

# 学习简报

(第 2 期)

十堰住房公积金中心郟阳办事处

2023 年 3 月 27 日

**本期主题：**二手房公积金个人住房贷款

**案例事实：**区税务局职工唐正强 3 月 2 日购买位于郟阳新天地小区的二手房一套，不动产权证书上权利人为常海燕及其前夫吴某，常海燕提供的离婚协议表明此房离婚后由常海燕单独所有，在办理二手房产权过户时，不动产中心要求对其前夫遗产进行公证，公证后房屋属于常海燕及其儿子吴宝齐共有，存量房买卖合同上房屋出卖人是常海燕、吴宝齐。3 月 9 日，唐正强申请办理二手房公积金贷款，卖方常海燕到场，吴宝齐未到场。

**业务疑点：**办理二手房公积金贷款，是否所有的房屋出售人都要到场签字，因特殊原因不能到场的该如何处理。

## 分析说明：

二手房公积金贷款办理政策依据：

2021年7月，中心印发《十堰住房公积金个人住房贷款操作指南的通知》中第一章第二条：标明了贷款对象：是参加公积金制度的职工。第七章标明了二手房公积金贷款所需证明材料：房屋出售人身份证原件、结婚证（如有）。

住房和城乡建设部 财政部 人民银行 公安部《关于住房公积金管理若干问题的指导意见》（建金管[2005]5号）第十六条“贷款资金应划入售房单位（售房人）或者建房、修房承担方在银行开设的账户内，不得直接划入借款人账户或者现金支付给借款人。”

《中华人民共和国民法典》第二百零九条，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力。

国务院办公厅印发《全国深化“放管服”改革优化营商环境电视电话会议重点任务分工方案》中“放管服要服出便利、服出实惠。在更大范围实现“一网通办”，允许企业和群众自主选择线上或线下办理方式，并加强对老年人、残疾人等群体的引导和服务。优化水电气暖网等公用事业和公证、医疗等领域服务。推动政务服务“跨省通办”，大力推行“一件事一次办”。

综合以上文件，有明确指出二手房公积金贷款

受理的过程中，需要出售人提供身份证原件。在个人借款合同中的“借款人委托转账付款、扣收贷款本息授权书”里涉及到存量房卖方收款人签字。

本案例中的买方唐正强，是区税务局在职在编员工，具有稳定收入，信用良好，无未结清的住房公积金贷款，无影响住房公积金贷款偿还能力的其他债务。经不动产中心和税务系统验证，此次二手房买卖真实，合法，首付不低于规定比例，符合发放贷款的条件。

卖方常海燕提供的离婚协议上写明与其前夫吴某离婚后，房子归女方所有，经不动产中心查询，房屋产权并未办理变更，依据民法典规定“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力”

在办理二手房买卖合同备案时仍需对其前夫所有的份额做遗产公证，双方共同的儿子吴宝齐为顺位继承人，继承了其父吴某的部分产权份额，与其母亲常海燕为产权共有人。在二手房买卖合同的出售方为：常海燕、吴宝齐。

考虑到离婚协议可能涉及到产权纠纷，且有公证处出具的遗产公证书，备案的二手房买卖合同上出售人也是常海燕、吴宝齐，故办理公积金贷款时需要买房唐正强签字后，卖方常海燕、吴宝齐也需要到场签字授权借款资金转入账户。

在本案例中，吴宝齐因故不能到场签字确认，为深化“放管服”改革,优化营商环境，让客户少跑路，提升服务质效，

考虑到存量房买卖合同上有吴宝齐签字，能确认吴宝齐已知晓并同意房屋买卖等事实，为确保其权益不受损，要求其提供授权委托书，委托其母亲常海燕办理，同意将贷款资金发放到常海燕名下即可，常海燕为产权人之一，作为此笔二手房公积金贷款收款人，符合将贷款资金划入售房单位在银行开设的账户内的政策要求。

**处理结果：** 容缺受理。详细告知常海燕，需补齐吴宝齐的签字授权委托书，此业务先容缺受理。