

防止小阳春楼市过热，多城围堵经营贷

■中国城市报记者 张阿婧

从银行贷款买房，并不是贷款到账就万事大吉了，这笔费用有可能面临被提前收回。

最近，楼市去“虚火”的力度还在不断加大。记者了解到，今年3月中旬以来，已有上海、深圳、广州、西安等城市开始严查贷款流向涉房的经营贷。

上海、深圳等地有银行要求提前还清房贷本金

经营贷，本是为了给中小企业纾困，但由于申请容易、成本低、贷款额度高等，一度成为很多投资客撬动楼市的有力杠杆。

日前，上海市一位网友晒出《个人贷款提前收回告知函》称，某银行上海分行宣布贷款人合同项下近300万元贷款提前到期，要求在3月31日之前还清全部贷款本息。

原因就是贷款流向涉房，违反了贷款合同约定，银行提前收回。如果没有按时归还全部贷款本息，贷款将逾期并产

生罚息，银行有权对其进行法律诉讼，并采取财产保全措施。

类似事件也发生在深圳。3月11日，有网友晒出深圳某银行一则关于《开展抵押类贷款信息及流向核查的通知》提到：“为防范信贷资金流入房地产市场，根据监管机构的专项核查工作要求，现对2020年5月1日以后发放的1000万元以下的普惠口径贷款进行核查。”

根据通知，主要审查两方面：第一，贷款发放时，抵押物过户时间与贷款申请时间间隔是否短于8个月；第二，贷款发放前、后3个月，借款人及其配偶名下是否有新增房产。

低利率是经营贷流入楼市的主要原因。记者了解到，2020年新冠肺炎疫情期间，为扶持中小企业发展，国家多次释放长期资金，不少银行经营贷利率甚至降低到3.85%左右。

而我国各主要城市的首套房贷利率大多保持在4.5%以上。对投资客来说，这无疑巨大的诱惑。

同时，我国房贷总额也在

攀高。中国人民银行3月10日发布的数据显示，2月人民币贷款增加1.36万亿元，同比多增4529亿元，其中大部分是房贷。

重拳围剿：广州市查处经营贷1.47亿元

经营贷被提前收回，这与最近在监管层面的重拳整治密不可分。

记者梳理发现，3月中旬以来，广东、西安、深圳、上海、北京等多地监管层均发文，要求严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域行为。

3月16日，广东银保监局披露，辖内（不含深圳）银行机构已完成个人经营性贷款自查的银行网点共4501个，排查个人经营性贷款5678亿元、个人消费贷款2165亿元，发现涉嫌违规流入房地产市场的问题贷款金额2.77亿元共920户，其中广州地区为1.47亿元共305户。银行机构采取了终止额度、一次性全额结清、分期提前还款等整改措施。

3月16日，西安住建局发布《关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知》，要求各房地产开发企业、房地产经纪机构加强购房资金核验。不得诱导、协助购房人以“信用贷”“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。

3月18日，深圳银保监局与人民银行深圳市中心支行联合发布《关于辖内银行经营性贷款有关问题的通报》，通报了3起典型案例，曝光了经营贷资金违规流入房地产市场的套路，平安银行深圳分行、深圳农村商业银行光明支行被点名。

3月18日，上海市银行同业公会官方微信披露了上海地区商业银行近期关于个人住房信贷管理专项自查的情况。披露信息显示，截至目前，上海地区135家商业银行已经完成个人住房信贷管理专项自查工作。

3月19日，北京市银行业协会发出《关于进一步加强个人信贷业务管理工作的倡议

书》，提出要防范套取银行信贷资金以及挪用个人经营性贷款进入市场的行为。

不过目前，北京暂未出现因违规被要求提前还款的个例，或是由于北京此前对经营贷的审查资格较为严格。

今年初，记者曾以购房者的身份咨询多家银行，比如中信银行信贷部的工作人员就表示，对经营贷的审查资格较为慎重，除对申请贷款的公司成立时间有一定年限要求外，一般还需要北京房产的抵押，且该房产名下无贷款。

防止3月小阳春出现过热倾向

事实上，早在今年初，北京、上海、广州等地就已掀起过整治经营贷旋风。

今年1月，上海银保监局印发《关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》，对辖内商业银行就差别化住房信贷政策执行、住房信贷管理等工作提出要求。

2月9日，广东银保监局迅速展开行动，表示将多措并举严肃查处经营贷、消费贷违规流入房地产领域行为。

2月10日，北京银保监局发布《关于加强个人经营性贷款管理防范信贷资金违规流入房地产市场的通知》，要求严格实施贷前调查，尽职落实贷后管理。

“春节前，这几个一线城市加强调控，主要是由于市场热度过高，房价上涨过快。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄在接受中国城市报记者采访时表示，从银保监局到最近多地银行层面具体严查经营贷流向，甚至有的城市一旦发现资金流入楼市，会要求立即还清贷款，这都更加表明了对于经营贷严查的决心。

此外，陈霄分析，当前推出这样的举措，既是对投机炒房行为的严厉打击，也是为了防止3月小阳春楼市出现过热倾向。

北京金融法院成立

3月18日，北京市高级人民法院召开新闻发布会，向社会通报北京金融法院正式成立。这是继上海金融法院设立后，我国成立的第二家金融法院。

据悉，北京金融法院专门管辖北京市应由中级人民法院管辖的金融民商事案件和涉金融行政案件，其审级与北京市其他中级人民法院相同。图为当日，北京市民在北京金融法院前拍照。

中新社记者 田雨昊摄



■中国城市报记者 张阿婧

3月17日是拼多多发布2020年第四季度及全年财报的日子。据财报数据，截至2020年底，拼多多年活跃买家数达7.884亿。平台去年四季度新增5710万活跃买家，全年累计新增活跃买家规模超2亿。

而据阿里巴巴在今年2月发布的2021财年第三季度财报，截至2020年12月31日，年度活跃消费者达到7.79亿；另据3月11日京东发布的最新财报，截至2020年12月31日京东年活跃购买用户数为4.719亿。这意味着，拼多多的年活跃买家数已超过阿里巴巴和京东。

对于电商平台来说，一般活跃买家数越多，意味着用户消费

拼多多年活跃买家数超过阿里、京东 黄峥却激流勇退辞任董事长

频次越高，用户消费潜力越大。拼多多似乎迎来了高光时刻。

同日，拼多多创始人黄峥发布2021年度致股东信，宣布经董事会批准后将董事长职位交棒给现任CEO陈磊。

公开资料显示，拼多多成立于2015年9月，2018年在美国纳斯达克上市。该消息一经公布，立即引发舆论广泛关注，并登上各大平台的热搜榜单。作为80后企业家的代表人物之一，黄峥的这一举动也被外界称为激流勇退。

记者了解到，在不再担任董事长和拼多多管理职位后，黄峥1:10的超级投票权也将失效，名下股份的投票权将委托拼多多董事会以投票的方式进行决策。黄峥明确承诺，个人名下的股票在未来3年内继续锁定，不出售。

黄峥在致股东信中解释，因为疫情等原因导致的外部环境的剧烈变化，加速了拼多多内部业务和管理的迭代。拼多多从一个纯轻资产的第三方平台，开始转重，在仓储、物流及

农货源头开始进行新一轮的投入，新的业务开始在拼多多内萌芽并迅速成长。这既改变了拼多多，更催生了、锻炼了新一代的领导者、管理者，“是时候逐步让更多的后浪起来塑造属于他们的拼多多了”。

不过，拼多多掌门人的变更似乎早有征兆。2020年7月1日，黄峥就已宣布卸任CEO；随后8月，拼多多经营主体上海寻梦信息技术有限公司显示发生多项人事变更，黄峥退出董事席位。

“退休”后的黄峥要做什么？对此他在股东信中表示，辞任董事长后，将投身食品科学和生命科学领域的基础研究。

陈磊接任董事长后，拼多多下一程又将如何发力？从财报数据来看，聚焦农业或是一大重头戏。

2020年四季度，拼多多加大了对“多多买菜”等业务的重投入，提供生鲜和百货的自提服务，以帮助农户和分销商直接对接消费者，并推动农产品流通降本增效。陈磊此前在业绩会上也表示，2020年，拼多多来自农（副）产品的成交额为2700亿元，占全年成交额的16.2%，远高于行业3%左右的平均占比，1200万农户通过拼多多将产品直接出售给了全国消费者。