

存量房贷“转贷”黑洞

本报记者 慈玉鹏 北京报道

存量房贷利率暂未下降,但资金中介已暗潮涌动。

青岛的李明(化名),从事资金中介多年。他告诉《中国经营报》记者,“存量房贷利率若想调低,主

转贷暗道

对于中介宣传“‘经营贷’或‘消费贷’置换房贷”的说法,必须警惕其背后隐藏的风险或陷阱。

实际上,部分资金中介所宣称的“实现房贷利率调整”,其本质则是“房贷置换”。

李明告诉记者,进行转贷时,有营业执照则选择性相对较多,可选择先息后本或等额本息,等额本息期限可达10年,通过消费贷途径,可做200万元额度转贷,消费贷年利率一般稍高于4%。“过去消费贷只能做到100万元,现在额度提高了,但需要抵押房产,通过银行操作借款。”李明说。

谈到办理步骤,李明表示,“第一步,通过垫资公司借款,偿还之前贷款;第二步,通过中介办理消费贷或者经营贷,偿还此前的垫资,垫资费用的费率约为1%。另外,为规避风险,资金从银行转出后要按照中介安排的路径操作,不要进入股市等明显违规的领域,及时取现,然后重新存到另一个账户上,打给垫资公司即可。”

一位北京地区贷款中介人士告诉记者,有房产抵押,可以通过经营贷将房贷置换,年利率稍高于3%。实际上,操作的本质是将客户从一家银行借款转移到另一家银行,并将房产贷款变为经营贷款。“其间收费涉及垫资、公司办理,全部费用大概是5至6个点。”该中介人士表示。

具体来说,该人士介绍,“如果款项低可以考虑转换为消费贷,但我公司消费贷转贷最高额度是99万元,年利率大概是4%;100万元以上均是经营贷,还款期限分为1

要有两种途径,一种是经营贷置换,另一种是消费贷置换,虽然上述业务不合规,但均可运作。”记者获悉,目前市场上多位资金中介表示,“存量房贷利率可通过转贷操作,基本无风险。”但是,真的无风险吗?

年、3年、5年、10年、15年。其中,5年期以上的贷款还款方式可选择等额本息或等额本金,而1年或3年的贷款只能选择等额本息或先息后本。”

另一位北京地区贷款中介人士告诉记者,办理转贷需要客户名下有公司。如果没有公司,中介可以帮助过户公司,且公司需要客户正常报税来应对银行监管,转贷之后还款期限分为1年期、3年期、10年期。其中,10年期每年需还贷一次,年利率一般是3.15%;若转贷为消费贷,办理最高额度为200万元,但利率相对较高。“中介公司一般收1.5%的费用,办理公司手续需1.5万元,办理有一定风险,中间影响因素较多,但中介会帮助规避。”

东北地区某银行人士告诉记者,贷款中介有个人运作的,也有以公司形式运作的,名称多为某某科技公司、某某投资管理公司等,他们会摸清贷款每个环节,给银行和客户牵线搭桥,帮助客户办理手续、做材料。实际上,经贷款中介的材料不少都有水分,给客户和银行均埋雷,而银行不一定能识别出来。

金融监管专家周毅钦告诉记者,现在市场出现一些贷款中介帮助客户使用经营贷、消费贷置换房贷的操作,许多人动起了用“消费贷”或“经营贷”过桥房贷以减轻还款压力的念头。在具体操作过程中,这类贷款中介一般会先为购房

记者采访了解到,客户通过资金中介转贷是违规操作,查处后会被勒令提前还贷,并记入不良信用记录。同时,部分资金中介收取高额服务费用,折合贷款成本甚至超过此前房贷利率。另外,转贷后月还款金额升高或会超过客户承担



通过资金中介转贷是违规操作,警惕“转贷”黑洞。

视觉中国/图

者提供资金用于结清房贷,再让购房者以该房产作为抵押物向银行申请经营贷款,从中谋取高额中介服务费用、资金过桥费用等。面对购房者不具备申请“经营贷”的资质条件,部分贷款中介宣称“包办注册办理流程”,“帮助”购房者顺利获批经营贷款,实际却是利用购房者信息注册了一个无业务、无流水的“空壳”公司,甚至有些中介公司诱导借款人提交虚假材料导致借款人涉嫌骗贷。

周毅钦表示,中介宣传“‘经营贷’或‘消费贷’置换房贷”的说法,对于购房者而言确实诱人,但是必须警惕这些中介公司“帮助”购房者违规套取贷款背后隐藏的风险或陷阱。

能力,进而影响信用记录等。

据悉,存量房贷利率调整已“箭在弦上”。业内人士表示,8月21日5年期以上LPR报价维持不变或为存量按揭利率降低预留空间。存量贷款客户应暂等消息,通过正规渠道操作,避免陷入“转贷”黑洞。

第一,个人经营性贷款资金、消费贷是不能违规挪用至房地产市场的,严厉禁止利用经营贷、消费贷购买住房。如果日后被查到,结果会勒令提前还贷,记入不良信用记录和面临诉讼。

第二,有的“贷款中介”打着银行的旗号,以低息为诱饵招摇过市,直到消费者真正签约的时候才发现,中介会收取很高的服务费用,折合贷款成本甚至超过银行业金融机构的房贷利率。

第三,用于“转贷”的这两类贷款期限短,月还款金额比较高,如果投资者的流动性出现问题,这种情况在现实中也有过类似的案例。

下调空间

对比近期央行从“鼓励”到“指导”的表态,居民存量房贷利率的调整或逐步落地。

一位天津地区银行人士告诉记者,从目前的政策方向看,存量房贷利率未来有降低空间,客户应等待消息,通过合规方式办理。

一个信号是,8月18日,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开的电视会议强调,“要继续推动实体经济融资成本稳中有降,规范贷款利率定价秩序,统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。”此外,8月1日,中国人民银行、外汇局召开2023年下半年工作会议,会议提出,“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。

另一个信号是近期的非对称降息。民生银行首席研究员温彬表示,8月15日,三大利率(OMO、MLF、SLF)实现年内第二次集体下调,且MLF利率降幅达到15bp,引发市场对本月LPR报价相应下调的预期。但从21日实际报价来看,1年期LPR报价下调10bp,幅度小于MLF利率降幅,而5年期以上LPR报价则“按兵不动”,主要因素之一是存量按揭利率调整已“箭在弦上”。

温彬进一步表示,“当前央行已明确提出‘指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率’,存量按揭利率的调降已成定局。在当前居民投资和资产配置行为发生改变,新发放住房贷款利率已实现大幅下降的情况下,存量按揭利率调降能够更好地起到稳预期、稳地产、稳信用的作用,且降低贷款置换行为,减少空转套利风险,规范市场秩序。在当前新发放贷款利率已降至历史低位,各地因城施策空间较大且银行息差持续承压的环境下,为保持银行合理利润水平,5年期以上LPR报价维持不变可为存量房贷利率加快落地预留空间。”

中泰证券银行研究团队表示,存量房贷利率有下调可能,但存量房贷利率的下调仍需考量其带来的居民利息支出降低向居民消费的转化率,以及落地过程中结合居民提前还款能力和银行按揭早偿压力所带来的问题。

该研究团队认为,存量房贷下调比例预计不会很大,复盘2008年到2009年存量利率调整情况,与今年情况相似,均是银行与个人自主协商变更合同约定,或是新发放贷款置换原来的存量贷款。在市场化协商和博弈的过程中,考虑个人的资金还款能力,预计存量房贷下调比例不会很大。

一位北京地区国有银行人士告诉记者,目前银行暂未收到存量房贷利率调降的通知。但依据目前监管的指示来看,未来或有进一步动作,来减轻存量房贷客户集中还贷引发的压力。

海通证券研报显示,对比近期央行从“鼓励”到“指导”的表态,居民存量房贷利率的调整或逐步落地。根据估算,存量房贷当前的加权平均执行利率或在4.8%附近,如果本轮存量房贷利率的调整目标为最新投放的利率水平,即4.14%(2023年一季度的平均利率),那么两者差距超过60bp。截至今年上半年,存量的个人住房贷款余额总计38.6万亿元,如果按照60bp的幅度进行利率调整,或将对减少银行的年利息收入超2000亿元,占2022年银行业2.3万亿元净利润的比例约10%。

上述研报显示,如果按照40bp的调整幅度进行估算,对银行净利润的影响或缩减至6.7%。边际上,降低存量房贷利率会直接减少居民的月供支出,对消费起到一定的支撑作用。

地方债化险:一揽子方案渐明晰

本报记者 石健 北京报道

近期,中央政治局召开会议提出,要有效防范化解地方债务风险,制定实施一揽子化债方案。

随后,中国人民银行、外汇局召开2023年下半年工作会议要求,统筹协调金融支持地方债务风险化解工作。此外,1.5万亿元特殊再融资债券发行计划公布。

对于近期地方债务化解相关方案逐步明晰,多位行业人士在接受《中国经营报》记者采访时指出,随着一揽子化债方案逐渐明确,各地将会因地制宜采取化债模式,无论是通过债务置换、金融机构介入还是优化债务报表,最终还是以解决存量债务作为前提。可以肯定的是,未来化债之路会越来越趋于规范。

多元化债模式

今年下半年伊始,从中央到地方,化解地方债务风险已经自上而下有效展开。

2023年6月26日,国务院发布《关于2022年中央决算的报告》。其中强调,要“坚决遏制隐性债务增量,督促地方落实主体责任,统筹各类化债资源,增强市县偿债能力,逐步化解隐性债务存量”。7月24日,中央政治局会议进一步提出,要“有效防范化解地方债务风险,制定实施一揽子化债方案”。

虽然一揽子化债方案尚未明确,但是已经引发行业的关注。一位业内人士告诉记者,对于一揽子化债,首先要明确一些基本概念。“比如,一揽子化债是否等于一揽子还债?其实,一揽子化债不等于一揽子还债,展期、降息、重组等都是化债的方式。其次,要明确一揽子化债目的,即降低隐性债务存量直

市场化双向发力

事实上,在化解存量债务的同时,目前地方政府存量债务不减反增的情况,以及投融资平台公司的现状亦值得关注。

《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预[2018]34号)、《关于印发〈预算稳定调节基金管理暂行办法〉的通知》(财预[2018]35号)、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》(国发[2010]19号)、《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》(财金[2018]23号)等多部文件规定,要防止政府违法违规负债导致债务规模不断扩大。严格控制新增贷款和

至清零。当然,前提在于管控风险外溢,在尽量控制金融风险外溢的同时,压降隐性债务存量,最终目的是为了降低地方政府的债务压力。”

财政部数据显示,今年上半年,地方政府债券到期偿还本金16335亿元,其中发行再融资债券偿还本金14849亿元,安排财政资金等偿还本金1486亿元。

记者注意到,一方面,多地政府已上报“建制县隐性债务风险化解试点方案”。另一方面,目前监管部门已初步批复方案及额度,特殊再融资债券或在下半年重启发行,额度约1.5万亿元。

据了解,特殊再融资债券是地方政府债券的一种,可以看成是一种特殊的置换债。过去,置换债主要用于偿还到期地方政府债券本金。2020年12月以来,再融资债券募集资金用途扩大,除了偿还本金,

还可以偿还政府存量债务。

中国城投50人副秘书长马燕认为,当前,特殊再融资债券的用途主要有两个:一是用于建制县区隐性债务风险化解试点,主要帮助高风险地区化解债务风险;二是用于全球无隐性债务试点,主要奖励债务管控好的地区。

马燕表示,自2015年以来,中央共启动了三轮化债,这次的再融资债券化债方案与上一轮的模式一样,都是采用特殊再融资债券,正是看中了特殊再融资债券可以用于化解地方隐性债务。从上一轮地方债务的化解效果来看,该举措成效明显,能够有效缓解地方政府短期偿债压力。值得注意的是,在再融资债券置换隐性债务过程中,隐性债务余额会减少,政府债务余额会增加,这就需要地方政府债务余额要低于限额,才有置换的空间。

马燕指出,今年是地方债和城投

债的偿债高峰期,合计到期规模约为9.34万亿元。根据市场信息,此次计划的1.5万亿元再融资债券是由央行通过设立应急流动性金融工具(SPV)配合发行,主要是银行参与支持城投平台化债。今年以来,为支持各地地方化解债务,银行的身影一直活跃在化债的一线,如建设银行为准坊提供不少于500亿元的融资规模,中国银行向河南省提供1万亿元金融支持等。此次由银行参与化债,很大程度上缓解了部分地区的短期债务压力,但这并不能从根本上解决地方债务压力难题,只是将地方债务由暗转明。长期来看,从根本上解决地方债务压力已经不能再拖了,但无论是选择国债置换,还是AMC介入债务重组,抑或是实行财政改革,都将会是未来可选的化债手段。

除了进行债务置换之外,华泰证券研报认为,还可以通过地方优

化及金融机构介入等方式。

华泰研报指出,地方优化实际上就是重整资产负债表,核心是通过盘活资产、城投平台转型和重组等方式,提高财政收入和偿债能力。2018年财政部所列举的地方政府存量隐性债务化解方式中,就包括出让政府持有股权及经营性国有资产权益。如2021年日照市将八大国企重组,推进城投平台的整合,利用项目结转资金、经营收入偿还债务;又如2019年山西交控集团通过市场化重组,采取了将政府隐性债务转为企业经营性债务等方式。

金融机构介入及配合地方政府债务展期,即地方政府与金融机构进行债务协同,为地方平台债务进行实质意义上的降息、展期等。通过这一途径缓解债务压力的案例较多,如2022年遵义道桥债务展期,由省府牵头协调,国有大行是主要参与方。

债务规模。依据国发[2010]19号文件,地方政府在出资范围内对融资平台公司承担有限责任,要实现融资平台公司债务风险内部化。因此,平台公司债务规模也应当严格控制在公司偿债能力范围内。

在现代咨询研究院院长丁伯康看来,打造健康的投融资平台才是长效机制的关键。为应对政府的债务风险,应当着手对地方政府投融资平台进行市场化改革,进一步完善投融资体制。“让地方政府融资平台公司直接面对市场,以提升平台公司的直接融资能力。在市场各方力量的共同监督下,促使地方政府融资平台公司规范融资行为,控制

债务风险。对一些适合采取PPP模式的大型基础设施和公共服务项目,如桥梁、污水处理厂、医养一体化项目等,可以采用和社会资本合作的方式进行建设和运营,从而减轻地方政府当期的财政压力,激活企业经营机制。”丁伯康指出。

一直以来,有越来越多的城投公司选择市场化道路,通过扩大市场化融资,不断提高直接融资比例,继而实现城投转型及存量债务削减。

丁伯康认为,城投公司应该对现有资产、资源进行优化重组和整合,夯实政府投融资平台公司的资产和业务,增强地方政府融资平台

公司的资本实力。“要通过引进民间投资等市场途径,促进投资主体多元化,改善平台公司的股权结构,形成一批规模大、实力优、抗风险能力强的投融资平台公司,使其真正成为地方政府强化宏观调控能力、合理调配资源、促进经济结构调整的重要平台。同时,也要积极创造条件压缩间接融资比例,提高直接融资比例,推动存量资产的证券化融资,鼓励地方政府融资平台通过发行证券化产品进行直接融资。”他说。

丁伯康还表示,从我国各地基础设施的建设情况看,通过债券发行等形式筹资建设的项目,往往具

有相对较高的透明度以及相对较严格的自我约束,这与债券发行所引入的各种市场约束机制密切相关。例如,投资银行、会计师、律师和评级机构的参与等,促进了项目投融资行为的规范化。他建议,“可以创造条件申请设立产业投资基金,扩大吸引社会资金进入政府投资项目的渠道。同时,对于新型城镇化建设中的特色小镇、田园综合体等建设,也可以尝试运用更为市场化的投融资方式来经营基础设施项目和整体开发。例如,可以采取包括存量资产的证券化和采取更为灵活的融资安排等,进行融资和开发建设。”