

نموذج التنشيط والاستخدام والآلية الديناميكية للمساكن الخاملة في المدن الكبرى: أخذ قرية مظاهرة التنشيط الريفي في شنغهاي كمثال

(تشنغ بنغ، يانغ بن، لوان فغ) 程鹏，杨犇，栾峰

ملخص: يعد حمول المنازل ظاهرة شائعة في عملية التحضر ، ولا يزال تعزيز تنشيط واستخدام المنازل الخاملة من خلال إصلاح "فصل الحقوق الثلاث" في فترة الاستكشاف التجريبي. تم إجراء مسوحات ميدانية على ما مجموعه 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف في 5 دفعات في شنغهاي ، وتم تحليل وضع تنشيط واستخدام المنازل الخاملة والآلية الديناميكية. أظهرت النتائج أن نموذج التداول لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة هو بشكل أساسي "المزارع + الأفراد" و "المزارع + القرية الجماعية"، والنوع الوظيفي هو بشكل أساسي الأمن السكني ، ويستمر إدخال الصناعات الجديدة والأشكال الجديدة في الزيادة ونموذج الأعمال يعتمد بشكل أساسي على تكليف كيانات السوق بالعمل. تشير الدراسة إلى أنه مع دخول تنمية الفضاء ، الريف في المدن الكبرى عصر المخزون المستقر نسبيًا ، سيصبح تعزيز التجديد العضوي القائم على نقل حقوق استخدام المنازل الخاملة هو الاتجاه السائد ، مما يطلق بالكامل الدعم السياسي القوي ، والتكامل الحضري والريفي عالي الجودة ، وهيكلة الحوكمة المكرر وغيرها من القوى الدافعة.

الكلمات المفتاحية: فصل القوى الثلاث؛ المنازل الخاملة ؛ تنشيط واستخدام؛ الآلية الديناميكية؛ شنغهاي

يعد إصلاح نظام الأراضي الريفية دعمًا رئيسيًا لتحفيز حيوية التنمية الريفية وتعزيز التنشيط الريفي. مع تقدم عملية التحضر في بلدي، يستمر سكان الريف في التدفق إلى الخارج، لكن أراضي البناء الريفية، التي تهيمن عليها المنازل، زادت بدلاً من الانخفاض. وقد شهدت العلاقة بين الإنسان والأرض في المناطق الريفية تغيرات كبيرة، وظهرت ظاهرة واسعة النطاق من المنازل الخاملة. منذ عام 2015 ، دخل إصلاح نظام الأراضي الريفية ، المعروف مجتمعة بإصلاح "الأراضي الثلاث"، المرحلة التجريبية. اقترحت الوثيقة المركزية رقم 1 في عام 2018 "تحسين سياسة المنازل الخاملة للمزارعين والمنازل الزراعية الخاملة ، واستكشاف "فصل الحقوق الثلاثة" ملكية المنازل وحقوق التأهيل وحقوق الاستخدام ، وتنفيذ الملكية الجماعية للمنازل ، وحماية حقوق تأهيل المزارعين وحقوق ملكية المنازل للمزارعين ، وتحرير المنازل وحقوق استخدام المنازل للمزارعين بشكل معتدل ". لأول مرة ، تم تحديد دلالة إصلاح "فصل الحقوق الثلاث" في المنازل بوضوح. في عام 2020 ، تم إطلاق الجولة الثانية من المشاريع التجريبية لإصلاح المنازل. في الوقت الحاضر ، لا يزال تعزيز تنشيط واستخدام المساكن الخاملة من خلال إصلاح "فصل الحقوق الثلاث" في فترة الاستكشاف التجريبي ، والبحث المتعمق حول نموذج تنشيط واستخدام والآلية الديناميكية للمساكن الخاملة في المناطق النموذجية هو رابط مهم لتنفيذ سياسات تنشيط متباينة وتوفير ضمان عناصر الأراضي لتنشيط الريف والتنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية.

من منظور تطور السياسة الكلية والاستكشاف القانوني ، مر هيكلة حقوق المساكن في الصين بمرحلة تطوير من "حق ملكية واحد" إلى "فصل الحقوق" إلى "فصل الحقوق الثلاثة" [1]. [لفترة طويلة ، أدى الترتيب المؤسسي لـ "الرقابة القوية وحقوق الملكية الضعيفة" إلى تنظيم غير فعال وحقوق ملكية غير فعالة [2] ، مما جعل المنازل تقدم معضلة مزدوجة للاستخدام غير الفعال وصعوبة الكشف عن سمات الملكية. الملكية الجماعية للمنزل لا تتزعزع في "الفصل بين الحقوق الثلاث"، ويكمن جوهر إصلاح "الفصل بين الحقوق الثلاث" في إعادة بناء قيود حقوق استخدام ، وفصل حقوق الضمان وحقوق الملكية ، وتحقيق وظيفة ضمان حقوق التأهيل ، وحقوق الاستخدام يحمل وظيفة الملكية. التحسين المستمر للعلاقة بين وظيفة الأمن ووظيفة الملكية للمنزل [3-4]. وينبغي القول إن المنطق المؤسسي لإصلاح المنازل قد توصل إلى توافق واسع في الآراء بين الحكومة والأوساط الأكاديمية، وينعكس في "قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية" المنقح حديثاً و"القانون المدني"، مما يشكل "الدولة تسمح للقرويين الريفيين بالاستقرار في المدن ينسحبون طوعاً من منازلهم مقابل أجر وفقاً للقانون". تشجيع المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية وأعضائها على تنشيط واستخدام المساكن الخاملة والمساكن الخاملة "توفر مساحة تشغيل لنقل حقوق الاستخدام. ومع ذلك، من منظور الوقاية من المخاطر والسيطرة عليها، هناك أيضاً وجهات نظر مفادها أنه من الضروري منع التحرير المفرط لحقوق استخدام المساكن وتجنب تجنب المزارعين من اتخاذ قرارات غير عقلانية أو الحكومات المحلية ورأس المال الاجتماعي لتعريض المزارعين لخطر فقدان الأراضي [5-6]؛ من منظور استخدام الموارد، من الضروري منع فكرة ملكية المساكن من تفاقم صعوبة تنظيم المساكن واستخدامها [7]. تحقيقاً لهذه الغاية ، من الضروري الجمع بين أشكال القيمة متعددة الأبعاد التي تقدمها المساكن في أماكن مختلفة ، وإعطاء المساحة الكاملة للحكومات المحلية لصياغة سياسات المساكن بمرونة ، وتوجيه الاستكشاف المستمر لمسارات تحقيق قيمة المساكن

التي تجمع بين وظائف الرفاهية والملكية [8]

من منظور وضع الاستخدام المتوسط والجزئي والآلية الديناميكية ، فإن معرفة الوضع الحالي وأسباب الخمول في المنازل يشكل شرطاً أساسياً لاستكشاف مسار تنشيط واستخدام المنازل الخاملة. من منظور أنواع المساكن الخاملة ، بما في ذلك البناء الجديد دون هدم القديم ، والخمول الموسمي للعمال المهاجرين ، والخمول الموروث. من الناحية الموضوعية، أدت التوظيف غير الزراعي، والتوسع المدني للسكان، وآليات الموافقة والإشراف والخروج غير الكاملة للمساكن إلى خمول المساكن على نطاق واسع، مما يدل على اختلافات إقليمية كبيرة [9]؛ من الناحية الذاتية ، يتأثر المزارعون بالتعلق الريفي والاندماج الحضري [10] ، وحتى بعوامل نفسية القطيع ، مما سيؤدي إلى ضعف الرغبة في الانسحاب من المنازل الخاملة فيما يتعلق باستكشاف نماذج التنشيط والاستخدام وفقاً للظروف المحلية ، قدمت الحكومات الوطنية والمحلية على [11]

التوالي تدابير سياسية مستهدفة ②. بناءً على تسجيل وإصدار حقوق المساكن ، يتم تحديد حقوق الملكية بوضوح ، ويشمل

التركيز البحثي على تنشيط واستخدام المساكن الخاملة جانبين: وضع الخروج والنقل ، ووضع إعادة الاستخدام بعد الخروج والنقل. تشمل نماذج الخروج النموذجية "تبادل المنازل" في تيانجين ، و"قسائم جمع الأراضي" في تشجيانغ ، و"تذكر الأراضي" في تشونغتشينغ ، و"التخلي المزدوج" في سينشوان ، بالإضافة إلى نقل مؤشرات الادخار المرتبطة بالزيادة والنقصان ، وما إلى ذلك ، ويشمل نقل حقوق الاستخدام الإيجار الفردي ، والأسهم الجماعية للقرية وأشكال أخرى ؛ تركز نماذج إعادة الاستخدام على إعادة الزراعة وإعادة التخضير والتداول وتستخدم لاحقاً للتنمية الصناعية أو الإسكان ، وتشمل منظمات إعادة الاستخدام القيادة الحكومية ، والترويج الجماعي للقرية ، والربط التلقائي للمزارعين ، والربط متعدد الوكالات وتشمل قنوات إعادة الاستخدام معاملات المؤشر ، والتأجير ، والمساهمة ، والعمليات المشتركة [12]. إن الهيئة الرئيسية ، لتنشيط واستخدام المساكن الخاملة، وأنواع تمايز المزارعين، واتجاه التحول الوظيفي للقرى، والتنمية الاقتصادية الإقليمية، وما إلى ذلك، كلها تشكل العوامل الدافعة التي تؤثر على مسار التنشيط، ويحتاج إلى الحكم الشامل واختيار وضع التنشيط والاستخدام من جوانب رغبة المزارعين والرفاهية وقابلية تشغيل السوق وقابلية التكرار [13]

استكشف تنشيط واستخدام المنازل الخاملة تجربة المسار من تجارب الإصلاح ، كما تقدم تفسير السياسات ذات الصلة والاستكشاف القانوني بشكل مطرد ، ومن توجه القيمة إلى بناء النظام إلى الممارسة المحلية ، تم الانتهاء من التحسين التفاعلي في جولة من الإصلاح. في سياق جولة جديدة من التعميق الشامل لإصلاح نظام المساكن ، بالإضافة إلى التحقيق المتعمق الفعلي ، من الضروري والعاجل استكشاف نموذج وآلية تنشيط واستخدام المساكن الخاملة على أساس "فصل الحقوق الثلاث" في المناطق النموذجية لتوجيه الابتكار النظري والتطبيق العملي لتنشيط واستخدام المساكن الخاملة. من ناحية ، يشكل تطوير العلاقات بين المناطق الحضرية والريفية شرطاً هيكلياً للحكم الريفي [14] ، وتتميز المناطق الريفية في المدن الكبرى بخصائصها الفريدة الخاصة بالعلاقات بين الإنسان والأرض والتنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية ، ولديها مزايا في المواهب ورأس المال والسوق في تنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، ولكنها تواجه أيضاً طلباً كبيراً على الأراضي ؛ من ناحية أخرى ، مع التقدم المستمر في البناء الحضري والمعيشة المركزة نسبياً للمزارعين ، دخلت المساحة الريفية في المدن الكبرى تدريجياً عصر المخزون ، ومقارنة بالانسحاب المدفوع والارتباط بالزيادة والنقصان ، سيصبح تعزيز التجديد العضوي القائم على نقل حقوق استخدام المنازل الخاملة هو الاتجاه السائد. تحقيقاً لهذه الغاية ، تأخذ هذه المقالة نموذج تنشيط واستخدام المنازل الخاملة والآلية الديناميكية لقرية مظاهرة التنشيط الريفي في شينغهاي كمحتوى بحثي. أولاً ، يتم اقتراح طريقة التحليل والنطاق الزمني والمكاني للبحث ؛ لهائناً ، بناءً على المسوحات الميدانية وبيانات الأدب ، قم بتحليل وضع التداول ونوع الوظيفة ونموذج العمل لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة ؛ أخيراً، اشرح الآلية الديناميكية لتنشيط واستخدام المساكن الخاملة، واقتراح التخطيط والبناء المقابلين

طرق البحث 1

إطار التحليل 1-1

من تفسير دلالة "الفصل بين الحقوق الثلاث" في الوثيقة المركزية رقم 1 لعام 2018 ، ليس من الصعب أن نرى أن المساكن ومنازل المزارعين مفهومان يرتبطان ارتباطاً وثيقاً. تشمل المنازل الخاملة حالة الخمول مع منزل على الأرض، أي المبنى المتكامل، وحالة الخمول مع المنازل الفارغة في حالة عدم وجود منزل على الأرض أو انهيار المنزل. إن خمول المنازل سيؤدي حتماً إلى خمول المنازل، لذلك تعتبر المنازل الخاملة مساكن خاملة ولا تحتاج إلى تعريف منفصل [15]. هناك طريقتان لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، الأولى هي تنشيط واستخدام المنازل الخاملة بشكل مباشر ، والأخرى هي تنشيط واستخدام المنازل الخاملة بشكل غير مباشر من خلال تنشيط واستخدام المنازل الزراعية الخاملة [16]. في مرحلة التنمية

المتكاملة للمناطق الحضرية والريفية والاستقرار التدريجي للمساحة الريفية ، يمكن أن يحقق تحرير المنازل بشكل معتدل من نقل حقوق استخدام المنازل الزراعية الخاملة على المنازل بشكل غير مباشر هدف تحرير حقوق استخدام المنازل ، وأصبح ممارسة شائعة في أماكن مختلفة.

إن تعزيز تسجيل وإصدار شهادات حقوق المساكن المتكاملة هو الضمان الأساسي لتنفيذ الملكية الجماعية للمساكن ، وحماية حقوق تأهيل المزارعين وحقوق ملكية مساكن المزارعين ، واستكشاف أشكال مختلفة من تنشيط واستخدام على أساس نقل حقوق استخدام المساكن . بعد التأكيد والتسجيل وإصدار الشهادة ، يستمر المزارعون في شغل جزء منهم ، وينسحب جزء منه طوعاً مقابل رسوم ، ويمكن استخدام المنزل بعد الانسحاب لإعادة توزيعه على المزارعين الآخرين الذين يتمتعون بحقوق تأهيل المنزل ، أو استصلاحه ، أو استخدامه لأغراض أخرى بعد استرداده من قبل القرية الجماعية ؛ بالإضافة إلى ذلك ، سيصبح جزء منه مساكن خاملة ، والتركيز على كيفية تنشيط واستخدام هذا النوع من المساكن الحالية من خلال نقل حق الاستخدام وإعادة الاستخدام بعد نقل حق الاستخدام هو مفتاح هذه المقالة . بدءاً من عملية الدورة الكاملة لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، يمكن تفكيك وضع تنشيط واستخدام المنازل الخاملة إلى "وضع التداول-نوع وظيفة-وضع الأعمال من بينها ، يعد نقل حق استخدام المنازل الخاملة شرطاً أساسياً ، ولا يمكن تنشيطه إلا إذا كان يمكن نقل حق الاستخدام . " لأغراض أخرى ؛ وظيفة استخدام المنازل الخاملة هي الاتجاه ، ومع إدخال الصناعات الجديدة والأشكال الجديدة ، تعكس الوظائف المتعددة والمركبة التي تحملها المنازل اتجاه تحول وتطوير القرية ؛ نموذج الأعمال للمساكن الخاملة هو المسار ، وفي سياق تدفق العوامل الحضرية والريفية ، تعني كيانات الأعمال المختلفة أشياء مختلفة استثمارات متباعدة في عوامل التنمية البشرية والمالية والمادية وغيرها . انظر الصورة

النطاق الزمني والمكاني 1.2

اعتباراً من عام 2023 ، يوجد في شنغهاي ما مجموعه 9 مناطق متعلقة بالزراعة ، 103 بلدات متعلقة بالزراعة ، و

قرية إدارية متعلقة بالزراعة ③ ، ويبلغ عدد السكان الريفيين الدائمين حوالي 2.66 مليون نسمة ، وهو ما يمثل ما 1545 يقرب من 10 ٪ من السكان الدائمين في المدينة . تشير الخطة الخمسية الرابعة عشرة لتنشيط الريف في شنغهاي إلى أنه لفهم خصائص التنشيط الريفي في المدن الكبرى بدقة ، تحتاج التنمية الريفية في شنغهاي إلى تسليط الضوء على "القيم الثلاث" للاقتصاد والبيئة والجماليات ، وتواجه "الاتجاهات الثلاثة" للاستقرار المكاني والوضع البارز والوظائف المركبة ، وبحلول عام 2025 ، سيتم بناء أكثر من 150 قرية مظاهرة لتنشيط الريف لتضخيم التأثير الرائد للمظاهرة . منذ إطلاقها في عام 2018 ، بحلول عام 2023 ، قامت شنغهاي ببناء ما مجموعه 5 دفعات من 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف .

اعتباراً من عام 2021 ، يوجد إجمالي 812 ألف منزل في شنغهاي ، تم تسجيل 78.6 ٪ منها ومعتمدة [17] . [من بينها ، حوالي 20 ٪ من المنازل الزراعية في الضواحي خاملة بشكل أساسي ، وحوالي نصف المنازل الزراعية شبه خاملة [18] . على الرغم من أن العدد الإجمالي للمنازل ينخفض عاماً بعد عام وسيستقر مع التقدم المستمر للإقامة المركزة نسبياً للمزارعين ، إلا أن ظاهرة المنازل الخاملة ستظل موجودة لفترة طويلة .

النطاق المكاني للدراسة هو الدفعات الخمس الأولى من 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف في شنغهاي ، وفترة الدراسة هي 2018-2023 . يتميز النطاق الزمني والمكاني للدراسة بالخصائص التالية : أولاً ، تغطي مساحة البحث مجموعة واسعة وتغطي 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف بالكامل 9 مناطق زراعية في شنغهاي ؛ ثانياً ، حالة البحث تمثيلية ، حيث تتمتع القرية التجريبية ببيئة معيشية ريفية جيدة نسبياً ومزيد من مدخلات عناصر الموارد ، وتنشيط المنازل واستخدامها هو الأكثر نشاطاً ؛ ثالثاً ، الفترة الزمنية لإجراء المسح الميداني واسترجاع بيانات الأدب هي 2018-2023 ، مما يفضي إلى فهم المزيد من العينات وفهم خصائص ديناميكية معينة .

ملخص نماذج تنشيط واستخدام المنازل الخاملة 2

وضع التداول 2.1

يعد نقل حق استخدام المنازل الخاملة شرطاً أساسياً لتنشيطها . على أساس الالتزام بالوضع المهيمن للمزارعين وحماية الحقوق والمصالح المشروعة لمنازل المزارعين بشكل كامل ، من منظور تكوين الجهات الفاعلة المتعددة المشاركة في معاملات السوق ، هناك أربعة أنواع "المزارع + الفرد" و "المزارع + القرية الجماعية" و "المزارع + رأس المال الاجتماعي" و "المزارع + القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي" . ومن بين 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف ، وصلت و 57 ٪ و 14 ٪ و 23 ٪ ، أصبح "المزارعون + الأفراد" و "المزارعون + 100 ٪ نسبة النماذج المذكورة أعلاه إلى القرية الجماعية" النموذج السائد . انظر الجدول 1

المزارعون +الأفراد 1-1-2

نموذج نقل "المزارع + الفرد" الذي يوقع فيه المزارعون والأجانب اتفاقيات الإيجار مباشرة شائع في مختلف القرى التجريبية. يشمل المستأجرون العمال المهاجرين الذين يعملون في مكان قريب ، وكذلك العاملين لحسابهم الخاص مثل أصحاب المبيت والإفطار والمزارعين الجدد الذين يتوقعون إلى الحياة الريفية ، وقد زادت نسبة الأخيرة تدريجياً في السنوات الأخيرة . على سبيل المثال ، رحبت قرية سينبو بأول "قروي جديد" مستأجر في عام 2010 ، وبحلول عام 2023 ، وصل عدد القرويين الأجانب الجدد إلى أكثر من 60 أسرة . هذا النموذج أكثر مرونة بشكل عام ، والطلب على التأجير يعتمد بشكل أساسي على السكن ، ويمكن للمزارعين تأجير منازلهم ككل ، أو يمكنهم تأجير بعض الغرف الخاملة بشكل منفصل ، ويمكن أن تكون مدة الإيجار قصيرة أو طويلة ، ولا يشاركون بشكل عام في تقاسم دخل التشغيل . العيب هو أن عدم اليقين في المعاملات كبير وتكاليف المعاملات مرتفعة، مما يؤدي بسهولة إلى مشاكل الحوكمة مثل التأجير الجماعي ويتطلب تحمل المخاطر بشكل مستقل.

المجموعات القروية للمزارعين 2.1.2

في ما يقرب من 60 ٪ من القرى التجريبية ، ظهر نموذج نقل حيث يقوم المزارعون بنقل حق استخدام المنازل إلى مجموعات القرية . وتنعكس هذه الظاهرة أيضاً في دراسة أخرى تعتمد على بيانات مسح 3100 مزارع في شنغهاي، حيث إن ما يقرب من نصف المزارعين على استعداد لنقل حق استخدام المنازل الخاملة إلى جماعات القرية للاستخدام الموحد [19]. في هذا النموذج ، تنشئ جماعات القرية تعاونيات أو شركات منصات ، وتستخدم طرقاً مختلفة مثل إعادة الشراء بالأسعار ، والتأجير الموحد ، وتكليف المزارعين ، والتعاون في الأسهم لدمج المنازل الخاملة بشكل مركزي. تكمن الميزة في أن المزارعين يؤمنون عمومًا بالدور الرائد لجماعات القرية ، وعقد الإيجار مستقر نسبياً ، وعامل المخاطر منخفض ، ويمكن أن يستفيد من ميزة الحجم للتنشيط المركزي ، كما يترك الاقتصاد الجماعي للقرية مجالاً للريح من خلال التأجير من الباطن .في المقابل ، هناك قيود معينة ، على سبيل المثال ، غالباً ما يكون النقل الشامل للمنزل مطلوباً ، وفترة النقل طويلة أيضاً ، وهناك ضغط تشغيلي معين على جماعة القرية.

رأس المال الاجتماعي للمزارعين 2.1.3

أقل من 20 ٪ من القرى التجريبية لديها نموذج تداول "المزارعين + رأس المال الاجتماعي . "على سبيل المثال ، وقع المزارعون في قرية دايجينغ عقود إيجار لمدة 15 عامًا مع مجموعة هونغشان وغيرها من الشركات من خلال لجنة القرية .في هذا النموذج ، يوقع المزارعون ورأس المال الاجتماعي مباشرة اتفاقية نقل حق استخدام المساكن الخاملة ، ولا يشارك جماعة القرية في النقل أو مسؤولية فقط عن الإحالة .مع التدفق المستمر لقنوات استثمار رأس المال الاجتماعي في المناطق الريفية ، يذهب المزيد والمزيد من رأس المال إلى الريف للمشاركة مباشرة في نقل حقوق استخدام المنازل الخاملة ، ولكن نظرًا لعدم وجود تأييد جماعي للقرية ، فإن معامل خطر التعاون المباشر بين المزارعين ورأس المال الاجتماعي مرتفع نسبياً.

الأسر الزراعية + القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي 2.1.4

في ما يقرب من ربع القرى التجريبية ، ظهر نموذج تداول "المزارعين + القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي . " منصة ترويج الاستثمار في شكل تعاون بين البلدات والقرى ورأس المال Xinnan على سبيل المثال ، أنشأت قرية اجتماعي ، وهي مسؤولة عن جمع وتخزين واستخدام المنازل الخاملة . نظرًا للمشاركة المشتركة لأصحاب المصلحة المتعددين ، فإن هذا النموذج لا يساعد فقط على خدمة المستثمرين الأجانب بشكل أفضل ، ولكنه يضع أيضًا جدار حماية للمزارعين لتجنب المخاطر .بالإضافة إلى ذلك ، بالإضافة إلى الحصول على دخل الإيجار ، يمكن للمزارعين وجماعات القرية أيضًا المشاركة في توزيع دخل التشغيل بعد النقل لتحقيق وضع مربح للجانبين لجميع الأطراف .ومع ذلك ، عند اعتماد وضع النقل هذا ، يكون حجم النقل كبيرًا نسبيًا ، وهناك العديد من الموضوعات ، وهناك متطلبات معينة لقدرة الحكم الجماعي للقرية ، ونطاق التطبيق محدود.

وضع الوظيفة 2.2

وظيفة استخدام المنازل الخاملة هي اتجاه تنشيط الاستخدام . بدعم من سياسات "الزراعة والمناطق الريفية والمزارعين" المستمرة مثل بناء قرى مظاهرة لتنشيط الريف ، تحسنت بيئة المعيشة الريفية بشكل كبير ، وتم إعادة بناء عدد كبير من القرى في مساحات مركبة متعددة الوظائف مع خدمات الاستهلاك الحضري والريفي [20]. [لا تزال المنازل الخاملة بعد تنشيط واستخدام القرى التجريبية تتحمل بشكل عام وظيفة الأمن السكني ، وقد عزز إدخال الصناعات الجديدة والأشكال الجديدة بشكل مستمر وظيفة التنمية الصناعية ، وتولى وظائف خدمة عامة معينة ، مما يدعم قيمة المناطق الريفية كحامل مهم للوظائف الأساسية للمدن الكبرى .انظر الجدول 2

وظيفة الأمن السكني 2.2.1

نظرًا لأن الوظيفة المعيشية الأصلية للمزارعين التي تضمنها المنازل أظهرت اتجاهًا ضعيفًا للغاية ، فقد أصبحت المنازل الخاملة في الضواحي ، وخاصة الضواحي ، موطنًا لعدد كبير من العمال المهاجرين .مدفوعًا بارتفاع أسعار المساكن والإيجارات المرتفعة ، بالإضافة إلى تحسين البيئة المبنية وظروف المرور ، ظهرت النسخ الريفية من شقق المواهب ومهاجع الموظفين تدريجيًا في المناطق ذات مسافات التنقل المعتدلة ، مما وسع وظيفة الأمن السكني لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة . على سبيل المثال ، أخذت منطقة بودونغ الجديدة زمام المبادرة في تحويل المنازل الخاملة إلى شقق للمواهب الريفية في قرية هواندونغ وأماكن أخرى بالقرب من مدينة تشانغجيانغ للعلوم ، لتصيح واحدة من تجارب بودونغ التي روجت لها اللجنة الوطنية للتنمية والإصلاح في جميع أنحاء البلاد .كما قامت فنغشيان وتشينغفو وباوشان وأماكن أخرى بنسخ وتعزيز نموذج شقق المواهب الريفية بناءً على احتياجات العمل والإسكان حول القرية التجريبية ، والتي أصبحت نقطة مضيئة جديدة في تنفيذ شنغهاي لاستراتيجية التنشيط الريفي.

2.2.2 وظيفة التنمية الصناعية

تركز أكثر من 70 ٪ من القرى التوضيحية على التوسع متعدد الوظائف ، والتجميع متعدد الأعمال ، والتطبيقات متعددة السيناريوهات ، واستكشفت تنشيط واستخدام المنازل الخاملة لزراعة الصناعات الريفية الجديدة وأشكال الأعمال الجديدة التي تتماشى مع التنمية المتكاملة للمناطق الحضرية والريفية ، مثل الإقامة والإجازات ، والأعمال التجارية المميزة ، والرعاية الصحية والترفيه ، والمكاتب الإبداعية ، مما يوفر ضمانًا لعناصر الأراضي للوظائف الأساسية للمدن الكبرى .الاول هو تطوير منازل ريفية ، وأصبحت ممارسة شائعة تحويل المنازل الخاملة إلى منازل بوتيك تلبي الاحتياجات المتنوعة ، وتراكم وظائف تجربة الترفيه لإنشاء نموذج تطوير "منازل " + "الطعام والإقامة والسفر والتسوق والترفيه ."والثاني هو تطوير الأعمال المميزة ، وتطعيم الموارد التجارية الحضرية بالخصائص الريفية ، وتعويض أوجه القصور في الاستهلاك الريفي .والثالث هو تطوير الرعاية الصحية والترفيه للتكيف مع اتجاه الشيخوخة وانخفاض معدل المواليد ، ومن الأمثلة النموذجية على إنشاء مجتمعات الرعاية الصحية لجذب كبار السن إلى الريف للرعاية الصحية بعد تجديد المنازل الخاملة في نادي الحبس في الريف من خلال تنشيط Tangwan وعلى سبيل المثال ، فتحت قرية ، Xinjing وقرية Daijing قرية يانشاء ورش Xinyi المنازل الخاملة واستخدامها .والرابع هو تطوير المكاتب الإبداعية ، وعلى سبيل المثال ، قامت قرية عمل ثقافية وإبداعية ، والتي اجتذبت العديد من الصانعين والبودكاست والاستوديوهات للاستقرار ، واستكشفت منطقة Liudun نماذج مبتكرة لتطوير اقتصاد المقر الريفي في قرى مظاهرة مثل قرية Fengxian.

2.2.3 وظائف الخدمة العامة

قام حوالي 20 ٪ من القرى التجريبية بزرع وظائف الخدمة العامة مثل الإدارة ورعاية المسنين والعرض من خلال تنشيط المنازل الخاملة .أولاً ، تمت إضافة مرافق الخدمة المريحة مثل مراكز الأحياء ، وشؤون المجتمع ، والخدمات الحزبية والجماعية ، والخدمات الصحية ، والمداولات العامة ، والأنشطة الثقافية ، وتحقيق التكامل العضوي لتنشيط واستخدام موارد المنازل الخاملة وإدارة المجتمعات الريفية ، مثل مركز الأحياء في قرية هيمو ومركز الخدمة الحزبية والجماعية في قرية جيلونغ .والثاني هو الجمع بين تنشيط واستخدام المنازل الخاملة مع خدمات رعاية المسنين الريفية ، مثل "القاعات الأربع Fengxian .منطقة ، Wufang وشقق رعاية المسنين في قرية ، Fengxian منطقة ، Puxiu لحسن الجوار"في قرية والثالث هو إنشاء عدد من مساحات العرض العامة التي تحمل الحنين إلى الوطن وتسلب الضوء على الخصائص ، مثل قاعة من خلال تحويل Haishen .في قرية "Zhong Angel عرض اليقوس في قرية البيستنة ، والبطل الأولمبي"غرفة الشرف وظيفة الأمن السكني للمساكن الخاملة إلى وظيفة خدمة عامة ، تم التعامل بشكل فعال مع التحديات المزودة المتمثلة في تنظيم خفض أراضي البناء وتحسين مستويات الخدمة العامة.

2.3 نموذج العمل

نموذج أعمال المنازل الخاملة هو الطريق لتنشيطها واستخدامها .بعد تداول وتكامل موارد المساكن الخاملة ، يرتبط اعتماد نموذج أعمال مناسب للتطوير والاستخدام اللاحق باستدامة التنشيط والاستخدام ، بما في ذلك التشغيل المستقل ، والتشغيل التعاوني ، والتشغيل الموكل وغيرها من النماذج ، ولها علاقة قوية بنموذج التداول .تتعايش نماذج الأعمال المتعددة في كل قرية مظاهرة ، وتشكل في البداية وضعا جيدا للتقدم المنسق والتعاون المريح للجانبين للمزارعين وجماعات القرية ورواد الأعمال والمؤسسات والحكومات وغيرها من الكيانات .انظر الجدول 3

2.3.1 التشغيل المستقل

يقوم المزارعون بشكل مستقل أو بالتعاون مع أعضاء المنظمات الجماعية بتنشيط واستخدام المساكن الخاملة بشكل مستقل ، ولم يتم نقل حق استخدام المساكن ، ويحصل المزارعون مباشرة على دخل التشغيل ، مما يشكل نموذج العمل الأكثر شيوعًا في كل قرية مظاهرة . على سبيل المثال :يستخدم المزارعون في قرية شانتانغ مساكنهم الخاملة لإدارة المزارع

في تشغيل مجموعة المبيت Hongqiao والمبيت والإفطار الريفية بشكل مستقل ؛ شارك أكثر من 30 مزارعًا في قرية مما خلق نموذجًا جديدًا لتشغيل مجموعة المبيت والإفطار ، "Gu Bo Farmhouse" والإفطار

2.3.2 العمليات التعاونية

اعتمد ما يقرب من 20 ٪ من القرى التجريبية نموذج إدارة تعاوني ، أي أن المزارعين وجماعات القرية يعتمدون على رأس المال الاجتماعي للمشاركة في عمليات السوق من خلال الأسهم والمشاريع المشتركة ، وما إلى ذلك ، ويحصل المزارعون وجماعات القرية على دخل الإيجار وتوزيع دخل التشغيل في نفس الوقت ، ويشكلون نوعين رئيسيين. الأول هو الإدارة التعاونية لـ "المزارعين + رأس المال الاجتماعي" ، على سبيل المثال ، يتعاون المزارعون والمؤسسات في قرية هيبينغ من خلال "توظيف الأرباح المضمونة" ، وهناك أيضًا نوع خاص من هذا النموذج ، أي أن التعاون مع المزارعين هو شركة منصة تتعاون مع جماعات القرية ورأس المال الاجتماعي. يتوافق مع نموذج تداول "المزارعين + القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي". والثاني هو الإدارة التعاونية لـ "القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي" ، على سبيل المثال ، أنشأت قرية شينان أول مؤسسة ذات ملكية مختلطة في شنغهاي مع مشروع مشترك بين الاقتصاد الجماعي ورأس المال الخاص ، وشاركت فيها بعض المنظمات الاقتصادية الجماعية على مستوى البلدة ، مثل ثلاث قرى مظاهرة بما في ذلك هايشين والشرق الأقصى وتشياوبي في منطقة بودونغ الجديدة ، وأنشأت بشكل مشترك شركات منصة للمنظمات الاقتصادية الجماعية للقرية والبلدات والتعاون في رأس المال الخاص.

2.3.3 العمليات الموكلة

بعد نقل حق استخدام المنازل الخاملة ، يحصل المزارعون وجماعات القرية على دخل الإيجار فقط ولا يشاركون في توزيع دخل التشغيل اللاحق ، مما يشكل أيضًا نوعين رئيسيين. أولاً ، وفقًا لنموذج النقل "المزارع الفردي" ، يكون المستأجر الفردي مسؤولاً مباشرة عن التشغيل والإدارة اللاحقة ، وهو أيضًا نموذج الأعمال الأكثر شيوعًا. ثانيًا ، يتم تكليف التشغيل والإدارة اللاحقة إلى شركات طرف ثالث تتمتع بقوة مالية أقوى وقدرات تشغيل احترافية ، وقد تم اعتماد هذا أيضًا من قبل ما التي تشارك فيها قرية ، Zhangma Tourism ، يقرب من 80 ٪ من القرى التجريبية ، على سبيل المثال ، قامت شركة بنقل المساكن الخاملة في القرية بشكل موحد ، ثم تم تأجيرها إلى مؤسسات خاصة لتشغيل المبيت والإفطار ، Zhangma ، رأس المال الاجتماعي لتكون مسؤولة عن الأصول الجماعية الحالية وتشغيل القرية Qizao وقرية Pailou وقدمت قرية بأكملها بعد تنشيط المساكن.

3 الآلية الديناميكية لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة

في مجال التخطيط الحضري والريفي ، ليس من الموضوع البحثي الجديد بناء إطار نظري كامل لتحليل الآلية الديناميكية للتنمية الحضرية من ثلاثة جوانب: الحكومة والسوق والمجتمع [21] ، وفي السنوات الأخيرة ، تم توسيع تطبيق هذا الإطار التحليلي ليشمل المناطق الريفية [22-23]. [وجد مسح أجري على 112 قرية مظاهرة لتنشيط الريف في شنغهاي أن تحليل الآلية الديناميكية لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة في ثلاثة جوانب: القوة الحكومية وقوة السوق والقوة الداخلية ، من الضروري النظر الكامل في الخصائص البارزة لتنمية المناطق الريفية في المدن الكبرى ، مثل دعم السياسات القوي ، والتكامل الحضري والريفي عالي الجودة ، وهيكل الحكم المكرر. انظر الشكل 2

3.1 السلطة الحكومية مدفوعة بتوجيه السياسات

القوة الحكومية هي الدور الذي تلعبه الحكومات على جميع المستويات في بناء النظام وتخصيص الموارد في عملية تنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، ويمكن لقرارات الحكومة العلمية والمعمولة أن تتسق بشكل فعال مصالح الأطراف المتعددة وتحولها بشكل إيجابي إلى قوة داخلية للتنمية الريفية ، كما أنها لها تأثير إيجابي على تحفيز قوة السوق. في سياق تسريع تحديث الزراعة والمناطق الريفية ، وتعزيز التنشيط الريفي الشامل ، والإصلاح التجريبي لنظام المساكن الريفية ، ينعكس دعم السياسات القوي بشكل أساسي في سياسات الدعم المختلفة لتعزيز تنشيط واستخدام المساكن الخاملة ، وكذلك تقديم المشاريع والدعم المالي.

من ناحية ، زاد نظام السياسات المثالي بشكل متزايد من العرض المؤسسي لبناء القرى التجريبية وتنشيط واستخدام المنازل الخاملة. بما في ذلك "لوائح شنغهاي لتعزيز التنشيط الريفي" و"المبادئ التوجيهية لبناء قرى مظاهرة التنشيط الريفي" على مستوى البلديات ، وسياسات تخطيط الأراضي ، وإرشادات الإقامة ، وما إلى ذلك ، أصدرت سونغجيانغ وفنغشان ، باعتبارهما مشروعين تجريبيين وطنيين ، إرشادات وتدابير دعم على مستوى المقاطعة ، بالإضافة إلى تحسين بيئة الأعمال الريفية وتبسيط إجراءات الموافقة. على سبيل المثال ، تنص "لوائح شنغهاي لتعزيز التنشيط الريفي" على أن "إذا استخدمت المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية وأعضاؤها المنازل الخاملة والمنازل الريفية الخاملة لتطوير الصناعات

"الريفية ، فيمكن تسجيل المنازل الموجودة في المنازل المستوفية كأماكن عمل لكيانات السوق

من ناحية أخرى ، يوفر المشاريع المباشرة والدعم المالي الزخم الأولي لبناء القرى التجريبية وتنشيط المنازل الخاملة واستخدامها .في السنوات الأخيرة ، زادت شنغهاي الميزانية العامة ورسوم نقل الأراضي لتنشيط الريف ، وتسارعت في تنفيذ الأموال المالية لإنشاء قرى مظاهرة لتنشيط الريف وتحسين المستوطنات البشرية الريفية .على سبيل المثال ، تنص "تدابير إدارة مشاريع البناء الريفي الجميل في شنغهاي"على أن "بالنسبة للقرى التجريبية لتنشيط الريف على مستوى البلدية ، سيتم منح حوافز مالية على مستوى البلدية للمناطق ذات الصلة وفقاً لمعيار 20 مليون يوان لكل قرية " ، وستمنح حكومات المقاطعة أموال حوافز مالية إضافية على أساس الدعم المالي لمشاريع الخط ، وستقوم بتجميع ودمج أموال المشاريع ذات الصلة . تحقيق "قنوات متعددة لتخزين المياه وصنبور واحد لتصريف المياه ."كان للكمية الكبيرة من الاستثمار الرأسمالي المباشر للحكومة تأثير فوري على تحسين البيئة المعيشية للقرى التجريبية ، بل إنها قامت بتنشيط واستخدام المساكن الخاملة بشكل مباشر لتحسين خدمات الدعم العامة الريفية .

3.2 قوة السوق مدفوعة بالتكامل بين المناطق الحضرية والريفية

قوة السوق هي دور تخصيص الموارد الذي تلعبه مختلف الوزارات الاقتصادية في عملية تنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، ويمكن أيضاً تحويل إدخال موارد السوق الخارجية بشكل إيجابي إلى قوة داخلية للتنمية الريفية ، ويمكن تقديم تعليقات في الوقت المناسب على السياسات من خلال إحساس قوي بالسوق .السمات المميزة للتكامل بين المناطق الحضرية والريفية في المدن الكبرى هي التدفق الفعال للعوامل بين المناطق الحضرية والريفية ، والانتشار الوظيفي للمدن الكبرى ، وكمية كبيرة من رأس المال والمواهب التي تذهب إلى الريف ، والتي تشكل العمود الفقري لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة بادئ ذي بدء ، يشكل الانتشار الوظيفي الحضري قوة دافعة مباشرة ويؤثر بشكل كبير على أنواع الوظائف التي يتم تنشيطها واستخدامها في المنازل الخاملة .على المستوى الكلي ، أصبحت وظائف مثل الترفيه والإجازات ، والرعاية الصحية والمعاشات التقاعدية ، والمكاتب التجارية ، والإبداع الفني والثقافي ، والبحث والتطوير والابتكار ظاهرة شائعة من المناطق الحضرية المركزية إلى المناطق الريفية .من المستوى المتوسط والجزيئي ، تتأثر الأنواع الوظيفية لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة بشكل كبير بموقع حركة المرور والموقع الوظيفي والموقع البيئي ، مما يشكل مساراً تنموياً متتابعاً .على سبيل المثال ، أصبح الطلب على الإقامة السياحية الناجم عن المتنزهات الترفيهية والحدائق الريفية ، وما إلى ذلك ، مصدر القوة الدافعة للقرى المحيطة لتنشيط استخدام المنازل الخاملة لتطوير اقتصاد الإقامة ، وتم تشكيل أكبر منطقة تجمع للإقامة الريفية في شنغهاي حول منتجع ديزني .على سبيل المثال ، دفع انتشار الاحتياجات السكنية والمكتبية للموظفين في المجمعات الصناعية الكبيرة مثل مدينة تشانغجيانغ للعلوم وحديقة شيشي للبرمجيات القرى المحيطة إلى استكشاف تحويل المنازل الخاملة إلى شقق المواهب ومهاجع الموظفين ومقار الشركات .على سبيل المثال ، دفع الطلب الاستهلاكي لسكان المدن الكبرى الذين يتوقفون إلى الحياة الرعوية عددًا من القرى التجريبية ذات الموارد البيئية الجيدة ، مثل قرية تانغوان وقرية دايجينغ وقرية سينبو ، إلى استخدام موارد المساكن الخاملة للاستفادة من وظائف جديدة مثل رعاية الأم والطفل ، ورعاية المسنين الراقية ، والسياحة الريفية وفقاً للظروف المحلية .انظر الجدول 4

ثانياً ، ذهب كمية كبيرة من رأس المال إلى الريف ، وخاصة رأس المال المملوك للدولة للمشاركة بنشاط في بناء القرى التجريبية ، وأصبح قوة مهمة لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة .مزايا الأصول المملوكة للدولة في شنغهاي بارزة ، حيث قدمت الدفعة الأولى من تسع قرى مظاهرة أكثر من 60 مؤسسة مملوكة للدولة والخاصة من مختلف الأنواع ، وأصبح رأس المال الاجتماعي والأموال المالية التي تقودها الشركات المملوكة للدولة القوة الدافعة للبدء .مع "الآراء التوجيهية بشأن توجيه الشركات البلدية المملوكة للدولة للمساعدة في التنشيط الريفي "على مستوى البلدية وتوجيه السياسات على مستويين على مستوى المقاطعة ، مثل "خطة عمل الشركات المملوكة للمقاطعة للمشاركة في بناء وتطوير التنشيط الريفي"في منطقة بودونغ الجديدة ، تستمر قوة السوق في التوسع ، وزاد استثمار رأس المال الاجتماعي في إنشاء القرى التجريبية من 13.73 مليون يوان في الدفعة الأولى من القرى إلى 32.29 مليون يوان في الدفعة الثالثة من القرى .في المقابل ، شكل تنشيط واستخدام المنازل الخاملة في قرية مظاهرة التنشيط الريفي في شنغهاي تدريجياً آلية استثمار متنوعة لـ "الجمع بين الحكومة والمؤسسات " . وقيادة السوق

علاوة على ذلك ، أصبح إدخال أنواع مختلفة "العائدين إلى المدينة"و"القرويين الجدد"هو الموضوع المباشر لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة .تشير الدراسات الاستقصائية إلى أن هناك عددًا كبيراً من "العودة إلى المدينة"و"القرويين الجدد"في جميع قرى مظاهرة التنشيط الريفي في شنغهاي ، بما في ذلك المجموعات المحلية العائدة بعد العيش في المدن والبلدات لفترة من الوقت ، ومختلف المواهب التي ذهبت إلى الريف لمساعدة ودعم الزراعة تحت توجيه السياسات ، وسكان الحضر الذين انجذبوا إلى البيئة الريفية وأسلوب الحياة وفرص التنمية .على سبيل المثال :أدى الإدخال التلقائي "القرويين الجدد"في قرية

سينبؤ إلى تنشيط المنازل الخاملة التي لم يكن لها سوق في السابق ، وجلب أيضًا دخل الإيجار وفرص العمل للقرويين ؛ مستوطنة لريادة الأعمال المزدوجة للشباب من خلال تنشيط المنازل الخاملة من قبل الشركات ، Juyuanqiao أنشأت قرية وجذبت أكثر من 200 "قروي جديد" للاستقرار ، وتشكيل نمط من التنمية التفاعلية لإدخال المواهب الشابة واقتصاد الزهور والزراعة الرقمية والإبداع الثقافي.

القوى الداخلية مدفوعة بالحكم المشترك المتعدد 3.3

القوة الداخلية هي قدرة النظام الاجتماعي المؤلف من القرويين الأفراد والمنظمات الجماعية داخل القرية على تحقيق الحكم الذاتي والتنمية. يجب أن تركز التنمية المستدامة للريف على تحسين القوة الداخلية ، ويمكن تحويل الموارد الخارجية التي تقدمها الحكومة وقوة السوق إلى قوة داخلية من خلال تحسين المستوى المعرفي والقدرة العملية للقرويين الأفراد والمنظمات الجماعية بشكل فعال [23]. [من المرجح أن تحصل المدن الضخمة والقرى على ترويج قوي من الحكومة وتفضيل السوق لإدخال جهات فاعلة متعددة ، بما في ذلك الوكالات الحزبية والحكومية على جميع المستويات ، وشركات التنمية والتشغيل والصيانة الموجهة نحو السوق ، والمنظمات الاجتماعية الأخرى ، من خلال نماذج تعاون متنوعة لتحفيز القوى الداخلية التي تمثلها المنظمات القروية والقرويون الأفراد [24] ، لتعزيز تنشيط واستخدام المنازل الخاملة بشكل مشترك.

أولاً ، إن تعزيز الاقتصاد الجماعي الريفي الجديد هو مفتاح تنمية القوة الداخلية. يوضح القانون المدني أن القانون القانوني للمنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية هو شخص اعتباري خاص ويوفر ضمانًا قانونيًا لأنشطته السوقية. في الوقت الحاضر ، لا تتطابق تنمية الاقتصاد الجماعي الريفي في شنهياي مع مستوى الطاقة الريفية في المدن الكبرى ، حيث ستنفذ أقل من 50 ٪ من المنظمات الاقتصادية الجماعية توزيع الدخل في عام 2023 ، لكن وظيفة "صنع الدم" للاقتصاد الجماعي الريفي آخذة في الزيادة. من ناحية ، تجمع المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية الجديدة بين حقوق الملكية الجماعية وحقوق الملكية الفردية للمزارعين ، والشكل التنظيمي "للجنتين" في القرية ، وتمتدع بمزايا فطرية في إتقان الموارد في عملية مصادرة "أسرة واحدة ، منازل متعددة" غير قانونية ، و "أسرة واحدة ، منزل واحد" فوق المعايير ، ونقل حقوق الاستخدام. بلغت نسب ممارسة نموذجين للتداول بمشاركة جماعية للقرية "المزارع + القرية الجماعية" و "المزارع + القرية الجماعية + رأس المال الاجتماعي" في القرى التجريبية 57 ٪ و 23 ٪ على التوالي. من ناحية أخرى ، مع تنوع أساليب العمل وتحسين المرونة ، بالإضافة إلى التعاون مع كيانات السوق المختلفة لبناء منصات مشتركة ، ظهرت تدريجيًا مزايا نماذج التنمية المشتركة مثل مجموعات القرية والقرية ، والتعاون بين البلدات والقرية ، والتنسيق على مستوى المقاطعة ، على سبيل المثال أنشأت منطقة فنغشان اتحادًا اقتصاديًا جماعيًا على مستوى القرية-مجموعة بايكون-على مستوى المقاطعة. استكشف آلية ، "مساعدة الدم الريفية" الأصول المملوكة للدولة تدفع الأصول الجماعية ، والأصول الجماعية تدفع دخل المزارعين

ثانيًا ، القرويون الأفراد هم الجهات الفاعلة والمستفيدة المحددة التي تنتمي القوة الداخلية. ويشمل القرويون الأفراد المزارعين و "القرويين الجدد" ، وعودة المواهب لتنشيط الريف هي عودة "الذاتية" الريفية [25]. نظرًا لحجمها الصغير وهيكله الاجتماعي الفريد ، ليس من غير المألوف أن يفقد الأشخاص الموهوبون الريفيون تنمية القرية. من منظور مجموعة أوسع من القرويين الأفراد ، غالبًا ما يمر تنشيط واستخدام المنازل الخاملة بمرحلة تنشيط واستخدام منخفضة الجودة لتأجيرها للعمال المهاجرين بإيجارات منخفضة على المدى القصير ؛ لقد اتخذت الترتيبات السلبية والمقبولة نسبيًا المرحلة الأولى من التنشيط والاستخدام عالي الجودة على استعداد لنقل حقوق الاستخدام لفترة طويلة ، وتعتمد هذه المرحلة في الغالب على نماذج الأعمال الموكلة ؛ مع التحسين المستمر لبيئة المعيشة الريفية ، مستوحاة من نماذج التنمية التي يمكن تكرارها واستخدامها كمرجع ، بدأ بعض المزارعين في الاستكشاف بنشاط ، وظهرت تدريجيًا نماذج الأعمال المستقلة أو التعاونية ، كما توسعت الوظائف من تقديم الطعام والمزارع والإقامة إلى أشكال أعمال أكثر ثراءً ، وتحسنت حيوية الريف بشكل كبير.

خاتمة 4

تعد المساكن جزءًا مهمًا من أراضي بناء القرية ، ومع دخول تنمية الفضاء الريفي تدريجيًا في عصر المخزون المستقر نسبيًا ، مقارنة بالخروج المدفوع البسيط والارتباط بالزيادة والنقصان ، فإن التجديد العضوي القائم على نقل حقوق استخدام المساكن الخاملة له أهمية عملية أكثر للريف لاكتساب القوة الدافعة الداخلية للتنمية المستدامة وتحقيق التنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية. في الوقت نفسه ، في سياق التوجه الاستراتيجي لتنشيط الريف وإصلاح التخطيط والإدارة المكانية للأراضي ، كأساس قانوني للتخطيط التفصيلي للمناطق الريفية وبناء وإدارة المنازل ، فإن إعداد خطط قرية عملية قابلة للاستخدام وفعالة وسهلة الاستخدام تشكل ضمانًا مهمًا لتعزيز وتوحيد تنشيط واستخدام المنازل الخاملة. ومع ذلك ، في الممارسة الحالية لتخطيط القرية ، لا توجد مشاكل مثل عدم كفاية الفهم لعلاقة الملكية ، والاستخدام الفعلي ، واحتياجات

التنمية للمنازل فحسب ، بل تؤدي أيضًا بشكل مباشر إلى مشاكل مثل ضعف ملائمة وفعالية التوجيه الاستراتيجي لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة ، والتي أصبحت سببًا مهمًا للانفصال عن التخطيط والتنفيذ. ولتحقيق هذه الغاية، ينبغي تحسين طريقة إعداد تخطيط القرية العملي: أولاً، مواصلة فهم المنطق الأساسي لتنمية القرية مثل حالة وتغيرات العلاقات بين الناس والأرض مثل الأسر والأراضي والمنازل الأرضية والملكية في المنزل [26]، وفهم المنزل. الاحتياجات الفعلية لتنشيط واستخدام المنزل وقوانين السلوك الحقيقية للقرويين لتعزيز تخطيط القرية الضمانات الأساسية للإعداد والتنفيذ ؛ والثاني هو البدء من تلبية متطلبات الرقابة للإدارات الحكومية ولجان القرى على جميع المستويات، والامتثال للمطالب المعقولة للقرويين، والاستجابة لاحتياجات تنمية السوق، وصياغة سياسات أو آليات أسهل في التنفيذ وأكثر تحفيزًا [27]، من أجل إفراح المجال كاملاً لمهمتها المتمثلة في مراقبة الأراضي وتصاريح البناء، ودورها في توجيه تخصيص موارد السياسات بشكل فعال [28].

تجدر الإشارة إلى أنه من ناحية ، تختلف ظروف التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومسارات التنشيط الريفي في أماكن مختلفة ، والتي لا توفر فرصًا وضمانات لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة فحسب ، بل تقيد أيضًا اتجاه تحولها. الحالة العملية في شنغهاي لها أهمية تمثيلية نموذجية للمناطق شديدة التحضر على مستوى نماذج الاستخدام الآلية الديناميكية. من ناحية أخرى ، خلال فترة "الخطة الخمسية الرابعة عشرة"، ستقوم شنغهاي ببناء أكثر من 150 قرية مظاهرة لتنشيط الريف ، أي 1/10 فقط من عدد القرى الإدارية في المدينة ، وكيفية تضخيم التأثير الرائد للمظاهرة واستكشاف مسارات التنمية للقرى العامة ذات العدد الأكبر والتوزيع الأوسع والموارد الأسوأ لا يزال بحاجة إلى المتابعة المستمرة والمراقبة المتعمقة

ملاحظات

تشير بيانات المكتب الوطني للإحصاء والكتاب السنوي الإحصائي للبناء الحضري والريفي إلى أنه في الفترة من 2000 ① إلى 2022 ، انخفض عدد سكان الريف في الصين من 810 مليون إلى 490 مليون ، وانخفض عدد القرى الطبيعية من مليون إلى 2.332 مليون ، في حين ارتفعت مساحة البناء الفعلية للمنازل القروية من 19.52 مليار متر مربع إلى 3.537 مليار متر مربع. تظهر بيانات مسح عينة من وزارة الزراعة والمناطق الريفية أنه في عام 2019 ، بلغ معدل خمول 26.98 المنازل الريفية في جميع أنحاء البلاد 18.1 % ، مع أعلى درجة من الخمول في الشرق ، وتجاوز معدل خمول المنازل في 30 % بعض المناطق .

اقترح "إشعار بشأن التطوير النشط للوظائف الزراعية المتعددة وتعزيز تنمية الزراعة الترفيهية بقوة" لعام 2015 أنه ② يمكن استخدام أراضي البناء المتبقية من المنازل الخاملة للزراعة الترفيهية ؛ في عام 2019 "إشعار بشأن مواصلة تعزيز إدارة المنازل الريفية" و "إشعار بشأن التنفيذ النشط والمطرد لتنشيط واستخدام المنازل الريفية الخاملة والمساكن الخاملة" اتخذ ترتيبات محددة من جوانب اختيار نماذج التنشيط والاستخدام ، وزراعة كيانات التنشيط والاستخدام ، وابتكار آليات التنشيط والاستخدام ؛ اقترحت "آراء حول بناء نظام وآلية أكثر اكتمالاً لتخصيص العوامل الموجهة نحو السوق" في عام 2020 الاستفادة الكاملة من آليات السوق لتنشيط الأراضي الحالية والأراضي غير الفعالة ؛ في عام 2022 ، أوضحت "التدابير المؤقتة لإدارة المساكن الريفية" مسودة التعليقات "طرق التنشيط والاستخدام مثل التشغيل المستقل ، والتشغيل التعاوني ، والتشغيل الموكل ، وتتص على ألا تتجاوز مدة عقد الإيجار 20 عامًا. كما شكلت جميع المحليات آراء التنفيذ وفقًا للظروف المحلية ، وحسنت باستمرار نظام إدارة المساكن.

اعتبارًا من عام 2023 ، هناك 16 منطقة في شنغهاي ، منها 9 مناطق متعلقة بالزراعة ؛ 107 شوارع و 106 بلدات ③ وبلدتان ، بما في ذلك 103 بلدات زراعية ؛ هناك 1553 لجنة قرية ، بما في ذلك 1545 قرية إدارية متعلقة بالزراعة ، و 8 قرى إدارية غير متعلقة بالزراعة تقع في منطقة جينغان ومنطقة بوتو في وسط المدينة.

图 1 闲置宅基地盘活利用的分析框架

الشكل 1 إطار التحليل لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة

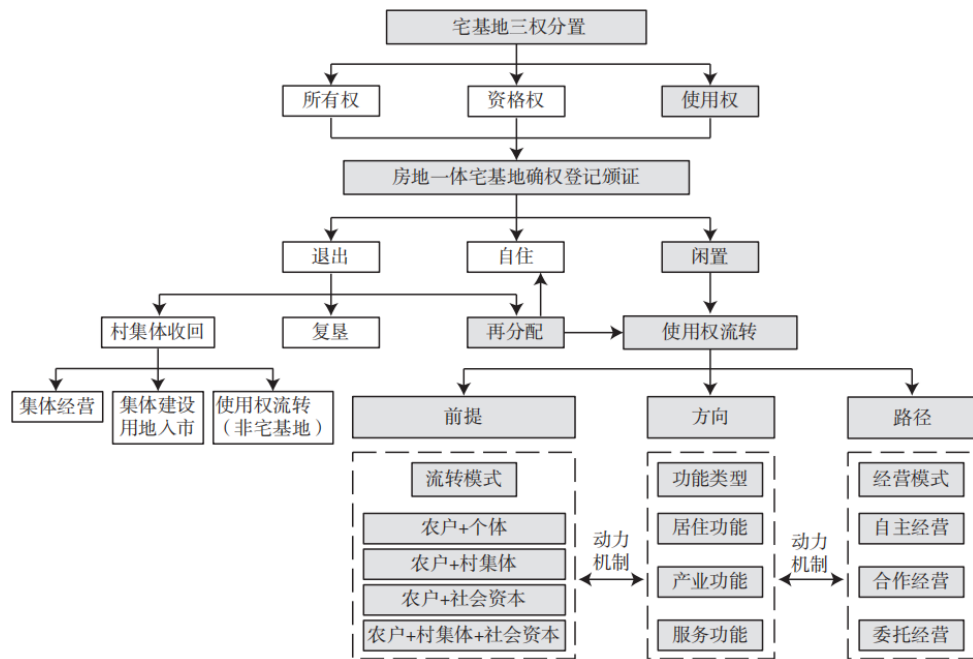


表 1 闲置宅基地使用权流转模式及特点

الجدول 1 نموذج نقل وخصائص حقوق استخدام المساكن الخاملة

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到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

الجدول 2 الأنواع الوظيفية لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة

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

الجدول 3 نموذج الأعمال لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة

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

الشكل 2 الآلية الديناميكية لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة

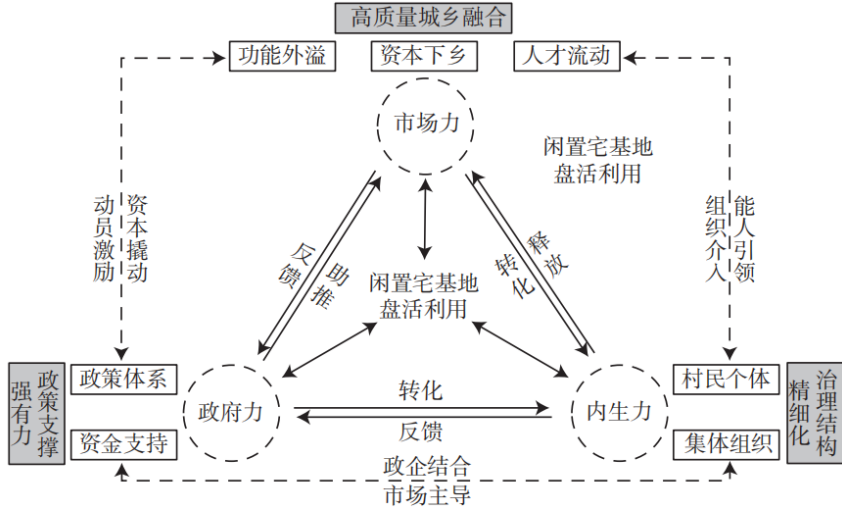


表 4 超大城市功能外溢带来的闲置宅基地盘活利用新业态

الجدول 4 أشكال الأعمال الجديدة لتنشيط واستخدام المنازل الخاملة الناجمة عن الوظائف غير المباشرة للمدن الكبرى

城市功能外溢类型	闲置宅基地植入的新业态	典型村庄
主题乐园、郊野公园等大型项目带动的住宿、餐饮、休闲等功能需求	精品民宿、特色商业、旅游服务等	浦东新区连民村、青浦区莲湖村、崇明区虹桥村、金山区中华村
大型产业园区内白领、产业工人、企业高管的居住、办公等功能需求	人才公寓、职工宿舍、创意办公、创新研发等	浦东新区环东村、青浦区方夏村、宝山区天平村、奉贤区六墩村
居民生活品质提升带来的养老、居住、休闲、文创等功能需求	康养休闲、精品民宿、乡村旅游等	宝山区塘湾村、金山区待泾村、青浦区东庄村

المراجع

- [1]王俊龙,郭贯成.1949 年以来中国宅基地制度变迁的历史演变、基本逻辑与展望[J].农业经济问题,2022(3):88-96.
- [2]刘守英,熊雪锋.产权与管制:中国宅基地制度演进与改革[J].中国经济问题,2019(6):17-27.
- [3]徐忠国,卓跃飞,李冠,等.宅基地三权分置的制度需求、实现形式与法律表达[J].中国土地科学,2022,36(1):1-9.
- [4]高圣平.农村宅基地制度:从管制、赋权到盘活[J].农业经济问题,2019(1):60-72.
- [5]贺雪峰.宅基地、乡村振兴与城市化[J].南京农业大学学报(社会科学版),2021,21(4):1-8.
- [6]董欢.宅基地价值显化的本质要义、潜在风险与改革深化[J].农村经济,2022(6):10-16.
- [7]杜宇能,周聪,刘娟.宅基地入市改革:实践反思、目标探讨与路径选择[J].世界农业,2021(7):88-96.
- [8]孙晓勇.宅基地改革:制度逻辑、价值发现与价值实现[J].管理世界,2023,39(1):116-127.
- [9]陆铭,贾宁,郑怡林.有效利用农村宅基地:基于山西省吕梁市调研的理论和政策分析[J].农业经济问题,2021(4):13-24.
- [10]严金海,王彬,郑文博.乡土依恋、城市融入与乡城移民宅基地退出意愿:基于福建厦门的调查[J].中国土地科学,2022,36(1):20-29.
- [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.