

“这100万，你用半个月只要1万5，拿去炒房炒股银行不会管你。”



在这段特殊的日子，每天收到最多的短信电话除了家人的问候，就是贷款电话。电话那头的人貌似本事都挺大，不管是什么贷款，只要有需求就能接，还声称炒股、买房都能操作，他们把自己的业务称作“过桥贷”。

“过桥贷”

什么

是过桥贷

？严格来说应该叫

“垫资过桥”。我们都知道，银行贷款是严禁借新还旧

，以贷养贷的。如果资金中间突然断了还不上怎么办？这时候过桥机构站出来了，先帮你垫上，不让你逾期，等你有钱了再还给我，期间收一点点小小的手续费，这个过程就叫过桥。

为什么说过桥

贷是“重出江湖”呢？因为

垫资过桥运用最多的地方是转贷、续贷

和全款买房再抵押。转贷续贷要过桥很好理解，为了降低风险，银行会要求你在申

请下一笔贷款之前，先把之前的贷款结清，这时候过桥和找亲戚借钱差不多，风险并不大。银行睁一只眼闭一只眼已经是行业间默认的潜规则了。



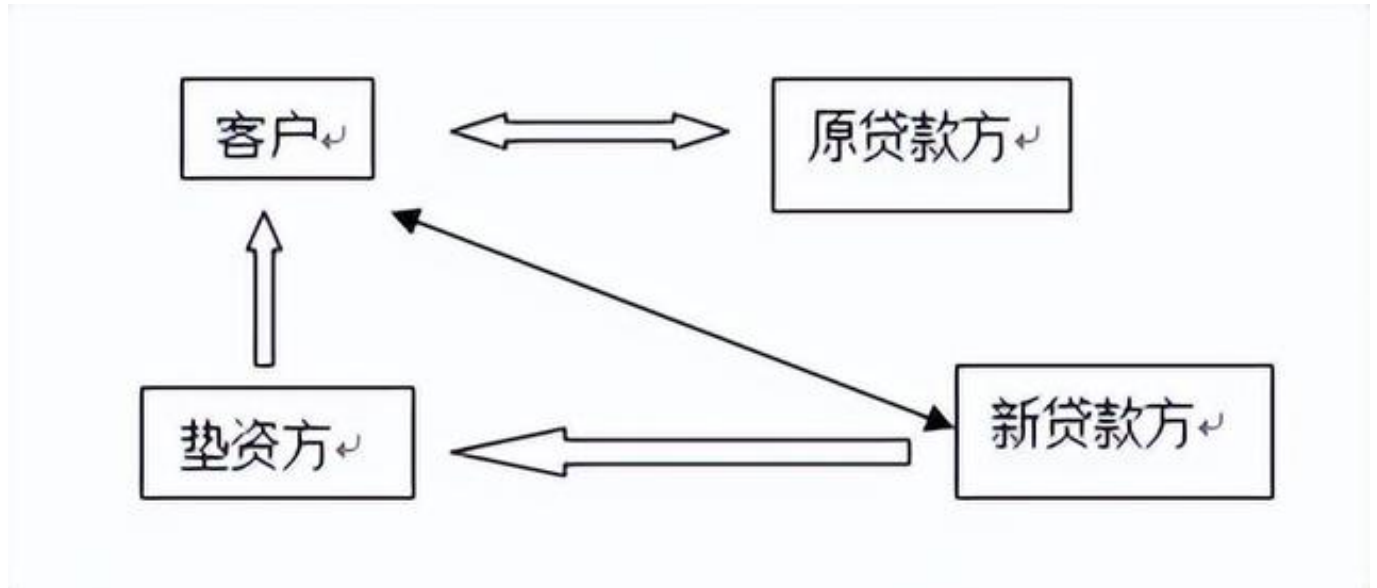
我重点要讲的，是不能轻易拿到台面上说的全款买房再抵押。在2020年尝过炒房“甜头”的人可能对这个词不陌生。20年、21年是经营贷最宽松的时候，基本上只要有房子就能抵押。那房子怎么来呢？过桥机构“送给你”。先过桥把房子全款买了，再去银行做抵押，这样能贷出评估价的七成。而且这个评估价是可以操作的，换言之可能会比真实价格更高，这样贷出来的钱就更多。最终你最多花三成首付就能买到房，而利息只要3.85%。

是不是觉得这样划算？还有更划算的，贷出来的这笔钱，你能拿去再买套房，等房子下来了再去做抵押，抵押的钱再买套房，一直循环。等房子之后涨价了，随便卖一套，就能把前面的账填上。而你要付出的代价，就是过桥每天千分之一的利息。

听着是不是心动了？别想了，在21年中旬国家就注意到了市场的乱象，开始严控楼市，严管经营贷，经营贷炒房基本成了“过去式”。炒房客没被查到的还好，被查到的直接抽贷。

死灰复燃

今年受疫情影响，很多企业消费者收入成了问题，经营贷和房贷还不上。虽然每个地方都给出了相应的减压政策，但是杯水车薪。在这种市场资金需求剧增的情况下，过桥融资重出江湖。



很多企业其实是不符合银行续贷或者申请贷款的条件，过桥机构用钱帮他们解决了，但手续费也从之前的千一长到了千五万。相当于100万你用一天就要1万块，按照银行办抵押贷的速度，你需要支付接近10万的手续费。

据相关人士透露，为了能让贷款流程“顺畅”，一些机构会建议申请金的额在企业主负债金额的2倍之上，也就是说，若此时企业主需要40万元资金用来周转，那么资金掮客便会推荐企业主再另行办理80万元左右的贷款，在无形中也推高了企业主的负债压力。

“过桥”贷款的“过”，可以理解为“过渡性”，也就是此类贷款的“期限短”，只适用于解燃眉之急。但现在的机构已经明目张胆的建议用这笔资金炒房、炒股。在这里重申一遍，过桥本就是灰色地带，资金的用途不仅流入股市楼市。这种风险影响的不仅是股市楼市，更多的是影响使用者。一经发现，除了抽贷之外，还会遭到严厉处罚，得不偿失。

垫资重新出现在市场上，其实是机构抓住了疫情期间，人们对资金的需求，其实现在应该反思的不是如何解决贷款乱象，还是探究如何环节压力，不论是企业还是个人。