

银行加快解决房贷提前还款难 违规转贷陷阱需警惕

新华社“新华视点”记者

预约时间长、转贷陷阱重重……近期,住房贷款提前还款难的话题引发关注。中国人民银行、银保监会日前召开会议,要求商业银行改进提升服务质量,按照合同约定做好客户提前还款服务工作;同时加大检查处罚力度,加强违规转贷风险警示。

“新华视点”记者了解到,近日多家银行已向分支机构下发通知,要求强化以客户为中心的理念,及时响应客户还款诉求。



加快回应消费者诉求,银行改进服务质量

2月15日,西安市民郭女士接到工商银行通知,可以去网点办理房贷提前还款的手续了。“前阵子还说排队申请得等一个月。”郭女士说。

日前,人民银行、银保监会召开部分商业银行座谈会,要求商业银行强化以客户为中心的理念,保障客户合法权益,改进提升服务质量,按照合同约定做好客户提前还款服务工作。

“之前银行通知提前还款排到3个月了,这段时间光利息支出就近万元。希望监管出手后排队时间能缩短,帮我节约一些利息。”眼看近期理财、基金等投资收益不太理想,珠海市民朱女士决定将手里60万元流动资金用于提前还款。

今年开年,不少存量房贷经历了重新定价,与存量房贷挂钩的5年期以上LPR去年累计下降35个基点,但部分购房者感觉这个降幅还是低于新发放房贷利率的降幅。加之资产端投资收益率下行,不少购房者选择提前偿还贷款,以减轻债务压力。

不过,提前还贷并非易事。面对越来越多的提前还款需求,个别银行取消了手机银行办理提前还款的功能,要求必须去办理按揭的线下网点才能申请。部分银行对提前还贷违约金收费标准进行调整,明确要求违约金为贷款总额的1%。在还款需求较集中的地区,部分银行出现办理提前还贷预约时间长的情况,有的排队时间得两三个月甚至半年之久。

随着工农中建等多家银行的通知传达到各分支行,提前还款难问题正逐步得到解决。

记者走访上海多家银行了解到,目前上海多数银行无积压客户,部分银行按合同约定提前1个月申请即可,个别房贷占比较高的国有大行排队时间压缩在3个月以内。

复旦大学金融研究院研究员董希淼表示,金融管理部门重视提前还款难问题,及时回应借款人诉求,有助于保护借款人合法权益。商业银行应从履行社会责任、提升客户体验等出发,在合同约定的基础之上,为借款人提前还款提供更多便利。

违规转贷陷阱多,借款人要「擦亮眼」

“高息房贷替换成3.45%的经营贷,100万元房贷10年可节省20万元利息,手续我们可替您办好……”日前,广州市民刘先生接到一个自称“贷款中介”的推销电话,较大的息差诱惑让他颇为心动。

随着经营贷、消费贷利率持续走低,一些不法中介向借款人宣称可以“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或消费贷归还过桥资金。“这背后隐藏着违约违法隐患,高额收费陷阱、资金链断裂风险等问题不容忽视。”董希淼说。

根据相关监管规定,经营贷须用于生产经营周转。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。

记者了解到,不法中介在“帮助”借款人申请经营贷时,往往通过伪造流水、包装空壳公司等手段获得贷款资格,涉嫌骗取银行贷款,借款人甚至可能会被追究相关法律责任。

另外,过桥资金息费也常常暗藏猫腻。业内人士告诉记者,不法中介会怂恿借款人使用中介的过桥资金偿还剩余房贷,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。一步步落入陷阱的借款人最后才发现,转贷后的综合资金成本可能高于原来房贷利率。

“一旦经营贷或消费贷申请失败,借款人不但要背负高息的过桥资金还款压力,还要承担中介机构的各项高额费用。”一名银保监会消费者权益保护局人士告诉记者,经营贷、消费贷期限较短,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。

当前,金融管理部门和地方相关部门已关注到违规转贷风险。深圳市房地产中介协会2月初就发布提示,严禁房地产中介机构诱导购房人违规使用经营用途资金。

此次座谈会上,人民银行、银保监会明确要求,商业银行要持续做好贷前贷后管理,加强风险警示;并提出进一步加大检查处罚力度,及时查处违规中介并披露典型案例。

多举措稳预期,为加快经济复苏提供有力支撑

“判断是否需要提前偿还个人房贷,最直接的方式是看投资收益是否可以覆盖贷款利息。”浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任盘和林认为,随着2023年我国宏观经济企稳回升,股市、楼市的政策东风频频吹来,部分居民的投资预期将发生转变,更理性、更审慎地考虑提前还款。

为促进房地产与金融正常循环,去年11月金融管理部门推出“金融十六条”举措,提出支持个人住房贷款合理需求的多项举措。

今年初,人民银行、银保监会宣布建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,明确将住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩。金融管理部门还在合理确定个人住房贷款首付比例、优化新市民住房金融服务、提升借款和还款便利度等方面提出要求,引导金融机构做好相关工作。

专家认为,这些举措对于稳定购房者信心和预期发挥了一定作用。数据显示,2023年1月,以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款增加2231亿元,较2022年12月环比多增超300亿元。

“金融部门推出的一系列举措逐渐显效,将进一步提振居民投资消费的意愿和能力。”董希淼认为,金融部门采取有效措施解决住房贷款提前还款难,有助于稳定市场预期和信心,将为恢复和扩大消费、促进经济加快复苏提供有力支撑。

(记者吴雨、卫韦华、顾小立、张京品、郑钧天)

新华社北京2月22日电