东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市共有产权住房运营管理实施细则》的通知

东住建规〔2025〕14号

市直有关单位，各镇街（园区）住房城乡建设部门：

《东莞市共有产权住房运营管理实施细则》业经市人民政府同意，现予以印发，请遵照执行。

东莞市住房和城乡建设局

2025年12月19日

东莞市共有产权住房运营管理实施细则

第一章　总则

第一条　根据《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银监会关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条　本细则适用于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗和松山湖等三限房试点项目，或经市政府批准按照《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》建设的其他三限房项目，以及作为共有产权住房配售的配建安居房房源。

第三条　市住房城乡建设局负责全市共有产权住房的组织实施工作。

市税务局负责做好共有产权住房税费缴纳的解释工作和征收管理。

市不动产登记中心负责申请人的住房信息核查和共有产权住房产权登记。

市人力资源社会保障局、市住房公积金管理中心、市政府物业管理中心等部门按照职责分工做好共有产权住房相关工作。

东莞实业投资控股集团有限公司（或其下属全资公司）以及房源属地政府批准的其他相关企业作为政府指定的代持机构，接受政府委托，负责共有产权住房的资产档案管理、销售合同签订、销售款收取、日常使用管理等工作。

镇街（园区）住房城乡建设局（城市建设局）（以下简称“镇街（园区）住建部门”）负责属地共有产权住房具体分配方案的制定、公告发布和购房资格审核，会同代持机构组织房源分配和监督供后管理，建立管理台账、保障档案等工作。

第二章　审核配售

第四条　共有产权住房配售工作由各镇街（园区）住建部门（或接收单位）牵头、代持机构配合实施。

第五条　销售对象及阶段

（一）第一阶段配售范围及申购条件

首次销售时，三限房在项目所在镇街（园区）进行销售；配建安居房以共有产权住房形式配售的，其中市属配建安居房在全市范围进行配售，镇属配建安居房在项目所在镇街（园区）进行配售。

承购人应同时符合以下基本条件：

1.承购人及其配偶（若有）、共同生活子女（若有）在我市无自有产权住房（以不动产信息查询结果为准），且申购前1年内在东莞市没有住房转移登记记录。

2.近期需在销售区域连续缴纳养老保险6个月或以上（包括机关事业单位养老保险、企业职工基本养老保险、城乡居民基本养老保险）。

3.具备以下条件之一：大专或以上学历，中级工或以上职业技能，助理级或以上职称，具有本市户籍10年及以上。

（二）第二阶段配售范围及申购条件

共有产权住房经过第一阶段销售后仍有剩余房源的，配售单位可以面向全市启动第二阶段销售，具体销售条件如下：

承购人应同时符合以下基本条件：

1.承购人及其配偶（若有）、共同生活子女（若有）在我市无自有产权住房（以不动产信息查询结果为准），且申购前1年内在东莞市没有住房转移登记记录。

2.近期需在本市连续缴纳养老保险3个月或以上（包括机关事业单位养老保险、企业职工基本养老保险、城乡居民基本养老保险）。

上述各阶段申购条件涉及对婚姻、户籍、养老保险、房产等时间的计算，以资格审核的上月最后一日为截止计算时点。

第六条 已经承购共有产权住房的家庭和个人，承购人及其配偶不再享受本市其他住房保障政策，包括但不限于公共租赁住房、政府投资保障性租赁住房、人才住房、市属人才住房租房补贴、人才购（租）房补贴等。

第七条 申购人需提交如下申请资料和证明文件：

（一）东莞市共有产权住房申购表（原件）；

（二）申购人及家庭成员（配偶及共同生活子女）的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；

（三）申购人的婚姻状况证明，离异的应当提交离婚证以及离婚协议书，或者已生效的法院离婚判决书（复印件，现场核验原件）；

（四）申购人及家庭成员（配偶及共同生活子女）的不动产查册证明（复印件，现场核验原件）；

（五）申购人所获学历学位、职业技能、专业技术职称等材料（复印件，现场核验原件）。

第八条 共有产权住房实行网上申购，具体按照以下程序进行：

（一）发布公告。开发建设单位取得预售许可证后，镇街（园区）住建部门会同开发建设单位（或接收单位）制定共有产权住房配售方案，经市住房城乡建设局审核后发布公告。

（二）网上申购。申购人可在共有产权住房项目开通网上申购期间登录提交申请，如实申报个人及家庭成员、户籍、婚姻、住房、社保等信息，并作出承诺。

（三）摇号排序。网上申购截止后，对成功登记的申购人进行摇号（抽签）确定选房次序。

（四）资格审查。根据选房次序及按照项目房源数一定倍数初选出入围申购人及后备申购人，名单在市住房城乡建设局、镇街（园区）官方网站面向社会发布。入围申购人、后备申购人向镇街（园区）住建部门提供本细则第七条规定的材料，进行资格审核。未通过资格审核的入围申购人，取消其资格，由后备申购人依次递补。经审核通过的入围申购人、后备申购人的名单及选房次序号，在市住房城乡建设局、镇街（园区）官方网站公示5日。申购人对公示情况有异议的，应在公示期间申请异议复核，并提交相关证明材料；其他组织或个人对公示情况有异议的，应在公示期间内向镇街（园区）住建部门或市住房城乡建设局书面申请异议复核，并提交相关佐证材料。

（五）按序选房。开发建设单位（或接收单位）应提前在销售现场和市住房城乡建设局、镇街（园区）官方网站发布选房公告，明确选房时间、地点、批次安排等。公示期满，符合条件的入围申购人、后备申购人按选房次序号依次选房，选完即止。

（六）购房确认。成功选房的申购人前往指定地点与开发建设单位（代持机构或接收单位）签订房屋认购书、缴纳定金，并按约定时间签订买卖合同等相关材料，以及缴纳房款，逾期视为放弃。

因申购人放弃选房或放弃购房确认，导致本轮选房购房结束后仍有剩余房源的，根据上述第“（三）”步确定的选房次序，按剩余房源数量的一定倍数初选出下一轮入围申购人及后备申购人，按照上述第“（四）”－“（六）”步进行选房购房，直至无剩余房源或无剩余申购人为止，具体以公告为准。

第九条 申请家庭正在承租公共租赁住房、政府投资保障性租赁住房、人才住房或享受市属人才住房租房补贴的，应在办理共有产权住房买卖合同网签前腾退所租住房屋或由有关部门停止发放租房补贴。

第十条 承购人放弃选定房屋或选定房屋后未签订认购书或购房合同，取消共有产权住房购房资格，3 年内不得再次申购。

第三章 产权登记

第十一条 承购人应与开发建设单位、代持机构（或接收单位）签订共有产权住房购房合同。购房合同中应明确产权份额、使用规定、转让限定、抵押约定、继承约定、违约责任等内容。承购人应当按照有关规定和合同约定，不得分割个人产权份额。

第十二条 共有产权住房经审核予以登记的，不动产登记部门应当在不动产权证书共有情况栏填写“按份共有”。在不动产登记簿和不动产权证书附记栏标注共有产权住房、抵押登记及居住权设立、共有人及比例等内容。

第十三条 承购人购买共有产权住房，可以按照有关贷款规定申请住房公积金、商业银行等购房贷款。除承购人购买共有产权住房申请贷款需办理抵押登记外，在承购人取得完全产权前，承购人不得以任何形式对共有产权住房设立抵押权（含抵押权预告）及居住权。

第四章 供后管理

第十四条 共有产权住房实行市场化的物业管理，由承购人承担住房及其附属设施的日常维修养护、物业服务等费用，在物业小区内行使业主权利，缴纳按照整套住房全部产权建筑面积计算的住宅专项维修资金和物业管理服务费，并享受住宅专项维修资金和物业管理服务的相应权利。

第十五条 承购人持有的共有产权住房产权执行市场化商品房的限售政策。

共有产权住房承购人取得不动产权证书未满限售年限的，不允许转让其持有的产权份额。

第十六条 承购人取得共有产权住房不动产权证书达到限售年限的，允许一次性转让其所持有的全部产权份额。

承购人需转让的，可在市住房城乡建设局官方网站或代持机构（或接收单位）发布房源转让信息，也可通过房地产经纪机构发布转让信息及提供经纪服务。

每个家庭只能购买一套共有产权住房。夫妻双方婚前各购买一套共有产权住房的，婚后应主动退出其中一套共有产权住房。承购人可按双方协商自愿原则转让给代持机构或其他符合基本条件的受让人，受让资格由所属镇街（园区）住建部门会同代持机构核定。承购人和受让人自行商定转让价格，并按相关规定承担各自应承担的税费。新承购人获得的房屋性质仍为“共有产权住房”，与前一承购人所占房屋产权份额一致。

代持机构回购承购人所持产权份额并再次转让的，不受我市市场化商品房转让年限的限制，受让人应符合共有产权住房第二阶段销售对象基本条件，受让资格由所属镇街（园区）住建部门会同代持机构核定。

第十七条 承购人首次取得共有产权住房不动产权证书满 1 年后，可以通过购买政府产权份额获得完全产权，承购人与代持机构按相关规定承担各自应承担的税费。在缴清购房款及税费后，承购人持代持机构提供的书面证明，与代持机构共同到不动产登记部门办理不动产转移登记。

第十八条 承购人取得共有产权住房不动产权证书满 1 年（以不动产权证书登记日期为准）后，承购人购买三限房政府产权份额时可按不超过届时市场评估价 80%的价格一次性购买；购买配建安居房政府产权份额时折扣由代持机构制定并报相关职能部门审定后实施。具体计税方法以现行法律法规的规定为准。

第十九条 承购人及其配偶、共同生活子女在莞购买市场化商品房（包括新建商品房及二手商品房）前，需取得共有产权住房完全产权或退出本房屋产权。

第二十条 共有产权住房承购人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理的约定使用房屋，不得擅自出租转借、长期闲置、改变用途、改变房屋结构，影响房屋使用功能和质量安全。

第二十一条 共有产权住房承购人因家庭成员就业、子女就学等原因确需出租住房的，应征得代持机构同意，并与代持机构、承租人签订住房出租使用协议。承购人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分，具体应在购房合同中约定。租赁行为应符合本市住房租赁管理相关规定。

第五章 物业管理

第二十二条 共有产权住房物业管理按照商品住宅小区物业管理模式执行。物业管理的表决权由承购人和代持机构按规定共同行使。业主大会、业主委员会根据《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《东莞市物业管理条例》等有关规定成立。

第二十三条 在代持机构代持共有产权住房产权份额期间，承购人须配合代持机构或受委托的物业服务企业的日常巡查工作，共同做好房屋的使用管理。

第二十四条 物业服务企业除传统物业管理外，可根据需求有偿提供家居保洁、物业维修、社群活动、图书驿站、共享健身房、寄存服务、搬家服务等便民服务。

第二十五条 开发建设单位移交给代持机构的房源，空置期间产生的物业管理费由代持机构负责。已销售的房源自交付之日起所产生的所有物业管理等相关费用由承购人自行承担。

第六章 监督管理

第二十六条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权住房出租业务。

第二十七条 市住房城乡建设局、镇街（园区）住建部门及其委托的代持机构可以通过以下方式进行核查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）核查物业使用情况；

（三）查阅、记录、复制承购人和共住人的有关资料，了解保障对象的身份、住房、财产和信用等情况；

（四）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合核查，按照要求如实提供相关材料。

第二十八条 承购人应如实填报申请文书，故意隐瞒或虚报住房、婚姻、工作等情况，或伪造相关证明材料申请共有产权住房的，由市住房城乡建设局、镇街（园区）、代持机构根据权限范围予以处理，且承购人 5 年内不得再次申请购买本市共有产权住房。具体处理方式如下：

（一）已取得资格的，由镇街（园区）住建部门取消其购买资格；

（二）已签约的，开发建设单位（代持机构或接收单位）应当与其解除购房合同，承购人承担相应的法律责任；

（三）已登记发证至承购人名下的，由代持机构回购其所持份额，并以原购房价与回购时市场评估价较低者作为回购价格。承购人对住房内部进行维修、装修的费用不予退还。若承购人拒不配合回购，代持机构保留追究承购人法律责任的权利。

第七章　附则

第二十九条　本细则第五条所称的共同生活子女是指未成年或虽已成年但未具备稳定收入来源的子女。

第三十条　若代持机构出现清算等情况，由房源属地政府明确其名下的共有产权住房的处置方式及代为履行政府委托职责的主体。

第三十一条　共有产权住房销售过程中，与现有市场化商品房销售政策相冲突的，以本细则规定为准。

第三十二条　本细则由东莞市住房和城乡建设局负责解释。

第三十三条　本细则自发布之日起施行，有效期至2030年12月21日。《东莞市住房和城乡建设局关于印发〈东莞市三限房运营管理实施细则〉的通知》（东建房〔2022〕17号）和《关于调整东莞市共有产权住房（含三限房、配建安居房）申购资格条件的通知》（东建房〔2023〕10号）同时废止。