

消费贷利率低至3.2%，经营贷利率低至3%，但是为什么我却不能用它们来提前还房贷呢？

很多人或许都受到过经营贷等置换房贷的“诱惑”：更低利率、更少利息、且贷款期间不需要偿还本金。

但鲜少有人会将这项操作背后的风险明示。

正所谓“免费的”往往是最贵的，经营贷等置换房贷，利益之下所蕴含的风险，通常会成为房贷贷款人难以承担的。更何况，需要层层过关才能完成的置换，真的划算吗？

近期，伴随着“提前还贷潮”的涌现，“房贷置换”话题再次引发关注。

经营贷等置换房贷存在哪些风险？

置换是否会出现“一顿操作似猛虎，一算收益心里苦”的情况？

作为长期贷款的房贷，持有它真的一无是处吗？

今天，《金融时报》记者特别邀请到了上海金融与发展实验室主任曾刚、易居研究院研究总监严跃进、中国光大银行金融市场部宏观研究员周茂华，请专家们一起来聊一下关于经营贷置换房贷那些事儿。

首先，何为经营贷？

经营贷是银行向个体工商户或小微企业等经营实体发放的经营性用途的贷款。这里需要明确两个重点，一是经营实体，二是经营性用途。可见，经营贷是必须有经营才能申请的贷款。

而经营贷置换房贷是如何操作的呢？

需要购房者先结清房贷，再将房屋以个体工商户或企业法人、实控人、大股东的名义，抵押给银行。普通人在不是个体工商户或名下没有公司的情况下，就需要借助一些所谓的“贷款中介”提供的壳公司。随着监管趋严，入股成了借助壳公司最为常见的方式。而借来结清房贷的资金，通常被称为“过桥资金”。

这就引出了房贷贷款人以经营贷置换房贷的第一种风险——借壳风险。

要知道，在经营贷申请和续贷期间，房贷贷款人都必须保有企业股东的身份。作为股东，需要对企业的经营状况承担责任。如若公司经营出现问题，股东需要承担民事、行政乃至刑事责任。

并且，由于是借壳而非实际拥有经营，这涉及到了经营贷置换房贷的第二种风险——信用风险。

2021年3月，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》（以下简称《通知》），其中特别强调会将经营用途贷款违规流入房地产等相关问题作为各类检查的重要内容，依法严格问责，加强联合惩戒，将企业和个人违规挪用经营用途贷款的相关行政处罚信息及时纳入征信系统。

“信贷资金违规进入楼市，一直是金融管理部门严格监管的领域。根据《通知》，一旦发现贷款被挪用于房地产领域的，将会立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。同时，也会对借款人的征信带来影响。”曾刚表示。

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》同样强调，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。并且，辽宁银保监局特别提示，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。

“经营贷置换房贷一旦被查实，不合规资金会被收回，对于房贷贷款人来说，这项操作存在很大的交易风险。”严跃进表示。

贷  
款被  
提前收回  
便是交易风险之一

，这也会给房贷贷款人带来经营贷置换房贷的第三种风险——抽贷风险。

“一旦被抽贷，需要在极短时间内归还全部经营贷贷款资金。这笔资金往往规模较大，在这种情况下，就可能增加房贷贷款人短期资金周转压力。”周茂华表示。

资金如果不能及时归还，同样会对个人征信造成影响。

作为经营贷，贷款期限一般较短，以经营贷置换房贷，房贷贷款人就需要面对频繁

续贷的问题。续贷过程带来了经营贷置换房贷的第四种风险——不确定性风险。

现阶段申请较为“轻松”的经营贷，在未来存在门槛提升的可能。

“经营贷是国家为了促进经济发展对一些经营实体发放的贷款，在过去一段时间，为了助力经济加快恢复，经营贷利率较低。而随着我国经济持续恢复，在信贷资金需求出现紧张的情况下，经营贷的申请条件便可能会收紧，利率也可能会上升。”曾刚表示，在现有经营贷到期后，用其来置换房贷的贷款人便会面临续贷不到或贷款成本增加的可能，这些不确定性会给贷款人带来较多问题，可能会造成潜在的风险。

还需要明确的是，房贷贷款人以经营贷置换房贷，必然要先将房贷结清，资金不足的贷款人往往需要借助“过桥资金”，这是经营贷置换房贷的第五种风险——过桥风险。

过桥操作本身就存在巨大风险，并且可能会有多方牵扯其中。在没有合规约束的情况下，这些第三方、第四方、第五方等等，都可能会产生道德风险。

并且，一旦过桥就需要所谓的“过桥费”，这是经营贷置换房贷的成本之一。借此，我们也来聊一下经营贷置换房贷，房贷贷款人都需要承担哪些成本。

首先肯定是“过桥费”。

“‘贷款中介’并不会将资金免费出借，这其中会产生过桥成本，甚至可能还会有一些潜在的支出成本，都需要注意。”严跃进表示。

其次，在“贷款中介”诱导房贷贷款人以经营贷置换房贷后，房贷贷款人还需要支付中介费用。

“收取中介费用后，对房贷贷款人来讲，实际贷款利率被抬高了。并且，即使看上去需要还款的金额仍少于现有金额，但少还的背后，是个人承担了更大的风险，因而需要特别审慎考量。”曾刚表示。

此外，专家还提到，借壳公司可能会产生经营主体的维护费用等，都是房贷贷款人需要承担的。而一旦经营贷利率在几年后进入上行周期，利率上升所带来的成本增加，也是房贷贷款人要负担的。

事实上，持有长期房贷，真的没有好处吗？

答案当然是否定的。

“持有长期贷款，相当于将还款压力均等化了，用长达20年、30年的时间，用未来的回报增长，来支撑现阶段提前的住房消费。并且，由于还款时间被拉长，还款压力会更为平均，对日常生活的影响更小。”曾刚表示。

“贷款期限长，月供的压力会减小。”严跃进表示。

“经营贷即使能贷到10年期的，其实也是将房贷贷款人的还款期限缩短了。这就意味着，房贷贷款人在这10年间每年或者每个月要还的金额，实际上是比较原本要多的。虽然总量上可能有所减少，但平均到每个月来讲，以短期贷款置换长期贷款，单月的还款压力会大很多。”曾刚表示，“所以长期贷款最大的好处，是它降低了我们在某一时点上的还款压力，将压力处理的更为平滑。”

“按揭贷款期限长，解决了多数人购房需要大笔资金的压力问题，减少了现期资金占用；房贷期限延长，相应月供金额减少，不仅降低房贷逾期违约风险，也不会对购房者日常生活、投资活动造成挤占，尤其是其他理财投资收益高于房贷利率时，期限越长越有利；”周茂华表示，“进一步，如果考虑通胀因素，房贷期限延长对等额本息还房贷者更有利。”

专家还特别提醒房价较高城市的购房者：“在房价高的城市，购房压力大，延长房贷期限有助于降低月供压力。尤其是预期房价未来趋势上涨的情况下，首付和月供压力逐步增加，延长房贷期限相对有利。”周茂华表示。