

想省利息提前还贷? 一些公司和中介蠢蠢欲动

“转贷降息”暗藏多重风险

现状 中介扎堆转贷业务

几天前,市民张女士接到了自称是工行信贷员的来电,上来就劝她转房贷,利率能做到3.35%。

张女士添加了这位信贷员的微信,对方发来了一个算账的表格,转贷后利率为3.25%、贷款300万元的情况下,和买房按揭贷款30年相比,经营贷款30年可以省169万元。

“我不可能给您赚169万元,但我可以给您省169万元,超过4.5%以上的按揭利率可以转化为3.35%左右。”对方几乎每条朋友圈都在推荐“房贷低息置换”。

没过两天,她又看到一篇贷款攻略文章,介绍了房贷转经营贷的各种操作细节。

“为了换房,未来越来越多改善需求客户会加入经营贷置换高息房贷潮。”文章给出如此预判,还附上了咨询师的联系方式。

按多位贷款中介的介绍,购房者需先借钱结清房贷,再将房屋以个体工商户或

企业法人、实控人、大股东的名义抵押给银行,以此借出经营贷。这笔借来结清房贷的资金,通常也被称为“过桥资金”。若个人不是个体工商户或名下没有公司,一些贷款中介还可以提供办理壳公司的渠道。

记者以购房人身份咨询了一家贷款中介业务员,详细了解转贷的操作流程。

“首先需要贷款人经营一家公司,要么您朋友有公司能给您加上股东,要么我们帮着收购企业。”这位业务员介绍,用户选择全款买房,自有资金不够可使用公司提供的过桥垫资,用新房本办理经营贷,顺利的话10天就能完成转贷,经营贷的利率最低能做到3.35%左右,比5.35%的二套房贷利率低了不少。

面对记者提出转贷存在风险的疑虑,对方表示:“我们合作的都是大银行,您只需要做到公司的确存在、按时还款就没问题。”

新华网消息 近段时间,一种叫做“转贷降息”的生意正暗流涌动。他们盯准的,是一些感到房贷利率高、想提前还贷省利息的人。在某些金融公司和贷款中介口中,只要经过他们的一番运作,房贷就可以转化为利率更低更“省钱”的经营贷。记者调查发现,尽管他们都声称可规避贷后检查,但这背后涉及的多种费用和复杂流程,暗藏多重风险。

转贷风险

市场

花式宣称省钱
贷款利息降低
多转为经营贷
称可躲避检查

操作

需要各种资料
配合借壳公司
怂恿使用垫资
赚取多种费用

声音

风险多隐患大
存在违约可能
别贪短期利益
选择正规途径

生意 经营贷成“香饽饽”

“6招教你降低房贷利率”……随着提前还贷需求逐渐增加,互联网平台上,有更多房地产领域的中介经纪纷纷发布“转贷降息”信息。一名中介还直接表示,之前5.68%至6.3%的利率,都可以安排到3.8%。

记者发现,类似信息和业务的频频亮相,主要瞄准的是想提前还房贷,节约利息支出的人群。在一些中介和金融公司口中,即使是超过利率5%及以上的房贷,也可以轻松降到3%至4%之间。“转贷降息”的主要贷款类型均是经营贷。

近几年,随着国家对中小微企业支持力度的加大和贷款市场报价利率逐步走低,很多银行的经营贷利率已下调至不到4%的水平。以北京为例,目前,北京地区二套房贷利率为5.35%,高于经营贷利率,两者之前的利率差留下了套利空间,也成了中介引诱购房人的理由。

“房子在哪个区,是否70年住宅”“您和家人是什么性质的工作”“名下有没有

公司”……一番了解后,某金融服务公司的贷款业务经理表示,“咱们可能要转贷的方式,是以企业金融贷的形式转。”

她给出了一个转贷方案——年息约3.25%,授信期限20年,最长按30年等额本息还款。当询问为何会转到经营贷时,其回应“所有的转房屋抵押贷款都是。只要超过100万,咱们办理的就是经营贷。利率低了这么多,能省不少钱。”

经营贷是面向个体工商户、小微企业等经营实体,且用于经营性用途的贷款。但在提供“转贷降息”“以贷换贷”生意的人口中,经营贷无疑是房贷“转贷降息”的一个“香饽饽”,且有方式规避贷后检查。

另一家“一站式贷款服务平台”的贷款经理,简单了解信息后,同样给出了转经营贷的方式,他宣称利率可以降至3.5%。并透露,自己所在的公司已经经营了十几年,可以提供最简便的转贷降息流程和方式,“最近,我们都转了几十笔了。”

套路 “借壳垫资”风险多

转经营贷,大概是什么流程?名下没有公司又该怎么办?调查发现,这些担忧在“业内人”眼里,都不是问题,只要“借壳”一个公司即可。而这需要个人提前准备好身份证、户口本、结婚证、房产、流水和征信记录等资料。

以房贷还剩100万元,需筹措资金提前还清贷款为例。前述“一站式贷款平台”的贷款经理称,如果要转经营贷,需要有一个公司做“壳”,先给还款者“过户”一个公司,然后用这个公司来做借款主体。

类似操作方式大同小异。另一家金融服务公司经理也表示,“跟企业其实是没大关系的,企业只是你用来经营的一个噱头。”这背后,相关公司或中介之所以愿意“垫资”,必然会牵涉费用。经过粗略了解,如果是转为经营贷的“转贷降息”,且需要相关公司或中介垫资,普遍存在手续费、“服务费”“三方费用”等不同费用。同样是“转贷降息”100万元,有的收取各类费用超过2万元,有的前前后后需要约5万元。

各类名目的费用多少暂且不说,“转贷降息”可能暗藏的合同风险不可不防。银保监会此前就发出风险提示,不法中介为牟取非法利益,往往怂恿消费者使用中介的过桥资金偿还剩余房贷,并从中收取垫资过桥利息、服务费、手续费等各种名目的高额费用,这种将房贷置换为经营贷的操作隐藏着违约违法、高额收费、影响个人征信、资金链断裂、侵害信息安全等风险。

银保监会表示,根据相关监管规定,经营贷须用于生产经营周转。银行与消费者贷款合同会明确约定贷款用途,但在“转贷”操作下,银行若发现经营贷款资金未按照合同约定使用,最终将由消费者承担违约责任,不但可能被银行要求提前还贷,个人征信也会受到影响。

辽宁银保监局近日发布的风险提示称,违规转贷的做法存在四重风险,包括经营贷风险、信用贷风险、财务风险和个人信息泄露风险,提醒消费者增强风险意识,依法合规办理贷款、还贷业务。



回应 别冒险贪短期利益

“最近如果要提前还房贷,是需要排期的。您如果最近就申请,预计得三个月往后。”北京银行一支行工作人员说,对“转贷降息”“以贷换贷”有所耳闻,从他的经验和角度来讲,不建议市民这么操作,因为风险点多风险也大。

这名工作人员介绍,类似操作短期看起来是“省钱”了,但这样的贷款签合同多为两三年、两三年就要续签一次。“未来,能否每一期都续上是个问题。同时,现在给你说

的是利率三点几,也不能保证未来都这样低。即使落到合同里,过几年对方也存在违约的可能。”

“那些小贷公司、金融公司或中介,主要是为了挣所谓的‘过桥费’、手续费等。”这名工作人员表示,即使是用一些途径获得了较低利率的贷款,长期看不确定性和风险都非常高。“个人收入稳定,月供没有压力的情况下,可预约提前还款或留点现金以备不时之需,而不是寻找这样风险多的操作方式。”