

两会代表共论住建热点

推动实施城市更新 促房地产平稳发展

今年全国“两会”上，如何高质量推动实施城市更新、如何培育新时代建筑产业工人、房地产业具体该如何平稳发展等住建行业的热点焦点备受关注。对此，代表委员们纷纷带来了自己的想法和建议。

【两会话题】高质量推动实施城市更新

全国政协委员、江西省政协副主席、江西省住房和城乡建设厅厅长 卢天锡

加紧建立城市更新长效机制

建议明确城市更新的行动目标、重点任务、实施路径、保障措施等，各地再据此制定实施方案，细化目标任务，狠抓工作落实，让城市更新行动“可操作、可量化、可考核”。国家层面建立由住房和城乡建设部牵头、各职能部门协同配合、省级政府统筹实施的城市更新工作机制，厘清职责边界，地方对照完善一套权责明确、运转高效、推进有力的工作机制。同时，加快城市更新政策、标准等研究制定，尽快启动《城市更新法》立法，科学指导各地采用全面改造、混合改造、微改造等

多种方式，分区分类分时有序实施城市更新行动，推动既有建筑和“三旧”改造利用。加快构建城市建设规划编制实施体系和适应城市更新工作需要的建设工程许可制度，优化城市更新项目审批流程。加大对城市更新的政策、资金等支持力度，国家层面设立城市更新专项资金，建立城市更新国家和省级重点项目库，对纳库管理的项目，专项资金给予适当补贴。出台规划、金融、财税、用地等支持政策，鼓励居民和社会资本等以不同方式参与城市更新项目实施。

全国人大代表、山东省住房和城乡建设厅厅长、九三学社中央委员 王玉志

有序推进城市更新行动

建议国家层面研究出台城市更新的指导意见，细化城市更新的范围内涵、目标任务、工作重点和保障措施等，严格城市更新底线要求，细化部门职责，做出整体性、框架性安排。同时，给予地方一定自主权，鼓励支持地方根据各自实际，制定出台具有地方特色的城市更新法规、政策，因城施策、分类推进，防止乱铺摊子、千篇一律。用好城市体检成果。完善城市体检制度，逐步形成分层级、多目标、有特色的体制指标体系，顺畅体检和更新之间关系，挖掘城市短板、问题的深层次原因，科学提出“药方”对策。加强城市设计管理。通过立法等形式，将城市设计成果转译为地方公共管理语境下可操作的具体规程，提高城市设计法定地位，打通规划建设和管控应用等上下游环节。培育更新实施主体。根据更新对象不同，灵活采用产权人自主更新、“政府+企业”“平台公司+”“社

会资本出资+政府采购”等多种实施模式。加强项目监督管理。完善物业权利人、利害关系人参与城市更新规划编制、方案制定等方面的制度，按规定执行重大行政决策程序，主动接受监督。资金筹集方面，设立国家、省、市等城市更新专项资金，以防范政府债务风险为前提，通过财政补贴、贷款贴息等，加大对具有重大社会效益的城市更新项目补助。用地政策方面，完善土地供应方式，对特定类型城市更新项目土地允许采取划拨方式、协议出让等模式。探索建立项目用地前端一级开发、中端土地二级开发、后端产业导入及运营管理的联动投资运作模式。在符合区域发展导向和相关规划要求前提下，允许用地性质的兼容和转换。加强与城镇低效用地再开发政策衔接，创新零星土地利用、土地使用权转让、容积率奖励、使用年限等方面政策，实行正、负面清单管理。

【两会话题】培育新时代建筑产业工人

全国人大代表、江苏省住房和城乡建设厅副厅长、致公党江苏省委会主委 王学锋

加快构建建筑业高质量发展人才培养体系

建议采用政府支持、协会引领、校协企合作、产教融合等灵活多样的方式打造一支由行业院士、技能大师、科技转型成功企业高管组成的高水平专家队伍，加强对建筑行业企业家的公益培训，提升企业家的决策能力、管理能力和风险防范能力。充分依托人社、总工会等部门培育资源，开展建筑业企业经营、财务、技术岗位管理人员轮训和培训，通过院校定期开设专题培训班，同时有计划、有重点地安排企业核心管理人员，到工程项目中去锻炼实践，造就和培养一批高素质、精管理的企业核心团队和储备人才。将建筑专业技能性人才培养纳入产教融合的职业教育培训体系之中，鼓励院校在应用性本科、高职教育和中职教育中

开设与建筑管理、专业技术相关的专业和课程，多层次、多梯队培育企业所需技能性人才。针对面广量大的劳务工人队伍，按照工种、专业分工建立实训基地，通过技术工人技能竞赛等方式，进一步提升工人技能素质，营造尊重劳动、崇尚技能的社会氛围，弘扬“工匠精神”，吸引更多年轻人投身新型建筑业，优化建筑业年龄结构。同时，利用新媒体等载体，通过开设网上培训、授课、教学视频等形式，采用岗前培训、民工夜校等方式，加强与员工岗位相适应的教育培训频次，完善培训内容，采取培训积分、现场检验、能力测试等手段，实现工学结合、德技并修，促进劳务用工向建筑产业工人转变。

【两会话题】促进房地产业平稳健康发展

全国人大代表、58 同城 CEO 姚劲波

加速房地产业数字化转型

建议加大对房企发债融资的支持力度，在疏通房企债权融资渠道，降低房企融资成本，逐步改善房企融资环境等方面，相关部门及金融机构应给予房企同等的融资待遇，加快融资担保体系建设、下调融资利率等措施的落实。同时要持续推出创新金融产品，投资信托基金（REITs）试点、金融 ABS、知识产权证券化等产品。同时，适当放宽预售房款监管资金的提取条件和流程，适当放宽房企对销售回款合理支配的范围。在监管账户

和资金使用的时候，房企可以适当统筹调配各地项目的建设资金需求，恢复正常经营的状态。最后，建议加速房地产产业的数字化转型，通过大数据智能分析，将房源与购房者需求进行精准匹配，优化购房者体验，满足消费者需求。要以数字化营销为中轴、以房企服务为中心，将运营的范围优化延伸至物业服务、多元化增值产品等领域，这样才能创造新的盈利模式并带来新的发展机会。

全国政协委员、安徽省律师协会监事长 周世虹

组建国家住房发展银行

建议加快推动房地产相关制度改革，提高房地产市场开发资质等准入门槛，提高住房建设标准，提升住房品质；尽快修改城市房地产管理法，出台《商品房销售管理条例》《住房租赁管理条例》，将“租购并举”等住房制度确定为法律规定，同时取消商品房预售制度等不符合房地产市场交易规律的相关规定，推动商品房向现房销售过渡；逐步实施套内使用面积计算和计价等方式，推动房地产企业优化住宅设计；修订《住宅专项维修资金管理办

法》，探索建立房屋体检、房屋质量保险等制度。同时，可组建保障住房供给和需求的专业银行——国家住房发展银行，将住宅专项维修资金、房屋养老金等其他涉房资金一并纳入管理，降低管理运营成本；住房发展银行还可以解决普通住房建设、相关企业“融资难”“融资贵”等问题，避免房地产市场大幅波动。此外，还需明确“一城一策”工具箱措施，建议国家进一步下放权限，明确政策工具箱的内容和范围，供各城市选择使用。

（综合自中国建设新闻网、新京报、建筑杂志社等）

（上接 01 版）

第一，持续推进老旧小区改造，建设完整社区。老旧小区改造抓什么？概括为“3 个革命”：第一个是“楼道革命”，消除安全隐患，有条件加装电梯；第二个是“环境革命”，完善配套设施，加装充电桩等和适老化改造；第三个是“管理革命”，党建引领、物业服务。

习近平总书记十分重视老旧小区改造，去年在辽宁视察时，专门到了沈阳市的牡丹社区。这让我们深切感受到总书记为民、爱民的深厚情怀。总书记在现场强调，老旧小区改造是提升老百姓

获得感的重要工作，也是实施城市更新行动的重要内容。住房和城乡建设部一定把总书记的重要要求落实好，持续抓下去。近 5 年，全国改造 16.7 万个老旧小区，惠及 2900 多万户、8000 多万居民。2023 年，我们希望再开工改造 5 万个以上老旧小区，力争能够让 2000 万居民获益。

第二，推进城市生命线安全工程建设。一个城市在遭遇极端天气、自然灾害的时候，这个城市的保供、保畅、保安全的能力，就是这个城市韧性的体现。

所以，我们要抓好生命线工程建设，提高城市的韧性。怎么做？就是通过数字化手段和城市更新，对城市的供水、排水、燃气、热力、桥梁、管廊等进行实时监测，及早发现问题和解决问题，让城市的保障能力大幅度提高。

第三，要做好城市历史街区、历史建筑的保护与传承。因为一个城市的历史街区和历史建筑是祖先给我们留下的宝贵遗产，也是一个城市的文脉和市民想留住的乡愁。我们不能因为城市更新，搞大拆大建。历史街区、

历史建筑既要保护好，还要活化利用好，让历史文化和现代生活融为一体、相得益彰。

第四，要推进城市数字化基础设施建设。城市更新不仅要改造老的、旧的，补短板，还要有创新思维，用科技赋能城市更新。特别是现在，我们要抢抓机遇，想办法让 5G、物联网等现代信息技术进家庭、进楼宇、进社区，共同建设数字家庭、智慧城市，让我们的城市更聪明，让科技更多地造福人民群众的高品质生活。谢谢。（据新华网）