

# 快评 | 杭州摇号新政出台，能否减少“万人摇”、遏制投机热？

◎ 研究员 / 杨科伟、李诗昀



7月2日，杭州发布商品住宅摇号新政，涉及人才购房加绑限售、加大对无房家庭倾斜力度等四方面内容，旨在支持自住需求，抑制投机炒房。联系到疫后杭州楼市、地市迅速复苏，“万人摇”项目更是屡屡引发关注。本次摇号新政能否真正抑制投机热、平复市场情绪？

01

## 市场背景：

### “万人摇”频现，疫后杭州楼市、地市趋于火热

7月2日，杭州市发布《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》，调整新建商品住宅项目摇号规则，旨在贯彻落实“房住不炒”精神，支持自住需求，抑制投机炒房。

摇号新政的背后，是疫后杭州楼市的异常火热。

**第一，商品住宅成交面积逐月攀升、屡创新高。**3月以来，随着疫情影响逐步消散，杭州楼市迅速复苏，单月住宅成交面积皆在100万平方米以上，且呈现逐月攀升趋势，6月更是达到了195万平方米，创近3年来新高。从历史经验来看，每每成交走向阶段性高位，调控大棒便紧随而至。

**图：2014年Q1-2020年Q2 杭州市商品住宅成交面积（单位：万平方米）**



数据来源

**第二，“万人摇”项目频现，高性价比项目中中签率极低。**3月以来，杭州已有4个项目摇号登记报名人数破万，其中，6万人摇900套房、中签率不足2%的远洋西

溪公馆项目曾一度引发热议。如果单单统计中签率，4个月内，杭州有21个项目摇号中签率低于5%，融创城0.5%的低中签率为其中之最。

表：2020年3月以来部分低中签

项目	加推时间	加推套数
融创城	3月16日	417
保利和光尘樾	3月19日	187
远洋西溪公馆	5月21日	914
万象城幸福里	5月25日	524
融创城	5月20日	43
世茂璀璨澜庭	3月19日	84
德信大家云和云庄	4月10日	126

**第三，土地市场同样火热。**3月以来，杭州共计出让75幅涉宅用地，成交总建面达773万平方米，整体溢价率高达22%，其中有近三成宅地拍至封顶溢价转入竞自持，4月萧山戴村地块更是以22%的高自持比例拍出。

02

**摇号新政：**

**打补丁、堵漏洞，谨防投机性需求挤出刚需**

摇号购房新政主要涉及四方面内容：高层次人才优先购房政策加绑限售期限、缩小“无房家庭”认定范围、加大对“无房家庭”政策倾斜力度、增加购房意向登记限制。具体来说：

**第一，人才优先购房加绑 5 年限售期，为 2 月“高层次人才优先购房”政策打上补丁，将有效填补利用人才政策进行投机炒房的漏洞。**2 月 24 日，杭州市出台文件明确支持高层次人才优先购房，其中 A 类人才购房免摇号，B、C、D、E 类人才按不高于 20%的比例优先供应。从实际情况来看，出于种种目的，开发商普遍按顶格比例执行，使得人才渠道中签率大幅提升，而正常渠道摇号中签率被进一步压缩。举例来说，远洋西溪公馆的整体摇号中签率在 1%左右，而人才购房的中签率则高达 52%，多数项目的人才购房中签率更是高达 100%。

表：2020 年 3 月以来部分低中签率项目

项目	人才渠道房源套数	人才渠道登记数
远洋西溪公馆	191	365
保利融信和光尘樾	33	48
融创城	8	14
城北万象幸福里	104	184
东原德信九章赋	53	4
滨江东原拥翠府	61	5

**第二，加大对“无房家庭”政策倾斜力度，强制规定均价 3.5 万元/平方米以下项目供给“无房家庭”的房源比例需超 50%，此举将大大增加“无房家庭”摇号中**

**中签率**。不难发现，绝大多数低中签率的摇号盘均价皆低于 3.5 万元/平方米的价格线。分区域来看，除核心六区外，余杭、萧山、临安、富阳等近远郊区的住宅均价也皆在划定价格线之下。

图：杭州各区域 2020 年以来商品住宅



数据来源

**第三，缩减“无房家庭”认定范围**，对于非限购区户籍家庭，需要同时满足户籍所在地无房和限购区内1年社保两个条件，才能被认定为“无房家庭”享受摇号倾斜政策，此举意在减少非限购区户籍家庭涌入限购区投机炒房。**第四，增加购房意向登记限制**，规定每个购房家庭同一时间段内只能参加一处购房意向登记。

表：新旧摇号政策对比

措施	原政策	
人才优先购房	-	高层次人才家庭优先购房 网签之日起
无房家庭认定范围	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”）	在我市限购范围内无自有住房的家庭，且自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”，还需同时在其户籍所在地或经常居住地无自有住房。其中，户籍所在地或经常居住地指户籍所在地或经常居住地无自有住房，还需同时在其户籍所在地或经常居住地无自有住房。
向无房家庭倾斜	房地产开发企业公证摇号公开销售商品住房，应对“无房家庭”给予倾斜，提供一定比例的房源保障。	房地产开发企业公证摇号公开销售商品住房，应对“无房家庭”给予倾斜，提供一定比例的房源保障。提供一定比例以下新建商品住房。
购房意向登记限制	-	报名参加我市限购范围内商品住房意向登记的家庭，自该项目购房意向登记之日起至公证摇号销售当日止（需公证摇号销售项目）或公证摇号销售当日止（无需公证摇号销售项目）。

**展望：新政利好刚需购房者，  
但恐难彻底矫正市场投机心态**

总的来说，本次摇号新政的落脚点在于填补此前摇号政策、人才优先购房政策的漏洞。

新政实施后，部分投机性需求会受到抑制，高层次人才、非限购区户籍人口这两类人群的参拍热情会有所降低，真正的刚需群体将从中受益，尤其是限购区域内的无房家庭摇号中签率将有显著改善。

至于新政能否真正减少“万人摇”现象的出现、彻底遏制市场投机热度，仍然存疑。

首先，“万人摇”往往是引发市场焦虑、催生投机需求的重要导火索，而“万人摇”现象的根本成因是限价制度下一二手房价格倒挂的套利空间存在，**新政并未触及限价制度这一根本，自然很难阻止“万人摇”事件的再现。**

**其次，房价上涨预期是市场投机热情高涨的根本支撑。**除了疫情之后货币环境趋于宽松之外，近期杭州多条地铁线路开通使得“一小时交通圈”再扩容、常住人口增量位居二线城市之首等基本面利好信息，以及疫后楼市复苏迅速、土拍屡屡拍至封顶价等等因素，都在助推市场形成房价上涨的一致性预期。**摇号新政并不能消除这一预期，市场恢复理性仍需仰赖其自我调节机制。**