

最新LPR出炉：

1年期LPR为3.7%；

5年期以上LPR为4.45%，均与上月持平。

很可惜，万众期待的降息并没有到来。

但是央行不降息，跟我地方银行有什么关系？

这两个月的地方银行突出一个字：“猛”。

自从上面下达了助力中小微企业主“敢贷愿贷能贷会贷长效机制”后，地方银行开足马力放水。

首套房房贷利率最低4.25%，经营贷更是降到了前所未有的3.3%。

但是，这种福利不属于存量客户。

房贷利率只能在明年年初才能吃到降息的甜头，现在依旧需要承担6%左右的利率。

真正吃到放水福利的，其实是经营贷。

所以，可不可以把房贷转成经营贷呢？

01

窗口期转贷能省多少？

目前的窗口期会有多久？

专家也没有给出明确答案，只给了年前这个模棱两可的答案。

转贷从2021年之后就是一个比较敏感的话题。

但巨大的利差空间，确实给了它可行的必要与价值。那转贷能省多少？

以一个在6月中旬成功转贷的客户为例：

王先生2010年买下120万的房子，首付36万，房贷按揭84万。利率6.35%，30年还清，月供5226元，利息总额104万。

王先生拥有一套120万的全款房，在通过银行抵押后可贷额度为84万，年化3.8%，每月还款2658元。剩下20年总利息63.7万，相比较按揭利息总额共节省41万。

这种情况还只是最保守估算，因为王先生的房子在10年内已经涨到了300万。

他能贷出的金额实际是210万，这笔资金是在不卖房的前提下让房子的升值部分变现，有需要是可以拿去使用的。

只要你的房子有房产证和剩余价值，都是可以办抵押的，转抵押能最大程度发挥房子的剩余价值。

贷出来的钱，除了还清按揭款、每月节省利息外，还能结清小贷、网贷、信贷、信用卡等繁杂的小额负债，优化你的负债结构，减轻生活压力。

02

转贷需要准备什么

01.

房本需到手

这是最基本的条件，不论是抵押经营贷还是抵押消费贷，都需要有房本进行佐证。在贷款前需要提前准备好房本。

02.

按揭需还6个月以上

一般按揭房去转贷有两种方式，一是结清尾款再做抵押；二是直接做抵押。

不论是哪种方法，都需要给银行提供至少半年的还款证明，证明你不是在套现。

03.

需要有营业执照

市面上那些3.3%-4%利率的优质贷款，大多都是经营性抵押贷。都是必须持“执照”才能下款的，要求经营执照，经营场所甚至经营痕迹。

当然，忽略操作手法，这些都可以解决，但确实会过滤掉一些保守觉得“执照”麻烦的群体。

04.征信不能有连三累六

这个没什么好说的，每个银行的标准都不一样，大多是要求不能连三累六。

有些银行可能要求更低，但不论选哪家银行，记得征信不要出现当逾即可。

05.需要做好流水资料

这个涉及到对公流水和个人流水，具体怎么包装做资料在之前的文章有详细解读，这里不多说。

03

转贷要注意什么？

房贷转贷主要是看中了两种贷款中间巨大的利差空间，但是现在，我要给各位打个预防针，好东西永远是有门槛的，不是所有人都适合做。

风险性

转贷所面临的第一道门槛就是“风险”。

说到底，抵押贷的本质是扶持企业的普惠性贷款，资金并不能让你明目张胆的流进楼市。

所以这就需要你及时做好贷后维护，维护好个人征信和“企业”主体，做了抵押后，部分银行贷后一个月查一次法人主体资质。

垫资成本

如果你没有能力直接结清贷款，那必然少不了借钱垫资的过程。如果是找朋友借还好，但如果是找垫资机构，那免不了每日万1-3的手续费。这个成本需要想好

浪费了公积金贷

原按揭有公积金贷的话，转抵押贷就要一起结清，超低的贷款利息不能继续享受。

年限短

按照目前央行的规定，抵押贷的授信是不能超过十年的，也就意味着你没过几年就要到银行去续贷。

当然，如果你真的想做20年以上的抵押贷，那只能选择气球贷。气球贷是确实确实能做到20年，但是后期的还款压力会非常大。

小结

按揭房贷转成房抵经营贷，一方面是涉及到虚构贷款申请条件，有一定的风险；另一方面，还需衡量其中的成本。

如果要转成经营性贷款需要名下有公司，这意味着注册公司需要一定成本，此外，转贷需要在上一家银行解抵，把尾款结清才行，结清尾款的资金可以是自己的现金，也可以是过桥资金，这都是需要考虑的资金成本。

04

哪些人适合转贷？

转贷比较适合这几种人：

1. 二套首付比例太高的。在按揭下款遥遥无期的时候，动过心思的；
2. 拿了房子后现金流紧张，某些基于投资目的购买房产的；
3. 原房贷利率过高房贷压力大，且房子有一定抵押额度空间的；
4. 适用真实经营的生意人，提高资金利用率，维持经营现金流的。

转贷的“羊毛”不是所有人都能薅的，对于一听说有利差，就兴致冲冲不做任何准备和了解，就去薅羊毛的朋友。

我只想说一句，小学生都知道银行开在公路边。