

业内人士指出，虽然银行通过渠道对接业务是常规操作，但经营贷若流入房地产领域显然是不合规的。银行系统一般会监测资金流向，只要查到，银行就会要求一次性还清贷款，得不偿失



图/视觉中国

文 | 《财经》记者 严沁雯

编辑 | 张威 袁满

“利率低至三厘，一年可以节省几个点，银行房抵贷了解一下？”在素来活跃的贷款中介人员朋友圈动态中，“房贷转房抵贷”的推介正在增多。

《财经》记者从上海地区一位贷款中介处了解到，所谓“房贷转房抵贷”，其目的是利用房抵贷与房贷间的利率差节省利息。

以一套尚处于按揭贷款的房子为例，若将房贷全部还清，可将房产用于抵押从而向银行申请贷款，由此达到“房贷转房抵贷”。

在部分购房者看来，相比此前申请的5%甚至更高的房贷利率，贷款利率在三点几的房抵贷具有一定“诱惑”性。据多名中介人士反映，近期接到的房抵贷咨询越来越多，咨询客户既包括资金紧张的小企业主，也包括购房者。

值得注意的是，一些房抵贷实为经营性贷款。根据7月29日中国人民银行公布的《2022年二季度金融机构贷款投向统计报告》（下称《报告》），2022年二季度末，本外币住户贷款余额73.29万亿元，同比增长8.2%，本外币住户经营性贷款余额17.75万亿元，同比增长15.1%，个人住房贷款余额38.86万亿元，同比增长6.2%。

住户经营性贷款增速远高于住户贷款增速和个人住房贷款增速，市场关注，经营性贷款流入房地产的现象是否会“卷土重来”？

“大热”的房抵贷

“房抵贷是我们当前最重要的指标，现在特别‘卷’，银行间还会打‘价格战’，其作战的砝码在于额度与利率。”当问及房抵贷业务，一位股份行客户经理告诉《财经》记者。

今年以来，在政策指引下，各家商业银行加大了对小微企业的支持力度。多位从事贷款业务人士表示，作为一项小微经营性贷款，房抵贷成为近期的热门业务。

《财经》记者以小微企业主身份咨询了上海地区某股份行支行客户经理，据其介绍，只要满足“名下有房且名下企业成立满一年”便可申请房抵贷业务。授信额度一般为房屋评估价的七成，银行根据还款情况可三年给予一次授信期限，最长可达20年。

“如果房子已经还清贷款，最低年利率可以做到3.6%；如果房子尚在按揭，还款时间满12个月也可以做‘二抵’，利率最低在3.6%-3.7%左右，不过给的额度要减去还在按揭的部分，会比已还清贷款的房子低一些。”上述客户经理表示。

对比此前购房者所申请的5%甚至更高的房贷利率，房抵贷利率颇具优势，这也让不少人看到了其中的“套利”机会。

“有大量客户咨询这项业务，银行办房抵贷都要排队了。”上海地区一位贷款中介人员表示，“有的客户是做生意需要周转资金，有的客户则是用于置换房贷。”

2021年初在上海购入一套房产的李女士告诉《财经》记者，近期已有不只一个贷款中介在向自己推介房抵贷，“如果用房抵贷来替换房贷，可以节省不少钱。”

据李女士介绍，其所持房产总价约为500万元，此前向银行申请约300万元的住房贷款，贷款期限为30年，房贷利率为4.65%，累积支付利息约为257万元。

根据贷款中介提供的方案，以等额本息为还款方式计算，若是将房子抵押转换为利率为3.85%的房抵贷，总共可节省约50万元利息。

银行严控资金用途

在部分购房者看来，可以提供高额度、低利率且期限较长的房抵贷贷款，完美契合了其置换利率较高房贷的需求。

《财经》记者以购房者身份向一名贷款中介咨询相关业务，在自己表示名下并无公司后，对方表示可以帮忙提供营业执照及相应流水包装，通过银行审核。与此同时，在所持房产未还清贷款的情况下，该中介亦可提供垫资渠道以完成还贷，提高向银行贷款的机会及额度。

“经营贷期限一般在5年-10年，到期需要再次借助垫资还清本金后续贷，每次中介收取的费用价格不菲，再加上包装企业的费用，全部算下来根本节省不了多少钱。”一名银行业人士表示，如果个人单纯出于节省利息的目的将房贷转

换为房抵贷，可能并不能达到预期效果。

根据上述贷款中介提供的信息，中介会收取贷款金额的1.5%作为服务费，包括提供垫资渠道、与银行沟通、准备申请材料等，个人若需要申请房抵贷业务，还需要支付购买营业执照的费用（5000元起步）。此外，若需要垫资，费用在日利率0.07%左右。

在一位大行相关业务人士看来，对于购房者来说，无论是将正在按揭的房贷转换为利率较低的房抵贷，还是通过抵押房产获得房抵贷用于购房，若被查出均有“抽贷”风险。

“虽然银行通过渠道对接业务是常规操作，但经营贷若流入房地产领域显然是不合规的。”上述大行相关业务人士告诉《财经》记者，银行系统一般会监测资金流向，只要查到，银行就会要求一次性还清贷款，得不偿失。”

事实上，此前经营贷流入房地产领域的现象就曾经历严查。

2020年疫情之后，在监管部门要求银行让利小微企业的背景下，经营贷与房贷间的价差就曾当被当做套利手段，引发市场关注。

2020年4月20日，央行深圳支行下发紧急通知，要求全市各商业银行针对2020年新发放的房抵经营贷（含借款人为企业或个人）情况立即开展自查，包括但不限于借款人贷后新增房产的监测情况。

随后，各地相关部门对于经营贷流入房地产市场的监管趋严。包括上海在内的多地监管部门要求辖内银行排查辖内银行消费贷、房抵贷等违规流入房地产市场的情况。

在此之外，中介提供的方案能否通过亦是未知数。

《财经》记者以贷款者身份咨询了多家银行的客户经理，在提出要申请房抵贷时，对方均会事先询问资金用途。同时，申请房抵贷对于名下公司成立时间及发票、流水均有要求。此外，有部分客户经理表示需要前往经营场所实地考察

。

购房者需理性

当下“房贷转房抵贷”业务是否真如贷款中介所说“异常火爆”？

“确实听说过这种情况，但是有过严格监管，现在这么做的不多。”在问及日常是否有客户通过抵押形式将房贷转为个人经营贷时，西南地区一位股份行相关业务人士对《财经》记者表示。

一方面，从住房销售的情况来看，此前“盛况”已然不在。据国家统计局公布的数据，2022年上半年，商品房销售面积68923万平方米，同比下降22.2%；其中，住宅销售面积下降26.6%。商品房销售额66072亿元，下降28.9%；其中，住宅销售额下降31.8%。

另一方面，对比去年房贷紧缩的情况，如今贷款环境已经较为宽松。在国新办7月21日的新闻发布会上，银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，银保监会会同央行将首套住房贷款利率下限下调20个基点，指导银行提高按揭贷款审批效率，目前放款速度已经达到2019年以来最快水平。

整体来看，当下经营贷流入房地产领域的数量并不大。

一位上海地区的购房者告诉《财经》记者，对比房贷，自己更加青睐利率更低的房抵贷。在已持有一套房产的基础上，手中尚有闲钱的他将二套房列入计划之中，“现在存款利率低，理财也不知道买什么，感觉还是买房稳妥”。

由于已不具备首套房资格，二套房不仅房贷利率更高且需支付约70%的首付，上述购房者计划将手中房产抵押，申请“利率较为优惠”的房抵贷。

“有的银行在审核上不太严格，可能更多取决于客户经理个人的情况。”一位银行从业者表示，“现在有小微企业贷款指标要求，而且在银行看来，借款人将钱用在房地产领域比拿去经营的风险还低一些。”

另一方面，上述银行从业者表示，正常情况下授信主体为公司用途都是日常经营周转，但若有客户将资金“转几手”依旧增加监测难度。

值得注意的是，8月1日某银行发布关于“调整提前还款补偿金收费标准”的公告。虽然公告已在此后删除，但背后折射出提前还贷现象增多。有市场人士直言，这反映出当下居民不愿背负利率过高的房贷。

“此类事件背后，至少也存在一种借提前还贷去申请房抵贷的业务，或申请经营贷的业务。”易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《财经》记者，“虽

然经营贷利息确实很低，但若朝着这个目标变相套取低利率贷款，各地肯定会严查。购房者需要理性看待此类业务。”