

## 聚焦全国两会住建之声：

## 为城市发展与民生改善“筑”力

CCC CCC CCC CCC

3月5日上午，十四届全国人大三次会议在京开幕，而全国政协十四届三次会议已于4日下午开幕。作为汇聚民智、凝聚共识的重要平台，今年全国两会再次聚集了来自各行各业的代表和委员们，其中有不少代表、委员聚焦住房城乡建设领域，围绕城市更新、住房市场变革、市政设施升级、“建筑+AI”等热点话题踊跃建言。一份份建议和提案，正为城市的可持续发展与民生福祉积极谋划，推动住建行业朝着高质量发展方向迈进。



### 搭建多渠道协商沟通平台 践行城市更新领域的全过程人民民主

◎ 邹彬  
全国人大代表、中建五局总承包公司项目质量总监

2025年首场国务院常务会议对“研究推进城市更新工作”作出部署。在城市更新领域，邹彬曾在2022年全国两会提过相关建议，这几年通过大量走访调研，他又有了新的思考。

今年全国两会，邹彬提交了《关于以人民城市理念推进城市更新，让城市成为美好生活的载体的建议》。他在建议中提倡“充分践行城市更新领域的全过程人民民主”，提出设立城市更新公众咨询委员会等机构，搭建多渠道协商沟通平台，完善利益协调机制。同时，建议在城市体检、更新方案制定、建设过程及成效评估等各个环节，充分听取民众意见，加强政府、社会与民众的互动，赋予民众更多决策权。利用可视化、智能化技术打造“一站式”参与平台，促进多主体线上线下互动。

在完善城市微更新推进机制方面，邹彬强调，要关注民众对幸福生活的具体诉求，把握老旧小区、历史文化街区等“微尺度”，采用渐进式、低强度、弱干预的方法，满足微群体、微地块等的具体需求。

2024年，邹彬在参观完中国建筑科技展后，前往长沙市住房和城乡建设局考察“旧改老房子”样板间的落地情况。看到机械化拆除设备、集尘电钻等技术，有效解决了居民担忧的改造难题，他深感科技赋能城市更新的力量。他在今年的建议中提出，要以智能建造与建筑工业化支撑城市更新的数字化、智能化、绿色化发展，培育智能建造产业集群，深化BIM技术应用，发展数字设计、智能生产和施工，打造“好房子”创新样板，让民众在城市更新中有更多参与感、获得感和幸福感。

### 盘活闲置存量房 建立统一的房票制度和兑换机制

◎ 翟美卿  
全国政协委员、香江集团董事长

党的二十届三中全会明确提出，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善性住房需求。翟美卿关注到房地产市场的供需结构性矛盾，尤其是存量房市场存在的问题，于是她今年围绕盘活存量房、促进房地产市场健康发展等话题建言献策。

为促进房地产市场平稳健康发展，翟美卿提出了一系列举措。她建议推行“以旧换新”政策，通过推出购房补贴或税收优惠，支持居民用旧房换购新房。补贴资金可通过专项财政预算或土地出让金等方式筹集，并根据市场实际情况制定差异化补贴政策，确保公平有效。同时，设立“以旧换新”购房基金，居民购买新房屋后可获一定比例基金用于装修或购置家具，提升政策吸引力。

翟美卿建议建立统一的房票制度，允许符合条件的居民，如房屋被征收项目中的被征收人及其直系亲属、人才住房需求者、多子女家庭等，凭房票购买存量房。其中，房票的使用期限和范围应根据城市实际情况确定，并建立房票兑换机制，方便居民购买毗邻区域住房，同时引入市场化定价机制，根据市场供需动态调整房票价值。

此外，翟美卿鼓励房企将闲置存量房转化为租赁住房，培育多元化住房租赁市场。扩大金融支持，对合规存量商业、工业物业改造为租赁住房的项目提供专项低息贷款及财政补贴。推动“租购同权”政策落地，逐步消除租房者与产权者在教育、医疗等公共服务领域的待遇差异。她认为，可以借鉴德国“以租代售”模式，鼓励房企将部分存量房转化为长期租赁住房，政府给予税收优惠和财政补贴，提升租赁住房的市场吸引力。

广东建设报记者 姜兴贵



3月5日上午，第十四届全国人民代表大会第三次会议在北京人民大会堂开幕。  
(图源：新华社)

### 建议租金年度涨幅控制在5%以内 全力推动“租购同权”进程

◎ 姚劲波  
全国人大代表、58同城董事长兼CEO

数据显示，随着我国住房租赁市场的快速发展，租户人口数量不断增加，2024年全国租户人口已达2.4亿，预计2025年将接近3亿。姚劲波在今年两会上聚焦住房租赁市场，提交了《关于进一步保护承租人合法权益》的建议。

姚劲波表示，尽管“租购并举”政策深入推进，但承租人合法权益受侵犯的现象仍时有发生，如出租方恶意扣押押金、恶意清退租客等。这些问题严重影响了租客的居住安全感和生活质量，扰乱了住房租赁市场秩序。

为规范住房租赁市场，姚劲波建议地方政府设立押金托管制度，由第三方机构托管押金，退房时按合同规定退还。明确押金退还规则以及房屋检查、物品损耗和赔偿等相关标准，避免出租方随意扣押金。对于恶意清退承租人等行为，在《房屋租赁合同》范本中增加警示条款，明确房东不得中断承租人基本生活服务，物业服务企业配合房东断水断电的，按“共同侵权”追究责任，切实维护租客利益。

如何规范租金价格，让更多人“租得起、住得好”？姚劲波建议将年度租金涨幅控制在5%以内，加强对中介租金价格的监测和检查，并增强租客和房东的法律意识，营造良好的租赁市场环境。同时，姚劲波建议全力推动“租购同权”进程，逐步实现租赁领域基本公共服务均等化。着重保障租房群体在租赁合同约定范围内，对房屋享有合理的使用权及占有权，确保承租人平等享有子女就近入学、社区医疗、保障性住房申请、落户积分、公积金提取、公共设施使用、社会救助申领和就业帮扶八项核心权利，为租房者提供更全面的保障。



### 持续推进雨污分流改造 多部门协作保持政策延续性

◎ 王润梅  
全国人大代表、太原市市政公共设施建设管理中心道路排水保障二所党总支书记

城市雨污水分流工程是改善城市水环境的重要措施。经过调研，王润梅发现背街小巷、住宅小区、城中村、城边村等处，仍然存在排水管网系统不健全以及合流、混接等问题。她认为，雨污水分流改造工作涉及面广、工程量大、施工周期长，需要长期持续推进。

为保证改造效果，实现对城市水环境的长效治理，王润梅建议在规划上加强全生命周期管理，杜绝新增合流单元。同时加强排污管控，全

面摸底排污用户，向符合排放要求的用户核发许可证，确保排放规范；每3-5年开展一轮排查，滚动治理新发现的合流、混接问题，确保动态清除；对治理过的片区、点位做到周期性“回头看”，避免“旧病复发”。她强调，雨污水分流改造是系统性工程，需多部门协作，保持政策延续性。

市政行业设备的更新也是王润梅关注的重点。当前，市政道路和地下管网维保、管养、应急抢险等使用的设备较为老旧，存在环保不达标、工作效率低、服务能力差等问题。

王润梅认为，运用好“两新”政策将老旧设备更新为绿色、低碳、高效的新设备，对提升市政基础设施运行效率和服务水平、推动城市绿色发展低碳可持续发展意义重大。她建议相关部门加大对市政行业设备更新的政策扶持力度。同时，进一步加大资金支持，确保市政行业设备更新工作顺利推进，提升城市公共服务水平。



### 加快人工智能应用 增设“建筑+AI”交叉学科

◎ 冯远  
全国人大代表、中国建筑西南设计研究院总工程师

2025年，人工智能（AI）在全国掀起热潮，仅在今年1-2月，就有不同行业通过接入AI模型标准和数据体系，加快推动建筑行业工程标准和数据标准化，提升数据质量。具体措施包括梳理现行工程标准，减少模糊条款，避免规范间的矛盾；推行行业统一的基础数据格式标准和接口标准，制定AI专用数据标准；建立行业级数据基础设施及多层次知识库和知识图谱，推进工艺法语义对齐，推动国家级强制标准条文的机器可读化改造；建立公共建筑项目数据分级开放机制，对符合标准的数据提供方给予税收抵扣，搭建数据交易平台等。

冯远认为，AI技术在建筑设计领域潜力巨大，从参数化建模到智能空间优化，从生成式设计到全生命周期管理，AI能够丰富设计创意、提高设计效率和质量、降低设计周期和材料消耗，重构建筑设计逻辑链条。然而，目前AI在建筑设计中的应用尚处于起步阶段，面临诸多挑战。

冯远建议，从知识产权归属、责任认定、技术准入等维度，建立并完善人工智能与建筑设计融合的相关法律法规。在知识产权方面，加大对开源程序和公开数据集的保护力度，研究工程建设领域开源协议的适配性，制定建筑AI知识产权保护法律和标准体系，设立交易平台和维权机构，建立共享协议，同时明确侵权追责制度。在责任认定方面，合理划分算法开发者、设计单

位、执业工程师的各自责权。在技术准入方面，开展算法安全审查，建立人机协同设计模式下的设计质量管控体系，及时发现并消除算法缺陷和漏洞。

数据是AI发展的基础，但建筑设计领域目前缺乏高质量、大规模的数据集，且数据标准不统一，形成了“数据孤岛”。冯远建议构建AI适配型工程标准和数据体系，加快推动建筑行业工程标准和数据标准化，提升数据质量。具体措施包括梳理现行工程标准，减少模糊条款，避免规范间的矛盾；推行行业统一的基础数据格式标准和接口标准，制定AI专用数据标准；建立行业级数据基础设施及多层次知识库和知识图谱，推进工艺法语义对齐，推动国家级强制标准条文的机器可读化改造；建立公共建筑项目数据分级开放机制，对符合标准的数据提供方给予税收抵扣，搭建数据交易平台等。

人才是推动AI应用的关键。目前，兼具土木专业素养和人工智能技术的复合型人才缺口较大。冯远建议建筑类高校加快增设“建筑+AI”交叉学科，将深度学习、生成式算法等纳入课程体系。强化校企合作，推动建筑企业、AI企业和高校共建实验室，通过“双导师”学徒制等方式，加快培养复合型人才。同时，建立职业资格认证体系，增设“建筑人工智能应用师”等职称序列，进一步激发市场主体参与人才培养的积极性。