

“以贷换贷”能省几十万利息? 经营贷再次乱入楼市

“转贷后省多少利息，你了解吗？我能帮你省下几十万元房贷利息。”近日记者发现，广州不少贷款中介再度活跃起来，推出“以贷换贷”的生意。原本服务于中小企业的经营贷，成了部分购房者的暗度陈仓之计。有资深按揭贷款专家向记者证实，由于两种信贷产品存在利息差，市面上存在不少“将房贷转为经营贷”的情形。面对楼市卷土重来的经营贷，上月广州市住建局发布了《广州市新建商品房交易事项风险提示》，指出“要根据自身资金情况量力而行，不要使用经营贷、消费贷等金融产品购买新建商品房。”

■新快报记者 何璐诗 魏鑫



■VCG供图

经营贷套路又现，诱惑买家“以贷换贷”

“只要条件符合就可以考虑换贷，帮你省利息”，近日，有市民频繁收到经营贷推销电话，并在社交平台上看到贷款中介不断推荐“以贷换贷”业务。

“我们在银行内部有渠道，可帮你申请一笔周期最长为30年的经营贷，用于一次性偿还按揭。”贷款中介小谢向记者表示，“这种经营贷年化利率能做到3.7%-4.3%，后期采用‘等额’还款方式，月供和利息支出均会少于当下。”

所谓经营贷，是指银行等金融机

构向借款人发放的，用于进行合法生产经营活动的贷款。现实中，因为经营贷款的利率明显低于购房贷款，经营贷流入楼市的现象屡见不鲜。房地产市场研究专家邓浩志告诉记者，“虽然目前首套房贷年利息在4字头，但二套利率依然是5字头，而经营贷年息基本都在3.x%左右，存在一定的利息差。由于这类违规的经营贷使用成本更低，所以一些刚需购房者以及不少炒房投机者主动选择采用。”

而随着房贷利率多次下调，今年

以来，广州主流房贷利率在5.2%左右，部分银行低至4.45%，与经营贷利差进一步缩小，贷款中介的目标客户，逐渐转移至已在高利率买房的群体。贷款中介介绍产品时，向记者表示，“建议房贷利率在5.5%以上的客户才有必要操作。”

按照此类算法，当房贷年化利率为5.5%，经营贷年化利率为3.7%时，转换100万元一年可产生1.8%（折合约1.8万元）的利差，如果能贷满30年，两者的利率差为54万元。

1%-3%手续费+垫资费，隐性收费增额外成本

在中介机构的鼓吹下，“以贷换贷”这一方式还是让不少买房人动了心。事实上，此类操作存在隐性收费的套路。

记者进一步调查后了解到，通过贷款中介转换按揭“以贷换贷”，中介需要收取贷款总金额的1%-3%作为手续费。也就是说，若办理100万元经营贷，需要向贷款中介缴纳1万-3万元的服务费，需要在拿到贷款后一次性支付。此外，如果购房者存在首套房贷款还未还清的情况，贷款中介还会

提供一种垫资操作方案，例如客户名下房产仍有100万元贷款未还清，这时贷款中介便可以先行将100万元贷款替购房者垫付，随后等购房者经营贷放款之后，再将这笔费用还给贷款中介。垫资所需周期10-30天不等，垫资100万元一天约产生500元利息，垫支1个月约需15000元。

以转贷100万元为例，虽然一年可以省下1万多元的利息，但在转贷前需要一次性支付约1.5万-4.5万元的额

外成本。

事实上，用经营贷覆盖房贷，账面上来看确实能省下一些利息，但除了前期要支付一笔不小的费用，经营贷到期后将面临着一次性还款的资金压力。另一贷款中介向记者表示，经营贷贷款周期多为10年、20年，虽然部分资产可以做到30年，对资产价值、借款人征信要求、经营流水等要求都很高，要达到条件不容易。从30年房贷变为经营贷，还款压力还可能更大。

经营贷流入楼市，会引起畸形需求，增加市场风险

“以贷换贷”的模式，本质就是套取经营性贷款覆盖原有房贷，利用利息差获利。对于具体操作流程，贷款中介向记者表示，客户只需要准备好营业执照和房产证原件等相关材料，最快半个月左右就能放款，“哪怕没有营业执照，也可以帮你办理一张假的营业执照。”

记者了解到，目前建设、光大银行等银行均有推出额度较高、周期较长的经营贷产品。例如，目前建行（广东省分行）推出的“抵押快贷”，额度最高可达1000万元，最低年化利率低至3.55%。但建行贷款经理向记者明确，“可以装修，但不能买房或买车、

买车位，如果去了不该去的渠道，会被撤回。”

记者在向光大银行咨询“以贷换贷”的方式时，光大银行林经理同样向记者表示，“会有贷后检查的，借款人的经营贷资金不能流入楼市。”

广州资深按揭贷款专家郑大源向记者坦言，“目前市面上这种‘以贷换贷’的情况很多。这是破坏当前的房产调控政策，增加买房人潜在的风险。”

经营贷流向楼市一般为两种场景，一种是名下无房，但是买房不按揭，改成经营贷；而另一种则是名下有房，去申请经营贷再买房。在郑大源

看来，无论是哪种场景，本来没有公司，为了申请经营贷而去注册公司的，这种经营贷属于“不合理流入楼市”，是纯属投机的行为。

在广州世联研究院副院长崔登科看来，如果通过经营贷“人为加杠杆”进入楼市，资产流动性会暴涨，那资产价格也会快速上升。这种畸形的需求，会导致整体房地产市场风险的上升，而调控有机会随之而来。崔登科认为，这样的违规流入，也会给银行带来一定风险。“抵押给银行的资产是不贬值的前提下，银行风险才小。万一固定资产价值下行，抵押物贬值，贷款就可能收不回来了。”

“以经营贷用于房贷或需承担刑事责任”

经营性贷款通过覆盖房贷，变相流入楼市并非新鲜事。在2021年，人民银行便发布了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求全国银行都进行专项排查，从九个方面严防经营贷违规流入房地产领域，特别强调“不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款，企业成立时间短于1年、持有被抵押房产时间低于1年的借款人，要加强借款主体资质审核。”广州在同年的3月16日也发布通报：辖内4501个银行网点完成个人经营性贷款自查，发现违规流入房地产市场的问题贷款金额共2.77亿元。

为了警示购房者不要“铤而走险”，上月，住建局《广州市新建商品房交易事项风险提示》指出，要根据自身资金情况量力而行，不要使用经营贷、消费贷等金融产品购买新建商品房。

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋向记者表示，将经营贷用于房贷，这个行为对商业银行和对个人而言，都是违法、违规的行为。“如果是银行明知道经营性贷款流入房地产市场，而不加以禁止的话，那么银行就违反了商业银行法的相关规定。如果是个人将经营用途的贷款，违规用于购房，那也违反了个人贷款管理暂行办法的规定和流动资金贷款管理暂行办法的规定。”

廖建勋进一步指出，用经营贷来做房贷，对于购房者来说，具有多重风险。“如银行监督管理部门调查起来，银行会提前抽贷。如果购房者无法按时把资金归还，导致银行有重大损失，银行有可能会以‘骗取贷款罪’进行刑事报案，购房者或需承担刑事责任。”



扫码了解广州楼市最前沿