



代表委员议热点

如何促进房地产市场平稳健康发展

樊芸代表——

有效防范化解行业风险

本报记者 袁勇

“政府工作报告提出，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。这对于防范化解房地产行业风险，保交楼、保民生、保稳定非常重要。”全国人大代表、上海富申评估咨询集团董事长樊芸说。

樊芸代表表示，中央提出相关要求以来，有关部门出台了一系列政策举措，扎实推进保交楼、保民生、保稳定工作，取得显著成效。接下来要持续落实相关举措，强化政策稳定性，提振市场预期，增强市场信心。

樊芸代表表示，在保交楼、保民生、保稳定工作的要求下，加强对商品房预售资

秦荣生委员——

切实满足合理融资需求

本报记者 李华林

政府工作报告提出，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持。全国政协委员、北京国家会计学院教授秦荣生表示，这体现了对房企尤其是民营房企融资需求的重视，将为企业注入信心。

一直以来，民营房企融资难问题较为突出。秦荣生委员分析，一方面，由于民营房企资产负债率高，缺少抵押物等，银行对民营房企不愿贷、不敢贷情绪较为明显；另一方面，近两年受市场行情影响，部分民营房企缩减投资、减少拿地，因此无法依托在建项目开展新的融资。

“中央层面已释放出明确支持信号，未来民营房企的合理融资需求有望得到更为有效的满足。”秦荣生委员表示，接下来，进一步细化政策举措，想方设法提高商业银行对民营房企信贷支持的意愿和能力，确保利好政策落地落实、不打折扣是关键。

除了银行信贷支持，更好发挥资本市场的直接融资作用也是房企所盼。去年8月，

张建明委员——

加大保障性住房供给

本报记者 银晨

政府工作报告提出，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。全国政协委员、四川省工商联副主席、明宇集团董事长张建明表示，应加快完善住房“双轨制”长效机制，做到保障性住房建设、商品房市场化“两手抓”。

张建明委员建议，一方面要以民生为导向，加快保障性住房体系建设，在新出让土地规划中，明确量化保障性住房的建设比例、指标和进度，完善享受保障性住房的政策框架。另一方面要以市场为导向，加强商品房体系建设，满足多样化住房需求。同时，要进一步规范房地产预售资金管理，完善监督管理运营体系，并逐步取消“预售

王杜娟代表

提升装备自主创新能力

“政府工作报告提出，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展，这是我们的努力方向。”全国人大代表、中铁工业总工程师兼中车装备首席专家王杜娟说，作为国内盾构机龙头企业，中车装备正有计划地推动产业升级。通过智能化生产线不断迭代，推动传统制造业技术改造升级，提升竞争力。

在中铁装备的改造升级中，一批智能化、绿色化的盾构机应运而生。王杜娟代表说，日前下线的“领航号”盾构机搭载了全套智能掘进系统，相当于给盾构机安装了一台智能大脑。国产盾构机智能化正在迈向新高度。

王杜娟代表表示，我国制造业的“市场盘子”很大，但支撑根基还不牢。中国装备要实现从中低端到高端市场的跃升，必须进行自主创新。要完善以市场为导向、以企业为主体、政产学研用协调的创新体系，加强技术人才储备，加强基础研究，从源头和底层提升关键技术能力。

(本报记者 袁勇)

李文辉代表

加快一体化能源基地建设

“政府工作报告提出，加快建设新型能源体系。全国人大代表、吉林省白山吉电能源开发有限公司设备部副主任李文辉表示，近年来，吉林省风电、光伏、抽水蓄能等清洁能源发展迅速，下一步应深入落实好新时代推动东北全面振兴座谈会关于“建设风光火核储一体化能源基地”的要求，加快构建“东西互济、内消外送、多能融合”的清洁能源基地格局。

李文辉代表说，吉林省能源种类齐全，水系发达，风光资源丰富，土地充裕，拥有我国向北开放的区位优势，具备打造聚合风、光、火、核、储等多元一体清洁能源基地建设的条件。“特别是在‘双碳’背景下，应探索以绿氢消纳绿电、以氢基绿色能源承载绿氢的模式，助力制造业的节能降碳和能效提升。”

李文辉代表表示，应以“新能源、综合智慧能源、氢能、储能”为发展主线，积极探索新能源高效消纳路径和关键技术，并推进不同类型能源基地的规划与建设工作。

(本报记者 马洪超)

刘伟代表

确保基本养老保险可持续

“政府工作报告提出，完善基本养老保险全国统筹制度。全国人大代表、全国社会保障基金理事会理事长刘伟表示，近年来，我国基本养老保险体系日益完善，整体运行较为稳健，在促进社会公平稳定、保障人民生活品质方面发挥了重要作用。随着我国人口老龄化的加速，基本养老保险可持续性面临挑战。”

刘伟代表建议，要加强顶层设计，确保基金收支平衡、制度运行长期稳定。尽快建立健全基本养老保险精算制度，通过模型构建和定量分析，对未来基金中可能出现的收支缺口和运行风险进行监测。形成“多缴多得、长缴长得”的正向引导，持续强化激励机制，确保参与主体“权利和义务相对应、公平与效率相结合”。同时，积极开辟多渠道筹资来源，加强社保基金投资管理，切实做大做强战略储备基金，为应对人口老龄化不断增加财富积累。

(本报记者 马春雨)

尹忠代表

引导优质企业投资农业

“政府工作报告提出，推进乡村全面振兴。全国人大代表、江西省赣州市人大常委会副主任、瑞金市委书记尹忠表示，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，开展农业产业提升行动，依托特色产业，鼓起农民钱袋子，激活共同富裕主引擎。”

尹忠代表说，作为传统农业县市，瑞金市将持续做好以产业发展推动乡村振兴的文章，着力夯实现代农业设施基础，有效提升土地利用效率，实现传统农业产业规模化发展，培育一批带动性强的种养大户。

“要通过产业联动、体制机制创新等方式，打破农村一二三产业相互分割的状态，形成各类产业融合、各类主体共生的良好发展生态。”尹忠代表建议，持续加大对农村的资金投入，引导优质企业进入农业产业领域，壮大村集体经济，支持农民自主创业，开发更多特色产品，不断完善产销供体系。

(本报记者 徐达)

吴晨代表——

统筹推进“三大工程”建设

本报记者 王霖

中央经济工作会议提出，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造“三大工程”。这“三大工程”在政府工作报告中被再次提及，其重要性进一步凸显。全国人大代表、北京市建筑设计研究院总建筑师、总规划师吴晨认为，加快推进“三大工程”建设，是构建房地产发展新模式的重要抓手，也是适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化的重要体现。

在吴晨代表看来，加大保障性住房建设和供给，能有效缓解超大城市低收入家庭住房困难，帮助新市民、青年人等群体解决阶段性住房问题，让更多市民实现住有所居。同时，有助于调整房地产市场供应结构，满足市场多层次住房需求，也能为房地产行业发展提供新思路。

“平急两用”公共基础设施建设，是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措。“这些公共基础设施平时不闲置、物尽其用，突

发情况时可以迅速转换为应急设施，能够弥补城市建设发展短板。”吴晨代表介绍，北京将在全市范围合理布局“平急两用”设施，兼顾多灾种、多场景应急需求。

“城中村改造是民生工程，更是发展工程。”吴晨代表说，其价值不仅体现在改善居住环境、扩大内需方面，对促进投资、推动城市高质量发展也有重要意义。近日，北京、重庆等多个城市传来城中村改造项目获得专项借款资金的消息。吴晨代表认为，专项借款有利于推动城中村改造提速，缓解资金回收周期长、拆迁安置难等问题。

吴晨代表建议，推进“三大工程”建设，要在坚持政府主导的同时，强化市场运作、社会参与，引导多元主体投资建设。此外，城市建设要兼顾韧性与弹性，推进“三大工程”建设是长期任务，规划设计、配套政策在保持稳定的同时，需要有较强的动态灵活性，为未来城市发展留足弹性。



上图 湖北黄石保交楼项目东楚御景。石勇摄(新华社发)

下图 近年来，深圳持续推进城中村住房规模化品质化改造提升。图为在深圳市龙华区元芬村拍摄改造后的青年公寓外立面(左)。新华社记者 毛思倩摄



华学健代表——

构建房地产发展新模式

本报记者 胡文鹏 谢瑶

政府工作报告提出，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。全国人大代表、湖南省邵阳市委副书记、市长华学健认为，促进房地产市场平稳健康发展，要统筹发展和安全、民生和产业、当前和长远，精准施策，着力构建房地产发展新模式。

要坚持以人为本，在解决“有没有”的问题上托好底。华学健代表说，房地产一头连着产业、一头连着民生。要聚焦“住有所居”，加快建立租购并举的住房制度，不断探索保障性住房新路子，切实解决低收入群体和新市民、青年人等的住房问题。大力发展“公租房”“保租房”等，积极拓展多元化托底保障。

要加快转型发展，在解决“好不好”的问题上用好用力。华学健代表表示，要立足当

前、着眼长远，围绕满足不同层次的改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，引导企业坚持创新驱动，加快转型发展，努力让人民群众住上更好的房子、获得更好的服务。

要强化风险防控，在解决“稳不稳”的问题上立好制。在华学健代表看来，房地产行业既有发展问题，也有安全问题。要聚焦“防震荡、去风险”，完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。一方面，要建立“人、房、地、钱”要素联动新机制，根据各地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等情况，科学制定房地产发展的年度计划和中长期规划，避免盲目扩张，防止市场大起大落。另一方面，要坚持“先立后破”，稳妥推进预售制改革，提振市场信心，稳定市场预期，促进市场平稳健康发展。

青年人和新市民的住房问题不仅关乎青年群体获得感和城市高质量发展，也关乎国家和社会稳定。如何让青年人更好地圆梦安居，放开手脚为美好生活奋斗，是中国式现代化进程中的重要课题。

近年来，人才公租房、保障性租赁住房以及市场化青年公寓、长租房等得到了快速发展，但就青年需求而言仍有较大缺口，青年住房有效供给仍然不足，结构性错配问题较为突出。

与此同时，青年住房支持政策体系在系统化、分层分类方面还有欠缺。现有的政策房供应、人才补贴、公积金支持等青年住房支持政策呈现地方化、分散化等特点，缺乏整体设计和政策执行部门的配合衔接。此外，缺少分层分类的支持政策，现有政策难以覆盖各类青年群体。

伴随着青年一代租住群体的成长以及家庭结构小型化、流动人口市民化，改善住房条件、稳定租赁关系、丰富社区生活成为青年住房的长期需求。但住房供给品质与青年人日益增长的品质需求之间，存在较大差距。助力青年人圆梦安居，提升城市青年的获得感、幸福感、安全感，有待进一步努力。

着力增加青年住房供给规模，优化供给结构。一方面，要建设更多职住一体、交通方便、可支付的居住空间，进一步盘活分散房源。另一方面，鼓励探索中心城区与郊区的租赁置换模式，优化住房资源配置，释放更多中心城区青年居住空间。支持引导专业机构承接政府保障性租赁住房、集体土地租赁住房等项目运营，盘活租赁住房项目。

推动形成系统化、分层分类的青年住房支持体系。政府部门要加强青年住房政策支持体系的顶层设计指引，引导青年对住房政策形成稳定预期，更加合理地规划居住方式。可根据不同类型的实际需求，搭建分层分类的支持体系。比如，为应届毕业生提供租金补贴、合租支持，为由租到购的青年提供租金抵扣支持，为新就业形态青年提供床位支持等。同时，探索设立青年住房发展基金，吸纳社会组织、企事业单位等社会力量，搭建青年住房的社会协同支持机制。

此外，还要提升青年租住体验。加快培育和充分运用专业化、品牌化的住房租赁运营机构，有效发挥市场化力量，驱动青年租住服务向精细化、多元化、品质化方向演进；鼓励运用数字技术改造升级服务和产品，基于青年生活方式创新租住模式，打造租住生活新风尚；整合群团组织、公益组织、社会力量，推动集中式租赁社区的青年精神文化服务提档升级；探索研究以青年需求为导向的租购同权，保障青年居住基本权利，形成更加长期、稳定的租赁关系。

【作者系全国政协委员、中央团校(中国青年政治学院)原党委书记】

本版编辑 刘辛未 于浩 史书一
美编 倪梦婷

助

倪邦文