

来源:北京商报

随着银根放松、利率走低、经营贷及消费贷等品种投放力度加大，不少贷款中介再度活跃，向购房者推出了“以贷换贷”的生意。4月13日，北京商报记者调查发现，一些贷款公司宣称可帮助客户将最低年利率3.4%的经营贷与年利率5%以上的房贷进行置换，轻松省下数十万元利息，不过，贷款中介所收的费用不菲，整体办理收取的服务费大概在贷款金额的1.6%-4%，这其中还不包括一些隐性费用。更为重要的是，无论“首付贷”还是此类置换经营贷的方式，都在变相地回避国家对于信贷政策的监管，一经查出会被银行要求提前归还贷款，用户若盲目轻信可能得不偿失。

### 中介猛推“以贷换贷”

“打开你房贷按揭银行的App，看看你的房贷利率是多少？”“只要条件符合就可以考虑换贷，帮你省利息”，北京商报记者注意到，近日，有不少贷款中介开始在社交平台上不断推荐“以贷换贷”业务，吸引用户的目光。

经营贷已存在多年，主要是银行针对中小企业主或个体工商户推出的融资产品，借款人可以通过房产抵押等担保方式从银行借款，用来盘活个体企业资金。而“以贷换贷”则是购房者经过贷款公司一番包装后，将最低年利率3.4%的经营贷与年利率5%以上的房贷进行置换。

在社交平台，有多位贷款中介晒出了购房按揭贷款与经营贷数据对比。根据一位贷款中介提供的信息，以贷款金额100万元、还款方式为等额本息为例，购房按揭贷款期限为30年，年利率为5.88%，月还款额约为5919元，总支付利息约为113.07万元，总还款额度约为213.07万元。通过置换经营贷后还款期限变为20年，年利率为4.6%，月还款金额为6380.6元，总支付利息为53.13万元，总还款额为153.13万元。

“通过这样的方式您可以少还10年贷款，少还利息59.94万元。”这位贷款中介说道。不过，在实际情况下，试图“以贷换贷”的用户往往都是房贷存量用户，实际利息差额并不像中介宣称的如此有诱惑力，而贷款期限缩短还会导致月供增加，加大用户的还款压力。

但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，多位贷款中介向北京商报记者表示，“以贷换贷”业务现在很火爆，咨询的客户非常多。

诸葛找房数据研究中心分析师梁楠在接受北京商报记者采访时分析，经营贷利率低于房贷利率，这种明显的倒挂局面产生了一定的套利空间，诱发经营贷违规行为；

银行对经营贷的审核力度不足，致使这种违规行为钻了空子；中介在此过程中有比较可观的收入。

## 隐性收费的套路

由于经营贷需要通过抵押方式从银行借款，还需要将资金用于生产经营，申请人需要符合相应的审核要求，那么，贷款中介是如何经过一番包装，让用户符合申请标准的？

北京商报记者进一步深入调查后了解到，贷款中介“包装”的方式都是大同小异，购房者名下若有正常经营的公司，贷款中介将会根据公司的经营资质以及购房者个人情况制定经营贷置换计划；若购房者没有自身经营的公司，那么贷款中介将为购房者过户一家公司，并伪造经营流水，让客户“变身”经营者，然后再进行产品置换。

经营贷的还款方式也有多种选择，一位贷款中介提到，“当前名下有正常经营流水的客户能申请20年期还款的产品，中途不用归还本金，等额本息还款方式，和房贷的还款方式一样，其他类别的客户只能做10年期贷款”。

在置换过程中，贷款中介所收的费用也不菲，多位贷款中介向北京商报记者表示，整体办理收取的服务费大概在贷款金额的1.6%-4%，也就是说若办理100万元经营贷，需要向贷款中介缴纳1.6万-4万元的服务费，这其中还不包括一些隐性费用。“若购房者的征信、抵押物存在问题，还要再根据不同情况进行收费。”多位贷款中介提醒。

除了一些隐性费用外，北京商报记者调查发现，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50万元贷款未还清，这时贷款中介便可以先行将50万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。垫资费以10-15天为一个周期收取，例如50万元贷款，一个周期需要收取垫资费3500元，如果经营贷审批时间达到一个月，那么贷款中介将从中获利7000元。

当北京商报记者明确提到利用经营贷置换房贷可能被银行查出时，多位贷款中介均表示，“可以规避这些风险，只要资金不直接流入房地产市场就可以，具体操作可以用取现、走对公账户解决”。

## 切勿盲目听信

助推本该用于企业生产经营的资金流入楼市，变相抬高了房地产行业的风险。易居

研究院智库中心研究总监严跃进表示，经营贷置换房贷说明当前市场的乱象依旧未得到有效解决，贷款中介为经营贷资金流向楼市进行“包装”，贷款中介从中收获不菲“中介服务费”。

在梁楠看来，经营贷违规投入楼市，对房地产市场健康发展和良性循环也会有负面影响，将削弱楼市政策的调控力度，产生较多的投机需求，一定程度上也会推高房价，致使合理的住房需求得不到保障。

分析人士表示，按照银行规定，经营贷只能用于企业经营，居民将资金流入股市、楼市属于违规，且经营贷和房贷最长期限不同，同样的贷款金额下，期限越短月供金额越大，加剧用户还款压力，盲目听信贷款中介忽悠恐会得不偿失。

梁楠表示，经营贷还款期限较短，还款压力相对较大；再次，经营贷置换房贷这一过程中又会夹杂其他成本，最后整体成本或比房贷成本更高。

在经营贷入楼市愈演愈烈的背景下，相关核查手段也在不断升级。除了及时通过窗口指导、监管提示约谈等方式部署全辖银行机构开展快速自查，全面摸排有关情况之外，此前也有监管机构要求银行严格规范与中介机构的业务合作，及时堵塞业务管理漏洞、完善产品服务流程，严肃开展问责等。

在高压之下，银行也加大了巡查力度，北京商报记者了解到，北京辖内的部分商业银行已经在遵照《个人贷款提前到期告知函》对违规流向楼市的信贷资金进行回收，要求客户提前进行返还。

“接下来，银行应进一步加大对经营性贷款借款人资质的审核力度，如银行流水及收入证明等是否真实，同时，提高核查贷款资金流向的穿透性，从而保障资金流入正规用途，另外，加强监管，特别是对于违规行为，一经发现绝不姑息。”梁楠说道。

北京商报记者 宋亦桐