

信用卡买房需要注意哪些风险？

一、部分城市和银行不允许信用卡买房

今年4月，苏州就出台了“房八条”，规定买房首付不能透支信用卡。5月，南京出台金融领域新规，提出密切关注重房地产首付贷、信用卡套现等“负面杠杆”等情况。

同时，有银行根据客户设置了限额。专家表示：许多银行信用卡买房部分不允许做分期，也有银行不允许刷卡买房。多半是出于风险层面的考虑，购房本身需要贷款，那么用信用卡刷首付就相当于加了一层杠杆，部分银行出于安全考虑，不允许这么做。

二、大额刷信用卡买房容易被银行认为是风险交易，影响后续提额

大额刷卡买房，一般房地产商会用封顶POS机。封顶POS机是POS机按费率区分POS机的一种，这种POS机的费率较低，这样就为商家大额交易节省了不少手续费。封顶POS机办理也是有条件限制的，行业有房产，汽车和批发类等大额交易的行业才能办理，一般要求专业市场里面的营业执照才能办理。

因为这种POS机的特殊属性，首先该类消费交易不可累积信用卡积分，也因为在这里机器上刷卡金额普遍更高，所以这一类型的POS机也成了银行重点监控的对象。刷封顶POS机大额反常交易付款，易被银行认为是风险交易行为，以后再申请信用卡提额不易成功。

此外，央行针对银行卡刷卡手续费的收费新规定将于2016年9月6日正式施行。这个政策的出台，刷卡费率将实行借贷分离政策。新版刷卡手续费对房产、汽车、批发行业不再实行贷记卡手续费封顶计费，也就是说以后刷信用卡消费的手续费再也没有封顶收费了。类似新政的出台，或成为信用卡买房的又一个拦路虎。

三、信用卡买房利息高，需了解分期方式

以小编的亲身经历，在刷卡25万元用于买房的过程中，先后用到了广发银行、招商银行、浦发银行、工商银行的信用卡，除了浦发银行曾致电小编建议分期还款之外

，小编均没有收到其他银行关于分期的提示。事实上，部分银行对于信用卡买房一族，不开放分期功能。所以，如果明确想以分期的方式还款的话，需在刷卡前致电银行进行确认。

信用卡分期的利息有多高?仅以农业银行为例，申请12个月分期付款的手续费总共为6.36%，相当于在贷款基准利率基础上，上浮了两成。而且据银行工作人员透露，信用卡刷卡分期，5万元以上审批就已经相当困难了。

在银行和所在城市允许信用卡买房的情况下，如果信用卡的额度不够高，可以尝试先通过电话申请提高固定额度，通不过再申请临时提高信用额度，一般能提高原信用额度的50%，如果希望提得更高，那么必须带上购房合同等资料到银行柜台去审核。

但是需要注意的是，临时额度部分不可以做分期还款，但是可以通过最低还款来缓解资金困难，但是最低还款的息费会高到惊人，每月需多支付欠款的1.7%左右给银行。值得注意的事，在资金不足情况下，一定要按时将最低还款额和利息还上，虽然信用卡借贷没有抵押物，也不牵扯房产证。但是如果经过短信、电话催款仍不还钱，就会变成恶意欠款，银行要通过法律途径追诉。

四、刷信用卡买房难用公积金还，退款难度大

用信用卡刷卡买房很难有公积金还，虽然刷卡之后的负债也是变相贷款买房的一种形式。但是这笔POS机刷掉的金额不足以证明刷信用卡的实际用途就是用来买房，所以在申请使用公积金还款的时候容易遭到拒绝。

此外，用信用卡支付买房首付款，一旦发生退款，退款的时间会比较长。如果退款时间超过了信用卡免息期，则需要自己来先垫付这笔款项资金，压力会比较大。所以说退款很麻烦，想好了再决定。