

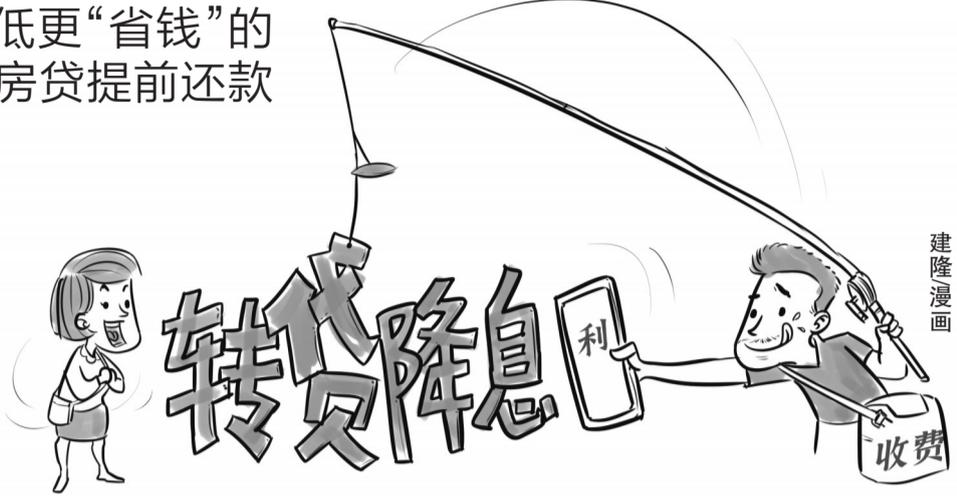
提前还贷排队,“转贷降息”可行吗?

一些公司和中介将房贷转为利率更低更“省钱”的经营贷,但这背后暗藏多重风险;为解决房贷提前还款难问题,多家银行已下发通知加快解决

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。

预约时间长、转贷陷阱重重……近期,住房贷款提前还款难的话题引发关注。中国人民银行、银保监会日前召开会议,要求商业银行改进提升服务质量,按照合同约定做好客户提前还款服务工作;同时加大检查处罚力度,加强违规转贷风险警示。

记者了解到,近日多家银行已向分支机构下发通知,要求强化以客户为中心的理念,及时响应客户还款诉求。



建隆漫画

现状:中介扎堆转贷业务,经营贷成“香饽饽”

北京晚报 新华

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%。

张女士添加了这名信贷员的微信,对方发了一个算账的表格,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。

按多名贷款中介的介

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。

“6招教你降低房贷利率”……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。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。

部门: 加快回应消费者诉求 银行应提升服务质量

2月15日,西安市民郭女士接到工商银行通知,可以去网点办理房贷提前还款的手续了。“前阵子还说排队申请得等一个月。”郭女士说。

日前,人民银行、银保监会召开部分商业银行座谈会,要求商业银行强化以客户为中心的理念,保障客户合法权益,改进提升服务质量,按照合同约定做好客户提前还款服务工作。

“之前银行通知提前还款排到3个月了,这段时间光利息支出就近万元。希望监管出手后排队时间能缩短,帮我节约一些利息。”眼看近期理财、基金等投资收益不太理想,珠海市民朱女士决定将手里60万元流动资金用于提前还款。

不过,提前还贷并非易事。面对越来越多的提前还款需求,个别银行取消了手机银行办理提前还款的功能,要求必须去办理按揭的线下网点才能申

请。部分银行对提前还贷违约金收费标准进行调整,明确要求违约金为贷款总额的1%。在还款需求较集中的地区,部分银行出现办理提前还贷预约时间长的情况,有的排队时间得两三个月甚至半年之久。

随着工农中建等多家银行的通知传达到各分支行,提前还款难问题正逐步得到解决。

记者走访上海多家银行了解到,目前上海多数银行无积压客户,部分银行按合同约定提前1个月申请即可,个别房贷占比比较高的国有大行排队时间压缩在3个月以内。

复旦大学金融研究院研究员董希淼表示,金融管理部门重视提前还款难问题,及时回应借款人诉求,有助于保护借款人合法权益。商业银行应从履行社会责任、提升客户体验等出发,在合同约定的基础之上,为借款人提前还款提供更多便利。

套路:“借壳垫资”风险多,别冒险贪短期利益

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。而这需要个人提前做好身份证、户口本、结婚证、房本、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,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。

北京银行一支行工作人员说,对“转贷降息”,不建议市民这么操作,因为风险点多风险也大。类似操作短期看起来是“省钱”了,但这样的贷款合同多为一两年、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,现在跟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。”

《全民口腔健康计划》现场直播: 80岁种牙不算晚,马上种牙马上吃

指定进口种植牙低至2800元/颗,来电送230元洁牙卡,抢订热线:400-0591-560

一年种植上万颗 同福医攻克“高龄种植”

据了解,青壮年群体相对更受机构欢迎,“老人身体耐受力差,多伴有高血压、糖尿病;而青壮年身体好骨质好,还更具消费能力。”对此,郑主任表示,尊重老人是社会文明的标志,医生对患者理应一视同仁。“虽然高龄种植难度相对较高,但有实力的前提下,老年患者应当被考虑在内。”

“高龄老人耐受力差,且缺牙较多,时间较长,牙槽骨萎缩严重,对医生提出更高要求。”业内人士透露,郑主任对高龄种植深入研究过,才敢接受《全民口腔健康计划》邀请,为7位老人进行种植手术。“她一年种植量上万颗,其中,至少60%属于高龄种植。”这个量放到国内,大多数专家都望尘莫及。

四大王牌种植技术出击 80岁种牙不算晚

据悉,郑主任是国内为数不多的、同时掌握“微创快速种植”、“即拔即种”、“短植体技术”、“人工智能种植牙”这四大前沿种植牙技术的专家。据介绍:“微创快速种植的优点在于舒适、快速,种一颗牙平均5分钟,解决了老人耐力差的问题;对于嘴里有松动牙、烂牙

根的老人家,采用即拔即种能拔牙、种牙两个手术合二为一,可以少挨一刀,少跑一趟,提前半年用上好牙;对于牙槽骨条件差的老人,利用短植体技术,能少用甚至不用骨粉。半口、全口牙缺失的老人,人工智能与医生协作,可以马上戴上牙冠当天就能进食。”

★ 医保定点单位 ★

《全民口腔健康计划》进行中 福州市民可申领以下优惠

缺牙市民初次到院可报销打车费(封顶30元),挂号、拍片、检查费用全免,还可领取以下优惠!



微信申领通道

1. 价值230元超声波洁牙卡
2. 指定种植牙2800元/颗
3. 松牙拔除9.9元(首颗)

来电即送500元种牙抵用券+品牌食用油

申领热线:

400-0591-560

同福医... 2022第10-18-65号



郑晓玲主任手术现场

N 肖北/图 葛格/文

老年人缺牙多,缺牙时间久,是缺牙的“重灾区”,也是种植领域一大难点。最近,福州市《全民口腔健康计划》走上街头,不少市民反映,作为老人就诊,常被各种理由婉拒。年龄大,种牙为什么这么难?在《全民口腔健康计划》上周六直播中,同福医创始人郑晓玲主任用7台高龄种植手术告诉我们,80岁种牙不算晚。她是如何办到的?让我们一探究竟。