

有一个朋友说，他的房贷利率高高在上，还是5.3%，而银行在大力推销的个体经营贷款利率仅3.7%，问我可以经营贷置换房贷吗？

我听了之后的第一句话就是：千万别从中套利，否则你会后悔的。

目前，有一些贷款中介机构为了赚取中介费用，在大力搞经营贷置换房贷的营销，而且把这种套利说得很容易。

从表面来看，房贷利率5.3%，个体经营贷款利率3.7%，两者似乎有1.6%的套利空间。以100万元房款来说，一年可省下16000元的利息。

但事实上是不是这么容易的呢？我们可以先从两个方面来看待这个问题：

### 1.目前5.3%的房贷利率会下调

因为LPR利率下调了，房贷利率也会跟着下降，只是还没有到下调利率的时间。房贷利率的下调，有2个时间，一是次年的1月1日，二是次年的对月对日。因此，稍安勿躁，静心等待房贷利率的下调。

### 2.个体经营贷款是有条件的

办理个体经营贷款是有条件的，其中一个重要的条件就是借款人必须是个体经营户，必须是真实的经营，不是办一本营业执照就能申请贷款。而且，而且贷款的资金必须用于经营，而且银行还会根据个体工商户的经营规模核定一个贷款额度，并不是房子评估抵押后的最大额度。

例如，你房子评估200万元，银行按60%贷款，额度是120万元。但如果你经营的是一小卖铺，根本需要不了这么多的经营流动资金，所以银行绝不会给你120万元的贷款，可能只给你二三十万元。也就是说，你还清了100万元房贷，结果可能只贷出了30万元的贷款，这个70万元的缺口如何解决？

如果你这100万元的还贷资金是过桥贷款，70万元的资金缺口将会面对高额的利息，这是一个不可忽视的问题。何况，这其中还有一笔不菲的中介费。

因此，千万别轻易相信贷款中介的营销，还是老老实实地还房贷。另外，用经营贷置换房贷的风险还不只是上述这些，还有如下3个风险：

## 1. 违规风险

银行不同的贷款是有不同的用途的，个体经营贷的贷款资金只能用于个体工商户的经营，而不能用作其他用途，更不可能用来购房。目前，监管部门督促商业银行加强对个体经营贷用途的贷后管理，发现违规使用个体经营贷款资金的，要限期收回贷款。目前，银行已经发现了一些个体户将个体经营贷款资金用在还房贷上，要求限期还款。

我听说了一个案例，一个个体经营户在违规使用个体经营贷款资金用于还房贷之后，被银行检查发现了，但这个个体户却没有能力还清经营贷，这个麻烦就大了。一是不能限期还清贷款，征信就会出现逾期，宝贵的征信就留下了污点。二是银行将会拍卖抵押房产来偿还贷款，这样一来房子就不保了。

## 2. 中途转贷风险

个体经营贷的期限一般以3年、5年居多，一些银行有10年期限的。这些经营贷款平常是还利息，到期一次性还本。银行的贷款政策都在变化，目前是在大力营销个体经营贷，但三五年之后是不是这个政策，就不得而知了。

如果3年、5年之后转贷时，你借钱还清了经营贷款，但银行却不给转贷了，这时你怎么办？这借来的钱怎么还？如果是借用过桥贷款，这高额的利息不是一般人能承受的。

## 3. 一次性还款风险

我们退一步说，假设3年、5年之后，银行对于个体经营贷的政策没有改变，还是现在这么宽松，还能转贷。但在经营贷款到期时，银行要求借款人先还清借款本金，你每次都有能力凑齐还款资金吗？就算有能力凑齐，每隔几年就要还款一次，是不是要花费很大的精力成本，甚至还有一些资金成本。你确定这么做，会划算吗？

因此，综上所述，由于存在诸多的风险和麻烦，告诫朋友们还是遵守银行贷款的相

关规定，千万不要做用经营贷置换房贷这种吃力不讨好的麻烦事。

**【关注我，便于获取更多金融知识和理财技巧】**