

中新经纬客户端10月12日电(魏薇)“首付不够，刷卡来凑”，是不少买房族凑首付的一大“利器”，而该方法将买房人的资金杠杆放大，也加重了购房人的还款负担。据媒体报道称，近期，多家银行收紧房地产类商户刷卡，有的银行是限制额度、有的是禁止交易。

经梳理，其中与持卡人相关的业务主要包括：购房、二手房中介费、租房和物业费。目前，上述信用卡涉房业务情况如何？首付还能刷信用卡吗？交中介费、物业费和租金是否可以刷信用卡？

买房：换个POS机刷卡套现

中新经纬客户端询问多家中介公司和售楼处，均表示不接受信用卡刷卡购房。“不可以刷信用卡买房，售楼处都不接受信用卡刷卡支付，而且去银行付首付时，银行会审查首付的资金来源。”某房产中介小君告诉中新经纬客户端。

“不过想刷信用卡总归有办法，就是操作技巧高点儿。”小君表示。

据了解，每台POS机都会有一个特定的商家编码，从而分辨各个POS机，各类商户有自己专门的代码，其中有4位数字是行业代码。信用卡中与房地产相关的商户代码为：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)、出租等休闲类房地产(商户类别码7012)。在上述类别的POS机上刷卡受限或禁止交易。

小君称，在该中介店内就有POS机，商户代码不是地产类，这样就可以把信用卡里的钱套出来，只要交点手续费就可以。不过，购房人的名字不能是持卡人，如果是夫妻双方，则需要离婚，以另一个人的身份购买。

“虽然这种做法可行，但是购房风险太高，并不推荐。”小君强调，即使将信用卡里的钱刷出来了，只要在持卡人名下买房或者办理房贷，这些钱都算负债，在办理贷款时银行看到多张信用卡都有欠款，一定会怀疑你的还款能力；并且刷卡日期和购房日期相近，银行也会怀疑信用卡资金用来做首付，现在监管非常严格，贷款很可能被拒绝。

中介费：刷信用卡支付或影响批贷

据媒体报道称，除了限制购买商品房的，支付中介费也可能受到限制。其中，招商银行、光大银行、兴业银行、建设银行的信用卡不得在部分房地产类商户进行交易，

就包括了房地产代理和经纪类商户。也有银行该类商户交易进行限额，单笔从1万元至3万元不等。

在北上广深等一线城市，买房不仅要付出几百万总房款，购买二手房还要付出一笔不小的中介费。据了解，目前北京地区二手房中介费在2%-2.7%不等。若购买一套500万元的二手房，以2%中介费计算，需要支付中介公司10万元中介费。

中新经纬客户端咨询多家地产中介公司，目前支付中介费可以刷信用卡支付。某房产中介小董表示，此前，多数银行的信用卡在房地产代理和经纪类的单笔上限为10万元，基本可以满足总房款在500万元以下的购房者的需求。

小董说，他所在的中介公司还并未收到银行通知额度降低，不过即使某些银行降低了额度或者禁止交易，也可以通过刷其他银行的信用卡、或者刷多张信用卡来解决。

“但是，我们不建议客户使用信用卡支付中介费，在批贷之前尽量少用信用卡，因为大额刷信用卡可能会影响贷款审核资质。”小董强调。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬客户端表示，银行对中介费刷信用卡限额是合理的，因为中介费涉及到房屋买卖，也和房屋成交总价挂钩，限制中介费对炒房也会形成一定打击。

物业费、房租刷信用卡影响有限

不少人在缴纳房租和物业费时，也会选择使用信用卡支付。据21世纪经济报道，信用卡刷卡缴纳物业费和分时分租(出租房)等被限额交易，单笔不超过1.5万或3万元。招商银行、建设银行、农业银行、平安银行等多家银行均发布相关公告。

中新经纬客户端咨询多家物业公司，均表示可以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，一位自如管家告诉中新经纬客户端，租客与中介公司交易，可以通过线上APP，只需要通过支付宝或者微信绑定信用卡，就可以用信用卡支付房租。

严跃进认为，对出租房和物业费刷信用卡进行限制，属于比较严厉的措施。因为房租、中介费和炒房不同，属于日常消费；尤其是物业费，只属于家庭消费的一个支出，处于边缘地带。

“目前，POS机管理不严格，有些POS机名义是物业公司的，但实际上是房地产公

司。”新网银行首席研究员、国家金融与发展实验室特聘研究员董希淼对中新经纬客户端表示，今年以来，我国部分地区楼市出现“小阳春”，这其中，与信贷资金违规流入存在一定关系。

“个人消费信贷资金流入楼市，一方面偏离‘房住不炒’要求，影响房地产调控效果；另一方面放大居民部门杠杆，积聚了金融风险。国家金融与发展实验室发布的报告也显示，2019年第二季度我国居民部门杠杆率达55.3%，半年累计上升2.1个百分点。因此，监管部门重申相关政策要求，采取措施堵住政策漏洞，是及时和必要的。”董希望强调。

严跃进表示，这次银行收紧房地产类商户刷卡也说明比较严格的政策导向，使得刷信用卡支付变得没有意义，也能够减少一些资金违规流入房地产市场的冲动，使得信用卡金融风险得到防范，也使与房地产有关的金融风险得到控制。

董希淼建议，商业银行要合理核定信用卡额度，尽量减少多头授信，严控过度授信，从源头上降低客户特别是年轻客户过度透支的可能。比如，应严格落实“刚性扣减”要求，在给信用卡持卡人授信额度时，扣除在其他银行已获得的额度。(中新经纬APP)

(应受访者要求，文中小君、小董均为化名)

中新经纬版权所有，未经书面授权，任何单位及个人不得转载、摘编或以其它方式使用。