



《晋报财经》 官方微信公众账号

提前还贷莫跟风 业内提醒：“以贷转贷”风险须警惕

近段时间，“提前还贷”成为热门话题。不少贷款购房者扎堆预约提前还贷，导致“房贷提前还款难”的现象屡次出现。对于贷款购房者来说，此前购房时房贷利率较高，如今手头有闲钱，还不如提前还贷，可以省下不少利息。

但除了直接提前还贷的购房者之外，还有不少人以房贷转贷的形式进行提前还贷，甚至引来了不少中介诱导金融消费者盲目提前还贷，违规办理转贷业务。就此相关部门也发布风险提示，经营贷、消费贷流入房地产领域的监管力度将持续加大，消费者若有提前还贷或者其他金融业务需求，应向银行等正规金融机构咨询，避免被不法中介机构误导，保障自身合法权益。

● 扎堆“提前还贷”

“现在银行理财收益很一般，之前还想着利用闲钱赚点收益，如今看来，还是利用闲钱把房贷先还了省些利息。”近日，市民李静看到提前还贷的相关资讯，萌生了“提前还贷省利息”的想法。

与李静有着同样想法的人并不在少数。记者了解到，自去年下半年开始，就有不少人着手开始了提前还贷的预约。“预约要到网点申请，再由上级行审批，目前还在排队当中。”李静说，“近期仍有不少人预约提前还贷，整个周期需要较长时间。”

银保监会相关负责人表示，

目前，部分银行或制订专门的客户提前还款服务方案和流程，统筹线上线下服务渠道；一些银行开展多渠道服务对接，设立了房贷提前还款热线专席，为客户咨询及业务办理提供便利；有的银行在手机银行等线上渠道部署提前还款的预约功能，提升服务效能。

银行人士介绍，对于晋江贷款购房者的正常提前还贷需求，可联系经办网点的客户经理进行预约，选择正确有效的提前还款流程，办理贷款结算业务，银行将按照合同约定做好客户提前还款服务。

● 算好“经济账”

但是，提前还贷也并非适合所有人。“是否提前还贷，因人而异，但最简单的一个判断在于，投资收益是否大于房贷利息。”银行工作人员表示，“历经较长时间的理财低谷过后，近来暖风频吹，理财市场也呈现较好走向，投资收益有望进一步提升。”

“若购房者自有资金充足，且短期内没有投资或较大采购需求，可以提前还贷，以降低利息负担；若现有贷款为公积金贷款或者利率显著较低的房贷，要综合衡量与投资理财收益率之间的关系，不建议盲目提前还贷。”针对因房贷利

率下调与存量贷款利率存在较大利率差等原因引发的提前还贷潮，山东地方金融监督管理局给出了建议，“对存量贷款利率较高的金融消费者，可以根据贷款合同中规定的还款方式，结合已还款期限和个人还贷能力等进行综合判断，决定是否提前还贷；也可以将住房商业贷款转为公积金贷款，降低利息负担。”

借款人要科学判断自己的收入走势，综合考虑赡养老人、抚育子女、保障自身医疗和养老费用等未来支出因素，理性决策是否需要“提前还贷”，避免盲目跟风。

● 转贷风险别忘记

但除了正常提前还贷客户之外，也有不少人以房贷转贷的形式进行提前还贷，甚至利用经营贷、信用贷等资金进行转贷。

业内人士表示，当前，个人住房贷款提前还贷情况明显增多，也存在部分借款人因不明情况盲目跟风、被误导违规使用经营贷、消费贷资金“提前还贷”，被收取高额中介服务和资金过桥费用等风险隐患。

“由于房贷与经营贷等产品利差较大，经过二者置换后，就能降低贷款购房者的利息成本，尤其在贷款中介的诱导之下，不少人跟风操作。”银行工作人员介绍道。伴随国家对小微企业支持力度加大，经营性贷款利率持续走低，一些贷款中介诱导消费者借过桥资金提前结清房贷，再办理信用贷、经营贷归还过桥资金，从而谋取高额中介服务费、资金过桥费用。殊不知，对于消费者来说，这其中潜藏着不少风险。

续贷风险是消费者首先应当考虑的问题。上述银行工作人员介绍，“经营贷的期限较短，且每个

时期的政策都会有变化，贷款一旦到期后，需要重新审批，利率也有可能调整，消费者或将面临较大的续贷风险。”

其次是骗贷法律风险。伪造经营资料，以欺骗手段获取银行贷款，情节严重的，司法机关将依法追究刑事责任。同时，违规改变贷款用途风险也是违规行为，如消费者未按贷款合同约定用途使用贷款，可能要承担违约责任，被提前收回贷款。

此外，消费也面临着财务风险。贷款中介可能收取高额过桥资金、中介服务费用，实际综合成本可能超过银行房贷利率，甚至骗走消费者的贷款。

最后是个人信息泄露风险。部分贷款中介获取消费者个人贷款信息后，可能在消费者不知情的情况下出售消费者信息，谋取非法利益，严重侵害消费者合法权益。

因此，消费者如确有“提前还贷”需求，应向银行等正规金融机构咨询，不同意透露身份信息、银行账号、财产情况等个人信息，避免被不法分子利用。



建行晋江分行举办“人民币汇率分析和应对”专题讲座

为强化银企联动，助力企业树立风险中性理念，日前，建行晋江分行举办以“汇聚建行 建设见策——人民币汇率分析和应对”为主题的讲座，特邀中国人民银行晋江市支行行长苏亚民、副行长黄文忠现场指导。

讲座上，建行福建省分行国际业务部（金融市场部）副总经理陈庚光、总行金融市场产品专家团成员张兆捷、晋江分行国际业务部业务骨干分别就当前复杂的国际贸易形势进行深度剖析，对未来的汇率趋势进行展望，并从具体的产品入手，详细介绍了相关的汇率避险工具，为参加讲座客户的汇率风险中性决策提供了前瞻性的指导意见。同时，结合建行跨境人民币系列产品，讲座分别从跨境人民币国际化进展、跨境人民币业务最新政策及跨境人民币的运用场景进行了详细的

介绍，进一步引导企业树立风险中性意识，适应人民币汇率双向波动的新常态。

建行晋江分行相关负责人表示，该行还将主动发挥国有大行在

支持服务地方社会经济发展中的引领示范作用，持续提升外汇业务服务质效，为广大客户提供更加专业高效的本外币一体化跨境金融服务。



相关新闻

建行晋江分行个人客户经理能力提升训练营开班

为进一步丰富全国文明单位创建内涵，加快推进学习型单位、学习型员工队伍建设，2月底，建行晋江分行举办个人客户经理能力提升训练营，分行个人金融部（渠道管理部）主要负责人及全行个人客户经理、私人客户经理、直营经理参加培训。

在开班仪式上，分行个人金融部（渠道管理部）主要负责人提出了“三个期待”，即：对培训成效的期待、对学员成长的期待、对未来业务发展的期待；强调了学习和思考的重要性，希望学员们通过培训提升专业知识与技能，点燃工作激情，更好为客户提供服务。

本次培训邀请到国际金融理财师姚曼怡进行授课。她通过案例分析、情景模拟等生动活泼的授课方式，结合自身多年的实战经验，分析目前银行经营状况及市场变化，将理论知识与实际案例相结合，针对性地强化提升客户经理的营销意识、营销话术及销售技巧等方面的能力。授课内容充实丰富，案例和情景模拟等寓教于乐的互动形式得到了参训人员的一致好评。

大家纷纷表示，本次培训收获颇丰，进一步提升了客户经理的专业素养和实战技能。下阶段，分行将通过组织开展丰富多样的培训，持续提升全行员工的专业能力和素质水平，为广大客户提供更加优质高效的综合金融服务。

本版由本报记者陈荣汉采写

《理财周刊》合作机构

中国建设银行
China Construction Bank
晋江分行

“免”个鸿运新年，外汇率企推新！
详情请咨询晋江建行各营业网点

晋江农商银行 晋江农商

要贷款 就找晋江农商银行

申贷(监督)热线 82096336

中华保险
CHINA INSURANCE

车险投保找哪家？
共享自助中华“行”

详情咨询：0595-88111183

晋江农商银行连续四届获评福建农信“优秀审计项目”一等奖

本报讯 近日，晋江农商银行获评福建农信第八届“优秀审计项目”（行社规定类）一等奖，连续四届获评全省农信“优秀审计项目”（行社规定或自选类）一等奖。

在第八届全省“优秀审计项目”评选活动中，晋江农商银行以《凝聚审计协作合力 奏响护航发展强音》为主题，聚焦思路维度、聚力检查深度、聚心成效广度，创新运用数据、流程、画像三大审计思维，通过风险提示、部门协作、意识强化三项服务举措，充分发挥审计价值，助力业务稳健发展。

长期以来，晋江农商银行牢固树立审计增值服务这一理念，持续提升审计队伍素质，打造“科技+审计”智慧模式，常态把控质量建设环节，拓宽审计服务广度，不断提高内部审计工作质量。晋江农商银行相关负责人表示，以本次竞赛为契机，该行将把荣誉和责任化为动力，不断学习先进方法，借鉴创新思路，以赛促学、以赛促练，全方位提高审计队伍战斗力，以“优秀审计项目”为标准有序推进年度审计工作，持续传导审计服务新温度，探索做实审计监督新深度，在护航高质量发展的道路上砥砺前行。

车险理赔服务哪家好 最新测评结果出炉

本报讯 车险服务好不好，理赔服务很关键。近日，中国银保监会福建监管局通报去年第四季度福建省车险理赔服务质量测评结果。

结果显示，永诚财险以96.94分夺得去年第四季度服务质量测评第一名，华泰财险和英大泰和财险分列二、三位。长安责任险分值为60.71分，排名末位，连续三个季度垫底。

据了解，车险理赔服务评价是指通过检查、评估等方法，对公司车险理赔服务质量进行全过程的系统性综合测评。根据日常掌握的车险理赔数据，对每个车险公司的理赔制度、平均结案周期、结案率等进行评分。理赔服务人员现场查勘服务的及时性、服务态度、工作质量也在测评范围内，测评结果将反映该保险公司的车险理赔服务在行业内的基本水平。

兴业银行获“金理财”六项大奖

本报讯 近日，在第十三届上证财富管理峰会暨“金理财”评选颁奖典礼上，兴业银行一举获得“金理财”年度银行财富管理品牌奖、金融科技建设奖、最具创新力奖；兴业银行理财子公司兴银理财荣获“金理财”年度资产管理奖、现金管理类产品奖、固收类产品奖。

近年来，随着中国经济快速发展和资管市场不断规范，居民对财富管理的专业化服务需求加速升级，商业银行纷纷将财富管理业务提升到战略高度，加大投入、优先发展。兴业银行践行金融为民，坚持财富管理为客户创造价值的发展初心，服务实体经济，发挥大财富价值循环链的枢纽作用，依托数字化，推进财富管理转型升级实现高质量发展。

个人养老金理财产品“上新”

时隔半个月，个人养老金理财产品又“上新”啦！日前，第二批个人养老金理财产品名单公布，本次名单新增了11只产品与1家理财公司（中银理财）。

据了解，本次新增的产品包括中银理财旗下5只产品、工银理财旗下2只产品、农银理财旗下3只产品、中邮理财旗下1只产品，个人养老金理财产品再度扩容。

晋江投资者可先开立个人养老金账户，在缴费后便可通过个人养老金资金账户通过中国工商银行、中国银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行的手机银行购买适合自己的个人养老金理财产品。

根据个人养老金业务特点，此次推出的个人养老金理财产品均以稳健为主，以满足不同年龄段、不同风险承受能力投资者的养老需求。中银理财介绍，此次新发5只产品均为最短持有期产品，投资者可每日申购，满足最低持有期限要求后可每日赎回，包含“福”固收增强系列和“禄”混合系列。“福”固收增强系列精选固定收益

类资产打底，优选高资质信用债，并适度配置权益类资产，在控制短期回撤的前提下力争获取更好的中长期收益，产品最短持有期限覆盖1年至3年，风险等级为低至中风险；“禄”混合系列将充分发挥大类资产配置的经验，挖掘固定收益类资产，并积极寻求权益市场切入点和行业配置机会，审慎控制组合波动，产品最短持有期限为5年，风险等级为中等风险，通过长期封闭运作，力争为养老资金获取跨越市场周期的投资回报。

产品费率方面，当前个人养老金理财产品也有着不同程度的优惠。中银理财此次推出的个人养老金理财产品不收取认（申）购费用和赎回费用，且管理费、销售费和托管费均执行费率优惠。“福”固收增强系列管理费和销售费均优惠至0.05%，“禄”混合系列的管理费优惠至0.08%、销售费优惠至0.15%。同时，充分考虑到投资者如遇一些特殊情况，允许投资者提前赎回个人养老金理财产品，且不收取提前赎回费用，充分让利于投资者。

养老理财产品适合哪些人？

作为一种新兴品种，个人养老金理财产品正逐步扩容，在养老理财市场中占据重要地位。养老理财产品日益兴起，哪些人更适合养老理财产品，风险是不是可以几乎忽略不计呢？

普益标准表示，养老理财产品的发行可以为具有养老需求的投资者提供稳健投资服务，引导群众提早进行养老规划，在一定程度上满足养老需求。可以考虑购买养老理财的群体包括：一是投资风格偏向于稳健的投资者，即除了老年群体以外，其他以追求资产稳健增值为目的的投资者也可购买养老理财；二是无短期紧急资金需求的投资者，因养老理财产品的期限多数在5年及以上，封闭期较长，可能造成资金流动性不足，因此闲钱理财者可介入；三是对理财具有一定了解的投资者，虽然养老理财产品风险性普遍较其他理财产品更低，但其仍具有理财的特性，不保本，投资仍具有一定的风险性，购买该类产品的投资者仍需具备一定理财知识。

分类广告

2023年3月3日 星期五

招租
位于晋江青阳繁华地段 三星级酒店内面积1千平方米。高级装修设施齐全，可经营养生会所及其它办公场所，电13905965611刘总

遗失
【王志福不慎遗失海洋渔业普通船员证书，证书编号：35058219700505X449 现声明作废。】

遗失声明
泉州市乐允科技有限公司(统一社会信用代码:91350582MA343GH98C)不慎遗失晋江市深沪镇市场监督管理所于2020年8月6日核发的食品经营许可证正、副本,许可证编号JY13505820488357,现声明作废。
泉州市乐允科技有限公司
2023年3月3日

遗失声明
被征收人:陈从,不慎遗失于2009年3月29日与晋江市土地储备中心签订的泉州大桥南片区改造及立交桥建设工程安置协议书(Ⅰ)原件,协议编号:№:150019,现声明作废。
声明人:陈从
2023年3月3日

招租

招租
位于晋江青阳繁华地段 三星级酒店内面积1千平方米。高级装修设施齐全，可经营养生会所及其它办公场所，电13905965611刘总

遗失声明
晋江市陈埭镇张发才餐饮店遗失食品经营许可证正副本,许可证编号:JY23505820598258,现声明作废。
晋江市陈埭镇张发才餐饮店
2023年3月3日

遗失声明
晋江市罗山街道星城艾克餐饮店遗失食品经营许可证正副本,许可证编号:JY23505820247948,现声明作废。
晋江市罗山街道星城艾克餐饮店
2023年3月3日

遗失声明

晋江市陈埭镇张发才餐饮店遗失食品经营许可证正副本,许可证编号:JY23505820598258,现声明作废。
晋江市陈埭镇张发才餐饮店
2023年3月3日

遗失声明
晋江市罗山街道星城艾克餐饮店遗失食品经营许可证正副本,许可证编号:JY23505820247948,现声明作废。
晋江市罗山街道星城艾克餐饮店
2023年3月3日

遗失声明
被征收人:陈从,不慎遗失于2009年3月29日与晋江市土地储备中心签订的泉州大桥南片区改造及立交桥建设工程安置协议书(Ⅱ)原件,协议编号:№:150019(F2),房屋坐落:泉州大桥南片区海丝景城小区房号A3-6-1701,现声明作废。
声明人:陈从
2023年3月3日