

利率低至3.1%?

高利率房贷“转贷”

真有那么香?

别想得太简单了……



“宁波某家银行为了完成KPI,对之前的高利率房贷客群,推出按揭转贷业务优惠方案。3到10年期,年化3.1%,先息后本随借随还。这也是目前各大行纷纷迎来提前还贷潮的原因,对比下可省几十万元利息,内卷严重……”

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。

有不少市民频繁接到推销电话,部分“资金中介”借机营销,试图为那些想提前还房贷、节约利息支出的人提供所谓的“转贷”服务。

“转贷”果真能节省一大笔利息?“转贷”合规吗?带着这些疑问,记者展开了调查。

「转贷」究竟是怎么回事?

近日,有网友爆料目前各大银行纷纷迎来房贷的提前还贷潮,在此环境下,市场上涌现出了一些针对之前高利率房贷客户按揭业务的优惠方案。

按照网友的爆料,记者联系上了提供所谓“转贷”优惠方案的客户经理。对方自称是北仑的一家商务信息咨询公司的员工。交谈中,该客服经理极力向记者推荐用银行“经营贷”转换“房贷”,并且向记者描绘了转换的路径。

该客户经理透露,办理经营贷的条件为贷款人名下有公司、公司有经营的流水证明信息。如果公司比较优质(如规模、流水较大、经营期限较长),经营贷的年利率最低可以做到3.1%。

对于名下没有公司的人,她所在的机构可提供房贷转经营贷的“一条龙”服务。“名下没有公司

也可操作,先筹资把没还的房贷提前还了,再用房子做抵押申请经营贷,经营贷批下来后拿去还筹资,之后还经营贷即可。”

该客户经理声称,她所在的机构和各家银行都有合作,和一些银行的关系“非常硬”,只要贷款人的资质好,办理业务很容易。

为了说服记者,她还亮出了数据,声称自去年12月以来,她所在机构“转贷”业务量已经超过8000万元。

“现在经营贷的利率3打头,之前你买房的利率5打头,中间节省的利差不香吗?”在推销话术上,这位客户经理很有一套。

但记者调查发现,贷款中介宣称的垫资费按日计息,收取的日利率一般在万分一以上,有的超过万分之五;收取的手续费为经营贷款金额的1%-2%。借款人因此付出的成本并不低。

“不合规”,且态度坚决。

某股份制银行支行行长表示,当前宁波各银行首套房房贷利率仅有4.1%,而在几年前贷款买房的人,其房贷利率大多处于5%-6%的高位。这种情况下,部分人就会想方设法去降低利息成本,让部分中介有机可乘。

“资金中介机构提供的‘一条龙’也是连环套,流程其实很繁琐,还容易被套路,不正规的资金来源不做推荐。”上述银行业人士表示,“还贷潮之下,存量贷款者也不能盲目从众,尤其需要慎重考虑通过‘过桥资金’提前还贷。”

「经营贷」入楼市被明令禁止

事实上,经营贷已存在多年,主要是银行针对中小企业主或个体工商户推出的融资产品,借款人可以通过房产抵押等担保方式从银行借款,用来盘活个体企业资金。

而“转贷”则是购房者经过资金中介公司一番操作后,将年利率在3%以上的经营贷与年利率在4%甚至5%以上的房贷进行置换。

“转贷是扰乱金融秩序的行为,易加大楼市泡沫,被监管部门明令禁止。”对于上述资金中介的行为,多位银行从业人员均表示

当心“馅饼”成陷阱

经营贷换房贷,真如中介所言那样“香”吗?

记者采访了不少业内人士,他们都表示,用经营贷置换房贷这件事本身就面临着重重政策和法律风险。当然,绝大部分中介也不会把其中所有的风险告诉贷款人。

第一重风险,在信用

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》,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。

“一旦发现贷款被挪用于房地产领域的,将立刻收回贷款,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。”宁波某银行信贷部门的客户经理告诉记者。

可以感觉到,去年以来,监管力度明显加强。记者查阅了宁波银保监局公开的行政处罚决定书,仅2022年,宁波有近10家银行因为“个人经营性贷款‘三查’不审慎”“个人经营性贷款违规流入房地产市场”“信贷资金违规流入房地产领域”等违法违规行为被行政处罚。

第二重风险,在续贷

大部分银行会要求经营贷贷款人1年或3年,最多5年续签一次,利率越低,续贷的间隔越短。每次续贷,银行还会按程序审查这家企业的贷款资质和经营情况。

有客户经理表示,最近两年,国家为支持实体经济,正常经营的小微企业基本都能无本

续贷,但不排除政策改变,贷款利率上浮的可能性,“银行不会保证一定会成功续贷,更不会保证续贷时利率与原来一样。”

第三重风险,在法律

“贷款中介”制作提交虚假材料导致贷款人涉嫌骗取银行贷款,情节严重的,将被司法机关依法追究刑事责任。另外,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”,中介提供的“过桥资金”如果出了问题,贷款者不仅拿不到钱,还将陷入债务纠纷。

除此之外,部分“贷款中介”诱导或强制贷款人向其借用过桥资金、收取高额“过桥资金”费用、中介服务费用等,综合成本实际可能超过银行房贷利率。部分“贷款中介”获取贷款信息等个人信息后,在贷款人不知情的情况下向他人泄露,出售谋取非法利益,甚至还出现骗走其贷款的情况。

可见“转贷”糖衣之下,不是甜蜜,而是可能面临的“自食苦果”。

去年12月,浙江银保监局面向消费者特别发布了一则提示——经营贷换房贷,不是“馅饼”是陷阱,提醒消费者警惕“贷款中介”诱导,认清违规转贷背后隐藏的风险,依法依规办理贷款业务,诚实守信,按照合同约定使用贷款资金,共同维护良好市场秩序。

记者 周雁 王心怡