

# 多地出台“摇号购房”措施 能否实现公平选房？

记者调查：“摇号购房”在具体操作上仍有不足



“摇号购房”为刚需购房者提供了一个相对更公平的购房环境，有利于遏制“买卖号子”的不良风气。对于刚需购房者来说，通过买房摇号政策，会使自己买到房的几率提高。截至目前，除了杭州，还有上海、南京、长沙、成都、武汉和西安外，深圳、天津和青岛等热点城市的部分区域或楼盘也采取了摇号方式。那么，这些城市“摇号购房”实施效果如何？合肥市目前是否有这样的购房方式？日前，记者进行了调查。

□ 记者 张王林

## 故事：摇号购房过程 充满紧张和期待

朱雀在杭州一家科技公司工作，上周通过摇号购房，买到了自己心仪的房子。

“4月份杭州新出了摇号买房政策，因此政策一出我就开始参与摇号了。”朱雀告诉记者，目前杭州各个楼盘摇号购房的报名人数不同，中签率也不同，但是基本上热门的楼盘都在3%以下，除去30%无购房名额，中签率甚至更低。“我身边的朋友有参与摇号十几次，都没能中签。我运气算好的，第四次摇号就中了，所以果断买了。”

在朱雀看来，摇号购房就像买彩票一样，整个过程充满紧张和期待。“我摇中的号在很靠前的位置，因为按照摇号顺序选房，我选到了心仪的房子。”

朱雀告诉记者，买房过程中，也有很多炒房者参与其中，但因为实行“一人一号，统一摇号”的政策，而且是由公证机构主持摇号工作，房管和司法部门进行指导和监督，尽可能地避免了关系户、号头费等现象的出现，相对来说还是比较公正的。

## “摇号购房”一定程度上可以保障购房者权益

截至目前，除了杭州，还有上海、南京、长沙、成都、武汉和西安都出台了新房销售摇号政策。此外，深圳、天津和青岛等热点城市的部分区域或楼盘也采取了摇号方式。

在上海、南京、成都和杭州等地，摇号系统均由公证处亲自操作，而非只是监督。“以往开盘，开发商都是用自己的摇号系统。一些热门楼盘总有人托关系、递条子等‘暗箱操作’，如固定几个关系号使其可以优先选房。但现在摇号过程在公证处进行，弄虚作假就成了违法行为，这对于开发商来说无疑是一种威慑力。”融创上海城市公司营销负责人表示。

以上海为例，根据当地发布的新政要求，摇号排序必须在公证下进行，且使用公证机构提供的电脑摇号软件，并由公证机构作全程现场监督公证，摇号排序结果当场公示，随后，认

购客户才在开盘现场进行按序选房和签约。这在很大程度上避免了人为操作的可能性。

具体来说，通过“摇号购房”，可以建立买卖房产市场的公平、透明化的环境，所有购房者不用“靠关系”买房，都可以拥有平等的机会。在政府的监督下，可以有效杜绝不良开发商乱收“号头费”“茶水费”“绑车位”等现象。购房者通过“摇号购房”，可以按揭买房，也可以用公积金贷款了。若首套房刚需置业者优先选房，那么刚需买到房的几率大增。

也就是说，购房公证摇号的政策本身是为了购房者的利益，不但让买房变得更为公证透明，同时也约束了开发商的行为，避免开发商在摇号中“打擦边球”，或出现捂盘惜售等违规行为。

## “摇号购房”在具体操作上仍有不足

虽然多数城市均强调公证机构的监督作用，但在具体实施过程中仍难以保证摇号过程中的公平公正。例如，在西安、长沙等地仍为开发商自主摇号；武汉的摇号政策则非硬性规定，只是建议“意向购房人数多于项目准售房源的，宜采取公证摇号方式公开销售。”

除此以外，自西安“摇号买房”政策出台以来，还没有标准的选房平台和流程，在具体操作上仍有不足。公证机构或者相关职能部门搭建专业“摇号软件”平台和出台“摇号买房”细节已经迫在眉睫。

不仅如此，在某些城市，摇号买房还需要提前验资，也就是到房企指定的银行去存上一笔资金来证明有实力买房，部分资金高达数十万而且还被冻结，这也是摇号买房的一个问题。

首先，越来越多的楼盘开始参与摇号买房，且不论是否有内定，单单存款验资的行为就降低了大部分普通购房者购房的成功率，毕竟一个购房人的资金有限，如果每一个楼盘都需要验资的话，普通购房者很难参与多个楼盘摇号，最终只能寄希望于一个项目。

其次，房企的这种行为属于变相地收取购房金，或者可

以说成是待成交的首付款，而一旦购房成功，那么后期的贷款业务肯定也会在这里进行。这对于购房者来讲既是门槛又是限制。

第三，这种验资只能抑制普通购房者，对于资金实力雄厚的投资者来讲，并不会起到任何限制的作用，而对于后期没有买到房的客户来讲，退款也将成为一个问题，毕竟这段时间里，或许你就能选到一套房子，但苦于首付被冻结而放弃。

在很多城市，新房与二手房严重倒挂现象催生了许多投资需求，很多人抱着“摇中就赚到”的目的去参与摇号，甚至一个家庭为了买到一套房，通过各种渠道找到七八个摇号资格参与去提高中签概率。有业内人士直言，摇号购房城市扩容的背后，可能出现供需紧张情绪被放大的现象，如果不配套其他政策，未来也有暗箱操作的可能性。

摇号买房虽然是在特定的时间内为了保护市场而采取的特定形式，但是在实际执行过程中出现的问题也不能忽视。摇号内定也好，验资摇号也罢，对于普通购房者而言，本来已经就是很低的中签率却被各种规则所限制，中签也越来越难，买房也越走越远。

## 合肥暂未出台“摇号购房”政策

近两年合肥楼市火爆，很多楼盘也是以摇号的方式进行销售。但需要注意的是，目前合肥尚未出台“摇号购房”的相关政策。合肥楼盘的“摇号”主要是以开发商为主导的。

此前，在合肥市长信箱上，有网友提出建议，“希望房产部门能够出台相关政策，给刚需的大学生族一次公平购房的机会。或者要求开发商公开透明摇号，对符合条件的购房者一律公平对待。”

据悉，该网友是一名刚毕业两年的大学生，目前在合肥滨湖新区工作。他在滨湖新区购首套住房过程中发现，很多楼盘销售经理要求购房者首付5成以上才有机会购房，而且首付越高可以优先选房。他认为，开发商自主选择买家有违市场竞争规则，并希望房产局相关部门能够采取措施，保障刚需购房者权益。对此，合肥市房产局表示，将借鉴其他城市做法并结合合肥市实际，做好相关政策研究。