

信用卡涉房交易的监管强度有增无减。

近期，农业银行(港股01288)、平安银行等多家银行相继公告称，为落实国家房地产调控相关政策，信用卡将不能在某些房地产类商户进行交易，主要包括信用卡刷卡购房、装修等，同时部分银行还设定了交易限额。

那么，市场执行如何？

近几日，《国际金融报》记者通过多方采访了解到，北京地区房产中介、售楼处均不支持信用卡购房，中介费则实现限额交易。物业费、房租目前仍支持信用卡交易。

1 银行密集调控

各大银行对信用卡在房地产类商户的交易管控在延续。即便类似的限制以前也存在，今年以来多家银行又进行了调整升级。

据了解，信用卡中与房地产相关的商户代码包括：住宅与商业地产开发（商户类别码1520）、房地产代理和经纪（商户类别码7013）、房地产建筑安装工程（商户类别码1771）、不动产管理（商户类别码6513）、出租等休假类房地产（商户类别码7012）。

银行收紧信用卡涉及房地产交易的方式和力度不一。有的银行全面限制部分房地产商户，若使用信用卡在此类商户进行透支交易时，将导致交易失败；有的银行则设定交易限额。

仅近两个多月期间，就有农业银行、平安银行、招商银行(港股03968)、建设银行(港股00939)、光大银行、兴业银行、渤海银行相继公告称，为落实国家房地产调控相关政策，信用卡将不能在某些房地产类商户进行交易，主要包括信用卡刷卡购房、装修等，同时部分银行还设定了物业费等的交易限额。

以建设银行为例，9月26日，该行公告称，近期对信用卡在部分类别商户的交易进行管控，不得在境内房地产类商户（商户类别码为1520、1771、7013）进行交易。此外，建行信用卡不得在境内理财投资类商户（商户类别码为6012、6051、6211）进行交易。

同时，建设银行还明确，房地产类商户（商户类别码为6513、7012）交易，按客户实施管控：单笔交易金额不得超过3万元，日累计交易金额不得超过5万元，月累计交易金额不得超过5万元，半年累计交易金额不得超过5万元，年累计交易金额不

得超过10万元。

《国际金融报》记者据此咨询了某国有银行信用卡客服人员，该人员明确表示，如果商户类别码为1520、7013、1771的话，是不可以通过信用卡透支消费的。而用信用卡付物业费的话，会有限额。

苏宁金融研究院高级研究员黄大智向《国际金融报》记者指出，银行对于信用卡资金流向的监管一直都存在，近期多家银行密集发布公告，说明对于流向房地产类交易的资金监管更加严格了。其中原因一方面是由于房地产调控政策的趋严，所以对于流入的资金管控要更加严格。另一方面，银行信用卡的风险逐渐暴露，坏账率有所提升，银行也要控制信用卡风险。

《国际金融报》记者此前对主要发卡银行统计发现，截至上半年，除了农业银行、中信银行(港股00998)的信用卡不良率较上年末有所下降，交通银行(港股03328)、招商银行、浦发银行、兴业银行、平安银行的信用卡不良率均上升，且部分银行上升幅度较大。

“坚持‘房住不炒’是国家调控房地产市场的理念，在这种政策下，如果银行信用卡资金流入房地产行业，既会影响房地产调控的效果，也会加大信用卡业务的风险。在目前信用卡业务已经有所提升的情况下，多数银行都会对涉房地产的交易进行限制。”黄大智进一步表示。

2 信用卡购房被叫停

那么，市场上的执行情况又是怎样呢？

近几日，《国际金融报》记者走访多家房产中介和售楼处，对方均表示不接受信用卡刷卡购房。

“不可以刷信用卡，监管账户支持绑定的是储蓄卡，因此可以用储蓄卡支付。”某房产中介购房顾问告诉记者，“购房的首付资金应为自有资金，这方面监管还是比较严格的。”

据记者了解，北京地区的二手房交易需要走资金监管账户。首付款不直接给业主，要先将首付款进行监管，过户后再将首付款解冻给业主。资金监管形式有多种，账户仅支持绑定买卖双方的储蓄卡，且单笔支付不超过1000万元。

新房方面，多家售楼处表示，首付支持转账和刷个人储蓄卡，款项会转到开发商的对公账户，但并不支持信用卡支付。

对于北上广深等一线城市房价来说，首付款动辄两三百万元起步，用信用卡额度补资金缺口似乎是杯水车薪。但在三四线城市或县城，一套房子的首付可能几十万元左右。在前两年，若信用卡额度足够高，有人已经通过信用卡购房。

“2017年我买两套房，首付都是信用卡直接刷开发商的POS机，刷完一张卡，又刷另外一张。什么问题都没有，过后还给提额。但是这种情况只对于之前的风控环境来说是可行的，那时候房贷审批不看信用卡负债，只看信用贷和车贷的负债。”在老家已经购房的张先生表示。

近期准备在京购房的小林向记者表示，在前年和去年，如果首付不够，有的中介都有办法帮贷到款，不管是抵押还是经营贷之类的。中介跟很多金融服务公司和银行有很好的合作。

目前，信用卡购房已经叫停。记者走访过程中了解到，信用卡仍旧支持中介费或物业费、房租的缴纳，不过也已经面临交易限额。

以某房产中介为例，其北京地区二手房代理费和服务费分别为成交总价的2.2%和0.5%。若购买一套500万元的二手房，以2.2%计算，需要支付该房产中介11万元的服务费。

上述房产中介的购房顾问告诉记者，目前支付中介费可以通过现金、POS机刷卡和银行转账，刷信用卡也可以。中介费、交税可以刷信用卡，但也是有额度限制的，一天最多只能刷2万元。

不过，某城商行个贷经理向《国际金融报》记者表示，在房贷审批完毕前大笔刷信用卡却未还可能会影响房贷审核。

“在审核房贷时，为防止信用卡套现付首付，贷款人近一个月内信用卡透支金额超过8万元必须核实，可能要求提供首付款的流水，未还的透支金额会要求其全额还清，严重的可能降额。”该经理表示。

物业费方面，记者咨询多家物业公司，均表示支持信用卡支付物业费。多数业主的物业费在限额范围内，基本不受影响。

租房方面，如果租客与中介交易，可以通过其线上APP，支付宝或者微信绑定信用卡，就可以用信用卡支付房租。

3 高压监管仍在持续

今年以来，银保监会及地方银保监局已多次禁止非涉房信贷资金流入房市。

5月，银保监会发布开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知，明确列出了房地产行业政策相关的各项违法违规行爲，包括个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房等。

8月，银保监会办公厅下发《关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》（下称“《通知》”），针对32个城市的银行机构房地产业务进行重点检查。

检查的一大重点就是非涉房信贷资金被挪用流向房地产领域。具体包括个人综合消费贷款、经营性贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房，以及其他银行信贷资金被违规挪用于房地产领域等。

8月26日，北京银保监局印发《关于加强银行卡风险防控的监管意见》称，辖内商业银行应加强对信用卡大额透支和现金分期业务的资金流向监控，必要时要求客户提供发票等购物凭证，确保个人信用卡透支用于消费领域，不得用于生产经营、购房和投资等非消费领域。

此外，9月份，浙江银保监局印发了《关于进一步规范个人消费贷款有关问题的通知》（以下简称《通知》）。《通知》要求信用卡严格遵循消费定位，除服务“三农”的信用卡外，不得办理用于非消费领域的信用卡，严格专项分期用途管控和交易监测，规范与中介机构合作行为，切实防止套现行为。

在出台监管意见的同时，监管对于违规机构的处罚也毫不手软。比如，9月11日，银保监会官网显示，北京银行因个人消费贷款被挪用于支付购房首付款或投资股权、个别个人商办用房贷款违反房地产调控政策、同业投资通过信托通道违规发放土地储备贷款被北京银保监局责令改正，并给予合计110万元罚款的行政处罚。

10月8日，银保监会浙江监管局公布行政处罚信息显示，中信银行杭州分行、邮储银行(港股01658)杭州分行因资金违规流入楼市等原因共被处以245万元罚款。其中，中信银行杭州分行被处以195万元罚款。

本文源自国际金融报

更多精彩资讯，请来金融界网站(www.jrj.com.cn)