

تمكين الفضاءات ذات الكفاءة المنخفضة من خلال فترة التخطيط المؤقتة: مسارات تقييم القيمة المكانية من منظور المؤسسات المتصورة

ZHAO Qingnan

الملخص: وكنهج مرن للتخطيط، البناء والإدارة، ويؤكد الإذن المؤقت بالتخطيط على تحويل الأماكن المستغلة استخداماً ناقصاً إلى أماكن نابضة بالحياة ومن ثم تحقيق زيادات في القيمة المكانية. بلدان مثل ألمانيا وقد أدرجت هولندا إذناً مؤقتاً بالتخطيط في الأطر العادية لإدارة تخطيط الأراضي، لكنه لم يطبق بعد على نطاق واسع في مجال التجديد الحضري للصين تتناول هذه الدراسة العلاقة بين مراقبة التخطيط الطويل الأجل واستخدام الأراضي في الأجل القصير، إجراء تحليل شامل للأنظمة المحلية المتعلقة بإذن البناء المؤقت واكتملت القضايا في جميع أنحاء الصين وتنظر في الطلبات الإنمائية الحالية، مخاطر والتحديات. التركيز على سيناريوهين للتطبيقات، الأمن والزراعة الصناعية، وهو يقترح إنشاء آلية إدارة مغلقة ذات ثلاث خطوات تتألف من تطابق الطلب وتكرير الوصول الإشراف على العمليات وتغذية الرأي، وتكامل النظام وإضفاء الطابع الرسمي عليها والهدف هو النص صراحة وخيارات المسار الشفافة للتجديد الحضري، تمكين صانعي القرار من اختيار النهج المناسبة وفقاً للخصائص الإقليمية والظروف الفعلية للأماكن المنخفضة الكفاءة، ومن ثم حفز زيادات القيمة المكانية. وتطلع الدراسة كذلك إلى إدراج استراتيجيات مؤقتة في نظام للإدارة القائمة على الامتثال من أجل التجديد الحضري، من أجل تعزيز الدور القيادي للتخطيط.

الكلمات المفتاحية: الاستخدام المؤقت؛ الاستخدام الانتقالي؛ التجديد الحضري

1 تعريف المفاهيم وتحليل السياسات

1.1 تطور التخطيط المؤقت

أصبح الاستخدام المؤقت للفضاء ظاهرة مشتركة في التنمية الحضرية الحديثة ويُعامل بشكل متزايد كأسلوب هام لتجديد المناطق الحضرية [1]. نظرياً فالاستخدام المؤقت يركز على الاستخدام وليس على الملكية. وهي تسعى إلى تحويل اكتئاب التنمية الحضرية إلى أماكن حيوية من خلال تدابير فعالة. لأرض غير مستخدمة والمباني التي لا يكتنف طلبها الإنمائي في المستقبل، وكثيراً ما يستحدث الاستخدام المؤقت على المدى القصير، عفوي غير رسمي، والأنشطة الإبداعية التي تستمر من خمس إلى عشر سنوات أو أكثر، توليد آثار إيجابية طويلة الأجل مثل تقدير قيمة الأراضي واستكشاف اتجاهات تحويل المواقع [2]. وتبين التجربة الدولية أن التخطيط المؤقت قد تطور من خلال الاستكشاف التلقائي الذي يقوده المواطنون، تعزيز منظم بقيادة الحكومة وتجربة مخططة يقودها المطورون إذا كان الاستخدام المؤقت لا يعمل إلا كأسلوب إنمائي، مشروعيتها غير كافية وقد تنشأ مشاكل تتعلق بالإنصاف الاجتماعي. الاستخدام المؤقت الذي تقوده الحكومة، بسبب اعتبارات القيمة الأكثر شمولاً أنسب كرسمية أداة مستدامة للتجديد الحضري وتجديد [3]. منخفض التكلفة ونهج التجديد الفردي، التخطيط المؤقت يمكن أن يحقق التجديد الجزئي تجديد ناعم والتجديد السريع لحيز المخزون من خلال وسائل محددة السياق [4]، المساعدة في الحفاظ على الكائن الحضري في دولة صحية [5].

1.2 الاستخدام المؤقت للأراضي وإجازة التخطيط المؤقتة

ألمانيا وقد أدرجت هولندا الاستخدام المؤقت للأراضي في الأطر العادية لإدارة تخطيط الأراضي. ألمانيا تشجع المرونة وتنوع مهام التجديد المؤقت، بما في ذلك المطاعم والترفيه الخضراء والمتنزهات الفن والثقافة وأنواع التجديد المؤقت الأخرى، ويستكشف مسارات إنمائية مناسبة من خلال التجارب المكانية. تسمح هولندا بالتخطيط المؤقت وأذن البناء للانحراف عن الخطط التنظيمية لمدة تصل إلى عشر سنوات ويضع أيضاً هدفاً للمرحلة الانتقالية يصل إلى عشر سنوات في الخطط المعدة حديثاً، وبعد ذلك تُطبق الرقابة وفقاً لهدف التخطيط النهائي [1].

الحضر الصيني ويضع قانون التخطيط الريفي إجراءات تخطيطية لمهام مشاريع التشييد في المناطق الحضرية ومجالات تخطيط المدن في مختلف طرق الإمداد بالأراضي وينص على موافقة سلطة التخطيط على التشييد المؤقت في هذه المناطق. في الممارسة العملية، الاستخدام المؤقت للأراضي ويرتبط الإذن بالبناء المؤقت بإذن التخطيط المؤقت ولكن لا يعادله. ويتعلق الاستخدام المؤقت للأراضي أساساً بالاستخدام القصير الأجل للأراضي قبل التطوير النهائي، وفي حين أن إذن التخطيط المؤقت يوفر ترتيباً مؤسسياً أكثر وضوحاً للتشييد، تحويل الوظائف والتشغيل خلال فترة انتقالية. ومن ثم يمكن أن يصبح جسراً بين مراقبة التخطيط الطويل الأجل والطلب على الاستخدام القصير الأجل.

未取得规划许可或用地审批的临时用地建设，属违法用地或违法建设，面临责令整改、拆除、罚款等处罚；超期使用或复垦不到位将追究法律与经济责任。

对比国外，我国的临时用地使用周期较短，且要求与既有规划功能的一致性较高，其管控属性强于发展引导属性。

《自然资源部关于规范临时用地管理的通知（试行）》提出“《临时建设工程规划许可证》和《临时乡村建设规划许可证》的有效期不超过2年，期满需要延续的，申请人应当在期限届满30日前向规划和自然资源管理部门提出申请，经批准可以延续。每次期限不得超过1年”，进一步明确了操作流程与规则。但

表 1 临时用地与临时规划许可核心定义对比分析

Tab.1 Comparative analysis of the core definitions of temporary land use and temporary planning permission

تاب ممثل واحد ممارسات الأراضي المؤقتة الاستخدام وأذن تخطيط مؤقت

1.3 تطبيق إذن التخطيط المؤقت في النظم المحلية الصينية

وقد استكشفت القواعد المحلية في الصين تدريجياً الإذن المؤقت بالبناء، الاستخدام المؤقت للأراضي، وما يتصل بذلك من تدابير إدارية. وتحدد هذه القواعد عادة الأشياء المنطبقة، سلطات الموافقة، فترات الاستخدام شروط التمديد (ب) متطلبات الهدم أو الانسحاب؛ وتوزيع المسؤولية. العام الفترة في كثير من الأحيان إلى اثنين سنوات البنى التحتية وقد تسمح حالات خاصة أخرى بفترة أطول. بعض المدن تربط الإذن المؤقت بالمصلحة العامة خدمة الطوارئ الزراعة الصناعية وتجديد الأراضي بصورة غير فعالة. ومع ذلك، ولا يزال النظام مجزأ. وكثيراً ما يُفهم الإذن المؤقت على أنه إجراء لإدارة التشييد، ودورها في التجديد الحضري ولا يُضفي الطابع المؤسسي الكافي على النشاط الفضائي ذي الكفاءة المنخفضة.

临时用地	建设项目施工、地质勘查等临时使用,不建永久性建(构)筑物,使用后可复垦恢复原地类的土地	《土地管理法》第 57 条、《土地管理法实施条例》第 20 条	用地权属、复垦责任、使用期限(一般≤2 年,特殊基建≤4 年)
临时建设用地规划许可	城市/镇规划区内临时用地的位置、面积、用途等规划许可	《城乡规划法》第 44 条	核定用地符合国土空间规划与用途管制
临时建设工程规划许可	临时用地上建(构)筑物的设计、规模、布局等工程许可	《城乡规划法》第 44 条	管控临时建设不影响规划实施与公共利益

表 2 部分城市城乡规划条例中关于临时建设许可的有关要求梳理

Tab.2 Review of requirements concerning interim construction permission in urban and rural planning regulations of selected cities

名称	条文要求	要义提炼
北京市城乡规划条例	临时建设用地批准文件和临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年,期满需要延续的,应当在期限届满前向规划和自然资源主管部门提出申请,经批准可以延续,每次期限不得超过 1 年	不超过 2 年,可延期,明确“每次”不超过 1 年
上海市城乡规划条例	临时建设工程规划许可证的有效期不超过 2 年,可以申请延期 1 次,但延期不超过 1 年。涉及临时建设用地的,临时建设工程规划许可证的有效期应当与临时建设用地批准文件的期限一致	不超过 2 年,可延期 1 次,且不超过 1 年
广州市城乡规划条例	城乡规划主管部门在批准临时建设工程时应当明确使用期限,使用期限届满后一律不得延期。临时建设者应当在使用期限届满前自行拆除,恢复土地原状	按约定的期限,不能延期
深圳市城市规划条例	临时建设土地使用期限为 2 年,期满确需延期的可以申请延期 1 次,但是延长期限不得超过 1 年。使用期满用地者负责拆除一切临时建筑物、构筑物	不超过 2 年,可延期 1 次,且不超过 1 年
天津市城乡规划条例	临时用地的使用期限不得超过 2 年。确需延长使用期限的,应当按照原审批程序办理延期审批手续,延长使用期限不得超过 1 年。因城市建设需要终止临时用地时,建设单位或者个人应当无条件腾迁	不超过 2 年,可延期,不超过 1 年

تاب 2 Selected القواعد المحلية المؤقت الإذن بالتخطيط في الصين

1.4 تحديد الفضاء المنخفض الكفاءة

المساحة المنخفضة الكفاءة تشير إلى الأراضي الحضرية القائمة والمباني التي يعمل ناتجها الوظيفي الحالي، القيمة الاجتماعية، الحيوية المكانية، أو مساهمة الخدمة العامة أقل بكثير من قيمتها المحتملة. قد تشمل الأراضي الصناعية العقيمة المباني الشاغرة المرافق التجارية المستغلة استغلالاً ناقصاً، المصانع القديمة أماكن عامة هامشية أو أماكن انتقالية في انتظار إعادة التطوير على المدى الطويل. وكثيراً ما تُقيد هذه الأماكن بسبب عدم وضوح الملكية، ارتفاع تكاليف إعادة التنمية طلب سوق غير ناضج أو أخطاء بين الاستخدام الحالي والمهمة المستقبلية المقررة. وبالتالي، فإن عدم كفايتهم ليس مشكلة مادية أو اقتصادية فحسب، ولكن أيضاً مشكلة مؤسسية تنشأ عن الفجوة بين الرقابة الصارمة على التخطيط والطلب القصير الأجل المرن.

1.5 ثانياً - الجوانب المؤسسية

وتكمن قيمة إذن التخطيط المؤقت في جعل مسار التجديد المؤقت واضحاً، شفافة وقائم على القواعد مقارنة بالتجديد غير الرسمي، وهو يقلل من عدم اليقين تكاليف المعاملات المؤسسية [6-7]. بالمقارنة مع إعادة التطوير الرسمية الفورية، وهو يسمح بتفعيل أماكن منخفضة الكفاءة قبل التخطيط النهائي وظروف التنمية ناضجة. ويمكنها أيضاً أن تعزز الثقة العامة، توضيح الحقوق والالتزامات، وآلية للإشراف والانسحاب من منظور تمويل التجديد الحضري والاحتجاز العام إنه يخلق مساراً مؤقتاً يمكن من خلاله للموارد العالقة أن تولد اجتماعياً اقتصادياً والفوائد المكانية قبل إعادة التنمية الطويلة الأجل [8-12].

2 التخطيط المؤقت الإذن بالدخول معالجة المناطق الحضرية صعوبات التجديد

2.1 معضلات التجديد الحضري

ويواجه التجديد الحضري في الصين بصورة متزايدة التناقض بين أهداف التحول الطويل الأجل والطلب الاجتماعي القصير الأجل. العديد من الأماكن المنخفضة الكفاءة مقفلة بمنازعات الملكية ظروف التخطيط غير واضحة الهدم العالي وتكاليف التعمير وعائدات السوق غير المؤكدة. في بعض الحالات والتجديد الرسمي يتطلب دورات موافقة طويلة، استثمار رأسمالي كبير وتنسيق المصالح المعقدة. وهذا يجعل من الصعب الاستجابة بسرعة لاحتياجات المعيشة، مجالات الابتكار الخدمات المجتمعية، وزراعة صناعية صغيرة. وقد أكدت الدراسات القائمة على إعادة هيكلة القيمة، القبض على المصلحة العامة وتخطيط العمل في التجديد الحضري [13-21]، غير أن آلية تنشيط الأماكن المنخفضة الكفاءة قبل التجديد الرسمي لا تزال غير كافية.

2.2 السيناريوهات المنطبقة لإذن التخطيط المؤقت

ويناسب الإذن المؤقت بالتخطيط بشكل خاص نوعين من السيناريوهات. الأول هو أمن سبل العيش ويمكن للتنشيط المؤقت أن يوفر السكن الميسور التكلفة، الخدمات المجتمعية، المرافق الثقافية أماكن رياضية رعاية الطفل ومرافق رعاية المسنين والوظائف العامة الأخرى في المجالات التي لا يكون فيها التجديد الرسمي جاهزا بعد. إن ممارسة هونغ كونغ المؤقتة في مجال الإسكان الانتقالي توفر دروسا مفيدة لاستخدام استراتيجيات مؤقتة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية العاجلة [14]. والثاني هو الزراعة الصناعية. المصانع القديمة المستودعات الخبيثة الأراضي الصناعية المنخفضة الكفاءة والمباني الشاغرة يمكن أن تتحول مؤقتا إلى مكاتب للابتكار، الثقافة والأماكن الإبداعية أماكن صانع التجارة المجتمعية أو شركات صناعة تجريبية ويمكن لهذه الاستخدامات أن تختبر الطلب على الأسواق، تترامح الحيوية توفير الأدلة للتخطيط الرسمي في وقت لاحق [15-17].

△旧厂房的改造与利用。△旧厂房的改造与利用

明确的显性制度，降低制度性交易成本，不断改善营商环境，是实施创新驱动发展战略的前提和基础^[7]。尤其当前城市更新工作还处在摸索阶段，及时总结推出

△旧厂房的改造与利用。△旧厂房的改造与利用

施工过程的附属设施建设。部分城市利用这种途径为城市中特定空间的及时改造与升级提供了法定支撑。通过临时用地及建设规划许可，在不改变土地权属

表3 更新领域显性制度与隐性制度对比

Tab.3 Comparison of formal and informal institutions

对比维度	显性制度(城市更新领域)	隐性制度(城市更新领域)
约束力	强制力强,但执行流程相对繁琐,易导致市场主体积极性降低	无强制力支撑,依赖参与者自觉,易被突破
灵活性	规则固化调整滞后,难适配动态需求	边界模糊无明确条文,不同主体理解差异大

تاب (3) سيناريوهات تطبيقية لإذن التخطيط المؤقت في التجديد الحضري.

3 دال - تحديد القيمة

3.1 القيمة المكانية

ويمكن لإذن التخطيط المؤقت أن يولد زيادات في القيمة المكانية عن طريق تحسين كفاءة استخدام الأراضي، تعزيز الخدمات الاجتماعية وتقليص الشواغر. إنها تحول مساحات عقيمة أو غير فعالة إلى مساحات قابلة للاستخدام وأصول حضرية مرئية. في الأجل القصير يمكن أن يخلق إيرادات الإيجار فرص العمل، خدمات الحي و أماكن النشاط العام في الأجل المتوسط، يمكنه اختبار الصلاحية الوظيفية جذب الجهات الفاعلة في السوق وتقليل عدم اليقين في التجديد الرسمي. على المدى الطويل ويمكنها تقديم أدلة تخطيطية للتحول المنتظم ومساعدة السلطات العامة على الحكم على الوظائف التي ينبغي الاحتفاظ بها، عُدلت أو رسمي وتبين مقارنات الحالات أن التنشيط المؤقت قد يؤدي إلى تحسينات قابلة للقياس في استخدام الفضاء، الناتج الاقتصادي، والاستحقاقات العامة (تاب). 4؛ (فيغ) 1؛ (فيغ) .

表4 首钢四利市公共空间及临时建筑开展活动统计 (2024年1月至12月)
Tab.4 Statistics on activities held in public spaces and temporary buildings in Shougang Park (January - December 2024)

活动类型	活动数量 / 次	带动客流 / 万人次
会展类活动	20	216.9
文化类活动	90	163.0
科技类活动	14	77.9
体育类活动	15	13.4

تابع 4 مقارنة spatial of القيمة قبل وبعد تحويل مؤقت



(فيغ) ١٠) مثال للتنشيط المؤقت لحيز منخفض الكفاءة.

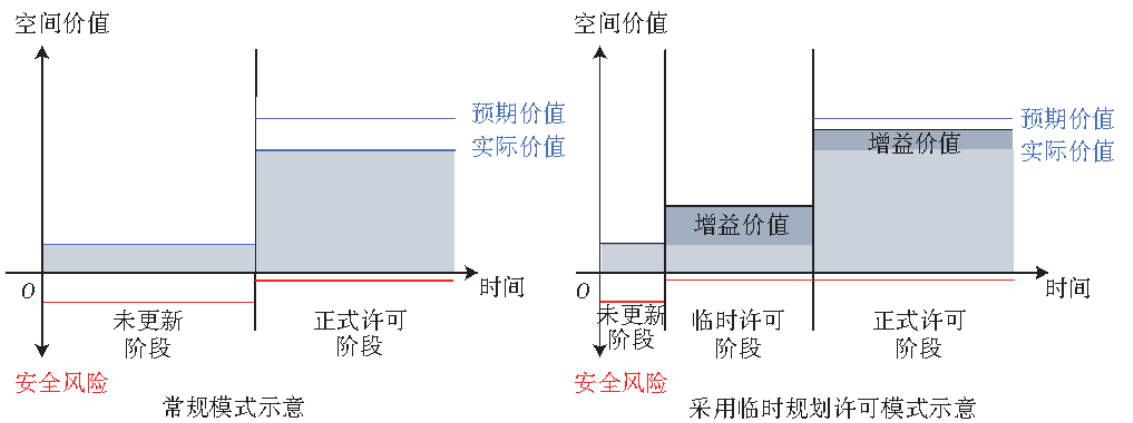


图2 通过临时功能安排实现空间价值增益示意
Fig.2 Schematic diagram of spatial value enhancement through interim functional arrangements

(فيغ) 2 مقارنة القيمة العلاوات السابقة وبعد الاستخدام المؤقت.

3.2 المخاطر والمشاكل المحتملة

كما ينطوي تطبيق الإذن المؤقت بالتخطيط على مخاطر. أولاً وقد يصبح الاستخدام المؤقت وسيلة متكررة لتجاوز ضوابط التخطيط الرسمية إذا كانت شروط الوصول غير واضحة. ثانياً وقد تولد المشاريع المؤقتة عوامل خارجية مثل ضغط حركة المرور، ضوضاء مخاطر السلامة من الحرائق ويتعارض مع السكان المحيطين. ثالثاً إذا كانت التغذية المرتدة غير كافية، ولا يمكن أن تتحمل الجهات الفاعلة من القطاع الخاص سوى زيادات القيمة الناتجة عن المرونة المؤسسية العامة. الرابع بين الحدود المؤقتة وقد تصبح الاستخدامات الدائمة غير واضحة، جعل الانسحاب صعباً وتقتضي هذه المخاطر قواعد صريحة بشأن الوصول، المدة الإشراف، عوائد الاستحقاقات الانسحاب والتحول الرسمي.

4 آليات محددة لاستخدام فترة التخطيط المؤقتة

الطلب المؤقت الإذن بالتخطيط ينبغي أن يلي: (أ) ثلاث خطوات آلية مغلقة: تطابق الطلب وتكرير الوصول الإشراف على العمليات وتغذية الرأي، وتكامل النظام (فيغ) 3). وتسعى هذه الآلية إلى جعل التجديد المؤقت صريحاً، قابل للتحكم وقابلة للتحويل

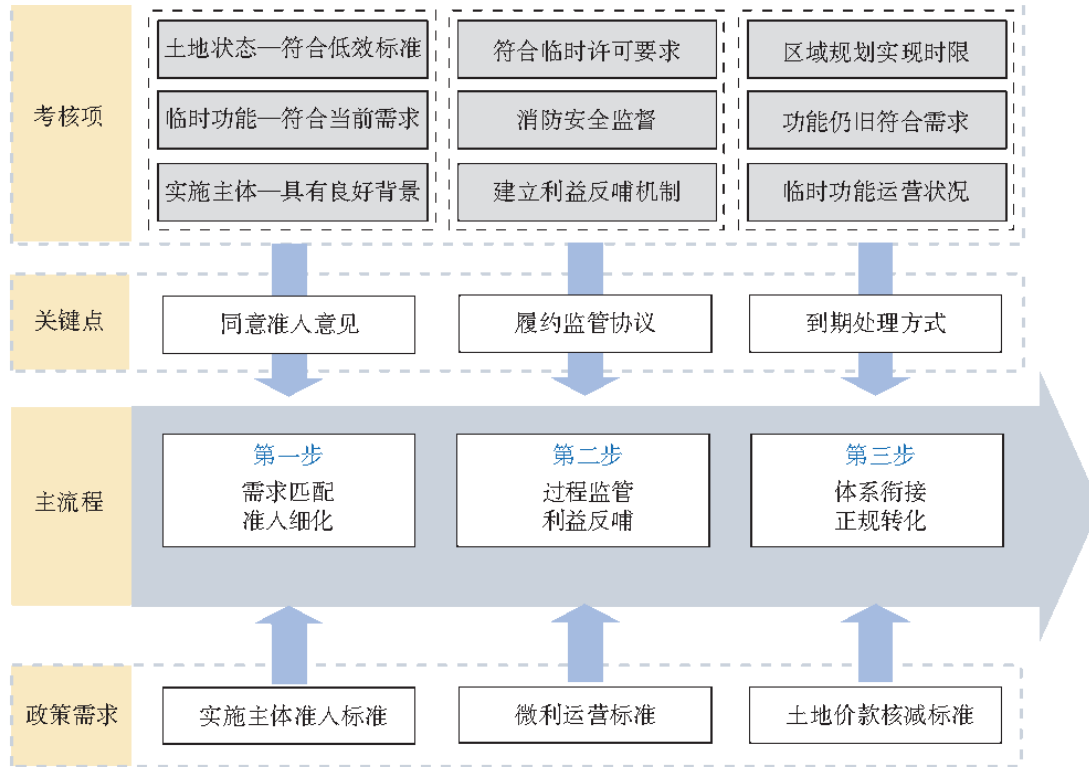


图3 “三步走”模式示意

Fig.3 Schematic diagram of the "three-step" model

(فيغ) ٣) آلية إدارة مغلقة ذات ثلاث خطوات للحصول على إذن بالتخطيط المؤقت.

4.1 تسجيل الطلب واسترداده

ينبغي أن يستند الوصول إلى المواءمة الدقيقة بين الطلب الإقليمي والظروف الفضائية وينبغي للسلطات العامة أن تحدد الأماكن المنخفضة الكفاءة، توضيح الملكية ظروف السلامة (أ) تقييم ما إذا كان الاستخدام المؤقت يمكن أن يستجيب لأمن سبل العيش؛ الزراعة الصناعية الخدمات العامة أو حاجات المجتمع ويمكن تشجيع قوائم الدخول، على وجه التحديد، مسموح مقيد والاستخدامات المؤقتة المحظورة مشاريع تتعلق بالسلامة البيئة تراث وينبغي أن تخضع المصالح العامة الرئيسية لمراجعة أكثر صرامة. الوصول الآلية ينبغي أن تكون أيضا تعريف المدة شروط التمديد التزامات الانسحاب، ومسؤوليات مشغلي المشاريع.

4.2 الإشراف على العمليات واسترداد الاستحقاقات

أثناء التنفيذ، وينبغي أن يشمل الإشراف على العمليات سلامة البناء، سلامة الحريق الآثار البيئية، تغييرات في الاستخدام نوعية العمليات والشكاوى العامة. يمكن لمنصة المراقبة الرقمية أن تدمج إذن التخطيط استخدام الأراضي إدارة التشييد، و بيانات العمليات وينبغي أن تكفل التغذية المرتدة عن الفوائد عودة زيادات القيمة الناتجة عن المرونة المؤسسية المؤقتة إلى المصالح العامة جزئياً. وتشمل الآليات الممكنة مساهمة الخدمات العامة، توفير المرافق، خصم الإيجار لمهام كسب الرزق، المشاركة المجتمعية، وتقاسم الإيرادات عن طريق التفاوض. ويمكن أن يحول ذلك دون أن يصبح الاستخدام المؤقت أداة خاصة محض للبحث عن الأرباح.

4.3 التكامل والانتقال الرسمي

وينبغي أن يربط إذن التخطيط المؤقت بنظم التخطيط الرسمية. بعد الفترة المؤقتة، وينبغي تقييم المشاريع وفقاً للاستحقاقات العامة، الأداء التنفيذي، التحكم الخارجي والاتساق مع التخطيط الطويل الأجل. المشاريع ذات الآثار الجيدة ويمكن إدماج المهام المتوافقة في التخطيط المفصل، خطط تنفيذ التجديد الحضري، أو الإجراءات الرسمية لتحويل استخدام الأراضي. وينبغي للمشاريع التي لا تستوفي الشروط أن تخرج وفقاً للآلية المتفق عليها. من خلال هذا التحول ويمكن أن تصبح الاستراتيجيات المؤقتة جزءاً من نظام لإدارة التجديد القائم على الامتثال.

5 الخلاصة والتوقعات

منح إذن بالتخطيط المؤقت مرونة وطريق مؤسسي صريح لتفعيل الأماكن المنخفضة الكفاءة. ويمكنها أن تربط بين مراقبة التخطيط الطويل الأجل والطلب على استخدام الأراضي في الأجل القصير، الاستجابة لأمن سبل العيش والزراعة الصناعية، وترويج زيادات القيمة المكانية. عملها الفعال يتوقف على تحسين الوصول للإشراف على العمليات التغذية المرتدة بالنفع، والتحول الرسمي. وينبغي أن يتضمن العمل المقبل استراتيجيات مؤقتة في نظام لإدارة التجديد الحضري يقوم على الامتثال، تعزيز التوجيه في مجال التخطيط، تحسين الأدوات التنظيمية المحلية وبناء أساليب تقييم لقياس الزيادات في القيمة المكانية والمزايا العامة.

الحواشي

(1) الحضر قانون التخطيط الريفي لجمهورية الصين الشعبية تم اعتماده في الاجتماع الثلاثين للجنة الدائمة لمؤتمر الشعب العاشر في 28

أكتوبر 2007 وعُدِّل لاحقاً في عام 2015 و2019

(2) رأي واحد ويشير رخصتان إلى الاستخدام الأولي للأراضي ورأي اختيار الموقع لمشروع بناء، تصريح تخطيط أراضي البناء ورخصة تخطيط مشاريع البناء.

(3) التوحيد الإدارة الصارمة للاستخدام المؤقت للأراضي وتعزيز حماية الأراضي المزروعة، وأصدرت وزارة الموارد الطبيعية الإشعار المتعلق بتوحيد الإدارة المؤقتة لاستخدام الأراضي في عام 2021. إنه يؤكد أنه إذا في الإحصاءات السنوية، تصل الأراضي المؤقتة داخل إحدى المقاطعات أو المدينة التي تأخرت لأكثر من سنة واحدة دون إتمام استصلاح الأراضي إلى أكثر من 20 في المائة من المنطقة التي ينبغي استصلاحها، المقاطعة إدارة الموارد الطبيعية ينبغي أن تتطلب تلك المقاطعة أو مدينة تعليق الموافقة على مؤقتة جديدة استخدام الأراضي واستئناف الموافقة وفقاً لحالة التصحيح.

(4) لجنة التخطيط البلدية في بيجين وأصدرت الآراء بشأن توحيد المعايير Strengthening and الاستخدام المؤقت للأراضي الإدارة 2020، تحديد أن الكيانات المؤقتة لاستخدام الأراضي لا يجوز أن تغير الاستخدام المعتمد للأراضي ولا يجوز نقلها، الإيجار الرهن العقاري أو توفير المباني فوق سطح الأرض والهياكل التي يستخدمها الآخرون.

(5) يشير بيع السلع المفتوحة إلى نموذج التنمية الأولية.

(6) الاستخدام الأول ويشير الدفع فيما بعد إلى نموذج الفترة الانتقالية في التجديد الحضري.

(7) اقترح مؤتمر العمل الاقتصادي المركزي الذي عقد في كانون الأول/ديسمبر 2025 أن يُستغل بالكامل الإمكانيات الاقتصادية، دعم السياسات ويجب السعي إلى الابتكار والإصلاح معاً، وينبغي أن تنطلق السياسة العامة من حيويتها وضمان الإدارة السليمة.

(8) استناداً إلى التحليل الإحصائي الوارد في تقرير التحليل الوطني عن فترة إنتاج المؤسسات المحلية (2023) الصادر عن الإدارة الحكومية للصناعة والتجارة

(9) الأرض الاحتياطية الاستراتيجية في بيجين تشير إلى الموارد المكانية المخصصة لاحتياجات التنمية الحضرية في المستقبل. من حيث المبدأ قد لا يتم تفعيله قبل عام 2035 في الوقت الحالي المساحة الإقليمية الخطط على جميع المستويات ولا تُسند إلى هذه الأراضي مهام واضحة مخطط لها، وهي كبيرة نسبياً وتركز في التوزيع.

المراجع

[1] Research on flexible pathways for renewal of inefficient industrial land [J]. Planners, 2024, 40(12): 83-89.

- [2] Deng Linna, Tang Yan. Research progress and value connotation of temporary use in China and abroad [J]. *Urban Planning International*, 2025, 40(6): 93-101.
- [3] Yi Xiaoxiang, Zhang Haoping, Xia Lei. Temporary-use strategies and implications for addressing vacancy in international shrinking cities [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(2): 111-118.
- [4] Zhang Jingxiang, Lu Xinyue, Han Bijun. Temporary urban renewal and planning response oriented to long-term transformation [J]. *Journal of Urban Studies*, 2024, 45(6): 1-9.
- [5] Wu Zhiqiang. Twelve keys to urban renewal [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 16-23.
- [6] Li Qing. Research on governmental credibility from an institutional perspective [D]. Beijing: Party School of the CPC Central Committee, 2021.
- [7] Shen Boping, Chen Yi. Government transformation, institutional innovation, and institutional transaction costs [J]. *Inquiry into Economic Issues*, 2019(3): 173-180.
- [8] Yan Juan, Wu Zhiqiang, Wu Tao, et al. A systematic review of public finance for urban renewal: Stages, schools, and planning embeddedness [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(4): 10-18.
- [9] Shui Haoran, Miao Chunsheng, Zou Bing, et al. Returning increments to the public: Analysis and evaluation of Shenzhen's urban renewal and land-transfer system [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(3): 52-61.
- [10] Tian Li, Yao Zhihao, Yu Jianghao, et al. Evolution and transformation of urban renewal planning in China: Based on a government-market-society analytical framework [J]. *Planners*, 2024, 40(2): 1-7.
- [11] Yan Dong, Guo Yuanyuan. Development of industrial land in urban centers from land transfer to property leasing [J]. *Urban Planning Forum*, 2018(5): 98-105.
- [12] Liang Yinlong. Mechanism explanation of public-interest capture and dissipation in urban renewal: A rent-difference optimization model based on property-rights public-domain theory [J]. *City Planning Review*, 2023, 47(4): 86-92.
- [13] Yan Jinming, Feng Siyuan, Xia Fangzhou. Reflections on modernization of the territorial spatial governance system and governance capacity [J]. *Chinese Public Administration*, 2024(4): 129-140.
- [14] Liu Jiayao, Zhu Jin, He Shenjing. Development and implications of temporary affordable housing in Hong Kong: From the perspective of temporary urbanism [J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2024(5): 35-41.
- [15] Ju Pengyan, Zhao Qingnan. Planning reflections on progressive renewal of large traditional industrial districts: The Shougang industrial district case [C]//Urban Planning Society of China. *Diversity and Inclusion: Proceedings of the 2012 Annual National Planning Conference*, 2012.
- [16] Shao Xutao, Tang Yan. Benefit distribution mechanism of cultural and creative industries in old factories: From informal and semi-formal to formal renewal, based on Beijing evidence [J]. *Urban Development Studies*, 2023, 30(10): 121-127.
- [17] Zeng Peng, Huang Jingtao, Shi Xiaodong, et al. Urban renewal driven multidimensional value restructuring [J]. *City Planning Review*, 2025, 49(11): 2-7.
- [18] Zhou Lan, Ding Zhigang. Reflections on urban renewal action planning oriented to real social demand [J]. *City Planning Review*, 2022, 46(10): 39-45.
- [19] Wang Jianguo, Zhou Jian, Tian Li, et al. Academic discussion on innovative practice and key breakthroughs in urban renewal [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(2): 1-12.
- [20] Li Zhe, Gong Qingyu, Ding Shouyi, et al. A planning path for protecting and renewing historic and cultural districts based on value capture: The Changdi historic district in Jiangmen, Guangdong [J]. *Planners*, 2025, 41(8): 97-105.
- [21] Zhao Min, Zhao Yanjing, Liu Zhi, et al. Academic discussion on fiscally sustainable urban renewal [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 1-9.

[22] Jiang Zhuyi. Characteristics, benefits, and significance of informal renewal of industrial land: With a comparison to formal renewal models [J]. Urban Planning Forum, 2022(1): 111-118.

[23] Zhu He, Chen Yiyuan, Wang Jiayu, et al. Pricing methods and adjustment policies for stock spatial resources under sustainable urban renewal goals [J]. Urban Planning Forum, 2024(5): 106-112.

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي