

省两会期间，住建领域相关话题热度不减，人大代表建言献策

# 老旧小区改造注重**可持续** 绿色建筑发展力求**全周期**

广东建设报记者 唐培峰 陈小珊



1月14日上午，省十四届人大一次会议第二次全体会议在广州白云国际会议中心世纪大会堂召开。  
王辉 肖雄 石磊 万稳龙/摄

在刚刚落下帷幕的广东省两会期间，与住建领域相关的新老话题热度不减往年。推广绿色建筑、推进美丽圩镇建设、做好历史文化资源保护修缮和活化利用、推动房地产向新发展模式平稳过渡等内容均作为2023年的工作安排出现在省政府工作报告中，而推进城镇保障性安居工程建设等事项更是被纳入了今年的省十件民生实事范畴，为接下来一年我省的住建工作明确了方向。与此同时，住建行业所面临的问题及发展方向成为不少人大代表关注的焦点。省人大代表们积极为住建领域的高质量发展建言献策，向大会提交了建议。



## 曲建

广东省人大代表，综合开发研究院（中国·深圳）副院长兼前海分院院长

### 支持国企进入老旧小区改造 探索可持续商业模式

2021年摸底数据显示，我省需改造的城镇老旧小区有近万个，涉及超过150万户居民，其中部分小区年久失修失修失管、市政配套设施不完善、居住环境较差、社区服务设施不健全，给人民群众生活造成诸多不便。省人大代表、综合开发研究院（中国·深圳）副院长兼前海分院院长曲建认为，当前，城镇老旧小区改造面临的核心问题之一是项目的微利性和长期性导致社会资本缺乏主动参与的自发性和积极性，现实情况仍然是以政府出资为主。

曲建建议，在城镇老旧小区改造工作中，要更加充分发挥国企引领示范作用，发挥国企统筹平衡和不追求超额利润的优势，优先支持地方国企进入老旧小区改造领域，在广泛的老旧小区改造项目实践中率先探索出可持续的商业模式，为逐步引入社会资本发挥引领示范作用。

同时，要更好运用各类金融支持措施，设立老旧小区改造专项债券券种及老旧小区改造专项基金，针对存量资产收益、服务设施运营收益等项目收益来源，以设立单独券种的方式，保障额度支持和便利化审核流程，再发挥财政资金引导作用、撬动社会资本参与、融合多方资源的有效方式，通过母子基金架构，提高社会资本参与的积极性，并鼓励设计优惠银行贷款产品，为城镇老旧小区改造设计专门贷款产品，设置较长的还款期限、较低的利率以及一定期限和比例的贷款贴息，降低社会资本贷款融资成本。

此外，财税、土地等领域要出台切实支持政策，提高项目总体盈利能力。财税支持政策方面，可考虑给予实施单位企业所得税优惠以及社区养老、托育、家政服务特定类型收入的税费减免，同时，在契税、房产税、城镇土地使用税等地方税种上，可探索采用税收减免、财政补贴等方式支持老旧小区改造项目。土地支持政策方面，围绕项目范围内及周边区域的腾空土地或低效利用土地，在统筹协调业主等相关方利益的基础上，建议探索允许部分土地权属转移到改造项目实施主体、给予改造项目实施主体适当的土地容积率奖励等支持政策。

最后，是系统开展商业模式设计及配套支持措施研究，优先开展商业模式设计研究，系统分析全国及广东省当前老旧小区改造的实施模式及经验，结合代表性改造案例，提出创新商业模式设计、实现可持续发展的策略方案，并持续跟踪评估方案实施成效，及时总结形成全省可复制可推广的改造经验。同时，同步开展配套支持措施研究，在开展商业模式设计研究的同时，围绕财税、土地、体制机制、金融等方面，从政府视角提出可实施的措施，并持续评估支持政策对改造实施主体及地方政府的影响。



## 段海

广东省人大代表，中建科工华南大区党委书记、董事长

### 促建筑全周期绿色发展 助推实现“双碳”目标

从全球来看，建筑领域占比碳排放总量的40%，中国的建筑建造和运行占全社会总二氧化碳排放量的42%，其中建筑建造占比为22%，建筑运行占20%。由此可见，建筑领域绿色发展对实现“双碳”目标至关重要。

“十四五”时期，广东省致力实现从“建筑业大省”迈向“建筑业强省”，大力发展绿色低碳建筑，装配式建筑面积占新建建筑面积的比例要达到30%，城镇绿色建筑占新建民用建筑比例达100%。因此，省人大代表、中建科工华南大区党委书记、董事长段海认为，下一步如何通过绿色建造，促进建筑领域全周期绿色发展，助推广东省实现“双碳”目标、又好又快发展绿色建筑，将是一个极为重要的命题。

段海建议，我省要在体系上加快推进全产业链协同布局。在整体布局上，通过建立平台思维，做强“平台+服务”模式，如投资平台、产业平台、技术平台、成果应用平台，形成融合投资、设计、生产、施工、建材、运营于一体的“绿色建筑全产业链”体系，打造广

东省整体绿色低碳集群服务商，推进产业链现代化。在重点领域上，应加大高校的绿色、低碳研发投入，通过产学研的模式，与企业一同打造创新策源地，推动绿色建筑领域绿色发展的关键技术突破。

在标准上，段海建议我省在国家住建部《绿色建筑技术导则（试行）》（建办质〔2021〕9号）的基础上，尽快制定出台相关细则，建立相关的市场准入和评价机制，引导建筑行业制定相关设计和技术标准，探索建筑业碳排放交易规则，建立有公信力的绿色建筑运行数据评价指标体系，在绿色建筑高质量发展的衡量标准上形成共识，促进行业实现有序、健康、绿色、低碳的可持续发展。

在路径上，加压建筑行业数字化转型步伐。段海建议我省要敦促促属地建筑行业数字化转型力度，积极使用“智慧工地”、BIM等技术优化施工，降低耗能。他认为，目前，建筑业已开始显著向工业化、智能化方向升级，5G、物联网、人工智能、建筑机器人等新技术纷纷“亮相”工程建

设领域。以BIM技术为例，研究显示，BIM技术可以缩短7%的建设工期有效降低施工成本和资源耗能。

在模式上，加强装配式建筑的应用。段海认为，我省在建造模式方面应大力推广、选择、使用装配式建造模式。除此之外，政府宜进一步加大装配式和EPC模式的推广力度，企业宜进一步加大装配式和EPC模式的研发和使用力度。

在资源上，增加政策保障和人才保障机制。段海建议建立市场准入标准和激励制度，对研发、应用、推广新型绿色可持续建筑的企业给予一定的财税优惠，加强相关专业人才和产业工人的培育，建立健全人才引进、培训、鉴定等配套机制。

在推广上，加大试点示范和宣传推广力度。段海认为可通过打造各类型超低能耗、近零能耗的建筑试点示范工程，探索适用的设计、施工及建造技术。同时宣传引导企业和广大老百姓接受绿色建筑全生命周期理念，营造绿色发展氛围。



## 关正生

广东省人大代表，九江酒厂有限公司董事长兼总经理

### 尽快出台管理办法 释放桥下空间土地资源

试点工作，逐步形成成熟的、可复制的、可推广的实践经验。

“就目前的执行情况来看，有条件的地市相继出台了本市行政区域内的市管高速公路、普通公路和城市道路桥梁桥下空间的利用和监督管理办法，但涉及到省管高速公路桥梁桥下空间的利用，则仍未有相关明确的政策指引。”关正生说。

关正生介绍，佛山的市管公路桥下空间改造利用已取得了很好的社会效益。如在S47广佛江珠高速平陆桥上，有全佛山最大的一个全天候街头极限运动公园。但

非市管的高速部分桥下空间，仍在报批利用上存在卡点。佛山市交通运输局已对非市管高速部分的桥下空间利用单位明晰了桥下空间利用程序，即利用单位按要求编制完成相关材料，经镇（街）主管部门、区交通运输局同意后，报至市交通运输局；市交通运输局协调高速公路路段公司组织开展相关材料的审查工作。“但在实际审批过程当中，各级要求不统一，或要求并未落到利用单位，则在编写材料时信息不全，导致省管路段审批进度缓慢，或不敢、不愿开展试点审批。”关正生表示。

为此，关正生建议省政府、省交通运输厅尽快出台高速公路路桥桥下空间综合利用管理办法，对桥下空间保洁、桥下场地安全责任管理、桥下空间公用养护管理和设施管理、桥下空间公共设施利用管理、桥下管线及其附属设施管理，以及所有危害桥梁结构安全等行为进行规范管理。并根据该办法，将试点下放权限给有立法权的地级市，按照“一市一规划”，对辖区内可以利用的高速公路桥下空间进行统一规划、报批，进一步释放该类土地资源并加快桥下空间合理利用的步伐。



## 王海

广东省人大代表，深圳市联创科技集团有限公司党委副书记

### 将市场需求作为办学方向 解决工人缺乏和流失问题

“产业技术岗位是中国经济持续稳定、快速发展不可或缺的一个支撑点。随着社会不断变革，关注提升产业技术工人工作就业，促进其稳定等政策，具有重要的现实意义和战略价值。”省人大代表、深圳市联创科技集团有限公司党委副书记王海表示。

王海建议政府开展大规模职业技能培训，共建共享一批公共实训基地，坚持以市场为导向，将市场需求作为职业技术教育的办学方向，把学生培养与职工岗前培训、转岗培训、在岗培训有机结合起来。

一是针对技术人才的缺乏问题，政府和行业主管部门依法支持社会力量参与联合办学，联合办专业，通过“引校进企”“引企驻校”“校企一体”，政府对学校进行宏观指导，从企业需要出发，准确定位人才培养的方向和方式。在专业设置、课程教学等方面与企业无缝衔接，鼓励企业利用资本、技术、设施设备要素参与校企联合办学。根据教学计划提供实习场地和实习条件，企业和学校共同培养学生，形成

精准定向培养并输送。

二是针对离职流失率高问题，政府主导搭建合作平台，健全企业参与校企合作利益机制，定期对企业与学校进行信用考评，对学生理论学习及实习实训期间专业、技术、实习信用进行评级。指导职业院校根据企业特点和需要寻找合作对象，在确定符合双方发展战略并相互认同的合作模式基础上，建立具体合作目标体系，课程体系和执行计划，并建立专门的组织机构，对学生专业、技术、信用等级等进行考评后直接分配至企业，企业依据结果制定学生入职级别待遇，减少第三方人力外包企业介入，增加其收入，稳定其就业，与企业共同发展。

“政府应充分发挥其引导和协调作用，学校、企业双方以生存和发展作为基础，以人才、技术、效益为结合点，遵循市场经济规律，坚持“优势互补、互利互惠、共谋发展”的原则，确立合作共赢机制，保障校企合作拥有长久的生命力和可持续发展的动力。”王海表示。



## 陈建飏

广东省人大代表，广东省建筑设计研究院公司党委副书记、执行总工程师

### 加大粤东西北资金帮扶力度 补齐污水管网建设短板

“近年来，我省城镇生活污水处理设施、污水管网和污泥处置设施建设取得明显成效。”省人大代表，台盟省委副主委，省建筑设计研究院公司党委副书记、执行总工程师陈建飏表示，但目前仍存在粤东西北地区生活污水管网建设短板明显、生活污水厂进水浓度低、污水集中收集率低、生活污水资源化利用水平总体不高，利用形式单一等突出问题。

陈建飏建议，一方面针对粤东西北地区生活污水管网建设短板明显问题，加大对粤东西北地区资金帮扶力度，带动地方政府、企业和社会资本共同投资；全面开展市政污水管网排查，包括摸清市政污水管网的“空白区”，重点加强城中村、老旧小区、城乡结合部等区域的管网排查；推进城镇污水管网全覆盖，着力补齐市政管网“动脉血管”，推动支管网和出水管的连接建设，加快消除污水收集管网空白区。

此外，陈建飏还建议按照“以质定用、以用定质、按需定供、安质管控”的原则，综合考虑本地水资源状况、水环境禀赋等因素，确定本地再生水利用规模与途径，合理布局建设再生水设施，健全污水利用再生水机制，进一步拓宽再生水的利用途径。

另一方面，推进污水处理厂提质增效。全面消除污水直排口，推进污水直排口建档立案销号工作，通过系统溯源、摸查，精准定位直排口污染源，采用截流设施改造、雨污混接改造、建筑直排口改造等综合措施，靶向治理污水直排口；系统推进污水管网“挤外水”工作，通过对拍门、闸门、错混接、截流设施、倒虹设施建档立案，全面开展改造治理工作，避免河水、雨水混入污水管网；加快建立完善城市污水系统“厂网一体化”管理机制，实现从排水户、小区管网到市政管网，再到污水处理厂的全链条、一体化、精细化管理。

此外，陈建飏还建议按照“以质定用、以用定质、按需定供、安质管控”的原则，综合考虑本地水资源状况、水环境禀赋等因素，确定本地再生水利用规模与途径，合理布局建设再生水设施，健全污水利用再生水机制，进一步拓宽再生水的利用途径。