

最近一个话题悄悄的在大家之间展开，能不能把自己的住房按揭贷款转成抵押贷？之前利率太高了，6.6，现在做成抵押贷，最低可以做到3.85！100万房贷能帮你剩下数十万的利息，最近总是能看到朋友圈这样的广告，那到底这个实际操作下来如何？会不会有什么风险呢？

为啥转贷突然收到大家热议？

最近随着调控政策的松绑，房贷利率一直处于下行状态，LPR也是连续2次下调，到目前的4.45，按照央行

前段时间，首套房最低可以LPR下浮20个基点，很多银行目前已经执行了4.25的利率，优惠力度空前，对即将买房的人来说算是非常大的利好。但是几家欢喜几家愁，这些政策都是针对新增的房贷，老房贷

不执行啊。昆山

这边从2016年限购限贷开始，房贷就一直处于高位，基本都是上浮，少的5点几，多的6点几，去年高峰期升值有做到7左右的利率，所以今年房贷利率一降，大家在愤愤不平的同时也在想着有什么好办法能把房贷利息降下来，所以这个话题最近就很热。

下图朋友圈看到的房贷转抵押贷的广告

笔者作为众多房奴中的一员也很关心这个问题，所以这两天，在网上查了很多资料，看到了很多分析，在这边分享给大家，也希望有经历过的朋友或者懂行的大能在留言区给我们分析解惑，谢谢

按揭转抵押的优劣势分析

房贷转抵押贷优势：

利率低，目前昆山这边我看到发的最低的3.3，多数在4左右，然后就是4.7左右，对比之前很多6以上的房贷太有吸引力。

房贷转抵押贷劣势：

1、需要结清房贷才能办理，过桥成本高。大部分刚需是没有钱结清房贷，换句话说，有钱我还抵押干啥，直接还了不就完事了吗，那找中介操作，过桥费用报价在千分之一到千分之二左右，有的论天收，那1天就一千多，10天就要起码10000以上成本。

2、办理抵押一般都是经营贷，办理需要有公司，需要营业执照，还有流水啥的，没有的话，自己注册，每年的财务成本和管理成本也有好几千块，如果你贷的久，那公司就要一直养着，那长期有成本，并且作为经营贷，这个钱下来，也不是到你个人账户，而是在对公账户，要套出来也有费用，同时麻烦。

3、需要支付中介贷款服务费，一般在1%-3%之前，这个也是开销，100万，起码就要1万以上的成本。

4、怕被抽贷。这个贷款实际是支持企业经营的，你拿去做其他的用途，被查到会被追回贷款，那就尴尬了，一个是没钱还，还有就是还会上征信。这个在去年查的非常严，今年目前还好，怕后面再严，就有很大的风险。

5、续贷成本。抵押经营贷款以中短期周转为主，年限一般是3-5年。当然也有些是可以做到10年。房贷转抵押贷，肯定是要转一个低利率的抵押才对，不然利息也降不下来。目前市面上主流的低利率经营贷是一年化3.8%左右，部分银行沟通下来可以做到合同内无本续贷。但到合同期归本的时候，大部分还是需要继续垫资续贷，又会牵扯到一个垫资的费用

以上是网上搜集到的信息，目前对于转贷的感觉是很诱惑，又很担心，风险不小，费用也不少，这事到底能不能干，欢迎懂行大能留言，也欢迎大家品论区讨论

声明：本文为昆山房姿势原创，未经允许，禁止转载