

不法中介劝客户房贷转经营贷，啥猫腻？

看似利息更优惠，实际却隐藏违法违约隐患、高额收费陷阱

近期，一些不法中介发掘“商机”，向消费者推介房贷转经营贷，宣称可以“转贷降息”，诱导消费者使用中介过桥资金结清房贷，再到银行办理经营贷归还过桥资金。然而，所谓的“转贷降息”看似利息更优惠，实际却隐藏违法违约隐患、高额收费陷阱、个人征信受损、资金链断裂、信息泄露等风险。

12月20日，中国银保监会消费者权益保护局发布2022年第8期风险提示，提醒广大消费者，警惕不法中介诱导，认清违规转贷背后隐藏的风险，防范合法权益受到侵害，要特别注意四大风险。

中介违规操作 给客户带来违约违法隐患

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。此外，在经营贷办理过程中，不法中介宣称可以提供办理各项证件、材料的服务，“帮助”消费者申请贷款，其实是通过伪造流水、包装空壳公司等手段获得申请经营贷资格，此行为涉嫌骗取银行贷款，消费者甚至可能会被追究相关法律责任。

据记者了解，即使中介通过弄虚作假的手段成功帮客户申请到经营贷，在贷后管理中，银行也会跟踪该公司的经营情况，一旦发现异常，监测到贷款违规进入楼市，银行将会要求客户限期还清所有贷款，客户个人征信也会留下不良记录。对于违规包装出来的经营贷，抽贷并非小概率事件。去年全国多地银保监局都针对经营贷违规进入楼市开展专项行动，不少客户收到银行抽贷的通知，短期内凑不齐钱还贷款，只能找高息过桥资金应急，甚至不得不低价卖房筹款。

北京时代九和律师事务所合伙人许桂林律师表示，如果借款人和贷款中介在申请贷款过程中存在弄虚作假的行为，又给银行造成坏账，可能涉嫌骗取贷款罪，银行可以报警追究刑事责任。我国《刑法》规定，以欺骗手段取得银行贷款，给银行造成重大损失或者有其他严重情节的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；给银行造成特别重大损失或者有其他特别严重情节的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。根据司法解释，骗取贷款金额在100万元以上，给银行造成的损失在20万元以上就可以立案。

中介垫付“过桥资金” 息费隐藏诸多猫腻

银保监会风险提示指出，不法中介所谓的“转贷降息”，需要消费者先结清住房按揭贷款，再以房屋作抵押办理经营贷。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，消费者“转贷”后的综合资金成本可能高于房贷正常息费水平。即使最终申请经营贷失败，消费者仍将被中介要求承担上述各项高额费用，同时还将承担高息过桥资金的还款压力。

根据记者调查，过桥资金利率，不同城市不同中介的标准有高有低，低的能到万分之五，高

的能到千分之二。但是，只要经营贷没放款，这笔过桥资金是用一天就要收一天。虽然中介都说很快就能搞定，但现实中也有部分客户在贷款过程中遇到意想不到的“岔子”，一个月才放下款来，过桥利息就花了一大笔。此外，还有少数“无良”中介会在办理过程中，以各种名义加收额外费用，比如担保费、公证费等，转贷者骑虎难下只能应允，最后发现，转贷的成本比自己预想的高了很多。

“以贷还贷”等操作 存在资金链断裂风险

经营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。比如，经营贷的期限较短，还款要求也很不一样，且本金大多需一次性偿还，借款人若无稳定的资金来源，贷款到期后不能及时偿还本金，可能产生资金链断裂风险。

据记者调查，大部分银行会要求经营贷客户1年或3年，最多5年续签一次。利率越低，续贷的间隔越短。每次续贷，银行还会按程序审查这家企业的贷款资质和经营情况。银行不会保证一定会成功续贷，更不会保证续贷时利率与原来一样。续签的时候，大部分银行会要求先一次性归还本金，等成功续贷之后再发放一笔新的贷款。客户如果还不上这笔钱，到时还要找中介的过桥资金应急。

有银行人士表示，最近两年因为疫情，为支持实体经济，正常经营的小微企业基本都能无本续贷，很多人会感觉经营贷很宽松，以后政策如果变了，优惠便利条件没有了，贷款利率也可能会变高。这都是借款人必须考虑的政策风险。

部分中介泄露或出售 消费者个人信息

消费者选择“贷款中介”的“转贷”服务，需要将身份信息、账户信息、家庭成员信息、财产信息等相关重要信息提供给中介。部分中介获取消费者个人信息后，为牟取非法利益可能会泄露、出售相关信息，侵害消费者信息安全权。

银保监会消保局提醒广大消费者，要合理评估个人或家庭实际情况，若有提前还贷或者其他金融业务需求，应向银行等正规金融机构咨询了解相关情况。申请贷款时，提供真实有效的贷款申请材料；在合同签署时，认真阅读条款，重点关注利率、费用、权利义务、风险提示等内容，谨慎对待签字、授权环节；借贷后，注意按照约定用途使用贷款，避免挪作他用，产生违约责任，影响个人征信。

此外，在办理金融业务时，不随意透露身份信息、银行账号、财产情况等个人信息，防止信息泄露的风险；不轻易登录不明机构网站和转发链接；不轻信自称某金融机构的陌生来电，避免个人信息被不法分子利用，甚至造成财产损失。据《北京青年报》



房贷百万，月供利息可省200多元

新一期贷款市场报价利率(LPR)如期出炉，据央行官网显示，2022年12月20日LPR为：1年期3.65%，5年期以上4.3%，均与此前保持一致。

需要注意的是，5年期LPR的定价也关乎所有购房者月供。因大多居民房贷重定价日为每年的1月1日，据记者测算，在等额本息计算方式下，以贷款100万元25年期为例，相较2022年1月1日之前的房贷，2023年1月1日之后，“房奴”们首套每月月供可少还204.18元，二套月供可少还209.26元，一年下来可省约2511元。

缘何LPR按兵不动

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，12月20日LPR为：1年期3.65%，5年期以上4.3%，两类均与此前保持一致。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。

最新一期LPR维持不变，符合市场预期。事实上，自8月LPR实现非对称下调后，近几月LPR报价均“按兵不动”，主要与MLF等政策利率维持不变，资金利率快速上行和市场波动使得银行负债端承压、信贷需求不足下净息差已处于历史低位等因素有关，LPR报价没有相应下调空间。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华解释了多个方面的因素，“作为LPR的锚，本月MLF利率不变，市场对本月维持LPR不变已有预期；另外，近年来，国内银行受宏观经济波动与持续让利实体经济，部分银行的净息差和经营压力明显增大；考虑国内因城施策稳楼市政策措施仍有较大空间，国内需要继续引导各区域用好政策空间；市场对经济复苏前景持续增强，稳楼市一揽子政策效果滞后显现，楼市有望筑底企稳回暖”。

中国民生银行首席经济学家温彬进一步补充，12月MLF利率维持不变，则主要源于内外因素的综合考量。一方面，美国CPI虽连续第二月超预期回落，但美联储决议及鲍威尔讲话偏“鹰”，且利率终值预期提升，2023年至少还有75个基点的加息空间，短期仍对我国政策利率下调形成一定制约；另一方面，近期防疫、地产等稳增长政策持续加码，各项重要会议积极定调提振市场信心，经济回稳向上的大趋势已基本确定，政策效果显效观察期内继续下调政策利率的必要性不高。

除了政策观察期原因，也有人士提出房贷利率重定价日效应。正如仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟向记者所说，LPR按兵不动，最大可能是要配合多数居民房贷的重定价日（每年1月1日），同时作为LPR报价基础12月MLF利率未发生变化。“但是总体来看，2023年上半年居民房贷利率下行的概率比较大。”庞溟说道。

推动楼市尽快回暖

因5年以上贷款大部分是房贷，其利率下调情况备受购房者关注。记者根据央行数据统计，今年以来，LPR一共调降过3次，时间分别在1月、5月和8月。

其中，1月，两个期限LPR出现非对称下降，1年期LPR下调10个基点至3.7%，5年期LPR下调5个基点至4.6%；5月，1年期LPR不变，但5年期以上LPR单独下调15个基点至4.45%；8月，1年期LPR下调5个基点至3.65%，5年期则下调15个基点至4.3%。

值得一提的是，因大多居民房贷重定价日为每年1月1日，因此后一年房贷利率水平一般要依据上年12月5年期LPR报价。据记者粗略计算，今年内5年期LPR共下调35个基点，假设某购房者在等额本息的计算方式下，按照基准计算，存量房贷利率变

化即，贷款100万元分25年期，明年首套月供可少还204.18元左右，1年内可省下2450.16元；二套月供可少还209.26元，1年内可省下2511.12元。

在庞溟看来，下调LPR尤其是优先调降、单独调降5年期依然很有必要，这样可以逐步降低增量和存量房贷利率以及购房成本，满足和进一步释放居民刚需、改善型按揭贷款需求，提高居民购房意愿与能力，促进房地产市场销售，推动楼市尽快出现趋势性回暖势头。

“如果要降低LPR，在未来几个月内降息也就具有必要性和可能性。因为降息可以有效帮助商业银行降低利息收入下降带来的资产端的压力，同时最近存款利率进入新一轮下调趋势，也助力了报价行下调LPR报价加点的动因。”庞溟说道。

一季度LPR调降仍有可能

同日，央行发布消息称，为维护年末流动性平稳，12月20日人民银行以利率招标方式开展了1460亿元7天期和14天期逆回购操作，其中7天期50亿元，14天期1410亿元，利率与此前保持一致，因当日在20亿元逆回购到期，实现净投放1440亿元。

“近日央行加大逆回购操作力度，以熨平年末短期资金面扰动因素影响。整体看，国内经济复苏前景更加乐观，物价整体温和可控，宏观政策环境友好，市场流动性保持合理充裕，对股、债均偏有利。”周茂华评价道。

事实上，近期各项稳经济政策不断加码，中央经济工作会议释放出更强的稳增长、扩内需、提信心信号。在业内看来，为进一步刺激信贷需求、激活主体活力、促进楼市回暖，并有利于消费回升，2023年LPR仍存在下调空间。

时间点上，温彬认为，考虑到明年初银行面临“开门红”任务，在信贷亟待发力的情况下，LPR调降可有效带动实体融资成本下降，推动信贷扩张。同时，金融支持地产“16条”措施出台后，按揭贷款等仍在低位徘徊，也需要信贷政策进一步配合，推动地产销售和投资回升。因此，明年初LPR调降或存在可能，且以能够更好支持实体的5年期以上LPR调降最为必要。

同时，从银行息差角度考虑，居民房贷重定价日多为每年1月1日，也不排除报价行从维护全年资产收益角度考虑，推迟到2023年一季度再下调5年期LPR报价的可能，这样既可以有效促进信贷增长，又给予了自身进一步降低负债成本的时间窗口，具备可行性。

温彬进一步称，考虑到当前新发放的按揭贷款利率已经较低，多地首套房贷利率降至4%以下，进入“3时代”，部分地区房贷利率已处于历史性低点。而今年居民按揭贷款持续疲弱的一个重要原因，则是存量房贷与新增房贷之间利差不断扩大（有客户利差高达2.27%）造成的按揭早偿率大幅提升。为此，在调降5年期以上LPR促进楼市回暖之外，更重要的是通过下调存量房贷利率进一步降低住房消费者的负担，以稳定居民资产负债表，促进消费恢复。

据《北京商报》



扫码下载齐鲁壹点
找记者 上壹点

编辑：于海霞 美编：陈美丽 组版：刘燕