

重庆市綦江区租赁住房发展规划

(2022—2026)

重庆市綦江区住房和城乡建设委员会

二〇二三年十二月

目录

第一章 总则.....	1
一、 规划背景	1
二、 指导思想	1
三、 规划原则	2
四、 规划范围	3
五、 规划期限	3
六、 规划依据	3
第二章 住房租赁市场现状.....	4
一、 现状住房租赁市场概况	4
二、 住房租赁市场存在问题	9
第三章 当前住房租赁市场发展形势.....	12
一、 我国住房租赁市场发展形势	12
二、 重庆住房租赁市场发展形势	13
三、 綦江区住房租赁市场发展形势	14
第四章 相关规划或政策分析.....	17
一、 《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》	17
二、 《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》	17
第五章 发展目标.....	18
一、 总体目标	18
二、 具体目标	18

第六章 主要任务.....	20
一、 研究拓展租赁住房供应渠道	20
二、 培育专业化规模化的市场供应主体	21
三、 建立完善的住房租赁保障制度	22
四、 推进租赁住房居住品质提升	23
五、 提高规范化信息化的监管服务水平	24
第七章 租赁住房规划.....	25
一、 规划分区	25
二、 租赁住房需求预测	27
三、 保障性租赁住房规划	28
四、 建设指引	29
五、 商品住房租赁	41
第八章 规划实施.....	44
一、 2023 年实施计划	44
二、 2024 年实施计划	46
三、 2025 年实施计划	48
四、 2026 年实施计划	49
第九章 保障措施.....	51

第一章 总则

一、规划背景

“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，为綦江区城镇住房发展带来了战略契机。

按照《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（渝府办发〔2020〕72号）和《重庆市财政局重庆市住房和城乡建设委员会关于加快推进财政支住房租赁市场发展试点工作的通知》（渝财综〔2021〕36号）的文件精神，通过建立健全多主体供给、多渠道保障制度，大力培育发展住房租赁市场，重点打造住房租赁示范项目，全力为产业园区中高级人才、普通工人等来綦工作、生活的新市民提供租赁住房保障。

二、指导思想

立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，规范发展住房租赁市场，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住

房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

三、规划原则

坚持以人为本，民生优先。坚持以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，把解决好人民群众最关心、最直接、最现实的住房问题作为工作的出发点和落脚点，保障好群众基本住房需求，全面提升人民群众的获得感和幸福感。

坚持政府引导、多方参与。充分发挥政府引导作用和市场机制作用，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

坚持标准适度、供需匹配。以满足基本住房需求为出发点，针对保障群体的不同需求特点，合理确定保障性租赁住房的类型、面积标准、租金标准。准确把握存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，努力实现保障性租赁住房在供给规模、类型、空间分布上与保障对象差异化、多样化需求精准

匹配。

坚持统筹兼顾。科学把握住房租赁市场发展的客观规律，统筹协调近期和远期、存量和增量之间的关系，促进房屋买卖市场和租赁市场、存量市场和增量市场的良性互动，实现灵活互通、有效互补。

坚持分类指导。针对不同区域、不同用途、不同需求对象提出不同目标要求。坚持一切从实际出发，分类要求、分类指导，保障住房租赁市场发展取得实实在在的效果。

四、规划范围

本次规划范围为綦江区全域，包含 5 个街道 16 个镇，分别为古南街道、文龙街道、三江街道、新盛街道、通惠街道 5 个街道和三角镇、隆盛镇、石角镇、横山镇、永城镇、篆塘镇、扶欢镇、东溪镇、赶水镇、安稳镇、打通镇、石壕镇、丁山镇、郭扶镇、中峰镇、永新镇。

五、规划期限

规划期限为 2022 年至 2026 年。

六、规划依据

1.《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）；

2. 《关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483号）；
3. 《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）；
4. 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）；
5. 《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（渝府办发〔2020〕72号）；
6. 《重庆市财政局重庆市住房和城乡建设委员会关于加快推进财政支住房租赁市场发展试点工作的通知》（渝财综〔2021〕36号）；
7. 《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》
8. 《綦江区国土空间分区规划（2021-2035年）》；
9. 其他相关文件。

第二章 住房租赁市场现状

一、现状住房租赁市场概况

1. 现状綦江区保障性住房概况

根据綦江区住房保障中心提供资料，綦江现状保障性住房共计 6471 套，主要分布在文龙街道、古南街道、北渡园区、东溪镇以及南部四镇。

表 1 綦江区现状保障性住房统计表

保障性住房名称	位置	保障性住房套数 (套)
马家坡廉租房	綦江区文龙街道通惠大道 2 号	256
新山村廉租房	綦江区古南街道康德支路 1 号附 1、2、3 号	72
红星廉租房	綦江区文龙街道天星大道 208 号	557
三江廉租房	綦江区三江街道雷园支路 3、5 号	160
赶水客垫湾廉租房	綦江区赶水镇客垫湾 72、74、78 号	104
赶水适中街一期廉租房	綦江区赶水镇川黔路 56 号	112
赶水适中街二期廉租房	綦江区赶水镇川黔路 62 号	96
东溪廉租房	綦江区东溪镇新市场 1、2、3 号	268
打通廉租房	綦江区打通镇凤台路 47 号附 1、2 号	104
石壕廉租房	綦江区石壕镇新建路 46 号	112
安稳廉租房(多层)	綦江区安稳镇安稳路 3、5 号	100
中峰廉租房	綦江区中峰镇中峰路 13~31 号	48
桥河工业园区一期廉租房	綦江区古南街道桥河石桥路 10 号	396
枣园廉租房	綦江区古南街道上升街 20 号	1216
桥河工业园区二期廉租房	綦江区古南金福大道 11 号	840
金域蓝湾保障房	綦江区文龙街道滨河大道 2 号	24
安稳保障房(高层)	綦江区安稳镇安稳路 20 号	154
正宏花园保障房	綦江区文龙街道大石支路 8 号	52
城北大桥公租房(A、B区)	綦江区古南街道新山村 71 号	166
北渡公租房	綦江区古南街道北渡场 47 号	555
工业园区公租房	綦江区古南金福大道 12 号	384
东溪公租房	綦江区东溪镇马头田路 33 号	338
公铁立交公租房	綦江区文龙街道孟家院 41 号	3
华上新天公租房	綦江区古南街道上升街 18 号	112
红星公租房	綦江区文龙街道天星大道 207 号	27
枣园片区公租房	綦江区古南街道上升街 22 号	34
纸厂公租房	綦江区文龙街道沙溪路 36 号	181
合计		6471

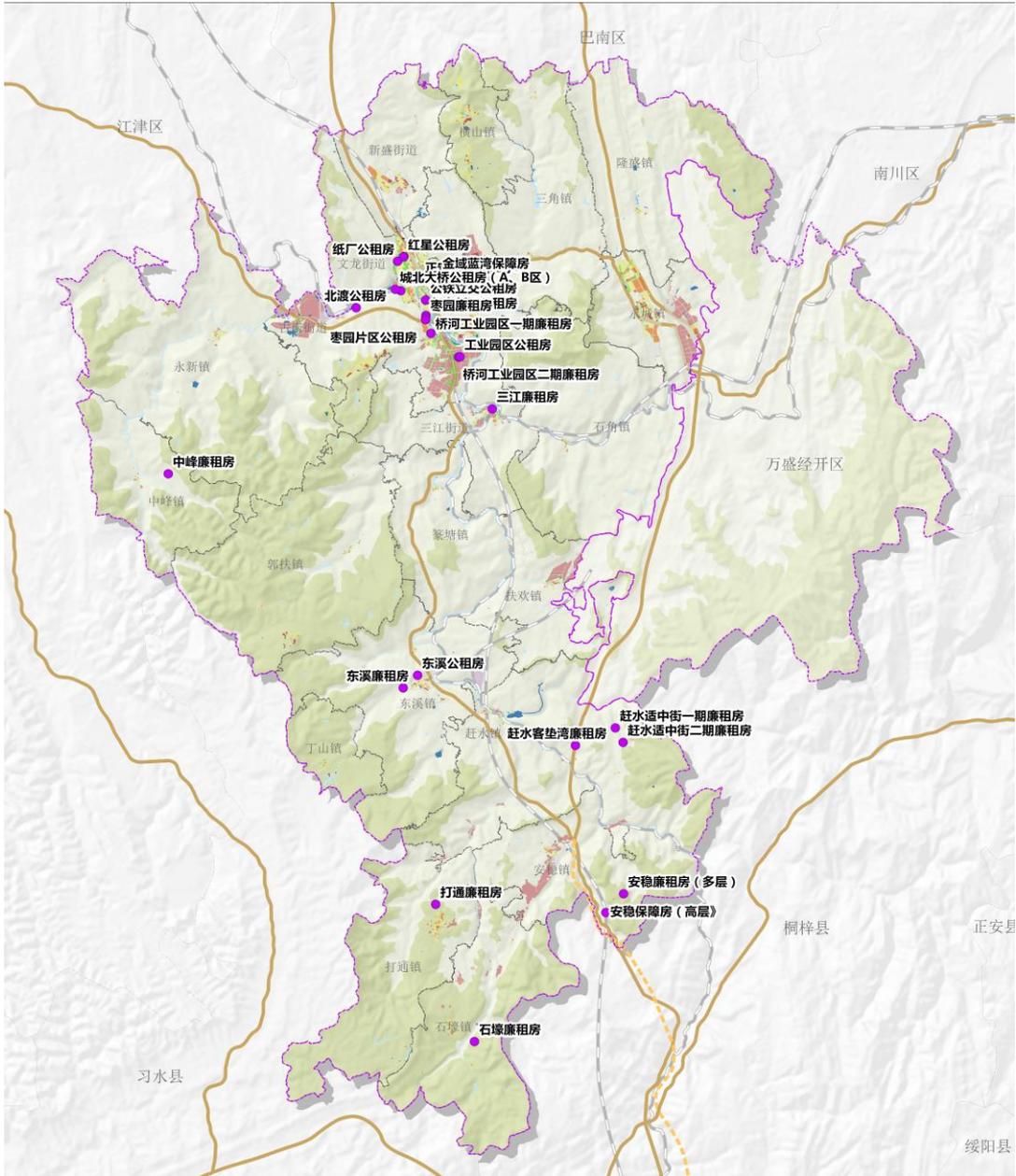


图 1 现状保障性住房分布图

2. 商品住房租赁现状

(1) 房源概况

根据綦江区住房租赁市场调查报告，全区房屋租赁主要集中在古南街道、通惠街道和文龙街道，其中文龙街道房屋租赁数量最多，占比 81.16%，古南街道房屋租赁数量占比 17.94%，通

惠街道仅占比 0.9%。个人房源占比 24.62%，租赁企业房源占比 75.38%。

綦江区租赁业态主要以小高层、两室、精装房、面积为 60-90 的小户型房源为主，平均月租金约为 1200 元/套。从租赁房源层高来看，低层、小高层和高层的房屋出租数量分别占比 27%、42%、31%，且月租金随楼层增高总体上呈现递减趋势；从租赁房源户型类别来看，户型为 2 室的出租屋占比 58.89%，为出租房屋的主要户型，其次是 3 室、1 室，分别占比 24.23%、14.11%；从装修类型上看，精装房数量最多，占比 62.13%，其次是简装房，占比 37.21%，最少的豪装房仅占比 0.66%；从租赁房源面积占比来看，出租房屋数量最多的是 60-90 平方米的小户型房源，占比是 59.5%，其次是 90-120 平方米的中户型房源和 60 平方米以下的超小户型房源，分别占比 19%、18%。

（2）出租方及承租方人群特征

根据綦江区住房租赁市场调查报告，避免房屋空置是大多数房东出租房屋的目的，占比 63.64%，其次是为了收取租金提供房贷、以盈利为目的收取租金，占比 22.27%、9.09%；临时过渡选择租房是大多数租户租赁房屋的原因，占比 29%，但买不起自住房是其直接原因。

綦江区租赁住房的主力军为青少年、收入水平偏低且稳定性

较低的新市民人群，且随着年龄的增大租房需求减少，出租住房的主力军为高收入人群，多数房东年龄在 30 岁以上。从租户年龄结构来看，18-30 岁的租户占比最大，占比 66.19%，其次是 31-40 岁的租户，占比 21.35%；从租户职业分布来看，服务行业人员的租房需求最大，占比 29.21%，其次是灵活就业人员，占比 17.98%；从房东收入来看，收入水平在 5000 元以上的人群占比 70.21%，收入水平在 5000 元以下的人群占比 29.79%。

（3）租赁信息发布及获取渠道

根据綦江区住房租赁市场调查报告，出租房租赁信息发布渠道主要是张贴广告和中介机构，分别占比 45.45%和 27.17%；朋友介绍和线下中介机构是承租方租赁信息获取的主要渠道，分别占比 28.09%、22.47%。说明房屋租赁信息发布渠道是当前租赁市场发展的短板之一，也是后期房地产租赁市场急需重点解决的难题，同时说明綦江区房屋租赁中介机构发展还不成熟。

（4）租赁合同情况

根据綦江区住房租赁市场调查报告，93.26%的房东和 90.91%的租户均签订了租赁合同，由此可见綦江区租赁双方的签约意识较高，可以很好的避免日后产生纠纷。

房屋租赁备案情况：有 63.64%的房东和 93.3%的租户房屋租赁未进行备案，其中有 43.48%的房东和 71.93%的租户表示不知

道需要到登记中心备案。说明大部分人都缺乏备案意识，不利于当地房地产管理部门对房屋租赁市场的管理。

交易纠纷情况：有 18.18%的房东和 11.24%的租户表示遇到过租房纠纷，房东遇到的纠纷类型多为承租人拒付租金、租赁合同效力等，租户遇到的纠纷类型多为租赁合同效力、租赁质量不合格等，其中均有近一半的人群会选择私了。

二、住房租赁市场存在问题

1. 租赁供需规模尚未形成

目前，全区房地产市场尚处于成熟开发的阶段，真正形成租赁产业还有待时日。从房源供给来看，商品房开发商注重商品房一次性交易，对占用大量资金的租赁住房开发动力不足；与交易价格增长相比，房租增长速度相对较低，机构出租、转租人不具有成本优势，制约了个人和机构出租人的出现和住房出租产业的形成；带有福利性质的公租房供应量增大，同品质商品住房租赁市场竞争更为激烈，收益空间有限。从房源需求来看，受传统文化的影响，购房置业始终是成家立业的基础，租房居住的社会氛围还远未形成，需求主体多为刚毕业大学生、农民工等群体。规模租赁发展水平不高，租赁市场产品结构单一。

目前我区住房租赁经营模式主要是中介代理租赁和个人自

行出租，专业化、规模化租赁较少。零散的个体租赁在房屋质量、配套设施、物业管理方面均难以保证给租户好的承租体验，与租户的需求还存在较大的差距。且就全区目前现状来看，租赁产品结构较为单一，租赁房源主要以存量房为主，多为老旧房屋或业主因为改善住房条件而闲置的旧房。长租公寓、青年公寓、养老公寓、人才公寓等多元化住房租赁产品供应相对较少，尚不能较好满足不同人群、不同层次的居住需求。

2. 住房租赁关系稳定性差

由于缺乏对租赁契约的外部约束，租赁双方均以自身利益最大化为目标，往往不惜损害对方利益而毁约，因此造成市场上短期租赁成为普遍形式，租赁关系极不稳定。且出租人在租赁关系中往往处于优势地位，部分租赁住房缺少基础生活配套设施，租房群体权益普遍得不到切实保障。造成的结果是居民对租赁市场缺乏信任，因此往往倾其所有购买住房，而不是通过租房的方式满足住房消费需要。加之租赁双方的权责利规定模糊，租赁双方各自的权责利包括很多方面，需要法规予以明确界定，特别是出租房使用以及转租可能涉及到的第三者责任、连带责任等要有清晰的规定，但现行法观的相关内容十分简单，核心权责界定模糊，由此出现各种纠纷自然难以避免。

3. 登记备案尚未落实，住房租赁市场信息不畅

目前，商品住房交易和存量住房交易均有比较完整和系统的信息登记，但由于长期以来，租赁登记备案制度尚未落实，租赁合同备案率低，房屋租赁监管部门无法掌握房屋租赁市场的交易情况，房屋所有人完全可以按照自己的意愿进行房屋租赁。除了专业机构以及中介机构能掌握部分住房租赁市场信息，政府部门对住房租赁市场信息掌握很少，公安部门入户登记能了解的信息也十分有限。信息不完整、不系统制约了住房租赁市场的有效管理。另一方面租赁双方信息沟通媒介的缺失，大大增加了双方信息搜索及交易成本，其存在信息不对称的情况也容易给房屋租赁市场带来不好的影响。

4. 租赁服务体系亟待发展，纠纷缺乏规范解决渠道

房地产中介机构，作为房屋市场的桥梁与纽带，是房屋租赁真正市场化的基石。目前，全区大多数房地产经纪机构业务和收入主要来自房屋买卖交易，对房屋经济收益较低的租赁服务重视不够。房地产租赁市场专业、规范的信息沟通和交易媒介服务缺乏，住房租赁交易主要通过网络、亲朋好友介绍和张贴小广告等传统渠道。同时，房地产经纪机构所提供的住房租赁经纪主要采用居间方式，不负责对住房租赁这较为复杂的债权债务关系提供

专业的监督、协调，因此存在住房租赁纠纷的隐患。

第三章 当前住房租赁市场发展形势

一、我国住房租赁市场发展形势

长期以来，我国的房地产市场都处于以“重售轻租”为主要特征的局面，住房租赁市场发展缓慢。近年来，随着我国经济社会的持续发展，城镇化进程不断加快，流动人口规模持续扩大，带动城市住房租赁需求快速增长，住房租赁市场的地位不断提升。市场总体上呈现出了日渐活跃、规模明显增长的态势。统计数据表明，2021年，全国住房租赁的市场规模与2019年相比增幅达到122.9%，在两年之内实现了规模的翻番。

近两年受新冠疫情散点暴发、经济下行压力加剧等因素影响，我国住宅平均租金有微跌趋势，短期内租赁市场表现冷清。不过，随着2021年以来中央各部委与各地方政府围绕发展保租房为核心，密集出台了一系列培育和规范住房租赁市场的相关政策。同时，随着流动人口规模的逐步扩大，以及年轻一代居住观念的逐渐转变，住房租赁需求仍有进一步增长的空间。为住房租赁市场提供发展机遇，相关企业应紧抓政策红利，积极寻求新的增长点。因此，长期来看，住房租赁市场发展空间将进一步增大，住房租赁市场政策红利有望持续释放，市场发展环境有望进一步

优化。

二、重庆住房租赁市场发展形势

近年来，重庆市委市政府、住建委等各部门严格落实中央政策精神，将住房问题作为重大民生和发展问题来对待，统筹住房市场和住房保障体系，坚持一手抓培育、一手抓规范，会同相关部门积极探索建立长效管理机制，切实加强住房租赁市场的监管，制定了一系列支持性和规范性的政策举措。

重庆市在支持“住房租赁”方面积极响应党中央、国务院的政策精神。首先是加快培育发展住房租赁市场，其次是大力发展保障性租赁住房，最后是实现“三房打通”，满足各层次租房需求。

从近一年的租金水平变化趋势来看，2022年上半年重庆市住房租金整体出现了下降趋势，这与新冠疫情冲击、宏观经济下行压力加大不无关联。不过，一旦疫情影响消逝、经济周期进入复苏阶段，重庆市作为人口净流入城市以及高校毕业生首选城市，其租赁住房市场的租金水平也会稳步回升。从长远来看，重庆市住房租赁市场的主要影响因素在供给端。

基于以上分析，可以从政策、需求和供给三个方面对当前住房租赁市场面临的宏观形势作出如下总结：

1. 政策端来看

施策重点聚焦在规范住房租赁行业发展，加快明确行业规范、加强市场监管。与此同时未来一段时间加强保障承租人在公

共服务领域的基本权利也是政策探索的重点。

2. 需求端看

当宏观经济形势趋好后，作为主城新区也能被核心区域的需求增长所辐射，从而获得发展机遇。同时，伴随着社会观念的持续变化，年轻一代的住房观念也在逐渐发生政变，对于租房的态度更趋于理性和从容，以租代购的生活方式也更受年轻群体欢迎，这将成为未来城市住房租赁需求增长的重要驱动因素之一。

3. 供应端看

重庆租赁住房供应以存量房为主，现已经初步形成“存量为主”的市场供应体系。随着“消费升级、机构入局”的新形势出现，住房租赁产品提质升级有望加速。同时经济取得长足发展，消费升级趋势日益显著，以90后为主体的消费群体对租赁体验和居家品质的要求不断提升，正加快推动住房租赁产品升级迭代。如今租赁住房供给结构正加快发生变化，机构出租人比重将不断提升，从而进一步丰富高品质租赁住房产品供给和优化租赁住房供给结构。

三、綦江区住房租赁市场发展形势

綦江区到2021年实现地区生产总值742.33亿元，增长4.8%，经济发展速度较快。同年全区居民人均可支配收入为30972元，同比增长7.84%，人均可支配收入也在不断增加，且户籍总人口、城镇户籍人口数持续减少，乡村户籍人口数先降后升，古南街道、

文龙街道和通惠街道是綦江区人口的主要集聚地，接近半数的城镇户籍人口集中在此，常住人口向城镇流入明显，到 2020 年城镇化率已达到 64.54%，城镇化率较高。根据《2021 年綦江区国民经济和社会发展统计公报》数据显示，綦江区居民人均住房面积比上年有所增加。

1. 年龄结构与住房关系分析

从年龄结构看，在往后较长一段时期内綦江区居民整体上对住房的需求将会保持比较稳定的趋势，其中以青壮年为主，青年人刚参加工作，收入低、工作稳定性较差，主要的住房需求仍旧为租赁住房；中年人群大部分已有稳定的工作和一定的经济基础，其置业考虑一般以刚性需求为主，对当前房地产发展具有支撑作用。

表 2 2021 年綦江区人口年龄分布

年龄分布	18 岁以下	18-34 岁	35-59 岁	60 岁及以上
合计（万人）	14.63	19.17	36.60	20.96
占比（%）	16.02	20.98	40.06	22.93

2. 城市老龄化发展与住房关系分析

根据联合国常用的人口老龄化划分标准：一个国家或地区的 60 岁以上人口占总人口的比例达到 10%，即标志着该地区进入了老龄化社会。根据《重庆市綦江区第七次全国人口普查公报》数

据显示，綦江区已然属于老龄化社会，且老龄化程度有逐渐走高的趋势，对适老型房地产产品存在潜在需求。

3. 人口受教育程度与住房关系分析

根据《重庆市綦江区第七次全国人口普查公报》数据显示，全区常住人口中，15岁及以上人口的平均受教育年限由8.09年增加至8.91年。由此可见綦江区常住人口的受教育程度和平均受教育年限都有明显的提高，对住房产品的品质也会有需求。

4. 綦江区在校学生与住房关系分析

2017-2021年在校学生人数呈增加趋势，小学和中学虽有小幅下降，但总体呈增长趋势。青少年群体是房地产市场的潜在刚需，房地产市场潜在需求充足。

表3 2017-2021年在校学生人数

在校人数(人)	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
幼儿园	20744	21275	21061	20304	21025
小学	47778	47223	45920	44399	43627
中学	44566	44138	44624	45479	45436
大学	5739	5974	6028	5527	9116
总数	118827	118610	117633	115709	119204

5. 迁入人口与住房关系分析

根据綦江统计年鉴，近几年，綦江区迁入人口数量整体上处

于下降趋势，但随着成渝经济圈的发展，迁入人口也随之增加，住房需求也呈增长趋势。

第四章 相关规划或政策分析

一、《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》

根据《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》指出，需加快构建以公租房、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装房、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。

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“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。

二、《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

根据《重庆市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》指出，根据城市发展和住房需求适度新建租赁

住房，合理确定租赁住房建设规模；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租赁住房。现有公租房无法满足需求的产业园区，可适当提高配套用地或建筑比例，发展租赁住房，在商业商务集聚、交通枢纽、学校周边等住房租赁需求集中但存量房屋不足的区域，支持供应租赁住房用地，大力支持轨道交通站点上盖物业发展租赁住房。

第五章 发展目标

一、总体目标

立足綦江区新的发展格局与发展态势，以深化住房租赁供给侧结构性改革为主线，以构建供给主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定、租金价格平稳的住房租赁市场体系为目标，到 2026 年，基本建成市场主体繁荣活跃、政府服务监管到位、租赁关系稳定和谐的住房租赁市场，基本形成住房租赁市场发展长效机制，有效解决人民租住需求。

二、具体目标

1、发展多渠道租赁住房供应体系

以新建、改建为主，盘活存量为辅，多渠道增加租赁住房有效供给。以保障性租赁住房为重点，多渠道增加租赁住房的供应，通过增加租赁住房建设用地供应、提升产业园区职工宿舍配套占比、改建非居住房屋、持续盘活社会闲置存量住房等方式稳步增

加住房租赁市场房源供应；优化市场房源供给结构，增加小户型租赁住房供应。推广建设绿色、宜居、智能的租赁住房，提升租赁住房品质。完善租赁住房公共服务和基础配套，提升租住群体幸福指数。

2、培育专业化规模化市场供应主体

通过政策支持，培育和规范住房租赁行业，积极培育专业化住房租赁企业，并促进企业扩大市场占有率，探索形成市场运营的可复制可推广模式。

3、提高规范化信息化的监管服务水平

推广信息平台使用，构建政企联动、房源全覆盖的租赁市场信息化管理机制。提高住房租赁市场运行监测能力，为政府提供住房租赁市场全方位动态监管服务；为住房租赁企业、房地产经纪机构提供住房租赁交易服务和技术支持；为消费者提供真实透明、安全便捷的租赁信息服务，大幅提升通过平台备案的住房租赁企业和房地产经纪机构数量。

4、构建保护租赁权益的市场消费环境

积极推进租购同权，促进承租人公平享受公积金等住房金融支持和与住房挂钩的城市公共服务。积极稳定租金，将租金涨幅控制在城市居民人均可支配收入的涨幅之内。维护良好的市场秩序，防范金融信贷风险，全面提升租赁消费意愿，保障消费安全。

5、提升租赁住房品质和综合服务水平

积极适应住房发展步入量质并举阶段的新要求，着力满足全

体人民更高水平、更高质量的美好生活居住需要。保障安全卫生的居住条件，提高租赁住房建造设计质量，推动智慧化的运营服务管理，完善社区配套服务，优化空间布局和通勤效率，全面提高租房幸福度和满意度。

第六章 主要任务

一、研究拓展租赁住房供应渠道

国有土地集中建设租赁住房。通过企事业单位自有土地、协议出让土地、整体出让租赁住房用地等国有土地供地渠道，集中建设租赁住房。

利用集体土地建设。推动集体土地有效利用，缓解城市居住用地供需矛盾，以城区附近、靠近产业园区及交通便利区域为重点，积极推动集体用地建设租赁住房试点工作。集体土地建设租赁住房项目以解决周边人员住房租赁需求为主，套型结构和面积标准原则上以中小户型为主。加强建设和运营的全周期监管，集体土地建设的租赁住房全面纳入綦江区住房租赁服务信息监管平台管理，防止变相开发房地产和以租代售。

盘活低效存量非住宅房屋改建租赁住房。调查、挖掘潜力改造空间，鼓励各类市场主体改建闲置、低效利用商业办公用房及工业厂房，用作租赁住房。改造租赁住房须满足安全健康居住和消防疏散基本条件，符合相关建设标准和规范，并按《关于支持

和规范存量非住宅房屋改建租赁型住房工作的意见》办理相关手续。

盘活闲置存量住房用作租赁住房。结合老旧小区改造，切实解决建筑物结构老化和配套设施破损、市政设施不完善、外部公共空间环境脏乱差等问题，通过住宅品质和生活服务的综合改善，提高老旧小区闲置住宅的吸引力和出租率。引导房地产经纪机构和专业化租赁企业收储市场闲置住房，通过专业化的装修改造，及后续运营管理，实现闲置住房的高效、成规模更新和利用。

二、培育专业化规模化的市场供应主体

发挥国有企业的引领、规范、激活作用。鼓励国有企业发挥社会担当和“压舱石”作用，在回报率相对较低、回报周期相对较长的“硬资产”投资领域引领牵头，利用自身在房源获取、金融支持等方面的优势，积极新建和筹集租赁住房，自持运营或为其他运营企业提供长期、稳定的房源供给。

以市场为主导，培育一批专业化、规模化的住房租赁企业。鼓励房地产开发企业逐步从单一商品房开发销售向配建自持租赁住房的运营模式转变。支持具有一定运营经验和规模的国有、民营和混合所有制企业将住房租赁纳入经营范畴。鼓励现有住房租赁企业通过规模化、集约化、专业化提升运营管理水平，保持和扩大运营规模。

重点促进长租市场发展并有序引导长短租结合。鼓励企业针

对长期就业居住的新市民需求，持续、稳定提供半年以上长租房源。立足旅游城市特色，允许企业以长短租市场结合的模式发展，通过一定比例房源在不同租期的转化，降低房源闲置率，平衡淡旺季需求。加快短租规范化运营管理制度落地，支持企业规范化发展。

引导企业发展盈利模式转型。鼓励租赁企业发展多层次、多样化的租赁产品与服务供给体系，扩大业务增长点和利润增长点，增强市场抗风险能力。积极引导住房租赁企业与房地产开发、金融资管、信息服务、智能设备等多个领域的行业间合作，延伸产业供应链条，并促进租赁业务和多元化生活服务业的交融结合，引导探索可盈利可持续可复制的租赁经营模式。

三、建立完善的住房租赁保障制度

完善租购同权导向下的公共服务政策。通过住房租赁服务监管平台，将房屋租赁合同备案信息与税务、金融、住房公积金、市场监管、公安、教育、人力资源社会保障、卫生健康等主管部门共享。依法登记备案的非本市户籍承租人申领居住证后，可以按照规定享有基本公共服务，符合入学条件的随迁子女可以申请在居住证所在地区按照相关规定接受义务教育。

探索建立稳定住房租赁价格体制。结合平台运营和大数据分析，提高信息化监管能力，建立科学合理、系统全面的租金价格监测体系。定期公布不同区域不同类型租赁住房的市场租金水平

信息，逐步建立住房租赁指导价发布制度，引导租赁双方合理确定租金价格，稳定市场预期。强化规模化、专业化住房租赁企业在稳定住房租赁价格方面的示范作用。

加大市场秩序管控力度。加大住房租赁违法违规行为查处。严厉打击租赁企业、房地产经纪机构垄断房源、“炒租”等违法违规行为，对市场欺诈、投机、不公平交易、不公平竞争、控制市场或者滥用市场势力等进行严格监管。严格保障租赁住房遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售，不得改变房屋用途。全面加强住房租赁业务社会化信息服务平台的管理，采取信息监管措施对经纪机构、从业人员资质和租赁房源的真实性进行核验。对未按规定备案和公示相关信息、发布虚假房源和虚假广告的租赁企业、房地产经纪机构和个人，依法依规严厉处罚并公开曝光，并将违法违规信息纳入信用信息共享平台。

四、推进租赁住房居住品质提升

严格保证基本安全卫生条件。租赁住房应按照国家有关标准、原则进行装修，确保材料环保健康及空气无污染；禁止出租人、住房租赁企业将原设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租。厨房、卫生间、阳台、地下储藏室和车库等非居住空间，不得出租用于居住。

打造宜居空间环境。租赁住房新建和改建，应充分考虑交通、服务设施承载力及居住环境舒适性的要求，合理控制规模、容积

率等规划指标。规划建设应进一步增强住区周边与内部绿地和公共开放空间可达性。

提高租住服务水平。立足“5-10-15分钟社区生活圈”，配备生活所需的基本服务功能与公共活动空间，形成安全、友好、舒适的基本生活平台，营造兼具环境友好、设施充沛、活力多元等特征的社区生活。鼓励发展人性化、标准化、智能化的租赁住房运营管理模式。适应租客生活新需求，促进居住与办公、社交、休闲娱乐等功能的高度融合混合。鼓励租赁企业与物业公司深度合作，与社区服务互为补充，围绕租住生活，提供更为针对性和丰富的生活服务。

着力推动高效通勤。通过租赁住房合理布局，减少非必要的跨组团通勤出行。积极推动租赁住房与就业密集区的临近布局。提升公交出行比例与通勤效率，引导新建改建租赁住房向公交站点周边集聚。

五、提高规范化信息化的监管服务水平

完善綦江区房屋租赁信息采集、纳管、查询，加快推进“智能化、便捷化”线上服务，全面整合各相关部门房屋信息资源、实现数据互联互通、信息共享，全面打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台。

构建统一的租赁市场房源和交易数据库。实现租赁住房基础数据库的数据整合、入库规则、数据共享的标准体系建设，初步

建成“楼幢-楼盘表-分户”管理的租赁住房基础图形库，抽取汇聚业务系统房屋要素属性，形成租赁住房基础属性库。借助綦江区政务资源共享平台进行数据交换，实现政府各部门间的信息共享，为政府和社会提供更高质量的信息服务。

推动规范化便捷化的租赁线上交易。积极引导线下交易全面向线上交易转变。推动各类住房租赁主体使用服务信息监管平台；逐步推行通过平台进行出租房源的真伪性核验和备案；全面推行以住房租赁合同示范文本为基础的租赁合同网签和备案工作。

第七章 租赁住房规划

一、规划分区

根据《重庆市綦江区国土空间规划（2021-2035年）》，按照“城市—街区”两级规划传导体系，划定4个城市单元、5个乡镇单元，租赁住房规划分区按国土空间分区规划划分。

1. 城市单元

綦江河两岸老城城市单元，包含古南街道、文龙街道、三江街道、东部新城、桥河工业园区、通惠食品工业园、古剑山度假区，规划城镇人口38万人。

永桐新城城市单元，以教育、工业、物流为主导功能，完善产业基础配套设施，引导土地混合使用，多元供给集宿区、人才

公寓等居住类型，实现职住就近平衡，规划城镇人口 10 万人。

北部智慧新城城市单元，重点强化人口集聚、产业导入、医疗带动和城市疏解，规划城镇人口 3.7 万人。

北渡工业城市单元，是綦江高新区重要的产业组团，规划城镇人口 0.5 万人。

2. 镇乡单元

横山城乡融合单元，包括新盛街道、文龙街道、横山镇、三角镇、永城镇、隆盛镇紧邻城市单元范围的区域，以承载城市功能外溢、都市农业为主导功能，规划城镇人口 2.0 万人。

古剑山-老瀛山城乡融合单元。包括古南街道、三江街道、石角镇紧邻城市单元范围的区域，以承载城市功能外溢、都市农业为主导功能，规划城镇人口 0.4 万人。

中部农业单元。包括东溪镇、扶欢镇、篆塘镇、丁山镇，以现代农业种植、农产品加工为主导功能，城镇人口规模 4.13 万人以内。

西部生态单元。包括郭扶镇、永新镇、中峰镇，重点加强对长田自然保护区、清溪河的保护与利用研究，城镇人口规模 1.72 万人以内。

南部资源转型升级单元。包括安稳镇、石壕镇、打通镇、赶水镇，打造资源型地区产业转型升级示范区、创新发展试验区、

特色产业集聚区、西部陆海新通道沿线绿色能源保障基地、西部陆海新通道渝黔综合服务区重要承载地，城镇人口规模 7.56 万人以内。

綦江区规划城镇人口规模为 68.01 万人。

二、租赁住房需求预测

根据重庆市綦江区第七次全国人口普查公报，全区常住人口 775509 人，常住城镇人口 500510 人。全区流动人口 41681 人，占全区常住人口的 5.37%，占常住城镇人口的 8.32%。根据《重庆市住房和城乡建设委员会关于报送 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点工作总结报告》，2019 年重庆主城区流动人口约 201 万人，其中租赁人口 135 万人，占流动人口的 67%。

租赁住房需求按《重庆市綦江区国土空间规划（2021-2035 年）》的规划人口预测，结合重庆市租赁人口占流动人口比值分析，确定綦江城市单元流动人口按规划人口的 8% 计算，租赁人口按流动人口的 50% 计算；镇乡单元远离主城区，租赁需求相对不突出，租赁人口按流动人口的 20% 计算。预测至 2035 年，綦江租赁住房人口约 2.34 万人，近期内至 2026 年，规划租赁住房中保障性租赁住房覆盖率占 60%，解决 1.4 万租赁住房人口需求。

表 4 綦江区租赁住房人口需求预测

分级	分区	规划人口 (万人)	流动人 口预测	租赁住 房人口	租赁住房 占流动人 口比值
城市 单元	綦江河两岸老城城市单元	38	3.04	1.52	50%
	永桐新城城市单元	10	0.8	0.40	50%
	北部智慧新城城市单元	3.7	0.30	0.15	50%
	北渡工业城市单元	0.5	0.04	0.02	50%
镇乡 单元	横山城乡融合单元	2	0.16	0.03	20%
	古剑山-老瀛山城乡融合单元	0.4	0.03	0.01	20%
	中部农业单元	4.13	0.33	0.07	20%
	西部生态单元	1.72	0.14	0.03	20%
	南部资源转型升级单元	7.56	0.60	0.12	20%
合计		68.01	5.44	2.34	——

三、保障性租赁住房规划

保障性租赁住房原则上小户型比例不低于 80%，考虑合租的因素，保障性租赁住房套数按保障性租赁住房人口的 80% 规划。至 2026 年，规划保障性租赁住房 11782 套。

现状公租房 6471 套，规划新增保障性租赁住房 5311 套。考虑永桐新城与北部智慧新城发展趋势，工业园区产业发展以及南部四镇产业转型升级发展，规划老城城市单元新增保障性租赁住房 1748 套，主要为规划改造、盘活存量方式新增租赁住房；规划永桐新城城市单元新建保障性租赁住房 1920 套；规划北部智慧新城城市单元新建保障性租赁住房 710 套，北渡工业城市单元

新建保障性租赁住房 118 套。镇乡单元新增保障性租赁住房 815 套，主要为农村学校教师周转宿舍建设。

表 5 规划保障性租赁住房统计表

分级	分区	现状保障性租赁住房（套）	规划新增保障性租赁住房（套）
城市单元	綦江河两岸老城城市单元	4480	1748
	永桐新城城市单元	0	1920
	北部智慧新城城市单元	0	710
	北渡工业城市单元	555	118
镇乡单元	横山城乡融合单元	0	155
	古剑山-老瀛山城乡融合单元	0	50
	中部农业单元	606	210
	西部生态单元	48	130
	南部资源转型升级单元	782	270
合计		6471	5311

四、建设指引

坚持以需求定供给，基于对綦江区人口增长、经济社会发展、土地资源约束等综合研判，立足供需平衡，合理确定各街镇租赁住房供应总量。

未来五年綦江区将构建“优化提升区、重点拓展区、远郊发展区”的租赁住房发展总体格局。各片区将以差异化的城市建设、功能提升、产业发展为引导，完善租赁住房供给。

优化提升区包括綦江河两岸老城城市单元、北渡工业城市单元。綦江河两岸老城城市单元是綦江区行政、文化、金融、科教、

商贸、商务为主体的综合功能区，未来新增住房需求旺盛，而城市空间可拓展潜力较小；北渡工业城市单元是綦江高新区重要的产业组团，需保障园区就业人口住房需求。

重点拓展区包括永桐新城城市单元、北部智慧新城城市单元。该区域是綦江区城镇发展空间拓展重点区，是綦江着力建设的科技型、生态型、人文型的新城区，也是产业升级和承接功能疏解的核心区域，是承载人口和空间拓展的主要板块。

远郊发展区指除优化提升区与重点拓展区以外的其他区域。远离主城区，住房市场以周边进城农民首次购房和本地居民改善性购房为主，租赁需求相对不突出。

（一）保障性租赁住房选址原则

对于保障性租赁住房选址，存在多种因素影响，包括职住因素、交通因素、公共服务设施因素、建设成本因素及混合居住因素等。针对以上因素，本次规划对保障性租赁住房选址标准结合总体布局和分类用地两个层面进行考虑。

1.总体布局选址标准

（1）结合新城建设促进产城融合

在保障性租赁住房选址规划的阶段，应当结合产业结构布局，一方面将保障性租赁住房安排在产业密集的区域；另一方面在居住用地的规划中划出一部分作为产业用地供给，选择引进劳动密集型产业，使保障性租赁住房的居民就近就业。

（2）充分结合现有公共服务设施进行布局

在保障性租赁住房的选址中，要注重与城市的医疗服务设施、中小学基础教育设施的空间关系，既能够满足社会各阶层享有城市公共资源的权利，又能够降低保障性租赁住房的建设成本和居民的生活成本，方便居民的日常生活。

（3）强化公共交通导向的 TOD 模式

由于保障性租赁住房的主要服务人群对公共交通系统的依赖程度较高，因此在选址规划中应着重强化公交优先策略，应充分结合公共交通站点布局，在其周边有效服务半径内进行保障性租赁住房规划设计。同时根据土地利用效率，宜布局在环绕站点圈层结构外围区域。

（4）混合居住避免社会隔离

由于保障性租赁住房的聚集特征，极易与周边地区产生居住分异现象而导致社会隔离，因此在保障性租赁住房的选址中，应在大尺度的空间范围内（如居住区层面）进行混合居住，有利于社群融合和资源共享，完善城市社区社会网络关系。

2.分类用地选址标准

在土地节约集约、高效利用的思维模式下，保障性租赁住房选址不应局限于未开发建设用地，应把握当前存量土地开发的契机，将存量用地一部分作为保障性租赁住房建设，并发挥建成区优势，使保障性租赁住房能够直接获得良好的区位条件和成熟的配套设施，灵活运用城市存量土地。

（二）引导空间布局

优先满足本地城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、引进人才及乡镇医疗、教育等行业职工的实际需求，适当利用存量潜力，积极推动新建租赁住房。

1. 优化提升区

重点利用盘活存量、商改租等方式，改善居住环境，增加租赁住房有效供给，形成大分散小集中、高度融合的租赁住房供给模式。

（1）綦江河两岸老城城市单元

綦江河两岸老城城市单元存量土地较少，重点利用盘活存量、商改租等方式，改善居住环境，增加租赁住房有效供给，形成大分散小集中、高度融合的租赁住房供给模式，共计新增 1748 套保障性租赁住房。

綦江大部分教育资源集中在东部新城，现状有綦江中学、陵园小学、重庆外语外事学院、移通学院等，规划有重庆信息安全学院、重庆德国埃森大学；同时分布有市民服务中心、妇幼保健院、中医院等公共服务设施，导致东部新城租赁住房需求急剧增多，新建保障性租赁住房迫在眉睫。东部新城城镇开发边界内大部分用地已出让，几乎无存量用地，建议东部新城城镇开发边界外利用集体土地新建保障性租赁住房，以解决周边就业人员住房

需求。规划在移动学院东部区域利用集体土地新建保障性租赁住房 500 套，缓解城市居住用地供需矛盾。

规划在桥河工业园区、通惠食品工业园区利用闲置、低效利用的工业厂房改造租赁住房，改造租赁住房须满足安全健康居住和消防疏散基本条件，符合相关建设标准和规范，并按《关于支持和规范存量非住宅房屋改建租赁型住房工作的意见》办理相关手续。规划桥河工业园改造租赁住房 150 套，通惠食品工业园改造租赁住房 50 套；规划在通惠食品工业园南部新建租赁住房 500 套，服务通惠食品工业园及东部新城。

规划在古南街道利用集体土地新建城区学校教师周转宿舍 226 套，盘活文龙街道东站片区闲置存量住房 322 套。

（2）北渡工业城市单元

工业园区北渡铝产业园用地多为三类工业用地，不适合改造租赁住房，考虑园区职住平衡，规划在园区附近北渡场新建保障性租赁住房 118 套。

表 6 綦江河两岸老城城市单元新增保障性租赁住房

分区	项目名称	规划新增保障性租赁住房（套）	备注
綦江河两岸老城城市单元	东部新城保障性租赁住房	500	新建
	桥河园区改造租赁住房	150	改造
	通惠食品园改造租赁住房	50	改造
	通惠食品园新建保障性租赁住房	500	新建
	古南街道新建城区学校教师周转宿舍	226	新建

分区	项目名称	规划新增保障性租赁住房（套）	备注
	文龙街道闲置存量住房改造租赁住房	322	改造
北渡工业城市单元	工业园区职工之家租赁房项目	118	新建
合计		1866	——

2.重点拓展区

重点拓展区包含永桐新城与北部智慧新城，共计新增保障性租赁住房 2630 套。

（1）永桐新城城市单元

永桐新城是綦江—万盛共同建设主城都市区南部战略支点的重要载体，未来将是人才聚集，新兴产业快速发展的区域，需在该区域新建保障性租赁住房，为来綦工作的技术人才及医疗、教育等行业职工解决住房问题。根据永桐新城产业发展项目，规划在永桐新城城市单元新增保障性租赁住房 1920 套。在规划的职教城新建保障性租赁住房 300 套；在永桐新城智能制造产业园新建保障性租赁住房 300 套；在永桐片区庆江组团新建保障性租赁住房 500 套；在永桐新城侨企产业园新建保障性租赁住房 420 套；永桐新城标准化厂房职工保障性租赁住房 150 套；永桐新城改造租赁住房 250 套。

（2）北部智慧新城城市单元

北部智慧新城是城市空间向外拓展和产业集聚发展的重要

承载区域，现已引进江苏省人民医院重庆医院项目，新建江苏省人民医院重庆医院职工保障性租赁住房 200 套；新建北部智慧新城廉租房 450 套；新建北部智慧新城财经学院教师保障性租赁住房 60 套。

表 7 永桐新城与北部智慧新城城市单元新增保障性租赁住房

分区	项目名称	规划新增保障性租赁住房（套）	备注
永桐新城城市单元	永桐新城职教城保障性租赁住房	300	新建
	永桐新城保障性租赁住房	500	新建
	永桐智能制造产业园保障性租赁住房	300	新建
	永桐新城侨企产业园保障性租赁住房	420	新建
	永桐新城标准化厂房员工保障性住房	150	新建
	永桐改造租赁住房	250	改造
北部智慧新城城市单元	江苏省人民医院重庆医院职工保障性租赁住房	200	新建
	北部智慧新城保障性住房	450	新建
	北部智慧新城财经学院教师保障性住房	60	新建
合计		2630	——

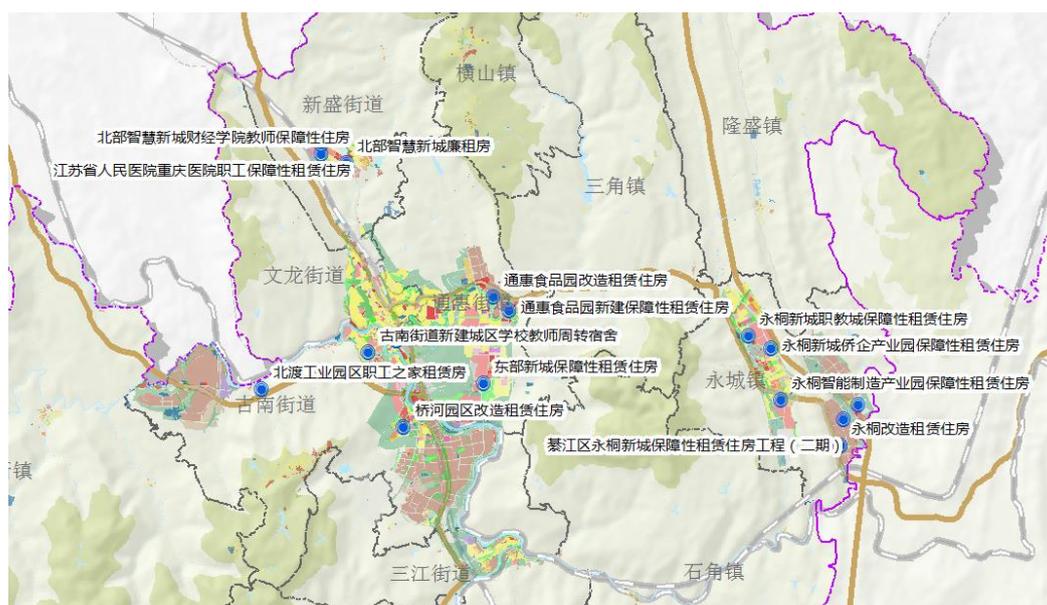


图 2 城市单元新增保障性租赁住房分布图

3.远郊发展区

优先满足本地城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、引进人才及乡镇医疗、教育等行业职工的实际需求，适当利用存量潜力，积极推动新建租赁住房。至规划期末，在各个街镇新增农村学校教师周转宿舍，共计 815 套。

表 8 镇乡单元新增保障性租赁住房

分区	项目名称	范围	项目名称	规划新增保障性租赁住房（套）
镇乡单元	横山城乡融合单元	包括新盛街道、文龙街道、横山镇、三角镇、永城镇、隆盛镇紧邻城市单元范围的区域	农村学校教师周转宿舍建设	155
	古剑山-老瀛山城乡融合单元	包括古南街道、三江街道、石角镇紧邻城市单元范围的区域	农村学校教师周转宿舍建设	50
	中部农业单元	包括东溪镇、扶欢镇、篆塘镇、丁山镇	农村学校教师周转宿舍建设	210
	西部生态单元	包括郭扶镇、永新镇、中峰镇	农村学校教师周转宿舍建设	130
	南部资源转型升级单元	包括安稳镇、石壕镇、打通镇、赶水镇	农村学校教师周转宿舍建设	270
合计				815

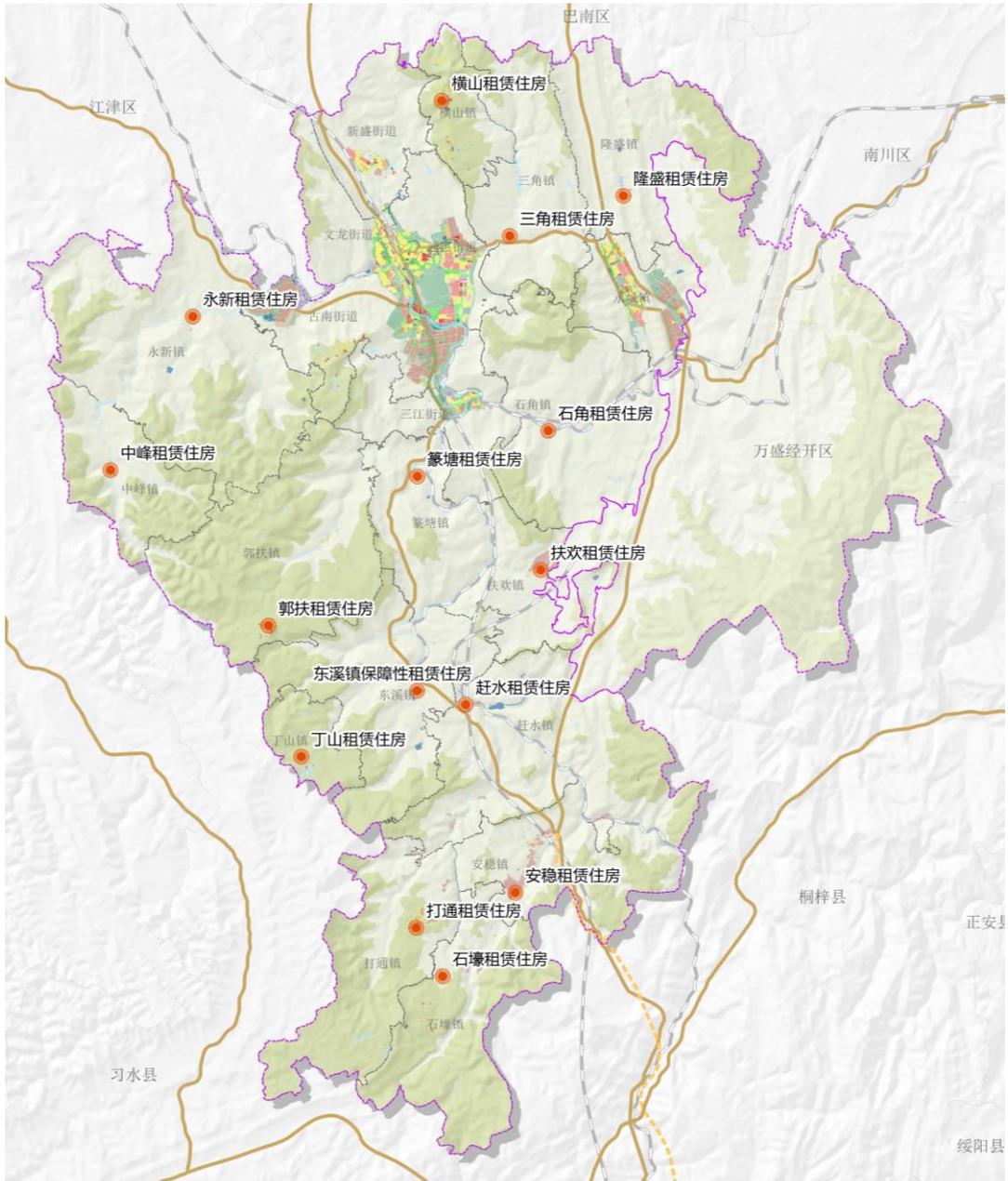


图 3 镇乡单元新增保障性租赁住房分布图

（三）推动职住平衡

实施职住平衡政策引导分区。以最新国土空间总体规划确定的组团为核心依据划定职住政策引导区，对引导区内就业员工实行租赁型公共住房和人才住房的优先配租。努力实现 90% 的就业人口组团内居住，实现组团尺度职住平衡。

表 9 规划保障性租赁住房一览表

序号	保障性住房名称	位置	保障性住房套数 (套)	备注
1	马家坡廉租房	綦江区文龙街道通惠大道 2 号	256	现状
2	新山村廉租房	綦江区古南街道康德支路 1 号附 1、2、3 号	72	现状
3	红星廉租房	綦江区文龙街道天星大道 208 号	557	现状
4	三江廉租房	綦江区三江街道雷园支路 3、5 号	160	现状
5	赶水客垫湾廉租房	綦江区赶水镇客垫湾 72、74、78 号	104	现状
6	赶水适中街一期廉租房	綦江区赶水镇川黔路 56 号	112	现状
7	赶水适中街二期廉租房	綦江区赶水镇川黔路 62 号	96	现状
8	东溪廉租房	綦江区东溪镇新市场 1、2、3 号	268	现状
9	打通廉租房	綦江区打通镇凤台路 47 号附 1、2 号	104	现状
10	石壕廉租房	綦江区石壕镇新建路 46 号	112	现状
11	安稳廉租房（多层）	綦江区安稳镇安稳路 3、5 号	100	现状
12	中峰廉租房	綦江区中峰镇中峰路 13~31 号	48	现状
13	桥河工业园区一期廉租房	綦江区古南街道桥河石桥路 10 号	396	现状
14	枣园廉租房	綦江区古南街道上升街 20 号	1216	现状
15	桥河工业园区二期廉租房	綦江区古南金福大道 11 号	840	现状
16	金域蓝湾保障房	綦江区文龙街道滨河大道 2 号	24	现状

序号	保障性住房名称	位置	保障性住房套数 (套)	备注
17	安稳保障房(高层)	綦江区安稳镇安稳路20号	154	现状
18	正宏花园保障房	綦江区文龙街道大石支路8号	52	现状
19	城北大桥公租房(A、B区)	綦江区古南街道新山村71号	166	现状
20	北渡公租房	綦江区古南街道北渡场47号	555	现状
21	工业园区公租房	綦江区古南金福大道12号	384	现状
22	东溪公租房	綦江区东溪镇马头田路33号	338	现状
23	公铁立交公租房	綦江区文龙街道孟家院41号	3	现状
24	华上新天公租房	綦江区古南街道上 升街18号	112	现状
25	红星公租房	綦江区文龙街道天 星大道207号	27	现状
26	枣园片区公租房	綦江区古南街道上 升街22号	34	现状
27	纸厂公租房	綦江区文龙街道沙 溪路36号	181	现状
28	东部新城保障性租赁住房	东部新城	500	规划
29	桥河园区改造租赁住房	桥河工业园	150	规划
30	通惠食品园改造租赁住房	通惠食品园	50	规划
31	通惠食品园新建保障性租赁住房	通惠食品园	500	规划
32	古南街道新建城区学校教师周转宿舍	古南街道	226	规划
33	文龙街道闲置存量住房改造租赁住房	文龙街道	322	规划
34	工业园区职工之家租赁房项目	工业园区北渡铝产业园	118	规划
35	永桐新城职教城保障性租赁住房	永城组团	300	规划

序号	保障性住房名称	位置	保障性住房套数 (套)	备注
36	永桐新城保障性租赁住房	庆江组团	500	规划
37	永桐智能制造产业园保障性租赁住房	永城组团	300	规划
38	永桐新城侨企产业园保障性租赁住房	永城组团	420	规划
39	永桐新城标准化厂房员工保障性住房	庆江组团	150	规划
40	永桐改造租赁住房	永城组团	250	规划
41	江苏省人民医院重庆医院职工保障性租赁住房	新盛街道	200	规划
42	北部智慧新城保障性住房	新盛街道	450	规划
43	北部智慧新城财经学院教师保障性住房	新盛街道	60	规划
44	横山城乡融合单元农村学校教师周转宿舍建设	新盛街道、文龙街道、横山镇、三角镇、永城镇、隆盛镇紧邻城市单元范围的区域	155	规划
45	古剑山-老瀛山城乡融合单元农村学校教师周转宿舍建设	古南街道、三江街道、石角镇紧邻城市单元范围的区域	50	规划
46	中部农业单元农村学校教师周转宿舍建设	包括东溪镇、扶欢镇、篆塘镇、丁山镇	210	规划
47	西部生态单元农村学校教师周转宿舍建设	包括郭扶镇、永新镇、中峰镇	130	规划
48	南部资源转型升级单元农村学校教师周转宿舍建设	包括安稳镇、石壕镇、打通镇、赶水镇	270	规划
49	合计		11782	

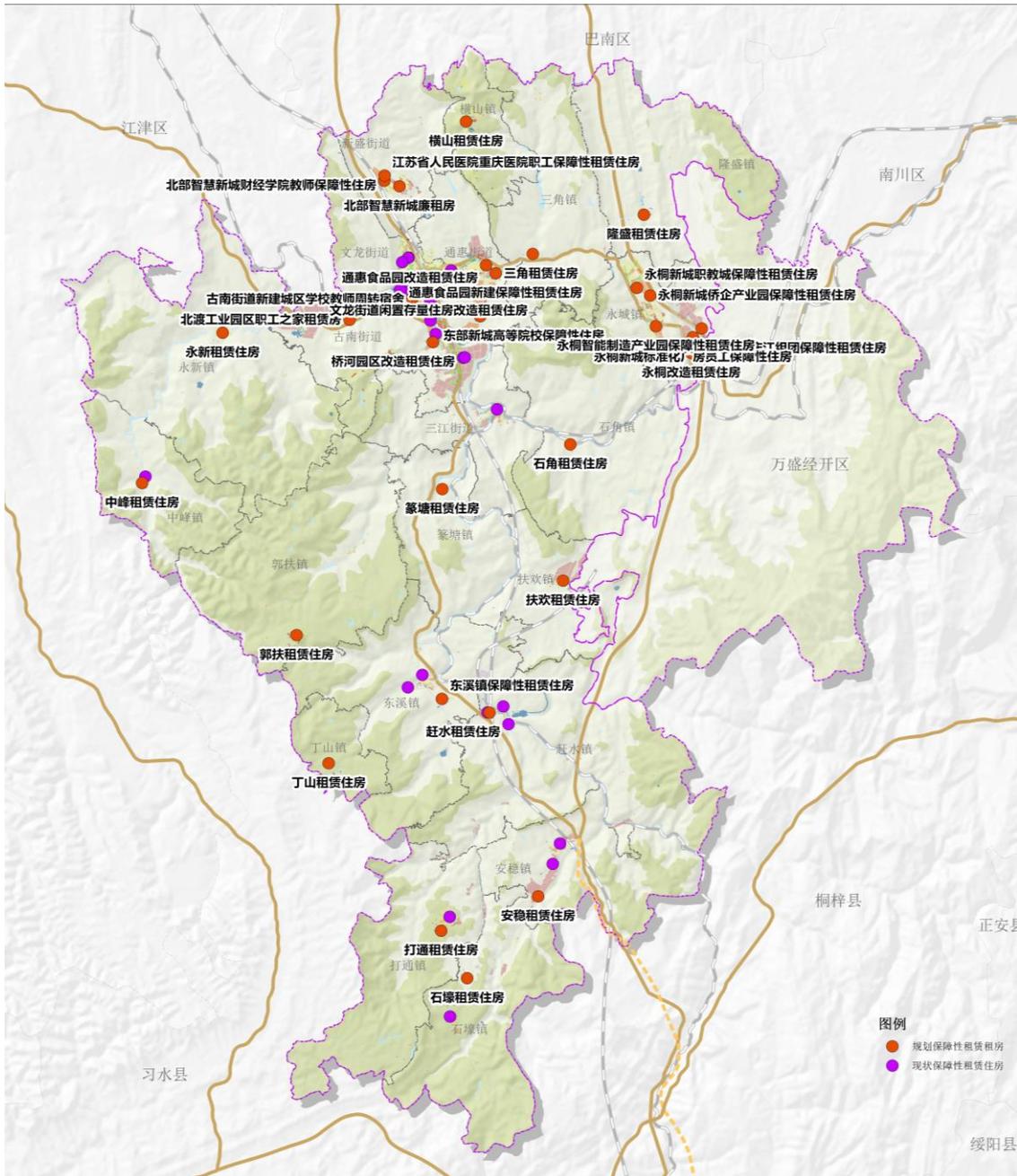


图 4 规划保障性租赁住房分布图

五、商品住房租赁

根据綦江在线及 58 同城租房数据，同时对綦江各个小区出租住房进行走访调查，预测商品住房出租数量。商品住房房源包含中介中房源、个人房源以及闲置未出租的房屋。中介房源根据

綦江在线租房数据估算，个人房源及闲置未出租房屋按小区规模估算 5-20 套，估算商品住房出租套数约 2038 套，解决租赁住房人口 20% 的需求。

表 10 商品住房出租数据估算

序号	小区名称	中介房源	个人房源	闲置未出租
1	世纪花城	69	10	20
2	书香名都	10	5	10
3	润庆水晶印象	2	5	5
4	奥园金澜湾		5	5
5	千山美林	141	10	20
6	典汇越美郡		5	5
7	天正雅苑	3	6	6
8	云天华轩	5	10	10
9	枫丹小区	2	5	5
10	德信花园	6	10	10
11	九龙·丽景	3	5	6
12	綦风绿苑		4	5
13	九龙奥苑		4	5
14	佳星花园		4	5
15	枫丹韵绿堡	1	4	5
16	北岸领秀	2	4	5
17	工商小区		4	5
18	天兰苑		4	5
19	金福花园		4	5
20	阳光奥韵	16	8	20
21	全泰栖苑	3	5	10
22	元方林音	1	4	10
23	荣润 凯旋名城	31	10	20
24	帝立花园		4	5
25	润庆·山予城	32	5	20
26	银海新城	15	5	15
27	水岸雅筑		4	5
28	锦苑瑞庭		4	5
29	圣堤亚纳	2	5	8

序号	小区名称	中介房源	个人房源	闲置未出租
30	润庆·景秀江山	14	5	20
31	荣润誉峰		4	5
32	沙溪小区	3	4	5
33	德宜信·碁城雅筑	13	3	6
34	半山国际	35	5	20
35	君鼎疆上		4	5
36	学府雅苑	3	5	6
37	南州明珠	6	8	10
38	香江丰源	23	5	10
39	御景江城		4	5
40	康德城	27	10	20
41	佳禾雅园		4	5
42	信达花园		4	5
43	碧水蓝湾	0	4	5
44	峰云汇		4	5
45	秋实又一城	7	5	10
46	千山·阳光水岸		4	5
47	奥源水晶城		4	5
48	名扬国际广场	1	3	8
49	景泰楼		4	5
50	华上新天		4	5
51	江南世家	8	4	10
52	锦绣春天	1	3	5
53	千山美岸	12	5	10
54	枣园新居		3	8
55	普惠小区	42	10	20
56	云鼎雅苑		5	10
57	优山美地	20	5	10
58	金域·蓝湾	6	5	10
59	元方新城	1	5	10
60	御景江湾	6	6	10
61	融创公园学府		5	10
62	千山半岛	15	6	10
63	千山天域	10	6	10
64	千山美郡	29	8	10
65	迪浩祺府		5	10

序号	小区名称	中介房源	个人房源	闲置未出租
66	梦里水乡	5	6	10
67	红星紫郡	16	10	10
68	红星檀宫	4	8	10
69	橙琿·上筑壹号		5	10
70	大墙院小区	3	5	10
71	峰汇国际	7	6	10
72	新都汇	2	5	10
73	普惠康城		5	10
74	东方新天地	9	10	10
75	东方丽景		5	10
76	普嘉华城		5	10
77	通惠雅居		5	10
78	国熙满庭		5	10
79	时代天骄		5	10
80	阳光城·翡丽云邸		5	10
81	大学时代	2	5	8
82	南方玫瑰湾		5	10
83	星月国际	15	10	20
84	嘉惠新城	2	5	10
85	登科府		10	20
86	东城花园	4	5	10
87	新兴社区	2	5	10
88	祥和雅苑		5	10
89	江岸华庭		5	10
90	亮达·香山江城		5	10
合计		697	490	851

第八章 规划实施

一、2023年实施计划

2023年，计划通过新建、改造方式增加租赁住房房源1765套，其中綦江区永桐新城保障性租赁住房工程（一期）新增租赁住房406套；新增綦江区边远艰苦地区农村学校教师周转宿舍815

套，新增城区学校教师周转宿舍 266 套；新增通惠片区保障性租赁住房 200 套；工业园区职工之家租赁房项目新增保障性租赁住房 118 套。同时鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，大力促进租赁服务信息监管平台与市场主体信息对接，持续推动平台功能升级。

表 11 2023 年租赁住房实施计划

序号	项目名称	建设单位	租赁住房套数 (套)	投用时间
1	綦江区永桐新城保障性租赁住房工程 (一期)	重庆市綦江区永盛产城建设开发有限公司	406	2023 年 6 月
2	工业园区职工之家租赁房项目	重庆綦江工业园区建设开发股份有限公司	118	2022 年 7 月
3	綦江区通惠片区保障性租赁住房工程	重庆市綦江区住房保障中心	200	2023 年 12 月
4	綦江区石壕小学教师周转宿舍	重庆市綦江区中小学基本建设管理服务中心	30	2024 年 12 月
5	綦江区书院街小学教师周转宿舍	重庆市綦江区中小学基本建设管理服务中心	30	2024 年 12 月
6	綦江区边远艰苦地区农村学校教师周转宿舍建设	重庆市綦江区中小学基本建设管理服务中心	755	2023 年 12 月
7	綦江区城区学校教师周转宿舍	重庆市綦江区中小学基本建设管理服务中心	226	2023 年 12 月
8	合计		1765	

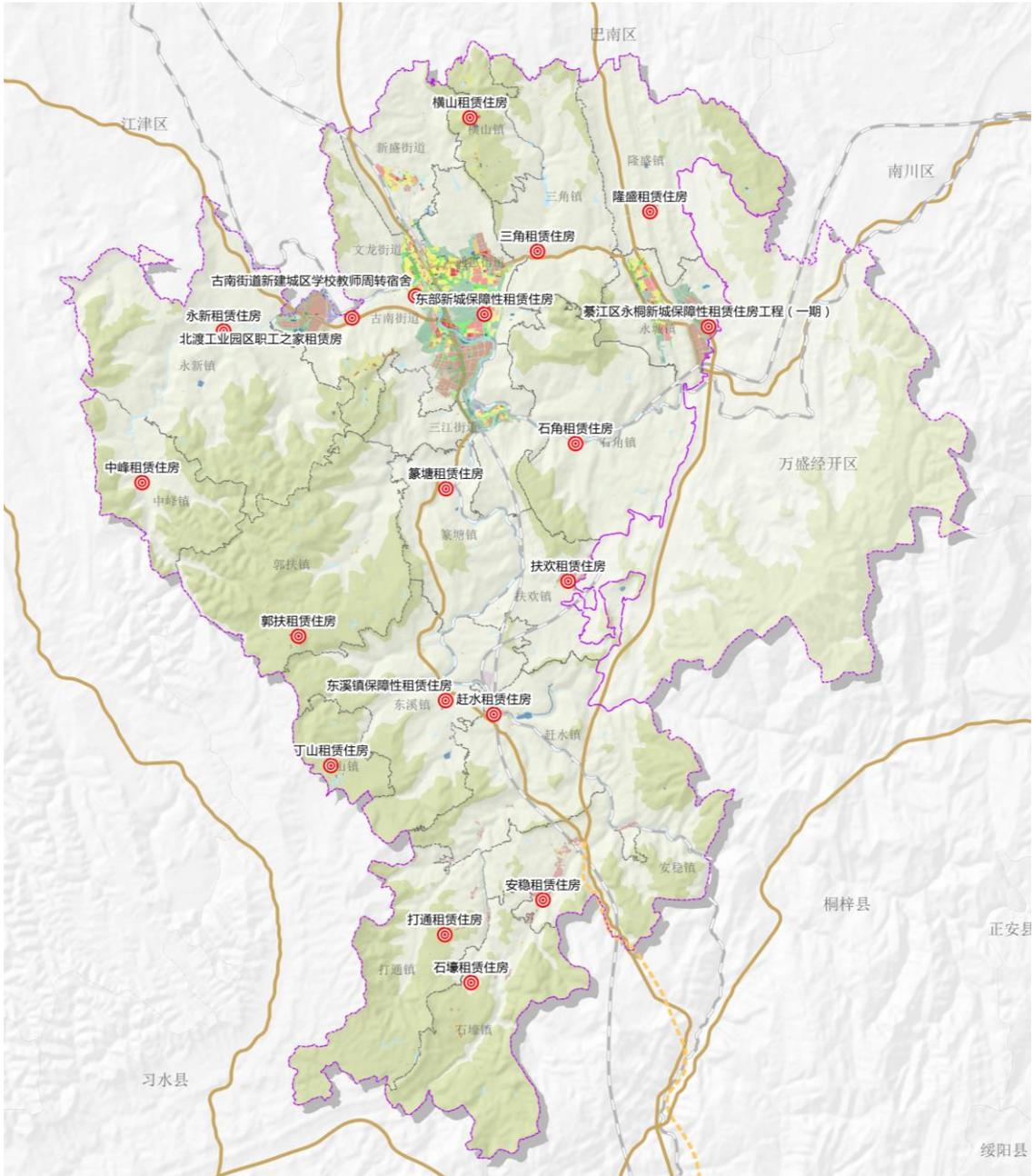


图 5 2023 年规划实施项目

二、2024 年实施计划

鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业，大力促进租赁服务信息监管平台与市场主体信息对接，持续推动平台功能升级。计划在 2024 年培育 2 个专业化、规模化的住房租赁企业，

稳定住房租赁价格，支持具有一定运营经验和规模的国有、民营和混合所有制企业将住房租赁纳入经营范畴。

2024 年，计划通过新建、改造方式增加租赁住房房源 1466 套，其中新增江苏省人民医院重庆医院职工保障性租赁住房 200 套；綦江区永桐新城保障性租赁住房工程（二期）新增保障性租赁住房 244 套；新建东部新城保障性租赁住房 500 套；文龙街道闲置存量住房改造保障性租赁住房 322 套；桥河园区闲置厂房改造保障性租赁住房 150 套；通惠食品园改造保障性租赁住房 50 套。

表 12 2024 年租赁住房实施计划

序号	项目名称	位置	租赁住房套数（套）	投用时间
1	江苏省人民医院重庆医院职工保障性租赁住房	新盛街道	200	2024 年 12 月
2	綦江区永桐新城保障性租赁住房工程（二期）	庆江组团	244	2024 年 12 月
3	文龙街道闲置存量住房改造租赁住房	文龙街道	322	2024 年 12 月
4	东部新城保障性租赁住房	东部新城	300	2024 年 12 月
5	桥河园区改造租赁住房	桥河工业园	150	2024 年 12 月
6	通惠食品园改造租赁住房	通惠食品园	50	2024 年 12 月
7	合计		1266	

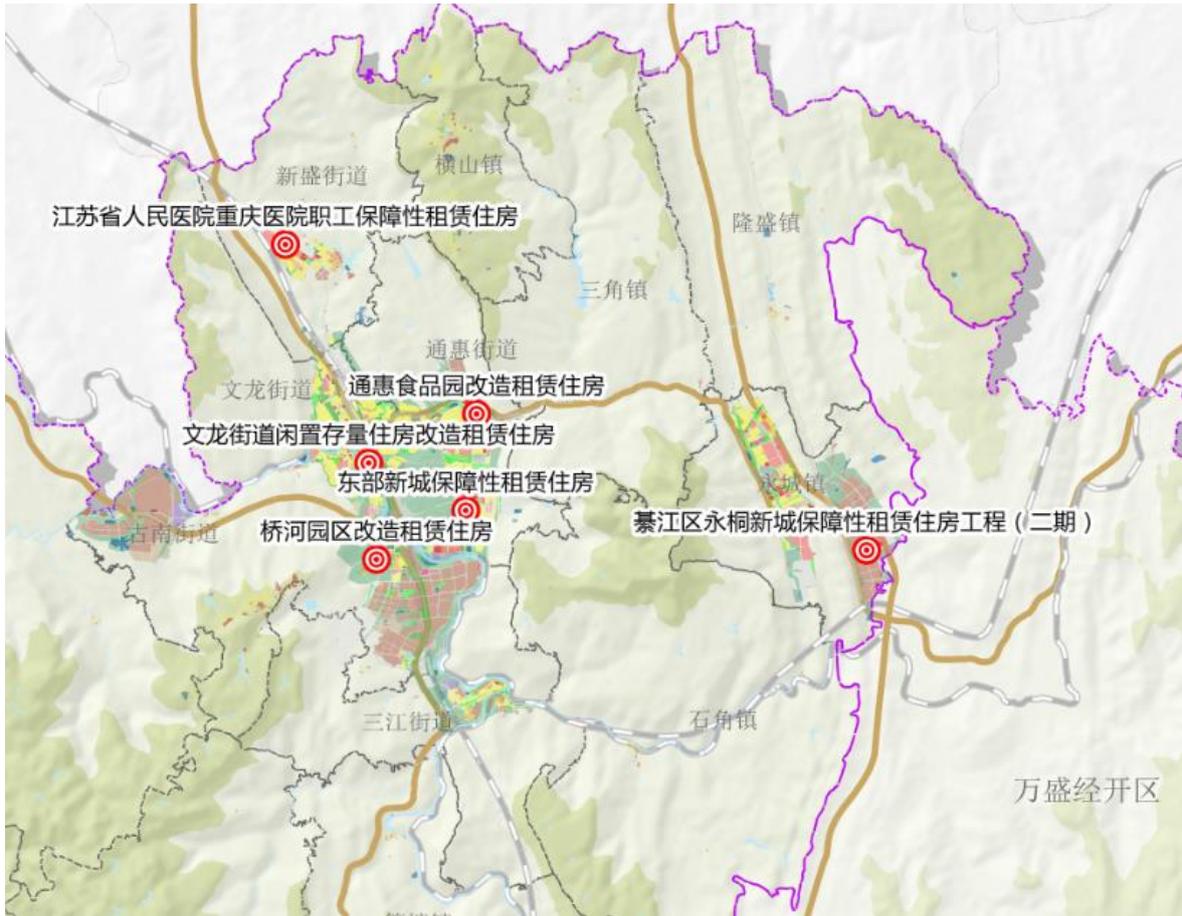


图 6 2024 年规划实施项目

三、2025 年实施计划

2025 年全面打造租赁房源广覆盖、租赁环节全打通、公共服务方便办的一站式租赁平台，积极引导个人房源入库登记，推动规范便捷的租赁线上交易，根据实际需要不断完善住房租赁政策体系。

2025 年计划新增保障性租赁住房 1370 套。其中规划新建永桐新城侨企产业园保障性租赁住房 420 套；新建永桐智能制造产业园保障性租赁住房 300 套；新建北部智慧新城廉租房 450 套；新建通惠食品园新建保障性租赁住房(一期)200 套。

表 13 2025 年租赁住房实施计划

序号	项目名称	位置	租赁住房套数(套)	投用时间
1	永桐新城侨企产业园保障性租赁住房	永城组团	420	2025 年 12 月
2	永桐智能制造产业园保障性租赁住房	永城组团	300	2025 年 12 月
3	北部智慧新城保障性住房	新盛街道	450	2025 年 12 月
4	通惠食品园新建保障性租赁住房(一期)	通惠食品园	200	2025 年 12 月
5	合计		1370	

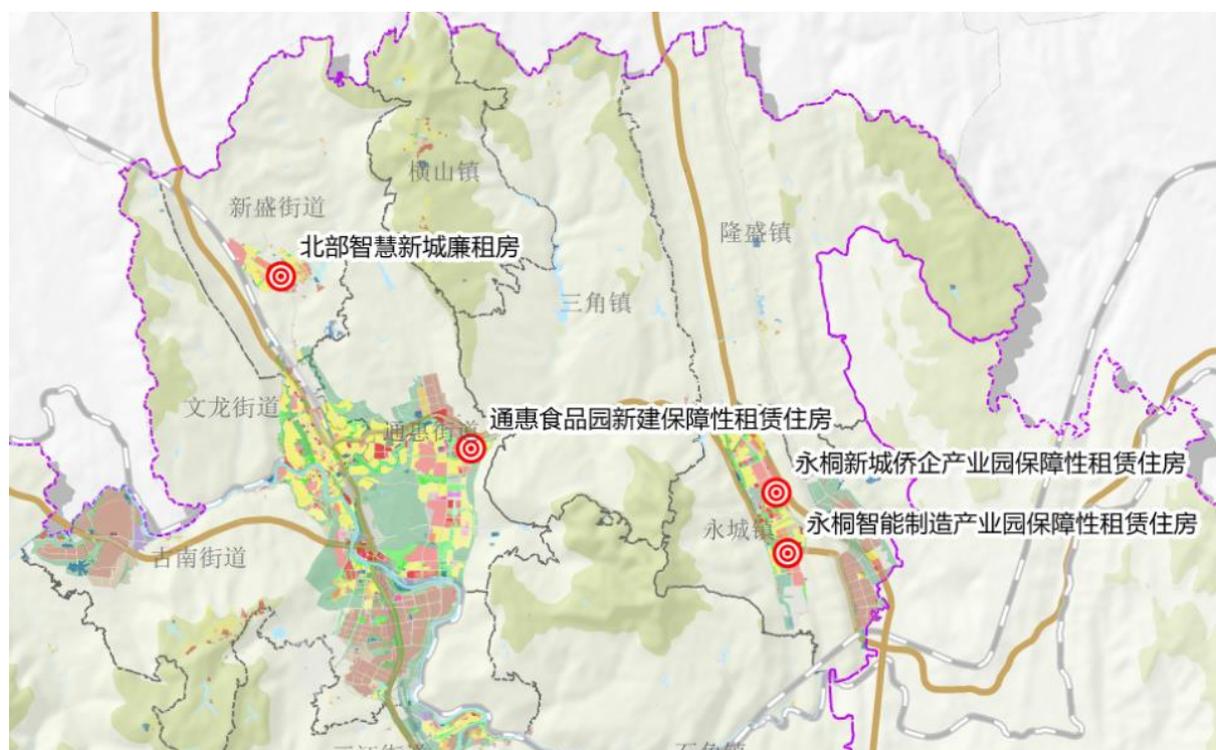


图 7 2025 年规划实施项目

四、2026 年实施计划

基本建成市场主体繁荣活跃、政府服务监管到位、租赁关系稳定和谐的住房租赁市场。

2026 年新增租赁住房 910 套，其中规划新建永桐新城职教城保障性租赁住房 300 套；永桐新城改造保障性租赁住房 250 套；新建通惠食品园新建保障性租赁住房(二期)300 套；新建北部智慧新城财经学院教师保障性租赁住房 60 套。

表 14 2026 年租赁住房实施计划

序号	项目名称	位置	租赁住房套数(套)	投用时间
1	永桐新城职教城保障性租赁住房	永城组团	300	2026 年 12 月
2	永桐改造租赁住房	永城组团	250	2026 年 12 月
3	通惠食品园新建保障性租赁住房(二期)	通惠食品园	300	2026 年 12 月
4	北部智慧新城财经学院教师保障性住房	新盛街道	60	2026 年 12 月
5	合计		910	

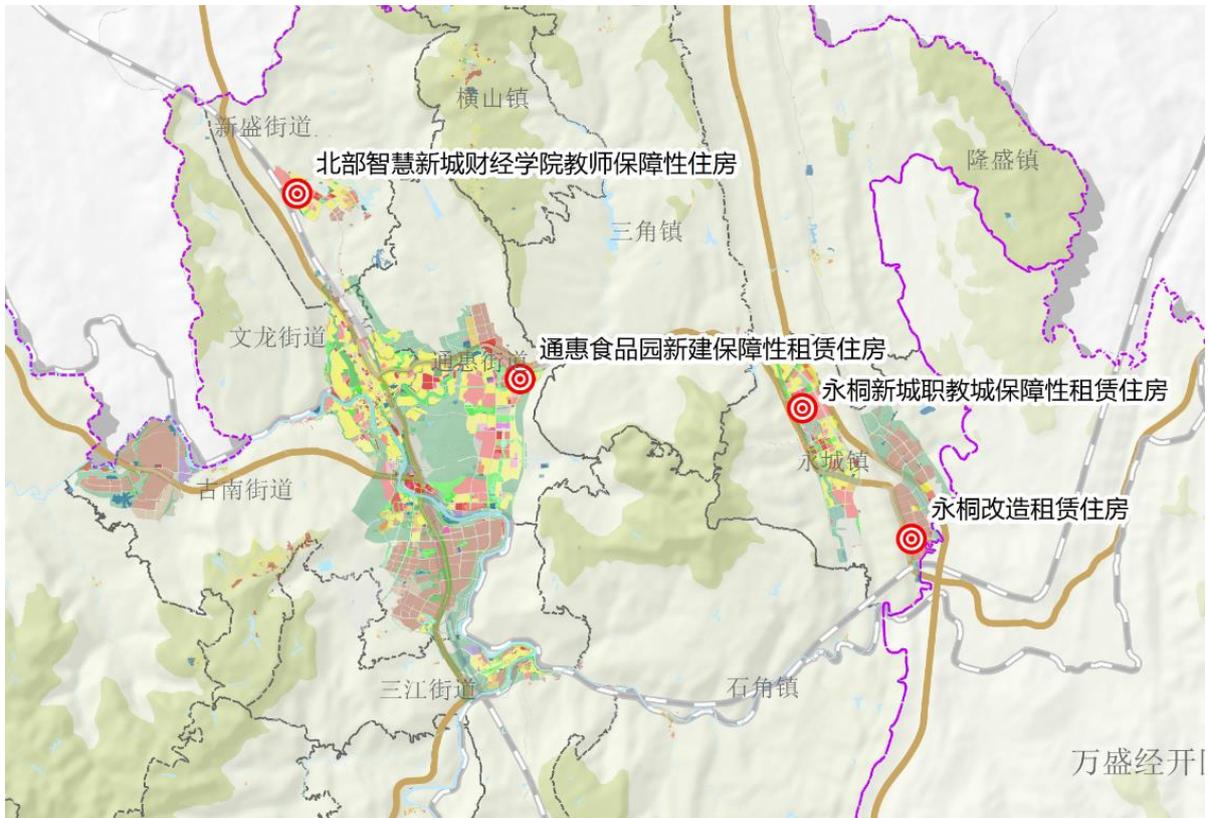


图 8 2026 年规划实施项目

第九章 保障措施

1、建立规划推进机制

加强住房租赁发展制度的体系建设，并做好落实推进工作，建立多部门联合的工作体制，明确各相关部门职责分工和任务要求，健全信息沟通、政策协调和工作协同机制，各负其责，密切配合，形成工作合力，有序推进规划任务落实。

2、完善规划评估机制

根据“与时俱进，适时调整”的原则，结合綦江区住房租赁市场发展规划实施情况，适时开展中期和期末评估。在规划评估基础上，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合綦江区住房租赁发展实际。

3、健全绩效考评机制

建立綦江住房租赁发展绩效评价指标体系，制定综合绩效考核办法，明确各项指标的刚性规划目标，定期考核相关部门在租赁发展规划实施中的职责分工和协调配合情况，加大各区部门监督检查力度，确保本规划顺利实施。

4、鼓励社会广泛参与

加大宣传力度，鼓励社会公众参与，营造良好社会氛围。广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，及时向社会公布规划和年度实施计划完成情况。充分发挥相关行业协会作用，加强行业自律，维护市场秩序。