

城市运营



从速度转向优化 从以物为本转向以人为本 中原地产“城市运营”时代已来

城市运营的终极目标是
有利于城市可持续发展,让城市更加美好

在当前如火如荼的城市化建设高潮中,中国的城市化发展进入到一个由规模扩张到品质提升的新时期。

有关专家认为,要在城市化的过程中取得未来发展的优势,地方政府必须立足实际,从长远发展来运营城市,而不是简单的“造城”。政府作为“最大的城市运营商”,在营利的同时,应将“有利于城市可持续发展,让城市变得更加美好,居民生活更加幸福”作为终极目标。

晚报记者 梁冰

活动回顾

近日,在以“城市运营与民生保障”为主题的中共中央党校“城市运营”课题组河南(开封)调研座谈会上,相关领导及学者对在城市运营项目在“资源整合、产城互动、城市运营”这一城镇化发展新思路、新模式的经济效益、社会效益和政治效益等方面进行了深度调研和探讨。会议认为,城市运营的实践将有效地解决城镇化中的民生与发展的矛盾,为探索以人为本、政、企、民三赢的城市运营新模式,从而建设可持续发展、资源节约型、环境友好型城市,提供了更多的经验和示范效应。



背景

“中国城市化进程明显加快,其实是在1978年改革开放以后。”有关专家研究认为,城市的发展客观上需要提供优良的公共环境,经济发展要与整个社会文明进步同步;不同城市在区域经中扮演不同的角色,有竞争有合作,城市要可持续发展就必须找到适合自己发展的道路,选择主体产业,让生产消费和科技文化产业协调发展,构建和谐社会,提升城市的核心竞争力。于是,城市运营应运而生。

虽然有人将2002年以后视为中国城市运营的成熟阶段,然而也有人认为,这一时期包括当下,只能算作城市运营的中级阶段,还未到成熟时期。

“十二五”规划期间,中国的城市人口比例将超过50%,这是一

个历史性变化,中国的城市化发展也将进入一个由规模扩张到品质提升的整体转型的新时期。在这样的背景下,迫切需要解决诸如城市的战略定位、城市规划、城市公共产品短缺、运行效率低下、环境污染、民生等一系列问题。

同时,“十二五”规划还首次提出要预防和治理“城市病”。显然,中国城镇化的重点已经从速度转向优化。此外,十七届五中全会把提高城镇化质量和城市管理水平作为重点,它跟以人为本发展、改善民生紧密地结合在一起。

“这是一个从量变到质变的转折点,有很多经验要总结,有很多教训要汲取。”专家表示。

城市运营新理念、新做法才刚刚开始

“城市运营,说白了就是更好地经营城市,通过政府对城市的规划、建设、管理,让城市发展变得更加有序而且营利。”河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社表示。

“过去,说到城市管理,更多带有政府的色彩。而现在提到城市运营,显然跟经营的关系更加密切,并带有营利色彩。”河南财经政法大学研究院常务副院长李晓峰认为,作为此间产生的城市运营商,需要在社会责任和追逐利益方面找到一个平衡点,为城市贡献多一点,企业利益淡化一点。

同时,中央党校报社社长、经济学家肖勤福教授认为,城市运营的根本出发点就是以物为本转向以人为本,以宜产为导向转向以宜产和宜居相结合为导向,以重数量为特征转向以重质量,特别是重生活品位为特征这样一个新的城市化进程。

早在2003年,就有专家学者对城市运营作出了相关注解,认为城市运营是在明确的城市发展战略指导下,积极、有序地推进城市的扩张,打造城市的综合竞争力和核心竞争力,以可持续发展的眼光确立城市的先导产业,强化支柱产业,并在此基础上进行城市形象的塑造和推广,最终达到使城市不断增值的目的。

城市运营具有跨学科、跨领域、跨层次的鲜明特点。城市运营是开放的复杂的巨大系统,是一个从定性到定量的综合集成工作,前期包括:城市战略定位研究、城市发展战略、策略设计、城市产业要素的梳理与整合、城市规划与建筑设计、城市包装与推广。

“多年以来,伴随着中国的工业化、现代化、城市化进程,有关决策者、建设者往往对城市的建设、规划、管理投入过多关注,却很少有人从城市运营的角度来思考和解决问题。”肖勤福表示,城市运营是近年来带有独创意味的一个新概念,是怎样以政府为主导,以企业利用市场机制为基础,发掘、配置和利用各种城市资源服务于民生,把产业发展和城市的建设与发展有机统一起来,而这样一个城市运营的新理念、新进程和新做法才刚刚开始。

“所以,城市运营这个课题还不能说完全破题,因为还有很多问题有待进一步解决。比如在城市运营过程中,政府到底起什么作用?在实践当中政府究竟怎样跟企业互动?把行政机制跟市场机制有机地结合起来?从企业来说,城市运营商在城市运营当中到底扮演什么角色、担负什么责任?”肖勤福坦言。

现状

强化政府公共服务职能,兼顾城市宜居

“实际上,政府是‘最大的城市运营商’,通过对土地拆分、建设,使城市布局更加合理化、规范化,旧貌变新颜。”刘社说道。

“同时,城市运营也蕴含着资本运营,通过运营土地、项目,规划、设计楼盘,进而提升土地价值以及居民的生活品质。”刘社表示,城市是一个巨大的空间体,由一个个细胞组成,这些被拆分的土地变成一个个项目,按照城市规划的总步调有序进行。

“然而,目前存在一个问题,就是一提到城市运营,就在更多地强调利益,削减了政府的公共服务职能。”刘社认为,真正的城市运营应该进行长远的科学规划,让社会资源分配更加公平、公正,兼顾城市宜居,将“有利于城市可持续发展,让城市变得更加美好,居民生活更加幸福”作为终极目标。

“而开发商要有社会责任感,严格遵守并执行城市规划,多建造精品,少产生一些城市垃圾。”刘社表示。

在知名经济学家赵海均看来,经营好城市对于地方政府来说,不仅是一件非常重要的事情,而且是一项技术含量很高的事情。

他认为,要经营和运行好城市必须认识到:城市化不是简单的“造城”运动。城市化过程不是楼建得越多、越高越好,广场修得越大越好,道路修得越宽越好。城市化必须要有特色,找准自己的合适定位以及切实可行的战略性规划。在统一规划的基础上,与当下的融资、建设以及未来的经营相互配套,相互协调,实现可持续发展。

“现在不少地方往往从‘造城’开始,由于城市各个发展主体普遍缺少启动资金,主要的方式仍是开门招商。开发商需要的是眼前的利益,而政府需要的是长远发展,在眼下利益和长远发展相矛盾的情况下,政府于是就打乱了发展与未来经济相互配套的经营模式,以眼前利益为主。这样做的后果之一就是给地方政府留下很多后遗症,这也是造成眼下城市经营困境的主要根源。”赵海均说道。

“因此,地方政府要在城市化的过程中取得未来发展的优势,必须立足实际,从长远发展来运营城市,而不是简单的‘造城’。”赵海均表示。

发展