

“需要贷款吗？低息的那种，年利率只有3个点。”

“‘以贷换贷’真的可以大额减息，要不要试一试？”

“我们做可以‘转贷降息’
，以170万房贷为例，转贷后每月最多可少还四五千。”

.....

近日，有网友反映频繁接到电话，大致内容多是宣称可以办理低息贷款，或是代办“以贷换贷”实现大额减息。对此很多人抱有怀疑，但也有人真的动了心。

那么，

“以贷换贷”真能省下几十万？“以贷换贷”合法吗？转贷后，又会面临怎样的风险？

01

高息转低息

立剩几十万？

7月12日，财联社消息称：在政策呵护下，银行加大信贷支持实体和中小微企业力度，然而在“投机分子”的运作下，“以贷换贷”的违规交易再度活跃起来。

为此，北京地区多家银行严厉打击“以贷换贷”违规交易。

（图源财联社）

也许面对还呗、分期贷、360等平台发送的贷款推销信息，很多人早已“免疫”。

但面对“转贷降息、立省几十万利息，每笔贷款均由正规银行发放”，很多不明真相人真的淡定不了！

我们先来看看转贷降息有多大的诱惑力！

以商贷100万、期限20年、等额本息为例：

1、正常是4.45%的利率，贷款利息总额约51.19万元，累计还款总额约151.19万元，月供约6300元；

2、换贷后3.00%的利率，贷款利息总额约33.10万元，累计还款总额约133.10万元，月供约5546元；

也就是说，以贷换贷之后，**利息少还约18.09万，月供少还约754元/月。**

简单对比一下，就能看到转贷之后有多划算，也难怪广大房奴对“转贷降息”提起了兴趣。

那么，“以贷换贷”究竟是什么？又是怎么操作的呢？

据相关银行工作人员介绍：

“以贷换贷”，其实就是将年利率相对较低的房屋抵押经营贷，与房屋抵押贷款进行的置换。

具体的操作方式为：

- 1、名下有正常经营公司的贷款人，贷款中介将根据公司的经营资质以及贷款人财务状况制定经营贷置换计划；
- 2、如果贷款人名下没有经营的公司，贷款中介会为贷款人办理股东过户，还要为其伪造经营流水，让贷款人“摇身一变”成为一家公司的经营者，然后提交经营贷审核资质，实现换贷。

划重点：

- 1、需要用户自己将原有的房贷尾款结清。要么自己想办法找亲戚朋友借钱，要么找资金方垫资（过桥垫资），需要额外给资金方手续费。
- 2、申请转房贷业务需要支付一笔手续费，手续费按贷款额的1.6%-4%来收取。
- 3、这个低利率的贷款业务，其实就是银行的一款抵押经营贷款产品，只要用户贷款没有问题，基本都能通过审核。

另外，除了“以贷换贷”，市场上甚至涌现了名下无房的购房者买房不按揭，改成经营贷的方式

。其本人没有公司，为了申请经营贷而去注册公司，致使经营贷“不合理流入

楼市”。

需要提醒大家的是，原本服务于中小企业的经营贷，成了部分购房者的暗度陈仓之计。而上当受骗通常都是从占便宜开始的，**投机取巧，终将反噬！**

02

影响征信、涉嫌犯罪...

换贷有风险，警惕低息诱惑

早在今年5月，合肥楼市房贷利率还普遍“飘在”5字头的时期，市场上就涌现了一批“转贷”的声音。

（图源朋友圈）

彼时转贷的利率可降至4.8%，对于以6.37%高利率站岗的买房人来说，可谓“救命稻草”。

然而“低息诱惑”的背后，通常挖的都是坑。

1、月供压力陡增

大部分购房者的房贷周期基本都是30年，而转成抵押经营贷之后，只能选择10年的贷款期限，为扩大生产，可延长至20年。
期限缩短后，月供压力陡增，直接影响就是断供的风险。

2、高昂的转贷业务手续费

中介的服务费大概在贷款金额的1.6%-4%，以100万元的经营贷为例，需要缴纳1.6万-4万元的服务费，这其中还不包括一些隐性费用

。若

购房者的

征信、抵押物存在

问题，还要再根据不同情况进行收费

。如若贷款未遂，所交服务费也有被拒绝退还的可能。

3、灰色操作或影响征信

根据金融机构规定：

经营贷款的用途仅限于合法经营，不能用于房地产项目，也不能流向证券、期货市场。

而贷款中介口中的“以贷换贷”，通常是通过取现、走对公账户，从而规避经营贷置换房贷可能被银行查出的风险。

灰色操作一旦被银行发现，或被要求一次性还款，如无法还清，房子可能被拍卖，最终钱房两空！

4、或涉嫌刑事犯罪

据财联社

消息，北京地区多

家银行表示，“以贷换贷”风险极高

，如造成银行重大损失的，当事人或将以“骗取贷款罪”被追究刑事责任！

读到此处，是非黑白，相信大家心中已有定论！

结语

用经营贷款置换住房贷款的方式，经营贷款并未真实用作经营用途，等同于流入了房地产领域，这种违规行为干扰了正常经济运行，破坏了健康金融秩序，更将借款人自身财产安全置于危险境地。

在此，本站提醒广大市民切勿进行这类操作，在日常生活中提高辨别能力，避免盲目轻信各类不法营销套路。