

多元化住房保障供应体系守护宜居梦

青岛今年计划开工建设配售型保障性住房6000套 满足工薪群体刚性住房需求

增加“新成员” 织密保障体系

作为住房保障体系的“新物种”，配售型保障性住房因为按保本微利原则配售，以及采取封闭管理不得上市交易而引发关注。什么是配售型保障性住房？配售价格怎样？申请配售型保障性住房需要满足哪些条件？记者对这些问题进行了逐一梳理。

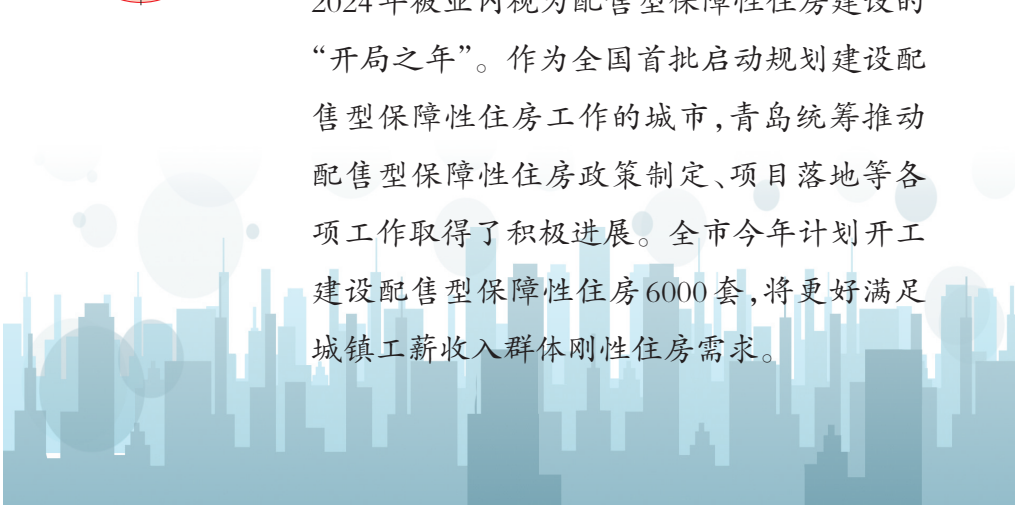
记者从青岛市住房保障中心了解到，配售型保障性住房是我市住房保障体系的新成员。以前，保障性住房包括公共租赁住房、保障性租赁住房。如今，住房保障体系分为配租型和配售型两种，配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。

配售型保障性住房的覆盖人群有所不同，当前，工薪收入群体和人才群体逐渐成为需求主体，其住房需求亟待满足。因此，配售型保障性住房主要满足城市工薪收入群体的刚性需求。之前的公共租赁住房、保障性租赁住房则主要覆盖困难群体。换句话说，配售型保障性住房建设是我市建设从最困难群体做起，逐步将保障范围扩大到整个工薪收入群体的住房保障体系必要手段，同时采取封闭管理。

如何对配售型保障性住房进行“封闭管理”？市住房保障中心有关负责人表示，房源实施严格的封闭管理、不得上市交易，就是说房源仅可由政府按规定予以回购或按规定转让给轮候库内符合条件的家庭。保障性住房轮候登记实行常态化线上申请。“政府以划拨方式，提供配售型保障性住房的建设用地，免收城市基础设施配套费等，各种行政事业性收费和政府性基金。同时，配售型保障性住房按保本微利原则配售。所以，配售型保障性住房的价格会相对较低。”

在全力推进项目建设的基础上，青岛不断完善政策配套，日前印发了全省首个保障性住房配售工作方案，明确保障对象、建设轮候库、配售程序、封闭管理、监督管理等。根据配售方案，申请家庭应至少1人具有本市户籍，单身申请人应具有本市户籍，家庭人均住房建筑面积不超过13平方米，按照日常申请、街道初审、区级复审、计分排序的程序纳入全市轮候库管理。待项目具备条件后，将适时面向轮候库内申请人启动配售。7月19日起，青岛启动配售

楼市观察



规划建设保障性住房是适应我国房地产市场供求关系新形势而推出的有力举措。

2024年被业内视为配售型保障性住房建设的“开局之年”。作为全国首批启动规划建设配售型保障性住房工作的城市，青岛统筹推动配售型保障性住房政策制定、项目落地等各项工作取得了积极进展。全市今年计划开工建设配售型保障性住房6000套，将更好满足城镇工薪收入群体刚性住房需求。

型保障性住房轮候登记工作，轮候登记实行常态化线上申请。申请人需登录青岛市配售型保障性住房轮候服务系统，提交相关证明材料。审核计分后，系统将自动纳入轮候库排序，并动态更新。

突出保障属性 迈向“住有所居”

当前，人民群众的“住房观”，正在从“住有所居”向“住有宜居”转变。在此背景下，突出住房保障属性、加快实现“住有所居”，成为今年青岛住房发展明确的“三大目标”之一。

按照计划，今年青岛将新增保障住房2.1万套左右，其中，新开工配售型保障性住房0.6万套左右，以65—95平方米中小户型为主，适度建设95平方米以上户型；建设筹集保障性租赁住房1.5万套（间）左右，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。2024年实物配租保障性住房不少于0.45万套，其中公租房不少于0.15万套、保障性租赁住房不少于0.3万套（间）；发放公租房租赁补贴不少于1万户。

“我们坚持市场与保障相结合，产权与租赁相统筹，整体考虑商品住房与保障性住房、

产权型住房与租赁型住房在总体供给中的规模与结构，保障工薪收入群体刚性住房需求，满足居民多样化改善性住房需求。今年结合优质自然资源和区位优势，提供差异化住房产品，满足不同购房群体需求。”市住房保障中心有关负责人介绍。

在实现“住有宜居”方面，不论是商品住房还是保障性住房，今年青岛从空间布局、活动空间、交通组织、绿化景观、建筑环境、智慧管理等方面入手，全面提升住房品质，提高新建住房设计建造水平和质量标准，大力发展绿色建筑和绿色建造，建设安全耐久、智慧科技、绿色低碳、健康舒适的品质住房。此外，还将优化住房空间布局，引导逐步实现“职住平衡”。提高住房供需空间匹配度，推进以公共交通和轨道交通为导向的TOD开发模式，提高轨道交通站点周边保障性住房供应比例。紧密结合人才就业集聚区域配置保障性租赁住房，推动“职住平衡”。落实好保障性住房建设指标，持续优化商品住房和保障性住房供给结构。

以青岛2024年首批2个配售型保障性住房为例，项目已分别于3月、4月开工建设，房源

共3613套，均以75—95平方米中小户型为主，预计2027年建成。“区位优势，公共配套设施齐全，交通便捷”是这两个配售型保障性住房项目选址的共同之处。

其中，李沧区京口路项目位于京口路、虎山路交叉口，规划总用地面积约92.7亩，容积率2.7，可建设房源1801套，周边紧邻地铁3号线振华路站及公交站点，靠近沧口、李村两大商圈，项目“15分钟生活圈”覆盖幼儿园10个、中小学8个、综合医院2个、农贸市场及综合商城各1个。市北区开封路项目位于开封路、唐河路交叉口，规划总用地面积约89亩，容积率2.87，可建设房源1812套，周边800米内现有公交站点10个，规划有地铁5号线环湾大道站、镇平路站。项目“15分钟生活圈”覆盖幼儿园3个、小学1个、综合医院1个、农贸市场及综合商城各1个。

“市场+保障”体系正在形成

在积极筹建保障性住房的同时，各地也在完善保障性住房政策体系，对保障性住房的管理进行规范。配售型保障性住房方面，7月以来，郑州、昆明均发布了针对配售型保障性住房的管理办法，明确保障对象、配售价格管理等内容，广州、合肥则发布了相关征求意见稿；配租型保障性住房方面，7月18日，石家庄发布《石家庄市保障性租赁住房运营管理规定（试行）》，深圳则于7月24日发布了《深圳市社会主体出租保障性租赁住房租赁管理细则（征求意见稿）》。

这是政策上的导引，也是一个积极的信号：新进入城市的外来群体和工薪阶层，不一定非要通过市场化购房融入城市，配售型保障性住房要兼顾量的增加和质的提升。

本报楼市观察员李鹏飞认为，配售型保障性住房具有价格优势，同时以中小户型为主，构成了“市场+保障”住房供应体系中的“保障”部分，对于刚需住房群体来说有较大的吸引力，与通过市场来满足的改善性住房需求形成区别。5月17日起，新一轮楼市重磅利好政策“三连发”，进一步提振市场信心，而规划建设配售型保障性住房，作为完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的一项重大改革，是满足广大工薪收入群体特别是新市民、青年人多样化购房需求的重要路径。

吕蕾



城阳区2个青年社区项目 对外配租

近日，城阳区住房和城市建设管理局发布关于开投仙山雅居和国科留香园“优徕”青年社区项目配租公告。

公告显示，开投仙山雅居项目位于城阳区流亭街道仙山东路128号，房源65间，按间出租，每间面积为34—45平方米。国科留香园项目位于城阳区城阳街道学城路629号，房屋40套，按套出租，每套面积为100—119平方米。

在配租范围方面，申请人及配偶须在城阳区范围内无住房、未承租公房，且未享受住房保障政策。

本次配租采用日常配租模式，按照申请登记、资格审查、签约备案等流程进行。符合条件的申请人员登录城阳区国有企业租赁住房服务平台，按照系统提示填报申请信息，上传证明材料。申请人员资格审核通过后由运营单位统一分配房屋，签订租赁合同，缴纳房租等相关费用，办理入住手续。

宗和

7月青岛新房二手房价 环比微降

8月15日，国家统计局发布2024年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。具体来看，7月，商品住宅销售价格环比下降，同比降幅整体略有扩大。

7月，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.2%，降幅比上月扩大0.5个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降3.3%、9.9%和8.0%，上海上涨4.4%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降4.8%和5.8%，降幅比上月分别扩大0.3个和0.4个百分点。

7月，一线城市二手住宅销售价格同比下降8.8%，降幅比上月收窄0.2个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降7.2%、5.6%、12.4%和9.8%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降8.2%和8.1%，降幅比上月分别扩大0.3个和0.4个百分点。

就青岛地区而言，在新房价格方面，环比下降0.7%，同比下降6.2%；二手房价格方面，环比下降0.8%，同比下降8.8%。

辛文

青 岛 市 黄 岛 区 自 然 资 源 局 储 备 国 有 建 设 用 地 使 用 权 拍 卖 出 让 公 告

青黄自然资告字〔2024〕3033号

经青岛市黄岛区人民政府批准，青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让一幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖时间和地点

拍卖时间：2024年9月11日上午10:00

拍卖方式：竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地网上交易系统进行竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	出让年限(年)	土地用途	规划指标要求				行业类别	房产自持比例要求(%)	投资强度要求(万元/亩)	单位增加值能耗(吨标煤/万元)	亩均税收(万元/亩)	单位排放增加值(万元/吨)	R&D经费支出占比(%)	拍卖出让起始楼面地价(元/平方米)	出让起始总价(万元)	竞买保证金(万元)	装配式建筑比例(%)
						容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	非生产性用地(%)											
HD2024-3033	黄岛区204国道东、泊里三路南	11699	29247.5	20	新型产业用地	2.0-2.5最终指标以批准的规划方案为准。	35-65最终指标以批准的规划方案为准。	≤15，最终指标以批准的规划方案为准。	/	/	51	995.2	0.03	≥40	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》（青西新管发〔2020〕1号）中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》（青西新管发〔2020〕1号）中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”	263	769.2093	769.2093	无

注：本次拍卖出让HD2024-3033号宗地出让金总额即成交总额为成交楼面地价与公告规划建筑面积的乘积，出让金中不含契税、城市基础设施配套费、土地登记费、耕地开垦费、土地复垦费、水土保持（设施补偿）费等费用。

三、竞买人范围

（一）中华人民共和国境内外的法人和其他组织，除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外，均可参加竞买，其他要求详见竞买须知；

（二）土地出让成交后，竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

（三）竞买人须独立竞买。

四、本次国有建设用地使用权拍卖出让按照价高者得原则确定竞得人。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全面阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》，于2024年9月9日上午8:00至2024年9月10日下午4:00，登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请（竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账，资金来源须为自有资金）。

HD2024-3033号宗地竞买保证金为：人民币柒佰陆拾玖万贰仟零玖拾叁元整。

有下列情形之一的，禁止参加竞买：

1、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的；

2、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的；

3、扰乱土地出让活动秩序，受到自然资源管理部门警告或处罚的；

4、竞买人因债务原因被列入失信人员名单的；

5、按照国家有关法律法规规定，认定不具备竞买资格的。

七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内，将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证复印件（或授权委托书、委托代理人身份证复印件）及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱tudijiaoyi@163.com，同时将纸质版报送至青岛市黄岛区长江东路443号区自然资源局国土空间规划中心308房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查，竞得人所提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的，撤销竞得人的竞得资格，没收5%的竞买保证金，出让人另行组织宗地网上交易活动；竞得人未按规定提交纸质申请文件，或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，撤销竞得人的竞得资格，没收全部竞买保证金。竞价结果无效，出让人另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的，承办人将

在审核后，由出让人与竞得人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化，出让人将按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

本次国有建设用地宗地砂石土资源属于国家所有，纳入公共资源交易平台进行统一处置。

九、出让人及联系方式

出让人：青岛市黄岛区自然资源局

联系地址：青岛市黄岛区长江东路443号

承 办 人：黄岛区公共资源交易服务中心

联系地址：青岛市黄岛区七墩山路77号青岛西海岸新区政务服务中心一楼1031B

报名咨询：0532-68976507

联 系 人：钟赛军

宗地咨询：0532-86988425

联 系 人：潘宇宁

青岛市黄岛区自然资源局
2024年8月17日