

# 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,而不少贷款人为了减少贷款

## 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

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。

“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纠结。

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。

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。

# 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

## 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

银行推出个人碳账户体系,其中城商银行、农商银行也在纷纷加入。

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

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、碳权益等服务建设。多家银行业内人士认为,个人碳金融将成为商业银行拓展零售业务

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。中信银行信用卡中心8月宣布与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、碳抵消与碳中和等开展相关创新业务。

平安银行“低碳家园”纳入低碳出行、数字金融、在线办理业务等18种个人客户的绿色行为。汉

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个人碳账户,面向中小微企业发布了“民生碳e贷”创新产品等。

兴业研究最新研报分析指出,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。惠誉评级亚太区银行评级董事徐雯超也表示,多家商业银行在今

年的减排计量标准等。”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

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、碳权益等服务建设。多家银行业内人士认为,个人碳金融将成为商业银行拓展零售业务

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。中信银行信用卡中心8月宣布与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、碳抵消与碳中和等开展相关创新业务。

平安银行“低碳家园”纳入低碳出行、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个人碳账户,面向中小微企业发布了“民生碳e贷”创新产品等。

兴业研究最新研报分析指出,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。

惠誉评级亚太区银行评级董事徐雯超也表示,多家商业银行在今

年的减排计量标准等。”

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

## 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。

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,甚至能够等额偿还贷款。

“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、

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为碳交易碳排放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



视觉中国/图

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。

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,甚至能够等额偿还贷款。

“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、

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。“就算只是要短期归还贷款,可能个人也很难吃得消。”

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。

“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,甚至内部出现“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。

上接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。