

各位老铁，最近你们在网上是否看到过这样的内容：

如果你的房贷利率高于5.88%，那么现在就可以去银行申请将房贷转成利率4%，20年期的抵押贷。100万的本金，转贷之后就能节省几十万的利息。

有些中介生怕4%的利率不够吸引人，直接说能转年化3.7%的贷款。

不明背后真相的房贷人简单地对比账面数字——我房贷利率6.125%，现在抵押贷利率4%。好家伙，直接省下来2%！

## 转贷真的划算吗？

各位朋友需要明白一个道理——

贷款不仅看利率，年限也同样重要。

你20年、30年的房贷，转成1年、3年期的贷款，你觉得合适吗？

目前贷款市场综合报价利率LPR，1年期3.7%，5年期及以上4.45%，它这20年期/利率4%的贷款明显低于LPR太多。

### 问题出在哪儿？

因为20年是授信期限不是贷款期限，如图：

授信年限20年，贷款期限3年。每3年归还本金审核续贷，以此循环20年。

这类贷款的利率制定标准本身就是按照3年期来的，所以利率才可以那么低。

。

有的银行可能打着无还本续贷的口号，但每年也会有年审。而这笔贷款你能否使用20年，也是由年审直接决定的。

## 贷款到期如何年审？

### 1、看征信

主要是逾期和负债情况，如果借款人征信报告上的逾期增加太多，那就很可能被抽贷。如果是负债增加，则不排除会被抽贷或者砍额度。

比如，前段时间遇到的一个转贷客户，抵押贷款金额130万，但在第一年年审时银行发现他名下负债增加，于是将金额砍到了99万。

### 2、资金流向

防止资金未按照约定用途使用，未流入到实体经济。一般情况下，只要没有明显的资金回流就没啥大问题。但政策收紧的时候，人民银行可能会提供跨银行数据给部分放款行查资金流向，那就比较有风险了。

### 3、企业经营情况

因为现在申请的抵押贷款大部分都是抵押经营贷，所以银行会看企业的经营情况。一是否真实经营，是否有真实的经营场所，能否提供经营流水？

政策宽松的时候，银行年审睁一只眼闭一只眼也就算了。遇到政策收紧，那抽贷就大有可能。比如，2021年很多办理了建行抵押贷款的朋友被抽贷了，原因就是2021年政策收紧，在年审的时候很多客户被查出来利用空壳公司违规套利。

综上，  
这类长授信年限需审核续贷的抵押存在一定的不确定性，我们不能完全把授信年限当贷款年限来看。

如果你想要长年限，那就做好付出稍高利息的准备，不要妄图市面上有利率低且年限长的抵押。