

人人都想要温馨的家

不知你最近买房，但你十有八九接到过装修贷的推销电话。

“先生您好，装修贷要不要了解下？没有利息，手续费每月只要百分之零点二五，新旧房子都可贷，不用上门查验，不管新旧房，不管是否真实装修。”在你挂断电话之前，推销员已经讲完了主要的卖点。

“那年化利率是多少？”你说不定正跟银行谈着贷款，就来了点兴趣。

“先生，我们不讲利率。如果说年化利率的话，你可以把手续费当利息，每月百分之零点二五，一年十二个月，你自己算算。”

装修中

其实，你已经算过， $12 \times 0.25\% = 3\%$ ？是挺低的，但直觉告诉你，好像哪里不对。这么低的利率，还用得着他们上赶着推销吗？嗯，你的直觉是对的。

其实以上是本人接到这种电话后的反应和思索。作为一个行外人，我觉得银行首先只讲手续费，而不讲利息，总有逃避规则的嫌疑。

第一，如果是利息，必须全额收归银行，但打电话的90%都是非银行人员，他们怎么能分到银行的利息呢？手续费就是很好的替代品，过手的人都可分点手续费，合法合理呀！

第二，银行有银保监会

管着，有很多条条框框，在不同时期，国家会对各种贷款有不同的利率限制。装修贷是贷款，但不讲贷款利率，就不会受到利率限制。那会不会装修贷的真实利率比较高呢？

今天有空，我就给大家算算。装修贷是一次放贷，要求分期归还本金及手续费的。分期最少十二期，一月还一期，贷款期也就是一年；贷款期最长五年，也就是分六十期。装修贷的秘密在于：每还一期本金，你手上的实际在用的本金都在减少；但每月要还的手续费是按贷款总额计算的，是不会变少的。为了计算简便，下面以贷款一万元，分十二期为例，按前面的规则，计算年化利率。

实际年化利率超过5.5%

年化利率，应该是一笔钱用满一年所付利息与本金的比例。从上图来看，分十二期的装修贷在每月手续费为0.25%时，年化利率超过5.5%。同理，本人也算了下分六十期长五年的装修贷，在每月手续费仍为0.25%时，其年化利率超过5.9%，因为规则没变，但周期拉长，年化利率就稍微高了点。

如此看来，装修贷的实际利率并不是表面上那3%那么低，但也没超过6%，还是在可接受的范围内。因为手续简便，审核要求低，对于短期需要小额资金的人士，装修贷也是不错的选择。但大家还是要火眼金睛，在申请贷款前了解装修贷的“秘密”，以免在事后悟到时有吃苍蝇的感觉。

现在你知道，装修贷的利率比最近官方的房贷利率5%要高一些，参与推销的人还是能分到不少利益的。相信你还会第二次、第三次接到装修贷的推销电话的，那时，你会不会教推销员如何计算年化利率吗？