

Исследование модели детального планирования существующих территорий с точки зрения подготовки земель — анализ, основанный на городской практике провинции Гуандун.

кормить

Оживление и использование фонда неэффективных земель под застройку станет нормой в освоении и использовании земельных площадей. Однако в настоящее время контроль за подготовкой детальной планировки и землеустройством по-прежнему оторваны друг от друга. Необходимо и дальше играть законодательный инструментарий. роль детального планирования в подготовке земли. В исследовании предполагается, что: перед лицом «двойного бинарного» смешанного пространства государственных, коллективных и дополнительных и существующих земель, традиционные нормативные детализированные планы подготовки и управления не учитывают подготовку земель, что приводит к трудностям в реализации планирования; В провинции Гуандун начались исследования и сосредоточение внимания на многопредметных консультациях и внимании. Распределение пространственной справедливости, модель детального планирования и контроля для эффективной реализации; уточнить роль планирования и подготовки с точки зрения «присвоения значения, отображения значения», установить иерархическую подготовку. модель «единичного участка», основанная на «базе собственного капитала, стоимости» «Реконструкция и эффективная реализация» как интерфейс для органической интеграции стратегий и путей подготовки земли в детальное планирование.

Ключевые слова

Подготовка земли; детальное планирование; реализация планирования; баланс прав и интересов; стоимость земли.

Институциональная реформа и создание системы территориального планирования являются важными стратегическими мерами, способствующими модернизации национальной системы управления и возможностей управления, и выдвинули более высокие требования к развитию, использованию и системному управлению территориальным пространством. В настоящее время пространственное развитие вступило в «новую эру экологической цивилизации», которая фокусируется на пространственном управлении, пространственной корректировке и оптимизации. Решающую роль играют восстановительные мероприятия, а также стоимость земель, особенно строительных земельных ресурсов. В качестве комплексного средства решения исторических проблем, таких как неясные границы прав на землю и смешанное

и разбросанное использование земельных ресурсов, возникающее в процессе быстрой урбанизации, подготовка земель имеет решающее значение для эффективного осуществления детального планирования и эффективного землепользования. Четкое определение прав собственности является предпосылкой для рыночных сделок, а также предпосылкой для детального планирования для достижения эффективного распределения стоимости земельных ресурсов. Создание системы территориально-пространственного планирования для достижения «унификации множества планов» означает не только достижение «унификации множества планов» на общем уровне на этапе подготовки, но, что более важно, она должна быть ориентирована на конкретное развитие и строительство на этапе подготовки. Этап реализации для достижения «унификации детальной планировки и землепользования. Единство управления». Тем не менее, первоначальное приобретение земли, резервирование и поставка относительно оторваны от управления подготовкой и реализацией подробных планов, а также не учитываются права собственности на землю и координация интересов. руководство по подготовке земли и управлению поставками, что приводит к предложению земли и спросу на землю. Пространственное несоответствие, эффективность землепользования невысока. Полное использование инструментальной роли детального планирования в содействии комплексной и непрерывной подготовке земли, реализация «присвоения стоимости» земли посредством планирования и реализация «показанной ценности» земли посредством подготовки — это не только неизбежное требование для содействия развитию модернизация системы управления и возможностей управления, но и обеспечить эффективное развитие и использование местных земель. Необходимые потребности фактических потребностей.

Существующие исследования по подготовке земель и детальному планированию в основном обсуждаются в соответствующих областях. Результаты исследований по подготовке земель сосредоточены на дилемме вторичного освоения земель, политических исследований, практики планирования и т. д. [3-8], но с академической точки зрения. По степени и широте содержания исследований подготовка земель значительно уступает консолидации земель и консолидации земель; соответствующие результаты исследований по детальному планированию в основном основаны на эмпирических примерах для демонстрации местных различий и инноваций в методах подготовки [9-13]. и сосредоточение внимания на детальном планировании. Расширенное мышление об основных атрибутах, механизмах передачи, моделях управления и институциональной среде [14-17], но, судя по содержанию исследования, речь идет скорее о «планировании, основанном на планировании», особенно после создания В системе территориально-пространственного планирования основное внимание уделяется планированию сверху вниз. На фоне интеграции планирования и землеустройства в соответствующей области исследований все еще существует пробел в отношении того, как достичь «унификации управления» детальным планированием. и землепользование, а также общее рассмотрение детального планирования и подготовки земель.

После нескольких лет быстрой урбанизации и индустриализации в Гуандуне, особенно в районе дельты Жемчужной реки, сформировалась пространственная о

снова «двойного бинарного» сосуществования государственной и коллективной собственности, прироста и запасов. смешение городов и деревень, разбросанное и неэффективное использование площадей и общественных услуг. Выдающиеся проблемы, такие как недостаточность вспомогательных объектов и трудности в реализации крупных промышленных проектов, требуют срочной необходимости стимулировать вторичное развитие и строительство в существующих районах посредством систематической подготовки земель. Традиционное детальное планирование, ориентированное на обеспечение общественного благосостояния, жесткий контроль и технический анализ, трудно решить проблему «двойного использования». На этом фоне Шэньчжэнь, Фошань, Гуанчжоу и другие места активно изучают пути оптимизации, сочетающие детальное планирование с подготовкой земли. Настоящее исследование основано на анализе дилемм, с которыми сталкиваются при реализации детального планирования в районах «двойной двойственности», а также на основе обобщения исследований и практики сочетания детальное планирование и подготовки земель в типичных городах провинции Гуандун с упором на то, как реализовать реализацию национальной территории путем сочетания подготовки земли и детальное планирование.

стоимость» и «кажущаяся стоимость».

1. Д е т а л ь н о е п л а н и р о в а н и е и р е а л и з а ц и я н а п р а в л е н и й « д в о й н о й д у а л ь н о с т и ». Д и л е м м а , с т о я щ а я п е р е д

1.1 Отсутствие институциональных гарантий и политической поддержки затрудняет решение проблемы скоординированного освоения земель, вызванной «двойной двойственностью» земель.

Освоение земель приводит к увеличению отдачи от масштаба.]. Однако в процессе быстрой урбанизации в моей стране двойная система землепользования между городом и деревней сформировала две разные модели освоения и использования земель, что привело к явлению «двойной фрагментации» собственности и физического пространства [19], а также привело к в нечетких границах земельных прав и интересов. Исторические проблемы, такие как смешанное и разрозненное использование ресурсов [2]. В условиях «жестких ограничений» на распределение земельных ресурсов под новое строительство планирование и управление провинции Гуандун, особенно в высокоурбанизированных районах дельты Жемчужной реки, сталкивается с проблемой реализации землепользования на основе «двойного подхода». «бинарное» смешанное землепользование государственных и коллективных, дополнительных и существующих земель. Проблема эффективного распределения стоимости ресурсов и традиционное нормативное детальное планирование, основанное на фоне постепенного расширения строительного контроля, часто игнорирует институциональные препятствия, такие как вступление коллективных земель

ь на рынок и непрерывную передачу дополнительных земель, а также преобразование коллективных земель в транзакционные издержки, такие как время, рабочая сила и деньги, на реконструкцию государственных земель и существующих земель. Более того, действующие правила выхода на рынок коллективных земель под коммерческое строительство до сих пор неясны, а единый рынок городских и сельских земель под застройку все еще находится на стадии изучения и создания. Права застройки [20] сильно отличаются от земель, находящихся в государственной собственности, с точки зрения мобильности факторов, сложности владения и прав, а также полноты передачи и в соответствии с действующей системой управления земельными ресурсами, новые земли под коммерческое строительство должны продаваться с аукциона посредством торгов. Возможна государственная передача. Существующие земли под коммерческое строительство могут быть переданы с использованием малоэффективной политики редевелопмента земель и проведения комплексной оценки в соответствии с законом или проектными планами. Трудно добиться «единого предложения и скоординированного развития», выбирая разных получателей земли.

1.2 Отсутствие механизмов рассмотрения акционерного капитала и переговоров затрудняет решение сложных проблем баланса акционерного капитала, вызванных оптимизацией складских помещений.

Планирование и управление «двойным бинарным» смешанным землепользованием предполагает большое количество существующих вопросов регулирования землевладения и перераспределения земельных доходов [15], в то время как традиционное детальное планирование в основном ориентировано на обеспечение общественного благосостояния, жесткий контроль и техническую рациональность [22] - 24], организация использования, реорганизация пространственных границ и распределение площадей на чертежах часто игнорируют необходимость корректировки собственности на землю и баланса пространственной справедливости, вызванную реализацией плана. Перспектива пространственной планировки Видите ли, детальное планирование часто игнорирует интеграцию прав собственности на территорию из соображений регулярности земельных участков и научной планировки и нарушает первоначальные границы владения земельными участками при разграничении функциональных границ земли. Закон о планировании с процедурной точки зрения План требует только выяснения мнений заинтересованных сторон и гласности проекта перед его представлением на утверждение. Ему не хватает институциональной основы для многосторонних консультаций, углубленного взаимодействия и консенсуса между правительством, организациями, занимающимися земельными правами, и организациями, занимающимися развитием. , что затрудняет реализацию в процессе реализации. ② С точки зрения планируемого использования, экономическая ценность земель под коммерческую, жилую, промышленную и другую коммерческую застройку значительно выше, чем у земель для общественных объектов. права, владельцы прав на землю все чаще требуют компенсации за приобретение земли. Стоимостное суждение изменилось с «текущей стоимости земельного участка» на «планируемую ожидаемую стоимость». Как всесторонне сбалансировать увеличение и потерю интересов, вызванные различными запланированными

ными видами использования среди Правительство, правообладатели земель и организации, занимающиеся развитием, стали проблемой, которую необходимо учитывать при подготовке планирования. ③ С точки зрения распределения площади помещения, при традиционной подготовке детального планирования настройки соотношения площади участка в основном основаны на местных технических регламентах управления городским и сельским планированием для достижения «технически и относительно разумного распределения», не обладая рациональностью «справедливого баланса» прав собственности», что приводит к одинаковым условиям прав собственности. Дисбаланс в различных местах, использовании и сроках делает детальное планирование территорий с меньшим объемом распределения неэкономичным и трудным для реализации.

1.3 Недостаточная координация распределения пространственных ценностей затрудняет решение проблемы частых изменений планирования при обновлении и реконструкции существующих территорий.

Земельное освоение затрагивает интересы правительства, застройщиков, прав обладателей, арендаторов, граждан и других сторон. Существует сложная игра между максимизацией ценности частного пространства и ценностью общественного пространства. Однако традиционному детальному планированию не хватает гарантий правительства общественные интересы, а также упорядоченное развитие и функционирование рынка. Учитывая дифференцированные требования первоначальных владельцев прав на землю для получения разумной прибыли, контрольные показатели будут применяться непосредственно на земельных участках, а неизбирательный жесткий контроль будет осуществляться для коммерческих земель и земли общественного благосостояния. Правительству будет трудно реализовать план в процессе реализации. Динамический общий баланс в определенном диапазоне. При этом реализация проектов подготовки земель на существующих территориях в основном опирается на государственное финансирование и рыночные фонды, а объем работ ограничивается «обсуждением проектов на проектной основе». соотношение земельных площадей в рамках проекта, и отсутствует поддержка транспорта, муниципального управления и общественных услуг. Комплексный учет пропускной способности нанес ущерб общественным интересам. Поэтому в процессе реализации пространственной игры и трансформации зачастую приходится неоднократно инициировать детальную корректировку планирования.

2 Анализ типичного случая сочетания детального планирования и подготовки земли в провинции Гуандун

2.1 Шэньчжэнь: Провести детальное планирование и углубленное исследование планирования подготовки земель, а также способствовать координации преимуществ подготовки земель с планами реализации проекта.

В процессе быстрой урбанизации в Шэньчжэне «единое приобретение земли» и «единая передача земли» номинально привели к урбанизации и преобразованию всей муниципальной земли в государственную. Однако из-за недостаточной ко

компенсации и незавершенных процедур большое количество «Полугосударственная» и «полуурбанизированная» земля с неясными и сложными интересами [21] оказывается в ловушке дилеммы: «правительство не может ее отобрать, коллектив не может ее хорошо использовать, и рынок не может действовать» [15], что серьезно затрудняет реализацию планирования и использование имеющихся земель. С этой целью Шэньчжэнь сосредотачивается на реализации проектов общественного благосостояния и крупных промышленных проектов, а также решает проблемы землепользования, оставшиеся от истории. В ответ на непригодность существующих уставных планов в методах подготовки и механизмах управления, таких как множественность существующих землевладельцев и разнообразный статус прав собственности, инновации. Была создана модель координации интересов подготовки земли под руководством правительства [25], а также механизм связи планирования «планирование подготовки земли-план реализации проекта подготовки земли» (рис. 1). На уровне детального планирования официальные планы по-прежнему используются для управления и контроля, координации пространственной планировки, масштаба строительства и конфигурации объектов для защиты конечных общественных интересов. Провести детальное и углубленное исследование по планированию подготовки земель для определения объема реализации проектов подготовки земель. В качестве модели детального планирования для реализации на существующих землях она фокусируется на планировании сохраняемых земель после пространственной интеграции, их планировке, интенсивности развития, и вспомогательные объекты, элементы контроля и глубина контроля в основном соответствуют уставным планам. Общий объем контроля за содержанием, за исключением зарезервированных земель, планируется и контролируется только для общественной инфраструктуры, которую необходимо скорректировать и оптимизировать [26], и Уставные планы в рамках объема работ служат основой для освоения зарезервированных земель и передачи земель во время реализации проектов по подготовке земель. В то же время, чтобы способствовать компенсации переселения, сносу домов и расчистке земель в рамках реализации проекта и решению исторических проблем, план реализации проекта подготовки земли был подготовлен одновременно с подготовкой планирования и исследования подготовки земли, чтобы поддержать планирование и исследование подготовки земель, а также четкое разделение государственных резервов и моделей использования земель, зарезервированных сообществом. См. Таблицу 1.

В качестве примера возьмем проект по подготовке и координации земель общины Сявэй в районе Лунхуа. Сообщество Сявэй граничит с новым центральным районом Гуаньлань на западе и высокотехнологичной промышленной зоной Huawei-Foxconn на юге. Проспект Ухэ, ключевой проект обеспечения средств к существованию в районе, проходит через застроенную общину землю, но в соответствии с уставным планом Путь контроля за экспроприацией домов встретил большое сопротивление, что затруднило реализацию проекта через пять лет. и реализация, эффективно решая проблему сложности реализации ключевых проектов. С одной стороны, мы проводим пространственно-ориентированные исследования по планированию подготовки земель, координируем красную линию земли проекта п

проспекта Ухэ и требования развития сообщества, а также выделяем землю, задействованную под экспроприацию домов, в рамках проекта и землю, которую община не может осваивать из-за незавершенные процедуры компенсации отвода (передачи) земли. Коммерческая земля будет включена в объем проекта подготовки земли; 79% земель в рамках объема подготовки земли будет включено в земельный фонд государственного резерва для использования в строительстве и застройке проекта проспекта Ухэ. Зарезервированные земли будут обозначены в плане подготовки земли на основе требований развития сообщества. Граница, уточнение планировки земель, интенсивности застройки и вспомогательных объектов в пределах зарезервированных земельных участков в качестве основы для развития и строительства заповедная земля. С другой стороны, подготовка планов реализации проекта подготовки земли для реализации проекта осуществляется одновременно. Выбор участка, планировка и установка индикаторов зарезервированных земель являются основой игры между сообществом и правительством. В целях укрепления технико-экономическое обоснование планирования подготовки земель, разбираемся с текущими правами на землю, на основе учета собственности, хозяйственных отношений, компенсаций при переселении и т. д., делаем общие договоренности о размерах сохраняемых земель, масштабах земель государственного резерва, объема строительства на сохраненных землях, планы финансовой компенсации и т. д., а также учитывать структуру интересов государственных и общественных земель для исследований по планированию подготовки земель в [27]. См. рисунок 2.

2.2 Фошань: Использование подразделения по обновлению в качестве носителя для связи с деталями застройки земель и предложения пути реализации подготовки земель на существующих территориях.

Фошань является типичным районом, где быстрая индустриализация деревень и поселков снизу вверх и быстрая урбанизация городов сверху вниз идут «двойным путем»[20]. Интенсивность освоения земель достигла 40%, а коллективная земли под застройку составляют более 40% от общей площади земель под застройку. В деревнях и поселках имеется большое количество неэффективных промышленных площадей. Заметен феномен смешанных городских и сельских фабрик. Большое количество государственных и коллективных земель смешаны и сопоставляются. Подготовка детального планирования и Реализация сталкивается с земельной дилеммой «двойной двойственности», которая является более заметной.

С этой целью в Фошане создана иерархическая система подготовки «детальное планирование - детали застройки». На уровне детального планирования основное внимание уделяется обеспечению потребностей в площадях под руководством правительства и сочетаются требования для реализации основных промышленных объектов и объектов социально-бытового назначения. Определить ключевые территории для реконструкции в ближайшем будущем и выдвинуть предложения по подготовке земель, на уровне деталей застройки использовать единицы городского обновления в качестве носителей для связи существующих территорий с правилами застройки, провести функциональное позиционирование, землепользование, контроль интенсивности, дороги внутри объектов.. В руководствах по транспорту, ко

муниципальному хозяйству, муниципальному управлению и городскому проектированию выдвигаются четкие требования. Если подробный план необходимо скорректировать, первоначальный подробный план будет включен в детальный план объекта обновления города. План объекта обновления города, который не предполагает обязательных требований контроля детального плана, может быть эквивалентен деталям застройки земли. Кроме того, с точки зрения различных субъектов трансформации предлагаются различные модели подготовки земель, такие как сбор и хранение долгов, смешанная застройка, координация всего села и совместная трансформация, а также земли под строительство и земли под строительство, политика реинновации «трех старых» проектов. создаются территории и территории, не указанные на карте, а также земли, находящиеся в государственной собственности, а также коллективная замена земель и другие пути подготовки земель.

В качестве примера возьмем проект «Автомобильный городок» на улице Гуйчэн в районе Наньхай, который находится недалеко от реки Фэньцзян и имеет отличные ландшафтные условия. Застроенные земли до реконструкции проекта представлены в основном промышленными землями и коммерческими землями, интенсивность застройки низкая. Поскольку в составной единице имеются земли, находящиеся в государственной собственности, коллективная земля и неуказанная земельная собственность, коллективная земля содержит несколько прав собственности, а земельные участки, находящиеся в каждой собственности, фрагментированы и перемежаются, а границы нерегулярны и нечетки. С 2013 года различные организации, такие как улицы и сельские коллективы, достигли определенного консенсуса по вопросам интеграции земель, общественных объектов и дорожного строительства, а также моделей сотрудничества в проектах. Прежде всего, путем проведения работ по подтверждению прав на землю и экспроприации уточняются границы собственности на землю, а сельские коллективы добровольно подают заявки на конвертацию доходов в государственные строительные земли в резерв и первоначальные коллективные земли сельских коллективов. формируется в большой участок путем демутуализации. Коэффициент собственного капитала определяется на основе соотношения первоначальной соответствующей земельной площади к общей площади. Во-вторых, на основе принципа «равной площади, взаимного согласия и ваучерного обмена» был осуществлен передел земельных участков и определены права собственности путем обмена казенных земель и коллективных земель [28], что заложило основу для непрерывного развития. Наконец, в соответствии с планом интеграции земель подготавливается план городского обновления, структура землепользования корректируется и оптимизируется, а показатели контроля участков устанавливаются для максимального высвобождения земельного потенциала и повышения эффективности землепользования. См. рисунок 3.

2.3 Гуанчжоу: Содействовать корректировке контролируемого детального планирования с учетом потребностей освоения земель старых муниципальных государственных заводов.

С тех пор как в 2005 году в Гуанчжоу были приняты такие меры, как «отказ от второй и продвижение третьей» и «освобождение клетки и замена птицы», большое количество муниципальных государственных предприятий в центральном городском

районе переместили или прекратили производство, а Проблема пустующих или неэффективно используемых старых заводских земель стала заметной. Первоначальный подробный план не учитывал реализацию реконструкции территории, включая размещение промышленного развития, экономическую целесообразность, модель подготовки земли и т. д., и легко попасть в дилемму «обсуждение участка на основе участка». С этой целью в Гуанчжоу создан механизм иерархического планирования «корректировки детального планирования территории» в смежных зонах обновления. Прежде всего, на основе достаточных исследований и коммуникации определяются границы территории обновления и осуществляется подготовка плана планирования территории. В рамках общего объема планирования территории в сочетании с пространственным распределением и потребностями в реконструкции различных субъектов объем реконструкции и реконструкции рассчитывается отдельно, участки переселения и участки финансирования разумно располагаются, планировка общественных объектов согласовывается, и масштаб реконструкции не превышает пространственную несущую способность территории, и за счет передачи соотношения площадей между муниципальными государственными предприятиями можно распределить стоимость прав на освоение земель и полностью достичь экономического баланса в пределах территории. . На этой основе предлагаются предложения по распределению таких показателей, как планировка земли и соотношение площади земельных участков, участвующих в обновлении и реконструкции, как демонстрация необходимости корректировки детального планирования и совместного продвижения работ по корректировке детального планирования. формирование детального плана землепользования, а также управления и контроля, который адаптируется к потребностям подготовки земель. При этом в плане планировки территории четко определяются основная часть застройки, правила согласования интересов, режим содержания, устанавливаются единые стандарты и правила, а зоны подготовки делятся на различные территории по принципу на дифференцированных требованиях прав и интересов, а план реализации проекта направлен на дальнейшее уточнение методов подготовки, путей реализации и компенсации. Стандарты, методы предоставления земли, распоряжения землей, источники финансирования и другие конкретные пути работы.

В качестве примера возьмем проект подготовки земель в районе Байетань Джулунвань. Этот проект представляет собой первую серию пилотных проектов по подготовке земель под руководством муниципальных государственных предприятий. В объем подготовки входит большое количество муниципальных предприятий, таких как Гуанжи, Гуанцин, Гуанчжоу Фармасьютикал, Порт Гуанчжоу и Группа Линнань. Земли, используемые старыми государственными предприятиями, смешаны с некоторыми старыми деревнями и старыми городами. В плане планирования территории, принимая в качестве отправной точки модель подготовки земли и экономический расчет, в качестве субъекта рынка планирования и реализации была выбрана компания по развитию муниципального государственного предприятия, за и сключением земли муниципального государственного предприятия и старых деревень, которые были самостоятельно отремонтированы, другие старые фабрики и старые деревни были отремонтированы. Города и поселки принимают интеграцион

ный метод сбора и хранения земель в сочетании с заменой земель и передачей акций, чтобы координировать и решать проблемы исторических земельных споров и фрагментированного и хаотичного распределения прав, восстанавливать границы прав собственности и пространство запасов ресурсов, а также использование старых заводов, старых деревень, старых. Город отдельно рассчитывает экономические счета, всесторонне балансирует распределение доходов от добавленной стоимости земли, оптимизирует запланированную планировку земли, а также показатели управления и контроля на основе земли. план подготовки и результаты экономических расчетов, а также корректирует детальный план планировки для повышения эффективности пространственного развития при согласовании планировки и границ собственности. Последовательность снижает сложность последующей разработки и реализации (рис. 4). В плане реализации проекта после реализации скорректированных деталей

На основе детального планирования планировки земель, показателей управления и контроля будет доработана модель землеустройства для различных типов земель, правила обмена земель между землями муниципальных государственных предприятий и землями государственного резерва, а также механизм передачи долевого участия. уточнил. При этом всесторонне рассматриваются потребности муниципальных государственных предприятий в остановке производства и предпринимательской деятельности, переселении, реконструкции и расселении жителей в старых селах и поселках, а также уточняется последовательность осуществления подготовок и земель и зонирования поддержка непрерывного освоения земельных участков.

2.4 Краткое описание случая

Практика изучения детального планирования и подготовки земель в Шэньчжэне, Фошане, Гуанчжоу и других местах провинции Гуандун возникла из-за проблемы снижения эффективности распределения земельных ресурсов из-за разрыва между традиционным планированием и землепользованием в процессе, ориентированном на реализацию. Типичные случаи в трех местах объединили потребности в разработке и продвижении проектов, чтобы сформировать иерархическую, поэтапную и постепенно углубляющуюся интеграционную модель детального планирования и подготовки земель. В то же время исследование разных городов также имеет определенные особенности и особенности. Шэньчжэнь фокусируется на зарезервированных землях, фактически контролируемых первоначальными сельскими коллективными общинами, уделяя особое внимание «руководству по планированию и совершенствованию реализации», в основном за счет перераспределения прав на освоение земель под строительство и земель, не подлежащих строительству, земель с завершенными процедурами и земель с незавершенными процедурами для продвижения Обустройство оставленной земли и повышение ее стоимости. Фошань уделяет особое внимание коллективным землям и делает упор на «скоординированное планирование и смешанную трансформацию», в основном за счет перераспределения различных видов собственности на государственные земли и коллективные земли для достижения непрерывной регулярности и единого предложения земли. Гуанчжоу в основном фокусируется на государственной земле, принадлежащей муниципальным государственным предприятиям, уделяя особое внимание

е «расширению возможностей рыночных переговоров и планирования», и в основном достигает баланса прав и интересов между субъектами развития посредством перераспределения ценностей развития, таких как соотношение объема земли. . См. Таблицу 2.

3. Механизм интеграции детального планирования и подготовки земель.

Судя по практическому опыту трех мест: с одной стороны, мы должны в полной мере раскрыть «назначающую» функцию детального планирования при установлении границ собственности, функционального использования, интенсивности застройки и т. д. конкретных земельных участков из «плоскостной + трехмерной» основе и определить направление подготовки земель и пути реализации для руководства и контроля; с другой стороны, необходимо в полной мере сыграть роль подготовки земель в пространственной интеграции и реструктуризации прав и модели интересов, а также реализовать «явную ценность» пространственной ценности земли под руководством и контролем планирования. Оба эти фактора должны быть отражены в подготовке планирования и интегрировать весь процесс управления для содействия высококачественному развитию и использованию земли.

3.1 Присвоение стоимости: Детальное планирование играет решающую роль в распределении стоимости земельных ресурсов.

Земля как фактор производства становится комплексом, состоящим из определенного пространства над и под земной поверхностью в процессе освоения и использования, а также материалов и прав, закрепленных за ней в пределах этого пространства [29]. На стоимость земли комплексно влияют такие факторы, как местоположение, характер землепользования, интенсивность застройки и вспомогательные сооружения [30-31]. Детальное планирование служит правовой основой для освоения и использования земель, а также выдачи разрешений на планирование. Благодаря интеграции пространственной планировки и установлению контрольных показателей, таких как соотношение землепользования и площади, оно играет решающую роль в повышении ценности источника земли. «Плоскость + трехмерность» «придает ценность» городскому пространству: ① корректирует и реконструирует первоначальную структуру прав на землю, очерчивая границы различных функциональных земельных участков; ② уточняя различные области, такие как в качестве коммерческих, жилых, промышленных и общественных услуг. Планируемое использование дает дифференцированную ценность освоению и использованию земель; ③ путем распределения показателей, таких как соотношение объема земельных участков, соотношение зеленых насаждений, вспомогательных объектов и т. д., дополнительно придает дифференцированную ценность земельный участок того же вида использования. «Задание» детального планирования играет решающую роль в распределении стоимости земельных ресурсов посредством получения разрешения на строительство.

3.2 Видимая ценность: подготовка земли – это путь реализации ценности земельных ресурсов.

Сущность подготовки земель состоит в переклассификации всех видов малоэф

эффективных, беспорядочных и смешанных земель в соответствии с требованиями реализации планировки и четком определении границ прав собственности, тем самым добившись эффективного распределения земельных ресурсов. Что касается целей улучшения, мы фокусируемся на использовании планирования как руководства для интеграции прав собственности для достижения эффективного распределения ресурсов; что касается объектов улучшения, мы фокусируемся на исторических проблемах и смешанных, разбросанных, неэффективных и простаивающих землях в смежных районах застройки. ; Что касается методов подготовки, то для объединения разрозненных и неэффективных земель в крупномасштабные земли в соответствии с требованиями реализации планирования используются комплексные методы, такие как комплексная консолидация земель и неэффективная редевелопмент земель [32-34]. Выдающееся преимущество подготовки земли основано на сортировке и расчете стоимости земельных прав и интересов, комплексном использовании политики управления земельными ресурсами, такой как приобретение земель, восстановление, замена, возврат и обновление, для интеграции и переопределения фрагментированных и фрагментированных земель и их земель. владение в сочетании с внутриквартирным планированием. Общее планирование и баланс показателей планирования, управления и контроля способствуют динамичным переговорам и достижению консенсуса между правительством и владельцами прав на землю, тем самым реконструируя структуру земельных прав и компенсируя недостатки пути реализации детального планирования, начиная с «оценка» для осознания ценности использования земельных ресурсов, тем самым достигая ценности земельного пространства. Цель «показать ценность».

3.3 Интерфейс: координация «прав», «ценности» и «реализации», а также содействие интеграции детального планирования и подготовки земли.

Интеграция детального планирования и подготовки земли должна основываться на «правах и интересах», с «ценностью» в качестве координации и с «реализацией» в качестве цели (рис. 5). В частности, необходимо обеспечить связь и интеграцию по следующим трем аспектам: ① На основе структуры прав и интересов. Служит интерфейсом для связи текущего использования с землевладением. Выясните характер текущего землепользования и текущей собственности на землю, найдите базовую информацию, такую как «люди, дома, земля, недвижимость, объекты», а также дайте количественную оценку и закрепите текущие права и интересы посредством подтверждения правообладателей, государственной проверки, и гласность, как детальное планирование и земля. Основа для подготовки исследований [29]. ② Используйте реконструкцию пространственных значений в качестве интерфейса для соединения показателей планировки и требований объекта. Внедрить потребности городского развития и требования развития каждой заинтересованной стороны в конкретные экономические расчеты, а также скоординировать их с пространственной планировкой, функциями землепользования и обратной связью по индикаторам управления в процессе коммуникации и координации между многим и заинтересованными сторонами и, наконец, сформировать реконструкцию пространственной ценности. модель, позволяющая достичь многопартийного консенсуса. ③Использовать эффективное планирование внедрения в качестве интерфейса для

управления внедрением, обслуживанием и поставками. Подготовить детальный план корректировки планирования и утвердить его посредством юридических процедур в качестве правовой основы для осуществления подготовки земель; принять план реализации подготовки земли, принять во внимание экономический баланс правительства и субъектов рынка, уточнить субъект реализации, сроки реализации, стандарты компенсации и источники финансирования, а также уточнить путь реализации плана [30].

4 Модель детальной планировки с точки зрения подготовки земель

Чтобы разрешить противоречие между жестким управлением детальным планированием и неопределенностью землеустройства, активно играть законодательную роль детального планирования, повышать актуальность и реализуемость детального планирования, а также объединять существующие практики типичных городов, рекомендуется следовать «Положениям Минприроды». В «Уведомлении об усилении детальной планировки территорий» четко излагаются требования к подготовке и методам контроля детальной планировки различных типов объектов и разной глубины, устанавливается «подразделение- «Участок» детальное планирование иерархической модели подготовки и реализует пространственные права и интересы правительства и города. «Назначение» путем уточнения границ государственного контроля за землями общественного благосостояния для обеспечения общественной прибыли и упорядоченного развития рынка коммерческая земля, интеграция пути реализации подготовки земли, координация пространственных отношений прав и интересов между правительством и рынком, а также продвижение пространства, предоставленного детальным планированием. Ценность реализует «отображение стоимости».

4.1 Интеграция подготовки земли и детального планирования объекта: руководство непрерывной подготовкой всей земли в соответствии с планированием передачи и потребностями в реализации объекта.

Единицы детального планирования разумного масштаба разделены в границах городской застройки (рис. б), при этом основное внимание уделяется контролю за результатами, оптимизации городских функций, корректировке пространственной структуры, крупным проектам и потребностям в планировке объектов, в основном для реализации намерений правительства и защиты общественных интересов, в том числе: ① Что касается основы прав и интересов, уровень подразделения подчеркивает общий контроль правительства над структурой пространственных прав и интересов. Правительство берет на себя ведущую роль в разъяснении текущей структуры земельных прав и интересов, выяснении контролировать итоги и основные проекты и объекты, которые необходимо реализовать, а также выявлять те, которые имеют потенциал для обновления и преобразования. Добавлять новые территории с пространственным потенциалом, прогнозировать целесообразность подготовки земель и потребность в элементах пространственных ресурсов, очерчивать ключевые области. для подготовки земли уточните объем земель, которые необходимо приобрести и передать, и первоначально предложите пути подготовки з

емли, такие как приобретение, замена и обновление земель. ② С точки зрения реконструкции стоимости, на уровне единицы делается упор на «расчет большого счета», основанный на общей оценке региональной ценности, посредством подготовки сметы подготовки земли и разумного распределения показателей управления и контроля, таких как землепользование. масштаб, характер землепользования и потенциал развития, чтобы согласовать интересы нескольких сторон и обеспечить экономически целесообразные и достижение региональных взаимовыгодных результатов. ③ С точки зрения эффективной реализации, уровень подразделения фокусируется на элементах общественного благосостояния под руководством правительства и основных требованиях к управлению и контролю, связывает политику обновления городов, требования к подготовке плана освоения земель и т. д., систематически направляет подготовку всей прилегающей земли. и обеспечивает реализацию элементов общественного благосостояния. Для объектов общественного благосостояния, таких как государственные службы, транспорт и муниципальная администрация на уровне города и округа или выше, очевидно,

Определить границы и контролировать их как «ограниченные» элементы; для коммерческих земель уточнить их доминирующие функции и пропорции различных функций в виде крупных земельных участков, уточнить условия доступа в помещения и контролировать их как «открытые» элементы.

4.2 Интеграция правил подготовки земли и землеустройства: сосредоточиться на балансе прав и интересов при реализации проекта и узаконить правила подготовки земли

При необходимости подготовьте подробные правила застройки земель в рамках блока детального планирования (рис. 7), уделяя особое внимание границам земель, свойствам земли, контролю показателей и требованиям к конфигурации объекта, в основном для реализации конкретных проектов и определения прав и обязанностей застройки, включая: ① Права и интересы. С точки зрения инфраструктуры, уровень земельных участков подчеркивает точное распределение земельных ресурсов и прав на основе таких политических требований, как приобретение земель, комплексная консолидация земель, возрождение и использование неэффективных земель, а также потребностей реализации конкретных строительных проектов. , полностью связывая первоначальное намерение правообладателя по преобразованию и потребности потенциальных субъектов преобразования, уточнять объемы реконструкции и строительства, границы нового строительства, сноса и реконструкции, мелкого ремонта, покупки и хранения, рекультивации, резервирования земель и т. д. и уточнить право собственности и характер земли после подготовки, а также содержание подготовки земли с помощью дополнительных планов подготовки земли, установленных законом. ② Что касается восстановления стоимости, мы подчеркиваем рыночно-ориентированное распределение факторов и способствуем лучшему сочетанию эффективных рынков и перспективных правительств. Правительство берет на себя ведущую роль в формулировании стандартов компенсации и правил ценообразования на землю, разъяснении стандартов компенсации, платежного баланса, вознаграждений за вклад, компенсации ущерба, распределения акций и других правил, а также выполнения таких работ, как геодезия и демаркация,

подтверждение прав и регистрация. и расследование намерений владельцев земельных прав в области развития. Рынок определяет цены на факторы производства и точно рассчитывает чистые цены на землю, первоначальные затраты, затраты на снос, компенсационные затраты, затраты на переезд, затраты на микроремонт, затраты на строительство вспомогательных объектов, затраты на консолидацию земель и другие затраты. После того, как правительство полностью взаимодействует с рынком и уточняет вклады и результаты всех сторон, правительство будет научно присваивать значения индикаторам управления и контроля запланированных земельных участков и рационально использовать политику балансирования интересов, такую как вознаграждения, компенсации, и исключения для обеспечения баланса интересов всех сторон. ③ С точки зрения эффективной реализации, подробные правила освоения земель должны использоваться для руководства при подготовке планов подготовки земель, разъяснения замены собственности, воссоединения земель и решения исторических проблем в процессе подготовки земель, разъяснения денежных, имущественных и других вопросов. методы компенсации и классифицировать различные типы земель.Метод утверждения и подтвердить объем проектов подготовки земли, субъектов подготовки различных типов земли, пути подготовки и т. д. через многосторонние соглашения.

5. Вывод

В результате реформ, открытости и быстрой урбанизации освоение и использование земельных площадей в провинции Гуандун, особенно в районе дельты Жемчужной реки, вступило в стадию равного акцента на увеличение и накопление. пространственная база прироста и фонда, государственные и коллективные земли Существуют такие проблемы, как трудности в реализации объектов общественного благосостояния и трудности в балансировании пространственной ценности и прав. Изучение модели детального планирования, которая объединяет руководство и контроль планирования с подготовкой и управлением земельными ресурсами, не только отражает эффект «повторного расширения возможностей» системы прав собственности на землю, лежащий в основе высококачественного использования земельного пространства, но также отражает согласованное планирование и поддержку объектов в контексте модернизации системы управления и возможностей управления Эффект «пространственной добавленной стоимости» политических механизмов на реализацию. Чтобы полностью отразить и раскрыть рыночную стоимость земельных ресурсов, в этой статье исследуется, как усилить «присвоение» и баланс прав на стоимость земельного пространства посредством иерархической подготовки «единичного участка». В долгосрочной перспективе по-прежнему необходимо дальнейшее изучение правил оптимизации путей приобретения земель, упрощение процесса замены земель, сокращение цикла замены земель, оптимизация правил генерации и преобразования показателей трансформации связей, создание платформы распределения доходов и углубленное изучение аспектов формулирования правил, управления рынком, оптимизации управления и т. д. Содействие сохранению и интенсивному использованию земли.

