

# 你的房贷适合提前还款吗？

## 这些“猫腻”须警惕

本报讯 最近,打开小红书、B站、豆瓣等网络平台,房贷提前还款的讨论和分享为数不少,评论区一片热闹。各类社交平台上的经历分享,看上去都极具说服力。但你是否想过,自己的房贷适合提前还款吗?而对于各种推销电话宣称的“转贷”“贷款置换”,你是否了解其中隐藏的风险?银行业从业人士告诉记者,提前还贷不是所有人都适合,同时里面还藏着不少“猫腻”。

在小红书上,一位网友提到:“我之前还了本金50万,经过操作,利息整整减少了100万,把我惊呆了。”下面居然跟帖近2000条,许多人纷纷留言询问如何操作。记者咨询了浙商银行个金部工作人员谷锋,他告诉记者,这位网友提前还贷减少了这么多利息是可能的,但原因在于这位网友的贷款比较新,就在这几年,而贷款时间又比较长。“一般房贷都是从还利息开始的,如果等额本息超过还款周期

的前1/2时间,或等额本金超过还款周期的前1/3时间,那么提前还贷其实就没有太大意义了。因为这个时候购房者已经把大部分利息都还掉了,剩下的大部分是本金,超过这个时间再去提前还贷并不能节省多少利息。”换句话说,并不是所有人都可以通过提前还贷节约大量的银行利息。

看着不少人晒出提前还贷后节约了大笔利息,难免不让人心动。“您好,我是银行直贷经理,我们这边办理住房贷款降息转贷,就是把之前的高年化利率降为低年化利率,有一笔贷款额度给您,您这边需要吗?”如果这时候接到一个这样的电话,难免不让人心动。但是,且慢。记者就此咨询了某国有银行个贷中心经理,他表示并不是那么简单。“如果产权证已办理,审核通过以后,房子有按揭的话,必须先全款结清,购房者才能取得房屋完整产权。要转贷,需要信贷公司先垫资还清房贷,然后把房子

抵押给银行,再按新利率放款给客户。”转贷过程中,信贷中介公司要收取一笔“垫资费”,费率一般在3%左右,甚至更高,而收费的过程,银行全程不参与,可能存在风险。

除了房屋抵押贷款,网络中还流传着消费贷、经营贷去“置换”房贷的说法。记者查询了多个银行个人消费贷款的期限,多为1到3年。最近,不少银行的消费贷利息跌破4%,但贷款期限往往比较短。除了上述因为期限错配带来的还款压力,贷款人还面临更为严重的合规风险。无锡银保监局消保中心工作人员王锋对记者明确表示:消费贷置换房贷,是不允许的。“消费贷用途要符合宏观政策规定,不得投向禁止领域,如房地产市场、股市等。”如果违反了贷款合同所约定的用途,银行可能会采取提前收回贷款等措施,借款人将面临极为不利的情況。(朱尊)



9月13日,受12号台风“梅花”影响锡城大范围降雨,道路湿滑,一辆家用轿车在行驶过程中发生侧翻。(炉石 摄)

## 房屋连环买卖,被认定恶意串通 这份合同无效

在房屋买卖中,按要求签订了房屋转让协议,但奇怪的是协议最终却被法院认定为恶意串通,协议无效。近日,锡山法院通告了这样一起案件。

2010年,王某因家中老宅拆迁,拿到了某小区的三套拆迁安置房。拿房后只过了几个月,王某就与孟某签订房屋买卖合同,约定王某将该小区某栋602室房屋以总房款23万元的价格卖给孟某。协议签订后,孟某一次性付清房款23万元,王某将该房屋交付孟某居住、使用。2016年3月,孟某又与薛某签订房屋转让协议,约定孟某将上述房屋出卖给薛某,房款为33.2万元。合同签订后,薛某付清了房款,孟某交付了房屋。

为了方便房屋过户,2016年6月,薛某经孟某介绍,与王某签订了房屋买卖合同,约定王某将案件中的房屋出售给薛某,房价款为33.2万元。因当时政策原因,协议签订时王某并无房产证、土地证,

一时无法办理过户领证手续。另外,该房屋转让协议尾部还注明了房款于2016年6月5日全部付清。

2016年下半年,当时该房屋已满足过户条件。于是薛某多次要求王某过户,但王某均不予配合。薛某无奈,将王某诉至法院,要求其配合过户,意外的是,这个诉求最终被法院驳回了。在锡山法院,记者看到三人之间两次房屋买卖时签订的协议以及最后薛某与王某之间的协议,据介绍,前两份协议均合乎规定,而问题就出在第三份上。

“恶意串通,损害国家利益的合同无效。”法官介绍,本案中,王某将涉案房屋出卖给孟某,后孟某又将该房屋出卖给薛某,该房屋实际上经过了两次买卖,依法应当缴纳两次税费。但薛某为了房屋过户需要又与王某签订了房屋买卖合同,约定由王某直接将房屋过户给薛某,该行为损害了国家利益,应属无效,因此薛某诉

至法院要求王某配合过户并赔偿损失的诉讼请求,于法无据,法院不予支持。

据介绍,这是一起典型的房屋连环买卖,即在买受人还未完成房屋产权变更登记前,又将房屋出卖给次买受人的行为。这起案件的核心是薛某与王某签订的合同是否有效,而最终的结果是被认定为恶意串通。法官解释道,恶意串通导致合同无效的构成要件有两个,一是存在恶意串通的情形;二是损害国家利益。本案中,薛某与王某签订房屋买卖合同仅仅是为了过户,故应当认定为恶意串通。此外,案涉房屋发生了两次转移,应当缴纳两次契税,即孟某、薛某应当在过户时分别缴纳契税。现薛某与王某签订房屋买卖合同,要求王某直接向其过户,实际上将导致国家契税收入受损,即损害了国家利益。因此,法院最终驳回了薛某的诉求。

(甄泽)

## 创业就业大家帮 互助会见证战友情

中秋节前后,无锡市退役军人创业就业促进会荣军互助分会的会长蒋耀平忙着看望遭遇困难的战友们,为他们送上节日的慰问品。据了解,从2017年至今,以老兵创业园为主体,一群当过空降兵的老兵们,在创业就业和生活互助方面发挥作用,体现战友情深,也显现军人的担当。

### 老战友一起致富

最近,有一个战友因车祸腿部受伤,蒋耀平特意到医院去看望。另一位战友老刘的两个孩子因患疾病,家庭经济遇到困难,互助分会也经常有人会前去探望。“老刘的大儿子走了,我们都知道他很伤心”,蒋耀平表示,老刘很要强,从没向外界提及自己家中的事,战友们是无意中知道的。

蒋耀平出生于上世纪70年代初,在空降兵部队6年,回到地方后开始创业。直到2016年的一次战友聚会,他才发现,有许多战友人到中年,生活却不如意;有的身患重病,面临着肾移植巨大资金缺口。他在老首长的鼓励下,决定把战友们聚起来,成立一个空降兵之家,一起创业。

当时,有17位战友出资530万元创业,企业里80%以上的人都是战友或战友家属。不管是出钱还是出力,他们都在一线车间里埋头苦干。2017年,老兵创业园在洛社开办后,战友们可以在这里就业,也可以在这里创业。现在,园区有各类企业10余家,年产值1.2亿元,税收约800万元。园区先后安置84名退役老兵及其家属就业创业,其中伤病老兵3人,为困难老兵保就业保生活发挥了积极作用。

### 同心向善不忘本

战友们日子慢慢好起来,大家也想为更多的人做点事。2021年,老兵创业园正式加入无锡市退役军人就业创业促进会,并批准成立以老兵创业园企业为主体的荣军互助分会。中桥的一位战友突发脑溢血,孩子还在读初中,互助分会拿出10万元手术款,第一时间送到战友病床前。每逢元旦春节、“八一”前后,大家都会去看望困难老兵、伤残老兵和特困家庭,想方设法帮助解决生活和工作困难,先后为伤残老兵和因病、因灾、因疫情致贫的老兵家庭捐款捐物10万余元。

新冠疫情期间,他们先后组织10多批、近百人次开展志愿行动,为抗疫一线人员捐赠3万余只口罩及酒精、消毒液等抗疫物资。今年7月新冠疫情来袭,老兵们在创业园的带领下又一次主动请战,在抗疫一线,配合做好测温、扫码、维护核酸秩序,及时采购500箱饮料,采摘3000余斤西瓜悉数赠送洛社花园村、六龙等社区,慰问公安、城管、应急等一线防疫人员。

蒋耀平表示,从创业园到互助基金会,见证了几代战友之间的深情,他们未来还准备设立一个内部基金,为困难老兵提供有力保障。(黄孝萍)