

多位全国人大代表聚焦住建领域热点、难点建言献策

# 住建民生双提升 绘就安居新图景

广东建设报记者 唐培峰



3月5日上午，第十四届全国人民代表大会第四次会议在北京人民大会堂开幕。（图源：新华社）

3月5日上午，第十四届全国人民代表大会第四次会议在北京人民大会堂开幕。今年全国两会期间，多位人大代表立足住建行业发展实际与民生关切，结合一线调研成果和从业经验，围绕实体经济发展、城市更新建设、民生服务保障、生态环境保护等多个领域的热点、难点问题，提出一系列有针对性的建议，受到广泛关注。

## 老旧小区改造

全国人大代表、中建五局总承包公司项目质量总监邹彬

### 模块化“原拆原建”破解改造难题 让更多“老房子”变成“好房子”

住房承载着亿万家庭的安居梦想。全国城镇老旧小区规模体量大、改造任务艰巨，其中危旧楼房的改建需求最为迫切。全国人大代表、中建五局总承包公司项目质量总监邹彬提出建议：用加快推广模块化智能建造“原拆原建”模式，破解老旧小区危房改造难题，让更多的“老房子”变成“好房子”，提升居民的获得感、幸福感、安全感。

根据我国城市更新和危旧房改造的实际情况，邹彬建议从四个方面破解老旧小区原拆原建难题。

一是推广原拆原建试点经验。建议及时总结北京、上海、广州的试点经验，各地出台指导城镇老旧小区住房自主更新的规范性文件，明确“原拆原建”的适用条件、实施路径、产权政策和安全标准；鼓励各地建立跨部门专项协调通道，借鉴并联合审批经验，大幅压缩原拆原建项目的前期周期；加强群众宣传，展示居民“原拆原建”的获得感，树立“谁受益、谁出资”的共建意识。

二是“合理共担”优化资金方案。建议加快推广“改建贷”“带押改建”等模式，深化公积金政策支持，减轻居民一次性出资压力；尝试引入社会资本，采用“政府引导+企业投资+运营收益”模式实现共赢。

三是大力推广“智能建造-MiC（模块化集成建筑）技术”等新型建造方式。建议将“智能建造-MiC技术”列为原拆原建推荐性技术路线，引导各地打造原拆原建与城市更新标杆项目；完善技术标准，参考香港、广州等地针对“智能建造-MiC技术”出台容积率激励等政策，激发市场主体参与积极性。

四是推动危旧楼由点式到片区式改建。当前全国范围内的危旧楼改建工作基本以单栋方式推进，而片区化改建则能够同步解决停车困难、配套设施不足等问题。建议选取部分改建任务繁重、经验丰富的片区作为试点区域，推进片区化改建工作。

邹彬还为守护农民工“钱袋子”建言。当前，建筑行业正处于高质量发展转型期，全面落实农民工工资支付保障制度，不仅是保障农民工劳动报酬权益、维护社会稳定的必然要求，更是提升行业公信力、激发工人积极性的重要举措。邹彬建议，由住建部牵头，联合人社部、央行制定专项实施细则，在全国房屋建筑和市政基础设施工程项目中，强制全面推行“工程款与人工费（工资）分账支付+监理复核签字”制度，构建全流程闭环管理体系。修订强制性支付流程，实现“资金源头隔离”；赋予监理实质性监督权，筑牢“支付过程把关”；建立闭环责任与奖惩机制，强化“制度刚性约束”。

## 房屋维修管理

全国人大代表、河北金融学院院长杨伟坤

### 建立智慧监测平台和快速响应网络 让“被动报修”转为“主动维护”

住宅是人民群众安居乐业的基本保障，房屋共用部位和设施设备的维修管理，直接关系到群众生活质量和基层治理效能。全国人大代表、河北

金融学院院长杨伟坤聚焦房屋维修管理这一民生热点，提出创新维修资金使用机制，切实保障群众居住质量，推动城市高质量发展。

杨伟坤认为，在技术方面，可建立房屋设施智慧监测平台，运用物联网、大数据、人工智能等技术手段，对电梯、消防、供水等重点设备进行实时监测与风险预警。

同时，鼓励专业机构联合建立快速响应网络，设立24小时报修热线和应急维修队伍，实现从“被动报修”向“主动维护”转变。此外，明确服务标准和响应时限，将维修响应速度、维修质量、业主满意度等纳入考核范围，确保服务可量化、可监督、可评价。

在优化程序方面，杨伟坤提出，可借鉴河北沧州“公示无异议”做

法，在充分保障业主知情权和监督权的前提下，通过统一公示模板、规范公示程序、明确异议处理机制，简化表决流程、提高决策效率，确保程序合规、群众认可。

此外，杨伟坤还建议，应建立全国统一的房屋保险推广和维修资金使用评估指标体系，定期对各地推进情况进行监测评估。他认为，可选择房屋老龄化程度较高、维修资金规模较大、基层治理基础较好的城市开展先行试点，及时总结经验、完善制度，逐步向全国推开，形成可复制、可推广的经验模式。

## 住房需求释放

全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波

### 通过个税减免等举措激活市场活力 让“政策红利”化为“置换动力”

今年全国两会，全国人大代表、58同城董事长兼CEO姚劲波围绕民生服务领域提交了多份书面建议。其中在住房消费领域，他聚焦改善性需求释放，提出通过个税减免、信息披露优化、推广“带押过户”等举措，进一步激活市场活力。

姚劲波表示，随着居民消费结构升级，改善性需求正成为住房市场的重要驱动力，政策也需要更加注重降低置换成本与提升信息透明度，确保消费者买到具有明确标准的“好房子”，房地产市场也能更加平稳健康运行。

为此，他提出三方面政策建议。

一是提高个税减免力度，降低购房成本。他建议将新购住房贷款利息纳入个人所得税专项扣除，对纳税人本人或配偶在规定时间内购房产生的商业贷款及公积金贷款利息，按每月3000元标准定额扣除，扣除期限最长不超过240个月，以减轻购房者还贷压力，增强改善型置业能力。

二是建立“好房子”信息披露制度，引导品质消费。围绕安全、舒适、绿色、智慧四大导向，建立新房项目全流程信息披露机制，推行统一编号与二维码标识，实现“一案一码、全程可追溯”。项目信息在官方平台与销售现场同步公示，购房者可查询关键指标与品质参数。

对真实披露且达标项目，可给予金融与政策激励，推动行业向更高质量发展。

三是深化“带押过户”服务，降低置换门槛。持续优化不动产登记流程，推广“带押过户”等便利措施，打通跨银行业务衔接，让卖方在未结清原贷款情况下即可完成过户与抵押变更，缩短交易周期、降低资金成本，提升市场流通效率。

“交易成本降一点，置换意愿就强一分，市场循环就快一步。”姚劲波表示，通过制度优化与信息透明并行推进，可以更好释放改善型住房需求潜力，让居民在追求更高品质居住环境时更加从容，为市场平稳运行提供更坚实支撑。

## 实体经济发展

全国人大代表、云浮市石材行业协会会长陈思扬

### 石材行业需更具针对性税务政策辅导 让“无序内卷”回归“质量与创新”

作为深耕石材行业的实体制造业代表，全国人大代表、云浮市石材行业协会会长陈思扬结合行业发展实际，分享了对税务政策赋能石材产业高质量发展的思考。

陈思扬指出，石材行业经营主体多元、业务模式复杂，一个稳定、公平、透明、可预期的税收营商环境，不仅是云浮市逾7000家石材经营主体长远发展的有力保障，更是推动整个产业集群行稳致远的关键支撑。

陈思扬认为，公平的税收营商环境能够有效保护守法经营企业的积极性，打破无序竞争的壁垒，促使行业竞争回归到质量与创新的本质上来。近年来，云浮石材行业的税务合规意识实现显著提升，越来越多的企业深刻认识到，规范的税务管理不仅是企业必须履行的法定义务，更是衡量企业内部管理水平的关键标尺。企业主动加强税务合规管理、完善财务核算体系的行动，正成为推动

云浮石材产业高质量发展的内生动力。

陈思扬指出，云浮石材产业的独特性决定了其对专业化税收服务有着特殊需求：原材料因品种、矿口、品质差异大导致成本计量复杂；生产过程中产生的大量石粉、边角料，其综合利用涉及多项税收优惠政策；行业内中小微企业占比高，企业的税务知识储备和政策解读能力亟待提升，需要更具针对性的政策辅导。

展望未来，陈思扬建议，进一步关注石材行业绿色转型、智能化改造中的涉税需求，通过更加精准的政策支持引导行业可持续发展。他同时表示，云浮市石材行业协会将积极引导会员企业加强税务合规建设，与税务部门形成良性互动，共同营造更加优质的税收营商环境，让云浮石材产品在走向全国、远销全球的过程中，始终恪守诚信纳税、合规经营的鲜明底色。

## 生态环境保护

全国人大代表、广东职业技术学院教师苏荣欢

### 明确处理流程、技术指标和质量要求 让“固体废物”变为“宝贵资源”

全国人大代表、广东职业技术学院教师苏荣欢一直关注广东的生态环境，她欣喜地看到生态环境越来越好，群众的获得感不断提升。

苏荣欢表示，广东的蓝天已成为常态，去年全省PM2.5浓度降至20.7微克/立方米，优于世卫组织过渡期二阶段目标，这对于一个制造业大省来说十分不易。

“VOCs（挥发性有机物）是影响空气质量的重要物质，我一直在呼吁推广VOCs治理‘绿岛模式’，这是一种创新的生态环境治理模式。”苏荣欢表示，近年来，她看到越来越多企业在落地这种模式，用上优质活性炭治理VOCs，经过多重工序后，这些活性炭还能恢复吸附力、循环利用，企业治理成本降低，空气质量也多了保障。

今年参会，苏荣欢希望能推动建立“事前预防、事中监管、事后评估”的治理机制。异味大多“来无影去无踪”，她建议强化科技赋能，在重点园区和居民区周边安装在线监测设备，如24小时“电子鼻”，一旦有异味能立即报警、锁定源头。同时，建议从源头管住异味，推动企业从“达标排放”向“无异味排放”转变，鼓励使用更环保的材料、更先进的技术等。

苏荣欢还建议，实施固体废物综合治理行动应建立规则（包括技术指引和能源一致性）标准，缩小区域之间的差异。当前，固体废物处理在不同区域处理、处置规范标准差异较大，造成产业在不同地域成本差别显著。这导致产废企业和第三方运营单位在跨区域转移经营时面临困扰，也给监管工作带来难度。她建议明确各类固体废物的处理流程、技术指标和质量要求，让企业有章可循，让监管有据可依。

资源循环利用是固体废物综合治理的关键环节。她建议，积极推动固体废物从“废弃物”向“资源”转变。鼓励企业探索创新处理技术，提高固体废物的回收利用率。同时，加强不同产业间的协同合作，让固体废物在产业链中实现高效流转、“变废为宝”，创造更大的经济和环境效益。

苏荣欢认为，行业内的低价无序竞争问题不容忽视。一些企业为追求短期利益，以低价承接业务，却在处理固体废物过程中偷工减料，不仅影响处理效果，还破坏了整个行业的生态。应强化监管执法，加大对违规企业的处罚力度，建立严格的行业准入和退出机制，推动行业健康可持续发展。