

来源：中国证券报

套上“马甲”，支持实体经济的低息“抵押经营贷”竟摇身一变成为房贷。

中国证券报记者近日调查发现，在北上深多地，利用“抵押经营贷”购房已形成一条成熟的灰色产业链。中介可以提供设立壳公司、做账和申请贷款等全流程服务。而在关键的贷款审批环节，银行监管和产品的漏洞隐约可见。

心照不宣

王先生最近接到一个令他无法拒绝的贷款报价——最低年息3.85%，最长可贷20年。这一利率较他的房贷利率足足低了近200个基点。王先生现有房贷300万元，这意味着，若能成功置换，每月能少还约4000元，20年就能节省约100万元的利息支出。王先生心动不已。

中介机构推销给王先生的解决方案就是“抵押经营贷”置换存量房贷。所谓的“抵押经营贷”实际上是企业经营性抵押贷款，是银行对公业务的一种。这类贷款主要用于企业日常经营，需要有抵押物才能申请。其中，个人住宅是最“值钱”的抵押物。某股份制银行北京分行业务人员对中国证券报记者表示，商铺和写字楼一般最多只能申请到评估值四成左右的贷款，而个人住宅尤其是北京东西城区的住宅基本能申请到评估值七成左右的贷款。

“我们和全北京市的银行都有合作。平安银行和招商银行现在都有‘抵押经营贷’产品，利息很低，年化利率最低3.85%。”一位贷款中介机构人士对记者表示。

长期从事“抵押经营贷”业务的中介机构人士李阳（化名）告诉记者，过去存在一部分客户“卖房炒股”的情况，但这几年已经减少很多。从他经手的客户情况来看，有不少“抵押经营贷”客户的资金用于购房。自2017年“3·17”调控以来，北京房地产市场信贷杠杆被严控，用“抵押经营贷”补足购房首付款成为不少购房者“曲线救国”的路径。而自去年起，银行普遍推出了针对小微企业的低息经营贷款产品，年利率普遍在3.875%到5%之间，与个人房贷水平出现倒挂。置换存量房贷成为新玩法。对此，大家都有一种心照不宣的默契。

那么，怎样才能从银行拿到低息的“抵押经营贷”呢？

办理“抵押经营贷”需要一个壳公司，最好不要是最近注册成立的，同时要求借款人为法定代表人、实控人或者大股东。然后通过对公司进行包装，以经营项目为理由向银行申请贷款。而前述低息“抵押经营贷”产品主要是针对“一抵”（房屋抵押时无未结清贷款）客户，客户一般需要一笔过桥资金还清现有房贷并解押，之后

再将房屋作为抵押资产向银行申请贷款。

目前，通过中介机构获取“抵押经营贷”已形成一条成熟的流水线。中介机构可以提供全套服务，如果自己没有壳公司，贷款中介可以提供壳公司、公司流水包装、申请贷款，以及最终提款的全流程服务。

有中介机构人士甚至对记者表示，不用担心垫资的风险，可以先审核房本，出了批贷函，确定能放款了再垫资结清，然后重新在合作银行抵押和放款。

“把关人”怎么了

“抵押经营贷”为何成为信贷资金违规进入楼市的通道？较长的期限和审批漏洞是主要原因。

以往经营性贷款期限较短，短期内还款压力很大。目前不少银行推出了长达20年的“抵押经营贷”，期限已经与按揭贷款接近，每月还款压力变小。这为“抵押经营贷”变身房贷提供了可能性。

另一方面则是银行的审批漏洞。而审批漏洞是不是银行内部人有意为之，业内人士看法不同。

有股份制银行客户经理对记者表示，银行实际上很难精确追踪每笔贷款资金流向，市场上有一些专门用于走账的空壳公司，资金绕了几道之后就很难再查出去向了。

“资金要是去买了房，从资产质量的角度来看，风险要比经营贷小很多。真的小微企业经营贷，我们反而会很关注企业的经营状况及是否会逾期。”前述客户经理对记者表示。

对此，有中介机构人士对记者表示，中介机构在各家银行都有比较相熟的信贷业务人员。一些银行的业务员是了解资金实际用途的。“有些信贷员知道资金是用于购房，反而比较容易批复。毕竟资金用于买房，实际风险比用于企业经营低得多。”有中介机构人士对记者坦言。

这一说法也得到了一些银行人士的“承认”。某股份制银行分行副行长对记者表示，尽管监管层明令禁止，但“抵押经营贷”资金违规进入楼市一直时有发生。

他认为，银行如此操作，可能主要有资产规模和资产质量两方面的动机。“目前监管部门对各家银行的小微企业贷款余额占比有最低要求。这意味着，小微企业贷款余额达到一定规模，银行才能开展其他业务。长期以来，银行的模式都是‘傍大户’，于是各家都开始抢着做小微企业贷款，因为做大小微企业贷款才可能继续‘傍

大户’。因此不排除有些银行通过这种方式做增量做规模。另一方面则是出于资产质量的考虑。小微企业贷款不良率相对较高，考验的是银行风险定价能力。而房贷则是银行质量最好的资产之一，逾期率极低。有些银行尚未接受‘赚辛苦钱’的观念，不排除通过将少量‘抵押经营贷’变身房贷的做法来保持整体小微业务资产质量的稳定。”

监管出重拳

中原地产首席分析师张大伟指出，“抵押经营贷”进入楼市是个老问题，以往这类业务实际门槛不低，规模有限，对楼市影响有限。但目前值得警惕的是，一般企业经营性贷款利率与个人房贷利率大比例倒挂，金融套利的风险不容忽视。

违规信贷资金进入楼市一直是监管机构严打的领域。2020年4月，中国人民银行深圳市中心支行曾进行审查，要求辖内商业银行自查房产抵押经营贷资金违规流入房地产市场情况。2020年4月23日，央行上海总部召开上海房地产信贷工作座谈会，要求坚持“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。

2020年6月，银保监会发布《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》与《2020年银行机构市场乱象整治“回头看”工作要点》，在“房住不炒”政策方面，个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房成为监管部门关注的重要问题之一。据记者不完全统计，去年有多家银行因经营贷款资金违规流入楼市收到大额罚单，其中不乏国有大行、股份制银行，相关工作人员也受到处罚。

今年以来，在不到一个月的时间内，已有厦门银行、工行衢州分行、江西德兴农商行等多家银行因存在资金违规进入楼市问题而收到罚单。其中，经营性贷款被挪用于购房成为重点打击方向。

1月11日，银保监会嘉兴监管分局发布的行政处罚信息公开表显示，浙江稠州银行股份有限公司嘉兴分行因信贷管理不审慎，个人经营性贷款资金被挪用于购房，被处罚款人民币30万元。1月19日，厦门银行和工行衢州分行均因信贷资金违规流入楼市等被当地监管分局处罚。其中，厦门银行因个人经营性贷款资金被挪用流向房地产领域被厦门银保监局罚款20万元。工行衢州分行因信贷资金违规流入房市、股市等被银保监会衢州监管分局罚款95万元。