

热点城市新房摇号规则比较

上海交通大学住房与城乡建设研究中心

2016年12月14日至16日在北京举行的中央经济工作会议中明确指出要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既要抑制房地产泡沫，又需防止房价出现大起大落。随后，2017年起，不少城市的地方政府为控制一手房的价格，开始实施对过热的新建商品住房项目销售进行摇号。进一步，一些城市采取了区别对待或计分制的摇号规则，以实现对特定人群的倾向性保护。

本篇报告选择8大热门城市（按行政区划序列排序）：上海、深圳、南京、杭州、武汉、长沙、成都以及西安对其摇号规则文本进行比较分析。

一、各城市摇号规则文本比较

(1) 上海（由楼盘项目方发布）

公布时间	规则依据	规则要点
2021-02-06	闵行区的永康城浦上雅苑、宝山区的经纬城市绿洲家园和嘉定区的峰范嘉苑三个楼盘的认购规则。 ¹	拟认购对象的总组数与此次准售房源套数比例超过1.3:1的，应当启动计分排序程序。按照优先满足“无房家庭”自住购房需求的原则，根据家庭、户籍、一定年限的购房记录、社保缴纳年限等计分后，分数由高到低排序，按认购组数与此次准售房源套数1.3:1的比例确定入围分数线；达到入围分数线的，纳入公证摇号名单。

上海计分规则：

分值类型	因素	情况说明	分数
基础分	家庭	家庭	10
		单身	0
	户籍	上海户口	10
		非上海户口	0
	拥有的住房状况	上海无房	20
		上海有房	5
五年内在沪购房记录	无房，5年内无购房记录	20	

¹ 其中“永康城浦上雅苑”商品住房认购规则来自于上海建发浦上湾公众号2021年2月6日的推送：<https://mp.weixin.qq.com/s/y0te74rj3ynnu9XHa29puOQ>

		有房, 5年内有购房记录	5
		无房, 5年内有购房记录	0
		有房, 5年内有购房记录	0
动态分 (最高不超过 21.7 分)	社保情况	从 2003 年 1 月开始计算, 每缴纳 1 个月, 社保加 0.1 分	若为家庭, 按其中社保缴纳月数最高的一名成员计算; 若为两个家庭及以上, 按其中社保缴纳月数较低的家庭计算

来源: 基于当地媒体记者的采访与汇总。²

(2) 深圳 (由楼盘项目方发布)

公布时间	规则依据	规则要点
2020-08-01	华强城市花园 (一期) 项目住宅销售公示方案 ³	共分 3 个积分项, 分别为在深购房情况、户籍情况、在深缴纳社保情况, 诚意登记资格审核积分为 3 项积分之和, 最终按积分排名取前 5560 位作为项目登记客户, 参与公证摇号。

深圳计分规则:

积分项		情况说明	分数	备注
积分项 1	家庭或单身在深购房情况	在深无购房记录	50	已婚需查夫妻双方 在深购房情况 (如夫妻双方任意一人在深有购房记录则为 40 分, 夫妻双方 在深均无购房记录则为 50 分)
		在深有购房记录, 现名下无房	40	
		在深已有 1 套房	10	
积分项 2	家庭或单身户籍情况	夫妻双方均为深户	10	
		夫妻双方仅 1 方或单身为深户	5	
		夫妻双方或单身为非深户	0	
积分项 3	家庭或单身在深缴纳社保情况	夫妻双方 在深缴纳社保 (或在深	0.1 分/月	单身仅计算本人

² 视频 | 夜线约见: 陈杰教授解析新房摇号“计分制”_上海电视台 2021 年 2 月 6 日_看看新闻
<http://www.kankanews.com/a/2021-02-06/0019656074.shtml>

³ 华强城市花园: 华强城市花园 (一期) 项目住宅销售公示方案
<https://mp.weixin.qq.com/s/oqa7CYgGwu2RNoy6KWPDNg>

	(或在深缴纳中华人民共和国个人所得税纳税记录)	缴纳中华人民共和国个人所得税纳税记录) 总月数		
--	-------------------------	-------------------------	--	--

(3) 南京

公布时间	规则依据	规则要点
2020-07-23	《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(宁房市字(2020)132号) ⁴	优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求,商品住宅项目向本市户籍无房家庭提供每批次不低于30%比例的房源
2020-07-28	《关于做好人才优先选房及支持刚性购房需求工作的通知》(宁司【2020】49号) ⁵	<p>1、第一轮摇号:人才摇号,确定优先选房的名单。有效报名的人才数量大于等于人才房源数或者大于等于20人的,应通过公证机构主持摇号的方式确定入围人才名单及选房顺序。</p> <p>2、第二轮摇号:确定享有优先保障资格的无住房家庭名单,进入第四轮一般选房顺序摇号。有效报名的无住房家庭数量大于无住房家庭保障房源数的,应通过公证机构主持摇号的方式,确定入围第四轮摇号的无住房家庭名单。</p> <p>3、第三轮摇号:由公证机构将“第一轮未入围的人才、第二轮中未入围无住房家庭和普通购房人”摇出顺序号,确定入围第四轮摇号的人员名单。</p> <p>4、第四轮:由公证机构将“第二轮确定入围无住房家庭、第三轮确定的入围摇号人员”摇出一般选房顺序</p>

⁴ 南京市住房保障和房产局《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(宁房市字(2020)132号)

http://fcj.nanjing.gov.cn/njszfbzhfcj/202007/t20200723_2305746.html

⁵ 南京市司法局、南京市住房保障和房产局《关于做好人才优先选房及支持刚性购房需求工作的通知》(宁司【2020】49号)

http://sfj.nanjing.gov.cn/njssfj/202007/t20200728_2311677.html

(4) 杭州

公布时间	规则依据	规则要点
2020-07-02	《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》 ⁶	<p>1、通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房，自商品住房合同网签备案之日起，5年内不得上市交易。</p> <p>2、在我市限购范围内办理新建商品住房项目购房意向登记，无房家庭的认定须满足以下条件： 在我市限购范围内无自有住房，不含未婚、2018年4月4日后离异单身以及2018年4月4日后因自有住房交易产生的“无房家庭”，其中，户籍所在地属于我市非限购范围内的购房家庭，还需同时在其户籍所在地无自有住房，且在意向登记之日前一年起已在我市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满12个月。</p> <p>3、房地产开发企业公证摇号公开销售新建商品住房，应对“无房家庭”给予倾斜，提供一定比例的房源保障，均价35000元/平方米以下新建商品住房项目的房源保障比例一般不低于50%。</p>
2021-01-21	《关于进一步加强房地产市场调控的通知》 ⁷	<p>1、本市限购范围内，新建商品住房项目公证摇号公开销售中签率小于或等于10%的，自取得不动产证之日起5年内不得转让。 以优先购买方式取得的热点商品住房，自取得不动产证之日起5年内不得转让。</p> <p>2、完善无房家庭认定标准： 2018年4月4日后转让本市限购范围内住房的，在本市限购</p>

⁶ 杭州市住房保障和房产管理局《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》
http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/7/2/art_1618926_49649121.html

⁷ 杭州市住房保障和房产管理局《关于进一步加强房地产市场调控的通知》
http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2021/1/27/art_1229265366_1718613.html

		<p>范围内无自有住房记录满3年，可认定为无房家庭。</p> <p>3、完善高层次人才优先购房政策：本通知发布之日起，高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房。</p>
--	--	--

(5) 武汉

公布时间	文件名及文件号	规则要点
2018-06-28	《武汉市刚需 无房家庭首次购买新建商品住房优先 选房操作规程（试行）》（武房规〔2018〕4号） ⁸	<p>1、预售备案均价低于18000元/平方米（含18000元/平方米）的新建商品住房项目；</p> <p>2、开发企业应将上述新建商品住房项目中户型建筑面积低于120平方米（含120平方米）的准售房源，采取公证摇号方式随机选取不少于60%的比例（含60%）纳入优先选房范围。</p>
2020-07-13	《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》（武房规【2018】7号） ⁹	<p>1、预售备案均价低于20000元/平方米（不含20000元/平方米）的新建商品住房项目；</p> <p>2、开发企业应将上述新建商品住房项目中户型建筑面积低于140平方米（不含140平方米）的准售房源，采取公证摇号方式随机选取不少于80%的比例（含80%）纳入优先选房范围。其中，江岸区后湖片区、汉阳区四新片区、洪山区白沙洲片区、东湖高新区光谷东片区、东西湖区常青片区、蔡甸区等热点区域，按100%的比例纳入优先选房范围。”</p>

注：该文件自2018年11月15日起执行，有效期二年。

⁸ 武汉市住房保障和房屋管理局《武汉市刚需 无房家庭首次购买新建商品住房优先 选房操作规程（试行）》（武房规〔2018〕4号）

http://fgj.wuhan.gov.cn/fgdt/zwdt/tzgg/202001/t20200109_708980.shtml

⁹ 武汉市住房保障和房屋管理局《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》

http://fgj.wuhan.gov.cn/xxgk/zcfgyjd_1/kfsc/202001/t20200109_713045.shtml

(6) 长沙

公布时间	文件名及文件号	规则要点
2017-10-27	《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》(长住建发〔2017〕172号) ¹⁰	1、开发企业采取实名制方式公开接受意向购房人认筹,接受购房认筹时间不得少于3个工作日。开发企业应向购房人宣讲长沙市商品住房限购政策。 2、开发企业按照公证机构审核后的摇号方案、选房程序,进行商品房住房销售公开摇号。采用网络摇号方式销售商品住房的,公证机构、房屋交易管理中心应予以指导;采用现场摇号方式销售商品住房的,各区县(市)政府应派员参与现场秩序维护,公证机构和房屋交易管理中心应派员到现场指导。 摇号排序除生成与房源数量对应的名单外,还须生成房源数额30%的候补名单。
2018-06-27	《关于执行长政办函[2018]75号文件细则》(长住建发〔2018〕59号) ¹¹	1、参加楼盘摇号的人数不超过可售房源的1.5倍。购房集中登记结束后,申购人数超过1.5倍的,优先满足户籍或工作单位地点在限购区域内的刚需群体,其他购房申请人不纳入此次刚需摇号范围。申请人按在限购区域内户籍年限或工作年限排序,工作时间以限购区域内最早缴纳社保或个税时间作为起算点。 2、入选长沙市高精尖人才领跑工程和获得长沙市人才绿卡的高精尖(高层次)人才,凭市组织部门相关证明直接参

¹⁰ 长沙市住房和城乡建设委员会《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》(长住建发〔2017〕172号)

http://www.changsha.gov.cn/zfxxgk/zfwjk/gdwxtwj/sjw1/201710/t20171030_2093972.html

¹¹ 长沙市住房和城乡建设委员会《关于执行长政办函[2018]75号文件细则》(长住建发〔2018〕59号)

http://www.changsha.gov.cn/zfxxgk/zfwjk/gdwxtwj/sjw1/201807/t20180702_2265904.html

		与摇号。
--	--	------

(7) 成都

公布时间	文件名及文件号	规则要点
2020-11-25	《关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充通知》(成住建发[2020]398号) ¹²	<p>1、登记购房人数在当期准售房源数1.2倍以内的商品住房项目,由开发企业自行组织有序销售。</p> <p>登记购房人数在当期准售房源数1.2倍至3倍之间的,按原有规定公证摇号排序选房,棚改货币化安置住户房源不低于房源数的20%,无房居民家庭房源不低于棚改货币化安置住户优先后剩余房源的60%,棚改货币化安置住户及无房居民家庭选购后剩余房源用于普通购房家庭选购。</p> <p>登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的,全部房源仅向已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户销售,其中无房居民家庭房源不低于房源数的70%,剩余房源用于棚改货币化安置住户选购。</p> <p>2、对于登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的商品住房项目,按照以下顺序分别对已报名登记的无房居民家庭及棚改货币化安置住户购房资格进行复核:</p> <p>第一顺序:在项目所在区稳定就业且连续缴纳社保并具有项目所在区户籍;</p> <p>第二顺序:具有项目所在区户籍;</p> <p>第三顺序:不具有项目所在区户籍,但在项目所在区稳定就业且连续缴纳社保,并具有项目所在区同一住房限购区域购房资格;</p>

¹² 《成都市住房和城乡建设局成都市司法局关于完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的补充》(成住建发[2020]398号) 2020年11月25日 <http://gk.chengdu.gov.cn/govInfo/detail.action?id=123889&tn=6>

		<p>第四顺序：不在项目所在区稳定就业且连续缴纳社保，但具有项目所在区同一住房限购区域购房资格。</p> <p>按照上述复核顺序，复核确认的无房居民家庭、棚改货币化安置住户人数分别达到其房源数3倍时，购房资格复核工作结束。复核过程中，第一顺序人数超过其房源数3倍以上时，按其在该项目所在区同一住房限购区域稳定就业且连续缴纳社保的时间长短依次复核；第一顺序的登记购房人数未达到其房源数3倍时，依次复核第二顺序的登记购房人资格，以此类推。</p> <p>3、记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，由公证机构按照无房居民家庭、棚改货币化安置住户的分类及顺序，实施公证摇号排序。</p> <p>4、登记购房人数在当期准售房源数1.2倍以内的，由开发企业按照棚改货币化安置住户、无房居民家庭、普通购房家庭的分类及先后顺序，自行组织选房；登记购房人数在当期准售房源数1.2倍至3倍之间的，由开发企业按照上述分类及先后顺序，组织登记购房人在公证机构的监督下，按公证摇号排序结果，按序选房。登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的，由开发企业在公证机构的监督下，按照无房居民家庭、棚改货币化安置住户分类及先后顺序，组织登记购房人依公证摇号排序结果，按序选房。</p>
--	--	--

(8) 西安

公布时间	文件名	规则要点
2018-09-14	《关于进一步规范商品住房	公证摇号售房时，房地产开发

	交易秩序有关问题的通知》 ¹³	企业应提供不低于 50%比例的房源优先保障刚需家庭。刚需家庭选房结束后如有剩余房源，纳入普通家庭选房范围。
--	----------------------------	---

二、各城市对积分制中人才、刚需/无房家庭的定义比较

城市	人才	刚需/无房家庭
上海	人才无专项积分	无房，近 5 年无购房记录加分
深圳	人才无专项积分	无房，无购房记录加分
南京	<p>1、在我市工作，相当于《南京市人才安居办法》中的 A—E 类人才；</p> <p>2、在我市工作，取得博士学位的人才；</p> <p>3、在我市登记注册的规上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得硕士学位的人才；</p> <p>4、在我市登记注册的规上企业、高新技术企业、已备案新型研发机构工作，取得高级技师及以上职业资格的高技能人才；</p> <p>5、在我市登记注册的企业工作，年纳税收入 50 万元及以上的企业高级管理人才和技术骨干；</p> <p>6、在我市工作，通过南京市高层次人才举荐委员会认定，并经市委市政府批准的举荐人才。</p> <p>这六类人才须同时具备与单位签订 1 年以上劳动合同，在我市缴纳社会保险或个人所得税。</p> <p>7、经市政府批准的其他人才。</p>	本市户籍单身人士、居民家庭（配偶双方及未成年子女）申请开具购房证明时，无住房登记及房产交易合同备案信息。 ¹⁴

¹³ 西安市住房和城乡建设局《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》

<http://zjj.xa.gov.cn/zw/zfxxgkml/zwxx/zxtz/5dd62cf5fd8508098df82c1e.html>

¹⁴ 南京市住房保障和房产局《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》政策解读

http://fcj.nanjing.gov.cn/njszfbzhfcj/202007/t20200723_2305746.html

	15	
杭州	<p>1、高层次人才家庭只能享受一次优先购房资格。在我市通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房,包括A类人才免摇号购买的住房和B、C、D、E类人才优先摇号购买的住房,自商品住房合同网签备案之日起,5年内不得上市交易。¹⁶</p> <p>2、高层次人才转让本市限购范围内住房的,须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房政策。¹⁷</p>	<p>1、“无房家庭”是指在我市限购范围内无自有住房的家庭(不含未婚、2018年4月4日后离异单身以及2018年4月4日后因自有住房交易产生的“无房家庭”)。¹⁸</p> <p>2、针对户籍在我市非限购范围内(临安区、桐庐县、建德市、淳安县)的购房家庭,增加“在意向登记之日前一年起已在我市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满12个月”的要求。¹⁴</p>
武汉	人才无特别倾斜	<p>满足以下条件可优先选购1套新建商品住房:</p> <p>1、在我市无自有住房;</p> <p>2、符合我市住房限购政策规定;</p> <p>3、自本次购房之日起前3年内在我市无住房交易记录。¹⁹</p>
长沙	入选长沙市高精尖人才领跑工程和获得长沙市人才绿卡的高精尖(高层次)人才,凭市组织部门相关证明直接参与摇号。 ¹⁰	<p>优先满足户籍或工作单位地点在限购区域内的(首套)刚需群体,其他购房申请人不纳入此次刚需摇号范围。申请人按在限购区域内户籍年限或工作年限排序,工作时间以限购区域内最早缴纳社保或个税时间作为起算点。¹⁰</p>
成都	人才无特别倾斜	无房
西安	人才无特别倾斜	<p>刚需家庭需符合以下条件:</p> <p>1、居民家庭包括夫妻双方及</p>

¹⁵ 中共南京市委办公厅、南京市人民政府《2020年南京市人才购买商品住房办法(试行)》
<http://fcj.nanjing.gov.cn/ztl/zfbz/zcfg/201912/P020191225391172992297.pdf>

¹⁶ 杭州市住房保障和房产管理局《杭州进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求》政策解读
http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2020/7/2/art_1229278731_56692135.html

¹⁷ 杭州市住房保障和房产管理局《关于进一步加强房地产市场调控的通知》政策解答
http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2021/1/27/art_1229265384_1718615.html

¹⁸ 杭州市住房保障和房产管理局《关于实施商品住房公证摇号公开销售工作的通知》
http://fgj.hangzhou.gov.cn/art/2018/4/4/art_1229268441_57139261.html

¹⁹ 武汉市住房保障和房屋管理局《武汉市刚需 无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程(试行)》武房规〔2018〕4号
http://fgj.wuhan.gov.cn/fgdt/zwdt/tzgg/202001/t20200109_708980.shtml

		其未成年子女、离异（丧偶）父（母）及其未成年子女，不含未婚、离异不满3年的单身； 2、登记购房人及其家庭成员在本市范围内名下均无自有产权住房且自2017年1月1日起无住房转让记录； 3、登记购房家庭成员符合我市住房限购政策。 ¹¹
--	--	--

整理者：

黎讯泰（上海交通大学国际与公共事务学院行政管理专业2018级本科生）