#头条创作挑战赛#

上海新房认购积分制是2021年年初起实施的，主要目的是为了平衡购房者的需求，让无房者、家庭单位等更需要住房的人群更有机会在新盘摇号中获得购房资格；

那什么情况下会触发积分？积分又如何计算呢？

1、触发积分的前提条件：项目的认购入围比指标是否达到；

- 若达到了，则需通过对认购人员进行打分，按积分由高到低进行筛选，按【认购入围比*推售房源套数】来控制总认购人数；
- 若未达到，则无需触发积分；

这里面穿插介绍一下【认购入围比】的概念。

认购入围比是用来控制新开盘项目的认购人数上限；

目前上海按项目区位来做各个项目认购入围比的设定：

1）内环内为2.5；

2）内外环间为2；

3）外环外热门区域为1.8，外环外其余项目为1.3。

若项目认购人数超过了【认购入围比*推售房源套数】，则说明楼盘认购热度过高，需要通过积分筛选摇号人群；

2、积分构成

积分构成如下图所示，包含基础分和动态分两部分；

积分表

1）基础分

基础分包含4个维度：家庭、户籍、房产、5年内是否有购房记录；政策会倾向于无

房、家庭单位、5年内未有购房记录等，基础分满分为60分；

2）动态分

- 动态分主要是指社保缴纳的年限（自03年1月起），年限越久，分数越高；
- 各个项目的每个月社保系数不太一样，大部分为0.1分，其余项目则在0.1~0.24之间浮动，但不影响大的筛选逻辑；
- 家庭单位中，参考社保缴纳较多的一方；