

鹤岗

的房子能做吗？老师，不看流水、不要营业执照、不看征信年化3.7%是什么产品？

有时候看到粉丝问这种问题，我都不知道该怎么回复，如果我告诉他们真相：你说的这种不可能办到。他们可能觉得是我实力不行，没有渠道。如果我告诉他能办到，那我就是在欺骗粉丝，违背了初心。

其实分辨广告中的贷款产品保不保真很简单，这篇文章就将我的辨别逻辑分享给大家。

先用上面的几个例子来说明：

1. 十年期3.5%利率的贷款是真的吗？如果加个“授信十年”的前提，那这个贷款可能是真的。

记住，所有抵押贷款的利率都是在LPR的基础上做文章的，1年期LPR基准利率3.7%，五年期LPR基准利率4.6%。银行的利率会在LPR的基础上，根据政策和自身盈利情况进行调整，年化3.5%属于银行贴息，贷款年限必不可能超过3年。所以银行只敢给

你十年授信，让你到期续贷，而不是直接给你放十年。

2. 五年期3.7%没有执照，鹤岗的房子能做吗？这个显然不能，当然也不排除鹤岗本地有“神通广大”的银行帮他做了。因为问题不在于5年的年限还能拿低利率，而是因为房子是鹤岗的。

强调一下这并不是地域歧视，而是鹤岗的房子真的没有价值，对银行来说风险太大。银行给定利率的标准，就是资产（房产价值）+还款能力（收入流水）。没有营业执照，通常只能去办利率偏高的抵押消费贷，低息产品基本不存在。

从上述两个案例的

解读，基本就能看出贷款的底层逻辑

：资产拥有量 = 贷款利率 / 额度

。你拥有多少资产，有多强的还款能力，就能匹配多少利率的贷款。

了解底层逻辑后，就可以很简单的分辨贷款广告的真伪，因为所有的贷款，在正常的金融背景下，都遵循不可能三角。

不可能三角

不可能三角是指经济社会和财政金融政策目标选择面临诸多困境，难以同时获得三个方面的目标。

在金融政策方面，资本自由流动、固定汇率和货币政策独立性三者也不可能兼得。换算到贷款层面，不可能三角就是“低利率、长年限、高额度”不可能同时满足。

对于银行来说，流量关注度、市场份额、甚至利润，都不是最重要的。制约因素中首当其冲的就是监管条例，其次还有市场风险变量、金融机构的资金成本部、申请者的不同资质等等，决定了信贷产品是极为特殊的商品，这点不再多说。

如何评判优质贷款

从不可能三角就能很简单的评判贷款广告的真伪，但也有可能筛掉一批特殊情况下银行降准的产品。

比如最近现在上海的产品：3.3%一年期先息后本，最高授信十年，新产证、营业执照满半年即可办理。所以，评判贷款是否优质，还要看以下因素：

真实年化低

对于贷款来说，利率意味着银行风险和用户成本。利率越低，贷款的成本越低。而作为优质贷款，利率一定在平均利率以下。通常信贷的平均利率在5%~8%之间，抵押贷在4%~6%之间。注意，一定要是实际利率，有很多机构会不地道的标准名义利率，这是十分不准确的。

但在特殊情况下，比如现在银行大放水的前提下，抵押贷已经降到了3%-4.5%之间。

还款方式灵活

等额本息

、等额本金、随借随还、一次性还本付息等还款方式，供用户根据自身情况进行选择。优质贷款最好是选择随借随还或先息后本。

贷款年限

现在绝大多数的银行不会出超过10年的贷款，一般都在5年之内。而抵押贷通常会有10-20年的授信，所以在选择贷款时，优质选项一定会在3-5年内，还会附赠一个10年的授信。

贷款额度

信贷：30-100万；

抵押贷：500-3000万

征信要求

之前看到篇文章说，不看征信的贷款就是超优质贷款，这可能就是外行人的理解。因为事实恰恰相反，征信门槛越高，贷款越优质。因为征信是银行放水的最后一道闸，你可以理解为兜底。把征信门槛提高就是为了筛选出来优质客户，让他们接到质量最好的水。不相信你可以对比下看征信和不看征信的两家银行，利率、额度、年限、还款方式一定有巨大差异。所以对征信要求越高的贷款，利率会更低，额度会更高，年限会更长。

最后记住一句话：

最优质的贷款，是留给最优质的人的。门槛高的贷款产品，质量一定过硬。

期望与更多同行友商携手，助力个人与企业发展，让融资不再困难。

目前左心房已经在北，上，广，深，杭等30个城市开展贷款服务，更多城市渠道继续拓展中！