

想省利息提前还贷？一些公司和中介蠢蠢欲动——“转贷降息”暗藏多重风险

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，但这背后涉及的多重费用和复杂流程，暗藏多重风险。



转贷风险

市场

花式宣称省钱
贷款利息降低
多转为经营贷
称可躲避检查

操作

需要各种资料
配合借壳公司
怂恿使用垫资
赚取多种费用

声音

风险多隐患大
存在违约可能
别贪短期利益
选择正规途径

现状 中介扎堆转贷业务

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%。

张女士添加了这位信贷员的微信，对方发来了一个算账的表格，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。

“我不可能给您赚169万元，但我可以给您省169万元，超过4.5%以上的按揭利率可以转化为3.35%左右。”对方几乎每条朋友圈都在推荐“房贷低息置换”。

没过两天，她又看到一篇贷款攻略文章，介绍了房贷转经营贷的各种操作细节。

“为了换房，未来越来越多改善需求客户会加入经营贷置换高息房贷潮。”文章给出如此预判，还附上了咨询师的联系方式。

按多位贷款中介的介绍，购房者需先借钱还清房贷，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。

面对记者提出转贷存在风险的疑虑，对方表示：“我们合作的都是大银行，您只需要做到公司的确存在、按时还款就没问题。”

生意 经营贷成“香饽饽”

“6招教你降低房贷利率”……随着提前还贷需求逐渐增加，互联网平台上，有更多房地产领域的中介纷纷发布“转贷降息”信息。一名中介还直接表示，之前5.68%至6.3%的利率，都可以安排到3.8%。

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。在一些中介和金融公司口中，即使是超过利率5%及以上的房贷，也可以轻松降到3%至4%之间。“转贷降息”的主要贷款类型均是经营贷。

近几年，随着国家对中小微企业支持力度加大和贷款市场报价利率逐步走低，很多银行的经营贷利率已下调至不到4%的水平。以北京为例，目前，北京地区二套房贷利率为5.35%，高于经营贷利率，两者之前的利率差留下了套利空间，也成了中介引诱购房人的理由。

“房子在哪个区，是否70年住宅”“您和家人是什么性质的工作”“名下有没有公司”……一番了解后，某金融服务公司的贷款业务经理表示，“咱们可能要转贷的方式，是以企业金融贷的形式转。”

她给出了一个转贷方案——年息约3.25%，授信期限20年，最长按30年等额本息还款。当询问为何会转到经营贷时，其回应“所有的转房屋抵押贷款都是。只要超过100万，咱们办理的就是经营贷。利率低了这么多，能省不少钱。”

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。

另一家“一站式贷款服务平台”的贷款经理，简单了解信息后，同样给出了转经营贷的方式，他宣称利率可以降至3.5%。并透露，自己所在的公司已经营了十几年，可以提供最简便的转贷降息流程和方式，“最近，我们都转了几十笔了。”

套路 “借壳垫资”风险多

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。

工商银行杭州古墩路支行一名工作人员告诉记者，转贷操作后，银行若发现经营贷款资金未按照合同约定使用，借款人将承担违约责任，不仅面临被提前收回贷款的风险，个人征信也会受到影响。

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，不法中介为牟取非法利益，往往怂恿消费者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，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、资金链断裂风险、侵害信息安全等风险。

银保监会表示，根据相关监管规定，经营贷须用于生产经营周转。银行与消费者贷款合同会明确约定贷款用途，但在“转贷”操作下，银行若发现经营贷款资金未按照合同约定使用，最终将由消费者承担违约责任，不但可能被银行要求提前还贷，个人征信也会受到影响。

辽宁银保监局近日发布的风险提示称，违规转贷的做法存在四重风险，包括经营贷风险、信用贷风险、财务风险和个人信息泄露风险，提醒消费者增强风险意识，依法依规办理贷款、还贷业务。

回应 别冒险贪短期利益

北京银行一支行工作人员说，对“转贷降息”“以贷换贷”有所耳闻，不建议市民这么操作，因为风险点多风险也大。该名工作人员介绍，类似操作短期看起来是“省钱”了，但这样的贷款签合同多为一两年、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，现在给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。”该名工作人员表示，即使是用一些途径获得了较低利率的贷款，长期看不确定性和风险都非常高。

据《北京晚报》

鲁中晨报 刊登热线：2270700

分类广告

淄博中学食堂诚聘

1.厨师1名，工资3500-4500元
2.面食工3名，工资3000元+
3.切配工2名，工资2400元+
4.保洁员6名，工资2000元+
5.绿化工4名，工资2000元+
包吃住，月休6天，工龄补贴、假期补助、生日金、全勤奖等，法定节假日带薪休息。
淄博高新区中润大道295号(乘坐156路、157路公交车到淄博中学下车)
起18653380258 于13070639700

婚介服务

牵手婚介、交友总部2186111
找对象、交朋友、还是到牵手
二十五年品质、国家工商注册
数万名未婚、离异、丧偶会员
可征婚交友、可做保姆式老伴
会员详细资料请到店免费查询
单身免费登记、诚招各地加盟

礼品回收

专业回收：15588880139
●新老茅台 ●名酒 ●积压陈酒

空调维修

兴旺空调移机 8775858
●充氟 ●维修 ●高价收售二手空调

井盖水算

●厂家直销井盖水算盖板2220888

专业防水

●帅银防水 ●13969322975
销售各种防水材料 ●专业承接各种大小防水 ●防腐 ●堵漏工程

淄博锐源防水 ●13864395138

专业防水 标准化施工 质量保证
专业承接各种防水堵漏工程

老年公寓

松鹤林老年公寓13287079878
●老有所依 ●老人舒心 ●儿女放心
青黄注字青黄 22年 016号

青岛海景房

地铁口 央企大盘

首付2万起

看房热线

13730941908

电话订货免费送货上门

●晨报店：柳泉路270号晨报大厦一楼109室(硅院科技站下车南行100米路东)

●淄川店：淄川吉祥路公安局对面农村商业行北20米

乡村振兴服务平台

咨询热线：2271234

西洋参片/块 590/斤

咨询热线：2271234

旧货回收

专业拆除旧货回收 ●13475552258
高价回收酒店用品、家电、铁铜铝、电缆、变压器、工厂设备、清理仓库积压品

管道疏通

高压车疏通大管道汽车抽泥浆化粪池。15269393588 2886572

水电暖改装

●淄博万爱净水设备总经销13953337275

鲁中晨报·鲁臣商城

文山三七

冬季钜惠

每斤送

茶杯一个

免费送货上门

咨询热线：2271234

电话订货免费送货上门

●晨报店：柳泉路270号晨报大厦一楼109室(硅院科技站下车南行100米路东)

●淄川店：淄川吉祥路公安局对面农村商业行北20米

乡村振兴服务平台

咨询热线：2271234

公安部部署开展“昆仑2023”专项行动

严打食药环和知识产权领域突出违法犯罪

新华社北京2月22日电 记者从公安部获悉，公安部21日部署全国公安机关扎实开展“昆仑2023”专项行动，依法严厉打击食药环和知识产权领域突出违法犯罪。

公安部要求，要聚焦食品安全、药品安全、知识产权保护、污染防治、野生动物保护、环境资源安全和生物安全，切实保障人民群众“舌尖上的安全”、用医用药安全、生产生活安全，切实服务好创新发展，守护好青山绿水，促进人与自然和谐共生。要主动服务大局，紧紧围绕粮食安全、乡村振

兴、黑土地保护、长江经济带高质量发展等重大国家战略，因地制宜依法严厉打击食药环领域相关违法犯罪活动，切实发挥保驾护航作用。要进一步强化源头打击，坚决查处整个犯罪链条组织者、获利者；强化区域合作，对团伙化、跨区域犯罪实施协同打击；强化大案侦办，通过挂牌督办、提级侦办等多种方式，实现“打源头、端窝点、摧网络、断链条、查流向”打击目标。

公安部要求，要进一步强化部门合作，强化行刑衔接，健全案件移送和

联合整治机制，切实形成打击整治合力，有力推动系统治理、依法治理、综合治理和源头治理。要提高执法水平，用足用好现有法律法规，坚持宽严相济的刑事政策，强化相关法律政策保障，努力实现法律效果、社会效果、政治效果相统一。

据了解，去年以来，全国公安机关深入开展“昆仑2022”专项行动，严厉打击食药环和知识产权领域犯罪，共侦破刑事案件8.4万余起，有力维护了社会稳定和人民群众合法权益，保障了高质量发展。