



盘活存量资源加大保障性住房供给 助力房地产市场健康发展

青岛保障房再升级：收购已建成存量商品房

记者了解到，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要部署。7月30日召开的中央政治局会议强调，积极支持收购存量商品房用作保障性住房。此举有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源，加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。

全国20多座城市收储商品房用作保障房

8月7日，深圳市安居集团有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》。该公司所属企业将开展收购商品房用作保障性住房工作，向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。

8月15日，海口市住房和城乡建设局发布公告，向社会各界公开征集保障性租赁住房项目。居住或非居住存量房屋、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地如符合相关规定，均可用作保障性租赁住房项目。

8月19日，长沙市保障性住房建设发展有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》，向长沙市相应行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。

9月14日，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市住房和城乡建设局关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目的征集通告》。青岛将支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房项目进行配售或配租，并面向全市征集符合条件的项目。征集范围为青岛市范围内已竣工验收、未出售的商品房（包括住宅、办公楼、商业营业用房等）项目。

据中指研究院统计，目前约60城表示支持国有企业收购存量房用作保障性住房，其中超过20座城市发布了征集公告。记者了解到，收购已建成存量商品房用作保障性住房，对于当

楼市观察

9月14日，青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市住房和城乡建设局关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目的征集通告》。

通告中指出，青岛将支持国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房进行配售或配租，并面向全市征集符合条件的项目。征集范围为青岛市范围内已竣工验收、未出售的商品房（包括住宅、办公楼、商业营业用房等）项目。

前房地产市场有着重要意义，预计还将有更多城市推进这项工作。

在顶层设计上统筹消化存量和优化增量

收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要部署。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出，“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”。

5月17日，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，提出“商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房”。

6月20日，住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，要求“推动县级以上城市有力有序有效收购收购已建成存量商品房用作保障性住房工作”。

7月30日，中共中央政治局召开会议，强调“坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房”。

记者了解到，收购已建成存量商品房，既可用于配租型保障性住房，也可用于配售型保障性住房。保障性住房分为配租型和配售型

两种，其中配租型又分为公租房和保障性租赁住房。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭。保障性租赁住房主要面向新市民和青年人。

新一轮保障性住房的改革重点是拓展配售型保障性住房的新路子，重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进的人才，如科技人员、教师、医护人员等。一些城市对配租型和配售型房源的收购条件分别作出规定，如青岛市、佛山市都明确要求，配售型保障性住房的单套建筑面积不超过120平方米，保障性租赁住房的单套建筑面积不超过70平方米。

多方互惠共赢 促进行业健康发展

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民表示，收购存量商品房用作保障性住房，是对房地产市场供求关系重大变化的政策回应，有利于缩短市场调整与磨底时间，促进市场企稳回升，也有利于满足工薪阶层和新市民住房需求。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，结合近几年政府着力构建住房保障体系来看，将消化存量房产与保障性住房供给相结合，是当前消化存量的有效方式。国企收储未售新房

正成为重要的去库存模式。

锐理数据山东区域总经理刘元婧分析认为，从青岛本次收购存量商品房的征集范围中可以明确，收购对象并不局限为商品住宅，同样包含办公楼及商业营业用房等，而该类商业类产品普遍存在去化难度大、去化流速低、历史存量高等问题。

据锐理数据统计，截至2024年8月底，青岛商办类产品的去化周期约73个月，超过同期商品住宅的28个月的水平，去化压力不容小觑。锐理数据认为通过对商办产品（以公寓类产品为主）的集中收储，即可大大减轻该问题。

刘元婧告诉记者，以河南郑州为例，其于2022年正式开展收储工作，收储对象以商办公寓为主，住宅项目为辅，截至2024年6月末，郑州城发已累计收购存量房超过11.1万套，已投运3.5万套，投运模式以人才公寓为主，预计到2024年底投运量将超过5万套，该举措的推行大幅拉低当地公寓类产品的去存压力，为市场注入活力，化解房企的开发风险，进而带动地产市场的健康发展，而这一成果完全可以通过政策端的有效落实，在青岛的房地产市场再度呈现。

王瑞民分析，对开发商而言，能减少回款周期，缓解流动性压力；对政府而言，能在有限的资金约束下筹集更多房源，且区位通常优于新建的保障性住房；对工薪阶层居民、新市民而言，能快速获得住房保障，缓解买不起房的焦虑。

业内人士表示，收购已建成存量商品房用于保障性住房应以需定购。地方政府应准确摸清需求，细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适，避免盲目收购。特别是对于收购后用于配售型保障性住房的房源，力争以合理价格收购的房源能够尽快配售出去，防止重新形成收购房源企业的库存。

李鹏飞

快讯

青岛环海湾公司与荣泰集团拍得两宗地块

9月19日，青岛2024年第三批土地拍卖会中的市北盐滩改造地块和青岛区海王路以北地块走上拍卖会。最终，盐滩改造地块被青岛环海湾明科置业有限公司成功拍得，成交总价约8.97亿元；后者则被青岛荣泰科技投资发展有限公司以总价约0.47亿元获得。

值得注意的是，市北盐滩改造地块曾在今年一批次预告中出现，最终临时中止出让。此次出让中，地块容积率由一批次的2.9降至2.85，起拍价也由此前的9370元/平方米调整至8710元/平方米。

记者经过股权穿透了解到，青岛荣泰科技的股东为宇航发展有限公司与青岛荣泰丰控股有限公司，后者的控股股东为荣泰建设集团。地块处于原胶南老城核心位置，西侧邻利群购物中心、东侧靠近区政府及城市阳台，且附近有地铁线的加持，综合来看地块质量较高。李鹏飞

崂山区开启土地弹性供应模式

9月18日，崂山区政务网发布消息，为进一步优化营商环境，切实减轻企业负担，崂山区启动今年全市首宗土地弹性供应。选定株洲路片区LS0803-007地块作为试点，土地面积40亩，规划为新型产业用地，采取弹性年期出让的方式，年期为10年。

出让期限届满后可以申请续期，续期的地价款按竞得土地时的年价款为基数计算，这确保了企业未来10年内无需担心地价的上涨，可以更加专注于项目运营，不仅为企业减轻了资金压力，更为区域经济发展提供了新动能。

该地块将建设华芯生物医药产业园，打造集生物医药研发生产于一体的高端研发产业高地和综合智慧服务基地。辛文

青岛市黄岛区自然资源局
国有建设用地使用权网上拍卖出让公告

青黄自然资告字[2024]3038号

经黄岛区人民政府批准，青岛市黄岛区自然资源局决定以网上拍卖方式出让一宗储备国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、出让地块的基本情况和规划指标要求

| 序号 | 土地位置 | 土地总面积(平方米) | 规划建筑总面积(平方米) | 规划指标 | | | 出让土地部分 | | | | | | |
|--------------|--------------|------------|--------------|--|-------|------|--------|-----------|---------|-------------|-----------------|------------|-----------|
| | | | | 容积率 | 建筑密度% | 绿地率% | 土地用途 | 土地面积(平方米) | 出让年限(年) | 规划建筑面积(平方米) | 拍卖起始楼面地价(元/平方米) | 出让起始总价(万元) | 竞买保证金(万元) |
| HD2024-3038号 | 黄岛区灵海路北、水城路东 | 5185 | 12444 | ≤2.4，相应规划不能满足周边规划及已建建筑的日照及安全距离要求时，应适当下调容积率，另根据土地相关政策，住宅用地容积率必须大于1。 | ≤30 | ≥30 | 城镇住宅用地 | 5185 | 70 | 12444 | 3047 | 3791.6868 | 3791.6868 |

拍卖出让地块空间范围以规划行政主管部门批准的规划方案为准。楼面地价是指单位计容建筑面积的土地价格。土地出总价款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，上述税费依据相关政策规定另行缴纳。

备注：
HD2024-3038号项目周边配套情况
1、交通：周边现状有公交站泰华花园站(距离约100米)；规划有地铁6号线二期朝阳山路(距离约600米)。
2、教育与医疗：周边现状有海王路小学(45班，距离约1.1公里)，西海岸新区第二实验小学(48班，距离约1.3公里)，文汇中学(30班，距离约700米)，区立医院(三甲医院，距离约900米)。
3、文体设施及商业：周边现状有利群购物中心(距离约700米)，城市阳台商圈(距离约1.5公里)。
4、城市公园绿地：现状周边有城市阳台景区(距离约1.5公里)。

二、竞买资格要求
中华人民共和国境内外的具有房地产开发资质的企业、资质证书在有效期内的企业，除法律法规另有限制或《出让须知》规定禁止参加者外，均可申请参加。同一企业及其控股的各个公司不得参加同一宗地的竞买，具体资格要求详见《出让须知》。联合申请竞买的，其中至少一方须为具有房地产开发资质的企业。本次拍卖出让地块，HD2024-3038号地块，竞买人既可单独申请竞买，也可联合申请竞买。

三、土地出让成交后，竞得人须按《竞买须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《成交确认书》。

四、本次国有建设用地使用权网上拍卖出让通过青岛市国有建设用地使用权网上交易系统(以下简称：网上交易系统)进行。网上交易系统通过青岛市公共资源交易电子服务系统(<http://ggzy.qingdao.gov.cn/PortalQDManage>)点击

“青岛市国有建设用地使用权网上交易系统”进入，按照价高者得原则确定竞得企业。

五、本次拍卖出让的详细资料和相关要求，详见《青岛市国有建设用地使用权网上拍卖出让文件》(以下简称：拍卖出让文件)和《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》等资料。竞买企业可登录网上交易系统查询。

竞买企业可于2024年9月21日至2024年10月10日，登录网上交易系统查询、下载本次拍卖出让文件及相关资料，并按照拍卖出让文件规定的操作程序参加竞买。

六、竞买企业可于2024年9月30日至2024年10月10日16:00下载查询相关资料、支付竞买保证金、报名(以网上交易系统服务器时间为准，下同)，登录网上交易系统，提交竞买申请并交纳竞买保证金。交纳竞买保证金的截止时间(到账时间)为2024年10月10日16:00。

竞买企业通过网上交易系统的审核并按时足额交纳竞买保证金后，在网上交易系统获得竞价权限。

七、本次国有建设用地使用权网上拍卖开始时间：2024年10月11日10:00。

八、其他需要公告的事项

(一)竞买企业须持有数字证书(CA)，方可登录网上交易系统，申请参加网上拍卖出让活动。竞买企业须携带有效证件等相关资料到青岛数字证书认证中心窗口，申请办理数字证书(CA)。数字证书(CA)的办理程序和申请资料要求详见网上交易系统《数字证书(CA)的办理指南》。

(二)拍卖出让活动不接受除通过网上交易系统提出竞买申请以外(如电话、邮寄、书面、口头等)其他形式的申请。

(三)竞买企业可根据需要，自行现场踏勘出让地块。

(四)本次拍卖出让公告内容如有变化，出让人将在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告，届时以补充公告为准。

(五)本次国有建设用地使用权公开出让，本次拍卖出让只设起始价，不设底价，采用增价拍卖方式，按照价高者得的原则确定竞得人。

(六)根据财综[2021]19号文件要求，网上交易成交后，

竞得企业须出具《授权证明》(详见拍卖出让文件)，同意协助自然资源部门办理竞买保证金抵作土地出让价款申报缴库手续。

(七)土地竞得企业应在项目具备交房条件后，组织并实施交房的同时为购房人办理不动产权证。项目用地建设、销售、登记等环节应严格执行省、市“交房即办证”相关要求。

(八)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、注意事项

(一)竞买企业提交竞买申请时，应按照网上交易系统提示，上传房地产开发资质证明文件。

(二)竞买人必须以自有资金交纳竞买保证金和土地出让价款。竞买企业提交竞买申请时，须提交购地资金为自有资金的承诺书，竞买企业不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

网上交易成交后，资格审查时，暂定竞得企业须提交由具有资质的会计师事务所出具的全部购地资金为自有资金的审计报告。地块最终成交价格大于出让起始总价的，支付的剩余购地资金也需要提交审计报告，剩余购地资金来源的审计报告须在按规定缴清全部国有建设用地使用权出让价款后3个工作日内出具，并报至青岛市黄岛区自然资源局。规定时间内未能提供审计报告或审计结论与承诺不一致的，取消暂定竞得企业竞得资格，从竞买保证金中扣除50%作为违约金不予退还。且3年内不得在我市参与土地竞买，已签订出让合同的解除土地出让合同，定金作为违约金不予退还。

联合申请的，联合体各方须按约定的出资比例，分别缴纳竞买保证金和土地出让价款。

(三)竞买企业请在网页提示下使用网上交易系统，并

慎重上传《竞买申请书》等竞买申请需提交的资料。如上传虚假或与竞买申请无关的资料扰乱网上交易活动的，竞买企业将被列入诚信黑名单。

(四)网上交易成交后，竞得企业所提交纸质文件未通过审查的，应当撤销竞得企业的竞得资格，没收5%的竞买保证金；竞得企业未按《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》第二十六条规定提交纸质申请文件，或竞得企业拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的，撤销竞得企业的竞得资格，没收全部竞买保证金，竞价结果无效，另行组织宗地网上交易活动。

(五)根据《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》，竞得企业有下列行为之一的，竞价结果无效，不签订《成交确认书》，没收全部竞买保证金，另行组织宗地网上交易活动，涉及违法犯罪的，移交司法机关：

1、采取恶意串通等非法手段竞得国有建设用地使用权；
2、通过黑客攻击、病毒入侵等手段影响或操纵交易系统竞得国有建设用地使用权；
3、实施影响网上交易活动公开、公平、公正的其他违法行为。

若竞得人同时存在以上多种行为的，从重处罚。

(六)网上交易系统增加5分钟延迟功能。竞价时，当监控到系统网络出现异常，网上交易系统将自动中止交易，5分钟后进入新一轮报价周期。系统中止期间，请竞买企业等候5分钟后，继续报价。

十、联系电话
黄岛区公共资源交易服务中心(报名咨询)：0532-68976507
黄岛区自然资源局(宗地咨询)：0532-86113987
数字证书(CA)咨询：400-626-7188地址：青岛市福州南路17号市民中心4楼CA窗口

青岛市黄岛区自然资源局
2024年9月21日