

策划·李生杰

# 九星之梦

一个村庄的创新之道

蒋波 李生杰 著

上海人民出版社

策划·李生杰

# 九星之梦

---

一个村庄的创新之道

---

蒋 波 李生杰 著

 上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

九星之梦:一个村庄的创新之道/蒋波,李生杰著.

上海:上海人民出版社,2007

ISBN 978-7-208-07378-4

I. 九… II. ①蒋…②李… III. 乡村-经济发展-先进  
经验-闵行区 IV. F327.515

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 140392 号

责任编辑 邱盈华

封面装帧 储平

九 星 之 梦

——一个村庄的创新之道

蒋 波 李生杰 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

上海天马印刷厂印刷

开本 890×1240 1/16 印张 8 插页 4 字数 166,000

2007 年 10 月第 1 版 2007 年 10 月第 1 次印刷

印数 1—10,500

ISBN 978-7-208-07378-4/D·1262

定价 20.00 元



## 吴恩福

上海市人，1952年生。自1994年起，担任上海市闵行区七宝镇九星村党支部书记至今。高级经济师。现为中共上海市第九届党代会代表、闵行区人大常委会委员、上海市闵行区工商联副会长、上海市闵行区市场协会会长。曾获中国十大杰出村官、全国基层农村干部十大新闻人物、全国商业优秀创业企业家、全国侨界先进个人、上海市劳动模范（1998—2000年及2004—2006年两届）、闵行区优秀共产党员等荣誉称号。

他所领导的九星村被评为中国十大名村、中国特色村、中国十佳小康村、全国文明诚信市场。2003年以来，九星村连年位居上海市经济实力百强村第一名。



## 蒋波

1968年生。曾任职于报社，长期从事产经报道，后在企业工作。发表文学作品和商业评论百余万字，著有《在开放的国土上》一书。



## 李生杰

1946年生。曾经历18年军旅生涯，转业后在政法、纪检、经济和社区管理等部门任领导职务。工作之余，勤于理论钻研，在《人民日报》、南京军区《人民前线报》和《解放日报》等报纸杂志上发表文章多篇。现为九星村顾问。

---

责任编辑：邱盈华

装帧设计：人马艺术设计工作室·储平

谨以此书献给中国改革开放三十周年、九  
星市场创立十周年！

城郊的乡村，应发挥所处区位优势，根据城市生产和生活的需要，按照市场经济的原则，发展自己的产业。这样，可承载城市难以容纳但又有巨大需求的二、三产业，并给城市的发展以积极的影响，走城乡一体化的道路，以实现优势互补，走向共同繁荣。九星类似的经验值得重视。

——中共中央农村政策研究室、  
国务院农村政策研究室原主任

杜润生

创新思路强村  
创优工作惠民

——中共上海市委常委、上海市农委主任

徐林  
2007.11.8



## 九 星 之 梦

# 序 一

国务院研究室副主任

李如坤

《九星之梦》这本专著，记述了上海市闵行区七宝镇九星村党支部书记吴恩福富有创新精神，坚持推进改革，勇于探索实践，十几年来锲而不舍地努力，引领党支部委员和村民委员会两委班子成员，从而带动全村民众创建了富民强村的长效机制的历程。这一成功创举，为开展社会主义新农村建设提供了有益的思路，尤其是对大城市郊区如何建设新农村更具借鉴意义。

《九星之梦》从总体上告诉人们：审时度势，一切从实际出发，因地因时制宜，是创新和开拓的必要条件。九星村在城市化进程中，始终立足于为农民谋福祉，充分运营城郊结合部的区域优势，在仅剩的1600亩非农用地上，以级差地租收益最大化为自主开发原则，兴办和发展综合性大市场，主要依靠第三产业实现农民就业增收，逐步建立起富民强村的长效机制，从而赢得了“中国十大名村”和“中国特色村”的荣誉。村党支部书记吴恩福同志同时荣获“中国十大杰出村官”称号。九星村所取得的成绩，完全可以说是一个具有区域特色的成功实践。

在我国这个有13亿人口而农村人口又占绝大多数的发展中国家，要全面实现小康社会，不解决好农民共同富裕和农村经济发展的问題，将是难以想象的。农民的

共同富裕,是建设社会主义新农村、构建和谐社会的重大目标。现在,全国许多地区开展的建设“百强村”、“十强村”、“特色村”等实践活动,说到底就是倡导尊重农民群众的创新精神和创业能力,探索富民强村的有效途径,积累总结成功经验,以便发挥借鉴和启迪作用,推动面上的农村工作。九星村所创造的实践经验,对于促进我国经济社会发展,特别是在加快城市化过程中如何处理好农民问题,无疑是有一定启示作用的。

建设社会主义新农村,让农民共同富裕,使农村繁荣富强,对一个个村庄而言,首要条件是要有一位好的“班长”,要有一个发挥战斗堡垒作用的党支部,要有一批发挥先锋模范作用的共产党员。九星村党支部和全体党员,在“班长”吴恩福的带领下,既富有探索精神和创新思维,又具备先公后私和先人后己的品格。他们在富民强村实践中始终坚持的“三个过硬”,即思想政治素质过硬、工作作风过硬、为村民服务本领过硬,以及“认真工作一丝不苟,加强管理一刻不松,服务村民一心不二,自己做到一尘不染”的庄重格言,十几年来一以贯之地实施,从而赢得了村民的拥戴和信任,带动村民走上了致富之路。

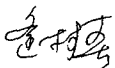
在我国广大农村,各地经济发展水平和农民生活状况,可以说千差万别;即便在同一个省份内,既有比较富裕的区域和比较贫困的区域之分,也有城郊结合地区和远郊地区之别。创建“百强村”、“十强村”、“特色村”等等,应有多种途径和多种类型。学习和借鉴别人的成功实践,一定要从当地实际出发。尤其是作为领导农村工作的同志,决不能搞主观随意性的行政干预,更不能搞“一刀切”式的强迫命令。解放思想,实事求是,这是我们的思想认识路线,一定要严格贯彻执行。需要指出,九星村的成功实践有其特殊性,在大中城市的城郊结合部可能值得借鉴,在一般农村地区可能并不具备相应的条

件。我们要学习和借鉴的,主要是他们坚持改革创新、勇于探索实践的精神,以及党支部和共产党员对农民群众一往情深的品格,牢固树立以实现全体村民共同富裕为己任的信念。在加快经济社会发展过程中,有一点必须时刻牢记并严格遵循,即土地是农民及其子孙后代赖以生存和致富的不可再生的宝贵资源。要依照国家相关法律规定,切实保护并运用好属于农民集体所有的各种农用地和非农用地,尽可能使农民群众在土地开发增值中得到实实在在的好处,在城市化进程中分享现代文明的成果。

2007年7月15日

## 序 二

上海市人大常委会原财经委主任、上海市农委原主任



荣获“中国十大杰出村官”之一的吴恩福，怎样以“市场兴村、市场富民”使一个曾经债台高筑的“贫困村”一跃成为上海农村、乃至全国闻名的特色明显的“名村”和“特色村”？九星村冉冉升空为“明星村”的奥秘何在？九星这个全国最大的村办综合市场为什么在激烈的竞争中越办越兴旺？《九星之梦》这本专著对上述几个问题作了直面回答。专著以村官吴恩福的创新思维与理念为主轴，总结了城市化进程中新农村建设一种类型的成功经验，通篇记之以人，叙之以事，晓之以理，动之以情，融之以史，生动质朴，是从事“三农”工作的干部和农民兄弟们着力建设多姿多彩新农村的一个鲜活教材和辅助读物。

九星村之所以成为上海的“特色首富村”，“特色”就寓于“创新”之中。九星村的创新特色是敢于打破两大传统结构：一是打破了城乡二元结构。九星村服从城市规划，三分之二的集体土地被征为国有后，将自己融合于城乡统筹发展之中。二是打破了非农建设用地征为国有后开发经营的传统结构。在服从城市化规划的前提下，九星村将三分之一的非农建设用地由农民自主开发经营，利用区域级差地租优势，兴办综合市场。这后一个创新性的打破，不仅从源头上避免了征地造成农民“失地失业”无生计的诸多负面效应，而且从根本上为城市化进程

中的农民建立了长效致富的体制和机制保障。在吴恩福的带领下,九星村自建综合市场后迄今连续四年位居上海市“亿元村”首位,2006年可支配收入达4.2亿元,连续四年每年净增8000万元,年上交国家税收8000多万元,劳均年收入已达3.8万元;尤其值得充分肯定的是,安置了已征土地而不被安置的农民,以及征地就业安置后又下岗的农民1500多人,解决了征地带来的应由政府负责的社会问题,确保了一方平安与和谐,同时还为20000多名外来务工人员提供了就业与生财机会。九星村由农民自主开发或以土地使用权入股的联合开发,建立使级差地租归农民所有的长效致富机制,完全符合2005年上海市人民政府发布的征地留用地文件精神,国家国土资源部也充分肯定了九星村的这一经验。

九星村农民自主开发经营非农建设用地的基本原则与经验值得总结与借鉴。其一,九星村设定在土地级差地租最安全、最稳定的前提下追求效益最大化。这在与绝对地租较低的土地使用权转让、一锤子买卖的土地批租、一次性收益的房地产开发与经营风险较大的办工贸企业等形式比较中,选择了建市场的决策,而其优势凸显级差地租收益既稳定又逐年递升,确保了农民长效致富。其二,九星村有如国家特殊保护耕地那样惜土如金地严格保护非农用地,确保“土地保有量最大化”。这个村坚决不搞时尚的农民别墅居住用地,而是让农民入住城市的现代化居住区,以此腾出宅基地扩大非农建设用地。其三,以级差地租收益高低,调整产业与铺面结构,以实现布局结构最优化。在发展综合市场建设过程中,不惜花上亿元资金调整第二产业用地,以此“腾笼换鸟”,提高级差地租收益;而对商铺的续租实行拍租方式,既提高级差地租收益,又促进业主提升服务水平与能力。九星村上述开发非农建设用地的“三化”基本经验,具有一定的

规律性。

诚然，改革开放建设社会主义新农村时代，为九星村飞跃发展创造了外部环境；而九星村之所以能脱颖而出成为上海的首富村和全国的特色村，关键在于九星村富有创新理念和具有科学发展观的村官吴恩福的引领。他敢于创新，锐意改革；善于攻坚，排除困难；勤于学习，取长补短；精于开拓，与时俱进。九星村两委班子与村民在吴恩福引领下，终于成为城市化进程中农民自主经营非农用地的土地产权制度改革创新的先行者。吴恩福“中国十大杰出村官”的桂冠，授之有据，戴之无愧啊！

2007年7月27日

## 题 记

也许你到过九星，也许你很想知道九星，也许你还在赶往九星的路上，也许九星已经成为你记忆中的曾经。不管如何，九星总会有些东西触动你，也值得你回味！

九星，你能带来什么？市场的繁荣兴旺、“一村一品”的特色、社区的安定和谐、蕴涵的发展潜力，还是……

是的，九星注定要以震撼的力量让人们记住：它的锲而不舍的创业精神，它的勇于开拓的创新之道，它的市场业态的多姿多彩，它的永不满足的追梦境界。

常思强村方略，常想富民计策，常办为民实事，常抓民主自治。像中国每一个名村、特色村一样，九星村还在发展，还在创新，还在发生着一个个比梦幻更为壮丽和动人的故事。

李生杰



# 目 录

序 一 \_\_\_\_ 1

序 二 \_\_\_\_ 1

题 记 \_\_\_\_ 1

引 言 \_\_\_\_ 1

第一章 把握城市化进程中的机遇 \_\_\_\_ 5

1. 这一年,这一人 \_\_\_\_ 6

2. 战略性的转折 \_\_\_\_ 17

3. 思路决定出路 \_\_\_\_ 30

第二章 梦想的力量再造九星 \_\_\_\_ 37

1. 新路,是创新人引领出来的 \_\_\_\_ 38

2. 新梦想,开启了新篇章 \_\_\_\_ 50

3. 决定九星命运的一次会议 \_\_\_\_ 60

4. “硬发展也是道理” \_\_\_\_ 66

第三章 跨越,穿过梦想和现实的障碍 \_\_\_\_ 81

1. 用心点亮一盏灯 \_\_\_\_ 82

2. 我帮你发财,你助我发展 \_\_\_\_ 98

3. 不可丢失的权力 \_\_\_\_ 109