

各位注意！妖魔鬼怪们又出来找吃的了！

根据媒体报道，最近广州不少购房者都收到经营贷的推销电话，“以贷还贷”成为了贷款中介的主推业务。

无独有偶，在咱们的湾区群里，关于经营贷的话题也再次被讨论。

有网友表示，目前经营贷政策非常宽松，不需要搞空壳公司就能贷款，利率甚至低至2.8%。

要知道，之前房贷利率在5字头的时候，经营贷只要3字头，已经算很低了。

现在随着房贷利率普降至4字头，经营贷居然也跟着降了，还跌破3字头。

什么概念呢？

相比于目前最低房贷利率4.25%，2.8%的经营贷利率相当于打了个65折，如果是房贷利率更高的城市，经营贷的折扣力度自然更大。

那么，具体能省多少钱？

假设贷款500万、30年等额还款：

以目前最低房贷利率4.25%来算，每年要还本息约为29.5万元。

以2.8%的经营贷率来算，每年要还的本息则约为24.7万元。

乍看之下，  
一年就能节省4.8万  
，五年省下24万，30年则省下近150万，房贷压力好像减轻了不少。

但是！但是！但是！

说实话，经营贷本来是个好东西，能给企业救命，有利于实体经济发展，这两年却违规流入楼市，助推房价上涨。

毕竟，它和房贷之间存在巨大的利差  
，诱惑实在太大，所以不少银行、贷款机构、购房者都不惜铤而走险。

相信经历过2020年深圳楼市的人都知道，当时深圳房价之所以会迅速迎来一波大涨，绝对少不了经营贷的一份功劳。

那么，现在会不会重演当年这一幕？

我觉得短期来看肯定不会，因为现在的市场环境和2020年已经完全不一样了。

还是以深圳为例，当时人们敢用经营贷买房，主要是因为看到了房价上涨的预期，想用更便宜的钱去套利，而且基本上都是投资客，普通人是很少会用到经营贷的。

但是你看看现在，大家买房的意愿并不高，今年上半年深圳二手房才成交了9965套，创了近15年的新低，连2008年的一半都没有。

而且现在很多人都想着提前还贷，不敢再加杠杆买房。

前两天我就提到，现在选择全款买房的深圳购房者越来越多了，从2020年的8.3%上升到今年上半年的27.8%。

相反，选择贷款买房的却降到72.2%，创了自2017上半年以来的新低。

所以，我觉得现在在房子上用经营贷的人，大多数肯定是为了提前还贷，减轻房贷压力，而不是再进行投资了。

你想想看，现在经营贷之所以被不断推销，利率不断走低，难道不就是因为没人去借吗？

当然，我还要郑重地提醒大家，虽然经营贷能省钱，但是背后的风险一定不能忽视。

一方面，2021年，央行就发布了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求全国银行都进行专项排查，从九个方面严防经营贷违规流入房地产领域。

从排查的结果来看，据南财智库-21世纪资管研究院统计，2021年房地产相关罚单共有468张，是2020年的一倍多。

其中，累计出现次数最多的处罚案正是贷款资金违规流入/被挪用于房地产领域，高达260次，占比超过一半。

虽然现在可能因为市场低迷，监管出现了松动，但是未来市场回暖，监管部门要秋后算账也不是不可能。

一旦购房者被发现，银行就会提前抽贷，而且还会影响个人征信，甚至拖累全家。

如果购房者无法按时还钱，导致银行有重大损失，银行还有可能会以“骗取贷款罪”进行刑事报案，购房者还可能要承担刑事责任。

另一方面，用经营贷买房除了要还本息之外，还要给一定的额外成本。

转贷的话，还要额外给转贷的费用。

假设你借100万经营贷，你就要给中介1-3万的手续费，而且是在拿到贷款后一次性付清，如果要转换为房贷，那么就要在转贷前一次性支付1.5-4.5万的服务费。

是的，  
别以为经营贷看着这么好用，但实际上各种成本加起来，划算程度是要大打折扣的。

所以，最后还是要奉劝大家一句：

世上没有无缘无故的爱，市场越是低迷，各种旁门小道越是层出不穷，大家越要保持理性，否则一失足成千古恨，谁也帮不了你。

来源：珠三角PLUS