

利率“内卷”+房产估值缩水 经营贷年末显“疲态”

中经记者 杨井鑫 北京报道

临近年末，银行业务到了最后

贷款投放“很难做”

进入12月以来，不少银行加大了年末经营贷的营销力度，但是业务量与过去相比却增长乏力。

李威(化名)最近很苦恼，连续加了一周的班，但是业绩却没有起色。作为深圳一家国有大行的客户经理，他向《中国经营报》记者透露，年底银行经营贷的投放“很难做”。

“往年这个时候，我们支行的经营贷业务一个月都会有十多单。但今年12月已经过去一半了，还没有成一单。”李威表示。

据他介绍，每年12月底是业

务冲刺阶段。然而，不少银行的经营贷信贷投放却呈现出“疲态”。

有业内人士表示，与往年相

比，银行经营贷的利率虽然不断创新低，但是很难带来新增业务量。同时，房地产估值缩水导致经营贷

的转贷和续贷困难，也成为目前银行经营贷面临的最大烦恼。

而对于部分客户而言，此前利

用经营贷购房的合规风险或将引爆。虽然有中介机构声称能够“经营贷转房贷”，但其中风险重重。

转贷面临尴尬境地

如果企业经营情况比较好，现金流充足，银行可以直接续贷。但是，企业到其他银行转贷很难，需要补足差额。

当前，房价的下行也给银行经营贷的投放加大了难度。

一家股份制银行武汉分行相关负责人表示，在房价下跌之后，很多客户需要“补差额”，这让客户的转贷很难。“如果银行在贷款中不能对房产评估价值给予更高的折扣，企业进行转贷操作实际上没有意义。”

该负责人向记者透露，很多客户的经营贷属于“高位站岗”，转贷能够降低贷款成本，但抵押

物的评估值下降让转贷面临了尴尬的境地。“手里有钱的客户可以通过转贷享受到低利率，但是没钱的客户则续贷都会有问题。”该负责人说。

记者了解到，两三年前，银行经营贷的市场价格在年化3.5%左右，而目前最低贷款利率却到了2.5%以下。但是，国内很多城市的房产估值缩水都在20%以上。以一套500万元的房产为例，此前在银行贷款时能评估到350万元

到400万元。如今，银行贷款仅能评估到280万元到320万元。这就意味着，企业需要补80多万元的差额。

“如果企业经营情况比较好，现金流充足，银行可以直接续贷。但是，企业到其他银行转贷很难，需要补足差额。”上述负责人表示，对于新申请的经营贷业务，银行对于企业经营情况更为重视。以前只需要客户提供抵押房产即可，现在需要银行核实企业有实际经营

往来才行。

他还向记者透露，对于“补差额”的措施，有的银行会给予更高的房地产估值折扣，有的银行则用企业的其他资产作为贷款的增信措施，比如机械设备。“以前靠评估公司高评高贷的路子走不通了，在监管加大了检查力度之后，很多评估公司对房地产估值都趋向于保守，这对于经营贷的影响也很大。”该负责人说。

据了解，由于市场对于房价

走势的分歧较大，部分银行经营贷在房产抵押方面甚至抬高了门槛，明确表示抵押房产需要在核心区域。换句话说，银行对于抵押房产要求保值且有更好的流动性。

“面对这种市场行情和年底的业务冲刺，很多同事都没有将业务重心放在经营贷上，而是放在拉存款、企业代发，以及开发高净值客户买黄金等业务上。”李威表示。

“经营贷转房贷”藏风险

所谓的贷款置换，其实就是通过二手房交易来完成。业务本身存在合规风险，而交易对象可能还有道德风险。

随着房产估值缩水和银行经营贷到期，市场上部分此前通过经营贷购房的业主正尝试将经营贷重新换回普通住房按揭贷款，以减轻偿债压力。

记者在采访中了解到，当前市场上有中介机构宣称能进行置换，但是其中也暗藏了较大合规风险。

多家银行从业人士对记者表示，银行经营贷与住房按揭贷款

不能直接转换。经营贷的资金用途有明确限制，如果此前客户为了降低资金成本，使用经营贷的资金购房，那么其本身就属于违规行为。一旦银行发现，会提前终止贷款，要求客户限期一次性偿还贷款本息。

北京一位资深中介人士向记者透露，所谓的贷款置换，其实就是通过二手房交易来完成。中介机构会让客户找一名非直系亲属，

二者签署二手房交易合同并备案，再由该亲属向银行申请住房按揭贷款。在贷款到账后，中介机构会先垫资帮助客户偿还企业经营贷，随后让该亲属将银行贷款金额转给中介机构。

“房产和贷款都会转移到亲属身上，整个过程虽然没有问题，但是客户代价也不小。”该人士表示，中介机构收取的费用不会太高，仅限于手续费和垫资的费

用。但是，房产过户有相应的税费，况且重新评估还是需要做高交易价格才行。

该人士表示，如果客户没有非直系亲属之类的合适人选，中介机构也可以提供相应人选，但是这其中不仅费用会增加不少，也会有一定风险存在。“业务本身存在合规风险，而交易对象可能还有道德风险。作为中介机构，其实也不愿意提供这种对接服务，担

心后续出风险。”

该人士坦言，有些中介会铤而走险做这类业务，但是也不排除有些存在诈骗嫌疑。“从风险的角度看，做经营贷转房贷这类业务其实不合适。”

“在金融监管的高压态势下，‘黑灰产’都是严厉打击的对象。这种高风险业务一旦出问题，中介机构往往也难逃干系。”该人士表示。

美联储年内“三次降息”落幕 哪些变量决定金价走势？

本报记者 郝亚娟 夏欣 上海 北京报道

2025年，在美联储货币政策路径预期不断调整的背景下，国际金价经历了多轮高位震荡调整。

随着美联储年末最后一次议息会议落地，现货黄金再次站上4300

美联储大概率继续降息

12月18日，现货黄金最高触及4342.65美元/盎司。

北京时间12月11日，美联储公布本年度最后一次利率决议，继9月、10月分别降息25基点后，美联储再宣布降息25个基点，将联邦基金利率目标区间下调至3.50%—3.75%。

在美联储年内第三次降息落地后，现货黄金站稳4300美元/盎司。市场预期，美联储有望开启新一轮宽松周期。

渣打中国财富方案部首席投资策略师王昕杰指出，随着通胀放缓，预计美联储将继续支持降温的就业市场，将于2026年3月前再减息25个基点，并于2026年年底前进一步减息50个基点至3.0%，以支持就业。

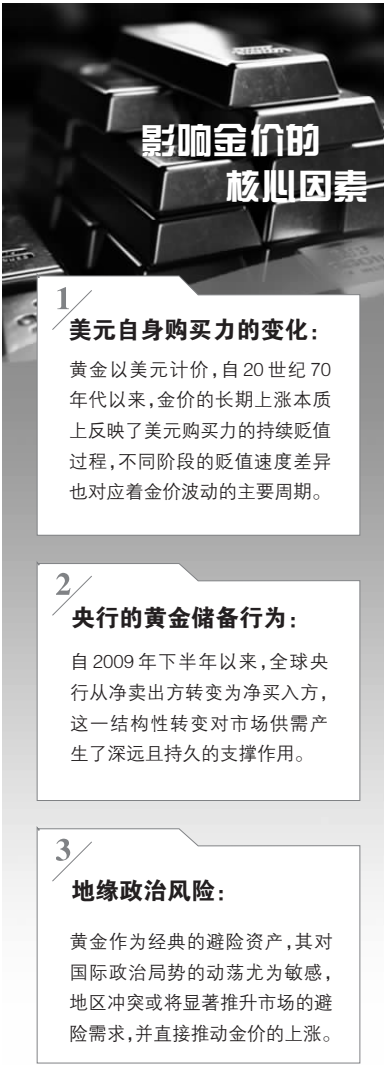
在星展中国高级投资策略师邓志坚看来，美联储2026年上半年可能会减息一次，幅度为25个基点。由于美国本土不同地区的经济发展开始出现明显分歧，部分地区经济疲软，有些地区正面临通胀压力，导致美联储内部代表不同地区的联储官员持有不同观点，这种分歧会使美联储整体货币政策缺乏明确性和方向性。面对美国明确处于软着陆

的经济格局，美联储适度减息可以起到刺激经济的作用。然而，通胀升温的压力也会使美联储在减息幅度和频率上显得比较谨慎。

从影响机制看，王昕杰分析，美联储国债收益率是持有黄金的机会成本，如果美联储加息，美国国债收益率上升，那么持有黄金的成本增加，从理论上来说，投资人更偏向持有美国国债来取得更高的收益率。相反，如果美联储降息，美元取得的收益率水平下滑，持有黄金的机会成本下降，那持有黄金的偏好上升。

汇管信息科技研究院副院长赵庆明表示，2026年美国货币政策宽松具有较高确定性，主要不确定性在于降息的具体次数。目前，市场普遍预期可能为一到两次，这主要是基于当前利率仍处于过去25年来的高位。同时，考虑到未来美联储领导层可能更倾向于推动宽松政策，若其他因素保持不变，美联储的货币政策转向宽松无疑将对金价构成利好。当然，黄金价格受多重因素影响，不能孤立看待单一变量，但货币政策的转向预期本身将成为2026年支撑金价的重要力量。

期变化等因素也可能形成一定压力。专家普遍认为，全球央行持续购金已成为打破传统供需平衡的关键变量，而美联储货币政策转向宽松预计将进一步利好黄金。长期来看，美元购买力变化、央行储备行为及地缘政治风险仍是影响金价的核心因素。



结构性买盘持续强化

除了货币政策预期外，全球央行持续增持黄金，叠加ETF资金保持净流入态势，成为支撑并推动黄金行情的重要力量。

邓志坚告诉《中国经营报》记者，预期2025年全球央行持有黄金的净流入量将会创新高，而且连续第三年净流入量超1000吨。这反映出全球央行担忧美债风险的情绪正在升温。未来，全球央行去美债化的操作将会延续，这为金价提供了坚实的结构性买盘和长期底部支撑。黄金ETF则代表市场投机性资金流向，以及反映短期市场情绪。如果全球仍然存在诸多不确定性，投资者的避险情绪将会提升，也会提升黄金ETF的需求，从而推动金价上行。

“全球央行购金热潮从2022年以来不断升温，目前仍然在增加的过程当中，值得关注的是全球央行在购买黄金的同时，美联储处于加息周期。这和历史经验有所相悖，其中的原因是美国信用下滑，全球央行通过增加黄金储备来对冲美元信用下滑。黄金ETF自2021年以来，今年首次出现净买入，主要的原因是黄金处于结构性牛市，投资者的共识达成一致。”王昕杰分析。

展望2026年，世界黄金协会美洲CEO兼全球研究负责人安凯认为，黄金市场将进入多重力量交织、动态平衡的新阶段。一

方面，地缘经济不确定性依然高企，美元或将延续弱势，投资者和央行的结构性需求有望持续为金价提供支撑。另一方面，全球经济复苏的可能性、利率周期的变化以及美元阶段性反弹等因素，也可能对黄金价格形成一定压力。

安凯表示，全球央行购金仍将成为2026年黄金市场的重要变量。近年来，新兴市场央行持续加大黄金储备，成为黄金需求的重要支柱。全球央行外汇储备中黄金占比约25%，其中发达经济体约30%，新兴市场约15%。随着全球储备结构不断趋于多元化，新兴市场央行的黄金配置比例有望进一步提升。央行的购金行为反映了全球货币体系对黄金的信任与依赖，也进一步巩固了黄金在央行资产负债表中的战略地位。

广发证券(000776.SZ)策略团队指出，黄金价格回调但仍长期看多黄金的三大原因：一是宏观叙事。债务危机或将重塑全球秩序。美国双赤字的扩大迫使其向外转嫁危机。若债务问题未解决，黄金和科技在中长期将持续获得上涨动力。二是基本面。实际利率下降将边际支撑金价。2022年后真实利率和金价的负相关性有所弱化，但并非消失，真实利率的下降仍然对金价有边际支撑。12月美联储

上接B1

赵晓雷分析称，海南自由贸易港要提升国际金融能级，可以从金融服务自贸区中借鉴以下经验。在人民币业务方面，设立数字人民币国际运营中心，推进数字人民币的国际化运营与金融市场业务发展，服务数字金融创新；优化升级EF账户功能，创新试验EF账户加载人民币离岸交易功能；发展自由贸易港离岸债券，发行以人民币计价的“两头在外”公募海南自贸港离岸债。在金融监管方面，支持海南金融监管部门在限定业务、限定额度、限定机构、设定风险熔断点的前提下，通过监管互动机制，聚焦服务实体经济和对外开放等重点领域组织实施金融创新试点；探索在海南自由贸易港开展以国际良好实践为基础的跨境团贷款之类非居民贷款业务。在资产管理方面，开展离岸信托业务，打通在岸银行账户、离岸信托账户以及海外资产配置体系，为全球客户提供国际资产管理服务；运用多种投资策略组合增加境外投资者投资境内资本市场产品种类，争取将QFII(合格境外机构投资者)、RQFII(人民币合格境外机构投资者)、QFLP(合格境外有限合伙人)等跨境资本市场投资渠道有效整合，支持运用多种投资策略组合，提高境外投资者持有境内金融资产的比重。

交通银行方面指出，依托交银集团全牌照经营优势，交通银行海南省分行打破产品壁垒，构建覆盖企业全生命周期的服务生态，形成“股、债、贷、租、托”协同发力的综合金融服务模式。在基金托管领域，交通银行海南省分行成功落地海南首只QFLP基金、首只游戏出海基金等五类“首单”托管业务；在融资租赁领域，联动交银金租，为海南铁路、美兰机场、洋浦港等重点客户累计投放资金超62亿元，多年稳居本地市场前列。在支付结算方面，交通银行海南省分行作为全国首家上线CIPS标准收发器和直连模式支付透视镜业务的银行，显著提升跨境支付效率与透明度，助力企业规避汇率风险。