

商品住房销售制度改革加快推进

我市多部门联动落实“8·28”新政 稳步构建房地产发展新模式

8月28日,住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》,部署各地稳步推进商品住房销售制度改革,加快构建房地产发展新模式。中国人民银行、证监会也同时在信贷、融资环节对房地产的基础制度进行改革。这一系列政策被称为“8·28”新政。为推动政策落地落实,加快构建房地产发展新模式,我市多部门召开商品住房销售制度改革座谈会,将进一步明确执行标准和操作路径。

发布 推行商品住房现房销售

《关于完善商品住房销售制度的通知》要求,各地要规范商品住房预售条件,加强预售资金监管,保障预售资金安全,有效防范商品住房交付风险,维护购房人合法权益。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目,实行预售的,预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,减少商品住房交付纠纷。同时,各地要同步完善商品住房项目土地供应、金融支持等相关政策,优化项目开发建设、销售和不动产登记管理,推行“交房即交证”。

商品房销售制度,是房地产管理的基础性制度,是构建房地产发展新模式的重要内容。过去的预售制度是开发商将正在建设中的房屋预先出售给消费者,由购房人支付定金或房价款。当前我国住房市场格局已发生根本性转变,城镇居民人均住房建筑面积已超过40平方米,存量市场、增量市场供给充足,二手房销售面积占比过半,房地产发展目标需要从规模转向质量,市场主要矛盾已从“有没有”转向“好不好”,行业发展逻辑彻底重构。国家推进现房销售,是顺应市场的演化趋势,适配供求关系发生重大变化的时代发展新逻辑。

行动 我市多部门召开座谈会

为推动住房城乡建设部等三部门《关于完善商品住房销售制度的通知》及金融、信贷等一揽子政策落地落实,加快构建房地产发展新模式,近日,市住房城



岛城今年多次出现摇号开盘现象。

乡建设局召开商品住房销售制度改革座谈会,市自然资源规划局、行政审批局、人民银行青岛分行、国家金融监管总局青岛监管局等部门及部分金融机构参加会议。会议传达学习了住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局、人民银行、证监会五部门印发的商品住房销售制度改革系列政策文件精神。与会单位立足自身职责,围绕存量用地开发、商品住房销售管理、预售许可办理、资金监管、开发贷款及个人按揭贷款发放等关键环节,深入研究新政策在我市落地实施的具体路径。与会单位表示,商品住房销售制度改革事关房地产市场平稳健康发展和群众切身利益,结合我市房地产项目发展实际,下一步积极主动与上级部门沟通对接,进一步明确执行标准和操作路径,强化部门协同联动,保障购房人的合法权益,切实维护房地产市场秩序稳定。

调查 上月新房成交环比上涨

8月,青岛新房成交4055套,环比上涨5.1%,新房成交面积约56.74万平方米,成交总价85.11亿元,成交均价15000元/平方米。其中,新建商品住宅成交2903套,成交面积37.5万平方米,成交总价63.06亿元,成交均价16814

元/平方米。据青岛贝壳研究院数据,8月青岛市二手房全部房屋成交5207套,环比下降11%。二手房成交仍超新房。今年前8个月,我市新建商品房成交34909套(住宅25020套),成交建面442.72万平方米,成交总金额634.43亿元,套数、面积、金额同比分别下跌7.59%、6.63%、2.39%。从新建商品住宅成交结构来看,2026年前8个月新建商品住宅去化中,120~150平方米面积段商品住宅成交最多,占比37%,100~120平方米面积段商品住宅成交占比32%,150~180平方米商品住宅成交占比9%,改善的户型空间越来越大。

今年以来,岛城多个楼盘出现“摇号”开盘现象,近日崂山某楼盘开放预约登记,引来了众多购房人关注。楼市新政发布后,记者走访岛城多个楼盘发现,销售量有小幅提升。黑龙江路某楼盘置业经理告诉记者,有部分客户提及新政,感觉现房销售后房企成本有所增加,担心房价会有所提升,因此出手购房。楼市专家表示,现房销售将重构房企经营逻辑,打破传统预售模式下房企依托预售资金快速周转、高杠杆扩张的旧模式,要求房企具备稳健的财务状况、扎实的工程管控能力和优质的产品打磨能力。缺乏信用、产品力不足的企业将难以生存,倒逼企业深耕产品研发、优化施

工工艺、完善社区配套、提升物业服务水平,专注打造高品质居住产品,稳健经营,加速推动房地产行业迈向高品质、精细化、可持续的高质量发展新阶段。

市场 新政后首个地块成功拍卖

楼市新政发布后,青岛土拍市场首个地块成功拍卖。近日,东李片区LC0303-12“超低密”宅地完成出让。该地块由华新园旗下青岛郑实惠顺置业有限公司底价竞得,成交楼面价11230元/平方米,成交总金额2.27亿元。该宗地块位于李沧区汉川路以东、衡水路以北,地块占地面积20015平方米,规划建筑面积约20215.15平方米,容积率≤1.01,建筑密度≤35%,绿地率≥30%,规划用地性质为城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地,是今年以来青岛市容积率最低的项目。本次地块起拍楼面价11230元/平方米。按照出让文件,项目需要配建不少于1400平方米小型商业、350平方米邻里坊,同步落实物业用房、垃圾分类收集等配套设施,补齐片区公共服务短板。地块毗邻李村河生态廊道,周边交通、教育等基础配套已经成型,具备打造改善类产品的先天条件。 青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 徐美中 摄影报道

38家青企将亮相2026年服贸会

青岛展区聚焦特色优势设置四大板块展示“青岛服务”的创新活力

2026年中国国际服务贸易交易会(简称“服贸会”)将于9月9日至13日在北京首钢园举办。本届服贸会是首钢园永久会址全面落成投运后举办的首届盛会,正式迈入“一会一址”新阶段。作为我国扩大高水平对外开放的重要平台,本届服贸会聚焦服务贸易重点领域,集中展示发展成果、促进交流合作。青岛38家优质服务贸易企业已集结完毕,即将在首钢园集中亮相。

青岛展区位于首钢园4号馆中部,总面积100平方米,紧邻山东省展区。展区突出青岛海洋、港航、制造、文旅康养等特色优势,设置数字贸易、生产性服务贸易、文旅康养、海洋与国

际航运四大板块。

数字贸易板块突出数字技术赋能服务创新。盘古机器人将展示AI中医智养仪,让观众直观感受人工智能与中医健康服务的融合应用;海尔将带来全自助家用烹饪机器人、AI外骨骼机器人,集中展示智能科技在家庭生活、健康管理等场景中的创新应用。

生产性服务贸易板块集中展示“制造+服务”融合发展成果。酷特智能的虚拟试衣间将呈现个性化定制、柔性制造与消费端直连的新场景;征和工业的链条产品将展示从民用领域延伸至舰船动力系统的创新应用;特来电将通过充电网布局,展示新能源汽车充电基础设施和能源管理服务

务创新。

文旅康养板块展现文化创意与健康服务融合发展的多元场景。领客文化通过AR互动展墙和IP矩阵,呈现城市文化资源数字化运营成果;青岛出版集团将展示精品图书、画册及IP衍生文创产品,体现文化内容跨媒介开发能力;正仁慧康将带来柔性翻身、悬浮护理等智慧康养技术,展示科技赋能养老护理的新方案。

海洋与国际航运板块集中呈现青岛海洋产业创新成果。明月海藻将展示褐藻精深加工及功能食品全产业链发展成果;青软科技的水下机器人、中声海洋的探鱼仪等展品,将展现青岛在海洋探测、海洋装备等领域的技术

创新能力。从海洋资源开发到海洋装备创新,青岛海洋服务贸易的特色优势将在展区集中呈现。

青岛展区的亮点远不止于此。互动展示、实物展品和动态影像相结合,突出可感知、可触摸、可体验。观众走进首钢园4号馆,可近距离感受“青岛服务”的创新活力。

数据显示,2026年1—6月,全市服务贸易总额达540.3亿元,同比增长19.7%,高于全国平均水平11.4个百分点;占全省比重49.1%,增速居计划单列市首位。9月的首钢园,青岛将一批新技术、新产品、新场景,集中展示服务贸易高质量发展的新成果。 青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 李沛