

为刺激房地产市场活跃，同时鼓励实体经济发展，最近国内房贷利率一直下调，一方面五年期LPR下调，从4.60%下调15bp，降到了4.45%；另一方面是央行发文下调首套房贷款的LPR 20bp。双重政策利好之下，近期买房的人无疑可以享受到一个极优的利率；同时购买二套房部分城市还享受公积金贷款优惠政策，但这对于一些曾经在高点购买首套房的人而言，无疑是一个扎心的消息，因此在接到可以“转贷”降低利率时，难免心动，那么“转贷”降利真的就不可靠吗？

？

不难看出，自2020年8月银行贷款利率采用LPR计价后，对于原以基准利率上浮比例计价的房贷利率，如果客户没有特别申请，均直接转为以LPR计价，比如原来签订合同的贷款利率为基准利率上浮10%，即 $4.9\% \times 1.1 = 5.39\%$ ，在2020年8月后银行的系统会默认更改为： $LPR + 74BP$ ，当时的LPR值为4.65%， $74BP = 0.74\%$ ，因此变换实际利率依然为5.39%没有变化。

？

在采用LPR计价之后，后续的贷款利率就随着LPR的变动而变动，比如此次LPR降为4.45%，那么你相应的贷款利率就变为5.19%（ $4.45\% + 0.74\%$ ）。所以以LPR计价的贷款方式，根本无需因为LPR的变动而进行所谓的“转贷”，因为本身系统就会降低利率。

当然2021年在转为LPR计价时，银行还给用户一个选择即固定利率，也就是说你可以选择直接固话5.39%的利率进行计息，后续不管LPR是升还是降，你的贷款利率及利息永远固定。这本身就是对未来30年利率走势的一个博弈，在你选定之后就不允许在变更，那此时是否可以“转贷”变为LPR加点计价方式？其实对于固定利率的，即使可以也不建议变动，因为这本身就是博弈，因这一年下降，

你就要更改，那后续上升呢？可没有机会再变为固定利率了。

？那对于那些LPR+较高BP值的呢？目前首套房允许下调20个BP，即LPR-20BP，相比于那些+70BP、80BP 等等的，确实有着天大的区别，这种情况下，可以进行所谓的“转贷”降利率吗？答案是肯定的。

前提是如果是转贷用于炒房，炒股等肯定是要要求提前还款的，金融机构之所以给予次政策，是针对实体企业发展所需，金融机构普惠所需。如果你名下有房产，当时你经营企业需要资金，可以把房产按揭还了，然后——一笔贷款，顺便把房产增值部分贷处理用于经营，正恰好现在有这个政策，这并没有什么不妥的。

一是这套房子结清贷款后，房子已经属于你名下，不存在买卖行为何须贷款？此时以该房子再贷款也不可能是住房按揭贷款了，只能是消费贷、经营贷这些短期贷款产品，不仅利率高而且期限短；二是即使你的有关系有能力，再来一次按揭贷款，但目前不少地区是认贷不认房的，在你有一笔贷款(含已结清的情况下)，再来一笔贷款属于二套房，二套房的利率本就远远高于套房的利率，得不偿失。

关于网络各种正面、负面的评论太多，任何事情都没有绝对错还是不错，最好的办法是，如果你确实需要资金，确实也想转贷，确实也是实体经营等等，你可以到当地多久银行咨询对比，这家银行不行那家行，把国有银行，股份制银行通通对比一下，肯定会有你满意的答案，同一银行不同的支行政策也有差别，有的支行在某一个项指标重，而在另外一项指标没有考核，也许你去咨询的刚好遇到他们都不差任务，他们就说不可能...

最后我想说的是有利益的地方都有江湖，我们只要多一些对比，肯定不会吃亏的，这个世界没有最完美的，只有最适合自己的。