

近日，“500万元经营贷因违反贷款用途被提前收回”的报道引发极大关注。报道称，一份归属地为上海的《个人贷款提前收回告知函》显示，由于被查出“未按约履行借款合同第四条贷款用途的相关约定”，一股份制银行宣布一笔贷款提前到期，要求借款人在3月底之前归还全部贷款本息。若未在限定时间内归还，将构成逾期并产生罚息。

没按照约定使用贷款，那就是违约，银行本就该收回贷款，这是再正常不过的事情。但如此简单的逻辑，在现实世界中却并不是总能奏效——经营贷挪用于炒房在实际情况中确实存在，此前也有媒体多次进行报道，但银行直接收回贷款的案例还是首次公开。其背后的原因在于：对银行来说，约定贷款用途是为满足风险控制和监管要求，但最终真正考核的是贷款能否按时收回本息、贷款分类是否正常，对很多极为分散的小额贷款来说，要真正厘清每笔贷款、每一元钱的用途成本很高、难度很大，如果还要收回不符合规定的贷款，就意味着损失已有的收入，造成部分资金闲置，对银行来说也不是一笔划算的买卖。

具体到经营贷，这类贷款主体多为个人和小微企业，通常都需要足值的抵押品，银行只要做好了抵押品管理就等于守住了风险底线，本该更为重要的第一还款来源(利润或现金流)反而成了次要指标。无论是贷款从借款人账户出去，经过他人/企业在其他银行的账户过手一遍，或是通过“注册壳公司-民间借贷全款买房-房产抵押给银行做经营贷-

贷款用于偿还民间借贷”这样的操作，银行都很难掌握贷款的具体流向。

房产是过去20年表现最好的大类资产，以至于炒房被不少人视为稳赚不赔的买卖。但房产价值大，交易环节成本高，只有配合较高的杠杆放大收益，才能获得理想回报，所以历来房产调控都离不开金融调控的配合。除了常规的首付比例、差异化利率等手段，去年以来，房抵贷、经营贷、消费贷等也被多地纳入严监管范畴，比如今年1月，上海银保监局明确要求，辖内银行要倒查半年相关业务，对去年6月以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款全面自查，并首次公开提出拦截机制，而这一政策也被视为上述贷款被收回的大背景。

银保监会主席郭树清日前表示，房地产领域的核心问题还是泡沫比较大，是金融体系最大灰犀牛。

去年疫情期间，为了支持实体经济，不少银行推出了低息的经营贷产品，一些地方则推出了经营贷贴息政策，优惠后的经营贷年利率低至3.8%左右，而房贷利率普遍在5%以上，低息经营贷流入楼市本质上是对公共资源的掠夺。无论是为了控制楼市“灰犀牛”，还是为了金融资源的公平配置，经营贷违规使用的积弊都应该被立

即革除，收回贷款是重要的第一步，但对破坏合约的不诚信行为还应有其他惩戒措施：如享受了优惠利率，当退还这部分优惠；对于违约主体，还应计入征信报告，限制其获得金融支持的能力。当套利者的潜在风险大于潜在收益，套利空间自然也不再存在，经营贷方能真正回归到“经营”本质。