

唯利是图！贷款中介仍强推“经营贷”入楼市

2021年以来，一场针对违规挪用“经营贷”炒房的清查大幕不断铺开，北京、上海、广东、深圳等地监管机构均发文要求肃清“经营贷”炒房乱象，严禁违规贷款资金流入楼市。目前，多地已经公布贷款涉嫌违规的自查及调查结果，但北京商报记者近日在调查中却发现，在北京地区一些贷款中介依旧打着“一条龙”包通过的旗号，为购房者“排忧解难”。而在话术强推背后，隐藏的却是居间费、垫资费、服务费、流水费等一系列收费套路。

各地查处个人经营性贷款违规流入房地产市场问题情况

北京 银行自查发现涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占经营贷自查业务总量的0.35%。已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约3000万元。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作

广东 发现辖内（不含深圳）涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元、920户；广州地区银行机构自查发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额1.47亿元、305户

深圳 2020年4月以来共对辖区中资商业银行15.4万笔、1771.73亿元经营贷全面排查，选取6家银行集中开展现场检查，检查覆盖率近50%，提前收回了21笔、5180万元涉嫌违规贷款

首套房贷款还未还清的情况怎么办？贷款中介就提到了垫资操作的一种模式，例如购房者首套房仍有50万元贷款未还清，这时贷款中介便可以先行将50万元贷款替购房者垫付，随后购房者“经营贷”放款之后，再将这笔费用还给贷款中介。垫资费以10-15天为一个周期收取，例如50万元贷款，一个周期需要收取垫资费3500元，如果“经营贷”审批时间达到一个月，那么贷款中介将从中获利7000元。如果客户要购买的房子没有确定好，但银行批贷通过了，后期客户反悔不想使用这笔贷款，还要承担违约责任。”孟斐说道。

看懂研究院高级研究员卜振兴在接受北京商报记者采访时表示，办理“经营贷”对贷款中介而言有利可图，并且利润丰厚：“经营贷”本身是钻了监管和银行漏洞，具有很高的危险性。“经营贷”流入资金本身不合规，如果查出将会受到严格的处罚。此外，账户分别打款在集中汇总的过程中，有可能造成资金的流失，面临欺诈风险；“经营贷”在运作中面临高额费用以及违约后的处罚措施；即使贷款成功，通过贷款实现的高杠杆买房，也会对个人生活产生巨大的压力。

光大银行金融市场部分析师周茂华指出，贷款中介主要是钻了“经营贷”资金流向难以追踪的“空子”，为“经营贷”资金流向楼市进行“包装”，贷款中介从中收获不菲“中介服务费”。从目前的一些案例信息看，主要是通过注册新公司申请“经营贷”，并将“经营贷”资金套现、多账户进行流转“洗白”，中间产生的费用都是由最终借款人承担。“经营贷”违规流入楼市潜在风险毋庸讳言，同时，借助贷款中介“投机炒房”也面临欺诈、过高债务杠杆、资金链断裂等风险。

银行提醒勿轻信

在贷款中介的口中，银行的风控手段形同虚设，贷前审核亦毫无意义可言，那么贷款中介强推“经营贷”购房的套路是否可行？北京商报记者又对北京地区银行、楼盘地产商进行了更为深度的调查。

北京地区一位国有大行支行信贷部门人员对记者提醒称：“银行‘经营贷’的年利率都是按监管下发要求的普惠利率执行，目前在3.85%左右，要求个体经营户的企业正常经营半年以上，贷款是用于企业经营周转的，购房的用途银行不支持也不会引导，监管机构最近在严查涉房资金，银行

和贷款中介、企业融资服务没有任何合作，不要相信贷款中介乱七八糟的话”。

北京地区楼盘也正在对此类“经营贷”炒房行为进行严查，北京某地区一家去年5月开盘的楼盘销售人员向北京商报记者直言：“经营贷”购房现在是严查对象，就算之前是通过违规办理“经营贷”购房的用户，一旦被查出来也要提前还款。

另一家楼盘销售人员也向记者确认了这一信息，并明确表态“不可操作”。陶金进一步分析称，严禁“经营贷”违规入楼市，从宏观上看就是控制来自多方面的风险，一是要控制房地产市场融资风险，二是要规避炒房带来的价格波动和违约风险，控制居民部门杠杆率的持续上升。从微观角度看，贷款中介机构的介入明显加剧了个人购房的杠杆率，提升个人购房的风险和债务负担，同时多数贷款中介本身并不具备相关的业务资质，也不会为违约和房产被处置等风险替购房者负责，还可能存在欺诈问题。

而回收贷款这一行为也早有预兆：按照监管要求，辖内银行对2020年下半年以来发放的个人经营性贷款等业务合规性开展自查，自查发现涉嫌违规流入北京房地产市场的个人经营性贷款金额约3.4亿元，约占“经营贷”自查业务总量的0.35%，其中部分涉及银行办理业务不审慎，部分涉及借款人刻意规避审查。”3月23日，北京通报了辖内银行采取全面自查、开展专项检查后发现的“经营贷”违规入市情况。

在银行自查基础上，北京银保监局会同相关部门选取重点机构进一步开展了专项检查，已发现涉嫌违规流入房地产市场信贷资金约3000万元。目前北京银保监局已经启动对4家银行的行政处罚立案程序和调查取证工作。北京银保监局还透露，将会同市相关部门研究建立针对不法中介和违规借款人的联合惩戒机制。

从银行层面的监管措施来看，卜振兴提醒称，风控手段上，银行目前主要是审核放款账户流水、企业资质等，后期建议可以加强对于申请“经营贷”企业账户经营流水的监控，需要提供相应的流水清单，做好复核。

“问题还在于各金融机构如何高效落实，并产生效果。银行审贷这一关非常关键，但这背后需要平衡银行业务竞争与严格审贷的关系，且涉及到银行内部相关产品业务管理流程、考核激励机制问题、审贷员综合素质等。”周茂华说道。

北京商报记者 孟凡霞 宋亦桐

贷款中介打包票

“经营贷”已存在多年，主要是银行针对中小企业主或个体工商户推出的融资产品，借款人可以通过房产抵押等担保方式从银行借款，用来盘活个体企业资金。但近年，却有部分“经营贷”被异化成为炒房的推手。

北京商报记者近日在调查中发现，虽然监管已明令禁止“经营贷”等贷款资金流入楼市，但北京地区一些贷款中介反而打出“监管趋严、利率走高”现在正是办贷款的好时机”等口号揽客。

北京商报记者以一位急需资金购买二套房的投资者身份对北京市多家贷款中介进行调查，贷款中介无一例外均向记者推荐了“经营贷”。贷款中介孟斐（化名）向记者展示了公司2020年一季度获批贷款的最新成果，他介绍称：“我们公司一季度帮客户放款的金额大概是6亿元，3月17日放款的金额就达到1亿元，放款量非常大，放款的客户里有30%用来买房，大部分客户都会用这个钱去做其他事，很少用到企业里，企业主要涉及到股东，拿自己房子去抵押不现实”。

当记者明确提到利用“经营贷”购房是违规行为时，孟斐反驳称：“不违规，只要银行批贷以后，用户没有通过银行卡直接打入到房地产公司去买房，只要钱不直接流向房地产，那就不存在任何违规”。

另一位贷款中介王谦（化名）则向记者直言：“最近严查的原因是去年房价很低，好多购房者自己拿着材料去找银行申请，贷款批下来之后，好多细节上的操作不懂，

直接拿着钱去投资炒股、投资买房，银行就会查出来。要是通过我们来做，我们会把现金先变现，去分多个账户汇到一个总账户，再从总账户汇款，做很多的资金流向，银行根本就监测不到这笔钱”。

从贷款中介的口中，利用“经营贷”购房已经成为主推的一种方式，谈及猖獗的贷款中介强推现象，苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金在接受北京商报记者采访时分析称，首先，信贷供给端也就是银行对“经营贷”和消费贷等贷款的审查力度和动力不足，近年来实体经济增速下行；“经营贷”资金进入楼市，银行反而不担心其后续还款能力。其次，信贷需求端面对房地产市场前景继续向好，投资楼市的动力不减。但因为近年来房地产调控趋严，进入房地产领域的合规资金规模越来越受到限制。另外，“经营贷”在监管引导金融支持实体经济的背景下，利率价格相对低廉，与房地产领域利率之间产生了利率套利机会，进一步刺激信贷资金违规流入楼市。

服务费套路多

通常情况下，根据正规的流程，“经营贷”主要面向群体为纳税的个体工商户及中小企业主，房产需要客户有完全产权且能够上市交易，配套设施完善，主要对应为变现能力强的住宅或者商业用房。每家银行对公司经营年限的规定要求不统一，基本为半年至一年左右，并且要求主营业务清晰，信用记录良好，没有违法违规记录等。

在调查过程中北京商报记者注意到，一些贷款中介正是利用了有需求的购房者大

多没有公司这一现状，“钻空子”谋求暴利。

“我们这边可以办‘经营贷’，但首先你需要一家公司，亲朋好友如果有最好，没有我们也可以帮您办理。”从贷款中介的口中，购房者拥有一家公司的方式主要为办理新公司、变更为法人或股东、入股公司三种。

不同的低息利率对应的公司“段位”也不尽相同，例如，购房者要想拿到目前最低年利率为3.65%的贷款，就必须要有自己的公司，公司同时需要有一定的经营流水；3.85%年利率需要有个体经营执照；4.5%左右的年利率需要购房者公司，但不需要经营流水。

当北京商报记者问及注册新公司需要的费用时，贷款中介则搬出了银行的审核规定，孟斐介绍称：“每家银行对公司的要求不同，如果需要新注册一家公司，贷款中介的收费在5000-7000元；入股股东的话费用也是5000-7000元；如果变更成为一家经营一年以上的公司的法人，费用在1.2万-1.5万元”。

除了办理公司的费用，居间服务费以及包装“流水”费用也都成为贷款中介的收费指标：按照个人住宅可申请到房产评估值七成左右的贷款计算，500万元的房子能贷款300万元左右，这300万元收费主要包括，服务费3万元，服务费中有和银行前期需要对接的材料，还有后期资金使用流向的包装，再加1.5万元的公司包装费用，还有9000元的三方收款费用。”王谦说道。

北京商报记者注意到，一些隐藏的费用也涵盖其中，这就牵涉到房屋首次抵押和二次抵押的问题，办理贷款时房屋首次抵押的利率相对较低，那如果购房者存在

“大展甬志，兴耀南城” 宁波银行北京大兴支行正式开业

阳春三月，万象更新。2021年3月24日，宁波银行北京大兴支行正式开业。这是宁波银行在北京开设的第16家综合性支行。

宁波银行北京大兴支行位于大兴区丽园路9号。站在“十四五”的门槛回眸，大兴区的发展有目共睹、令人欣喜。近年来，大兴区生产总值、财政收入和城镇居民可支配收入均实现了大幅增长，已成为京津冀协同发展的桥头堡，是国家和北京市重大改革的主战场和新引擎。宁波银行北京大兴支行，将围绕京津冀一体化、城镇化建设、园区建设及当地企业发展，为大兴区企业客户及个人客户提供存款、贷款、汇兑、结算等金融服务，宁波银行的到来将为这片沃土注入新的活力。

开业当天，北京分行行长室全体成员、各部门总经理出席活动。开业仪式首先由大兴支行行长石天遥致开业辞。石天遥表示，大兴支行将扎根属地化经营，坚决围绕大兴区的区域特色和发展方向，秉承“从宁波银行来，到北京市场中去”的理念，发挥宁波银行体制优势和城市商业银行贴心服务的特色，努力以更好更新的金融服务，全力支持大兴区改革发展，为社会创造更多的财富和价值，为区域经济的发展做出积极贡献！

宁波银行北京分行行长蒋凯发表致辞，蒋



剪彩仪式

凯表示，大兴支行的成立，标志着北京分行在江南布局的完成，是实现北京近郊全覆盖的又一里程碑。要借力区域发展、把握政策优势，推动属地化营销再深入。分支合力，公私联动，上下齐心。凭勤奋拼搏未来，把拓客做好；以专业为养分，把业务做好；用真诚来灌溉，把服务做好。

北京分行行长室全体成员、大兴支行行长石天遥共同为支行开业剪彩，蒋凯行长、石天遥行长为支行揭牌，在场来宾共同见证这一里程碑时刻。

大兴支行将便捷的服务和智能化金融设备带到大兴市民的身边，以服务地方经济为宗旨，不断推进普惠金融服务，力争让更多企业了解宁波银行的管家式服务和专业性。未来大兴支行将积极践行金融企业社会责任，助力大兴企业高质量发展，一如既往为客户提供优质、专业、有温度的金融服务。

中信银行北京分行与密云区不老屯镇党委开展党建共建活动

2月25日，全国脱贫攻坚总结表彰大会隆重举行，习近平总书记在全国脱贫攻坚总结表彰大会上庄严宣告我国脱贫攻坚战取得了全面胜利。脱贫攻坚战的全面胜利，标志着我们党在团结带领人民创造美好生活、实现共同富裕的道路上迈出了坚实的一大步。

脱贫攻坚既要扶“今天”，更要扶“明天”，强内因，提志气，切实增强群众内生动力。中信银行北京分行强化党建引领的作用，坚持贯彻“党建+”模式，率先开展“以党建促发展”用活用好党建交流，帮扶周边乡村产业振兴，为脱贫攻坚的“明天”助力。2月，中信银行北京分行与密云不老屯镇开展共建活动，走访镇域内困难群众，与部分党员进行沟通，并就老一辈建设者不忘初心、牢记使命、无私奉献的事迹及助农兴农召开党建座谈会。

作为首都最重要的地表饮用水水源地，密云水库承担着保育生态涵养、发展生态经济、推进生态惠民，打造使人民有获得感的

“金山银山”的重要使命与责任。在半城子村和大窝铺村，中信银行北京分行的党员干部慰问了密云水库第一批女建设者、新中国成立前入党的老党员和最美保水人代表。当询问年近九旬的水库第一批女建设者“您当初为什么要参与水库修建？”时，当年一米七多的姑娘、如今已佝偻着背的老奶奶，用洪亮的声音答道：“修水库对人民有好处！早点儿修好水库，就是早点儿为人民造福！”那一刻，大家真切地感受到，如果说密云水库是个“有形”的“无价之宝”，那些奉献者和守护者、这些最质朴又最美好的初心，便凝结成了在党的坚强领导下，团结一致、艰苦奋斗、无私奉献的“无形”的“无价之宝”——密云水库精神。无论是水库建设者、新中国成立前老党员还是最美保水人，他们怀着最质朴的愿望完成了一生最美好的初心，也激励着后辈时刻不忘初心，做对人民有益的事。

在随后召开的助农兴农共商共

议座谈会上，中信银行北京分行与不老屯镇党委就镇域环境、物产资源、历史文化、农产品品质等方面进行了深入交流。不老屯镇党委书记表示，希望中信银行北京分行利用专业知识与村镇共同谋划、团结协作，为不老屯镇父老乡亲共谋出路、共商发展。中信银行北京分行与会党员表示，密云水库承载了老一辈革命家与历届党和国家领导人的深切关怀，彰显了密云人民的勇于担当、无私奉献，体现了“生态优先、绿色发展”的理念，北京分行将积极响应国家扶贫富农的政策方针，利用好“党建+”品牌的强力效应，持续配合不老屯镇开展兴农富农工作，不忘初心，持续奋斗，进一步为密云水库当地人民群众谋幸福、守好“绿水青山”，用优异的成绩为建党100周年献礼。

