

深圳市公证协会

关于印发《关于办理商品房公开销售选房顺序 电脑摇号公证业务的意见（修订）》的通知

各公证处：

为进一步规范办理深圳市商品房销售选房顺序电脑摇号公证，推动公证行业高质量发展，经市公证协会第五届理事会第十二次会议审议通过，修订了《关于办理商品房公开销售选房顺序电脑摇号公证业务的意见》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：关于办理商品房公开销售选房顺序电脑摇号公证业务的意见（修订）



附件：

关于办理商品房公开销售选房顺序电脑 摇号公证业务的意见 (修订)

(2023年10月30日深圳市公证协会第五届理事会第十二次会议通过)

为全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻落实习近平法治思想，切实把学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育成果转化，进一步规范办理深圳市商品房销售选房顺序电脑摇号公证（以下简称“电脑摇号公证”），推动公证行业高质量发展，根据《中华人民共和国公证法》、《公证程序规则》和有关法律、行政法规的规定，制定本意见。

一、深圳市公证机构承办深圳市商品房公开销售选房顺序电脑摇号公证业务适用本意见。

商品房公开销售摇号公证的申请人应为已取得《商品房预售许可证》或现房销售备案手续的房地产开发企业。

二、公证机构在摇号之前，房地产开发企业应当将销售方案、准售房源及登记购房人名册（脱敏处理）在销售场所醒目位置及其官方平台上进行公示，并可向公证机构申请办理保全公示行为

的公证。

销售方案应包含购房条件、登记期限、选房摇号规则和选房程序及其他相关事宜。

公示的登记购房人名册应包含登记购房人姓名(脱敏处理)、身份证件号码(脱敏处理)、认购编号(意向登记号)。

三、电脑摇号公证由房地产开发企业向公证机构提出申请。公证机构应当重点审查以下内容:

(一)申请人的主体资格是否符合《公证法》《公证程序规则》等有关要求,主要审查公司营业执照、法定代表人证明书、法定代表人身份证、授权委托书、委托代理人的身份证等。

(二)申请人拟进行销售楼盘的《商品房预售许可证》或现售备案文件是否齐备。

(三)销售方案;

(四)与预售许可证或现售备案对应的全部准售房源清单;

(五)经开发企业审核并公示满 24 小时无异议的登记购房人名册;

(六)认筹及公示情况书面说明;

(七)保证所提供资料内容真实、完整的承诺函;

(八)公证员认为应当审查的其他材料。

四、电脑摇号公证应当遵循的原则

(一)主导原则。公证机构主持摇号活动,确保购房人能够获得公平的购房机会,杜绝住房销售摇号过程被人为操控情况。

（二）公开原则。公证机构要保证整个摇号活动过程中的所有环节都要公开、透明，可邀请见证人或形成自证材料，展现工作全过程，避免任何可能的暗箱操作。

（三）控制原则。公证机构在整个摇号过程中必须要掌控局势，确保摇号过程符合规则，排除任何他人的干涉。

五、公证机构应当指派素质过硬、经验丰富的公证人员办理选房排序摇号公证业务。摇号公证业务须由二名以上公证人员共同办理，其中一名必须是承办公证员。摇号活动现场由承办公证员主持，公证人员操作。

六、公证人员在正式开展电脑摇号公证活动前，应现场宣读《摇号软件、器具使用说明及摇号规则》。

七、采用电脑摇号方式，应使用公证机构自备专用电脑，所使用的摇号软件应由深圳市公证协会提供。每次摇号应准备至少两台摇号专用电脑和至少两张摇号软件光盘。

摇号活动所使用的电脑应在显著位置设立“摇号活动专用”标识，应确保清洁，事前处于封存状态，摇号时由公证人员现场启封、安装摇号软件。摇号专用电脑除装机必需的软件外，不得安装其他软件，不得接入互联网。

为确保软件清洁性，载有摇号软件的安装光盘由深圳市公证协会事前统一刻录，统一编号，指派工作人员交由公证人员现场抽取并安装使用。

摇号结束后，需将本次摇号所使用的电脑、摇号软件及摇号数据光盘进行封存备查，封存期不少于 7 天。

摇号使用的软件光盘应当封存后随卷宗存档。

八、摇号完毕后，摇号结果的电子文档应当即时保存，现场打印、刻制为不可修改的光盘存档。

九、摇号现场应当就摇号的时间、地点、参与人、流程环节等重要事项形成现场记录，现场记录由公证人员、申请人及其他在场见证人员签名、存档。

十、摇号活动现场全过程应进行录像并存档备查。

十一、公证人员应当当场制作摇号顺序结果文件，并在摇号活动结束后 12 小时内将摇号结果在公证机构或公证机构业务主管单位官方平台予以公示；同时督促申请人及时在住房销售场所、房地产开发企业官方平台予以公示。

十二、电脑摇号公证活动现场有下列情形之一的，公证员可中止摇号排序活动：

- （一）现场出现纷争或者秩序混乱的；
- （二）当事人或其他人员阻挠公证人员对摇号排序活动实施监督的；
- （三）在工作现场摇号器具或摇号软件发生无法排除故障的情况；
- （四）其他情况导致摇号无法正常进行的。

上述情形消失后，电脑摇号公证活动继续进行的，应当给予

公证；申请人拒不解决或上述情况无法现场解决的，应当终止公证。

十三、电脑摇号公证活动现场有违反《公证程序规则》相关规定或者有下列情形之一的，公证员应当终止公证：

- （一）违反已公示的销售方案、摇号排序规则的；
- （二）登记购房人名册电子数据与实际不符的；
- （三）当事人或相关人弄虚作假、徇私舞弊的。

十四、电脑摇号公证活动应当公开，活动可邀请房地产公司代表、申购人代表、人大代表、政协委员、纪检监察人员、房地产监管部门代表、新闻媒体代表到场见证监督。

十五、本意见由深圳市公证协会负责解释。

附件：摇号软件、器具使用说明及摇号规则

附件:

摇号软件、器具使用说明及摇号规则

本次摇号所采用的软件由深圳市公证协会统一提供，经有资质鉴定机构鉴定，没有技术漏洞，摇号随机性确定无疑。软件光盘由深圳市公证协会统一无痕刻制并编号。本次摇号所用光盘从现场三张光盘中随机抽取一张，现场安装使用，其余光盘备用。

本次摇号所用电脑由本处提供，为摇号专用电脑。摇号专用电脑除装机必需的软件外，没有安装其他与公证摇号无关的软件。现场共有 2 台摇号专用电脑，从中随机抽取一台使用，另一台备用。

摇号过程将全程由本处主持，并全程录像。

摇号电脑及软件封存情况现场展示，并接受应邀到场监督代表检查。

摇号确定选房的顺序号，按照摇出的先后次序排列。每一个（组）参与摇号购房的人都有且只有一个对应编号（诚意登记号等）。本处将在现场将所有参与摇号购房的人的编号（诚意登记号等）及相关信息录入摇号软件，开展信息查重及摇号工作，摇号对象为参与摇号购房的人的编号（诚意登记号等），摇出的先后顺序即为该编号对应的选房顺序。

摇号过程中，如出现电脑或摇号软件故障，本处将使用备用电脑继续摇号。

如果两台电脑均出现故障，或者出现如断电、现场混乱等导致摇号无法继续的，本处将中止摇号活动，另行安排时间继续摇号。

摇号系统软件启动运行后，因任何原因意外停止，则运行前所摇出的号码，为有效数据。中止前已经摇出的选房顺序号将作为有效结果保留，后续摇出的剩余选房顺序号排在已经摇出的结果之后。

摇号结束后，本处将对本次摇号的电脑、软件和摇号数据进行贴封，并保留 7 天。摇号结果将在本处或公证机构业务主管单位官方平台公示。

XXX 公证处

年 月 日