

الملخص: ومع تحول التنمية الحضرية من التوسع التدريجي إلى تجديد المخزونات، أصبح الاستخدام المختلط للأراضي أداة أساسية لتخفيف القيود المفروضة على الموارد المكانية (ب) تحسين الإدارة. ومن ثم انتقل تركيزها على الحوكمة من ما إذا كان ينبغي اعتماد استخدام مختلط إلى السؤال المنهجي عن كيفية فعالية الاستخدام المختلط، التكيف، ويمكن تحويلها بسهولة وتتبع هذه الورقة التطور المفاهيمي لاستخدام الأراضي المختلطة من التحلل المادي والدمج الوظيفي في الإدارة المنهجية، ثم تحليل المعضلات العملية لتجديد المخزونات حول المسألة المركزية المتمثلة في التحويل المرن والتعديل الدينامي. إنه يتطور ثلاثية إطار حقوق الإنسان في الفضاء - الحكم: ويتبع البعد المكاني منطق تخصيص فئات الأراضي، إدارة الكوادر (أ) تقييم قيمة الأراضي؛ ويتبع بُعد الحقوق منطق توضيح حقوق الملكية، موازنة الفوائد وتقاسم القيمة؛ ويتبع البعد الإداري منطق الحكم المشترك لأصحاب المصلحة المتعددين، التنسيق بين الإدارات، وإشراف مستمر. ويقترح تنفيذ أربعة مسارات: تنظيم الاستخدام والتحكم المرن تنسيق الحقوق والابتكار في مجال حقوق الملكية الموازنة بين الاستحقاقات وتقاسم القيمة، (ب) تحقيق أقصى قدر ممكن من الإشراف التنظيمي على المدى الطويل. وتوفر الدراسة إطاراً نظرياً والمرجع العملي لصقل إدارة استخدام الأراضي المختلطة في عصر تجديد الأرصدة.

الكلمات المفتاحية: - الاستخدام المختلط للأراضي؛ التطور المفاهيمي؛ معضلات عملية؛ (أ) إطار حقوق الفضاء - الحكم؛ مسارات التنفيذ

ومع انتقال نموذج التنمية الحضرية من التوسع التدريجي إلى تجديد المخزونات، وسيعتمد عدد متزايد من المدن على أراضي البناء القائمة لتوفير الموارد المكانية [1]. وقد كشف نموذج الإدارة المكانية الذي يهيمن عليه تقسيم المناطق الوظيفية مخاطر الاستدامة، بما في ذلك عدم كفاية الدعم المكاني للارتقاء الصناعي اختلال التوازن في الوظائف التعدي على الأراضي المزروعة [2] and ecological pollution. في هذا السياق، وقد أصبح الاستخدام المختلط للأراضي أداة هامة للاستخدام المكثف للأراضي وصقل الحكم. عن طريق إنشاء أماكن وظيفية مركبة تناسب اقتصاد الابتكار، بناء دوائر معيشية تحسن نوعية السكن and developing TOD ومساحات محاور متعددة الوظائف، وقد أصبحت استراتيجية رئيسية للتنمية المستدامة [3-5]. ولكن في مرحلة تجديد الأسهم تحولت المسألة الأساسية من اتجاه العرض الذي تفترض فيه الحكومة التركيبات الوظيفية إلى توجيه الطلب يركز على التحويل المرن والتعديل الدينامي. ولذلك، يلزم وضع إطار جديد للإدارة يناسب هذا الطلب [6].

الفكرة مختلطة استخدام الأراضي المنشأ التخطيط الغربي الممارسة [7-9]. منذ إدخالها إلى الصين في التسعينات، وقد تحول فهم المفهوم من القبول السلبي للنظريات الغربية إلى الاستكشاف النشط للمسارات المحلية [10-11]. البحث الحالي عالج المفهوم القياس آليات القيادة الآثار استراتيجيات إدارة استخدام الأراضي المختلطة [12-13]. استخدام الأراضي المختلطة، مترجم من استخدام المزيج أو استخدام الأراضي المختلطة، توسع من الشكل الخارجي للتطوير الوظيفي المختلط إلى عملية منجزة من الأرض يحددها التنسيق بين خصائص نوعية الأراضي والطلب الاجتماعي - الاقتصادي وهو يختلف عن التقسيم الوظيفي الصارم لممارسة استخدام الأراضي التقليدية [14-15]. ويغطي القياس عادة الحجم الكمي، الهيكل المكاني العلاقات الوظيفية والأبعاد الشاملة، (ب) استخدام البيانات المشتركة بين القطاعات لتمثيل التنوع؛ التوافق التشتت [16-18]. الدرجة وشكل نمط الاستخدام المختلط للأراضي بدنيا، اجتماعية واقتصادية العوامل المؤسسية وتبين التغيرات المكانية الواضح [19-20]. ما زالت الدراسات المتعلقة بآثارها مجزأة تغطية حيوية المكان الابتكار الحضري، الصحة العامة والعدالة الاجتماعية [21-24]. إجمالاً إن تقييمات مختلف العوامل الخارجية غير متسقة، جعل من الضروري بناء أكثر اكتمالا النظام العلمي لتقاسم القيمة ومسك القيمة [25-26].

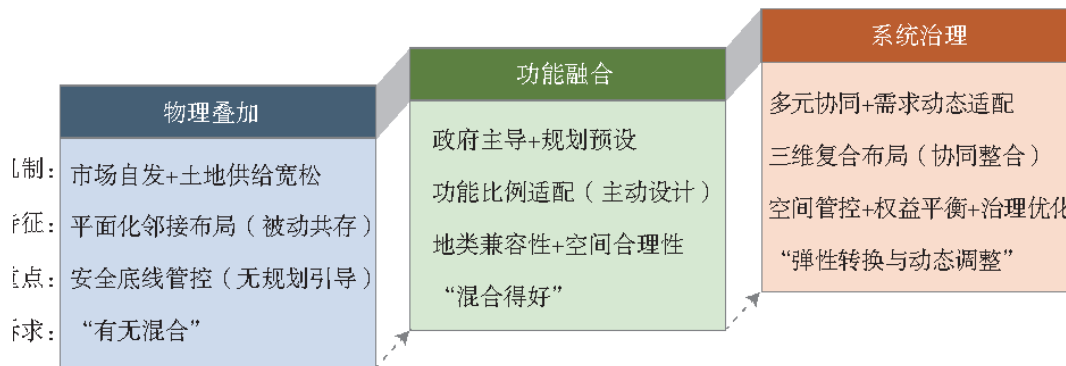
اقترح إجراء بحوث بشأن الحكم تصميمات سياساتية من تصنيف استخدام الأراضي و التخطيط استراتيجيات استكشاف الأراضي الصناعية [27-29] and technology-innovation industries, اقترح تحسين الإدارة من خلال تكامل التخطيط، البناء [30] وركز على عوامل متعددة متعددة الأبعاد الإشراف على جميع العمليات [31]. ودرست الدراسات الأخيرة أيضا حقوق الملكية، تكاليف المعاملات وتوزيع الاستحقاقات استكشاف كيفية خفض تكاليف المعاملات عند التحويل ومعالجة الأخطاء في العوامل المكانية [32]. وتوفر هذه الدراسات أساسا صلبا، ولكنها تركز أساسا على النتائج الوظيفية وعدم إيلاء اهتمام كاف للتحويل المرن والتكيف الدينامي في عصر تجديد الأرصدة. في المرحلة الإضافية فالإمدادات التي تقودها الحكومة يمكن أن تسبق الجماعات الوظيفية من خلال التخطيط. في تجديد المخزون ومع ذلك، تنوع الطلب الحضري على الفضاء ودينامي التحويل والاستخدام ويصبح التعديل الروابط الرئيسية والمحتوى الموضوعي لاستخدام الأراضي المختلطة. ومن ثم انتقل الشاغل الرئيسي من ما إذا كان هناك استخدام مختلط للتكيف الجامح والتفاؤل الدينامي.

وتشير دراسات التجديد الحضري إلى أنه ينبغي السيطرة على الهياكل المختلطة لاستخدام الأراضي داخل مناطق محددة للربط مع التوجه الإنمائي العام وتخطيط استخدام الأراضي [33]. الحوكمة الحالية لاستخدام الأراضي المختلطة، ومع ذلك، ما زال يركز على الأشياء الوحيدة والأبعاد المادية، (ب) الافتقار إلى مناقشة منهجية تربط بين إمكانية تكييف القواعد؛ الحقوق المعقدة، صعوبات في تقييم القيمة، وانخفاض

الكفاءة التنظيمية مع الطلب الأساسي على التحويل المرن من منظور مراقبة الاستخدام. وكثيراً ما تعتبر القوائم السلبية الأداة الإدارية الرئيسية، لكنها استراتيجيات تنظيمية أساساً حول التوافق وخارجيات سلبية في مرحلة تحسين المخزون منطق الحكم الذي يتطلب زيادة القيمة ويحتاج توزيعها في الاعتبار إلى التنمية المستدامة، وهذا المنطق لا يزال يفتقر إلى إطار مؤسسي منهجي. وهذه الورقة تتبع الخط التحليلي للتطور المفاهيمي، مشاكل عملية الإطار النظري ومسارات التنفيذ بين إطاراً لإدارة الاستخدام المختلط للأراضي في مرحلة تجديد الأرصدة، وتقدم مسارات مقابلة.

1 تطور استخدام الأراضي المختلطة

وقد تطورت دلالة الاستخدام المختلط للأراضي مع تغيرات في منطق إدارة التنمية الحضرية. وقد مرت ثلاث مراحل تدريجية: التصويب الجسدي التكامل الوظيفي، (Fig. 1) and systematic governance. آليات القيادة الخصائص المكانية وتختلف أولويات الإدارة في هذه المراحل، وفي حين أن القوة الداخلية وراء هذا التحول هي التكيف بين كفاءة استخدام الأراضي وتعدد الإدارة.



(فيغ) (1) التطور المفاهيمي لاستخدام الأراضي المختلطة.

1.1 التصويب البدني: التعايش التلقائي في التوسع المبكر

في المرحلة المبكرة من التوسع التدريجي حفز الاستخدام المختلط للأراضي الطلب التلقائي على السوق وإمداد أراضي فضفاضة مع توسع المساحة الحضرية بسرعة تركّز الرقابة على التخطيط على تأمين المهام الأساسية، ويميل استخدام الأراضي إلى التأكيد على الكمية ونوعية بالمعنى الضيق ويبدو أن الاستخدام المختلط هو التعايش السلبي لمختلف المهام. وتشمل الأمثلة النموذجية الاستخدام غير الرسمي المختلط في الأحياء الحضرية القديمة، مرافق الخدمات البسيطة في المناطق الصناعية ونمائه مبكراً والمنطق المكاني كان في المقام الأول إجحاف خطي، مع تفاعل وظيفي محدود ركّزت الحوكمة على خطوط قاع الأمان، الافتقار إلى التصميم التكيفي للكفاءة المكانية وتنسيق المنافع، وكثيراً ما لا يضع قواعد مقابلة لتسجيل الحقوق وتوزيع الاستحقاقات. في الجوهر وكان الاستخدام المختلط للأراضي في هذه المرحلة، إلى حد كبير، سلوكاً تلقائياً دون توجيه تخطيط قوي. وخفف من حدة النقص في الوظائف الحضرية في المرحلة المبكرة، ولكن أيضاً خلقت مخاطر خفية مثل الاضطراب المكاني وحقوق غير واضحة

1.2 التكامل الوظيفي: تصميم التجميع الموجه نحو تحقيق الأهداف في وسط أفريقيا ومتأخر مراحل التوسع الإضافي

عندما دخلت التنمية الحضرية الوسط وتأخر مراحل التوسع التدريجي وبدأ التخطيط الذي تقوده الحكومة يحل محل سلوك السوق العفوي. وانتقل استخدام الأراضي المختلطة من التعايش السلبي إلى التصميم النشط. في هذه المرحلة أرض صناعية المجتمعات المحلية الخدمات العامة وزاد تنظيم مراكز النقل والنقل من خلال الجماعات الوظيفية المقررة. وكان الهدف هو تحسين كفاءة استخدام الأراضي وتنسيق العلاقات الوظيفية. ومع ذلك، لا يزال منطق الحكم هذا يعتمد اعتماداً كبيراً على الجماعات المسبقة وافتراسات وظيفية مستقرة نسبياً. ويمكنها أن تستجيب للأهداف الإنمائية المقررة ولكنها تفتقر إلى المرونة الكافية عند الطلب على الأسواق، المنظمة الصناعية، و تغير سلوك السكان لذا وعلى الرغم من أن التكامل الوظيفي يحسن نوعية الاستخدام المختلط للأراضي، ولا يزال ذلك في حدود منطق الإمداد الإضافي ولم تعالج بالكامل التسوية الدينامية التي يتطلبها تجديد الأرصدة.

1.3 الحوكمة المنهجية: التنسيق المتكامل للفضاء، الحقوق، and Governance في المخزون - المرحلة الجديدة

في مرحلة تجديد الأسهم ولم يعد الاستخدام المختلط للأراضي مجرد مسألة مزيج مكاني أو تخصيص وظيفي. وهو ينطوي على تحويل الاستخدامات الحالية للأراضي، تعديل الحقوق، إعادة توزيع زيادات القيمة والتنسيق فيما بين الجهات الفاعلة المتعددة. المسألة الرئيسية هي التمكن من التحويل المرن في إطار حقوق واضحة ومخاطر يمكن السيطرة عليها الحوكمة التحولات في التركيز نحو منهجي التنسيق فيما بين

القواعد المكانية ترتيبات حقوق الملكية، تقييم القيمة، التعاون التنظيمي، وإشراف طويل الأجل. وبالتالي يصبح استخدام الأراضي المختلطة عملية حوكمة تدمج الفضاء، الحقوق، والمؤسسات، ويتوقف نجاحه على ما إذا كان يمكن تحقيق تحويل دينامي دون إضعاف المصالح العامة، السلامة الإيكولوجية وأمر التخطيط

2 معضلات عملية لاستخدام الأراضي المختلطة

2.1 استخدام أجهزة القفل والتحويل

وكثيراً ما يُظهر التحكم في استخدام الأراضي في ظل النظم الحالية لإدارة الأراضي اتجاهاً نحو فرض ضوابط متعددة و توجيه وتقوم كل إدارة بالموافقة وفقاً لمجالها التنظيمي. تشدد إدارات التخطيط على التصميم المكاني تركيز إدارات السلامة على الإجراء وتقسيم النار تولي الإدارات البيئية الاهتمام لتصريف الملوثات والتأثير الإيكولوجي، ومن الصعب مواءمة مختلف المعايير. ونتيجة لذلك، وقد تتعارض متطلبات الاستعراض الإداري أو تتداخل. لاستعمال الأراضي المختلطة ويرتبط تحويل المهام ارتباطاً وثيقاً بمصالح مختلف المجموعات، ولكن عملية صنع القرار المكاني لا تزال تتركز بشكل مفرط في الحكومة ورأس المال المشاركة العامة غير كافية، ومن الصعب تشكيل توافق آراء على نطاق المجتمع بشأن دعم الاستخدام الأمثل للأراضي. وتقتصر المشاركة عادة على النشر بعد انتهاء الخدمة بعد تحديد مخطط التخطيط إلى حد كبير، المراحل السابقة مثل تخطيط البحوث ويفتقر إعداد المخططات إلى قنوات فردية يمكن من خلالها التعبير الكامل عن المصالح.

2.2 الموازنة بين الحقوق والمصالح

ويرتبط التعقيد الوظيفي لاستخدام الأراضي المختلطة ارتباطاً وثيقاً بمصالح أصحاب المصلحة. في إطار نمط صنع القرار المكاني الحالي، التي تتركز بشكل مفرط في الحكومة ورأس المال المشاركة العامة ولا تزال قوة الخطاب ضعيفة. من منظور المشاركين، الفئات المحرومة مقيدة بالحصول على المعلومات وقدرة التعبير، مما يجعل من الصعب التعبير عن احتياجاتهم من العمل، خدمات المعيشة المرافق والجودة البيئية. كما يمكن تجاهل طلبات العمال في الصناعات الجديدة في مجال العمل. كما أن الحقوق الطموحة تحد من الاستخدام المستدام للأراضي المختلطة. تحت الإشراف الحدود بين الصناعة الجديدة والأراضي الصناعية التقليدية أصبحت مشوشة بشكل متزايد على النحو المبين في الأشكال المركبة مثل الصناعة بالإضافة إلى البحوث التنمية أو التجارة إلى جانب الثقافة والاستخدامات الإبداعية يصعب تصنيف هذه الأشكال من خلال الفئات الصناعية التقليدية وتفتقر إلى معايير حدودية واضحة، التسبب في خطأ في التخطيط للموافقة وبعد ذلك الإشراف.

2.3 عدم كفاية التنسيق والإشراف ضعيف

الحالي آلية الإشراف مختلطة استخدام الأراضي لا يزال غير كامل. وهو يقيد الاستخدام الأمثل المستمر لأنماط الاستخدام المختلط. في أماكن كثيرة وتركز اتفاقات الإشراف بعد العرض على مؤشرات كمية مثل كثافة الاستثمار، قيمة الناتج والضرائب (ب) إيلاء اهتمام أقل للاحتياجات الأساسية مثل المواءمة الوظيفية، التوافق البيئي، كفاءة الخدمة العامة والقيمة الاجتماعية الطويلة الأجل. ولذلك، قد يصبح نظام المؤشرات واحداً من الأبعاد. اتجاهاً نحو الاقتصاد أوراق الأولوية عدم كفاية التقييم التوافق بين الصناعة الوظائف السكنية وعدم كفاية الرقابة على كفاءة استخدام مرافق الخدمة العامة. كما أن التنسيق بين الإدارات ضعيف، والروابط بين التخطيط الموارد الطبيعية، السكن والبناء البيئة والبيئة، إدارة الطوارئ والإشراف على السوق لم يكن سلساً بعد.

3 إطار الحوكمة لاستخدام الأراضي المختلطة

استخدام الأراضي المختلطة في مرحلة تجديد المخزونات يشمل جهات فاعلة معقدة وألعاب الإهتمام وتنتقل هذه الورقة من السؤال السابق عن كيفية الخلط بين منظور يركز على الحقوق ويستخدم الأرض من أجله، ومسألة إدارة شؤون الموظفين وكيفية إدارة إطار مناسب لتجديد المخزونات. وهو يقترح إطاراً لإدارة حقوق الفضاء من أجل الاستخدام المختلط للأراضي (فيغ). .

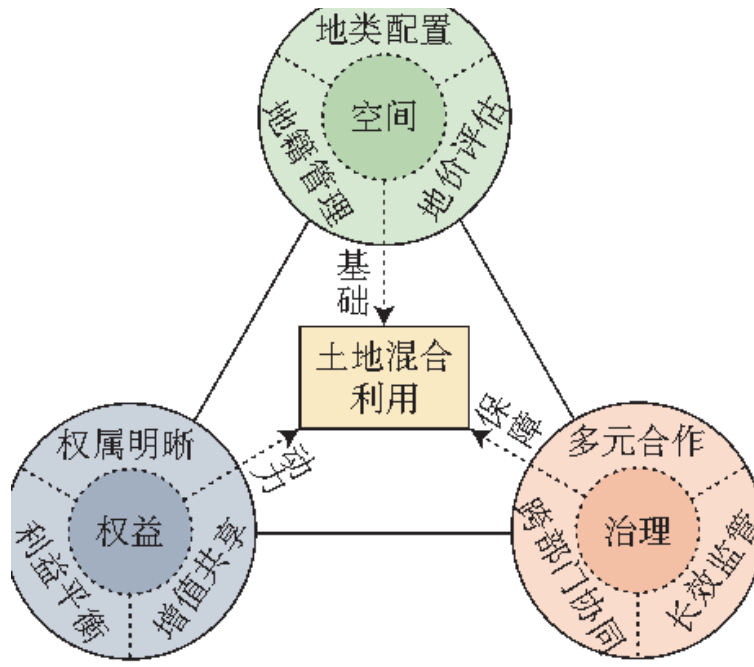


图2 土地混合利用“空间—权益—治理”

(فيغ) (2) حقوق الفضاء - الحكم إطار العمل الأراضي المختلطة استخدام.

3.1 البعد المكاني: تخصيص الأراضي إدارة مسرحية، وتقييم الخسائر في الأراضي

تشكل قواعد المراقبة المكانية الواضحة الأساس لتحديد الحقوق وتقييم القيمة. للتمكين من التحويل المرن لاستخدامات الأراضي، وينبغي للإدارة المكانية أن تنسق تخصيص فئات الأراضي، إدارة الكوادر وتقييم قيمة الأراضي. والتخصيص من فئة الأراضي هو الفرضية الأساسية للاستخدام المختلط. يتطلب أكثر مرونة نظام تصنيف استخدام الأراضي التكيفي الذي ينتقل إلى ما هو أبعد من النظام المهيمن الوحيد ويسمح بخلط معتدل متوافق وتتمثل المهمة الأساسية لإدارة الأراضي في التحول من الإدارة الموجهة للمشاريع إلى التوجيه في القائمة الإيجابية. على أساس حظر التركيبات المتعارضة مثل صناعة التلوث العالي والإقامة وينبغي توفير حيز أكثر ابتكاراً للأسواق والمجتمع وتتمثل الإدارة المكثفة بأهمية حاسمة لضمان التحويل المرن. وهو يتطلب الانتقال من ثنائي الأبعاد إلى إدارة مساحات ثلاثية الأبعاد، توضيح الحقوق المتعلقة بالحيز المركب، تحت الأرض و الفضاء فوق الأرض and providing legal and الدعم التقني للإيجار، النقل، والرهن ويعد تقييم قيمة الأراضي أداة تنظيمية هامة لمشاريع تجديد الأرصفة. ينبغي أن يقيم نظام التقييم المناسب للاستخدام المختلط تقييماً معقولاً للقيمة والآثار الخارجية لمختلف التركيبات الوظيفية، (أ) استكشاف أدوات السياسة العامة مثل التقييم المتعدد الأبعاد، التسعير القائم على التسامح والتسعير السنوي الراجع توجهات الاستخدام المختلط تحصيل القيمة (ب) توفير آلية لتسوية المصالح من أجل التكيف الدينامي.

3.2 خلاص الحقوق: توضيح الحقوق رصيد الفائدة وتقاسم القيمة

التوزيع العادل للحقوق والمصالح هي مفتاح تحفيز مشاركة السوق and society وتقليص مقاومة التحول. في تجديد المخزون وكثيراً ما يكون هيكل حقوق الملكية معقداً. الحقوق البُعد يجب أن يكون توضيح المكان الملكية وحدود الحقوق والالتزامات عبر وصلات متعددة بما في ذلك تغيير الموضوع تأكيد الخطة وتوازن المصالح (فيغ). (3). ويمثل التوازن بين المصالح الهدف الأساسي المتمثل في تخصيص الحقوق. من الضروري النظر في الكفاءة ضمن نطاق مكاني أوسع ورسملة الحقوق في المستقبل، إنشاء منابر شاملة لتنسيق المصالح وقواعد تقاسم المنافع، وتكفل توزيع الفوائد الناتجة عن الاستخدام المختلط للأراضي في إطار علمي وطريقة معقولة التحويل وكثيراً ما يولد التجمع المكاني والمركبات المكانية زيادات في قيمة الأراضي. آلية علمية لاسترداد القيمة وينبغي إنشاء تقاسم. وينبغي ألا تكون المكاسب الإضافية مقصورة على الحكومات أو المطورين. تحت فرضية احترام أصحاب الحقوق الأصليين مستثمرون الحكومات والمصالح العامة، ينبغي استخدام القيمة المستعادة أولاً لتحسين الخدمات العامة الإقليمية ثم عادت إلى المجتمع وبذلك تحقق التوزيع العادل للقيمة العامة.

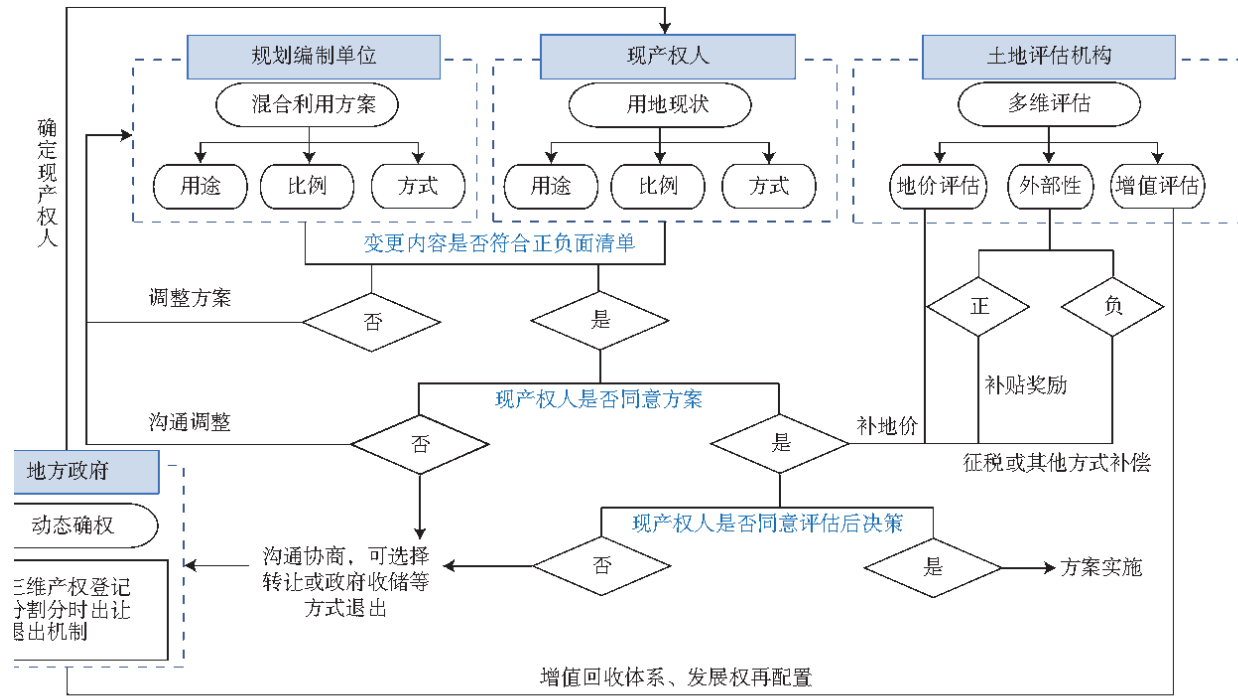


图 4-1 存量更新阶段土地混合利用流程 (续前页)

(فيغ) (3) عملية تحويل استخدام الأراضي المختلطة في مرحلة تجديد الأرضة.

3.3 البعد الإداري: التعاون المتعدد الأقطم، التنسيق بين الإدارات الإشراف الطويل الأجل

التنسيق الفعال وآلية الإشراف هي الضمانة التنظيمية التي تكفل التخطيط المكاني ويمكن تنفيذ ترتيبات الحقوق. هدفها الأساسي هو تحقيق السيطرة الدينامية (أ) استمرار الاستخدام الأمثل طوال دورة حياة الاستخدام المختلط للأراضي؛ كفالة إحراز تقدم يتسم بالكفاءة في التحويل المرن والتعديل الدينامي. الحكومة ينبغي أن تتحول من المخطط و متحكم في تقديم الخدمات التركيز على التنسيق بين الإدارات، وضع قواعد واضحة (و) المعايير الأساسية وتقوية ما قبل الحدث، في العمليات وإشراف ما بعد الحدث. الجهات الفاعلة في السوق هي المنفذون المباشرون لاستخدام الأراضي المختلطة وتحويل. لأن تكاليف المعاملات منخفضة نسبياً فقط عندما تكون القواعد قابلة للتنبؤ، على الحكومات أن تخلق منتصفاً شفافاً بيئة الأعمال التجارية التي يمكن التنبؤ بها استخدام الحوافز السياسية من قبيل المكافآت المعقولة لنسبة الحد الأدنى والتخفيض الضريبي لحفز الابتكار من جانب الجهات الفاعلة في السوق. المجتمع أيضاً مشارك هام والمستفيد المباشر. الآليات التي تشمل مخططي المجتمعات المحلية، الميزة القائمة على المشاركة، حقوق المعرفة العامة، المشاركة، حقوق التعبير وينبغي تحسين حقوق الإشراف، حتى توافق الآراء الاجتماعي ويمكن أن يدعم الرصد الدينامي زيادة القيمة العامة إلى أقصى حد.

4 مسارات الحوكمة لاستخدام الأراضي المختلطة

4.1 قواعد الاستخدام and Flexible Control: قواعد تنقيح عن الفترة التكيف

الجوهر المنطق تنظيم الاستخدام المخزون التجديد تحرك الحظر الصارم إلى الأمام البنود الإيجابية مع الحفاظ على السلامة خطوط يمكن إطلاق حيوية السوق من خلال مواد التشجيع والإذن على سبيل المثال، القائمة الإيجابية ل (تشغندو) لاستخدام الأراضي المتعددة المختلطات تُنشئ قاعدة تحكم ذات أولوية للاستخدامات المهيمنة بالإضافة إلى ترتيب المناطق الموزلة. إنها توضح الأساس والعلاقة الثانوية بين الاستخدامات المهيمنة مثل الصناعة التجارة والإقامة وما يقابلها من مزيج مشجع أو مسموح به، وفي الوقت نفسه، تحظر أيضاً الجماعات مثل صناعة التلويث العالية مع الإقامة. ويضمن هذا النهج استقرار المهام المهيمنة ويستوعب التراكيب الوظيفية المرنة. على مستوى المشاريع ينبغي تبسيط إجراءات التحويل الناضجة وخفض تكاليف المعاملات المؤسسية. استناداً إلى منطق حكم الشرعية ما لم يكن محظوراً سيناريوهات الاستخدام المختلط التي تم التحقق منها عن طريق الممارسة ويمكن لمخاطرها أن تستند إلى نظام حقوق التنمية المسموح به من قبل البريطانيين للتمركز [46-47].

4.2 تنسيق الحقوق والابتكار في مجال حقوق الملكية: Establishing a Clear إطار حقوق الملكية

وحقوق الملكية الواضحة هي الشرط الأساسي لمشاريع استخدام الأراضي المختلطة. والمفتاح هو رفع مستوى الإدارة العقارية من إدارة الطائرات الثنائية الأبعاد إلى الإدارة المكانية الثلاثية الأبعاد. نظم الكاداسترات التقليدية تحدد الملكية السطحية ولكن لا يمكن أن يستجيب على نحو ملائم لشعبة الحقوق وطلبات التسجيل للتجارة الجوفية مررات فوق الأرض وغيرها من الأماكن المركبة. (التدابير المؤقتة لـ (غوانغزو للأراضي الصناعية المختلطة نُفذ في عام 2025، اقترح ابتكاري للتصنيف ونهج تأكيد الحقوق الذي يجمع بين الحيابة المختلطة وبين الإنشاء المطبق. فوق الأرض السطح ومساحات تحت الأرض التي يتساوى موضوعها في حقوق الأرض (أ) يمكن إنشاء تسجيل موحد مختلط. حيثما يختلف أصحاب الحقوق أو النطاقات المكانية، ينبغي تنفيذ إنشاء مستقل لتوضيح حدود الحقوق ونطاق كل طبقة ويعالج هذا النهج صعوبة تأكيد الحقوق المكانية المعقدة. على هذا الأساس وينبغي تنقيح قواعد الانقسام المعماري الداخلي لحقوق الملكية، السماح لوحداث وظيفية مختلفة داخل المبنى نفسه بإرساء حقوق ملكية مستقلة. بالنسبة لأراضي الأسهم التي لها حقوق معقدة أو مشاكل تاريخية يمكن استكشاف نموذج مؤقت لتخصيص حقوق الملكية، التي يمنح فيها النقل الإقليمي المشروط للأولوية وتستأنف التنمية بعد تسوية الصراعات.

4.3 الرصيد وتقاسم القيمة: بناء تعويض خارجي آلية تحديد القيمة

إنتاج الأراضي المختلطة وخارجيات سلبية ينبغي للحكومة أن تحدد كفاءات قيمة وآلية التعويض التي تستجيب لهذه العوامل الخارجية. بالنسبة للعوامل الخارجية الإيجابية مثل تحسين الحيز العام، زيادة القدرة على السير زيادة حيوية الابتكار وتعزيز كفاءة الخدمة العامة، ويمكن استرداد جزء من زيادة القيمة من خلال تسوية أسعار الأراضي، إعادة توزيع حقوق التنمية، أو المساهمة المتفاوض عليها. بالنسبة للعوامل الخارجية السلبية مثل ضغط المرور الأثر البيئي وضوضاء والازدحام ينبغي اشتراط اتخاذ تدابير تعويضية من خلال ظروف التخطيط والاتفاقات التنظيمية. تم استرداد ينبغي أن تكون الأموال يُستخدم الإقليمية الخدمات العامة تحسين المرافق وتحسين البيئة. ويمكن لهذه الآلية أن تحول استخدام الأراضي المختلطة من استراتيجية إنمائية خاصة إلى عملية إنشاء ذات قيمة عامة.

4.4 تحقيق الاستخدام الأمثل والمراقبة الطويلة الأجل: تعزيز التنفيذ المنسق and Dynamic Governance

استخدام الأراضي المختلطة يشمل إدارات متعددة والجهات الفاعلة، لذا من الضروري تحقيق الاستخدام الأمثل للمنظمة. وينبغي إنشاء آلية للتنسيق بين الإدارات فيما بين التخطيط، الموارد الطبيعية، السكن والبناء البيئة الإيكولوجية، إدارة الطوارئ تنظيم السوق، التمويل وإدارات الضرائب ينبغي تبسيط عملية الاستعراض بتوضيح مسؤوليات كل إدارة وتقليص الموافقات المتكررة. في نفس الوقت وينبغي تعزيز الإشراف الطويل الأجل. وصول المشروع إدارة التشييد، تغيير في الاستخدام العملية وينبغي ربط التقييم فيما بعد من خلال آلية لإدارة دورة كاملة. البرامج الرقمية ويمكن استخدام البيانات الكاداسترية لرصد التغييرات في المهام، صفقات الحقوق والآثار الخارجية. من خلال الحلقة المغلقة للرصد التقييم والتكيف ويمكن أن يحافظ الاستخدام المختلط للأراضي على المرونة مع المحافظة على المخاطر التي يمكن التحكم فيها.

5 الاستنتاجات والتوقعات المستقبلية

5.1 الاستنتاجات الرئيسية

أولاً الشعار مختلطة استخدام الأراضي تطور من الجسد ترجمة التكامل الوظيفي ومن ثم إلى الإدارة المنهجية. في مرحلة تجديد الأسهم المسألة الأساسية للتحويل المرن والتعديل الدينامي. ثانياً الممارسة الحالية تواجه معضلات في استخدام القفل حقوق غامضة اختلال التوازن عدم كفاية التنسيق وإشراف ضعيف ثالثاً ويوفر إطار حقوق الإنسان في الفضاء - الحكم تفسيراً منهجياً للحكومة المختلطة لاستخدام الأراضي. البعد المكاني يوضح ما يتحكم به بُعد الحقوق يوضح لمن وبأي حقوق ويوضح البعد الإداري من ينسق وكيف تشرف الرابع ينبغي المضي في التنفيذ عن طريق تنظيم الاستخدام والتحكم المرن تنسيق الحقوق والابتكار في مجال حقوق الملكية الموازنة بين الاستحقاقات وتقاسم القيمة، (ب) تحقيق أقصى قدر ممكن من الإشراف التنظيمي على المدى الطويل.

5.2 الآفاق المستقبلية

وينبغي للبحوث المقبلة أن تعزز التقييم التجريبي للطبيعة الخارجية لاستخدام الأراضي المختلطة، (أ) أساليب التحسن الكمي لتقييم قيمة الاستخدام المختلط؛ واستكشاف التصاميم المؤسسية لحقوق الملكية ذات الأبعاد الثلاثة، تقدير القيمة وإشراف دينامي ومن الضروري أيضاً مقارنة التجارب المحلية في مدن مختلفة وتحديد أدوات السياسة العامة التي يمكن التوسع فيها. على المدى الأطول ينبغي أن تصبح الإدارة المختلطة لاستعمال الأراضي عنصراً هاماً من عناصر إدارة الموارد الحضرية المتجددة ودعم التحول من التوسع في الأراضي إلى تحسين استخدام الموارد المكانية الموجودة.

الحواشي

(1) شينزين يتزايد تنوع أساليب الإمداد بالأراضي التي تلبى بدقة احتياجات التنمية الصناعية العالية الجودة:

<https://mp.weixin.qq.com/s/D5m6qjWx2LOdO8vdYBig>

(2) Guangzhou local standard DB 4401/T 318-2025, الأنظمة التقنية ثلاثية الأبعاد دراسة استقصائية

Xiaonan (3): واحد من أول شركة حكومية لـ (هويي) بالإضافة إلى مشاريع إمداد جماعية تم التوقيع عليها بنجاح
.https://news.hubeidaily.net/mobile/c/2797683.html

المراجع

- [1] Huang Gengzhi, Li Xun, Zhang Wenzhong, et al. Urban renewal in China under the transition to high-quality development: Challenges and pathways [J]. *Journal of Natural Resources*, 2025, 40(1): 1-19.
- [2] Chen Yang. Benign evolutionary mechanism of mixed land-use paths [J]. *City Planning Review*, 2021, 45(1): 62-71.
- [3] Zheng Hongyu, Wu Cifang, Shen Xiaoqiang. Review of mixed land-use research and framework construction [J]. *Economic Geography*, 2018, 38(3): 157-164.
- [4] Mbata R I. Urban revitalization: Enhancing quality of life through mixed-use developments [J]. *International Journal of Science and Research Archive*, 2024, 11(2): 191-198.
- [5] Wang Fuhai, Liu Quan, Huang Dingfang. Functional enhancement and spatial development of smart communities led by the return of work [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(2): 103-110.
- [6] Cheng Yao, Han Shengfa, Li Jijun. Exploration of a two-tier mixed-use control system for the whole life cycle [J]. *Urban Planning Forum*, 2024(3): 59-64.
- [7] Grant J. Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle [J]. *Journal of the American Planning Association*, 2002, 68(1): 71-84.
- [8] Hoppenbrouwer E, Louw E. Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's eastern docklands [J]. *European Planning Studies*, 2007, 13(7): 967-983.
- [9] Rowley A. Mixed-use development: Ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? [J]. *Planning Practice & Research*, 1996, 11(1): 85-98.
- [10] Chen Yang. Evolution of mixed land-use paths in old urban centers from the perspective of sustainable renewal [D]. Nanjing: Southeast University, 2020.
- [11] Zheng Hongyu, Huang Jianhong, Zhuo Yuefei, et al. Research progress on measuring mixed land use [J]. *China Land Science*, 2019, 33(3): 95-104.
- [12] Xia Yongjiu, Wang Meihui. Measurement and spatial pattern of urban mixed land use: A case study of Hefei built-up area [J]. *Journal of Shenyang Jianzhu University (Social Science)*, 2024, 26(4): 354-361.
- [13] Zhang Bailin, Qian Jiacheng, Cai Weimin. Research framework for mixed land use in rural settlements [J]. *Journal of Natural Resources*, 2020, 35(12): 2929-2941.
- [14] Chen Yang, Yang Jianqiang. Essential connotation, system characteristics, and support paths for optimizing urban mixed land use [J]. *Planners*, 2023, 39(10): 50-57.
- [15] Zhuo Y, Jing X, Wang X, et al. The rise and fall of land use mix: Review and prospects [J]. *Land*, 2022, 11(12): 2198.
- [16] Zheng Hongyu. Theory and methods for multi-scale measurement of mixed land use [D]. Hangzhou: Zhejiang University, 2018.
- [17] Zhuo Y, Zheng H, Wu C, et al. Compatibility mix degree index: A novel measure to characterize urban land use mix pattern [J]. *Computers, Environment and Urban Systems*, 2019, 75: 49-60.
- [18] Zhao Guangying, Song Jusheng. Methodological improvement for measuring urban land-use functional mix [J]. *Urban Planning Forum*, 2022(1): 51-58.
- [19] Zhang Bailin, Wang Zhaoying, Zhu Minjie. Characteristics and driving forces of mixed land use in rural settlements [J]. *Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering*, 2022, 38(3): 267-275.
- [20] Zhuo Yuefei. Comprehensive measurement and influence mechanism of urban mixed land use [D]. Hangzhou: Zhejiang University, 2020.

- [21] Li Jingwei, Tian Li. Review of research progress on the impact of land use on public health [J]. *Urban and Regional Planning Research*, 2020, 12(1): 136-154.
- [22] Li Yingcheng, Qi Junheng, Xu Qinyuan. Does land-use mix promote the concentration of intra-urban innovation activities? Empirical evidence from central Nanjing [J]. *Urban Development Studies*, 2025, 32(5): 84-92.
- [23] Wang Bo, Lei Yaqin, Wang Chenggang, et al. Spatio-temporal heterogeneity of the impact of built environment on urban vitality: A big-data analysis [J]. *Scientia Geographica Sinica*, 2022, 42(2): 274-283.
- [24] Yue Y, Zhuang Y, Yeh A G O, et al. Measurements of POI-based mixed use and their relationships with neighbourhood vibrancy [J]. *International Journal of Geographical Information Science*, 2017, 31(4): 658-675.
- [25] Xia F, Lu P. Can mixed land use promote social integration? Multiple mediator analysis based on spatiotemporal big data in Beijing [J]. *Land Use Policy*, 2023, 132: 106800.
- [26] Yilmaz Bakir N. Replacing mixed use with all mixed up concepts: A critical review of Turkey metropolitan city centers [J]. *Land Use Policy*, 2020, 97: 104905.
- [27] Zhang Jingxiang, He Heming. Beyond growth: Spatial planning innovation responding to the innovation economy [J]. *City Planning Review*, 2019, 43(8): 18-25.
- [28] Zhang Jingxiang, He Heming. Reflections on mixed-use land policy adapting to technological innovation demand [J]. *China Land*, 2021(10): 4-7.
- [29] Zhao Xiaofeng, Wang Jin, Zhan Yunzhou, et al. Mixed use of industrial land: Local experience, value orientation, and policy design [J]. *Urban Planning Forum*, 2025(2): 89-96.
- [30] Tang Shuang, Zhang Jingxiang, He Heming, et al. Mixed land use and institutional innovation integrating planning, construction, and management [J]. *City Planning Review*, 2023, 47(1): 4-14.
- [31] Liu Fang, Tan Rong, Liu Chengming, et al. Refined governance of urban mixed land use: Logical reconstruction and practical paths from the perspective of spatial production [J]. *China Land Science*, 2025, 39(11): 30-40.
- [32] Li Qian, Hu Jingjing, Tang Jian. Comparative governance structures of urban stock-land mixed use in China: A transaction-cost perspective [J]. *China Land Science*, 2025, 39(6): 1-9.
- [33] Tang Yan, Yin Xiaoyong, Cheng Cheng, et al. Beijing's exploration of defining urban renewal implementation units [J]. *Modern Urban Research*, 2025(5): 41-47.
- [34] Yang Yongchun. The Chinese model: Mixed institutions producing mixed urban spatial structures in transition [J]. *Geographical Research*, 2015, 34(11): 2021-2034.
- [35] Wang Jiating, Zang Jiaxin, Lu Xingchen, et al. Different impacts of private and public transport on urban sprawl: Evidence from panel data of 65 large and medium-sized Chinese cities [J]. *Economic Geography*, 2018, 38(2): 74-81.
- [36] Xu Siyang, Chen Zhenguang. Interpretation and classification of mixed-function development [J]. *Planners*, 2012, 28(7): 105-109.
- [37] Luo Maoke, Zhang Shaoyao, Deng Wei. Progress and prospects of jobs-housing separation research in Chinese cities under mobility transition [J]. *Tropical Geography*, 2024, 44(10): 1762-1774.
- [38] Wang Kaijia, Xu Weiming, Li Chuyu, et al. Functions and structure of mixed land use in urban built-up areas from the perspective of spatial governance [J]. *Journal of Natural Resources*, 2023, 38(6): 1496-1516.
- [39] Jiang Haobo, Tang Haowen, Cai Liang. Comparative study on the control systems of urban mixed land use in China [J]. *Planners*, 2022, 38(7): 87-93.
- [40] Zhang Rong, Li Xiaogang. Exploration of flexible and controllable mixed land use: A case study of the Xiamen Area of China (Fujian) Pilot Free Trade Zone [C]//Urban Planning Society of China. *Achievements and Challenges*

in 60 Years of Planning: Proceedings of the 2016 Annual National Planning Conference. Beijing: Urban Planning Society of China, 2016.

[41] Chen Hui, Chen Kai, Shen Yunlei. Practice and reflections on mixed land-use policy for secondary and tertiary industries: A case study of Guangzhou [J]. Natural Resource Economics of China, 2023, 36(12): 42-49.

[42] Zou Y. Paradigm shifts in China's housing policy: Tug-of-war between marketization and state intervention [J]. Land Use Policy, 2022, 122: 106387.

[43] Bian Yunyun, Cui Lu, Sun Weijie, et al. Management strategies for compound use of stock construction land in the Pearl River Delta [J]. Natural Resource Economics of China, 2023, 36(6): 44-51.

[44] Ma Lin, Huang Zhiji, Song Mingyue, et al. International experience and practical implications of mixed use of industrial land [J]. Urban Planning International, 2023, 38(3): 91-98.

[45] Li Lanqing, Tang Yan. Public-space renewal funding recovery based on spillover value capture: Evidence from two urban green-space renewal cases in Beijing and Shanghai [J]. Urban Development Studies, 2025, 31(1): 93-100.

[46] Zhou Lin, Chen Chen, Lu Hongmin, et al. Toward autonomous renewal: Practice, common bottlenecks, and institutional innovation in demolishing and rebuilding old housing in China [J]. Urban Planning Forum, 2025(5): 70-79.

[47] Liu Ze, Song Jian, Hu Ruohan, et al. Evolution, system, and effects of permitted development rights in the United Kingdom: Implications for urban renewal planning and land policy in China [J]. Urban Planning International, 2025(2): 1-18.

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي