

“我们可以帮你从银行贷出消费贷凑首付，或者包装成公司股东做经营贷，只要你按时还款，银行贷前贷后审查都不会出问题。”新京报记者日前以“凑购房款”为由咨询北京一家融资担保公司，其业务员介绍道，服务费为贷款额的百分之二，花2万可做百万经营贷。

这是资金掮客们近期重新活跃起来的一个缩影，高房价的一线城市是“生意”最旺的地方。3月份以来，新京报记者陆续接到北京多家担保公司或小贷公司打来的电话，都是推荐信用贷或抵押贷款业务的。

对经营贷违规流入楼市乱象，近期，银保监会和沪深两地相继出拳。北京也早已明令禁止消费贷、经营贷等资金流入楼市，但新京报记者调查发现，北京楼市配资方式的灰色渠道依然没有被完全阻断。

莎莎(化名)近期在置换房产过程中，因二套房首付要200多万元，她使用已有住房作为抵押，以家里公司名义申请了经营贷凑首付。对此，有银行业人士表示，违规操作空间确实存在，但实际能钻空子的人比例不高。也有国有大行信贷人士称，当前银行贷款业务非常严格，员工不会为了一点绩效去违规操作。专家认为，银行对这种行为的核查难度较高，但不管是不是刚需，用经营贷资金进入房地产市场都是违规的。

**中介包装术：包装成公司股东套贷款，百万经营贷收2万服务费**

“我们可以给您做一下包装。”五一假期前夕，新京报记者以“想换房但钱不够，个人到银行也申请不下来经营贷”为由咨询了一家融资担保公司，其业务员小娟(化名)称。

据介绍，具体的包装流程为：只要申请者本人不是公职人员，或单位允许个人在外兼任职务，该融资担保公司就可以把申请人包装成一家公司的法人、股东或监事，并提供公司流水、交易合同等材料，以此向银行申请抵押经营贷。贷款获批后，资金先打到申请人“假任职”的公司账户，再转给个人。

小娟称，“我们这边的公司都是可用于做贷款的正规公司，只要按正规流程做，申请人按时还款，银行贷前贷后审查都不会出问题。我们和银行合作十多年了，涵盖您能说上名字的市面上所有银行。”

记者对这种包装方式的可行性提出质疑，表示从银行内部打听到审核流程非常严格。小娟对此强调称，一般个人直接找银行，银行很难批贷，但通过该公司就容易得多。

根据北京地区建行、光大、工行、广发、民生、北京银行等多家银行信贷人士介绍，房屋抵押经营贷最高可以贷出房屋净值的七成资金，最长期限不超过6年。以一套400万元价值的房产计算，能贷到的上限即280万元，相对来说贷款人的还款压力也更大。

记者询问，以个人消费贷形式凑首付款，是否风险和压力都相对更小？小娟表示不建议：理由是消费贷可凑首付，但利率比经营贷高，一般消费贷利率在5%到10%之间，经营贷利率仅5%以下；一般银行消费贷额度只有30万元，北京房产首付动辄上百万元，靠消费贷凑首付需要同时匹配多家银行贷款；此外，经营贷在他们的运作下可以做到10年甚至20年，但信用贷款一般只有3-4年。

记者追问哪些银行可以做这么长期限的经营贷，小娟则含糊其词地表示，“市面上很多主流银行都可以。”

把“不符合”变为“符合”，再为客户掩护资金真实流向，这波操作要收多少“银子”呢？小娟介绍，会为客户量身定制方案，服务费2个点。如贷款100万元，该公司收取2万元费用，而且这不包括把个人包装成公司股东的费用，如果公司流水等材料不合格，可能还会另收费。小娟称，“我们做的就是服务，好多客户不符合资质，我们通过一些渠道和手段去完成这笔贷款申请，中间肯定要付出成本。”

经营贷资金被挪用背后：银行审批整体从严，但难防变相违规流入楼市

经营贷资金真的能被挪用出来吗？最近正在着手换房的莎莎给了记者肯定的答案。

莎莎目前住在北京南三环外，研究生毕业后6年一直在通州工作，前年生小孩，为了更好地兼顾家庭和工作，她开始留意通州的房价。心仪地段的单价始终在5万-6万元徘徊，直到今年2月，她遇到一位房主着急用钱，把价格降到约4万元一平米，100平米的房子加上中介费、税费等，总价约420万元。

“我和老公婚前各有一套房，我的在郊区，有贷款，2016年拿本，不满足‘满五唯一’，所以只卖了200万，还完贷款只剩下不到110万。”莎莎说。按照北京“认房又认贷”的规定，她再买房属于第二套，首付最低要六成，大约250万元。记者咨询的北京多家银行中，多数执行二套普通住宅首付比六成，广发银行要求首付比八成。

莎莎向亲戚朋友借了一圈还是没凑够首付，丈夫名下的房产在疫情期间估值也低于预期，于是莎莎选择用丈夫名下房产做了150万元抵押经营贷。她透露，“公婆名下有实体公司，可以提供真实流水和上下游交易合同等，贷款以公婆名义申请。”

他们直接找到一家股份行，整个批贷流程用了一个多月，银行先找评估公司上门看房，然后去公司实地尽调，看合同明细等，“总的来说很复杂。”

莎莎称虽然申请了抵押经营贷，现在还款压力也很大。她比较了多家银行的贷款利率，如果是“一年一归本”（即每年还一次本息，下一年再贷出来）的方式，有一家股份行利率最低，为4%，但一年要还156万元，压力太大；如果选择多年还清，最长可以分5年，年利率最低是4.85%，每月还利息约6000元，最后还本金。

“只要走正常的手续，银行很难查出你实际做什么。”一位股份行信贷人士表示，违规操作空间确实存在。“假设贷款申请者A公司从B公司买100台电脑，用房屋抵押在银行贷款，银行贷出100万元会直接打到B公司，但两家公司间会不会再‘倒手’就较难排查。”

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林告诉新京报记者，对于资金进了公司之后转一道或用一些隐性手段来规避核查的行为，银行核查成本很高。

民生银行研究院研究员李鑫谈及消费贷资金流向排查时也曾表示，如果银行要求每一笔客户消费都提供消费凭证，不仅会降低客户消费用款的便捷程度，降低客户的消费意愿，甚至会直接被不需要提供消费凭证的同类竞争机构将客源抢走，同时很多消费都是基于网上付款，提供消费凭证的验真也具有一定难度。“当前很多银行也都在探寻更好的方式来平衡风险，可以说是在摸着石头过河，银行能做的也只有更严格地审核客户的还款意愿和能力。”

但多位受访银行人士都向记者强调，明令禁止消费贷、经营贷资金流向楼市，放贷后会追踪资金。

一位国有大行的信贷人士称，经营贷和消费贷审批都非常严格，中介可能说得花哨，不过实际可行性偏低，比如公司经营不足一年就很难获批，因此申请人是承担一定风险的。她表示，各家银行考核机制不同，该行对违规者轻则处分重则辞退，所以员工不会为了一点利益违规操作。另一家国有大行信贷人士称，该行已暂停房屋抵押贷款业务。

公开报道显示，曾有空壳公司骗贷失败的例子。银行上门查看企业经营状况时，发现地点是住家且无员工在场，客户意向贷款600万元，用于购买电脑设备，但既无实际经营，采购单价也明显高于网上销售单价，银行判断为空壳公司且用途不真实，拒绝了客户的贷款申请。

资金违规挪用屡禁不止：贷款人核验还需进一步加强

继深圳开展经营贷违规流入楼市情况排查后，央行上海总部也发布公告称，召开上海房地产信贷工作座谈会。会议要求，下一阶段要坚持“房住不炒”定位，严禁以房产作为风险抵押，通过个人消费贷款和经营性贷款等形式变相突破信贷政策要求，违规向购房者提供资金，影响房地产市场的平稳健康发展。最新一次中央政治局会议再次强调“房住不炒”，近期经营贷等资金违规流入楼市的话题也引发多级监管关注。监管不断出拳，但违规挪用现象为何屡禁不止？

上述国有大行信贷人士分析称，国家下发政策想做的是控制大局、抑制房价，让大部分人能过上安居乐业的生活，现在调控政策已经对首套刚需者有所偏重，比如首套房贷利率和首付比都明显低于二套房贷。而且想钻空子的人还是少数，真正能钻空子的人更少之又少。“首先你要在北京有房子，且没有或还清贷款，同时你又是一家公司股东，几个条件筛下来范围就不大了。”但她也坦言，很多时候政府“有形的手”敌不过市场“无形的手”。

投机行为推高房价，高房价又让改善型住房者违规挪用资金去补缺口，这不是一个良性循环。此前就有地产业人士提出，二套房调控政策较为严厉，会有效遏制投资投机性需求，但也势必影响改善型购房需求。对于二套房应进行差别化政策管理，对部分合理改善住房的需求，未来建议适当放宽；对于不断有房源倒腾或者有类似P2P借款的现象，应要进行严格限制。

诸葛找房数据研究中心分析师王小婧表示，抵押贷款流入房地产市场不算作炒房，但操作明显违规了。盘和林表示，不管是不是刚需，都不能用经营贷作为贷款来源，这样会让大量低信用人群进入到房贷市场，加大了房贷市场的金融风险，呼吁进一步加强贷款人收入真实性等核验。

“关注信贷资金进入楼市不能只盯着商业银行和消费金融公司，各类互联网借贷平台对资金流向没有监控，进入楼市的比例可能更高。要继续加大对各类互联网平台的清理和整顿，对其提供的借贷业务，在借贷用途、资金流向等方面加强监测。”新网银行首席研究员、国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼表示，无论对金融机构还是互联网平台而言，对信贷资金流向、用途的监控都是一个老大难问题。应修改相关制度办法，将虚构贷款用途、挪用信贷资金的行为纳入征信系统，提高借款人违规成本，从源头上遏制个人信贷资金违规流入楼市。