

# 用心打造保障房 百姓无忧住好房

第二届中国“好房子·好社区”高质量发展研讨会举行 民生工程按下“快进键” 2024年青岛新建保障性住房3613套

## 聚焦“四好”建设 推进保障性住房发展

继首届中国“好房子·好社区”高质量发展论坛在2023年山东(青岛)宜居博览会上成功举办后,第二届中国“好房子·好社区”高质量发展研讨会在厦门落下帷幕。

首届论坛的成功举办,为如何让人民群众安居、科学规划城市建设和管理提供宝贵的经验。在此基础上,本届研讨会将进一步聚焦“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好”建设,围绕保障性住房建设的重点,借鉴国内外先进经验,从设计、建设、运维、服务、管理等多个维度,交流探讨“四好”建设的体制机制。

会议期间,业界精英齐聚一堂,分享住房设计、建设、运维、服务的经验做法,确保高质量发展成果能够更好地惠及广大人民群众。研讨会现场气氛热烈,与会嘉宾的精彩演讲引发了深刻的思考。

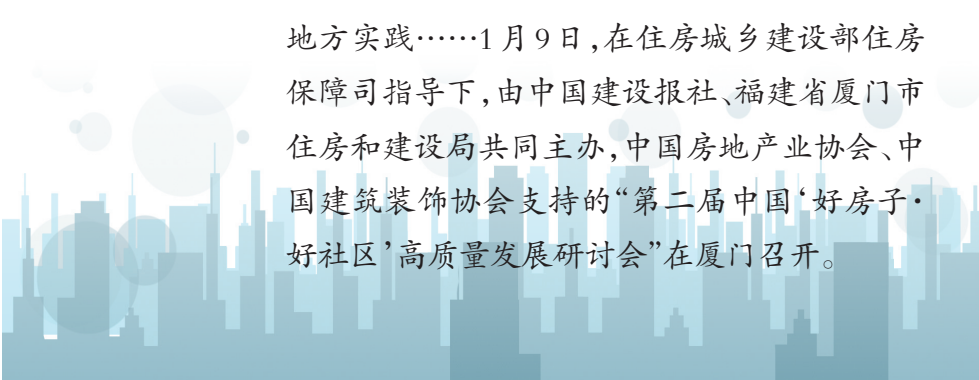
在主旨演讲环节,与会嘉宾分别围绕《住房发展建设新模式 赋能新时代好房子高质量发展》《数智赋能“好房子”建设 助力“四好”提质增效》等话题进行分享,共同探讨保障房建设方面的思路与启示。而在圆桌对话环节,嘉宾们则紧密结合保障性住房、“四好”建设等相关政策解读以及项目建设等分享成功经验与实践理念。

此外,现场还举行了“好房子·好社区”品牌共建仪式,增强社会对保障性住房发展与“四好”建设的共识,凝聚行业先行者与行业头部企业力量,为全产业链高质量发展聚势赋能,搭建起以人民为中心的“政企研学媒”协同创新交流平台。

## 让“好房子”成为“好生活”的代名词

2024年12月召开的中央经济工作会议中提到,要持续用力推动房地产市场止跌回稳,加力实施城中村和危旧房改造,充分释放刚性和改善性住房需求潜力。12月25日闭幕的全国住房城乡建设工作会议再次明确,大力支持刚性和改善性住房需求,增加保障性住房供给,把保障房率先建成好房子,推进

## 行业观察



聚焦住宅设计、保障性住房、社区建设、物业服务、金融支持等领域,围绕“好房子”的政策解读、规划设计、装饰装修、物业服务、数字化和 地方实践……1月9日,在住房城乡建设部住房保障司指导下,由中国建设报社、福建省厦门市住房和建设局共同主办,中国房地产业协会、中国建筑装饰协会支持的“第二届中国‘好房子·好社区’高质量发展研讨会”在厦门召开。

老旧住宅更新改造,推广装配式装修,把老房子、旧房子变成好房子。

“把保障性住房建成好房子,可以让人民群众更好地实现安居。”住房城乡建设部住房保障司副司长翟波在会上表示。当前,我国住房发展的主要矛盾从总量短缺转为总量基本平衡,结构性供给不足,人民群众的住房需求从“有没有”转为“好不好”,对住房品质有了更高的要求。为更好满足人民群众对居住方面美好生活的需要,要将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型的建造技术等新技术,以及新产品、新材料、新工艺应用到房屋建设中去,引导房地产业和建筑业,从过去注重速度、数量,转向追求高质量、新科技、好服务,实现转型发展。此外,按照“安全、舒适、绿色、智慧”要求建设保障性住房,可以让居民住得安心、放心、健康,用得更方便,同时可以节约生活成本,也有利于满足适老、适幼、青年友好等多元化生活方式和居住需求,更好地释放刚性住房需求潜力。

翟波表示,下一步,将以更实举措推进保障性住房好房子、好小区建设。首先是研究出台工作方案和行动计划,各地要按照“安全、舒适、绿色、智慧”要求,出台操作性强的工作方案和行动计划,提升保障性住房设计水平,将政府建的保障性住房率先建成好房子、好小区。二是加强相关工作技术指导,研

究组建技术专家指导组,通过实地调研、项目资料审核等方式,为推进保障性住房好房子、好小区建设提供技术服务和指导。三是做好示范项目申报和经验推广,部里将继续组织各地申报保障性住房好房子、好小区项目清单,系统总结地方好房子建设工作成效和可推广可复制的经验做法,实现样板引路、示范先行。四是加强保障性住房社区管理,将保障性住房小区及时纳入街道和社区管理,发挥党建引领作用,建立和完善居住社区管理机制,加强物业服务,让群众住得安心、舒心。

当前,高质量发展成为新战略,人民群众对住房有了新期待,这就要打造好性能建设的新体系,加快构建房地产发展新模式,建设适应人民群众新期待的“好房子”。

中国建设报社党委副书记、社长韩店表示,本次研讨会的主要目的是宣传贯彻全国住房城乡建设工作会议精神,共同探寻“好房子”“好社区”实施路径,提炼总结“好房子”“好社区”经验做法,宣传推广“好房子”“好社区”样板,不断满足人民群众对美好生活的向往,推动住房城乡建设事业高质量发展取得新突破、开创新局面。

作为住房城乡建设部主管的行业主要媒体,中国建设报将当好住建领域“宣传引导的主力军、建言献策的好参谋、共谋发展的大平台、建建形象的塑造者”,为推动住房城乡建

设事业高质量发展凝聚人心、凝聚共识、凝聚智慧、凝聚力量,让越来越多“好房子”为“好生活”代言。

## 保障房建设提速 青岛去年新建3613套

住房需求逐渐从“居者有其屋”到“居者优其屋”转变,但住房愿景与当下资产的不匹配,成为困扰购房群体的一大难题。

业内人士分析,市区热门楼盘配套齐全,交通便利,孕育着大量的潜力与机会,但房价较高;偏远郊区房价较低,但周边配套不完善,通勤时间长,生活质量将大打折扣。

在这一背景下,青岛市配售型保障性住房作为民生工程顺势而生,很大程度上解决了当下购房群体的置业痛点,满足他们刚性置业需求。

2024年,青岛市在主城区交通便利、配套完善的区域选址,集中建设了保障性住房3613套,其中李沧区京口路项目建设房源1801套,市北区开封路项目建设房源1812套,套型面积以75—98平方米套二、套三户型为主。

据青岛市住房保障中心介绍,我市集中新建项目均严格按照“绿色、低碳、智能、安全”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,项目车位配比1:1,规划有邻里坊等生活服务设施。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。

作为青岛首批推出的配售型保障房项目,李沧区京口路和市北区开封路项目以“优越的区位+完善的配套+高性价比的产品+亲民的价格”吸引了大批购房者的目光。2024年12月12日预登记一经开启,现场人气火热,报名人数便火速攀升,市场反响相当热烈。截至目前,已有1800余人预登记。

“2025年,我市将持续加力,加大配售型保障性住房建设和供给。加快李沧区京口路项目、市北区开封路项目建设进度,计划2025年实现3613套房源全部主体封顶,并正式启动项目配售工作。”青岛市住房保障中心副主任陆杰荣表示。

张欣然



## 资讯速递

## 2024年全国大中城市租金均价创近年新低

受保障房大规模入市及居民收入预期偏弱等因素影响,2024年租金缺乏上涨动力,全年住宅租金水平创近年来新低。

麟评居住大数据研究院近日发布的报告显示,2024年12月全国40个大中城市租金挂牌均价为34.8元每平方米,环比下跌0.18%,同比下跌1.32%。2024年全年40个大中城市租金挂牌均价为每月34.94元每平方米,较2023年下降1.41%,创近年来最大跌幅。

2025年随着经济逐步复苏和就业市场改善,居民收入水平有望得到提升,租房消费能力或随之改善,但恢复进程仍然面临一定的不确定性。同时,各地将继续加大保障性租赁住房建设和投入,以满足更多中低收入群体的住房需求,短期内租金仍处于调整阶段。

宗和

## 百城二手房价降幅收窄 2025年有望止跌回稳

2024年,房价仍处于持续下行通道,年内房价降势大致呈现“前陡后稳”特征。麟评居住大数据研究院发布的报告显示,2024年12月,100个重点城市二手住宅市场均价为14166元/平方米,环比下跌0.09%;同比下跌5.77%,同比降幅连续4个月收窄。整体看,全年“以价换量”趋势仍在,2024年百城二手住宅市场均价为14454元/平方米,较2023年下降6.18%,较2018年下降4.18%。

麟评居住大数据研究院预计,在政策的托底作用和市场需求的缓慢复苏下,2025年房价下行压力或将逐渐减轻,房价走势将趋于平稳和理性。其中,一线城市及部分热点二线城市有望率先止跌回稳,但三四线城市短期内房价上涨动力可能仍然不足。

辛文

### 青岛市自然资源和规划局关于城阳区流亭机场西部单元部分地块控规指标确认批前公示的通告

为加强公众参与,发挥公众在我市规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《青岛市城乡规划条例》等法律、法规和政务公开的有关规定,对城阳区流亭机场西部单元部分地块控规指标确认进行社会公示,欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通知如下。

- 一、公示项目基本情况:  
1、建设单位:青岛市城阳区人民政府  
2、建设项目:城阳区流亭机场西部单元部分地块控规指标确认  
3、建设地点:地块1位于城阳区流亭街道惠宁路以北、瑞仁路以西;地块2位于城阳区流亭街道双元路以西、月河路以北;地块3位于

城阳区流亭街道墨水河以东、月河路以北;地块4位于城阳区流亭街道墨水河以东、河东路以北。

- 4、公示阶段:控规指标确认  
二、公示方式:青岛城市展览馆公示区(东海东路78号)、青岛市自然资源和规划局政务网站和项目现场  
三、公示时间:2025年1月21日——2025年2月19日  
现场公示时间:2025年1月21日——2025年1月27日  
四、反馈方式:青岛市自然资源和规划局政务网站、青岛城市展览馆公示区及现场意见箱  
咨询电话:87765366

### 青岛西海岸新区自然资源局关于装配式保温新材料生产基地项目规划及建筑方案进行批前公示的通告

为加强公众参与,发挥公众在我区规划管理中的作用,提高城市规划水平,根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省城乡规划条例》等法律法规和政务公开的有关规定,对装配式保温新材料生产基地项目规划及建筑方案进行批前公示,以保证利害关系人的知情权、参与权等,现将有关事项通知如下:

- 一、公示项目基本情况:  
建设单位:山东久鼎成节能科技有限公司  
建设项目:装配式保温新材料生产基地项目  
建设地点:珠山中路东、东元路北  
设计单位:青岛华堂建筑设计有限公司  
公示阶段:规划及建筑方案  
规划内容:项目占地面积18905.0㎡,规划建设两栋车间,总建筑面积

19654.40㎡,地上总建筑面积19654.40㎡,地下总建筑面积0.00㎡,容积率1.62,绿地率0.00%,建筑密度59.94%,停车位79个。

- 二、公示及反馈方式:  
长江东路443号福瀛大厦大堂,项目现场出入口处及青岛西海岸新区政务网(查询流程:青岛西海岸新区政务网—政务公开—区自然资源局—重点工作—规划批前公示)。  
长江东路福瀛大厦大堂意见箱,请将意见和建议附上证明相关利害关系人身份证复印件放入意见箱。  
三、咨询电话:西海岸新区自然资源局86995762,建设单位15863069695  
四、公示时间:2025年1月20日至2025年1月26日

2025年1月18日

# 青岛市黄岛区自然资源局 储备国有建设用地使用权拍卖出让公告

青黄自然资告字[2025]3006号

经青岛市黄岛区人民政府批准,青岛市黄岛区自然资源局决定以拍卖方式出让一幅储备地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、拍卖时间和地点

拍卖时间:2025年2月10日10:00

拍卖方式:竞买人通过青岛市公共资源交易网进入国有建设用地网上交易系统进行竞买。

二、拍卖出让地块的基本情况和规划指标要求

序号	土地位置	土地面积(平方米)	土地用途	出让年限(年)	规划指标要求				准入产业项目	投资强度要求(万元/亩)	单位增加值能耗(吨标煤/万元)	亩均税收(万元/亩/年)	单位排放增加值(万元/吨)	R&D经费支出占比(%)	出让起始总价(万元)	竞买保证金(万元)	装配式建筑比例%
					容积率	建筑系数(%)	绿地率(%)	非生产性用地(%)									
HD2025-3006	黄岛区集成路南、疏港一路西	69150	工业用地	50	≥1.5, 具体根据工艺要求合理设置,最终以批准的规划方案为准	≥40	≤15	≤7, 最终指标以批准的规划方案为准。	40万吨/年可持续航空燃料项目	符合《青岛西海岸新区管委关于印发<青岛市绿色低碳新材料产业园(董家口园区)建设规划>的通知》(青西新管字〔2023〕14号)指导性控制指标要求	最终以项目节能审查意见为准。	≥40	执行《关于印发青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案的通知》(青西新管发〔2020〕1号)中“青岛西海岸新区工业项目‘标准地’指导性控制指标”		3546	3546	无

注:本次拍卖出让建设用地使用权出让金总额即成交总额为成交土地单价与公告土地面积的乘积,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。

三、竞买人范围

(一)中华人民共和国境内外的法人和其他组织,除法律、法规另有规定或《拍卖出让文件》中《竞买须知》约定禁止参加者外,均可参加竞买,其他要求详见竞买须知。

(二)土地出让成交后,竞得人须按《拍卖须知》中的相关规定与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

(三)申请人须独立竞买。

四、本次国有建设用地使用权公开出让设起始价,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。

五、拍卖出让文件的下载

申请人可自行登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统下载相关文件。

六、竞买申请的办理

申请人须全文阅读《青岛市国有建设用地使用权网上交易规则》,于2025年2月7日上午8:00至2025年2月8日下午4:00,登录青岛市国有建设用地使用权网上交易系统办理竞买申请(竞买人应确保在报名期内每日16:00前竞买保证金到账,资金来源须为自有资金)。

HD2025-3006号宗地竞买保证金为:人民币叁仟伍佰肆拾陆万元整。

有下列情形之一的,禁止参加竞买:

- 1、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定缴纳国有建设用地使用权出让金的;
- 2、未按《国有建设用地使用权出让合同》约定进行开发建设导致土地闲置的;
- 3、扰乱土地出让活动秩序,受到国土资源管理部门警告或处罚的;
- 4、竞买人因债务原因被列入失信人员名单的;
- 5、按照国家有关法律法规规定,认定不具备竞买资格的。
- 七、竞得人资格审查

竞得人应在土地招拍挂交易成交后1个工作日内,将在交易系统打印的《竞得确认及资格审查通知书》《竞买申请书》、营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证复印件(或授权委托书、委托代理人身份证复印件)及拍卖文件规定的其他材料和竞买保证金交纳证明等资格审查材料原件的扫描件通过网络发送至青岛市黄岛区公共资源交易服务中心土地交易专用邮箱tudijiaoyi@163.com,同时将纸质版报送至青岛市黄岛区长江东路443号自然资源局国土空间规划中心307房间办理资格审查手续。承办人对竞得人资格及相关证明材料进行审查,竞得人所提交纸质文件与扫描件不一致或材料内容虚假以及存在其他不符合本公告要求未通过审查的,撤销竞得人的竞得资格,没收5%的竞买保证金,出让人另行组织宗地网上交易活动;竞得人未按规定提交纸质申请文件,或竞得人拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的,撤销竞得人的竞得资格,没收全部竞买保证金。竞价结果无效,出让人另行组织宗地网上交易活动。对通过资格审查的,承办人将在审核后,由出让人与竞得人签订《成交确认书》。

八、其他需要公告的事项

本次拍卖出让公告内容如有变化,出让人将按规定在《青岛日报》等相关媒体发布补充公告,届时以补充公告为准。竞买人竞买本次出让宗地所缴纳的资金须为企业自有资金。

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、出让人及联系方式

出让人:青岛市黄岛区自然资源局  
联系地址:青岛市黄岛区长江东路443号  
承办人:青岛市黄岛区自然资源局  
黄岛区公共资源交易服务中心

联系地址:青岛市黄岛区七墩山路77号青岛西海岸新区政务服务中心一楼1031B

报名咨询:0532-68976507 宗地咨询:0532-86988713  
联系人:钟赛军 联系人:杨文超

青岛市黄岛区自然资源局 2025年1月18日