

朋友说，自己在银行办理按揭贷款时，被银行要求在贷款之外再购买银行的理财产品，银行这样做合理吗？这是不是增加了贷款人的负担呢？

银行贷款中的搭售行为经常出现，有的成了潜规则，有的仍然是明规则。搭售的东西和收费也是五花八门，有的搭售银行理财产品，有的要求部分存款，有的要求购买保险、基金。而出现这些问题主要体现在住房贷款上。

曹先生去某银行办理房贷时，该银行负责办理房贷业务的经理告诉他，要想拿到之前谈好的房贷利率，必须先买一份保险，否则不予办理贷款。

青岛的孙先生在某银行贷款时被增加了很多附加条款，必须买理财并开通短信提醒等业务，孙先生质疑这符合规定的吗？

南京的孟先生表示，在银行办理贷款的过程中被强制购买理财产品。

而更多的则是通过贷款要求存款，而在存款指标压力较大的时候尤其会如此。

目前比较常见的搭售方式仍是以贷款搭售理财产品、保险以及以贷吸存等为主，甚至有的银行要求将贷款额度扣留20%作为存款和利息，变相提高了贷款的利率和贷款使用人的资金成本。

有的贷款申请人反映，在贷款时如果能够接受的条件越多你的贷款越越容易通过审批放款，如果你要是不接受相关“搭售”行为，或者你的贷款难以审批、或者难以放款，或者被要求上浮贷款利率。

那么，上述的搭售行为合理吗？肯定是不合理。

合法吗？理论上也不合法

。为什么说是理论上不合法呢？

因为没有相关的法律法规明确是违法的，只有监管部门的通知这一行业监管规定，所以说，这样的搭售行为至少是违规的。

2012年初，中国银监会下发了《关于整治银行业金融机构不规范经营的通知》，被业界称为“七不准”、“四公开”，其中信贷业务“七不准”：

不准以贷转存。不得强制设定条款或协商约定将部分贷款转为存款。

不准存贷挂钩。不得以存款作为审批和发放贷款的前提条件。

不准以贷收费。不得要求客户接受不合理中间业务或其他金融服务而收取费用。

不准浮利分费。不得将利息分解为费用收取，严禁变相提高利率。

不准借贷搭售。不得在发放贷款时强制捆绑、搭售理财、保险、基金等金融产品。

不准一浮到顶

不准转嫁成本。不得将经营成本以费用形式转嫁给客户。

应该说监管部门有了明确的规定，这样的行为就是违规的。但是现实中为什么仍然会屡禁不止呢？

首先，银行毕竟有贷款或者不贷款的主动权，在目前的大环境下银行在贷款中仍然处于主动地位

面对这种不合理、不合规的行为，很多人选择了配合，很少人会选择投诉。这一方面是因为国人一贯的多一事不如少一事的心态，更重要的是，即使投诉人投诉成功，对这一类行为又不算重大违规，一般情况下银监会采取的是通报批评、经济处罚、行政处罚，并责令改正。但是任何人包括监管机构并没有任何权力强制要求银行对一个特定的对象进行贷款或者不贷款，而事实上，如果你投诉了，那么你的银行贷款可能也就无法贷款了，毕竟一笔贷款可以放款只需要一个理由，而一笔贷款如果不能通过可以有一千个理由。由于很多人担心自己的贷款被拒绝，所以往往会违心地同意银行的无理要求，从而导致搭售行为屡禁不止。

其次，银行贷款的搭售行为难以进行违规与合规的鉴定和认定，导致监管部门也无法处理

银行的很多搭售行为到底是为了防范风险还是搭售行为，很多无法认定。有的搭售理财产品是比较好认定的，但是其他行为就不太好界定。

如青岛的孙先生遇到的所谓附加条款，银行认为并不是强制，只是对办理房贷的客户都会推荐而且方便客户办理业务，比如开通短信通功能可以提醒客户贷款到位情况和还款的实情况；手机银行则是为了贷款申请人可以便利进行还款转账；开通理财功能则是因为有的客户会在还款前提前放一部分现金在还款账户上，开通理财功能可以获得更高的收益。为此，青岛银监局也认为难以界定是否违规，只能说是你自己如果不需要可以消除哪项功能。

因此，一些搭售行为就成为合规与违规的灰色地带而难以界定，这也是很多条款被贷款人认为是搭售而银行又觉得委屈的重要原因。毕竟银行的很多功能对客户更便利、更方便甚至收益更高，有很多存款客户在开户和存款时也会被工作人员推荐这些功能，所以，这样的解释似乎也合理。

其三，银行贷款毕竟仍然是目前成本比较低的贷款紧俏资源，所以搭售以后的资金成本仍然比社会融资成本低，导致贷款人容易妥协

当然，大家可以认为银行的工作人员压力很大，在背负各种指标的压力下，容易产生对贷款客户的各种要求以实现自己的任务目标。虽然说互惠互利是所有业务的基础，但是搭售绝对不应该是可以互惠互利的手段和方式。那么，为什么银行工作人员的这种行为容易得逞呢？

重要的是，目前银行的贷款资源仍然利率比较低，很多住房按揭贷款在利率在5%左右，有的贷款利率仍然是下浮，而社会融资的成本则比较高，所以，长期以来人们认为银行要求点存款、开账户、提点要求也正常。只要是贷款的综合成本可以接受，客户一般容易妥协。

因此，2018年6月8日，银保监会
和央行联合发布

《关于完善商业银行存款偏离度管理有关事项的通知》，进一步明确“七不准”：

1、不准违规返利吸存；2、不准通过第三方中介吸存；3、不准延迟支付吸存；4、不准以贷转存吸存；5、不准以贷开票吸存；6、不准通过理财产品倒存；7、不准通过同业业务倒存。可见这种搭售现象、以贷吸存等问题仍然大量存在。

要彻底解决贷款搭售行为，还需要进行综合治理。（作者：麒鉴，财经金融评论）

