

亲属间房产过户后， 房贷利息少了20万元，可行吗？

在调降存量房贷利率存在较大难度的背景下，近日，网上出现了不少降低房贷利率的“实用帖”，包括熟人交易、转贷降息以及商贷转公积金等，似乎为“高位站岗”的客户群带来了曙光，那么，这些方法可行吗？

> 如何啃下这块利差“大饼”

近些年，房贷利率经历了一个“抛物线”的走势。以首套房贷利率为例，2017年以来，全国首套房贷利率单边上涨，到了2018年11月，全国首套房贷利率平均达到5.71%，部分城市甚至首套超过6%。

2018年12月，首套房贷利率开始掉头向下，而到了今年，30多个城市首套房贷利率“破4进3”，3.8%开始成为房贷主流。

对于那些在“5时代”购房的人群来说，“3时代”的到来给他们带来了较大的心理压力和真金

白银的利息成本。尽管LPR下调可以节约部分利息，但“高位加点”却是固定的。以20年期、等额本金的100万元房贷为例，5.8%的利率下，支付利息款超过58万元，而3.8%的利率下，利息仅为38万元，两者相差20万元之多。

存量房贷与新增房贷之间的利差过大，如何尽可能地减少利息支出成为当下讨论的热点，虽然调降存量房贷利率是一个方法，但目前来看实施难度较大。

中信证券首席经济

学家明明认为，一方面，银行息差压力会制约存量房贷利率调整，目前银行净息差已经处于历史低位，下调存量房贷利率会进一步压低银行利润空间；另一方面，方案设计复杂，落地难度大。基于购房时间、购房地点的不同，存量房贷利率差异较大，需要制定差异化的下调政策，但在实践中容易带来套利空间，引发新的不公。

除了调降存量房贷利率以外，网上也出现了不少房贷“降息”攻略，那么这些方法可行吗？

> 存在不确定性

首先来看熟人交易模式，该方法的原理是：父母与子女或者与其他近亲属之间进行房屋过户，这样，既可以实现房屋仍在“自己人”手里，同时，买方还可以以最新的利率申请按揭贷款。

“这种方法看上去可行，但存在一些风险和考量。”大源按揭总经理郑大源在接受记者采访时说，房子过户给亲属以

后，那么房子的所有权就不再属于卖方的了，即便买卖双方是亲属，但日后有可能出现所有权纠纷的风险。“另外，亲属过户同样需要缴纳相关的税费，如契税、增值税、个税、贷款手续费、过户手续费等相关费用。那么，这些费用与节省下来的利息相比孰多孰少还需要审慎考量。”郑大源说。

而更为重要的问题，

关系人之间买卖房产能否申请按揭贷款，不同银行的政策是不同的。“只要我们认定为关系人，就不可以做按揭贷款，这是不合规的。”一家大行个贷部工作人员说。不过，另外一家银行个贷部工作人员并未明确表示关系人过户不能贷款，“我们一般会按照新的贷款利率进行发放。”该工作人员说。

> 转贷也违规

其次是转贷降息，也就是将住房按揭违规转为经营贷、消费贷等。

近一段时间，一些不法中介频频向客户推介房贷转经营贷的业务，甚至声称转贷以后，房贷利息少一半。对此，监管也多次提示了相关风险。

首先，经营贷须用于生产经营周转，不法中介通常使用空壳公司协助客户申请经营贷，而工商

部门和银行贷后经常会走访企业，一旦发现这些公司无实质经营，或是不再给客户续贷，或者要求客户提前还贷，这都会导致客户的资金链紧张，甚至出现抵押房产被查封的风险。

其次，不法中介往往怂恿客户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，客户“转贷”后的综合资金成本甚至可能高于房贷正常息费水平，即便申请经营贷失败，客户仍需偿付相关费用。

另外，经营贷、消费贷与住房贷款在贷款条件、利息、资金用途、期限、还款方式等方面都有很大不同。所以，转贷降息的方案存在极大的风险，是不可行的。

> 惠及人群有限

最后是商贷转公积金(下称“商转公”)，该方案也是在众多房贷惠及政策中呼声最高的。据记者不完全统计，目前有20多个城市推行“商转公”，但除此以外，大部分城市并未开通。比如，北京目前不能办理该业务，北京住房公积金管理中

心在回复“建议北京开通商业贷款转公积金贷款的问题”时表示，两种贷款的资金主体、对象、利率、审核等方面存在很大差异，贷款一旦发放，再将债权转让就存在诸多问题。

另外，“商转公”需要“先还后贷”。也就是说，

申请人要自筹资金先结清商业银行个人住房按揭贷款，才能够再办理住房公积金个人住房贷款，而这笔资金从哪里来还是个问题。此外，公积金贷款额度有限，在推行“商转公”的地区，该业务惠及人群或相对有限。

(第一财经)

“转贷”赔了夫人又折兵 经营贷还房贷 银行起诉借款人提前还款



经营贷用于归还房贷，将会产生哪些严重的后果？3月1日，广州市中级人民法院公布了一则“转贷”的真实案例。

银行(贷款人)与肖某(借款人)、某公司(保证人)签订《个人担保借款合同》，合同约定：借款金额180万元；借款用途生产经营周转；借款期限60个月；借款人未按约定用途使用借款、未提供用途证明，或提供虚假用途证明，或未按约定按期足额偿还借款的，贷款人有权限期纠正违约行为、提前收回已发放借款，有权提前行使担保权等；肖某以其房产作为抵押，某公司为连带保证人。

而根据银行提交的银保监部门查证情况，肖某将约定用途为生产经营周转的贷款，部分挪用于偿还房贷。

于是，银行根据《个人担保借款合同》约定行使检查、监督借款使用情况的权利，以肖某违反贷款用途将款项用于楼市为由，要求肖某提供资金用途证明，但肖某拒绝依约提供资金用途证明。

银行遂向法院起诉，请求肖某偿还借款本金180万元及利息、罚息、复利，并对肖某提供的抵押房产享有优先受偿权，某公司对上述债务承担连带责任。

根据广州市中级人民法院二审判决，肖某于判决发生法律效力之日起十日内，向某银行清偿借款本金180万元及利息；在肖某不履行债务时，某银行对肖某提供的抵押房产折价或拍卖、变卖所得的

价款享有优先受偿权；某公司对肖某的全部债务承担连带责任。

近一段时间，一些不法中介频频向客户推介房贷转经营贷的业务，甚至声称转贷以后，房贷利息少一半。对此，监管多次提示了相关风险。

广州市中级人民法院李璐思说，经营贷是银行等金融机构为解决中小企业或个体工商户经营需要而推出的一款融资服务产品，借款人应当按照约定将借款用于生产经营活动。

《中华人民共和国民法典》第六百七十二条款规定：“贷款人按照约定可以检查、监督借款的使用情况。借款人应当按照约定向贷款人定期提供有关财务会计报表或者其他资料。”第六百七十三条规定：“借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。”

李璐思说，本案中，提交资金用途的证明是肖某的合同义务，也是肖某在诉讼中的举证责任。肖某未能履行合同义务并完成举证责任，结合银保监部门查证的事实，法院据此认定肖某存在违约行为，支持银行关于借款合同提前到期的诉讼请求，体现了人民法院依法维护金融市场健康稳定发展的司法态度，也有利于防止信贷资金违规流入楼市、股市，对于防范化解系统性金融风险，落实国家宏观经济政策、产业政策具有积极作用。

(第一财经)