

# 重庆市潼南区人民政府办公室文件

潼南府办发〔2022〕4号

## 重庆市潼南区人民政府办公室 关于印发《重庆市潼南区城镇住房发展“十四五” 规划（2021-2025年）》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市潼南区城镇住房发展“十四五”规划（2021-2025年）》已经区第十七届人民政府第145次常务会议审定，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市潼南区人民政府办公室

2022年1月6日



# 重庆市潼南区城镇住房发展“十四五”规划 (2021—2025年)

## 一、总则

根据《重庆市潼南区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》等，制定本规划。

本规划编制范围包含潼南区三街道二十镇。其中三个街道包括梓潼街道、桂林街道、大佛街道，二十个镇包括上和镇、龙形镇、古溪镇、宝龙镇、玉溪镇、米心镇、群力镇、双江镇、花岩镇、柏梓镇、崇龛镇、塘坝镇、新胜镇、太安镇、小渡镇、卧佛镇、五桂镇、田家镇、别口镇、寿桥镇。

规划以2020年作为基准年，规划期限为2021年至2025年。

## 二、发展环境

### (一)“十三五”时期城镇住房发展回顾

**1.城镇住房保障体系基本形成。**以公共租赁房为主、货币补贴为辅的住房保障体系持续完善，人民群众的获得感、幸福感、安全感不断增强。全区共建安置房约1051套，安置人员3363人。已建成并交付使用公共租赁住房3680套，安置6800余人。已筹集人才公寓配套住房500套，交付使用428套，使用率接近85.6%。

**2.城镇住房市场运行总体平稳。**“十三五”时期，全区累计完成商品住房投资128.79亿元，商品住房累计新开工面积595.6

万平方米，累计竣工面积488.16万平方米。全区累计出让住宅类用地2222.42亩、建筑面积270万平方米；新建商品住房累计上市面积477.31万平方米、成交面积552.61万平方米、成交金额188.21亿元，市场供需基本平衡。

**3.城镇住房租赁市场处于起步阶段。**积极构建城镇住房租赁市场体系与管理体系，租赁市场房源不断增加，租金平稳，运行总体规范。积极盘活存量房屋转化为租赁住房，支持专业化、规模化住房租赁企业发展。在企业备案、人员管理、房源信息、纠纷处理、风险控制等方面整顿规范市场秩序，实现城镇住房租赁市场制度化与常态化。全区企业经营范围中含“房屋租赁”的有95家。

**4.居住环境品质持续提升。**2020年城镇居民人均居住面积达到43.5平方米。稳步推进海绵城市建设。启动建设装配式建筑约3万平方米。全面推广应用BIM技术项目3个，建成智慧小区4个。全区实施绿色建筑评价项目2个，实施绿色生态小区4个、建筑面积约50万平方米。自2019年起新建城镇建筑100%执行绿色建筑标准，达到国家确立的50%目标。全区新增居住用地开发强度和建筑高度、密度显著降低，新供居住用地平均容积率由2016年的5.5，下降至2020年的2.4。

**5.棚户区与老旧小区改造稳步推进。**“十三五”期间，棚户区和老旧小区改造取得重大进展，全区实施棚户区改造项目10个，累计完成棚户区改造28.1万平方米，直接惠及群

众 4252 户。完成改造提升小区 9 个、建筑面积约 18.37 万平方米、投入资金 3650 万元，群众居住条件和居住环境得到切实改善。

**6.异地公积金贷款有力落实。**成都市、绵阳市的住房公积金缴存职工在潼南购房使用公积金贷款，无需在缴存地开具异地缴存证明。提供个人住房公积金缴存贷款等信息查询、出具贷款职工住房公积金缴存使用证明、正常退休提取住房公积金、住房公积金单位登记开户、住房公积金单位及个人缴存信息变更、购房提取住房公积金、开具住房公积金个人住房贷款全部还清证明、提前还清住房公积金贷款 8 项服务事项“跨省通办”。

### （二）“十三五”时期城镇住房发展存在的主要问题

“十三五”期间，潼南区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。一是城镇住房保障精准性有待加强，准入与退出调整有待完善；二是城镇住房供给有待优化，商品住房供应偏紧，高品质住房需求尚未有效满足；三是租赁市场发展不够充分，租赁需求支撑力不足，专业化、规模化租赁企业培养存在困难，租购并举的住房体系尚未完全建立；四是居住环境品质有待提升，老旧小区与棚户区改造任务仍然很重，部分区域公共配套设施不足；五是智能化、绿色化、装配化等新型技术应用的深度与广度有待加强。

### （三）“十四五”时期城镇住房发展面临的形势

“十四五”时期，潼南将迎来以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，深入实施“一带一路”、长江经济带发展、新时代西部大开发、成渝地区双城经济圈建设和全市“一区两群”协调发展带来的重大战略机遇。作为联动主城、连结城乡、联系周边的主城都市区桥头堡城市，潼南将加快建设“两城”“两都”“两区”“两基地”，全力打造成渝中部高质量发展重要增长极、高品质生活宜居地。

住房是城市发展的重要支撑力量。在潼南高质量发展高品质生活背景下，未来五年乃至今后一段时期，全区城镇住房发展将进入新阶段，面临一系列新形势：一是**城镇住房需求与实体经济协同增长**。随着城市经济总量和产业提质增速发展，人口有望加速流入，城镇化率不断提升，城镇住房需求将进一步增长。二是**城镇住房需求多元化**。随着人口结构和居住生活方式发生变化，高品质改善型住房、社区物业高质量服务需求增多，住房发展要满足居民合理的多层次居住需求。三是**城镇住房品质融入新内涵**。人民群众对人居环境改善与教育、医疗、文化、养老等公共服务配套提升的意愿强烈，城市新区建设需更加注重“产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利”的原则，老旧小区改造应融入城市有机更新理念，人居环境多方位提升。城市生活服务便利化趋势迅速发展，“完整社区”“绿色社区”“智慧社区”建设不断加强。四是**城镇住房管理迈入**

**新阶段。**面对房屋质量、房屋租赁、物业管理等住房民生领域矛盾多元化、网络化等新特点，要树立底线思维，夯实管理基础，提升住房领域治理能力。

面对发展新形势，城镇住房发展必须坚决贯彻落实中央决策部署，坚持目标导向和问题导向，紧扣全区“十四五”发展新形势、新蓝图，科学谋划，实现城镇住房发展的新提升、新突破。

### 三、发展要求

#### （一）指导思想

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以马列主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入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，推动以人为核心的新型城镇化，准确把握新发展阶段，深入践行新发展理念，积极融入新发展格局，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以建成高质量发展高品质生活新范例为统领，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步从住有所居向住有宜居迈进，不断增强人民

群众的获得感、幸福感、安全感。

#### （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，优化布局。**遵循重庆“一区两群”协调发展及潼南作为主城都市区桥头堡城市功能定位，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，与全区经济社会发展主要目标协同共进。

**坚持科学调控，供需平衡。**遵循城镇住房发展内在规律，科学把控城镇住房供应规模、结构与空间布局，推动住房与城市空间形态、经济社会、管理体制等方面的全面协调发展，加快培育发展住房租赁市场，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城镇住房建造与管理上的运用，推动装配式建筑与绿色建筑、建筑信息化融合发展。

#### （三）主要目标

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，健全住房保障和住房市场两大体系，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“住有优居”迈进。

——**住房保障充分有力。**有效增加保障性租赁住房供应，完善人才安居住房制度，规范公租房运营管理，加快共有产权住房探索。规划期内，新增供应保障性租赁住房 880 套（间），人才住房 150 套。

——**住房市场平稳健康。**保持市场总体供需平衡，城镇住房价格与市场发展的趋势相匹配，科学安排城镇住房用地供应规模、结构和时序，保持城镇住房市场平稳健康发展。规划期内，全区商品住房新增供应 500 万平方米，新增商品住房用地供应 2200 亩。

——**住房租赁良好发展。**供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定、租金价格平稳的城镇住房租赁市场体系和市场监管有力、权益保障充分、便民规范高效的城镇住房租赁服务监管体系基本形成。规划期内，筹集市场化租赁住房 1300 套（间）。

——**居住品质持续提升。**城镇居住区功能完善、绿色宜居、健康安全目标基本实现。规划期内，实施老旧小区改造 117 个、411.6 万平方米，实施棚户区改造 48.76 万平方米，打造智慧小区建设项目 10 个，新建城镇民用建筑执行绿色建筑标准的比例 100%，新开工装配式建筑占新建建筑比例达到 30%以上，全装修住宅套数占新建商品住宅套数比例达到 30%。

——**管理效能显著增强。**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巩固深化；深入推进遂潼住房公积金一体化和互认互贷；提高物业管理的法制化、智能化水平，健全并完善物业服务市场机制及保障机制；住房领域治理体系和治理能力基本实现现代化。

#### 四、重点任务

##### （一）完善城镇住房保障体系

优化城镇保障性住房供给结构。以保障性租赁住房为着力点，持续推进实物保障和货币补贴并举；科学统筹供应适应低收入群体、新市民、人才等需求的保障性住房，实现供需匹配、分配合理。提升保障房管理能力。提高保障房管理服务水平，政策性租赁住房实行政府指导价，支持社会资本、非营利机构等社会主体参与保障性住房的建设和运营。

##### （二）保持市场平稳健康发展

加强房地产市场双向调节。支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，落实好“一城一策”、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制的重要举措。强化房地产市场监管与风险防范。探索建立房地产市场和企业监测机制，加强风险预警和联动处置。优化土地供应结构时序。坚持民生优先，科学编制土地供应计划。加强土地供应联动。以实际需求和住房库存去化周期为基础，合理安排土地供应规模、结构与时序，实现居住用地供应稳定均衡。增加改善性住房供应，降低土地容积率。推动“住房+康养”深度融合。发挥住房的基础性载体功能属性，增强与旅游、养老、

避暑休闲、康体医疗、商业、文化娱乐等产业融合，引导实现房地产业与其它相关产业融合发展。

### （三）补齐城镇租赁住房短板

扩大城镇租赁住房供应渠道。以盘活存量房屋为主发展租赁住房，支持房地产开发企业等开展住房租赁业务；在新建商品房项目中长期持有部分住房或将其持有的存量房源用于发展租赁住房，在年度计划中单列租赁住房用地，占比一般不低于 10%（容积率不低于 1.0）。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，落实鼓励个人出租住房的优惠政策。推动房屋租赁市场发展。鼓励住房租赁企业及金融机构通过棚户区 and 老旧小区开展业务。培育租赁市场供应主体。坚持以企业为主体实行市场化运作，推进住房租赁规模化经营。完善住房租赁服务。规范发展长租房市场，支持规范机构为住房租赁市场提供专业服务，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。加强住房租赁管理。加强住房租金监测和住房租赁市场监管，逐步建立住房租赁市场信息动态监测体系。

### （四）提升城镇居民居住品质

加强城镇老旧小区改造。遵循综合改造和管理提升两种途径，推进补齐居住社区短板。持续攻坚推进棚户区改造。依法依规筹集棚改资金，拓宽棚改融资渠道；扎实做好棚户区居民补偿安置工作，同步完善棚改配套基础设施。补齐公共服务设施配套短板。重点完善养老托幼、医疗卫生等基本公共服务体系；推动

建立垃圾分类及回收利用的管理措施、推动适老化改造、公共厕所建设、公共停车场和步行系统建设。提升住房设计和建造水平，推进适应山水城市、韧性城市的住房建设。推动新技术、新工艺、新材料在住房建造中发展与应用。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。推进住宅建筑领域高质量绿色发展。提高住宅高星级绿色建筑占比，扎实推进绿色住宅建造，加大既有住宅建筑节能改造，提高新建建筑物节能标准，推广应用绿色建材、节能和智能化高效用能产品与设施，试点零碳建筑。大力推进科技创新应用。加快推进建筑信息模型（BIM）、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。

### （五）着力住房领域治理能力现代化建设

筑牢房屋建筑安全底线。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；强化对城镇住房工程建设全过程的质量安全监管，推进工程质量安全监管制度化、标准化、信息化建设。提升物业服务治理水平。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，提升物业智慧管理服务水平；着力开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，试点打造一批“完整社区”；健全物业服务市场机制，完善价格形成机制，优化物业服务标准，进一步引导扩大物业管理在老旧小区的覆盖面；完善物业服务保障机制，建立矛盾纠纷多元调处机制。积极推动“智慧小区”建设。切实提高智慧小区

工程建设质量，确保智慧小区后期运行良好。有序推进海绵城市建设试点，促进人与自然和谐发展。

#### （六）推进成渝住房协同发展

积极参与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，健全跨区域监测预警机制，联合防范化解房地产市场风险。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。加强城镇住房保障发展规划和政策研究合作，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”。深入实施潼遂公积金互认互贷。

---

抄送：区委办，区人大办，区政协办，区纪委监委，区法院，区检察院，  
区人武部。

---

重庆市潼南区人民政府办公室

2022年1月6日印发