

房贷换成经营贷：是“馅饼”还是陷阱？

“您最近有资金需求吗？”

最近一段时间，楼市宽松政策在各地继续上演。深圳作为全国楼市风向标之一，调控措施并没有发生明显变化。不过，最近许多深圳购房者都接到不少金融中介公司的电话，询问是否需要经营贷、消费贷，甚至还可以将房贷转换成经营贷，贷款市场的这些乱象应引起重视。

看似“划算”小心吃亏

说起经营贷，这曾经是各地楼市的一个热词，关于“经营贷资金违规进入楼市”的问题一直备受监管层关注，深圳等地纷纷展开排查，取得了阶段性成效。众所周知，经营贷的利率要低于正常房贷利率。过去一些金融中介会鼓吹购房者套出经营贷后再去购房，但在一些网络平台和自媒体上，一些金融中介机构开始推销起一种将房贷转换成经营贷的模式，方法类似于过去的房抵经营贷。

“现在的房贷利率都在5个点以上，转换成经营贷的年化利率只要3.2%至3.6%。”金融中介陈星（化名）介绍如何将房贷转换成经营贷，其实做法类似于以往的房抵经营贷。“如果房产证在手而且还有名下注册的公司，就可以跟以往的房抵经营贷方式进行操作，即使名下没有注册公司，我们也可以帮忙操作，只是贷款利率会比名下有公司的利率高出0.2个百分点左右。另外，如果房产证仍抵押在银行，我们可以找担保公司帮忙先赎楼，赎楼的利率大概是每日万分之五。”

众所周知，一般的经营贷年限只有3到5年，如果将房贷转换成经营贷，每月的还贷压力会不会变大？陈星介绍，经营贷都是先息后本，每个月还的都是利息，所以每月的还款额甚至会变少，而且到期后如果还需要经营贷，建议换一家银行再做经营贷。不仅如此，经营贷的贷款额度可以做到政府二手房参考价的九成左右，或者银行评估价的八成五，贷款额度比较高，转贷甚至还有可用的流动资金。

过去，经营贷款对经营企业还有存续期的要求，买“空壳公司”的做法很容易被查出，陈星笑说：“我们跟一些银行有合作，绝对不会出问题。”当然，这些经营贷中介机构的服务费也不低。陈星表示，如果名下有注册公司，中间会收取贷款额1%的服务费，如果



网络图片

没有注册公司，服务费收取标准则为1.3%。

这听起来的确很吸引人，但陈星也提示说，过去深圳房价上涨，很多人贷出经营贷后几年就把房子出售，用于还清经营贷，甚至拿这些贷款再去买房。不过，经过严厉调控后深圳楼市的环境已经不同以往，房价大涨预期已经减弱，像陈星这样的金融中介反过来推荐客户将房贷转换成经营贷。“很多客户现在不敢随便做经营贷，除了担心贷款风险，客户更担心房价、经济以及楼市调控的变化，不敢贸然行动。值得注意的是，不要看转变成经营贷后每月还款额会变少，但由于经营贷都是先息后本，累积起来的压力也不小。”据多位金融中介介绍，违规用经营贷置换房贷不仅耗费精力，还有许多成本需要计算，例如支付给金融中介的手续费、提前偿清房贷的垫资利息等多项开支，加之经营贷到期后购房者还面临过桥垫资的费用，这些隐性成本大大增加了实际资金成本。

风险不可小觑

一位银行内部人士表示，由于银行发展普惠金融、支持小微企业的力度大、优惠多，或许存在一些中介虚构经营背景和贷款用途，利用跨行资金无法穿透跟踪监测的漏洞，套取普惠低息贷款资金的情况，其中的风险不可小觑，用经营贷置换房贷是明令禁止的违规行为，购房者应高度警惕。

其实，全国各地对经营贷违规流入房地产领域的处罚仍是重拳出击。IPG中国首席经济学家柏文喜认为，银行发现这类情况通常会限期收回贷款，从而迫使套取经营贷的购房者出现违约问题。银行应当加强个人经营贷的真实性审查和甄别，提升风控水平来遏制套取经营贷炒房现象。

提起房抵经营贷，就不得不提到“深房理”。去年8月，深圳发布称，深圳银保监局组织银行开展全面排查和监管核查，当时已查明“深房理”相关人员涉嫌伪造国家机关公文、提供虚假资料套取贷款，以多次转账、化整为零、提现等方式规避资金流向监控等扰乱金融市场秩序的行为，共涉及住房按揭贷款、经营贷和消费贷等不同类别，问题贷款金额合计10.64亿元，其中，涉及经营贷3.80亿元。

目前，对于正常房贷业务中国银行等多家银行个贷经理普遍答复目前房贷额度充足，符合放款条件即可放款，与此前相比，整体放贷速度提升了不少。对于目前的楼市调控政策，广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，“尽管各地积极给行业和市场纾困，但从我们的调研来看，不管是开发商还是购房者，普遍反映就是信心不足。即便政策松绑，但对于需求端的激励效果并不显著。除非将杠杆放开，但这会触发房住不炒的底线。”

（据《证券时报》）

5月租房市场酝酿回暖

租房市场也是楼市的晴雨表之一。

贝壳研究院数据显示，4月全国重点40城租赁成交量环比减少20.4%；40个城市中，有34个城市成交量环比下降，受疫情影响降幅较大的是长春、上海、哈尔滨、苏州和南通市。在疫情好转后，部分城市租赁需求预计将会迎来快速释放。

其实，疫情对租房市场的影响从3月份即有体现，部分租赁需求受到抑制，春节后租赁旺季并未如期而至。同时，职场传统的“金三银四”也在一定程度上受影响，相比于往年，人力资源市场活跃度有所降低，因工作变动带来的换租需求

减弱。

租金水平随成交情况而浮动。4月全国重点40城租金水平环比、同比均稳中微跌。贝壳研究院数据显示，4月全国重点40城租金水平为36.3元/平米，租金指数环比微跌0.7%，同比微跌1.5%。从城市层面来看，全国重点40城中，4月29个城市租金水平环比微跌，27个城市同比微跌，其中一线城市北上广深环比均微跌或持平，广州、深圳同比微跌，跌幅均不超过2%。

值得注意的是，租房市场的回暖正在酝酿中。

“由于近期部分城市疫情局势仍然较

重，租赁市场的交易活跃度难免会受到一定影响，同时也有部分城市的疫情刚刚好转，租赁市场现处修复阶段。”诸葛找房数据研究中心分析师关荣雪称，5月首周租金跌幅已经开始呈现收窄态势，而且就城市来看，北京、广州、常州等城市的租金仍然维持相对较大幅度的上涨态势，租赁市场具备一定的韧性，租房需求相对稳健。

据关荣雪预计，接下来随着疫情逐步好转，加之毕业季的临近，租赁需求将进一步增多，5月份全国大中城市租金均价有望呈现回升态势。（据《21世纪经济报道》）