

## تحدي التمكين: تنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء في ظل دخول أراضي البناء التجارية الجماعية في بكين إلى السوق

(يان ياكوي) 严雅琦

ملخص: يعد دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق وسيلة مهمة لتحقيق تمكين إعادة حقوق الأراضي الجماعية وتعزيز التنمية المتكاملة للمناطق الحضرية والريفية. ومع ذلك ، واجه المشروع التجريبي لدخول السوق في بكين تحديات متعددة في تنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء. بناء إطار تحليلي لـ "حقوق السيطرة تحدد الحق في تنمية الأراضي"، ووفقًا لسلسلة "التخطيط-البناء-الحكومة" للسيطرة على استخدام الأراضي والفضاء ، يتم تحليل سيطرة الحكومة المحلية على تنمية الأراضي إلى ثلاثة أبعاد رئيسية: حق التخطيط ، وحق الترخيص بالتنفيذ ، وحق الإشراف على الحكومة ، وتوضيح العوامل المؤثرة في عملياتها ، وبالتالي شرح تحديات تنفيذ دخول السوق وآلية تشكيله. وجدت الدراسة أنه على الرغم من أن دخول الأراضي الجماعية إلى السوق عزز تمكين الحق في التنمية الاسمية للأراضي الجماعية ، إلا أن ممارسة حقوق السيطرة على الحكومات المحلية تسببت في ثلاثة إضعافات في الحق الفعلي في التنمية للأراضي الجماعية. يكمن ضعف هذا الحق في الأهداف المتعددة للحكومات المحلية في ظل تحول مفاهيم التنمية ، وتشكيل توجيه الأولوية المالية المحلية في ظل قيود مؤشرات البناء ، وتعميق الإشراف الحكومي والتغلغل في المناطق الريفية التي تغذي الموارد. طرح مسار التنفيذ ومقترحات تحسين السياسات الداعمة لمراقبة استخدام الأراضي والفضاء للتكامل بين المناطق الحضرية والريفية. الكلمات المفتاحية: أراضي البناء التجارية الجماعية تدخل السوق؛ مراقبة استخدام الفضاء الإقليمي ؛ التخطيط والتنفيذ؛ السيطرة؛ الحق في تطوير الأراضي؛ بكين

أكد تقرير المؤتمر الوطني العشرين للحزب الشيوعي الصيني على متطلبات "الالتزام بالتنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية وتدقيق العوامل الحضرية والريفية"، وأوضح الموقف الاستراتيجي المهم للتنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية. باعتبارها عامل إنتاج رئيسي لضمان التنمية الحضرية والريفية ، فإن تخصيص الحقوق والترتيبات المؤسسية والإدارة المكانية المقابلة للأرض له تأثير عميق على التكامل الحضري والريفي والتنمية عالية الجودة. في سياق نظام المسار المزدوج للأراضي الحضرية والريفية في الصين ، كانت الأراضي الجماعية محاصرة منذ فترة طويلة في معضلة الحقوق والمصالح المحدودة. حتى البرنامج التجريبي لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق في عام 2015 والبرنامج التجريبي لأراضي البناء الجماعية لبناء المساكن المستأجرة في عام 2017 ، ومراجعة الأحكام المقابلة ، 2015 لقانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية في عام 2019 - "تم تحديد الخطة الشاملة لاستخدام الأراضي والتخطيط الحضري والريفي على أنها أغراض صناعية وتجارية وغيرها من الأغراض التجارية، بالنسبة لأراضي البناء التجارية الجماعية المسجلة وفقًا للقانون ، يمكن لمالكي الأرض تسليمها إلى الوحدات أو الأفراد لاستخدامها من خلال النقل أو التأجير. وما إلى ذلك". عندها فقط يتم تعزيز عملية إعادة حقوق الأراضي الجماعية وتمكينها تدريجيًا على المستوى الوطني.

يعد دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق (المشار إليها فيما يلي باسم "دخول الأراضي الجماعية إلى السوق") وسيلة مهمة لتعزيز التنمية المتكاملة للمناطق الحضرية والريفية ، وفي هذا السياق ، يؤثر إعداد وتنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء بشكل عميق على تنسيق العلاقة بين الحماية البيئية والتنمية والاستخدام ، وكذلك التوزيع العادل لحقوق ومصالح الأراضي بين المناطق الحضرية والريفية وبين المناطق الريفية. وفقًا للإحصاءات، اعتبارًا من نهاية عام 2018 ، أكملت 33 مقاطعة تجريبية (مدن ومقاطعات) (لدخول الأراضي الجماعية إلى السوق في جميع أنحاء البلاد أكثر من 10000 قطعة أرض في السوق. ومع ذلك، كواحدة من المناطق التجريبية، تم الانتهاء من 17 مشروعًا فقط في السوق

بمساحة إجمالية تبلغ 87.5 متر مربع في نهاية أكتوبر 2022<sup>1</sup>، ومعظم قطع الأراضي التي تدخل السوق هي وظائف منخفضة الربح، مما يدل على أن تقدم تنفيذها في السوق بطيء نسبيًا ويحتاج تأثير التمكين إلى تحسين. كيفية شرح التحديات التي تواجه دخول الأراضي الجماعية إلى السوق من منظور تنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء؟ ما هو مسار تشكيله وآليته؟ القضايا المذكورة أعلاه تحتاج إلى دراسة ومناقشة عاجلة.

يقيس البحث الحالي حول دخول الأراضي الجماعية إلى السوق بشكل أساسي درجة تكامل سوق أراضي البناء في المناطق الحضرية والريفية<sup>1</sup>، مناقشة تأثير دخول الأراضي الجماعية إلى السوق على التنمية الريفية<sup>2</sup>، نمو دخل ملكية

استكشفت بعض الدراسات تأثير دخول الأراضي . الأراضي للمزارعين<sup>13</sup> وتأثير كفاءة استخدام الأراضي الحضرية<sup>14</sup> الجماعية إلى السوق على التخطيط المكاني للأراضي<sup>15</sup>، طرق إعداد التخطيط المكاني في سياق دخول السوق<sup>16</sup> والتحديات ومع ذلك ، فإن الأبحاث ذات الصلة تبقى في الغالب على السطح الفني لإعداد التخطيط . والتدابير المضادة التي تواجهها<sup>17</sup> ونادراً ما تحصل على نظرة ثاقبة للتحديات الأساسية وآليات التكوين التي تواجه إعدادها وتنفيذها من منظور حوكمة عميق . ، تأخذ هذه المقالة بكين داشينغ ، حيث تقدم دخول الأراضي الجماعية إلى السوق متخلف نسبياً ، كمثال ، بدءاً من علاقة "السلطة والحق" ، فإنها تبني إطاراً تحليلياً "حقوق السيطرة تحدد حقوق تنمية الأراضي" ، وتحلل بعمق التحديات وآلية تشكيلها التي تواجه تنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء في سياق دخول الأراضي الجماعية إلى السوق ، وتقرح مسار تنفيذ مراقبة استخدام الأراضي والفضاء وتوصيات تحسين السياسات الداعمة للتكامل الحضري والريفي.

بناء إطار التحليل: حقوق السيطرة تحدد حقوق التنمية في الأراضي 1

دلالة حقوق تطوير الأراضي والسيطرة عليها 1.1

تشير حقوق تنمية الأراضي إلى حق مهم في تغيير استخدام الأراضي وزيادة كثافة استخدام الأراضي والحصول على الرغمة من أن الصين لم تحدد بوضوح حقوق ملكية الأراضي . فوائد التنمية الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عنها<sup>18</sup> هذه على المستوى القانوني، إلا أنها كانت موجودة دائماً بشكل ضمني في مختلف أنظمة التخطيط المكاني ودعم الإدارة الموضوعية حول التحكم المكاني [9]. [في ظل نموذج إدارة الأراضي المزوجة بين المناطق الحضرية والريفية في الصين ، كان الحق في تطوير الأراضي الجماعية غامضاً وغير مكتمل وضعيف لفترة طويلة ، و"دخول الأراضي الجماعية إلى السوق" هو في الواقع تعزيز لقوة حقوق تطوير الأراضي الجماعية. مع تقدم إصلاح نظام الأراضي هذا ، تم توسيع الأراضي الجماعية من أنه لا يمكن استخدامها إلا لبناء المساكن الريفية ، وبناء مؤسسات البلدة (البلدة والقرية ، وبناء المرافق العامة للبلدة) (البلدة والقرية) ومشاريع الرفاهية العامة ، باستثناء المساكن التجارية ، كما هو منصوص عليه في القانون في الماضي ، ويمكن نقل حقوق استخدامها بشكل قانوني ،

يعد تخطيط الأراضي والسيطرة عليها وسيلة مهمة لتحقيق تخصيص حقوق تنمية الأراضي<sup>10</sup>، جوهرها هو ممارسة قوة السيطرة (قوة التحكم) (من قبل الحكومات المحلية وحتى المركزية، بهدف تصحيح فشل سوق استخدام الأراضي وتجنب نشأت الأبحاث ذات الصلة حول حقوق السيطرة في مجال اقتصاديات الشركات ، ويتم . العوامل الخارجية السلبية<sup>11</sup> تفسير دلالاتها على أنها سلطة اتخاذ القرار للاستخدام الحضري للموارد الشحيحة مثل تمويل الشركات والقوى البشرية يعبر حق السيطرة عن علاقة السلطة في المنظمة ، ولا ينطبق فقط على تحليل قضايا اقتصاد . والتخلص منها<sup>12-13</sup>] حقوق السيطرة على Zhou Xueguang الشركات ، ولكن له أيضاً آثار سياسية واقتصادية قوية . بناءً على ذلك، طبق يفهمون Xu Chenggang و Cao Zhenghan حتى أن علماء مثل . دراسة العلاقات التنظيمية للحكم الوطني<sup>14</sup> حقوق السيطرة على أنها نوع من القوة الاجتماعية، وتشمل أشياء سيطرتها الموارد الاجتماعية ووظائف الدولة، وبالتالي توسيع نطاق تطبيق حقوق السيطرة ليشمل السيناريوهات السياسية والاقتصادية الكلية<sup>15-16</sup>

على هذا الأساس ، يحاول المجتمع الأكاديمي توضيح العلاقة بين حقوق السيطرة وحقوق الملكية . تشير نظرية العقد غير المكتملة إلى أنه في الواقع ، لا يمكن لأي عقد أن يأخذ في الاعتبار جميع الاحتمالات الكثيرة للعلاقات بين المنظمات أو الداخلية ، مما يؤدي إلى عقد غير مكتمل ، ويصبح حق التحكم المتبقي خارج المنصوص عليه بوضوح في العقد عاملاً مهماً إلى أن مالك Xu Chenggang وبناءً على ذلك، أشار . في تحديد حوافز الأطراف المشاركة وسلوكياتها المقابلة<sup>17-19</sup> أكد تساوي . الأصول الذي يعتقد أنه يمتلك أو لا يمتلك السيطرة النهائية على أصوله ويحدد ما إذا كان لديه حقوق الملكية<sup>16</sup> تشغ هان كذلك على دور حقوق السيطرة في تعريف حقوق الملكية والاختلافات في درجة سيطرة أعضاء المجتمع على وأشار إلى أن سيطرة الاقتصاد العام التقليدي على الأصول العامة . حقوق السيطرة في اقتصاد الملكية العامة التقليدي<sup>15</sup> وحقوق توزيع الدخل يمارسها المسؤولون الإداريون على جميع المستويات باسم الدولة ، مما يسمح للمسؤولين ذوي المستويات العليا بالحصول على حقوق أكبر في استخدام الأصول العامة وحقوق الدخل ، ما يسمى بحقوق الملكية الهرمية . على الرغم من أن تعريف حقوق الملكية في اقتصاد الملكية العام بعد الإصلاح يظهر اتجاهًا متنوعًا لتحديد حقوق الملكية بالنسبة لموارد . للأصول الحالية ، إلا أنه لا يزال يحتفظ إلى حد كبير بخصائص حقوق السيطرة لتحديد حقوق الملكية<sup>15</sup> الأراضي في الصين ، فإن الأساس المؤسسي للملكية العامة للأراضي يضع النغمة الرئيسية للحكومات المحلية للسيطرة على الأراضي المحلية دائماً ، وهذا النموذج للسيطرة على الموارد يجعل الحكومات المحلية لها تأثير واسع وعميق على التنمية تعد مراقبة استخدام الأراضي والفضاء وسيلة مهمة للحكومات المحلية لتحقيق تشغيل حقوق السيطرة على . الاقتصادية<sup>20</sup> الأراضي في استكمال تخصيص موارد الأراضي

## عملية تحديد حقوق تطوير الأراضي ومكاسيها وخسائرها 1.2

في عملية تحديد حقوق الملكية من قبل حقوق السيطرة ، شهدت حقوق الملكية تغييرات من الكامل إلى غير المكتمل . عندما يتمتع موضوع حقوق الملكية بجميع القوة لعنصر ما ويمكنه ممارسة حقوقه وفقاً لإرادته ، فإنه يشكل حقاً ملكية كاملة ؛ عندما يتمتع موضوع حقوق الملكية بواحد أو أكثر فقط من صلاحيات عنصر معين ، أو على الرغم من أنه يتمتع بجميع الصلاحيات ، إلا أنه يحتاج إلى ممارسة الحقوق في ظل قيود معينة ، فإنه يشكل حق ملكية غير مكتمل . في مراقبة استخدام الأراضي والفضاء ، تمارس الحكومات المحلية وحتى المركزية السيطرة على حقوق تطوير الأراضي ، والتي تتحقق من خلال طريقتين : مراقبة الاستخدام ومراقبة كثافة التنمية . هذا النوع من التنظيم الحكومي ضروري من منظور المصلحة العامة ولكن بالنسبة لموضوع حقوق الملكية ، فهو نوع من حقوق الملكية غير المكتملة وفقدان حقيقي للفوائد<sup>[21]</sup> ،

Zhou من أجل زيادة توضيح تشغيل حقوق التحكم في التحكم في استخدام الأراضي والفضاء ، تتعلم الدراسة من طريقة تقسيم حق التحكم إلى ثلاثة أبعاد : حق تحديد الأهداف ، وحق التفويض والقبول ، وحق توزيع الحوافز<sup>[14]</sup> Xueguang ومن خلال فرز العملية الكاملة لـ "التخطيط-البناء-الحكومة" للتحكم في استخدام الأراضي والفضاء ، يتم تقسيم حق التحكم إلى ، حق إعداد التخطيط ، وحق ترخيص التنفيذ ، وحق الإشراف على الحكومة . في هذه المرحلة ، مع غياب قنوات ضمان الذاتية الجماعية للقرية وانخفاض معايير تعويض التخطيط ، تعمل الحكومات على جميع المستويات من خلال طبقات من حقوق السيطرة في مراقبة استخدام الأراضي والفضاء ، مما يشكل في الواقع تقييداً على ممارسة الجماعات الريفية لحقوق التنمية الجماعية للأراضي ، مما يؤدي إلى عدم اكتمال الحق في التنمية . انظر الشكل 1

على وجه التحديد ، على أساس تشريع المجلس الوطني لنواب الشعب لإكمال ترتيبات الحقوق ذات الصلة لتنمية الأراضي وفرض الحكومات المركزية والمحلية قيوداً معينة على حقوق تنمية الأراضي من خلال تقسيم المناطق الوظيفية الرئيسية وتخطيط الأراضي والمكانية على مستوى المقاطعة ، فإن الحكومات المحلية توجه وحتى تسيطر على تنمية الأراضي الجماعية الريفية من خلال السلسلة الكاملة من "التخطيط والبناء والحكومة" في المساحة التقديرية المتبقية . تعمل الحكومات المحلية من خلال حقوق التخطيط في المجال المؤسسي ، وتدمج حقوق الأراضي ضمناً من خلال تخطيط الأراضي ، وشراء الأراضي وتخزينها ، و "ارتباط الزيادة والنقصان"<sup>[22]</sup> ومن ثم من خلال تنفيذ تشغيل سلطات الترخيص والإشراف على الحكومة ، سنحقق المزيد من السيطرة على ممارسة حقوق تطوير الأراضي الجماعية وحتى توزيع الدخل . لا تكمن مساحة تنفيذ حقوق الملكية للمزارعين في وضوح حقوق الملكية وقدرتها على اللعب ، ولكن على مساحة الريح المتبقية لذلك ، سيكون لسيطرة الحكومة المحلية على تطوير الأراضي . للمزارعين في ظل التشغيل الضمني للحكومة المحلية<sup>[22]</sup> الجماعية تأثير عميق على الممارسة الفعلية لحقوق تطوير الأراضي الجماعية . عندما تخفف الحكومات المحلية سيطرتها بشكل انتقائي ، قد يتمكن الجماعات الريفية من الحصول على فوائد تنمية الأراضي من خلال المضاربة في التنمية غير الرسمية ؛ عندما يتم تعزيز سيطرة الحكومة المحلية على الحق في تطوير الأراضي الجماعية وعدم وجود ظروف التعويض ، فقد تواجه الجماعات الريفية خطر الإضرار بحقوقها ومصالحها

ستتغير شدة سيطرة الحكومة المحلية على الحق في تطوير الأراضي الجماعية من وقت إلى آخر ، وهناك العديد من العوامل التي تؤثر على شدة سيطرتها . تظهر الأبحاث ذات الصلة أن تطوير الحكومة المحلية ومراقبة الأراضي الجماعية الريفية ستأثر بعوامل مؤسسية متعددة مثل استراتيجيات التنمية الكلية ونظام إدارة الأراضي ونظام الضرائب المالي تؤثر هذه السلسلة . ومؤشرات تقييم الأداء<sup>[23-25]</sup> ، ويعتمد على العلاقة الموضوعية بين الحكومة والجماعة والسوق<sup>[26-27]</sup> من العوامل على قوة السيطرة الفعلية للحكومات المحلية على حقوق تطوير الأراضي الجماعية في عملية مراقبة استخدام الأراضي والفضاء ، مما يؤدي إلى تغييرات في سلامة حقوق تطوير الأراضي الجماعية (الشكل 2 ) ، وبالتالي تشكل أنماط استخدام الأراضي الجماعية .

## تعريف حقوق السيطرة تطور حقوق التنمية الجماعية للأراضي 1.3

شهدت حقوق ملكية الأراضي الجماعية في الصين عملية تعميق القيود المفروضة على القوة بين الإصلاح والانفتاح عام 2008 . وفي عام 2015 ، دخلت أراضي البناء التجارية الجماعية السوق التجريبية ، وفي عام 2017 تم تجريب أراضي البناء الجماعية لبناء المساكن المستأجرة . وفي عام 2019 ، أوضح قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية نطاق مصادرة الأراضي ويعزز إنشاء سوق موحد لأراضي البناء في المناطق الحضرية والريفية . ومع ذلك ، فيما يتعلق بترتيبات التخطيط ، وترخيص التنفيذ ، والإشراف على الحكومة ، أصبحت القيود المحلية وحتى المركزية أكثر صرامة على تنمية الأراضي الجماعية الريفية ، وتم تعزيز سيطرتها على حقوق تطوير الأراضي الجماعية بشكل مستمر

من حيث إعداد التخطيط ، تغير أنواع التخطيط المكاني التي يجب اتباعها في تطوير الأراضي الجماعية من خطة ①

شاملة واحدة لاستخدام الأراضي إلى مراعاة متطلبات تخطيط التخطيط الحضري والريفي، ثم إلى مراقبة الاستخدام التي تلبى ثلاث مناطق وثلاثة خطوط. (2) فيما يتعلق بتراخيص التنفيذ، تم تشديد متطلبات الموافقة على تطوير الأراضي الجماعية "الريفية تدريجيًا، ومن بينها، أوضح" قانون التخطيط الحضري والريفي لجمهورية الصين الشعبية" لعام 2008 متطلبات تطوير الأراضي الجماعية الريفية التقدم بطلب للحصول على تراخيص البناء الريفي من الإدارات ذات الصلة، وفي عام 2020 تتطلب مراجعة "قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية" كذلك أن تحويل الأراضي الزراعية الأساسية الدائمة إلى أراضي بناء يجب أن يوافق عليها مجلس الدولة. (3) فيما يتعلق بالإشراف على الحوكمة، أنشأت بلدي نظامًا وطنيًا لتفتيش الأراضي في عام 2006. وفي عام 2020، أوضحت أيضًا أن الوكالات المعتمدة من مجلس الدولة ستقوم بإجراء عمليات تفتيش على الأراضي وتحسين نطاق عمليات تفتيشها، وتعزيز الرقابة بشكل مستمر على الحوكمة اللاحقة. ومع ذلك، فيما يتعلق بالقضايا المتبقية من التاريخ، أصدرت بعض المقاطعات والمدن فقط ممثلة في قوانغدونغ خطط علاج، وبالنسبة لمعظم المقاطعات والمدن المتبقية، كانت الخطط ذات الصلة غائبة لفترة طويلة.

لذلك، على الرغم من تعزيز القوة الاسمية لحقوق تطوير الأراضي الجماعية في تخصيص الحقوق في السنوات الأخيرة، إلا أن سيطرة الحكومات المحلية على ترتيبات التخطيط وترخيص التنفيذ، وسيطرة الوكالات المركزية في الإشراف على الحوكمة، أظهرت جميعها خصائص توسعة في الكثافة (الشكل 3). (هذا التغيير "كبير واحد وصغير واحد" يجعل أعمال الحقوق والمصالح الجماعية الريفية يحتوي على درجة عالية من عدم اليقين، اعتمادًا على أداء الحكومات المحلية والوكالات المركزية في التشغيل الفعلي لحقوق السيطرة.

تحديات وأسباب تخطيط تنفيذ أراضي البناء التجارية الجماعية في بكين التي تدخل السوق 2

نظرة عامة على دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق ومراقبة استخدام الأراضي والفناء 2.1

تقع منطقة داشينغ بالقرب من جنوب المنطقة الحضرية المركزية في بكين، وقد تأثرت منذ فترة طويلة بإشعاع المنطقة الحضرية المركزية، ويظهر حجم أراضي البناء التجارية الجماعية، ومستوى التنمية الاقتصادية الجماعية الريفية، ومستوى دخل الفرد الريفي في المنطقة خصائص تمايز مكاني كبيرة "مرتفعة في الشمال ومنخفضة في الجنوب" (الشكل 4). (في ظل متطلبات التنمية لخفض الكمية وتحسين الجودة في بكين، اعتمد تخطيط وتنفيذ أراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق في منطقة داشينغ نهج "الجمع بين الهدم والعودة والتخطيط الشامل على مستوى المدينة". بعد العرض التوضيحي الكامل، أنشأت دراسة التخطيط التجريبي لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق في منطقة داشينغ "صندوق أدوات تنفيذ التخفيض" الهدم 5 البناء 1 نموذج دخول السوق المصغور "أو" نموذج ضمان الحد الأدنى 50 مترًا مربعًا لكل عمال"، واعتمد "دخول السوق في الموقع" و"النقل إلى السوق". من بينها، يشير "النقل إلى السوق" إلى وضع مؤشرات أراضي البناء في مناطق التركيز الصناعي أو غيرها من مناطق تركيز السوق المحددة (الشكل 5). (على هذا الأساس، تم تشكيل نموذج "التنسيق على مستوى المدينة" لتوزيع دخل القيمة المضافة للأراضي، وتم تنفيذ بعض المؤشرات المدرجة "الاحتياطي الشامل لمؤشرات دخول السوق لأراضي البناء التجارية الجماعية على مستوى المقاطعة" للتنسيق على مستوى المقاطعة"، ويتم ضمان تقاسم دخل القيمة المضافة للأراضي من خلال المشاريع المشتركة للأهم الجماعية على مستوى المدينة وحتى على مستوى المقاطعة.

اعتبارًا من نهاية أكتوبر 2022، كان هناك 17 مشروعًا لأراضي البناء الجماعية في منطقة داشينغ، بمساحة إجمالية تبلغ 87.5 هكتارًا مربعًا، موزعة بشكل رئيسي في ست بلدات ذات ظروف موقع جيدة وطلب قوي نسبيًا في سوق الأراضي في شمال منطقة داشينغ، بما في ذلك مدينة بينغهاي ومدينة شيهونغن ومدينة هوانغكون ومدينة جيونغونغ ومدينة بيزانغ ومدينة ويشانتشوانغ.

تحديات التخطيط والتنفيذ في سياق دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق 2.2

على الرغم من أن النية الأصلية لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق هي تمكين الجماعات الريفية والمزارعين، إلا أن التخطيط المكاني ذي الصلة في منطقة داشينغ يحاول أيضًا ضمان تقاسم القرى أرباح دخول السوق من خلال نقل حقوق تطوير الأراضي. ومع ذلك، أدى تشغيل حقوق السيطرة على حكومات البلدية والمقاطعة والبلدية في عملية إعداد وتنفيذ التخطيط إلى ثلاث ضعفات في الحق الفعلي في التنمية للأراضي الجماعية (الشكل 6)، ويواجه تنفيذ التخطيط تحدي الحقوق والمصالح الجماعية المحدودة.

ممارسة حق التخطيط: إضعاف الحق في تنمية الأراضي الجماعية 2.2.1

فيما يتعلق بالتخطيط ، يتم تحديد الترتيب المكاني وحجم إمدادات الأراضي التي يجب اتباعها لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق بشكل أساسي من قبل حكومة المقاطعة وتسيطر عليها حكومة البلدية ، وتفتقر الجماعات الريفية إلى الحق في التحدث فيها. نظمت حكومة المقاطعة تجميع "دراسة حول الخطة التجريبية لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق في منطقة داشينغ" وأصدرت سلسلة من إرشادات السياسة لتنفيذ دخول السوق. في الوقت نفسه ، يتم تجميع خطة المؤشر لأراضي البناء التجارية الجماعية التي تدخل السوق كل عام وإدراجها في خطة توريد الأراضي السنوية للمدينة. ومع ذلك ، في مواجهة ضيق المعروض من الأراضي ، فإن مؤشرات دخول الأراضي الجماعية إلى السوق محدودة في الخطة السنوية. بالإضافة إلى ذلك ، في عملية إعداد التخطيط المكاني ذي الصلة التي تنظمها حكومة المقاطعة ، فإن التوزيع المكاني وحجم استخدام الأراضي لأراضي البناء التجارية الجماعية التي يمكن أن تدخل السوق محدودة في مجال النظام. على وجه التحديد ، يتم استخدام الأراضي الواقعة في المناطق الأساسية وظروف الموقع الجيدة في الغالب للتنمية المملوكة للدولة ، في حين أن الأراضي الواقعة في المواقع الهامشية وظروف الموقع السيئة نسبيًا تحتفظ في الغالب بطبيعتها الجماعية وتستخدم لنقل السوق. تسببت ترتيبات التخطيط المذكورة أعلاه بموجب ممارسة حقوق التخطيط في إضعاف الحق في تطوير الأراضي الجماعية لأول مرة.

### 2.2.2 تنفيذ ممارسة حقوق الترخيص: الضعف الثاني لحقوق التنمية الجماعية للأراضي

في هذه المرحلة ، يتم توزيع أراضي البناء التجارية الجماعية المستخدمة لدخول السوق في منطقة داشينغ في الغالب في المناطق الخضراء والعزلة الشمالية ، ويتم تحديد طبيعة الأرض على أنها أراضي صناعية خضراء. وفقًا للوائح استخدام الأراضي ذات الصلة في بكين ، يُسمح باستخدام الأراضي الصناعية الخضراء لمجموعة متنوعة من الوظائف التجارية باستثناء تطوير المساكن التجارية ، ومع ذلك ، فإن معظم مشاريع دخول الأراضي الجماعية التي اجتازت موافقة البناء هي وظائف استخدام الأراضي ذات الريح المنخفض والرفاهية العامة العالية. وجدت الإحصاءات أنه في الفترة من 2015 إلى أكتوبر 2022 ، من بين مشاريع دخول الأراضي الجماعية إلى السوق ، بلغت مساحة أراضي البناء الجماعية المستخدمة لتطوير المساكن المستأجرة 49.2 ٪ ، وتم استخدام 21.0 ٪ أخرى لتطوير مساكن الملكية المشتركة ومرافق الخدمة العامة البلدية ، وتتميز أنواع التطوير المذكورة أعلاه بأسعار نقل الأراضي المنخفضة نسبيًا ، ودورات عائد استثمار الشركات الطويلة ، والمساهمة الضريبية المنخفضة. يتم استخدام 29.9 ٪ فقط من الأراضي المتبقية لتطوير وظائف الأعمال التجارية ذات أسعار نقل الأراضي المرتفعة لمرءة واحدة أو وظائف التخزين الصناعي ذات الضرائب المستقرة على المدى الطويل. في المقابل ، تم استخدام 43.6 ٪ و 15.2 ٪ من أراضي البناء المملوكة للدولة التي تم نقلها في منطقة داشينغ خلال نفس الفترة للإسكان التجاري والوظائف التجارية ذات الدخل الأعلى من نقل الأراضي ، واستخدمت 40.3 ٪ لوظائف التخزين الصناعي و 0.9 ٪ فقط تم نقلها للرفاهية العامة لبناء مرافق الخدمة العامة البلدية (الشكل 7). (وفي عملية الموافقة على التخطيط ، أضعفت حكومة المقاطعة العالم الحقيقي للمرة الثانية من خلال تنفيذ حقوق الترخيص في حقوق السيطرة تنمية الأراضي الجماعية في العالم

### 2.2.3 ممارسة سلطة الإشراف على الحكومة: ثلاثة أضعاف لحقوق التنمية الجماعية للأراضي

فيما يتعلق بالنموذج التنظيمي ، تعتمد أراضي البناء التجارية الجماعية نموذج التنسيق على مستوى المدينة لدخول السوق ، أي أن حكومة البلدة تنظم وتنسق المنظمات الاقتصادية الجماعية للقرية للحصول على أسهم بسعر حقوق استخدام الأراضي ، وتتشكل شركة مشتركة للأراضي على مستوى المدينة من خلال "التفويض الواحد والتفويض التقديري" ، وتكون الشركة مسؤولة عن الموافقة على استخدام الأراضي ، والتصحيح والتطوير ، والهدم والإخلاء ، والتخطيط والبناء ، ومعاملات السوق ، وتوقيع العقود ، وإدارة العمليات ، وتوزيع الدخل. بالإضافة إلى ذلك ، من أجل ضمان قدرة جميع البلديات والقرى على المشاركة في المشروع التجريبي لإصلاح الأراضي ومشاركة أرباح إيرادات الأراضي ، بدأت حكومة مقاطعة داشينغ في استخدام أساليب "التنظيم على مستوى المقاطعة" لتوحيد "التنسيق على مستوى المدينة" لأراضي البناء التجارية الجماعية في السوق ، وتنسيق مصالح البلديات والقرى من خلال إنشاء قاعدة بيانات مؤشرات التنظيم على مستوى المقاطعة ، ومجموعة صناديق التنسيق على مستوى المقاطعة ، وشركات الأراضي المشتركة على مستوى المقاطعة. على الرغم من أن طريقة التخطيط الشامل على مستوى المدينة وحتى على مستوى المقاطعة تضمن دخل القيمة المضافة للأراضي من أراضي البناء التجارية الجماعية المشتركة بين القرى والقرى إلى السوق ، إلا أن الدراسة الاستقصائية وجدت أن الحكومات المحلية مدمجة بعمق في الواقع في تشغيل الشركات المشتركة على مستوى المدينة ، وضعفت الذاتية الجماعية الريفية بشكل كبير

على وجه التحديد ، من أجل توجيه التطوير المنظم للشركة ، يشغل مسؤولو حكومة البلدة حاليًا منصب رؤساء شركات الأراضي المشتركة على مستوى البلدة. على الرغم من أن تدخل حكومة البلدة ينبع من النية الأصلية للحكومة لتولي دور توجيهي مؤقت في المرحلة الأولية ، إلا أن تصورات العديد من الكوادر الريفية والقرويين قد اختلفت عن النية الأصلية

للحكومة . وهم يعتقدون أن أراضي البناء التجارية الجماعية هذه قد تم نقلها إلى حكومة البلدة ، وهي مسؤولة عن التشغيل والإدارة ، ولا تحصل الجماعات الريفية إلا على أرباح منها كل عام ولم تعد تتمتع بسيطرة فعلية على الأراضي . لذلك ، على الرغم من أن دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق يجعل من الممكن استخدام الأراضي الريفية المملوكة جماعياً بشكل قانوني لمزيد من التنمية غير الزراعية ، وبالتالي لديها إمكانية الحصول على فوائد كبيرة من القيمة المضافة للأراضي إلا أن طريقة تنفيذ التخطيط الشامل على مستوى المدينة جعل الجماعات الريفية تشعر بتهديد اختراق السلطة العامة الفعلي ، وضغط مساحة التنمية الريفية المستقلة ، مما يشكل الضعف الثالث للممارسة الفعلية لحقوق التنمية الجماعية للأراضي .

### آلية تشكيل تحديات التخطيط والتنفيذ عند دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق 2.3

أدى التحكم في استخدام الأراضي والفضاء في ظل دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق في منطقة داشينغ بكين إلى تحدي إضعاف الحقوق الجماعية في تطوير الأراضي ثلاث مرات ، ولم يتم إظهار حقوق ومصالح الحقوق الجماعية في تطوير الأراضي بشكل كامل ، وهو ما يتعارض مع النية الأصلية لسياسة دخول السوق (بما في ذلك تعزيز التكامل بين المناطق الحضرية والريفية وتعزيز التنشيط الريفي ) ، مما يؤدي إلى اختلافات في التمكين الاسمي والقيود الفعلية . تكمن التحديات الناشئة عن تنفيذ هذه الخطط في معضلة الأهداف المتعددة التي تواجهها الحكومات المحلية في ظل تحول مفاهيم التنمية ، وتشكيل توجيه الأولوية المالية المحلية في ظل قيود مؤشرات البناء ، وعميق وتغلغل الإشراف الحكومي في ظل تغذية الموارد في المناطق الريفية .

#### مراعاة معضلة الأهداف المتعددة في ظل تحول مفاهيم التنمية 2.3.1

في عام 2012، شهد انعقاد المؤتمر الوطني الثامن عشر للحزب الشيوعي الصيني دخول بلادنا فترة حرجة من بناء مجتمع رغيد الحياة على نحو شامل وفترة حرجة من تعميق الإصلاح والانفتاح وتسريع تحويل أساليب التنمية الاقتصادية . وفي وقت لاحق، أكد المؤتمر الوطني العشرين للحزب الشيوعي الصيني مرة أخرى على أهمية الهدفين الرئيسيين .بالإضافة إلى ذلك، طرح مؤتمر عمل التحضر الأول الذي عقده الحكومة المركزية في نهاية عام 2013 متطلبات لتطوير المدن الكبرى وأوضح "السيطرة الصارمة على حجم المدن الكبرى . "كيفية التحكم الصارم في حجم استخدام الأراضي وتعزيز بناء الحضارة البيئية ، مع تعزيز تكامل أسواق أراضي البناء الحضرية والريفية لتعزيز التنمية المتكاملة للمناطق الحضرية والريفية ، وضمان التشغيل الفعال للتمويل المحلي في ظل النموذج المالي والضريبي الحالي ؟ أصبح هذا النوع من متطلبات التنمية متعددة الأهداف تحديًا كبيرًا تواجهه العاصمة بكين في السنوات الأخيرة .

#### توجيه الأولوية المالية المحلية في ظل قيود مؤشرات البناء 2.3.2

تقترح "الخطة الرئيسية لمدينة بكين (2016-2035)" (الالتزام بمعايير بناء أول منطقة جيدة ، وتحسين وتحسين وظائف العاصمة ، وتخفيف الوظائف غير الرأسمالية بطريقة منظمة ، وفي الوقت نفسه ، تقترح بوضوح هدف "التخفيض المزدوج" لحجم السكان وحجم البناء . في هذا السياق ، أصبحت كيفية الاستخدام الفعال لمؤشرات أراضي البناء المحدودة مشكلة كبيرة للحكومات المحلية لإكمال تخصيص موارد الفضاء . على الرغم من أن حكومة بلدية بكين عكست تدريجياً اعتمادها على تمويل الأراضي منذ المؤتمر الوطني الثامن عشر للحزب الشيوعي الصيني، وانخفضت نسبة إيرادات نقل الأراضي في الإيرادات المالية المحلية (الشكل 8)، إلا أن الوضع الاقتصادي الشديد في الداخل والخارج في السنوات الأخيرة أدى إلى تفاقم الضغوط المالية المحلية، مما جعل اعتمادها على المسار المالي المحلي قد تعزز مرة أخرى . لذلك، على الرغم من أن الحكومة المركزية طرحت متطلبات تجريبية لـ "دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق"، في مواجهة مؤشرات أراضي البناء المحدودة، لا تزال الحكومات المحلية تميل إلى استخدام المؤشرات لنقل الأراضي المملوكة للدولة، وخاصة مناقصة المساكن التجارية والأراضي التجارية . ومن خلال المزاد والإدراج، يتم الحصول على إيرادات كبيرة خارج الميزانية للحفاظ على العمليات المالية المحلية . غالبًا ما تتبنى المشاريع التجريبية لـ "أراضي البناء التجارية الجماعية التي تدخل السوق" أساليب تنفيذ مرنة . ومن خلال السيطرة على إعداد التخطيط وتصاريح التنفيذ، يتم تمرير المشاريع ذات ظروف الموقع السيئة نسبيًا، ودخل نقل الأراضي المنخفض، والربحية المنخفضة من خلال دخول الأراضي الجماعية بطريقة المدينة

#### تعزيز اختراق الرقابة الحكومية في ظل تغذية الموارد في المناطق الريفية 2.3.3

مع تغذية الموارد والحقوق في المناطق الريفية ، تستمر السلطات الوطنية والمحلية في تعميق عرقها في المناطق الريفية لمنع إساءة استخدام الموارد والحقوق . على وجه التحديد ، منذ أن أدرجت الجلسة الكاملة الثالثة للجنة المركزية السادسة عشرة للجنة المركزية للحزب الشيوعي الصيني في عام 2003 تنمية المناطق الحضرية والريفية كأول استراتيجيات تنمية وطنية شاملة خمس ، تميل مختلف المشاريع والأموال المالية لدعم الزراعة وإفادة المزارعين إلى المناطق الريفية . تتأرجح هوية دور كوادر القرية بين "وكيل" الحكومة الشعبية و"رؤساء الأسرة" للجماعات الريفية [28]. مع تقدم

البناء المتكامل لأسواق أراضي البناء الحضرية والريفية في السنوات الأخيرة ، عززت الحكومات المحلية الإشراف على الجماعات الريفية وإدارة أصولها بطرق مختلفة .على الرغم من أن نموذج"التنسيق على مستوى البلدة"للأراضي الجماعية التي تدخل السوق في بكين هو خطوة مبتكرة تأخذ في الاعتبار عدالة القرية ، إلا أنه يعزز بشكل فعال الإشراف الحكومي على تشغيل الأصول الجماعية الريفية من خلال طريقة شغل موظفي حكومة البلدة مناصب مهمة في الشركات المشتركة للأراضي على مستوى البلدة ، ومع ذلك ، فإن هذا التضمن العالي لحكومة البلدة يجلب حتما مشكلة إضعاف الذاتية الجماعية الريفية .

مسارات تنفيذ التخطيط ومقترحات تحسين السياسات الداعمة للتكامل الحضري والريفي 3

إن استخدام الحكومة للسلطة القانونية للتدخل وتقييد استخدام أصحاب الأراضي للأراضي بما يتماشى مع المصلحة العامة هو إجماع التخطيط والإدارة في الدول المتقدمة الكبرى في العالم اليوم . ومع ذلك ، في الوقت نفسه ، فإن مراقبة الاستخدام موجهة بشكل أساسي إلى مستخدمي الأراضي والمطورين ، وينبغي إيلاء اهتمام خاص لـ "العدالة الإجرائية" والحوافز السياسية[29] . وبينما أصبحت أدوات التخطيط الموجهة نحو السيطرة في بلدي وأساليب التحكم في الاستخدام وفيرة بشكل متزايد ، ينبغي أيضاً التأكيد على اتجاهها للتكيف مع تعميق الإصلاح لنظام اقتصاد السوق [30]

في مواجهة التحدي العملي المتمثل في إضعاف الحق في تطوير الأراضي الجماعية ثلاث مرات في سياق دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق ، يجب إعطاء الأولوية للتصميم عالي المستوى وتحسين الترتيبات المؤسسية مثل النظام المالي والضريبي ، ونظام تقييم الأداء ، ونظام الحكم الريفي ، لتشكيل بيئة مؤسسية متوافقة مع الحوافز وتفرضي إلى التنمية المتكاملة بين المناطق الحضرية والريفية ، من أجل القضاء على التناقضات الجذرية على طريق تحقيق الأهداف المتعددة .على هذا الأساس ، مع التركيز على الروابط المختلفة في مراقبة استخدام الأراضي والقضاء-التخطيط ، وترخيص التنفيذ ، والإشراف على الحكومة-، يتم اقتراح تدابير التحسين التالية ، بهدف تعزيز ضبط النفس لسيطرة الحكومة المحلية ، وتعزيز تمكين الجماعات الريفية ، وإعادة إظهار الذاتية للقرويين وجماعات القرية .

إنشاء قائمة إيجابية وسلبية للأراضي الجماعية التي تدخل السوق والحفاظ على مساحة مرنة لاختيار الاستخدام 3.1

أولاً ، صياغة قائمة إيجابية وسلبية لمشاريع تطوير الأراضي الجماعية على مستوى المدينة ، وإعطاء الأولوية لضمان الطلب على الأراضي لتنشيط الريف من خلال القائمة الإيجابية ، وتجنب المخاطر المحتملة التي قد تجلبها مشاريع استخدام الأراضي من خلال القائمة السلبية .ثانياً ، يوصى بأن تقوم كل منطقة بتخصيص نسبة معينة من الأراضي التي تدخل السوق في الخطة السنوية لاستخدام الأراضي وأراضي البناء الموفرة من خلال التحسين الشامل للأراضي ، والتي يتم استخدامها خصيصاً لمعالجة المنتجات الزراعية ، والخدمات اللوجستية والتخزين لسلسلة التبريد ، والزراعة الترفيهية ، وخدمات الإنتاج الزراعي ، والتجارة الإلكترونية الريفية ، وريادة الأعمال الريفية والابتكار ، وغيرها من الصناعات الريفية الجديدة والأشكال الجديدة والتنمية الصناعية المتكاملة ، وكذلك البنية التحتية الريفية وخدمات رعاية المسنين .ثالثاً ، بالنسبة للمناطق الإدارية التي حققت نتائج ملحوظة في استخدام أراضي البناء الحالية لدعم تطوير صناعات التنشيط الريفي ، والاستخدام المكثف للأراضي والطلب الكبير ، ستمنح حكومات البلديات مكافآت لزيادة مؤشرات البناء في العام المقبل .

تبسيط الإدارة وتفويض السلطة والجمع بين اللامركزية والتنظيم لتشكيل قناة خضراء للأراضي الجماعية لدخول السوق 3.2

على أساس توضيح القائمة الإيجابية وتحديد الحد الأدنى السلبي ، يجب تقييد السيطرة المفرطة للحكومات المحلية على الترتيبات الوظيفية واختيار موقع الأراضي وعملية الموافقة على المشاريع لمشاريع تطوير الأراضي الجماعية ، والحفاظ على مساحة أكثر استقلالية للسوق للمشاركة في تطوير الأراضي الجماعية .بناءً على ذلك ، يجب إنشاء"تبسيط الإدارة واللامركزية ، والجمع بين اللامركزية والإدارة ، وتحسين الخدمات"لتعزيز الموافقة على تطوير الأراضي الجماعية ، بالنسبة للمشاريع التي لها دور قيادي أكبر في تنشيط الريف" ، وإنشاء المشروع ، والتخطيط واختيار الموقع ، والمراجعة المسبقة للأراضي ، والموافقة على خطة المشروع ، وما إلى ذلك"قناة خضراء"لتقصير المهلة الزمنية للمعالجة ، وتحسين كفاءة التشغيل وجودة الخدمة .

الاستفادة من المؤسسات المحلية الرائدة لإظهار الذاتية للقرويين/جماعات القرية بشكل كامل 3.3

بالمقارنة مع تدخل الحكومات المحلية بشكل كبير في إدارة وتشغيل المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية في دخول الأراضي الجماعية إلى السوق ، تقترح الدراسة زيادة توضيح حدود سلطة الحكومات المحلية ، وبدلاً من ذلك الاستفادة من المؤسسات المحلية الرائدة لإفساح المجال كاملاً للذاتية الجماعية الريفية . من تجربة التنمية الريفية في قرية Zhenqezhuang ، مقاطعة Zhejiang ، مدينة Dongyang ، Huayuan بكين ، وقرية ، Changping منطقة ، Zhenggezhuang ،

يمكننا أن نجد أن الشركات الرائدة المحلية التي تم ، Jiangsu مقاطعة ، Jianguyin مدينة ، Changjiang وقرية تطويرها تحت قيادة لموهوبين الريفيين غالبًا ما تشكل آلية قوية لربط المصالح مع المنطقة المحلية من خلال مشاركة القرويين في الأسهم ، وفي الوقت نفسه ، مدفوعة بالمشاعر المحلية ، تشجع بنشاط إعادة تشكيل مظهر القرية والاستثمار في مشاريع الرفاهية العامة الريفية ، مما يعزز بشكل فعال التنشيط الشامل للريف. في الوقت نفسه ، غالبًا ما تتمتع الشركات الرائدة بحس قوي بالسوق وقدرات قوية على تخصيص الموارد واستخدامها. لذلك ، يوصى بإنشاء آلية "التنسيق بين القرى والازدهار المشترك" تعتمد على الشركات الرائدة على أساس التحقيق في عدد وتوزيع الشركات الرائدة على الأرض. بقيادة الشركات الرائدة ، سيتم تنسيق تخطيط التنمية للقرى المحيطة بشكل عام ، ويتم تعزيز إعادة تشكيل الفضاء الريفي ، ويتم تعزيز تركيز المساحات السكنية في العديد من القرى المحيطة ، ويمكن استخدام الأراضي الموفرة للتنمية الصناعية وبناء مرافق الرفاهية العامة ، ويتم تحديد النطاق المكاني لأراضي البناء التجارية الجماعية لدخول السوق والتطوير والبناء المستقلين.

### ملاحظات

مصدر البيانات: استنادًا إلى الإحصاءات المتعلقة بإعلان دخول السوق لأراضي البناء الجماعية المنشورة على الموقع ① الإلكتروني للجنة التخطيط والموارد الطبيعية لبلدية بكين.

图 1 控制权界定土地发展权的过程

الشكل 1 عملية تحديد حقوق السيطرة على تطوير الأراضي

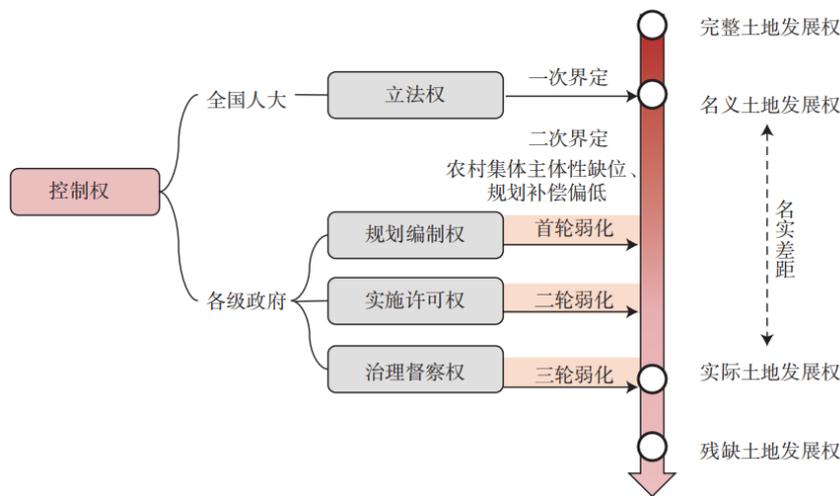


图 2 国土空间用途管制中控制权对土地发展权的影响

الشكل 2 تأثير حقوق السيطرة على حقوق تطوير الأراضي في مراقبة استخدام الأراضي والفضاء

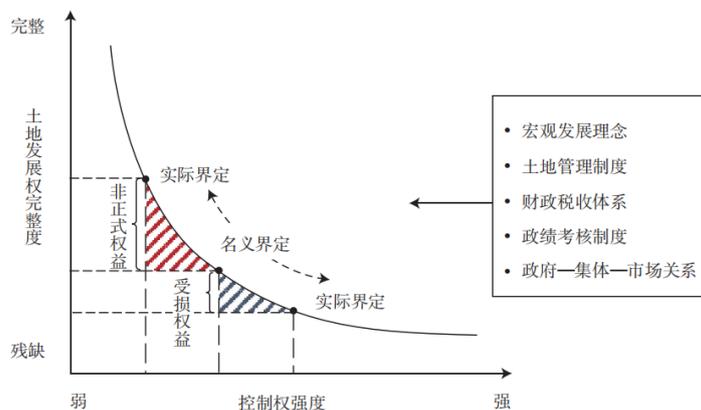


图 3 改革开放以来集体土地发展权及央地政府控制权的变迁历程

الشكل 3 : التغييرات في حقوق التنمية الجماعية للأراضي وحقوق السيطرة الحكومية المركزية والمحلية منذ الإصلاح والانفتاح

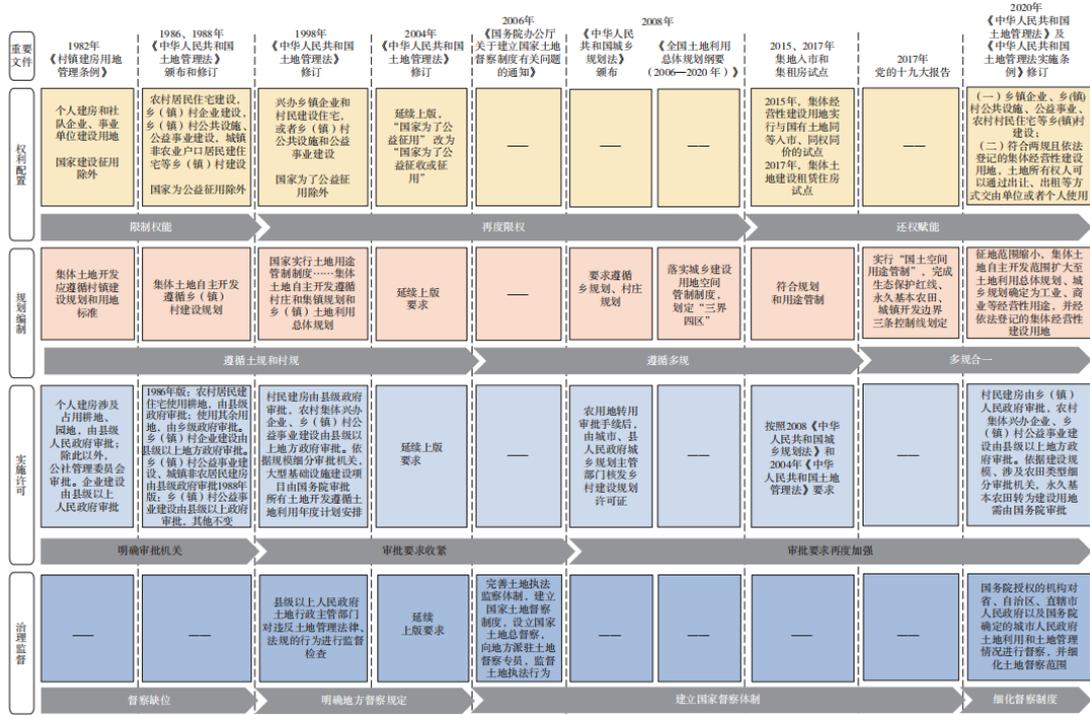


图 4 2014 年大兴区集体经营性建设用地分布 [6]

الشكل 4 توزيع أراضي البناء التجارية الجماعية في منطقة داشينغ في عام 2014 [6]

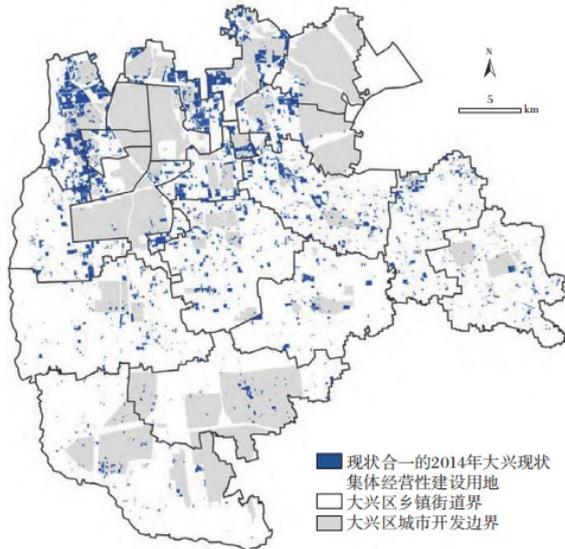


图 5 2030 年大兴区规划建设用地分布 [6]

الشكل 5 توزيع أراضي البناء المخطط لها في منطقة داشينغ في عام 2030 [6]

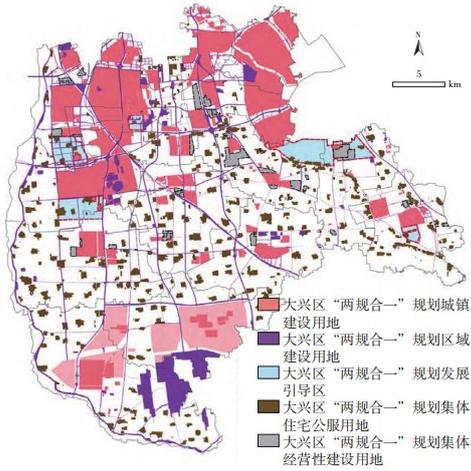


图 6 集体经营性建设用地入市背景下的规划实施流程

الشكل 6 عملية التخطيط والتنفيذ في سياق دخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق

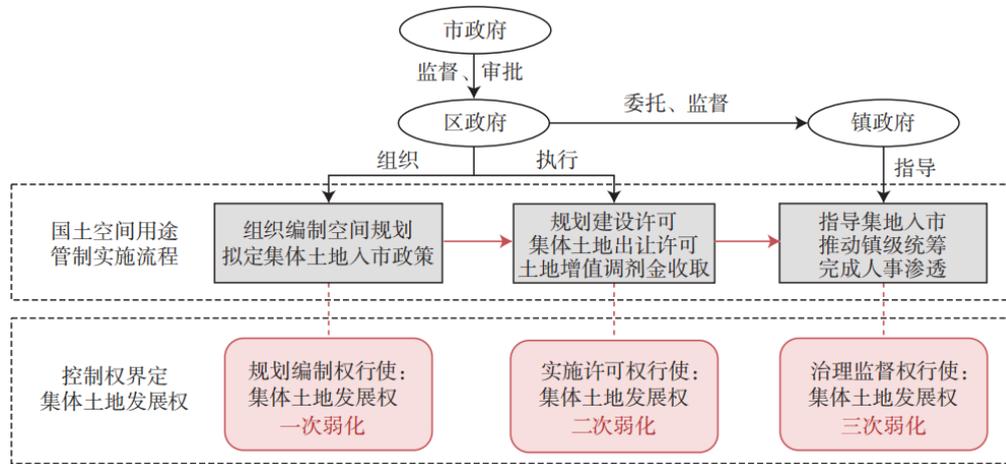


图 7 大兴区集体土地入市分布及国有、集体土地出让的用途结构 (2015—2022 年)

الشكل 7 توزيع الأراضي الجماعية في السوق وهيكـل استخدام نقل الأراضي المملوكة للدولة والجماعية في منطقة داشينغ (2015-2022)

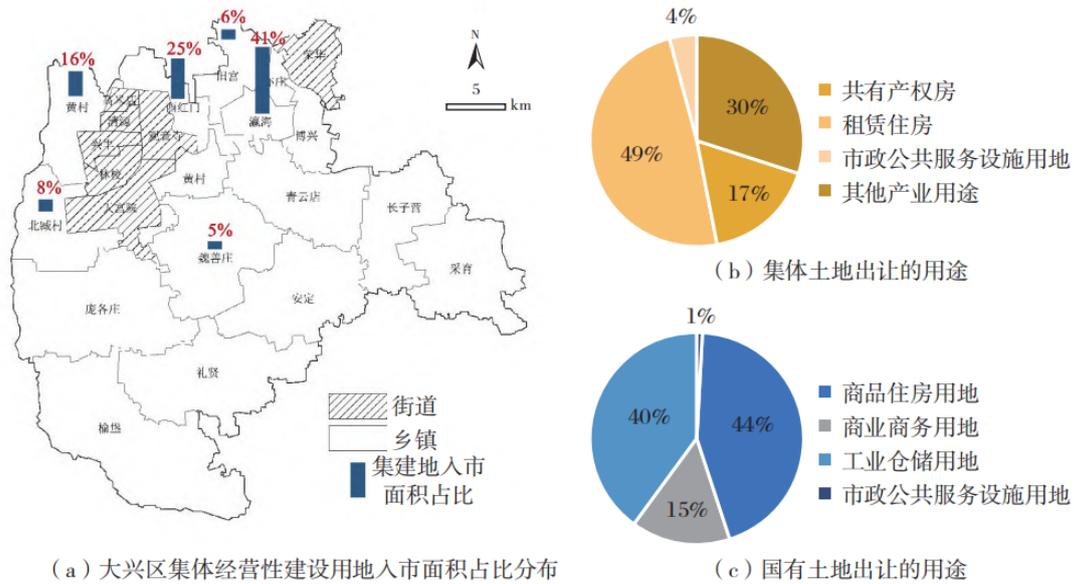
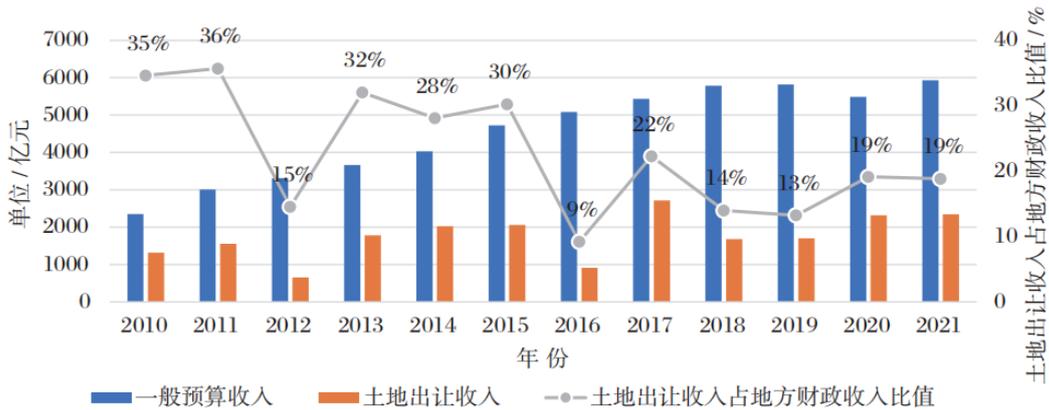


图 8 北京市土地出让收入与地方财政收入关系的变化 (2010—2021 年)

الشكل 8 التغيرات في العلاقة بين إيرادات نقل الأراضي والإيرادات المالية المحلية في بكين (2010-2021)



## المراجع

- [1]钟苏娟,黄贤金.城乡建设用地市场一体化测度及实证分析[J].中国土地科学,2023,37(8):62-72.
- [2]曲承乐,任大鹏.论集体经营性建设用地入市对农村发展的影响[J].中国土地科学,2018,32(7):36-41.
- [3]杨庆媛,杨人豪,曾黎,等.农村集体经营性建设用地入市促进农民土地财产性收入增长研究:以成都市郫都区为例[J].经济地理,2017,37(8):155-161.
- [4]王斯亮,陈欣.农村集体经营性建设用地入市对城市土地利用效率的影响[J].中国土地科学,2023,37(8):113-122.
- [5]王明田.集体经营性建设用地入市对乡镇国土空间规划的影响[J].小城镇建设,2020,38(2):5-9.
- [6]舒宁.北京大兴区国家集体经营性建设用地入市改革试点探索[J].规划师,2017,33(9):40-45.
- [7]许珊珊,闫海.集体经营性建设用地入市背景下的村庄规划策略探讨:以南京市溧水区东屏街道长乐、丽山、白鹿村庄规划为例[J].城乡规划,2023(2):78-87.

- [8]田莉,夏菁.土地发展权与国土空间规划:治理逻辑、政策工具与实践应用[J].城市规划学刊,2021(6):12-19.
- [9]林坚,许超诣.土地发展权、空间管制与规划协同[J].城市规划,2014,38(1):26-34.
- [10]王新哲,薛皓颖,姚凯.国土空间总体规划编制的关键词:兼议省级国土空间规划编制[J].城市规划学刊,2022(3):50-56.
- [11]邓红蒂,袁弘,祁帆.基于自然生态空间用途管制实践的国土空间用途管制思考[J].城市规划学刊,2020(1):23-30.
- [12]周其仁.“控制权回报”和“企业家控制的企业”:公有制经济中企业家人力资本产权的个案[J].经济研究,1997(5):31-42.
- [13]德姆塞茨.企业经济学[M].梁小民,译.北京:中国社会科学出版社,1999.
- [14]周雪光.中国国家治理的制度逻辑:一个组织学研究[M].北京:生活·读书·新知三联书店,2017.
- [15]曹正汉.传统公有制经济中的产权界定规则:控制权界定产权[J].经济科学,1998(3):29-36.
- [16]许成钢.产权与制度基因[EB/OL].[https://news.sohu.com/a/510760690\\_115571](https://news.sohu.com/a/510760690_115571),2021-12-22/2023-11-20.
- [17] GROSSMAN S J, HART O D. The costs and benefits of ownership: a theory of vertical and lateral integration[J]. Journal of Political Economy, 1986, 94(4): 691-719.
- [18] HART O D, MOORE J. Incomplete contracts and renegotiation[J]. Econometrica, 1988, 56(4): 755-785.
- [19] HART O D. Firms, contracts and financial structure[M]. New York: Oxford University Press, 1995.
- [20]许成钢.政治集权下的地方经济分权与中国改革[M]//青木昌彦,吴敬琏.从威权到民主:可持续发展的政治经济学.北京:中信出版社,2008.
- [21]姚树荣,赵茜宇,曹文强.乡村振兴绩效的地权解释:基于土地发展权配置视角[J].中国农村经济,2022(6):23-44.
- [22]陈颀.产权实践的场域分化:土地发展权研究的社会学视角拓展与启示[J].社会学研究,2021,36(1):203-225.
- [23]仝德,韩晴,戴筱颀,等.基层治理主体对城市建成空间的影响研究:以深圳原特区外为例[J].城市发展研究,2017, 24(7): 109-117.
- [24]康晓琳,施祖麟.基于指标调控的土地管理运行机制研究[J].公共管理评论,2013,15(2):76-89.
- [25]严雅琦,梁印龙,田莉.基于集体土地发展权的乡村建设用地变迁机制研究:以北京郊区 D 村为例[J].现代城市研究,2022(3):29-35.
- [26]冷方兴,孙施文.争地与空间权威运作:一个土地政策视角大城市边缘区空间形态演变机制的解释框架[J].城市规划,2017,41(3):67-76.
- [27]田莉,吴雅馨,严雅琦.集体土地租赁住房发展:政策供给何以失灵:来自北上广深的观察与思考[J].城市规划,2021,45(10):89-94.
- [28]景跃进.中国农村基层治理的逻辑转换:国家与乡村社会关系的再思考[J].治理研究,2018,34(1):48-57.
- [29]于海涛,林坚,彭震伟,等.“健全国土空间用途管制制度”学术笔谈[J].城市规划学刊,2023(5):1-11.
- [30]官卫华,江璇,杨梦丽.国土空间规划视角下农用地用途管制方法:以南京市为例[J].城市规划学刊,2023(1):96-103.

