

# 打好“组合拳” 做好必答题

## ——当前房地产发展形势一线观察

房地产关系人民群众切身利益和经济社会发展大局。当前，我国房地产市场仍处于调整过程中，发展形势备受关注。

近期，多部门推出提振房地产市场的政策“组合拳”，全国超200个城市快速跟进落实，多个一线城市调整优化限购政策和住房信贷政策……新一轮政策将给市场带来怎样的影响？如何促进金融与房地产良性循环？保障性住房建设进展如何？记者近日在多地走访，采访了地方房地产主管部门、金融机构、房地产企业以及研究机构等。

### 新政落地进行时 市场反应积极，需求加速释放

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议召开。同日，多部门打出政策“组合拳”，从金融、土地、存量商品住房消化等方面综合施策，取消全国层面房贷利率下限，下调首付款比例和公积金贷款利率等。

一揽子政策迅速落地实施。据统计，目前已超200个城市跟进落实房地产金融政策，下调首套和二套房贷最低首付比例。上海、广州、深圳等一线城市推出优化调整房地产市场的政策措施，多个城市出台政策支持多子女家庭合理住房需求。

记者在采访中发现，新政落地对市场情绪带动明显，市场反应积极，活跃度提高不少。

在上海嘉定区，记者5月28日来到“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目，该项目营销总监肖咸星介绍，新政出台后24小时内，项目增加了50多组意向认购房户。受新政影响，客户“小变大”“一套变两套”等改善性需求趋势明显，开盘当天卖完近85%的房源，收金15.8亿元。

在江苏常州，幼儿园晚托班管护司先生在住房公积金利率下调后在钟楼区购买了首套住房。“买房后我打算把户口迁过来，方便孩子上学。总房价133万元，我作为灵活就业缴存人申请到84万元住房公积金贷款，贷款期限30年，比公积金利率下调前能省利息4.07万元。”司先生说。

据广发证券统计，截至5月29日，5月以来74城的二手房中介门店成交量同比增

长31.1%；5月17日打出房地产政策“组合拳”后，二手房中介日均成交环比增长15%，门店日均来访量环比增长15%。

“从首付款比例、房贷利率两个方面对住房金融政策进行调整，有利于降低购房门槛，减轻居民住房消费负担。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬说。

与此同时，中国人民银行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品住房，用作配售型或配租型保障性住房。这是支持构建房地产发展新模式的有利举措，有助于通过市场化方式实现加快存量商品房去库存、加快保障性住房供给等多重目标。

“一揽子新政鼓励真正的住房需求，有助于稳定市场预期，进一步活跃房地产市场交易，提振后市信心。”虞晓芬说，政策调整的背后，既要看到行业风险出清、供需再平衡的必要性，也要看到产业发展周期的必然性和支撑行业长期发展的动力。

“人们有对住好房子的向往，房地产作为一个行业有发展空间。”湖南省长沙市住房和城乡建设局副局长杜湘晖说，要顺应住房供需关系变化，因时因势对房地产政策进行调整。从长期来看，仍在不断提高的城镇化率是我国房地产市场发展的重要支撑条件。

### 房地产融资协调机制 “应进尽进”“应贷尽贷”

河南郑州，记者在高新区在建楼盘“谦祥云栖上院”看到，部分楼房外立面和室外景观已建设完毕，工人正在做最后的施工收尾工作。

“3月初，这个项目上了‘白名单’，建行很快批复了4亿元贷款，3月底1.23亿元贷款到账。这笔贷款让施工顺利推进。”谦祥集团执行总裁娄自然说，当前正是准现房交付的冲刺阶段，信贷资金对于项目顺利交付、现房售卖有重要意义。

娄自然提到的“白名单”，是当下稳定房地产融资，促进项目建成本付，保障购房人权的重要抓手。今年1月住房城乡建设部、国家金融监督管理总局部署建立城市房地产

融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”推送给商业银行。

目前，全国所有地级及以上城市已建立这一协调机制。截至5月16日，商业银行已按内部审批流程审批通过了“白名单”项目贷款金额9350亿元。

住房城乡建设部副部长董建国表示，要进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。

能否入选“白名单”，重在项目质量。记者调研发现，获得支持的“白名单”项目中，有一相当一部分是民营企业开发的项目，也有一些房地产项目，虽然隶属出现债务违约的房企集团，但最终因项目质量好获审核入选。

“协调机制通过定期组织各方会商，协调解决融资难题，有力推动房地产项目和金融机构精准对接。”建设银行有关负责人介绍，为尽快落地“白名单”项目，建行建立了相关的授信审批绿色通道，审批时限大幅压缩。截至5月末，建行已对接项目近4000个，已审批项目超400个，审批金额超900亿元。

记者了解到，相关部门加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，要求对符合“白名单”要求的合规项目积极给予资金支持，“应贷尽贷”；对暂不符合“白名单”要求的项目，及时拿出有针对性的解决方案。

### “三大工程”进展 有序推进，创品质生活

规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”，是构建房地产发展新模式的重要抓手。

在浙江杭州拱墅区，桃源保障性住房正在建设施工中。与建设工地相隔一条街的一套4人合租公寓里，来自山东枣庄的杭州“新市民”田雪告诉记者，桃源保障性住房的小区规划有文体托幼等配套，适合未来的小家庭，希望自己能顺利申请到。

2024年是配售型保障性住房建设的

“开局之年”。规划建设保障性住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。

“我国每年有1000多万名高校毕业生，还有大量农业转移人口进城。”中国宏观经济研究院研究员刘琳说，加大保障性住房建设和供给，有助于更好满足工薪收入群体的基本住房需求，稳定住房预期。

据了解，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。相关城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配售价格等方面也形成一些好的经验做法。

在保障对象方面，保障性住房重点面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。在配售价格方面，坚持“保本微利”原则。

作为“三大工程”之一的城中村改造也按下“加速键”。北京、厦门、成都等多个城市宣布城中村改造专项借款落地，广州发布了全国首个城中村改造条例，深圳等地发布了推进城中村改造的实施意见……目前756个城中村改造项目在各大城市落地，按照住房城乡建设部要求分三类推进实施。

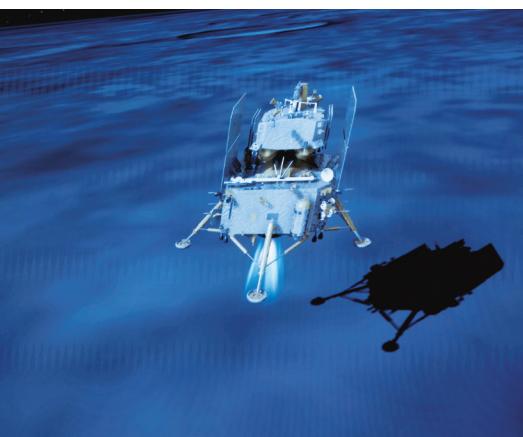
“积极稳步推进城中村改造，有助于有效解决城中村普遍存在的公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差等突出问题，不断改善城中村居民的居住环境。”济南市住房和城乡建设局二级巡视员张恒志说。

刘琳说，“三大工程”是当前和今后一个时期拉动投资和消费的重要抓手。从投资看，可以形成大量直接投资和带动上下游相关产业投资；从消费看，可直接带动装修材料、家具家电、旅游休闲等消费。

住房城乡建设部部长倪虹表示，要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、管理好，打造宜居、韧性、智慧的城市，努力为人民群众创造高品质生活空间。

新华社北京6月2日电

## 嫦娥六号成功着陆！ 将开始世界首次月背“挖宝”



新华社北京6月2日电

这是人类探索月球的历史性时刻！6月2日清晨，嫦娥六号成功着陆在月球背面南极—艾特肯盆地预选着陆区，开启人类探测器首次在月球背面实施的样品采集任务，即将“蟾宫挖宝”。

北京航天飞行控制中心响起热烈的掌声，嫦娥六号着陆器和上升器组合体在鹊桥二号中继星支持下，成功着陆在月球背面南极—艾特肯盆地。月背着陆时间短、难度大、风险高，放眼世界也仅有我国的嫦娥四号探测器曾在2019年初成功实现月背软着陆。此次嫦娥六号不仅要实现月背软着陆，还将按计划采集月球背面的月壤，走别人没走过的路。

自5月3日发射入轨以来，嫦娥六号探测器经历了约30天的奔月之旅，在经过地月转移、近月制动、环月飞行等一系列关键动作后，完成了这个世界瞩目的“精彩一落”。

相比于降落在月球正面，降落在月球背面可谓环环相扣、步步关键。特别是此次任务的预选着陆区——月球背面南极—艾特肯盆地，落差可达十多公里，好比要把一台小卡车成功降落到崇山峻岭中，每一步都不能掉以轻心，充满着中国航天人的智慧和创造。

“渐次刹车”减速接近月表——着陆器和上升器组合体实施动力下降，搭载的7500牛变推力主发动机开机，逐步将探测器相对月球速度降为零。其间，组合体进行快速姿态调整，逐渐接近日表。

“火眼金睛”选择理想落点——着陆器和上升器组合体通过视觉自主避障系统进行障碍自动检测，利用可见光相机根据月面明暗选择大致

同时，本次任务还将开展

月球背面着陆区的现场调查

分析、月壤结构分析等科学探

测。让我们继续期待嫦娥六号“再接再厉”，不断传来更多好消息！

## 智利起诉以色列“种族灭绝”

新华社北京6月2日电

智利总统加夫列尔·博里奇·丰特6月1日说，智利将加入南非的行动，向设在荷兰海牙的联合国国际法院起诉以色列在巴勒斯坦加沙地带实施“种族灭绝”。

智利奇当天在智利国会发表讲话，强调加沙地带出现“灾难性的人道主义局势”，谴责以色列军方动用“不分青红皂白和不成比例”的武力，呼吁国际社会对此作出“坚决回应”。

“智利将参与并支持南非在国际法院对以色列提起的诉讼，”他说，“我已指示外交部准备一份关于我方观点的报告。”

去年12月29日，南非向国际法院提起诉讼，指控以色列在加沙地带实施种族灭绝。国际法院今年1月26日

智利2011年承认巴勒斯

坦国。博里奇先前曾说，以色列

对加沙地带发动军事行动“没有理由”，让人“无法接受”。

# 特朗普“戴罪”竞选 美国政治乱上加乱

美国法律专家指出，特朗普此前没有犯罪记录且成立罪名为非暴力犯罪，他被判处监禁的可能性不大，更有可能被判罚款、缓刑等。

特朗普在陪审团裁定公后已表示将上诉。根据法律规定，特朗普团队在法官判决公布后将有30天时间提交上诉通知，然后有6个月的时间完成所有上诉程序。

在特朗普儿子埃里克看来，获罪反而有助于其父亲在选举中获胜。特朗普竞选团队透露，纽约陪审团公布裁决后的24小时内，他们共筹集到5280万美元，相当于整个4月筹集资金的一半以上。埃里克称，这说明“美国很愤怒”，人们正在以前所未见的方式支持特朗普。

美国埃默里大学政治学副教授安德拉·吉莱斯皮指出，美国总统选举结果很大程度上取决于动员和投票率。特朗普将继续利用其“政治猎巫受害者”的形象拉拢支持者，拜登则将加强宣传他比特朗普更适合担任公职，二人竞争仍将十分激烈。

### 美国民主“危机四伏”

陪审团裁定公布后，特朗普大肆抨击民主党对他进行“政治巫术”、“操纵审判”以阻止他重返白宫。

共和党人纷纷声援特朗普，并准备展开报复。

国会众议院司法委员会主席吉姆·乔丹说，他将要求特朗普“封口费”案检察官、民主党人阿尔文·布拉格等人出席听证会，就特朗普被起诉一事作出解释。

还有一些共和党人呼吁“以牙还牙”。

众议员迈克·柯林斯在社交媒体上向共和党主政的“红州”总检察长和地区检察官喊话，称“该忙起来了”。保守派“网红”查理·柯克呼吁共和党检察官们“发挥创意”，准备一些关注度高的案件。

民主党方面的立场截然不同。按照民主党的说法，特朗普被陪审团认定有罪是“法治的胜利”，证明了“没有人可以凌驾于法律之上”。拜登表示，应该尊重司法，特朗普指控裁决“被操纵”是鲁莽、危险且不负责任的。

“混乱”、“撕裂”、“怨恨”、“焦虑”……美国媒体和学者在谈论今年大选时不约而同地选择了这些词汇。在政治极化的背景下，两党对抗不断突破下限，乱象怪事层出不穷。特朗普“历史性”被定罪无疑将加剧双方对立和纷争。

特朗普的支持者在网络和社交媒体上发布美国国旗倒挂的照片，更有甚者主张暴力报复。

美国约翰斯·霍普金斯大学历史学副教

授利娅·赖特·里格尔说，“美国民主脆弱不堪、危机四伏”，特朗普被定罪或将又一次引发类似“国会山骚乱”的事件。

美国有线电视新闻网白宫记者斯蒂芬·柯林森也表示，特朗普或成重罪犯昭示着美国史上“一个昏暗而动荡的时刻”，这个已经被政治和文化极化撕裂的国家可能将进入一段非常艰难的时期。

新华社北京6月2日电

# 民办养老机构出路何在 ——烟台乐天养老中心的思路与做法

随着银发浪潮的到来，养老服务产业应运而生，异军突起，各地兴办了大批养老服务机构，成为保障改善民生、推动经济社会发展的强大生力军。但目前民办养老机构发展面临一些问题，主要包括：基础设施不够完善，适老化设施配备不足；缺少专业护理人员，对失能失智老人服务滞后；没有医疗机构加持，实行医养结合的为数不多；运营效益不佳，可持续发展能力较弱。

作为民办养老机构的烟台乐天养老中心，最大优势在于与山东省立医院（集团）鲁东医院融为一体、有“医”可靠，最大忧虑则是作为拥有6100多张床位的机构养老重地，目前老人入住率偏低，若没有其他产业的“反哺”难以以为继。在这种情况下，民办养老机构要生存和发展，必须创新思路、完善举措，大胆探索新路径，奋力开创新局面。

**一、苦练内功，提高自身发展水平**

民办养老机构如果自己不去努力、不够强

大，即使外界援助再多、支持再大，也不会焕发生机、走得太远。因此，必须变压力为动力、化挑战为机遇，在成绩面前放下包袱、轻装上阵，在困境当中砥砺前行、勇创新路。

首先，要改善条件、提等升级，严格按照国家标准实施规范，积极开展养老服务等级评定工作，从大处着眼、小处入手，在软硬环境建设、衣食住行服务等各个方面对号入座、查漏补缺、认真整改，该新上的新上，该增补的增补，该完善的完善，确保应有尽有、合规达标，进入高星级行列，全面提升养老住所的安全感、舒适感，实现养老服务的规范化、专业化。

其次，要增加功能、优化服务，尤其不能仅仅满足已有的小诊所（卫生室），应主动与附近的较大医院建立长期合作关系，有条件的可新建内部医院，实现真正意义上的医养结合。从烟台乐天养老中心运营情况看，随着失能失智老人的增多，以治疗功能性障碍为主的康复医疗压力明显加大，单靠鲁东医院现有的康复医学科应对有些力不从心。目前，他们正在强化鲁东医院的康复专科建设，

### 二、借助外力，做好合作共文章

面对资金短缺、人才匮乏等多重困扰，民办

养老机构要激发活力、增强后劲，实现可持续发展，希望和出路在改革。烟台乐天养老中心着

眼发挥省级重点项目和“大医疗+大养老”的独特优势，坚持市场化原则，参与混合所有制改革，正在积极引入大型企业和知名康养品牌，形成国有资本控股的经济架构，建立起多渠道筹资融资机制，从根本上解决资金、人才等问题，实现良性循环、健康发展，不断提升自身知名度和对外吸引力。

与此同时，他们正紧紧抓住国家规划布局高水平银发经济产业园区的新机遇，依托良好的资源禀赋和空置的养老公寓楼，加快引进外来养老机构入住，打造养老产业聚集区，形成集群发展优势和规模效应最大化，真正做大做强养老“蛋糕”，更好地造福于民、惠及社会。

### 三、拓宽视野，开辟旅居养老空间

随着人们生活观念的转变，旅居养老方式逐渐风靡于世。该方式便于南北互动、东西互补，实现“候鸟式养老”与“度假式养老”的有机融合，促进养老资源的充分利用。老人们在不同季节选择不同城市居住，通常会在一个地方

（耀华）