

打造保障性住房“青岛样板” 让新市民青年人“住有宜居”

青岛市住房和城乡建设局围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”标准,筹建、设计配售型保障性住房,并搭建轮候库精准匹配保障需求

安居,方能乐业。住房乃民生之本,是百姓幸福生活的基本条件之一。让全体人民住有所居、居有所安,也是中国式现代化的题中之义。

在构建房地产新模式的过程中,按照党中央、国务院部署,住房城乡建设部加强统筹谋划,指导各地加快推进保障性住房规划建设。随着新一轮保障性住房改革序幕拉开,不仅将有效解决新市民、青年人等群体的住房问题,还将有利于推进房地产转型和高质量发展,更好拉动投资消费、促进宏观经济持续回升向好。

在此背景下,青岛一直将保障性住房作为全市住房发展规划的重要内容——

2024年,在全省率先启动配售型保障性住房项目建设,积极健全体制机制、完善政策体系,搭建轮候库精准匹配保障需求,截至目前已有1.3万余户家庭完成注册。此外,还坚持围绕“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”标准,筹建、设计配售型保障性住房,让住房更加宜居、更具韧性、更有智慧。

春来万物苏,勤耕启新程。2025年春节假期过后,李沧区京口路、市北区开封路两个配售型保障性住房项目陆续复工,如今一栋栋建筑已经拔地而起,全面进入主体施工阶段。在项目建设现场,塔吊林立、机械轰鸣,工人们在场地内有序施工、干劲十足,全力推进项目建设。

今年是“十四五”规划收官之年,也是“十五五”良好开局打牢基础的关键之年,青岛将“配售型保障性住房”列入2025年市办实事项目,确保这项民生工程、民心工程稳步推进。此外还将继续坚持“以需定建”“以需定购”的原则,加大房源建设筹集力度,让更多在城市奋斗的工薪收入群体早日实现“居者有其屋”的安居梦想。



■李沧区京口路保障性住房项目航拍图。

探出保障房轮候登记“新路径”

2024年7月19日,青岛市配售型保障性住房轮候服务系统面向社会开放。在得知这一消息后,市民张先生第一时间登录小程序提交了申请,“目前我们一家三口租住在李沧区,随着孩子年龄增长,全家人都盼着能改善现有的居住条件。”

在提交申请后,张先生很快便在手机里看到过审结果,随后按照要求填写家庭收入等信息后,经过相关部门核定,最终顺利进入轮候库。“整个流程都是在线上操作完成,方便快捷,完全是一‘零跑腿’。”张先生告诉记者,去年年底在预登记启动后,他也第一时间参与报名,现在一家人都盼着能早日住进新房子。

这项工作便捷高效服务的背后,离不开青岛在保障房轮候登记方面探索出的一条新路径。青岛市住房和城乡建设局利用3个月时间,建立了配售型保障性住房轮候库管理制度,开发建设了轮候服务系统,基本实现申请“一网通办”、审核“秒审秒批”、数据“实时共享”。

为提高轮候登记申请审核效率,青岛利用政务服务共享平台,全力破除数据壁垒,实现住建、自规、民政、公安、人社、卫健等多部门联动,为保障家庭提供“一站式”服务。按照项目全生命周期管理、资格信息化核对、房源透明化分配的理念,开发建设配售型保障性住房轮候服务系统,以网站、App、小程序3种方式,提供政策公告、轮候申请、审核进度、项目预登记、入库计分查询等保障性住房轮候业务服务。

在线上,采取协同化、线上办的工作模式,切实提高资格申请、审核效率和准确性。申请人随时登录系统,填报基本信息即可完成申请,无需任何纸质材料,实现入库“零跑腿”。住房保障部门通过数据赋能系统即时获取房产、户籍等数据,实时判断申请人是否符合准入条件,实现“即申即核”,最快一秒过审。申请人可随时通过系统查看申请进度,包括提交申请时间、街道、区级部门审核时间及结果。审核通过后,准人核查数据清楚呈现,申请人可在系统中查看数据明细。

“我们坚持‘以需定建’‘以需定购’,在线下,设立市、区、街三级服务模

式,街道办事处以现有政务服务场所为依托,设置住房保障服务窗口,对老年人等不熟悉网络的群体,提供便民服务,协助其完成在线申请;市、区级住房保障部门分别设置服务窗口,负责政策解释、资格复核、业务指导、分配管理等工作。此外,不受户籍限制的公交、环卫等人员可由行业主管部门组织申报。

事实上,如今配售型保障性住房各项工作加快落地,离不开体制机制和顶层设计的保障。2024年,青岛以市政府办公厅名义印发实施方案,明确5大类10项重点任务,接连出台配售工作方案、免收配套费实施细则、全生命周期信息化管理等配套政策,构建起完善的“1+N”全流程管理制度体系,不断完善保障性住房配套政策体系。

根据上述政策规定,青岛市保障性住房的申请重点面向住房和收入“双困”家庭供应,对户籍家庭仅要求人均住房建筑面积不超过13平方米,并优先保障收入低于城镇居民人均可支配收入80%的家庭,对引进人才及公交、环卫、快递等从事城市一线基础公共服务人员不设户籍限制。在配售流程方面,实行轮候限制,建立“市-区(市)-街道”三级受理审核机制,公布计分排序规则,规范房源登记、选房、分配流程,优先面向项目所在辖区符合条件的申请人配售,剩余房源面向全市符合条件的申请人配售。通过多措并举,综合施策,助力项目高效落地。

建设人民群众满意的“好房子”

当前,人们的“住房观”正在从“有的住”向“住得好”转变,“让人民群众住上更好的房子”已经成为住房城乡建设工作的重要目标。保障性住房是政府工程,也是民心工程,保障性住房更应该建成“好房子”。

如何将保障性住房建成人民满意的“好房子”?青岛市首先通过大数据比对、专业公司抽样调查、轮候库需求匹配等多种方式,摸清老百姓的住房偏好,全面掌握工薪家庭在意向区域、户型、面积、配套等方面需求,为建设计划、项目选址、户型配比提供详实数据支撑。

“我们坚持‘以需定建’‘以需定购’,在中心城区以选地新建为主,在远郊县

市以收转存量房源为主,多渠道合理满足工薪群体保障性住房需求。”青岛市住房和城乡建设局工作人员介绍,统筹考虑居住平衡、供需匹配,在需求摸底占比达到62%的市北区、李沧区,选取交通、教育、医疗、商业等配套完善的优质地块用于项目建设。

去年,李沧区京口路、市北区开封路两个项目开工建设,建设房源共计3613套,现已进入主体施工阶段,预计今年上半年将实现主体封顶。两个项目严格按照“安全、舒适、绿色、智慧”的要求,着力打造人民满意的“好房子”。项目均达到绿色建筑一星级标准,车位配比1:1个,规划有健身空间、健康跑道、助老服务、邻里坊等生活服务设施。

走入位于市北区长沙路46号的保障性住房咨询点内,申报指南、项目介绍、户型图等一一展示。京口路和开封路两个项目以75-98平方米多功能小户型为主,均实行精装修交付。户型设计的一大亮点在于,房源采用可变户型设计,住户可通过增减隔墙的方式,增加卧室数量或扩大客厅面积,适应多样化居住需求。

无论设计理念,还是施工建设,青岛保障性住房都对标商品房的品质,比如在智慧社区方面,保障性住房项目园区内有24小时监控,单元门人脸识别进出,访客预约二维码通行,设置有智慧灯杆,户内还安装一键报警,让住房更加智慧安全。在项目施工建设过程中,我们坚持采用优质绿色建材和先进的施工工艺工法。为解决老百姓关注的隔音、降噪、串味问题,还在楼板地面、分户隔墙、厨卫间排水管等位置增加专项处理措施,努力建设人民群众满意的“好房子”。青岛安居投资有限公司相关负责人介绍道。

据悉,今年上半年青岛市将在李沧区京口路保障性住房项目内,设置全市保障性住房的固定展厅,届时将全面展示项目沙盘、实体样板间以及施工工艺工法等,不仅让市民零距离了解保障性住房这项民心工程,还将全方位展示住房的设计理念、施工工艺和居住品质。

规划建设保障性住房,既是利民之举,又是发展之计。下一步,青岛将加快制定保障性住房建设三年行动方案,加大保障性住房建设筹集力度,让更多新市民、青年人、农民工等群体实现“安居梦”。

(王冰洁)

青岛市配售型保障性住房项目介绍



■李沧区京口路保障性住房项目鸟瞰图。

李沧区京口路项目规划总用地面积约92.7亩,容积率2.7,规划16栋11-27层住宅,总建筑面积约23万平方米,可建设保障性住房1801户。其中75平方米套二户型466套,95平方米套三户型1335套。李沧区京口路项目距离地铁3号线振华路站仅300米,周边600米内有公交站点十余个,紧邻城市干道重庆中路,公共交通便利;区域周边商业业态丰富,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,公共服务配套齐全,总体区位优势显著。



■市北区开封路保障性住房项目鸟瞰图。

市北区开封路项目规划总用地面积约89亩,容积率2.87,规划15栋19-27层住房,总建筑面积约24.5万平方米,可建设保障性住房1812户。其中82平方米套二户型504套,98平方米套三户型1308套。市北区开封路项目周边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。

青岛市保障性住房政策要点速览

1. 保障对象

重点保障住房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要的引进人才等群体。

2. 保障性住房申请人

家庭申请人:夫妻双方(含离异、丧偶)及未成年子女组成的家庭。

单身申请人:达到法定结婚年龄的未婚人员或离异、丧偶不带子女人员。

3. 申请条件

- 每个申请人只能购买一套保障性住房。
- 家庭申请人应至少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(引进人才及公交、环卫、快递、家政等从事城市一线基础公共服务人员不受上述户籍限制)。已享受过房改房等政策性住房的申请人,按划定腾退原政策性住房后可购买保障性住房;子女作为家庭成员参与过申购政策性住房的,成年后符合上述条件可申请保障性住房。

4. 审核计分

相关材料经街道初审、区级复审后,由系统自动计分纳入轮候库排序,并动态更新(总分值相同的申请家庭,按照申请保障性住房轮候资格时间先后确定顺序)。待项目具备条件后,将适时面向轮候库内申请人启动配售。

5. 封闭管理

保障性住房实施严格的封闭管理,禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开工作单位的,由政府按规定予以回购,或由轮候库内申请人按规定购买。回购价格在原销售价款的基础上,综合考虑折旧、物价水平等因素合理确定。



■青岛市政府新闻办召开新闻发布会,介绍首批新建配售型保障性住房预登记情况。



■市民在保障性住房咨询点了解情况。

