发生的场景较为分散,平台面 临着数据归集、处理和隐私保护两 方面难题。"在数据统计方面,如果 没有实现不同平台间的信息共享, 就难以有效降低数据采集成本,完 善数据统计范畴。"

徐雯超也指出,减排行为的量 化计量缺乏行业内的统一标准,减 排行为数据收集也可能触及个人 隐私问题。"后续,有待监管方面出 台相关法规标准,包括建立全国统 一的减排计量标准等。"

不仅个人碳金融产品服务创 新提速,今年以来商业银行在企业 碳账户基础上的碳金融产品服务 创新方面也在持续发力,碳减排信 贷规模实现快速增长。央行政策 司司长邹澜7月13日在国务院新 闻办公室新闻发布会上透露,截至 目前,碳减排支持工具累计发放 1827亿元,支持银行发放碳减排领 域贷款3045亿元,带动减少碳排 放超过6000万吨。

邱亦霖认为,商业银行正在加 快创新绿色金融产品,希望通过绿 色低碳贷款、绿色低碳信用卡服务、 绿色低碳供应链金融服务等方面的

产品,同时积极探索绿色资管等业

务,引导社会资本进入绿色领域。 惠誉可持续金融ESG研究组联 席董事贾菁薇也表示,目前商业银 行已广泛参与绿色金融产品发行, 包括发行以碳中和或绿色为主题的 绿色债券,和扩大绿色贷款以支持 减排项目。银行目前还不能直接参 与全国碳市场交易,但已有国内商 业银行参与到为碳交易排放权配额 抵押提供信贷融资的过程。

随着个人及企业碳账户体系 的逐步完善,商业银行在碳金融产 品创新的空间将更为广阔。"全国 碳市场目前局限于现货交易,但政 策指明接下来会发展碳排放权期

货交易,探索建设期限联动的国际 化碳市场。我们认为金融机构,尤 其是银行随着政策的驱动和碳市 场价格机制日益完善,会在碳市场 中扮演更加重要的角色。参考国 际市场的经验,在市场体制相对成 熟后,银行日后或直接参与二级市 场交易,如进行碳配额交易,或推 出更加多元的碳期货碳远期等衍 生工具以增强市场交易量和交易 流动性。"贾菁薇表示。

不过,贾菁薇也强调,目前我国 绿色金融标准与主流国际标准还存 在一定差异,和对绿色金融服务的 第三方认证机构不够成熟,这有可能 增加银行推出碳金融服务的成本。

### 上接下B5

对于付息成本的上升,前 述某上市银行在调研中表示, 将加大对负债成本的管控,包 括在各分支机构经营目标责任 制中强化FTP考核,提升付息 率考核指标的占比;加大对收 单商户的拓展,提升优质商户 占比;同时拓展企业代发工资 业务,提升活期存款留存。

提升活期存款留存成为

银行稳息差的重要措施之 一。近期,建设银行行长张金 良在今年上半年业绩发布会上 谈到如何稳息差时表示:第一, 要把负债业务的流量经营作为 重中之重。要善于抓好各个行 业,各个企业的资金运动规 律,以大型客户为源头,抓好 上下游中小客户账户的拓展, 尤其是要提升大型客户对外 拨付资金的承接率,形成资金 的闭环。第二,要用数字化的 理念和方法加大对中小客户 和长尾客群的拓展服务力度, 提高支付结算、代发工资、代 收代缴费用等基础金融产品的 覆盖度,沉淀更多的活期资金。 第三,建设银行正在全面推进大 财富管理战略,以个人全量资金 为核心的管理体系正在逐步 构建和完善,随着大财富管理 战略的推进和实施,也将会沉 淀更多的低成本活期存款。第 四,要全面加大跟各类金融机 构合作的广度和深度,沉淀更 多的金融机构的低成本的结 算型资金。

此外,张金良还表示,去年 以来存款利率市场化改革,市 场调整机制的作用正在显现, LPR的改革也在逐步从贷款端 向存款端传导,有助于稳定负 债成本。另外,银行要加强利 率风险管理,通过一些利率衍 生工具来对冲一些利率风险。