

最近大火的“经营贷还按揭” 到底有多大风险？

“之前我的两套房子共有房贷145万，但两套房子的房贷利率很高，一套是4.75%，另一套是6.1%，每个月还房贷就要9000元左右。”在得知可获得3.7%的经营贷利率后，杭州购房者文静心动了。经过一系列操作后，文静一次性还清了两套房子的贷款，按照3.7%的经营贷利率计算，月供节省了3000多元。

实际上，对于经营贷流入房市，监管部门早就明令禁止，对于市场来说也并非是什么新鲜事。近期，用经营贷置换按揭贷卷土重来，原因是银行经营性贷款与个人住房按揭贷款利率出现较大的利率差，为资金违规流入楼市提供了空间。巨大的利率差也引起了市场主体的关注：一些“高位上车”的购房者希望能够通过经营贷套现来减轻还贷压力；一些中介机构也借此机会开展业务，声称可以帮助购房者省下一大笔利息。

用经营贷置换房贷背后有怎样的风险？购房者真的能省一大笔钱吗？记者对此进行了深入调查。



“每月省下3000多”

“之前我的两套房子共有房贷145万，20年等额本息。但两套房子的房贷利率很高，一套是4.75%，另一套是6.1%，每个月还房贷就要9000元左右。”文静在成功办理了经营贷置换房贷后告诉记者，她在办理了经营贷后，一次性还清了两套房子的贷款，按照3.7%的经营贷利率计算，她目前采取的是先息后本的方式，每个月还款4000多元，如果算上本金还款的话，月供在6000元左右。

“银行现在整个贷款都非常宽松，我贷的是3年期产品，贷款利率为3.7%，贷的也比较少，感觉大家选择什么样的年限也是看自身的房产情况。”文静说。

对于文静而言，省下三四千元或许办不了大事，但至少多了一笔可支配收入。“经营贷置换按揭贷”

中介帮忙“包装”

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，借款人可以通过房产抵押等担保方式获得银行贷款，贷款资金用于其企业或个体户的经营需要。

某城商行上海分行一位客户经理对记者表示，其所在银行办理经营贷的基本条件是：申请人入股或成为一家企业的法定代表人满一年之后，且需要提供该公司的经营流水。

但这些最基本的限制条件对于一些中介来说似乎并不困难。由于每家银行经营贷的申请条件不同，审核标准也有紧有松，不少中介对于不符合资质的贷款人也声称可以让客户顺利拿到经营贷款。

有北京地区的地产中介机构告诉记者，其所在机构可以提供贷款置换服务。具体可将现有的A银行住房按揭贷款先还清，然后在B银行进行房产抵押，

最近之所以火了起来，主要还是受到今年以来5年期以上LPR(贷款市场报价利率)多次下调以及小微企业贷款利率不断下降的影响。

近年来，金融对小微企业的支持力度不断加大，不少商业银行的经营贷利率已下调至4%以下，低于多地首套房按揭贷款利率；2022年以来，5年期以上LPR累计下行35个基点，由2021年12月的4.65%降至今年8月的4.3%。

巨大的利率差也引起了市场主体的关注：对于存量房贷而言，一些“高位上车”的购房者希望能够通过经营贷套现来减轻还贷压力；一些中介机构，包括地产中介、贷款中介、财务公司等等，也借此机会开展业务，声称可以帮助购房者将手头利率较高的房贷转换成利率较低的经营贷，省下一大笔利息。

以经营贷的形式，在B银行获得利率更低的资金。

对于流程，该中介人士详细介绍称，首先，如果购房者手头没有闲置资金，则需要寻找垫资方，用过桥资金还清原有房贷；同时，在购房者职业允许开公司的情况下，由中介公司帮忙申请壳公司；最后，再由中介公司对接熟悉的银行，向银行申请经营贷，将房子抵押给新的银行，经营贷会发放到上述壳公司的公司账号中，再由中介机构帮忙提款。

文静还对记者表示，她联系的财务公司可以帮忙申请经营贷，让一些不符合资质的贷款人也能拿到贷款。“他们对接了非常多的银行，了解每家银行的标准。比如，现在申请经营贷，需要看公司的营业流水，如果你有公司，但公司的年流水不超过150万，就需要财务公司帮忙做购销合同，把经营流水包装出来。”

暗藏诸多风险和隐性收费

实际上，不只文静，不少“高位上车”的购房者都对此项业务心动过。但记者调查发现，以经营贷置换房贷不仅存在诸多隐性收费，过程也较为复杂，后续还可能出现一系列风险隐患。

比如，在上述中介介绍的三个环节中，每一个环节都暗藏着不同的收费项目。记者采访了解到，收费项目涉及中介公司的服务费、套现费、购买壳公司费用，不同情况又有所区别。

“收费多少要审核资料后才能确定。一般而言，如果是老房本，名下无公司，目前利率最低可以申请到3.65%，我们收取1%的服务费、0.3%的套现费、1.5万元购买公司的费用，当然每家银行要求不同。”上述北京地区某地产中介人士说。

“我有公司，也在正常经营，所以这一部分我不需要额外付款。另外，我账上有现金就一次性还掉了，我贷款的金额很少，只贷了140万，财务公司是按照最低标准来收费的，手续费是2万元起步，当时我算下来是不到2万的费用，所以就按2万元起步价收。”文静对记者表示，“我的本质诉求就是想把利率降下来。”

可从下调房贷利率入手

实际上，对于经营贷流入楼市，监管部门早就明令禁止。

2021年3月26日，央行、银保监会发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，从加强借款人资质核查、加强信贷需求审核、加强贷款期限管理、加强贷款抵押物管理、加强贷中贷后管理、加强银行内部管理方面，督促银行业金融机构进一步强化审慎合规经营，严防经营用途贷款违规流入房地产领域。同时要求进一步加强中介机构管理，建立违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露。

今年11月4日，银保监

但像文静这样的幸运儿往往是少数。由于整个流程繁琐，办理周期不同，贷款人所付出的最终成本并不可控。

“具体来说，每家银行办理的速度是不同的，快的一个星期，慢的两三个月都有。比如，你去还A银行的房贷，三天就审批掉了，但你经营贷的钱还没下来，如果你又没有自由资金，就需要走过桥，等经营贷的钱下来了，你再把这笔钱还给中介公司，这几天是按日利率收费的。”上述银行客户经理表示，对于一些贷款人来说，垫资的费用外加中介其他环节的收费，实际上贷款人最终并没有省下多少钱，还担着很大的风险。

而即便是顺利申请到经营贷并还清了房贷，后续的风险依然存在。其中，银行断贷、个人征信记录受影响、合同欺诈等可能都是贷款人需要面对的问题。

“贷出的经营贷也存在风险，不可能直接提现出来，需要打到不同的账户去分流，我是大概流转了三到五手，需要有不同的人，不同的银行，说实话这个过程挺麻烦的，不然的话，银行断贷抽贷的风险是很高

的。”文静回忆称。

在一位银行业人士看来，用经营贷置换房贷还存在一定的政策风险。

目前，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。“很多中介机构说经营贷可以批10年，利率在4%以下，其实低利率的经营贷应该是以1年期LPR为基准发放的，而长期贷款利率定价则锚定的是5年期以上LPR。这些低利率的经营贷往往使用期限只有一年，一年必须得还，由于现在执行延期还本，所以贷款人只需要先偿还利息。一旦监管要求全部清理，贷款人就需要一次性偿还。”一位银行业人士对记者说。

在招联金融首席研究员董希淼看来，用经营贷置换房贷对个人来说存在法律风险和偿付风险。“前期涉及的编造虚假材料，通过注册虚假公司骗取贷款，严重一点就是骗取贷款罪，贷款人可能涉及刑事责任。另外，经营贷期限往往比较短，房贷期限较长，因此存在期限错配的风险，会导致还款能力出现问题，逾期也会影响个人征信记录。”

而同期企业贷款利率是4.0%；若利用近期推出的针对企业的各类支持性信贷政策工具，则贷款利率会更低，这就为经营贷违规进入楼市提供了较强的套利动机。

王青认为，解决这个问题可以从下调居民房贷利率入手。一方面会压缩违规套利空间，更重要的是，这将是引导房地产行业尽快软着陆的关键所在。“接下来，伴随5年期LPR报价下调(最早有可能在今年底明年初落地)，居民房贷利率还有一定下行空间，其与企业贷款利率倒挂现象有望逐步扭转，届时这方面的违规套利现象也将明显减少。”(第一财经)