



中山市住房公积金管理中心关于印发《中山市住房公积金贷款购买法拍房操作细则》的通知

中房金通〔2025〕2号 中房金规字〔2025〕1号

各有关单位：

《中山市住房公积金贷款购买法拍房操作细则》业经中山市住房公积金管理委员会审议通过，现予以印发，请遵照执行。

中山市住房公积金管理中心

2025年2月14日

中山市住房公积金贷款购买法拍房操作细则

为更好满足刚性和改善型住房需求，进一步降低法拍房交易成本，减轻购房人资金压力，根据《住房公积金管理条例》《中山市住房公积金个人住房贷款实施细则》等有关文件规定，结合我市实际，制定本细则。

第一条 本细则所称住房公积金贷款购买法拍房（以下简称法拍房公积金贷款），是指符合我市住房公积金个人住房贷款（以下简称公积金贷款）条件的买受人，通过中山市两级人民法院组织的司法拍卖活动购买我市行政区域内产权清晰的房产（以下简称法拍房），可申请办理



住房公积金贷款。

第二条 申请对象

申请对象须同时符合以下条件：

- （一）申请人为法拍房买受人，配偶可作为共同申请人；
- （二）申请人、共同申请人符合我市现行公积金贷款申请条件。

第三条 申请条件

申请人竞拍的房产除须符合我市现行公积金贷款要求外，还应同时符合以下条件：

- （一）房产楼龄在 10 年（含）内；
- （二）原业主已取得不动产权证书；
- （三）不存在设立居住权、租赁权等无法腾退的情形；
- （四）纳入人民法院指定的拍卖平台或渠道进行公示；
- （五）属于自然人名下的房产；
- （六）房屋土地使用权应为出让方式取得。

第四条 贷款额度、贷款比例、年限及利率按照我市现行二手房公积金贷款规定执行，其中贷款额度以拍卖成交价与房屋评估价的孰低值作为计算基数。

第五条 贷款模式及办理流程

（一）办妥正式抵押登记后发放贷款

申请人在竞拍成功后通过自筹资金并按照法院要求交齐全部拍卖款，且已取得不动产权证书的，在不动产权证书出证之日起2个月内，可申请法拍房公积金贷款。市公积金中心审批，并由银行办妥正式抵押登记后将贷款资金发放至指定账户。

1. 办理流程

竞拍前申请人预申请-申请人取得法拍房不动产权证书-申请人办理



资格认证-申请人提供贷款申请材料-贷款额度审核-办理贷款抵押担保-贷款发放审核-发放贷款

2. 资金划拨

本模式下的贷款资金划转至指定账户，指定账户为经中山市的公证处认定的监管账户。

(二) 落实阶段性保证担保后发放贷款

申请人竞拍成功并取得拍卖成交确认书，可在法拍房过户前申请法拍房公积金贷款（仅限商业和公积金组合贷款）。对于申请人完成首付款支付到法院指定账户，且已落实阶段性保证担保的，市公积金中心审批并发放贷款资金到法院指定账户。

1. 办理流程

竞拍前银行预审核-申请人办理资格认证-申请人提供贷款申请材料-贷款额度审核-贷款发放审核-发放贷款-法院出具执行裁定等文书-申请人办理过户及房产登记手续-银行办理抵押登记并上传相关材料到公积金系统

2. 阶段性保证担保

提供的阶段性保证担保须属贷款银行认可的有效性担保。

(1) 阶段性保证担保期限

自贷款发放之日起至申请人所购房产办妥不动产权证书和正式抵押登记为止。

(2) 阶段性保证担保方式

①担保机构提供担保。符合贷款银行准入要求的担保机构提供阶段性担保，出具不可撤销的担保保证函件。具体担保机构要求按各贷款银行规定执行。银行阶段性担保需覆盖商业和公积金组合贷款中公积金贷款部分。



②质押。申请人以不少于贷款金额的资金作为质押，且质押物符合贷款银行要求。

3. 其他要求

(1) 本贷款模式下的法拍房住房公积金贷款，须为商业和公积金组合贷款；

(2) 已支付的首付款比例须符合二手房首付款比例要求。

(三) 法拍房商转公贷款

申请人在我市行政区域范围内通过司法拍卖途径购房并办理商业贷款，已取得不动产权证书且办妥正式抵押登记（商业贷款抵押登记）的，在商业贷款发放之日起2个月内，可申请法拍房公积金贷款偿还部分原商业贷款。

1. 办理程序

申请人办理法拍房商业贷款-申请人取得原商业贷款银行同意-申请人办理资格认证-申请人提供贷款申请资料-贷款额度审核-办理贷款抵押担保-贷款发放审核-发放贷款

2. 其他要求

(1) 申请人在法拍房商业贷款发放前，须取得商业贷款银行同意办理法拍房商转公贷款，商业贷款银行出具《法拍房商转公贷款同意书》；

(2) 法拍房商业贷款银行须为住房公积金贷款业务受委托银行，且办理法拍房商转公贷款的银行须为原商业贷款银行；

(3) 法拍房商转公贷款金额不高于原法拍房商业贷款余额的7成；

(4) 法拍房商转公贷款不受《中山市住房公积金商转公贷款操作细则》第三条第（二）款中原商业贷款已正常还款一年以上的限制；

(5) 法拍房商转公贷款遵循本细则及《中山市住房公积金商转公贷款操作细则》要求，两者不一致的以本细则为准。



第六条 本细则未尽事宜，按我市现行住房公积金贷款管理相关政策规定执行。

第七条 本细则由中山市住房公积金管理中心负责解释。

第八条 本细则发布之日起实施，有效期为5年。