

深度·透视

中介营销套路翻新 部分银行“放水”打配合

起底房贷降息后“转贷”生态 普惠资源落实仍需爬坡过坎



●本报记者 石诗语

“最近推出了新的企业经营贷产品，可以低息置换房贷，利率只要2%，所需要的各项材料和企业信息我们都能帮您准备，您考虑一下吗？”来自北京的张女士表示，这是她又一次接到贷款中介打来的营销电话，近期贷款推销电话很频繁，有时候一天能接到好几个，但其现在并没有这类需求。

根据多个受访者反映的信息，中国证券报记者日前实地走访多家银行及贷款中介机构了解到，自9月25日存量首套房贷利率下调之后，借款人办理房贷置换经营贷业务的需求整体减少。但从“房贷置换”“低息贷款”中牟利的贷款中介并未偃旗息鼓，反而更加“疯狂”展开宣传推广，“翻新”套路，借低息噱头继续揽客，甚至宣称年息可低至2%。

贷款中介是否真能做到如此低息？虚构公司、材料造假为何能够通过银行审批？这其中存在诸多“猫腻”。多位业内人士表示，借款人在中介诱导下违规办理低息贷款业务将面临财务、法律、信息安全等多重风险。此外，小微企业普惠经营贷款是信贷资源精准滴灌的重要工具，部分银行配合中介违规发放经营贷不仅破坏了小微企业融资环境，也让违规贷款挤占了有限的普惠资源。

◆转变：

客源减少 中介营销利率再探下限

一直以来，办理房贷置换低息贷款业务的借款人是贷款中介的重要客源，“房贷置换”的吸引力主要来自住房按揭贷款与其他贷款之间的利差。

在存量房贷利率下调之前，部分购房者的房贷利率高达6%以上，而小微企业经营贷及个人消费贷在近几年的政策倾斜之下，利率可低至4%以下，这就产生了巨大的利差，让贷款中介从中嗅到了“商机”，也有不少“高位站岗者”打起了房贷降息的算盘。

但随着今年9月25日存量房贷利率下调工作的启动，多数房贷利率降至4.2%、4.3%，原有利差缩小，不少购房者就打消了置换低息贷款的念头。

郑州市的购房者刘帅告诉中国证券报记者：“我是2021年8月买的房，审批下来的房贷利率是6.12%，在LPR基础上加147个基点。之前确实考虑过‘房贷置换’，当时贷款中介帮我算了一笔账，办下来总利息可省50多万元。不过现在利率已经下调了，我感觉没有必要办理了。”

借款人“转贷”需求下降，让办理贷款置换业务、低息贷款业务的中介公司犯了愁。

一方面，贷款中介的客群特征发生了变化，也变得更“难找”了，为了寻觅新增客户，贷款中介只得加大电话营销力度。

目前供职于深圳市某金融服务公司的贷款经理杨超向记者表示：“存量房贷降息后，我们的业务压力确实增大了，以前一天打100个电话加20多个微信好友，现在公司要求至少打出300个电话。客源减少，现在主要瞄准不能享受降息的二套房业主，以及流动资金紧张且有房产可抵押的客户，要从海量的电话列表中找到有效客户并不容易。”

另一方面，为了继续保持利差对客户的“诱惑力”，贷款中介在宣传中不得不继续压低贷款利率报价，提高贷款额度。

“目前，办理抵押经营贷、消费贷，年化利率最低可至2.8%，只要信用资质良好，都可以办下来，房子地段好的话能贷到评估价的90%。”一家位于北京市丰台区面向全国提供贷款中介业务的助贷公司向记者介绍。

还有部分中介甚至声称可以帮助借款人拿到政府贴息，贷款利率还能更低。“我们抵押类贷款最低能做到3%，但可申请政府贴息，最高补贴1%，整体办下来年化利率仅有2%，贷款年限可达10年。”另一家贷款中介工作人员陈旭阳介绍。

◆探秘：

办理流程复杂 各环节深藏猫腻

记者了解到，办理低息抵押类贷款的流程相当复杂，主要包括提供相关证件、进行信用评估、银行面签、银行审核材料、银行下户尽调、银行批贷、房产抵押公证、办理抵押、银行放款等多个环节。

若借款人房产目前是抵押状态，需先将现有按揭住房贷款结清，再在贷款中介的运作下，将房产抵押给其合作的银行，置换为低息抵押贷款。

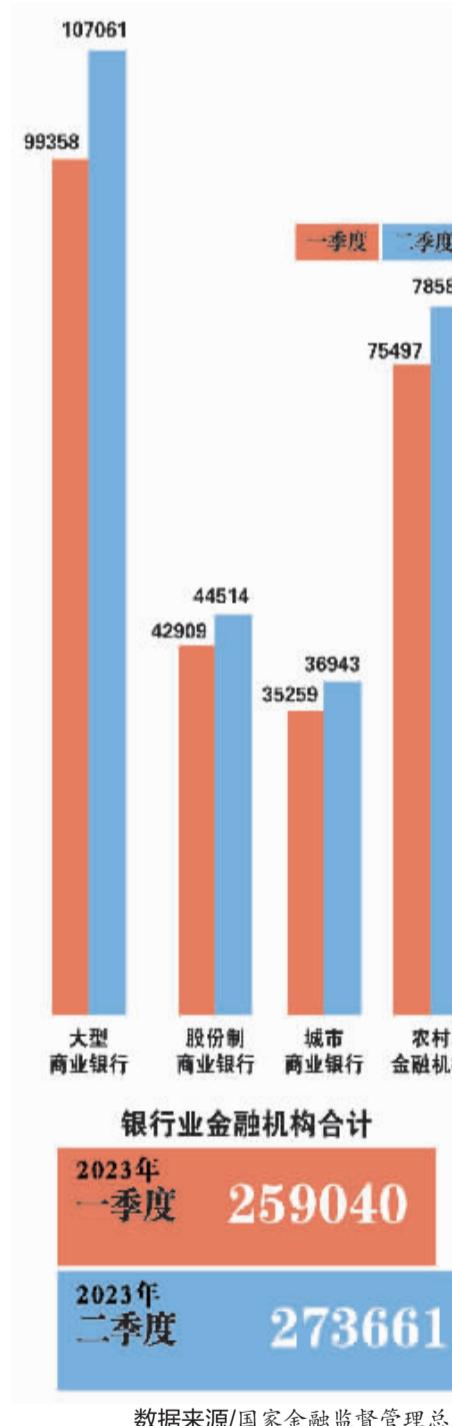
值得注意的是，办理低息抵押经营贷最基本限制条件为借款人需是一家小微企业的法人或股东。而这个限制在贷款中介眼中，显得颇为容易，不少中介也以此大做文章。

“相较于抵押消费贷，企业经营贷贷款额度更高，期限也能长一点，我们更推荐做经营贷。”陈旭阳称，“符合要求的小微企业客户可以自己找，我们也可以代办，空壳公司就行，不需要有实际经营，但要满足成立满两年且有经营流水等条件，这些我们都可以提供。”

针对贷款中介的说法，记者查询并走访多家银行了解到，办理抵押类小微企业经营贷的审批条件除了需具备有效抵押物外，还必须有真实经营场所，真实从事与该公司在工商部门注册登记相关的市场经营活动，且能够提供真实账目和经营流水。

在记者询问空壳公司、伪造流水能否通过银行审核时，多家中介公司均保证：“我们与二十多家银行都保持着很好的合作，总有几家可以办的，现在银行对这类业务的需求比较旺盛，只要没有重大问题，基本上都会通过。客户个人去申请肯定不行，但中介能够做到。”

此外，记者进一步了解到，贷款中介所说的“可申请政府1%的贴息，拿到最低2%的利

银行业金融机构普惠型
小微企业贷款情况表(季度)(亿元)◆寻因：
部分银行“放水”配合 违规发放贷款

从上述抵押贷款业务的办理流程中可以看出，银行承担了至关重要的角色。针对上述情况，记者采访多家银行信贷中心及贷款工作人员了解到，违规办理经营贷等业务是监管部门及各家银行明令禁止的行为。

“从银行层面上肯定不会允许此类违规甚至违法行为发生，但也有银行分支机机构或个人为了业绩指标铤而走险。”

既然这些贷款中介能够办下来，那就说明银行工作人员在审核时有所“放水”，某股份行贷款业务工作人员向记者透露。

“其实并不难，贷款中介只要与银行办理公业务的客户经理搞好关系就能实现。”他解释说，“虽然银行批贷、放贷需经过层层审核，但是客户经理作为前端尽调人员发挥着重要功能。贷前对申请单位经营场所实地检验、对公司经营情况实地调查、对公司经营流水确认等工作，都由客户经理执行，然后他们形成尽调报告提交给授信审批部门。后台部门不会到实地进行二次复核，只要有符合要求的现场照片、各项证明材料齐全，以及有前端业务部门客户经理和负责人的签字背书，基本就会通过审批。”

违规的信货行为于银行工作人员而言有很大职业风险。记者查询监管部门历年罚单发现，贷款“三查”不严、违规批贷放贷、贷款挪用都是处罚的重中之重，甚至不少银行工作人员因此被终身禁业。

据记者不完全统计，仅10月8日以来的7个工作日内，各级监管部门针对“受理不符合条件的借款申请并发放贷款”“贷款被挪用”“贷前调查不到位”等问题开出罚单30余张。对机构的罚款金额30万元至百万元不等，并对10余名个人作出相应处分。

银行客户经理为何明知故犯，与贷款中介进行合作？

多位银行业业内人士告诉记者，企业开户和普惠贷款巨大的业绩压力，或是不少客户经理“放水”的动力源。

“说白了，中介机构现在更像是部分银行经营部门或个人完成业绩指标的外包通道，有时候银行对中介机构的需求比借款人要大。”上述股份行贷款业务工作人员表示。

“近几年受大环境影响，优质小微企业客户的需求和信贷有效需求均有所降低，但是我们的业绩指标却有增无减，完不成任务就要扣钱。同时，各家银行拼抢客源，大行业务不断下沉，中小银行就更难做了。找到优质客源的时间成本、精力成本很大，贷款中介便成了一个获客渠道，他们一天能打出几百上千个电话，为了凑任务，不少胆大的银行贷款经理会寻求与中介公司合作。”某城商行贷款业务员告诉记者。

“当然，各个银行内部各经营部门的管理尺度参差不齐，有的非常严格，完全按照监管要求执行，但有的为了绩效会默许中介合作业务的存在。”上述业务员补充道。

需要警惕的是，银行在政策引导下，定高业绩指标本是为了资源向有需要的重点领域与关键环节倾斜，而这种凑任务式的放贷模式让普惠工作流于形式，小微企业未能真正获利，反而被违规贷款挤占了资源。

“有房产抵押的借款人，一般都属于优质资产，只要征信状况没问题，还款稳定性相对较强，即便银行工作人员对材料造假、贷款挪用心知肚明，但毕竟有房产抵押在，贷款收不回来的风险相对较小。因此，从风险角度考虑，比起无抵押物的小微企业和个体工商户而言，部分银行分支机构也愿意用此类贷款消化一部分普惠指标，这就造成银行审核人员会睁一只眼闭一只眼。”上述贷款业务员表示。

◆隐患：
风险重重 监管多次警示

多位业内人士表示，贷款中介在营销低息贷款业务时，只谈利好，刻意掩盖风险因素，让借款人在实际办理中和办理后面临多重风险。

例如，成本方面，一位宁波办理

过转贷业务的购房者向记者表示：“除贷款置换通常所需的中介服务费、过桥资金使用费、借壳费等费用外，还有所谓的评估费、沟通费等多项隐藏费用，实际办下来成本并不低。而且银行审批的利率也并没有中介声称的那么低，他们会以资质不佳为由搪塞我们。由于在银行审批前缴纳了定金，临时退出的话，钱退不回来，再加上我们也知道办的业务不合规，不敢去投诉。”

值得注意的是，“伪造流水等材料、包装空壳公司等蒙骗银行审核行为，涉嫌骗贷，一经查处，借款人及中介会被追究相关法律责任，严重者将构成刑事犯罪。”北京金诉律师事务所主任王玉臣表示，银行贷款是有明确用途设定的，必须按照用途使用。低息经营贷款是以中小企业或个体工商户为服务对象的融资产品，是助力中小企业开展经营的惠民举措，应专款专用，禁止流入楼市或挪作他用。

此外，借款人还面临停贷、断贷的风险。平安银行信贷工作人员赵鑫告诉记者：“若办理置换业务，在抵押房产赎回后再次办理抵押时，监管系统会对上一笔结清按揭的资金来源进行溯源，并对本次办理经营贷的钱款去向持续跟踪，一旦发现二者有关联，就会停贷。且在贷款使用的过程中，银行会随时对公司经营流水进行审查，还有工商部门、税务部门不定期抽检，任何一个环节发现虚假经营，银行都会抽贷、断贷，且要求立刻结清贷款，如果短时间内不能拿出这笔钱，被抵押房产就要进入法拍程序。”

续贷时能否再借到经营贷也是个问题。建设银行武汉地区贷款经理郑雄杰告诉记者，部分中介所谓的10年、20年“贷款期限”，其实只是授信年限，而经营贷实际贷款使用期限根据不同利率一般为1年、3年或5年。有的银行要求每年一归本，即贷款人每年都要将本金归还给银行一次，待重新审核后进行续贷，即便可申请无还本续贷，审核不通过的概率也很大。

对此，上海金融与发展实验室主任曾刚也有同样看法：“现在经营贷利率之所以低且很容易借到，是因为银行信贷投放压力比较大，以及合适的贷款需求较少。但未来经济周期一旦活跃，信贷需求一旦旺盛起来，经营贷准入门槛很有可能会提高，后期不一定能续贷成功，利率也不一定一直保持低位。此外，经营贷比按揭贷初衷。

关于综合治理违规转贷业务，董希森建议，首先，应进一步加强监管，完善相关制度，出台或修订相应的法律法规，进一步明确对违规贷款行为的处罚标准。违规办理经营贷存在伪造法律文书、伪造工商材料等不法行为，因此，要更加明确加大打击力度，提高违法成本。其次，从银行的角度来看，应加大内部管理力度，主动杜绝与中介机构合作，增强依法合规经营的理念，特别是银行的分支机构、客户经理等基层工作人员要树立合规意识。银行合规、信审等部门也要加大对基层机构客户经理行为的排查，一经发现要给予严处，并合理分配业绩指标，减少路径依赖。

此外，多位业内人士提醒，消费者不要盲听、盲信违规中介虚假宣传，不轻信自称某金融产品的陌生来电；应自觉遵守国家金融信贷政策法规，根据实际情况，依法合规办理贷款、融资业务。

视觉中国图片
制图/韩景丰

款期限短，意味着借款人需把原来30年的借款在短时间内还清，实际上增大了还款压力。”

另外，招联首席研究员董希森表示，只要住房贷款与经营性贷款、消费性贷款在利率上存在价差，所谓的转贷行为就有可能存在，而这种利差是必然的，因为不同的贷款，定价的基础逻辑不同。违规办理低息贷款是一种不诚信行为，有可能被银行纳入不良征信名单。借款人把大量个人隐私信息透露给中介机构，会面临个人信息泄露的风险。

9月以来，安徽、湖北、陕西、宁夏等多地监管部门及银行发布了针对不法贷款中介侵害金融消费者合法权益的风险提示，提醒广大消费者擦亮眼睛，警惕非法贷款中介“陷阱”，维护好自身的合法权益。

◆求解：
综合治理 让普惠落到实处

对于屡禁不止的违规贷款中介，监管部门曾多次展开专项治理活动。今年3月，原中国银保监会发布《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》，要求各银保监局、各银行业金融机构成立由主要负责人亲自牵头的专项治理行动领导小组，制定具体工作方案，部署开展为期6个月（2023年3月15日至2023年9月15日）的非法贷款中介专项治理行动。

多位业内人士向记者表示，普惠小微贷款是信贷资源精准滴灌到经济毛细血管中的重要工具。违规发放普惠经营贷危害巨大，不仅严重扰乱市场秩序，破坏小微企业融资环境，还挤占了小微企业应有的信贷资源。

近年来，挪用普惠贷款也成为监管部门处罚的重点。国家金融监督管理总局北京监管局党委书记、局长李明肖在媒体采访中表示，将继续积极引导银行业保险业树立“做真普惠”“真做普惠”理念，避免盲目追求指标快速增长、过度依赖第三方机构而成为资金通道的短视行为。鼓励行业契合市场主体真实需求不断优化产品服务，防止偏离金融服务普惠性的发展初衷。

关于综合治理违规转贷业务，董希森建议，首先，应进一步加强监管，完善相关制度，出台或修订相应的法律法规，进一步明确对违规贷款行为的处罚标准。违规办理经营贷存在伪造法律文书、伪造工商材料等不法行为，因此，要更加明确加大打击力度，提高违法成本。其次，从银行的角度来看，应加大内部管理力度，主动杜绝与中介机构合作，增强依法合规经营的理念，特别是银行的分支机构、客户经理等基层工作人员要树立合规意识。银行合规、信审等部门也要加大对基层机构客户经理行为的排查，一经发现要给予严处，并合理分配业绩指标，减少路径依赖。

此外，多位业内人士提醒，消费者不要盲听、盲信违规中介虚假宣传，不轻信自称某金融产品的陌生来电；应自觉遵守国家金融信贷政策法规，根据实际情况，依法合规办理贷款、融资业务。