

# 存量房贷利率下调尚未落地 “转贷降息”涌动 小心“陷阱”

“存量房贷利率要下调了,试试转贷吧”“10年能节省利息80万元左右”……近段时间以来,监管数次释放积极调控信号,使得购房者对存量房贷利率下调的预期一度“拉满”,用高利率置换低利率,转贷需求高涨。记者调查发现,有不少贷款中介抓住购房者急迫的心理,混淆概念,再次营销起“转贷降息”的生意,将房贷违规转化为利率更低的经营贷,将购房者拉入多重收费套路陷阱。



## “转贷降息”再出江湖

经历了许久的沉寂,“转贷降息”这笔生意再次火了起来。8月7日,记者调查发现,在存量房贷利率下调呼声渐高的背景下,有贷款中介看准了购房者急于调降利率的迫切心理,开始卖力营销起“转贷降息”操作。

“存量房贷利率马上下调了,我们有渠道可以提前转贷,利息更低”“要办理转贷吗?能省30万-80万元”……最近一段时间,张焯(化名)接到了不少贷款中介的电话,在电话中,贷款中介均称可以进行转贷操作,能帮她降低房贷利率,这让张焯心动不已。

“我是2018年买的房子,当时的房贷利率超过5%,最近看到了存量房贷利率可能要下调的信息,所以对这方面的内容比较关注。”张焯告诉记者,“有贷款中介告诉我可以通过他们提前办理转贷操作,最终置换后能少还50万元左右的资金。”

有渠道、可提前置换、能省不少利

## 易落入高额收费陷阱

“转贷降息”已存在许久,从具体的办理流程来看,购房者首先要结清剩余的房贷,然后再将房屋以企业法人、参股人的名义抵押给银行,通过此方式向银行借出经营贷。

贷款中介宣传得固然美好,但购房者要注意其中存在的风险,切记不能盲目轻信“话术”。第一个潜藏风险存在于结清剩余房贷这一环节,购房者首先要向贷款中介借取“过桥资金”,用来偿还剩余房贷,而这笔贷款的款项通常来源于贷款中介自有或与其对接的“银主”。

“向我们借款没有期限限制,想用多久都可以。”一位贷款中介告诉记者,“借款金额100万元以内,1天的利息为1000元,这个费用已经比前几年低了不少,我们也是让利给客户。”若向“银主”借款,则收取的费用更高,有贷款中介直言,“‘银主’是我们背后的金主,通常只接500万元以上的借款单子,借1天收取的费用是8000元”。

## 已有地区调整“商转公”政策

政策未明晰,但存量房贷利率下调是一众利率高企买房人的期盼,如今,购房者还有没有其他方式减轻还款压力呢?近日,泰州市住房公积金管理中心发布的《关于优化调整商业住房贷款转住房公积金贷款政策的通知》指出,扩大商转公积金贷款办理对象,在异地正常缴存住房公积金满6个月,在该市购买自住住房时办理纯商业性住房贷款的异地缴存职工,可以办理商转公积金贷款,将纯商业性

息,如此吸引人的转贷方式甚是吸引眼球,那么实际情况究竟如何?记者以购房者身份对多位贷款中介进行咨询后发现,转贷并非银行正规的流程,而是经过贷款中介的一番运作,将房贷转化为利率更低的经营贷。

一位北京地区贷款中介称,“若在2016-2021年办理贷款的客户,房贷年化利率在5.2%-6.9%左右,转贷后的年化利率则可以低至3.1%-4.3%,以贷款100万元为例,置换后起码能节约30万-80万元”。

湖北地区一位贷款中介也同样称,“现在正是转贷的好时候,置换后年化利率为3.8%,贷款100万元能省70万元”。根据贷款中介提供的信息,以贷款金额100万元、等额本息的还款方式为例,当贷款期限30年房贷利率为5.88%时,总利息为113.06万元,若置换为20年贷款期限利率为3.9%的经营贷后,总利息节省了68.89万元,为

第二个潜藏的风险则在于抵押房屋,向银行借出经营贷这一环节。在这个过程中,贷款中介通常声称提供“一条龙服务”,可以为购房者办理过户,收取的费用大概是借款金额的1%-1.3%左右,办理营业执照的费用由用户自行承担。但购房者仍需注意,除了收取的额外费用之外,通过此类方式能否成功拿到经营贷还要打一个问号。

一位股份制银行个贷部门人士介绍称,“在业务办理的过程中,也遇到过此类捏造个人信息的情况,目前我行已经对大数据信息筛查系统进行了升级,同时也对经营贷借款人的资质要求进行了提高,包括必须提供近一年企业经营流水、查看法人变更信息等多方面内容。购房者不能轻信贷款中介话术,以防因垫资被收取高额利息和各种高额费用,申请经营贷不成反而加重了财务负担”。

“转贷降息”本身就是违规的存在,属于虚假借贷。博通分析金融行业资

住房贷款全部或部分转成住房公积金贷款。同时,放宽商转公积金贷款办理条件,职工在购房办理商业住房贷款时有尚未还清的住房公积金贷款(含公转商贴息贷款)但现已结清的,可以办理商转公积金贷款。这类转贷方式将原来较高的房贷利率转为最新的更低的房贷利率,减轻了购房者存量房贷的还款压力。

陈霄预计,“商转公积金贷款办理可以节省购房者的资金,降低还贷压力,各地

44.17万元。

但事实上,这是贷款中介刻意将存量房贷利率下调和转贷降息概念进行混淆。在诸葛数据研究中心高级分析师陈霄看来,贷款中介推销“转贷降息”,一方面,近期人民银行等部门提出引导存量房贷利率下调,引发一些贷款中介机构想要借此投机的行为;另一方面,长期以来存量房贷与新增房贷利率利差过大使得购房者不平衡心理加剧,贷款中介推出“转贷降息”,一些购房者想要降低成本因此选择入局。

在调查过程中,更有贷款中介直言,“今年银行全面放水降息,经营贷利率最低可以做到2.1%”。对此,一位银行人士反驳称,“在多次让利的背景下,虽然经营贷利率一降再降,但并未降到2%这一水平,我行经营贷利率仍在3.4%左右。此外,‘转贷降息’是违规行为,不是银行正规的业务,购房者应注意甄别,避免被骗”。

深分析师王蓬博指出,该行为最后可能影响房屋本身的归属,其次,监管一直在严查经营贷或者消费贷资金流入楼市。最后,在办理过程中可能会导致用户个人信息泄露,被发现后还有可能影响个人征信记录。对银行来说,应严查资金流向,监管应明确出台相关法律法规严打贷款中介行为。

在投诉平台,有关贷款中介收取高额手续费的投诉随处可见,有不少用户表示,在了解到征信和还款能力后,贷款中介向其承诺一定可以收到银行提供的贷款,但多番操作流程之后,不仅没有拿到借款,反而被收取了高额手续费,在维权过程中也被贷款中介拉黑。从“支持和鼓励”到变为“指导”,存量房贷利率调整口径不断变化,但时至今日,这一政策尚未落地,银行也仍在观望当中。8月7日,记者从多位银行人士处了解到,目前仍未接到有关存量房贷利率下调的通知。

放开相关政策也只是时间问题”。

对于购房者而言,陈霄进一步提醒称,目前市场上存在的“转贷降息”实际上是一种不合规的行为,很可能掉入陷阱导致一定的资产损失,因此建议购房者谨慎选择,当前来看存量房贷利率下调的具体措施尚未落地,购房者切忌被一些贷款中介吸引采取不合法的行为转贷,可以静待政策落地后到银行采取正规流程办理相关业务。(北京商报)

## 住房公积金 个人证明事项 将“亮码可办”

住房和城乡建设部日前印发通知,决定整合住房公积金个人证明事项,依托全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台,在住房公积金缴存人申请开具职工缴存证明、异地贷款缴存使用证明、贷款结清证明等个人证明时,向其提供实时在线开具、后台自动查验等服务,以统一“电子码”代替原有3项纸质证明,实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”。

通知明确,各地住房公积金管理中心按照规范的表单样式,对目前使用的《职工缴存证明》《异地贷款缴存使用证明》《贷款结清证明》进行整合优化,统一调整为《住房公积金业务办理个人信息表》(以下简称《个人信息表》)。利用全国住房公积金小程序实现《个人信息表》网上申请、实时开具。

缴存人出示“电子码”时,窗口工作人员应通过全国住房公积金监管服务平台查询“电子码”编号,实现对缴存人《个人信息表》相关信息的在线查验。

根据通知,2023年8月底前,相关功能在全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台上线运行,“亮码可办”推广使用,原有纸质证明及出具方式并行使用、同时有效,过渡期1年;2024年8月起,全面实行住房公积金个人证明事项“亮码可办”。

(中工网)