

青岛印发《关于配售型保障性住房实行封闭管理有关事宜的通知》进一步规范房源使用和管理

# 青岛配售型保障房流转退出有兜底

## 多地发力保障房建设

3月17日,昆明市2025年首批次配售型保障性住房项目观山苑正式启动项目及户型确认流程,标志着202套房源正式向公众开放申购。项目为现房配售,毛坯交付,均价约为4980元/平方米,共有202套房源。

3月20日,银川市首个配售型保障性住房项目——高桥二期开放申请购买,意向销售价格约为5500元/平方米,预计今年9月开始预售,项目拟新建配售型保障性住房752套。

3月21日,广州正式启动首批配售型保障房申购意向预登记工作,首批推出的萝岗和苑、嘉翠苑两个项目,销售基准价分别为15800元/平方米、17300元/平方米,数量分别为936套、400套,全部为现房销售。

记者了解到,青岛市自2024年1月起明确重点任务,厘清职责分工,健全保障性住房有关工作推进机制。《青岛市规划建设保障性住房实施方案》明确了保障对象和标准,部署加快建设筹集、规范配售管理等重点任务。之后,陆续印发的政策文件不断完善青岛市保障性住房配套政策体系。青岛市住房保障中心副主任陆杰荣认为,保障性住房与商品房市场互为补充,有利于构建起“市场+保障”的房地产发展新模式。

3月17日,此前在李沧区京口路和市北区开封路开工建设两处配售型保障性住房项目,选房名单正式公示,共有2094人入围,接下来将进入选房环节。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,配售型保障房推出,为户籍家庭和人才家庭等工薪收入人群提供了更多元的住房产品选择,有助于满足多样化的居住需求。

## 保障房同样打造“好房子”

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。记者了解到,目前项目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,规划有健身空

## 行业观察

房地产发展进入历史新周期,完善“市场+保障”的住房供应体系,成为构建房地产新模式的关键环节。近日,住房城乡建设部再次部署,加大配售型保障性住房的建设和供给。

此前,全国住房和城乡建设工作会议提出,2025年,商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建,增加保障性住房供给,配售型保障房要加大力度,再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

2月18日,住房城乡建设部在青岛召开推进配售型保障性住房轮候库建设工作现场会。会议提出,要加快推进轮候库建设,加大配售型保障性住房建设和供给。会议要求,各地要出台配售型保障性住房管理办法,制定在本市县统一适用的配售条件和标准,研究制定配售型保障性住房建设筹集行动方案,将轮候需求纳入年度建设筹集计划。

间、健康跑道、助老服务、邻里坊等生活服务设施。

青岛安居投资有限公司相关负责人告诉记者,在项目施工建设过程中,公司人员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”。

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。

此外,项目房源全部精装,达到绿色建筑星级标准,利用大数据、人工智能等先进技术实现智慧物业、人脸识别等功能,打造便捷安

全的智慧社区。项目规划有邻里坊、老人儿童活动区等生活服务设施,更好满足多样化居住需求。

记者了解到,这两处保障房按照“保本微利”的原则定价,在覆盖土地成本和建设成本的基础上,外加适度合理的利润,售价低于周边同品质商品房,“目前两处项目释放的价格约为11000元/平方米左右,且带装修,这个价格对刚需购房者来说,性价比还是比较高的。”

## 政策不断“迭代” 护航保障房

3月25日,青岛市住房城乡建设局、市自然资源和规划局联合印发《关于配售型保障性住房实行封闭管理有关事宜的通知》,进一步规范房源使用和管理,明确退出方式、

回购价格、实施程序、规范使用、腾退收购等内容,建立健全了配售型保障性住房封闭管理制度。

简而言之,就是配售型保障房“可继承、可回购、可退出”。

青岛市住房保障中心副主任陆杰荣对此解释说,“流转回购条件宽松,房源退出政府兜底。”内部流转除限定转让对象外,不限制房源持有时间,大大降低了房源退出的难度。为实现房源的封闭管理,同时统筹考虑部分购房家庭房屋变现、房源跨区调整等实际需求,“我市创新封闭管理机制,支持购房家庭通过轮候库内挂牌流转或政府回购的方式实现房源的循环使用。”陆杰荣说。

此外,保障性住房配套车位也可销售办证,不动产权证记载“配售型保障性住房车位”,可随房屋流转或申请原价回购,实现了配套车位的封闭循环使用。

值得注意的是,“这类保障房回购价格计息折旧,真正实现惠民利民。”陆杰荣介绍,配售型保障性住房的流转价格,在回购价格的基础上由轮候库内买卖双方协商确定。回购价格按照原购房价款加利息、减房屋折旧的方式进行核算。其中,原购房价款利息按照同期中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算,不计复利;房屋折旧额以原购房价款为基数,按照每年1%计算。

按照人民银行现行一年定期存款基准利率1.5%、折旧率1%计算,回购价款每年可稳定增长0.5%。例如,在京口路项目购买一套总价100万元的保障性住房,并于办理不动产权证5年后申请回购,此时的回购价格将为102.5万元,累计增值2.5万元,折合每年5000元。这种综合考量购房资金成本和房屋正常折旧的定价方式,更多考虑了购房人的实际利益,确保在房源退出时不受市场价格影响。同时,也能实现一定程度的“保值增值”,为广大工薪群体吃下一颗政策“定心丸”。

陆杰荣表示:“总的来说,我市这次出台的封闭管理政策,既考虑了购房人的居住权益,又明确了房源流转、回购的路径,充分打消了购房人的各种顾虑,真正实现了保障房循环使用、闭环管理。”

李鹏飞



# 楼市

## 资讯速递

### 上周新房成交环比 二手房热度再超新房

据锐理数据显示,3月17日至23日,青岛新房住宅成交945套,环比增长9.0%,成交面积约11.24万平方米,环比增长5.3%。成交区域来看,城阳区以345套领先,西海岸新区以142套紧随其后,其他区域成交均未过百套。

上周二手住宅成交1474套,环比下降6.41%,成交面积约14.77万平方米,环比下降7.1%。其中,西海岸新区以403套位居榜首,市北区以246套紧随其后,李沧区143套。

宗和

### 前两月土地市场回暖 土地出让金同增19.3%

3月24日,财政部数据显示,今年前两个月,地方政府性基金中的国有土地使用权出让收入4744亿元,同比下降15.7%。这一降幅较去年全年略微缩窄。

由于土地成交到土地价款进入国库有一定的时滞,因此土地出让收入数据相对滞后。今年前两个月的土地出让收入更多反映的是去年下半年土地成交情形,而市场机构土地出让金数据能更好地反映当下情形。

中指云数据显示,2025年1-2月,全国300城各类用地成交规划建筑面积同比下降4.5%,但土地出让金同比上涨19.3%;成交楼面均价同比上涨25.0%,平均溢价率为8.2%,较2024年同期增长4.5个百分点。分区域来看,一线城市住宅用地出让金同比增长最快,为57.6%;二线城市住宅用地出让金同比增长30.9%,三四线城市仅为9.9%。

粤开证券首席经济学家罗志恒表示,这主要缘于房企基于对市场风险管控和利润追求,投资策略更倾向于聚焦核心城市,加速补充核心城市土储,而对三四线城市仍保持谨慎态度。

辛文

“福伴星童·彩筑萌心”——青岛福彩举办孤独症儿童沉浸式社交体验日活动

# 福彩传递满满爱心 “星孩”畅游童梦园



4月2日是“世界孤独症日”。该节日设立,旨在提高人们对孤独症及相关研究与诊断以及孤独症患者的认识和关注。多年来,青岛市福利彩票中心深入践行“扶老、助残、救孤、济困”的发行宗旨,持续关心着“星星的孩子们”,通过开展丰富多彩的活动以及提供各种爱心物资,为他们送上关怀和关爱。

在第十八个“世界孤独症日”来临前夕,青岛福彩在青岛童梦园举办“福伴星童·彩筑萌心”公益活动,为20组孤独症儿童家庭提供了一次安全、包容,又乐趣十足的社交体验,用爱温暖他们的心房,同时向社会传递“福彩有爱、公益有我”的爱心力量。

## 精准帮扶“星童” 搭建包容舞台

孤独症儿童因社交障碍与感官敏感,通常面对难以融入社会的挑战。为了给他们创造亲近自然、友好互动的理想场所,依托青岛童梦园的生态园林式环境与低龄友好设施,青岛福彩“福彩有爱、公益有我”党员志愿服务队,特意对场地予以针对性改造:设置“低感官刺激通道”,关闭高音量游乐设备;划分“静息驿站”,配备软垫帐篷、减压玩具等应急物品,确保活动全程安全舒适。



■福彩志愿者给参与活动的家长、孩子发放物品。

活动开展前,童梦园员工与福彩党员志愿者们接受专业培训,学习了“简短指令”“视觉提示”等沟通技巧,以便更好地与参与活动的孩子们交流,帮助孤独症儿童更好地体验园内设施。

## 沉浸体验乐园 共筑童真记忆

活动中,孩子们在讲解员的生动介绍和引导下,开启了趣味无穷的主题游园体验。园内绿树成荫、溪水潺潺、鸟语花香,通过观察和投喂小动物、体验滑梯和攀爬等儿童娱乐设施……孩子们在自然的怀抱中放松身心,在萌宠互动、自然探索中逐步建立安全感,感受着活动带来的乐趣。

“这次活动特别好。来之前我还有顾虑,怕孩子受到异样的眼光,不能很好地融入进去。现在我特别庆幸带孩子参与了这次活动,看到孩子开心,我的心里更是高兴。”一位家长激动地说,当看到孩子兴奋地跑向小动物,并能跟志愿者说“谢谢”时,她倍感欣慰。

和小动物亲密接触后,孩子们来到融合互动

工作坊,在家长和志愿者的帮助下,制作“童趣蛋壳画”。他们发挥创造力,在蛋壳上画出自己的所看所想,感受着艺术疗愈的力量。

参与本次活动的每个孩子还收到了志愿者们为他们颁发的“动物小卫士”研学证书。孩子们开心地手握证书,对志愿者们说出一声声“谢谢”。一位家长感慨地说:“孩子特别期待这次活动,来时在大巴车上手舞足蹈,特别兴奋。在这里,孩子坐了小火车,看到许多可爱的动物,还抚摸了小动物和鸵鸟蛋,并在大蛋壳上绘画。孩子们非常开心,我也很高兴,通过这次活动,让我们看到了孩子能更好地融入自然、融入社会的希望。”

午餐过后,孩子和家长们自由活动,有的在草坪休憩,有的在园区闲逛……大家沐浴着温暖的阳光,享受着美好又难得的亲子时光,温馨而惬意。

参与本次活动的20个孩子,来自青岛正阳儿童发展中心。带队老师张春杰说:“本次活动和今年的孤独症日主题契合,把对孤独症孩子的关爱落到了实处,为孩子和家长们带来了实实在在的快乐,让他们真真切切体会到了被爱和温暖,提升了孩子们的社会适应能力。非常感谢社会各界对孤独症儿童的关心和关爱,也希望能有更多的爱心人士和团体来关注孤独症群体,为他们搭建起融入社会的桥梁。”

刘秀

## 公益青年行·福彩伴成长——

### 学雷锋月志愿服务活动走近“星星的孩子”

为深入开展“弘扬雷锋精神,争当时代先锋”志愿者服务活动,在第18个“世界孤独症日”到来前夕,3月18日,青岛市民政局团委、青工委和青岛市福利彩票中心“福彩有爱、公益有我”党员志愿服务队携带着教具、文具、益智玩具和图书等爱心物资,走进位于李沧区的青岛臻爱儿童卓越发展中心(以下简称“臻爱中心”),开展了一场充满温情的爱心帮扶公益活动。通过歌唱、体操和手工制作等互动环节,党员志愿者们与臻爱中心的孩子们共同编织了一段轻松愉快的美好时光。

臻爱中心是一所为0-18岁特需儿童量身打造康

复方案,助力他们拥抱美好生活的专业机构。该中心致力于打造“医教一体”的示范性康复家园,集合先进的医疗康复手段和教育资源,让医疗与教学相辅相成,为不同阶段、不同需求的儿童提供了专业化和个性化

的成长支持,确保每一位儿童都能在这里找到适合自己的成长路径。

活动伊始,志愿者们参观了臻爱中心的教学环境、康复设施和特色课程。中心的老师们不仅为志愿者们普及了孤独症的相关知识,还通过展示在校儿童的康复训练情况,让大家对这一特殊群体有了更加直观和深刻的理解。

随后,志愿者们有序分组,分别走进了小龄部和大龄部的教室,陪伴他们一同进行课堂游戏。在老师的指导下,志愿者们跟着音乐的节奏,为小龄部的孩子们示范做操,和他们一同沉浸在音乐的旋律中。志愿者们还与大龄部的孩子们携手合作,共同创作手工艺术品,欢声笑语中洋溢着和谐与快乐。

活动尾声,孩子们收到了由青岛福彩捐赠的爱心物资。面对崭新的图书和玩具,孩子们的脸上绽放出



刘秀

■志愿者与孩子们互动。