

重庆市人民政府办公厅文件

渝府办发〔2022〕40号

重庆市人民政府办公厅关于 印发重庆市城镇住房发展“十四五”规划 (2021—2025年)的通知

各区县(自治县)人民政府,市政府各部门,有关单位:

《重庆市城镇住房发展“十四五”规划(2021—2025年)》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

重庆市人民政府办公厅

2022年3月18日

(此件公开发布)

重庆市城镇住房发展“十四五”规划

(2021—2025年)

为适应高品质居住需求，更好满足人民群众对美好生活的向往，根据《重庆市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，制定本规划。规划期为2021—2025年，展望至2035年。

一、发展环境

(一)“十三五”时期住房发展回顾。

“十三五”时期，特别是党的十九大以来，全市城镇住房发展工作坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕把习近平总书记殷殷嘱托全面落实在重庆大地上这条主线，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，住房保障和住房市场两个体系持续完善，各项目标任务圆满完成，为促进以人为本的新型城镇化，推动高质量发展、创造高品质生活作出重要贡献。

住房保障体系不断健全。以实物保障和货币补贴相结合的住房保障方式更加成熟，住房保障政策体系持续完善，公租房管理运营水平不断提升，保障力度不断增强。城镇常住人口住房保障

覆盖率达到 23%，收入困难与住房困难群众实现应保尽保。公租房保障覆盖范围持续扩大，累计筹集公租房 56.4 万套，分配 54 万套，直接惠及群众约 140 余万人，公租房社区管理规范、服务到位、文明祥和的良性发展局面基本形成。住房公积金有效支持合理住房消费，累计缴存 3388 亿元、提取 2177 亿元，发放贷款 2134 亿元。人才安居保障工程加快推进，累计筹集人才住房 9 万套，助力“近者悦、远者来”的人才生态加快构建。

住房市场总体平稳。全市土地和住房市场协调发展，房地产投资平稳增长，市场供需总体平衡，新建商品住宅价格涨幅与城镇居民人均可支配收入增长率相适应。全市累计出让住宅类用地 1.1 万公顷，累计完成住宅投资 1.4 万亿元，年均增长 5.9%；商品住房累计新开工 2.1 亿平方米，新建商品住房累计销售面积 2.5 亿平方米。租赁市场加快培育，税收、金融支持力度不断加大，“国有平台公司固基，规模化公司引领，各类企业错位发展”的租赁市场主体构架基本形成，以盘活存量为主、适当新建为辅的租赁房源筹集机制运行顺畅。2019 年重庆市入选中央财政支持住房租赁市场发展试点城市以来，累计筹集市场租赁住房 12.08 万套。重庆市住房租赁服务平台上线运行，1693 家住房租赁企业和房地产经纪机构通过平台进行开业报告和机构备案，核验房源 10.6 万套，完成租赁合同网签备案 9.6 万份。

居住水平明显提升。城镇居民人均住房面积稳步增加，新增居住用地开发强度明显下降，住房户型结构持续优化，物业服务

水平不断提升，棚户区改造攻坚任务圆满完成，老旧小区改造加快推进，住房绿色化、智能化水平全面提升。全市城镇常住居民人均住房建筑面积较“十二五”期末增加 5.7 平方米，达 39.7 平方米；中心城区新供居住用地平均容积率下降 0.69，至 1.56；中心城区新增商品住房建筑面积 90 平方米以上户型套数占比提高 30 个百分点，达 73.7%；中心城区专业化物业服务覆盖率达到 89.6%；全市累计完成棚户区改造 25 万户、2788 万平方米；累计开工城镇老旧小区改造提升项目 1842 个，涉及 37.6 万户、3375 万平方米；全市城镇绿色建筑占新建建筑比例达到 57.2%；实施绿色建筑评价项目 96 个、1730 万平方米，打造绿色生态小区 281 个、智慧小区 244 个。

人居环境显著改善。山清水秀城美、宜居宜业宜游的城市人居环境基本形成。统筹推进城市提升 9 大版块、21 个重点专项、86 个子项任务。“两江四岸”治理提升初见成效，长嘉汇大景区有力推进，长江文化艺术湾区启动建设，十大公共空间项目加速实施。建成山城步道 172 公里。全面完成黑臭水体治理，实施“清水绿岸”427 公里，完成 62 座城市污水处理厂新改扩建、59 座城市污水处理厂提标改造，城市污水处理厂全面达到一级 A 及以上排放标准，建设改造城镇污水管网 1.26 万余公里，形成地下综合管廊 126.9 公里，建成海绵城市 421 平方公里。

长效机制逐步完善。房地产调控政府主体责任全面落实，符合重庆市场特征的房地产调控长效机制不断完善，房地产市场系

统调控、超前调控与精准调控成效显著，合理自住需求充分保障，投机行为得到有效遏制，稳地价、稳房价、稳预期目标基本实现。地房市场联控、金融杠杆调节、供需两侧引导的土地、金融、财税政策高效协同；房地产市场运行监测预警平台全面运行，市场异动预警功能有效发挥；建立健全房地产开发企业和经纪机构诚信公示制度与负面清单制度，多部门联合深入实施专项治理。房地产领域风险总体可控。

行业发展提质增效。房地产业持续对经济社会发展作出重要贡献。全市房地产业增加值占 GDP 比重为 6.3%，房地产业累计实现税收 3230 亿元，占同期税收总收入的 24.1%。房地产行业集中度持续提升，住宅产业现代化全面发展，获批国家级装配式建筑示范城市，建成投用“智慧住建”云平台。截至“十三五”期末，全市房地产开发企业总数 2639 家，较“十二五”期末减少 530 家；其中，一二级资质等级企业占比 30%，较“十二五”期末提高 6 个百分点。实施建筑产业现代化示范工程 81 个，启动建设装配式建筑约 2000 万平方米。

（二）“十三五”时期住房发展存在的主要问题。

“十三五”时期，全市城镇住房发展工作取得了明显成效，但依然存在一些亟待解决的问题。主要包括：

住房保障水平有待进一步提高。住房保障覆盖面还需拓展，保障精准度有待提升，保障标准已不适应高质量发展需要，新市民、青年人等群体的住房困难问题尚未完全解决。保障性住房运

营管理精细化、信息化水平有待提高。

住房供应结构有待进一步优化。租购并举住房制度有待健全，租购同权难题有待破解。长租房市场发展不充分，多元化、多层次的租赁住房供应体系有待建立。商品住房中改善型住房供应不足，居民对高品质住房的需求尚未得到有效满足。

住房条件和居住环境有待进一步提升。老旧小区改造量大面广，棚户区改造任务依然艰巨，资金与政策瓶颈有待进一步破解。三峡库区移民迁建房等未达到改造标准的房屋，居住条件较差，且存在一定质量安全隐患。部分区域职住分离问题突出，基础教育、医疗养老、文化体育等基本公共服务配套设施还存在短板。

（三）“十四五”时期住房发展面临的形势。

“十四五”时期是新时代重庆推动高质量发展、创造高品质生活的关键五年，住房发展由大规模增量扩张转向存量提质改造与增量结构调整并重的新阶段，全市城镇住房发展将面临一系列新挑战。同时，共建“一带一路”和长江经济带发展、西部大开发等重大战略深入实施，成渝地区双城经济圈建设加快推进，“一区两群”协调发展机制不断健全，为我市城镇住房发展带来了战略契机。

住房发展面临新环境。在新发展格局背景下，住房消费健康发展与居民消费升级关系更加紧密，推动房地产同实体经济协调发展要求更加严格，房地产业转型升级更加迫切，防范化解房地产金融风险更加紧迫。

住房需求发生新变化。“十四五”时期全市城镇常住人口总量将持续增加，主城都市区人口集聚趋势将更加明显，人口结构和生活方式发生显著转变，住房梯度化、多样化、个性化需求更加强烈。

居住品质注入新内涵。随着我市向着“两高”目标迈进的步伐不断加快，人民群众对美好生活的向往更加迫切，住房需求已从“住有所居”逐步向“住享乐居”转变。人民群众对居住条件和居住环境的要求，已从安全、质量、面积、公共配套等基础需求，提升到更加绿色、智能、健康的高层次需求。

二、总体思路

（一）指导思想。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，坚持党对住房工作的全面领导，坚持以人民为中心，坚持稳中求进工作总基调，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，以推动高质量发展为主题，探索新的发展模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，为加快完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建成高质量发展高品质生活新范例提供有力支撑。

（二）规划原则。

坚持以人为本，民生优先。从人民群众根本利益出发，切实保障基本民生，坚持住房居住属性，重点支持合理自住需求，满足改善性住房需求，遏制投资投机性需求。

坚持系统观念，统筹布局。加强与国土空间、基础设施、生态保护等相关规划的有机衔接，贯彻落实轨道交通引领城市发展理念，优化空间布局，与全市经济社会发展主要目标协调发展。

坚持长效机制，供需平衡。遵循住房发展内在规律，全面落实房地产长效机制，推进房地产供给侧结构性改革，加快培育发展长租房市场，满足城镇居民多层次居住需求。

坚持绿色低碳，智慧引领。推动开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，促进互联网、大数据、人工智能等新技术在住房建造与管理上的运用，提升居住品质。

（三）主要目标。

健全住房保障和住房市场两个体系，扩大保障性租赁住房供应，补齐租赁住房短板，优化住房市场供应结构，引导形成“先租后购再改善”的住房梯度消费理念，推动形成“保障有力、市场平稳、品质提升、治理有效”的住房发展新局面，逐步实现从“住有所居”向“住享乐居”迈进。

——保障体系更加健全。加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，不断拓展保障性租赁住房供应渠道，以盘活存量为主、适当新建为辅，优先将闲置和

低效利用的安置房、企事业单位自有住房、商业商务等存量房屋盘活为保障性租赁住房，将符合条件的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理。持续优化公租房运营管理。积极探索发展共有产权住房，不断完善人才住房保障机制。“十四五”期间，新筹建保障性租赁住房40万套（间）、人才住房5万套。

——市场运行平稳健康。全面落实房地产长效机制，不断健全住房与土地、金融、财税政策联动机制，保持房地产市场平稳健康发展。有序扩大市场租赁住房供应，以盘活存量为主、适当新建为辅，优先盘活闲置住宅，持续完善租赁市场体系。全面建立住房租赁服务监管体系，逐步推进租购同权。“十四五”期间，全市商品住房供应2亿平方米，新筹建市场租赁住房15万套（间）。

——住房供应结构更加优化。以住房需求为导向，提高改善型商品住房占新建商品住房的比例，构建与人口流向、产业发展、资源环境及经济社会发展阶段相适应的住房供应结构。加快发展长租房市场，推进保障性租赁住房建设。到2025年，全市城镇住房租购结构显著改善。

——居住品质持续提升。不断改善人民群众住房条件和居住环境，启动城镇老旧小区改造约1.06亿平方米，实施棚户区改造约10万户，实施智慧小区建设项目600个，居住建筑能效水平逐步提升。到2025年，新建城镇民用建筑执行绿色建筑标准比例达100%；新开工装配式建筑占新建建筑比例达30%以上；全装修住

宅比例达到 30%。

——治理效能显著增强。持续健全住房开发、销售、租赁、住房保障和物业管理服务等法律法规体系，巩固深化行政审批、市场秩序、质量安全、物业监管等重点领域和关键环节治理成果，不断完善与住房相关的土地、金融、财税制度，基本实现住房领域治理体系和治理能力现代化。

表 1 重庆市“十四五”时期城镇住房发展主要指标

序号	指标名称	“十四五”期间	“十四五”期末	指标属性
一、住房供应				
1	新增商品住房供应（万平方米）	20000	——	预期性
	主城都市区（万平方米）	16000	——	预期性
	中心城区（万平方米）	9000	——	预期性
	主城新区（万平方米）	7000	——	预期性
	渝东北三峡库区城镇群（万平方米）	3000	——	预期性
	渝东南武陵山区城镇群（万平方米）	1000	——	预期性
2	新筹建保障性租赁住房（万套或万间）	40	——	约束性
3	新筹建市场租赁住房（万套或万间）	15	——	预期性
二、居住品质				
4	城镇老旧小区改造规模（万平方米）	10000	——	预期性
5	棚户区改造（万户）	10	——	预期性
6	智慧小区建设项目（个）	600	——	预期性
7	绿色社区达标率（%）	——	90	约束性
8	全装修住宅比例（%）	——	30	预期性
9	城镇绿色建筑占新建建筑比例（%）	——	100	约束性
10	装配式建筑占新建建筑比例（%）	——	30	预期性

展望 2035 年，城镇居民住房现代化基本实现。住房居住属性更加凸显，房地产与实体经济均衡发展。住房保障广泛有力，住房市场平稳健康、运行高效，居民住房更加健康舒适，居住环境更加绿色宜居，配套设施更加完善，生活服务更加便捷高效。全体人民“住享乐居”的新画卷基本绘就，共建共享的高品质生活充分彰显。

三、空间布局

坚持做大做强“一区”、做优做特“两群”，立足“西密东疏”的人口经济特征与“大山大江”的地理环境，促进主城都市区和周边城市互联互通，差别化引导住房有效供应，构建与人口、产业、资源环境等相适应的城镇住房空间布局。

（一）主城都市区。

主城都市区立足高质量发展重要增长极和成渝地区双城经济圈核心引擎定位，遵循超大型城市与大都市圈发展规律，依据“一核、一中心、四同城、四支点、四桥头堡”的空间结构与功能布局，以建设高品质生活宜居区为目标，坚持中心城区“强核提能级”、主城新区“扩容提品质”，推动住房发展与产业布局、公共交通、公共服务等统筹协调，为建设现代化主城都市区提供坚实保障。

1. 中心城区。以建成宜居宜业宜游高品质生活都市区为导向，立足山水分隔的自然本底，围绕以“两江四岸”为核心的城市发展主轴，依据多中心组团式空间格局，中心城区住房发展统

筹布局于三大槽谷九个功能综合、配套完善、职住平衡的城市组团。中心城区内环快速路以内区域以存量住房更新改造为主，增量开发建设为辅，优化和改善居住环境、配套设施，提升居住品质；中心城区内环快速路以外区域住房布局围绕“八副”组团中心，优先布局在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边，以增量开发为主，加大基础设施建设力度，推动高品质居住环境与高质量产业发展相协同。通过多元化商品住宅供应，有效配置保障性租赁住房、市场租赁住房与人才住房，提升组团综合功能，引导人口向东、西槽谷区域集聚。强化住房发展与轨道交通站点空间布局的相互协调，推进 TOD（以公共交通为导向的开发）模式，提升轨道交通站点对组团中心、社区中心、街道中心的服务功能，形成轨道交通沿线带状连绵与点状集聚相结合的居住分布。

（1）商品住房发展布局。按照供需平衡、协调发展的原则，依据中心城区各组团产业布局、人口状况及房地产市场发展情况，结合“十四五”轨道交通和城市主干道等基础设施建设进度，统筹安排各组团商品住房供应。结合人口发展趋势和房地产市场发展的阶段性特征，统筹安排中心城区商品住房年度发展规模。

（2）保障性住房发展布局。在充分利用既有公租房的基础上，重点推进保障性租赁住房筹建工作，采取集中供应和分散配建相结合的方式，主要在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、

校区、院区（医院）及周边布局保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人住房困难，促进职住平衡。按照“一区一策”原则，引导人才住房向科技创新园区、总部经济区周边集聚，满足人才就地安居的需求。

（3）市场租赁住房发展布局。重点盘活轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边区域存量房，适当新建市场租赁住房，形成“点、线、面”相结合的空间布局形态。“点”即解放碑、江北嘴、观音桥、杨家坪、大坪、南坪、弹子石等商圈，“线”即轨道交通沿线，“面”即两江新区、西部科学城重庆高新区等重点产业聚集地。

（4）城市更新布局。坚持“政府引导、市场运作、分类实施、统筹推进、以人为本、共建共享”的基本原则，围绕“一核一轴五城”（“一核”即两江四岸核心区，“一轴”即“两江四岸”城市发展主轴，“五城”即中部历史母城、东部生态之城、西部科学之城、南部人文之城、北部智慧之城）的城市空间规划和特色结构，推动城市更新片区功能系统优化布局。以“两江四岸”为主轴推动都市风貌重塑，加快以老旧小区及棚户区为主要改造对象的城市更新。

2. 主城新区。依据同城化发展先行区、支点城市、桥头堡城市的功能定位，结合川渝毗邻地区融合发展需要，因地制宜，建立与区域内人口规模、人口结构、产业布局等相匹配的住房供应体系。住房发展重点布局于高铁与城轨快线站点周边、城市拓

展新区、产业园区等区域，推进 TOD 模式，完善公共服务与生活服务，逐步发挥对中心城区的人口疏解作用，为现代化主城都市区建设奠定基础。

（1）同城化发展先行区。长寿、江津、南川、璧山是主城都市区发展的重要支撑和中心城区功能疏散承接地。城镇住房重点布局中心城区毗邻区域及轨道交通站点周边区域。住房建设标准全面对标中心城区，成为主城新区先行范例。

长寿区住房发展主要布局长寿城区，在长寿经开区与两江新区龙盛片区空间协同区域预留住房发展空间，在长寿湖、大洪湖及菩提山等区域适度发展旅游康养等特色项目。江津区住房发展主要布局与中心城区中部、西部槽谷相连地带，重点布局双福—德感—圣泉、几江—鼎山—支坪、珞璜等中心城区毗邻区域，在白沙、吴滩—油溪等区域预留住房发展空间，在四面山等地持续推进旅游康养特色项目建设。南川区住房发展主要布局北部拓展区与永隆新城，重点发展金佛山、大观生态园等旅游康养特色项目，培育黎香湖、太平场、水江、南平等重点城镇。璧山区住房发展主要布局璧城—璧泉、青杠—来凤等与西部科学城重庆高新区联动的区域，在重庆第二枢纽机场周边预留住房发展空间，在北部大健康产业生态区重点布局养老休闲特色项目。

（2）支点城市。涪陵、合川、永川、綦江—万盛是中心城区向东西南北 4 个方向辐射的战略支点，是辐射带动周边的活跃增长极。支点城市住房发展重点满足中心城区产业外溢带动的转

移人口居住需求，以及城镇化人口转移的住房需求。

涪陵区住房发展主要布局玉屏公园片区至涪滩河以东区域以及新妙—石沱、清溪、白涛、蔺市4个功能组团，在黄草山—文馨湖生态发展带建设养老休闲特色项目，在与武隆、丰都毗邻区域建设大仙女山旅游特色项目。合川区住房发展主要布局城市核心北拓区域，推进天顶、南溪、草街、渭沱住房建设。永川区住房发展主要布局城东新城、跃龙旺龙湖等片区，在凤凰湖、三教、港桥等区域发展高品质住房。綦江—万盛住房发展主要布局綦江新蒲新区、万盛经开区，预留永城南桐新城居住用地，发展古剑山、黑山谷等区域避暑休闲特色项目。

（3）桥头堡城市。大足、铜梁、潼南、荣昌作为成渝地区双城经济圈中部崛起的重要支撑，主要发挥联动成渝、联动城乡的纽带作用。城镇住房发展要服务城乡融合发展改革与做强优势制造业集群，满足区域内城市规模扩大、城乡人口转移及渝西川南融合发展的需要。

大足区住房发展主要布局大足高新区、三驱石刻文创园、双桥经开区，推进海棠新城与高铁新城等区域发展。铜梁区住房发展主要布局铜梁新城及蒲吕组团。潼南区住房发展主要布局江北片区与潼南高新区扩容区域，着力推动大佛寺—大佛坝—双江等片区建设。荣昌区住房发展主要布局北部新城及昌元—昌州板块、广顺—安富板块。

（二）渝东北三峡库区城镇群。

渝东北三峡库区城镇群以建设生态优先绿色发展示范区、高品质生活宜居区和世界级生态文化旅游康养目的地为目标，以渝东北区域中心城市万州为核心，开州、云阳为支点的“万开云”三峡库区核心增长极作为重点建设区域，引导和推动人口向“万开云”及主城都市区有序转移，推进“万达开”川渝统筹发展示范区住房协同发展。围绕三峡库区生态特色，布局一批中高端气候生态康养和体育休闲避暑基地。

万州区住房发展主要布局天城、龙宝、江南、高峰等片区，在铁峰山、恒合等片区适度开发避暑休闲项目。开州区住房发展主要布局东部片区与歇马片区，培育丰泰、大丘、盛山片区。梁平区住房发展主要布局都梁新区与东部片区。城口县住房发展重点推进城区更新改造，加强闲置土地收回再利用。丰都县住房发展主要布局中心城区，重点打造南天湖、九重天等旅游特色项目。垫江县住房发展主要布局东部新区及垫江高新区。忠县住房发展主要布局水坪、银山片区。云阳县住房发展主要布局东部新城杨沙和张家湾两大片区以及黄石高铁新城，打造水口等康养特色项目。奉节县住房发展主要布局朱衣胡家坝和三马山片区，适度发展旅游特色项目。巫山县住房发展主要布局江东组团与早阳组团，重点打造哨路、春泉、平槽等组团康养项目。巫溪县住房发展重点推进城市更新改造，打造红池坝镇、古路镇等旅游特色项目。

（三）渝东南武陵山区城镇群。

渝东南武陵山区城镇群以建设国家文化产业和旅游产业融合发展示范区，打造文旅融合发展新标杆，建设绿色创新发展新高地、人与自然和谐宜居新典范为目标，住房发展依据“一心、一堡、四点”城镇空间格局，以渝东南中心城市黔江和渝东南桥头堡城市秀山为重点，统筹推进老城区有机更新和新城区开发，加快完善基础设施和公共服务配套，提升城市服务功能与人口集聚带动能力。推动武隆、石柱、酉阳、彭水独具民族文化魅力的旅游城市建设，发挥自然民俗优势，丰富文旅融合产品业态，打造一批“产、文、景”融合的康养新业态项目。

黔江区住房发展主要布局正阳新区，重点推进正阳海关片区、舟白机场片区与黔江高新区住房建设，在武陵山区等重要旅游目的地适度开发旅游特色项目。武隆区住房发展主要布局城区、仙女山组团、白马山组团。石柱县住房发展主要布局城区，发展西沱、黄水、中益等组团。秀山县住房发展主要布局城区，发展洪安、川河盖、凤凰山、大溪等休闲农旅融合项目。酉阳县住房发展主要布局小坝新城，发展板溪、渤海、菖蒲组团。彭水县住房发展主要布局靛水、新田、保家和长滩片区。

（四）“一区两群”协调发展。

建立完善“一区两群”住房发展协调机制。依据人口由渝东北、渝东南向主城都市区集聚的趋势，依托主城都市区“四网融合”轨道交通网络与同城化快速通道，结合“一区”与“两群”间高铁双通道与高速公路多通道，“两群”间高铁直连直通

与高速公路多通道的交通布局，发挥不同区域比较优势，结合城市规模、人口密度、空间结构等因素，合理供应住房。提升主城都市区及渝东北、渝东南区域中心城市经济和人口承载能力，促进特色小镇在文旅融合、生态康养等方面的建设，加强城际间城镇住房建设规划、重点区域功能整合及各类服务的衔接，形成由主城都市区引领、大中小城市和小城镇协调发展的住房发展格局。

四、重点任务

（一）完善住房保障体系，加大住房保障力度。

完善住房保障体系，强化保障性租赁住房政策支持，提升保障性住房运营管理能力，改革完善住房公积金制度，实现全体市民住有所居。

1. 进一步完善住房保障体系。加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，实行实物保障和货币补贴并举，分类实施保障。公租房主要面向城镇住房、收入困难家庭供应，对低保、低收入住房困难家庭应保尽保。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人以及从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金略低于同地段同品质市场租赁住房。中心城区新增保障性租赁住房占新增住房供应总量达到 30%。因地制宜探索发展共有产权住房。科学统筹人才住房的筹集、分配和运营管理。

专栏 1 人才安居工程

以人才安居工程作为落实科教兴市和人才强市行动计划的重要抓手，强化人才安居保障能力，新增多层次人才住房 5 万套。

1. **完善住房保障制度总体设计。**以解决多层次人才住房保障为契机，构建多层次人才安居保障体系。出台人才安居供应政策，按照“一区一政策”原则，明确人才安居的保障对象、标准和方式，完善多层次人才购房、租房、补贴增长机制。持续加大对多层次人才在租赁补贴、公积金、按揭贷款、税收减免等住房方面的支持力度。

2. **加大人才住房供应。**根据人才需求筹集人才住房，充分利用既有存量房等作为人才安居房源。鼓励通过商品房配建等方式筹集高品质的人才公寓。增加产业园区技术人才的保障性租赁住房供应，向符合标准的人才发放住房补贴，有效扩大人才住房保障政策覆盖面。

3. **重点区域建设标志性人才生态社区。**在两江新区、西部科学城重庆高新区等区域，规划建设国际人才社区，集中建设高端人才住房和人才公寓，可通过“免租、成本价购买、购房补贴、赠送”等形式供应，努力建成人才集聚、交流互动、培训孵化、生活服务的综合性人才生态社区。

4. **对重点产业行业人才实施精准保障。**加大对重点发展的新一代信息技术、新能源及智能网联汽车、高端装备、新材料、生物技术、节能环保 6 大重点领域企业及科研院所的精准支持力度，采取“一事一议”的方式支持解决产业人才和科研院所人才住房问题。

2. **强化保障性租赁住房政策支持。**在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。支持将政府闲置的各类住房和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许利用企事业单位存量土地按照一定

程序建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

优化保障性租赁住房项目审批，市、区县（自治县，以下简称区县）建立快速审批“绿色通道”，提高项目审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，取得保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。中心城区的保障性租赁住房项目，由市住房城乡建委会同市发展改革委、市财政局、市规划自然资源局等部门对项目及建设运营管理方案进行联合会审，通过会审并经市政府同意后出具项目认定书。其他区县的项目参照中心城区联合会审方式，出具项目认定书，并报送市住房城乡建委。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

支持符合条件的项目申报中央预算内投资专项资金，用于新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。统筹使用中央财政资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。市、区县财政可对符合条件的保障性租赁住房项目给予奖补。建立健

全与金融机构的对接机制，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期低息贷款。支持向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债券融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。开展保障性租赁住房基础设施 REITs（不动产投资信托基金）试点，鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与我市租赁住房基础设施 REITs 产品的战略配售和投资。

加大税费等支持力度，利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书的项目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

3. 提升保障性住房运营管理能力。进一步加强对现有各类政策支持保障性住房进行梳理，将符合规定的纳入保障性租赁

住房规范管理范围，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。规范和健全保障性住房建设、运营、管理等制度。推进公租房、保障性租赁住房申请准入、保障标准、分配退出、运营管理等工作的标准化、规范化，构建法治化、科学化、人性化的管理机制。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，支持专业化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。探索政府购买保障性住房运营管理服务，提升保障性住房管理服务水平。

4. 改革完善住房公积金制度。进一步健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制。扩大制度覆盖范围，探索推进对缴存扩面的多部门联合执法方式。深入推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。拓宽资金使用渠道，进一步放宽提取住房公积金支付房租的条件，支持城镇老旧小区居民提取公积金用于加装电梯等自住住房改造；进一步优化完善住房公积金贷款政策，在国家政策支持下，利用住房公积金支持长租房市场发展。

（二）补齐租赁住房短板，推动租赁市场稳步发展。

多措并举增加市场租赁住房有效供应，强化住房租赁服务监管，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定、租金价格平稳的租赁市场体系和市场监管有力、权益保障充分、便民规范高效的租赁服务监管体系。

1. 增加租赁住房有效供应。按照“以盘活存量为主、适当新建为辅”的工作思路，增加租赁住房用地供应，单列用地计划。以企业为主体实行市场化运作，推进市场住房租赁规模化专业化

经营。支持房地产开发企业自持住房出租经营，培育多元化住房租赁供应主体，重点发展自持物业的住房租赁企业。引导金融机构、租赁企业规模收储、托管闲置房屋，通过专业化改造和经营，对外提供规范的租赁服务。鼓励居民家庭将闲置住房用于出租。盘活利用区位好、配套全的存量住房，增加用工单位租赁住房供应，促进职住平衡。

2. 建立住房租赁政策支持体系。加大税收支持力度，对租赁登记备案的个人出租住房，依法享受税收优惠政策支持；企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，按规定享受相关税收优惠政策。鼓励保险、基金、信托等金融机构投资长租房市场，鼓励住房租赁企业发行债券用于租赁住房建设，鼓励银行提供长期、低息贷款。租赁住房用地出让金可采取分期支付方式，降低用地一次性投入成本。

3. 完善住房租赁服务。持续完善住房租赁信息综合服务，为住房租赁供需双方提供高效、准确、便捷的信息服务。规范发展住房租赁市场，促进长期稳定的租赁关系。保障租赁双方特别是承租人合法权益，逐步使租购住房在公共服务上享有同等权利。支持和引导装修设计、家政服务、物业管理等机构为长租房市场提供专业服务，不断完善住房租赁产业链。

4. 加强住房租赁管理。依托重庆市住房租赁服务平台，加强住房租金监测和市场监管，规范市场主体行为，对租金水平进行合理指导。严格落实住房租赁企业、经纪机构、网络信息平台

登记备案制度，建立健全住房租赁企业开业报告制度。完善并定期公布房地产经纪机构和从业人员信用档案等信息，落实网络信息平台核验房源责任。落实登记备案管理，推动租赁合同网上备案。加快建立健全“市—区县—乡镇（街道）—社区”四级联动和多部门横向联合的政府租赁住房管理体系，推进住房租赁网格化管理。规范轻资产住房租赁企业管理，严查严管“租金贷”“高进低出”“长收短付”等违法违规行为。

专栏 2 长租房市场发展

新筹建保障性租赁住房 40 万套（间）、市场租赁住房 15 万套（间），专业化、规模化住房租赁企业达到 30 家。

1. **盘活存量。**对国有企事业单位长期闲置的房屋，鼓励引入或委托专业住房租赁企业改造为保障性租赁住房与市场租赁住房。对个人长期闲置的住房，支持和引导个人委托住房租赁机构出租。鼓励房地产开发企业在新建商品房项目中长期持有部分房源或将其持有的存量房源用于发展保障性租赁住房与市场租赁住房。鼓励住房租赁企业通过老旧小区和棚户区改造等方式筹集租赁房源。

2. **适当新建。**根据各区县城市发展和住房需求适度新建保障性租赁住房与市场租赁住房，将租赁住房用地纳入年度住房用地供应计划，合理确定建设规模；允许产业园区和新建工业项目利用产业类工业用地，按照规定比例配套建设保障性租赁住房与市场租赁住房。在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）周边等住房租赁需求集中但存量房屋不足的区域，大力支持轨道交通站点上盖物业发展租赁住房，面向新市民、青年人新建保障性租赁住房与市场租赁住房。

3. **依法依规实施商业商务项目改造再利用。**对符合规划原则及发展需要的商业商务项目，有市场需求的，可按照一定程序改建或调整为保障性租赁住房与市场租赁住房（只租不售）或居住配套的公共服务设施。改建或调整应当符合建筑、消防等方面的要求，土地使用年限和容积率不变，调整后用水、用电、用气价格按照当地居民标准执行。

（三）稳妥实施房地产长效机制，保持市场平稳健康发展。

持续完善房地产长效机制，健全土地供应、市场调控等机制，

促进住房消费健康发展，实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

1. 优化住宅用地供应机制。科学编制土地供应计划，合理安排土地供应规模、结构与时序，定期向社会公开住宅用地供应计划。健全住宅用地出让多部门联合会商机制和地价房价联动机制。强化对商品住房用地供应后开竣工履约的监管。依法依规盘活闲置和低效建设用地，加快转化为住房有效供应。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。

2. 完善房地产长效调控机制。继续贯彻落实差别化住房信贷和税收政策，支持居民家庭合理自住需求，遏制投资投机性需求。实施好房地产金融审慎管理制度。严格实施银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度。强化个人住房贷款管理。加强对消费贷、经营贷资金流向监管，严禁挪用于购房。加强新建商品住房备案价格指导工作，充分发挥行业自律作用，引导企业合理确定商品住房价格，防止房价大起大落。完善商品房预售制度，逐步提高商品房现房销售比例。加强长效机制政策工具箱的政策细化储备及实施，相机实施财税、信贷、公积金等预调微调措施。

3. 合理引导住房消费预期。倡导合理适度、梯次有序的住房消费理念，综合运用经济、法律和必要的行政手段，加强预期管理和政策解读，及时澄清误读，正面引导舆论。严厉打击散布虚假信息等行为，营造良好的舆论氛围，稳定市场预期。

（四）着力改善居住条件和环境，持续提升居民居住品质。

结合城市更新行动，深入实施绿色社区创建行动。聚焦城镇老旧小区改造、棚户区改造、公共服务设施配套完善、住房设计和建造水平提升，持续推动城镇居民居住条件和环境改善。

1. 全面推进城镇老旧小区改造。大力改造提升城镇老旧小区，统筹推进社区公共服务提升，建立更加完善的城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制。坚持党建引领、共建共享，积极推动居民和社会力量参与城镇老旧小区改造。针对居民需求，着力推进解决加装电梯、停车难、消防隐患、环境脏乱差等问题。按照“点、线、面”统筹谋划原则，细化城镇老旧小区改造提升内容清单，落实基础类改造内容，结合管理提升统筹安排完善类、提升类改造内容，一体化推进“硬设施+软环境”改造，补齐“一老一小”、医疗卫生、农贸商超、便民服务等配套服务设施短板，着力打造“完整社区”。

2. 稳步推进棚户区改造。按照“轻重缓急，分类处置”的原则，严格把握棚改标准，科学划定改造范围并分类实施。集中有限资源和力量，重点做好“边、散、远、少”棚户房改造，大力推进D级危房的搬离整治工作。严格评估财政承受能力，依法依规筹集棚改资金，拓宽棚改融资渠道，发挥好资金效益。扎实做好棚户区居民补偿安置工作，加强棚改安置住房筹集使用，同步完善棚改配套基础设施，确保居民得到及时妥善安置。探索棚户区改造新机制，出台土地、规划、城建等激励政策，鼓励引导社会资本参与棚户区改造。

专栏3 老旧小区改造和棚户区改造

1. **推进城镇老旧小区改造。**按照“实施一批、储备一批、谋划一批”的原则，力争规划期内基本完成2000年底前建成需改造的城镇老旧小区改造任务，其中中心城区3900万平方米、主城新区3000万平方米、渝东北三峡库区城镇群3200万平方米、渝东南武陵山区城镇群500万平方米。有条件的区县可结合实际，将2005年底前建成需改造的城镇老旧小区逐步纳入改造范围。

2. **持续攻坚推进棚户区改造。**计划启动棚户区改造约10万户，其中中心城区约4.8万户、主城新区约2.6万户、渝东北三峡库区城镇群约1.4万户、渝东南武陵山区城镇群约1.2万户。

3. **加强居住社区建设。**以安全健康、设施完善、管理有序为目标，把居住社区建设成为满足人民群众日常生活需求的完整单元。开展居住社区设施补短板行动。开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，发动群众共建共治共享美好家园。综合利用零星用地、低效用地建设公共活动空间，提升城市公共空间品质。

3. **补齐公共服务设施配套短板。**以社区为基本空间单元，将绿色发展理念贯穿社区设计、建设、管理和服务等活动的全过程，以简约适度、绿色低碳的方式，推进社区人居环境建设和整治。整合有效政策和资源，统筹推进老旧小区改造、棚户区改造、智慧小区建设、社区文化建设。统筹实施垃圾分类、适老化改造、公共厕所建设、公共停车场和步行系统建设等民生实事。

专栏4 社区养老发展

1. **补齐居家社区养老服务设施短板。**保障新建居住小区养老服务设施达标，盘活小区既有公共房屋和设施，完善居家社区养老服务设施布点。探索将空置公租房免费或低偿提供给社会力量，供其在社区为老年人开展康复护理、助餐助行、老年教育等服务。持续实施居家社区养老服务全覆盖工程，规划期内建成200个街道养老服务中心和1700个社区养老服务站。

2. **实施居家社区适老化改造。**新建住宅全面推行适老化设计，推动既有住宅内外部空间适老化功能改造。既有住宅主要围绕施工改造、设施配备、老年用品配置等方面进行居家适老化改造。

3. 推行“物业服务+养老服务”居家社区养老模式。物业服务企业开展居家社区养老服务的，对社区养老服务的营业收支实行单独核算，支持物业服务企业养老服务品牌化连锁化经营，组建专业化养老服务队伍。

4. 推进智慧居家社区养老服务。配置智慧养老服务设施，建立智慧养老信息平台，提升居家社区养老服务智能化水平。创新智慧养老产品供给，研发推广使用多元、个性、精准的智能产品，创建一批“智慧养老院”，推广物联网和远程智能安防监控技术，实现24小时安全自动值守，降低老年人意外风险，改善服务体验。

4. 提升住房设计建造水平。加快制定和完善适应山水城市、韧性城市的住房建设标准规范，持续优化居住小区设计标准，强化对住房容积率、建筑密度、建筑高差、总体高度、建筑立面、建筑面宽、配套设施、建筑品质、公共空间等方面的科学管控，更加注重住房的通风、采光、节能等功能设计，提升住房使用价值和居住舒适度。持续完善工程质量安全保障体系，全面提升工程质量安全水平。

5. 积极推动“智慧小区”建设。按照“智慧名城”建设要求，以提高智慧小区居住品质为导向，优化智慧小区评价标准和建设内容。鼓励、引导房地产开发企业积极打造智慧小区，切实提高智慧小区工程建设质量。引导建设企业与物业服务企业做好工作对接，确保智慧小区后期运行良好。推动智慧小区试点示范建设。加大智慧小区宣传力度。

（五）深化房地产供给侧结构性改革，促进产业转型升级。

以深化供给侧结构性改革为主线，顺应居民消费升级趋势，促进住房消费向高品质多样化升级。推动房地产业转型升级，推广绿色建筑与绿色建造，扩大装配式与全装修应用覆盖范围，推

动科技创新应用，提升智慧化水平，促进行业高质量发展。

1. 推动房地产企业转型升级。立足居民住房消费需求升级和变化，引导房地产业与其他业态融合发展。推动房地产企业向片区综合开发运营、老旧小区改造、住房租赁、文旅养老、物业服务、设计、装修等方向拓展业务。引导房地产企业推进建筑工业化和数字化转型。推动房地产开发企业兼并重组，清理“僵尸企业”，优化房地产开发企业资质等级结构。

2. 推动绿色建筑发展。推进绿色建筑标准实施，推广自然采光、通风等被动式建筑设计，促进居住建筑能效水平提升。推广绿色施工和绿色建材，推动星级绿色建筑、高水平绿色生态住宅小区建设，推动老旧小区绿色化改造，构建全生命周期的绿色建筑发展体系。引导居民生活方式理念转变，优化建筑用能方式，推广生活热水、炊事高效电气化技术与设备，促进居民生活用能转型，减少直接碳排放。开展以江水源热泵为主的可再生能源区域集中供冷供热示范项目示范，促进建筑能源供给低碳化。提升住宅绿色运营管理水平，鼓励采用绿色金融、财税奖励等方式支持绿色住宅的开发、租赁、运营、改造。推广绿色住宅使用者监督机制，推进绿色住宅购房人验房试点。推广住宅质量潜在缺陷保险制度。

3. 扩大装配式与全装修应用范围。大力推进装配式建造方式在新建住宅中的应用，扩大装配式建筑实施规模。全面推广应用预制楼板、楼梯以及内外墙板等成熟的部品构件。加快装配式

装修技术研究，推广管线分离、一体化装修技术。严格管理装配式建筑项目。在确保结构安全的前提下，逐步提高装配率和集成度。全面推广住宅全装修，提升住宅综合品质，逐步实现成品住宅交付。政府主导的保障性住房全部实现全装修交付。倡导菜单式全装修，满足消费者多样化和个性化需求。

4. 大力推进科技创新应用。以智能建造为核心，加快推进 BIM（建筑信息模型）、大数据、云计算、物联网、人工智能等技术在规划、勘察、设计、施工和运维全过程的集成应用，实现项目全生命周期一体化智能管理。全面推广 BIM 技术，拓展智慧工地应用，发展基础设施物联网，促进大数据智能化技术应用。推行住宅数字化交付和住宅使用说明书电子化。加大科研投入，建立科技创新平台，建设一批运用新材料、新技术、新工艺、新设备的项目。

5. 着力促进“住房+康养”深度融合。推动房地产业与旅游、养老、避暑休闲、康体医疗、文化娱乐等产业融合发展。建设康养示范住房项目，形成满足不同层次需求的康养产业生态。依托渝南大娄山、渝东北大巴山、渝东南武陵山等生态资源富集区，打造康养、避暑、休闲产业链。在供地计划编制中，统筹考虑 800—1800 米海拔区域内相关住房用地布局。

专栏 5 “住宅+康养”特色发展

依托重庆大山、大川、大库区及优质的生态和气候资源，聚焦休闲养生、滋补养生、康体养生、温泉养生四大业态，完善康养项目配套基础设施建设，联动医疗、医药、文旅等产业共同构筑重庆市大健康产业链。

推动大健康与大文旅深度融合，大力发展温泉康养游、森林与气候康养游、中医药康养游等，建成四季皆宜的国际一流养生旅游胜地。适度扩大康养基地试点范围，建设一批森林康养示范基地、中医药特色康养基地，打造一批四季康养、各具特色的季候康养项目。在符合国土空间规划的前提下，重点在距离中心城区和渝东北三峡库区城镇群、渝东南武陵山区城镇群中心城市较近、市场需求量较大、具有较好开发基础、环境容量大的区域，发展“住宅+康养”特色项目。

（六）提高住房领域治理效能，防范化解重大风险。

全面推进住房领域治理现代化建设，提升质量安全、市场秩序、物业服务、行政审批等重点领域和关键环节的治理能力，逐步形成法规完备、标准健全、监管有力、服务便捷的监管服务体系。

1. 筑牢房屋建筑质量安全底线。强化建设单位的首要责任和勘察、设计、施工单位的主体责任，构建权责一致的工程质量责任体系。优化工程设计文件审查制度，坚守结构安全底线，进一步规范装修改造工程、设计审查工作，将燃气设施走廊和用地、竖井布局以及燃气泄漏报警装置纳入建筑设计、消防设计相关审查内容。强化对住房工程建设全过程的质量安全监管，加密对事故隐患企业和项目的监管频次，充分发挥质量安全监督机构作用。推进工程质量安全监管制度化、标准化、信息化建设。建立和完善房屋主体使用安全监管、城镇房屋安全鉴定、城镇危险房屋鉴定等制度和规范。加快推进城镇房屋安全智能化监控与预警系统建设，提升城镇危房风险管控水平，保障房屋住用安全。

专栏6 城镇房屋质量安全

牢固树立“安全第一、生命至上”的思想，持续提升城镇房屋安全管理水平和风险防范能力，切实保障人民群众生命财产安全。

1. **启动地方性立法。**加快推进《重庆市城镇房屋使用安全管理条例》地方性立法相关工作，优化完善城镇房屋使用安全“四级”网格化属地管理体系和“隐患排查、安全鉴定、隐患治理、监测预警、应急处置”行业部门监管体系，强化房屋安全主体责任、属地责任和属事责任，划清责任和管理边界。

2. **编制解危整治规划。**编制实施《重庆市城镇危房解危整治规划（2021—2025年）》，按照轻重缓急，结合实际情况，实行“一栋一方案”分期分批予以解危整治，确保“危房不住人、人不住危房”。加强房屋安全鉴定管理，提高鉴定质量，严控危房增量。

3. **进一步完善制度标准体系。**推动出台《重庆市城镇房屋安全鉴定管理办法》《重庆市城镇房屋白蚁防治管理办法》，颁布《房屋建筑鉴定标准》《城镇房屋动态监测技术标准》《白蚁防治技术标准》。

4. **群专结合加强监测预警。**在危房隐患消除前采取“人防”和“技防”措施，逐栋落实监测人员做好房屋安全日常巡查和监测，对重大安全隐患风险点陆续安装专业监测设备开展智能化监测预警，强化风险管控。

5. **加强日常监管。**做好城镇房屋主体使用安全隐患排查、鉴定、治理、监测和应急处置等日常监管工作。持续开展城镇房屋主体使用安全及白蚁防治监管工作专项督查。严格落实汛期三查制度（汛前排查、汛中巡查和汛后核查）和值班值守制度，在暴雨等极端天气及重大节假日前后加大对区县监管工作情况随机抽查检查力度。

2. **强化房地产市场监管与风险防范。**完善防范化解房地产市场风险工作机制，加强风险预警和联动处置。规范房地产开发、住房租赁、物业服务和经纪机构等市场主体经营行为，严肃查处各类违法违规行爲，保护消费者合法权益。加强房地产市场舆情监测和舆论引导，净化市场环境。指导区县落实属地责任，企业落实主体责任，分级分类妥善处置化解矛盾纠纷。加强房地产企业融资管理，防范信贷和交易风险。鼓励引导通过法治化、市场化方式化解重大风险。

3. **提升物业管理服务水平。**加强党建引领，构建物业、社区党建联建机制，推进物业管理融入基层治理。加强住宅专项维

修资金归集、使用和监管。加快完善物业管理配套政策，提升物业管理法治化水平。鼓励物业服务企业运用物联网、云计算、大数据和人工智能等技术，建设智慧物业管理服务平台，提升智慧管理服务水平。健全物业服务市场机制，完善物业服务标准，推动形成质价相符的价格机制。立足居民消费新特点，大力发展线上线下生活服务，建设完善社区消费体系。有序引导物业服务企业参与城市更新、老旧小区改造以及居家社区养老、家政等，开展延伸服务，满足居民多样化消费需求。推进物业服务投诉处理机制建设，完善物业矛盾纠纷多元调处机制。

4. 推进住房领域“放管服”改革。降低住房建设与管理环节的制度性交易成本，健全公平竞争制度，把优化审批流程、精简审核要件作为“放管服”改革重点，积极开展审批创新，优化办事流程、缩减自由裁量空间、提高服务水平，确保办理建筑施工许可等行政审批便利度保持国内一流水平。

5. 提升住房管理数字化水平。构建住房全生命周期的综合性管理服务平台。严格房屋交易网签备案制度，逐步实现新房和二手房买卖、住房租赁和房屋抵押网签全覆盖。依托规范编制的房屋建筑标准地址及其二维码，推进存量房屋数据全面采集，实现“一房一码”。整合房地产开发建设、住房租赁、物业服务和中介服务等业务信息及市场机构信息，对接土地、金融、财税、公安、民政、住房公积金、统计等相关信息，为住房发展提供及时准确全覆盖的数据支撑。

专栏 7 数字住房管理服务平台建设

建立数字房产管理服务平台，对从房地产开发、交易、物业服务到房屋征收的全生命周期进行管理，坚持租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

1. **房地产市场监测系统**。按照及时、准确、全覆盖的要求，以房屋交易网签备案数据为基础，综合财政、税务、土地、金融等信息，构建房地产市场信息数据库。建立科学的指标体系和分析方法，为分析和研判房地产市场发展趋势、防范化解房地产市场风险、实施房地产市场精准调控提供决策依据。

2. **房地产业务监管系统**。将商品房预售资金监管、房屋租赁、房屋中介服务、住宅专项维修资金管理、智慧物业服务等业务进行全面整合，为居民办理涉房业务提供更加透明、专业的服务，促进房地产市场平稳健康发展。

3. **房地产业信用信息管理系统**。制定房地产领域信用信息采集、应用办法，编制房地产开发、租赁、中介、物业服务等行业信用评价标准，建立房地产业信用信息管理系统，与相关部门共享信用信息，落实守信联合激励和失信联合惩戒措施，建设广泛约束性的房地产市场信用体系，为房地产市场健康、有序发展提供保障。

（七）推进成渝住房协同发展，助力成渝地区双城经济圈建设。

搭建住房市场平稳健康发展合作平台与沟通机制，实施住房保障管理合作，助推成渝地区双城经济圈住房领域高质量发展。

1. **推进信息开放共享**。建设川渝房地产展示交易平台，实现跨省域房地产项目和房源信息共享，提高网签服务效率，为房屋消费提供便捷化服务。健全跨区域监测预警机制，联合防范化解房地产市场风险。

2. **加强住房市场调控协同**。共同落实城市主体责任，在房地产市场平稳健康发展的市场监管、数据共享、资质互认等方面，构建川渝两地房地产企业守信联合激励和失信联合惩戒机制，共同维护市场秩序。

3. **推动住房保障管理合作**。加强住房保障发展规划和政策

研究合作，共同推动公租房住房保障实现城镇常住人口全覆盖。推动住房保障共建共享和信用信息共享互认，探索开展跨区域网上受理申请，逐步实现“最多跑一次”。

4. 深入实施公积金互认互贷。坚持统一谋划、一体部署、相互协作、共同实施，巩固推进川渝两地住房公积金跨区域转移接续和互认互贷机制，确保申请异地贷款职工与所在地职工享有同等权益，实现公积金异地贷款缴存证明无纸化、申请贷款“一地办”。

五、保障措施

（一）加强组织领导。建立由市住房城乡建设、规划自然资源、发展改革、经济信息、公安、民政、财政、人力社保、税务、金融、统计等部门协同配合的规划实施工作机制。加强信息共享，积极做好土地、资金、金融等资源保障，强化土地供应、产业布局、人口、城市更新等计划的联动协同，合力推进全市住房持续健康发展。区县政府对本行政区域内住房发展负主体责任，结合本规划，明确本地区各相关部门职责分工和任务要求，各司其职、密切配合、形成合力，有序推进规划任务落实。

（二）落实资源保障。市规划自然资源等部门须按照本规划确定的目标任务，科学编制年度土地供应计划，优化住宅用地供应结构，加强保障性住房、商品住房、城市更新等项目用地保障。市财政、发展改革等部门要会同市级相关部门积极争取中央资金支持。市级有关部门和区县要统筹好各级各类有关资金，建立多元化的资金筹措渠道，并创新投融资机制，对保障性住房、市场

租赁住房、老旧小区改造、棚户区改造等提供资金支持。市税务、金融等部门要落实税费、信贷等相关差别化政策，支持合理的住房消费需求，大力支持住房租赁和居住类物业服务行业健康发展。

（三）强化目标考核。市住房城乡建设部门会同规划自然资源、发展改革、财政等部门，对规划实施情况进行分类指导、督促检查和绩效评估，确保本规划顺利实施。市住房城乡建设部门要建立规划中期和实施期末的评估机制，在评估基础上，结合住房发展的新情况、新问题，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合重庆住房发展实际。区县政府和市级有关部门要及时解决规划实施中存在的问题，保障规划目标的实现。加强与基础设施建设、产业发展、民生服务等规划的编制衔接工作，强化土地安排、空间布局、住房建设等指标的及时落实与同步调整。

（四）做好宣传引导。市住房城乡建设部门要加大宣传力度，准确解读本规划和相关配套政策，营造良好社会氛围与市场预期，引导形成“先租后购再改善”的住房梯度消费理念。规划实施中，要广泛征求并听取专家和公众意见，及时向社会公布规划实施情况。充分发挥相关行业协会作用，加强行业自律，维护市场秩序，促进住房事业平稳健康发展。

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，
市高法院，市检察院，重庆警备区。

重庆市人民政府办公厅

2022年4月7日印发

