

三年前贷款在老家贵阳买了首套房的杜小姐近日频繁接到老家民间助贷公司的电话，向她推介“转按揭”业务。

“这不是通常意义上银行间的那种房贷转接，而是将高利率房贷置换成低利率的经营贷。但从操作流程上，我得先借到过桥资金，提前还清房贷，再将房产作为抵押物去申请经营贷。”杜小姐告诉第一财经。

近期，受资管产品收益率下降、首套房贷款利率普遍下调等因素影响，全国多地出现提前还贷潮。为了满足存量贷款人的还贷资金需求，第一财经了解到，如上述杜小姐所提及的“转按揭”服务正在广西、河南、辽宁等地的二三线城市悄然开展。

“目前，当地确实存在客户通过经营贷或者消费贷来偿还其他渠道垫付房款的情况。而且据我了解，为了帮存量贷款的客户‘降息’，有商业银行还在运作另一种‘转按揭’模式，即默许客户通过离婚析产进行‘夫妻转贷’，以获取更高的贷款额度和更低的贷款利率。”河南开封某大行个贷经理小赵对第一财经透露。

但无论是“转经营贷”还是“假离婚”，均曾多次因涉及扰乱金融秩序、易加大楼市泡沫，被监管部门明令禁止。2月10日，辽宁银保监局发布《关于提前还贷或转贷的风险提示》，其中再次提出，违规转贷存在多重风险；对于涉嫌骗贷且情节严重者，还将承担刑事责任。

是“一条龙”也是连环套

多名业界人士告诉记者，经营贷流入楼市，更常见于楼市上行期，居民加杠杆购买二套房。当前楼市进入下行通道，居民纯粹以还贷为目的使用经营贷相对较少，但也非罕见。

经营贷又称小微贷或者生意贷，是指发给个人或者企业，用于企业经营的贷款，支持房产抵押。申请经营贷，需要贷款人或其亲属确实在经营一家公司。如像杜小姐一样的工薪族要申请到经营贷，有的中介公司可能会提出办理“假流水”“空壳公司”等相关资质证明，以“帮助”其获得准入门槛。

这种“经营贷置换房贷”一般分为三步：存量贷款人首先通过中介平台，以相对高的利息，获得过桥资金，一次性还清房贷；再以房产为抵押物，在其本人和亲属均未有注册公司的情况下，通过中介公司提供的包装方案，申请经营贷；最后用申请到的经营贷去偿还过桥贷款。

“这是民间金融中介机构提供的‘一条龙服务’也是连环套，流程比较繁琐，还很容易被套路，我们（银行）并不推荐客户通过这种途径筹集还款资金。”小赵称。

不过，由于经营贷利率水平较低，放款速度较快，随着近年来国家加大对小微企业的支持力度，经营贷的利率还有持续走低趋势，小赵也表示，该转按揭方式确实吸引了部分存量贷款客户的关注。

以开封为例，据小赵介绍，目前经营贷利率水平大致略高于4%，和新增房贷利率水平相差无几。而对于拥有存量房贷的客户，或在开封首套房贷款利率为6.13%左右高点购得房产的，由于购房者承担的房贷利率一般由“LPR+银行加点”组成，银行加点自合同签订后保持不变，所以在贷款置换后，“高位站岗”的贷款购房者也许能节约几十万的利息。

根据招商银行等多家商业银行官网信息，经营贷仅可用于企业经营周转。对于经营贷违规挪作他用的现象，早在2021年年初，住建部、央行和银保监会就曾联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（下称“通知”）明确，加强贷中贷后管理，银行业金融机构应书面向借款人提示违规将信贷资金用于购房的法律风险和相關影响。

“即便不是用于购房，仅仅是希望通过这种转按揭渠道来减少个人贷款负担，贷款用途的真实性也存在问题。两类情况都涉嫌骗贷。”北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣对第一财经表示。

在前述辽宁发布的《关于提前还贷或转贷的风险提示》中也提到，经营贷借款人须如实提供贷款申请资料，如伪造经营资料获得贷款，则涉嫌骗贷，情节严重的，将被依法追究刑事责任。经营贷不得违规用于购房、结清房款、偿还其他渠道垫付的房款，违规使用将会被提前收回贷款。

北京市盈科（深圳）律师事务所合伙人律师骆训文对第一财经分析称，如果没有发生实质性消费或经营行为，贷款人用消费贷或经营贷置换房贷，便属于违规，但处罚力度相对有限，其违规风险主要体现为贷款被收回，并需要一次性结清贷款。

但对于提供贷款转换服务的中介或金融机构而言，鉴于前述通知中提到“房地产中介机构不得诱导购房人违规使用经营用途资金”，云嘉律师事务所高级合伙人/不动产与建设工程专业委员会主任梁雪对第一财经表示，一旦被查出，可能会面临行政处罚且处罚信息会被纳入征信系统。而情节严重的，根据刑法有关规定，甚至还可能受到有期徒刑、拘役、罚金等刑事处罚。

刑法第一百七十五条之一“骗取贷款罪”明确：以欺骗手段取得银行或者其他金融机构贷款、票据承兑、信用证、保函等，给银行或者其他金融机构造成重大损失的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；给银行或者其他金融机构造成特别重大损失或者有其他特别严重情节的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处

罚金。

“离婚套贷”再现

如果贷款人单纯为了减少还贷压力，小赵认为，相比之下，通过二手房交易转让，重新申请按揭贷款，再偿还原贷款，这种还贷方式更为划算。

另有当地某地方行个贷经理告诉记者，此类被称为“异名转按揭”的还贷方式在开封多家商业银行确实可以操作。

该个贷经理称，为了减少本行客户流失，当地银行早已不再对贷款人开展将按揭款从一家银行转到另一家银行的“同名转按揭”业务；但在同一银行内，贷款人依然可以进行“异名转按揭”。

具体而言，就是利用二手房交易转让，贷款人先通过过桥资金将剩余房贷还清，再将房产转让给亲属，重新申请按揭贷款。对于贷款家庭而言，转按揭成功后，不仅可以变相降低存量房贷利率，还极有可能因为房产在重新评估时价值提升，从而获得更高的贷款额度。

小赵表示，“异名转按揭”本是银行贷款实践中较为常见的业务，但为了减少贷款利息，一些夫妻间进行转贷的，可能会事先办理协议离婚手续，或者通过其他渠道，让银行查不到婚姻信息。

“近几个月以来，通过离婚析产进行‘夫妻转贷’的现象时有发生。”小赵提到，在重新办理贷款时，银行会先对受让人的征信、年龄和婚姻状况等基本情况进行审核。在两年以前楼市较热的时候，银行会要求30岁上下单身的贷款人提供半年以上的单身证明。但随着楼市转冷，目前仅需要提供身份证、户口本、离婚证、流水等简单个人信息，即可办理转按揭。

但上述转按揭包括“离婚套贷”亦可能产生新的成本和风险。王玉臣称，一方面，进行二手房交易办理过户会产生新的税费，如果这个过程使用过桥资金，还可能会增加额外不必要的成本；另一方面，假离婚不是一个法律名称，只要办理了离婚手续，夫妻共同财产会变成一方的个人财产，即使是再复婚，名义上分到受让人名义下的财产也成了其婚前个人财产。

另有熟悉法律风险的人士提示：转给亲友后，再想转回给自己，也存在发生法律纠纷的隐患。而若亲友身故，则更有可能与亲友的继承人发生房屋所有权的纠纷。

前述地方行个贷经理还表示，近期，存量贷款下调的呼声较高，市场情绪也因此出

现波动。一些中介公司嗅到商机，“研究”出了一种新的业务模式：为没有足量资金、也不想办理转按揭的存量贷款人，以其本人名义直接向银行申请降利率。在操作上，中介公司可能先收取一万元的预定金，再以存量贷款者的名义反复致电银保监会或银行，声称“房贷支付不起，如果不给降息就不还了”。

“银行本身也会担心逾期贷款的产生，早先接到的投诉次数多了，确实曾出现过对存量贷款者进行降息的个例。但相关个例的出现，并不意味着存量贷款利率已经可以下调了。中介机构的这种行为，在欺骗贷款者的同时，也干扰了银行日常工作。”该个贷经理称，作为应对，他所在的地方行，目前对于银保监会转来的此类投诉电话，“不予理会”。

违规贷款或加大资金负担

“还贷潮之下，存量贷款者也不能盲目从众，尤其需要慎重考虑通过过桥资金提前还贷。”前述地方行个贷经理提示。

王玉臣也提到，在房贷置换成经营贷后，至少存在两种情况，让贷款人资金负担加重：其一，一旦发生银行抽贷，贷款人将面临停贷或提前全额偿还贷款的风险，授信也会受到严重影响；其二，很多贷款人会在中介的指引下采用过桥贷款结清房贷，这就产生了新的成本，尤其是在过桥贷款利率显著高于银行贷款利率的背景下，一旦后续贷款人现金流出现问题，还贷负担更重。

辽宁银保监局近日发布的《关于提前还贷或转贷的风险提示》也提到，借款人在提前结清按揭贷款、重新申请“信用贷”“经营贷”过程中，会被中介诱导或强制借用过桥资金，支付高额的过桥资金费用、中介服务费用等，实际综合成本可能超过银行房贷利率，知情权和选择权受到侵害。

对于出现置换个人无法及时偿还银行贷款的情况，梁雪进一步分析称，银行可能依据贷款合同向购房人主张偿还全部贷款、支付利息及违约金等，置换个人的房产也存在被法拍的风险。

栏目主编：秦红 文字编辑：宋慧 题图来源：上观题图 图片编辑：徐佳敏

来源：作者：第一财经