

我们大家都知道，中小企业融资贷款一直是企业发展路上一个大难题，企业想要更快的发展离不开融资贷款的助力。

今年的大环境下，各种优惠政策对于中小型企业来说还是非常有利的，以下我们就来大致说一下市场上常见的中小企业的信用贷与抵押贷款等相关政策。

一、企业信用贷款

(1) 纳税贷：根据企业最近三年的纳税额来申请贷款，并且当年年度，最低年纳税在2万以上；

贷款期限：一般为1-3年；

贷款额度：10-500万

贷款年利息：根据申请机构不同，标准银行可申请到4.45~5.5%左右；小银行或者贷款机构略高一些。

贷款机构：目前有多家银行与贷款机构可申请；

(2) 开票贷：根据企业年开票额来申请，最低年开票销售额大于200万；

贷款期限：1-3年；

贷款额度：10-300万；

贷款年利息：10-20%

(3) 担保贷：企业本身有一定的流水与真实销售往来，找一个有房产，或者有公司成立时间较长，并且有一定流水的企业或者个人作为担保人；

贷款期限：6-12个月一循环；

贷款额度：10-1000万；

贷款年利率：4.35%-14%左右；

(4) 流水贷：根据企业银行的流水给予贷款，这类贷款分为开户行贷与机构贷，两种利息有所不同。

贷款期限：1-3年

贷款额度：开户行贷款额度一般为10万-2000万；机构贷额度一般为1-50万；

贷款年利率：如果是企业开户行有相关业务，一般利息为6-12%，贷款机构利息较高，多数月利息超过1.5%。

(5) 企业授信：银行根据企业的综合情况给予授信，中小企业申请相对难。

贷款期限：1-8年；

贷款额度：根据不同银行，额度不同；

贷款年利息：6-12%，可能会有一些其他要求，如回存，存单质押等。

二、中小企业抵押类贷款

(1) 个人经营性贷款：以法人、股东或者第三方的房产抵押（住宅、商铺、写字楼等），作为抵押物向银行申请贷款。用途一般作为企业流动资金。一般贷款负债计入个人名下，不计入企业负债。

贷款期限：1-20年；

贷款额度：商品房最高房产评估价格的70%，商铺、写字楼、别墅等最高为60%，一般银行总额度控制在1000万以内，少数银行最高可申请到3000万以上。

贷款年利息：20年最新政策，整体情况良好最低可申请到3.85%（当前银行贷款5年期以上基准

利息为4.75%,已经低于基准) ; 目前多数常见银行的利息区间为。4.5%~8% ;

相关申请要求：一般只需要有公司正常经营即可申请，对于成立时间没有太大限制，只是条件越好，利息越低，还款方式越灵活。

(2) 企业抵押贷款：以公司名下或者法人、股东、第三方的房产（住宅、商铺、写字楼、厂房等），作为抵押物向银行申请贷款，贷款用途为企业经营。需要计入贷款卡，也就是企业负债。

贷款期限：1-20年

贷款额度：商品房最高房产评估价格的70%，商铺、写字楼、别墅等最高为60%，厂房最高为评估价格的50%；部分银行可突破3000万限制。

贷款年利息：4.25%-8%；

(3) 其他类型贷款：如设备租赁、应收款质押、等等由于内容较多这边就不细说了。

关于计入个人负债与计入企业负债的优劣势：

1、计入个人负债：计入个人负债后，无论有几家公司，每家公司申请贷款时，都记录法人股东个人负债。不过贷款还满一年后，也有一些银行会有一些信用类贷款匹配。另外，并不是所有企业都可以计入企业负债，银行对于企业类贷款审查较为苛刻，一般的中小企业，多数选择个人经营性贷款，而不是企业抵押贷款。

2、计入企业负债：贷款计入公司负债后，对于个人无影响，当成立一家新公司需要再次融资，不会把原公司负债计入在内。可隐藏部分债务从而提高贷款额度。