

继商业银行严控消费贷门槛、防范资金违规流向楼市后，信用卡涉房交易也成为银行重点管控的领域。在去年两度调整信用卡房地产类商户交易规则后，平安银行近日又发文强调加强对房产类商户交易管控。北京商报记者调查发现，农业银行、交通银行等多家银行已对信用卡在房地产类商户消费设置了交易额上限。与此同时，监管部门近期也密集下发文件，将信用卡透支等资金挪用于购房纳入整治重点领域。

信用卡涉房交易设限

平安银行信用卡中心日前发布公告称，为落实房地产调控相关政策，依据相关规定，对房地产类商户设定限制，当持有该行信用卡在此类商户透支消费时，有可能导致交易失败。

据平安银行信用卡中心客服人员介绍称，商家POS机如果是房产类，消费交易不一定成功，有可能会失败。目前房产类商户进行交易时，单月（自然月）不得超过1万元，全年（自然年）不得超过10万元。

事实上，平安银行去年已经两度调整房产类信用卡规则，包括调整信用卡在境内房地产类商户进行交易时的限额、将房地产类交易计入最低还款额等。具体来看，2018年6月，该行宣布，该行信用卡在境内房地产类商户进行交易时，单月（自然月）交易限额由3万元（含）调整为1万元（含），全年（自然年）累计限额10万元（含）保持不变，同时特别强调境外不可进行房地产类交易。相隔两月之后，平安银行又发文称，自2018年10月26日起，使用该行信用卡进行房地产类交易（本金、费用、利息）全额计入最低还款额。

除平安银行外，农业银行、交通银行、渤海银行、中原银行、华融湘江银行等多家银行此前也相继调整了信用卡房地产类商户额度。例如，农业银行去年4月将信用卡境内房地产类商户交易额从日累计消费5万元下调至3万元；渤海银行去年12月表示，信用卡境内房地产类商户的单笔交易不得超过1万元，账单月不得超过3万元；境内房地产类商户（商户类别码为1520）禁止交易。

遏制信用卡透支购房

分析人士指出，对于银行限制信用卡在房地产类商户交易金额的主要原因就是防范用户借道信用卡炒房、凑首付。麻袋研究院高级研究员苏筱芮表示，根据监管要求，购房的首付资金应当为自有资金，因此，非自有资金的消费贷、过桥贷等各类产品均被禁止。而使用信用卡透支支付购房款，实际上具有首付贷的性质。

与下调信用卡地产类商户交易限额相对的是，建设银行、民生银行等多家银行已不支持本行信用卡在房地产类商户交易。例如，民生银行此前曾公告强调，该行信用卡透支额度及预借现金获得的资金仅能用于合理的个人或家庭消费，不得用于购房等非消费领域。而建设银行2017年就宣布，通过该行预借现金获得的资金只能用于消费领域，不得用于购房等非消费领域。如发现客户在监管禁止领域违规使用预借现金的情况，该行将采取相应管控处置措施。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，信用卡在房地产类商户消费，除了购房，也有可能是租房或支付中介费等，因此需要区别对待。不过，严跃进也补充道，银行频繁发文也带有强管控的导向，是从“房住不炒”的管控基调引申过来的，说明银行在加强了个人经营贷、消费贷等业务的管理后，对可能出现资金挪用风险的其他环节也保持高度关注，避免出现资金违规进入楼市的行为。

一位业内人士分析，银行收紧信用卡在房地产类商户交易限额最主要的原因就是怕用户借道信用卡炒房、凑首付。“虽然信用卡少则几万元、多则几十万元的额度对于一二线城市买房来说杯水车薪，但现在很多三四线城市，总价几十万元的房子，用多张信用卡是可能做到炒房的。”而北京商报记者在此前的探访中也发现，在一些总价较低的商住房楼盘，售楼人员仍在建议通过大额信用卡的方式支付购房款。

也正是基于存在信用卡透支购房的隐患，监管已经重点对相关行为进行处罚。根据8月9日行政处罚信息，广发银行深圳分行因个人综合消费贷款资金、信用卡透支资金违规挪用于购房或支付相关费用的问题被深圳银保监局罚款40万元。8月13日，农业银行深圳分行被深圳银保监局罚款80万元，其中一项违规案由包括信用卡透支资金流向房地产市场。

监管力度加码

事实上，监管对于个人消费性质贷款的用途一直严格要求，并密集下发文件严查资金违规流入房地产市场。今年5月，银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》，就强调个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房等为整治重点领域。

8月初，银保监会办公厅发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作。此次专项检查严厉查处个人综合消费贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房等违法违规行为。

虽然监管明令禁止，银行也多次发文控制信用卡房产类交易并出台限额规定，但是信用卡尤其是大额信用卡已成为银行的重要产品类型，如果客户以现金形式取出授

信额度，银行是很难追踪其具体资金流向的。

对此，苏筱芮分析指出，银行对于大额授信类、贷款类产品，应当明确资金用途和实际流向，必要时要求用户提供相应证据材料。对于监管而言，需要加强对金融机构的定期抽查以及穿透式管理，对于在违规贷款项目中伪造、编造关键材料或收受好处费的相关责任人、关联方等予以严厉处罚。

严跃进则指出，对于此类透支现象，应强调类似临时性的透支概念，而不是用于支付一些大额的交易。类似物业费等合理的消费，其实还是可以给予支持。另外，对于超过1万元的消费，要加强资金用途监管。