

# 落实科学发展观将徐泾镇建设成为上海近郊的商务重镇

陈毕民

党的十六届三中全会提出了坚持以人为本，树立全面、协调和可持续发展的科学发展观，全面贯彻党的十六届三中全会精神，坚持科学的发展观，统筹城乡发展、区域发展、经济社会发展、人与自然和谐发展、国内发展和对外开放是国民经济平稳健康发展的根本保证。在上海市青浦区委、区政府的直接领导和关心下，通过区政府有关部门的指导帮助，按照青浦区的统一规划和部署，徐泾镇根据自身的特殊区位优势和产业发展的历史积累，打算大力发展楼宇经济，努力发展成为上海城郊结合地区的商务重镇。

## 一、徐泾镇新一轮发展面临的形势与任务

1、上海建设世界城市的新趋势和城市化发展的新规律表明，在外环线外侧十公里以内将形成数个二十万人口规模左右的具有城市商务功能的辅城，特殊的区位优势 and 相当的经济实力使徐泾镇有可能率先脱颖而出，发展成为以楼宇经济为主导的现代化城镇。

上海中心城区以率先实现现代化作为目标，城市服务功能正在进一步提升和完善，国际化、市场化、信息化和法制化的步伐空前加快。由于市中心土地资源有限性及其经济价值的迅速提升，市中心相当的一部分城市功能将逐渐向其周边城镇甚至远郊转移，地处远郊新城和中心城区之间的外环线外侧十公里以内的中小城镇面临着一个稍纵即逝的重大发展机遇：根据本地的条件和优势，接纳和发展相适宜的城市功能和相关的现代服务业。

2、高档的房地产集群，雄厚的工业基础，便捷的交通要道，良好的生态环境，高效的政府服务，将使相关的制造业企业总部和商务商贸企业云集徐泾镇，以谋求发展的新空间。

经过十多年的开发，徐泾镇已经集聚了 50 个现代化中高档的房地产楼盘；十多平方公里的工业开发区也布满了现代制造业企业。上海城市功能提升和完善的新路径、新布局，将对相关城镇的城市化和现代化路径产生重大的影响。从农业建镇到工业兴镇，再到二十一世纪的服务业强镇，这是上海近郊城镇发展的普遍规律。徐泾镇自身发展的历史轨迹也证明了发展楼宇经济的必要性，从上世纪八十年代以前产业发展的一二三序列到九十年代的二三一序列，再到二十一世纪三二一序列的历史轨迹证明了徐泾镇是发展楼宇经济的一个较为特殊的典型例子。

3、青浦区新一轮大发展迫切要求最靠近中心城区的徐泾镇尽快从一个郊区型工业重镇转变为具有城市型服务功能的商贸商务重镇，为青浦区提供新的经济发展的动力、结构优化的支撑和城市建设的样板，由此显现了徐泾镇建设楼宇经济的紧迫性和创新性。

根据《青浦区加快城市化进程三年行动纲要》，以青浦新城、朱家角镇和徐泾镇为重点的新型城镇体系框架正在快速构筑之中。徐泾镇作为青浦区的经济重镇，其 GDP 规模和二产发展规模均领先于区政府所在地的青浦镇和作为市旅游重地的朱家角镇。徐泾镇能否在青浦区的经济与社会发展中，提升功能，创新优势，壮大总量，引领青浦城市化发展新潮流，对青浦区的未来休戚相关，至关重要。当前，青浦区的现代制造业和出口加工业正在加速发展，相对而言，青浦区的商贸商务、会展展览和中介咨询等现代服务业的发展是较为落后的。在不久的将来，第三产业的发展将进一步成为青浦区经济与社会发展的瓶颈。徐泾镇如果能在第三产业和城市化发展方面取得重大进展和突破，那么对青浦区的发展将会作出自身应有的贡献。

## 二、徐泾镇发展楼宇经济的战略目标和理念

依托现代化城镇建设和城市化进程的加速推进，以研发、展示、结算、设计、信息、中介、教育、培训等现代服务业发展为重点，通过休闲与商务、生态与商务、居住与商务的有机结合，在一种新的商务生态环境中，造就一种新的工作方式和生活方式，以吸引全国和全球的相关企业和商务人员云集徐泾积极构筑产业高度融合和集群化发展的楼宇经济新高地，为上海打造具有鲜明时代特征、中国文化特色和崭新上海特点的世界城市做出新贡献，这就是徐泾镇发展楼宇经济的具有前瞻性的战略目标。

为了构建这样一个具有城市商务功能的现代化城镇，需要形成新的发展理念。徐泾镇的商务商贸功能与市中心最大的区别在于，良好的生态环境、广阔的地理空间、高尚的居住条件、便捷的交通设施和高效的政府服务，为相关的商务商贸企业和制造业企业总部提供优越的工作、居住和休闲环境，使他们能够适当地降低商务成本、迅速地提高商务效率和有效地拓展商务空间。

根据以上这样一种战略构想，结合徐泾镇的实际区位优势、交通条件和产业基础，可以初步确定适宜在徐泾镇发展的商务活动至少有五大类：

- 1、总部商务：某些制造业企业可以把总部设在徐泾镇，尤其是那些在徐泾镇或周边地区已经建有制造业车间和工厂的有一定规模的公司，最适宜把企业总部搬到徐泾镇。
- 2、会展商务：与中心城区相比较，相对便宜的地价和优良的生态环境，非常适宜建造现代化大规模的集销售、展示、娱乐和休闲等为一体的会展中心，会展经济将会在徐泾镇的第三产业发展中占据越来越大的比重。
- 3、企业运营商务：对于那些暂时还不能把公司总部搬迁到上海，但是已经在上海或长三角地区大规模拓展业务的大公司来说，很适宜把公司的地区总部或运营总部，如财务中心、研发中心、销售中心或物流中心搬迁到徐泾镇。
- 4、企业培训商务：人力资源的培训和开发，在现代制造业的发展中日趋重要，这将会构成周边地区工业企业对徐泾镇商务功能需求的一个必要的组成部分。徐泾镇的企业培训商务功能如果能与国家会计学院的功能有所联系和合作，将会更快更有成效地成长起来。
- 5、国际商贸商务：随着多种商务功能的发展，有些商贸企业将会在徐泾镇开拓业务，国际商贸商务功能的发展是一种必然的趋势，同时商贸企业在徐泾镇的集聚也是其应该提供的商务服务的必要组成部分。

## 三、徐泾镇发展楼宇经济的战略路径与战略举措

为确保徐泾镇楼宇经济的成功建设，必须充分挖掘和发挥徐泾地区的区位优势、交通优势、工业基础、房产基础、知名度较高和城镇基础较好等经济和社会资源。精心设计和制定相应的战略路径和举措是前提也是关键。其中的基本要求是保证徐泾镇的楼宇经济能够快速、稳健和高效地发展，而做好既具有前瞻性，又具备可操作性的实施规划是关键的的关键。

### 1、立足三位一体，构建三赢格局

在徐泾镇的大发展中，一定要十分注重建立政府、企业和居民的三赢格局，使三股力量凝成一体，推动徐泾镇楼宇经济的高速度高质量发展。其中尤其要取得居民和农民的积极理解、支持和参与。在发展楼宇经济的过程中，只有首先考虑居民的得益和企业的盈利，政府才会成为最后也是最大的赢家。所以，总体规划一旦成熟，广泛的宣传和深入的动员一定是必不可少的。

## 2、实行三区联动，规划三方空间

徐泾镇建设楼宇经济的主战场在集镇区，但是居住区和工业区也必须联动发展，相互呼应，实行三区联动。在规划设计上，集镇区必须便于为工业区和居住区服务，使他们成为一个整体；工业区和居住区在环境、设施和功能定位上也必须有较大的提升，以保持与集镇区现代化的设计相协调和吻合，由此才可能产生联动效应和整体效应，使徐泾镇率先成为一座现代化的辅城。

在集镇区的形态规划设计中，对徐泾镇的地下、地面和空中的规划和布局既要科学合理，又要具有现代化的超前眼光，使得徐泾镇的空间和土地的经济和社会价值尽可能地得到全面综合的利用和发掘。尤其应该把集镇区规划设计成为一个巨大的多种功能的城镇建筑综合体，使徐泾镇的交通枢纽功能、商贸商务功能、博览会展功能、生态绿地功能和文化休闲功能等都能够相互协调平衡、相互激发，使各个单体建筑更加能动地发挥其职能和功效，从而产生更大的经济效益和社会效益，使环境产生巨大的聚合能力，成为社会生活的积极媒介。

## 3、开拓三类服务，吸引三资共建

楼宇经济在一定意义上就是服务经济，开拓和发展三大类服务是徐泾镇发展楼宇经济的主要举措。一是政府服务，镇政府各职能部门提供的行政性服务；二是社会服务，由各种非盈利性机构、事业单位和社会中介组织提供的社会性服务；三是民间服务，由各种企业通过市场化的机制和途径提供的多种以盈利为目的的服务。应当制定多种鼓励性政策，大力发展和开拓徐泾镇的三类服务。

资金是徐泾镇发展的重要因素和条件，大力吸引外资、民资和国资来共同开发徐泾极其重要，以国资为基础、民资为主体、外资为引导，动员一切力量加快楼宇经济的发展。在基础设施的投融资体制和机制的创新方面，徐泾镇政府一定要取得多方面的高度支持，例如对于集镇区建设中的经营性和准经营性基础设施项目，可以允许民间资本的完全或部分的加入，采取金融衍生工具进行资本补偿。同时镇政府也要积极与信托公司等金融中介机构紧密合作，设计出好的融资计划，风险控制方案和收益共享方案，以通过贷款信托和股权融资的方式，为徐泾镇的基础设施建设筹集更多的社会分散资金。

作者系上海青浦区徐泾镇党委书记

责任编辑：立木