



房地产开发投资增21.1%，商品房销售面积增38%，住宅销售额大增65.2%。

昨日，国家统计局发布的今年前4月房地产开发和销售情况数据都指向了一个猜测：中国房地产市场正在缓慢复苏。

(新华网)

# 天灾毁房，贷款还要还吗？

法理：债权债务关系仍在

情理：可以酌情变通处理

□记者 黄兰芬

“人生最痛苦的事是房子没了还得还贷”。雅安地震后，关于地震中倒塌房子的房贷问题被摆在大众面前。在一部分人看来，房子被震塌仍需还贷是依法办事。而有人认为，在失去居所同时，还要为已成为废墟的房子还贷，这样有些不近人情。



## A 还贷争议：房子塌了，继续月供不合理

在地震中倒塌的房子是否需要还贷引发了一系列的争议。

有很多市民认为，遭遇不可抗力，贷款合同应该因此中止。而我国多地一些银行表示，在面临地震、海啸等不可抗力灾害时，债务关系依旧存在，有合同法律约束，偿还清贷款是理所当然。

对于地震中倒塌的房子仍需继续还贷，我市很多市民表示不理解。有人称：“虽然地震

几率十分小，但是带来的却是灭顶之灾。在地震中失去住所，承受心理上的伤痛不说还要还贷款，这似乎太没人情味。”

市民疑惑和业界争论的重点是：房子是抵押给银行的抵押物，抵押物灭失是否会导致债权债务关系的中止，也就是贷款合同中止。

我市有律师表示，从法律条文看，即使房子倒塌了，抵押物灭失了，借款人与银行的债权债务关系依旧存在，房贷还得还。另外还需要注意的，借款人如果拒绝还贷，会在征信系统中留下信用污点，影响以后向银行借款。

## B 银行观点：债务仍在，可酌情变通处理

对地震倒塌的房屋贷款，银行会做何种处理？记者采访了我市的一些银行。

多数银行工作人员没有进行正面的回答。有银行工作人员说：“在咸宁还没有遇到这种情况，不好回答。而省行也没在下发的文件中专门提到‘遭受地震的房子，房贷能特殊处理’。”该工作人员还说：“地方二级银行权限很小，遇到很多问题需要通过上级核审批之后，银行才能开始执行。”

银行按章程办事无可厚非，但遇到特殊情况他们也会“变通”。据了解，我市通城县2011年遭遇水灾，银行就做出“应急”安排。一些银行对于受灾严重的企业，提供宽松政策：延长还款期限，不做罚息等。

市银监局办公室工作人员表示，雅安地震后，央行、银监会及多家银行紧急发布了支持灾区的各项金融服务措施，如果咸宁遇到地震，相信国家、有关部门、金融机构会迅速做出紧急处理，给予政策倾斜和服务便利。他还告诉记者：“像雅安遭遇地震这种情况，撤销房贷合同非常复杂。一些撤销合同的理由必须合情合理，还要经过政府和财政部门同意。”

## C 业主疑问：天灾毁房，开发商是否背责？

有不少市民问，地震中房屋倒塌开发商是否背责？

有律师回答，如果开发商盖的房屋存在质量问题，因为地震出现了倒塌，那么购房者就有权利追诉开发商的责任。

因开发商的原因，而非地震的原因造成房屋倒塌的，造成的损失应该由开发商完全承担，购房者拥有绝对的权力要求解除合同并赔偿损失，然后可顺利成章地申请解除房屋贷款合同。

因为根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》规定，因商品房买卖合同解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

先与开发商解除房屋买卖合同，再与银行解除贷款合同。这样一来，购房人就不必再背负贷款负担。

## 相关链接

### 发挥保险在巨灾中的功效

如果发生像地震这种不可抗力造成的房产损失，个体如何降低风险？

很多人第一时间想到的是保险。温泉一家保险公司客户服务部负责人介绍：“家庭财产保险中，地震、军事冲突是免责的，不予赔偿。家庭财产保险范围包括冰灾、雪灾、泥石流、雷击、火灾等自然灾害。”该负责人还表示，从目前受理的家庭财产保险的人群来看，投保的城市居住寥寥无几，即使保险公司推出专门针对地震的房屋保险，投保个人也会很少。

有保险人士告诉记者，咸宁现有保险产品中，大多数不对地震灾害理赔。目前，国家一些地方试行推出巨灾保险，保障人们因为地震等巨大灾害受损的人生财产利益。还有一些地方推出专门的地震险种。

有业内人士表示，遇到地震这样的情况，银行没有能力管理这种巨灾风险，对于个人来说，预防风险最好的办法是购买相应保险来保障。而由于我国的保险行业起步晚，现在一些灾难发生时，难免保险机制缺位。因此，相关部门应该尽量的完善各项机制，让保险在地震灾害中发挥更多的功效。

**嘉宝丽装饰**  
更快更好更省



**嘉宝丽装饰**  
金五星工程保障  
携手香城都市报全程监督  
香城都市报 jiaobolizhuangshi

### 5月18日 明星设计团队户型规划会

涵盖监狱馨园等小区户型多个设计方案  
明星设计师团队一对一专业定制服务  
精湛标准样板间公开参观  
装修优惠大放送，先到先得

公司地址：长安大道福星城168号 服务热线：8180222

嘉宝丽携手香城都市报  
全程高品质保障

全行业一站式服务  
重在质保工艺

省时、省力、更省心

五大特权  
五大用心服务

嘉宝丽向消费者承诺

