

城市观

# 楼市限购令“松绑” 或是温州经济复苏信号

■ 闵云霄 沈卫东

近日，有关温州楼市限购令松绑的消息引起不小的轰动。而限购政策的调整对温州房地产市场的刺激作用也是立竿见影。数据显示，在限购令调整后的第一周（8月7日—13日），温州楼市的成交量达到1629套，日均成交近232.71套，成交量较前一周增长147.9%。

温州市住建委房屋登记大厅也迎来了久违的火爆场面，这对日渐低迷的温州经济来说也许会是一个比较积极的信号。

## 房地产导致 实体经济危机

近年来，温州经济增速持续下行，浙江省统计局的数据显示，今年上半年温州GDP为1695.30亿元，增速仅7.4%，较一季度回落0.3个百分点，低于全省8.3%的增速，在全省垫底。GDP总额也已被绍兴超越，居浙江省第四位，并且面临着被嘉兴、台州、金华超越的危机。

近年来温州大部分资金侧重投资房地产，大企业开发房地产，小企业炒房地产，导致大量的资本从实体经济里逃离出来，很大程度上削弱了实体经济的基础。

据温州企业家联合会统计，2011年温州民间金融危机全面爆发之前，全市100家明星企业中半数以上涉足楼市。温州的“盖房团”和“购房团”踏遍全国各个地级市和县城，特别是中央出台4万亿刺激计划、采取宽松货币政策并推行十大产业振兴政策后，温州民间资本便信心满满地大举杀入地产、矿产和新能源等领域。

再加上宏观调控对房地产采取有史以来最严厉的打压政策，限价、限购以及一系列配套政策，使得温州投资房地产遭受重创。温州本地的房地产已经“腰斩”，近两年价格差不多下滑了50%，在外地投资的房地产也遭受重创，纷纷被套。这样一来，影响了实体经济，造成了整个经济陷入深度危机。

在这样的背景下，松绑楼市，让外界云里雾里。此前有媒体报道称，针对温州松绑限购商品房一事，浙江省住建厅正对此事进行调查、了解，不排除有收回的可能性。但是浙江省住建厅相关负责人处证实，该消息并不属实。

根据官方公布的统计数字，2012

年上半年温州的GDP总量跌出浙江前三，增速更是位列全省11市之末，温州部分路段甚至出现十店九关的清冷现象。

## 产业结构调整 已成当务之急

对于温州经济的低迷现状，原因是多方面的。近几年，温州地区投资模式、产业结构和增长方式的不合理、外部经济环境的变化以及国家宏观调控政策等因素，造成了温州目前整体经济上的困境。

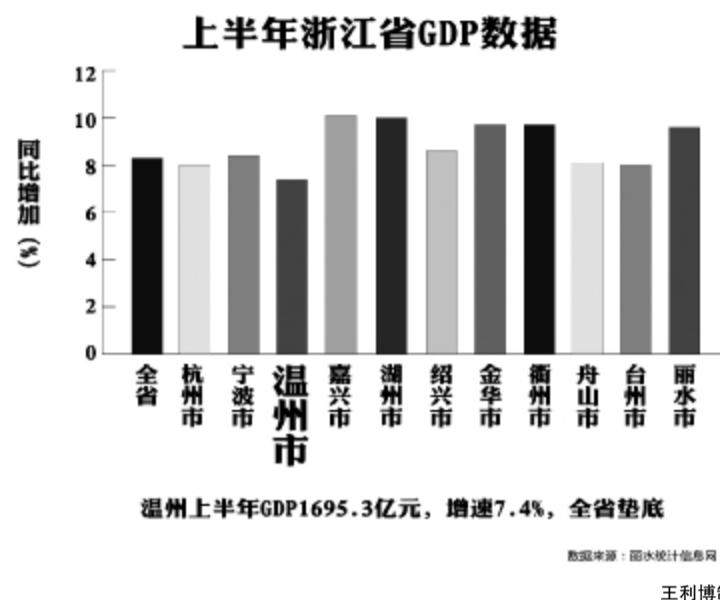
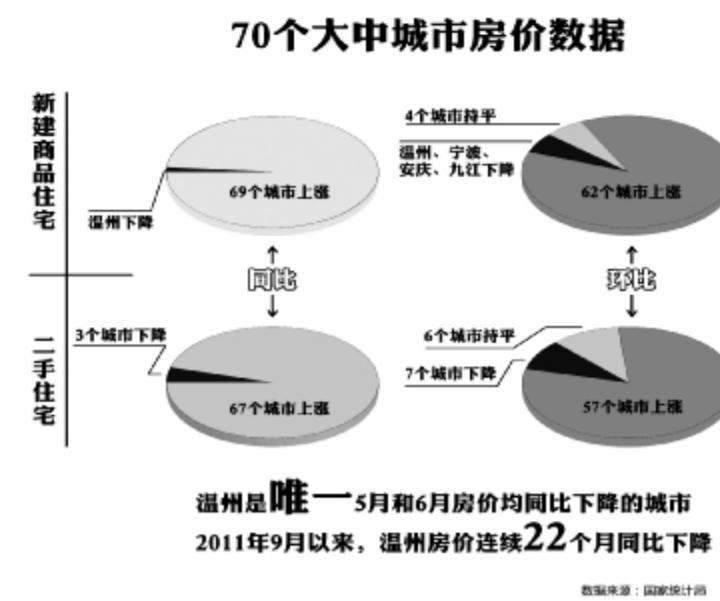
在经历了上一轮“钱荒”的洗礼之后，实体经济是经济发展的基础，这已经成为包括政府、学术界、经济界，也包括金融业各位同行的共识，特别是对金融行业来讲，服务实体经济不仅是金融业的基本责任，更是自身发展的前提和基础。

但是，由于温州经济的不景气，温州的大部分中小企业也处于一个比较严重的危机之中，生存状态不容乐观。温州的金融改革，本来被寄予了很大的热情，大家希望温州抓住金融改革的机遇，能够把大量民间闲置的资金积聚起来，来支持实体经济，破解中小企业融资难的问题。但是目前看来，企业生存的环境不但没有得到改进，反而在不断的恶化。一年半以来，在金融上几乎没有突破。

改革当然是艰难的，改革也不一定都能有一个好的结果，但是国家给了改革试验区的帽子，给了“尚方宝剑”，温州就应该大胆地去尝试。但是目前的措施还远远不够，导致金改一年半以来，一直在外围“打圈子”，没有能够取得实质性的突破，包括民营银行的设立，至今仍没有落地以及利率市场化温州试验区也没有被纳入试点。总的来说，金改没有取得预想中的突破，也没有能够帮助目前处在水深火热中的中小企业。这不能不说令人遗憾的。

在这样的情况下，地方政府一定不能像以往一样拼命去掩盖矛盾，现在已经到了必须要正视危机的时候了，各级政府能够理智地、清醒地认识到目前的危机，才能采取有效的措施去制止危机的蔓延，从而帮助企业走出困境。

地方政府在国家宏观调控政策的框架之下适当地调整一些政策，包括此次的取消二套房限制，这些都是符合目前温州的实际情况的，也是



温州拯救实体经济的一个具体举措。

限购政策调整之后，温州的房地产市场也出现了久违的火爆。市民挤爆售楼处的场面也激发了开发商极大的投资热情。温州大学房地产研究所统计数据显示，接下来温州市区将有27个项目会择机入市，总供应量达到157.82万平方米，其中住宅项目110.08万平方米，商业类达到47.74万平方米，预计2013年温州市区整体上市量可能会达到200万平方米。

对于目前温州经济的现状，靠房产市场的拉动是一方面，根本上来说，还需要在产业结构调整、行业整合提升上下功夫。

对温州产业结构进行调整，现在一个特别现实的问题就是产能严重过剩，要把解决产能严重过剩作为政府长时期的任务来抓。出台相关的政策，对产

业结构进行调整，包括处理产能过剩，转变经济发展方式，政府方面要有所作为。不要盲目地讲转型升级，现在更重要的是整合提升。每一个产业集群，每一个行业都要借这个机会重新洗牌，鼓励龙头企业以自己的品牌、资本和销售渠道去整合集群、行业里面的中小企业，通过整合，重新配置资源，凝聚力量。只有政府坚定地站在实体经济一边，才能增强实体经济的信心与活力。

温州中小企业发展促进会会长周德文的观点是，温州几乎是民营企业一统天下，温州民间目前有8000亿的民间资本，有灵活的民营企业机制，还有一批优秀的企业家队伍。如果把这些优势充分发挥好，痛定思痛，反思以前的模式，改善以前的模式，与时俱进，经过三年、五年甚至十年的不懈努力，温州经济定能走出困境，重现辉煌。

## 陈宝成案背后： 新型城镇化土地困局

(上接第一版)

### 净地不净：企业施工遭遇“民扰”

日前，《中国企业报》记者收到《浙江省宁海县跃龙街道望府村大路李自然村就新建城南污水处理厂非法征地联名状》，联名状质疑宁海县4月24日征用大路李村近100亩土地建城南污水厂征地不合法，认为是以公益项目旗号在违法违规征地，且实际地址与规划地址不符，虽多次到县国土局信访，但对于处理结果均不能接受。

由于部分村民的要求一直无法达成最终共识，已经开始动工的城南污水厂无法继续施工。《中国企业报》记者在现场看到，除已经建起了围墙，规划中的污水厂并无施工迹象，不时有工人出入临时搭建的板房，很多村民也不时在周围出现。

是什么原因造成了这种局面？《中国企业报》记者来到了宁波宁海跃龙街道，在跃龙街道办公室，政法委员杨明辉听明记者来意后，给记者出示了城南污水处理厂的规划图，针对被征地村民质疑的实际地址与规划地址不符一事，杨明辉解释说：“那个是县国土局报规划写错了，已经更正了。”

尽管如此，失地村民仍然坚持质疑项目实际占地超出了征地规划的约77亩，村民认为实际占地90余亩，因此，宁海县重点工程之一的城南污水厂，目前因村民不同意而施工无法继续进行。

按照国土资源部规定：成片开发建设的土地应统一规划，统一进行基础设施建设，按“净地”分块供应；不得“毛地”出让。

而净地不净，造成企业施工时“民扰”、延误施工工期、投资期被无限期拉长，给企业造成的负担却只能由企业买单。

### 责任费用：征地现灰色地带

“不是100亩，我们公司是花了120亩的钱买了70多亩地的使用权。目前钱已全部到村里，即使这样，我们施工中还是遇到了围墙被推翻、建材被堵在门外等所谓的民扰问题。”《中国企业报》记者又为此采访了负责投资兴建城南污水厂的浙江宁海水务集团，总经理潘晓春向记者做了详细解释。

记者拿到的资料显示，城南污水厂规划用地72亩，因污水厂的南面、西面均是公路，按相关法规要求，公路边一定距离不能建造建筑物，故该工程带征了10余亩地，尽管今后用地单位能归还征收款，但对企业来说也是一个不小的负担。

对于记者提出的承担责任问题，潘晓春表示，“我们是县直属的国有企业，多征的地也是用于道路建设，我们要配合，这也是我们国企的责任。”

就实际占地超出规划面积一事，潘晓春毫不讳言：“这是带征地，不是我们想圈进来的。”此说法也在宁海县跃龙街道杨明辉处得到了证实。据杨明辉介绍，多出的部分是带征土地。

所谓带征土地，指的是在非农业建设征用土地过程中，因客观原因由建设单位一并办理征地手续、非单位建设用地范围的土地。

而对于企业，多支付的土地费用、因民扰而延误的工期以及满足被征地村民各种要求已经成为潜规则，而由此也带来了地价成本的上升。“总不会政府买单吧？最终，企业为了和谐大局，也为了投资早日收回，只能花钱消灾满足一些有理无理的要求。”一位不愿透露姓名的企业家向《中国企业报》记者抱怨。

但失地农民并不买账。“眼看着被征去的土地变成商品房后，房价翻着番地长，我们农民按标准拿到手的补偿款根本不能应付以后的生活。”一位农民大嫂追着记者诉说着：“我只会种地，我们又没有地了，以后怎么办？”

**中国企业报** 汇聚对企业有价值的  
新闻资讯

《中国企业报》旗下系列媒体  
★《中国企业报》每周二出版  
★官方微博：<http://weibo.com/zgqynews>  
★《中国国资报道》周刊 每周二出版

★官方网站：[www.zqcn.com.cn](http://www.zqcn.com.cn)

★手机客户端 每周一至周五

★《中国企业报》手机报

★中国国资新闻网：[www.zggqyxw.cn](http://www.zggqyxw.cn)

