



莫开伟：骗借银行经营贷偿还按揭贷折射的金融问题值得重视



意见领袖|莫开伟

最近，全国不少城市一些按揭房贷者骗取银行经营贷用于偿还按揭贷款的现象又呈卷土重来之势。这种现象就是按揭房贷者与贷款中介机构合谋采取制造假公司、假现金流水采取房子抵押等方式从银行获取经营贷，通过几道转手后流入按揭房贷者手中用于偿还银行按揭贷款，使原本用于扶持实体企业的经营贷流入了楼市。



这种现象似乎已成一个金融顽疾，早就已被金融监管部门禁止，但缘何即又一直难以禁绝，呈现“野火烧不尽，春风吹又生”局面？从现实分析，原因是多方面的：比如银行信贷审核把关部门力量有限，难以对经营

贷所有过程实现全覆盖跟踪监管，加上贷款中介机构或小贷公司“太狡猾”、太高明，他们通过各种变换马甲的手段让经营贷陷入重重迷雾，难以被及时发现。还有现在各商业银行之间在经营贷的监管上缺乏有效协同平台，信息不对称严重，难以形成金融监管合力，也给各类中介机构、小贷公司违规操作经营贷以可乘之机。但这些还不是最关键的，经营贷流入偿还按揭贷款领域，最根本的问题在于经营贷与按揭贷之间存在较大的利差，迫使按揭房贷者千方百计想从银行获取经营贷，然后用于偿还按揭贷确实能起到减少还贷利息、减轻家庭经济负担之目标。

以一般房贷利率而言，执行的大都是贷款市场报价利率 LPR5 年期以上的贷款利率，而经营贷却是执行贷款市场报价利率 LPR1 年期贷款利率，1 年期 LPR 利率与 5 年期 LPR 利率之间必然存在较大的差距。以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2022 年 11 月 21 日贷款市场报价利率 LPR 为例：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%。两者相互之间的差价为 0.65%。这个利率对于按揭贷款数量大、贷款期限长的购房者来说，确实要多支付巨额的贷款利息。比如前几年，某购房者买了两套房，共有房贷 290 万元，一套房子的按揭贷款利率是 4.75%，一套房子的按揭贷款利率是 6.1%，每个月还贷款利息是 18000 元。这位购房者有自己的公司，通过中介做假流水账到银行办理了 3 年期经营贷，一次性还清了两套房子的贷款，按照 3.7% 的经营贷利率计算，他目前采取的是先息后本的方式，每个月还款 8000 多元，如果算上本金还款的话，每个月月供在 12000 元左右。每个月少了 6000 元，这对于一个家庭来说节省了

一笔巨大的开销。

显然，最近经营贷转换按揭贷款的生意之所以火了起来，主要还是受到今年以来，5年期以上贷款市场报价利率 LPR 多次下调以及小微企业贷款利率不断下降的影响。同时，正是因为经营贷与按揭贷款之间有如此之大的利息支出差额，才使得之前高利率获得银行按揭贷款的人想方设法通过贷款中介机构到银行获得经营贷以偿还按揭贷款减轻还贷压力，甚至不借造假骗取银行经营贷。市场有这样的需要，也让一些贷款中介机构包括地产中介、贷款中介、财务公司等等看到了“商机”，也借此机会开展业务，声称可以帮助购房者将手头利率较高的房贷转换成利率较低的经营贷，省下一大笔利息。于是，经营贷置换按揭贷之风也就越刮越猛了，成了一道亮丽的地下“金融风景线”。

但实际上，这种现象会带来很多金融隐患或风险，一些用经营贷偿还按揭贷的贷款人并不会减少多少还贷负担。因为经营贷置换房贷不仅存在诸多隐性收费，过程也较为复杂繁琐，后续还可能出现一系列风险隐患。比如据披露，中介公司帮贷款人申请经营贷，一般收取 1% 的服务费、0.3% 的套现费、1.5 万元购买公司的费用，算下来支出的贷款成本并不低。同时，按揭贷款人要想从银行获得经营贷，必须先将之前的按揭贷款全部还清，然后才能用房产去抵押银行经营贷，这就必须先从一些贷款中介机构或小额贷款公司先借过桥资金或过桥贷款，等经营贷的钱下来了，再把这笔钱还给中介公司，借款是按日利率收费的；如果经营贷拖的时间过长或者被

银行批不下来，那贷款人支付的贷款成本就惨了。尤其，贷款之后也会存在很大的风险，比如资金期限错配，当经营贷到期之后，不少贷款人有可能出现资金断链，还有后续银行检查发现贷款人有骗贷嫌疑收回贷款，那按揭贷款者不仅被抽回贷款导致偿还银行经营贷存在困难的风险，还要面临个人征信记录受影响、合同欺诈等问题，大有“偷鸡不成反蚀把米”的危险。

对于这种骗取银行经营贷用以偿还按揭贷款的行为，真的再也不能熟视无睹和麻木不仁了，要想办法从根本上加以解决；但是又不能一味只遵循原来那种单一的“只堵不疏”管控方式。因为，仅仅对经营贷置换按揭贷进行严厉打击，不仅难以“除恶务尽”，而且还存出现“金融监管趋严——暗藏潜伏——金融监管放松——泛滥猖獗”的恶性循环怪圈，无法做到彻底清扫干净，实现一劳永逸。

由此，我们金融监管机构和商业银行可换一种思路、改变一下监管方式，或许可以让经营贷置换按揭贷现象销声匿迹，甚至还可化害为利，使其不再成为我国民众金融生活之患。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_49994

