

目录

财富新闻周刊导读.....	2
宏观新闻.....	3
多个“风向标”显示今年经济开局复苏势头良好.....	3
央行数字货币升温 新兴经济体势头更盛.....	6
国务院国资委：确保今年完成国企改革三年改革任务的 70%以上.....	7
行业新闻.....	8
商务部：2020 年我国服务进出口总额 45642.7 亿元 同比下降 15.7%.....	8
深圳去年 GDP 增长 3.1% 战略性新兴产业成主引擎.....	9
国家医保局：联通京津冀、长三角、西南五省等 12 个先行试点省际间的普通门诊费用跨省直接结算服务.....	10
平台经济领域反垄断指南公布 对“二选一”“大数据杀熟”作出专门规定.....	11
结构性存款计入“交易性金融资产” 上市公司认购热情或降温.....	12
监管动态.....	14
多地政策“打补丁” 楼市调控难言宽松.....	14
严防经营贷流入楼市 银行自查潮“前后夹击”.....	18
新版市场准入负面清单“瘦身” 删除 14 条管理措施 进一步放宽市场准入限制.....	22

财富新闻周刊导读

央行数字货币升温 新兴经济体势头更盛

国际机构和多地央行近期的公开信息显示，多国央行今年将继续推进落地数字货币应用，全球试点有望继续扩大。业内人士称，尽管发达国家和新兴经济体发展诉求和路径不同，但已形成竞争态势，目前后者发展进程较快。根据国际清算银行（BIS）一份最新研究报告显示，其 2020 年四季度向全世界 65 家央行发出的调查问卷显示，有 86% 的央行表示正在对中央银行数字货币（CBDC）进行研究或实验。国际清算银行认为，在未来三年内全世界五分之一人口的央行很可能发行通用的 CBDC。

商务部：2020 年我国服务进出口总额 45642.7 亿元 同比下降 15.7%

上证报中国证券网讯（记者 陈芳）根据商务部发布的最新数据，2020 年我国服务进出口总额 45642.7 亿元，同比下降 15.7%。商务部新闻发言人高峰在 4 日的新闻发布会上表示，2020 年，受新冠肺炎疫情等多种因素的影响，我国服务进出口总额同比下降 15.7%，服务进出口增速降幅逐季收窄趋稳，服务出口明显好于进口，贸易逆差减少，知识密集型服务贸易占比提高。

国家医保局：联通京津冀、长三角、西南五省等 12 个先行试点省际间的普通门诊费用跨省直接结算服务

据国家医疗保障局 2 月 1 日消息，为加快落实异地就医结算制度，稳妥有序推进门诊费用跨省直接结算试点工作，综合考虑前期跨区域业务实测情况，决定联通京津冀、长三角、西南五省等 12 个先行试点省际间的普通门诊费用跨省直接结算服务。联通服务范围包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、安徽、重庆、四川、云南、西藏等 11 个省（区、市）的统筹地区，以及贵州省本级和黔西南布依族苗族自治州全部接入国家异地就医结算系统并联通普通门诊费用跨省直接结算服务。同时，开通 1.02 万家跨省直接结算定点医疗机构和 1.18 万家定点药店，具体信息可通过国家医保服务平台 APP 查询。2021 年 2 月 1 日起启动试运行。

结构性存款记入“交易性金融资产” 上市公司认购热情或降温

2 月 5 日，财政部、国资委、银保监会、证监会联合发布《关于严格执行企业会计准则 切实加强企业 2020 年年报工作的通知》。其中明确，企业持有的结构性存款，应记入“交易性金融资产”科目，并在资产负债表中“交易性金融资产”项目列示。业内专家表示，这一会计分类的变化，或将在一定程度上降低企业认购结构性存款的热情。

多地政策“打补丁” 楼市调控难言宽松

2021 年开年以来，北京、上海、广州、深圳、杭州、西安等多地房地产市场持续火热，“万人摇”、打新热、二手房跳价等现象频出。在此背景下，1 月下旬，多地开启密集调控模式，从限购到限售、从信贷到冻资、从买房到租赁，全面精准打击。业内人士表示，打新带来的投资客套利、低利率经营贷流入楼市等是导致此轮楼市火热的几大因素，由此也带来楼市调控的升级。

宏观新闻

多个“风向标”显示今年经济开局复苏势头良好

□中国社科院分析称，预计今年基建投资增速有望上升至 5%

□业内人士指出，各项经济指标表现很好，一季度经济增速可能会超预期

1 月份，铁路货运量创历史新高，八大枢纽港口集装箱吞吐量增速创新高；挖掘机销量火爆，重卡销量刷新历史同期纪录；工业大省用电负荷明显增加……多个观测经济的“风向标”数据向好，表明今年开局经济恢复态势良好。

铁路、港口货运指标向好

铁路和港口，也是国民经济变化的“晴雨表”之一。今年首月一组组亮眼数据让人感受到经济的暖意。

中国国家铁路集团有限公司数据显示，1 月份，国家铁路货运量再创历史新高，货物发送量完成 3.24 亿吨，同比增长 11.8%。这是 9 年来 1 月份货运量首次突破 3 亿吨大关。

同时，国家铁路 1 月份日均装车 17.3 万车，同比增长 12.7%，破历史纪录；中国铁路北京、呼和浩特等 8 个局集团有限公司单日装车创历史新高。

国铁集团相关负责人强调，铁路货运量持续保持高位运行，反映了我国经济社会发展秩序加快恢复、稳中向好的态势。

各大港口也迎来“开门红”。据中国港口协会数据，1 月份，重点监测沿海港口货物吞吐量同比增长 4.6%，其中外贸吞吐量增长 2.3%。

1 月下旬，八大枢纽港口集装箱吞吐量同比增长 20.5%，增速创新高。其中，外贸吞吐量同比增长 19.8%。天津港、上海港、宁波舟山港、厦门港、广州港、深圳港增速均超过 20%。

“据港口反馈，近期外贸出口货源仍比较充足。且春节假期临近，工厂加快出货使得集港货量明显增加。”中国港口协会表示。

挖掘机开年就卖“爆”了

作为重要的经济发展风向标，春江水暖“机”先知。今年挖掘机市场和重卡市场开年就“爆”了。

去年挖掘机销量创下历史新高，今年开年挖掘机销售火爆的情况仍在延续。根据 CME 工程机械网的预估，1 月挖掘机销量将达 2.05 万台左右，同比增长 106%左右。

因为与建筑工程关系紧密，挖掘机销量和工作时长被视为判断基建行业发展情况的一个重要先行指标。无论是修桥、铺路等传统基建领域，还是 5G 基站、充电桩等新基建领域，处处可见挖掘机的身影。

去年四季度以来，基建投资加速回升，全年增速已经实现正增长。中国社科院分析称，去年基础设施投资的资金来源大幅度增加，可以保障去年四季度和今年一季度基建投资的稳定增长。预计今年基建投资增速有望上升至 5%。

重卡销量也是持续超市场预期。第一商用车网最新统计数据显示，1 月份，我国重卡市场预计销售各类车型超过 18 万辆，同比大幅增长 54%，刷新当月销量历史纪录。

业内人士认为，经济复苏有助于物流重卡需求的提升。今年首月制造业 PMI 继续保持扩张，物流业稳定增长，提高了物流装备的销量。

电力指标频创新高

电力指标是观察经济走势的一个窗口。近期多个工业大省用电负荷明显增加。

据南方电网公司信息，受“就地过年”及工业用电增长等多重因素影响，今年春节期间，预计南方电网全网最高负荷将比去年农历同期增加约 1300 万千瓦，同比增长约 14%。作为经济第一大省，也是工业大省，广东电网负荷将同比增长 19%。

广东、浙江、福建等地很多企业都表示今年春节不停工，紧抓生产赶订单。山东烟台、浙江绍兴和宁波等城市的政府部门还发布了有关支持工业企业留工优工稳增促投的政策。

中电联电力统计与数据中心主任王益烜表示，今年春节期间经济可能呈现出“生产强、消费弱”的特征。“一部分企业员工留在工作单位所在地过年，有助于春节后工业企业更早更快恢复生产，将拉动第二产业用电量增长。”

来自国家能源集团的生产经营数据也是工业经济强劲的证明。该集团 1 月份煤炭销量、发电量同比分别增长 17.8%、25.1%，铁路运输量、北方自有两港煤炭出港量和船舶运输量分别提升 10.4%、13.9%和 52.4%。煤炭、电力、运输产业等关键指标全部刷新历史最高纪录。

“经济增长可能会超预期。”北京大学国民经济研究中心主任苏剑对上海证券报记者说，“除了低基数因素外，年初交通运输、能源电力等各项经济指标都表现很好。之前我们预测一季度经济增速大约在 16%左右，现在看来可能会接近 20%。”

央行数字货币升温 新兴经济体势头更盛

国际机构和多地央行近期的公开信息显示，多国央行今年将继续推进落地数字货币应用，全球试点有望继续扩大。业内人士称，尽管发达国家和新兴经济体发展诉求和路径不同，但已形成竞争态势，目前后者发展进程较快。

根据国际清算银行（BIS）一份最新研究报告显示，其 2020 年四季度向全世界 65 家央行发出的调查问卷显示，有 86% 的央行表示正在对中央银行数字货币（CBDC）进行研究或实验。国际清算银行认为，在未来三年内全世界五分之一人口的央行很可能发行通用的 CBDC。

实际上，近期，多央行布局数字货币的动作加快。

印度下议院网站日前列出的立法议程显示，印度计划出台一项法律禁止比特币等私人数字货币，并为中央银行发行官方数字货币建立框架。

欧洲央行官员也纷纷表示将持续推进对数字货币的研究。欧洲央行行长拉加德公开表示正在推动数字货币的工作。

BIS 报告的作者表示：“在全球范围内，各国对 CBDC 的研究兴趣受当地情况影响，新兴经济体的央行，显示出更强的动力，由于其金融普惠性和支付效率的优势，推动了 CBDC 的研究、应用工作。”

BIS 行长卡斯滕斯强调，“如果要发行数字货币，中央银行必须发挥关键作用，保证价值的稳定性，确保此类货币总供给的弹性，并监督系统的整体安全。这种制度决不能失败，不能容忍任何严重的错误。”

火币研究院高级分析师查尔斯接受记者专访时表示，全球范围内围绕央行数字货币的国家间竞争态势已经形成。他认为数字货币在全球业界和央行加速拓展主要原因来自两方面。“首先是随着全球经济数字化的推进，央行发行法定数字货币既符合数字经济发展特征又能进一步加强反洗钱等监管，推动金融稳定；其次对于一些国家，通过发行法定数字货币能够在一定程度上减少金融霸权对自身经济的影响。新兴经济体央行还希望通过 CBDC 扩大金融服务受众，推进普惠金融。”

“综合来看，法定数字货币同样建立在国家主体信用之上，主体信用良好的国家推行法定 CBDC 更易获得认可，推广和使用难度会小很多。”

查尔斯认为当前零售型央行数字货币面临一些普遍问题。“数字货币应用方面还是在场景搭建方面，目前数字货币在渗透到零售场景进行推广，如何充分结合利用现有用户资源、线上线下收单体系和场景转化能力等。”

“还有要注意金融底层问题，需要解决和处理的主要问题包括如何区别现有货币体系去创造新的增量市场而不是干扰或者替代现有货币体系市场，央行数字货币不和商业银行业务冲突，法定数字货币能否比现有货币信用体系更好地利于国民经济的发展，这些问题的解决依托数字货币的基础设施、发行机制和运行架构的建立，是系统性工程，这都是需要解决的问题。”查尔斯说。

国务院国资委：确保今年完成国企改革三年改革任务的 70%以上

上证报中国证券网讯 据国务院国资委 2 月 4 日消息，国务院国资委以视频会议方式召开国企改革三年行动推进会，传达学习国务院国有企业改革领导小组第五次会议精神，通报 2020 年

国有企业重点改革任务完成情况，交流改革典型经验，对今年深入实施国企改革三年行动进行再动员、再部署。

会议要求，各中央企业和地方国资委要在全面落实国企改革三年行动各项任务要求的基础上，把握好“一个抓手、四个切口”，聚焦公司治理、活力效率、科技创新等重点难点问题，逐个攻克、逐项解决。重点要坚持加强党的领导和完善公司治理相统一，加快推行经理层成员任期制和契约化管理，在深化三项制度改革、强化正向激励上动真碰硬，以更大力度推动国有企业科技创新，牢牢把握好混合所有制改革正确方向。

会议强调，2021 年是国企改革三年行动的攻坚之年、关键之年，各中央企业和地方国资委要认真落实好国务院国有企业改革领导小组第五次会议精神，把主要精力集中到全面整体推进、督促落实落地上，精心组织、挂图作战，狠抓责任落实，狠抓健全机制，狠抓督促考核，狠抓宣传引导，确保今年完成三年改革任务的 70%以上。

行业新闻

商务部：2020 年我国服务进出口总额 45642.7 亿元 同比下降 15.7%

上证报中国证券网讯（记者 陈芳）根据商务部发布的最新数据，2020 年我国服务进出口总额 45642.7 亿元，同比下降 15.7%。

商务部新闻发言人高峰在 4 日的新闻发布会上表示，2020 年，受新冠肺炎疫情等多种因素的影响，我国服务进出口总额同比下降 15.7%，服务进出口增速降幅逐季收窄趋稳，服务出口明显好于进口，贸易逆差减少，知识密集型服务贸易占比提高。

数据显示，2020 年我国服务出口 19356.7 亿元，下降 1.1%；进口 26286 亿元，下降 24%。服务出口降幅小于进口 22.9 个百分点，带动服务贸易逆差下降 53.9%至 6929.3 亿元，同比减少 8095.6 亿元。

深圳去年 GDP 增长 3.1% 战略性新兴产业成主引擎

深圳市人民政府新闻办公室昨日举行新闻发布会，披露 2020 年深圳经济“年报”：全市地区生产总值 27670.24 亿元，同比增速从一季度的-6.6%、上半年的 0.1%、前三季度的 2.6%，提高到全年的 3.1%，呈现稳步回升态势。其中，深圳战略性新兴产业增加值进一步增至 10272.72 亿元，占地区生产总值的比重达 37.1%，成为深圳经济 2020 年保持正增长的主要引擎。

深圳市统计局局长郭驰用三句话概括了 2020 年深圳经济发展：一是经济有韧性；二是市场有活力；三是发展有“高质量”。

2020 年，受多重因素影响，深圳一季度地区生产总值一度下降 6.6%，但很快在二季度扭转局势，三、四季度延续良好态势，全年实现增长 3.1%，比全国、广东全省均高 0.8 个百分点，展现出特区经济的强大韧性。

2020 年，深圳全市登记企业增长 9.3%，新登记企业 32.87 万户；纳入“四上”统计的企业增长 11.3%，较 2019 年增加 3606 家。全市实际利用外资 86.83 亿美元，增长 11.8%。全市规模以上工业企业利润总额增长 10.6%，比全国、广东全省分别高出 6.5 个和 7.4 个百分点，市场活力依旧。

发展有“高质量”方面，由新一代信息技术、数字经济、高端装备制造、绿色低碳、海洋经济、新材料、生物医药等构成的深圳战略性新兴产业，2020 年产业增加值进一步增至 10272.72 亿元，占地区生产总值的比重达 37.1%。

站在“十四五”规划开局之年的全新起点上，深圳的发展蓝图如何描画？近期，深圳各级政府密集召开各种会议谋划，培育壮大战略性新兴产业、推动科技创新发展被反复提及。

深圳在“十四五”规划中提出，“十四五”期间，深圳全社会研发投入占地区生产总值比重将达 5%左右，关键核心技术攻关取得重要突破，基本建成具有全球影响力的科技和产业创新高地。

“不把‘卡脖子’问题解决，发展的腰杆子永远也直不起来。”深圳市委书记王伟中表示，未来，深圳科技创新发展将逐步往前推，“三个五年三步走”，第一个五年着眼攻坚突破，到 2025 年，着力解决好产业发展“卡脖子”问题，研发投入强度、产业创新能力世界一流，建成现代化国际化创新型城市；第二个五年实现自立自强，到 2030 年，基础研究和原始创新能力大幅提升，创新能级跃居世界城市前列，成为全球重要创新中心；第三个五年全面示范引领，到 2035 年，成为高质量发展高地，建成具有全球影响力的创新创业创意之都。

国家医保局：联通京津冀、长三角、西南五省等 12 个先行试点省际间的普通门诊费用跨省直接结算服务

上证报中国证券网讯 据国家医疗保障局 2 月 1 日消息，为贯彻落实党的十九届四中、五中全会精神，加快落实异地就医结算制度，稳妥有序推进门诊费用跨省直接结算试点工作，综合考虑前期跨区域业务实测情况，决定联通京津冀、长三角、西南五省等 12 个先行试点省际间的普通门诊费用跨省直接结算服务。

联通服务范围包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、安徽、重庆、四川、云南、西藏等 11 个省（区、市）的统筹地区，以及贵州省本级和黔西南布依族苗族自治州全部接入国家异地就医结算系统并联通普通门诊费用跨省直接结算服务。同时，开通 1.02 万家跨省直接

结算定点医疗机构和 1.18 万家定点药店，具体信息可通过国家医保服务平台 APP 查询。2021 年 2 月 1 日起启动试运行。

平台经济领域反垄断指南公布 对“二选一”“大数据杀熟”作出专门规定

国务院反垄断委员会日前制定出台关于平台经济领域的反垄断指南，强调《反垄断法》及配套法规规章适用于所有行业，对各类市场主体一视同仁、公平公正对待，旨在预防和制止平台经济领域垄断行为，促进平台经济规范有序创新健康发展。

指南与《反垄断法》的结构高度契合，由总则、垄断协议、滥用市场支配地位、经营者集中、滥用行政权力排除限制竞争和附则等六章组成，共 24 条。对涉及平台经济领域的《反垄断法》适用问题作出了较为细化的规定。

指南界定平台、平台经营者、平台内经营者及平台经济领域经营者等基础概念，提出对平台经济开展反垄断监管应当坚持保护市场公平竞争、依法科学高效监管、激发创新创造活力、维护各方合法利益的原则。考虑到平台经济的复杂性，指南强调，界定平台经济领域相关市场需要遵循《反垄断法》所确定的一般原则，同时考虑平台经济特点进行个案分析。

结合平台经济特点，指南明确了垄断协议的形式，对其他协同行为作出具体规定，对平台经济领域经营者达成横向和纵向垄断协议、轴辐协议以及认定平台经济领域协同行为的具体方式、执法考量因素等作出说明，并细化了宽大制度规定。

针对社会各方反映较多的“二选一”、“大数据杀熟”等热点问题，指南明确，认定平台经济领域滥用市场支配地位行为，通常需要先界定相关市场，分析经营者在相关市场是否具有支配地位，再根据个案情况分析是否构成滥用市场支配地位行为。

指南详细列举了认定或者推定经营者具有市场支配地位的考量因素，包括经营者的市场份额、相关市场竞争状况、经营者控制市场的能力、经营者的财力和技术条件、其他经营者的依赖程度、市场进入难易程度等。同时，指南逐一细化滥用市场支配地位行为表现形式，如不公平价格行为、低于成本销售、拒绝交易、限定交易、搭售或者附加不合理交易条件差别待遇等，促进平台经济领域各类市场主体依法合规经营。

指南主要细化了平台经济领域涉及限定交易、妨碍商品自由流通、招标采购限制、投资或者设立分支机构限制、强制经营者从事垄断行为，制定含有排除、限制竞争内容的规定等滥用行政权力排除、限制竞争的表现形式，要求对制定涉及平台经济领域市场主体经济活动的规章、规范性文件和其他政策措施等应当进行公平竞争审查，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。

国务院反垄断委员会办公室相关负责人指出，指南的发布，为加强平台经济领域反垄断监管提供了科学有效、针对性强的制度规则，有助于反垄断执法机构统一执法标准、提高执法透明度，有利于平台经营者、平台内经营者等各类市场主体深化对《反垄断法》的理解和认识，有效预防和降低法律风险，共同营造公平竞争的市场环境。

结构性存款计入“交易性金融资产” 上市公司认购热情或降温

2月5日，财政部、国资委、银保监会、证监会联合发布《关于严格执行企业会计准则 切实加强企业2020年年报工作的通知》。其中明确，企业持有的结构性存款，应计入“交易性金融

资产”科目，并在资产负债表中“交易性金融资产”项目列示。业内专家表示，这一会计分类的变化，或将在一定程度上降低企业认购结构性存款的热情。

结构性存款，是指嵌入金融衍生产品的存款，通过与利率、汇率、指数等的波动挂钩或者与某实体的信用情况挂钩，使存款人在承担一定风险的基础上获得相应的收益。

招商证券首席银行业分析师廖志明告诉记者，整体看，《通知》更多的是对企业财务报表编制过程的明确和规范。一般来说，企业购买的结构性存款，在会计分类时，会被计入其资产端“货币现金”下设的“银行存款”这一会计科目。现在《通知》明确要求计入“交易性金融资产”，这意味着企业存款类数据将“搬家”至财报中的其他科目处，会使得“货币现金”数据减少。

这一变化会产生哪些影响呢？廖志明分析表示，对于注重“货币现金”的上市公司来说，这样的会计分类变化，意味着上市公司账上流动性资金可能会减少，资产负债表会“不那么好看”，从而在一定程度上降低企业购买结构性存款的动力。

近两年，企业购买结构性存款的热情逐渐增高。资管新规发布后，净值型理财产品的发行数和占比不断提升，而结构性存款因为“保本”、期限短、利息高等特点，成为企业认购的重点产品。自 2018 年后，银行发行的结构性存款规模持续走高，截至 2020 年 4 月末，中资银行机构的结构性存款余额达 12.14 万亿元，刷新历史新高。

为降低银行存款成本，2020 年年中，监管部门对部分银行进行窗口指导，要求“年内逐步压降至年初规模的三分之二”。

根据人民银行最新数据，截至 2020 年 12 月末，中资银行结构性存款余额已被压降至 6.44 万亿元。这是自 2020 年 5 月以来，连续 8 个月的压降结果。按照 2020 年初 9.6 万亿元规模来计算，中资银行已整体完成压降要求。

一边是银行机构大幅压降结构性存款，另一边是上市公司仍在积极认购。据记者统计，今年 1 月以来，上市公司密集发布公告称，利用闲置募集资金或闲置自有资金购买理财产品，其中结构性存款是上市公司最青睐的。

Wind 统计数据显示，截至 1 月末，今年已有 373 家上市公司购买结构性存款产品，合计规模为 890.12 亿元，占今年 1 月上市公司购买理财产品整体规模的 74%。其中，隆基股份、明阳电路、江苏国泰等 11 家上市公司，在 1 月认购的结构性存款规模均超过 10 亿元，合计超过 260 亿元。

华东某城商行交易银行部人士告诉记者，上市公司利用闲置资金购买短期理财产品是正常行为，是企业现金管理的常规方式，其中因结构性存款兼顾安全与收益的特点，企业认购热情不减。

记者发现，从收益看，大多数居于 30 天至 180 天期限的结构性存款产品的预期收益率在 3%至 5%之间。例如，某国有大行发行的一款对公结构性存款产品，期限 84 天，预期最高收益率可达 5.04%。

从结构性存款压降结构看，相对于个人结构性存款，单位结构性存款是压降的“大头”。人民银行的数据显示，截至 2020 年 12 月末，单位结构性存款余额已由高峰期的 7.43 万亿元压降至 3.68 万亿元，个人结构性存款余额已由高峰期的 4.71 万亿元压降至 2.76 万亿元。

监管动态

多地政策“打补丁” 楼市调控难言宽松

局部火热行情引楼市躁动

2021 年开年以来，北京、上海、广州、深圳、杭州、西安等多地房地产市场持续火热，“万人摇”、打新热、二手房跳价等现象频出。在此背景下，1 月下旬，多地开启密集调控模式，从限购到限售、从信贷到冻资、从买房到租赁，全面精准打击。业内人士表示，打新带来的投资客套利、低利率经营贷流入楼市等是导致此轮楼市火热的几大因素，由此也带来楼市调控的升级。

部分城市楼市热度居高不下

2021 年开年，多个热点城市延续了 2020 年下半年楼市的火热。

2 月 5 日，杭州紫璋台项目公示了于 2 月 1 日至 2 月 3 日摇号登记情况，紫璋台在登记期内共收到 10795 户有效资料，其中人才无房家庭 682 户，无房家庭 10113 户。这也是 2021 年杭州首个“万人摇”项目。

“300 套房子，摇到 961 号，摇号买房真是太心累了。”“一万多个号，摇到 2000 多，还算靠前，可惜房源不够。顺便发现几个老同学都在摇号买房，顿时联合了‘买房者同盟’。”多个买房者在微博上写到。

中原地产研究中心的数据显示，2021 年 1 月，北京楼市开门红，新建住宅网签 4832 套，同比上涨 68%；二手房住宅网签 17513 套，同比上涨 104%。贝壳研究院数据显示，1 月，北京、上海、深圳、广州、大连、天津等 18 个城市，链家二手房实际成交环比增加 23%，成交绝对水平处在 2019 年以来新高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，2020 年房价涨幅略超预期。对于 2020 年而言，信贷环境总体趋于宽松，一些炒房资金加快进入楼市，受疫情影响房地产“避风港”属性更为明显。总体来看，房价走势背离了基本面，后续需要严管。

资金严监管精准打击炒房

2 月 3 日，杭州市住房保障和房产管理局下发通知，联合浙江银保监局等部门严打违规冻资行为。要求相关金融机构规范管理，确保冻资账户必须为购房家庭成员名下账户。同时强调，如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。

有报道显示，目前市场上出现“代冻资”等现象。代冻资，就是验资过程中购房者资金并不足，转而利用他人资金进行冻结获取摇号资格。有的“代冻资”100 万元，一天要收取 1000 元利息。根据杭州新房摇号规定，购房者报名时要求提交银行的冻资证明。以绿城滨江江河鸣翠项目为例，首套房客户须冻资 300 万元，二套房以及一次性付款客户须冻资 600 万元。

在杭州之前，北京、上海严查个人信贷资金流入楼市。1 月 29 日，上海银保监局指出，将严格落实差别化住房信贷政策，严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等要求。强化首付款资金真实性审查要求，防止借款人通过消费贷、经营贷等渠道违规获取个人住房贷款首付款资金，或者通过伪造首付款支付凭证方式套取银行贷款。

1 月 30 日，北京银保监局发文称，严查消费贷、经营贷资金违规流入房地产市场。要求各行对 2020 年下半年发放的相关贷款开展全面自查，重点排查是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款等问题，并要求银行对发现的问题立即整改，加强内部问责处理。

中原地产首席分析师张大伟表示，资金是此轮调控的重中之重，本轮多城市升级调控，有利于抑制当下热点城市“虚火”，避免市场短期失控，后续还应继续针对资金无序进入房地产进行约束，加强政策落地力度。

多地政策齐发 调控有望扩围

2 月 5 日，上海买房推出积分制，根据家庭情况、户籍情况、房产情况、5 年内购房情况等多个方面进行积分，优化认筹政策。例如家庭户优于单身、上海户口优于外地户口、无房户优于有房户、近 5 年无购房记录也将享受更大优先权。

在此之前，上海已相继打出多项调控组合拳。1 月 21 日，“沪十条”发布，封堵“假离婚”漏洞，夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；同时调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。

随后，上海楼市调控组合拳再次升级，法拍房纳入限购。2 月 1 日，上海市多部门联合约谈房地产经纪机构、房企等，要求切实执行调控政策。包括不得炒作房屋涨价、制造购房恐慌情绪的信息；不得参与经营贷、首付贷、消费贷等违法违规房地产金融活动；新建商品住宅项目上市时不得以承诺“保证摇到”“保证买到”等“碰瓷”收取所谓“茶水费”“关系费”等。

杭州方面，加强限购、限售，打击“打新热”。1 月 27 日，杭州发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》指出，进一步加强住房限售，规定本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于 10%的，自取得不动产证之日起 5 年内不得转让。

深圳方面，1 月 23 日，深圳市住建局发布关于进一步加强商品住房购房资格审查和管理的通知，启用“购房意向登记系统”，对购房者婚姻情况、个税清单和购房款来源进行严格核查。禁止代持、禁止炒房客通过结婚规避买房限制行为。

北京方面，1 月 28 日，北京房地产中介行业协会发消息称，相关部门已多次约谈北京主要中介机构负责人。北京将坚持“逢涨必查，逢炒必办”的原则，对发现炒作的中介机构及人员联合处罚；不得渲染、炒作房屋成交信息，不得鼓动引导出售方随意提高报价，不得在微信朋

友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章，不得参与经营贷、首付贷、消费贷等任何违法违规的房地产金融活动。

58 安居客房产研究院分院院长张波表示，如果政策落地后市场的非理性情绪没有得到有效缓解，部分区域二手房房价仍持续被恶意炒作，预计后续还会有持续性政策跟进落地。

张大伟也认为，新一轮调控升级仍有望扩围，或至少有超过 10 个城市出台“打补丁”政策。

严防经营贷流入楼市 银行自查潮“前后夹击”

□一旦排查出客户将贷款挪用至股市、楼市等违规的领域，银行有权按照贷款合同，提前收回这笔贷款

□目前，不少银行在进行贷后自查的同时，也加大了贷前管理

想要来一波经营贷、房抵贷等信贷资金“穿上”首付贷“马甲”涌入楼市的“神操作”？这一操作路径正在被监管部门坚决打击。近期，监管部门不断重拳出击，严查信贷资金流入楼市，而银行的自我排查也渐次开启。

记者从沪上多家银行了解到，目前各家银行正在按照监管要求，排查去年 6 月份以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款资金流向，对变相流入楼市的情况，进行上报整改。同时，不少银行在进行贷后自查的同时也开始加大贷前管理，希望通过“前后夹击”尽可能扎紧资金违规使用的“藩篱”。

银行如何自查？

“与以往相比，这次排查的时间周期和力度较大。上海和北京两地监管都要求对长达半年多的客户数据进行监测和排查，这在以前比较少见。”一家股份行的上海地区零售部门经理告诉记者，整个 2 月份他们都会忙于经营贷等信贷资金的追溯工作。

1 月末，上海、北京两地监管先后出手，要求辖内商业银行对个人消费贷款、个人经营性贷款合规性开展全面自查。时间上，上海要求各银行自查去年 6 月至今的经营贷等信贷资金流向，北京则要求追溯 2020 年下半年以来的经营贷等信贷资金流向。

这位零售部门经理透露，按照惯例，信贷员会定期或不定期对借款客户进行回访，但监管部门这次不仅要求追溯周期长，还事无巨细地规定了具体的监测报告内容。

上海银保监局要求，各银行于 2 月底前向该局报送自查和整改报告，报告内容应包括组织开展情况、检查内容、发现的主要问题和产生问题的原因等；整改方案应包括时间表、责任部门、责任人员、整改措施及目标等。

北京银保监要求银行重点排查：是否存在由于授信审批不审慎、受托支付管理不到位、贷后管理不尽职等情形，导致消费贷、经营贷资金被违规用于支付购房款。

银行自查开启后，具体会重点排查哪些客户？上海一位银行风险管理部人士告诉记者：“实际上，客户经理在进行贷前尽职调查时，对客户的贷款用途都会有所了解，也就是说，客户要借贷的这笔钱到底是投入资金周转、企业运营、支付货款等，还是真的是用在其他地方，客户经理多少会心中有数，对怀疑的对象会侧重排查。”

而以往定期的贷后监测，除了资金用途，还会了解财务、经营、担保等情况，后者是为了监测客户还款付息能力。

记者在采访中从多家银行了解到，贷后监管内容包括对个人、个体工商户等借款人的资信情况，对小微企业的经营情况，以及抵押物、担保等情况进行检查。前述股份行零售部门经理表示，此次自查重点是针对客户信贷资金进行流向跟踪，追溯到终端流入方。

“业务部门的客户经理先去排查客户资金，看是否违规流入楼市或者股市。如果发现疑似、异常用途等情况，会将情况上报。此时，风险部门根据实际情况，披露相关信息。”前述风险管理部人士表示，一旦排查出客户将贷款挪用至股市、楼市等违规的领域，银行有权按照贷款合同，提前收回这笔贷款。

“不过，我们只能监测这笔贷款在本行的资金流向，在本行应尽义务范围内做到监测，客户贷款资金一旦涉及跨行转账或者取现，我们几乎没办法掌握后续的资金流向，这个追溯就会断掉。”这位风险管理部人士坦言，单家银行不具备穿透几层资金流向排查的能力，只能在该行账户体系内监测，跨行监控存在技术难度。

经营贷如何流入楼市？

1 月 29 日，人民银行公布金融机构贷款投向统计报告，其中着重提到住户经营性贷款加速增长情况。数据显示，2020 年末，本外币住户经营性贷款余额 13.62 万亿元，同比增长 20%，增速比上年末高 7.5 个百分点；全年增加 2.27 万亿元，同比多增 1 万亿元。

20%同比增速的经营贷数据引发市场关注。而较之经营贷的飙升，消费贷同比下降。为何经营贷增幅如此之大？这其中很大一部分原因是出于金融机构对小微企业、个体经营户的贷款支持。

去年疫情发生以来，各部门纷纷出台多项扶助纾困政策。其中，银行对小微企业、个体工商户降低了新增贷款利率，甚至减免了多项费用，政府部门还给予中小微企业贷款贴息支持。

一家小微企业主告诉记者，通过股东担保，该企业去年 4 月份从某大行贷款 800 万元，利率才 3.5%；经过政府贴息后，实际利率可低至 2.8%，这在以往是“不敢想象的”。但 2020 年，不到 3%的经营贷利率并不少见。

普遍在 3%—4%之间的经营贷、小微贷利率，与 5%—6%的房贷利率存在“套利”空间，也催生了不少投机行为。

记者从深圳某贷款中介处了解到，有不少中介机构旗下拥有多个皮包公司来提供“一条龙”服务，帮助购房者“包装”资质，以较低资金成本从银行借到经营贷、小微贷资金，通过层层转款，规避监控，“曲线”投向楼市。据悉，在深圳、东莞等地，这样的“黑中介”违规经营的方式已经存在多年，2020 年尤为活跃。

这些“黑中介”旗下注册有各种类型的公司，或是包装成小额贷款公司进行“过桥”融资、或是包装成“出口型”中小公司。且公司的经营资质、经营年限、资金流水、上下游发票等一应俱全，操作颇为“专业”。

近几个月，北京、上海、深圳等一线城市的楼市热度上升，背后就有违规入市的信贷资金涌动，因此成为监管重点关注的对象。

贷前管理趋严

华东地区一家区域银行的信贷经理表示，与银行贷后自查相对应，贷前管理是第一道风险把控关口，是预判客户行为的关键。

“经营贷比消费贷情况更复杂，目前各行都实现了线上审贷，需要贷款上传的资质信息更多，但也需要线下完成尽职调查。在贷前走访中，确实有银行的个别信贷客户经理，为了完成

业绩，故意忽略风险，因为他们通过与客户交谈，就已预判这个客户的真实资金用途。”这位信贷经理透露。

“近期监管不断下发的各种政策，代表一种警告信号。”该信贷经理表示，据他了解，目前不少银行在进行贷后自查的同时，也加大了贷前管理，包括提高经营性贷款的主体资质，小幅上调经营贷等贷款利率。

新版市场准入负面清单“瘦身” 删除 14 条管理措施 进一步放宽市场准入限制

国家发展改革委和商务部联合修订的《市场准入负面清单（2020 年版）》近日正式印发，负面清单的总条数再次“瘦身”，目前新版清单只有 123 条，较去年减少 8 条。