



您的位置：首页 - 易宪容

新司法解释对住房信贷影响不容小视(2004年12月30日)

文章作者：

由最高人民法院出台的《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(以下简称《规定》)将在2005年1月1日实施。该《规定》明确表示：“被执行人及其所抚养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或抵债。”对于该项司法解释，如果在住房还没有市场化以及个人住房信贷不发达的情况下，可能不会引起多少人的注意，甚至于人们还会对此司法解释十分赞许。

因此，该司法解释完全体现了以人为本的精神，即个人的生存权优先于债务偿还。

但是在个人住房消费信贷十分发达的今天，房地产业的发展完全是个人住房消费信贷的结果。就最近的统计情况来看，国内个人住房消费贷款余额估计达近2万亿元。如果设定抵押的住房在个人违约时，银行无法以其为抵押物来执行，那么各金融机构是否再做这种住房抵押贷款是十分值得怀疑的。银行不做住房抵押贷款，既会影响房地产业的发展，也可能影响个人的住房消费。《规定》看上去是一件小事，但实际上如果该《规定》真的严格履行，其影响与结果则是大事了。

目前该《规定》的司法解释已经引起了国内各银行广泛的关注，而且有些银行的总行已经向下面的分行下发了通知，要求下属分行针对2005年开始实行的司法解释后可能出现的局面，对现在已经具备执行条件的房屋尽快实施拍卖式或者抵债，对已经提起诉讼的，要争取尽快地结案进入执行程序。

正是针对这种司法解释，一些银行不仅收紧了个人住房消费信贷的条件，也对这些条件增加附加条款。甚至于有银行早就明确表示，在执行这种司法解释之后，如果相关的房贷案件增加，那么对个人房贷政策就可能收缩，对贷款人的审查会更加严格。

如果从个人的生存权的角度来说，该《规定》的司法解释是对“以人为本”的科学发展的细化。因为住房既是一般的商品，也是人们生存的必需品。司法解释就从后一意义上给出住房的内在规定性，这也是我们社会司法公正的体现。

但是，任何法律可以在一个方面给出它的规定性，但另一方面可能具有不完备性。这样就可能有人故意利用这种不完备性为个人谋利。也就是说，《规定》的司法解释对住房的商品属性方面的规定是不完备的，而这种不完备性就可能成为有人谋利的工具。

因为，就《规定》的司法解释来说，它是假定该社会中的个人信贷主体都是讲信用的、理性的，个人信贷违约的发生并不在于个人主观问题，而是外在客观的结果，或是突发事件，或是不可预见的事件。但国内不仅信用观念十分缺失，而且不少人甚至利用这种信用缺失去掠夺国家及个人之财富。

因此，根据《规定》的司法解释，如果一个人不讲信用，或要骗银行的钱，他就可能以必需住房为借口而不还房贷。特别是如果这些人与房地产市场的中介机构合谋时(如目前不少律师出具的关于购房时个人的收入水平证明，购房者购买多少价格房，律师就能够出具多少收入水平的证明)，那么这种人向银行贷款购买多处住房而不还贷的事情就可能发生。

如果这样的事件频繁地出现，银行为了降低风险，收紧个人住房消费信贷的可能性随时会发生。这就是目前国内银行对司法解释十分关注的原因所在。

同时，由于目前国内处于经济上升时期，房价会持续地上升，个人的失业机会也不大。抵押的住房在银行看来风险不会太高，但如果国内的经济从一个上升时期进入一个下降周期时，那么不仅房价会下跌，而且个人失业机会会增多，工资水平会下降。在这种情况下，一定会有更多的人以必需住房为借口而不还房贷，从而使银行的房贷风险大增。银行正是出自这样考虑，收紧个人住房消费信贷也就必然。如果银行个人住房消费信贷收紧，不仅会影响到整个房贷政策的变化，也会影响到整个个人的住房消费信贷，影响整个房地产业与国家经济的发展。根据上述的意义，该《规定》的现行司法解释对社会经济的影响决不可低估。

文章出处：《新京报》

[推荐朋友] [关闭窗口] [回到顶部]

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所