

Modelo de revitalización y utilización y mecanismo dinámico de propiedades inactivas en las megaciudades: tomando como ejemplo la aldea de demostración de revitalización rural de Shanghai

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

Resumen: La inactividad de las propiedades es un fenómeno común en el proceso de urbanización. La reforma de la "separación de poderes" para promover la revitalización y utilización de las propiedades inactivas todavía se encuentra en el período de exploración piloto. Se realizaron estudios de campo en 5 lotes de 112 aldeas de demostración de revitalización rural en Shanghai para analizar el modelo de revitalización y utilización y el mecanismo dinámico de las propiedades inactivas. Los resultados muestran que el modelo de circulación para la revitalización y utilización de propiedades inactivas se basa principalmente en "agricultores individuales" y "agricultores colectivos de aldeas", el tipo funcional es principalmente la seguridad de la vivienda, la introducción de nuevas industrias y nuevos formatos de negocio continúa aumentando, y el modelo de negocio se basa principalmente en confiar a las entidades del mercado la responsabilidad de la operación. El estudio señala que a medida que el desarrollo del espacio rural en las megaciudades entra en una era de existencias relativamente estables, promover la renovación orgánica basada en la transferencia de derechos de uso de propiedades inactivas se convertirá en la corriente principal, liberando plenamente un fuerte apoyo político, una integración urbano-rural de alta calidad y una gobernanza refinada. Con diversas fuerzas motrices, como la estructura, el caso práctico de Shanghai tiene un significado representativo típico en áreas altamente urbanizadas en términos de modelos de revitalización y utilización y mecanismos dinámicos de propiedades inactivas.

Palabras clave: separación de tres poderes; Propiedades inactivas; Revitalizar y utilizar; Mecanismo dinámico; Shanghái

La reforma del sistema agrario rural es un apoyo clave para estimular la vitalidad del desarrollo rural y promover la revitalización rural. Con el avance del proceso de urbanización de mi país, la población rural continúa saliendo, pero las tierras de construcción rurales, principalmente las propiedades, han aumentado en lugar de disminuir. La relación entre las personas y la tierra en las zonas rurales ha experimentado cambios importantes y ha habido un fenómeno común de las propiedades inactivas^①. Desde 2015, la reforma del sistema agrario rural, conocida colectivamente como la reforma de las "tres parcelas de tierra", ha entrado en la etapa piloto. En 2018, el Documento Central No. 1 propuso "mejorar la política de las propiedades inactivas de los agricultores y las casas rurales inactivas, explorar la separación de los tres derechos de la propiedad de las propiedades, los derechos de calificación y los derechos de uso, implementar la propiedad colectiva de las propiedades y proteger los derechos de calificación de los agricultores de las propiedades y los derechos de propiedad de las viviendas de los agricultores, liberalizar adecuadamente las propiedades y los derechos de uso de las viviendas de los agricultores", Por primera vez, se definió claramente la connotación de la reforma de la "separación de tres poderes" en las propiedades. En 2020 se lanzó la segunda ronda piloto de

reforma de la propiedad. En la actualidad, la promoción de la revitalización y utilización de las propiedades inactivas a través de la reforma de la "separación de poderes" todavía se encuentra en el período de exploración piloto. Llevar a cabo investigaciones en profundidad sobre los modelos de revitalización y utilización y los mecanismos dinámicos de las propiedades inactivas en regiones típicas es implementar políticas de revitalización diferenciadas y contribuir a la revitalización rural y la integración urbano-rural. El desarrollo proporciona un vínculo importante en la seguridad de los elementos de la tierra.

Desde la perspectiva de la evolución macropolítica y la exploración jurídica, la estructura de derechos de propiedad de China ha experimentado una etapa de desarrollo desde "derechos de propiedad únicos" hasta "separación de dos derechos" hasta "separación de tres derechos" [1]. Durante mucho tiempo, la disposición del sistema de propiedad de "control fuerte, derechos de propiedad débiles" ha llevado a un control ineficaz y derechos de propiedad inválidos [2], lo que hace que la propiedad presente un doble dilema de uso ineficiente y atributos de propiedad difíciles de manifestar. La propiedad colectiva de las propiedades es inquebrantable en la "separación de tres derechos". El núcleo de la reforma de la "separación de tres derechos" es reconstruir las restricciones de derechos de uso, separar los derechos de protección y los derechos de propiedad, y realizar la función de protección de los derechos de calificación. El derecho de uso lleva la función de propiedad, Optimizar continuamente la relación entre la función de seguridad y la función de propiedad de la propiedad [3-4]. Cabe decir que la lógica institucional de la reforma de las propiedades ha alcanzado un amplio consenso entre el gobierno y los círculos académicos, y se refleja en la recientemente revisada "Ley de Gestión de Tierras de la República Popular China" y el "Código Civil", formando una "El estado permite establecerse en las ciudades. Los aldeanos rurales abandonan voluntariamente sus propiedades con una compensación de conformidad con la ley. El artículo "Alentar a las organizaciones económicas colectivas rurales y a sus miembros a revitalizar y utilizar las propiedades inactivas y las viviendas inactivas" proporciona espacio operativo para la transferencia de derechos de uso. Sin embargo, desde la perspectiva de la prevención y el control de riesgos, algunas personas también creen que es necesario evitar la liberalización excesiva de los derechos de uso de las propiedades y evitar Evitar que los agricultores tomen decisiones irracionales o los gobiernos locales y la inducción del capital social pongan a los agricultores en riesgo de perder tierras [5-6]; Desde la perspectiva de la utilización de recursos, es necesario evitar que la idea de la propiedad de las propiedades agrave la dificultad de consolidación y utilización de las propiedades [7]. Con este fin, es necesario combinar las formas de valor multidimensionales presentadas por las propiedades en varios lugares, dar pleno espacio a los gobiernos locales para formular de manera flexible políticas de propiedades y guiar la exploración continua de formas de realizar el valor de las propiedades con funciones tanto de bienestar como de propiedad [8

Desde la perspectiva del modo de utilización medio y microscópico y el mecanismo dinámico, descubrir la situación actual de la inactividad de la propiedad y las razones de la inactividad constituyen el trabajo previo para explorar el camino de la utilización de la propiedad inactiva. Desde la perspectiva de los tipos de propiedades inactivas, incluye construir nuevas sin demoler antiguas, inactividad estacional de los trabajadores migrantes y inactividad heredada. Objetivamente, el empleo no agrícola, la urbanización de la población y los mecanismos imperfectos de aprobación, supervisión y salida de las propiedades han llevado a la inactividad generalizada de las propiedades y han mostrado diferencias regionales significativas [9];

Subjetivamente, los agricultores se ven afectados por el apego rural y la integración urbana [10], e incluso por factores de psicología de rebaño, lo que conducirá a una débil voluntad de abandonar las propiedades inactivas [11]. En términos de explorar modelos de revitalización y utilización basados en las condiciones locales, los gobiernos nacional y local han introducido sucesivamente medidas políticas específicas⁽²⁾. Con base en el registro y certificación de la propiedad de la propiedad, los derechos de propiedad se definen claramente. El enfoque de investigación de la revitalización y utilización de la propiedad inactiva incluye dos aspectos: el modo de salida y transferencia, el modo de reutilización después de la salida y la transferencia. Los modelos de salida típicos incluyen "intercambio de propiedades" en Tianjin, "cupones de recolección de tierras" en Zhejiang, "tickets de tierras" en Chongqing y "doble abandono" en Sichuan, así como la transferencia de indicadores de ahorro vinculados al aumento o la disminución, etc. La transferencia de derechos de uso incluye alquileres individuales, aldeas y otras formas de participación colectiva; Los modelos de reutilización se centran en el reagrícola, el reverdecimiento y la circulación. Luego se utiliza para el desarrollo industrial o la residencia. Las organizaciones de reutilización incluyen el liderazgo gubernamental, la promoción colectiva de las aldeas, la iniciativa espontánea de los agricultores y la vinculación de múltiples agentes. Los canales de reutilización incluyen el comercio de indicadores, el arrendamiento, la participación accionaria y la operación conjunta [12]. El cuerpo principal de la revitalización y utilización de las propiedades inactivas, los tipos de diferenciación de los agricultores, la dirección de la transformación funcional de las aldeas y el desarrollo económico regional constituyen factores impulsores que afectan el camino de la revitalización, y deben considerarse integralmente los aspectos de la voluntad de los agricultores, el bienestar, la operatividad del mercado y la replicabilidad. Juicio y selección del modelo de revitalización y utilización [13]

La revitalización y utilización de propiedades inactivas ha explorado la experiencia del camino a partir de los pilotos de reforma, y la interpretación de políticas relevantes y la exploración jurídica también han avanzado constantemente. Desde la orientación de valores hasta la construcción del sistema y la práctica local, se ha completado la optimización interactiva en una ronda de reformas. En el contexto de una nueva ronda de profundización integral de la reforma del sistema de propiedades, combinada con la situación real, se llevarán a cabo investigaciones en profundidad para explorar modelos y mecanismos para revitalizar y utilizar propiedades inactivas en regiones típicas basados en la "separación de tres poderes", que tiene la función de orientar la innovación teórica y la aplicación práctica de la revitalización y utilización de propiedades inactivas, necesidad y urgencia. Por un lado, el desarrollo de las relaciones urbano-rurales constituye las condiciones estructurales para la gobernanza rural [14]. Las zonas rurales de las megaciudades tienen sus propias características únicas de las relaciones humano-tierra y el desarrollo integrado urbano-rural. Tienen talento, capital y capital en la revitalización y utilización de las propiedades inactivas. Con ventajas en el mercado y otros aspectos, también se enfrenta a una gran demanda de tierras; Por otro lado, con el continuo avance de la construcción urbana y la residencia relativamente concentrada de los agricultores, el espacio rural en las megaciudades ha entrado gradualmente en la era de las existencias. En comparación con la salida paga y el vínculo entre aumentos y disminuciones, la promoción de la renovación orgánica basada en la transferencia de derechos de uso de propiedades inactivas se convertirá en la corriente principal. Con este fin, este documento toma como contenido de investigación el modo de revitalización y utilización y el mecanismo dinámico de la propiedad inactiva en la aldea de

demonstración de revitalización rural de Shanghai. En primer lugar, se proponen los métodos analíticos y el alcance espacio-temporal de la investigación; SusEn segundo lugar, con base en la investigación de campo y los datos de la literatura, se analizan el modo de circulación, el tipo de función y el modelo comercial de la revitalización y utilización de la propiedad inactiva; Finalmente, explicar el mecanismo dinámico para la revitalización y utilización de las propiedades inactivas y proponer la planificación y construcción correspondientes

1 Métodos de investigación

1.1 Marco analítico

A partir de la interpretación de la connotación de "separación de tres poderes" en el Documento Central No. 1 de 2018, no es difícil ver que las propiedades y las casas campesinas son dos conceptos estrechamente relacionados. Las propiedades inactivas incluyen la situación inactiva en la que hay una casa en el suelo, es decir, una casa integrada, y la situación inactiva en la que no hay una casa en el suelo o la casa se derrumba. La inactividad de la casa conducirá inevitablemente a la inactividad de la propiedad, por lo que la casa inactiva se considera una propiedad inactiva. Una situación de tierra no necesita definirse por separado [15]. Hay dos formas de revitalizar y utilizar las propiedades inactivas: una es revitalizar y utilizar directamente las propiedades inactivas y la otra es revitalizar y utilizar indirectamente las propiedades inactivas mediante la revitalización y utilización de casas agrícolas inactivas [16]. En la etapa de desarrollo en la que las zonas urbanas y rurales se integran y el espacio rural se estabiliza gradualmente, la liberalización moderada de las propiedades a partir de la transferencia de los derechos de uso de las casas rurales inactivas en las propiedades puede lograr indirectamente el objetivo de liberalizar los derechos de uso de las propiedades y se ha convertido en una práctica común en varios lugares.

Promover la confirmación, registro y certificación de propiedades integradas es la garantía fundamental para implementar la propiedad colectiva de las propiedades, proteger los derechos de calificación de los agricultores y los derechos de propiedad de las viviendas de los agricultores, y explorar diferentes formas de revitalización y utilización basadas en la transferencia de derechos de uso de las propiedades. Una vez confirmados los derechos, registrados y certificados, parte de la propiedad continuará ocupada por los agricultores y parte se retirará voluntariamente con una compensación. La propiedad retirada se puede utilizar para redistribuirla a otros agricultores con derechos de calificación para la propiedad, o para recuperarla o ser aprobada por el colectivo de la aldea para otros fines; Además, algunas de ellas se convertirán en propiedades inactivas, centrándose en cómo utilizar este tipo de propiedades existentes a través de la transferencia de derechos de uso y la reutilización después de la transferencia del derecho de uso es la clave de este estudio. A partir del proceso de ciclo completo de revitalización y utilización de propiedades inactivas, el modo de revitalización y utilización de propiedades inactivas se puede deconstruir en "modo de circulación-tipo de función-modo de negocio". Entre ellos, la transferencia del derecho de uso de la propiedad inactiva es la premisa, y solo el derecho de uso puede transferirse para otros fines; La función de uso de las propiedades inactivas es la dirección. Con la introducción de nuevas industrias y nuevos formatos comerciales, las funciones múltiples y compuestas que llevan las propiedades reflejan la dirección de transformación y desarrollo de las aldeas; El modelo de negocio de las propiedades inactivas es el camino. En el contexto del flujo de factores urbanos y rurales,

diferentes entidades comerciales significan diferentes inversión diferenciada en factores de desarrollo como personas, finanzas y materiales. Ver Figura

1.2 Rango espacio-espacial

En 2023, Shanghai tiene 9 distritos relacionados con la agricultura, 103 ciudades relacionadas con la agricultura y 1.545 aldeas administrativas relacionadas con la agricultura⁽³⁾. La población rural permanente es de aproximadamente 2,66 millones, lo que representa casi el 10% de la población permanente de la ciudad. El "14º Plan Quinquenal para la Revitalización Rural de Shanghai" señala que para comprender con precisión las características de la revitalización rural en las megaciudades, el desarrollo rural de Shanghai necesita resaltar los "tres valores" de economía, ecología y estética, y enfrenta los "tres valores" de estabilidad espacial, estatus prominente y funciones complejas. "Tendencia", para 2025, se construirán más de 150 aldeas de demostración de revitalización rural para amplificar el efecto de liderazgo de la demostración. Desde su lanzamiento en 2018, para 2023, Shanghai ha construido un total de 5 lotes de 112 aldeas de demostración de revitalización rural.

En 2021, hay 812.000 propiedades en Shanghai, de las cuales el 78,6% han sido registradas, certificadas y aprobadas [17]. Entre ellos, alrededor del 20% de las casas agrícolas en los suburbios están básicamente inactivas y alrededor de la mitad de las casas agrícolas están semioctas[18]. Aunque la cantidad total de propiedades ha disminuido año tras año y se estabilizará a medida que la residencia relativamente concentrada de los agricultores continúa avanzando, el fenómeno de las propiedades inactivas seguirá existiendo durante mucho tiempo.

El alcance espacial de la investigación es los cinco primeros lotes de 112 aldeas de demostración de revitalización rural en Shanghai, y el período de investigación es de 2018 a 2023. El alcance espacio-temporal de la investigación tiene las siguientes características: en primer lugar, el alcance espacial de la investigación cubre una amplia gama, con 112 aldeas de demostración de revitalización rural que cubren completamente 9 áreas relacionadas con la agricultura en Shanghai; En segundo lugar, los casos de investigación son representativos, las aldeas de demostración tienen un entorno de vida rural relativamente bueno y más insumos de elementos de recursos, y la vivienda es la más activa; En tercer lugar, el período para realizar investigaciones de campo y recuperar datos de literatura es de 2018 a 2023, lo que favorece la comprensión de más tamaños de muestras y ciertas características dinámicas.

2 Resumen de los modelos de revitalización y utilización de propiedades inactivas

2.1 Modo de circulación

La transferencia del derecho de uso de la propiedad inactiva es un requisito previo para la revitalización y utilización. Bajo la premisa de adherirse al estatus dominante de los agricultores y proteger plenamente los derechos e intereses legítimos de las propiedades de los agricultores, desde la perspectiva de la composición de los múltiples actores que participan en las transacciones de mercado, incluidos "agricultores individuales", "agricultores colectivos de aldeas", "agricultores. capital social" y "agricultores colectivos de aldeas" Capital social "y otros 4 tipos. Entre las 112 aldeas de demostración de revitalización rural, la proporción de modelos anteriores alcanzó 100%, 57%, 14% y 23%, "agricultores individuales" y "agricultores colectivos de aldeas" se han convertido en los modelos principales. Véase el cuadro 1.

2.1.1 Agricultores + individuos

El modelo de transferencia de "agricultores + individuos" en el que los agricultores firman

directamente acuerdos de arrendamiento con extranjeros es común en varias aldeas de demostración. Los inquilinos incluyen no sólo trabajadores migrantes que trabajan cerca, sino también trabajadores autónomos como propietarios de B&B y nuevos agricultores que anhelan la vida rural. La proporción de estos últimos ha aumentado gradualmente en los últimos años. Por ejemplo, la aldea de Cenbu dio la bienvenida a su primer "nuevo aldeano" que alquiló una casa en 2010, y para 2023, el número de nuevos aldeanos ha llegado a más de 60. Este modelo es generalmente flexible y la demanda de alquiler es principalmente residencial. Los agricultores pueden alquilar sus propiedades en su conjunto o alquilar algunas habitaciones inactivas por separado. El período de arrendamiento puede ser corto o largo y generalmente no participan en el intercambio de ingresos operativos. La desventaja es que la incertidumbre de la transacción es alta y los costos de transacción son altos, lo que puede conducir fácilmente a problemas de gobernanza, como el alquiler grupal, y requiere asumir riesgos de forma independiente.

2.1.2 Agricultores y colectivos de aldeas

En casi el 60% de las aldeas de demostración, ha habido un modelo de transferencia en el que los agricultores transfieren sus derechos de uso de sus propiedades al colectivo de la aldea. Este fenómeno también se refleja en otro estudio basado en datos de 3.100 encuestas de agricultores en Shanghai: casi la mitad de los agricultores están dispuestos a transferir los derechos de uso de las propiedades inactivas a los colectivos de la aldea para su uso unificado [19]. En este modelo, los colectivos de las aldeas establecen cooperativas o empresas de plataforma y adoptan diversos métodos, como recompra de precios, arrendamiento unificado, confianza de los agricultores y cooperación accionaria, para integrar centralmente las propiedades inactivas. La ventaja es que los agricultores generalmente creen en el papel de liderazgo del colectivo de la aldea, el contrato de arrendamiento es relativamente estable, el factor de riesgo es bajo y la ventaja de escala de la revitalización centralizada puede aprovechar al máximo. La economía colectiva de la aldea también deja espacio para ganancias a través del subarrendamiento. En consecuencia, también existen ciertas restricciones: por ejemplo, a menudo se requiere la transferencia general de la propiedad, el período de transferencia también es largo y el colectivo de la aldea tiene cierta presión operativa.

2.1.3 Capital social de los agricultores

Menos del 20% de las aldeas de demostración tienen un modelo de transferencia de "capital social agricultor". Por ejemplo, los agricultores de la aldea de Daijing firmaron contratos de arrendamiento de 15 años con empresas como el Grupo Hengshan a través del comité de la aldea. En este modelo, los agricultores y el capital social firman directamente un acuerdo de transferencia del derecho de uso de la propiedad inactiva, y el colectivo de la aldea no participa en la transferencia o solo es responsable de la recomendación. A medida que los canales para la inversión de capital social en zonas rurales continúan desbloqueándose, cada vez más capital va al campo para participar directamente en el proceso de transferencia de derechos de uso de propiedades inactivas. Sin embargo, debido a la falta de participación y respaldo de los colectivos de las aldeas, el factor de riesgo de cooperación directa entre agricultores y capital social es relativamente alto.

2.1.4 Capital social colectivo de agricultores y aldeas

En casi una cuarta parte de las aldeas de demostración ha surgido un modelo de transferencia de "agricultores, colectivos de aldeas y capital social". Por ejemplo, Xinnan Village ha establecido una plataforma de inversión en forma de cooperación entre ciudades, aldeas y

capital social para ser responsable de la compra, almacenamiento y utilización de propiedades inactivas. Debido a la participación conjunta de múltiples partes interesadas, este modelo no solo favorece un mejor servicio a los inversores extranjeros, sino que también establece un cortafuegos para que los agricultores eviten riesgos. Además, además de obtener ingresos por alquiler, los agricultores y los colectivos de aldea también pueden participar en la distribución de los ingresos operativos después de la transferencia, logrando una situación beneficiosa para todas las partes. Sin embargo, cuando se adopta el modo de transferencia, la escala de transferencia es relativamente grande, hay muchos cuerpos principales y existen ciertos requisitos para la capacidad de gobernanza del colectivo de la aldea, y el alcance de la aplicación es limitado.

2.2 Modo funcional

La función de uso de las propiedades inactivas es la dirección de su revitalización y utilización. Con el apoyo de políticas continuas de "agricultura, zonas rurales y agricultores", como la construcción de aldeas de demostración de revitalización rural, el entorno de vida rural ha mejorado significativamente y un gran número de aldeas se han reconstruido en espacios complejos multifuncionales con servicios de consumo urbano y rural [20]. Las propiedades inactivas después de la revitalización y utilización de las aldeas de demostración todavía desempeñan en general la función de seguridad vivienda. La introducción de nuevas industrias y nuevos formatos de negocios ha fortalecido continuamente la función de desarrollo industrial y ha asumido ciertas funciones de servicio público, apoyando el valor de las zonas rurales como importantes portadores de las funciones centrales de las megaciudades. Véase el cuadro 2.

2.2.1 Función de seguridad residencial

A medida que la función residencial original de los agricultores garantizada por la propiedad muestra una tendencia altamente debilitada, durante un período de tiempo, las propiedades inactivas en los suburbios, especialmente en los suburbios, se han convertido en la base de un gran número de trabajadores migrantes. Impulsadas por los altos precios de la vivienda y los alquileres, así como por la mejora del entorno construido y las condiciones de transporte, las versiones rurales de apartamentos para talentos, dormitorios para personal, etc. han aparecido gradualmente en áreas con distancias de desplazamiento moderadas, ampliando la función de seguridad vivienda de la revitalización y utilización de las propiedades inactivas. Por ejemplo, la Nueva Área de Pudong tomó la iniciativa en la transformación de propiedades inactivas en apartamentos para talentos rurales en lugares como la aldea de Huandong, adyacente a la Ciudad Científica de Zhangjiang, convirtiéndose en una de las experiencias de Pudong promovidas por la Comisión Nacional de Desarrollo y Reforma en todo el país. Fengxian, Qingpu, Baoshan y otros lugares también han replicado y promovido el modelo de apartamentos para talentos rurales en función de las necesidades laborales y de vivienda alrededor de las aldeas de demostración, convirtiéndose en un nuevo punto culminante en la implementación de la estrategia de revitalización rural de Shanghai.

2.2.2 Función de desarrollo industrial

Más del 70% de las aldeas de demostración se centran en la expansión multifuncional, la agregación de múltiples negocios y las aplicaciones de múltiples escenarios, y exploran la revitalización y el uso de propiedades inactivas para cultivar nuevas industrias rurales y nuevas industrias rurales que estén en línea con el desarrollo integrado de áreas urbanas y rurales, como vacaciones en B&B, negocios especializados, atención médica y ocio y oficinas creativas. El

formato de negocio proporciona garantía de elementos de tierra para llevar a cabo las funciones centrales de las megaciudades. El primero es desarrollar B&B rurales. Se ha convertido en una práctica común transformar las propiedades inactivas en B&B boutique que satisfagan necesidades diversas y superponer funciones de experiencia de ocio para crear un modelo de desarrollo de "B&B" de "comida, alojamiento, viajes, compras y entretenimiento". El segundo es desarrollar negocios característicos, injertar recursos comerciales urbanos con características rurales y compensar las deficiencias del consumo rural. El tercero es desarrollar la atención médica y el ocio para adaptarse a la tendencia del envejecimiento y la baja tasa de natalidad. Ejemplos típicos son la revitalización y renovación de propiedades inactivas en la aldea de Daijing y la aldea de Xinjing para crear comunidades de atención médica para atraer a las personas mayores a ir al campo. Otro ejemplo es la aldea de Tangwan mediante la revitalización y el uso de propiedades inactivas. La tierra abrió clubes de confinamiento en el campo. El cuarto es desarrollar oficinas creativas. Un ejemplo típico es la creación de talleres culturales y creativos en Xinyi Village, que ha atraído a varios creadores, podcasters y estudios. El distrito de Fengxian ha explorado modelos innovadores para desarrollar la economía de la sede rural en aldeas de demostración como Liudun Village.

2.2.3 Funciones de servicio público

Alrededor del 20% de las aldeas de demostración han implantado funciones de servicio público como administración, atención a personas mayores y exhibición mediante la revitalización de propiedades inactivas. En primer lugar, se han agregado instalaciones de servicios convenientes como centros de vecindario, asuntos comunitarios, servicios de fiesta y masas, servicios de salud, deliberaciones públicas y actividades culturales, logrando la integración orgánica de la revitalización y utilización de los recursos de propiedades inactivas y la gobernanza de la comunidad rural, como el centro de vecindario de Hemu Village, el centro de servicios de masas de Gelong Village, etc. El segundo es combinar la revitalización y utilización de las propiedades inactivas con los servicios rurales de atención a personas mayores, como las "Cuatro Salas de Buena Vecindad" en la aldea de Puxiu, distrito de Fengxian, y los apartamentos de atención a personas mayores en la aldea de Wufang, distrito de Fengxian. El tercero es crear una serie de espacios de exhibición públicos que transmitan nostalgia y resaltan características, como la sala de exposiciones Huangyang en la aldea de jardinería y la campeona olímpica "Sala de honor Zhong Angel" en la aldea de Haishen. Al transformar la función de seguridad residencial de las propiedades inactivas en una función de servicio público, se han abordado eficazmente los dobles desafíos de la regulación de la reducción de terrenos de construcción y la mejora de los niveles de servicio público.

2.3 Modelo de negocio

El modelo de negocio de las propiedades inactivas es el camino para revitalizarlas y utilizarlas. Después de la transferencia e integración de los recursos de propiedades inactivas, la adopción de modelos comerciales adecuados para el posterior desarrollo y utilización está relacionada con la sostenibilidad de la revitalización y utilización, incluida la operación independiente, la operación cooperativa, la operación encomendada y otros modelos, y tiene una fuerte correlación con el modelo de transferencia. Múltiples modelos comerciales coexisten en cada aldea de demostración, formando inicialmente una buena situación en la que los agricultores, los colectivos de aldea, los empresarios, las empresas, los gobiernos y otras entidades coordinan el avance y la cooperación beneficiosa para todos. Véase el cuadro 3.

2.3.1 Operación independiente

Los agricultores revitalizan y utilizan las propiedades inactivas de forma independiente o en cooperación con miembros de organizaciones colectivas. Los derechos de uso de las propiedades no se transfieren y los agricultores obtienen directamente ingresos operativos, lo que constituye el modelo de negocio más común en cada aldea de demostración. Por ejemplo: los agricultores de la aldea de Shantang utilizan sus propias propiedades inactivas para operar de forma independiente granjas, B&B rurales, etc.; Más de 30 agricultores en la aldea de Hongqiao participan en la operación del grupo de B&B "Uncle Gu Farmhouse", creando un nuevo modelo de operación grupal de B&B.

2.3.2 Operaciones cooperativas

Casi el 20% de las aldeas de demostración adoptan un modelo de gestión cooperativa, es decir, los agricultores y los colectivos de aldea dependen del capital social para participar en las operaciones del mercado a través de acciones, empresas conjuntas, etc. Los agricultores y los colectivos de aldea obtienen ingresos por alquiler y distribución de ingresos operativos al mismo tiempo, formando dos tipos principales. El primero es la operación cooperativa del "capital social de los agricultores". Por ejemplo, los agricultores y las empresas de la aldea de Heping cooperan en la operación a través del método de "dividendos garantizados y empleo". Este modelo también tiene un tipo especial, es decir, la operación cooperativa con los agricultores es cooperada por el colectivo de la aldea y el capital social. Empresa de plataforma, Corresponde al modelo de transferencia de "agricultores + colectivos de aldeas + capital social". El segundo es la operación cooperativa del "capital social colectivo de la aldea". Por ejemplo, Xinan Village estableció la primera empresa de propiedad mixta de Shanghai con una empresa conjunta entre economía colectiva y capital privado. También participan algunas organizaciones económicas colectivas a nivel de ciudad, como Haishen y Far East en la Nueva Área de Pudong. Tres aldeas de demostración, incluida Qiaobei, han establecido conjuntamente empresas de plataforma para organizaciones económicas colectivas de aldeas y ciudades y cooperación de capital privado.

2.3.3 Operación encomendada

Después de la transferencia de los derechos de uso de las propiedades inactivas, los agricultores y los colectivos de las aldeas sólo reciben ingresos por alquiler y no participan en la distribución posterior de los ingresos operativos. También se forman dos tipos principales. En primer lugar, corresponde al modelo de transferencia "agricultor individual", en el que el arrendatario individual es directamente responsable de la operación y gestión posteriores, que también es el modelo de negocio más común. En segundo lugar, la operación y gestión posteriores se confía a empresas de terceros con una solidez financiera más fuerte y capacidades operativas profesionales. Esto también ha sido adoptado por casi el 80% de las aldeas de demostración. Por ejemplo, Zhangma Tourism Company, en la que Zhangma Village tiene una participación, está en la transferencia unificada. Las propiedades inactivas de la aldea luego se alquilan a empresas privadas para operar B&B. Pailou Village y Qizao Village introducen capital social para ser responsables de los activos colectivos existentes y la operación de toda la aldea después de la revitalización de la propiedad.

3 Mecanismo dinámico para la revitalización y utilización de propiedades inactivas

En el campo de la planificación urbana y rural, no es un nuevo tema de investigación construir un marco teórico completo para analizar el mecanismo dinámico del desarrollo urbano

desde tres aspectos: gobierno, mercado y sociedad [21]. En los últimos años, la aplicación de este marco analítico se ha ampliado al campo rural [22-23]. Una encuesta de 112 aldeas de demostración de revitalización rural en Shanghai encontró que para analizar el mecanismo dinámico de la revitalización y utilización de propiedades inactivas en tres aspectos: poder gubernamental, poder de mercado y poder endógeno, es necesario considerar plenamente un fuerte apoyo político y una integración urbano-rural de alta calidad., estructuras de gobernanza refinadas y otras características distintivas del desarrollo de áreas rurales en megaciudades. Véase la figura 2.

3.1 Poder gubernamental impulsado por la orientación política

El poder gubernamental es el papel desempeñado por los gobiernos en todos los niveles en la construcción del sistema y la asignación de recursos en el proceso de revitalización y utilización de las propiedades inactivas. La toma de decisiones gubernamentales científicas y razonables puede coordinar eficazmente los intereses de múltiples partes y transformarlos positivamente en fuerzas endógenas para el desarrollo rural. También tiene un efecto de impulso positivo para estimular el poder del mercado. En el contexto de la aceleración de la modernización agrícola y rural, la promoción de la revitalización rural integral y la reforma piloto del sistema de propiedades rurales, el fuerte apoyo político se refleja principalmente en diversas políticas de apoyo para promover la revitalización y utilización de propiedades inactivas, así como en la provisión de proyectos y apoyo financiero.

Por un lado, el sistema político cada vez más perfecto ha aumentado la oferta institucional para la construcción de aldeas de demostración y la revitalización y utilización de propiedades inactivas. Incluyendo el "Reglamento de Promoción de la Revitalización Rural de Shanghai", las "Directrices para la construcción de aldeas de demostración de revitalización rural" a nivel municipal, políticas de planificación de tierras y orientaciones para B&B, Songjiang y Fengxian, como proyectos piloto nacionales, han emitido orientaciones sobre la revitalización y utilización de propiedades inactivas a nivel de distrito., medidas de apoyo, etc., así como optimizar continuamente el entorno empresarial rural y simplificar los procedimientos de aprobación. Por ejemplo, el "Reglamento de Promoción de la Revitalización Rural de Shanghai" estipula que "si las organizaciones económicas colectivas rurales y sus miembros utilizan propiedades inactivas y casas rurales inactivas para desarrollar industrias rurales, las casas en las propiedades que cumplan con las regulaciones pueden registrarse como locales comerciales para las entidades del mercado". La introducción de la política de B&B de dos niveles también ha promovido el desarrollo de alta calidad de los B&B rurales. A finales de 2023, el número de B&B rurales certificados en Shanghai ha aumentado de 4 en 2018 a casi 500.

Por otro lado, los proyectos directos y el apoyo financiero proporcionan un impulso inicial para la construcción de aldeas de demostración y la revitalización y utilización de propiedades inactivas. En los últimos años, Shanghai ha aumentado el presupuesto público y las tarifas de transferencia de tierras para la revitalización rural, y ha acelerado la implementación de fondos fiscales para la creación de aldeas de demostración de revitalización rural y la mejora del entorno de vida rural. Por ejemplo, las "Medidas de gestión de fondos y proyectos de construcción de hermosos campos de Shanghai" estipulan que "para las aldeas de demostración de revitalización rural a nivel municipal, se otorgarán incentivos financieros a nivel municipal a los distritos pertinentes basándose en un estándar de 20 millones de yuanes por aldea". Sobre la base del apoyo financiero, se proporcionarán fondos adicionales de incentivos financieros y se

empaquetarán e integrarán los fondos de proyectos relevantes. Lograr "múltiples canales para almacenar agua y un grifo para descargar agua". La gran cantidad de inversión directa de capital del gobierno ha tenido un efecto inmediato en la mejora del entorno de vida de las aldeas de demostración, e incluso ha revitalizado directamente el uso de propiedades inactivas para mejorar los servicios de apoyo público rural.

3.2 Poder de mercado impulsado por la integración urbano-rural

El poder del mercado es el papel de asignación de recursos desempeñado por varios ministerios económicos en el proceso de revitalización y utilización de propiedades inactivas. La introducción de recursos del mercado externo también puede transformarse positivamente en poder endógeno para el desarrollo rural y puede implementar políticas a través de un agudo sentido del mercado. Retroalimentación oportuna. La característica distintiva de la integración urbano-rural de las megaciudades es el flujo eficiente de factores entre las áreas urbanas y rurales, el desbordamiento de las funciones de las megaciudades y una gran cantidad de capital y talentos que van al campo constituyen la columna vertebral de la revitalización y utilización de las propiedades inactivas.

En primer lugar, el derrame de la función urbana constituye una fuerza impulsora directa y afecta significativamente los tipos de funciones que se revitalizan y utilizan las propiedades inactivas. Desde una perspectiva macro, se ha convertido en un fenómeno común que funciones como el ocio y las vacaciones, la salud y el cuidado de personas mayores, las oficinas comerciales, la creación artística y cultural y la innovación en I+D se extiendan desde las zonas urbanas centrales a las zonas rurales. Desde una escala mesomicro, los tipos funcionales de revitalización y utilización de propiedades inactivas se ven significativamente afectados por la ubicación del tráfico, la ubicación funcional y la ubicación ambiental, formando un camino de desarrollo diferenciado. Por ejemplo, la demanda de alojamiento turístico provocada por parques temáticos, parques rurales, etc. se ha convertido en la fuerza impulsora para que las aldeas circundantes revitalicen y utilicen propiedades inactivas para desarrollar la economía de B&B. El área de reunión de B&B rural más grande de Shanghai se ha formado alrededor del Disney Resort. Otro ejemplo es el desbordamiento de las necesidades de vivienda y oficinas de los empleados en grandes parques industriales como la Ciudad Científica de Zhangjiang y el Parque de Software de Shixi, que ha llevado a las aldeas circundantes a explorar la transformación de propiedades inactivas en apartamentos para talentos, dormitorios para empleados y sedes corporativas. Otro ejemplo es la demanda de consumo de los residentes de las megaciudades que anhelan una vida pastoral, lo que ha llevado a una serie de aldeas de demostración con buenas dotaciones de recursos ecológicos, como la aldea de Tangwan, la aldea de Daijing y la aldea de Cenbu, a utilizar recursos de propiedades inactivas para explorar la salud materna e infantil de acuerdo con las condiciones locales. Nuevas funciones como el cuidado de personas mayores y el turismo rural. Véase el cuadro 4.

En segundo lugar, una gran cantidad de capital que va al campo, especialmente el capital estatal, participa activamente en la construcción de aldeas de demostración y se ha convertido en una fuerza importante para revitalizar y utilizar las propiedades inactivas. Shanghai tiene ventajas sobresalientes en activos estatales. El primer lote de nueve aldeas de demostración ha introducido más de 60 empresas estatales y privadas de diversos tipos. El capital social y los fondos financieros liderados por empresas estatales se han convertido en la fuerza impulsora de partida. Con las "Opiniones orientativas sobre la orientación de las empresas estatales

municipales para ayudar a la revitalización rural" a nivel municipal y la orientación política de dos niveles a nivel de distrito, como el "Plan de acción para las empresas de distrito para participar en la construcción y el desarrollo de la revitalización rural", el poder del mercado continúa ampliándose. La inversión de capital social en la creación de aldeas de demostración ha aumentado de 13,73 millones de yuanes en el primer lote de aldeas a 32,29 millones de yuanes en el tercer lote de aldeas. En consecuencia, la revitalización y utilización de propiedades inactivas en las aldeas de demostración de revitalización rural de Shanghai ha formado gradualmente un mecanismo de inversión diversificado de "integración del gobierno y las empresas y liderazgo del mercado".

Además, la introducción de diversos tipos de "retornos urbanos" y "nuevos aldeanos" se ha convertido en el sujeto directo para revitalizar y utilizar las propiedades inactivas. Las encuestas muestran que hay una gran cantidad de fenómenos de "repatriados urbanos" y "nuevos aldeanos" en varias aldeas de demostración de revitalización rural en Shanghai, incluidos grupos locales que regresan después de vivir en las ciudades durante un período de tiempo, y diversas personas que van al campo para ayudar y apoyar la agricultura bajo la orientación de políticas., así como la población urbana atraída por el entorno rural, el estilo de vida y las oportunidades de desarrollo, especialmente el tercer grupo, son más comunes en las aldeas alrededor de las megaciudades. Por ejemplo: la introducción espontánea de "nuevos aldeanos" en la aldea de Cenbu ha revitalizado las propiedades inactivas que anteriormente no tenían mercado, y también ha traído ingresos por alquiler y oportunidades de empleo a los aldeanos; La aldea de Juyuanqiao utiliza empresas para revitalizar propiedades ociosas para crear un asentamiento de emprendimiento y emprendimiento masivo para jóvenes, atrayendo a más de 200 "nuevos aldeanos" para establecerse, formando un patrón de desarrollo interactivo entre la introducción de talentos jóvenes y la economía floral, la agricultura digital y la creatividad cultural.

3.3 Fuerzas endógenas impulsadas por la cogobernanza múltiple

La fuerza endógena es la capacidad del sistema social compuesto por aldeanos individuales y organizaciones colectivas dentro del campo para lograr la autogobernanza y el desarrollo. El desarrollo sostenible de las zonas rurales debe centrarse en la mejora del poder endógeno. Los recursos externos introducidos por el poder gubernamental y el poder del mercado pueden transformarse en poder endógeno mejorando eficazmente el nivel cognitivo y las capacidades prácticas de los aldeanos individuales y las organizaciones colectivas [23]. Es más probable que las megaciudades y las aldeas obtengan una fuerte promoción gubernamental y el favor del mercado e introduzcan múltiples actores, incluidas agencias gubernamentales y del partido en todos los niveles, empresas de desarrollo, operación y mantenimiento orientadas al mercado y otras organizaciones sociales, a través de modelos de cooperación diversificados. Las fuerzas endógenas representadas por organizaciones colectivas de las aldeas y aldeanos individuales [24] promueven conjuntamente la revitalización y utilización de las propiedades inactivas.

En primer lugar, fortalecer la nueva economía colectiva rural es la clave para cultivar el poder endógeno. El Código Civil aclara que los juristas de las organizaciones económicas colectivas rurales son personas jurídicas especiales y les brinda protección jurídica para realizar actividades de mercado. En la actualidad, el desarrollo de la economía colectiva rural en Shanghai no coincide con el nivel de energía rural de las megaciudades. Menos del 50% de las organizaciones económicas colectivas llevarán a cabo la distribución del ingreso en 2023, pero la función "hematopoyética" de la economía colectiva rural está aumentando día a día. Por un lado, la nueva organización económica colectiva rural combina los derechos de propiedad colectiva y

los derechos de propiedad individuales de los agricultores, y los combina con la forma organizativa de los "dos comités" de la aldea. En la expropiación ilegal de "un hogar, múltiples casas" y "un hogar, una casa" que excede los estándares, y tiene la ventaja innata de dominar los recursos en el proceso de transferencia de derechos de uso. Las proporciones de práctica de los dos modelos de transferencia que involucran a los colectivos de las aldeas, "agricultores + colectivos de las aldeas" y "agricultores + colectivos de las aldeas + capital social", en las aldeas de demostración alcanzaron el 57% y el 23% respectivamente. Por otro lado, con la diversificación y la mejora de la flexibilidad de los métodos comerciales, además de cooperar con varias entidades del mercado para construir plataformas conjuntas, las ventajas de los modelos de desarrollo vinculados, como la agrupación de aldeas a aldeas, la cooperación entre ciudades y aldeas y la planificación general a nivel de distrito han surgido gradualmente. Por ejemplo, el distrito de Fengxian ha coordinado el establecimiento de un consorcio económico colectivo a nivel de aldea, el Grupo Baicun, a nivel de distrito. Explore las oportunidades de asistencia hematopoyética rural en las que "los activos estatales impulsan los activos colectivos y los activos colectivos impulsan los ingresos de los agricultores"

En segundo lugar, los aldeanos individuales son los actores y beneficiarios específicos del cultivo del poder endógeno. Los aldeanos individuales incluyen agricultores y "nuevos aldeanos", y el retorno de talentos para la revitalización rural es el retorno de la "subjetividad" rural [25]. Debido a su pequeño tamaño y estructura social única, no es raro que las personas rurales talentosas impulsen el desarrollo de las aldeas. Desde la perspectiva de una gama más amplia de actores individuales de los aldeanos, la revitalización y utilización de las propiedades inactivas a menudo han experimentado una etapa de revitalización y utilización de baja calidad en la que se alquilan a trabajadores migrantes a bajos alquileres a corto plazo; Los acuerdos relativamente pasivos y de aceptación han tomado la etapa inicial de revitalización y utilización de alta calidad que están dispuestos a transferir los derechos de uso a largo plazo. Esta etapa se basa principalmente en modelos comerciales encomendados; A medida que el entorno de vida rural continúa mejorando, inspirados por modelos de desarrollo que se pueden replicar y utilizar como referencia, algunos agricultores han comenzado a explorar activamente. Gradualmente han surgido modelos comerciales independientes o cooperativos, y sus funciones también han pasado de catering, granjas, B&B, etc. a formatos comerciales más ricos, la vitalidad rural ha mejorado significativamente.

4 Conclusión

Las propiedades son una parte importante de los terrenos para la construcción de las aldeas. A medida que el desarrollo del espacio rural entra gradualmente en una era de existencias relativamente estables, en comparación con las simples salidas pagadas y los vínculos de aumento o disminución, la renovación orgánica basada en la transferencia de los derechos de uso de las propiedades inactivas es importante para las zonas rurales. La fuerza impulsora endógena del desarrollo sostenible tiene una importancia más práctica para lograr un desarrollo integrado urbano y rural. Al mismo tiempo, en el contexto de la orientación estratégica de la revitalización rural y la reforma de la gobernanza de la planificación territorial y espacial, como base legal para la planificación detallada de las zonas rurales y la construcción y gestión de propiedades, la preparación de planificaciones de aldeas prácticas que sean utilizables, eficaces y fáciles de usar constituyen una garantía para promover y estandarizar una garantía importante

para la revitalización y utilización de las propiedades inactivas. Sin embargo, en la práctica actual de planificación y preparación de aldeas, no sólo existe un problema de comprensión insuficiente de la relación de propiedad, el uso real y las necesidades de desarrollo de las propiedades, sino que también conduce directamente a la orientación estratégica específica y efectiva para la revitalización y utilización de las propiedades inactivas. Problemas como la escasa eficacia se han convertido en razones importantes para la desconexión entre la preparación y la implementación de la planificación. Con este fin, mejorar el método de preparación de la planificación práctica de las aldeas debe lograr lo siguiente: primero, comprender mejor la lógica central del desarrollo de las aldeas, como el estado y los cambios de las relaciones entre las personas y la tierra, como los hogares, la tierra y la propiedad en la propiedad [26], y comprender las necesidades reales de revitalización y utilización de la propiedad y las leyes reales de comportamiento de los aldeanos, y consolidar la planificación de las aldeas; Garantías básicas para la preparación e implementación; El segundo es comenzar por cumplir con los requisitos de control de los departamentos gubernamentales y los comités de aldea en todos los niveles, cumplir con las demandas razonables de los aldeanos y responder a las necesidades de desarrollo del mercado, y formular políticas o mecanismos que sean más fáciles de implementar y sean más incentivos. [27], para aprovechar plenamente su misión de gestión de tierras y permisos de construcción, así como su papel en la orientación efectiva de la asignación de recursos políticos [28]. Vale la pena señalar que, por un lado, las condiciones de desarrollo económico y social y los caminos de revitalización rural son diferentes en diferentes lugares, lo que no sólo brinda oportunidades y garantías para la revitalización y utilización de las propiedades inactivas, sino que también restringe su dirección de transformación. Los casos prácticos de Shanghai tienen un modelo de utilización y mecanismo dinámico. Tiene un significado representativo típico en áreas altamente urbanizadas. Por otro lado, durante el período del "14º Plan Quinquenal", Shanghai construirá más de 150 aldeas de demostración de revitalización rural, lo que representa sólo 1/10 del número de aldeas administrativas de la ciudad. ¿Cómo amplificar el efecto de liderazgo de la demostración y apuntar a un mayor número, una distribución más amplia y recursos? La exploración de caminos de desarrollo para aldeas generales con peores recursos aún requiere un seguimiento continuo y una observación en profundidad

Notas

① Los datos de la Oficina Nacional de Estadísticas y del Anuario Estadístico de Construcción Urbana y Rural muestran que de 2000 a 2022, la población rural de mi país cayó de 810 millones a 490 millones, el número de aldeas naturales se redujo de 3,537 millones a 2,332 millones, y el área real de construcción de las viviendas de las aldeas aumentó de 19,52 millones de m² a 26,98 millones de m². Los datos de una encuesta por muestreo del Ministerio de Agricultura y Asuntos Rurales muestran que la tasa de inactividad de las propiedades rurales en todo el país en 2019 fue del 18,1%, con el mayor grado de inactividad en el este y la tasa de inactividad de las propiedades en algunas áreas superando el 30%.

② El "Aviso sobre el desarrollo activo de múltiples funciones agrícolas y la promoción vigorosa del desarrollo de la agricultura de ocio" de 2015 propuso que los terrenos de construcción que quedan de la consolidación de propiedades inactivas puedan utilizarse para la agricultura de ocio; El "Aviso sobre el fortalecimiento adicional de la gestión de las propiedades rurales" y el "Aviso sobre la realización activa y constante de la revitalización y utilización de propiedades rurales

inactivas y viviendas inactivas" de 2019 hicieron detalles específicos en términos de selección de modelos de revitalización y utilización, cultivo de entidades de revitalización e innovación de mecanismos de revitalización y utilización; Las "Opiniones sobre la construcción de un sistema y mecanismo de asignación de factores más completos orientados al mercado" de 2020 propusieron hacer pleno uso de los mecanismos de mercado para revitalizar las tierras existentes y las tierras ineficientes; Las "Medidas provisionales para la gestión de propiedades rurales (borrador para comentarios)" de 2022 aclaran aún más los métodos de revitalización y utilización de operaciones independientes, operaciones cooperativas, operaciones encomendadas, etc., y estipulan que el plazo del contrato de arrendamiento no excederá los 20 años. Varias localidades también han formulado opiniones de implementación basadas en las condiciones locales y han mejorado continuamente el sistema de gestión de propiedades.

③A partir de 2023, hay 16 distritos en Shanghai, 9 de los cuales están relacionados con la agricultura; 107 calles, 106 ciudades y 2 municipios, incluidos 103 municipios relacionados con la agricultura; Hay 1.553 comités de aldea, incluidos 1.545 aldeas administrativas relacionadas con la agricultura y 8 aldeas administrativas no relacionadas con la agricultura ubicadas en el distrito de Jingan y el distrito de Putuo en el área urbana central.

图 1 闲置宅基地盘活利用的分析框架

Figura 1 Marco analítico para la revitalización y utilización de propiedades inactivas

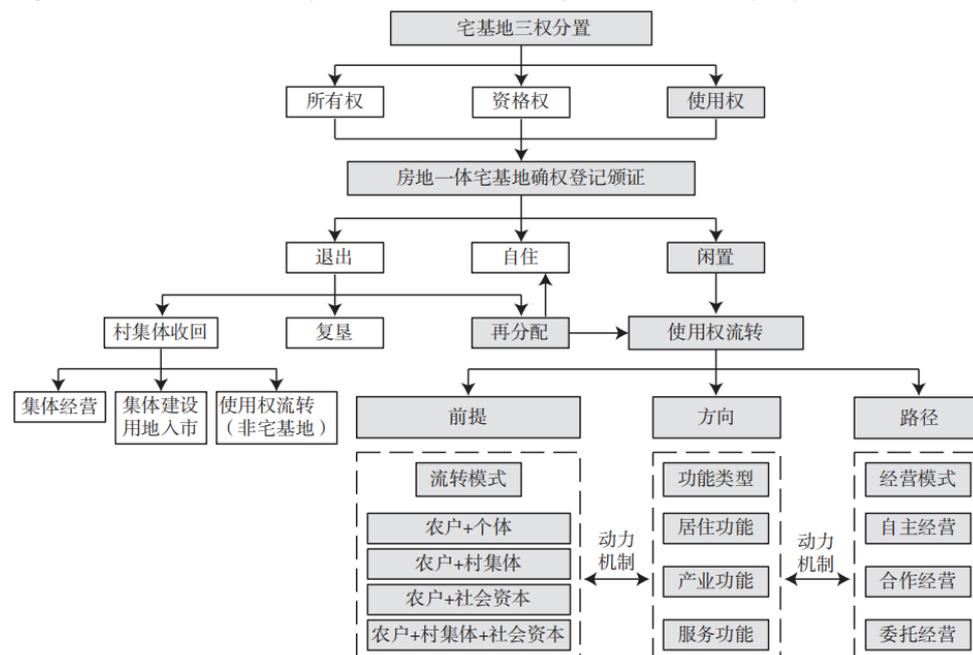


表 1 闲置宅基地使用权流转模式及特点

Tabla 1 Modelo de transferencia y características de los derechos de uso de propiedades inactivas

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

Tabla 2 Tipos funcionales de revitalización y utilización de propiedades inactivas

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

Tabla 3 Modelos comerciales para la revitalización y utilización de propiedades inactivas

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

Figura 2 Mecanismo dinámico para la revitalización y utilización de propiedades inactivas

- [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.