



调查动机

银保监会近日公布了8张行政处罚罚单,其中5张罚单处罚原因涉及个人经营贷违规流入房地产市场、个人经营贷制度不审慎等。近年来,随着国家对小微企业的支持力度加大和贷款市场报价利率逐步走低,多家商业银行的经营贷利率下调至4%以下,低于多地首套房按揭贷款利率,且远低于二套房贷款利率。由于存在较大的利率差,一些中介活跃在推销经营贷的前线,忽悠群众将手头利率较高的房贷转换成利率较低的经营贷,声称可以省下下一大笔利息。然而,真有这样的好事吗?经营贷置换房贷背后隐藏着怎样的风险?《法治日报》记者对此展开了调查。

存在隐性收费 续贷不一定成功 或影响个人征信

经营贷换房贷暗藏诸多风险

□ 本报见习记者 张守坤 □ 本报记者 陈磊

“我们可以代办‘转贷降息’,对您来说特别合适。”近日,家住广东省广州市的王蕊(化名)接到一名从事资金周转服务中介的电话。对方称,相对于目前的房贷利率,经营贷利率低至3.2%左右,若选择置换,每年可为她省下上万元贷款利息。王蕊心动了。去年,她买了一套二手房,总价约250万元,纯商业贷款利率5.5%,月供超过8000元,感觉到压力特别大。在听到中介介绍的“经营贷置换房贷”办法时,王蕊很快来了兴趣。中介告诉她,经营贷是商业银行针对中小企业或个体工商户推出的贷款产品,目的在于减轻企业从事商业经营活动时的负担,“房贷转经营贷,都是通过正规银行放款的,绝对安全”。

据了解,办理经营贷的基本条件,申请人必须是一家企业的法定代表人或者最大股东,且该公司经营资质要达到一年以上。目前市场上很多中介对于不符合资质的贷款人也宣称,通过一番“私下操作”也能让对方顺利拿到钱、省下钱。

暗箱操作以贷换贷 宣称降低还贷成本

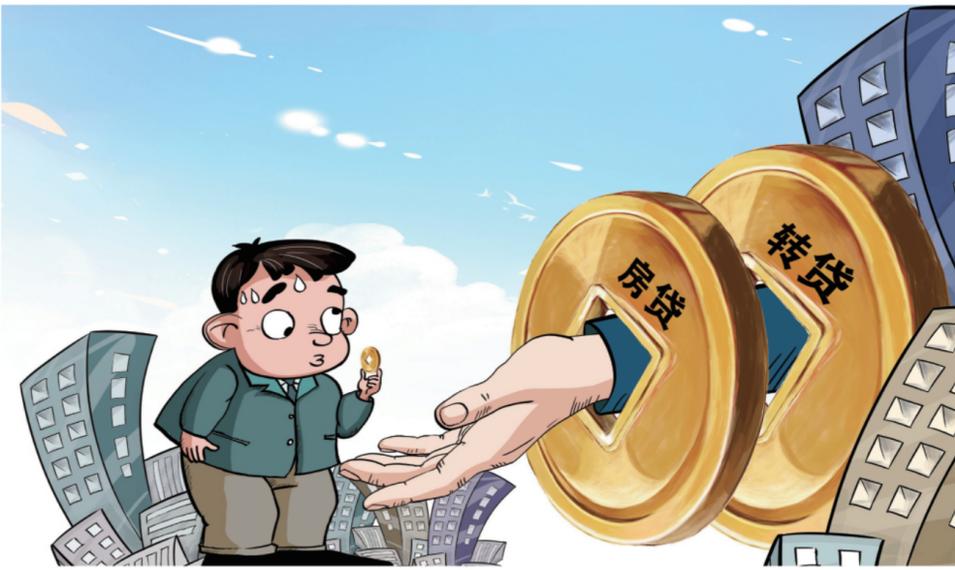
记者采访发现,有不少人收到过金融中介、房地产中介的推销短信或电话,称可以通过经营贷置换房贷达到降息目的。

据了解,经营贷主要用于支持小微企业和个体工商户的经营发展,贷款额度一般为抵押物的七成甚至更高,而且融资门槛和利率较低,银行向小微企业发放的贷款利率普遍在4%以下,一些银行甚至可以做到3%左右,低于房地产市场首套房尤其远低于二套房利率。

一位银行内部人士告诉记者,小微企业在申请经营贷时,银行会要求企业营业执照至少满一年,有实际经营地点,企业流水可以覆盖贷款本息偿还。此外,用于抵押的房产要结清之前的贷款。

但这些限制条件在一些中介看来并非难事。北京市某房地产中介公司贷款专员李女士向记者介绍,房贷通常通过以下操作手法转换成经营贷:假如你手上有200万元房贷,想要提前还款却没有充足资金,中介会先把还贷的钱借给你,你还清房贷后,房产得以解押。之后,中介会让你以该房产作为抵押物向银行申请经营贷,等贷款批下来再用这笔钱偿还欠中介的债务。最后,你名下拥有经营贷,同时按期支付经营贷的利息。

“与房贷相比,经营贷都是先息后本,每个月还的都是利息,还贷压力会小很多。”李女士说,“如果名下没有公司,我们会负责帮你办,经营流水、地点等资料也能操作,银行审核基本都能过,后续也不会有风险,只需要付一定的手续



费即可,手续费一般是贷款额的1%左右。”

隐性收费不可小觑 实际负担可能增加

“转贷降息”,这个宣称能减少数十万元利息的诱惑,是否暗藏陷阱呢?在和多位中介沟通后,记者了解到,经营贷置换房贷,不仅存在诸多隐性收费,后续还有一系列未知风险,比如扰乱金融市场秩序,可能会对购房者征信产生不可逆的影响等。

“转贷降息”,这个宣称能减少数十万元利息的诱惑,是否暗藏陷阱呢?在和多位中介沟通后,记者了解到,经营贷置换房贷,不仅存在诸多隐性收费,后续还有一系列未知风险,比如扰乱金融市场秩序,可能会对购房者征信产生不可逆的影响等。

“以贷款金额200万元,经营贷贷款时间5年计算,中介费至少要2万元,过桥垫资费、空壳公司维护费等费用需要8万元左右,粗略估算办经营贷成本就要超过10万元。”来自安徽省滁州市的房地产中介牛奇(化名)介绍道。

他举例称,若按照房贷利率5.7%、等额本息25年计算,200万元房贷每月月供1.25万元,利息总额175.65万元;假如5年期经营贷年化利率3.7%,每月月供6167元。看上去每月月供可以节省6333元,却忽略了本金带来的压力,经营贷本息后本,前面偿还的都是利息,5年后需一次性归还本金200万元,到时如果一下子拿不出这么多钱怎么办?

“相比于房贷长达二三十年的还贷周期,经营贷的贷款期限往往只有3至5年。置换之后,贷款人的还款压力骤增。如果没有足够的现金流支撑,购房者就要面临违约风险。虽然可以走新一轮流程重新贷款,但这又得面临被‘割韭菜’,更何况一旦将来政策有变或贷款收紧,能否重新获得贷款也是未知数。”牛奇说。

“在经营贷置换房贷过程中,一些中介只告诉购房者好处,而选择性不说存在的风险,甚至在运作过程中提出增加服务费。购房者真得三思而后行。”牛奇告诉记者,如果条件允许,正常通过银行提前还房贷,要比用经营贷

置换房贷更安全、更省钱。

短贷长投违反约定 或存在流动性风险

值得注意的是,记者调查发现,目前想提前还房贷也不容易。来自北京市丰台区的王洁(化名)去年8月购入一套房产,贷款260万元。最近她想提前还款,却发现通过银行App申请线上提前还贷业务时困难重重,银行工作人员解释称“系统升级出现bug”,需要和银行预约线下提前还款。

来自安徽、江苏、重庆、山东等地的购房者也遇到了类似问题,记者还注意到,即便能够成功申请到提前还贷,流程也很复杂,如果银行不支持App或网站办理,那么线下办理流程更麻烦,有时需要花费几个月时间。

短贷长投违反约定 或存在流动性风险

对于购房者来说,经营贷置换房贷,虽然表面上看能降低资金成本,但可能会对自身征信产生不可逆的影响。

“在许多中介的运作下,经营贷的贷款期限也能够被拉长到和房贷差不多,但这中间存在续贷行为,比如每3至5年向银行递交一次申请材料,接受一次审核,风险恰恰藏于其中,中介帮忙办理的材料均系伪造,经不住多次审查。”牛奇说。

华东政法大学房地产政策法律研究所所长杨勤法认为,将经营贷置换为房贷,以获取利率差,违反了借款合同的约定。银行的借款合同条款都会约定借款用途,借款人未经贷款银行同意,将经营贷挪作购房,依据民法典相关规定,贷款银行有权提前收回贷款或解除合同。

“贷款银行提前收回贷款,购房人的还款压力会大幅增加。因经营贷期限较短,购房贷款期限长,经营贷转房贷会造成短贷长投,这

会给购房者形成流动性风险。”杨勤法说。

北京瀛和律师事务所律师胡云云告诉记者,国家明令禁止企业经营贷资金进入楼市,中国银保监会多次下发通知“禁止经营类贷款违规进入楼市”。经营类贷款进入楼市后一旦被查处,银行可能会收回贷款,影响个人征信,甚至有被认定为贷款诈骗或合同诈骗的风险。

刑法规定,以欺骗手段取得银行贷款,给银行造成重大损失或者有其他严重情节的,处三年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金;给银行造成特别重大损失或者有其他特别严重情节的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。

为了维护房地产市场健康发展,防止经营贷违规流入楼市,有关部门一直在行动。

2021年7月28日,中国银保监会办公厅等联合印发《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》,要求银行机构加强借款人资质核查,加强经营用途贷款“三查”,落实各项授信审批要求,不得向无实际经营的空壳企业发放经营用途贷款。

与此同时,从去年下半年开始,金融监管部门有序调整楼市金融监管政策,全国房贷利率进入调降期,尤其今年以来,央行多次下调贷款市场报价利率并降低房贷利率下限,推动全国各地房贷利率大幅度调降。

“监管部门应加强贷款信息共享,及时了解经营贷的具体流向,发现违规流入房地产市场的,要立即查处,并予以处罚,包括拉入贷款黑名单等征信措施。银行要关注客户资金流向,对可疑的资金流动,要及时向监管部门报告,对于违规流入的,该提前收回的,应提前收回经营贷。中介及购房者要有守法、守纪的观念,不贪图小利而违法违规。”杨勤法说。

漫画/李晓军

□ 本报记者 陈磊

2014年,国务院颁布《不动产登记暂行条例》,2021年1月1日开始实施的民法典也对完善不动产登记制度提出了新要求。近日,自然资源部发布不动产登记法(征求意见稿)(以下简称征求意见稿),向社会公开征求意见,为期一个月。征求意见稿共9章126条,包括总则、登记机构和人员、登记簿和权属证书、登记程序、权利登记等。

征求意见稿设计了哪些主要登记制度?有哪些亮点?征求意见稿的公布是否意味着不动产登记立法进程的加快?有何意见建议?围绕这些问题,《法治日报》记者采访了北京理工大学法学院教授、民法典研究中心主任孟强和北京市物权法学会研究会副会长毕文强。

事关千家万户重大利益 不动产登记亟待法治化

记者:不动产登记立法何以如此重要?

孟强:不动产是人民群众最重要的财产,不动产登记关系千家万户的重大财产利益和财产安全。对于不动产这种非常重要的财产权利,依法通过登记的方式明确其归属,事关我们每一个人。从物权法到民法典,对于不动产的变动,一般都是采取登记生效制度。比如不动产买卖、赠与,不办理转移登记,就是不办理过户,当事人之间的约定不能发生物权变动效力,受让方不能取得不动产的权利。所以,依法明确登记制度,包括不动产登记机构的设置,具体登记审查要件,登记错误的赔偿责任等,都需要通过专门的不动产登记法加以具体规定,保护交易安全,保护老百姓的不动产权利。

毕文强:近年来,产权保护越来越重要,国家越来越重视不动产登记立法工作,制定不动产登记法迫在眉睫。随着《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范(试行)》的颁布实施,我国已逐步建立起不动产登记制度体系,不动产登记统一登记工作取得了丰富的实践经验和立法成果,保障了不动产登记统一登记制度落地实施。

新时代,不动产登记工作面临新形势,新要求。一方面,随着改革不断深入,产权保护的重要性与行政法规、规章效力层次较低的矛盾日益凸显;另一方面,各地形成很多好经验,亟待立法总结提炼,推进不动产登记法治化。

记者:从不动产登记立法进程来看,此次发布征求意见稿的意义何在?

孟强:2014年,国务院颁布《不动产登记暂行条例》。2015年,中共中央、国务院印发的《生态文明体制改革总体方案》提出推进确权登记法治化。2016年,《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》要求,进一步完善现代产权制度,推进产权保护法治化。2021年1月1日开始实施的民法典也对完善不动产登记制度提出新要求。

从2014年出台《不动产登记暂行条例》到如今公布征求意见稿,一方面说明,在8年时间里,我们在不动产登记法治化问题上已经形成一定的共识,为制定不动产登记法打下坚实的社会基础;另一方面,不动产登记工作取得的丰富实践经验和立法成果,也为制定不动产登记法打下坚实的立法基础。

因此,征求意见稿的公布,意味着不动产登记法的制定工作已经提上立法日程。

记者:不动产登记法预计多久能够出台?

孟强:征求意见稿共9章126条,包括总则、登记机构和人员、登记簿和权属证书、登记程序、权利登记等,从内容上看已经相当完善,不动产登记法已列入十三届全国人大常委会立法规划一档项目,所以立法进程应该会很快,3至5年内就有可能颁布实施。

规定设立不动产登记官 提出不动产登记电子化

记者:与《不动产登记暂行条例》相比,征求意见稿最主要的亮点有哪些?

毕文强:从立法目的与立法框架上来看,征求意见稿在不动产登记实践基础上进行了系统化梳理,使我国不动产登记制度首次有了统一逻辑框架,更具有体系性和实操性。

登记的权利类型增加了。由原来的9类增加到13类,增加了国家自然资源所有权、居住权、探矿权和采矿权以及取水权,同时在原有的森林、林木的所有权的基础上增加了使用权,土地承包经营权增加了土地经营权,也为了登记的便利。

建立不动产登记官制度。该法设立不动产登记人员职称,并对登记机构和登记人员有了明确的要求。登记机构中明确要求就有关登记事项询问申请人并制作询问笔录,并对询问内容及专门的事项进行了规定;明确了登记人员的审查义务及实地查看义务。对登记机构和登记人员的登记工作有了明确系统的标准规范。

对登记类型、登记原则,登记的权利类型均作了细化的规定,非常有利于实际操作。首次明确依申请登记、属地登记、一体登记、连续登记的原则,特别是一体登记与连续登记,对于有效保护申请权益有积极作用。同时对于各类型的权利登记也作了细化,比如对因继承或受赠取得不动产申请登记的,细化了不动产登记机构确认继承权的依据类型,如人民法院生效法律文书、告知承诺制、遗产管理人、公证等方式,首次提出告知承诺制可以确认继承权,并对告知承诺制有部分规定。

完善土地承包经营权、土地经营权和宅基地使用权的登记,有利于乡村振兴与农民权益保护。进一步完善了土地承包经营权的登记规范,并对土地经营权的登记确权予以规定,这从法律上进一步保护了农村集体土地流转,进一步维护了交易安全。同时,对于宅基地使用权的完善,也有利于下一步推进农村宅基地的相关改革,对于进一步盘活农村资产,增加农民收益渠道有着较为重要的影响。

孟强:征求意见稿严格落实民法典关于不动产登记的一些基本原则和重要制度,使其得以细化,有利于民法典相关规定的落地实施。

征求意见稿的内容非常丰富,吸收了《不动产登记暂行条例》实施以来的有益经验,完善了相关登记规则,体现了近年来不动产登记实践中的法治进步。

征求意见稿特别强调运用互联网、大数据技术手段实现不动产登记的电子化,体现了科技发展的时代特色。

征求意见稿体现了民法典和其他法律中的不动产物新类型,使这些权利能够进行登记。比如,民法典规定了居住权,征求意见稿明确提出居住权的登记问题。再比如,农村土地三权分置改革以来,土地承包经营法和民法典中都对此作了相关规定,征求意见稿还对土地承包经营权和土地经营权的登记规则进行细化等。

登记程序应尽可能细致 权利行使和救济需明确

记者:您认为征求意见稿还有哪些地方需要补充或完善?

孟强:对于一些重要的不动产权利类型,例如不动产信托登记,征求意见稿没有相应规定。根据信托法,设立信托,对于信托财产,有关法律、行政法规规定应当办理登记手续的,应当依法办理信托登记。但征求意见稿并没有提到信托登记,这就导致以不动产作为信托财产的信托,仍然无法办理信托财产的登记,这对于信托制度的落地生根、发挥作用存在不利影响,因此建议草案将不动产信托登记纳入其中,设置为登记的一种类型,使信托财产得以明确归属,信托法律关系得以彰显。

此外,不动产登记制度主要是程序性规定,目的是建立其保障不动产权利人的具体规范流程。不动产登记法应当尽量贴合实际,具有可操作性,可执行性。因此,建议征求意见稿应当将登记程序尽可能规定得细致详尽,才有利于登记部门的实务操作,也有利于不动产权利人的权利行使和救济。

毕文强:征求意见稿第十六条、第十七条、第十八条对于首次提出的登记代理制度、登记责任保险、登记赔偿基金,需要进一步完善。建议征求意见稿补充不动产登记与确定权利(确权)的区别,登记机构只对权属无争议的不动产予以登记。对于有争议的不动产权利的确定可以明确申请人的救济途径。

征求意见稿第二十九条规定,自然人处分不动产,委托代理人申请登记的,受托人应当经不动产登记机构见证,建议对如何见证作出说明。

对权利人忘记注销或不注销,建议法律有明确规定权利灭失情形或可以依职权注销。

专家解读不动产登记法征求意见稿 首次提出告知承诺制可确认继承权

感光度

丁子问题



▲ 近期,广东省广州市疫情形势严峻,公安民警连续作战,有序落实管控区域的各项防疫工作。图为民警在海珠区抗疫一线指引群众扫码登记通行。

本报记者 邓君 本报通讯员 陈穗燕 摄



▲ 重庆市九龙坡区人民法院执行局干警近日在社区开展志愿服务,协助社区维护核酸检测现场秩序。

本报记者 张海峰 本报通讯员 渝法宣 摄



▶ 在疫情防控中,河南省郑州市两级法院发挥信息化优势,做到抗疫与审判业务同步进行。图为中原区人民法院民事法官线上开庭断案。

本报记者 赵红旗 摄