

Modèle de revitalisation et d'utilisation et mécanisme dynamique des propriétés inutilisées dans les mégapoles: en prenant comme exemple le village de démonstration de revitalisation rurale de Shanghai

程鹏, 杨犇, 栾峰 (Cheng Peng, Yang Ben, Luan Feng)

Résumé: Les fermes inutilisées sont un phénomène courant dans le processus d'urbanisation. La réforme de la « séparation des pouvoirs » pour promouvoir la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées est encore dans la période d'exploration pilote. Des enquêtes de terrain ont été menées sur 5 lots de 112 villages de démonstration de revitalisation rurale à Shanghai pour analyser les modèles de revitalisation et d'utilisation et les mécanismes dynamiques des fermes inutilisées. Les résultats montrent que le modèle de circulation pour la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées est principalement basé sur les « agriculteurs individuels » et les « agriculteurs collectifs de village », le type fonctionnel est principalement la sécurité du logement, l'introduction de nouvelles industries et de nouveaux formats d'affaires continue de croître, et le modèle commercial est principalement basé sur la confiance des entités du marché pour les opérations. L'étude souligne qu'à mesure que le développement de l'espace rural dans les mégapoles entre dans une ère de stocks relativement stables, la promotion du renouvellement organique basé sur le transfert des droits d'utilisation des propriétés inutilisées deviendra le courant dominant, libérant pleinement un soutien politique fort, une intégration urbaine et rurale de haute qualité et une gouvernance raffinée. Avec divers moteurs tels que la structure, le cas pratique de Shanghai a une signification représentative typique des zones hautement urbanisées en termes de modèles de revitalisation et d'utilisation et de mécanismes dynamiques des propriétés inutilisées.

Mots-clés: séparation des pouvoirs; Fermes inutilisées; Revitaliser et utiliser; Mécanisme dynamique; Shanghai

La réforme du système foncier rural est un soutien clé pour stimuler la vitalité du développement rural et promouvoir la revitalisation rurale. Avec l'avancement du processus d'urbanisation de mon pays, la population rurale continue de séloigner, mais les terrains à bâtir ruraux, principalement les fermes, ont augmenté au lieu de diminuer. La relation entre l'homme et la terre dans les zones rurales a subi des changements majeurs, et un phénomène courant de fermes inutilisées est apparu ①. Depuis 2015, la réforme du système foncier rural, collectivement connue sous le nom de réforme des « trois terres », est entrée dans la phase pilote. En 2018, le document central n° 1 proposait « d'améliorer la politique des fermes inutilisées des agriculteurs et des maisons rurales inutilisées, d'explorer la « séparation des trois droits » de la propriété des fermes, des droits de qualification et des droits d'utilisation, de mettre en œuvre la propriété collective des fermes, et protéger les droits de qualification des agriculteurs et les droits de propriété des agriculteurs sur les fermes. Pour la première fois, la connotation de la réforme de la « séparation des pouvoirs » sur les propriétés familiales a été clairement définie. En 2020, le deuxième cycle de projets pilotes de réforme des propriétés a été lancé. À l'heure actuelle, la promotion de la revitalisation et de l'utilisation des fermes inutilisées grâce à la réforme de la « séparation des pouvoirs » est encore dans la période d'exploration

pilote. Une recherche approfondie sur les modèles de revitalisation et d'utilisation et les mécanismes dynamiques des fermes inutilisées dans les zones typiques est la mise en œuvre de politiques de revitalisation différenciées et de contribution à la revitalisation rurale et à l'intégration urbaine et rurale. Le développement fournit un maillon important dans la sécurité des éléments fonciers.

Du point de vue de l'évolution macropolitique et de l'exploration juridique, la structure chinoise des droits sur les propriétés a connu une étape de développement, passant du « droit de propriété unique » à la « séparation de deux droits » puis à la « séparation de trois droits » [1]. Pendant longtemps, l'arrangement institutionnel des propriétés de « contrôle fort et droits de propriété faibles » a conduit à un contrôle inefficace et à des droits de propriété inefficaces [2], ce qui a fait que les propriétés présentent le double dilemme d'une utilisation inefficace et d'une difficulté à manifester les attributs de propriété. La propriété collective des propriétés est inébranlable dans la « séparation des trois droits ». Le cœur de la réforme de la « séparation des trois droits » consiste à reconstruire les contraintes de droits d'utilisation, à séparer les droits de protection et les droits de propriété et à réaliser la fonction de garantie des droits de qualification., le droit d'utilisation porte la fonction de propriété, Optimiser continuellement la relation entre la fonction de sécurité et la fonction de propriété de la propriété [3-4]. Il faut dire que la logique institutionnelle de la réforme des propriétés a atteint un large consensus entre le gouvernement et les milieux universitaires, et se reflète dans la « Loi sur l'administration foncière de la République populaire de Chine » et le « Code civil » récemment révisés, formant « l'État permet de s'installer dans les villes. Les villageois ruraux quittent volontairement leurs propriétés avec une rémunération conformément à la loi. Les dispositions visant à encourager les organisations économiques collectives rurales et leurs membres à revitaliser et à utiliser les propriétés inutilisées et les maisons inutilisées offrent un espace opérationnel pour le transfert des droits d'utilisation. Cependant, du point de vue de la prévention et du contrôle des risques, certains estiment également qu'il est nécessaire d'éviter une libéralisation excessive des droits d'utilisation des propriétés et d'éviter que les agriculteurs ne soient exposés au risque de perdre leurs terres par des décisions irrationnelles ou par les gouvernements locaux et le capital social [5-6]; Du point de vue de l'utilisation des ressources, il est nécessaire d'éviter que l'idée de propriété des propriétés ne rende plus difficile l'organisation et l'utilisation des propriétés [7]. À cette fin, il est nécessaire de combiner les formes de valeur multidimensionnelles présentées par les fermes dans divers endroits, de donner pleinement aux gouvernements locaux l'espace nécessaire pour formuler de manière flexible des politiques relatives aux fermes et de guider l'exploration continue des voies de réalisation de la valeur des fermes qui ont à la fois des fonctions de bien-être et de propriété [8]

Du point de vue des modèles d'utilisation moyennes et microscopiques et des mécanismes dynamiques, comprendre la situation actuelle et les raisons de l'inactivité des fermes constitue une condition préalable à l'exploration des voies de revitalisation et d'utilisation des fermes inutilisées. Du point de vue des types de propriétés inutilisées, il comprend la construction de nouvelles propriétés sans démolir les anciennes, l'inactivité saisonnière des travailleurs migrants et l'inactivité héritée. Objectivement, la non-agriculture de l'emploi, l'urbanisation de la population et les mécanismes imparfaits d'approbation, de supervision et de sortie des fermes ont conduit à une inutilisation généralisée des fermes, montrant des différences régionales significatives [9]; Subjectivement, les agriculteurs sont affectés par leur attachement rural et leur degré

d'intégration urbaine [10], et même par des facteurs de mentalité de troupeau, ce qui entraînera une faible volonté de quitter les propriétés inutilisées [11]. En termes d'exploration et de revitalisation des modèles d'utilisation basés sur les conditions locales, les gouvernements nationaux et locaux ont successivement introduit des mesures politiques ciblées^②. Sur la base de la définition claire des droits de propriété sur la base de la confirmation, l'enregistrement et la certification des propriétés, l'objectif de la recherche sur la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées comprend deux aspects: le modèle de sortie et de transfert, et le modèle de réutilisation après sortie et transfert. Les modèles de sortie typiques comprennent le « échange de propriété » à Tianjin, les « coupons fonciers » au Zhejiang, les « tickets fonciers » à Chongqing et le « double abandon » au Sichuan, ainsi que le transfert d'indicateurs d'économie liés à l'augmentation ou à la diminution, etc. Le transfert des droits d'utilisation comprend la location individuelle, l'actionnariat collectif du village et d'autres formes; Les modèles de réutilisation se concentrent sur la reculture, le reverdissement et la circulation. Plus tard, il est utilisé pour le développement industriel ou la résidence. Les organisations de réutilisation comprennent la direction gouvernementale, la promotion collective villageoise, la spontanéité des agriculteurs et les liens multi-sujets. Les canaux de réutilisation comprennent les transactions d'indicateurs, la location, l'actionnariat et les opérations conjointes [12]. Le corps principal de la revitalisation et de l'utilisation des propriétés inutilisées, les types de différenciation des agriculteurs, l'orientation de la transformation fonctionnelle des villages et le développement économique régional constituent tous les facteurs moteurs qui affectent la voie de revitalisation, et doivent être considérés comme des aspects tels que la volonté des agriculteurs, le bien-être, l'opérabilité du marché et la reproductibilité. Juger et choisir le modèle de revitalisation et d'utilisation [13]

La revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées ont exploré des voies et des expériences à partir de projets pilotes de réforme, et l'interprétation des politiques pertinentes et l'exploration juridique ont également progressé régulièrement. De l'orientation des valeurs à la construction du système en passant par la pratique locale, l'optimisation interactive dans un cycle de réforme a été achevée. Dans le contexte d'un nouveau cycle d'approfondissement global de la réforme du système des fermes, des recherches approfondies combinées à la situation réelle seront menées pour explorer le modèle et le mécanisme de revitalisation et d'utilisation des fermes inutilisées dans les régions typiques sur la base de la « séparation des trois pouvoirs », qui peut guider l'innovation théorique et l'application pratique de la revitalisation et de l'utilisation des fermes inutilisées. Nécessité et urgence. D'une part, le développement des relations urbain-rurales constitue les conditions structurelles de la gouvernance rurale [14]. Les zones rurales des mégapoles ont leurs propres caractéristiques uniques de relations homme-terre et de développement intégré urbain-rural. Avec des avantages sur le marché et d'autres aspects, elles sont également confrontées à une grande demande de terres; D'un autre côté, avec l'avancement continu de la construction urbaine et la résidence relativement concentrée des agriculteurs, l'espace rural des mégapoles est progressivement entré dans l'ère des stocks. Par rapport à la sortie payante et au lien entre augmentation et diminution, la promotion du renouvellement organique basé sur le transfert des droits d'utilisation des propriétés inutilisées deviendra courant dominant. À cette fin, cet article prend comme contenu de recherche le modèle de revitalisation et d'utilisation et le mécanisme dynamique des propriétés inutilisées dans le village de démonstration de revitalisation rurale de Shanghai. Tout d'abord, proposer la méthode d'analyse et la portée spatio-temporelle de l'étude; Ensuite, sur la base d'enquêtes de terrain et

de données littéraires, analyser le modèle de circulation, le type fonctionnel et le modèle commercial de la revitalisation et de l'utilisation des propriétés inutilisées; Enfin, expliquer le mécanisme dynamique de revitalisation et d'utilisation des fermes inutilisées et proposer la planification et la construction correspondantes

1 Méthodes de recherche

1.1 Cadre analytique

Il n'est pas difficile de voir à partir de l'interprétation de la connotation de « séparation des trois pouvoirs » dans le document central n° 1 de 2018 que les fermes et les maisons paysannes sont deux concepts étroitement liés. Les propriétés inutilisées comprennent les situations inutilisées avec des maisons sur le sol, c'est-à-dire des locaux intégrés, et les situations inutilisées des propriétés vierges lorsqu'il n'y a pas de maisons sur le sol ou lorsque la maison s'effondre. L'inutilisation des maisons conduira inévitablement à l'inutilisation des propriétés, donc les maisons inutilisées sont considérées comme des propriétés inutilisées. Une situation de terrain n'a pas besoin d'être définie séparément [15]. Il existe deux façons de revitaliser et d'utiliser les fermes inutilisées: l'une est de revitaliser directement les fermes inutilisées, et l'autre est de revitaliser et d'utiliser indirectement les fermes inutilisées en revitalisant et utilisant les fermes inutilisées [16]. Au stade de développement où les zones urbaines et rurales sont intégrées et où l'espace rural se stabilise progressivement, le transfert des droits d'utilisation des maisons rurales inutilisées sur les fermes peut indirectement atteindre l'objectif de libéraliser les droits d'utilisation des fermes, ce qui est devenu une pratique courante dans divers endroits.

Promouvoir la confirmation, l'enregistrement et la délivrance de certificats de propriété intégrée est la garantie fondamentale pour mettre en œuvre la propriété collective des propriétés, protéger les droits de qualification des agriculteurs et les droits de propriété des logements des agriculteurs, et explorer différentes formes de revitalisation et d'utilisation basées sur le transfert des droits d'utilisation des propriétés. Une fois les propriétés confirmées, enregistrées et certifiées, une partie des propriétés fermières continuera d'être occupée par les agriculteurs, et une partie se retirera volontairement et avec compensation. La propriété fermée après retrait peut être redistribuée à d'autres agriculteurs ayant les droits de qualification pour la propriété, ou récupérée ou reprise par le collectif villageois. Utilisée à d'autres fins; En outre, certaines d'entre elles deviendront des propriétés inutilisées. La clé de cet article est de se concentrer sur la manière de revitaliser et d'utiliser ce type de propriétés existantes grâce au transfert des droits d'utilisation, ainsi que sur leur réutilisation après le transfert des droits d'utilisation. À partir du processus de cycle complet de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées, le modèle de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées peut être déconstruit en « modèle de circulation-type fonctionnel-modèle commercial ». Parmi eux, le transfert du droit d'utilisation des propriétés inutilisées est la condition préalable: ce n'est que lorsque le droit d'utilisation peut être transféré qu'il peut être revitalisé et utilisé à d'autres fins; La fonction d'utilisation des propriétés inutilisées est la direction. Avec l'introduction de nouvelles industries et de nouveaux formats commerciaux, les fonctions multiples et composites assumées par les propriétés reflètent l'orientation de la transformation et du développement du village; Le modèle commercial des fermes inutilisées est le chemin. Dans le contexte du flux des facteurs urbains et ruraux, différentes entités commerciales signifient différents investissements différenciés dans des facteurs de développement tels que les personnes, les finances et les

matériels. Voir la figure

1.2 Portée spatio-temporelle

En 2023, Shanghai compte 9 districts liés à l'agriculture, 103 villes liées à l'agriculture et 1 545 villages administratifs liés à l'agriculture⁽³⁾. La population rurale permanente est d'environ 2,66 millions, soit près de 10% de la population permanente de la ville. Le « 14e plan quinquennal pour la revitalisation rurale de Shanghai » souligne que pour saisir avec précision les caractéristiques de la revitalisation rurale dans les mégapoles, le développement rural de Shanghai doit mettre en évidence les « trois valeurs » de l'économie, de l'écologie et de l'esthétique. « Tendances », d'ici 2025, plus de 150 villages de démonstration de revitalisation rurale seront construits pour amplifier l'effet de démonstration et de leadership. Depuis son lancement en 2018, d'ici 2023, Shanghai a construit 5 lots de 112 villages de démonstration de revitalisation rurale.

En 2021, il y a 812 000 fermes à Shanghai, dont 78,6% ont été enregistrées, certifiées et approuvées [17]. Parmi eux, environ 20% des maisons rurales des banlieues sont pratiquement inutilisées et vides, et environ la moitié des maisons rurales sont semi-inutilisées [18]. Bien que le nombre total de fermes diminue d'année en année et se stabilise à mesure que la vie relativement concentrée des agriculteurs continue de progresser, le phénomène des fermes inutilisées persistera longtemps.

La portée spatiale de la recherche concerne les cinq premiers lots de 112 villages de démonstration de revitalisation rurale à Shanghai, et la période de recherche s'étend de 2018 à 2023. La portée spatio-temporelle de la recherche présente les caractéristiques suivantes: premièrement, la portée spatiale de la recherche couvre un large éventail, avec 112 villages de démonstration de revitalisation rurale couvrant entièrement 9 zones liées à l'agriculture à Shanghai; Deuxièmement, les cas de recherche sont représentatifs, les villages de démonstration ont un environnement de vie rural relativement bon et davantage d'apports en ressources, et la revitalisation et l'utilisation des propriétés sont les plus actives; Troisièmement, la période de recherche sur le terrain et de recherche de données littéraires est de 2018 à 2023, ce qui est propice à la saisie d'un plus grand nombre d'échantillons et à la saisie de certaines caractéristiques dynamiques.

2 Résumé des modèles de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées

2.1 Mode de circulation

Le transfert des droits d'utilisation des propriétés inutilisées est une condition préalable à leur revitalisation et à leur utilisation. Dans le but de maintenir le statut dominant des agriculteurs et de protéger pleinement les droits et intérêts légitimes des fermes agricoles, du point de vue de la composition des multiples acteurs participant aux transactions de marché, y compris les « agriculteurs individuels », les « agriculteurs collectifs villageois », « agriculteurs collectifs villageois », « agriculteurs collectifs villageois » et 4 autres types. Parmi les 112 villages de démonstration de revitalisation rurale, la proportion des modèles ci-dessus a atteint 100%, 57%, 14% et 23%, « agriculteurs individuels » et « agriculteurs collectifs de village » sont devenus les modèles dominants. Voir le tableau 1.

2.1.1 Agriculteurs + individus

Le modèle de transfert « agriculteur individuel » dans lequel les agriculteurs signent directement des contrats de location avec des étrangers est courant dans divers villages de

démonstration. Les locataires comprennent non seulement des travailleurs migrants travaillant à proximité, mais aussi des travailleurs indépendants tels que les propriétaires de B&B et de nouveaux agriculteurs aspirant à la vie rurale. La proportion de ces derniers a progressivement augmenté ces dernières années. Par exemple, le village de Cenbu a accueilli son premier « nouveau villageois » loué en 2010, et d'ici 2023, il y aura plus de 60 nouveaux villageois étrangers. Ce modèle est généralement relativement flexible et la demande de location est principalement résidentielle. Les agriculteurs peuvent louer leur propriété entière ou certaines pièces inutilisées séparément. La période de location peut être courte ou longue, et ils ne participent généralement pas au partage des revenus d'exploitation. L'inconvénient est que l'incertitude des transactions est élevée et les coûts de transaction sont élevés, ce qui peut facilement conduire à des problèmes de gouvernance tels que la location de groupe et nécessite une prise indépendante des risques.

2.1.2 Collectifs agricoles et villageois

Près de 60% des villages de démonstration ont connu un modèle de transfert dans lequel les agriculteurs transfèrent leurs droits d'utilisation de leurs propriétés aux collectifs villageois. Ce phénomène se reflète également dans une autre étude basée sur les données d'enquête auprès de 3 100 agriculteurs à Shanghai: près de la moitié des agriculteurs sont disposés à transférer les droits d'utilisation des propriétés inutilisées aux collectifs villageois pour une utilisation unifiée [19]. Dans ce modèle, les collectifs villageois créent des coopératives ou des sociétés de plateforme et adoptent diverses méthodes telles que le rachat de prix, la location unifiée, la confiance des agriculteurs et la coopération en actions pour intégrer de manière centralisée les propriétés inutilisées. L'avantage est que les agriculteurs croient généralement au rôle de premier plan du collectif villageois. Le contrat de location est relativement stable et le facteur de risque est faible. Il peut tirer parti de l'avantage d'échelle de la revitalisation centralisée. L'économie collective du village laisse également une marge de bénéfice grâce à la sous-location. En conséquence, il existe certaines contraintes: par exemple, le transfert global de la propriété est souvent nécessaire, la période de transfert est également longue et le collectif du village exerce une certaine pression opérationnelle.

2.1.3 Capital social des agriculteurs

Moins de 20% des villages de démonstration ont un modèle de transfert de « capital social agricole ». Par exemple, les agriculteurs du village de Daijing ont signé des contrats de location de 15 ans avec le groupe Hengshan et d'autres entreprises par l'intermédiaire du comité du village. Dans ce modèle, les agriculteurs et le capital social signent directement un accord de transfert du droit d'utilisation des fermes inutilisées, et le collectif villageois ne participe pas au transfert ou est uniquement responsable de la recommandation. À mesure que les canaux d'investissement du capital social dans les zones rurales continuent d'être fluides, de plus en plus de capitaux vont à la campagne pour participer directement au transfert des droits d'utilisation des propriétés inutilisées. Cependant, en l'absence de participation et d'approbation des collectifs villageois, le coefficient de risque de coopération directe entre les agriculteurs et le capital social est relativement élevé.

2.1.4 Capital social collectif agricole et villageois

Près d'un quart des villages de démonstration connaît un modèle de transfert de « agriculteurs, collectifs villageois et capital social ». Par exemple, le village de Xinnan a créé une plateforme d'investissement sous la forme d'une coopération entre villes, villages et capital social,

responsable de l'achat, du stockage et de l'utilisation des propriétés inutilisées. Grâce à la participation conjointe de plusieurs parties prenantes, ce modèle contribue non seulement à mieux servir les investisseurs étrangers, mais crée également un pare-feu permettant aux agriculteurs d'éviter les risques. En outre, en plus de obtenir des revenus locatifs, les agriculteurs et les collectifs villageois peuvent également participer à la répartition des revenus d'exploitation après le transfert, parvenant ainsi à une situation gagnant-gagnant pour toutes les parties. Cependant, lorsque ce modèle de transfert est adopté, l'échelle de transfert est relativement importante, il y a de nombreux sujets, il existe également certaines exigences en matière de capacités de gouvernance du collectif villageois et le champ d'application est limité.

2.2 Mode fonctionnel

La fonction d'utilisation des propriétés inutilisées est la direction de la revitalisation et de l'utilisation. Avec le soutien continu des politiques « agriculture, zones rurales et agricoles » telles que la construction de villages de démonstration de revitalisation rurale, le cadre de vie rural s'est considérablement amélioré et un grand nombre de villages ont été reconstruits en espaces complexes multifonctionnels offrant à la fois des services de consommation urbains et ruraux [20]. Les fermes inutilisées après la revitalisation et l'utilisation des villages de démonstration assument toujours généralement la fonction de sécurité résidentielle. L'introduction de nouvelles industries et de nouveaux formats d'affaires renforce continuellement la fonction de développement industriel et assume certaines fonctions de service public, soutenant la valeur des zones rurales en tant que porteurs importants des fonctions de base des mégapoles. Voir le tableau 2.

2.2.1 Fonction de sécurité résidentielle

Alors que la fonction résidentielle originale des fermes pour garantir les agriculteurs s'est fortement affaiblie, pendant une certaine période, les fermes inutilisées dans les banlieues, en particulier les banlieues, sont devenues la base d'un grand nombre de travailleurs migrants. Poussés par les prix élevés de l'immobilier et les loyers élevés, ainsi que par l'amélioration de l'environnement bâti et des conditions de transport, des versions rurales d'appartements pour talents, de dortoirs du personnel, etc. sont progressivement apparues dans les zones avec des distances de trajet modérées, élargissant ainsi la fonction de sécurité résidentielle de revitalisation et d'utilisation des fermes inutilisées. Par exemple, la nouvelle zone de Pudong a pris l'initiative de transformer des propriétés inutilisées en appartements ruraux pour talents dans le village de Huandong et d'autres endroits, adjacents à la ville scientifique de Zhangjiang, devenant ainsi l'une des expériences de Pudong promues par la Commission nationale du développement et de la réforme dans tout le pays. Fengxian, Qingpu, Baoshan et d'autres endroits ont également copié et promu le modèle d'appartements pour talents ruraux en fonction des besoins d'emploi et de logement autour des villages de démonstration, devenant ainsi un nouveau point fort de la mise en œuvre de la stratégie de revitalisation rurale par Shanghai.

2.2.2 Fonction de développement industriel

Plus de 70% des villages de démonstration se concentrent sur l'expansion multifonctionnelle, le regroupement multi-entreprises et les applications multi-scénarios, et explorent la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées pour cultiver de nouvelles industries rurales et de nouvelles industries rurales conformes au développement intégré des zones urbaines et rurales, telles que des vacances en chambres d'hôtes, des commerces spécialisés, des soins de santé et des loisirs et des bureaux créatifs. Le format commercial fournit une garantie d'éléments

fonciers pour remplir les fonctions essentielles des mégapoles. La première consiste à développer des B&B ruraux. Il est devenu une pratique courante de transformer les propriétés inutilisées en B&B de boutique qui répondent à des besoins diversifiés et de superposer des fonctions d'expérience de loisirs pour créer un modèle de développement « B&B » de « nourriture, logement, voyages, achats et divertissement ». La deuxième consiste à développer des entreprises caractéristiques, à greffer les ressources commerciales urbaines aux caractéristiques rurales et à combler les lacunes de la consommation rurale. Le troisième est de développer les soins de santé et les loisirs pour s'adapter à la tendance au vieillissement et à la baisse du taux de natalité. Les exemples typiques sont les villages de Daijing et de Xinjing qui ont revitalisé et rénové des fermes inutilisées pour créer des communautés de soins de santé pour attirer les personnes âgées à la campagne. Un autre exemple est le village de Tangwan qui revitalise et utilise des fermes inutilisées. La base a ouvert des clubs de confinement à la campagne. Le quatrième est de développer des bureaux créatifs. Un exemple typique est la création d'ateliers culturels et créatifs dans le village de Xinyi, qui a attiré divers créateurs, podcasters et studios. Le district de Fengxian a exploré des modèles innovants pour développer l'économie du siège rural dans des villages de démonstration tels que le village de Liudun.

2.2.3 Fonctions de service public

Environ 20% des villages de démonstration ont implanté des fonctions de services publics telles que l'administration, les soins aux personnes âgées et l'exposition en revitalisant des propriétés inutilisées. Premièrement, des installations de services pratiques telles que des centres de quartier, des affaires communautaires, des services de fête et de masse, des services de santé, des discussions publiques et des activités culturelles ont été ajoutées, réalisant ainsi l'intégration organique de la revitalisation et de l'utilisation des ressources des propriétés inutilisées et de la gouvernance communautaire rurale, comme le centre de quartier du village d'Harmony, le centre de fête et de services de masse du village de Gelong, etc. La deuxième consiste à combiner la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées avec les services ruraux de soins aux personnes âgées, tels que les « Quatre salles de bon voisinage » dans le village de Puxiu, district de Fengxian, et les appartements de soins aux personnes âgées dans le village de Wufang, district de Fengxian. Le troisième est de créer un certain nombre d'espaces d'exposition publics qui portent la nostalgie et mettent en valeur les caractéristiques, tels que la salle d'exposition du buis dans le village horticole et la « Salle d'honneur Zhong Angel » du champion olympique dans le village de Haishen. En transformant la fonction de sécurité résidentielle des propriétés inutilisées en fonction de service public, le double défi de la réduction et de la réglementation des terrains à bâtir et de l'amélioration des niveaux de service public est efficacement répondu.

2.3 Modèle commercial

Le modèle commercial des propriétés inutilisées est le moyen de les revitaliser et d'utiliser. Après le transfert et l'intégration des ressources des propriétés inutilisées, l'adoption d'un modèle commercial approprié pour le développement et l'utilisation ultérieurs est liée à la durabilité de la revitalisation et de l'utilisation, y compris l'exploitation indépendante, l'exploitation coopérative, l'exploitation confiée et d'autres modèles, et a une forte corrélation avec le modèle de transfert. Différents modèles commerciaux coexistent dans chaque village de démonstration, créant initialement une bonne situation dans laquelle les agriculteurs, les collectifs villageois, les entrepreneurs, les entreprises, le gouvernement et d'autres entités coordonnent leurs progrès et réalisent une coopération gagnant-gagnant. Voir le tableau 3.

2.3.1 Opération indépendante

Les agriculteurs revitalisent et utilisent de manière indépendante ou en coopération avec des membres d'organisations collectives les propriétés inutilisées. Les droits d'utilisation des propriétés ne sont pas transférés et les agriculteurs obtiennent directement les revenus d'exploitation, ce qui constitue le modèle commercial le plus courant dans chaque village de démonstration. Par exemple: les agriculteurs du village de Shantang utilisent leurs propriétés inutilisées pour gérer indépendamment des fermes, des B&B ruraux, etc.; Plus de 30 agriculteurs du village de Hongqiao participent à l'exploitation du groupe de B&B « Uncle Gu Farmhouse », créant ainsi un nouveau modèle d'exploitation de groupe de B&B.

2.3.2 Opérations coopératives

Près de 20% des villages de démonstration adoptent un modèle de gestion coopérative, c'est-à-dire que les agriculteurs et les collectifs villageois s'appuient sur le capital social pour participer aux opérations de marché par le biais d'actions, de coentreprises, etc. Les agriculteurs et les collectifs villageois obtiennent simultanément des revenus locatifs et des revenus d'exploitation. distribution, formant deux types principaux. Le premier est la gestion coopérative du « capital social des agriculteurs ». Par exemple, les agriculteurs et les entreprises du village de Heping coopèrent à travers la méthode de « dividendes garantis et emploi ». Il existe également un type spécial de ce modèle, c'est-à-dire que la coopération avec les agriculteurs est opérée par le collectif du village et le capital social. Société de plateforme, Cela correspond au modèle de transfert « agriculteurs, collectifs villageois, capital social ». La deuxième est la gestion coopérative du « capital social collectif villageois ». Par exemple, le village de Xinan a créé la première entreprise de propriété mixte de Shanghai avec une coentreprise entre l'économie collective et le capital privé. Certaines organisations économiques collectives au niveau de la ville y ont également participé, comme Haishen et Extrême-Orient dans la nouvelle zone de Pudong., Qiaobei et trois autres villages de démonstration ont créé conjointement une société de plateforme pour la coopération entre les organisations économiques collectives de village et de ville et le capital privé.

2.3.3 Opération confiée

Après le transfert des droits d'utilisation des propriétés inutilisées, les agriculteurs et les collectifs villageois ne obtiennent que des revenus locatifs et ne participent pas à la répartition ultérieure des revenus d'exploitation. Deux types principaux se forment également. Premièrement, correspondant au modèle de transfert « agriculteur individuel », le locataire individuel est directement responsable de l'exploitation et de la gestion ultérieures. Il s'agit également du modèle commercial le plus courant. Deuxièmement, l'exploitation et la gestion ultérieures sont confiées à des sociétés tierces dotées d'une solide solidité financière et de capacités opérationnelles professionnelles. Les villages de Pailou et de Qizao ont introduit du capital social pour être responsables des actifs collectifs existants et du fonctionnement de l'ensemble du village après la revitalisation de la propriété.

3 Mécanisme dynamique pour la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées

Dans le domaine de la planification urbaine et rurale, la construction d'un cadre théorique complet pour analyser le mécanisme dynamique du développement urbain sous trois aspects: gouvernement, marché et société n'est pas un nouveau sujet de recherche [21]. Ces dernières années, l'application de ce cadre d'analyse a été étendue aux zones rurales [22-23]. Une enquête

menée auprès de 112 villages de démonstration de revitalisation rurale à Shanghai a révélé que pour analyser le mécanisme dynamique de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées sous trois aspects: le pouvoir gouvernemental, le pouvoir du marché et le pouvoir endogène, il est nécessaire de prendre pleinement en compte un soutien politique fort et une intégration urbaine et rurale de haute qualité., une structure de gouvernance raffinée et d'autres caractéristiques distinctives du développement des zones rurales dans les mégapoles. Voir la figure 2.

3.1 Le pouvoir gouvernemental guidé par les orientations politiques

Le pouvoir gouvernemental est le rôle joué par les gouvernements à tous les niveaux dans la construction du système et l'allocation des ressources dans le processus de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées. Une prise de décision gouvernementale scientifique et raisonnable peut coordonner efficacement les intérêts de multiples parties et les transformer positivement en force endogène pour le développement rural., et stimuler le pouvoir du marché. Il a également un effet de stimulation positif. Dans le contexte de l'accélération de la modernisation agricole et rurale, de la promotion de la revitalisation globale des zones rurales et de la réforme pilote du système des fermes rurales, un soutien politique fort se reflète principalement dans diverses politiques de soutien visant à promouvoir la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées, ainsi que dans la fourniture de projets et de soutien financier.

D'une part, le système politique de plus en plus parfait a augmenté l'offre institutionnelle pour la construction de villages de démonstration et la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées. Y compris le « Règlement de Shanghai sur la promotion de la revitalisation rurale » au niveau municipal, les « Lignes directrices pour la construction de villages de démonstration de revitalisation rurale », les politiques foncières de planification, les orientations pour les chambres d'hôtes, etc., en tant que projets pilotes nationaux, Songjiang et Fengxian ont publié des orientations sur la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées au niveau du district. Par exemple, le « Règlement de Shanghai sur la promotion de la revitalisation rurale » stipule que « si les organisations économiques collectives rurales et leurs membres utilisent des fermes inutilisées et des maisons rurales inutilisées pour développer des industries rurales, les maisons sur les fermes qui répondent aux réglementations peuvent être enregistrées comme locaux commerciaux des entités du marché. » L'introduction de la politique des B&B à deux niveaux a également favorisé le développement de haute qualité des B&B ruraux.

D'un autre côté, les projets directs et le soutien financier ont donné une impulsion initiale à la construction de villages de démonstration et à la revitalisation et à l'utilisation des propriétés inutilisées. Ces dernières années, Shanghai a augmenté le budget public et les frais de transfert de terres pour la revitalisation rurale, et a accéléré la mise en œuvre de fonds fiscaux pour la création de villages de démonstration de revitalisation rurale et l'amélioration du cadre de vie rural. Par exemple, les « Mesures de gestion des projets et des fonds de construction de belles campagnes de Shanghai » stipulent que « pour les villages de démonstration de revitalisation rurale au niveau municipal, des incitations financières municipales seront accordées aux districts concernés sur la base d'une norme de 20 millions de yuans par village. » Sur la base du soutien financier, des fonds d'incitation financière supplémentaires seront fournis et les fonds de projet pertinents seront regroupés et intégrés. Atteindre « plusieurs canaux pour stocker leau et un robinet pour libérer leau ». Les investissements importants en capitaux directs du gouvernement ont eu un effet immédiat sur l'amélioration du cadre de vie des villages de démonstration, et ont même directement revitalisé et utilisé des fermes inutilisées pour améliorer les services publics

ruraux de soutien.

3.2 Le pouvoir du marché stimulé par l'intégration urbaine-rurale

Le pouvoir du marché est le rôle de l'allocation des ressources joué par divers ministères économiques dans le processus de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées. L'introduction de ressources du marché extérieur peut également être transformée positivement en pouvoir endogène pour le développement rural, et les politiques peuvent être mises en œuvre grâce à un sens aigu du marché. Fournir des retours en temps opportun. La caractéristique distinctive de l'intégration urbaine-rurale des mégapoles est le flux efficace de facteurs entre les zones urbaines et rurales, la retombée des fonctions des mégapoles et la grande quantité de capitaux et de talents qui vont à la campagne, constituant l'épine dorsale de la revitalisation et de l'utilisation des fermes inutilisées.

Premièrement, les retombées fonctionnelles urbaines constituent une force motrice directe et affectent considérablement les types de fonctions qui revitalisent et utilisent les propriétés inutilisées. Dun point de vue macro, il est devenu un phénomène courant que des fonctions telles que les loisirs et les vacances, la santé et les soins aux personnes âgées, les bureaux d'affaires, la création artistique et culturelle, ainsi que l'innovation en R&D s'étendent des zones urbaines centrales aux zones rurales. Dun point de vue moyen et microscopique, les types fonctionnels de revitalisation et d'utilisation des propriétés inutilisées sont considérablement affectés par l'emplacement des transports, l'emplacement fonctionnel et l'emplacement environnemental, formant une voie de développement différenciée. Par exemple, la demande d'hébergement des touristes provoquée par les parcs à thème, les parcs ruraux, etc. est devenue la source de la revitalisation des villages environnants et de l'utilisation des propriétés inutilisées pour développer l'économie des B&B. Disney Resort a formé la plus grande zone de rassemblement de B&B ruraux de Shanghai. Un autre exemple est la retombée des besoins de logement et de bureaux des employés dans de grands parcs industriels tels que la ville scientifique de Zhangjiang et le parc logiciel de Shixi, qui a poussé les villages environnants à explorer la transformation de propriétés inutilisées en appartements pour talents, dortoirs du personnel et sièges sociaux. Par exemple, la demande de consommation des habitants des mégapoles qui aspirent à une vie pastorale a poussé un certain nombre de villages de démonstration dotés de bonnes ressources écologiques, tels que les villages de Tangwan, de Daijing et de Cenbu, à utiliser les ressources de fermes inutilisées pour explorer la santé maternelle et infantile en fonction des conditions locales., les soins aux personnes âgées haut de gamme, le tourisme rural et d'autres nouvelles fonctions. Voir le tableau 4.

Deuxièmement, une grande quantité de capitaux se rend à la campagne, en particulier le capital public, et la participation active à la construction de villages de démonstration est devenue une force importante dans la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées. Shanghai présente des avantages exceptionnels en matière d'actifs publics. Le premier lot de neuf villages de démonstration a introduit plus de 60 entreprises publiques et privées de divers types. Le capital social et les fonds financiers dirigés par les entreprises publiques sont devenus ensemble le moteur de départ. Avec les « Avis directeurs sur l'orientation des entreprises publiques municipales pour aider à la revitalisation rurale » au niveau municipal et les orientations politiques à deux niveaux au niveau du district, comme le « Plan d'action des entreprises du district pour participer à la construction et au développement de la revitalisation rurale » de la nouvelle zone de Pudong, le pouvoir du marché continue de s'amplifier.

L'investissement du capital social dans la création de villages de démonstration est passé de 13,73 millions de yuans par village dans le troisième lot. En conséquence, la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées dans les villages de démonstration de revitalisation rurale de Shanghai ont progressivement formé un mécanisme d'investissement diversifié « intégrant le gouvernement et les entreprises et le leadership du marché ».

En outre, l'introduction de divers « rapatriés urbains » et de « nouveaux villageois » est devenue le sujet direct de la revitalisation et de l'utilisation des propriétés inutilisées. L'enquête montre qu'il existe un grand nombre de phénomènes de « retour urbain » et de « nouveaux villageois » dans divers villages de démonstration de revitalisation rurale de Shanghai, y compris des groupes de retour locaux après avoir vécu dans les villes pendant un certain temps, et divers types de personnes qui vont à la campagne pour aider et soutenir l'agriculture sous la direction des politiques. Les populations urbaines attirées par l'environnement rural, le mode de vie et les opportunités de développement, en particulier le troisième groupe, sont plus courantes dans les villages autour des mégapoles. Par exemple: l'introduction spontanée de « nouveaux villageois » dans le village de Cenbu a revitalisé les propriétés inutilisées qui n'avaient auparavant aucun marché, et a également apporté des revenus locatifs et des opportunités d'emploi aux villageois; Le village de Juyuanqiao utilise des entreprises pour revitaliser des fermes inutilisées pour créer un établissement d'entrepreneuriat et d'entrepreneuriat pour les jeunes, attirant plus de 200 « nouveaux villageois » à s'installer et formant un modèle de développement interactif entre l'introduction de jeunes talents et l'économie florissante, l'agriculture numérique et la créativité culturelle.

3.3 Forces endogènes motivées par la cogouvernance multiple

Le pouvoir endogène est la capacité du système social composé de villageois individuels et d'organisations collectives au sein du village à parvenir à l'autogouvernance et au développement. Le développement durable des zones rurales devrait se concentrer sur l'amélioration du pouvoir endogène. Les ressources externes introduites par le pouvoir gouvernemental et le pouvoir du marché peuvent être transformées en pouvoir endogène en améliorant efficacement le niveau cognitif et les capacités pratiques des villageois individuels et des organisations collectives [23]. Les mégapoles et les villages sont plus susceptibles de obtenir une forte promotion du gouvernement et de favoriser le marché et d'introduire divers acteurs, notamment des agences du parti et du gouvernement à tous les niveaux, des entreprises de développement, d'exploitation et de maintenance orientées vers le marché, ainsi que d'autres organisations sociales, à travers des modèles de coopération diversifiés. Les forces endogènes représentées par les organisations collectives villageoises et les villageois individuels [24] favorisent conjointement la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées.

Premièrement, le renforcement de la nouvelle économie collective rurale est la clé pour cultiver la puissance endogène. Le Code civil précise que les juristes des organisations économiques collectives rurales sont des personnes morales spéciales et leur offre une protection juridique pour mener leurs activités de marché. À l'heure actuelle, le développement de l'économie collective rurale de Shanghai ne correspond pas au niveau énergétique rural des mégapoles. Moins de 50% des organisations économiques collectives réaliseront la distribution des revenus en 2023, mais la fonction « hémato-poïétique » de l'économie collective rurale augmente de jour en jour. D'une part, la nouvelle organisation économique collective rurale combine les droits de propriété collective et les droits de propriété individuels des agriculteurs, ainsi que la

forme organisationnelle des « deux comités » du village. Elle a l'avantage inhérent de maîtriser les ressources dans le processus de transfert des droits d'utilisation. Les taux de pratique des deux modèles de transfert impliquant les collectifs villageois, « collectif villageois agricole » et « collectif villageois agricole capital social » dans les villages de démonstration ont atteint respectivement 57% et 23%. D'un autre côté, avec la diversification et l'amélioration de la flexibilité des méthodes commerciales, en plus de coopérer avec diverses entités de marché pour construire conjointement des plateformes, les avantages des modèles de développement liés tels que le groupement village-village, la coopération ville-village et la coordination au niveau du district ont progressivement émergé, comme le district de Fengxian. Au niveau du district, le groupe Baicun a coordonné la création d'un consortium économique collectif au niveau du village. Explorez les opportunités de aide hématoïétique rurales selon lesquelles « les actifs appartenant à l'État stimulent les actifs collectifs et les actifs collectifs stimulent les

Deuxièmement, les villageois individuels sont les acteurs spécifiques et les bénéficiaires de la culture du pouvoir endogène. Les villageois individuels comprennent les agriculteurs et les « nouveaux villageois », et le retour des talents pour la revitalisation rurale est le retour de la « subjectivité » rurale [25]. En raison de sa petite taille et de sa structure sociale unique, il n'est pas rare que des personnes rurales talentueuses stimulent le développement des villages. Du point de vue d'un plus large éventail d'acteurs villageois individuels, la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées traversent souvent une étape de revitalisation et d'utilisation de mauvaise qualité consistant à les louer à des travailleurs migrants à faibles loyers à court terme; Les arrangements relativement passifs et acceptatifs sont entrés dans la phase initiale d'une revitalisation et d'une utilisation de haute qualité prêts à transférer les droits d'utilisation pendant une longue période. Cette phase est principalement basée sur des modèles commerciaux confidentiels; Avec l'amélioration continue du cadre de vie rural, encouragés par des modèles de développement qui peuvent être reproduits et utilisés comme référence, certains agriculteurs ont commencé à explorer activement. Des modèles commerciaux indépendants ou coopératifs ont progressivement émergé, et leurs fonctions se sont également étendues de la restauration, des fermes, des chambres d'hôtes, etc. à des formats commerciaux plus riches., la vitalité rurale a été considérablement améliorée.

4 Conclusion

Les fermes constituent une partie importante des terrains à bâtir villageois. Alors que le développement de l'espace rural entre progressivement dans une ère de stocks relativement stables, par rapport à la simple sortie payante et au lien entre augmentation et diminution, le renouvellement organique basé sur le transfert des droits d'utilisation des fermes inutilisées est important pour les zones rurales. La force motrice endogène du développement durable a une importance plus pratique pour parvenir à un développement intégré urbain et rural. Dans le même temps, dans le contexte de l'orientation stratégique de la revitalisation rurale et de la réforme de la gouvernance de l'aménagement du territoire et de l'espace, en tant que base juridique pour la planification détaillée des zones rurales et la construction et la gestion des fermes, la préparation de plans villageois pratiques qui sont utilisables, efficaces et faciles à utiliser constitue la promotion et la réglementation d'une garantie importante pour la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées. Cependant, dans la pratique actuelle de planification des villages, il existe non seulement une compréhension insuffisante des relations de propriété, des besoins réels

d'utilisation et de développement des fermes, mais conduit également directement à une orientation stratégique ciblée et efficace pour la revitalisation et l'utilisation des fermes inutilisées. Des problèmes tels que la faible efficacité sont devenus une raison importante du décalage entre la préparation et la mise en œuvre de la planification. À cette fin, l'amélioration de la méthode de préparation de la planification pratique du village doit être la suivante: premièrement, comprendre davantage la logique fondamentale du développement du village, telle que l'état et les changements des relations entre les personnes et la terre, telles que les ménages, les maisons foncières et la propriété sur la ferme [26], et comprendre les besoins réels de revitalisation et d'utilisation des terres et les véritables règles de comportement des villageois pour consolider la planification du village. Garanties de base pour la préparation et la mise en œuvre; La deuxième consiste à répondre aux exigences de contrôle des départements gouvernementaux et des comités villageois à tous les niveaux, à répondre aux demandes raisonnables des villageois et à répondre aux besoins de développement du marché, et à formuler des politiques ou des mécanismes plus faciles à mettre en œuvre et plus incitatifs. [27] afin de faire jouer pleinement sa mission de contrôle des terres et de permis de construction, ainsi que son rôle dans l'orientation efficace de l'investissement des ressources politiques [28]. Il convient de noter que, d'une part, les conditions de développement économique et social et les voies de revitalisation rurale sont différentes selon les régions, ce qui offre non seulement des opportunités et des garanties pour la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées, mais limite également leur direction de transformation. Les cas pratiques de Shanghai sont au niveau des modèles d'utilisation et des mécanismes dynamiques. Il a une signification représentative typique des zones hautement urbanisées. D'autre part, au cours de la période du « 14e Plan quinquennal », Shanghai construira plus de 150 villages de démonstration de revitalisation rurale, ce qui ne représente qu'1/10 du nombre de villages administratifs de la ville. Comment amplifier l'effet de leadership de la démonstration et cibler un plus grand nombre, une distribution plus large et des ressources. L'exploration des voies de développement des villages généraux pauvres nécessite encore un suivi continu et une observation approfondie.

Notes

① Les données du Bureau national des statistiques et de l'Annuaire statistique de la construction urbaine et rurale montrent que de 2000 à 2022, la population rurale de mon pays est passée de 810 millions à 490 millions, que le nombre de villages naturels est passé de 3,537 millions à 2,332 millions, et que la superficie réelle de construction des résidences villageoises est passée de 19,52 milliards de m² à 26,98 milliards de m². Les données d'une enquête par sondage menée par le ministère de l'Agriculture et des Affaires rurales montrent qu'en 2019, le taux d'inactivité des fermes rurales à travers le pays était de 18,1%, le degré d'inactivité étant le plus élevé dans le sud, et le taux d'inactivité des fermes dans certaines régions dépassait 30%.

② L'« Avis sur le développement actif de multiples fonctions agricoles et la promotion vigoureuse du développement de l'agriculture de loisirs » de 2015 propose que les terrains à bâtir restants du regroupement des fermes inutilisées puissent être utilisés pour l'agriculture de loisirs; L'« Avis sur le renforcement ultérieur de la gestion des fermes rurales » et l'« Avis sur la mise en œuvre active et régulière de la revitalisation et de l'utilisation des fermes rurales inutilisées et des résidences inutilisées » de 2019 ont déployé des aspects spécifiques tels que la sélection des modèles de revitalisation et d'utilisation, la culture des entités de revitalisation et d'utilisation et

l'innovation dans les mécanismes de revitalisation et d'utilisation. Les « Avis sur la construction d'un système et d'un mécanisme d'allocation des facteurs plus complets axés sur le marché » de 2020 proposent d'utiliser pleinement les mécanismes de marché pour revitaliser les terres existantes et les terres inefficaces; Les « Mesures provisoires pour la gestion des propriétés rurales (projet pour commentaires) » de 2022 clarifient en outre les méthodes de revitalisation et d'utilisation telles que l'exploitation indépendante, l'exploitation coopérative et l'exploitation confiée, et stipulent que la durée du contrat de location ne doit pas dépasser 20 ans. Toutes les localités ont également élaboré davantage des avis de mise en œuvre en fonction des conditions locales et amélioré continuellement le système de gestion des fermes.

③ En 2023, Shanghai compte 16 districts, dont 9 districts liés à l'agriculture; 107 rues, 106 villes et 2 cantons, dont 103 cantons agricoles; Il existe 1 553 comités villageois, dont 1 545 villages administratifs liés à l'agriculture, et 8 villages administratifs non agricoles situés dans les districts de Jingan et de Putuo dans la zone urbaine centrale.

图 1 闲置宅基地盘活利用的分析框架

Figure 1 Cadre analyse pour la revitalisation et l'utilisation des propriétés inutilisées

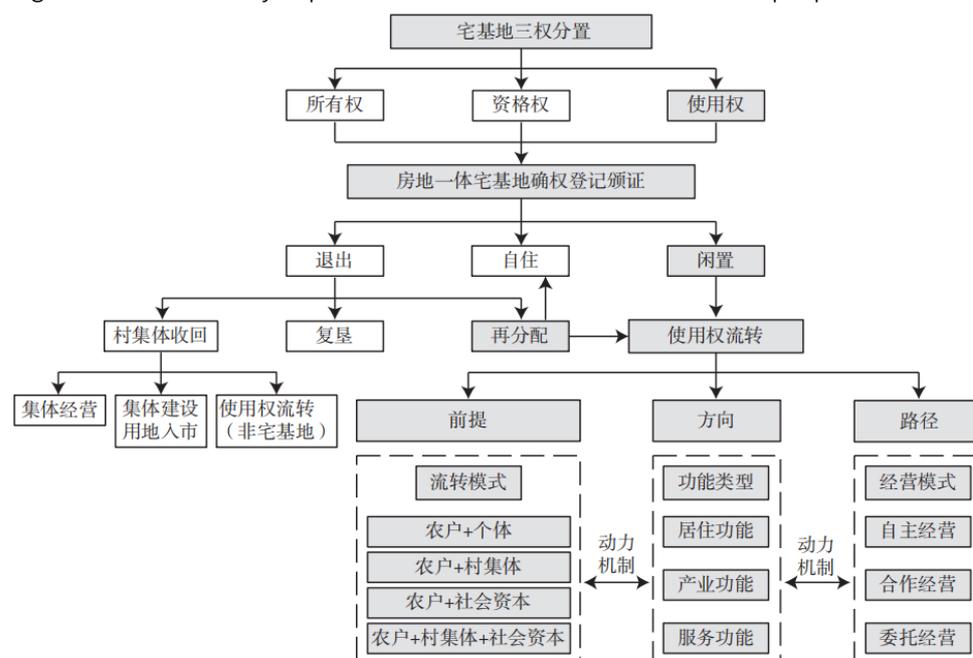


表 1 闲置宅基地使用权流转模式及特点

Tableau 1 Modèles de transfert et caractéristiques des droits d'utilisation des propriétés inutilisées

流转模式	内涵	出租模式	租金收益	租赁期限	风险系数	典型村庄	实践比例 %
农户+个体	农户与外来人员直接签订租赁协议	整租或分租	较低	较短	较高	青浦区岑卜村、宝山区天平村	100
农户+村集体	农户将宅基地使用权流转至村集体统一盘活	一般需要整租	较高	较长	较低	奉贤区吴房村、青浦区莲湖村	57
农户+社会资本	农户直接与社会资本签订租赁协议,村集体不参与流转或只负责牵线	整租或分租	较高	较长	较高	金山区待泾村、浦东新区连民村	14
农户+村集体+社会资本	农户将闲置宅基地使用权流转至村集体与社会资本合作的平台公司	一般需要整租	较高	较长	较低	嘉定区向阳村、浦东新区新南村	23

表 2 闲置宅基地盘活利用的功能类型

Tableau 2 Types fonctionnels de revitalisation et utilisation des propriétés inutilisées

主导功能	特征内涵	功能业态	典型村庄	实践比例 %
居住保障	宿舍公寓	自住、职工宿舍、人才公寓、高管别墅	浦东新区环东村、青浦区方夏村	100
产业发展	民宿度假	维持居住属性,使用主体从村民变成游客	浦东新区连民村、青浦区张马村	74
	特色商业	农家乐餐厅、咖啡馆、手工作坊、家庭工场、农产品商店、研学基地、电商直播、摄影基地、宠物经济等	嘉定区向阳村、松江区兴达村	
	康养休闲	老年公寓、月子会所等	金山区待泾村、宝山区塘湾村	
	创意办公	工作室、众创空间、企业总部	金山区新义村、奉贤区六墩村	
公共服务	社区服务	党群服务中心、乡村邻里中心、文化活动中心等	青浦区和睦村、嘉定区葛隆村	20
	社区养老	睦邻四堂间、幸福老人家等	奉贤区吴房村、松江区黄桥村	
	公共展示	村史馆、纪念馆、旅游服务点等	崇明区园艺村、浦东新区海沈村	

表 3 闲置宅基地盘活利用的经营模式

Tableau 3 Modèle commercial de revitalisation et utilisation des propriétés inutilisées

经营模式	内涵	典型村庄	实践比例 %
自主经营	农户独立或与集体组织内成员合作,直接进行市场经营	金山区山塘村、崇明区虹桥村	100
合作经营	农户、村集体参与市场经营,同时获取租金收益和经营收益分配	崇明区新安村、金山区和平村	17
委托经营	农户、村集体不参与市场经营,只获取租金收益	青浦区张马村、浦东新区牌楼村	100(个人) 77(公司)

图 2 闲置宅基地盘活利用的动力机制

Figure 2 Mécanisme dynamique de revitalisation et utilisation des propriétés inutilisées

- [11]杨卫忠.农村宅基地使用权有偿退出的扩散效应研究:以浙江省嘉兴市得胜村为例[J].中国土地科学,2020,34(7):61-68.
- [12]张佰林,张凤荣,曲衍波,等.宅基地退出与再利用研究热点与展望[J].资源科学,2021,43(7):1277-1292.
- [13]杨璐璐,王航航.宅基地整治盘活与乡村产业发展的路径选择:基于两个直辖市七个典型试点村的研究[J].西北大学学报(哲学社会科学版),2022,52(3):63-79.
- [14]孙莹,张尚武.城乡关系视角下的乡村治理变迁与发展[J].城市规划学刊,2022(1):89-95.
- [15]祁全明.我国农村闲置宅基地的现状、原因及其治理措施[J].农村经济,2015(8):21-27.
- [16]刘灿.民法典时代的宅基地“三权分置”实现路径[J].法学论坛,2022,37(1):109-118.
- [17]张一唯.上海宅基地现状及确权登记政策研究[J].上海房地,2022(6):13-15.
- [18]方志权,晋洪涛,张晨.上海探索盘活利用农民闲置房屋的调研与思考[J].科学发展,2018(6):107-112.
- [19]王常伟,刘望,顾海英.创新盘活城郊闲置宅基地:农民意愿与影响因素[J].社会科学,2022(7):133-142.
- [20]栾峰,裴祖璇,曹晟,等.实用性乡村风貌规划:编制方法与实践探索[J].城市规划学刊,2022(3):65-71.
- [21]张庭伟.1990年代中国城市空间结构的变化及其动力机制[J].城市规划,2001(7):7-14.
- [22]杨忍,张菁,陈燕纯.基于功能视角的广州都市边缘区乡村发展类型分化及其动力机制[J].地理科学,2021,41(2):232-242.
- [23]李雯琪.从自治走向共治:新时代“乡村共同体”的理论建构[J].城市规划,2023,47(4):93-100.
- [24]殷清眉,栾峰.大都市地区乡村振兴的多元行动者介入模式及启示:以上海首批乡村振兴示范村为例[J].城市发展研究,2022,29(8):93-98.
- [25]刘祖云,姜姝.“城归”:乡村振兴中“人的回归”[J].农业经济问题,2019(2):43-52.
- [26]何芳,胡意翕,刘嘉容,等.宅基地人地关系对村庄规划编制与实施影响研究:以上海为例[J].城市规划学刊,2020(4):67-72.
- [27]菅泓博,段德罡,张兵.如何做好实用性村庄规划:基于非正规流转现象的观察与启示[J].城市规划,2019,43(11):103-111.
- [28]张立,李雯琪,张尚武.国土空间规划背景下建构乡村规划体系的思考:兼议村庄规划的管控约束与发展导向[J].城市规划学刊,2021(6):70-77.