



小时调查

剥茧的手法

用一种贴钱的方式
让读者离真相更近一步

一对发现

一种抽丝

钱报小时新闻记者暗访,贷款中介如何违规将房贷替换为经营贷 诱人的低利率背后,藏诸多风险

本报记者 楼肖桑 蒋敏华

“先生,利率最低3.2%的银行贷款需要吗?”

最近,推荐房屋抵押贷款、资金过桥的营销电话又多了起来,贷款中介极为活跃。前几年,这些贷款中介多为推荐房抵经营贷,怂恿购房者拿这笔资金去摇新房,去炒房,而如今,他们又怂恿人们将高利率的房贷替换为利率较低的经营贷。

顾名思义,经营贷是用来帮助企业,用于买房或者还房贷都是违规操作。一通通推销电话的背后,究竟隐藏着哪些风险?钱江晚报·小时新闻记者进行了一番调查。



办理经营贷的中介机构正大力招人



找中介违规代办经营贷 350万元要付20万元服务费和手续费

今年8月,钱江晚报·小时新闻曾报道过,选择提前还贷的购房者比往年多不少。这其中,不乏有人通过抵押房产,将房贷“替换”为经营贷。究其原因,是这些购房者买房时的利率较高,而如今经营贷的利率较低,购房者先将按揭还清,再将房屋抵押,从而实现高利率向低利率的转换。

事实上,名下没有公司的普通购房者即使对经营贷的低利率动心,也无法办理这类业务。而贷款中介却通过违规操作来包办这一切,并收取高额的服务费。

本周二,钱江晚报·小时新闻记者以想办经营贷为由,约见了一家金融中介机构。这家公司的办公地点位于钱江新城的一幢写字楼内,在将近一个小时的沟通中,记者了解到,不论购房者名下是否有公司,贷款中介都能代办经营贷款,一般抵押额度可以达到房屋总价的七成,全部流程下来要收取抵押额4%~5%的服务费。

“我们会带你去银行拉征信、做评估,再给你

挂靠一个公司,这样就可以办经营贷了。并且这种挂靠是没有痕迹的,天眼查、企查查这些App都查不到。”这家公司的一位中介人员透露,所谓的“挂靠”就是他们会安排一家公司,让购房者和这家公司签订一份类似分红的协议,以“暗股”的形式将材料提供给银行,银行会认定购房者也是企业的经营之一,就可以办理经营贷。

此外,因为办理经营贷需要提前将现有的按揭还清再进行抵押,如果购房者自有资金不够,这家公司还提供“资金过桥”的服务,按照每天千分之一利息收取。该中介表示,还贷到抵押再到放款,整个流程基本上要两周时间。

以一套总价500万元的房屋为例,如果贷款350万元,这家中介公司“过桥”再加上办理抵押业务,差不多要收取20万元的手续费和手续费。

中介表示,类似的业务他们已经办理过很多,并且服务费在经营贷放下来后再支付,相应条款也全部会在合同中写明。



诱人的低利率背后 潜藏着诸多风险

去年最高超过6%的房贷利率,通过贷款中介的违规操作,就能“替换”成3.5%左右的经营贷利率,节省不少利息,的确能让一些购房者动心。但是,这种做法其实潜藏着不少风险。

首先,因为不同银行的政策不同,中介往往会带着购房者跑好几家银行去拉取个人征信,而在银行眼中,这种行为是妥妥的减分项。“一个人一个月内查询贷款审批类征信超过3次,银行一般就不太愿意接他的业务了。”某城商行工作人员表示,这样的情况说明这个人可能资质存在问题,或者说想到处借钱,资金去向会有风险。

其次,在中介“帮助”购房者获取经营贷资格的过程中,大部分中介的做法是为购房者包装一个空壳公司,让其成为公司法人或股东。然而,这样的公司本就风险极大,甚至有可能已经存在

巨大的债务风险,购房者或许能成功办理抵押,但却不知道自己已经无形中背上了巨额债务。

此外,办理经营贷对公司流水也有要求,贷款中介为了包装好空壳公司,还要制作假的财务报表等。记者在暗访贷款中介时,对方表示如果想抵押500万元,需伪造1000万元的流水证明。

所以在办理经营贷时,购房者有可能“偷鸡不成蚀把米”,甚至要承担法律风险。

更大的风险在于,违规办理经营贷可能失败,此时购房者若已经向贷款中介借钱还掉了按揭,意味着变成欠贷款中介巨额债务。以500万元为例,每天千分之一的利息,一天就是5000元。根据法律法规,借贷双方约定的利率超过年利率36%,超过部分的利息约定无效。贷款中介设置的千分之一日息,正好卡在36%的年利率。



银行称严禁和中介合作 有工作人员因此被开除

当记者质疑5%的服务费过高时,中介隐晦地表示“现在找人办事肯定要花钱”“我们也要向银行的人打点”,意为购房者缴纳的这笔服务费,有一些最终进了银行工作人员的口袋。

“一般来说银行都不允许跟贷款中介合作。那些自称和银行有合作的中介,多半只是与银行

业务员个人之间存在某种合作关系,银行是不认的。”某

银行人士告诉钱江晚报·小时新闻记者,购房者接到这类电话一定要谨慎。

“我们是严禁和贷款中介合作的,之前

有一个同事就因为和中介合作被开除了。”一位银行的客户经理如此告诉记者。

在她看来,通过中介来办理房抵

贷业务,存在诸多风险,“中介往往会夸大他们与银行的合作关系,声称可以拿到极低的利率,或者可以帮助‘包装’和‘洗白’以求顺利通过贷款审核。可问题是,中介做的是一锤子买卖,后期如果抽查发现问题,比如贷款客户提供的流水造假或者名下并无真实经营平台,这时根本就找不到中介,即便找到了对方也不会认账,只能自己背锅。”

即使成功办理了经营贷,也并非放款之后就万事大吉,因为贷后往往还会有银行自查和银监抽查。就比如去年曾有一段时间,银监部门要求各地严查经营贷违规流入楼市,一些违规案例不断浮出水面。这些遭查处的违规贷款客户,都会被银行要求提前还贷。

“如果贷款客户虚构贷款用途,或者在中介的帮助下提供了虚假的贷款材料,显然涉嫌骗取贷款。在司法实践中,以欺骗手段取得100万元以上贷款,或者给金融机构造成20万元以上经济损失的,就有可能构成骗取银行贷款罪,刑期在3年以下。如果情节特别严重,骗取的贷款金额超过500万元或者造成的经济损失超过100万元的,刑期一般3年以上7年以下。”浙江君安世纪律师事务所肖琳律师提醒说,违规办理经营贷的法律风险很大,千万别踩过界。

