

东莞市人民政府办公室文件

东府办〔2021〕44号

东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市 三限房（共有产权住房）建设和分配 试点方案》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室
2021年8月7日

东莞市三限房（共有产权住房） 建设和分配试点方案

为落实中央“房住不炒”要求，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善我市住房供应体系，将三限房试点项目建设和分配工作落到实处，努力解决我市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧，并适度兼顾资产保值需求，现制定本方案。

一、规划建设

三限房（限房价、限地价、限销售对象）应当根据区域城乡规划要求，结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在安居需求较为集中、配套设施较为齐全、功能完善的区域，促进产城人融合发展。多渠道筹集三限房房源，除新供应用地集中建设外，可通过商品房项目配建、城市更新等途径筹集房源。

三限房应按照本区域绿色建筑的要求规划设计建设，配套建设的市政基础设施及公共服务设施，应当同步规划、同步建设、同步交付使用。根据特定保障对象群体的需求和实用经济原则，三限房建筑面积限定在 70~80 平方米，户型为两房两厅一卫或三房两厅一卫，实施基本装修交付，具体要

求参照《东莞市三限房建设标准》（见附件）。三限房预售前应提供交楼样板房供购房人参考，实际交付房源的装修材料、各类管线和家具电器，在品牌、规格、质量等级、能耗水平等方面均应与交楼样板房保持一致。

二、开发建设及销售模式

三限房项目坚持商品住房属性，按照市场化商品房模式进行建设和销售，按照限房价、限地价、限销售对象原则，公开出让土地，相关内容由市自然资源局在土地招拍挂公告文件中明确。

（一）共有产权。三限房由政府指定的代持机构（东莞实业投资控股集团有限公司或其下属全资公司作为代持机构）与承购人按份共有。承购人按总价的 50% 出资购买 50% 产权，另 50% 产权由代持机构持有。购买三限房享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。代持机构负责三限房项目的运营管理，履行政府委托职责，具体管理细则由市住房城乡建设局另行制定。

（二）限房价。市住房城乡建设局根据所属区域（园区、镇街）2020 年以来一手商品住房成交均价以及商住用地拍卖成交价，预测三限房销售期间所属区域（园区、镇街）的房价水平，合理确定三限房最高销售均价，具体限价在土地出让前测算确定。单套住房销售单价以销售均价为基础，结合

房屋楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过 10%。

（三）竞地价。市住房城乡建设局、市自然资源局会同所属园区、镇街，根据三限房最高销售均价及合理开发建设成本确定土地竞拍价。按照我市现行一手住宅价格备案规则测算土地竞拍总价，在此总价一半的基础上，下浮 10%（不低于评估价的 50%）作为起拍价，如低于评估价 50%，取评估价 50%作为起拍价；上浮 10%作为最高限价。当竞买人报价达到上限时，仍有两个或两个以上的竞买人要求竞买的，按照终次报价规则确定竞得人。

（四）竞买人资格及要求。竞买人应为具备从事房地产开发经营资质或资格的企业法人。

（五）开发周期要求。土地交付并签订《国有建设用地使用权出让合同》后 18 个月内办理商品房预售，30 个月内完成竣工验收交付使用。园区、镇街相关部门牵头，代持机构配合，按照本方案分配方式确定购房人名单，三限房达到销售条件后 1 年内完成项目销售。

（六）其他要求。三限房在办理不动产权证到代持机构时，依法由竞得方缴纳的税费及其他相关费用，以及依法应由代持机构缴纳的税费及其他相关费用（包括但不限于因此产生的需由代持机构缴纳的契税、印花税、企业所得税等），均由竞得方承担。

三、销售对象及分配方式

（一）销售对象基本条件。承购人应同时符合以下条件：

1. 有配偶或共同生活子女，承购人及其配偶、共同生活子女在我市均无自有产权住房，且申购前3年内在东莞市没有住房转移登记记录；
2. 具有东莞户籍且在莞累计缴纳养老保险满3年，或不具有东莞户籍但在莞累计缴纳养老保险满5年；
3. 与三限房销售区域用人单位签订劳动合同并逐月缴纳养老保险满1年（劳动合同签订单位与养老保险缴纳单位须一致）；
4. 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。

相关对象不能同时享受《东莞市人才安居办法（试行）》（东府〔2020〕49号）以及其他政策性住房优惠。

（二）分配方式。三限房分配按照两个阶段进行，第一阶段定向分配，第二阶段公开抽签。

1. 第一阶段定向分配。向所属园区、镇街同时符合以下条件的对象定向分配：

（1）符合销售对象基本条件。

（2）具备以下条件之一：本科或以上学历，高级工或以上职业技能，助理级或以上职称。

(3) 符合以下两项条件之一：一是当前工作单位为国家级高新技术企业、省级高成长中小企业、市级或以上“专精特新”中小企业、市级倍增企业、市级百强创新企业、市级瞪羚企业，或市委、市政府有关文件明确的其他重点扶持或奖励的经济贡献突出企业。二是获得以下荣誉之一：获得发明专利或实用新型专利，东莞市技术能手（由市人力资源社会保障局认定），东莞市职工技术标兵（由市总工会认定），东莞市级或以上党委政府颁发的奖项，广东省级或以上职能部门颁发的奖项。

符合条件的申请人不超过房源总数的，抽签确定选房次序；符合条件的申请人超过房源总数的，抽签确定入围申请人及选房次序。

2. 第二阶段公开抽签。定向分配结束后仍有剩余房源的，接受本园区、镇街符合销售对象基本条件的人员申请，并抽签分配。

三限房房源取得销售许可后 1 年内未销售完毕的，在全市范围内接受符合销售对象基本条件的人员申请，并抽签分配。

各园区、镇街根据本方案自行制定具体分配方案，经市住房和城乡建设局审核后公布实施。

四、其他事项

(一) 产权登记。市不动产登记中心按承购人与代持机构所持份额予以登记并分别颁发不动产权证书。除承购人购

买三限房申请按揭需办理抵押登记外，在承购人取得完全产权前，承购人不得以任何形式对三限房设立抵押登记及居住权。

（二）相关费用。三限房小区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。

（三）产权转让。承购人持有的三限房产权执行普通商品住房的限售政策。承购人取得三限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。承购人可按双方协商自愿原则转让给政府指定代持机构或其他符合条件的申请人，申请人应符合三限房销售对象的基本条件，受让资格由所属园区、镇街核定。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。

（四）完全产权获得。三限房交付一定年限后，经市政府同意，可获得完全产权。承购人取得不动产权证书满5年（以不动产权证书登记日期为准）且入户东莞满3年的，可按届时市场评估价8折购买代持机构份额后获得完全产权；依据《东莞市优才卡管理暂行办法》（东府〔2020〕81号）申领并持有莞香卡的可按市场评估价7折购买，持有玉兰卡

的可按市场评估价 5 折购买。政府指定代持机构所取得的购房款收入全额归政府指定代持机构所有。承购人与代持机构按相关规定承担各自应承担的税费。承购人购买代持机构份额并获得完全产权后，即作为普通商品住房享有物权等相关权利。

（五）购房限制。承购人在莞购买商品住房（包括新建商品住房及二手商品住房）前，需取得三限房完全产权或退出三限房。

本方案由市住房城乡建设局负责解释。

附件：东莞市三限房建设标准

附件

东莞市三限房建设标准

一、总则

为优化我市住房供应体系，保障在莞从业无房人员的住房需求，政府采取市场化运作方式，通过限定地价、限定住房价格、限定销售对象，设定购房优惠政策和产权处分限制条件，面向符合条件的人群建设一批三限房住宅项目。

（一）三限房建设应符合《东莞市土地利用总体规划》《东莞市城市规划管理技术规定》的要求。

（二）三限房首期考虑在 5 个园区、镇街开展试点建设和管理工作。

（三）三限房建设遵循适用、经济、安全、绿色、美观原则。

二、基本规定

（一）三限房建设项目，应统筹规划、优化设计、科学建造，满足居住者对美好生活的需求。

（二）三限房建设项目应符合城市总体规划、住房建设规划及控制性详细规划要求。充分利用城市基础设施与公共资源，集约利用土地资源。

（三）三限房建筑设计应满足住宅类型适宜、单元布局紧

凑、套型功能实用、结构体系合理、立面造型美观的要求。

（四）三限房建设项目应进行全装修，且室内装修应按照建筑、装修一体化设计实施。小区内公共配套设施应同期交付。

（五）三限房建设项目应保证合理的建设工期和造价。

（六）三限房建设项目应执行我市绿色建筑现行政策要求。

（七）三限房建设项目应按《东莞市城市规划管理技术规定》执行。

三、建筑设计

（一）一般规定

1. 三限房设计应采用平面与竖向较规则、抗震性能较好的结构体系。

2. 三限房应采用多套住房组合单元。单元平面布局紧凑，减少公摊面积。

3. 户型设计应分区合理，布局紧凑，功能空间规整，流线通畅，尽量减少套内交通面积。

4. 三限房户型设计相同面积段应尽量统一，实现户型通用性。

5. 三限房的住宅部分首层应设置架空活动空间，层高不应大于 6 米；住宅层高不应小于 2.9 米。

6. 非人防地下室层高不大于 3.7 米，人防区地下室不大于 3.9 米。地下室顶板园林区域考虑 1.2 ~ 1.5 米覆土。

7. 电梯载客重量不小于 1050 千克，其中一部为可容纳担架的电梯。

（二）建筑设计

三限房采用两梯（电梯）多户组合，单元设计应布局合理，楼梯、电梯及设备管井布置紧凑，尽量减少走道、过厅等公共交通面积。

（三）套型设计

1. 三限房住宅要求单套建筑面积 70 ~ 80 平方米。

2. 套内基本功能空间的使用面积：双人卧室面积不小于 9 平方米；单人卧室面积不小于 6 平方米；起居室（厅）不应小于 10 平方米；厨房使用面积不应小于 4 平方米；卫生间使用面积不应小于 2.5 平方米。

（四）室内设计

1. 厨房和餐厅设计

（1）厨房与餐厅宜相邻布置；

（2）厨房各种管线集中铺设；

（3）厨房采用推拉门、折叠门以节约空间。

2. 卫生间设计

卫生间应将洗漱、洗浴、便器分开布置。

3. 阳台设计

（1）阳台应配置固定晾衣架；

(2) 预留洗衣机位置，并设置相应的给排水管道，及洗衣机专用地漏。

4. 储藏空间设计

根据户型设计，结合室内装修，设置适量的储藏空间（储藏柜）。储藏空间可采用成品装配式柜体。

(五) 日照要求

三限房建设项目日照标准应符合现行《民用建筑设计统一标准》《住宅建筑规范》《住宅设计规范》和《东莞市城市规划管理技术规定》等现行国家技术标准。

四、设备要求

(一) 一般规定

1. 三限房配套设置给水、排水、电力、通讯、网络、电视、通风、燃气和消防等设施设备，其设置类型及部位应符合建筑功能及现行相关标准的规定。

2. 配备门禁系统，实现小区内住房闭合式管理，便于统一管理。

3. 户内应设置楼宇对讲、入侵报警、火灾自动报警等基本智能产品。

(二) 给排水设计

1. 给排水管道应布置到户内各用水器具。

2. 给水采用“一户一表”的供水方式，采用智能水表。

3. 生活给水系统在增压供水时，应选用节能、安全、可靠的增压设施和供水方式。

4. 预留洗衣机位置，并设置相应的给排水管道，及洗衣机专用地漏。

5. 采用节水型用水器具和配件。

（三）电气设计

1. 住宅内电源插座的设置数量，应符合以下规定：

部位	设置最低数量
卧室	单相二、三孔双联插座三组
客厅	单相二、三孔双联插座四组
餐厅	单相二、三孔双联插座两组
厨房	单相二、三孔双联插座五组
卫生间	防溅型单相二、三孔双联插座一组
洗衣机、电冰箱、排气扇、抽油烟机、电热水器、空调等电器	按设备数量设置专用单相三孔插座各一个

2. 住宅内电话、有线电视、宽带信息插座设置数量，应符合以下规定，并满足《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》要求：

插座类别	客厅	主卧	次卧
电话插座	1	—	—
有线电视插座	1	1	—
宽带信息插座	1	—	—

3. 卫生间开关安装在门外。厨房、卫生间的插座为防水、防溅型，并设有漏电保护装置。

（四）通风与空调设计

1. 厨房排油烟机的排气管通过烟道排放，烟道采取防止支管回流和竖井泄漏及防火的措施。

2. 无外窗的卫生间应设置通风竖井，并采取防止支管回流和竖井泄漏及防火的措施。

3. 每户起居室、卧室外墙应预留分体空调室内外机位置和预留孔。

（五）燃气设置要求

每户按一个双眼灶和一个燃气热水器设置。

五、景观园林标准

（一）一般规定

小区人车分流，不设置露天车位，地面设置硬质消防应急通道及扑救场地。设置运动场地、儿童游乐场地、器械健身区及慢行步道系统。小区周边为通透式围墙。

（二）园林建设标准

项目名称	材质、规格	具体要求
草坪面积 /地被面积	全部	7:3
水景	无	—
乔木密度	35 平方米/株	—
乔木	胸径>25 厘米	数量约占总数 8%
	10 厘米<胸径<25 厘米	数量约占总数 20%
	胸径<10 厘米	数量约占总数 72%
灌木密度	高度<2.5 米	30 平方米/株
硬质铺地	面层	彩色透水砖/局部石材
路缘石	25 厘米 × 45 厘米	花岗岩
通透围墙	高度<2.5 米	混凝土柱、不锈钢栏杆
儿童游乐区	器械整套采购	攀爬及滑梯功能
	彩色橡胶地面	18 厚 EPDM 彩色橡胶地面
器械健身区	器械整套采购	三位扭腰器、肩关节康复器 等运动功能器械
	彩色橡胶地面	18 厚 EPDM 彩色橡胶地面
慢跑步道	彩色橡胶地面	18 厚 EPDM 彩色橡胶地面

六、室内装修标准

三限房全装修交付，室内装修经济、适用、环保，满足基本使用要求。

（一）公共区域装修标准

装修项目		装修主材
地下室车库区域	顶棚	环保内墙乳胶漆
	地面	1.0 厚环氧地坪
	墙面	环保内墙涂料
设备房	顶棚	环保内墙乳胶漆
	一般地面	600 × 600 防滑砖
	防静电地面	600 × 600 防静电地板
	墙面	环保内墙乳胶漆
电梯厅	顶棚	12 毫米轻钢龙骨石膏板吊顶
	地面	800 × 800 通体防滑砖
	墙面	瓷片或瓷砖
	电梯门套	304 发纹不锈钢
	门槛石	20 毫米大理石石材地板
电梯装修	轿厢四壁	304 发纹不锈钢，后壁带镜面不锈钢（古铜色）
	操纵面板	304 发纹不锈钢
	厅站面板	304 发纹不锈钢

	地面	大理石石材地板
	天花	CL71 银色发纹不锈钢
大堂	顶棚	12 毫米轻钢龙骨石膏板吊顶
	地面	800 × 800 通体防滑砖
	墙面	瓷片或瓷砖
	门槛石	20 毫米大理石石材地板
标准层走廊	顶棚	12 毫米轻钢龙骨石膏板吊顶
	地面	800 × 800 通体防滑砖
	墙面	瓷片或瓷砖
楼梯间	顶棚	环保内墙无机涂料
	地面	水泥砂浆压光地面
	墙面	环保内墙无机涂料
	栏杆	不锈钢栏杆或扶手
所有房间	踢脚线	同地面材质
门窗	单元门	电控铝合金安全玻璃门
	阳台门	铝合金安全玻璃门
	入户门	钢制烤漆乙级防火（防盗）门
	外窗	铝合金安全玻璃窗
外墙	架空层墙柱及外墙	外墙真石漆

(二) 住宅套内装修标准

装修项目		装修主材
客厅、餐厅	顶棚	环保内墙乳胶漆
	地面	600 × 600 瓷砖
	墙面	环保内墙乳胶漆
	灯具	节能型吸顶灯
卧室	顶棚	环保内墙乳胶漆
	地面	强化复合木地板或 600 × 600 瓷砖
	墙面	环保内墙乳胶漆
	灯具	节能型吸顶灯
厨房	顶棚	300 × 300 铝扣板轻钢龙骨吊顶
	地面	300 × 300 防滑地砖
	墙面	300 × 600 瓷砖到顶
	厨房设备	单盆洗菜盆、冷热水混水龙头、人造石台面、上下橱柜、抽油烟机、燃气灶
	灯具	节能型吸顶灯
卫生间	顶棚	300 × 300 厚铝扣板轻钢龙骨吊顶

	地面	300 × 300 防滑地砖
	墙面	300 × 600 瓷砖到顶
	卫生间设备	洗脸台柜、冷热水混水龙头、坐便器、淋浴器、照明采暖换气一体机、淋浴间隔断
	卫浴配件	毛巾杆、镜柜
	灯具	节能型吸顶灯
阳 台	顶棚	防水外墙涂料
	地面	300 × 300 防滑地砖
	墙面	同外墙面饰面
	晾衣杆	不锈钢固定晾衣杆
	灯具	节能型吸顶灯
门	卧室门	木质复合门
	厨房门	铝合金钢化玻璃门
	卫生间门	铝合金门
护窗栏杆	窗台高度低于 900 高度的窗户	不锈钢护窗栏杆
卧室、餐厅、客厅	踢脚线	同地面材质

七、小区智能化设备标准

系统分项	内容模块	设置范围
周界防范系统 视频监控系统	主动红外对射	小区围墙处，每防区 70 米
	电子围栏+摄像机	小区周边，每防区 70 米
	数字高清摄像头	电梯轿厢、一楼大堂、地下室电梯厅出入口、小区出入口、地面停车位、泳池、物业服务中心、地下室交叉路口及主干道
	人脸识别功能闸机	小区人行及非机动车入口
停车场管理	车牌识别系统	车牌识别系统
电子巡更系统	无线电子巡更	无线电子巡更
公共广播系统	背景音乐与消防联动	小区内
社区 WiFi 系统	小区公共区域无线 WiFi 网络覆盖	小区内
数字可视对讲门禁系统	7 寸安卓系统室内机	地下室、首层入户大堂外及户内
户内燃气报警器	实时监测，到达临界点时发出声光报警信号	户内厨房

八、建造费用估算

序号	项目	建筑面积单价 (元/平方米)	备注
1	勘察、设计及前期费用	240	可研、勘察、设计、 代建、招标代理、 预算
2	土建建安工程	3330	含人防地下室及 公区装修
3	室内精装修成本	780	地上面积 × 1000 元/平方米
4	室外景观工程	130	按用地面积为 515 元/平方米
5	工程其它费用	180	场平 (43 元/平方 米)、配套燃气 (35 元/平方米)、监 理、检测、结算
6	预备费	250	
	合计	4910	

公开方式：主动公开

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委监委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室综合二科

2021 年 8 月 7 日印发
