

Модели и динамические механизмы оживления и использования незанятых приусадебных участков в мегаполисах: на примере образцово-показательной деревни подъема села в Шанхае

程鹏, 杨犇, 栾峰 (Чэн Пэн, Ян Бен, Луан Фэн)

Резюме: Простаивающие приусадебные участки являются распространенным явлением в процессе урбанизации. Реформа «разделения трех прав» для содействия оживлению и использованию простаивающих приусадебных участков все еще находится в пилотном периоде исследования. Было проведено полевое исследование пяти групп из 112 образцово-показательных деревень подъема села в Шанхае, проанализированы модели и динамические механизмы ввода в эксплуатацию и использования незанятых земельных участков под жилье. Результаты показывают, что в модели оборота для оживления и использования незанятых приусадебных участков преобладает «крестьянский двор + индивидуальный» и «крестьянский двор + деревенский коллектив», в функциональном типе преобладает обеспечение жилья, постоянно увеличивается импорт новых отраслей и форматов хозяйственной деятельности, а в модели хозяйствования преобладает поручение рыночным субъектам ответственности за хозяйствование. Исследование отмечает, что по мере того, как развитие сельского пространства мегаполисов вступает в эру относительно стабильных запасов, содействие органическому обновлению, основанному на передаче прав на использование незанятых приусадебных участков, станет основным направлением, полностью высвобождая множественные движущие силы, такие как сильная политическая поддержка, высококачественная городская и сельская интеграция и усовершенствованная структура управления. Практический случай Шанхая имеет типичное представительное значение для высокоурбанизированных районов на уровне модели оживления и использования незанятых приусадебных участков.

Ключевые слова: разделение трех прав; Простаивающие приусадебные участки; Оживление и использование; динамический механизм; Шанхай

Реформа земельной системы на селе является ключевой опорой для пробуждения жизнеспособности развития села и стимулирования подъема села. По мере продвижения процесса урбанизации в Китае продолжается отток сельского населения, однако количество земельных участков под застройку в сельской местности, в основном под приусадебные участки, не сокращается, а увеличивается, отношения между людьми и землей в сельских районах претерпели серьезные изменения, и наблюдается широко распространенное явление простоя земельных участков под приусадебные участки^①. С 2015 года реформа сельской земельной системы, известная в совокупности как реформа «трех земельных участков», вступила в пилотную стадию. В документе ЦК № 1 2018 года предлагается «совершенствовать политику простаивающих земельных

участков под жилье и простаивающих крестьянских домов, изучать возможность разделения трех прав на владение, квалификацию и пользование земельными участками под жилье, реализовать коллективную собственность на земельные участки под жилье, гарантировать квалификационные права крестьянских дворов на земельные участки под жилье и имущественные права крестьянских домов». Впервые было четко определено содержание реформы « разделения трех полномочий » на приусадебных участках. В 2020 году был запущен второй пилотный раунд реформы приусадебных участков. В настоящее время стимулирование ввода в эксплуатацию и использования незанятых земельных участков под жилье с помощью реформы « разделения трех полномочий » все еще находится в периоде пилотных исследований, углубленное изучение моделей и движущих механизмов ввода в эксплуатацию незанятых земельных участков под жилье в типичных районах является важным звеном в реализации дифференцированной политики ввода в эксплуатацию, обеспечении земельных факторов для подъема села и интегрированного развития города и села.

С точки зрения эволюции макрополитики и исследования юриспруденции, структура прав на приусадебные участки в Китае прошла этап развития от « единого права собственности » до « разделения двух прав » и « разделения трех прав » [1]. В течение долгого времени институциональное устройство « сильного контроля и слабых прав собственности » на приусадебные участки привело к неэффективному контролю и недействительным правам собственности [2], в результате чего приусадебные участки представляют двойную дилемму неэффективного использования и трудности с проявлением атрибутов собственности. Коллективная собственность на приусадебный участок является непоколебимой в « разделении трех прав ». Суть реформы « разделения трех прав » заключается в том, чтобы реализовать функцию обеспечения права на квалификацию и функцию собственности путем реструктуризации ограничений прав на использование, разделения прав на обеспечение и прав собственности. Постоянно оптимизировать взаимосвязь между гарантийными и имущественными функциями приусадебного участка [3-4]. Следует сказать, что институциональная логика реформы приусадебных участков достигла широкого консенсуса между правительством и научными кругами, она нашла отражение в недавно пересмотренном Законе Китайской Народной Республики об управлении земельными ресурсами и Гражданском кодексе, в результате чего « сельские жители, которые государство разрешает поселиться в городах, добровольно и за вознаграждение покинуть приусадебные участки в соответствии с законом. Положения о поощрении сельских коллективных хозяйственных организаций и их членов к оживлению и использованию незанятых приусадебных участков и незанятых жилых помещений предоставляют операционное пространство для передачи прав пользования. Однако с точки зрения предотвращения и контроля рисков есть также мнение о том, что необходимо предотвращать чрезмерное освобождение права пользования земельными участками под жилье и избегать Избавить фермеров от иррациональных решений или местных органов власти и социального капитала от того, чтобы подвергнуть фермеров риску потери

земли [5-6]; С точки зрения использования ресурсов, необходимо не допустить, чтобы идея имуществования земельных участков под жилье усложняла упорядочение и использование земельных участков под жилье [7]. С этой целью необходимо в полной мере предоставить местным органам власти пространство для гибкой разработки политики в отношении земельных участков под жилье с учетом многомерных форм ценности, которые приобретают земельные участки под жилье в различных местах, и направлять на постоянное изучение путей реализации стоимости земельных участков под жилье, которые сочетают в себе как благосостояние, так и имущественные функции [8].

С точки зрения модели использования и динамического механизма среднего и микроуровня, выяснение текущей ситуации и причин простоя незанятых приусадебных участков является предпосылкой для изучения путей оживления и использования незанятых приусадебных участков. С точки зрения типов простоя земельных участков под жилье, это включает в себя строительство новых без сноса старых, сезонное простое трудовых мигрантов и наследственное простое. Объективно несельскохозяйственная занятость, урбанизация населения и несовершенный механизм утверждения, надзора и выхода из приусадебных участков привели к повсеместному простоя приусадебных участков и демонстрируют значительные региональные различия [9]; Субъективно на крестьянских дворах влияют привязанность к деревне и степень интеграции в город [10], а также факторы стадной психологии, что приводит к слабой готовности к выходу из незанятых приусадебных участков [11]. Что касается изучения моделей оживления и использования с учетом местных условий, то государство и местные органы власти последовательно обнародовали целенаправленные политические меры ②. Основываясь на подтверждении, регистрации и выдаче сертификатов прав собственности на приусадебные участки, право собственности четко определяется. Исследовательский акцент на оживлении и использовании незанятых приусадебных участков включает в себя два аспекта: режим выхода и передачи, а также режим повторного использования после выхода и передачи. Типичные модели выхода включают в себя « обмен приусадебного участка » в Тяньцзине, « купон на сбор земли » в Чжэцзяне, « билет на землю » в Чунцине и « двойной отказ » в Сычуани, а также передачу показателей экономии, связанных с увеличением и уменьшением. Передача права пользования включает в себя различные формы, такие как индивидуальная аренда и коллективное участие в акциях деревни; Модели повторного использования сосредоточены на рекультивации, озеленении и обороте. После этого он используется для промышленного развития или проживания, организации повторного использования включают в себя руководство правительством, стимулирование сельскими коллективами, спонтанное и многосубъектное взаимодействие крестьянских дворов, пути повторного использования включают торговлю показателями, аренду, участие в акционерном капитале и совместное хозяйствование [12]. Субъекты оживления и использования незанятых земельных участков под жилье, типы дифференциации крестьян, направления функциональной трансформации

деревень, экономическое развитие региона и т. д. – все это представляет собой движущие факторы, влияющие на путь оживления, и необходимо комплексно судить о выборе модели оживления и использования с точки зрения желания крестьян, благосостояния, работоспособности рынка и воспроизводимости [13].

Оживление и использование незанятых приусадебных участков изучил опыт пути пилотной реформы, и соответствующая интерпретация политики и юриспруденция также неуклонно продвигались. От ценностной ориентации до институционального строительства и местной практики была завершена интерактивная оптимизация в раунде реформ. На фоне нового раунда всестороннего углубления реформы системы приусадебных участков, углубленное исследование с учетом реальной ситуации, поиск моделей и механизмов оживления и использования незанятых приусадебных участков в типичных регионах на основе «разделения трех полномочий», имеет необходимость и срочность руководства теоретическими инновациями и практическим применением оживления и использования незанятых приусадебных участков. С одной стороны, развитие отношений между городом и деревней представляет собой структурное условие управления селом [14]. Сельские районы мегаполисов обладают своими уникальными характеристиками отношений между людьми и землей и интегрированного развития города и деревни, обладают как кадровыми, финансовыми и рыночными преимуществами в оживлении и использовании незанятых земельных участков под жилье, так и сталкиваются с большим спросом на землю; С другой стороны, по мере непрерывного продвижения городского строительства и относительной концентрации проживания крестьян сельское пространство мегаполисов постепенно вступает в эру запасов, по сравнению с платным выходом и увязкой увеличения и уменьшения, стимулирование органического обновления, основанного на передаче прав пользования незанятыми земельными участками под жилье, станет основным направлением. С этой целью в данной статье в качестве содержания исследования рассматриваются модель и динамический механизм оживления и использования незанятых приусадебных участков в демонстрационной деревне подъема села в Шанхае. Во-первых, предложите метод анализа и пространственно-временный диапазон исследования; Его Во-вторых, на основе полевых исследований и литературных данных проанализировать режим оборота, функциональный тип и бизнес-режим оживления и использования незанятых приусадебных участков; Наконец, объясните динамический механизм оживления и использования незанятых приусадебных участков и предложите соответствующее планирование и строительство

1 Методология исследования

1.1 Аналитическая основа

Из толкования содержания «разделения трех полномочий» в Центральном документе № 1 2018 года нетрудно заметить, что приусадебные участки и крестьянские дома являются двумя понятиями, тесно связанными. Незанятые земельные участки под жилье включают в себя случаи незанятых земельных

участков под жилье, т.е. интегрированные помещения, и случаи незанятых земельных участков под жилье в случае отсутствия жилья или обрушения дома. Незанятые дома неизбежно приводят к незанятым земельным участкам под жилье, поэтому незанятые дома рассматриваются как случаи незанятых земельных участков под жилье и не нуждаются в отдельном определении [15]. Оживление и использование незанятых земельных участков под жилье включает в себя два способа: во-первых, непосредственное оживление и использование незанятых земельных участков под жилье, во-вторых, косвенное оживление и использование незанятых земельных участков под жилье путем оживления и использования незанятых крестьянских домов [16]. На этапе интегрированного развития города и села и постепенной стабилизации сельского пространства умеренное освобождение земельных участков под жилье от передачи прав пользования незанятыми крестьянскими домами на земельных участках под жилье может косвенно достичь цели освобождения прав пользования земельными участками под жилье, что стало распространенной практикой повсеместно.

Содействие подтверждению, регистрации и выдаче свидетельств о праве на земельные участки под жилье является фундаментальной гарантией реализации коллективной собственности на земельные участки под жилье, обеспечения квалификационных прав крестьянских дворов и прав собственности на жилье крестьянских дворов, а также изучения различных форм оживления и использования, основанных на передаче права пользования земельными участками под жилье. Часть приусадебного участка после подтверждения, регистрации и выдачи свидетельства продолжает занимать крестьянские хозяйства, а часть добровольно выходит из него за вознаграждение. После выхода приусадебного участка может быть использована для перераспределения другим крестьянским хозяйствам, имеющим право на приусадебный участок, или для рекультивации или для других целей после возвращения деревенского коллектива; Кроме того, некоторые из них станут незанятыми приусадебными участками. Сосредоточение внимания на том, как оживить и использовать этот тип существующих приусадебных участков посредством передачи права на использование, а также повторное использование после передачи права на использование является ключом к этой статье. Начиная с процесса полного цикла оживления и использования незанятых земельных участков под жилье, модель оживления и использования незанятых земельных участков под жилье может быть деконструирована как « модель оборота – функциональный тип – бизнес-модель ». Среди них передача права на использование незанятых приусадебных участков является предпосылкой, и только если право на использование может быть передано, оно может быть оживлено и использовано для других целей; Функция использования незанятых приусадебных участков является направлением, и с внедрением новых отраслей и новых форматов многоплановые и комплексные функции, несущие приусадебные участки, отражают направление трансформации и развития деревни; Модель хозяйствования незанятых приусадебных участков является путем, и в контексте потока факторов производства между городом и деревней разные хозяйствующие субъекты означают

разные Дифференцированные вложения в людские, финансовые, материальные и другие факторы развития. См. рисунок

1.2 Пространственно-пространственный диапазон

По состоянию на 2023 год в Шанхае насчитывалось 1545 административных деревень, связанных с сельским хозяйством, в 103 волостях и поселках, связанных с сельским хозяйством, в 9 районах, связанных с сельским хозяйством ③.

Постоянное население сельской местности составляет около 2,66 млн человек, что составляет почти 10% от доли постоянного населения города. В 14-м пятилетнем плане подъема села Шанхая отмечается, что, точно понимая особенности подъема села в мегаполисах, развитие села Шанхая должно подчеркнуть « три ценности » экономики, экологии и эстетики, столкнуться с « тремя тенденциями » пространственной стабильности, заметного статуса и функционального комплекса, к 2025 году построить более 150 образцово-показательных деревень подъема села, усилить ведущий эффект образцово-показательных деревень. С момента запуска в 2018 году к 2023 году в Шанхае было построено 5 групп из 112 образцово-показательных деревень по подъему села.

По состоянию на 2021 год в Шанхае насчитывалось 812 тыс. приусадебных участков, 78,6% из которых были зарегистрированы, выданы лицензии и утверждены [17]. Среди них около 20% крестьянских домов в пригороде в основном простаивают и пусты, а около половины крестьянских домов полупростаивают [18]. Несмотря на то, что общее количество приусадебных участков уменьшается с каждым годом и будет стабилизироваться по мере продолжающегося продвижения относительно концентрированного проживания фермеров, явление незанятых приусадебных участков будет сохраняться в течение длительного времени.

Пространственный охват исследования – первые 5 партий из 112 образцово-показательных деревень подъема села в Шанхае, период исследования – 2018-2023 годы. Пространственно-временная сфера исследования характеризуется следующими характеристиками: во-первых, пространственная сфера исследования охватывает широкий охват, 112 образцово-показательных деревень подъема села полностью охватывают 9 сельскохозяйственных районов Шанхая; Во-вторых, случаи исследования являются репрезентативными, демонстрационные деревни имеют относительно хорошую сельскую среду обитания и большее количество ресурсов и факторов, а наиболее активно используются земельные участки под жилье; В-третьих, период проведения полевых исследований и поиска литературных данных составляет 2018-2023 годы, что способствует пониманию большего количества выборок и определенных динамических характеристик.

2 Резюме моделей оживления и использования незанятых приусадебных участков

2.1 Режим оборота

Передача права пользования незанятыми приусадебными участками является

предпосылкой для их оживления и использования. Исходя из предпосылки сохранения доминирующего статуса крестьян и полного обеспечения законных прав и интересов крестьянских земельных участков под жилье, с точки зрения состава множественных субъектов, участвующих в рыночных сделках, он включает в себя четыре типа, включая « крестьянский двор + индивидуальный», « крестьянский двор + деревенский коллектив + социальный капитал», « крестьянский двор + деревенский коллектив + социальный капитал». В 112 образцово-показательных деревнях подъема села доля вышеуказанных моделей достигла 100%, 57%, 14% и 23%, « крестьянские дворы + индивидуальные » и « крестьянские дворы + деревенские коллективы » стали основными моделями. См. таблицу 1.

2.1.1 Фермеры + индивидуальные

В демонстрационных деревнях широко распространена модель оборота « крестьянские дворы + индивидуальные», при которой крестьянские дворы напрямую подписывают договоры аренды с посторонними лицами. К арендаторам относятся как трудящиеся-мигранты, работающие поблизости, так и самозанятые, такие как владельцы гостевых домов, и новые фермеры, стремящиеся к сельской жизни, доля которых постепенно растет в последние годы. Например, в деревне Ценб с 2010 года появился первый « новый сельчанин », который арендовал жилье, а к 2023 году число новых сельских жителей за рубежом достигло более 60 семей. Эта модель в целом является более гибкой, спрос на аренду в основном ориентирован на проживание, крестьянские дворы могут сдавать в аренду дома под жилье в целом или часть незанятых помещений отдельно, срок аренды может быть коротким или длительным, и, как правило, они не участвуют в распределении доходов от хозяйственной деятельности. Недостаток заключается в том, что неопределенность транзакций велика, транзакционные издержки высоки, что может легко вызвать проблемы управления, такие как групповая аренда, и необходимо самостоятельно брать на себя риски.

2.1.2 Крестьянские хозяйства + сельские коллективы

Почти в 60% образцово-показательных деревень появилась модель оборота, при которой крестьянские дворы передают право пользования приусадебными участками деревенским коллективам. Это явление также нашло отражение в другом исследовании, основанном на данных 3100 обследований крестьянских дворов в Шанхае, где почти половина крестьянских дворов готовы передать право пользования незанятыми приусадебными участками деревенским коллективам для единого использования [19]. В этой модели сельские коллективы создают кооперативы или платформенные компании, которые централизованно объединяют простаивающие приусадебные участки различными способами, такими как выкуп по цене, единая аренда, доверие крестьянских дворов и сотрудничество с участием в акционерном капитале. Преимущество заключается в том, что крестьянские дворы, как правило, верят в ведущую роль сельских коллективов, относительно стабильные договоры аренды, низкий коэффициент риска, могут использовать преимущества масштаба централизованного оживления, а сельское коллективное хозяйство также оставляет пространство для прибыли за

счет субаренды. Соответственно, существуют определенные ограничения, например, часто требуется общая передача приусадебных участков, срок передачи также длительный, а сельские коллективы испытывают определенное эксплуатационное давление.

2.1.3 Фермеры + социальный капитал

Менее чем в 20% демонстрационных деревень появилась модель оборота «фермер + социальный капитал». Например, фермеры в деревне Цзин подписали 15-летние договоры аренды с такими предприятиями, как Hengshan Group, через сельский комитет. В этой модели крестьянские дворы и социальный капитал напрямую подписывают соглашение о передаче права пользования незанятыми приусадебными участками, а сельские коллективы не участвуют в передаче или отвечают только за рекомендации. По мере того, как каналы инвестирования социального капитала в сельскую местность непрерывно открываются, все больше и больше капитала направляются в сельскую местность и непосредственно участвуют в процессе передачи права пользования незанятыми земельными участками под жилье, но из-за отсутствия одобрения участия сельских коллективов коэффициент риска прямого сотрудничества между крестьянскими дворами и социальным капиталом относительно высок.

2.1.4 Фермеры + сельские коллективы + социальный капитал

Почти в 1/4 образцово-показательных деревень появилась модель оборота «крестьянский двор + деревенский коллектив + социальный капитал». Например, деревня Синьнань создала платформу привлечения инвестиций в форме сотрудничества между поселком, деревней и общественным капиталом, которая отвечает за закупку, хранение и использование незанятых приусадебных участков. Благодаря совместному участию многих заинтересованных сторон эта модель не только способствует лучшему обслуживанию иностранных инвесторов, но и создает брандмауэр для фермеров, чтобы избежать рисков. Кроме того, крестьянские дворы и сельские коллективы, помимо получения доходов от аренды, также могут участвовать в распределении доходов от хозяйственной деятельности после передачи, чтобы достичь беспроигрышной ситуации для многих сторон. Однако при принятии этой модели передачи масштабы передачи относительно велики, субъектов много, а также предъявляются определенные требования к возможностям управления деревенскими коллективами, а сфера применения ограничена.

2.2 Функциональный режим

Функция использования незанятых приусадебных участков является направлением оживления и использования. Благодаря непрерывной политике «сельского хозяйства, села и крестьянства», такой как строительство образцово-показательных деревень подъема села, среда обитания в сельской местности значительно улучшилась, большое количество деревень было реконструировано в многофункциональные комплексные пространства, сочетающие в себе городские и сельские потребительские услуги [20 Незанятые земельные участки под жилье после введения в эксплуатацию и использования образцово-показательных деревень по-прежнему в целом выполняют функцию обеспечения жильем,

внедрение новых производств и форматов хозяйственной деятельности непрерывно усиливает функцию промышленного развития, а также берет на себя определенную функцию общественного обслуживания, ценность поддержки сельских районов как важных несущих основных функций мегаполисов становится все более очевидной. См. таблицу 2.

2.2.1 Функция обеспечения жильем

Поскольку приусадебные участки для обеспечения первоначальной жилищной функции крестьянских дворов демонстрируют тенденцию к сильному ослаблению, в течение некоторого времени простаивающие приусадебные участки в пригородах, особенно в окрестностях, стали местом проживания большого числа трудящихся-мигрантов. Благодаря высоким ценам на жилье и арендной плате, а также благодаря улучшению застроенной среды и транспортных условий в районах с умеренными расстояниями на работу постепенно появляются сельские версии квартир для талантливых людей, общежитий для рабочих и служащих и т.д., что расширяет функцию обеспечения жильем для оживления и использования незанятых приусадебных участков. Например, новый район Пудун взял на себя инициативу по преобразованию незанятых приусадебных участков в квартиры для сельских талантов в деревне Хуандун, расположенной в непосредственной близости от наукограда Чжанцзян, что стало одним из опыта Пудуна, распространенного Государственным комитетом по развитию и реформам по всей стране. Фэнсянь, Цинпу, Баошань и другие места также воспроизвели и распространили модель сельских квартир для талантов в сочетании с потребностями в работе и жилье вокруг образцово-показательных деревень, что стало новым ярким пятном в реализации стратегии подъема села в Шанхае.

2.2.2 Функции развития промышленности

Более 70% образцово-показательных деревень изучают возможность культивирования новых производств и форматов хозяйственной деятельности в деревне, соответствующих интегрированному развитию города и села, таких как отдых в семье, специфический бизнес, оздоровление и отдых, творческий офис, путем оживления и использования незанятых приусадебных участков, что обеспечивает земельные элементы для выполнения основных функций мегаполисов. Во-первых, развивать сельские пансионы, превращать простаивающие приусадебные участки в бутик-пансионы, отвечающие разнообразным потребностям, стало обычной практикой, а также наложить функцию отдыха и опыта для создания модели развития «пансион плюс», предусматривающей «еду, проживание, путешествия, покупки и развлечения». Во-вторых, развивать специфическую торговлю, прививать городские коммерческие ресурсы с особенностями села, восполнять недостатки сельского потребления. В-третьих, развивать оздоровление и отдых, адаптироваться к тенденциям старения и малодетности. Типичными примерами являются создание оздоровительных микрорайонов после реконструкции незанятых приусадебных участков в деревне Цзин и Синьцзин, чтобы привлечь пожилых людей в деревню для оздоровления, а также деревня Танвань путем оживления и использования незанятых приусадебных участков была открыта в деревне. В-четвертых, развивать

творческие офисы, типичные, например, создание культурной и творческой мастерской в деревне Синь привлекло различных создателей, подкастов и студий, а район Фэнсянь изучил инновационные модели развития экономики штаб-квартиры в деревне Лютунь и других образцово-показательных деревнях.

2.2.3 Функции государственной службы

Около 20% демонстрационных деревень внедрили функции общественного обслуживания, такие как администрация, уход за пожилыми людьми и демонстрация, путем оживления незанятых приусадебных участков. Во-первых, были созданы дополнительные удобные для населения объекты обслуживания, такие как районные центры, общественные дела, партийные и массовые услуги, услуги здравоохранения, общественные обсуждения и культурные мероприятия, что позволило органично интегрировать использование ресурсов незанятых приусадебных участков с управлением сельскими микрорайонами, такими как районный центр в деревне Гармония и центр партийных и массовых услуг в деревне Гелун. Во-вторых, сочетать оживление и использование незанятых приусадебных участков с услугами по уходу за пожилыми людьми в сельской местности, такими как «четыре зала добрососедства» в деревне Пусю района Фэнсянь и летняя квартира в деревне Уфан района Фэнсянь. В-третьих, был создан ряд общественных выставочных пространств, несущих ностальгию по дому и демонстрирующих особенности, таких как выставочный зал самшита в садоводческой деревне, олимпийский чемпион «Комната чести Чжун Ангела» в деревне Хайшэнь и т. д. Превратив функцию обеспечения жильем на незанятых приусадебных участках в функцию общественного обслуживания, мы эффективно решили двойные проблемы регулирования сокращения земельных участков под застройку и повышения уровня общественного обслуживания.

2.3 Бизнес-модель

Бизнес-модель простаивающих приусадебных участков является путем оживления и использования. После интеграции оборота ресурсов незанятых приусадебных участков принятие подходящей хозяйственной модели для последующего освоения и использования связано с устойчивостью использования, включая самостоятельное хозяйствование, кооперативное хозяйствование, доверенное хозяйствование и другие модели, и имеет сильную корреляцию с моделью оборота. Различные бизнес-модели сосуществуют в каждой демонстрационной деревне, что первоначально создает благоприятную ситуацию, в которой крестьянские дворы, сельские коллективы, предприниматели, предприятия, правительства и другие субъекты продвигаются вместе и взаимовыгодно сотрудничают. См. таблицу 3.

2.3.1 Самостоятельная деятельность

Крестьянские дворы самостоятельно или в сотрудничестве с членами коллективных организаций самостоятельно оживляют и используют незанятые приусадебные участки, право пользования приусадебными участками не передается, а крестьянские дворы напрямую получают доход от хозяйственной деятельности, что представляет собой наиболее распространенную модель хозяйственной деятельности в каждой демонстрационной деревне. Например:

крестьянские дворы в деревне Шаньтан используют свои незанятые приусадебные участки для самостоятельного ведения фермерских домов, сельских домов и т.д.; Более 30 крестьянских дворов в деревне Хунцяо участвуют в управлении группой гостевых домов « Фермерский дом Гу Боба», что создало новую модель эксплуатации гостевых домов в группах.

2.3.2 Кооперативная деятельность

Почти 20% образцово-показательных деревень применяют модель кооперативного хозяйствования, то есть крестьянские дворы и сельские коллективы участвуют в рыночной хозяйственной деятельности с опорой на социальный капитал путем участия в акционерном капитале, совместного предприятия и т.д., крестьянские дворы и сельские коллективы одновременно получают доходы от аренды и распределения доходов от хозяйственной деятельности, и формируют два основных типа. Во-первых, кооперативное хозяйствование « крестьянские дворы + социальный капитал», например, кооперативное хозяйствование между крестьянскими дворами и предприятиями в деревне Хэпин по методу « гарантия + дивиденды + найм». Эта модель также имеет особый тип, то есть кооперативное хозяйствование с крестьянскими дворами осуществляется платформенной компанией, которая сотрудничает с деревенским коллективом и социальным капиталом. Это соответствует модели оборота « крестьянский двор + деревенский коллектив + социальный капитал». Во-вторых, кооперативное управление « деревенский коллектив + социальный капитал ». Например, в деревне Синьань было создано первое предприятие смешанной собственности в Шанхае с совместным предприятием коллективного хозяйства и частного капитала, а также приняли участие некоторые коллективные экономические организации городского уровня. Например, три демонстрационные деревни, такие как Хайшэнь, Дальний Восток и Цяобэй в новом районе Пудун, совместно создали платформенные компании для сотрудничества между деревенскими и поселковыми коллективными экономическими организациями и частным капиталом.

2.3.3 Доверенное управление

После передачи права пользования незанятыми приусадебными участками крестьянские дворы и сельские коллективы получают только доходы от аренды и не участвуют в последующем распределении доходов от хозяйственной деятельности, что также сформировало два основных типа. Во-первых, это соответствует модели оборота « фермер + индивидуальный », в которой индивидуальный арендатор непосредственно отвечает за последующее управление хозяйственной деятельностью, что также является наиболее распространенной бизнес-моделью. Во-вторых, последующее управление поручено сторонним предприятиям с более сильной финансовой мощью и профессиональными эксплуатационными возможностями, что также было принято почти 80% демонстрационных деревень. Деревня Пайлоу и деревня Цизао ввели социальный капитал, чтобы отвечать за существующие коллективные активы и эксплуатацию всей деревни после оживления приусадебного участка.

3 Динамический механизм оживления и использования незанятых приусадебных участков

В области городского и сельского планирования построение полной теоретической основы для анализа динамических механизмов городского развития с точки зрения правительства, рынка и общества не является новой темой исследований [21], и в последние годы применение этой аналитической основы распространилось на сельскую сферу [22-23]. Обследование 112 образцово-показательных деревень подъема села в Шанхае показало, что для анализа движущих механизмов использования незанятых земельных участков под жилье в трех аспектах, включая правительственную, рыночную и внутреннюю силу, необходимо в полной мере учитывать отличительные особенности развития сельских районов мегаполисов, такие как мощная политическая поддержка, высококачественная интеграция города и села и тонкая структура управления. См. диаграмму 2.

3.1 Государственная власть под руководством политики

Правительственная власть-это роль институционального строительства и распределения ресурсов, которую играют правительства всех уровней в процессе оживления и использования незанятых приусадебных участков. Научные и рациональные правительственные решения могут эффективно координировать интересы многих сторон и положительно превращаться в эндогенную силу развития села, а также оказывать положительное стимулирующее воздействие на стимулирование рыночной власти. На фоне ускорения модернизации сельского хозяйства и села, стимулирования всестороннего подъема села и пилотной реформы системы сельских приусадебных участков мощная политическая поддержка в основном проявляется в различных политических установках поддержки, стимулирующих оживление и использование незанятых приусадебных участков, а также в оказании проектной и финансовой поддержки.

С одной стороны, все более совершенная система политических установок усилила институциональное предложение для строительства образцово-показательных деревень и оживления и использования незанятых приусадебных участков. Сунцзян и Фэнсянь, являющиеся пилотными проектами по всей стране, на районном уровне опубликовали руководящие указания по введению в эксплуатацию и использованию незанятых земельных участков под жилье, меры поддержки и т.д., а также продолжали оптимизировать деловую среду в деревнях и упрощать процедуры утверждения, что способствовало введению в эксплуатацию и использованию незанятых земельных участков под жилье. Как говорится в « Положениях о содействии подъему села в Шанхае», « если сельские коллективные хозяйственные организации и их члены используют простаивающие земельные участки под жилье и простаивающие крестьянские дома для развития сельской промышленности, дома на приусадебных участках, соответствующие правилам, могут быть зарегистрированы в качестве хозяйствующих мест субъектов рынка».

С другой стороны, прямая проектная и финансовая поддержка дала стартовый импульс для строительства демонстрационных деревень и оживления и использования незанятых приусадебных участков. В последние годы Шанхай

увеличил государственный бюджет и деньги на передачу земли на подъем села, ускорил реализацию финансовых средств на создание образцово-показательных деревень для подъема села и упорядочение жилой среды на селе. Например, в «Правилах управления проектами строительства красивых деревень и денежными средствами в Шанхае», « для образцово-показательных деревень подъема села муниципального уровня соответствующим районам предоставляется муниципальное финансовое вознаграждение в соответствии со стандартом 20 млн юаней на деревню», а районные правительства на основе финансовой поддержки проектов линии предоставляют дополнительные финансовые вознаграждения, а также упаковывают и объединяют средства соответствующих проектов. Делать « несколько каналов для хранения воды и один кран для сброса воды». Большое количество прямых капитальных вложений правительства оказало немедленное влияние на улучшение среды обитания в демонстрационных деревнях и даже непосредственно оживило и использовало незанятые приусадебные участки для улучшения сельских общественных вспомогательных услуг.

3.2 Рыночная сила, стимулируемая интеграцией города и села

Рыночная сила-это роль в распределении ресурсов, которую играют различные министерства экономики в процессе оживления и использования незанятых приусадебных участков. Импорт ресурсов внешнего рынка также может положительно превратиться во внутреннюю силу развития сельских районов, а также своевременную обратную связь с политикой с помощью острого рыночного осязания. Отличительной особенностью интеграции города и села в мегаполисах является высокоэффективное перемещение факторов производства между городом и селом, распространение функций мегаполисов и отъезд большого количества капитала и талантов в деревню, что составляет основу для оживления и использования незанятых приусадебных участков.

Во-первых, переполнение городских функций представляет собой прямую движущую силу и существенно влияет на типы функций, которые оживляют и используют незанятые приусадебные участки. В макромасштабе распространенным явлением стало распространение таких функций, как отдых и отдых, здоровье и уход за пожилыми людьми, деловой офис, искусство, культура и творчество, исследования и разработки и инновации, из центральных городских районов в сельские районы. В среднем и микроскопическом масштабах на функциональные типы оживления и использования незанятых приусадебных участков существенно влияют транспортное местоположение, функциональное местоположение и местоположение окружающей среды, формируя дифференцированный путь развития. Например, спрос на размещение туристов, вызванный тематическими парками и загородными парками, стал источником движущей силы для оживления соседних деревень и использования незанятых приусадебных участков для развития экономики проживания в семье, вокруг курортной зоны Disney сформировалась крупнейшая в Шанхае агломерация сельских домов. Например, переполнение потребностей сотрудников в проживании и офисе в крупных индустриальных парках, таких как наукоград Чжанцзян и парк программного обеспечения города Си, побудило соседние

деревни изучить возможность преобразования незанятых приусадебных участков в квартиры для талантов, общежития для рабочих и служащих и штаб-квартиры предприятий. Например, потребительский спрос жителей мегаполисов на пасторальную жизнь привел к тому, что ряд образцово-показательных деревень, обладающих хорошими экологическими ресурсами, таких как деревни Танвань, Цзинцзин и Цэньбу, использовали ресурсы незанятых приусадебных участков для выявления новых функций, таких как оздоровление матери и ребенка, высококласный уход за пожилыми людьми и сельский туризм с учетом местных условий. См. таблицу 4.

Во-вторых, большое количество капитала, отправляющегося в сельскую местность, особенно государственный капитал, активно участвует в строительстве демонстрационных деревень, что стало важной силой для оживления и использования незанятых приусадебных участков. Шанхай обладает выдающимися преимуществами государственных активов. В первых девяти демонстрационных деревнях было введено более 60 различных государственных и частных предприятий. Социальный капитал и финансовые средства, возглавляемые государственными предприятиями, вместе стали стартовой движущей силой. Рыночные силы продолжают усиливаться, инвестиции социального капитала в создание образцово-показательных деревень увеличились с 13,73 млн. Юаней в первой партии до 32,29 млн. Юаней в третьей партии, в то же время постепенно сокращались финансовые вложения. Пятая партия образцово-показательных деревень подъема села привлекла социальный капитал, превысив целевые финансовые инвестиции на всех уровнях Шанхая. Соответственно, оживление и использование незанятых приусадебных участков в образцово-показательных деревнях по подъему села в Шанхае также постепенно сформировало механизм диверсифицированных инвестиций, основанный на « сочетании правительственных органов и предприятий и доминировании рынка ».

Кроме того, импорт различных видов « городских возвращений » и « новых сельских жителей » стал непосредственным субъектом оживления и использования незанятых приусадебных участков. Исследование показало, что во всех демонстрационных деревнях подъема сельских районов в Шанхае существует большое количество явлений « возвращения из города » и « новых сельских жителей », в том числе местные группы, возвращающиеся в деревню после того, как они жили в городах и поселках в течение некоторого времени, различные таланты, которые отправляются в деревню, чтобы помочь и поддержать сельское хозяйство под руководством политики, и городские жители, привлеченные сельской средой, образом жизни и возможностями развития. Например, спонтанное внедрение « новых сельских жителей » в деревню Цэнб оживило простаивающие приусадебные участки, которые ранее не имели рынка, а также принесло сельским жителям доходы от аренды и возможности трудоустройства; Деревня Цзююаньцяо, в свою очередь, создала молодежное поселение массовой предпринимательской и инновационной деятельности за счет оживления простаивающих приусадебных участков предприятиями, привлекла более 200 « новых сельских жителей », чтобы поселиться, сформировала архитектуру

интерактивного развития импорта молодых талантов с цветочной экономикой, цифровым сельским хозяйством и культурным творчеством.

3.3 Эндогенные силы, обусловленные плюралистическим совместным управлением

Эндогенная сила-это способность социальной системы, состоящей из отдельных жителей деревни и коллективных организаций, реализовать самоуправление и развитие. Устойчивое развитие села должно быть сосредоточено на повышении эндогенных сил, а внешние ресурсы, импортируемые правительственными и рыночными силами, могут быть преобразованы в эндогенные силы за счет эффективного повышения когнитивного уровня и практических возможностей отдельных и коллективных организаций сельских жителей [23]. Мегаполисы и деревни с большей вероятностью получают мощное стимулирование правительства и благосклонность рынка и привлекают разнообразных субъектов, включая партийные и правительственные органы всех уровней, рыночные предприятия по развитию и эксплуатации, а также другие общественные организации, чтобы стимулировать эндогенные силы, представленные сельскими коллективными организациями и отдельными сельскими жителями, с помощью диверсифицированных моделей сотрудничества [24], совместно содействовать оживлению и использованию незанятых приусадебных участков.

Во-первых, укрепление сельского коллективного хозяйства нового типа является ключом к культивированию эндогенной силы. В Гражданском кодексе определены юридические лица сельских коллективных хозяйственных организаций как специальные юридические лица и предоставлены им правовые гарантии для осуществления рыночной деятельности. В настоящее время развитие сельского коллективного хозяйства в Шанхае пока не соответствует энергетическому уровню деревень мегаполисов, менее 50% коллективных хозяйственных организаций будут осуществлять распределение доходов в 2023 году, но « кроветворная » функция сельского коллективного хозяйства с каждым днем усиливается. С одной стороны, сельские коллективные хозяйственные организации нового типа сочетают права коллективной собственности и права индивидуальной собственности крестьянских дворов, а также организационную форму деревенских « двух комитетов », обладают врожденными преимуществами в овладении ресурсами в процессе экспроприации незаконных « одной семьи и нескольких домов », сверхстандартных « одной семьи и одного дома », а также в процессе передачи прав пользования. Доля двух моделей оборота с участием деревенских коллективов, « крестьянский двор + деревенский коллектив » и « крестьянский двор + деревенский коллектив + социальный капитал », в образцово-показательных деревнях составила 57% и 23% соответственно. С другой стороны, по мере диверсификации методов хозяйствования и повышения гибкости, помимо сотрудничества с различными рыночными субъектами на совместных платформах, постепенно проявляются преимущества моделей взаимосвязанного развития, таких как объединение деревень и деревень, сотрудничество между поселками и деревнями и единое планирование на районном уровне, например, район Фэнсянь

на районном уровне в едином порядке создал коллективный экономический объединение деревенского уровня--корпорацию 100 деревень. Изучать возможности для оказания помощи кроветворению в сельской местности, в которых « государственные активы стимулируют коллективные активы, а коллективные активы стимулируют увеличение доходов крестьян »

Во-вторых, отдельные сельские жители являются конкретными субъектами и бенефициарами развития эндогенных сил. К отдельным сельским жителям относятся крестьянские дворы и « новые сельские жители», а возвращение талантов для подъема села – это возвращение « субъектности » села [25]. Из-за небольшого объема и уникальной социальной структуры нередко случаи, когда способные сельские люди стимулируют развитие деревень. С точки зрения более широкого круга отдельных субъектов сельских жителей, оживление и использование незанятых приусадебных участков часто проходит через некачественный этап оживления и использования, когда они сдаются в аренду трудящимся-мигрантам за краткосрочную низкую арендную плату; Относительная пассивность и принятие договоренностей выходят на начальный этап высококачественного оживления и использования, готового к долгосрочной передаче прав пользования, на котором преобладает модель доверительной хозяйственной деятельности; По мере непрерывного улучшения среды обитания в сельской местности, воодушевленные моделями развития, которые можно воспроизвести и заимствовать, некоторые крестьянские дворы начали активно исследовать, постепенно появились модели самостоятельного или кооперативного хозяйствования, функции также расширились от общественного питания, фермерских домов, проживания в семье до более богатых форматов хозяйственной деятельности, заметно повысилась жизнеспособность деревни.

4 Заключение

Приусадебные участки являются важной частью земельных участков под застройку в деревнях. По мере того, как пространственное развитие села постепенно вступает в эпоху относительно стабильного запаса, органическое обновление, основанное на передаче права пользования незанятыми приусадебными участками, имеет более актуальное значение для получения селом внутренней движущей силы устойчивого развития и осуществления интегрированного развития города и села по сравнению с простым платным выходом и увязкой с увеличением и уменьшением. В то же время в контексте стратегической ориентации подъема села и реформы территориально-пространственного планирования и управления, а также в качестве юридической основы для детального планирования сельских районов и строительства и управления земельными участками под жилье, разработка практических планов деревень, которые могут быть использованы, эффективны и удобны в использовании, представляет собой важную гарантию стимулирования и регламентации оживления и использования незанятых земельных участков под жилье. Тем не менее, в нынешней практике планирования деревень существуют проблемы недостаточного понимания отношений владения земельными участками

под жилье, фактического использования и потребностей развития, а также непосредственно приводят к таким проблемам, как целенаправленность и эффективность стратегического руководства по оживлению и использованию незанятых земельных участков под жилье, что является важной причиной разрыва между составлением и реализацией планирования. С этой целью необходимо совершенствовать методы составления практического планирования деревень: во-первых, продолжать понимать основную логику развития деревни, такую как состояние отношений между людьми и землей, жилье, владение и т.д. на приусадебном участке [26], понимать реальные потребности в оживлении и использовании приусадебного участка и реальные законы поведения сельских жителей, консолидировать планирование деревни Основные гарантии подготовки и реализации; Во-вторых, исходя из удовлетворения требований правительственных ведомств всех уровней и сельских комитетов по управлению и контролю, удовлетворения разумных требований сельских жителей и реагирования на потребности рынка в развитии, разработать более легкую и стимулирующую политику или механизм [27], чтобы в полной мере выполнить свою миссию по управлению территорией и выдаче разрешений на строительство, а также эффективно направлять выделение политических ресурсов [28]. Стоит отметить: с одной стороны, различия в условиях социально-экономического развития и путях подъема села в разных местах не только предоставляют возможности и гарантии для оживления и использования незанятых приусадебных участков, но и ограничивают направление их трансформации. Практический случай Шанхая имеет типичное значение для высокоурбанизированных районов на уровне моделей использования и динамических механизмов. С другой стороны, в период 14-й пятилетки в Шанхае необходимо построить более 150 образцово-показательных деревень подъема села, что составляет всего 1/10 от числа административных деревень города. Как усилить эффект образцово-показательного руководства, изучить пути развития для обычных деревень с большим количеством, более широким распределением и меньшими ресурсами, еще предстоит непрерывно отслеживать и углубленно рассмотреть

Примечания

① Согласно данным Государственного статистического управления и Статистического ежегодника городского и сельского строительства, в 2000-2022 годах сельское население Китая сократилось с 810 млн до 490 млн человек, число естественных деревень сократилось с 3,537 млн до 2,332 млн человек, в то время как фактическая площадь застройки жилых домов в деревнях увеличилась с 19,52 млрд м² до 26,98 млрд м². Согласно данным выборочного обследования, проведенного Министерством сельского хозяйства и сельских дел, в 2019 году коэффициент простоя земельных участков под жилье в сельской местности по всей стране составил 18,1%, самый высокий уровень простоя составил на востоке страны, а в некоторых районах коэффициент простоя земельных участков под жилье

② В « Циркуляре об активном освоении различных функций сельского хозяйства и всемерном стимулировании развития рекреационного сельского хозяйства » 2015 года предлагается, чтобы земли под застройку, оставшиеся на незанятых приусадебных участках, могли быть использованы для рекреационного сельского хозяйства; В « Циркуляре о дальнейшем усилении управления сельскими приусадебными участками » и « Циркуляре об активном и надежном проведении работы по вводу в эксплуатацию и использованию незанятых сельских приусадебных участков и незанятых жилых домов » 2019 года содержатся конкретные планы по выбору моделей ввода в эксплуатацию, культивированию субъектов ввода в эксплуатацию и внедрению инновационных механизмов ввода в эксплуатацию; В « Предложениях о создании более совершенной системы и механизма размещения факторов производства на рыночных началах » 2020 года предлагается в полной мере использовать рыночные механизмы для оживления имеющихся земель и неэффективных земельных участков; В « Временных мерах по управлению сельскими приусадебными участками (проект для комментариев) » 2022 года дополнительно уточняются способы оживления и использования самостоятельного, кооперативного и доверительного хозяйствования, а также устанавливается, что срок договора аренды не должен превышать 20 лет. Все населенные пункты также формируют предложения по реализации с учетом местных условий и постоянно совершенствуют систему управления приусадебными участками.

③ По состоянию на 2023 год в Шанхае насчитывается 16 районов, в том числе 9 районов, связанных с сельским хозяйством; 107 улиц, 106 поселков и 2 поселка, в том числе 103 поселка, связанные с сельским хозяйством; 1553 сельских комитета, в том числе 1545 административных деревень, связанных с сельским хозяйством, и еще 8 административных деревень, не связанных с сельским хозяйством, расположенных в районах Цзинъань и Путоу в центральных городских районах.

图 1 闲置宅基地盘活利用的分析框架

Рисунок 1 Аналитическая основа для оживления и использования незанятых приусадебных участков

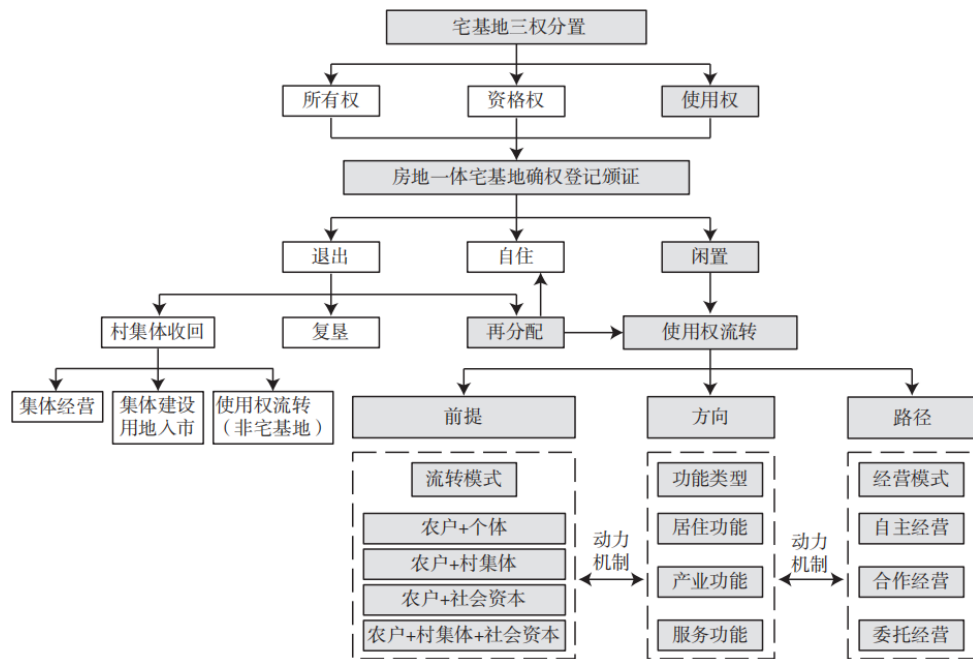


表 1 闲置宅基地使用权流转模式及特点

Таблица 1 Модели и особенности передачи права пользования незанятыми приусадебными участками

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

Таблица 2 Функциональные виды использования незанятых приусадебных участков

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

Таблица 3 Бизнес-модель оживления и использования незанятых приусадебных участков

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

Рисунок 2 Динамический механизм оживления и использования незанятых приусадебных участков

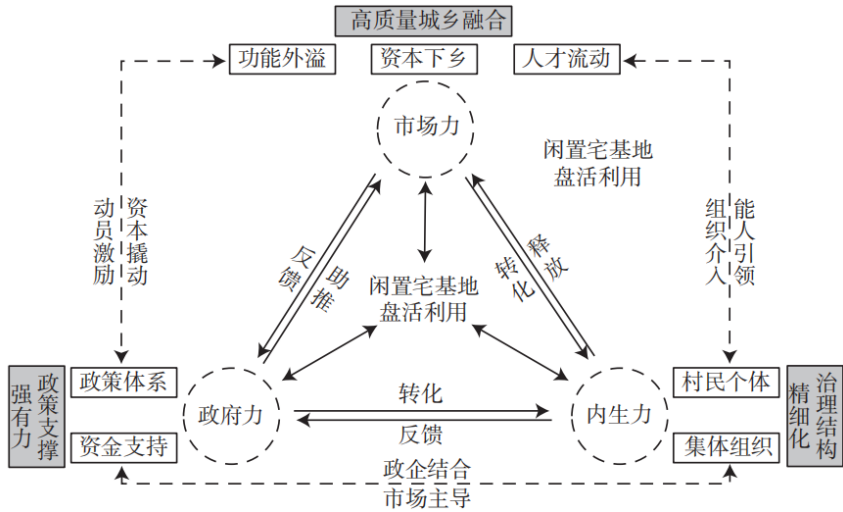


表 4 超大城市功能外溢带来的闲置宅基地盘活利用新业态

Таблица 4 Оживление и использование новых форматов хозяйственной деятельности незанятых приусадебных участков, вызванных переполнением функций мегаполисов

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

Ссылки

- [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,胡意翥,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]营泓博,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.