

存量房贷与消费贷经营贷利差加大 “转贷”中介忙得中秋没放假

●本报记者 石诗语

“近段时间贷款中介的电话明显增多了，有时候一天能接到三四个，都是推荐消费贷、经营贷置换房贷业务的。”在北京一家互联网公司工作的小杨向中国证券报记者反映。

记者近日调研发现，消费贷、经营贷利率不断内卷，与存量房贷利率之间产生较大利差，让贷款中介看到可乘之机，贷款置换业务悄然抬头。北京丰台丽泽商圈一家助贷公司的工作人员李彦超告诉记者：“目前是推销转贷的好时机，我们抓住风口加班加点干活，刚刚过去的中秋节都没放假。”

贷款置换也被称为“转贷”，是指借款人用利率较低的新贷款代替利率较高的旧贷款，从而实现降息的目的。贷款中介以“转贷省钱”为噱头大肆宣传，吸引借款人办理该业务，并在转贷过程中收取居间费、手续费、垫资费、服务费等。

从利率角度看，贷款置换后借款人负债成本确实有所下降，不过贷款年限缩短，借款人的还款压力变大。此外，在不法贷款中介诱导下，进行贷款置换的借款人可能涉嫌骗贷、违规挪用贷款等行为；同时，还面临个人信息泄露、财产遭受损失等风险。

消费贷经营贷降至“2”字头

9月以来，消费贷价格战硝烟弥漫，多家银行消费贷利率降至“2”字头。其中，招商银行部分地区分行“闪电贷”年利率降至2.88%，民生银行广东地区民易贷最低利率降至2.85%，平安银行、兴业银行、华夏银行等也推出了最低利率在3%以下的消费贷产品。

与此同时，在政策及市场因素影响下，银行面向小微企业和个体工商户推出的抵押经营贷也卷至3%以下。交通银行深圳分行贷款经理小蒋告诉记者：“目前房产抵押经营贷产品利率可低至2.8%，贷款额度可达到抵押物评估值的七至八成。”

但小蒋也向记者表示，最低利率有一定的审批条件，银行会对借款人资质、征信情况、抵押物实际状况、公司经营情况及公司涉诉情况等进行审核。比如，借款人年龄需在20周岁至65周岁，借款人年龄和贷款年限相加数值不能超过70。此外，经营实体需存续半年以上，借款人必须持有20%以上股权，还需有其他股东签字；抵押物房龄需小于30年，且只能为住宅，过户需满12个月等。

招联首席研究员董希淼认为，由于存款利率降低等因素，银行资金成本有所下行，调降个人消费贷款、经营性贷款利率具有一定基础。同时，2023年入住，受房地产市场下行影响，银行个人住房贷款出现负增长。为弥补住房贷款增长乏力产生的缺口，部分银行加大个人消费贷款、经营性贷款拓展力度。为了扩大市场份额，以低利率吸引客户是一种促销行为。

在政策层面，近年来相关部门不断鼓励、引导银行降低消费贷、经营贷利率，一方面，这是为了刺激消费、支持经济增长；



视觉中国图片

另一方面，是为进一步改善中小微企业融资环境，降低中小微企业融资成本。

愿听介绍的客户变多了

目前，存量房贷利率高居4%以上，导致消费贷、经营贷与存量房贷有100个基点左右的利差。在此背景下，贷款置换业务悄然抬头，不少贷款中介以省钱为诱饵，展开广撒网式营销。

“贷款中介从合作的银行那里得到按揭客户的电话号码。”某股份行个贷中心工作人员向记者透露，“他们并没有客户姓名等其他信息，这样一来为他们提供电话号码的银行工作人员也不算泄露客户信息，相当于钻了规则的空子。”

基于这些电话号码，贷款中介疯狂地展开地毯式搜索，只为找到意向客户。“每天拨出200个电话是基本工作量。”李彦超说，“通话时长不足10秒钟的都属于无效通话，不能算到绩效里。”但近段时间，李彦超明显感到有效通话变多了，“绝大多数情况下我们刚表明身份，客户就会挂断电话，但是最近愿意听我们介绍完产品，并且有意愿向咨询的客户增加近两成。愿意加微信的客户也多了，以前一天加10个人的微信就很不错了，现在每天加十五六个人的微信很轻松。”

由于消费贷、经营贷和存量按揭贷款的利差不断扩大，在贷款中介眼中，当下正是转贷业务的窗口，“利差越大越好营销，一般利差在100个基点以上，置换贷款的省钱效果就比较明显，愿意做这项业务的客户自然变多。”李彦超说，“我们的合作银行能给的最低利率为2.6%，这与部分存量贷款利率尤其是二套房贷款利率相差200个基点左右，我们抓住时机加班加点做营销。”

拆解贷款中介话术

围绕转贷业务，贷款中介公司提供的各项服务相当周全，但不少服务背后都存在违法违规的阴影。

北京朝阳亮马桥地区一家贷款中介机

构的工作人员告诉记者：“对于想做房产抵押经营贷业务的客户，如果名下没有企业，我们可以为其提供空壳公司，包括经营流水、账目、税务资料等。直白地说，银行需要什么材料，我们就能提供什么材料，并且符合银行审批要求。”然而，北京金诉律师事务所律师王王臣向记者表示，伪造流水、包装空壳公司等蒙骗银行行为涉嫌骗贷，一经查处，借款人及中介都会被追究法律责任。

此外，政府对中小微企业的贴息政策也成为贷款中介套路中的一环。“办理完贷款，拿着营业执照副本、公章、法人身份证去当地政务服务部门申请，一周左右就能审批下来，借款人可以得到1%的补贴，相当于贷款利率仅为1.6%。”李彦超向记者介绍。

实际上，记者咨询北京市政务服务中心工作人员了解到，政府贴息政策仅在中小微企业首次办理贷款业务的首年补贴1%，与利率1.6%是两个概念。这位工作人员还告诉记者，用不实信息骗取补贴是明令禁止的，对申报中存在的虚报、骗贷、挪用、贿赂等违法违规行为，将依照《财政违法行为处罚处分条例》等法律法规进行处理，涉嫌犯罪的，将移交司法机关依法处理。

此外，为促使借款人办理房产抵押经营贷，贷款中介声称可垫付“过桥资金”帮助借款人结清银行按揭贷款赎回抵押物，或与银行协商办理二次抵押贷款。

但在实际操作中，用同一抵押物的二次抵押贷归还按揭贷款是不被允许的。某国有大行住房贷款业务人员邹鹏告诉记者：“二次抵押贷本身属于合规业务，在符合贷款条款和抵押物要求的情况下是可以办理的。但是若用二次抵押贷的钱款结清按揭贷款，银行会对资金来源追溯根源，一旦发现资金来自同一抵押物的二次抵押，将会对抵押物进行限制。”

上述贷款中介所提供的每一项服务都不是免费的，对应着高昂的居间费、手续费、垫资费、服务费等。在巨大的利益面前，不少贷款中介明知不可行却依然选择铤而走险。

治本还需压缩贷款产品利差

中介画的省钱大饼暗藏多重隐患。消费贷、经营贷流入楼市，挪作他用均是法律法规明令禁止行为。

王王臣在接受记者采访时表示，低息经营贷是以中小企业主或个体工商户为服务对象的融资产品，若被查出贷款转入楼市，将面临停贷或提前全额偿还贷款的风险，借款人资信也会受到严重影响。与此同时，一旦停贷，若无法及时偿还银行贷款，将面临抵押房产被拍卖的风险。

贷款周期方面，多数经营贷贷款周期远远短于按揭贷款，但是大部分中介在转贷营销中避而不谈。上海金融与发展实验室主任曾刚表示，经营贷比按揭贷款期限短，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。如果到期后借款人没有足够资金还款，可能还需要借新的经营贷款从而把期限拉长。

此外，从长远来看，若未来续贷不畅，将面临资金链断裂风险。续贷时能否再借到经营贷也是个问题。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较大，找不到合适的贷款需求。未来经济一旦活跃，信贷需求增多，经营贷准入门槛很可能提高，续借的时候不见得能借得到，而且利率也不一定保持低位。

在信息安全方面，存在客户隐私信息被获取、个人信息遭泄露的风险。在贷款中介办理转贷业务时，常常以评估客户个人信息情况为由，获取借款人身份证、房产证、银行账户、资产状况、工作单位、家庭成员等诸多个人信息。这些内容详尽的信息对不法中介来说是一座“富矿”，他们通过泄露、出售客户信息，牟取利益。

面对贷款置换屡禁不止，不少业内人士认为，降低存量贷款利率，压缩与消费贷、经营贷之间的利差才是治本良方。下调存量房贷利率，对借款人来说，可节约利息支出，有利于扩大消费和投资；对银行来说，可有效减少提前还贷现象，减轻对银行利息收入的影响。同时，还可压缩违规使用经营贷、消费贷置换存量住房贷款的空间，减少风险隐患。

美联储降息靴子落地 各家银行美元存款利率调整不同步

●本报记者 吴杨

“这几天客户咨询量还好，两个月来咨询美元存款的客户非常多。后续美元存款利率大概率还会降，现在存入可以锁定一个相对高的利率。”恒生银行北京工体北路支行的一位客户经理告诉记者。

北京时间9月19日凌晨，美联储宣布了自2020年以来的首次降息，将基准利率下调50个基点。接下来，与美联储动向密切相关的美元存款利率将如何变动？当下，投资者是否还可以“上车”美元存款？

银行提前应对美联储降息

“美联储降息的消息发布不久，我行调降美元存款利率的动作不会这么快，至少得有一两天的反应时间。目前还没收到美元存款利率下调的通知，可能明后天会有所行动。”北京银行北京一家营业网点的客户经理说。

事实上，在美联储正式宣布降息前，已有多家银行进行“备战”。记者注意到，从8月底到现在，美元存款利率一直呈现下降趋势。

“上周，部分期限的美元存款利率又降了。其中，2万美元起存的6个月期存款利率降了15个基点。”上述恒生银行客户经理表示，目前该行2万美元起存的3个月期、6个月期、1年期存款利率分别为4.6%、4.35%、3.7%。

在调研过程中，记者注意到，5%以上的美元存款难觅其踪。以江苏银行为例，根据起存金额、存款期限差异，该行美元存款利率在4.3%至4.8%不等。8月初，江苏银行1万美元起存的1个月期存款利率还在5%以上。8月以来，该行不少期限的美元存款利率已进行多轮调降。

江苏银行北京一家营业网点的客户经理称，当下2000美元起存的1个月期、3个月期、6个月期、1年期的存款利率分别为4.6%、4.45%、4.3%、4.3%，1万美元起存的四个期限利率分别为4.8%、4.7%、4.55%、4.45%。“上述各期限美元存款利率仅持续至9月27日。”该客户经理补充说。值得注意的是，与8月初相比，1万美元起存的四个期限存款利率均下降了25个基点。

现在“上车”合适吗

今年以来，尽管多家银行美元存款利率有所下调，但仍处于高位，市场追捧美元存款的热度不减。在前期美联储降息预期升温背景下，不少客户希望抓住最后的高息窗口期，提前锁定较高利率。

上述恒生银行客户经理表示，人民币存款利率不断调降，与美元存款利率之间存在差距，前两个月很多客户咨询美元存款，希望提前锁定较高的利率。同时，这位客户经理提醒：“换外汇是一个理智的行为，有需要再换汇，若单纯换汇套利，空间不大，并且在外汇管制背景下，购汇有限制。”

根据国家外汇管理局的规定，对个人结汇和境内个人购汇实行年度总额管理，年度总额分别为每人每年等值5万美元。有银行人士介绍，超额购汇需要提供相关资料，提交给柜台人员进行审核。

当前，投资者是否可以“上车”锁定美元存款利率？“这要观察美联储货币政策的后续走向。美联储进入降息周期后，市场上的美元存款利率可能继续调降。”农业银行北京某营业网点客户经理说。

汇丰投资顾问高级投资顾问于晓明提醒，投资者应根据自身的资金需求和风险偏好，谨慎评估美元存款并做出投资决策。具体可以关注几个因素，包括利率波动性、汇率风险、通胀水平。从近年来美元存款利率走势看，利率的变化趋势与美联储的动向密切相关。例如，2023年一季度，伴随美联储持续加息，美元存款利率不断走高，不少银行1年期美元存款利率高达5.40%。

美联储今年的降息路径如何演绎？广发证券资深宏观分析师陈嘉嘉表示，9月点阵图对未来降息指引略偏鹰派，预计美联储2024年还有2次降息。浙商证券首席经济学家李超预计，美联储这次50个基点的降息后，美国经济和通胀的韧性均将进一步提升，这会在一定程度上制约后续的降息空间。



上海期货交易所
SHANGHAI FUTURES EXCHANGE

上海期货交易所授权行情服务机构名录

上海期货交易所敬告广大期货用户：授权下列信息服务机构为2024年度上海期货交易所行情转授权机构（排名不分先后）。交易所在其网站（http://www.shfe.com.cn）上有专门栏目公示最新授权机构名录，便于用户查询。

一、实时行情服务商

上海文泽财经资讯股份有限公司
中国财经信息社有限公司
上海天智慧股份有限公司
上海瀚创财经资讯有限公司
深圳希施玛数据科技股份有限公司
上海有色网信息科技有限公司
万得信息技术股份有限公司
深圳市财富趋势科技股份有限公司
东方财富信息股份有限公司
涌讯数据股份有限公司
浙江同花顺网络信息股份有限公司
上海信易信息科技有限公司
恒生电子股份有限公司
上海沧浪数据科技股份有限公司
大连广创信息技术有限公司
中创数据有限公司
上海所信通网络科技有限公司
深圳开拓者科技有限公司
北京指南针科技发展有限公司
郑州易盛信息技术有限公司
上海晟视网络科技有限公司
上海金山办公软件有限公司
北京邦卓卓益科技有限公司
中创数据信息股份有限公司
北京博裕利科技股份有限公司
宁波森浦信息技术有限公司
精讯（中国）企业管理有限公司

Refinitiv
Bloomberg L.P.
Fidessa plc
Pleo Global(Hong Kong)Limited
Colt Technology Services Limited

FastMarket Ltd.
iCK Data LP
Morningstar Real-Time Data Ltd.
Fidessa plc
Pleo Global(Hong Kong)Limited
Colt Technology Services Limited

二、延时行情服务商

上海科微数据技术有限公司
上海微联电子商务股份有限公司
浙江国际油气交易中心有限公司
北京金创信达信息技术有限公司
上海司隆信息技术有限公司
河南省城产再生资源供应链管理有限公司
上海晨程软件信息技术有限公司
山东卓创资讯股份有限公司
上海钢之家信息科技有限公司
北京百度网讯科技有限公司
上海电气集团数字科技有限公司
鼎鼎科技（深圳）有限公司
三叶数据服务（厦门）有限公司
RiskMetrics Group, Inc
Argus Media, Inc
日本电报新闻社
普氏（Platts）能源
CRU Group
SMARTS Broker Compliance Pty Ltd
Wood Mackenzie Ltd
BigMint Technologies Private Limited
Sarin Corporation

任何未经授权的单位和个人不得擅自转发或传播上海期货交易所行情信息，否则将承担相应的法律责任。

上海期货交易所
2024年9月



INE
上海国际能源交易中心
SHANGHAI INTERNATIONAL ENERGY EXCHANGE
A MEMBER OF AN OIL COMPANY

上海国际能源交易中心授权行情服务机构名录

上海国际能源交易中心敬告广大期货用户：授权下列信息服务机构为2024年度上海国际能源交易中心行情转授权机构（排名不分先后）。能源中心在其网站（http://www.ine.cn/）上有专门栏目公示最新授权机构名录，便于用户查询。

一、实时行情服务商

上海文泽财经资讯股份有限公司
上海大智慧股份有限公司
上海瀚创财经资讯有限公司
深圳希施玛数据科技股份有限公司
万得信息技术股份有限公司
深圳市财富趋势科技股份有限公司
东方财富信息股份有限公司
涌讯数据股份有限公司
浙江同花顺网络信息股份有限公司
上海信易信息科技有限公司
恒生电子股份有限公司
上海沧浪数据科技股份有限公司
大连广创信息技术有限公司
中创数据有限公司
上海所信通网络科技有限公司
中国财经信息社有限公司
郑州易盛信息技术有限公司
北京指南针科技发展有限公司
深圳开拓者科技有限公司
上海晟视网络科技有限公司
上海金山办公软件有限公司
北京邦卓卓益科技有限公司

中视电视信息传播有限公司
北京泽普瑞科技股份有限公司
Refinitiv
Bloomberg L.P.
Fidessa plc
ICE Data, LP
Pleo Global(Hong Kong)Limited
Colt Technology Services Limited

二、延时行情服务商

上海科微数据技术有限公司
北京金创信达信息技术有限公司
浙江国际油气交易中心有限公司
上海美钰软件信息技术有限公司
山东卓创资讯股份有限公司
北京百度网讯科技有限公司
上海电气集团数字科技有限公司
上海微联电子商务股份有限公司
鼎鼎科技（深圳）有限公司
上海广创信息技术有限公司
SMARTS Broker Compliance Pty Ltd
Morningstar Real-Time Data Ltd.

任何未经授权的单位和个人不得擅自转发或传播上海国际能源交易中心行情信息，否则将承担相应的法律责任。

上海国际能源交易中心
2024年9月