

全省首个！存量房变保障房开盘即售罄

“以需定购”有了青岛实践，存量商品房转配售型住房首战告捷

记者 赵波 青岛报道

285户家庭参与选房 88套房源当日售罄

早在今年8月27日，青岛市住房和城乡建设局发布公告，青岛市城阳区和达·智慧生态城项目将开展配售型保障性住房购买需求征集工作，符合条件的家庭可于8月28日9:00至9月6日17:00登录官方系统填报意向。此次征集涉及已交付的88套存量房源，涵盖88至111平方米多种户型，旨在通过“以需定购”方式精准满足住房困难家庭需求。

据悉，本次存量房的收购积极践行“以需定购”原则，在收购前充分开展需求征集工作，共登记需求家庭444户，约为拟收购套数的5倍，充分印证了市场需求与供给方向的精准匹配。此次选房的285户家庭正是从此前登记的需求家庭中产生，这一“以需定购”的实践，为本次项目的成功销售奠定了坚实基础。

选房期间，青岛组建专项工作组，现场提供政策咨询、项目介绍等“一站式”服务，流程规范有序、高效便民。选房工作严格遵循公平、公正、公开原则，申请家庭在青岛市市中公证处的全程监督下有序选房，现场气氛热烈。项目涵盖和达·智慧生态城9#地块(和达·智慧生态城玥园)以及13#地块(和达·智慧生态城瑜园)，户型均为套三设计，面积在88至111平方米之间，配售基准价分别为4946元/平方米(装修)和4402元/平方米(毛坯)，优惠的价格切实减轻了居民购房负担，受到了群众的广泛欢迎。

“城阳区指导帮助市级平台公司和项目单位积极协调推进收购存量房源转配售型保障住房，目前配售工作落实落地。”青岛市城阳区住房保障服务中心副主任徐奎晶介绍，下一步城阳区也将积极配合青岛市住房和城乡建设局在城阳区提供更多优质房源，满足工薪群体刚性住房需求。

“和达智慧生态城是山东首个以收购方式筹集到的配售型保障性住房项目，可有效满足周边工薪群体刚性住房需求，在盘活市场存量房源的同时，进一步拓宽了保障性住房筹集渠道，具有良好的示范效应。”青岛市住房保障中心副主任冯玉珍介绍，下一步，青岛将继续优化相关政策措施，不断扩大收购范围，为工薪群体提供更多价格低、位置好、品质优的保障性住房房源。

建立轮候库 精确掌握市民需求

“此次城阳区和达智慧生态城保障房项目的成功配售，得益于我们前期做了大量的

通 知

山东弘易股份有限公司通知，持有本公司股权的股东，有意向转让股权的，请与公司联系，公司会协助办理相关手续。

联系电话：0531-82707054 18615235915

“以需定购”有了青岛实践。11月21日，全省首个通过收购模式用作配售型保障性住房的项目——城阳区和达智慧生态城项目顺利完成选房。本次共推出88套存量房源，获得285户符合保障资格家庭的踊跃认购，开盘当日即全部售罄，市场反响热烈。



▲选定房源的市民正在签字确认。

►在选房现场，市民正在选房。

记者 赵波
通讯员 张铭智
摄



需求摸排工作，基本实现了人与房的精准对缝。”青岛市住房保障中心配售服务处处长赵杨介绍，下一步，青岛市住房保障中心将继续深挖群众的住房需求，进一步提升服务水平，全力做好市民的住房保障工作。

据悉，青岛的保障性住房优先保障住房困难且收入不高的工薪收入群体，具体标准为申请家庭应至少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。但引进人才及公交、环卫、快递、家政等从事城市一线基本公共服务人员不受上述户籍限制。同时，已享受过房改房等政策性住房的申请人，按规定腾退原政策性住房后可购买配售型保障性住房；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配售型保障性住房。

从“开盲盒”式摇号选房到“以需定购”积分选房，青岛市配售型保障性住房轮候库可谓住房保障领域的一次重大“尝试”。截至2025年3月，青岛市已有万余户家庭完成注册，2700户家庭纳入轮候库排序。“青岛市配售型保障性住房轮候服务系统，于2024年7月19日面向社会开放，基本实现申请‘一网通办’、审核‘秒审秒批’、数据‘实时共享’。截至今年3月，已有万余户家庭完成注册。”青岛市住房保障中心工作人员介绍，青岛市配售型保障性住房轮候服务系统基本已实现“一网通办”，系统规划设计轮候申请、准入核查、收入核定、入库计分、

相关链接

收购存量商品房用于保障房 青岛创新探索“专项债+再贷款”模式

自2024年5月17日中央提出收购存量商品房用作保障房以来，相关工作已经取得阶段性成效。住房城乡建设部明确表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。国务院发展研究中心二级研究员王微表示，收购存量商品房用作保障房可以满足住房保障的需要，同时更加重要的是，加快推进住房存量的消化，进一步稳定房地产市场，提振市场信心，这是稳定楼市非常重要的政策工具。

随着各地存量商品房收储加速推进，金融机构也在加大对收购主体的资金支持力度。财政部明确各地可以自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作方式，在确保项目融资收益平衡的基础上，安

项目预登记、配售选房、合同网签、回购流转八项功能，为保障家庭提供“一站式服务”。青岛市民可通过手机、电脑登录系统，所有材料均可线上提交，实现入库“零跑腿”。

“我们也是通过轮候库精确掌握市民对保障房的需求，比如在哪建、建多少，所以有购买保障房打算的市民要先入库。”青岛市住房保障中心工作人员介绍，住房保障部门通过数据赋能系统即时获取申请人家庭户籍、婚姻、子女、房产、住房保障等数据，依据准入条件自动核查，判断申请人是否符合申请条件，最快一秒过审；审核通过的家庭填写家庭收入信息，提交后即刻推送至民政部门，进行家庭年度人均收入核定，基本一周反馈；完成收入核定的家庭，系统根据《保障性住房轮候排序计分规则(试行)》，按照申请人的家庭结构、人均收入、住房面积、入库时间自动计分，并于每日凌晨1点更新计分情况。

保障房“青岛经验” 获全国肯定

2023年11月，国务院发布了《关于规划建设保障性住房的指导意见》，重点针对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，以家庭为单位，只能购买一套保障性住房。要求提高保障性住房在住房总供给中的比例，采取市场化方式运作，按保本微利原则配售。其中提出，保障性住房建设坚持以需定建，支持城区常住人口300万以上的大城市率先探索实践，具备条件的城市要加快推进。

2024年青岛等城市均发布了年度住房发展计划，明确建设6000套保障性住房的发展目标。2025年初，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。与会代表听取青岛市推进配售型保障性住房轮候库建设的经验做法，观看配售型保障性住房轮候库信息系统演示，一致认为青岛市的经验做法值得学习借鉴。

谈及青岛保障房的经验做法，青岛市住房和城乡建设局相关负责人表示，青岛完善了住房保障的一系列政策体系，印发了实施方案、配售方案、全生命周期信息化管理等多个文件，结合自身实际合理确定保障对象和准入条件，并建立了常态化申请受理机制等方面，线下设置市、区、街三级服务窗口，为不熟悉网络群体提供便民服务，线上开发建设网上轮候服务系统，便于居民随时申请，目前已有4000余户家庭纳入轮候库排序，将在此基础上坚持“以需定建”“以需定购”，确定配售型保障性住房“十五五”规划和年度计划。

收购存量商品房用于保障房

排专项债收购存量商品房。据了解，9月26日，青岛海发集团与海信集团正式签署存量商品房收购协议，首批保障性住房再贷款项目在青岛市落地，成为山东省首批“专项债+再贷款”的收购项目。此举标志着青岛市在贯彻落实国家关于稳定房地产市场、加快建立多主体供给住房保障体系的决策部署上迈出了实质性一步，也为全省乃至全国提供了可借鉴的创新经验。

“用专项债支持地方政府收购存量商品住房，打开了地方政府资金来源的一个重要通道。而且专项债在发行过程中，也要求地方政府在收购项目上更加强调市场化运作方式，公开透明，使得资金运用更加规范。同时专项债因为通过资本市场发行，可以进一步降低收购住房的融资成本。”王微表示。 本报综合