

# “转贷降息”暗流涌动 银保监会将加大监管

“房贷转经营贷，年利率最低可达3.65%”“转贷后可以节省几十万元”……近期，“转贷降息”暗流涌动，记者调查发现，在互联网平台上，活跃着不少贷款中介，宣称可以通过将高利率房贷置换成低利率贷款，帮助购房者节省总利息和月供。银保监会近期再次就房贷提前还款难及违规使用经营贷置换房贷等问题召开专题会议，银保监会强调，将继续加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。



高额收费

违约违法

资金链断裂

## 调查

### 中介宣称100万元“转贷”节省利息逾26万元

在互联网平台上，记者搜索发现，有中介宣称有房就能贷，额度高达千万元，可以处理瑕疵借款人的背景问题，具有等额月供、先息后本、随借随还等还款方式。在宣传网页上，中介以贷款100万元，贷款年限20年对比。如果原来按揭贷或房贷的年利率为5.88%，置换为抵押贷后，年利率仅为3.85%，月供可减少1114.2元，总利息节省26.75万元。

记者联系上了一家担保公司的客户经理，在交谈中，对方称可用消费贷转换房贷，最低可以做到10年期年利率4.25%。记者进一步询问后，该客户经理透露，想获得更低的利率需要借款人注册营业执照操作，并讲述了操作的流程。

对于名下没有公司的借款人，该客户经理表示，需要借款人先注册营业执照，资料齐全后提交申请结清房贷，在此过程中，担保公司会安排垫资赎楼，等银行涂销后再将房产重新抵押给新的银行申请经营贷，最后等待新银行放款。通过这种途径“转贷”，年利率最低可达3.65%。

有相关按揭客户经理提醒，目前由于深圳银保监会在查通过房贷转经营贷降息的情况，因此为“保险起见”，在转贷操作上“不能太明显”，并建议记者尽量避免贷与按揭款相同的钱款，多贷一些额度，避免被追查。该客户经理表示，转贷操作不难，可以做到年利率3.3%至3.8%左右。

## 关注

### 放款先扣3% 200万元收取6万元酬金

在收费方面，该客户经理称，该公司可以为客户提供垫资赎楼+贷款“一条龙”服务，并将在银行成功放款后按照放款金额收取一定比例的酬金，以放款200万元为例，该公司收取款项的3%（6万元）作为酬金，转消费贷和经营贷业务同价。如果名下没有公司的顾客需要注册营业执照，那么注册服务将交由合作的代办公司办理，加收4000元注册费。

“消费贷利息贵，大部分是等额本息，而且100万元封顶。”提及房贷转消费贷，该客户经理称，不建议记者转消费贷，“按揭都是转经营贷，没有人转消费贷的。”该客户经理说。

办理“转贷”是否对借款人有征信方面的风险？银行是否会核查借款人名下公司实际营业情况？该客户经理表示，银行贷款一般申请前期需要查经营场地和过往交易，这部分担保公司会处理，后续只需要借款人按时还款即可，银行只会看借款人是否按时还款，一般不会再查经营方面的信息。

在记者进一步询问后，该客户经理表示，按揭转经营贷确实有风险，但请记者不用担心，并表示他身边的很多同学朋友都这么做，可以带上资料线下交流具体风险和应对方案。

## 提醒

### 违规使用经营贷资金面临多重风险

近期，银保监会再次就房贷提前还款难及违规使用经营贷置换房贷等问题召开专题会议。据悉，银保监会还将会同相关部门，继续指导商业银行依据合同约定做好房地产金融服务，畅通线上办理渠道，加快审批处理效率。同时，将继续加大对违规使用经营用途贷款、消费贷违规流入房地产领域的监管。广大消费者若有提前还贷或者其他金融业务需求，请向银行等正规金融机构进行咨询了解相关情况，避免被不法中介机构误导，保障自身合法权益。

光大银行金融市场部宏观调研员周茂华提醒，国内监管部门一直严禁对经营贷等信用贷资金流入楼市，这种转贷业务实际是违规使用经营贷资金。不仅如此，办理“转贷”业务的过程中，购房者的个人信息面临泄露的风险，还会导致这部分购房者短期内面临较大现金流和利息费用支出压力等。

当前，经营贷置换房贷的现象屡禁不止。周茂华认为，其原因主要在于房贷利率与经营贷利率存在套利空间，贷后资金监测管理难度大，部分银行内部考核激励机制不够合理及业务员综合合规意识有待加强等。“国内需要强化市场监管，防范潜在风险；银行需要履职尽责，加强消费者教育，优化贷前、贷中和贷后管理，让经营贷回归本源；消费者需要对个人信息安全、现金流安全保持足够警惕。”周茂华建议。

（据《广州日报》王楚涵 温文慧）

## 新增11只！ 个人养老金理财产品再扩容

养老理财再添新选择。近日，中国理财网发布第二批个人养老金理财产品名单，较此前2月10日公布的首批个人养老金理财产品名单新增11只产品，至此，个人养老金理财产品数量达18只。从产品期限来看，这18只产品仍均为最短持有期，持有期限为1年至6年。

具体来看，新增的11只产品包括中银理财旗下5只产品、工银理财旗下2只产品、农银理财旗下3只产品、中邮理财旗下1只产品，其中8只产品在存续期，从过往业绩来看，收益还算稳健。如工银理财的2只产品均在存续期内，以投资固收类资产为主，风险等级较低，一年定期开放形态，从历史业绩表现上看，2只产品自2018年成立以来年化收益率分别达4.13%、3.41%，市场口碑良好。

农银理财新增的3只产品，募集时间为2月24日至3月9日，1元起购，最短持有期分别为365天、720天、1080天，对应的业绩比较基准（年

化）为：3.70%至4.20%、4.50%至5.00%、5.25%至5.75%。

此次发售的11只产品中，有6只产品风险等级为PR3（中等风险），如农银理财此次发售的3只产品风险等级均为PR3，其中2只产品介绍中明确表示，将有5%至15%的底层资产投向股票；另1只混合类理财底层资产中有15%至25%的资产投向股票。

值得关注的是，此次新增的个人养老金理财产品均涉及子份额。根据《商业银行和理财公司个人养老金业务管理暂行办法》相关要求，个人养老金理财产品允许投资者通过个人养老金资金账户购买的同时，还允许通过其他账户购买，针对通过资金账户购买的份额需设置单独份额类别，并在销售文件中进行明确标识；公平对待通过资金账户或其他账户购买的所有投资者。对于子份额，监管部门未明确要求具体名称。

（据《新快报》范昊怡）

## 金融普及伴您行

### 兴业银行呼和浩特分行在行动

二月二，龙抬头，大家小户使耕牛。阳气回升，大地解冻，也是耕田施肥的最佳时节。和林格尔县盛乐镇公喇嘛村人头攒动，热闹非凡。在人民银行和林格尔县支行组织下，兴业银行呼和浩特分行以“金融普及伴您行”为主题，开展金融知识下乡宣传，内容涵盖金融助力乡村振兴、人民币流通管理、反洗钱、防范电信诈骗、投资国债、存款保险、征信、消费者权益保护、防范非法集资等内容。

兴业银行呼和浩特分行的工作人员将案例和电信诈骗高频词汇融入到讲解中，围绕群众最关心的金融常识问题一一进行了详尽细致的解答，金融知识普及宣传活动得到现场群众一致赞许。

兴业银行呼和浩特分行始终坚持以客户为中心，践行社会责任和担当，履行金融天职和宗旨，用真诚、真心和真情服务人民、服务实体、服务社会，为人民群众提供更有特色、更加丰富、更有温暖的普惠金融服务。（高娟）

