

近日，平安银行发布公告称，将对该行信用卡涉房类交易进行风险管控。“我行信用卡在境内房地产类商户进行交易时，单月人民币交易金额不可超过3万元，全年累计不可超过10万元，且境外不可进行房地产类交易。”平安银行称。

继首付贷、消费贷资金违规进入楼市遭严打后，额度相对较低的信用卡涉房类交易也开始进入风险管控范围。据记者了解，此前，大部分银行对于信用卡支付购房款只有信用额度限制，并没有设置月度或年度限额。而随着监管政策的升级，信用卡进行房地产类交易的管控或将越来越严格。

### 银行机构与监管层形成合力

事实上，平安银行并非首家提出对信用卡涉房类交易进行管控的商业银行。早在今年8月16日，农业银行便发布公告称，该行信用卡在房地产类商户的日累计交易金额不得超过5万元，月度和季度累计交易金额均不得超过10万元，年累计交易金额不得超过20万元。同时，该行信用卡在房地产类商户的交易不得办理消费分期与账单分期。

业内人士认为，银行信用卡的主要功能定位于高频小额消费贷款，而在房地产类商户消费，甚至利用信用卡套现支付购房款的行为，则背离了信用卡功能的设计初衷。上述两家银行对信用卡涉房类交易进行管控，一方面是为了满足监管要求，对房地产投机行为起到一定的抑制作用；另一方面，也是对信用卡高频小额消费贷款功能的强调。

值得关注的是，前两个月，多地银监局已启动针对个人消费贷和经营贷资金违规进入房地产市场等乱象的排查和打击，多家银行机构也开始加大力度遏制个人消费贷款、信用卡透支资金绕道用于支付购房首付款以及住房消费。银行机构与监管层针对资金违规进入楼市正在形成严控合力。

继9月份以来江苏（南京）、北京、广东（深圳、广州）、浙江（台州）、江西（南昌）等地监管部门先后发文要求严查消费贷之后，近日，人民银行重庆营管部、重庆银监局下发通知，要求各银行业金融机构报送的个人消费贷款的额度起点为授信金额20万元、信用卡单笔消费10万元。此外，重庆监管当局将严查银行业金融机构与第三方机构的合作。

据银行业内部人士透露，目前，多家银行正在通过多种方式对已贷出的消费贷款进行再核实和查验。对于一般金额的客户，会通过贷款用途凭证查验、贷后回访等手段，监测资金支付是否合规；对于金额较大的消费贷款，银行还可能约见或走访借

款人、收集相应的资金使用凭证，对贷款资金使用情况进行贷后抽查，如发现消费贷款资金被违规挪用进入股市、楼市等情况，银行将立即联系借款人告知其存在违约行为，并要求提前收回贷款。

## 消费贷、信用卡透支成重点监管对象

国庆长假前，银监会审慎规制局局长肖远企在银监会通报落实金融工作会议精神、防范银行业风险情况时表示，严厉打击首付贷，严查挪用消费贷款资金，防范房地产泡沫风险。

为何消费贷、信用卡透支成为新一轮调控的重点关注对象？上海易居房地产研究院研究报告显示，自今年5月份以来，全国多个地区存在消费贷款“异常增加”现象，其中，广东、福建、江苏、上海、四川、河北等地区月度新增个人消费贷款明显攀升，且明显攀升的短期消费贷款中，至少有3000亿元可能流入房地产行业。严查违规贷款流入楼市，体现了政府调控楼市的决心和信心。

那么，未来是否还会有其他银行对信用卡涉房类交易作出限额规定？业内人士预计，为满足监管要求、防范信用卡透支资金进入房地产市场的风险，不排除随后将有更多银行出台限额措施的可能性。

不过，银行业人士坦言，即便银行出台限额规定，借款人仍可能会通过使用多张信用卡套现支付房贷首付，银行对贷款目的的审查和监控仍是关键。“银行在审批贷款时，借款人必须要提供资金用途，说明贷款目的，比如要去旅游，就需如实告知银行。在此过程中，银行需进行审查，核实客户是否真实地去旅游。如果没有把钱用在旅游，而是用在其他方面，就已经违反了贷款管理规定。”肖远企说。

然而，完全识别贷款人的真实意图或者完全掌控贷后资金流向的难度很大。我爱卡网主编董峥在接受本报记者采访时表示：“对于信用卡现金贷，客户把资金取现后，对于银行来说就很难再识别资金用途。除非贷款客户直接从自己的贷款账户将资金转账或刷卡到某个房地产开发商账户的情况，则较易监控。”

值得一提的是，银监会9月中下旬陆续公布的行政处罚案例中，因个人贷款资金挪用被处罚的银行不在少数。专家预计，个人消费贷等业务的结构与增速，将是监管部门接下来的核查重点。

## 居民部门高杠杆仍需关注

海通证券首席经济学家姜超称，近3年，我国居民部门杠杆增加约20万亿元，居民部门总负债已达42万亿元，居民负债占居民收入的比重超过90%。

中国社科院国家金融与发展实验室、国家资产负债表研究中心最新发布的《二季度中国去杠杆进程报告》显示，需警惕短期消费信贷变相成为房贷所产生的风险。

对此，专家分析认为，由于消费贷款与按揭贷款的性质有所不同，其利率与风险也相应高于按揭贷款，目前，不少消费贷是通过向用户提供现金贷款的形式投放的，特别是无担保、无抵押的信用贷款放大了未来可能的违约概率，由此带来的潜在风险应引起监管当局的重视。

不过，在中信证券分析师章立聪看来，对消费贷的重点整治将导致房地产市场短期内流入资金减少。此外，从长期来看，我国居民部门杠杆在经历快速增长后，继续增加的空间并不大。

记者了解到，结合目前限购、限售、限贷、限自持等楼市调控政策以及大力发展住房租赁市场等措施，我国目前已经从供给端（生产）、流通端（交易）、需求端（消费）全面布局，多角度入手，筑起一道打击炒房、严防楼市泡沫的坚固防线。

“消费金融是银行的重要业务，各家银行非常重视，且今年消费贷款增速比较快。”肖远企表示，监管部门鼓励居民将消费贷用于大宗耐用品、教育、旅游等方面的支出，进一步提高居民的生活水平，但同时，也应防止居民杠杆过快上升，更不能助长某些领域，尤其是房地产领域的泡沫。