

南宫印象：走进过去，看未来

北方的春天是有些姗姗，春分过后，还不曾见到莺飞草长。看惯了南方城市化里的满眼翠绿，倒不如这北方一望无际的平原来得真实。望着天地汇合处，总是让人有策马飞奔的冲动。

飞奔吧，一路北上，驶向南宫。

话说这“南宫”，瞧着字面便觉得有底蕴。请教当地人，果真是以南宫大人的府第而得名。在两千多年前，正是那汉高祖以示天下的“礼仪之乡”。当年佛法东来，第一批御准传法的高僧在此主持修建了普彤寺、普彤塔，成为中国第一座佛寺、实心砖佛塔。“普彤”二字源自于佛经《妙法莲华经冠科卷感世音菩萨普门品》的解释：“普以周普为义”。“彤”为朱色。因塔后普彤寺内供奉着菩萨，塔身及寺均为朱色，故取“彤”字。“普彤塔”因此得名。

不行万里路，怎知还有这样一座寺院？痛心一想，还有多少历史瑰宝散落各地，得不到有效的保护。当年南宫作为中原佛

教文化的发源地，也曾名震一时。而如今早已被全国各地用重金打造的新菩萨、新寺院取代。求平安，求财路，求子求缘，各处的菩萨越来越高，香火越来越旺，功德箱也越来越满。我们跪拜了经济，却丢失了文化。

古人选地，必是风水极好的。水在北方大部分地区极其珍贵，而在南宫却拥有积水成渊的“古水潭”，是当时黄河干流支脉由此经过而成。近几年得到政府有力的保护和开发，建成了最大蓄水量1000万立方米的河北省南部最大的人工湖——南宫湖，加之库容量1300多万立方米的我国第一座地下水库，南宫具有良好的水资源及相关开发的基础。

不去细数作为革命老区，这里有多少英雄。只看城镇化的道路上，这里有多少开发的潜质。如何给南官量身定做一套新装，是我们面临的挑战。求发展，求效益，不忘挖掘历史文化，不忘珍惜自然资源，这正是我们事业的根本。（孙臻）

春天来了,踏青去!

3月15日，多云有小到中雨。

桂林科赛春游踏青之旅，按既定时间和路线，在没有阳光的天气开始。

徒步始发地为市郊大圩古镇，距离市区仅30分钟车程。小镇依山傍水，悠然自得。过去稀疏冷落的街道如今生气盎然，愈来愈多的当地百姓走上了经营旅游之路。伴随这现象而来的，是人们的生活越来越舒心。正所谓观念的改变虽然是自发的，但是人的城镇化已是社会发展的必然。

沿小镇向南延伸，既可观赏漓江“青丝罗带”的秀美，也可品味山峦叠嶂“玉立挺拔”的神奇。俗语说“愿做桂林人，不愿做神仙”，不身临其境，是断难体会桂林之妙的。

一路沿江慢行大约1个半小时，我们走上了一处江堤，穿过南村，迎面袭来田间泥土的清香——原来我们已经不知不觉间远离了城市。步履轻盈地走在田边小径上，心情顿时舒缓起来，每个神经末梢感受到的都是轻松与愉悦。回头看看，结伴而行的兄弟姐妹们一路走来居然都收获颇丰：有一路挑挑拣拣拣了好几家野菜，有好奇心重在漓江边翻石头的，一路留影慢行，觉得时间溜得太快。

到南村路口，我们在一个山庄进行团队竞技活动。有投篮比赛，有歌曲接龙，还有一些叫不上名字的小游戏。大家开心的同时，反应能力、应变能力、团队协作意识也更加深入人心。

人说春日风光好，不出外活动岂不辜负好春光。出外踏青放松心情而紧绷的神经，也真是春意里的美事一桩。（黄凌锋）

在非洲一片茂密的丛林里，走着四个皮包骨头的男子，他们扛着一只沉重的箱子，在茂密的丛林里踉踉跄跄往前走。

这四个人是跟随队长马克格夫进入丛林探险的，他曾答应给他们优厚的工资。但，在任务即将完成的时候，马克格夫不幸得了病而长眠在丛林中。

这个箱子是马克格夫临死前亲手制作的。他十分诚恳地对四人说道：“我要你们向我保证，一步也不离开这只箱子。如果你们把箱子送到我朋友麦克教授手里，你们将分得比金子还要贵重的东西。我想你们会送到的，我也向你们保证，你们一定能得到我的报酬。”

埋葬了队长，四人上路了。密林的路越来越难走，箱子也越来越沉重，他们的力气也越来越小，像囚犯一样在泥潭中挣扎。一切都像噩梦，只有这只箱子是实在的，他们互相监视着，不准任何人单独动这只箱子。在最艰难的时候，他们想到了未来的报酬是多少，当然，

如果有了比金子还重要的东西……

有一天，绿色的屏障突然拉开，他们终于走出了丛林。四人急忙找到麦克教授，迫不急待地问起应得的报酬。教授无可奈何把手一摊，说道：“我是一无所所有啊，噢，或许箱子里有什么宝贝吧。”于是当着四个人的面，教授打开箱子，大家一看都傻了：满满

苏州诞生国内首家城镇化商务运营模式培训机构 苏大科赛“新型城镇化研修班”开班

（上接第一版）根本目的就是创造和谐的社会和人文环境，要坚持“人与环境、人与社会、人与土地”的和谐。

苏州大学副校长江涌对校企合作创办城镇化培训班非常感兴趣，认为这是城镇化中对当地干部和企业家进行培训的一个方向，苏州大学和科赛的合作，为中国的城镇化运营提供了一个蓝本。

这次研修培训班为期五天。课程包括十八大精神与城乡一体化建设、中国新型城镇化路径和方法、城镇化与产融融合、“三农”问题与城镇化、苏州城乡发展与统筹规划经验透视等课程，还有城镇化发展研讨、城镇化项目地学习参观等，主课教师和嘉宾有，国务院发展研究中心农村部副部长谢扬，苏州工业园区原党委书记、管委会副主任沈小鹰，苏州市委农村工作办公室原副调研员、新闻发言人卢水生，科赛集团董事长江喜科、总裁江赛，利海集团董事长谢海瑜以及苏州大学的教授等。

经过几天的培训，学员认为，不论是在城镇运营理念还是实践都受到很大启发。来自

南官市的学员将课程全程进行录像，称要回去再认真研究。在结业典礼上，学员纷纷表示此次课程收获很大，对城镇化的理论及实践指导方面有很强的示范作用。



▲首期新型城镇化研修班开班仪式。



▲结业典礼上，每一位认真进修的学员都领取了结业证书。



▲全体学员在为期五天的培训进修过程中，参观苏州吴中区横泾街道上新林村。

比金子还贵重的东西

一堆木头！意料之外的结果令几个人无法淡定。“屁钱都不值，我早看出那家伙有神经病！”“比金子还贵重的报酬在哪里？我们上当了！”

此刻，只有一个人一声不吭。他想起了千辛万苦才走出密林里到处是一堆堆探险者的白骨，他想起了如果没有对报酬的渴望支撑着他们，或许丛林早已把他们吞噬……他站起来，对伙伴们大声说道：“你们不要抱怨了。我们得到了比金子还贵重的东西，就是生命！”

表面上看，马克格夫只给了一堆谎言和一箱木头；其实，他给了他们行动的目的。人的行动必须有目的。有些目的最终仍无法实现，但至少他们曾经激励并支撑我们的生活，这就值得感谢。现代人的无聊、厌世、缺少激情，其病根，大都在于目的的丧失。说到底，我们还得有所追求才好。（佚名）

科赛精神

认准目标
持续创新
合作共赢
共同发展

各子公司通讯录

苏州科赛城镇投资发展集团有限公司

地址：苏州吴中区迎春南路112号
苏州国际科技大厦3幢16层
邮编：215128
电话：(0512) 87660066
传真：(0512) 65250430
E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

电话：(0512) 87660066

传真：(0512) 65250430

E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

电话：(0512) 87660066

传真：(0512) 65250430

E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

电话：(0512) 87660066

传真：(0512) 65250430

E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

电话：(0512) 87660066

传真：(0512) 65250430

E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

电话：(0512) 87660066

传真：(0512) 65250430

E-mail: suzhou.kesai@yahoo.com.cn

邮编：215128

内部资料

科赛视野

151期

苏州科赛城镇投资发展集团有限公司
Suzhou Kesai Investment Development Group Co., Ltd.

Http://www.kesai.net E-mail:info@kesai.net 科赛要闻 2013年4月15日 农历癸巳年三月初六

“科赛模式为我们推进城镇化破了题、解了难” 苏大科赛“新型城镇化研修班”开班

本报讯（黎萍）3月16日，由科赛集团和苏州大学联合举办的中国“新型城镇化运营研

修班”在苏州大学举行开班仪式。开班典礼由苏大政治与公共管理学院副院长潘晓珍主

持，苏州大学党委副书记、副校长江涌，成人教育学院院长曹健，政治与公共管理学院院

长金太军，政治与公共管理学院党委书记张才君，科赛集团董事长江喜科，利海（中国）控股有限公

司董事长谢海瑜等校企领导出席开班典礼。首期培训班学员共有50人，分别来自江苏省高邮市、河北南



▲在培训期间，全体学员在苏州大学本部红楼合影留念。（摄影/李理）

市破了题、解了难。”学员高邮市临泽镇党委书记相文生在培训结业典礼上代表学员向培

训班的组织者表示感谢。

近年来随着城镇化的不断推进，人们对城镇化重要性不言而喻，但对如何推进城镇化，通过什么方式和途径推进城镇化莫衷一是。这在一定程度上影响了城镇化的质量和可持续发展。为了让中央的新型城镇化发展战略落到实处，在城镇运营道路上拼搏了十多年，并已形成城镇运营商务模式的科赛集团，与苏州大学一道成立了中国新型城镇化运营研修培训中心，开办中国第一家新型城镇化运营研修培训班。

“中国的城镇化不是一句口号，也不是一次运动，而是

一个时代的到来。”在开学典礼上，科赛集团董事长从政府在城镇化进程中的角色安排、科赛的城镇运营实践等方面作了生动演讲。他认为，中国的城镇化靠政府包打天下是行不通的，这也是中国目前城镇化中许多城镇病的根源。城镇化的关键是要把市场机制引进来，把社会资源和民间资本引进来，让市场机制来统筹分配资源。城镇化是一个系统工程，它也不单单是经济的过程，更是政治、文化和社会的过程。因此城镇化必须统筹考虑，统筹发展。

利海集团董事长谢海瑜也在演讲指出，城镇化要以“人”为核心，更要以创新的理念来进行新型城镇化建设。同时，城镇化的（下转第四版）

本报讯（黎萍）4月14日，

贵州黔南州委书记龙长春、福泉市委书记张仕雄、副市长刘建春及福泉市相关领导考察南京科赛公司，科赛集团总裁江赛、执行总裁江晓华、副总裁王剑波接待考察团并举行会谈。考察期间，考察团还到南京科赛新农村建设项目前石塘村调研。

会谈上，江赛总裁说，一个区域要做好城镇化建设不仅要找准当地产业、资源优势脉搏所在，遵循商业规律，更要做好策划并在此基础上做好产业规划和长期发展规划。执行总裁江晓华说，科赛牡丹江项目阳明新城就是市场化典范，得到当地政府和集团投资大联盟的大力支持。

黔南州委书记龙长春认为，政府与科赛的合作



▲黔南州委书记龙长春、福泉市委书记张仕雄、副市长刘建春及福泉市政府相关领导与集团公司高层会谈中。（摄影/何松厅）

空间很大。贵州省在“十二五”其间借力能源矿产优势，大力推进煤电磷、煤电铝、煤电钢和煤电化四个一体化“千亿产业”发展，在区域经济规划上需要认真研究，他邀请科赛去实地考察。

福泉市委书记张仕雄认为，科赛在新农村建设方面做得比较成熟，结合贵州百个示范园区计划、百个城市综合体计划，城镇运营商发展空间很大。

丽水学院院长带领考察团到科赛调研

本报讯（黎萍）3月28日，丽水学院院长周湘浙与副院长吕立汉及学院其他领导干部一行16人到访南京科赛。科赛集团执行总裁江晓华、副总裁王剑波对考察团热情接待了考察团。

在参观完南京科赛前石塘村新

农村项目以后，王剑波副总裁向考察团介绍，近期科赛与苏州大学联合举办了第一期城镇运营研修班，受到政府学员一致好评。城镇运营研修班不仅是为政府官员提供可供借鉴的城镇化理论和实践

渠道，也是为

城镇化培养合适的人力资源。会谈还对城镇化理论进行了深入探讨。周湘浙院长认为城镇运营研修班是一件很有意义的事，丽水学院很愿意在人力资源和城镇化理论方面与科赛一道探讨、培养。

武义王宅乡党政代表团考察科赛

上，江喜科、董事长指出许多地方政府城镇化步伐迈不出去根本原因在政府没有走市场化的城镇化道路。王宅镇镇长郑勇代表镇政府表示，由衷感到科赛是一家有社会责任感的企

业，望双方共同推进当地新型城镇化事业。

中国首家城镇运营培训机构在苏大成立并开班

你想推进本地城镇化进程吗？

你想解决城镇化进程中“钱从哪来，地从哪出，人到哪去，利益如何分配”的问题吗？

你想要尽快地学会和掌握城镇运营的商务模式吗？

研修和培训是助您成功的最便捷的途径！

苏大科赛城镇化运营研修中心欢迎您的到来！

打开您的思路 送您一把金匙！

研修班简介：

为深入贯彻十八大精神，加快我国新型城镇化进程，国家“211工程”重点建设高校苏州大学携手中国第一城镇运营服务商苏州科赛投资发展集团有限公司，成立中国首家城镇运营培训机构，面向全国各地政府机关干部、企事业单位中高级管理人员，开展中国城镇化运营研修培训。研修对象拟分为以下四类：

A类（县处级以上党委政府领导干部）：省、市、县、区（街道）党委、政府和职能部门（包括统筹办、土地、规划、住建、财政等部门）主管领导和部门负责人。

B类（镇乡村干部）：乡镇负责人、行政村（社区）党组织书记、村民主任、乡村（社区）的党员、骨干、村民代表等“乡村干部”。

C类（企业管理人员）：企业负责人、中高层管理干部、业务骨干。包括投资商、加盟商和运营商等。

D类（订单班）：省、市、县等自行组织研修人员，确定研修地点，拟定研修内容和调研项目，中心送教上门，有针对性地开展服务。

研修形式：短训班（5—7天）或中期班（15天—30天）。

研修内容：专家讲座、企业展示、投资辅导、实地调研等。

研究地点：1、苏州大学；2、根据研修对象的不同，内容及方式不同选择在科赛项目所在地或学员所在地。

研修费用：根据研修班人数、研修班期限、研修内容及讲座专家层次、研修班开设地点及调研项目等确定，具体可进一步商榷。

研修班联系人：

1、刘思思 联系电话：87660066 18796801927

传真：0512-65250430 邮箱：11usisi2012@126.com

2、王瑜 联系电话：65880291 15850005389

传真：0512-65880291 邮箱：wy7523932@126.com

打造南宫首都经济圈后花园新形象 科赛南宫签城镇化战略合作框架协议

本报讯(何松厅) 3月23日,科赛集团董事长江喜科一行10人赴南宫市考察。再次与南宫市政府举行了会谈,南宫市委书记赵增华、市长安建波、市委副书记达古文、副市长安伟及国土局、规划局、住建局、发改局等相关部门领导参加了会谈。双方就加快推动该市城镇化建设及南宫文化旅游项目开发进行深入交流,并签订了城镇化项目概念性策划合同书。

会上,江喜科认为,南宫市城乡一体化的发展具有良好的后发优势,特别适合发展文化休闲旅游。要做大南宫旅游产业,必须先进行区域的策划定位,综合平衡现代服务与休闲、城市与乡村、近期与远期等三大关系,将南宫市旅游纳入整个京津冀大旅游圈范围,塑造首都经济圈旅游胜地新形象。科赛集团将利用自身的资源优势,在产业培育、资本引入、旅游策划等方面助推南宫市新型城镇化发展。科赛将同南宫市进行的深度合作,派专业团队进驻南宫,进行零距离的沟通,通过城镇化建设,改变当地居民的生产方式、生活方式、思维方式和行为方式。

赵增华表示,南宫是一个农业大市,要实现跨越式发展,必须全力抓好城乡一体化建设,引入新的



▲科赛集团董事长江喜科与南宫市人民政府签订项目合作协议。(摄影/李理)

发展理念和思路,提高农民收入。南宫市政府通过与科赛多次沟通,对于南宫湖文化旅游项目开发,双方已达成合作共识,南宫将把南宫湖文化旅游项目作为今年的一号工程,并成立项目工作组,南宫市各部门将在政策允许范围内为科赛提供优质服务。会谈结束后,双方签订了《南宫市新型城镇化建设项目策划合同》及《关于推进南宫市新型城镇化战略合作项目框架协议》。

本报讯(黎萍) 4月11日,河南省南阳市政府副秘书长李君彬、南阳市社旗县人大常委会主任赵玉生率社旗县政府相关部门领导一行九人考察科赛集团。集团公司领导与考察团举行座谈会,江喜科董事长、江赛总裁出席会议。

江喜科董事长说,中国的城镇化是一条复杂的道路,不仅涉及到经济,也涉及到社会、文化、民生等多方面问题,因而需要全局眼光和整体设计。很多地方政府在推进城镇化的过程中力不从心,规划做完以后难以落地,根本原因就在于没有引进市场机制,协调发挥“市场”和“政府”这两只手的作用。

李君彬副秘书长认为,科赛是中国城镇化发展的排头兵,科赛在城镇化方面的理论建树和成功实践令人叹服。赵玉生主任介绍了社旗县的历史、资源、交通优势及当地对于城镇化建设的认识,认为社旗县正处在五十年来最佳的发展时期,希望科赛能派出考察团队去当地实地调研,期待与科赛达成合作。

本报讯(刘思恩) 3月30日,由国家发展改革委和小城镇改革发展中心、世界经济论坛、世界银行共同主办的2013中国城镇化高层国际论坛在上海开幕。科赛集团董事长江喜科、总裁江赛、执行总裁江晓华等应邀出席会议。

科赛应邀参加2013中国城镇化高层国际论坛

自2009年在上海举办第一届“中国城镇化高层论坛”至今,该论坛已成功举办了四届,本次论坛是国内迄今为止最高层次的城镇化国际论坛活动。林毅夫、陈雨露、李德仁、樊纲、周其仁、贾康、华生等在国内外有影响的中国经济学家、城市问题专家参加了不同形式的论坛活动。

此次论坛的主题是“制度与变革”,论坛围绕促进城镇化健康发展、土地征用与财税制度改革、户籍制度改革与农民工市民化、城市融资与债务风险化解、可持续发展与绿色低碳城市等五个议题进行开放性对话,同时开设了智慧城市、城市可持续发展、中欧城镇化发展与合作、城镇化进程中的中日合作机遇等四个平行论坛。

为了让科赛模式星火燎原——苏大科赛第一期新型城镇化运营研修班侧记

授课内容丰富,案例具体实用。不仅有江喜科董事长从宏观视角解读中国城镇化的现状和方向、利海集团董事长谢海瑜对城镇化与产融融合的深刻阐释,又有江赛总裁从微观视角传授用市场化推进城镇化的实务操作模式、三农专家卢水生详细解剖我国的城镇化和三农问题,以及苏大教授对十八大与城镇化、苏南模式的深入分析。除了在课堂上栩栩如生的讲解,我们还安排了实地参观考察苏州上林村和南京前石塘新农村示范点,以便学员更为直观的学习城镇化以及新农村建设模式。

在第四天下午的研讨会上,我们特意请来了集团董事长江喜科、苏州工业园区原党工委书记沈小鹰以及科赛各部门专业人士,和学员们探讨交流、答疑解惑。学员们借此机会踊跃发言,或是谈谈几天上课下来对城镇化的理解和认识,或是带着疑问向专家请教,印象最深的还是来自南宫的冯建星总规划师,她因为水土不服都已生病住院,但依旧带病上课、积极参与讨论,还记得她说:“此次培训是带着任务和问题来的,每堂课都令我受益匪浅,要是因为身体微恙错过和各位专家交流探讨的宝贵机会,那不是亏大了!”令人肃然起敬。持续两个多小时的研讨会会场异

常热烈,专家针对每个提问都知无不言,言无不尽,学员的热情也一路高涨,直至结束都意犹未尽。

这场以城镇化为主题的盛宴,无疑是为学员们传经送宝,就像高邮市委办副主任顾吉林在结业典礼上所说的那样:“科赛的市场化运营模式,为我们地方政府积极稳妥地推进新型城镇化理清了思路、提供了办法。”虽然学员个个都已是乡镇领导干部,但是他们几乎不迟到、不早退,学习态度认真,勤于记笔记,勤于思考,这一点怕是年轻的学生都难以做到。特别是南官学员尤为积极,不仅对每堂课都进行全程摄影,在实地考察中还不断求教于参观地负责人,交换联系方式,争取后续沟通和合作。

天下没有不散的筵席。20日参观完南京前石塘之后,便是说再见的时候了。短短五天时间,不长也不短,但足够让学员满载而归,也足够让我们和学员之间建立起珍贵的友谊。离别之际,学员们纷纷对苏大和科赛表示感谢,笑称回去之后即可施展拳脚、即学即用了。

在前石塘村的融融春光中,我们挥手告别。(刘思恩)

苏州科赛睦邻坊投资有限公司
地址:苏州吴中区东吴南路100号
邮编:215168
联系电话:0512-65257144
传真:(0512)65250403

桂林科赛投资发展有限公司
地址:广西壮族自治区桂林市铁山路8号漓东科技大厦5楼
邮编:541004
联系电话/传真:(0773)8982977
E-mail:Kesaiguilin@yahoo.com.cn

南京科赛旅游投资发展有限责任公司
地址:江苏南京江宁区横溪街道陶吴镇狮山路51号
邮编:211155
联系电话:(025)52739098
E-mail:info@Kesai.net

桂林科赛城镇开发有限公司
地址:广西壮族自治区桂林平乐县平乐镇中华街81号
邮编:542400
联系电话:(0773)7896677
传真:(0773)7897777
E-mail:guilinkesai@163.com

张家界科赛置业有限公司
地址:湖南省张家界市桑植新城科赛商务大楼四楼
邮编:427100
联系电话/传真:(0744)6233888
E-mail:kesaizmyeah.net

全面推进新型城镇化的问题及对策

■江赛

多政府官员对城镇化的误解,使得不少人戴着有色眼镜看待城镇化,认为城镇化就是房地产开发。

这种理解是非常片面的。实施城镇化建设是一个系统工程,离不开基础设施和房地产这些硬件建设,但还需要更多的软件,包括区域发展的定位和功能布局,政策创新和环境的打造,产业的导入和培育,农民的就业和收入多元化设计等。硬件如何打造,要根据发展战略和策划定位来确定。

不一样的区域发展定位,就会有不一样的功能布局。在美国,纽约和硅谷的路网和房子就相差很大。纽约的房子都是紧挨着,容积率很高;而硅谷的房屋整体就非常开阔。纽约作为一个资本和智力高度集中的地方,资源的利用需要更高效。因此房屋楼宇就必须要走,聚集在一起。但在这种环境下人会感觉到紧张和压抑,难以激发创造性和灵感。要形成硅谷则需要考虑到硬件的高密度会对人的思维开拓造成不良影响。

(二)政府的短期行为,造成企业投机行为。

目前发生在政府部门尤其是地市级政府的弊端大致有二:一是干部任期太短(不少任期不到两年),与区域发展周期不匹配。如桂林市,据统计该地市市合并十年分别已换五位书记市长,平均任期不到两年。另外,前后任官员执政意图缺乏连续性的现象普遍存在。二是考核政府的主要手段体现在GDP上。这种考核方式与构建服务型政府是背道而驰的,它从本质上将服务型政府改为了经营性政府,驱使政府官员为了晋升盲目扩大GDP,大搞形象工程,与民争利,与企业争利。近年,虽然部分省份主动降低了年底GDP增幅目标,但其核心依旧是经济指标。2010年,国务院虽然印发了《关于全国主体功能区规划的通知》(国发〔2010〕46号),旨在推进形成人口、经济和资源环境相协调的国土空间开发格局,转变经济发展方式。但与之相配套的干部考核机制却没有建立起来,实施效果势必有限。如此,也就必然导致官员的短期行为。

前文已经讲到,城镇化项目具有周期长的特点,且干部的任期与项目的实施周期不匹配。在这样的环境下,作为实施主体的企业,为了降低潜在的风险,则难免产生投机行为,资本逐利,经营趋利,追求短平快,也就无可厚非。更何况,当前法律对于政府的约束力偏弱,政府的违约成本低,处于弱势的企业,必然会

寻求自保。

(三)城镇化项目市场化运作的配套政策没有形成,企业运作风险大。

当前存在于从土地收储到出让完成这一过程的有关政策,还不能满足城镇化项目市场化运作的需要。特别是国土资源部联合财政部、中国人民银行、银监会出台的《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发〔2012〕162号),对参与土地储备的主体资格、业务、资金等方面作了严格规定,提高了企业以市场化参与城镇化的门槛。

同时,城镇化项目市场化运作的主体,由传统的政府变成了企业。作为项目开发主体,项目实施过程中涉及征地拆迁安置的各项费用均由企业承担,城镇化项目的投入只能靠土地出让的收入来平衡。虽然企业与政府之间有合同条款保障,但由于国土、财政等部门在体制上存在条线管理等原因,造成了合同对政府相关业务部门的约束力薄弱。另外,虽然个别地方政府出台了一些地方性的法规或办法,明确了部分土地出让收入计提后可返还的原则和比例,但目前国家层面尚无配套的法律法规或办法,对此类项目的土地出让后收入的刚性计提办法和原则进行规范。按照传统的土地出让收入计提办法,被计提的土地出让收入(以江苏南京为例,目前以各种名目计提的土地出让金比例达到总出让收入的63.5%),便转为了城镇运营企业的开发成本,投入和产出出现了严重不对等,企业投资风险增加。再加上土地从收储到供地的周期比较长,不确定性因素多,更是加剧了投资风险。

(四)城镇化项目融资方式有限,金融机构产品创新不足。由于当前对城镇化的认识不够系统和全面,一些政府部门甚至将城镇化等同于房地产开发,导致金融机构无法为城镇化项目提供全方位的服務。城镇化项目前期资金需求量大,且高投入零产出。其产品是功能清晰、定位完整的土地。然而,当前城镇化建设以及城镇化项目运营主体(企业)缺乏明确的行业分类(没有类似与“城镇化”或“城镇运营”行业的分类),城镇运营企业在进行工商注册时,要么归类为投资行业,要么归类为房地产开发或建筑施工行业,导致城镇化项目在推进过程中,不可避免的受到来自房地产市场调控和金融市场监管的约束。城镇运营企业在为城镇化项目寻求金融支持时,金

融机构遇到的难题是如何突破与房地产开发有关的条条框框来支持城镇化项目;企业遇到的难题则是无法提供金融机构要求的“四证”(国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证),抵押物(项目区内的土地)缺失。

(五)基层干部投身城镇化事业的热情不足。中国作为一个农业大国,“三农问题”关系到国家素质、经济发展,关系到社会稳定、国家富强。“三农问题”是很多城镇化项目必然要面对的问题。城镇化必须妥善考虑、引导和解决“三农问题”。

当前,由于干部考核机制和对农工作有难度等原因,很多乡镇、村的基层干部对三农工作缺乏积极性,在城市化进程中采取“一刀切”的做法,失地农民的出路问题没有得到有效解决,造成了许多社会问题频发,社会矛盾有所激化,严重影响了社会稳定和安定。

只有改革当前的干部考核机制,妥善解决“三农问题”,使农民成为城镇化进程的参与者,才能为城镇化进程营造和谐安定的社会环境。

二、解决问题的对策

(一)统一价值观,是有效推进城镇化的前提。

推进城镇化,首要的是属地政府班子和企业形成统一价值观,通过考察、培训等方式,使参与城镇化的各方认识什么是城镇化,如何用市场化推进城镇化,共同研究需要达到的发展目标,以及双方合作所需要具备的条件,如配套政策的支持、组织管理机构、双方责权利的划分等。如此,城镇化建设必然能够实现“政府得发展、百姓得实惠、企业得效益”三方共赢的良好愿景。

(二)建立健全相关配套法规和政政策,创新金融产品,是顺利实施城镇化的保障。既然城镇化不同于房地产开发,则建立健全相关配套法规和政政策程序就十分必要,如城镇化项目立项和土地指标获取、土地出让收入分配政策、金融服务规范等。

1、城镇化项目,并不是以建筑物或构筑物形式存在的房地产项目,土地作为城镇化项目的终端产品,不能作为城镇化项目立项的依据(传统房地产项目立项要求有《国有土地使用权证》或《建设项目选址意见书》)。同样,在审批城镇化项目建设用地指标时,不能以具体房地产项目作为土地指标批复依据。目前黑龙江省部分地市在接受城镇化项目土

地指标申请时,要求必须有具体的房地产开发项目作为要件之一。因此,与建设项目有关的部门,如发改委、建设和规划部门、国土部门等,有必要抓紧研究出台与城镇化建设相适应的管理程序,保障城镇化项目顺利推进。

2、前文已经讲到,当前的土地出让收入分配政策,不利于城镇化项目市场化运作。为适应市场化运作需要,土地出让收入分配应本着“谁投资谁收益、合作共赢”的原则,建立分配机制,保障实施主体(特别是企业)的积极性。

3、要使金融机构能够为城镇化项目提供全方位服务,则首先需要在行业类别上重新定位城镇化,使其区别于房地产,以便金融机构能够不受现行房地产调控政策的约束,为城镇化项目提供服务。其次,针对城镇化项目的金融产品创新,也是金融部门需要研究的课题,如项目贷款形式、抵押物标的设定等。

(三)构建服务型政府,是推动城镇化进程的有力支撑。

我国地域广阔,地区经济发展的条件差异大,发展方向不尽相同。如何实现城镇化的个性化,使区域发展既符合当地实际,又符合“全国主体功能区规划”确定的功能定位,并从考核机制上建立有针对性的考核目标,从根本上消除政府短期行为的动机,使各级政府真正由经营型政府转变为服务型政府,是党中央国务院需要认真研究解决的课题。

(四)城镇化进程,呼唤社会企业家。

由于历史、体制和发展阶段等多种原因,单纯由政府主导或企业运作的城镇化只注重商业运营,忽视农民利益,引发诸多社会问题。首先,城市门槛高,农民难以市民化,不利于城镇化进程;其次,农村耕地被大量占用,失地农民出路问题得不到有效解决;再次,征地拆迁引发的社会矛盾来不断激化,严重影响社会稳定与安定。只注重商业运营的城镇建设已步履维艰,社会运营是城镇化长期可持续发展的保障,城镇化呼唤兼顾商业运营和社会运营的社会企业家。

作为社会企业家的城镇运营商绝不是基础设施建设与房地产开发的简单相加。首先,她尊重农民的尊严和在城镇化过程中的话语权;其次,她不仅授人以鱼,满足农民基本生活需求,帮助农民改善居住环境、提供社会保障,还授之以渔,帮助农民规划出路,通过产业导入实现就业和收入相挂钩、实现农民收入多元化、盘活土地资源量和农村刚性需求。