

春节刚过，提前还贷的话题频上热搜。提前还贷能缩短还款周期，也能省下不少利息，看上去很划算。同时，一些资金机构也宣称，可以帮助用户以经营贷款方式获取更低利率，提供所谓的“转贷”服务。但现实中一些购房者发现，提前还贷要向银行预约，有的要排队，有些银行还要向还款人收取违约金。这究竟是怎么回事？

问题1：提前还款需要支付违约金吗？

2019年1月，市民张先生以322万元的价格购买了一套普通住宅，在付完140余万元的首付款和各项税费后，以等额本金形式向银行借贷192万元，借款期限25年，年化利率5.4%，月供15000元左右。2022年底，张先生为减轻还款压力，向银行提出了提前还款80万元的请求，却被对方告知需要支付三个月利息的违约金，排队等候两个月，同时需要到开户行网点亲自办理。

提前还款还需要支付违约金？根据民法典第六百七十七条规定：借款人提前返还借款的，除当事人另有约定外，应当按照实际借款的期间计算利息。而《民法典》第五百三十条规定，债权人可以拒绝债务人提前履行债务，但是提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。因此，购房者提前还贷是否构成违约，应考虑多种情况加以判定，不应做简单判断。就具体借款合同而言，须结合借款合同中是否包含提前还贷的限制条款具体分析。如合同中明确约定了提前还贷的限制条款，根据意思自治原则，合同双方均应从其约定，否则就会面临违约风险。

现实生活中，许多银行会在合同中明确约定提前还贷的要求。北京金融法院法官介绍，一般来说，借款人提前还贷，须事先向贷款人提出申请，经贷款人同意，方可提前偿还部分或全部本息。同时，为确保借款合同的稳定性，银行通常会规定借款期限在1年以内的，不得提前部分还本。为限制借款人提前还款，银行甚至会在合同中约定违约责任，要求借款人支付违约金才可提前还贷。这是因为购房者的提前还贷使银行失去了合同约定的利息收入，同时还会造成资金闲置成本的损失。若合同中对于提前还贷进行了违约金的约定，只要数额不显著高于银行的损失，该约定就是有效的，购房者就需要承担一定的违约金。因此，银行为了消除或者减少提前还贷可能会带来的预期收益减少，与购房者进行事先协商，在合同中约定一定比例的违约金，并不违反法律和行政法规的强制性规定。

问题2：用“消费贷”过桥房贷可行吗？

随着国家经济复苏和对小微企业的支持力度加大，“消费贷”和“经营贷”这些字眼逐渐进入百姓日常生活中。自2022年下半年以来，各家银行多次下调个

人消费信贷产品利率。去年8月中旬，六大国有银行的“消费贷”最低年利率均已降至4.0%以下。今年1月，有的银行甚至推出了利率3.2%的“消费贷”，而多家银行的个人“经营贷”利率也已低至3.5%以下。面对北京等城市即使LPR（贷款市场报价利率）降低后也要4.8%以上的房屋贷款利率，许多人就动起了用“消费贷”或“经营贷”过桥房贷以减轻还款压力的念头。那么这种方式是否可行呢？

一般来说，“消费贷”以消费者的个人信用为基础进行贷款，种类包括汽车贷款、耐用消费品贷款、教育贷款和旅游贷款等类型。与房贷相比，“消费贷”的贷款额度相对较低、贷款期限较短、贷款手续较简，并且可以循环贷款。而“经营贷”是指银行向拥有个体工商户或小微企业资质的经营实体发放的经营性用途的贷款，主要用于满足个体工商户或小微企业临时性周转性资金需求。

为贯彻落实党中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”要求，防止个人经营性贷款资金被违规挪用至房地产市场的行为，2021年2月10日，北京银保监局、中国人民银行营业管理部联合印发《关于加强个人经营性贷款管理 防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，严厉禁止利用经营贷、消费贷购买住房。根据《民法典》第六百七十三条规定，借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。因此，弄虚作假获取的贷款不仅影响个人征信，还会因为银行停止发放贷款，同时要求提前收回房贷，而使借款人陷入资金链断裂、还款压力剧增的境地。

同时，根据《刑法》相关规定，以欺骗手段取得银行或者其他金融机构贷款、票据承兑、信用证、保函等，给银行或者其他金融机构造成重大损失或者有其他严重情节的，应当承担刑事责任。

问题3：贷款中介“包办”贷款靠谱吗？

除了以“消费贷”“经营贷”过桥房贷可能存在的法律和经济风险外，现实生活中，还有一些贷款中介公司冒用银行的名义，通过短信、电话等方式，以“利率低”“时限长”“放款快”等说法诱导购房者，推销通过“经营贷”“消费贷”等方式从银行套取资金，让贷款“曲线”流入楼市，减少购房者的房贷利息。

在具体操作过程中，这类贷款中介一般会先为购房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、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，部分资金中介宣称“包办注册公司流程”，“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。甚至还有

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。

北京金融法院法官介绍，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。目前，司法实践中不乏金融消费者经济利益受损的案例，有的“贷款中介”打着银行的旗号，以低息为诱饵招摇过市，直到消费者真正签协议的时候才发现，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。如果在签订协议的时候，中介没有对消费者尽到全面的提示义务，消费者稍不留意就会掉入高额服务费的陷阱，严重侵害了消费者的知情权和选择权。更严重的是，有些中介公司在帮消费者办理贷款的过程中，非法套取个人信息，在消费者不知情的情况下，将其信息向他人泄露，二次或多次进行出售来非法获取利益。还有的“黑中介”甚至让消费者贷款后再度诱导骗走其贷款，使消费者陷入钱贷两空和被银行申请法院强制执行的境地。

对于此种情况，部分地方银保监局、行业协会发出提示预警。如浙江银保监局温馨提醒：警惕“贷款中介”诱导，认清违规转贷背后隐藏的风险，依法合规办理贷款业务，诚实守信，按照合同约定使用贷款资金，共同维护良好市场秩序。深圳市房地产中介协会官网于2023年2月2日也发布了《关于严禁全市房地产中介机构及从业人员参与违规利用“经营贷”的郑重提示》，其中提示严禁房地产中介参与贷款中介、金融中介、“影子”中介等场外机构和个人违规利用“经营贷”的不法行为。

买房是老百姓生活中的一件大事，购房者如果有提前还贷需求，应该通过正规方式进行，不仅要遵守合同条款约定的条件，更要坚守合法合规的底线，勿盲目跟风、轻易上套。同时，银行方面要做好贷前调查、贷中审查、贷后检查工作，一旦发现违规现象要及时整改，严厉惩处与中介勾结的员工行为，做好金融消费者权益保护工作。

温馨提示：

提前还贷应权衡哪些因素

对个人来说，判断是否需要提前偿还个人贷款，应该关注以下几点：

一是可以权衡自身投资收益与贷款利息之差，再谨慎做出是否提前还款的决定。

二是考虑还款方式，谨慎选择是否提前还款。目前我们房贷的还款方式主要分

为等额本金还贷法和等额本息还贷法，一般来说，等额本金这种还款方式前期偿还的本金多、利息少，而等额本息这种还款方式前期偿还的利息多、本金少，各位购房者可以根据还款方式的不同，计算已还本金、利息额度，作出更利于自己的还款选择。

三是关注还款计划的变更情况，若提前还款，因涉及到对原借款合同约定的贷款期限或贷款金额的变更，购房者应根据自己的经济状况谨慎选择提前还款的方式，并按照新的还款计划履行还款义务，切莫因没有留足还款资金而导致新的违约情况。

四是要与银行认真核对还款方式、还款金额、还款期限等内容，并留存好还款相关凭证，以备发生纠纷时能够提供相关的证据进行证明。

来源 北京日报客户端| 记者 袁京

编辑 蔡文清

流程编辑 刘伟利