

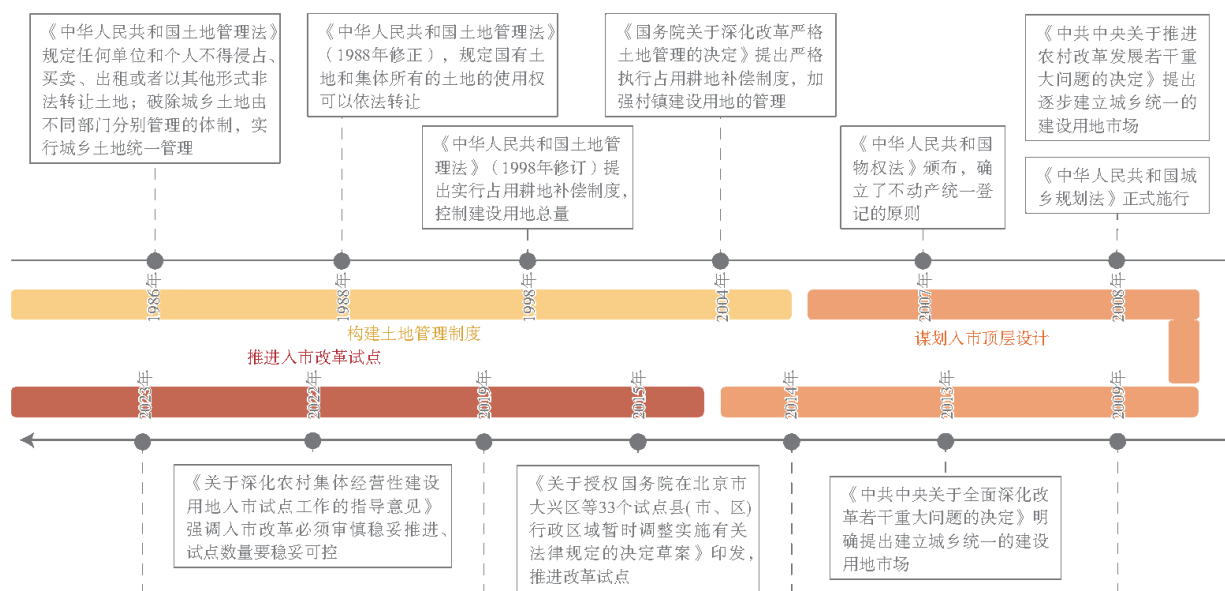
Маркетизация сельской коллективной коммерческой строительной земли: ориентация политики, практические дилеммы и ответы на планирование

LI Zhuoxin, TANG Weicheng, PENG Zhenwei, GAO Jing

Аннотация: Маркетизация земель, принадлежащих коллективному коммерческому строительству, является важной реформой для восстановления и расширения прав коллективного землепользования и содействия интеграции рынков городских и сельских земель. Однако по мере постепенного углубления реформы модель выхода на рынок, поддерживаемая точечным предложением земли, создает проблемы адаптации для развития сельских территорий и планирования разработки и осуществления. Она также породила три формы провала планирования: несоответствие масштаба, несоответствие границ и недостаточную динамическую координацию. На фоне проводимой Китаем реформы земельной системы и реконструкции территориально-пространственной системы планирования в настоящем документе в качестве базовой концепции планирования и объекта посреднического управления предлагается создание объединенной территориальной единицы. Он также разрабатывает систему стратегии планирования, которая переводит соответствие посылок в координацию сети и определяет трехуровневый оперативный путь на уровне округа, поселка и проекта. Цель состоит в том, чтобы обеспечить теоретическое и практическое руководство для упорядоченной коммерциализации коллективных коммерческих строительных земель, распределения городских и сельских земельных факторов и улучшения системы прав на землю в Китае.

Ключевые слова: коммерциализация земель коллективного коммерческого строительства; точечное снабжение земель; неудача в планировании; связанная с территорией единица; механизм реагирования на планирование

Давняя двойная структура городских и сельских районов Китая привела к несоответствию земельных ресурсов, несбалансированному развитию городских и сельских районов и ущербу правам и интересам фермеров на микроуровне [1]. В соответствии с требованиями высококачественной урбанизации и модернизации сельскохозяйственных и сельских районов для оживления сельских районов критически важное значение имеет преодоление неравных полномочий, связанных с владением землей, и высвобождение множественных стоимостей сельской земли [2-4]. Начиная с Третьего пленарного заседания 18-го ЦК КПК 2013 года, которое предложило разрешить передачу, аренду и передачу в качестве долей в условиях планирования и контроля использования земельных участков, принадлежащих сельскому коллективному коммерческому строительству, такие земли стали ключевой областью трех реформ сельских земель. Последующие пилотные стратегии в 2022 и 2023 годах подчеркивали необходимость углубить испытания разумным и контролируемым образом, отражая нерешенные проблемы в более ранней практике (рис.1).



1 Сроки эволюции политики для маркетинга коллективных коммерческих строительных земель.

Среди факторов, порождающих эти проблемы, планирование играет решающую роль в качестве связующего звена между институциональным предложением и пространственной практикой. С одной стороны, коммерциализация земельных факторов требует планирования для координации землепользования, строительства и развития городских и сельских районов и оживления деревень. С другой стороны, процедуры сделок и оперативные методы коммерциализации коллективных коммерческих строительных земель остаются недостаточно ясными, и планирование в качестве предварительного условия, имеющего юридическую силу, непосредственно влияет на возможность осуществления реформы. В связи с этим в настоящем документе реконструируется концепция планирования в районе участка, связанного между собой, и предлагаются стратегии планирования и пути осуществления, которые поддерживают циркуляцию факторов городского и сельского хозяйства и оживление сельских районов.

1 Проблемы планирования в трансформации земельных систем Китая

1.1 Процесс национальной политики реформирования рынка

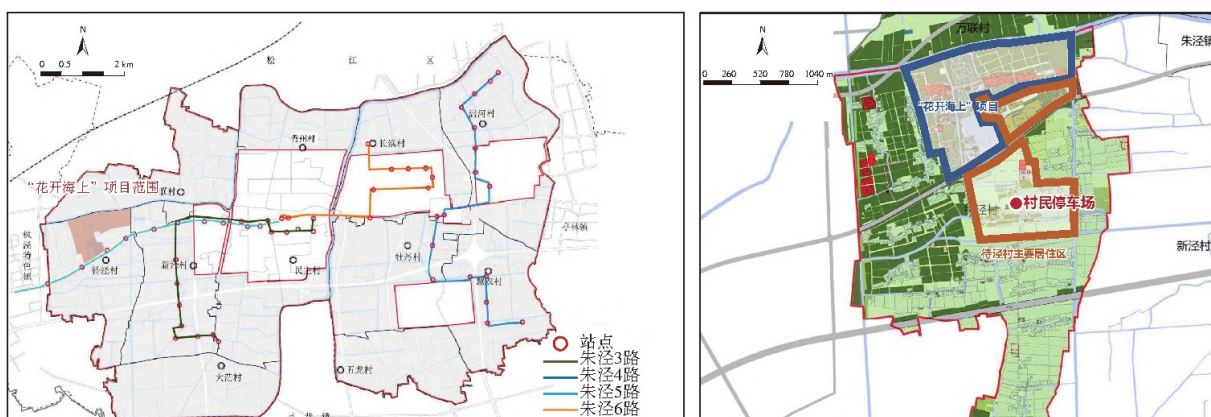
В планово-экономический период городско-сельская дуальная земельная система Китая постепенно формировалась и стабилизировалась, став важной институциональной основой для накопления промышленного капитала и догоняющего развития. Со времени реформ и открытости социально-экономическое развитие и изменения в распределении земельных ресурсов постепенно разрушили жесткое разделение между городом и деревней, и требования политики эффективности, справедливости, баланса между городами и деревнями, общественными интересами и индивидуальными интересами увеличились [5]. Коллективная земельная система и ее рыночная реформа привлекли широкое внимание и рассматриваются в качестве важной предельной точки роста для углубления реформы сельской земельной системы [6]. Эволюция политики может быть разделена на три этапа: построение системы управления земельными ресурсами, планирование дизайна верхнего уровня входа на рынок и продвижение пилотной реформы входа на рынок.

1.2 Влияние развития сельских районов и планирования на коммерциализацию сельских земель

Маркетизация коллективного коммерческого строительства значительно изменила структуру предложения земли и механизм участия на рынке, а также изменила пути развития сельских районов и внутреннюю логику. Создавая единый градостроительный рынок земли, он активизирует запас сельской земли и дает сельским коллективам и фермерам возможность участвовать в повышении стоимости земли [7-11]. Он также предоставляет институциональное пространство для сельской промышленности, культурного туризма, логистики и государственных услуг. Однако коммерциализация может также усилить пространственную фрагментацию, спекулятивный спрос на землю и конфликты между развитием и защитой, если планирование не обеспечивает комплексного руководства.

2 Практика дилемм типичных проектов входа на рынок: пример Шанхайского цветочного сада

Проект Шанхайского цветочного сада в городе Чжуцзин, округ Цзиньшань, является типичным случаем выхода на рынок земли для коммерческого строительства, принадлежащей коллективу, через точечное снабжение земель. Проект имеет сильную ориентацию на сельский туризм и экологический ландшафт, но его функционирование ограничено доступностью трафика, окружающими сельскими объектами, показателями землепользования и динамичным спросом на развитие (рисунок 2).



2 Условия движения Шанхайского цветочного сада.

2.1 Пространственная организация испытывает трудности с органической функциональной интеграцией.

Проект внедряется в сельской местности, где туризм, сельское хозяйство, экологический ландшафт, общественный транспорт и деревенская жизнь переплетаются. Существующие подходы к планированию и поставке земли, как правило, сосредоточены на самой посылке проекта, в то время как вспомогательные функции, такие как парковка, государственная служба, медленное движение, экологический отдых и коммерческие услуги в деревне распределены за пределами посылки. В результате проект испытывает трудности с достижением функциональной интеграции через единую точку наземного снабжения.

2.2 Планировка землепользования противоречит тенденции комплексного развития

Точечное землепользование часто используется для внедрения мелкомасштабного поэтапного строительства в сельских районах, но современные сельские проекты обычно требуют сложных функций. В случае Шанхайского цветочного сада необходимо объединить культурный туризм, сельское хозяйство, экологию, парковку, торговлю и общественные услуги. Жесткая схема землепользования и отдельные показатели не могут в полной мере реагировать на эти сложные функции, что приводит к несоответствию между контролем за планированием и фактической эксплуатацией.

2.3 Конфигурация объекта не может адаптироваться к операционному спросу.

Существующие объекты, как правило, распределяются в соответствии с сельским производством и жизненными нормами. Они часто недостаточны для туристических пиков, самостоятельного вождения, обслуживания шаттлов и работы проекта. Дополнительные объекты обычно могут быть добавлены только в небольших количествах или на более поздних стадиях, что приводит к недостаточному масштабу и низкой эксплуатационной эффективности. Заторы на дорогах, нехватка парковок и слабая доступность общественного транспорта влияют как на опыт посетителей, так и на местную жизнь.

2.4 Показатели планирования не связаны с динамическим спросом на развитие.

Рыночные субъекты входят в проекты с итеративными бизнес-моделями и гибкими сроками, в то время как существующие индикаторы сельского планирования статичны и обычно применяют логику государственного землеустройства [19]. Они подчеркивают соотношение участков, плотность зданий и другие фиксированные элементы управления, в то время как проекты выхода на рынок в сельских районах требуют мелкомасштабной, поэтапной и распределенной корректировки. Когда показатели являются жесткими и не могут быть динамически координированы, проекты могут быть отложены, пространственная эффективность может снизиться, а преимущества точечного предложения могут быть ослаблены.

3 Провал и реконструкция логики компиляции планирования в рыночной практике

3.1 Точечное предложение земли как важная модель для коллективного коммерческого строительства земли, поступающей на рынок

В качестве новой модели землепользования предлагается точечное землеснабжение главным образом в ответ на тот факт, что традиционное прилежащее землеснабжение непригодно для разрозненного развития сельских районов за пределами границ городского развития. Он сочетает в себе форму земли, здания и площадь земли, чтобы организовать строительные земли в пунктах и отчетах и поставляет землю в соответствии с принципом строительства столько, сколько необходимо, передачи столько, сколько необходимо, и приобретения столько, сколько необходимо [20]. На практике проекты, использующие точечные поставки, часто имеют несколько характеристик: планировка сильно привязана к ландшафтным и экологическим элементам; функции являются сложными и перекрываются в рамках одного проекта; работа зависит от внешних транспортных сетей и сетей общественного обслуживания; и реализация поэтапна и динамична.

3.2 Неудачи в составлении планов в рамках точечного землепользования

3.2.1 Масштабное несоответствие объектов планирования

Традиционное деревенское планирование часто принимает административную деревню или деревенскую единицу в качестве основного объекта. Однако наземное снабжение на точечной основе осуществляется в масштабах рассредоточенных участков и функциональных сетей. Проект может зависеть от экологических коридоров, транспортных узлов, объектов обслуживания и туристических маршрутов, которые превышают границу участка или деревни. Если планирование по-прежнему рассматривает посылку как единственный объект, оно не может координировать более широкие пространственные отношения, необходимые для работы проекта.

3.2.2 Несоблюдение границ единицы

Административные границы, границы землевладения, границы плановых подразделений и границы проектной деятельности часто непоследовательны. Проект может пересекать деревни, группы

собственности, экологические единицы или зоны транспортного обслуживания. Если планирование остается привязанным к административным границам, оно не может эффективно распределять показатели строительства, инфраструктуру, ландшафтные ресурсы и государственные услуги по фактической функциональной области.

3.2.3 Недостаточная динамическая координация

Сельская промышленность и культурно-туристические проекты крайне неопределенны и быстро развиваются. Существующее планирование обычно подготавливается и утверждается в качестве фиксированного документа, в то время как работа проекта требует поэтапной разработки, корректировки итеративной функции и гибкого обеспечения инфраструктуры. Без механизмов динамической координации планирование не может реагировать на изменения рынка и обратную связь с реализацией.

3.3 Концептуальная реконструкция: от деревенской единицы до участковой единицы

Чтобы устранить эти сбои, в этом документе предлагается блок, связанный с площадью участка. Участок относится к конкретной рыночной посылке или точке проекта, в то время как область относится к окружающей функциональной зоне, которая поддерживает работу проекта, включая движение, объекты, экологическое пространство, сельские службы и промышленные соединения. Участок-площадка является промежуточным объектом управления между проектной посылкой и территорией деревни или поселка. Это позволяет планировать переход от соответствия посылкам к координации сети и позволяет связывать разрозненные поставки земли с смежными функциональными организациями [22-23].

4 Ответы на пространственное планирование для связи между участками

4.1 Стратегическая система: пути планирования-адаптивного реагирования

4.1.1 Пространственная интеграция

Пространственная интеграция означает соединение разрозненного рынка с окружающими экологическими, транспортными, производственными и промышленными пространствами. Планирование должно определить функциональную область, необходимую для работы проекта, и координировать медленное движение, парковку, общественное обслуживание, ландшафт, сельскохозяйственное производство и деревенскую жизнь в пределах этой области.

4.1.2 Оптимизация единиц

Оптимизация единицы означает корректировку границ единицы планирования в соответствии с работой проекта и пространственной функцией. Связанный объект не должен быть механически равен административной деревне, границе собственности или отдельной посылке. Он должен быть очерчен в соответствии с функциональными связями, потребностями в эксплуатации, экологическими ограничениями и объемом услуг инфраструктуры.

4.1.3 Динамическая координация

Динамическая координация требует планирования для резервирования механизмов поэтапного осуществления, корректировки показателей, модернизации объектов и обратной связи по проектам. Планирование должно сочетать контроль на низовом уровне с гибким руководством, позволяя проектам выхода на рынок в сельских районах развиваться без ослабления экологической защиты или защиты общественных интересов.

4.2 Оперативный механизм: планирование внедрения и пространственная организация

4.2.1 Уровень графства

На уровне уезда территориальное планирование должно определять подходящие районы и типы проектов для коллективных коммерческих строительных земель, выходящих на рынок. Он должен координировать показатели строительных земель, требования к охране окружающей среды, промышленную ориентацию и возможности общественного обслуживания, а также уточнить общую схему проектов выхода на рынок и вспомогательных сетей.

4.2.2 Городской уровень

На уровне поселка планирование должно совершенствовать связанные между собой участки, соединять их с сельским планированием и территориальным пространственным планированием поселка и координировать общественные объекты, транспортную организацию, экологические коридоры и промышленные пространства. Городок является ключевой шкалой для перевода стратегического макета в функциональные сети.

4.2.3 Уровень проекта

На уровне проекта в планировании должны быть указаны посылка для входа на рынок, масштаб здания, разрешенное использование, конфигурация объекта, организация движения, ландшафтный контроль и поэтапные требования к реализации. В нем также следует уточнить, как связаны доходы от проектов, общественные объекты и интересы сельских общин, с тем чтобы проект мог эффективно функционировать и поддерживать интересы сельских общин.

4.3 Поддержка в осуществлении

Реализация требует координации между планированием, поставкой земли, утверждением и эксплуатацией. Необходимо совершенствовать политику поддержки поставок земель на основе точечных участков, создавать механизмы для динамического управления показателями и трансграничной координации и укреплять связь между разрешениями на планирование, земельными контрактами и эксплуатацией проектов. Мониторинг и оценка должны использоваться для корректировки связанных между собой участков и требований к осуществлению, обеспечивая, чтобы реформа рыночного ввода поддерживала поток факторов городов и сельских районов, пространственную интеграцию и оживление сельских районов.

5 Заключение

Маркетизация сельской коллективной коммерческой строительной земли является важной реформой для улучшения системы прав на землю в Китае и содействия интеграции городских и сельских районов. Тем не менее, точечные поставки земли выявили сбои в планировании в масштабе объекта, границах единиц и динамической координации. Предложенный в настоящем документе объект посреднического управления, который соединяет посылки проекта с окружающими функциональными областями. Через пространственную интеграцию, оптимизацию единиц и динамическую координацию, а также через оперативный путь проекта округа-города, планирование может перейти от соответствия посылкам к координации сети и играть существенную роль в содействии циркуляции городских и сельских факторов и преодолении двойной парадигмы городов и сельских районов.

Заметки

1 Чжуцзинское народное правительство района Цзиньшань, Шанхай. Планирование загородной единицы (деревни) города Чжуцзин, район Цзиньшань, Шанхай (2017-2035), 2020.

2 Чжуцзинское народное правительство района Цзиньшань, Шанхай. Специальная корректировка местных земельных участков в деревне Дайцзин, деревне Мудан и деревне Ванлян при планировании деревни пригородной единицы города Чжуцзин, район Цзиньшань, Шанхай, 2023 год.

Список литературы

- [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.

Перевод с помощью ИИ