

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。

在构建房地产新发展模式的过程中，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，全力推进项目施工建设。

今年是“十四五”规划收官之年，也是为“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。



■青島市政府新聞辦召開新聞發布會，介紹首批新建配售型保障性住房預登記情況。



■市民在保障性住房諮詢點了解情況。



■李滄區京口路保障性住房項目航拍圖。

探出保障房輪候登記 “新路徑”

2024年7月19日，青島市配售型保障性住房輪候服務系統面向社會開放。在得知這一消息後，市民張先生第一時間登錄小程序提交了申請，“目前我們一家三口租住在李滄區，隨着孩子年齡增長，全家人都盼着能改善現有的居住條件”。

在提交申請後，張先生很快便在手機里看到過審結果，隨後按照要求填寫家庭收入等信息後，經過相關部門核定，最終順利進入輪候庫。“整個流程都是在线上操作完成，方便快捷，完全是‘零跑腿’。”張先生告訴記者，去年年底在預登記啟動後，他也第一時間參與報名，現在一家人都盼着能早日住進新房子。

這項工作便捷高效服務的背後，离不开青島在保障房輪候登記方面探索出的一條新路徑。青島市住房和城鄉建設局利用3個月時間，建立了配售型保障性住房輪候庫管理制度，開發建設了輪候服務系統，基本實現申請“一網通辦”，審核“秒審秒批”、數據“實時共享”。

為提高輪候登記申請審核效率，青島利用政務資源共享平台，全力破除數據壁壘，實現住建、自規、民政、公安、人社、卫健等多部門聯動，為保障家庭提供“一站式”服務。按照項目全生命周期管理、資格信息化核對、房源透明化分配的理念，開發建設配售型保障性住房輪候服務系統，以網站、App、小程序3種方式，提供政策公告、輪候申請、審核進度、項目預登記、入庫計分查詢等保障性住房輪候業務服務。

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，准入核查数据清楚呈现，申请人可在系统中查看数据明细。

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，负责政策解读、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，实行轮候配售制度，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。

建設人民群眾滿意的 “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。

“我們堅持‘以需定建’‘以需定購’，在中心城区以選地新建為主，在遠郊縣

市以收轉存量房源為主，多渠道合理滿足工薪群體保障性住房需求。”青島市住房和城鄉建設局工作人員介紹，統籌考慮職住平衡、供需匹配，在需求摸底占比達到62%的市北區、李滄區，選取交通、教育、醫療、商業等配套完善的優質地塊用於項目建設。

去年，李滄區京口路、市北區开封路兩個項目開工建設，建設房源共計3613套，現已進入主體施工階段，預計今年上半年將實現主體封頂。兩個項目嚴格按照“安全、舒適、綠色、智慧”的要求，着力打造人民滿意的“好房子”。項目均達到綠色建築一星級標準，車位配比1:1個，規劃有健身空間、健康跑道、助老服務、鄰里坊等生活服務設施。

走入位於市北區長沙路46號的保障性住房諮詢點內，申報指南、項目介紹、戶型圖等均一一展示。京口路和开封路兩個項目以75—98平方米多功能小戶型為主，均實行精裝修交付。戶型設計的一大亮點在於，房源採用可變戶型設計，住戶可通過增減隔牆的方式，增加臥室數量或擴大客廳面積，適應多樣化居住需求。

無論設計理念，還是施工建設，青島保障性住房都對標商品房的品質，比如在智慧社區方面，保障性住房項目園區內有24小時監控，單元門人脸识别進出，訪客預約二維碼通行，設置有智慧燈杆，戶內還安裝有一鍵報警，讓住房更加智慧安全。“在項目施工建設過程中，我們堅持採用優質綠色建材和先進的施工工藝工法。為解決老百姓關注的隔音、降噪、串味問題，還在樓板地面、分戶隔牆、廚卫間排水管等位置增加專項處理措施，努力建設人民群眾滿意的‘好房子’。”青島安居投資有限公司相關負責人介紹道。

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）

青島市配售型保障性 住房項目介紹



■李滄區京口路保障性住房項目鳥瞰圖。

李滄區京口路項目規劃總用地面積約92.7畝，容積率2.7，規劃16棟11—27層住宅，總建築面積約23萬平方米，可建設保障性住房1801戶。其中75平方米套二戶型466套，95平方米套三戶型1335套。李滄區京口路項目距離地鐵3號線振華路站僅300米，周邊600米內有公交站點十餘個，緊鄰城市干道重慶中路，公共交通便利；區域周邊商業業態豐富，靠近滄口、李村兩大商圈，項目15分鐘生活圈覆蓋幼兒園10個、中小學8個、綜合醫院2個、農貿市場及綜合商城各1個，公共服務配套齊全，總體區位優勢顯著。



■市北區开封路保障性住房項目鳥瞰圖。

市北區开封路項目規劃總用地面積約89畝，容積率2.87，規劃15棟19—27層住房，總建築面積約24.5萬平方米，可建設保障性住房1812戶。其中82平方米套二戶型504套，98平方米套三戶型1308套。市北區开封路項目周邊800米內現有公交站點10個，規劃有地鐵5號線環灣大道站、鎮平路站。項目15分鐘生活圈覆蓋幼兒園3個、小學1個、綜合醫院1個、農貿市場及綜合商城各1個。

青島市保障性 住房政策要點速覽

1. 保障對象

重點保障住房有困難且收入不高的工薪收入群體，以及城市需要的引進人才等群體。

2. 保障性住房申請人

家庭申請人：夫妻雙方（含離異、喪偶）及未成年子女組成的家庭。

單身申請人：達到法定結婚年齡的未婚人員或離異、喪偶不帶子女人員。

3. 申請條件

- 每個申請人只能購買一套保障性住房。
- 家庭申請人應至少1人具有本市戶籍，單身申請人應具有本市戶籍。
- 家庭人均住房建築面積不超過13平方米（引進人才及公交、環衛、快遞、家政等從事城市一線基礎公共服務人員不受上述戶籍限制。已享受過房改房等政策性住房的申請人，按規定騰退原政策性住房後可購買保障性住房；子女作為家庭成員參與過申購政策性住房的，成年後符合上述條件可申請保障性住房）。

4. 審核計分

相關材料經街道初審、區級複審後，由系統自動計分納入輪候庫排序，並動態更新（總分相同的申請家庭，按照申請保障性住房輪候資格時間先後確定順序）。待項目具備條件後，將適時面向輪候庫內申請人啟動配售。

5. 封閉管理

保障性住房實施嚴格的封閉管理，禁止以任何方式違法違規將保障性住房變更為商品住房流入市場。如長期閑置、確需轉讓、因辭職等原因離開工作單位的，由政府按規定予以回購，或由輪候庫內申請人按規定購買。回購價格在原銷售價款的基础上，綜合考慮折旧、物價水平等因素合理確定。