

# Autonomiser les espaces à faible efficacité par le biais d'une autorisation provisoire de planification : Voies de valorisation spatiale du point de vue des institutions explicites

**ZHAO Qingnan**

Résumé: En tant qu'approche souple de la planification, de la construction et de la gestion, l'autorisation provisoire de planification met l'accent sur la transformation des espaces sous-utilisés en espaces dynamiques et, partant, la réalisation d'augmentations de valeur spatiale. Des pays comme l'Allemagne et les Pays-Bas ont intégré l'autorisation provisoire d'aménagement du territoire dans des cadres normalisés de gestion de l'aménagement du territoire, mais elle n'a pas encore été largement appliquée dans le domaine de la rénovation urbaine en Chine. Cette étude porte sur la relation entre le contrôle de la planification à long terme et l'utilisation des terres à court terme, analyse de façon exhaustive les règlements locaux sur les autorisations temporaires de construction et les cas terminés dans toute la Chine, et tient compte des exigences, des risques et des défis actuels en matière de développement. Se concentrant sur deux scénarios d'application, à savoir la sécurité des moyens de subsistance et la culture industrielle, il propose un mécanisme de gestion en boucle fermée en trois étapes, comprenant le couplage de la demande et le raffinement de l'accès, la supervision des processus et la rétroaction sur les avantages, ainsi que l'intégration et la formalisation du système. L'objectif est de fournir des options explicites et transparentes pour le renouvellement urbain, permettant aux décideurs de choisir des approches appropriées en fonction des caractéristiques régionales et des conditions réelles des espaces à faible efficacité, stimulant ainsi les augmentations de valeur spatiale. L'étude envisage en outre d'intégrer des stratégies provisoires dans un système de gestion axé sur la conformité pour la rénovation urbaine, afin de renforcer le rôle de chef de file de la planification.

Mots-clés: utilisation temporaire; utilisation transitoire; rénovation urbaine

## 1 Définition du concept et analyse des politiques

### 1.1 Évolution conceptuelle de la planification temporaire

L'utilisation temporaire de l'espace est devenue un phénomène courant dans le développement urbain moderne et est de plus en plus considérée comme une méthode importante de régénération et de rénovation urbaines [1]. Conceptuellement, l'utilisation temporaire met l'accent sur l'utilisation plutôt que sur la propriété. Il cherche à transformer les dépressions de développement urbain en espaces dynamiques par des mesures efficaces. Pour les terrains et bâtiments non utilisés dont la demande de développement futur est incertaine, l'utilisation temporaire introduit souvent des activités à court terme, spontanées, informelles et créatives de cinq à dix ans ou plus, générant des effets positifs à long terme tels que l'appréciation de la valeur des terres et l'exploration des directions de transformation des sites [2]. L'expérience internationale montre que la planification temporaire a évolué grâce à l'exploration spontanée menée par les citoyens, à la promotion organisée dirigée par le gouvernement et à l'expérimentation planifiée dirigée par les promoteurs. Si l'utilisation temporaire n'est traitée que comme une méthode de développement, sa légitimité est insuffisante et des problèmes d'équité sociale peuvent se poser. L'utilisation temporaire dirigée par le gouvernement, en raison de ses considérations de valeur plus complètes, est plus appropriée en tant qu'outil formel et durable pour la rénovation et la régénération urbaines [3]. En tant qu'approche de renouvellement peu coûteuse et individualisée, la planification temporaire peut réaliser un micro-renouvellement, un renouvellement doux et un renouvellement

rapide de l'espace des stocks par des moyens spécifiques au contexte [4], contribuant ainsi à maintenir l'organisme urbain en bonne santé [5].

1.2 Autorisation temporaire d'utilisation des terres et de planification provisoire

L'Allemagne et les Pays-Bas ont intégré l'utilisation temporaire des terres dans les cadres de gestion de l'aménagement du territoire. L'Allemagne encourage la flexibilité et la diversité des fonctions de renouvellement temporaire, y compris la restauration et le divertissement, l'écologisation et les parcs, l'art et la culture, et d'autres types de renouvellement temporaire, et explore les voies de développement appropriées par l'expérimentation spatiale. Les Pays-Bas autorisent temporairement la planification et la construction à s'écarter des plans réglementaires pour une durée maximale de dix ans et établissent également un objectif de transition pouvant aller jusqu'à dix ans dans les plans nouvellement élaborés, après quoi le contrôle est appliqué conformément à l'objectif final de planification [1].

La loi chinoise sur l'urbanisme et l'aménagement rural établit des procédures d'autorisation pour les projets de construction dans les zones urbaines et d'urbanisme selon différents modes d'approvisionnement en terres, et stipule que la construction temporaire dans ces zones doit être approuvée par l'autorité chargée de l'urbanisme. Dans la pratique, l'utilisation temporaire des terres et l'autorisation temporaire de construire sont liées, mais non équivalentes, à l'autorisation provisoire d'aménagement. L'utilisation temporaire des terres concerne principalement l'utilisation à court terme des terres avant leur mise en valeur finale, tandis que l'autorisation temporaire de planification fournit un arrangement institutionnel plus explicite pour la construction, la conversion des fonctions et l'exploitation pendant une période de transition. Il peut donc devenir un pont entre le contrôle de la planification à long terme et la demande d'utilisation à court terme.

|                                                                                        |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 根据《土地管理法》第五十七条规定，未经取得规划许可或用地审批的临时用地建设，属违法用地或违法建设，面临责令整改、拆除、罚款等处罚；超期使用或复垦不到位将追究法律与经济责任。 | 《自然资源部关于规范临时建设工程规划许可证的通知（试行）》提出“《临时建设工程规划许可证》和《临时乡村建设规划许可证》的有效期不超过2年，期满需要延续的，申请人应当在期限届满30日前向规划和自然资源管理部门提出申请，经批准可以延续。每次期限不得超过1年”，进一步明确了操作流程与规则。但 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

表 1 临时用地与临时规划许可核心定义对比分析  
Tab.1 Comparative analysis of the core definitions of temporary land use and temporary planning permission

Tab. 1 Pratiques représentatives d'utilisation temporaire des terres et autorisation d'aménagement temporaire.

1.3 Application de la permission de planification provisoire dans les systèmes locaux chinois

Les règles locales en Chine ont peu à peu exploré les autorisations temporaires de construire, l'utilisation temporaire des terres et les mesures de gestion connexes. Ces règles précisent généralement les objets applicables, les autorités d'homologation, les périodes d'utilisation, les conditions d'extension, les exigences de démolition ou de retrait et la répartition des responsabilités. La période générale est souvent de un à deux ans, tandis que l'infrastructure et d'autres cas particuliers peuvent permettre une période plus longue. Certaines villes relient l'autorisation temporaire à l'intérêt public, aux services d'urgence, à la culture industrielle et au renouvellement inefficace des terres. Toutefois, le système reste fragmenté. L'autorisation temporaire est

souvent comprise comme une procédure de gestion de la construction, et son rôle dans le renouvellement urbain et l'activation de l'espace à faible efficacité n'est pas suffisamment institutionnalisé.

|            |                                               |                                 |                                  |
|------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 临时用地       | 建设项目施工、地质勘查等临时使用, 不建永久性建(构)筑物, 使用后可复垦恢复原地类的土地 | 《土地管理法》第 57 条、《土地管理法实施条例》第 20 条 | 用地权属、复垦责任、使用期限(一般≤2 年, 特殊基建≤4 年) |
| 临时建设用地规划许可 | 城市/镇规划区内临时用地的位置、面积、用途等规划许可                    | 《城乡规划法》第 44 条                   | 核定用地符合国土空间规划与用途管制                |
| 临时建设工程规划许可 | 临时用地上建(构)筑物的设计、规模、布局等工程许可                     | 《城乡规划法》第 44 条                   | 管控临时建设不影响规划实施与公共利益               |

表 2 部分城市城乡规划条例中关于临时建设许可的有关要求梳理

Tab.2 Review of requirements concerning interim construction permission in urban and rural planning regulations of selected cities

| 名称        | 条文要求                                                                                           | 要义提炼                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 北京市城乡规划条例 | 临时建设用地批准文件和临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年, 期满需要延续的, 应当在期限届满前向规划和自然资源主管部门提出申请, 经批准可以延续, 每次期限不得超过 1 年    | 不超过 2 年, 可延期, 明确“每次”不超过 1 年 |
| 上海市城乡规划条例 | 临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年, 可以申请延期 1 次, 但延期不超过 1 年。涉及临时建设用地的, 临时建设工程规划许可证的有效期应当与临时建设用地批准文件的期限一致    | 不超过 2 年, 可延期 1 次, 且不超过 1 年  |
| 广州市城乡规划条例 | 城乡规划主管部门在批准临时建设工程时应当明确使用期限, 使用期限届满后一律不得延期。临时建设者应当在使用期限届满前自行拆除, 恢复土地原状                          | 按约定的期限, 不能延期                |
| 深圳市城市规划条例 | 临时建设用地使用期限为 2 年, 期满确需延期的可以申请延期 1 次, 但是延长期限不得超过 1 年。使用期满用地者负责拆除一切临时建筑物、构筑物                      | 不超过 2 年, 可延期 1 次, 且不超过 1 年  |
| 天津市城乡规划条例 | 临时用地的使用期限不得超过 2 年。确需延长使用期限的, 应当按照原审批程序办理延期审批手续, 延长使用期限不得超过 1 年。因城市建设需要终止临时用地时, 建设单位或者个人应当无条件腾迁 | 不超过 2 年, 可延期, 不超过 1 年       |

Tab. 2 Règles locales sélectionnées sur l'autorisation temporaire de planification en Chine.

### 1.4 Définition de l'espace à faible efficacité

L'espace à faible efficacité désigne les terrains urbains et les bâtiments existants dont la production fonctionnelle actuelle, la valeur sociale, la vitalité spatiale ou la contribution au service public est nettement inférieure à leur valeur potentielle. Il peut s'agir de terrains industriels inoccupés, de bâtiments vacants, d'installations commerciales sous-utilisées, d'anciennes usines, d'espaces publics marginaux ou d'espaces de transition en attente de réaménagement à long terme. Ces espaces sont souvent limités par l'incertitude quant à la propriété, le coût élevé du réaménagement, la demande immature du marché ou les écarts entre l'utilisation actuelle et la fonction future prévue. Leur inefficacité n'est donc pas seulement un problème physique ou économique, mais aussi un problème institutionnel créé par l'écart entre un contrôle rigide de la planification et une demande flexible à court terme.

### 1.5 Avantages institutionnels explicites

La valeur de l'autorisation provisoire de planification réside dans le fait que la voie de renouvellement temporaire est explicite, transparente et fondée sur des règles. Par rapport au renouvellement informel, il réduit l'incertitude et les coûts de transaction institutionnels [6-7]. Par rapport au réaménagement formel immédiat, il permet d'activer des espaces à faible efficacité avant que les conditions finales de planification et de développement ne soient mures. Elle peut également renforcer la confiance du public, clarifier les droits et obligations et fournir un mécanisme de supervision et de retrait. Du point de vue du financement de la rénovation urbaine et de la prise en compte de la valeur publique, il crée une voie intérimaire par laquelle les ressources inactives peuvent générer des avantages sociaux, économiques et spatiaux avant le réaménagement à long terme [8-12].

## **2 Permission de planification intérimaire pour faire face aux difficultés de rénovation urbaine**

### **2.1 Dilemmes de rénovation urbaine**

La rénovation urbaine en Chine est de plus en plus confrontée à la contradiction entre les objectifs de transformation à long terme et la demande sociale à court terme. De nombreux espaces à faible efficacité sont bloqués par des litiges de propriété, des conditions de planification incertaines, des coûts élevés de démolition et de reconstruction et des rendements incertains du marché. Dans certains cas, le renouvellement officiel exige de longs cycles d'approbation, d'importants investissements en capital et une coordination complexe des intérêts. Il est donc difficile de répondre rapidement aux besoins de subsistance, aux espaces d'innovation, aux services communautaires et aux petites cultures industrielles. Les études existantes ont mis l'accent sur la restructuration de la valeur, la prise en compte de l'intérêt public et la planification d'action en matière de rénovation urbaine [13-21], mais le mécanisme d'activation des espaces à faible efficacité avant le renouvellement formel est encore insuffisant.

### **2.2 Scénarios applicables de la permission de planification provisoire**

L'autorisation provisoire de planification convient particulièrement à deux types de scénarios. La première est la sécurité des moyens de subsistance. L'activation temporaire peut fournir des logements abordables, des services communautaires, des installations culturelles, des espaces sportifs, des structures de garde d'enfants et de soins aux personnes âgées et d'autres fonctions publiques dans les zones où le renouvellement officiel n'est pas encore prêt. La pratique provisoire de Hong Kong en matière de logement transitoire offre des leçons utiles pour l'utilisation de stratégies provisoires pour répondre aux besoins sociaux urgents [14]. La deuxième est la culture industrielle. Les anciennes usines, les entrepôts inoccupés, les terrains industriels à faible efficacité et les bâtiments vacants peuvent être transformés temporairement en bureaux d'innovation, en espaces culturels et créatifs, en espaces de fabrication, en commerces communautaires ou en transporteurs industriels expérimentaux. De telles utilisations peuvent tester la demande du marché, accumuler la vitalité et fournir des preuves de planification et de développement officiels ultérieurs [15-17].

公信力的提升进而引入。构建更为清晰明确的显性制度，降低制度性交易成本，不断改善营商环境，是实施创新驱动发展战略的前提和基础<sup>[7]</sup>。尤其当前城市更新工作还处在摸索阶段，及时总结推出

显性制度的必要性不言而喻，但显性制度并非施工过程的附属设施建设。部分城市利用这种途径为城市中特定空间的及时改造与升级提供了法定支撑。通过临时用地及建设规划许可，在不改变土地权属

表3 更新领域显性制度与隐性制度对比  
Tab.3 Comparison of formal and informal institutions

| 对比维度 | 显性制度(城市更新领域)                | 隐性制度(城市更新领域)        |
|------|-----------------------------|---------------------|
| 约束力  | 强制力强,但执行流程相对繁琐,易导致市场主体积极性降低 | 无强制力支撑,依赖参与者自觉,易被突破 |
| 灵活性  | 规则固化调整滞后,难适配动态需求            | 边界模糊无明确条文,不同主体理解差异大 |

Tab. 3 Scénarios d'application de l'autorisation d'aménagement provisoire en rénovation urbaine.

3 Valeur Déconstruction de la permission de planification provisoire

3.1 Augmentation de la valeur spatiale fondée sur la permission de planification provisoire

L'autorisation provisoire de planification peut générer des augmentations de valeur spatiale en améliorant l'efficacité de l'utilisation des terres, en améliorant les services sociaux et en réduisant les postes vacants. Il convertit les espaces inactifs ou inefficaces en actifs urbains utilisables et visibles. À court terme, il peut créer des revenus locatifs, des possibilités d'emploi, des services de quartier et des espaces d'activités publiques. À moyen terme, elle peut tester l'aptitude fonctionnelle, attirer les acteurs du marché et réduire l'incertitude dans le renouvellement formel. À long terme, elle peut fournir des preuves de planification en vue d'une transformation régulière et aider les autorités publiques à juger quelles fonctions devraient être conservées, ajustées ou officialisées. Des comparaisons de cas montrent que l'activation temporaire peut produire des améliorations mesurables dans l'utilisation de l'espace, la production économique et les avantages publics (tab. 4; fig. 1; fig. 2).

表4 首钢四合院公共空间及临时建筑活动开展情况统计 (2024年1月至12月)  
Tab.4 Statistics on activities held in public spaces and temporary buildings in Shougang Park ( January - December 2024 )

| 活动类型  | 活动数量 / 次 | 带动客流 / 万人次 |
|-------|----------|------------|
| 会展类活动 | 20       | 216.9      |
| 文化类活动 | 90       | 163.0      |
| 科技类活动 | 14       | 77.9       |
| 体育类活动 | 15       | 13.4       |

Tab. 4 Comparaison de la valeur spatiale avant et après conversion temporaire.



Figure 1 Exemple d'activation temporaire d'un espace à faible efficacité.

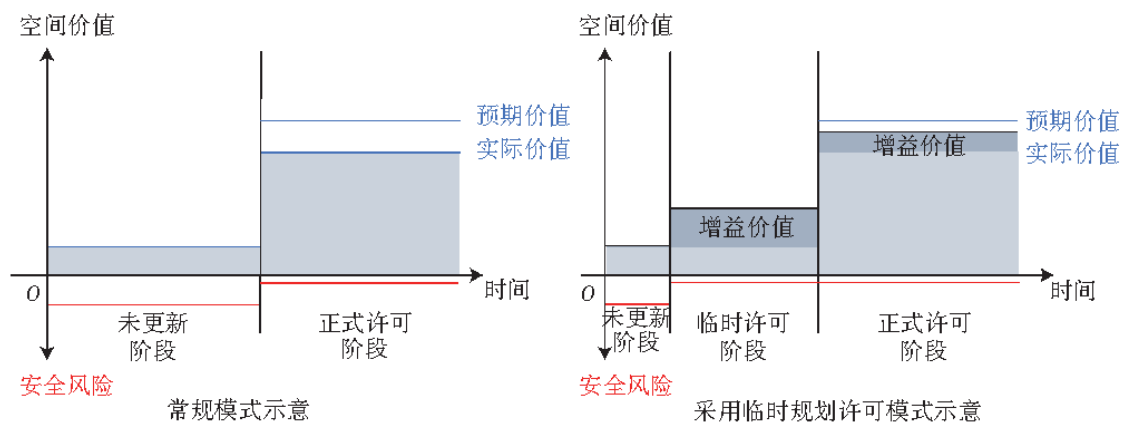


图2 通过临时功能安排实现空间价值增益示意

Fig.2 Schematic diagram of spatial value enhancement through interim functional arrangements

Fig. 2 Comparaison des incréments de valeur avant et après utilisation provisoire.

### 3.2 Risques et problèmes potentiels

L'application de l'autorisation provisoire de planification comporte également des risques. Premièrement, l'utilisation temporaire peut devenir une façon déguisée de contourner les contrôles officiels de planification si les conditions d'accès ne sont pas claires. Deuxièmement, les projets temporaires peuvent générer des externalités comme la pression de la circulation, le bruit, les risques de sécurité incendie et les conflits avec les résidents environnants. Troisièmement, si la rétroaction sur les avantages est insuffisante, les augmentations de valeur générées par la flexibilité des institutions publiques ne peuvent être captées que par des acteurs privés. Quatrièmement, la frontière entre les utilisations temporaires et permanentes peut devenir floue, rendant le retrait difficile. Ces risques exigent des règles explicites sur l'accès, la durée, la surveillance, le remboursement des prestations, le retrait et la transition formelle.

#### 4 Mécanismes spécifiques pour l'utilisation de la permission de planification provisoire

L'application de l'autorisation provisoire de planification devrait suivre un mécanisme en trois étapes en boucle fermée : l'adaptation de la demande et l'amélioration de l'accès, la supervision du processus et la rétroaction sur les avantages, ainsi que l'intégration et la formalisation du système (figure 3). Ce mécanisme vise à rendre le renouvellement temporaire explicite, contrôlable et convertible.

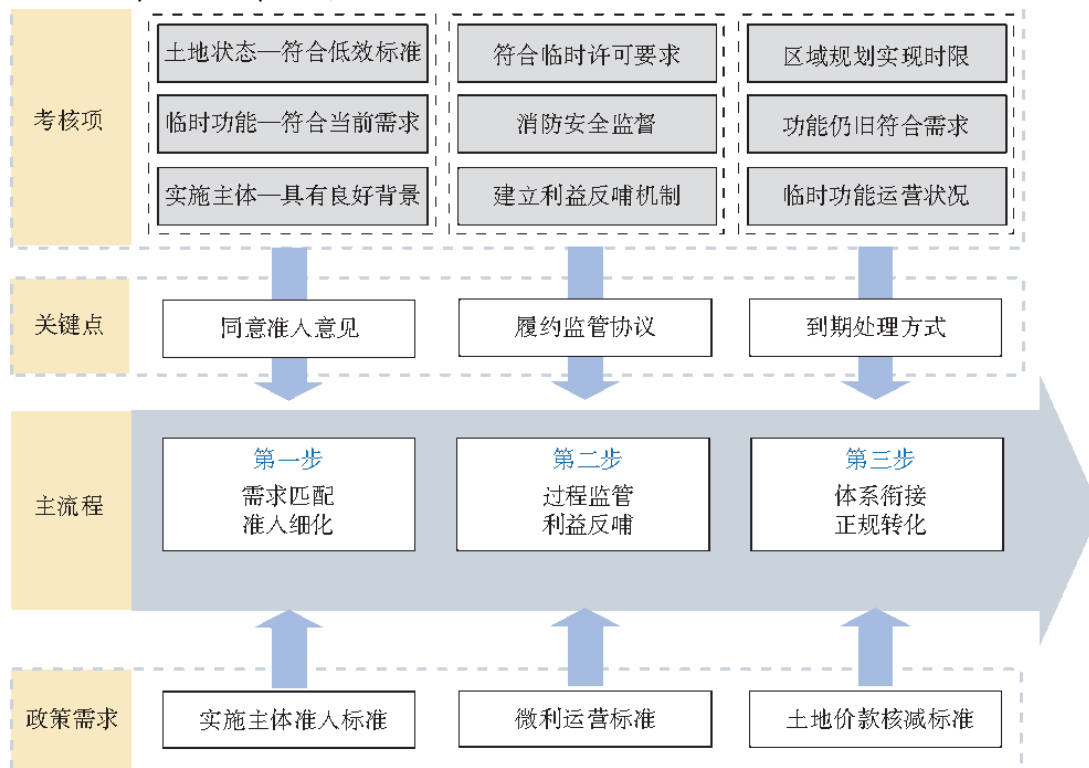


图3 “三步走”模式示意

Fig.3 Schematic diagram of the "three-step" model

Figure 3 Mécanisme de gestion en boucle fermée en trois étapes pour l'autorisation provisoire de planification.

##### 4.1 Correspondance de la demande et accès raffiné

L'accès devrait être fondé sur une correspondance précise entre la demande régionale et les conditions spatiales. Les autorités publiques devraient identifier les espaces à faible efficacité, préciser les conditions de propriété et de sécurité et évaluer si l'utilisation temporaire peut répondre à la sécurité des moyens de subsistance, à la culture industrielle, à l'approvisionnement en services publics ou aux besoins des collectivités. Les listes d'accès peuvent préciser les utilisations temporaires encouragées, autorisées, restreintes et interdites. Les projets portant sur la sécurité, l'environnement, le patrimoine ou les grands intérêts publics devraient faire l'objet d'un examen plus strict. Le mécanisme d'accès devrait également définir la durée, les conditions d'extension, les obligations de retrait et les responsabilités des exploitants de projets.

##### 4.2 Surveillance du processus et rétroaction sur les avantages

Au cours de la mise en oeuvre, la surveillance des processus devrait porter sur la sécurité de la construction, la sécurité-incendie, les impacts environnementaux, les changements d'utilisation, la qualité de l'exploitation et les plaintes du public. Une plate-forme de supervision numérique peut intégrer la permission de planification,

l'utilisation des terres, la gestion de la construction et les données d'exploitation. La rétroaction sur les avantages devrait garantir que les augmentations de valeur générées par la flexibilité institutionnelle temporaire reviennent en partie à l'intérêt public. Les mécanismes possibles comprennent la contribution de la fonction publique, la fourniture d'installations, la réduction des loyers pour les fonctions de subsistance, la participation communautaire et le partage négocié des revenus. Cela peut empêcher une utilisation temporaire de devenir un outil purement privé de recherche de profits.

#### **4.3 Intégration du système et transition formelle**

L'autorisation provisoire de planification devrait être reliée aux systèmes de planification officiels. Après la période temporaire, les projets devraient être évalués en fonction des avantages publics, du rendement opérationnel, du contrôle de l'externalité et de la cohérence avec la planification à long terme. Les projets ayant de bons effets et des fonctions compatibles peuvent être intégrés dans des plans de planification détaillés, des plans de rénovation urbaine ou des procédures officielles de conversion de l'utilisation des terres. Les projets qui ne satisfont pas aux exigences devraient sortir selon le mécanisme convenu. Grâce à cette transition, les stratégies temporaires peuvent faire partie d'un système de gestion du renouvellement fondé sur la conformité.

#### **5 Conclusion et perspectives**

L'autorisation provisoire de planification fournit un chemin institutionnel souple et explicite pour activer des espaces à faible efficacité. Elle peut relier le contrôle de la planification à long terme à la demande à court terme d'utilisation des terres, répondre à la sécurité des moyens de subsistance et à la culture industrielle, et promouvoir les augmentations de valeur spatiale. Son fonctionnement efficace dépend de l'amélioration de l'accès, de la supervision des processus, de la rétroaction sur les avantages et de la transition formelle. Les travaux futurs devraient intégrer des stratégies provisoires dans un système de gestion du renouvellement urbain fondé sur la conformité, renforcer les directives de planification, améliorer les outils réglementaires locaux et élaborer des méthodes d'évaluation pour mesurer les augmentations de valeur spatiale et les avantages pour le public.

#### **Annexe**

- (1) La loi sur l'aménagement urbain et rural de la République populaire de Chine a été adoptée à la 30e réunion du Comité permanent du dixième Congrès national du peuple le 28 octobre 2007, puis modifiée en 2015 et 2019.
- (2) Un avis et deux permis renvoient à l'avis préliminaire sur l'utilisation des terres et la sélection des sites pour un projet de construction, le permis de planification des terrains de construction et le permis de planification des projets de construction.
- (3) Afin de normaliser et de gérer strictement l'utilisation temporaire des terres et de renforcer la protection des terres cultivées, le Ministère des ressources naturelles a publié en 2021 l'Avis sur la normalisation de la gestion temporaire de l'utilisation des terres. Il souligne que si, dans les statistiques annuelles, les terres temporaires d'un comté ou d'une ville qui sont en retard depuis plus d'un an sans avoir achevé la remise en état des terres atteignent plus de 20 % de la superficie à récupérer, le département provincial des ressources naturelles devrait exiger que ce comté ou cette ville suspende l'approbation d'une nouvelle utilisation temporaire des terres et reprenne l'approbation en fonction de la situation de rectification.
- (4) La Commission municipale d'aménagement et de gestion des ressources naturelles de Beijing a émis en 2020 des avis sur la normalisation et le renforcement de la gestion temporaire de l'utilisation des terres, précisant que les entités temporaires d'utilisation des terres ne peuvent modifier l'utilisation approuvée des terres

temporaires et ne peuvent pas transférer, louer, hypothéquer ou autrement fournir le site ou les bâtiments et structures hors sol à des fins d'utilisation par d'autres.

(5) La vente à prix ouvert fait référence au modèle de développement primaire.

(6) Utiliser d'abord et la rémunération plus tard fait référence à un modèle de période de transition en rénovation urbaine.

(7) La Conférence sur le travail économique central, tenue en décembre 2025, a proposé que le potentiel économique soit pleinement exploité, que l'appui aux politiques et l'innovation en matière de réforme soient poursuivis ensemble, et que la politique soit à la fois un facteur de vitalité et une gestion saine.

(8) D'après l'analyse statistique du rapport d'analyse nationale sur le temps de production des entreprises nationales (2023) publié par l'Administration nationale de l'industrie et du commerce.

(9) Les terres de réserve stratégiques de Beijing se rapportent aux ressources spatiales réservées aux besoins futurs en matière de développement urbain. En principe, il ne peut pas être activé avant 2035. Dans les plans territoriaux actuels, à tous les niveaux, aucune fonction planifiée n'est attribuée à ces terres, qui sont relativement importantes et concentrées en répartition.

## Références

- [1] Research on flexible pathways for renewal of inefficient industrial land [J]. *Planners*, 2024, 40(12): 83-89.
- [2] Deng Linna, Tang Yan. Research progress and value connotation of temporary use in China and abroad [J]. *Urban Planning International*, 2025, 40(6): 93-101.
- [3] Yi Xiaoxiang, Zhang Haoping, Xia Lei. Temporary-use strategies and implications for addressing vacancy in international shrinking cities [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(2): 111-118.
- [4] Zhang Jingxiang, Lu Xinyue, Han Bijun. Temporary urban renewal and planning response oriented to long-term transformation [J]. *Journal of Urban Studies*, 2024, 45(6): 1-9.
- [5] Wu Zhiqiang. Twelve keys to urban renewal [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 16-23.
- [6] Li Qing. Research on governmental credibility from an institutional perspective [D]. Beijing: Party School of the CPC Central Committee, 2021.
- [7] Shen Boping, Chen Yi. Government transformation, institutional innovation, and institutional transaction costs [J]. *Inquiry into Economic Issues*, 2019(3): 173-180.
- [8] Yan Juan, Wu Zhiqiang, Wu Tao, et al. A systematic review of public finance for urban renewal: Stages, schools, and planning embeddedness [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(4): 10-18.
- [9] Shui Haoran, Miao Chunsheng, Zou Bing, et al. Returning increments to the public: Analysis and evaluation of Shenzhen's urban renewal and land-transfer system [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(3): 52-61.
- [10] Tian Li, Yao Zhihao, Yu Jianghao, et al. Evolution and transformation of urban renewal planning in China: Based on a government-market-society analytical framework [J]. *Planners*, 2024, 40(2): 1-7.
- [11] Yan Dong, Guo Yuanyuan. Development of industrial land in urban centers from land transfer to property leasing [J]. *Urban Planning Forum*, 2018(5): 98-105.
- [12] Liang Yinlong. Mechanism explanation of public-interest capture and dissipation in urban renewal: A rent-difference optimization model based on property-rights public-domain theory [J]. *City Planning Review*, 2023, 47(4): 86-92.
- [13] Yan Jinming, Feng Siyuan, Xia Fangzhou. Reflections on modernization of the territorial spatial governance system and governance capacity [J]. *Chinese Public Administration*, 2024(4): 129-140.
- [14] Liu Jiayao, Zhu Jin, He Shenjing. Development and implications of temporary affordable housing in Hong Kong: From the perspective of temporary urbanism [J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2024(5): 35-41.

- [15] Ju Pengyan, Zhao Qingnan. Planning reflections on progressive renewal of large traditional industrial districts: The Shougang industrial district case [C]//Urban Planning Society of China. Diversity and Inclusion: Proceedings of the 2012 Annual National Planning Conference, 2012.
- [16] Shao Xutao, Tang Yan. Benefit distribution mechanism of cultural and creative industries in old factories: From informal and semi-formal to formal renewal, based on Beijing evidence [J]. Urban Development Studies, 2023, 30(10): 121-127.
- [17] Zeng Peng, Huang Jingtao, Shi Xiaodong, et al. Urban renewal driven multidimensional value restructuring [J]. City Planning Review, 2025, 49(11): 2-7.
- [18] Zhou Lan, Ding Zhigang. Reflections on urban renewal action planning oriented to real social demand [J]. City Planning Review, 2022, 46(10): 39-45.
- [19] Wang Jianguo, Zhou Jian, Tian Li, et al. Academic discussion on innovative practice and key breakthroughs in urban renewal [J]. Urban Planning Forum, 2025(2): 1-12.
- [20] Li Zhe, Gong Qingyu, Ding Shouyi, et al. A planning path for protecting and renewing historic and cultural districts based on value capture: The Changdi historic district in Jiangmen, Guangdong [J]. Planners, 2025, 41(8): 97-105.
- [21] Zhao Min, Zhao Yanjing, Liu Zhi, et al. Academic discussion on fiscally sustainable urban renewal [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9.
- [22] Jiang Zhuoyi. Characteristics, benefits, and significance of informal renewal of industrial land: With a comparison to formal renewal models [J]. Urban Planning Forum, 2022(1): 111-118.
- [23] Zhu He, Chen Yiyuan, Wang Jiayu, et al. Pricing methods and adjustment policies for stock spatial resources under sustainable urban renewal goals [J]. Urban Planning Forum, 2024(5): 106-112.

Traduction assistée par IA