

山坳坳的华丽变身

——记『新农村典范』前石塘村

创意能让石板唱歌。

江喜科

清澈的水塘波光粼粼，摇头摆尾的肥鸭在水边游荡。不远处的村庄，偶有鸡鸣狗叫声。白墙黑瓦的马头墙在屋后竹林的映衬下，安详而宁静。

在村里，最常听见外人与村人的对话就是：“你家房子卖吗？”“不卖！100万也不卖！”

五年前，这样的对话是不可能发生的。而且，谁也不想我们原来破败的村子会变成现在这幅模样。南京江宁横溪前石塘村，我的家乡，位于苏皖交界处。几年前的它，默默无闻，是一个偏僻的所在。尽管在南京市郊区，可是周围省市的发展好像都和它无关。用我爷爷的话说：谁家的姑娘，就算打断了腿养在家里，也不给嫁到那山坳坳里去！

在前石塘村引入市场机制以后，一切都一样了。

在那年，前石塘村进行了城乡一体化和新农村改造。在市场化企业科赛的眼里，新农村建设不是单一让农民集中上楼，牺牲农民利益，而是要以现代产业为依托，让农村、农民收益多元化、农村市民化，享受市民的同等待遇，共享改革开放成果。修建下水道，通污渠，清淤泥，房屋美化粉刷，栽绿植，泥路上铺上石砖——渐渐地，前石塘村洗掉了面上生沙，慢慢变成现在的清秀模样。

也许有的地方，盖房赶农民上楼的做法不受农民欢迎。但前石塘村的做法，我可以肯定告诉你，不是。这里的城乡一体化和新农村建设不仅仅是单一的让农民集中上楼，也没有牺牲农民利益。这里保留了青山绿水、田野风光、还原乡村气息，使农民不用离开开了半辈子的地方，也可以享受到城市的繁华和便捷。改造后的居民建筑风格鲜明，犹如山水画卷，也是附近城里人的乡村旅游首选之地。

每到周末，村外的停车场上，空车位难寻。村人纷纷开起了农家小菜馆、农家小旅馆，一年的收入是在以前想也不敢想的数字。由于生活水平的提高，在外打工的人也陆续返乡。经济的发展，使这里的百姓在思想、文化素质等方面面都开始和城市接轨。村里人不光是物质生活发生了改变，精神文化生活也得到了提高，农家院里的欢声笑语也开始多了起来。如今这里的山坳坳变成了香饽饽，连城里的人也想着往里住。

自从科赛来到这，以市场化建设的理念，城镇化推进新农村建设，充分利用三农政策改变农民思想和观念，打破了单一政府大包大揽的做法，真正带领这里的老百姓走发家致富的道路。城镇化、城乡一体化、新农村建设，是历史赋予这代人的使命。我相信，在健康的轨道上推进城镇化，在不断探索之下，城镇化带给我们的益处必然是无穷的。（江路）

首都后花园如何打造？

科赛派专家团队赴南宫深入考察

本报讯（黎萍）5月4日，《中国发展观察》杂志社在北京举行百期纪念暨刘奇“三农观察”专题座谈会。原国务院副总理回良玉专门为会议发来贺电。中央财经领导小组办公室副主任唐仁健、中国人民银行副行长刘士余、国家林业局局长赵树丛、国务院发展研究中心副主任韩俊等相关部门领导和专家近30人出席了会议。会议由《中国发展观察》杂志社副社长、总编辑卫建民主持。作为唯一受邀的民营企业，科赛集团董事长江喜科、副总裁王剑波也出席了此次会议。

以中国三农问题专家、中国农经学会副会长刘奇为主执笔的“三农观察”专栏讨论成为当天会议的重点。刘奇的许多关于三农方面的文章，受到国家领导人和专家的关注。

“中国的城镇化就是改变农民的生活方式、生产方式、思维方式和行为方式。”江喜科认为，三农是未来社会经济的成长极。按照科赛市场化运作城镇化的经验，在产业导入、功能布局上进行升华，加上对社会资本的合理运用，三农会在拉动社会经济增长上扮演重要角色。同时，他强调，自己是将城镇化作为一项终身事业在做。十八大以后城镇化有关的政策陆续推出，他希望能三农做一点事。

《中国发展观察》杂志由国务院发展研究中心主办，是一份有较高学术和研究水平，在中国高层和政府、学界有相当影响力的杂志。

明明白天，却不见阳光；明明是夜晚，却有星星点灯；明明是美梦，却这样真切；明明是昨天，却已经忘却；明明是未来，却如此渺茫……

曾多少次的时针划过午夜，灯光在夜色中像催眠的眼，我却一夜未眠。望着窗外的一轮明月发呆，任晚风吹散我的长发，没有心情细数天上的星星，只在默默地等待中盼望着黎明。

等待，默默地等待，却不知道自己在等待什么，是天上的一朵白云，是树上的一只小鸟，是远方的朋友，是旧日的恩师，还是我的未来……一切的一切在等待中徘徊，一切的一切在等待中降临，一切的一切又在等待中离我而去……

好想放弃等待，然而十二年的寒窗，难道结果只是放弃。看着如此迷茫与困惑的自己，我不知所措，惶恐肆无忌惮的侵蚀着我，我却一直在等待与

逃避，看看昔日的伙伴，再看看此时的自己，不禁悲从心中起。

我再也无法忍受自己漫无目的的徘徊。思考了很多，也明白了很多。迷茫与困惑谁都会经历，恐惧与逃避谁都会曾经有过，但不能把迷茫与困惑当作可以自我放弃、甘于平庸的借口，更不能成为自怨自艾、祭奠失意的苦酒。生命需要自己去承担，命运更需要自己去把握。

微风吹过，天空泛起淡淡青白。我好似突然清醒，看着远方泛白的天空，我为自己许了个小小的愿望，我知道是时候行动起来为自己的梦想拼搏了。

为了全新的自己，我将继续等待，等待着明天新一轮朝阳从东方升起。（程婉君）

匆匆忙忙，追追赶赶，亦步亦趋，这是多数时候人们的生活写照。有时候，是不是可以停下来，听听内心的声音。在还没有开始来得及遗忘目标的时候，努力争取，握住命运之手。

遗忘

有一对兄弟，家住在80层楼。有一天他们外出旅行回家，发现大楼停电了！虽然背着大包的行李，但看来没有别的选择。哥哥对弟弟说，我们爬楼梯上去！爬到20楼的时候开始累了，哥哥说“包太重了，不如我们把包放在这里，等来电后坐电梯来拿。”行李放在了20楼，轻松多了，继续向上爬。

他们说说有笑地往上爬，到了40楼，两人实在太累了。两人开始互相埋怨，不应该往上爬楼梯。他们边吵边爬，到了60楼，他们累得连吵架的力气也没有了。终于80楼到了！兴奋地来到家门口，兄弟俩才发现他们的钥匙留在了20楼的包里了……

20岁之前，我们活在家人、老师的期望之下，背负很多压力、包袱，自己也不够成熟、能力不足，步履不稳。20岁之后，离开了众人的压力，卸下包袱，开始全力以赴追求自己的梦想，就这样愉快地度过了20年。可是到了40岁，发现青春已逝，不免产生许多遗憾和追悔，开始遗憾这个、惋惜那个、抱怨那个……就这样在抱怨中度过过了20年。到了60岁，发现人生已所剩不多，于是告诉自己不要抱怨了，就珍惜剩下的日子吧！于是默默地走完了自己的余年。到了生命的尽头，才想起自己好像有什么事情没有完成……原来，我们还有最深的梦想，留在了20岁的青春岁月，没有来得及完成。

争取

去拜会一位事业上颇有成就的朋友，闲聊中谈起命运。我问：命运究竟是怎么回事？既然命中注定，那奋斗又有什么用？

他没有直接回答，但笑着抓起我的左手，给我讲了一些生命线、爱情线、事业线等诸如此类的话之后，他对我说：把手伸好，照我的样子做一个动作。他的动作就是：举起左手，慢慢地且越来越紧地握起拳头。末了，他问：握紧了没有？我有些迷惑，答道：握紧啦。他又问：那些命运线在哪里？我机械地回答：在我的手心里呀。他再追问：请问，命运在哪里？我如当头棒喝。

他很平静地继续道：不管别人怎么跟你说，不管“算命先生们”如何给你算，记住，命运在自己手里，而不是在别人的嘴里！这就是命运。当然，你再看看你自己的拳头，你还会发现你的生命线有一部分还留在外面，没有被握住，它又能给我们什么启示？命运绝大部分掌握在自己手里，但还有一部分掌握在“上天”手里。古往今来，凡成大业者，“奋斗”的意义就在于用其一生努力去争取。

况，尤其对旅游文化资源作了深入的考察。在第二天的专家座谈会上，沈小鹰专家表示，新型城镇化建设的三阶段：前期准备、区域开发、招商建设都非常重要，但很多政府忽视了第一阶段即前期准备工作，急功近利，匆促上马，结果往往导致项目的不可持续或低水平重复建设，造成巨大的损失。准备环节的主要内容是先进价值观统一（包括做好干部的培训）、项目策划定位、政策拟定与落实、规划编制与修编、融资方案设计等。这些工作做好了，后续工作就成功了一半，也将获得事半功倍的成效。他举例说，苏州新加坡工业园区项目，苏宿工业园项目等准备工作都持续了一年多，才有今天的成绩。和文龙教授也对南京市农业发展前景，南宫项目中的农业产业布局和有机关农业的发展作了畅想和说明。江晓华执行总裁对这次专家团队的考察作了（下转第四版）

科赛这次赴南宫专家团队由集团执行总裁江晓华带队，有原苏州工业园区副主任、中国开发区建设方面专家沈小鹰，南京农业大学教授、中国有机农业专家和文龙等共十位专家和专业人员随行。南宫市委书记赵增华、市长安建波接待了专家团队一行。

专家团队考察了南宫市区及周边地区经济社会发展、历史文化、三次产业现状等有关情况，尤其对旅游文化资源作了深入的考察。在第二天的专家座谈会上，沈小鹰专家表示，新型城镇化建设的三阶段：前期准备、区域开发、招商建设都非常重要，但很多政府忽视了第一阶段即前期准备工作，急功近利，匆促上马，结果往往导致项目的不可持续或低水平重复建设，造成巨大的损失。准备环节的主要内容是先进价值观统一（包括做好干部的培训）、项目策划定位、政策拟定与落实、规划编制与修编、融资方案设计等。这些工作做好了，后续工作就成功了一半，也将获得事半功倍的成效。他举例说，苏州新加坡工业园区项目，苏宿工业园项目等准备工作都持续了一年多，才有今天的成绩。和文龙教授也对南京市农业发展前景，南宫项目中的农业产业布局和有机关农业的发展作了畅想和说明。江晓华执行总裁对这次专家团队的考察作了（下转第四版）

▲科赛考察团一行在南宫市达占文副书记、安伟副市长陪同下在南宫湖项目实地调研。（摄影/沈旭）

本报讯（何松厅）4月17日上午，高邮首个科赛睦邻坊项目在天山镇举行了隆重奠基仪式。高邮市委常委、宣传部长张秋红，天山镇党委书记王永海、镇长陈烨等市、镇、村相关领导及其他企业负责人共同出席了此次奠基仪式。科赛集团公司董事长江喜科、副总裁王剑波、总裁助理谷海涛、睦邻公司总经理夏国华及科赛集团部分员工干部参加了此次活动。天山镇镇长陈烨主持奠基仪式。

市委常委、宣传部长张秋红，天山镇党委书记王永海及科赛集团总裁助理谷海涛、科赛睦邻坊有限公司总经理夏国华分别致辞。

张秋红在致辞中表示，今天集中开工的科赛城镇综合体项目，项目设计理念体现了大手笔，让人耳目一新，并且有机整合了商业、居住、城镇服务业等多种功能，引领了现代集镇发展的方向，必将成为全市的新亮点。重大项目建设离不开政府和投资者的坦诚合作，希望天山镇党委、政府进一步优化项目服务，促进项目早日竣工投产。同时，集中骨干力量，高标准建设、高效率推进、高质量完成开工项目，确保早竣工、早投产、早见效。

天山科赛睦邻坊项目总投资预计为1个多亿，一期建筑面积两万多平方米，建筑局部为五层。项目以城镇综合体、社区服务为主题，涵盖当地的公共服务业，商务、文化、体育、卫生、教育、餐饮、娱乐休闲，购物等十二项必备功能，为天山镇及周边地区居民提供全方位的服务，在家门口就享受城里的品质生活和便利。

高邮首个城镇化公共配套服务中心奠基

科赛睦邻坊在天山落户

本报讯（黎萍）5月7日，山东省潍坊市寒亭区常委副区长庞胜明考察集团公司总部，与科赛集团副总裁王剑波讨论城镇化话题，就寒亭区的农业产业化发展和其他产业的差别化发展交流。

在交谈中，王剑波副总裁指出，当前的城镇化已经进入最好的发展阶段。城镇化是针对一个区域的整体功能布局、产业水平和基础设施等方面进行提升，是一个长期的、系统化建设过程。科赛多个项目的成功，也证明了以市场化推进城镇化模式的正

确性。科赛重视理念和价值观的对接，一个项目地政府理念的先进与否，很大程度上决定着项目成败。

庞胜明区长表示，拜访科赛是慕名而来。科赛专业的城镇化理论和成功的项目经验，很契合寒亭区的发展需求。寒亭区的城镇化发展还在不断提升中，已形成以化工、机械、食品加工等为支撑的产业体系。农业产业化也在不断升级，已形成颇具特色的食品加工、食品服务。他邀请科赛前往当地考察，希望与科赛达成合作。

江喜科受邀到苏州农村干部学院讲课

本报讯（刘思恩）4月23日上午，江喜科董事长受邀到苏州农村干部学院为中共合肥市委党校2013年春季城镇化建设专题培训班学员进行了新型城镇化方面的授课。

江喜科认为，中国一定要发展城镇化，农民一定要过渡到市民。过渡期间，必须要正确处理新型城镇化与政治体制、农业现代化、工业化、信息化、策划规划和市场化之间的关系。从科赛成功打造的新农村项目、城镇化项目和城乡一体化项目中，江喜科总结，新型城镇化必须先策划后规划，既要善于利用土地、矿产等硬资源，又要善于操作政策、三农等软资源。在提问互动环节，学员问题主要集中在如何区别城镇化与城市化，以及如何解决“招商引资，两败俱伤”等问题，江喜科指出，新型城镇化就是要从以往重物不重人的城市化过渡到重物也重人的以人为本的城镇化，而政府在招商过程中，不应把企业当做取款机，要着重考察企业的策划定位能力、经营管理能力和融资能力。

最后他还向学员免费赠送了他和集团总裁江赛的新作《市场运营——中国城镇化的必然选择》，引来学员哄抢。

▲江喜科董事长在为来自合肥市委党校的学员授课。（摄影/刘思恩）

▲科赛睦邻坊项目奠基仪式。（摄影/沈旭）

▲科赛睦邻坊项目奠基仪式。（摄影/沈旭）

▲科赛睦邻坊项目奠基仪式。（摄影/沈旭）

江喜科应邀参加扬州国际经贸旅游节 会后接受《扬州晚报》记者采访

本报讯（何松厅 黎萍）4月16日，扬州举行2013中国扬州“烟花三月”国际经贸旅游节。江喜科董事长应邀参加扬州国际经贸旅游节，并与扬州市签订了高邮市天山神居山文化旅游综合开发项目合作协议。

自2002年以来，扬州市已连续11年举办“烟花三月”节。该节日已成为扬州招商引资、对外交流合作的重要平台，展示和见证扬州发展新成就的重要盛会，提升城市品质、城市知名度和影响力的重要载体。今年“烟花三月”节，于4月18日至5月18日举办。

在会议结束后，江喜科董事长接受了《扬州晚报》记者的采访。“产业是梁，项目是柱，项目是为了支撑产业而产生的。神居山项目只是下一步开发旅游产业的启动点，而不仅仅是一个项目。”对于神居山文化旅游综合开发项目，江喜科先对其定位作出解释。而且，扬州的旅游产业厚度很好，该项目也是扬州“大旅游”概念的一个扩

抓住后发优势打开发展新局面 洋河新城党政代表团来访盛赞科赛新理念

本报讯（黎萍）4月25日，宿迁市洋河新城党工委副书记、管委会主任刘金山带领相关领导一行六人考察科赛集团，并就洋河新城城镇化发展战略及方法等问题与科赛集团高层领导进行会谈，邀请科赛前往考察，为当地发展出谋划策。

江喜科董事长表示，现在很多城市的发展很不科学，一味以工业化为主，结果导致城市发展“摊大饼”，造成一系列的城市病和社会问题。而宿迁的城镇化还很年轻，拥有不可忽视的后发优势。宿迁有很好的现代化发展框架，结合苏南地区仍在进行的产业转移和江苏省政府对宿迁的各项优惠政策，宿迁还有很大的发展空间。因此，有利的后发优势，结合合理的城镇化发展步骤，洋河新城在宿迁的发展进程中必将扮演重要角色。他建议，洋河新城在产业规划上需要区别化发展，着重于文化休闲旅游。

宿迁市洋河新城党工委副书记刘金山认为，科赛创民营企业经营城镇化事业的先河，他对科赛运

苏州农村干部学院薛臻副院长来访

本报讯（黎萍）4月19日，苏州农村干部学院薛臻副院长一行三人到访集团公司，科赛集团总裁江赛就城镇化理论研究和城镇运营理论的传播推广方面进行了讨论。

江赛总裁向薛臻副院长介绍了集团公司最新的理论成果。在当前的形势下，城镇化的重要性已经不言而喻，现在主要的疑惑在于对城镇化路径和方法的选择上。科赛的市场化推进城镇化理论有成功

作模式及运作理念非常赞同。洋河新城区的发展，在具体的产业布局、城镇化战略上希望得到科赛的帮助。洋河新城城区是宿迁市三区共建的发展重点，也是“一年打基础，两年见成效，三年大变样”的主阵地。他邀请科赛集团在适当的时候去洋河新城考察，希望科赛能为洋河新城的发展提出宝贵意见。

实践为支撑，在运作过程中，对政府、企业、群众三方担任怎样的角色有着明确的表述，规定了各自的定位和职能。这些都为中国的新型城镇化提供了一条可供选择的实践之路。

薛臻副院长表示科赛的城镇运营理论让他收获很大，他希望，借助苏州农村干部学院的平台，将科赛融入了实践经验的的市场化运营理论推出，让更多的人得到了解，为城镇化提供新思路。

本报讯（黎萍）4月19日，牡丹江市阳明区区长赵会平率阳明区人大常委会主任王立江、副区长王涛及相关领导

会，在会中，江喜科董事长指出，产业投入不是简单投资或者基础设施建设，要根据当地具体情况进行综合分析，根据项目推进情况逐步展开。阳明新城作为大区域开发项目，在产业规划上着重强调了产业投入，但同时该区域产业规划也必须符合经济性、对口性、合法性和便利性。科赛拥有强大的产业投资联盟和融资平台，在下一步的具体工作对接中，双方需要对项目推进过程进行进一步梳理。

会上，集团公司高级顾问沈小鹰就阳明新城规划的后续工作思路发表了自己的看法。当前各地关于城镇化的优惠政策陆续出台，阳明新城作为一个大型整体性区域开发项目，更要把握好政策机遇。

阳明区区长赵会平认为，阳明新城作为牡丹江乃至东北亚的城乡一体化典范，在拉动区域经济发展上的重要性不言而喻。结合国家对于城镇化的优惠政策，如何将项目逐步推进落实是双方需要探讨的重点。

本报讯（黄凌锋）中国信达资产管理股份有限公司广西分公司唐杰、杨荣君经理一行于4月24日到桂林科赛考察项目，洽谈融资及合作事宜。

在桂林科赛座谈期间，科赛公司领导热情接待了信达公司代表的来访，随后项目负责人分别介绍了桂林科赛公司

中国信达广西区代表 考察桂林科赛

雁山动漫项目的基本情况，向客人展现了雁山区的发展趋势和动漫园项目的美好前景，双方就项目投资运作交换了意见。

其间唐杰提议建立起由科赛集团主导、信达参与的“2+1”公司合作模式，拓展融资渠道，把城镇运营事业做大做强。桂林公司领导表示，在互惠双赢的基础上认真考虑信达公司的提议，尽快实现双方合作。

浙江中科商学院执行 院长潘强龙来访谈合作

本报讯（黎萍）4月23日，浙江省中科商学院执行院长潘强龙到访科赛集团，与科赛集团总裁江赛、副总裁王剑波举行了会谈，希望在城镇运营理论培训方面与科赛集团达成合作。

在会谈上，江赛总裁指出，当前各级政府对城镇化的政策越来越完备，包括将城镇化指标逐步量化、纳入政绩考核体系，各地也纷纷出台城镇化规划。作为以城镇化为主体的民营企业，科赛的理论和运营实践经验受到更多的重视。科赛与苏州大学联合举办的第一期城镇运营研修班受到来自地方政府学员的欢迎，反响良好。

潘强龙院长对科赛的运营理念给他很大触动。尤其是在策划与产业导入方面，对比于科赛已经成功建成的项目，不仅解决了就业问题，也解决了“人”的城镇化问题。“科赛模式”如果能够得到推广，将为当前的城镇化发展贡献很大力量，希望能与科赛合作共办城镇运营培训。他提出，希望与科赛成立“新型城镇运营中心”共同研讨城镇化理论。

（上接第一版）总结性发言。

赵增华书记、安建波市长对各位专家风尘仆仆来到南宮考察表示感谢，对专家的意见和建设表示赞同。表示将全力支持科赛在南宮的项目建设，创造各种条件加快南宮的新型城镇化进程。

各子公司新闻

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4楼
邮编：427100
联系电话/传真：（0744）6233888
E-mail：kesaizmy@yahoo.net

2013年5月15日

党的十八大强调把城镇化作为拉动内需和带动经济增长的引擎，使得城镇化问题再次成为社会关注的热点。城镇化是一个时代的到来，将引起一场深刻的社会变革，对中国社会的现在和未来以及人民的生活质量都将产生巨大的影响。

利海科赛先行，在中国新型城镇化道路上已有多年的探索，历经“南京前石塘村新农村建设、利海郑州雁鸣湖国家生态文明示范区、利海惠州福田农业生态旅游新城镇、利海芜湖文化生态园”等成功项目，积累了丰富的实践经验。本文将就利海科赛新型城镇化运营模式和实践进行分享和交流。

一、民营企业视角的中国城镇化

（一）中国城镇化的发展机遇

诺贝尔经济学奖得主、美国经济学家斯蒂格利茨曾说过：“中国的城市化与美国的高科技发展将是影响21世纪人类社会发展的两件大事。”

中国改革开放30余年，经济飞速发展，并依然保持强劲势头，城镇化进程加快。城镇人口占总人口比重从改革开放初期的不到20%，提高到2012年的53%，未来每年将继续增加大约一个百分点。但是，中国实际城镇化率离官方数据还差的很远（2012年户籍城镇化率仅35%），中国的城镇化过程并非一帆风顺，无论是在数量维度还是质量维度上，中国城镇化都还有巨大发展空间。

（二）中国城镇化现状与问题

改革开放30年，中国从计划经济转向社会主义市场经济，农村人口向城镇大规模转移，城镇化呈现快速发展的势头，城乡建设发展机制发生了深刻变化。GDP导向的资源集聚型大中型城市建设模式，是在过去经济落后、城镇化水平较低背景下中国城镇化发展的必然选择，推动了过去十年中国城镇化的快速发展。但快速城镇化也使城镇发展面临种种问题，主要包括：城市无序扩张、过度膨胀，大城市病严重；土地城镇化远快于人口城镇化，社会矛盾重重；忽视区域定位与规划，导致千城一面，缺乏独特的竞争力；城镇化与产业化未能有效融合，缺乏可持续发展动力；“三农”问题严峻，农村城镇化道路迷茫。

（三）中国城镇化发展的五大制约

总体来看，中国城镇化发展主要面临着五大制约要素。一是产业发展制约。城镇化不是房地产，是基于人口集聚的综合性发展。基础薄弱、资源匮乏，产业发展进程制约城镇化发展。

二是规划理念制约。城镇化发展战略是大战略，是涉及人口、产业、文化教育、生态环境等多方面的系统工程。落后的规划理念是城镇化发展的重要制约因素。

三是政策滞后制约。土地管理制度、户籍政策、金融政策等相对滞后于城镇化的发展，已经严重影响了城镇化的发展进程。

四是基础配套制约。中小城镇及广大农村在交通、教育、医疗、文化、商业等方面的基础配套不足，制约城镇化发展。

五是发展机制制约。从企业角度来看，最为重要的是：缺失市场机制，不能充分整合利用社会智力、资本及产业资源，制约着城镇化发展效率与质量。

赢得机遇 开启未来 ——民企创新，助力中国城镇化事业

■谢海榆

其次，产业发展可有效破解新型城镇化三大难题。

具体来看，产业发展可以有效破解城镇化三大难题：首先，产业集聚发展，流入人口及当地农民就业机会更多、更稳定。就业本地化，实现更有质量的人口集聚。第二，核心产业带动相关产业发展，有稳定消费能力的人的聚集和城镇环境的改善，为第三产业繁荣提供了需求保障，解决了综合

问题的问题。第三，产业发展使地方财政得到改善，使城镇化建设具备了自我造血功能，而城镇化建设也将持续促进产业发展，从而形成城镇化与产业化互动发展的可持续发展格局。

（五）中国新型城镇化的必由路径

1、上下结合，政企合力。这是中国城镇化发展的必由路径。正如改革开放促进中国大发展的历程一样，新型城镇化的大发展，不仅需要自上而下的国家战略层面的引领，在户籍制度改革、土地制度改革、财税体制改革等方面的改革动力，还需要广大民企等社会力量自下而上的市场化创新推动，包括理念创新、机制创新、模式创新、定位规划创新、产业发展创新、运营模式创新等。

2、以人为本，坚持三大和谐基本原则。如何发展新型城镇化？利海科赛认为：必须以人为本，坚守三大和谐发展原则，保障政府、本地居民（农民）及企业的多方共赢。在人与环境方面，应以绿色理念、绿色技术及绿色产业构建绿色生态环境。在人与社会方面，应以完善基础配套、改善环境、产业发展实现单纯经济效益到区域综合价值的提升。不是简单的市民化，而是造福百姓，富裕农民。在人与土地方面，应合理利用土地，集约化发展，整合运营，提升土地价值。

二、利海科赛新型城镇化创新模式

（一）以增值服务为核心的领先模式

在新型城镇化事业中，利海科赛定位为中国绿色城市运营商，以高度的社会责任感创新推出新型城镇化运营模式，以产业驱动为核心，通过产业、资本导入和整合运营，带动区域综合价值提升，为区域发展提供增值服务。

利海科赛新型城镇化运营模式就是以绿色理念为导向，以科学策划规划为先导，以产业为支撑，通过产业的整合带动“新农村建设、产业化与城镇化”的融合发展，建设产业驱动型立体复合新城镇，提升城

镇和区域运营的品质与效率，实现经济效益与社会效益优化，实现可持续发展。利海科赛在实践中不断总结形成的新型城镇化运营模式顺应社会发展方向，符合中央和国家方针政策。

（二）以产业为核心的发展模式

1、产业选择。有质量的城镇化，强调要把生态文明理念全面融入城镇化的全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。选择什么产业进行发展，如何在保护或治理改善生态环境中选择带动性产业，这是新型城镇化面对的最大难题。

利海科赛新型城镇化选择了现代农业、生态旅游、泛地产和文化创意产业作为核心支柱产业。现代农业吸引，生态旅游驱动，泛地产支撑，文化产业引领。四大产业，循序

渐进，协同发展，最大化区域价值。

2、产业导入。产业导入要“两手抓”，一只手紧抓区域当地政府的资源，充分发掘当地产业资源和政府资源，另一只手紧抓国内和国际产业资源，投入系统性亮点项目。

在具体执行上，利海科赛首先会结合区域资源，导入核心驱动产业，以驱动产业带动其他产业发展，打造完整产业生态圈；其次，通过自身产业公司运营，并引入强势产业企业，整合打造内外部相结合的产业运营体系，保障产业链持续健康发展。

三、利海新型城镇化战略体系

利海集团成立于1992年，是以绿色城镇运营为核心业务的资源整合型国际企业集团。主营业务包括绿色城市运营、农业科技、生态旅游、绿色地产、文化传媒、有色金属资源等6大板块。拥有总资产逾600亿元，员工10000多人。利海集团旗下上市企业有：香港成报传媒集团、利海资源国际控股有限公司。

作为利海科赛主体之一的利海集团走上新型城镇化之路不是偶然的，从企业文化基因、绿色创新理念、业务体系、企业举措等方面来看，有其必然性。

（一）利海新型城镇化战略的企业文化基因

企业的战略、企业的产品和经营行为，是企业文化的直接体现。利海的企业文化决定了利海的战略选择，是利海新型城镇化战略的理念基础。

利海非常注重企业文化与管理。多年来，秉承“利泽天下、海纳百川”的核心价值

观，以义利他的格局成就一份基业长青的事业。利海企业哲

学遵循上善若水，蕴含了善利万物、无限润泽的企业经营理念，体现了利海胸襟广阔的事业格局。利海强调感恩客户、尊重伙伴、善待员工的经营理念，善待在商业生态网络中的各个层面。

利海始终秉承社会企业的理念，通过企业的经营以及专设的利海绿色基金会回馈社会，造福于民。

正是在这样的企业价值观与企业文化背景下，21年来，利海持续创新，并先行进入了中国新型城镇化事业领域。

（二）利海新型城镇化的战略举措

利海集团在总体战略上，秉承绿色创新发展战略、蓝色差异化发展战略、及金色品质品牌战略，为利海科赛新型城镇化事业明确方向，提供支撑。

1、构建高端政商、产业交流平台。利海旗下成报传媒集团，地处香港，拥有73年历史，拥有强大的舆论影响、便利的地缘优势、丰富的政商资源。利海依托旗下成报传媒集团，以促进中国城镇化为主旨，构建了广阔的政商、产业交流平台。这也是在企业文化、战略规划与业务体系等基础上，利海得以开展城镇化事业的重要资源条件之一。

2、构建城镇化事业三大联盟。中国城镇化是大战略、大事业，任何一家企业都很难独自高质量地完成一个区域的城镇化发展。为此，利海科赛聚集全球资源，建立城镇化三大联盟，推动城镇化项目发展。

投资联盟整合一流金融机构，为利海城市运营提供资金保障。产业联盟汇聚产业链优秀企业，共同搭建城市运营产业运作平台。智库联盟打造中国生态文明最高智库，为利海绿色城镇化提供先进理念与全面专业指导。

3、为新型城镇化事业构筑技术支撑。新型城镇化的先进理念也需要技术支撑。利海在实践过程中，独创G4绿色体系、九大绿色技术系统，为城镇化发展中的绿色理念、环境保护、绿色低碳规划、绿色建筑等提供技术支持。

4、持续提升新型城镇化事业四项核心能力。总体来说，利海科赛新型城镇化模式的有效执行需要有四大核心能力支撑：定位规划能力、产业整合能力、资本整合能力、产业运营能力。利海的政商平台、三大联盟、业务体系架构、组织架构等都是围绕打造四项核心能力进行的。利海将持续强化四项核心能力优势，保障新型城镇化价值实现。（作者为利海中国控股有限公司董事长，成报传媒集团有限公司名誉主席）

学遵循上善若水，蕴含了善利万物、无限润泽的企业经营理念，体现了利海胸襟广阔的事业格局。利海强调感恩客户、尊重伙伴、善待员工的经营理念，善待在商业生态网络中的各个层面。

利海始终秉承社会企业的理念，通过企业的经营以及专设的利海绿色基金会回馈社会，造福于民。

正是在这样的企业价值观与企业文化背景下，21年来，利海持续创新，并先行进入了中国新型城镇化事业领域。

（二）利海新型城镇化的战略举措

利海集团在总体战略上，秉承绿色创新发展战略、蓝色差异化发展战略、及金色品质品牌战略，为利海科赛新型城镇化事业明确方向，提供支撑。

1、构建高端政商、产业交流平台。利海旗下成报传媒集团，地处香港，拥有73年历史，拥有强大的舆论影响、便利的地缘优势、丰富的政商资源。利海依托旗下成报传媒集团，以促进中国城镇化为主旨，构建了广阔的政商、产业交流平台。这也是在企业文化、战略规划与业务体系等基础上，利海得以开展城镇化事业的重要资源条件之一。

2、构建城镇化事业三大联盟。中国城镇化是大战略、大事业，任何一家企业都很难独自高质量地完成一个区域的城镇化发展。为此，利海科赛聚集全球资源，建立城镇化三大联盟，推动城镇化项目发展。

投资联盟整合一流金融机构，为利海城市运营提供资金保障。产业联盟汇聚产业链优秀企业，共同搭建城市运营产业运作平台。智库联盟打造中国生态文明最高智库，为利海绿色城镇化提供先进理念与全面专业指导。

3、为新型城镇化事业构筑技术支撑。新型城镇化的先进理念也需要技术支撑。利海在实践过程中，独创G4绿色体系、九大绿色技术系统，为城镇化发展中的绿色理念、环境保护、绿色低碳规划、绿色建筑等提供技术支持。

4、持续提升新型城镇化事业四项核心能力。总体来说，利海科赛新型城镇化模式的有效执行需要有四大核心能力支撑：定位规划能力、产业整合能力、资本整合能力、产业运营能力。利海的政商平台、三大联盟、业务体系架构、组织架构等都是围绕打造四项核心能力进行的。利海将持续强化四项核心能力优势，保障新型城镇化价值实现。（作者为利海中国控股有限公司董事长，成报传媒集团有限公司名誉主席）