



2013年02月19日 星期二
编辑:康源 E-mail:kangyuany@sina.com 校对:王培娟 美编:马丽

烫手温泉：区域品牌“乱炖”？

三、四线城市过度开发房地产引发鬼城隐忧

■ 本报记者 张艳蕊

沈阳兴隆堡——这个位于沈阳北部的小镇，曾经以农业生产为主，上世纪 80 年代，因为打出了世界第一口高凝油石油井而在世界能源界名声大振，但远没有 2006 年辽河油田沈阳采油厂在钻探作业中意外打出地热温泉水而带来的影响大。如今，在沈阳，提到兴隆堡，人们会自然而然地回你一句：“知道，就是洗温泉的地方。”

这里，已经打出了“中国温泉之乡”的招牌，而更让人惊骇的是另一句口号——“独家体验偏硅酸，向水再借五百年！”

产业变迁

从农耕时代，到工业时代，再到如今的在温泉感召下的造城运动，兴隆堡镇的农民在几十年的时间里直接体验了从第一产业到第二产业，再到第三产业的飞跃。

由于温泉资源的开发，这里的土地价格也似乎一夜之间乌鸦变凤凰。公开资料显示，兴隆堡镇的土地价格已经由过去 3 万元亩涨至 2010 年的 30 万元亩。随之而来的是房价的走高，2008 年，这里的房价才 1700 元/平方米，而在温泉大面积开发刚刚启动的 2010 年，该镇房屋均价从 3200 元/平方米一转眼上升到接近 3500 元/平方米，如今，随着世界温泉部落美国郡一期完工、二期即将完工，目前的房价已经到了均价 5000 元/平方米。

有人说，兴隆堡镇是过去 30 年中国城乡结合部所有发展“矛盾”的复杂结合体之一。

“油田没来的时候，这里可穷了。”一位见证了兴隆堡镇 30 年变化的李姓老太告诉《中国企业报》记者，“这里产水稻，但是这里人手里没钱啊。后来，油田来了，兴隆堡大集（一种当地露天市场）搬到油田门口，家里种的菜什么的都能到大集上卖了，换点钱，农民手里才慢慢开始有钱了。”

但是，虽然邻着沈阳仅半小时车程，靠着油田，20 多年里，这里的农村还依然没有太大的变化。

在发现了温泉后，沈阳市新民市政府投入资金 1000 万元，历时 1 个



“独家体验偏硅酸，向水再借五百年”成为中国温泉之乡的口号

月时间，在兴隆温泉城规划区内成功新打两眼温泉井，水的品质属于偏硅酸-氟型热矿泉水。加上先期的 3 眼温泉井，至 2010 年，兴隆堡区域内有 5 眼温泉井，日供水能力达到 1 万立方米。围绕温泉的开发也由此开始。

2010 年，由美国 CHK 公司、韩国及日本投资公司、上市公司及基金管理公司组成的蓝德度假村有限公司投资的沈阳世界温泉部落宣布落户兴隆堡镇。《中国企业报》记者查到的《新民市兴隆堡新市镇规划》中显示：“规划区内现有新民市土地储备中心储备的土地 900 亩；另外，在现有的土地基础上，通过动迁村庄，能够在 2012 年再获得建设用地 4200 亩；基础设施建设已与中国太平洋建设集团有限公司签订投资意向合同，将获得 20 亿元的资金支持；同时引进规模大、经济实力雄厚的开发商参与总体开发及基础设施建设。”

温泉“乱炖”

位于沈阳近郊的兴隆堡镇出水温度介于 60℃—70℃之间的温泉水，这滚烫的温度也带热了这一片土地。

2006 年，沈阳市新民地区探得地热温泉资源，当地官方称“现已探明兴隆堡地区地热水储量约 40 亿立方米”。

于是，一场史无前例的土地开发开始了。

2009 年 3 月，沈北新区向外界宣布，与开发商合作投入 10 亿元，分三期开发包括餐饮、洗浴、娱乐等大项目在內的“东北第一温泉城”；2010 年

3 月，新民市兴隆堡镇又将这种开发上升到了另一个全新的高度，宣布将依托地热温泉资源，举全镇和新民市之力全面开发温泉旅游及温泉地产，打造“兴隆温泉城”和“中国温泉之乡”。

事实上，“兴隆温泉城”的招商工作于 2007 年便大规模展开，以“浅草绿园”为首的几个价值几千万元地产及观光农业项目已经初步敲定，但接踵而至的金融风暴卷走了一切，开发商未及开工便资金链断裂。

真正的温泉开发始于 2010 年，随着“世界温泉部落”这个名字落户在兴隆堡，这一次大开发才真正开幕。

按照规划，兴隆堡新市镇功能定位为：旅游服务业、生活居住及生态农业、生态工业园区四大功能。区域规划形成“一城三区”的发展新格局：即沈阳兴隆温泉城，机加产业园区、轻工业园区和现代农业示范园区。

在东北，有一道菜名叫乱炖，即把很多菜放到一个锅里，加上水和盐一起炖。

“世界温泉部落就像乱炖。”在油田工作近 20 年的应女士向《中国企业报》记者谈到，“一会儿是温泉地产，一会儿是养老地产，一会儿是旅游地产，一会是休闲养生，反正我周围没人去，也没有人在那买房子。来的都是沈阳人，在那买房的也都是沈阳人。”

据世界温泉部落新闻发布会通稿显示，蓝德投资团队在广泛深入研究世界主要国家温泉城市开发建设的经验及发展历史后，决定在中国沈阳兴隆堡建造一座由 37 个国家建筑

风格各异的异域温泉社区组成的世界温泉部落地产项目，其中包括美国郡、法国郡、德国郡、日本郡、英国郡、意大利郡、韩国郡、巴西郡、墨西哥郡、土耳其郡、泰国郡、加拿大郡和澳大利亚郡等温泉社区，并导入异域风情的温泉文化及消费模式，让世界各国的温泉文化落户沈阳。

若从定位的混乱、再加上风格的混杂、土地性质中住宅、商业夹杂着，世界温泉部落似乎真的是给世人呈上了一锅“温泉乱炖”。

鬼城隐忧

然而，更令业内人士担心的是，如此多的房地产开发项目，谁来住？

2 月 13 日，《中国企业报》记者来到世界温泉部落，看到了除了美国郡一期售楼处开放外，其余已经开售的巴厘泉乡、巴斯小镇、修正一品汤城及加拿大郡均无人上班，而实地看已经入住的美国郡，入住率也未超过 5%。

公开资料显示，总投资 23.5 亿元的世界温泉部落一期、美国郡二期、英国郡、加拿大郡、兴隆都市港湾、世纪温泉城、皇家温泉度假村、巴厘岛国际温泉生活示范区等多个项目相继签约建设，已有 3 个项目落成；基础设施项目总投资 2.5 亿元的温泉城 16.15 公里路网及市政管网工程 BT 项目已全面开工建设，总投资 5500 万元的 2 万吨污水处理厂 BOT 项目、投资 8000 万元的集中供热工程、燃气工程项目以及投资 5300 万元的 304 国道镇区 5.7 公里拓宽改造工程正开工建设。

而《新民市兴隆堡新市镇规划》显示，2009 年镇区人口 4 万人，规划到 2012 年，镇区面积达 25 平方公里，镇区人口达 6 万人。但从目前所公布的数据看，兴隆堡镇人口为 4.5 万。

如此大规模的造城与如此少的本地人口本就容易形成差异，加之造城运动所定位的客户多为沈阳中产以上家庭第二住所，这也就难免会造就如此大一个“鬼城”。

“都是炒作惹的祸，不值得关注。”一位中国石油大学地质专家李教授对《中国企业报》记者说，“其实，你脚下就是温泉，但开采成本高，要不怎么轮得上资本说话。”

种？如何种？种地的生活质量是不是和城里人的生活质量一样有所提高？只有解决好这些问题才能解决好中国农业的转型升级。

当今的中国还保留一家几亩地的生产方式，很显然已经跟不上时代发展的需要，如何改革？土地流转如何与城镇化的发展相配合？未来中国土地的流转必须建立在城镇化发展的基础上，而城镇化的发展必须要每个城镇都有产业，只有建立在每个城镇都有各具特色的产业基础上，大量农民才能转变成产业工人，农民就可以把土地集中租赁出去，农民就有了工资和土地的租金，就能在城镇生活了。于是土地就能集中起来进行机械化种植，农业的生产率就会大幅提高，这样“90 后”农民的前途问题就从根本上解决了，中国的农业转型升级及城镇化的发展就会成功。

但是，要解决这些问题的前提是每个城镇要有明确的产业发展，每个城镇不同的产业要建立产业基金，通过金融创新来推动产业的发展。可是，我国现在没有金融专家指导下的大规模的产业基金进行专业化运作来投向农业，因此无法形成专业化管理下的产业集群。如今，当务之急是加快金融对内开放，加快金融创新的步伐才能从根本上解决农业大国最核心的问题——农业转型升级。



跨界转型：两家企业掘金民生

■ 本报记者 张艳蕊

当东软集团高级副总裁卢朝霞举着一只貌似电子表的熙康行表时，总让人难以相信——这位著名数据库应用专家、资深电子政务专家怎么开始卖电子表了呢？

“这不是电子表，这是东软‘熙康计划’的一个客户端，你可以把它理解成 IPHONE 手机一样的健康医疗客户端。”卢朝霞指着表上的数据说：“这上面有我每天走路的时间强度记录，有我们小组里我锻炼时间的排名，还有我的血压、心率，都能随时传到东软‘健康云’平台，那边的医生就能根据这些数据给我健康指导。”

近年来，涉足健康医疗绿色食品等民生领域似乎成了大部分企业跨界转型的一种趋势。

从软件产业到健康管理产业

软件企业做健康管理产业，看起来确实不搭界，但是，从中也能看出 IT 产业向实体经济产业的一个明显转型。

公开资料显示，目前在中国大陆地区仅有少数专业的健康管理机构，大部分为医院及体检中心的附属部门，这一产业较美国等发达国家还存在差距，美国如今已有超过 9500 万人参加了健康管理服务，90%的个人和企业通过健康管理后，医疗费用降到原来的 10%，肿瘤、心血管、糖尿病等慢性疾病的发病率也因此下降了 30%。面对这一广阔市场，很多企业都开始蠢蠢欲动。

“健康是最大的民生。”东软集团董事长兼 CEO 刘积仁博士称。

2011 年初，东软宣布成立东软熙康健康科技有限公司，并与政府、专业学会、医疗机构、电信运营商、房地产开发商等合作伙伴展开合作，推动“熙康计划”。至此，东软由原来的 B2B 模式拓展到了 B2C，东软熙康直接面对最终客户，由东软创业元老卢朝霞担任董事长。

从东软集团业务近几年发展情况看，一直业绩增长稳定，2012 年 1—9 月营业收入 63199 万元，净利润 5341 万元，发展顺利，在这种情况下做企业多元化发展，实则是看好这个巨大市场。

“在美国，因为种种限制，医疗健康行业的横向结合很难，而东软熙康的模式做到了。”刘积仁的学生、留美归国学子单日强担任熙康首席技术官，他对健康管理产业表示出信心满满的样子：“健康管理产业的春天已经来了，谁能先抓住这一商机，谁就将是赢家。”

从石油加工厂到芽菜生产厂

对于在辽宁盘锦辽河油田经商多年的杨柠菲来说，刚刚过去的这一个冬季确实太寒冷了。她投资近 2000 万元、占地 30 亩的芽菜生产厂房并未如期盖起来，“等开春了再盖吧，今年冬天的低温和雨雪真是少见。”在工人的反复请求下，她决定给他们全部放假。

从石油机械加工厂、油漆生产厂到在建的芽菜生产厂，杨柠菲的企业跨界已经完全不搭界了，但她坚持认为，这是天时地利条件下的艰难跨越，“我现在的心情就像这天气，只要挺过了这个冬季，肯定会春暖花开的。”

一个偶然的机会，杨柠菲的一个同学向她说起了自己正在投资做的绿色蔬菜行业，当时正值沈阳出现“有毒豆芽”事件不久，老百姓谈豆芽色变。

谁也没想到，一个工业产品生产企业的老板竟然开始考察农产品市场，“因为东北人有吃豆芽的传统，但这之前从来没有实现过工厂化，都是家庭作坊式的，所以从原材料到生产加工过程没法标准化管理。”杨柠菲感觉这是一个机遇，“如果抓住了，我的公司就又能找到一个突破口。而且下一步，投资民生领域肯定是一个广阔的市场，我觉得这样不但能解决周边老百姓能吃上放心绿色菜的问题，还能带动当地的一部分就业，所以我就决定在原来买来的 30 亩地上投资建芽菜生产厂。”

令杨柠菲没有想到的是，她的工厂刚开始奠基，就不断有蔬菜代理商找到她，希望能代理她公司的芽菜。

“我同学在葫芦岛市的工厂生产的豆芽菜去年 10 月 8 日上市了，目前看，市场需求平稳增长，他最远已经卖到了建平。”因为是民用品，杨柠菲和同学专门进行了市场策划和市场定位，他们决定联合打造辽西区豆芽生产基地，商标注册为绿之源，产品将以“锦芽”品牌推向市场。“等我们盘锦的生产厂全面投产，我们绿之源的锦芽将覆盖锦州、葫芦岛、盘锦、营口和周边百公里车程的地区，按照我现在建设的规模，我这里就能满足每天最多 6 万斤的生产量。”

其实，这是一个利润极薄的行业，所以杨柠菲说，她们只能争取在量上的利润，“按现在的市场价格，我一斤豆芽的利润也就 1 毛，投资的回报期要很长，但是，我就是看好这个市场了。”

“希望春天来了，我的公司也能尽快进入生产经营旺季。”望着初春的太阳，杨柠菲这样说。

专家访谈



中国金融智库首席金融学家宏皓：

金融创新推动农业转型升级

■ 本报记者 蒋皓

“民以食为天”，农业对于我们这个人口大国的重要性是不言而喻的。今年全国经济有一个大背景就是要稳增长，在稳增长这个大背景下提出稳三农，具有非常特殊的意义。为此，《中国企业报》记者采访了中国金融智库首席金融学家、著名财经评论员宏皓，就如何推动农业转型升级进行了探讨。

《中国企业报》：中央一号文件已经连续第十年聚焦三农了，文件提出，鼓励和支持承包土地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转，聚焦农业生产经营体制创新。为什么提出构建新型农业经营体系？

宏皓：现代农业事关我国粮食安全，只有保障农产品的有效供给，中国 13 亿人的粮食安全、农产品的供给才能掌握在自己的手里。另外，即使是将来我国城镇化能够提高到 60%—70%，仍然有 4—5 亿人要生活在农村，农村未来显然是经济发展的重要基地和支柱。没有稳定的农业作为基础来提供原料、提供劳动力，也就没有第二产业和第三产业，也就没有中国经济社会的稳定增长，就没有农民的小康和中国的全面小康。2006 年的第二次农业普查显示，中国的农业生产经营户每户经营 9.1 亩耕地，

每个农民只经营 5.2 亩地。这样一个小规模农业，净收入很低。这样的收入没有办法调动农民的积极性，也就没有办法能确保中国的粮食安全。从这个角度讲，扩大农业的规模，培育新型的农业经营主体是现代农业发展的必然趋势。

《中国企业报》：您认为新型农业经营体系“新”在哪里？

宏皓：新型农业经营体系的具体内涵就是十八大报告提出的“四个化”：集约化、专业化、组织化、社会化。它包括农产品生产、加工、销售、与市场衔接等不同环节的各种创新，如种植养殖大户、专业户、合作农场、家庭农场等新型经营主体，再如“龙头企业+合作社+农户”、“合作社+农户”、“合作社+市场”等经营形式。可见，新型农业经营体系强调推进农业产业化经营。

《中国企业报》：在农业产业化经营中地方政府应该如何发挥作用？

宏皓：推进农业产业化经营，这个产业体系不是“胡萝卜、大葱”的产业体系，而是集约的、生态的、绿色的、低碳的新产业体系。这就需要以市场机制为主导，充分发挥政府在经营中的宏观调控、指导协调作用。地方政府可以因地制宜成立相关产业基金，引导资本投入农产品深加工等产业建设；强调市场化的作用，也注

重把自由市场和政府调控相结合，更加重视政府的宏观协调作用。这样一是为农业产业化发展和各种生产要素的流动营造一个社会化的市场环境和法制环境。二是解决了农业规模化经营的资金问题。三是通过行政干预，加强了农业产业化规划，从而在产业化经营中避免盲目性生产。

《中国企业报》：您说过“推进农村产业经营是积极探索内涵式城镇化道路”，该如何理解？

宏皓：中国的城镇化不能向欧美看齐，只有认识到中国的发展特点与态势和西方的根本不同，才能谈城镇化问题和中国未来的发展问题。在推进城镇化建设的过程中，要以农业产业化为城镇化发展的内在动力，积极探索城镇化内涵式发展道路。一是农业产业化引导大量的就业人口从第一产业转向二、三产业，通过人口和产业的集聚，为经济发展、社会民生奠定良好的产业基础。二是着力推进城镇化的良性内生增长模式，注重产业布局优化、产业转型升级、产业发展与城镇化的内在协调联动，为城镇长期、稳定、有序、健康发展注入内在活力。

《中国企业报》：应该如何解决农业的转型升级问题？

宏皓：随着生活水平的提高，未来的中国“90 后”的新生代农民再也不会采用现在的种田方式，未来的地谁