



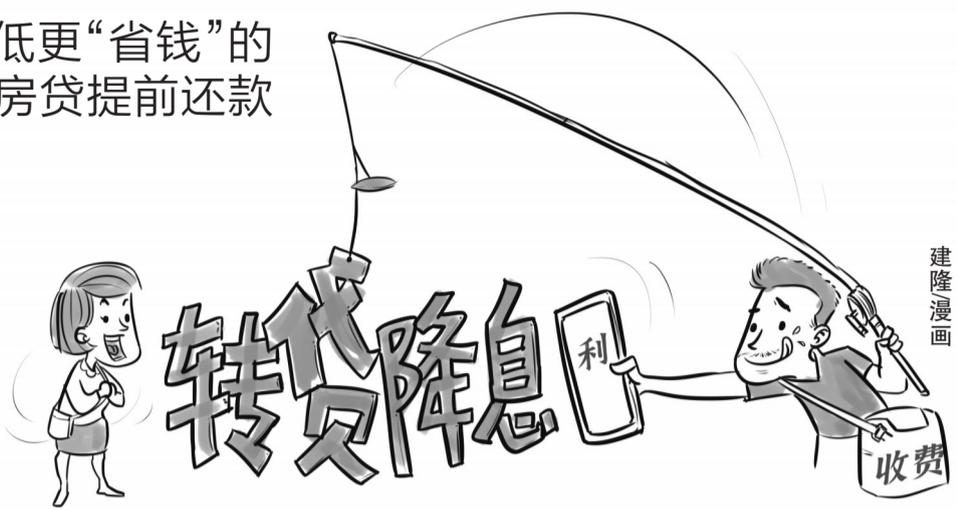
提前还贷排队,“转贷降息”可行吗?

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”

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,要求必须去办理解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。”

分类信息

广告热线: 13799377276

大田县李姐商行遗失公章一枚,声明作废。
大与(厦门)石油化工有限公司遗失公章、财务章、法人章各一枚,声明作废。
厦门普乐淘科技有限公司遗失公章、财务章各一枚,声明作废。
厦门市闽宅有害生物防治有限公司遗失财务章一枚,声明作废。
厦门传萍物流有限公司遗失道路运输经营许可证正副本,证号:闽交运管许可厦字350201005011号,声明作废。
厦门瑞琦建材有限公司遗失道路运输经营许可证正副本,证号:闽交运管许可厦字350201003733号,声明作废。
厦门理众翔达人力资源有限公司遗失人力资源服务许可证正副本,编号:(闽)人服证字[2021]0206001813号,声明作废。

厦门市思明区刘桥福工艺品店遗失思明区市场监督管理局2018-01-04核发的营业执照正本,统一社会信用代码92350203MA31EDGC58,声明作废。
福州市长乐区鹤上岩叶倾城茶叶店不慎遗失福州市长乐区市场监督管理局2021年3月30日核发的食品经营许可证副本,许可证编号JY13501820113887,声明作废。
福州市长乐区首占岩叶倾城茶叶店不慎遗失福州市长乐区市场监督管理局2020年3月20日核发的食品经营许可证正本,许可证编号JY13501820090046,声明作废。
福州市长乐区航城若如甜品店遗失食品经营许可证正本,证号:92350182MA8RU5687H,声明作废。
漳浦县日进斗金餐饮店遗失食品经营许可证正本,许可证号:JY23506230122870,现声明作废。

厦门喜递物流有限公司不慎遗失法人章一枚,声明作废。
福州长安汽车销售有限公司遗失长安欧尚Z6车辆合格证,合格证号:WDV382023011992,发动机号:PN8AG076323,车架号LS4ASE2E8PB316427,声明作废。
莆田市荔城区灼烁便利店遗失莆田市荔城区市场监督管理局2022年10月11日核发食品生产经营许可证正、副本各一份,编号JY13503040136318,声明作废。
仙游县鲤城战友之家餐饮店遗失仙游县市场监督管理局2018-04-28核发的食品生产经营许可证正副本,证号:莆B201800485,声明作废。
福州市晋安区糕小悦城食品店遗失晋安区市场监督管理局2022年8月30日签发的食品经营许可证副本,编号:JY23501110216235,声明作废。
章忠钻购买世茂温泉小镇云邸1#106别墅,遗失收据号码:3335033,3335034金额为200000元、203500元整,特此声明。

吕晨熙遗失中企动力科技股份有限公司合同,编号:NCE21D-YM0006468,声明作废。
遗失声明
坐落于漳州市芗城区民主里新村5-205,业主孙海清,遗失漳州市非经营性专用收据,编号:0052486,现声明作废。 声明人:孙海清
厦门大学附属中山医院遗失福建省厦门市医疗门诊收费专用票据,票据号:9000447585、9002415454、9003178085 机打票据代码:135060120,声明作废。
声明:本公司不慎遗失旧公章一枚,章文:福建安航海上安全技术有限公司,声明作废。
福建安航海上安全技术有限公司
2023年2月27日
莫明耀遗失军人保障卡,证号:813501140123288650,声明作废。
三明平庄餐饮管理有限公司不慎遗失公章一枚,印章编码3504022137088,声明作废。
厦门市同安区飞旺果蔬专业合作社遗失公章一枚,声明作废。

仙游辰铭文化艺术有限公司遗失公章一枚,声明作废。
减资公告
经公司董事会决议,福建东王科技有限公司(统一社会信用代码91350200MA348U44XC;法定代表人:陈艺娟)决定将公司注册资本由5000万元人民币减至1000万人民币,自公告之日起45日内债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。联系电话5288504,联系地址:厦门市思明区吕岭路250号501室
福建东王科技有限公司
减资公告
经公司董事会决议,厦门骏安通物流有限责任公司(统一社会信用代码91350200MA8UJ4409U;法定代表人:安雪平)决定将公司注册资本由500万元人民币减至50万人民币,自公告之日起45日内债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。联系电话5288504,联系地址:中国(福建)自由贸易试验区厦门片区(保税)象兴一路23号201-1室C20
厦门骏安通物流有限责任公司

公告栏
环评公示
云霄县云陵工业开发区管理委员会拟在云霄县莆美镇规划云翔产业园,产业定位为轻工、机械制造、建材、电子等产业。该项目的环评评价工作由北京水木丰岳环境咨询有限公司承担。根据《环境影响评价公众参与办法》的规定,我单位在环评互联网(<https://www.eiacloud.com/gs/detail/1?id=30224sp5ci>)进行第二次公示,欢迎各公众登录查阅。
云霄县云陵工业开发区管理委员会
减资公告
经公司董事会决议,厦门信闲电子商务有限公司(统一社会信用代码91350203MA33MM291H;法定代表人:何森能)决定将公司注册资本由50万元人民币减至10万元人民币,自公告之日起45日内债权人有权要求本公司清偿债务或者提供相应的担保。联系电话5288504,地址:厦门市海沧区鼎美里4号804室
厦门信闲电子商务有限公司