

消费贷利率破“3” “转贷降息”现象悄然涌动 暗藏哪些风险？

律师：或将承担银行停发款项、影响个人征信等后果

今年5月楼市新政发布以来，各地房贷利率持续探底，目前新增房贷利率降至“3”字头。海南省内银行也于6月下调了个人住房贷款利率。

利率下降，对新购房者可以说是明显利好。而另一方面，与最新利率之间的利率差让很多存量房贷的购房者大呼“破防”，同时再次引发了存量房贷用户提前还房贷的热情。特别是随着银行消费贷、经营贷利率跌破3%，进入“2”字头，部分存量房贷用户总结出一套利用低息消费贷款变相实现提前还房贷的“策略”。

“转贷降息”是否靠谱？暗藏哪些风险？南国都市报记者了解到，无论是用自有资金整合还贷后用低息消费贷维持日常支出，还是直接将低息贷款腾挪去提前还贷，都存在着多重风险。

南国都市报记者 汪慧 实习生 孙靖

现象： 提前还房贷有了新“秘籍”？

在海口工作的小卉7年前在澄迈某高端小区买了一套新房，纯商业贷款，利率4.79%，还有近40万贷款待还。今年以来，眼看着楼市新政不断推出，房贷利率不断下调，她也萌生了提前还贷的念头。5月下旬，小卉用自有积蓄还了15万元左右的贷款，计划继续努力存钱提前还贷。

“有意思的是，就在我偿还了部分贷款后，我贷款的这家银行接连给我发来信息，都是推介贷款的内容。”小卉手机收到的短信显示，该银行为小卉这样的优质房贷客户提供专享个人消费贷款，额度最高100万元，年化利率低至3.4%（单利），按日计息，随借随还。

除了这家银行，小卉还收到另一家股份制银行的业务推广信息，显示其拥有额度为20万元的消费贷款额度，随时可以申请用款，额度还有望提高至30万元。

“有的银行表示，当前消费贷的年化利率甚至可以低到3%以下，还有省内一家本地银行的一个工资贷产品年化利率也低至3.0%，扫码就贷，额度最高达100万元。”小卉介绍，她前几年买房的时候房贷利率较高，哪怕她今年依据“认房不认贷”政策，专程去申请降低了利率后，她现在的房贷利率也还在4.2%。

面对超过“1个点”的利率差距，小卉不禁想到了社交平台上很多网友分享的申请消费贷来减轻房贷压力的“攻略”，“确实有点心动。”

记者了解到，近两年，提前还贷一直是社交平台热门话题，也是很多居民颇为关心的热点。今年以来，消费贷贷款利率已创近年来新低，银行机构也一直在大力营销消费贷款产品，那么就有居民研究各种新的还贷方法。所谓利用消费贷来提前还房贷的“攻略”，正是一种新的“还贷秘籍”。

记者调查发现，利用新贷款偿还房贷基本分为两类，一类是先将自有储蓄和闲散资金全部整合起来，用来偿还房贷，再将低息消费贷借出用于日常资金周转，达到提前还贷的目的；另一类则是铤而走险，将申请到的消费贷提取出来后，腾挪直接用于偿还房贷，后者也意味着变相助推信贷资金流入楼市。

解析： 腾挪资金提前还款靠谱吗

与小卉类似的房贷客户不在少数。为何会出现腾挪资金提前还款的现象？据记者走访情况来看，主要还是新发贷款利率下降刺激了存量房贷客户，而且眼下个人消费贷款和经营贷款确实非常优惠。

LPR（贷款市场报价利率）下调后，新发贷款利率也随之下调。目前，海南多家银行执行的个人住房贷款利率中，首套房最低利率为3.65%，二套房最低利率为3.95%。

再看消费贷市场，LPR下调后，消费贷价格战愈演愈烈。日前，记者走访了省内主要商业银行对比消费贷款，多家银行客户经理表示，消费贷利率较此前进一步下滑。比如某股份制目前热推的信用贷产品“白领新一贷”，额度高达100万元，在6月份，该产品宣传显示优惠后年利率（单利）2.88%起。一国有银行推出了年化利率最低可到3.24%的惠民贷。还有另一银行的客户经理表示，针对部分优质客户个人消费贷最低利率可达到2.9%。

为了印证实际借贷利率是否与宣传一致，7月13日，记者通过省内一股份制银行产品宣传的指引，在其手机银行APP进行建额。经过提供个人征信查询、相关政策勾选等流程后，建额结果显示，预计可借额度为20万元，利率在3%。同时，系统提示，记者还可以申请将可借额度提升至30万元。

不难发现，相比之下，部分银行的消费贷、存量房贷存在明显利率差。于是就有人看准机会，在各大银行“比价”，计划借入低息消费贷还房贷。其中比较普遍的方式就是将自有资金全部拿出先偿还部分房贷，然后将消费贷资金借出用于日常周转。

但是这样的操作靠谱吗？记者从行业人士了解到，从操作来看，通过消费贷款获得的资金可以取出现金，用于个人消费支出，在逻辑上，难以直接证明资金流向了房产购买，似乎没有构成明确违规行为，但事实上，借款人的目的确实是试图绕过限制、缓解特定财务压力。

至于利差，业内人士认为，真正实现的“减负”效果有限。一位银行业内人士向记者分析称，虽然部分银行宣传的消费贷年化利率能够低至3%甚至更低，最高贷款额度达50万元至100万元，但是能申请到这样的优惠和额度的客户并不多，消费贷额度一般资质比较好的情况也是20万元到30万元。

最重要的是，消费贷借贷期限一般在五年内，与传统的30年房贷利率相比，给人一种利息负担较轻的错觉，但到期后，借款人需先还清之前的本金才能办理新的贷款，这本身就存在续贷风险。上述人士分析称，由于期限较短，消费贷款往往月供压力会更大。“如果续贷时不能成功取得新的资金填补窟窿，可能会在过桥资金的偿还上出现违约，考虑每次贷款到期时产生的资金成本，算下来，花费的可能要超过利率差了。”多位行业人士分析称，转贷隐含的摩擦成本高，消费者还要注意申请消费贷可能涉及各种手续费。



律师： 贷款申请弄虚作假有诸多风险

“转贷降息”现象并不是新鲜事。除了有人试水消费贷，还有中介机构怂恿房贷客户伪造资料获得经营贷款，从中收取高额中介费。对于类似现象，记者以消费者身份在海口国兴大道上的几家银行咨询，各家银行工作人员均明确表示，“我们银行是不允许的，消费贷款的资金专款专用，是不能擅自改变贷款用途的。”

其中一家国有银行客户经理张经理表示，有的贷款客户认为，先把申请贷款的消费贷资金取出现金，资金路径多了，系统也未必能全部排查出来。事实上，银行系统是非常先进的，有监测手段，如果铤而走险，一旦被银行发现资金用途不规范，将被要求提前还贷，个人征信也将受到影响。多家银行工作人员均表示，消费贷款规定了不得用于买房、投资或者炒股等。

记者从省内银行机构了解到，现在贷款审查其实很严格，银行一般会严格审查房贷的首付款来源。消费贷的用途也有模型排查，严防客户有投资目的、以贷还贷或者违规入房市。

与此同时，记者也发现，有银行大力宣传消费贷款，也有银行在收紧可以直接提取现金的消费贷款。比如某国有银行就全面收紧了一款可以线上直接申请的消费贷，转而重点推介一款综合消费分期产品。“分期产品给予额度，不能取现，可以消费但是不能流向房产。”该行工作人员刘雪表示。

记者也就“转贷”涉及的风险问题咨询了律师。据海南昌宇律师事务所副主任、高级合伙人郭乾分析，人们常谈论起的“消费贷”，即个人消费贷款，是金融机构向公民个人发放的，用于购买消费品或支付其他消费用途的贷款。郭乾表示，“当前虽房贷利率已有所下调，但与‘消费贷’相比仍存在较高的利差，部分购房者便萌生了私下利用‘消费贷’来置换房贷的想法，以变相降低还款额度，一定程度上缓解经济压力。但根据住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知规定，国家禁止套取或协助套取‘经营贷’‘消费贷’等非个人住房贷款用于购房的行为。”

郭乾提醒金融消费者，银行贷款有明确用途设定，“消费贷”款项应当专款专用，不得擅自改变贷款用途。“消费转房贷”的行为存在诸多法律风险，如被监管或被查证属实，或将承担银行停发款项、提前偿还贷款以及影响个人征信等后果。此外，记者查询到，国家金融监管总局有关司局负责人曾指出，借款人出现未按约定用途使用贷款等情形时，如个人经营贷被挪用于房地产领域等，借款人应承担违约责任，贷款人可采取的提前收回贷款、调整贷款支付方式、调整贷款利率、收取罚息、压降授信额度、停止或中止贷款发放等措施，并追究相应法律责任。