

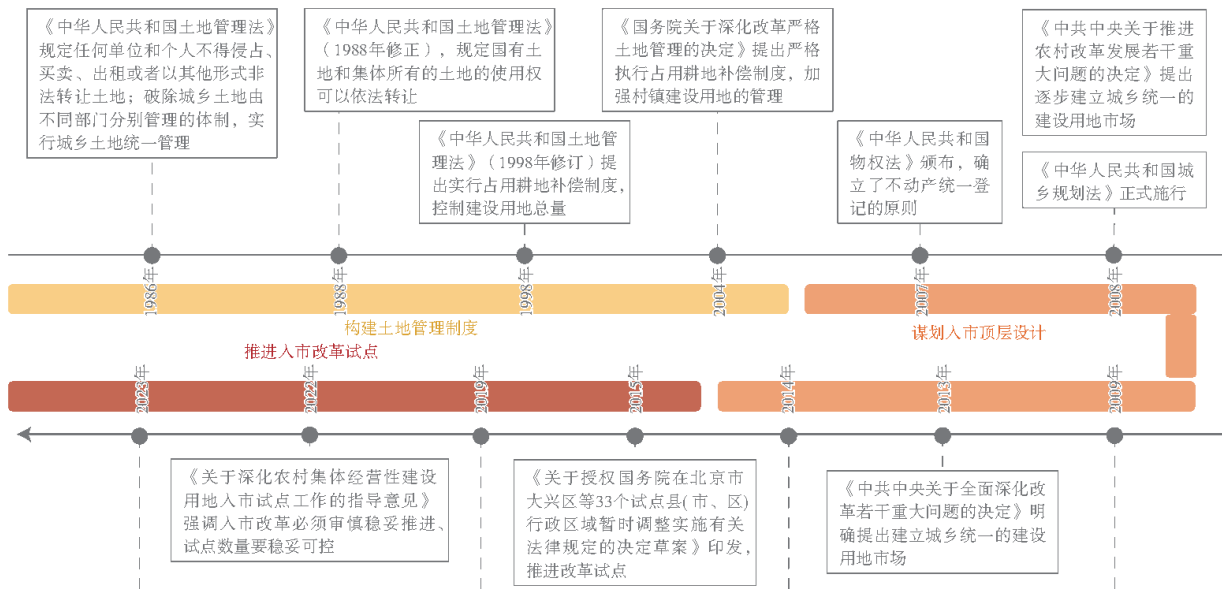
تسويق أراضي الإنشاءات التجارية المملوكة جماعيا في المناطق الريفية: توجه السياسات تدرب على المعضلات الاستجابات والتخطيط

LI Zhuoxin, TANG Weicheng, PENG Zhenwei, GAO Jing

الملخص: إن تسويق أراضي البناء التجارية المملوكة لجماعات هو إصلاح بارز لإعادة empowering والأراضي الجماعية الحقوق وتعزيز إدماج أسواق الأراضي الحضرية والريفية. بينما يتعمق الإصلاح تدريجياً ومع ذلك، وي طرح نموذج الدخول إلى الأسواق المدعوم بالإمدادات من الأراضي القائمة على أساس نقطة تحديات التكيف من أجل التنمية الإقليمية الريفية ورسم التخطيط والتنفيذ. وقد أحدث أيضا ثلاثة أشكال من الفشل في التخطيط: سوء فهم الجدول سوء فهم الحدود وعدم كفاية التنسيق الدينامي. على خلفية إصلاح النظام الأرضي للصين وإعادة بناء نظام التخطيط المكاني الإقليمي، وتقتصر هذه الورقة وحدة الموقع المقترنة كمفهوم تخطيطي أساسي وموضوع إدارة وسيط. وهو كذلك (أ) استراتيجية التخطيط النظام الذي ترجمة الامتثال التنسيق الشبكي ويحدد مساراً تنفيذياً على ثلاثة مستويات في المقاطعة المدينة ومستويات المشاريع. الهدف هو توفير نظري (أ) إرشادات عملية من أجل تسويق أراضي البناء التجارية المملوكة جماعياً بصورة منظمة؛ توزيع عوامل الأراضي الحضرية والريفية، وتحسين نظام الصين لحقوق الأرض

الكلمات المفتاحية: :: تسويق أراضي البناء التجارية المملوكة جماعيا؛ 18؛ الإمداد بالأراضي على أساس نقطة؛ - فشل التخطيط؛ وحدة مقترنة في المنطقة؛ آلية الاستجابة للتخطيط

هيكل الصين المزدوج في المناطق الحضرية - الريفية منذ فترة طويلة قد أدى إلى سوء فهم مصدر الأرض التنمية الحضرية - الريفية غير المتوازنة والأضرار التي تلحق بحقوق المزارعين [1] في إطار متطلبات التحضر العالي الجودة والتحديث الزراعي - الريفي كسر القوى غير المتكافئة المستمدة من ملكية الأراضي ويكتسي نشر القيم المتعددة للأراضي الريفية أهمية حاسمة في إعادة تنشيط الريف [2-4]. ومنذ انعقاد الدورة العامة الثالثة للجنة المركزية الثامنة عشرة للجنة البرنامج والتنسيق في عام 2013، اقترحت السماح بنقل أراضي البناء التجارية المملوكة لجماعات ريفية، مستأجرة وأسهمت كأصلبة مقررة وشروط التحكم في الاستخدام وقد أصبحت هذه الأراضي من المجالات الرئيسية في الإصلاحات الثلاثة للأراضي الريفية. السياسات التجريبية اللاحقة في عام 2022 و 2023 شددوا على تعميق المحاكمات في محاكمات حكيمة وطريقة التحكم تعكس المشاكل التي لم تحل في الممارسة السابقة (فيغ. 1).



（فيغ）خط زمني واحد of policy التطور التسويق الجماعي التشييد التجاري أرض

من بين العوامل التي تسبب هذه المشاكل ويؤدي التخطيط دورا حاسما بوصفه الصلة بين العرض المؤسسي والتمارين المكاني من ناحية ويتطلب تسويق مصانع الأراضي التخطيط لتنسيق استخدام الأراضي في المناطق الحضرية والريفية، التشييد والتنمية، وإنعاش القرية من ناحية أخرى إجراءات المعاملات ولا تزال الطرق التنفيذية لتسويق أراضي البناء التجارية المملوكة جماعيا غير واضحة بالقدر الكافي، والتخطيط، كشرط مسبق ذي أثر قانوني ويؤثر تأثيرا مباشرا على إمكانية تنفيذ الإصلاح. ومن ثم، فإن هذه الورقة تعيد بناء مفهوم التخطيط حول وحدة المواقع المقترنة. واقترح استراتيجيات التخطيط مسارات التنفيذ التي تدعم تعميم العوامل الحضرية - الريفية و التنشيط الريفي

1 تحديات التخطيط في تحول النظام الأرضي الصيني

1.1 عملية السياسة الوطنية لإصلاح الدخول إلى الأسواق

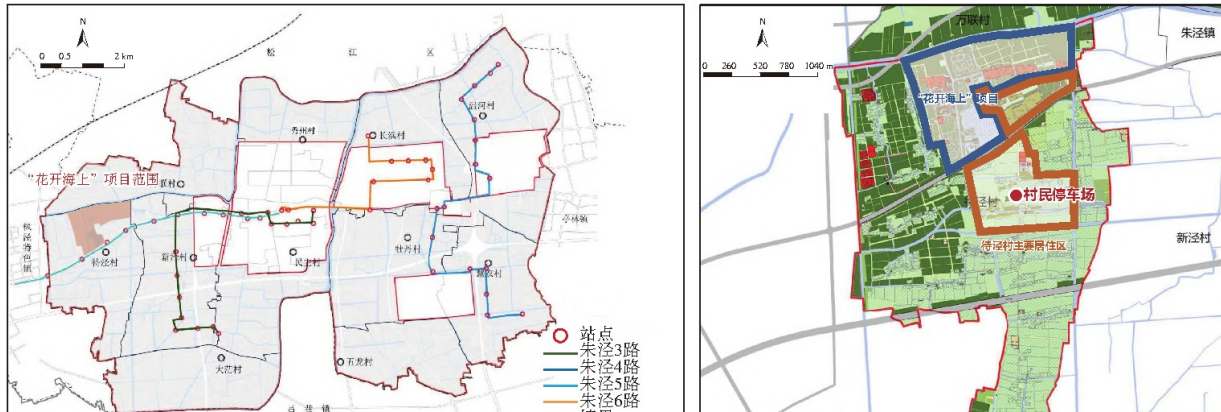
خلال فترة الاقتصاد المقررة، نظام الصين الأرضي المزدوج تم تشكيله تدريجياً ومستقرة أن تصبح أساساً مؤسسياً هاماً لتراكم رأس المال الصناعي وتطور اللاحق. منذ الإصلاح وفتح التنمية الاجتماعية وحدثت تغيرات في الموارد العقارية ودمرت تدريجياً الفصل بين المناطق الحضرية والريفية الجامدة، وطلبات السياسة العامة لتحقيق الكفاءة، إنصاف التوازن بين المدن والقرى المصالح العامة، وقد زادت المصالح الفردية [٥]. النظام الجماعي للأراضي وقد اجتذب إصلاح سوقها اهتماماً واسعاً ويُنظر إليها على أنها نقطة نمو هامشية هامة لتعميق إصلاح النظام الريفي للأراضي [6]. ويمكن تقسيم تطور السياسات إلى ثلاث مراحل تقريباً: بناء نظام إدارة الأراضي، تخطيط تصميم الدخول إلى الأسواق على أعلى المستويات ودفع الإصلاح التجريبي لدخول الأسواق.

1.2 آثار التنمية والتخطيط في المناطق الريفية على تسويق الأراضي الريفية

وقد أدى تسويق أراضي البناء التجارية المملوكة جماعياً إلى تغيير كبير في هيكل الإمداد بالأراضي وآلية المشاركة في السوق، وقد أعادت تشكيل مسارات التنمية الريفية والمنطق الداخلي عن طريق بناء سوق موحدة لأراضي البناء في المناطق الحضرية والريفية ينشط مخزون الأراضي الريفية ويعطي التجمعات القروية وفرص المزارعين للمشاركة في تقدير قيمة الأراضي [7-11]. وهو يوفر أيضاً حيزاً مؤسسياً للصناعات الريفية، السياحة الثقافية، اللوجستيات والخدمات العامة. ومع ذلك، كما أن تسويق الأسواق قد يكثف التجزؤ المكاني، الطلب على الأراضي المضاربة والنزاعات بين التنمية والحماية إذا لم يقدم التخطيط التوجيه المتكامل.

2 معضلات الممارسة في المشاريع النموذجية للدخول إلى الأسواق: حالة حديقة شنغهاي

مشروع حديقة (شنغهاي فلور) في مدينة (زوجينغ) مقاطعة جينشان وهي حالة نموذجية لأراضي البناء التجارية المملوكة جماعياً التي تدخل السوق من خلال إمدادات أرض قائمة على أساس نقطة. المشروع لديه الريف القوي السياحة وتوجه المناظر الطبيعية الإيكولوجية ولكن عملياتها مقيدة بسبب سهولة المرور المرافق القروية المحيطة مؤشرات استخدام الأراضي، والطلب الإنمائي الدينامي (الشكل). .



(فيغ 2) ظروف المرور في حديقة (شنغهاي فلور)

2.1 تواجه المنظمة المكانية صعوبة في تحقيق التكامل الوظيفي العضوي

المشروع متأصل في المناطق الريفية حيث السياحة الزراعة المشهد الإيكولوجي النقل العام وحياة القرية متداخلة التخطيط الحالي وتميل نُهج الإمداد بالأراضي إلى التركيز على حزمة المشروع نفسها، في الوقت الذي تدعم فيه مهام مثل مواقف السيارات الخدمة العامة حركة المرور البطيئة الترفيه الإيكولوجي وتوزع الخدمات التجارية القروية خارج نطاق الطرد. ونتيجة لذلك، المشروع صعوبة الإنجاز الوظيفي التكامل من خلال (أ) نقطة عرض أرضي

2.2 يتضارب تخطيط استخدام الأراضي مع اتجاه التنمية المركبة

وكثيراً ما يُستخدم الإمداد بالأراضي القائمة على نقاط لإدخال أعمال تشييد تدريجية صغيرة الحجم في المناطق الريفية، غير أن المشاريع الريفية المعاصرة تتطلب عادة وظائف مركبة. في قضية حديقة شنغهاي السياحة الثقافية، الزراعة الإيكولوجيا موقف السيارات التجارة وينبغي الجمع بين الخدمات العامة والخدمات العامة. مخطط ثابت لاستعمال الأرض ولا يمكن للمؤشرات المنفصلة أن تستجيب بشكل كامل لهذه المهام المركبة، مما يؤدي إلى عدم التطابق بين مراقبة التخطيط والعملية الفعلية

2.3 لا يمكن لتشكيل المرافق التكيف مع الطلب التشغيلي

وتُخصص المرافق القائمة عموماً وفقاً لانتاج القرية ومعايير المعيشة غالباً ما تكون غير كافية للسائح السفر ذاتياً خدمات المكوك وتشغيل المشروع ولا يمكن عادة إضافة مرافق إضافية إلا بكميات صغيرة أو في مراحل لاحقة، عدم كفاية الحجم والكفاءة التشغيلية المنخفضة. ازدحام المرور نقص في مواقف السيارات ويؤثر ضعف إمكانية الوصول إلى وسائل النقل العام على خبرة الزائرين والحياة المحلية

2.4 عدم ربط مؤشرات التخطيط بالطلب الإنمائي الدينامي

تدخل الجهات الفاعلة في السوق مشاريع ذات نماذج تجارية متكررة والتوقيت المرن في حين أن مؤشرات التخطيط الريفي الحالية ثابتة ويطبق عادة منطق نقل الأراضي المملوكة للدولة [19]. إنهم يؤكدون نسبة المؤامرة كثافة البناء والضوابط الثابتة الأخرى وفي حين أن مشاريع الدخول إلى الأسواق الريفية تتطلب عدداً صغيراً من المشاريع، على مراحل ووزع التعديل. عندما تكون المؤشرات صلبة ولا يمكن تنسيقها بصورة ديناميكية قد تتأخر المشاريع قد تنخفض الكفاءة المكانية وقد تضعف مزايا العرض القائم على أساس نقطة.

3 الفشل وتعمير منطق تخطيط التجميع في ممارسات الدخول إلى الأسواق

3.1 الإمداد بالأراضي القائمة على النقاط كنموذج هام لأراضي البناء التجارية المملوكة جماعياً التي تدخل السوق

كنموذج جديد لإمداد الأرض ويُقترح الإمداد بالأراضي على أساس نقطة، وذلك بالدرجة الأولى استجابة لأن الإمداد التقليدي بالأراضي المتاخمة غير مناسب للتنمية الريفية المتفرقة خارج حدود التنمية الحضرية. إنه يجمع بين صور الأرض المباني منطقة أرضية لترتيب أراض البناء في نقاط التقارير والتقارير وإمدادات الأرض وفقاً لمبدأ بناء ما هو مطلوب نقل بقدر ما هو مطلوب واكتساب ما يلزم [20]. في الممارسة العملية، وكثيراً ما تظهر المشاريع التي تستخدم الإمدادات القائمة على أساس نقطة عدة خصائص: التصميم مرتبط بقوة بالمناظر الطبيعية والعناصر الإيكولوجية؛ المهام المجمعة (ب) والتداخل في مشروع واحد؛ تتوقف العملية على النقل الخارجي وشبكات الخدمات العامة؛ التنفيذ التدريجي وديناميكية

3.2 إخفاقات تجميع التخطيط في إطار الإمداد بالأراضي على أساس نقطة

3.2.1 Scale mismatch التخطيط الأجسام

فالتخطيط التقليدي للقرى كثيراً ما يأخذ القرية الإدارية أو الوحدة القروية كموضوع أساسي. الإمداد بالأراضي على أساس النقاط ومع ذلك، تعمل على نطاق المواقع المتفرقة والشبكات الوظيفية. وقد يعتمد المشروع على الممرات الإيكولوجية، عربات النقل مرافق الخدمات، وطرق السياحة التي تتجاوز الحدود بين الطرود والقرى. إذا كان التخطيط لا يزال يعامل الطرد على أنه الشيء الوحيد، ولا يمكنها أن تنسق العلاقات المكانية الأوسع اللازمة لتشغيل المشروع.

3.2.2 سوء تبعية حدود الوحدة

الحدود الإدارية حدود ملكية الأرض حدود التخطيط والوحدة وفي كثير من الأحيان تكون حدود عمليات المشاريع غير متسقة. مشروع قد يعبر القرى جماعات الملكية الوحدات الإيكولوجية أو مناطق خدمات النقل. إذا ظل التخطيط مرتبطاً بالحدود الإدارية، ولا يمكنها أن تخصص مؤشرات بناء فعالة، البنية التحتية الموارد الطبيعية والخدمات العامة عبر المجال الوظيفي الفعلي.

3.2.3 عدم كفاية التنسيق الدينامي

الصناعات الريفية ومشاريع السياحة الثقافية غير مؤكدة إلى حد بعيد وتتطور بسرعة بعد التخطيط الحالي عادة (و) أقرت كوثيقة ثابتة، وفي حين تتطلب عملية المشروع تطويراً تدريجياً، تعديل الوظائف المتكررة وتوفير الهياكل الأساسية المرنة. بدون آليات تنسيق ديناميكية التخطيط لا يمكن أن يستجيب لتغيرات السوق وردود الفعل المتعلقة بالتنفيذ.

3.3 إعادة البناء المفاهيمي: من وحدة القرية إلى منطقة الموقع

لمعالجة هذه الإخفاقات وتقتراح هذه الورقة الوحدة المصاحبة للموقع. الموقع يشير إلى المحددة حزمة الدخول إلى الأسواق أو المشروع نقطة وفي حين يشير القطاع إلى المجال الوظيفي المحيط الذي يدعم تشغيل المشروع، بما في ذلك حركة المرور والمرافق الفضاء الإيكولوجي الخدمات القروية وصلات صناعية منطقة الموقع (أ) وحدة مقترنة هو الإدارة الوسيطة الجسم المشروع البريد وإقليم القرية أو المدينة أنها تتيح التخطيط تحرك الامتثال الشبكة الأمامية التنسيق ويسمح بربط إمدادات الأراضي المتناثرة بالمنظمة الوظيفية المتاخمة [22-23].

4 استجابات التخطيط المكاني للجمع بين المواقع

4.1 نظام الاستراتيجية: مسارات الاستجابة التكميلية

4.1.1 التكامل المكاني

والإدماج المكاني يعني ربط الموقع المتناثر للدخول إلى الأسواق بالمحيط الإيكولوجي النقل المرفق والمساحات الصناعية ينبغي أن يحدد التخطيط المجال الوظيفي اللازم لتشغيل المشاريع و تنسيق حركة المرور البطيئة موقف السيارات الخدمة العامة المناظر الطبيعية الإنتاج الزراعي، وحياة القرية في تلك المنطقة

4.1.2 الوحدة على الوجه الأمثل

يقصد بالوحدة أن تعدل حدود التخطيط والوحدة وفقاً لعملية المشروع والمهمة المكانية منطقة الموقع (أ) وحدة مقترنة لا ينبغي ميكانيكياً على قدم المساواة الشؤون الإدارية القرية حدود الملكية أو قطعة واحدة. وينبغي تعيينه وفقاً للروابط الوظيفية، احتياجات العمليات القيود الإيكولوجية، ونطاق خدمات الهياكل الأساسية.

4.1.3 التنسيق الديناميكي

ويتطلب التنسيق الديناميكي التخطيط لآليات احتياطية للتنفيذ التدريجي، تعديل المؤشرات تحسين المرافق وتعليقات المشاريع وينبغي أن يجمع التخطيط بين الرقابة من القاعدة والتوجيه المرن، السماح لمشاريع دخول الأسواق الريفية بالتطور دون إضعاف الحماية الإيكولوجية أو ضمانات المصلحة العامة.

4.2 الآلية التنفيذية: التخطيط للإدماج والتنظيم المكاني

4.2.1 مستوى المقاطعات

على مستوى المقاطعة ينبغي أن يحدد التخطيط المكاني الإقليمي المجالات المناسبة وأنواع المشاريع الخاصة بأراضي البناء التجارية المملوكة جماعياً التي تدخل السوق. وينبغي لها أن تنسق مؤشرات أراضي البناء، متطلبات الحماية الإيكولوجية، التوجه الصناعي وقدرة الخدمة العامة، وتوضيح المخطط العام لمشاريع الدخول إلى الأسواق ودعم الشبكات.

4.2.2 مستوى البلدية

على مستوى المدينة التخطيط يجب أن يصبغ الوحدات المصاحبة للموقع ربطهم بتخطيط القرية والتخطيط المكاني للمدينة وتنسيق المرافق العامة منظمة النقل، ممرات إيكولوجية والمساحات الصناعية والمدينة هي المقياس الرئيسي لترجمة التصميم الاستراتيجي إلى شبكات وظيفية.

4.2.3 مستوى المشروع

على مستوى المشروع وينبغي أن يحدد التخطيط حزمة الدخول إلى الأسواق، مقياس البناء الاستخدام المسموح به تشكيلة المرافق منظمة المرور التحكم بالمناظر الطبيعية ومتطلبات التنفيذ التدريجي. وينبغي لها أيضاً أن توضح كيف أن إيرادات المشاريع، المرافق العامة والمصالح الجماعية للقرى مترابطة حتى يتمكن المشروع من العمل بكفاءة ودعم المصالح العامة الريفية.

4.3 دعم التنفيذ

ويتطلب التنفيذ التنسيق بين التخطيط، إمدادات الأراضي الموافقة، و العملية ومن الضروري تحسين السياسات الداعمة للإمداد بالأراضي على أساس نقطة محددة، إنشاء آليات لإدارة المؤشرات الدينامية والتنسيق عبر الحدود، وتعزيز الصلة بين تصاريح التخطيط، عقود ملكية وتشغيل المشروع الرصد وينبغي استخدام التقييم في تعديل الوحدات المقترنة في منطقة الموقع ومتطلبات التنفيذ، (أ) ضمان أن يدعم إصلاح الدخول إلى الأسواق تدفق العوامل الحضرية والريفية؛ التكامل المكاني، و التنشيط الريفي

5 خاتمة

إن تسويق أراضي البناء التجارية المملوكة لجماعات ريفية هو إصلاح هام لتحسين نظام الصين لحقوق الأرض وتعزيز التكامل بين المناطق الحضرية والريفية. ومع ذلك، فإن إمدادات الأراضي القائمة على أساس نقطة قد كشفت فشل التخطيط على نطاق الجسم، حدود الوحدة والتنسيق الدينامي. وتوفر الوحدة المقترنة بالموقع والمقترحة في هذه الورقة أداة للإدارة الوسيطة تربط بين مجموعات المشاريع والمناطق الوظيفية المحيطة بها. من خلال التكامل المكاني تعظيم الوحدة and dynamic coordination, و من خلال مسار تنفيذ في المدينة يمكن أن يتحول التخطيط من امثال الطرود إلى تنسيق الشبكات الاضطلاع بدور موضوعي في تعزيز تعميم العوامل الحضرية والريفية والتغلب على النموذج المزدوج في المناطق الحضرية والريفية.

الحواشي

1 Zhujing المدينة Government of مقاطعة جينشان شنغهاي تخطيط وحدة ضواحي بلدة زوجينج مقاطعة جينشان (2017-2035), 2020 Shanghai

المدينة Zhujing 2 Government of مقاطعة جينشان شنغهاي تعديل خاص لقطع الأراضي المحلية في قرية دايجينج قرية مودان و قرية (وانيان) تحت تخطيط القرية في ضواحي مدينة (زوجينج) مقاطعة جينشان شنغهاي 2023

المراجع

- [1] Liu Shouying, Xiong Xuefeng. Dual land system and dual-track urbanization [J]. Urban Planning Forum, 2018(1): 31-40.
- [2] Long H, Qu Y. Land use transitions and land management: a mutual feedback perspective [J]. Land Use Policy, 2018(74): 111-120.
- [3] Yan Yaqi. The challenge of empowerment: implementation of territorial spatial use regulation under the marketization of collective-owned commercial construction land in Beijing [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 98-104.
- [4] Chen Kunqiu, Long Hualou, Ma Li, et al. Rural land institutional reform and rural revitalization [J]. Progress in Geography, 2019, 38(9): 1424-1434.
- [5] Cheng Shulan, Li Shuang. Historical logic of the formation and evolution of rural collective land institutions in New China and related issues [J]. China Rural Survey, 2022(3): 19-31.
- [6] Chen Ming. Reform of rural collective construction land institutions: overall review and long-term prospects [J]. Academic Monthly, 2025, 57(6): 51-63.
- [7] Kong Xiangzhi, Zhou Zhen. Reform process, basic experience and deepening path of market-oriented allocation of rural factors in China [J]. Reform, 2020(7): 27-38.
- [8] Ding Yinhui, Long Kaisheng. How the marketization of collective-owned commercial construction land supports rural cultural-tourism industry development [J]. China Land Science, 2025, 39(10): 45-53.
- [9] Zhu J, Ke X, He L. How collectively owned operating construction land marketization affects rural industrial convergence: empirical evidence from a rural land institutional reform in China [J]. Land Use Policy, 2025, 157: 107662.
- [10] Liu Wenzhong, Gou Xiaokun, Wang Zhen. Research on policy and legal support for marketization of rural collective-owned commercial construction land in China [J]. Journal of Beijing Union University (Humanities and Social Sciences), 2023, 21(5): 82-97.
- [11] Qu Chengle, Ren Dapeng. On the impact of collective-owned commercial construction land marketization on rural development [J]. China Land Science, 2018, 32(7): 36-41.
- [12] Ruan Zhijie, Zhang Jian. Interest game and coordination strategy for off-site adjustment and marketization of collective-owned commercial construction land [J]. Development of Small Cities and Towns, 2025, 43(4): 98-102.
- [13] Shen D, Zhou X, Xie S, et al. Paths and mechanisms of rural transformation promoted by rural collectively owned commercial construction land marketization in China [J]. Land, 2024, 13(4): 416.
- [14] Ge Dazhuan, Lu Yuqi, Sun Pan. Rural spatial governance and rural revitalization strategy [J]. Acta Geographica Sinica, 2022, 77(4): 777-794.
- [15] He Linbo, Deng Jieqiong. Institutional interpretation of collective-owned commercial construction land marketization: same land and same rights, or allocation of rights and responsibilities? [J/OL]. Natural Resource Economics of China, 1-13. (2025-03-26) [2025-09-24]. <https://doi.org/10.19676/j.cnki.1672-6995.001187>.
- [16] Healey P. Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times [M]. Abingdon and New York: Routledge, 2007.
- [17] Wang Wenbin, Wei Pengfei. Implementation dilemma and breakthrough strategies for urban-rural integration development policy: based on a structure-process-context framework [J]. Journal of Management, 2025, 38(2): 45-54.

- [18] Qiao Weifeng, Li Chen, Dai Lingling, et al. Progress and prospects of research on the coupling between rural multifunctional evolution and land-use transformation [J]. Geographical Research, 2024, 43(6): 1556-1571.
- [19] Sun Ying, Zhang Shangwu. Governance issues in rural planning in China: connotation, review and prospects [J]. Urban Planning Forum, 2024(1): 46-53.
- [20] Sichuan Provincial Department of Natural Resources. Notice on issuing guiding opinions on standardizing point-based land use to promote rural revitalization (trial) [J]. Gazette of the People's Government of Sichuan Province, 2019(13): 28-30.
- [21] Zhang Xue, An Jiwen. Local practice problems of point-based land supply under the rural revitalization strategy [J]. Natural Resources Information, 2023(5): 60-64.
- [22] Li Heping, Lai Wentao, Xiao Wenbin, et al. Contiguous rural planning: practical orientation, theoretical logic and pathway method based on a function-network perspective [J]. Urban Planning Forum, 2023(3): 47-55.
- [23] Geng Huizhi, Li Kaiming. Territorial spatial control strategies for rural areas under the territorial spatial planning system: experience from Shanghai [J]. Urban Planning Forum, 2020(4): 58-66.

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي