

大河报·豫视频记者 韩懿亭

“房子买了，但是却高位站岗了，看着现在4.1%的贷款利率，心里酸得不行。”一对2020年底在郑州购买了新房的小夫妻告诉记者。

8月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年8月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，此前为3.7%；5年期以上LPR为4.30%，此前为4.45%。

随后，记者从银行方获悉，郑州部分银行已同步调整了房贷利率，首套房贷利率最低降至4.1%。在售的多个楼盘也表示“可以按照目前4.1%的贷款利率执行”。

1

高位站岗，

早两年买房月供竟多出千元

“我们是2020年10月买的房。总价165万，贷款100万，30年等额本息还款，当时5.88%的房贷利率，每个月月供是5918.57元。如果按照郑州最新的4.1%的最低房贷利率，每个月月供是4831.98元，足足差了近1100元！想想心里还是挺不平衡的。”男方小陈表示。

记者梳理数据发现，郑州房贷利率在今年开启了“过山车”模式，从年初的首套5.37%一路走低到4.25%，再到如今的4.1%。而前两年的房贷利率多稳定在5.37%-5.88%左右，甚至一度达到了6.37%，那些置业的购房者，凡是申请了房贷的，几乎都踩在了利率的高点。

据小陈介绍，他们购买的是期房，明年10月才能交房，这意味着每个月还贷的同时还得付每月1000多元的房租。如果5.88%的房贷利率能降到4.1%，这部分房租就算是省下来了，“所以每月多出的这1000多元，对我们来说是相当重要的。”

在这种情形之下，小陈夫妇开始寻找起“自救”的方法。“需要转贷吗？年利率直降到4%”，“不能帮你买宝马，但能帮你省一辆宝马”……以前看到这样的广告，他们都会直接无视，但现在却开始留心了。

打开微信好友列表，小陈向记者展示了他保存的几个号称可以“转贷”的中介联系方式，从“夫妻直接转贷”、到“经营贷”、“转公积金贷”，应有尽有、五花八门。

那么，这些“降利率”的方式，在现实中真的可行吗？

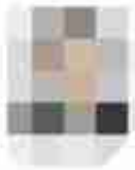
2

“经营贷”：属于违规行为，

一经查实后果严重

事实上，经营贷已存在多年，主要是银行针对中小企业主或个体工商户推出的融资产品，借款人可以通过房产抵押等担保方式从银行借款，用来盘活个体企业资金。而中介口中的“以贷换贷”则是购房者经过贷款公司一番包装后，将年利率在3.6%-3.84%的经营贷与年利率在4.9%，甚至5%以上的房贷进行置换。

为了解当前银行对于“房贷转经营贷”的审查情况，记者此前曾联系过郑州银行负责信贷业务的工作人员张先生。



转贷提醒!!! 夫妻直接可以直接办理。

私信或者面议。

房贷利率上浮20%，25%，30%的朋友们
可以联系我转换成4.1%，毕竟省几十万比
赚几十万轻松一点!



特别提醒

据中介王先生透露，“夫妻肯定比普通亲戚更稳妥，而且还免除了过户契税，手续费更低。”当记者问及“夫妻之前买卖房产如何能办理房贷”时，王先生表示，“银行那边系统与民政系统不连通，他们查不到婚姻情况，我们做一个假的交易合同就可以，银行那边会按正规的房屋买卖贷款来走的。”

至于手续费，王先生表示，“我们会根据每家情况做不同的方案，手续费在几千元到一万元左右不等。”

那么，这样的行为是否存在相关法律风险？北京金诉律师事务所主任王玉臣律师表示，这种做法是不合法也不合理的。虽然国家并不禁止夫妻之间的买卖，但是从实际操作方法来看，显然并不属于真正的买卖关系，实属为了骗取银行贷款，然后用最新的房贷利率来贷款。严格从法律角度来看，实际上是违法违规的。一经查实，这种买卖行为可能会被判无效，而且还可能面临银行解除合同，要求提前还款，追究违约责任。所以不建议大家采用一些违法违规的方式去降低房贷成本，也不要轻信一些中介的“诱人”建议。

4

“商转公”：方式较靠谱，

但门槛不低

“商转公”是把已经办理好的商业住房贷款转换成公积金贷款，进行转换的目的在于公积金贷款的利率很低，转换完以后可以节省较多利息，属于官方认可的手段。但目前，“商转公”对于申请人的公积金贷款额度及所在城市公积金贷款额度都有很高的要求，有资格申请的人并不多。