●茶乡的城镇化●

让农民成为城镇化的主角

狭窄泥泞的田间地头，密集错落的麦秸草垛，几时走街串巷的吆喝声，和百姓家里猪羊出栏的声嘶力竭的鸣叫声，都随着时光的消逝一去不复返了。取而代之的是高耸的楼房，整齐的街道，和一个个大型的“血拼猛”。

这难道就是我的故乡皖宁的城镇化？

近年来，皖宁县领导意识到城镇化的重要性，狠抓推进城镇化建设的各项工作，有力地推进了皖宁县的新型城镇化进程，城镇化率已经达到47%。

虽然皖宁城市发展较快、但乡村和城市脱节的现象越来越严重。数字的城镇化代表不了人的城镇化。城市中，很多公共事业的资源，进城农民享受不到。农民自己也像一滴落在水中的油，融入不进城市。而在农村，基层组织不健全、基础设施不完善、文化生活不活跃的现象不同程度存在。农村建设缺乏特色，许多地方的建筑成千篇一律，或杂乱无章，占用耕地建房现象时有发生。

归根结底，还是城镇化的路径和方法不够明确。以前，城镇化中政府包打天下的色彩还很浓厚，资金的主要来源还是靠“土地财政”，市场化的意识还不够强，民间资本还没有真正参与到城镇化中。特别是农业生产方面，还没有真正把农民组织起来，实行组织化生产和社会化服务，像全国许多地方一样，对如何推进农业生产的合作化还没有找到更好的办法。

当然，在各城镇化示范点中也并非芝麻可除，如马家荡试点，就没有只停留在修路建房的层面上，当地政府开阔思路，因地制宜，让农民成为城镇化的主角，组织农民开展乡村旅游，增加了农民收入的同时，让乡村建设得更加美好。

好在早守有一批敢闯敢干的干部，只要按照市场化的理念来推进城镇化，相信在不久的将来，皖宁的城镇化必将进入一个新的境界，必将会达到一个新的高度。（祁金金）

人生如茶，空杯以对

唐末五代时期，群雄逐鹿，硝烟四起。闽王为了收服人心，析求江山永固，也为了祈佑惹杀无辜的恶业，开始笃信佛教。他曾创下刺度两万人的壮举，并先后拜请雪峰义存、鼓山神晏、武夷扣冰诸大禅师出任国师，为其开示佛法，指点迷津。

公元928年的一天，闽王在福州西湖开见扣冰古佛，叩请治国方略。

无论闽王如何好语讨巧，扣冰古佛一直保持沉默，只顾喝茶。

尽管闽王不爱喝茶，扣冰古佛仍然不时往闽王的杯子里添茶。

眼看着闽王杯子里的茶水溢出，扣冰古佛仍然不时往闽王的杯子里添茶。

闽王看见茶水流满桌面，一脸讶异，便问：“师父，杯子已经满了，为什么还要添茶呢？”

扣冰古佛依然沉默，继续为他添茶。

闽王似有所悟，便把杯子里的茶一口喝干。

扣冰古佛走进闽王的茶杯满上，问：“你会喝茶吗？”

闽王回答：“不会。”

扣冰古佛说：“那就先学喝茶吧。”

闽王纳闷地问：“喝茶还要学吗？”

扣冰古佛说：“你的心就像这个杯子一样，已经装得满满当当的了，不把茶喝掉，怎么能把新学的东西装进下别的东西呢？”

如是，闽王终于明白此中禅意，恍然大悟，从此开始研习茶道，并从喝茶中悟得治国之道。

可不是吗？只有空的杯子才可以装水，只有空的房子才可以住人，只有空谷才可以传声……每一个容器的利用价值在于它的空。

有道是：海纳百川，有容乃大；海阔凭鱼跃，天高任鸟飞。空是一种度量和胸怀，空是有的可能和前提，空是有的最初因缘，因此，佛经里常有“一空万有”“真空妙有”之说。可见空是人生的最高境界。

人生如茶，空杯以对，就有喝不完的好茶，就有装不完的欢喜和感动。面生命给就会因为这些数不清的欢喜和感动而充满芳香。而生活给给就会因为这些数不清的欢喜和感动变得血肉丰满，丰富多彩。不断放空自己，才会收获无限可能。

策和产业信息提高城镇化

中国新型城镇化政要

城镇化改革草案拟建3大世界级城市群

四月中旬发改委上报国务院的城镇化改革方案中明确未来城镇化发展的战略重点，内容包括改革土地管理制度、改革财税金融体制、完善人口管理制度等方面。

方案提出，全面提升东部三大城市群发展水平，以建设世界级城市群为目标，优化提高京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，发挥其对全国经济社会发展的重要引领和支撑作用，在更高层次参与国际合作和竞争。

华丰村品载书记实验：私营企业带动村庄城镇化

相比较于邻省的江苏华西村，在华丰村是有上市公司，也有统一的联排别墅，华丰村走出了一条由企业带动村庄发展的城镇化之路。

但不一样的是，华丰村的企业是私营企业，华丰村村委一班认为，这更像是企业反哺村庄而非走条件经济的路子。

换个角度来说，华丰村数十年的变迁，也可以看成是被村民们称为“朱老板”的朱张企带动起来的一场村庄革命。

城镇化呼吁政府转型

中国的城镇化在未来世界进程中毫无疑问的成为一件大事，如何有效推动更到关注。

在城镇化改革方案中提到存在两个方面的挑战，一是进程者如何转化为市民，二是政府如何提高公共服务水平。

改革是最好的方式。

方案呼吁各级政府如何从把城镇化仅仅当作发展地产，拉动内需工具的误区中走出，专注于提升公共服务质量，实现城镇居住者的市民化，为人民化的近期目标。

政府需要消除一系列制度性壁垒，更呼唤着政府的转型。

年中年底将出台新城镇化重头政策

由发改委牵头、多部委参与编制的《城镇化发展规划纲要（2012-2020）》将在今年6月底前完成，并报国务院发布实施。

除总体规划之外，今年12月底前，多部委还会出台城镇化配套政策。

这意味着，推进新型城镇化工作的时间表已经确定，相关工作将有序展开。

特别是有关城镇化的配套政策，将为各地推进新型城镇化提供指导，保证城镇化工作的顺利进行。

目前各方关注的全国城镇化会议仍处于准备阶段，具体召开时间待定。

周末亡：推进新型城镇化应增加市场和社会机制

由于历史原因，改革开放之前鼓励工业化、抑制城市化，之后政府主导政策转向了推进、鼓励、承认城镇化的发展，我国现在的城镇化还是高度行政化的城镇化，这和城镇化发展的其他方面存在矛盾。最终无法解决城镇化过程中人口的转移和资源的合理配置等问题。

科学时报

153期

苏州科赛城镇投资发展集团有限公司

Suzhou Kesai Investment Group Co., Ltd.

没事时要怕事，遇事时不怕事。

——许世科

内部资料

认准目标 持续创新 合作共赢 共同发展

科赛精神

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：苏州吴中区瑞泰南路112号苏州国际科技大厦3楼16层

邮编：215128

电话：(0512)87660066

传真：(0512)65250430

E-mail：suzhou.kesai@yahoo.com.cn

编委会主任：江赛

编委会副主任：王剑波

编委会成员：咎海涛 夏国华 陈家长 李冬宝 张丽源 何松厅

编辑：黎萍

江喜科现场解读“钱从哪里来、地从哪里出、人到哪里去、利益怎么分配”

黑龙江省委书记王宪魁调研科赛牡丹江阳明新城项目

▲图为董事长江喜科与黑龙江省委书记王宪魁参观交流

本报讯（石会 2012）6月9日，黑龙江省委书记王宪魁前往牡丹江市调研开展阳明新城。牡丹江市委书记张晶川、市长林莹海陪同王宪魁参观了阳明新城的总体工作给予充分肯定，对阳明新城的总体定位表示认可。在国际商贸城项目现场，王书记强调，又乌小商品有较高的诚信度和知名度，商贸带动作用强，要搞好服务化化环境，支持商贸城早日投工开业，带动第三产业和城代外资快速发展。希望阳明新城继续加快发展，并提出要加大土地的收储力度，提高发展的自主权，要在利用市场化手段推进城镇化建设方面大胆去闯、去尝试，趟出一条可行的路子。

调研期间，阳明区委书记姜英波向王书记详细汇报了阳明新城的发展情况。科赛集团董事长江喜科向王书记生动介绍了项目的运营情况，并对书记关心的城镇化过程中的难点问题进行了详细解说。

在本都水岸小区，王书记在了解了“阳明新城”采取的“政府主导、市场运作、产业支撑、宜居宜业”的建设模式后，重点询问了新城在城镇化建设过程中如何破解“钱从哪里来、地从哪里出、人到哪里去、利益怎么分配”四大问题。江喜科对王书记提出的问题从专业的角度一一作出深入细致的解答。最后江喜掌长表示：解决上述四大问题的关键是必须高度重视前期策划运营工作，增强区域开发的科学性、经济性和系统性，打造百年新城。

在阳明工业示范基地，王书记详细的了解了“阳明新城”的规划情况，以及产业园区建设和发展情况，对“阳明新城”在建设过程中采用科赛“产业融合”发展理念表现出浓厚的兴趣。

贵州省副省长王江平接见江赛总裁

本报讯（韩娟）集团总裁江赛应贵州省副省长王江平的邀请专程赴贵州考察。6月6日上午，王江平副省长在自己的办公室亲切会见了江赛总裁一行。

江赛总裁对王副省长百忙中抽出时间接见考察团表示感谢，并向王副省长简单汇报了黔南州的考察考察情况。王副省长介绍了近年贵州推进城镇化的总体情况，并着重对福泉、都匀二市及相关项目作深层次的介绍。双方就具体项目作了更进一步的交流。

王江平认为科赛集团对城镇化开展投资建设，实践经验丰富，了解认同科赛的城镇运营理论及运营模式需要一个过程，王省长谦虚的称他本人也是在实地考察了科赛项目三次以后，才真正理解什么是科赛城镇运营。并表示，黔南州各地如与科赛合作，需要政府和企业双方进行有效的沟通，理念必须高度的统一，达到共鸣，形成共识，最后才有可能共事。

短暂的交流中，王省长听闻当日在黔开展“黔桂共青团工作交流座谈会”，主动要求下榻酒店与广西区团委书记白松涛会面并亲切交谈，江赛总裁同行。

应王省长邀请，科赛集团一行在贵州省民营经济发展局恢副局长的陪同下，又在6月7日至6月8日考察了遵义市高楼镇及贵安新区项目。

本报讯（李翔） 5月24日，著名表演艺术家闫月明来访，江喜科董事长热情地接待了同老一行，双方进行了友好座谈。会谈中，江喜科向闫月明详细介绍了科赛运营理念和模式，闫月明对所到科赛运种理念，感受富有特色，他表示，如果科赛的模式在全国普及，对全国人民来说都是个大福音。江喜科对闫老的赞许高度表示感谢，他说，我国的改革开放已经到了深水区，走好城镇化这一步至关重要，城镇化应该是由产业化作为支撑而不是简单的贴标签，这是一项非常复杂的事业。

著名表演艺术家闫月明访问科赛

科赛理念受著名表演艺术家赞不绝口

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，中心还教上门，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建设的研究所在地。

研修费用：根据研修进入数、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：1lusis120128126.com

2、王瑜 联系电话：65880291 15850005389

传真：0512-65880291 邮箱：wy75239320126.com

▲首期新型城镇化研修班开班仪式。

▲特邀嘉宾上、下午都组织了由苏州大学研发的新型城镇化研修报告会活动。

▲学员参观科赛南京新农村项目后合影

加强三种能力推进高邮项目

高邮市委书记韩方再访科赛

本报讯（李翔） 2013年5月15日，高邮市市委书记韩方率相关领导一同到访科赛集团。科赛集团董事长江喜科、总裁江赛热情的接待了韩书记一行，双方就高邮项目的下一步工作如何推进举行了会谈。

会谈上，双方首先讨论并确定了湖西地区新型城镇化综合开发项目推进的任务书，随后集团副总裁王剑波就项目开发的主要策划思路作了详细报告。湖西地区的城乡发展一体化项目定位是以生态旅游新区的建设为主轴，以长三角及扬州不断增长的文化旅游需求为后盾，依托高邮市的区位优势、优越的生态环境以及丰富的资源，将高邮市湖西地区打造成集产业园区、商业商务、生活居住、养生休闲及文化旅游多重业态等于一体、产城互动的“产业重镇、旅游名镇以及生态新区”，是中国新型农民创新创业实验区。

江喜科董事长提出在项目推进中要特别注重三种能力，一是策划规划能力，二是项目开发能力，三是投融资能力。他特别要求项目组要设计好政策、融资和三农解决方案。

▲高邮市委书记韩方与江喜科董事长、江赛总裁探讨高邮项目下一步如何推进

南宫市委书记率队三访科赛

破解南宫城镇化三大难题

本报讯（周荣亮） 在5月25日，河北省南宫市委书记赵增华以及南宫市副市长安伟率国土、规划、住建、发改、西丁街道等部门单位相关领导第三次到访科赛，双方就南宫市城镇化项目如何推进与实施等问题召开座谈会。

在会上，集团董事长江喜科首先提出城镇化项目运作的三大难题：合法性、经济性与（政策）对口性，在国家城镇化规划细则尚未出台的情况下，城镇化项目在立项、融资、投资收益等方面存在着诸多未结解决的问题，南宫市城镇化项目如何解决这三大难题是此次会谈的主要目的。之后，科赛集团区域经济研究所向赵增华及南宫市一行领导做了项目前期策划工作的简要汇报，并得到了南宫市领导的一致认可。

在下午召开的项目落实专题会议上，科赛集团邀请中国开发区建设专家、苏州副市级干部沈少鹰为南宫项目出谋划策，双方经过深入的交流与讨论，最终明确了南宫市城镇化建设核心区南宫湖生态文化旅游度假区项目的合法性、经济性与（政策）对口性这三大难题的解决方案。

赵增华与安伟会后均表示此次应邀到访科赛收获巨大，南宫市政府将根据此次会谈成果，在项目策划的基础上，尽快安排各相关部门与科赛集团紧密对接，加快前期工作的推进与项目的落地。

科赛集团应邀参加黑龙江企业家恳谈会

江喜科特色城镇化理念引省委书记王宪魁浓厚兴趣

本报讯（刘思思） 5月30日，由黑龙江省委书记王宪魁和省委副书记、代省长陆昊率领的黑龙江省党政学习考察组在杭州组织召开黑浙两省企业家恳谈会，会议由黑龙江省副省长孙龙主持。科赛集团董事长江喜科、总裁江赛应邀参加会议。

会上，王宪魁、陆昊等领导与近40位浙江企业家叙旧情、话友谊、谈合作、聊发展。江喜科在会上围绕城镇化运营模式做主题发言，他介绍，科赛集团从事城镇化事业已有十余年，在江西、广西、江苏等地成功运作了多个城镇化、城乡一体化和新农村项目，目前正逐步实现由投资商到运营商的角色转变。用市场化推进城镇化的科赛模式已日趋成熟，科赛计划在三年内通过市场化运作将阳明新城项目打造成中俄经贸、阳明新城文化博览馆、黑龙江省水族等典范和牡丹江市商贸物流中心。王宪魁在听取江喜科的发言后，一方面对用市场化推进城镇化表现出浓厚兴趣，另一方面对阳明新城项目表示关切。

王宪魁代表省委、省政府表示将着力优化服务环境，以更加开放性的形象吸引、扶商；着力优化政策环境，保障政策落实到位、支持到位；着力优化法治环境，切实让投资者放心投资、安心创业、舒心生活。陆昊表示，龙江政府部门将在时尚产业、物流产业、旅游业和商业地产领域，与浙江企业开展产业链生成、科技成果转化等方面的引入式合作。

▲江喜科董事长与黑龙江省委书记王宪魁在黑龙江企业家恳谈会上亲切握手（摄影 刘思思）

阳明新城规划汇报会在杭召开

牡丹江市委书记张晶川检查指导项目规划工作

本报讯（刘思思） 5月29日，阳明新城规划汇报会在杭州举行。牡丹江市委书记张晶川、阳明区区委书记姜英波、阳明区副区长王涛、科赛集团董事长江喜科、总裁江赛、执行总裁江晓华、苏州国际原管委会副主任沈少鹰等出席会议。

经过几轮修改，阳明新城总体规划已逐步成型，苏州规划院规划师邵浩在会上详细汇报了阳明新城城市空间总体规划方案。沈少鹰指出，该总规是基于科赛对阳明区实施调研考察的研究成果，并认为阳明区必须解决三大问题，即建成区的扩容、寻找经济支撑点和改造铁岭旧镇，江喜科对苏州规划院的规划成果予以高度肯定，并强调运作大片区域开发必须具备策划规划能力、资源整合能力和融资能力。

张晶川指出，《阳明新城规划设计方案》突出了“中俄经贸规划、城乡统筹示范区、商贸物流中心、丹江水源新城”的特点，必将对全市“五个中心”建设起到积极的推动作用。姜英波表示，将认真贯彻落实市委、市政府关于建设牡丹江东部新城的战略部署，按照“主攻项目、决战新城、凸现特色、跨越赶超”的工作总要求，全力抓好阳明新城建设。

江喜科受邀拜访央视“对话”栏目组

本报讯（韩晶） 6月6日，江喜科董事长率队再赴高邮，就项目推进深入交流并交换意见，高邮市委书记韩方、市委副书记、市长方桂林等领导参加了座谈会。双方就进一步加快推进高邮湖西项目合作进行深入会谈。

江喜科对项目前期工作中存在一些问题表达了自己的看法，项目运作前必须要在充分调研基础上，做好项目定位、策划与规划衔接工作，科赛集团正在全力抓紧做好湖西项目策划，并希望高邮市尽快组成项目领导小组，建立有效的沟通机制，以便解决项目合作中遇到问题，加快项目推进速度。

韩方提出，必须加强双方之间的沟通，互通有无，达到无障碍交流。同时希望科赛集团在项目策划中，要以湖西地区现有规划为基础，策划与规划相结合，高标准、高质量、高要求，做好湖西项目产业与功能布局。方桂林强调，要在项目运作中需要解决好资金投入与产出等相关问题，并要具体化。通过这次交谈，双方明确进一步了各自的职责，增强了合作的紧密度。

高邮项目逐步深化

江喜科率队再赴高邮

江赛总裁应邀出席上海论坛

当选上海论坛第一批会员

本报讯（李翔） 5月25日，科赛集团总裁江赛应邀出席以“贸易开放、金融创新与转型发展”为主题的上海论坛，并就新型城镇化等相关问题与各界精英共享。

上海论坛是国内知名的年度综合性国际学术论坛之一，发起于2005年，迄今为止已成功举办了五届。本次论坛汇聚了来自各国政、商、学界的500余位杰出人士，共同为上海、中国、亚洲乃至世界各国的经济社会发展贡献智慧、建言献策，致力于促进亚洲与世界在多元中实现和谐发展的愿景，为亚洲与全球经济社会勾勒美好的发展蓝图。江赛总裁当选为第一批会员。

▲江赛总裁在上海论坛上致言(摄影 李翔)

江赛受邀赴洋河新城考察

本报讯（韩晶） 6月5日，江喜科董事长应宿迁市洋河新城管委副书记、管委会主任刘金山之邀率团到当地考察。

5日，考察团在洋河新城领导刘金山、祁全、袁长青等陪同下，先后走访了包装文化创意展览馆、地下酒窖及酒厂酿酒车间等地，详细了解了洋河新城成立以来的发展变化及未来发展规划。

6日，江喜科在座谈会上高度评价洋河新城建设的“白地”的前瞻性。他提到中国城镇化是一个时代的到来，中国城镇化的目的是生活方式和生产方式的改变。

对洋河新城规阶段遇到的一些困惑，如洋河新城旅游业发展、新城发展目标如何定位，刘金山与江喜科进行了探讨。他希望双方能找到项目合作的契合点，共同推动洋河新城区域经济社会发展。

苏州科赛能书坊投资有限公司

地址：苏州吴中区吴苑南路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号路东科技大厦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路狮山路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县城科赛商务大楼四楼

邮编：427100

联系电话/传真：(0744)6233888

E-mail：kesaizny@yeah.net

新型城镇化及其融资与沟通的应用

■江赛

十八大后，从中央到地方集中鞭放的城镇化政策信号表明，城镇化已成为党和各级政府关注的重中之重和新一届政府的重要政策着力点，并将成为中国未来十年乃至更长时间内的核心国家战略。十八大提出了“新四化”——“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路”，因此努力发展新型城镇化并协调好城镇化与其他三化的关系是十分重要的。

金融危机来临之前，我们经历了经济上的黄金十年，外贸增长迅猛发展，年增速达到了30以上，08年金融危机之后，政府为了提振经济出台了四万亿刺激计划，然而这一计划为我们后来的经济发展带来了不少问题，政府这只经营的手被放大。最近，惠誉将中国主权信用评级下调到A+。主要是认为地方政府债务存在很大风险，并且地方会出中央财政买单。中国财政透明度不高，地方政府债务存在隐瞒可能性。

现在我国城乡二元化结构依然明显，再极分化严重，城市的进入门槛很高。城镇化要做到农业产化，农民社区集中，工业园区集中，如果不把农民安排好，会出现极为现象。城镇化对于拉动内需也有很大作用。目前，农民的收入难以提升，农产品在市场上没有比较优势。

一般认为城镇化与工利的建筑设计、城市规划关系较大，但是新型城镇化并不只是修路美地，更重要的是金融的支持以及与政府等多元主体间的沟通。

一、我国城镇化现状

总体来说，我国的城镇化进程可分为三个阶段。第一个阶段是从新中国成立到改革开放前的缓慢起步阶段（1949-1978年），第二个阶段是改革开放以来到20世纪末的加速发展阶段（1978-2000年），第三个阶段是21世纪以来的快速发展阶段（2001-2009年），改革开放以来出现的城镇化也可细分为三个阶段。

第一阶段是七十年代末和八十年代初，以农村经济体制改革为主要动力推动城镇化。主要建城对象为上山下乡的知识青年，高考的全面恢复和高校的迅速发展也使得一大批农村学生进入城市。同时，城乡集资市场和第二次招工潮发展，也使得大批农民进入城市和小城镇。

第二阶段是八十年代中期到九十年代初，这个阶段的特征是乡镇企业崛起和国有企业的股份制改革，大批农民进入企业成为工人或农民工，沿海地区出现了大量新兴的小城镇。

第三阶段以邓小平南巡为标志，其特征是大力发展小城镇和普遍建立工业园区。

长期以来，我国的地方政府集权现象严重，在社会运转中处于核心地位，但是存在政策盲区，真正的城镇化要依靠市场的力量。80年代长三角城市以邻为壑，周边地区形成竞争趋势。曾经南京和上海争夺长三角地区的市场，而2000年左右南京放弃了苏州、昆山，转而辐射号称山，这是市场力量决定的。现在在市场力量的驱动下，长三角发展趋向合理化协同发展。

目前我国的城镇化发展已取得一定的成绩，城镇在地域发展中的龙头作用明显。城镇规模结构日趋合理；城镇空间布局日趋合理。2012年我国的城镇化率已达到52.6%，但是户籍城镇化率只有35%。

目前我国城镇化进程中仍存在着一些不足。

首先，建筑没文化、功能没规划、定位没策划、个性不完备，这是由于政府在建设前缺乏整体规划。政府要做前瞻，新城区的建设远超人口需要，土地储备城建发运超人口城镇化速度。城镇化中，重点项目建设大，对环境压力很大。

其次，城乡二元结构日趋明显，城乡间公共服务和收入差别明显，基础设施建设也差距很大，形成“城市繁荣四,农村凋敝”的现象。农民工无法留在城里，出现候鸟式现象。

最后，政府运行机制中也存在很多问题。行政管理是硬计划经济年代的管理方式，如土地指标计划供应，脱离了市场需求。户籍、土地、就业、社会保障制度还有待完善。此外还存在政府与市场、中央与地方的关系失衡问题，造成农业比重大的地方、国有比重大的地方等。地方政府通过向银行贷款搞建设，出政绩，等到政府换届，由下一任政府承担负债，只能继续借款做政绩，负债只会越来越增加，地方政府负债存在隐患。

二、城镇化要解决的问题

城镇化主要要解决两个问题——农民离开土地；农民进入城镇，但同时也带来两个问题——留下的农业与农村建设用地怎么办；农民的居住、就业、保障怎么解决。有的村子要将农民拆向集中，让农民住上楼房，但农民没有改变产业技能，还要种地，耕地用其无法安置，给农民的生产生活带来很大麻烦。因此光改变农民的居住不行，生产、生活方式应该同步改变，要帮助农民改变产业技能，同时让农民看到利益所在，激发他们的主动自发性。我们在农村号召建设文明村有村规，但是农民只看到负担、麻烦，没有动力保持。但是如果我们在农村开展“农家乐”产业，农民看得到实在的利益，便会自发维持漂亮的村容村貌，以吸引更多游客。

城镇化涉及到三大主体——政府、企业、民众。三方有各自的利益诉求：政府要政绩、得民心；农民要收益；得发展；企业要效益，得名声。政府要做出政绩，产业发展要响应中央政策，会忽略市场的影响。而农民要眼前实实在在的利益。企业则要收益，会有急功近利的心理。因此三方往往会产生矛盾，其中主要博弈在政府和企业之间。

三、城镇运营真——用市场化推动新型城镇化

城镇化离不开产业，城镇化就像一棵大树，西产业就是树根，没有产业良性的发展提供营养水分，城镇化终将枯萎。工业园区集中，如果不把工业，其可实现的支撑产业有很多，主要有房地产、工业、旅游业、农业。产业的发展离不开企业，但是将社会资任强加在企业身上要求企业承就是不合理也是不持久的，符合市场经济规律做事才是长久之道。因此，我们在规划和运营商在政府与市场间协调，真正发挥政府和市场两只手的作用，用市场机制使筹城乡发展，引导社会资源和民间资本进入新型城镇化领域，真正解决新型城镇化中钱从哪里来，地从哪里出，人到哪里去，利益如何分配等焦点问题。

1998年，苏州科赛集团率先提出了“城镇运营”的口号，并逐渐探索出“政府主导、市场推动、民营促进”的城镇开发全新模式，形成了“科赛模式”。科赛在政府与投资者之间发挥着“承上启下”的作用：在充分强会政府宏观意图的基础上，深度介入城镇定位、城镇发展战略；然后融合下游资源，为二级开发商提供包括信息指导、统一规划、统一品牌、统一营销等服务。

产业培育很重要，但是产业的培育周期长风险大，解决方法是要用好政策资源。另外，要发挥好政策导向作用，可以缩短产业集群时间。要做好产业分工，优惠政策应该跟着产业走而不是企业。省期只有政绩，而不能形成持久发展的产业，产业应该跟着区域走，合力来竞争。

城区规划设计，应该先有想法，再从工程技术的角度实现，最重要的是经济性。不同区域定位不同对地域功能需求就不同，如旅游产业开发对酒店、旅馆需求很大。功能的组合布局才是规划设计单位做的。

四、城镇化进程中的融资

城镇化进程中的融资可以借鉴企业不同生命周期中的融资方式。城镇化项目的融资主要可分为3个阶段：前期策划所需资金是百万级别，主要用于获取各方面支持，可以由资本金或股权融资解决；第二个阶段主要用于获得土地指标，主要花费为两费一税，以下为级别，可以由私募、基金、信托解决；第三个阶段是后期的建设，可以从股票市场、债券市场融资。

在城镇化进程中的投融资仍存在着很多问题。

一是投融资运转平台存在风险。融资平台存在的隐患主要表现在：首先，快速增长的融资规模，容易造成巨量隐性的政府债务。其次融资主体的设立和运作不规范，平台公司的治理结构不尽合理。第三融资平台缺乏外在的监督机制。目前如何承地方政府融资负债这成为一个急需解决的问题。我们可以通过发行市政债，用市场规则来约束地方政府负债。

二是财权管理体制不畅。首先，城镇化发展应将化融资渠道不畅，财政投入和银行贷款比在不合理。其次，财政部市政信券和股票融资所占比重过低。其次，财力与事权的不相匹配，有限的收入难以满足城镇化在基础设施建设和公共服务提供等方面的资金需要。第三，城乡分割的财权政策，拉大了城乡经济社会发展的差距。最后，城镇化项目融资只有限，金融机构产品创新不足。当前城镇化建设以及城镇化项目运营主体（企业）缺乏明确的行业优势。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。企业高利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、改革方向

（一）确立多元化投资主体

政府在搞好规划、加强监督的同时，主要应为全社会的投资活动创造一个良好的投资环境。鼓励和引导有实力的民间资本积极参与市政公用企事业单位的改组、改制；具备条件的市政公用事业项目可以采取市场化的经营方式，向民间资本转让产权或经营权。

要尽快建立起财政引导的融资方式，探索实现民营资本和外资参与城镇化建设的有效途径。对于存在明显部件的投资领域，应当由政府来承担融资主体责任，保证公共领域能够获得足够的资金投入；对于外部件不强、有望获取稳定持续且收入现金流足以覆盖融资偿付要求的投资领域，应更多地采用企业市场融资主体，通过企业化运作降低交易成本，强化资金效益约束机制。

（二）建设城镇化投融资平台

首先，针对当前地方政府投融资平台数量过多、定位过宽和资金分散的现状，国家应该制定统一的标准，将能资平台严格限定在建设基础设施等领域。其次，应该着手对地方政府投融资平台进行规范化，通过化和市场化改革。最后，要建立健全地方政府投融资资信征信度，同时，要加强对地方政府隐性债务的外部监督。

（三）完善财税政策体系

一方面，在城镇化建设中，应正确处理各级政府之间财权、财权和财力关系。另一方面，应对城镇化耐财政体制的挑战，必须运用动态的系统性思维，因要看到当前财政体制形式，抵押物标的设定等。

六、城镇化进程中的多元沟通

城镇化涉及到三大主体——政府、企业、民众。与政府层级间的沟通，与农民、企业的沟通都是城镇化项目进程中的难点。如果只重视项目商业运营，忽视社会运营，会导致项目实施产生风险。社会运营的关键在于政府和农民的沟通。

跟农民们打交道要注意尊重他们的思维方式，善于通过乡镇干部跟农民沟通。跟企业打交道要注重根据市场规律做事，与政府打交道要做到引导与疏导并重。总之，要运用好五种语言——政务语言、法务语言、商务语言、企融语言、群众语言。（作者为科赛集团总裁）