

<<智慧>>

图书基本信息

书名：<<智慧>>

13位ISBN编号：9787811300819

10位ISBN编号：7811300818

出版时间：1970-1

出版时间：江苏大学出版社

作者：祝瑞洪 编

页数：321

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## 前言

1999年，镇江市区城市道路建设投入仅仅2284万元。

1999年底，镇江南门外大街拓宽改造工程竣工典礼，给镇江人留下的不是喜悦，而是忧患。即将步入新世纪的镇江，城市现代化建设如何顺时应变，再做争雄之势？

1999年，镇江市委市政府作出重大决策，决定对镇江市城市建设投资公司实施改革。

同年10月，镇江市人民政府下发[镇政发]227号《关于镇江市城市投资公司的改革实施意见》，明确规定了镇江市城市建设投资公司的职能：负责多渠道筹集融通城市资金，实行统借统还；负责城市建设投资公司融资项目的资金调度和工程管理、效益评估、收费管理等；受市政府委托管理授权范围内的国有资产；根据城市总体规划，负责城市建设用地的前期开发事项，实施城市基础设施建设，参与城市建设用地的招挂拍。

由此，镇江市城市建设投融资体制改革和20世纪镇江城市化进程同步——10年时间，我们走过了从小到大、从弱到强的发展历程。

我们从20万元开办费起家，发展成为拥有350亿元资产、9家子公司的城投集团，我们投资共124亿元，建设了100多项城建工程。

珍珠项链长江路串起“三山一渡”，“城市客厅”大市口广场成为城市的新景观，南门高架桥凌空穿越京沪铁路连接引资大道，镇江的城市现代化步伐越来越大，越来越快。

今天，南徐新城是我们快乐的重担；“如意江南”是我们步入市场的主旋律。

## 内容概要

1999年，镇江市委市政府作出重大决策，决定对镇江市城市建设投资公司实施改革。同年10月，镇江市人民政府下发[镇政发]227号《关于镇江市城市投资公司的改革实施意见》，明确规定了镇江市城市建设投资公司的职能：负责多渠道筹集融通城市资金，实行统借统还；负责城市建设投资公司融资项目的资金调度和工程管理、效益评估、收费管理等；受市政府委托管理授权范围内的国有资产；根据城市总体规划，负责城市建设用地的前期开发事项，实施城市基础设施建设，参与城市建设用地的招挂拍。

## 书籍目录

投融资篇解读和实践“少花钱，多办事”六字真言——学习张卫国书记党代会报告的一点体会  
城市化进程跨越发展阶段的现代化运作策略给我一个支点——论城市资产运营管理理性探索与改造的融合——梦溪路整治新体会  
发展直接融资对策初探乘发展之势，寻破茧之力，成泰来之观——2007年镇江城投公司土地运作总体态势分析  
创新手段，稳健运行，提升综合融资能力——2007年镇江城投公司资金运行总体态势分析  
“集团化、板块式、股份制”，新城投新跨越的3个关键词——2009年镇江城投公司综合运营前瞻性分析  
朝着见快、见优、见美、见省的目标迈进——2009年镇江城投公司土地运作及征地拆迁态势分析  
投身“民生地产”，做强核心产业，打造一流企业品牌——2009年镇江城投公司安居房建设发展战略分析  
乘势而上，顺势而为，加速崛起——2009年镇江城投公司发展战略分析坚持科学发展，焕新历史名城——对镇江城区棚户区改造的几点思考  
旧城改造中的房源安置和货币补偿的平衡关系分析  
征地过程中存在的主要问题及其对策  
农民安置房建设过程中的人性化考虑  
城市基础设施建设投融资主体及投融资创新  
基于AHP的国有企业投资经营风险决策分析  
浅谈拆迁主体对拆迁补偿的会计处理  
城建基础设施资产化和会计核算初探  
名城保护篇  
加快打造镇江“历史文化发展轴”，推动西津渡历史文化街区可持续保护更新  
西津渡历史文化街区保护更新工程的探索与创新  
京口救生会与镇江义渡局基于历史街区风貌建筑保护修缮技术与项目管理过程中的WBSCIS系统在历史街区规划保护管理中的研究与应用  
综合篇  
房地严升发项目的风险管理  
心系群众，潜心帮扶——镇江城投公司党总支努力构建社会主义和谐社会  
论房地产开发项目中物化成本的控制  
创新机制，创造活力，全力锻造高素质的城投团队  
浅谈企业文化与思想政治工作的融合  
创新镇江市房地产市场分析  
浅谈公司治理与内部审计  
浅析当前企业应对金融危机的举措  
完善与创新住房保障制度的对策与措施  
案例篇  
市场化运作城市建设，打造镇江市的“珍珠项链”——长江路创造经典，变城市“斑点”为“亮点”——镇江城投公司成功运作“明珠大厦”的启示  
实施综合动作，实现收支平衡——浅谈镇江“城市客厅”的经营与建设  
镇江大市口广场精品化管理模式探析  
贯通南徐新城——南徐新城I号地块路网建设项目  
浅析惠城惠民的安居工程——南徐新城拆迁安置房项目  
浅析打造诗情画意的“如意江南”——双井路棚户区改造项目  
浅析附录  
后记

## 章节摘录

愈来愈多的人在城市生产力发展和市场深化的实践中认识到，城市是最大的国有资产，城市资产是可以经营的。

政府通过制定政策和特别授权对城市资产本身进行市场经营，以此来吸引银行资金、外资民资和其他社会资金来扩大投资规模、加快城建速度、提升城市现代化水平，这已经成为发达地区城市化与城市现代化进程的一个重要趋势和共同特征。

分析起来，经营城市有两大内涵。

一是作为公共政策重要组成部分的城市建设政策，已经愈来愈多地融入市场。

这里最为重要的一个环节就是，把政府制定的城市建设政策直接投入项目，以减少中间环节，并通过严格的财务核算显化政府政策投入转化为建设资金的数量，并考核建设目标是否达成。

简单地说，给政策就是给钱，就要办好事。

二是城市建设对环境改善的贡献体现为使城市资产增值，这种增值收益也可以而且应该成为城市建设再投入的重要来源。

这方面无论南方的深圳、珠海，北方的大连、长春，还是本省（江苏省）的苏州、无锡，都有成功的经验可资借鉴。

今年镇江城投公司实施大市口广场项目化运作方案，通过地方银行贷款4 000万元投入广场工程拆迁，再通过对周边环境改造获取收益，既可以把一个秀美、灵动的“城市客厅”奉献给市民，又可以在资金筹措方面自求平衡，不给财政增加额外的负担。

这也可以算作经营城市的一个成功案例。

第三，“少花钱，多办事”，是“多挣钱，办大事”的思路。

贯彻这一思路，重在培育经营城市的市场主体，努力形成城市资产资本化运营新机制。

经营城市必须培育市场主体。

经营城市的目的在于获得并加速获得城市建设资金。

虽然政府不是企业，不能直接经营城市资产，也不能直接向银行融资；但是，政府可以扶持得到特别授权的市场主体来实现经营城市的目标。

例如，政府通过扶持以城市基础设施建设为主要职能的城市建设投资公司或者类似的公司，以其为载体，并辅之以财政（主要是通过严格的审计核算显化政府政策投入的含金量）和市场（主要是通过公平、公开的市场竞争来提升城市资产的价格）的手段，使政府制定的城市建设经济政策直接转化为城市建设资金，同时获得城市资产经过建设改造以后的增值收益。

这样，政府的城市建设政策就能成为城市建设资金的一项可再生的、可持续的、可加速的不竭资源。

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>