

التجديد الحضري المستدام في سياق المالية العامة الحضرية

تشاو مين (赵民) تشاو يانجينغ (赵燕菁) ليو تشي (刘志) يوان تشيفينغ (袁奇峰)
تشن جيه (陈杰) وانغ ويشان (王唯山) زان يونتشو (詹运洲) شو جينغيون (许菁芸)
تانغ دايتشونغ (唐代中) وانغ وي (王伟)

[ملاحظة المحرر]

تلعب قضية التمويل الحضري دورًا حاسمًا في عملية تجديد المدن. ومع انتقال الحضرة في الصين من مرحلة كانت تهيمن عليها التوسعات المادية السريعة إلى عصر التوسع المكاني البطيء والتنمية ذات الجودة العالية، ظهرت الحاجة الهائلة لتجديد المناطق الحضرية القديمة إلى السطح. مقارنةً بتطوير الأراضي وبناء المساكن في المدن الجديدة، فإن المدن والبلدات التي تفتقر إلى "التمويل القائم على الأراضي" تشبه من يعاني من أعراض الانسحاب بعد إدمان طويل على "المخدرات المالية" الوفيرة. في سياق تجديد المدن، يصبح إدخال رأس المال، والحفاظ على الانضباط المالي، وتحقيق الاكتفاء الذاتي والتنمية المستدامة أكثر تعقيدًا، كما أنها تمثل اختبارًا حقيقيًا لحيوية هذه المدن.

بعد عقد من الزمن، ستنهض بعض المدن بينما ستظل مدن أخرى عاجزة عن النهوض. يجب على التخطيط الحضري، كمجال احترافي، أن يساعد المزيد من المدن على التخلص من اعتمادها على "إدمان التمويل القائم على الأراضي" واستعادة حيويتها. باعتباره مركزًا لتجميع المعرفة المتخصصة في التخطيط الحضري، يسعى منتدى التخطيط الحضري من خلال هذه المناقشة غير المسبوقة حول التمويل الحضري الجديد إلى استكشاف آليات ونماذج ومسارات مستدامة لتجديد المدن مدعومة بالتمويل العام.

ولتحقيق ذلك، قامت هيئة التحرير بدعوة 10 خبراء للمشاركة في مناقشة أكاديمية بعنوان "التجديد الحضري المستدام من خلال التمويل العام". قام الخبراء بتحليل هذا الموضوع من ثلاث زوايا: التحديات والمشكلات، الابتكار في الآليات، والاستجابات التخطيطية. فيما يلي نعرض آرائهم.

1. التحديات والمشكلات

على عكس المقالات والتقارير السابقة التي ركزت في الغالب على التغيرات في الخلفية الاجتماعية والاقتصادية لتنفيذ تجديد المدن، حدد الخبراء في هذه المناقشة بوضوح النقاط الرئيسية لتحقيق التمويل الحضري المستدام: تجنب الأخطاء الشائعة في تجديد المدن، توضيح أهدافها، إنشاء أنظمة تغذية موارد متعددة الأبعاد، وتنوع أساليب تقييم نتائج التجديد. يرى الأستاذ تشاو يانجينغ، الأستاذ المشترك في كلية الاقتصاد وكلية الهندسة المعمارية والمدنية بجامعة شيامن، ضرورة معالجة ثلاثة مفاهيم خاطئة رئيسية لتحقيق الاستدامة: مساواة التجديد الحضري بتمويل الحكومة، الخلط بين الميزانيات العمومية للأطراف المختلفة، وإهمال دور التدفق النقدي. أما الأستاذ وانغ ويشان من كلية الهندسة المعمارية بجامعة هواشياو، فيؤكد أن الاستخدام الفعال والمكثف لموارد الأراضي والتحسين الشامل للبيئة المعيشية الحضرية يجب أن يكونا الهدفين الأساسيين لتجديد المدن. الفهم الواضح والتقييم الدقيق لهذه الأهداف يمكن أن يمنع العودة إلى أخطاء تمويل الأراضي من عصر التوسع. علاوة على ذلك، يشير الأستاذ تشاو مين من كلية الهندسة المعمارية والتخطيط الحضري بجامعة تونجي إلى أن مشاريع التجديد الحضري متنوعة ومنهجية، وتشكل نظامًا معقدًا. ويؤكد أن التمويل العام المستدام للمدن يمكن تحقيقه فقط من خلال تحليل الجدوى المالية وتقييم أداء الاستثمار العام.

2. الآليات المبتكرة

تناول الخبراء الموضوع من خلال اقتراح آليات مالية مبتكرة لتجديد المدن، مستندين إلى وجهتي نظر عملية ونظرية. أكد جان يونتشو، رئيس شركة شانغهاي للاستشارات المعمارية والتخطيط، على أهمية إدارة "ثلاثة حسابات" (الحسابات طويلة الأجل، حسابات الرأي العام، والحسابات الشاملة)، وقدم حزم أدوات مالية متنوعة لإعادة بناء استدامة التمويل في تجديد المدن.

على وجه التحديد، استخدمت شو جينغيون، نائبة المدير العام لشركة تطوير وتجديد المدن في شانغهاي، مدينة شانغهاي

كدراسة حالة لتحليل حلول تقنية لتخفيض التكاليف وزيادة الكفاءة في إعادة تطوير المناطق القديمة، مع التركيز على الجوانب العملية لكامل عملية تجديد المدن.

إلى جانب الابتكارات المالية، أشار الخبراء أيضًا إلى أهمية ابتكار نماذج الحوكمة. أوضح تانغ دايتشونغ، نائب مدير قسم إدارة البناء والعقارات في جامعة تونجي، أن تجديد المدن يشمل أطرًا متعددة ذات مصالح متنوعة وغالبًا متضاربة. واقترح أن تقوم الحكومات بإنشاء آليات تخصيص تنظيمية لمعالجة مطالب الأطراف المتعددة وتحسين توزيع المنافع. بالإضافة إلى ذلك، دعا الأستاذ يوان تشيفنغ من كلية الهندسة المعمارية بجامعة جنوب الصين للتكنولوجيا والدكتورة ليانغ شياووي من كلية الثقافة والسياحة والجغرافيا بجامعة قوانغدونغ للمالية والاقتصاد إلى اتباع نهج مُصنَّف لتجديد المدن. واقترحا تقسيم المشاريع إلى نوعين: "بقيادة الحكومة" و"بقيادة السوق"، مع تقديم نماذج تنفيذ محددة لكل نوع.

3. الاستجابة التخطيطية

فيما يتعلق بممارسة التخطيط الحضري نفسها، يعتقد ليو تشي، مدير مركز دراسات التنمية الحضرية وسياسات الأراضي في جامعة بكين - معهد لنكون، أنه من الضروري تقييم درجة التدهور في القرى الحضرية واقترح تدابير تجديد منخفضة التكلفة وقابلة للتنفيذ بناءً على هذا التقييم. يدمج تشن جي، أستاذ دائم في كلية الشؤون الدولية والعامّة في جامعة شنغهاي جياوتونغ، نظرية فجوة الإيجار ونظرية المقاييس، حيث يرى أن تحديد المقياس المكاني لوحدة التجديد يجب أن يكون مبدعًا وفي الوقت المناسب، مع التركيز على إنتاج إجمالي المساحة المادية بشكل معتدل.

بالإضافة إلى التركيز على الأهداف التخطيطية، يولي وانغ وي، مدير قسم إدارة المدن في كلية الإدارة الحكومية في الجامعة المركزية للمالية والاقتصاد، اهتمامًا لدور المخططين في مشاريع التجديد الحضري. يقترح أن يكون للمخططين مهارات استشرافية في التخطيط الصناعي والتحليل المالي. يجب أن تشمل هذه المهارات حساب الحلول المالية من وجهات نظر مختلفة مثل الميزانيات المالية الحكومية، ومشاركة رأس المال الاجتماعي، وقروض البنوك، وذلك لتسهيل التوصل إلى إجماع بين جميع الأطراف.

في الختام، يتطلب استدامة التمويل الحضري في تجديد المدن ألا نواجه التحديات الحالية فقط، ولكن أيضًا أن نشارك في التفكير العميق والابتكار الجريء في الآليات والاستجابات التخطيطية. الاستمرار في استخدام نماذج التمويل التقليدية للأراضي، مع الأخذ في الاعتبار عيوبها، يعادل شرب السم لإرواء العطش. نأمل أن يقدم هذا النقاش الأكاديمي أفكارًا مرجعية قيمة للممارسات المتعلقة بتجديد المدن ويدفع صانعي السياسات والممارسين للعمل معًا نحو خلق مستقبل أكثر استدامة وعدلاً في تطوير المدن.

تنوع مشاريع التجديد الحضري والتقييم متعدد الأبعاد لـ "المالية - الاقتصادية"

تشانغ مين (أستاذ في كلية العمارة والتخطيط الحضري بجامعة توننجي، نائب رئيس فرعي تنفيذ التخطيط والتخطيط الحضري الأجنبي في الجمعية الصينية للتخطيط الحضري)

في السنوات الأخيرة، أصبحت التحديات والاتجاهات المتعلقة بتحول التنمية الاقتصادية والاجتماعية وبناء المدن في الصين أكثر وضوحًا. يتم بناء نمط التنمية الاقتصادية الجديد "الدوران المزدوج"، مع انخفاض كبير في الطلب على العقارات الجديدة في المدن، وظهور نقطة تحول في نمو السكان على مستوى البلاد. في الوقت نفسه، يعاني الحكومات المحلية من ضغوط مالية كبيرة، حيث يواجه بعضها ديونًا مرتفعة، ولم يعد بالإمكان الاعتماد على الأراضي كمصدر رئيسي للإيرادات المالية. في هذا السياق، أصبح تطوير المخزون الحضري هو السمة الرئيسية لتخطيط وبناء المدن في العصر الجديد. يرتبط التجديد الحضري ارتباطًا وثيقًا بتطوير المخزون، فهو يتعلق ليس فقط بالتنمية عالية الجودة ولكن أيضًا بتحسين رفاهية الناس، بينما يعمل في ظل "القيود الصارمة على الميزانية" بسبب الظروف المالية الضيقة.

يعد التجديد الحضري مفهومًا واسعًا يحتوي على العديد من الأبعاد، ويشمل جوانب مختلفة من بناء المدن. على سبيل المثال، في خطة "التجديد الحضري في مدينة شنغهاي (2023-2025)"، تشمل "سته أعمال رئيسية للتجديد الحضري" العديد من المشاريع الجديدة. يتم تلخيصها على النحو التالي:

1 العمل الشامل لتجديد المناطق: يركز على تجديد مناطق مثل المناطق الساحلية على ضفاف "النهر الواحد والقناة الواحدة"، "الواجهة الثانية" للمنطقة التجارية في بوند، منطقة هينغفو التاريخية، شمال بوند، مدينة ووسونغ للابتكار، ومنطقة هونغتشياو للأعمال المركزية الدولية.

2 تحسين جودة بيئة المعيشة: يعزز تجديد المناطق "القديمة والقرية"، إتمام تجديد المنازل القديمة في المناطق الحضرية المركزية، إتمام تجديد المباني الصغيرة؛ تنفيذ تجديدات للمنازل القديمة بمساحة 30 مليون متر مربع، تركيب 9000 مصعد في المباني متعددة الطوابق، بدء مشاريع تجديد القرى الحضرية حول المدينة المركزية. بالإضافة إلى ذلك، إنشاء 1000 "منزل جميل" و100 مجتمع نموذجي "منزل جميل".

3 تحسين المساحات العامة والمرافق: يشمل ذلك معالجة نقص الخدمات العامة، تنشيط الأراضي والمباني المتاحة لبناء المرافق العامة، تقدم مبادرة "دائرة حياة المجتمع في 15 دقيقة"، بدء مشاريع بناء مدارس تعليمية عالية الجودة، الانتهاء من تحويل الكابلات الهوائية إلى تحت الأرض وإصلاح الصناديق (480 كم)، تحديث شبكات الغاز القديمة (600 كم)، وترقية 423 شبكة توزيع الكهرباء.

4 إحياء الجمال التاريخي: يركز على إكمال مشاريع لحماية وصيانة أكثر من ثلاث مناطق تاريخية، شوارع، وممرات، بالإضافة إلى التقدم في مشاريع تجديد وحماية البلدة التاريخية، وإنشاء أكثر من 15 مشروعًا للحفاظ على المباني التاريخية وتطويرها.

5 تحسين جودة وكفاءة المناطق الصناعية: يعزز هذا العمل تحول الأراضي الصناعية الحالية، ودعم الابتكار والتنمية، ويشجع على التحول إلى استخدام الفضاء بشكل أكثر تكاملًا ومتعدد الوظائف وفعال من حيث الكربون، مع تنشيط 30,000 مو (20 كم²) من الأراضي الصناعية.

6 إحياء النشاط التجاري والاقتصادي: يتضمن هذا العمل تنشيط الموارد المتاحة لخلق بيئة ذات تخطيط منطقي، وهيكلي مرن، ووظائف متنوعة. تركز الجهود على تجديد وتحديث المناطق التجارية التقليدية في عدة مدن وأحياء، وإنشاء أكثر من 100 "دائرة الحياة المريحة لمدة ربع ساعة".

تعد مشاريع التجديد الحضري متنوعة ومنهجية ويمكن اعتبارها عملية هندسية نظامية. إن تطور وظائف وهياكل المدن دائمًا في حالة "توازن - اختلال - توازن جديد"، وهو ما يمثل حركة جدلية. لذلك، يعد التجديد الحضري عملية مستمرة. ومن المحتم أن يشمل استبدالًا ماديًا، مثل هدم المباني المهتمة والمنازل القديمة والمباني البسيطة واستبدالها بمساكن جديدة. قد يركز أيضًا على الاستبدال الوظيفي، مثل تحويل المناطق الصناعية القديمة إلى حدائق إبداعية، أو دمج قيمة الأرض لاستغلال القيمة المكانية للأراضي واستخراج الفوائد الإضافية. في تنمية العصر الجديد، يعد تحسين جودة المدينة هدفًا مهمًا للتجديد الحضري، ويشمل توزيع مرافق الخدمة العامة، وتجديد البنية التحتية، وبناء المساحات العامة، وتطوير المساحات الخضراء والمساحات. بدون هذه التحديثات، ستتهجر المدن وتفقد جاذبيتها للموهوبين ورأس المال والموارد الأخرى، مما يؤدي في النهاية إلى فقدان قدرتها التنافسية في التطور. لذلك، يجب أن تتجاوز عملية اتخاذ القرار وتقييم التجديد الحضري التركيز فقط على الجدوى المالية للمشاريع الفردية، بل يجب أن يكون لها منظور حضري أوسع - باستخدام المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية العامة للمدينة كمعيار أساسي.

نظرًا لتنوع مشاريع التجديد الحضري وخصائصها الاقتصادية المتباينة، مثل التنافسية والاستبعاد، بالإضافة إلى المجموعات والقيود المختلفة التي تمثلها، لا يمكن اتخاذ حكم موحد بشأن ما إذا كان ينبغي تطبيق التقييم المالي أو التقييم الاقتصادي الوطني أو أي نموذج تمويل ينبغي استخدامه.

خذ تجديد المناطق السكنية كمثال. إن السكن التجاري يتمتع بالتنافسية والاستبعاد، وعادة ما يتم تشغيله بأسلوب السوق. في المواقع الرئيسية، خلال فترة ارتفاع السوق، غالبًا ما تحقق حقوق استخدام الأراضي لمناطق السكن أسعارًا عالية بسبب علاوة الموقع والمزايدة السوقية. بعد خصم تكاليف إعادة التطوير و"الديون" المتعلقة بالنفقات المستقبلية للمرافق العامة والخدمات، هناك فائض كبير. نتيجة لذلك، فإن هذه المشاريع التجديدية ليست فقط قابلة من الناحية المالية، بل يمكنها أيضًا أن تساهم في المالية العامة للمدينة. ومع ذلك، إذا كان الموقع غير مثالي أو إذا كانت هناك قيود محددة، فقد تتجاوز التكلفة الشاملة لأراضي التجديد السكنية سعر حقوق استخدام الأراضي. هذه هي الحال مع تجديد الأحياء القديمة في شنغهاي الحالية، حيث تتداخل هذه القطع مع المناطق التاريخية المحمية، مما يحد من القدرة على التطوير بعد التجديد. لا يمكن لعائدات تطوير الأراضي تغطية التكاليف المبكرة، مما يجعل من الصعب على الكيانات السوقية تولى المشاريع التجديدية مباشرة. في هذه الحالة، هناك حاجة إلى دعم الحكومة من خلال الأموال والسياسات، حيث تدفع الحكومة "ثمن" تخفيف معاناة السكان وحماية المعالم التاريخية للمدينة. لذلك، من الضروري الخروج من بعد التقييم المالي للمشاريع الفردية.

بالإضافة إلى ذلك ، فإن جزءًا كبيرًا من المشاريع في إطار الحماية التاريخية للمباني ، وتجديد المساحات العامة ، وتجديد المناطق المتكاملة هي سلع عامة غير حصرية. بسبب الأسباب التقنية أو القيود السياسية ، لا يمكن أن تولد هذه المشاريع رسومًا أو ضرائب. تشمل الأمثلة الساحات الحضرية والممرات الخضراء ومسارات الواجهة البحرية ، بالإضافة إلى المتنزهات العامة والمكتبات والحمامات العامة. بعض المرافق العامة ، حتى لو كانت حصرية ، يجب أن تكون رسومها أقل بكثير من تكلفتها المالية الفعلية ، مثل المتاحف ، ودور الأوبرا ، وقاعات الحفلات الموسيقية ، والمرافق الرياضية. ومع ذلك ، فإن هذه المساحات العامة والمرافق تلعب دورًا لا غنى عنه في التطور الاجتماعي للمدينة وتحسين نوعية الحياة. من الناحية الاقتصادية ، تخلق بيئة مواتية لريادة الأعمال والابتكار في المدينة ، مما يساعد على تعزيز القدرة التنافسية العامة للمدينة. لذلك ، يجب توسيع نطاق التقييم إلى مستوى المدينة ، مع الأخذ في الاعتبار التنمية الاقتصادية الوطنية العامة واستدامة المالية العامة للمدينة ، بدلاً من اقتصرها على الحسابات المالية للمشاريع الفردية.

ومع ذلك ، حتى بالنسبة للسلع العامة في التجديد الحضري ، فإن التحليل المالي واعتبارات التكلفة والعائد لا تزال ضرورية للغاية. بشكل أساسي ، فإن المالية العامة الحضرية لا تختلف عن "المالية الكبيرة" للمدينة ، حيث أن تقليل التكاليف وزيادة الإيرادات هما دائمًا الأولوية الأولى. القدرة المالية العامة لأي مدينة محدودة ، وبالتالي يجب أن يركز التجديد الحضري على الكفاءة والعمل ضمن الوسائل المتاحة. أولاً ، يجب أن تستند جدوى المشاريع إلى الجدوى المالية ، وفقًا لمعايير المحاسبة للأعمال التجارية ؛ ثانيًا ، بالنسبة للمشاريع التي تتطلب دعمًا ماليًا ، يجب أن يتم تطبيق مبادئ التسعير السوقي - مثل استخدام أساليب التسعير الظلي لتقييم أداء إنتاج الاستثمار العام. من خلال ذلك فقط يمكننا تحقيق تجديد حضري مستدام ضمن إطار المالية العامة للمدينة.

التحديث الحضري المستدام

(تشاو يانجينغ، أستاذ مشترك في كلية الاقتصاد وكلية الهندسة المعمارية والهندسة المدنية، جامعة شيامن)
من أين يأتي المال في عصر الأصول الموجودة لتحديث المدينة؟ الإجابة البسيطة هي: من استيفاء، يدفع المال. هذا "الربح" هو مصدر المال. لكن في الواقع، ليس دائمًا أن يكون المستخدمون والمالكون للأصول الموجودة هم نفس الأشخاص، لذلك "المالك يدفع المال ثم يفرض الرسوم على المستخدمين" هو النموذج الأساسي لحل التحديث المالي، وكل الحلول هي تحويلات لهذه القاعدة. يبدو هذا النموذج بسيطًا، ولكن في الممارسة العملية، غالبًا ما ينحرف عن هذه القاعدة. الخطأ الأول هو اعتبار التحديث الحضري كرفاهية عامة، والافتراض بأن التحديث هو واجب الحكومة، وبالتالي يجب أن يأتي المال من الحكومة. الاستثمار في التحديث الحضري ضخم، ولا تستطيع الحكومة تحمله. لكن "المالية القائمة على الأراضي" تعطي الحكومة الوهم بأنها تستطيع تمويل أي مشروع من خلال زيادة نسبة المساحة الطابقية. ومع تراجع سوق العقارات، لم يعد من السهل بيع المساحة الطابقية، لذلك أصبح هذا الطريق فجأة غير صالح. الإيرادات من بيع الأراضي والإيرادات المالية تختلف تمامًا في المحاسبة؛ بيع الأراضي ينقل "الحقوق" التي يمكن حسابها فقط كإيرادات الصندوق، ويجب أن تأتي نفقاتها من تدفقات نقدية إضافية. طالما أن الإيرادات المستقبلية أقل من إيرادات الفوائد من الودائع المصرفية (الدخل الخالي من المخاطر)، فإن النفقات هي فقدان الأصول المملوكة للدولة. من الواضح أن معظم مشاريع التحديث الحضري لا تستوفي هذا الشرط.

الخطأ الثاني هو الخلط بين دفاتر الحسابات للكيانات المختلفة. العديد من مشاريع تحديث المدينة، عند تقييم ما إذا كانت ماليًا متوازنة، غالبًا ما تنظر فقط إلى ما إذا كانت الإيرادات من زيادة نسبة المساحة الطابقية تفوق تكاليف التجديد. في ظل الظروف الحالية، غالبًا ما تكون الأصول التي يتم تحديثها مملوكة من قبل مالكيين مختلفين، ويتم توزيع "المدخلات والمخرجات" للمشروع عبر دفاتر الحسابات للكيانات المختلفة. قد يبدو أنه إذا كانت المدخلات تفوق التكاليف، فإن الميزانية متوازنة، ولكن في الواقع، يحدث في كثير من الأحيان أن الحكومة تتحمل التزامات لم تشكل أصولًا، بينما تحصل الكيانات الخاصة على أصول كبيرة دون التزامات. يعتقد البعض أن الإيرادات من بيع نسبة المساحة الطابقية ليست التزامًا، لكن على دفتر الحسابات، تنتمي نسبة المساحة الطابقية إلى قسم حقوق الملكية في جانب الالتزامات، وهذا يختلف تمامًا عن طبيعة الضرائب الحكومية. إذا لم تشكل الحكومة أصولًا بعد التحديث الحضري، فهذه خسارة في الأصول العامة - أي نقل الأصول المملوكة للجميع إلى مالكي المشروع التجديد.

الخطأ الثالث هو أن التحديث الحضري لا يمكن أن يولد تدفقًا نقديًا. مثل أي أصل، إذا لم يتمكن التحديث الحضري من

توفير تدفق نقدي كافٍ للمستثمرين (أكبر من العائد الخالي من المخاطر من فائدة المدخرات البنكية)، فإنه يؤدي إلى أصول سلبية. الأصول السلبية لا تقتصر على عدم توليد ثروة جديدة، بل تقلل من الثروة المستقبلية. لا يوجد في الصين ضريبة على الممتلكات، لذلك فإن أي زيادة في قيمة الأصول لا تولد إيرادات ضريبية جديدة، بينما الزيادة في الكثافة السكانية ستؤدي إلى زيادة النفقات المستقبلية على الخدمات العامة الحكومية (مثل التعليم). كلما زادت هذه التحديثات، زادت النفقات المالية المستقبلية، وأصبح الحكومة "أفقر"، وتدهورت الخدمات العامة. وفقًا للقواعد المذكورة أعلاه، فإن صعوبة التحديث الحضري تزداد بشكل كبير. خاصة في غياب ضريبة الممتلكات، فإن التحديث الحضري في الصين من غير المحتمل أن يوفر تدفقًا نقديًا إضافيًا لمالية المدينة. لذلك، من الضروري أخذ التكاليف المستقبلية في الاعتبار منذ بداية تخطيط المشروع: 1. تجنب زيادة عدد الأسر. الخدمات العامة، مثل التعليم والمياه والكهرباء، هي في الغالب دالة على عدد السكان بدلاً من المساحة، لذا طالما أن عدد الأسر لا يزيد، على الأقل يمكن ضمان عدم زيادة النفقات المالية الحكومية في المستقبل. 2. الإيجار الجديد للممتلكات. نظام الأراضي في الصين ينطوي على شراء حقوق الاستخدام ومساحة البناء لعقود عدة دفعات واحدة. عادةً ما يلتقط التحديث الحضري قيمة الأرض المفقودة من خلال زيادة نسبة المساحة الطابقية أو تغيير استخدامات الأرض، ولكن هذا يعتبر غير قانوني بموجب النظام الأرضي الحالي. إذا قمنا بفرض إيجار سنوي على الاستخدامات المتغيرة والنسب الجديدة للمساحة الطابقية، يمكننا أن نحصل على تدفق نقدي إضافي من التحديثات المخزنة. 3. رسوم الطرف الثالث. بعد تحديث مدينة كاشغر القديمة، لم يتم إضافة أسر جديدة، وكان السكان مسؤولين عن تحديث منازلهم، بينما كانت الحكومة مسؤولة عن تحديث البنية التحتية. نظرًا لأن مظهر المدينة القديمة تم الحفاظ عليه بنجاح، أصبحت مدينة كاشغر القديمة معلمًا سياحيًا شهيرًا في جنوب شينجيانغ، وجلب استهلاك السياح تدفقًا نقديًا جديدًا للمدينة والسكان.

من الواضح أن نماذج التجديد الحضري المختلفة تؤدي إلى نتائج مالية مختلفة تمامًا. يتطلب ذلك من المخططين فهم الخصائص المالية للتجديد الحضري عند التخطيط لمشاريع التجديد، بالإضافة إلى امتلاك مهارات تصميم فائقة. من الناحية الشكلية، قد تبدو نماذج الهدم والبناء على نطاق واسع متوازنة من الناحية المالية، ولكن في النهاية، لن تؤدي فقط إلى فقدان ضخم للأصول العامة، بل ستزيد أيضًا من فجوة الإيرادات والنفقات الحكومية المستقبلية. المشاكل المالية التي تواجهها تجديدات المدن هي في الواقع التحديات التي يجب أن تواجهها جميع التخطيطات القائمة على المخزون. معظم المخططين الحاليين تم تدريبهم على حل مشكلات التوسع الحضري؛ طالما أن تكاليف المشروع تحت السيطرة ضمن الميزانية، يُعتبر المشروع مقبولًا. ومع ذلك، في عصر المخزون، لا تكفي هذه الموازنة البسيطة. يجب علينا إجراء تقييم ديناميكي أكثر شمولًا لمصالح الحكومة والمالكين. يجب على المتخصصين في التخطيط الحضري أن يعوضوا بسرعة الفجوة في المعرفة المالية لكي يتأقلموا مع الدور الذي سيلعبه التخطيط الحضري في عصر المخزون.

أثر مشاريع تجديد المدن على المالية المحلية

ليوزي (أستاذ ومدير مركز أبحاث تنمية المدن والسياسات الأرضية، جامعة بكين-معهد لينكولن) من منظور نظرية الاقتصاد الحضري، يجب أن يكون لدى المدينة ذات الحيوية الاقتصادية القدرة على توليد إيرادات مالية حضرية كافية لدعم تشغيل المدينة وتطورها. وإلا فإن المدينة ستراجع. ومع ذلك، حتى المدن التي تتمتع بحالة اقتصادية جيدة يجب أن تقدم خدمات عامة وتدعم تطوير الفضاء الحضري بناءً على قدرتها المالية لتلبية احتياجات تشغيل المدينة ومتطلبات التطوير المستقبلية. سيجعل البناء الحضري الذي لا يتماشى مع القيود المالية من الصعب على المالية الحضرية الاستفادة، مما يؤدي إلى ديون حكومية مرتفعة. في الواقع، القليل من المدن يمكنها العيش ضمن إمكانياتها. أحد الأسباب الرئيسية هو أن الحكومات المحلية غالبًا ما تعتمد بشكل مفرط على الاستثمار العام لتعزيز التنمية الحضرية في ظل القيود المالية المرنة. هذا الاتجاه يمكن أن يؤدي إلى استثمارات غير فعالة أو غير مجدية. حاليًا، تظهر أعمال تجديد المدن في مختلف المناطق نمطًا من المشاريع الكثيرة، والاستثمارات الكبيرة، والإجراءات السريعة، والتوزيع الواسع. هذه الظاهرة أكثر وضوحًا في المدن الكبرى جدًا، حيث تتزايد الجهود. يحاول القطاع البحث عن طرق تمويل متنوعة، لكن نادرًا ما يتم فحص ما إذا كان هدف المشروع ضروريًا. في العديد من مشاريع تجديد القرى الحضرية، نادرًا ما يتم تقييم درجة تدهور هذه القرى واقتراح تدابير تجديد منخفضة التكلفة وفقًا لحالتها. في الواقع، العديد من القرى الحضرية في الصين بها مبانٍ ذات جودة جيدة، وخدمات البنية التحتية الأساسية مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحي والطرق المعبدة، وتتم إدارة المجتمعات بشكل جيد. هذه القرى لا توفر فقط سكنًا منخفض الدخل قابلاً للدفع، بل تلعب أيضًا دورًا اجتماعيًا كبيرًا في توفير السكن. عند وضع خطط استراتيجية لتجديد المدن، من الضروري أولاً أن نسأل: هل يعيش سكان هذه القرى الحضرية بشكل مريح؟ هل هي في حالة تدهور تجعلها غير صالحة للسكن؟ ما هي أوجه القصور في جودة المجتمع التي تحتاج إلى تحسين؟ هل سترتفع

الإيجارات بعد التحسينات؟ هل سيكون المستفيدون من المشاريع هم المستأجرون الذين يعيشون هناك بالفعل؟ إن القضايا المذكورة أعلاه تتعلق بالمالية الحضرية. أظهرت الدراسات التجريبية أن مشاريع الهدم وإعادة البناء واسعة النطاق في القرى الحضرية تضطر المستأجرين الأصليين إلى الانتقال إلى قرى حضرية أخرى، مما يؤثر سلبًا على تنقل العديد من الأشخاص للعمل والتعليم للأطفال. بالإضافة إلى ذلك، ترتفع الإيجارات في القرى الحضرية المتبقية بسبب زيادة الطلب، مما يزيد من عبء نفقات الأسر، ويزيد من الضغط المالي على الحكومات المحلية لتوفير السكن الميسور. يمكن أيضًا أن يؤدي ارتفاع الإيجارات في القرى الحضرية إلى استبعاد بعض المهاجرين من الجيل الجديد من المدينة. إن هذه الخسارة المحتملة كبيرة بالنسبة للاقتصاد الحضري. مدننا تتقدم في العمر بسرعة، والاقتصاد الحضري يحتاج ليس فقط إلى الشباب ذوي التعليم العالي لدعمه، ولكن أيضًا إلى عدد كبير من الشباب للحفاظ على تشغيل الخدمات الأساسية في المدينة. لذلك، في المنافسة على جذب المواهب في المدن الكبرى، ليس كافيًا الاعتماد فقط على الإعانات المالية لتوفير الإسكان للمواهب، بل يجب أيضًا حماية فعالة لسوق الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفض. يمكن للقرى الحضرية أن توفر الإسكان ذي التكلفة المنخفضة للناس ذوي الدخل المنخفض، فلماذا يجب تحويلها إلى مجتمعات مغلقة لاستيعاب الفئات ذات الدخل المرتفع التي لا تحتاج إلى دعم حكومي؟ في فترات الطلب القوي على سوق العقارات، يمكن أن تجلب استثمارات الأسر ذات الدخل المرتفع في الإسكان إيرادات كبيرة من رسوم نقل الأراضي والضرائب للحكومات المحلية، مما يساعد على ازدهار الاقتصاد الحضري. ومع ذلك، اليوم، انخفض الطلب على الاستثمار في الإسكان مع زيادة المخزون، وبواجه المطورون مخاطر استثمارية أكبر من أي وقت مضى. تخيل هذا السيناريو: إذا استخدمت الحكومات المحلية السندات الخاصة لإعادة تطوير الأراضي في القرى الحضرية والبنية التحتية ذات الصلة، ولكن المطورين لا يشاركون في التطوير من المستوى الثاني بسبب عدم الربحية، فستكون الحالة مشابهة للمباني غير المكتملة. بالطبع، قد تسمح الحكومات المحلية لشركات العقارات المملوكة للدولة بتولي التطوير من المستوى الثاني، ولكن النتيجة قد لا تكون متفائلة، ومن المرجح أن تكون هناك مزيد من المخزون وديون أعلى. إن العلاقة بين تجديد المدينة والمالية الحضرية غير مباشرة وكامنة وطويلة الأجل. يجب على مهني التخطيط الحضري أن يدركوا هذه العلاقة والمخاطر المالية المرتبطة بها، وأن يكون لديهم التزام بمساعدة صانعي القرار الحكوميين على فهم هذه العلاقة لتجنب تنفيذ مشاريع تجديد حضري غير فعالة أو غير مجدية.

تقرير الحكومة الصادر عن الحكومة المركزية في مارس 2024 أوضح بجلاء ضرورة تجنب الاستثمارات غير الفعالة وغير المجدية. وهذا ليس أمرًا صعبًا، حيث لدينا أدوات تقنية لدرء حدوث مشكلات تتعلق بالاستثمار غير الفعال في عمليات تجديد المدن. هذه الأدوات تشمل دراسات الجدوى وعمليات الموافقة على المشاريع الاستثمارية. غالبًا ما تتطلب مشاريع تجديد المدن استثمارات ضخمة وغالبًا ما تشمل الاستثمارات العامة، لذلك من الضروري إجراء تقييمات دقيقة للجدوى الاقتصادية والمالية والضريبية، وتحسين تصميم المشروع بناءً على هذه التقييمات، لتوفير أساس علمي موثوق لقرارات التنفيذ، وضمان أن المشاريع المنفذة تكون ذات جدوى اقتصادية، ومستدامة ماليًا، وقابلة للتنفيذ اجتماعيًا، وقابلة للاستدامة بيئيًا. طالما تطلبت الحكومة المركزية إجراء دراسات الجدوى للمشاريع الاستثمارية العامة الكبرى كمرجع أساسي للموافقة على المشاريع الحكومية. نشرت اللجنة الوطنية للتنمية والإصلاح "إطار إعداد تقارير دراسة الجدوى للمشاريع الاستثمارية الحكومية (النسخة 2023)" الذي يتضمن متطلبات واضحة لدراسات الجدوى. في رأيي، بما أن تجديد المدن أصبح أحد المسارات الرئيسية لتطوير المساحات الحضرية في الصين، يجب على الحكومات المحلية أن تضع لوائح تطلب إجراء دراسات جدوى دقيقة للمشاريع الاستثمارية الكبرى في تجديد المدن، وتطبيق آلية تدقيق خارجية صارمة وشفافة لتجنب حدوث استثمارات غير فعالة، والوقاية من الخسائر في المالية المحلية.

قيادة استراتيجية، تجديد حضري مستدام ماليًا

يوان تشيفينغ (أستاذ، كلية العمارة، جامعة جنوب الصين للتكنولوجيا)، ليانغ شياوي (محاضر، كلية السياحة الثقافية والجغرافيا، جامعة قوانغدونغ للمالية)

القضية الرئيسية في التجديد الحضري هي ما إذا كان يمكن تحقيق استدامته المالية. أولاً، ما هو الدافع وراء التجديد الحضري؟ يأتي دافع التجديد الحضري من الفجوة الكبيرة بين قيمة الموقع الأرضي وقيمة العقارات القائمة في المناطق الحضرية الحالية، مما يؤدي إلى ظاهرة "الدقيق أعلى من الخبز" كما يُقال. لذلك، من المؤكد أن رأس المال السوقي سيتدفق إليها من منظور السعي وراء الربح. ومع ذلك، بسبب الحاجة إلى حماية التراث الثقافي والمناطق التاريخية، غالبًا ما يتفوق القيمة الثقافية على القيمة الاقتصادية. ومع ذلك، حتى بالنسبة للمناطق التاريخية والثقافية، طالما أن المصالح كبيرة بما فيه الكفاية، وقوة المطور كافية، ورأس المال السياسي قوي بما فيه الكفاية لتوسيع نطاق التجديد ليغطي تكلفة الحفاظ على المناطق التاريخية

والثقافية، لا يزال من الممكن تحقيق التجديد الحضري. على سبيل المثال، المشاريع مثل "شنتشين شيتياندي" في شنغهاي و"لينغنان تياندي" في فوشان التي طورتهما مجموعة شواي أون في هونغ كونغ، شهدت تحويلات كبيرة من عائدات الأراضي في التجديد الحضري، مما سمح للمناطق التاريخية والثقافية بأن تنتعش، وحصلت على اعتراف واسع من المجتمع والسوق والحكومة.

ثانيًا، ما هو هدف التجديد الحضري؟ يمكن لمشاريع التجديد الحضري تلبية الأهداف المتعددة للحكومة في البناء الحضري: أولاً، يجب أن تنفذ استراتيجيات التنمية الحضرية؛ ثانيًا، تحسين بيئة المعيشة؛ وثالثًا، الحصول على إيرادات مالية من الأراضي. ومع ذلك، في مشاريع التجديد الحضري في دلتا نهر اللؤلؤ، نجد أن التجديد الحضري قد ابتعد أساسًا عن استراتيجيات التنمية الحضرية، وانحرف عن تحسين الهيكل المكاني، وتعزيز الخدمات العامة والبنية التحتية للمدينة، وحماية البيئة، وحفظ الثقافة التاريخية، وأصبح تجديدًا حضريًا يعتمد على مصالح مشتركة بين حكومات المدن والمطورين والقرى ومالكي الحقوق — تحصل الحكومات المحلية من خلاله على تمويل الأراضي، ويحقق المطورون أرباحًا، ويرتفع قيمة الأصول للقرى ومالكي الحقوق. التجديد الحضري ليس قائمًا على احتياجات استراتيجيات التنمية الحضرية، بل أصبح عملية واسعة النطاق وكبيرة الحجم، مما يخلق تأثيرات خارجية سلبية ضخمة (مثل نقص في الخدمات العامة، وزيادة حركة المرور، إلخ)، ويضغط على المدينة من جوانب أخرى (مثل انخفاض أسعار العقارات بسبب مشاريع التجديد الحضري، و"ثراء مفاجئ" للقرى يسبب شعورًا قويًا بعدم الإنصاف بين المواطنين أو القرى الأخرى).

يجب أن يعود التجديد الحضري إلى جوهره، مع اتباع مبدأ "القيادة الاستراتيجية، استراتيجيات مستهدفة، تنسيق شامل للمنطقة، وتوازن المصالح"، مما يعني أنه يجب تحسين المساحة الحالية لتحقيق استراتيجيات التنمية الحضرية، بدلاً من الترويج لها بشكل واسع النطاق وكبير في جميع المناطق.

1. تجديد المدينة يحتاج إلى "القيادة الاستراتيجية".

يجب تحديد خطة التجديد الحضري الشاملة بناءً على استراتيجيات التنمية الحضرية، مع تحديد المناطق الرئيسية التي تحتاج إلى التجديد الحضري، وهي المناطق التي تعتبر حاسمة لتنفيذ استراتيجيات التنمية الحضرية. ولذلك يجب تحديد هذه المناطق كوحدات تخطيط لتجديد المدينة. لا تحتاج وحدات التخطيط الخاصة بتجديد المدينة إلى تغطية كافة منطقة المدينة، بل يجب أن تستهدف المناطق الاستراتيجية فقط. أي أن استراتيجيات التنمية الحضرية تتطلب تجديد المساحات الاستراتيجية المحددة. وبالتالي، يجب تقييم عناصر التجديد الحضري استنادًا إلى استراتيجيات التنمية الحضرية قبل تحديد وحدات التخطيط لتجديد المدينة. وفي نفس الوقت، يجب تعديل وحدات التخطيط التقييدية لضمان التناسق. يقود ويم تنظيم تخطيط وبناء وحدات التخطيط لتجديد المدينة من قبل الحكومات المحلية، والتي يجب أن توازن بين الفوائد الاقتصادية والاجتماعية بينما تنسق تطوير هذه الوحدات. عند حدوث تغييرات في استراتيجيات التنمية الحضرية، يمكن تعديل وحدات التخطيط لتجديد المدينة بشكل مناسب، مع إضافة أو تقليص ما يلزم.

2. تجديد المدينة يحتاج إلى "سياسات مخصصة".

(1) من المهم توضيح أن مشاريع تجديد المدينة "المدفوعة استراتيجيًا" من الأعلى إلى الأسفل يجب أن تركز فقط على المناطق الاستراتيجية في المدينة. يجب تحديد وحدات التخطيط لتجديد المدينة لهذه المناطق، وتطوير خطط لهذه الوحدات. في المناطق "المدفوعة بالسوق" من الأسفل إلى الأعلى، لا تحتاج إلى وحدات تخطيط منفصلة. بدلاً من ذلك، يمكن للجهات الفاعلة في التنمية ومالكي الحقوق تقديم طلبات لمشاريع التجديد إلى الدوائر المعنية، مع إجراء تعديلات جزئية من خلال تغييرات تنظيمية، مع الحفاظ على التوازن داخل وحدات التخطيط التقييدية الحالية. يجب أن تلتزم الحكومة المحلية بالدور الأساسي لها في تنفيذ تجديد المدينة، مع موازنة الفوائد الاقتصادية والاجتماعية، وتجنب الآثار الخارجية السلبية على المناطق المحيطة، ومنع الأعباء الاجتماعية وعدم العدالة. يجب أن تستند هذه المشاريع إلى خطط تنظيمية تفصيلية كأساس للتخطيط ووضع الاستراتيجيات.

(2) يجب أن يتبع "القيادة الاستراتيجية" طريقة تنظيم "من الأعلى إلى الأسفل" لتجديد المدن: بالنسبة للمناطق الاستراتيجية الحضرية، يجب تعديل وحدات التخطيط الحالية أولاً خلال مرحلة التخطيط الشامل للأراضي، وإعادة تحديد "وحدات التخطيط لتجديد المدن" (لتصبح نوعًا خاصًا من وحدات التخطيط المراقب). تنظم الحكومة التخطيط والتنفيذ، مع تنسيق مرافق الخدمة العامة، والمرافق البلدية، وغيرها من العناصر داخل الوحدة لتحقيق التنمية المتوازنة في المنطقة. يجب على الحكومة مراعاة الفوائد الاقتصادية والاجتماعية للوحدة الكاملة، بدلاً من التركيز فقط على الفوائد الاقتصادية. لتحقيق الأهداف المحددة، يمكن للحكومة التفكير في استثمار الموارد لتنفيذ استراتيجيات التنمية الحضرية.

لا تحتاج تجديد المدن "من الأسفل إلى الأعلى" المدفوعة من السوق إلى تعريف وحدات تخطيط تجديد المدن بشكل منفصل. بدلاً من ذلك، يقترح الكيانات المالكة والمطورة مشاريع تجديد المدن بحجة "تحسين جودة حياة الكيانات المالكة"

ويقدمونها في شكل مشاريع إلى الجهات المعنية. يجب أن تحقق هذه المشاريع التوازن الذاتي داخل وحدات التخطيط المراقب المعنية (بما في ذلك التكاليف، وتنفيذ الخدمات العامة، والمرافق البلدية، وما إلى ذلك) ويتم تنفيذها من خلال التعديلات المحلية في وحدات التخطيط المراقب ذات الصلة.

(3) المسار الوحيد الذي يركز على الفوائد الاقتصادية لتجديد المدن يحتاج إلى تصحيح عاجل. يجب توضيح أن مشاريع تجديد المدن تهدف إلى تنفيذ استراتيجية التنمية الحضرية من خلال تحسين الاستخدام المكاني للمناطق الحضرية المخزونة. التجديد الواسع النطاق والمدفوع اقتصاديًا في جميع أنحاء المدينة ضرر بتطوير المدينة. تحتاج آليات المشاركة في الحكومة الحضرية، والجهات السوقية، والكيانات المالكة إلى التوضيح. يجب على الحكومة الحضرية تحقيق استراتيجية التنمية الحضرية من خلال تجديد المدن، وبالتالي تختلف مسارات تجديد المدن وآليات المشاركة عبر المناطق وتتطلب توجيهًا تصنيفيًا.

"قانون المقياس لتعزيز استدامة المالية العامة للتجديد الحضري"

تشن جي (أستاذ في كلية الشؤون الدولية والعامة بجامعة شنغهاي جياو تونغ، باحث في معهد الحوكمة الحضرية في الصين) جوهر التحديات التي تواجه تجديد المدن في الصين اليوم هو أن "التحضر التقليدي" قد أدى إلى توسع سريع في إمدادات الفضاء الحضري، مما واجه بطء الطلب على الفضاء الحضري بسبب الشيخوخة السكانية، والدخول في المرحلة المتأخرة من التحضر، وتحول نموذج التنمية الاقتصادية، وتسارع الرقمنة في الإنتاج والحياة. بمعنى آخر، لم يعد الفضاء الحضري نقص، بل قد يكون هناك فائض محلي في بعض المناطق. وبالتالي، فإن منطق تجديد المدن في عصر نقص الفضاء الحضري لم يعد قابلاً للتطبيق في الوقت الحاضر. في الوقت نفسه، فإن المهمة الأساسية لتجديد المدن هي اختيار واستعادة الأصول والموارد المكانية التي تراكمت في عصر التوسع الحضري بشكل استراتيجي، مع تعظيم كل من الحفاظ على الأصول المكانية وزيادة قيمتها، وأقصى استفادة من الموارد المكانية في عصر المخزون.

في سياق التغيرات الكبيرة في علاقة العرض والطلب على الفضاء الحضري، يتطلب تجديد الفضاء في المناطق الحضرية القديمة حكمة عالية. كانت نظرية "الفجوة الإيجارية" لعالم الجغرافيا نيل سميث إطارًا نظريًا مهمًا لفهم آلية تشغيل تجديد المدن منذ طرحها. يعتقد سميث أن الفجوة الكبيرة بين الإيجار المحتمل للفضاء الحضري والإيجار الفعلي الحالي هي شرط أساسي لجذب رأس المال لتنفيذ تجديد الفضاء. الفجوة الإيجارية لا تقتصر على الإيجار الاقتصادي (القيمة الاقتصادية)؛ بل يمكن توسيعها لتشمل الفرق بين القيمة العامة المحتملة للمساحة والقيمة العامة المحققة حاليًا، وبالتالي توفير الشرعية للحكومة لبدء تجديد المدن.

في نفس الوقت، لفهم دوافع تجديد المدن، من المهم أيضًا الانتباه إلى نظرية المقياس لسميث. تقترح هذه النظرية أن مقياس وحدات الفضاء المختلفة ليس متشكلاً طبيعياً، بل يتم بناؤه اجتماعياً كهيكل فضائي هرمي، مع كون تقدير رأس المال أحد القوى الدافعة الأكثر أهمية. بناءً على دمج نظرية الفجوة الإيجارية ونظرية المقياس لسميث، يجب أن يتبع تجديد المدن مع استدامة المالية العامة "قانون المقياس" التالي.

أولاً، من الضروري التركيز على تحديد مقياس المساحة للوحدات التحديثية. في السياق الذي لم يعد فيه الفضاء الحضري نادراً بشكل عام، من الصعب العثور على فجوة تأجيرية كافية في كل مجتمع قديم لجذب رأس المال الاجتماعي. لذلك، من المهم إعطاء الأولوية لتحديد الوحدات التحديثية كأداة تخطيط لتعزيز إمكانية تجديد الكتل القديمة. في العديد من المدن في الصين، بما في ذلك شنغهاي، تم تنفيذ نهج "تحديث المنطقة" في ممارسات تجديد المناطق القديمة، حيث حل محل توازن الكتلة الفردية بـ "توازن كبير على مستوى المنطقة". تم جمع بعض الدراسات الجيدة بالفعل في هذا السياق. اقترحت توجيهات مكتب مجلس الدولة لشهر يوليو 2023 بشأن تعزيز الترويج النشط والمتدرج لتجديد القرى في المدن الكبيرة والمتضخمة أيضًا تشجيع التنسيق الإقليمي والتطوير على نطاق واسع. ومع ذلك، يتطلب إنشاء تجارب قابلة للتكرار المزيد من البحث والاستكشاف العملي حول آليات تعزيز تكامل التحديث عبر الكتل.

ثانياً، استكشاف إبداعي لتحديد مقاييس المساحة للوحدات التحديثية. مع تقدم عمليات التحديث الحضري، أصبح من الصعب تحقيق تحديثات على مستوى المنطقة داخل منطقة إدارية واحدة. من الضروري تجاوز الحدود الإدارية لتنفيذ تحديثات عبر الأحياء، حتى تحديثات الطليعة غير المتصلة. استكشفت شنتشن هذه الطريقة في عام 2019 باستخدام مناطق الطليعة داخل نفس المنطقة الإدارية لمعالجة مشكلة الأراضي العامة غير كافية لمشاريع التحديث الحضري. بناءً على هذه التجربة، يمكن توسيع هذه الطريقة إلى تنسيق التحديثات عبر الأحياء. اقترحت توجيهات يوليو 2023 أيضًا أن يتم التخطيط وتوازن تجديد القرى عبر المدينة. ومع ذلك، يتطلب هذا مستويات عالية من التنسيق عبر الأحياء والدوائر، بما في ذلك تحويلات نسب المساحات عبر الأحياء والممارسات الابتكارية في تجميع الأراضي الموحدة وتعديلات التخطيط وتوازن

الآليات عبر الكتل.

ثالثاً، يجب أن يأخذ تحديد مقياس المساحة للوحدة التحديثية في الاعتبار نافذة الوقت. إذا بدأ الحكومة تحديث الفضاء في المناطق الحضرية القديمة في وقت مبكر جداً أو متأخر جداً، فقد يؤدي ذلك إلى أن الإيجار المحتمل للأرض غير مرتفع بما فيه الكفاية أو في اتجاه تنازلي، وقد يكون الإيجار الفعلي مرتفعاً جداً أو في اتجاه تصاعدي. سيؤدي ذلك إلى عدم وجود "فجوة إيجار" كافية، مما يجعل من الصعب جذب رأس المال الاجتماعي لأغراض التحديث. كما قد يتم التشكيك في ضرورة وقيمة التجديد من قبل الجمهور، وقد يواجه مقاومة كبيرة من قبل مستخدمي المساحة الحالية. من منظور مقياس المساحة في الوحدات التحديثية، ليس من الضروري فقط الانتظار حتى تصبح "فجوة الإيجار" في قطعة الأرض كافية، بل يجب أيضاً أن تكون "فجوة الإيجار" كافية لتغطية إجمالي استثمار التحديث والتجديد بالإضافة إلى الأرباح الصافية. علاوة على ذلك، يجب أن يكون لدى الأطراف المعنية في الوحدة التحديثية حاجة جوهرية للتحديث والتجديد، أو على الأقل يجب أن يكون لدى معظمهم هذا الطلب الداخلي لجذب جميع الأطراف المعنية. يتطلب هذا أن يكون لدى الحكومة حساسيات عالية للتغيرات في القيمة المحتملة والفعلية للمساحات الحضرية القديمة، وأن تكون لديها القدرة على إدراك رغبة الأطراف المعنية في التحديث في الوقت المناسب، وأن تكون شديدة الوعي بقدوم نافذة الوقت المناسبة. يجب تحديد مقياس المساحة للوحدات التحديثية بالتزامن مع نافذة الوقت.

رابعاً، يجب أن يكون تحديد مقياس المساحة للوحدة التحديثية موجهاً بمحتوى الإنتاج المكاني. في عملية الإنتاج وإعادة الإنتاج المكاني خلال تجديد المدينة، من المهم اتباع مبدأ تعديل الكمية الإجمالية للمساحة المادية المنتجة لتجنب تخفيف قيمة المساحة داخل الموقع بسبب فائض العرض من المساحات الحضرية. إن تعظيم القيمة المحتملة للمساحة للفضاءات الحضرية الخاصة ليس ثابتاً بل يتم تشكيله، وذلك بناءً على الندرة النسبية لهذه المساحة لاستخدام معين ضمن منطقة معينة. يجب أن يكون هناك تخطيط وتنسيق معقول لمحتوى الإنتاج المكاني ضمن مساحة كافية، مع نافذة زمنية مناسبة، واعتراف وتعاون من قبل المستخدمين الحاليين للمساحة. سيساهم ذلك في ضمان أن تكون "فجوة الإيجار" للقطع الأرضية المعنية كبيرة بما فيه الكفاية لدعم التحديث والتجديد ضمن نطاق مكاني محدد. ومع ذلك، قد يختلف المقياس المكاني الأمثل للوحدات التحديثية المطلوبة لمحتويات الإنتاج المكاني المختلفة بشكل كبير.

الأهداف الأساسية، التوجه نحو إضافة القيمة، والتوازن المتكامل — مناقشة الاستدامة المالية في تجديد المدن بواسطة وانغ

ويشان (أستاذ ومشراف دكتوراه، كلية الهندسة المعمارية، جامعة هواكياو، معهد البناء الحضري والتنمية الاقتصادية) من منظور الاستخدام العلمي والمعقول للموارد الأرضية والمكانية، يمكن لتنفيذ تجديد المدن أن يوفر الموارد الأرضية ويحسن بيئات الحياة الحضرية. تجديد المدن هو خيار حتمي للتخضر الجديد وهو خطوة مهمة لتحقيق التنمية الحضرية عالية الجودة في العصر الجديد. كما هو الحال مع تنفيذ التخطيط الحضري الآخر، فإن تجديد المدن يعتمد على الفوائد الشاملة والاستدامة في الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، والاستدامة المالية هي "النظام الخفي" الهام في إعادة تشكيل الفضاء الحضري من خلال أعمال تجديد المدن. نظرًا لأن تجديد المدن يتضمن أهدافاً وتوجهات أكثر تنوعاً وعوامل مؤثرة متعددة، فإن علاقاتها المالية تكون أيضاً أكثر تعقيداً.

وفقاً للظروف الوطنية الحالية في الصين والنظام المعتمد، يتطلب تحقيق الاستدامة المالية في تجديد المدن فهم ثلاث قضايا: الأهداف الأساسية لتجديد المدن، التوجه نحو إضافة القيمة، والتوازن المتكامل.

على الرغم من التحذيرات التي تشير إلى "فخاخ مالية" تجديد المدن، مثل تجنب تكرار أخطاء مالية الأراضي في عصر التوسع، يجب أولاً أن نكون قادرين على فهم الأهداف الأساسية لتجديد المدن بوضوح ودقة. أكبر فائدة لتجديد المدن تكمن في الاستخدام المكثف والفعال للموارد الأرضية وتحسين بيئات الحياة الحضرية بشكل شامل. يتمثل الاستخدام المكثف والفعال للموارد الأرضية في تغيير الاستخدامات غير الفعالة للأراضي وزيادة كثافة استخدام الأراضي، أي "تحويل الأراضي" و"تعزيز القدرة على التطوير". الهدف هو تحقيق قيمة أكبر لاستخدام الأراضي والمساحات الحضرية من خلال تجديد المدن، مما يهدف إلى تعظيم القيمة الاقتصادية للأراضي والمساحات، جنباً إلى جنب مع تحسين الجودة البيئية. تجديد المدن غير الذي يشمل "تحويل الأراضي" و"تعزيز القدرة على التطوير" يهدف أساساً إلى تحسين بيئات الحياة الحضرية بشكل شامل، ويظهر ذلك في تعزيز جودة البيئة الاجتماعية والثقافية والمكانية، أي "تحسين الجودة البيئية". الهدف هو تحقيق التحسين الشامل لبيئات الحياة الحضرية من خلال تجديد المدن، وفي نفس الوقت زيادة قيمة الممتلكات القائمة (مثل ارتفاع أسعار العقارات أو الإيجارات)، والسعي لتحقيق القيم الاجتماعية والبيئية والاقتصادية في آن واحد.

مقابل الأهداف القيمة المذكورة أعلاه، تظهر أشكال تجديد المدن بشكل عام في إعادة تطوير الأراضي، وإعادة استخدام المباني، وتحسين البيئة. تتناسب درجات وأشكال تجديد المدن المختلفة مع حلول الاستدامة المالية المختلفة. تشمل العوامل المؤثرة الأساسية، مثل تحويل الأراضي، وتعزيز القدرة على التطوير، وتحسين الجودة البيئية، تحليل المدخلات والمخرجات المالية، والتي يمكن حسابها باستخدام مؤشرات كمية كأداة لاتخاذ القرارات. عادة ما يتم تجاهل الفوائد البيئية الاجتماعية والثقافية في تحسين الجودة البيئية لأنها لا يمكن تحديدها بشكل محدد. القضية المقابلة هنا هي تفكك واختفاء العلاقات الاجتماعية (الحي) والثقافة التاريخية في تجديد المدن. هذه هي الفكرة الأساسية التي يجب أن نؤسسها أولاً لتحليل الاستدامة المالية في تجديد المدن.

يجب أن تحقق التجديدات الحضرية زيادة شاملة في القيم الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. في عملية الاستفادة من القيمة، يُعد "نسبة القيمة" القضية الرئيسية التي تؤثر على الاستدامة المالية للتجديد الحضري. بخلاف عصر النمو التدريجي، يحمل تنفيذ التجديد الذي يعتمد على الأراضي والمساحات المخزنة هيكل ملكية متنوع ومعقد. تشمل حقوق استخدام الأراضي للبناء في المدن أنواعًا متعددة مثل الاستخدام المدفوع المحدد بالوقت، والاستخدام المجاني غير المحدد بالوقت، والاستخدام الجماعي غير المحدد بالوقت، بالإضافة إلى ملكية المباني العامة والخاصة والمختلطة. تجعل هذه الهياكل المعقدة للملكية العلاقات المالية في التجديد الحضري معقدة. لذلك، من الضروري تحديد اتجاهات القيمة الخاصة بنسب القيمة في التجديد الحضري لتعزيز استدامته المالية بشكل فعال. أعتقد أن "نسبة القيمة" يجب أن تكون موجهة نحو "العدالة" و"الاجتماعية". على سبيل المثال، في عمليات تجديد الأحياء القديمة و"القرى في المدينة" في جميع أنحاء البلاد، تكون المنطق المالي في الغالب استثمارًا من قبل الحكومة في "الأعمال العملية للشعب"، بينما "يستفيد" سكان المجتمع بشكل غير عادل على المدى القصير لكن دون استدامة. بشكل أعمق، إذا تم توسيع وتحسين نظام إدارة الممتلكات في المجتمعات، بما في ذلك دفع الرسوم الخاصة بالممتلكات وفقًا للمعايير المناسبة وإدخال رأس المال الاجتماعي لتشغيل الموارد المجتمعية، فإنه يمكن تشكيل آلية استدامة مالية "عادلة". بناءً على السياسات الحالية للأراضي الحضرية، وتنظيمات التخطيط، وتنوع الأطراف المعنية المحتملة في التجديد الحضري، يمكن تحفيز حماسة الأطراف المعنية من خلال منعكسات اتجاه "الاجتماعية" وبالتالي دفع التجديد الحضري. على سبيل المثال، بناءً على حماية الهيكل الاجتماعي والثقافة التاريخية للأحياء القديمة، يركز التجديد المجتمعي على "التجديد الصغير"، الذي يشجع على تجديد صغير الحجم، وتوزيع الأطراف المعنية المتجددة، مما يهدف إلى تحقيق تجديد حضري مستدام ومتعدد. بناءً على ذلك، من منظور "الاجتماعية"، يمكن اختيار تقديم أدوات سياسات أفضل لأصحاب الأراضي الخاصة في الأحياء القديمة، بما في ذلك الإذن بـ "تحويل الأراضي والمباني" و"زيادة القدرة" المناسبة في التجديدات، مما يشجع أصحاب المنازل الخاصة في الأحياء القديمة على المشاركة بنشاط في التجديد. ويمكن تحقيق ذلك من خلال إنشاء "قواعد ضمنية" تشجيعية لضمان الجدوى المالية للتجديد الحضري. بالطبع، يجب أن تخضع الأراضي الصناعية ذات الكفاءة المنخفضة في الأحياء القديمة مثل "التحول من الصناعات الثانوية إلى الصناعات الثلاثية" لتقييدات صارمة في إطار اتجاهات نسبة القيمة.

تؤكد الاستدامة المالية للتجديد الحضري على التنسيق والتوازن. "التخطيط أولاً، ثم التنفيذ، والنجاح مضمون" هو المبدأ التوجيهي الأساسي لتنفيذ مشاريع كبيرة في عصر النمو الحضري. وبالمثل، يجب على التجديد الحضري حساب الحسابات طويلة الأجل والشاملة والديناميكية، مع التأكيد على التوازنات المتعددة مثل "المحلي والدقيق والديناميكي والشامل". بالإضافة إلى النموذج التقليدي للبيع لمرة واحدة من "التملك-البناء-البيع"، يتضمن التجديد الحضري نماذج أكثر تنوعًا لتحويل استخدام الأراضي والمساحات، التي تعكس جوهريًا الانتقال من "البناء المكاني" إلى "خدمات المكان". يعد التجديد الحضري عملية معاملة لإعادة تخصيص الموارد وإعادة توزيع المصالح بين مالكي الملكية المتعددين والموزعين، وتعتمد استدامتها المالية على تقليل تكاليف معاملات انتقال الملكية. على سبيل المثال، في الاستخدام الوقائي للمساحات الحضرية، تظهر سلوكيات السوق مثل "الإصلاح بدلاً من الإيجار" و"الإيجار الموحد" كأدنى تكلفة لنماذج التمويل الخاصة بحفظ المباني وتجديدها وتنشيطها، مما يؤكد على دمج التمويل بين الاستثمار والدخل في التجديد الحضري وتحقيق التوازن بين التمويل من خلال الإيرادات الديناميكية. من منظور العدالة، بالنسبة لـ "القرى في المدينة" المحتفظ بها، يمكن تنفيذ التحديث عن طريق فرض "رسوم زيادة السعة" من أصحاب الأعمال الثانوية مثل الفنادق الصغيرة، وكذلك تحصيل "رسوم الممتلكات" من المقيمين الدائمين، جنبًا إلى جنب مع التنسيق بين تشغيل أصول المجتمع الجماعية، مما يحقق تجديدًا مستدامًا لـ "القرى في المدينة". هذه هي الطرق الفعالة للتعامل مع تكاليف المعاملات، وتحقيق الاستدامة المالية للتجديد الحضري من خلال التنسيق المتنوع والمتوازن.

الاستدامة الاقتصادية لتجديد المدن تتطلب حساب ثلاث حسابات.

جان يونزو (رئيس شركة استشارات تخطيط وتصميم المدن في شنغهاي، الرئيس التنفيذي لشركة تقييم العقارات الحضرية في شنغهاي)

ستنتقل إجراءات تجديد المدن في الصين من "التقدم المنظم" إلى "التنفيذ المستقر". مع توسيع مجالات وتجديد المناطق، من الضروري تغيير آلية الدفع، وتحفيز القوى السوقية للمشاركة في التجديد وتخفيف العبء المالي. ومع ذلك، سواء كان المشروع يقوده الحكومة أو السوق، فإنه من أجل أن تكون أنشطة تجديد المدن مستدامة على المدى الطويل، يجب أن تتبع القوانين الاقتصادية الأساسية، أي أن العائد الإجمالي المتوقع (U) / القيمة (V) < القيمة الحالية / تكلفة التجميع (VO) + تكلفة عملية التجديد (C).

في الوضع الحالي، ازدادت صعوبة تحقيق التوازن الاقتصادي في تجديد المدن، ويمكن تفسير ذلك من خلال المعادلة السابقة: أولاً، من جانب العائد المتوقع (U)، انتقل سوق العقارات من سرعة التدوير والنمو المرتفع إلى مرحلة جديدة من التنمية تركز أكثر على الجودة والنمو، مع انتقال تدريجي من نموذج التنمية إلى نموذج التشغيل، حيث أصبحت أسعار الأراضي والعقارات وتوقعات السوق أكثر استقراراً. ثانياً، من حيث القيمة الحالية / تكلفة التجميع (VO)، مع تقليص المناطق التي تحتوي على مساكن ذات جودة منخفضة، وقدرة متوسطة وتكلفة تجميع أقل، فإن تقدير القيمة الحالية للمناطق المستهدفة للتجديد في المستقبل سيكون أعلى، كما أن تكاليف التجميع ستكون أكبر. ثالثاً، من حيث تكاليف عملية التجديد (C)، غالباً ما تشمل أنشطة التجديد متطلبات عامة متعددة، وتكون التكاليف الفعلية التي يتحملها المنفذون، بما في ذلك الضرائب والرسوم والأموال والمساهمات العامة، مرتفعة بشكل عام.

في مواجهة هذا الوضع، كان بعض الحكومات المحلية في الماضي يفضلون زيادة العائد الإجمالي المتوقع من خلال رفع السعة التخطيطية، كما يظهر في التكرار العالي لنسب الكثافة في مشاريع تجديد القرى الحضرية. وهذه هي التجسيد المباشر لهذه الفكرة. ومع ذلك، فإن "ميزة" أدوات التخطيط هي أنه من الناحية السطحية، لا ترتب عليها تكاليف مباشرة، ولكن التكاليف الفعلية طويلة الأجل ومنتشرة. سيتجاوز الاستخدام الواسع لتلك الأدوات قدرة المرافق العامة والسوق نفسها، ومن الواضح أنها غير مستدامة.

لذلك، لإعادة بناء الاستدامة المالية لتجديد المدن، من الضروري التعامل مع كلا جانبي المعادلة في نفس الوقت—بزيادة الدخل وتقليل النفقات، وحساب الحسابات الطويلة الأجل، وحساب الناس، والحساب العام.

أولاً، حساب "الحساب الطويل الأجل"، ويعني النظر بشكل شامل في العوائد المتوقعة طوال دورة حياة تجديد المدن بالكامل، وتبادل الوقت بالمساحة، وابتكار أدوات مالية لدعم الأنشطة المتعلقة بالتجديد. مقارنة بتطوير العقارات التقليدي الإضافي، فإن تجديد المدن (خصوصاً عندما يتضمن حماية المعالم التاريخية) له دورة تشغيلية طويلة نسبياً. لا تحتاج الجهات المنفذة للتجديد فقط إلى جمع حقوق الملكية، بل يجب أن تتحمل أيضاً تكاليف تعويضات ودمج كبيرة قبل أن تتشكل الأرض الصافية، ويجب عليها أيضاً مواجهة متطلبات حيازة الممتلكات طويلة الأجل الصارمة. بالنسبة للعديد من مشاريع التجديد، على الرغم من أن تدفق النقد المخصص طوال دورة الحياة يمكن أن يغطي التكاليف الإجمالية، فإن الأدوات المالية التقليدية (مثل القروض التنموية) لا يمكنها تلبية احتياجات مثل هذه الدورات الطويلة. في هذه المرحلة، يحتاج الأمر إلى ابتكار منتجات مالية لحل مشكلة التوقيت بين الأموال واحتياجات مشاريع التجديد: أولاً، من خلال قيام المؤسسات المالية التنموية بتقديم الدعم الأساسي، وجلب قروض مشتركة، وتصميم منتجات قروض طويلة الدورة تتناسب مع التدفقات النقدية الخاصة بمشاريع التجديد؛ ثانياً، إعادة بناء الهيكل الائتماني بدعم من السياسات؛ ثالثاً، إنشاء منتجات مالية مخصصة لتجديد المدن مثل التوريق للأصول، لفتح قناة لتسييل القيمة التي تزداد بعد التجديد.

ثانياً، حساب "حساب الناس"، ويعني الفهم الكامل لاحتياجات السكان المختلفة وتقديم حلول متنوعة لتقليل التكاليف في المراحل المبكرة. حالياً، تزايد تنوع احتياجات السكان في مشاريع تجديد المناطق القديمة والقرى الحضرية، ومع ذلك، في ظل نموذج الاستهلاك التقليدي، فإن نمط التعويض الذي يعتمد بشكل رئيسي على المال والمساكن البديلة بسيط نسبياً، مما يجعل من الصعب الاستجابة للاحتياجات المختلفة للسكان من مختلف الأعمار والهيكل الأسرية والقدرات الاقتصادية، كما أن التكاليف تظل مرتفعة. من خلال الالتزام بالمشاركة العامة طوال العملية، وفهم دقيق للاحتياجات المتميزة لأنواع مختلفة من السكان، وتقديم مسارات تعويض قابلة للتكيف، يمكن تقليل المقاومة للتقدم، وتسريع التنفيذ، وتقليل التكاليف المالية والمصرفيات النقدية المباشرة، وتخفيف الضغط على التخلص من الممتلكات في المستقبل. في المشاريع الأخيرة مثل "رويكنغلي" و"شارع ماو مينغ"، تم إدخال هذا النهج، مما غير نموذج الاستهلاك التقليدي الموحد. بناءً على أبحاث شاملة، تم تقديم خيارات "من قائمة" للسكان، بما في ذلك مساكن بديلة، وتأجير مع إعادة شراء. في الوقت نفسه، بالنسبة لمالكي العقارات غير السكنية، تم أيضاً تقديم طرق تعويض مثل "المنزل مقابل المنزل" و"المنزل مقابل الأرض"، لتشجيع الشركات على الاستثمار في العمل محلياً على المدى الطويل. من الناحية العملية، يوفر هذا النموذج نسبة معينة من التكاليف المبكرة

مقارنة بنموذج الاستملاك الواحد، ويسرع من التنفيذ، ويحقق نتائج أكثر وضوحًا. وأخيرًا، حساب "الحساب العام"، والذي يتطلب توسيع الرؤية من كيان منفذ واحد إلى المجتمع ككل، مع دمج المالية الحكومية والفوائد العامة الأخرى في الاعتبار. يتحرك من المشاريع الفردية إلى حزم المشاريع التي تمتد عبر المشاريع والمناطق والدورات، مع التركيز على التوازن العام. استنادًا إلى خبرة المشاريع السابقة، فإن مشاريع تجديد المدن لها آثار إيجابية طويلة الأجل من حيث تحسين جودة المدن، وزيادة الإيرادات الضريبية المحلية، وتعزيز التوظيف. بعض مشاريع تجديد المدن، عندما تُنظر من منظور اجتماعي، تكون اقتصادية وقابلة للتنفيذ، ولكن من منظور الكيان المنفذ، قد تكون التقييمات الاقتصادية غير قابلة للتنفيذ، مما يؤدي إلى حدوث حالة "فوز-خسارة" بين الحكومة والكيان المنفذ، مما يؤثر على الحافز وقابلية تنفيذ المشروع. لذلك، من الضروري تعديل هيكل مصالح جميع الأطراف المعنية بشكل مناسب، مع السعي لتحقيق وضع يحقق مكاسب للطرفين أو لأطراف متعددة. في تصميم السياسات، يمكن تنظيم هذه القيم الخارجية والتعبير عنها بشكل صريح من خلال الابتكارات المؤسسية. بناءً على قياس علمي لإسهامات الرفاهية العامة، يمكن للحكومات المحلية، ضمن الحدود المسموح بها قانونًا، تقليل الضرائب والرسوم التي يتم جمعها خلال عملية التجديد، وتقليل رسوم نقل الأراضي، وتقديم طرق دفع بالتقسيط أو السماح بتضمين تكاليف جمع الملكية في المراحل المبكرة (بعد التدقيق) كخصم من أسعار الأراضي. بالنسبة لمشاريع تجديد المدن في مناطق الحدائق الصناعية، يمكن للحكومة والكيانات المنفذة للتجديد التوصل إلى "اتفاق لتقاسم الإيرادات" بشأن الإيرادات الضريبية الزائدة وإعادة الاستثمار في تجديد المدن من خلال الصناديق الخاصة. علاوة على ذلك، بالنسبة لأنواع مختلفة من مشاريع تجديد المدن في منطقة ما، يمكن إنشاء "آلية تعويضية"، مثل إنشاء صندوق تجديد حضري، وما إلى ذلك، لتحقيق التوازن الديناميكي عبر المشاريع والمناطق والدورات.

الصعوبات المالية في تجديد المدن: حل المشكلة معًا.

شو جينغيون (نائب المدير العام لشركة تطوير البناء والتجديد الحضري في شنغهاي، مهندس أول) إن تجديد المدن مرتبط بحياة الناس والتنمية، وهو أمر بالغ الأهمية لتحسين رفاهية المواطنين وتعزيز التنمية الحضرية عالية الجودة. يجب موازنة احتياجات الناس مع الحسابات الاقتصادية. حاليًا، تواجه مشاريع تجديد المدن مشاكل كبيرة مثل ارتفاع تكاليف الاستثمار المبدئي، وفترات العائد المالي الطويلة، ووجود خلل كبير بين التكاليف والفوائد، مما يؤدي إلى صعوبة تنفيذ بعض المشاريع. كيف يمكننا موازنة احتياجات الأطراف المختلفة وإيجاد "نموذج تجديد حضري يتوازن ماليًا ويستدام ماليًا"؟ من المستوى التشغيلي العملي لكامل عملية تجديد المدن، تم اقتراح الاعتبارات والإجراءات التالية.

أولاً، التحكم في السرعة. المشكلة الأساسية التي تواجه تجديد المناطق القديمة واسعة النطاق، وتجديد المساكن القديمة، وتجديد القرى الحضرية هي الحاجة إلى التمويل الضخم في المرحلة الأولى. وفقًا للبيانات ذات الصلة: بين عامي 2018 و 2022، بلغت تكلفة استحواد الأراضي للمنازل القديمة في المناطق الحضرية المركزية في شنغهاي نحو 700 مليار يوان. من 2023 إلى 2027، من المتوقع أن يتجاوز الاستثمار المباشر في تجديد القرى الحضرية في المدن الكبرى عشرة تريليونات يوان. لذلك، يجب أن يأخذ تجديد سرعة تنفيذ هذه المشاريع في الاعتبار القدرة على تحمل الدعم المالي العام من الحكومة، ودعم السندات الخاصة، والاستثمارات من الشركات المملوكة للدولة، والقروض السياسية من المؤسسات المالية وغيرها من طرق التمويل. كما يجب تقدير إمكانية مشاركة قوى السوق ورأس المال الاجتماعي في دفع الاستثمار. بالإضافة إلى ذلك، مع التغيرات في البيئة الاقتصادية الكلية، سيستغرق تسويق المنتجات الوظيفية المختلفة التي سيتم إطلاقها بعد التجديد وقتًا وقد يتضمن بعض عدم اليقين في الأجل القصير. لذلك، يجب تنفيذ تجديد المدن وفقًا للقدرة وبمراقبة السرعة بشكل جيد، وتطوير استراتيجية مالية شاملة ومستدامة.

ثانيًا، تقليل التكاليف.

المناطق القديمة في المدن مكتظة بالسكان، وحقوق الملكية واستخدام الأراضي مبعثرة، مما يجعل الحماية المستدامة والتجديد أمرًا صعبًا. حاليًا، تعتبر التكاليف الرأسمالية المتعلقة بالتعويضات لاستحواد الأراضي، وتجميع حقوق الملكية، وتنظيم الأراضي في مرحلة التطوير الأولى جزءًا كبيرًا من إجمالي الاستثمار في المشاريع. في مشاريع تجديد المدن التجريبية، تستكشف شنغهاي بنشاط طرقًا قابلة للتطبيق لتقليل التكاليف الأولية. على سبيل المثال، في تجديد واجهة ثانية على ضفاف نهر هوانغبو، بدلاً من اتباع نموذج الاستحواد الفردي التقليدي، تشجع الشركات الحكومية القوية على إعادة تنظيم الممتلكات المتناثرة وإجراء التحديثات والتعويضات، كما تسمح لأصحاب الملكيات الأصلية المؤهلين بتفويض التحديث والإدارة (للحصول على عوائد الإيجار) أو تنفيذ التجديد الذاتي ضمن الإطار العام. بهذه الطريقة، يتحول أصحاب الملكيات

الأصلية الذين كانوا في البداية خاضعين للاستحواذ إلى شركاء في تنفيذ تجديد المنطقة، مما يساعد على تقليل تكاليف التعويض النقدي وتحفيز الأطراف المختلفة على المشاركة في تجديد المدن. بالإضافة إلى ذلك، استكشفت مشاريع تجديد "رويكانغلي" طرقاً مجتمعة لإعادة التوطين تشمل طلب الإخلاء الطوعي من قبل السكان، وإعادة الفعالية إلى أماكن أخرى، والشراء أو الإيجار من المكان الأصلي، مما يتيح للسكان اختيار ما يناسبهم ويقلل من التكاليف بشكل فعال. علاوة على ذلك، تعتبر تدابير مثل خفض معدلات التمويل، وتقليل القيمة المتبقية للإسكان العام، والسعي للحصول على إعانات مالية خاصة من التدابير التي يمكن النظر فيها استناداً إلى الوضع المحدد للمشاريع. ثالثاً، زيادة القيمة.

يبني التخطيط المكاني العقلاني "الأساسيات" لتحقيق قيمة مشاريع التجديد الحضري. البيئة المبنية في المناطق الحضرية القديمة معقدة، والعلاقات المكانية محكومة بشدة، ويتطلب التجديد القائم على المخزون مراعاة العديد من العوامل المعقدة، مما يواجه تعقيدات في اتخاذ القرارات. في حين يجب أن يلتزم التخطيط بأولوية الرفاهية العامة، ومعالجة النقائص، وإعادة الترميم البيئي، والحفاظ على الطابع المعماري، والتراث الثقافي، فإنه من غير الواقعي الاعتماد فقط على التوسع المكاني للمشروع لتحقيق التوازن المالي. الطريقة الممكنة لزيادة القيمة هي تغيير الركود التخطيطي السابق "من الأعلى إلى الأسفل" وضمان أقصى قدر من حقوق المشاركة للفاعلين في السوق خلال عملية التجديد، لتحفيز حماسهم للمشاركة. خاصة في مشاريع التجديد ذات الصعوبة العالية والعائد المنخفض، يركز الشركات السوقية بشكل أكبر على تحديد الموقع الدقيق للمشروع وتشغيل المنتجات، وتنظيم الأعمال وتخطيط المساحات بدقة، بالإضافة إلى كيفية جعل المباني التاريخية والوظائف المستقبلية "جذابة وعملية" في نفس الوقت، وبالتالي استخراج وتحقيق المزيد من القيمة السوقية المحتملة. لذلك، يجب أن يتعامل "التخطيط التمكيني" مع المصلحة العامة والقيمة السوقية بشكل شامل، مع تحقيق التوازن بين مطالب مختلف الأطراف المعنية. هذه هي الاختبار النهائي لسلامة وقابلية تنفيذ المخطط. رابعاً، تبسيط الرقابة.

يتضمن التجديد الحضري العديد من حالات عدم اليقين في مراحل الموافقة على المشاريع، والبناء، وما إلى ذلك. دورة تنفيذ المشاريع من الدرجة الأولى والثانية طويلة (في الظروف المثالية، تحتاج المراحل المبكرة إلى 1.5 إلى 2 سنوات، وتستغرق مرحلة البناء 3 إلى 4 سنوات؛ في الحالات الخاصة، قد يكون من المستحيل تقدير الوقت اللازم لتنسيق الأمور المعقدة بدقة)، مما يؤدي حتماً إلى تكاليف مالية مرتفعة. إذا تم تطبيق السياسات التخطيطية العادية، والمعايير التصميمية، واللوائح الإدارية التقنية الخاصة بالمشاريع الجديدة ببساطة، فإن مشاريع التجديد الحضري ستواجه صعوبة كبيرة في التنفيذ ومخاطر الدخل، مما يقلل بشكل كبير من رغبة الشركات السوقية في المشاركة في المشروع. من المهم أن ندرك أن كل مشروع تجديد هو حالة "غير معيارية"، ولا يمكن تطبيق الرقابة الفنية القياسية بشكل صارم. بدلاً من ذلك، يجب تعزيز التعاون بين الأقسام المختلفة (مثل التخطيط، والبناء، والإسكان، والتراث الثقافي، والسلامة من الحرائق، والتنسيق الحضري، والنقل، والكهرباء) في إدارة المشروع. من خلال عرض معقول، يمكن أن تتساهل الخطة مع بعض متطلبات الرقابة مع ضمان السلامة وعدم التراجع عن المستويات الحالية.

خامساً، دعم العمليات.

يعتمد التوازن المالي لمشاريع التجديد الحضري ليس فقط على استرداد الأموال جزئياً من خلال بيع الممتلكات في الأجل القصير، ولكن أيضاً على الحصول على إيرادات مستدامة من خلال امتلاك الممتلكات على المدى الطويل وإدارتها بشكل جيد. يتطلب التجديد الحضري الناجح إنشاء مساحات وظيفية تتماشى مع الاتجاهات المعاصرة، وإدخال أساليب جديدة للعمل، والحياة، والاستهلاك. من خلال فترة من التشغيل الحضري، يمكن تحسين جودة التجديد، وتعزيز قيمة الأصول، وتعزيز النمو الاقتصادي للمنطقة والإيرادات الضريبية، وتحقيق التوازن المالي الديناميكي على مدار دورة المشروع بأكملها وضمان التنمية المستدامة للمالية العامة للمدينة.

في الختام، قد لا يكون هناك حل "موحد" لمشكلة التوازن المالي في التجديد الحضري. بدلاً من ذلك، يعتمد الأمر على العديد من الاتجاهات "المتعددة"، و فقط عندما تعمل الأجهزة الحكومية، والشركات المملوكة للدولة، والمؤسسات المالية، والعديد من المستثمرين في السوق معاً، يمكن تحقيق وضع فوز-فوز يعكس مفهوم المدينة المتمركزة حول الناس.

الدمج العضوي بين الحكومة والأسواق الفعالة لتعزيز الاستدامة المالية للتجديد الحضري

تانغ داي تشونغ (أستاذ مساعد، نائب مدير قسم إدارة البناء والعقارات، جامعة تونغجي)

مع قدوم عصر المخزون، أصبحت التجديدات الحضرية وسيلة هامة لحل المشاكل الحضرية وتعزيز التنمية المستدامة. في الصين، يعتمد التجديد الحضري بشكل كبير على الاستثمارات المالية المحلية، ولكن في ظل الضغوط المتعددة من التباطؤ

الاقتصادي وقيود الموارد والبيئة، أصبح نموذج التمويل التقليدي القائم على تمويل الأراضي غير فعال بشكل متزايد ولا يمكنه تلبية احتياجات التجديد الحضري واسع النطاق. لحل مشكلة التنمية المستدامة في التجديد الحضري ودفع الحوكمة الشاملة للتجديد الحضري، من الضروري أن تلعب الحكومة والمشاركون في السوق دورًا نشطًا لتشكيل قوة مشتركة لدعم التنمية المستدامة.

أولاً، من خلال آليات السوق الفعالة، يمكن إدخال رأس المال الاجتماعي، وإنشاء آلية تمويل متعددة القنوات طوال دورة حياة التجديد الحضري لدفع التنمية المستدامة. في المراحل المبكرة للمشروع، مثل مرحلة الاستيلاء والتطوير، يمكن اعتماد مجموعة من السياسات، وهي نظام سياسة يجمع بين التمويل التقليدي، التمويل الخاص، وإدخال رأس المال الاجتماعي. يشمل التمويل التقليدي قروض البنوك التجارية، وصناديق احتياطي الأراضي، إلخ، التي يمكن أن توفر ضمانًا ماليًا أساسيًا لمرحلة الاستيلاء. يشمل التمويل الخاص القروض التكميلية من البنوك السياسية (PSL)، سندات التجديد الحضري الخاصة بالحكومة المحلية، وصناديق التجديد الحضري الخاصة. التمويل الخاص أكثر تحديدًا ويمكنه الاستفادة بشكل كامل من تأثير الرفع لتوسيع الاستثمار الفعال. يمكن للحكومة أيضًا إدخال رأس المال الاجتماعي من خلال وسائل مثل بيع خيارات الإيرادات، وابتكار دخل القيمة المضافة للخدمات، أو من خلال صناديق ما قبل-REITs، وبالتالي توسيع قنوات التمويل وتعزيز التدفق الصحي لرأس المال الاجتماعي.

ثانيًا، في مرحلة البيع، وفقًا لنظام البيع المسبق، يجب على المطورين التركيز على تحسين القدرة على الإنتاج، وإنشاء سوق فعال، وتسريع عملية البيع. من خلال تسريع استخدام الآليات الموجهة نحو السوق، وتشكيل عوائد مبيعات عالية الجودة، ودفع التحول في نماذج تمويل العقارات والاستثمار إلى نماذج التجديد العضوي الناجحة. ثالثًا، في مرحلة التشغيل، بالنسبة للعقارات غير المباعة، يمكن استخدام صناديق إدارة الممتلكات وأدوات مالية أخرى. بالنسبة للعقارات المحتفظ بها، يمكن الحصول بسرعة على التمويل الخارجي من خلال قروض رهون حقوق الدخل الإيجاري، قروض الممتلكات التشغيلية، إلخ. يمكن أيضًا استخدام أدوات مالية مثل REITs و CMBS لتحقيق التوريق للأصول، ويمكن ربط ما قبل-REITs من مرحلة التطوير بشكل عضوي طوال دورة الحياة الكاملة، مما يجذب المستثمرين طويلين الأجل، ويوفر دعمًا ماليًا مستمرًا للمشروع، ويحقق تمويلًا ذاتيًا للمشروع، مما يسرع من استرداد رأس المال.

ثالثًا، من خلال الحكومة الفعالة وآليات التوزيع المنظمة، يجب القيام بتصميم من أعلى إلى أسفل. أولاً، تجديد المدن يشمل العديد من الأطراف المعنية، بما في ذلك الحكومة والمطورين والجمهور والمستثمرين. يجب على الحكومة الفعالة الحفاظ على توازن الحقوق والمصالح لجميع المشاركين، وتحسين آليات حماية المصلحة وآليات التوزيع، مثل تعزيز استراتيجية السكن التي تجمع بين الإيجار والشراء لتحقيق التوازن بين العمل والإقامة، بحيث يمكن لمشروعات التجديد الحضري أن توازن بين الفوائد الاقتصادية والاجتماعية، وبالتالي تحفيز الحيوية والإبداع في التجديد الحضري على مستوى أعمق. من خلال المشاركة المجتمعية والاستشارات العامة وطرق أخرى، يتم منح الجمهور الحق والفرصة للمشاركة في قرارات التجديد، مما يعزز شعورهم بالانتماء إلى النتائج ويحفز الدوافع الداخلية لتجديد المدن. ثانيًا، بمجرد تحديد تكاليف المشروع الأساسية، يصبح إيجاد طرق لزيادة الإيرادات للمشروع أمرًا أساسيًا لتحسين توزيع الفوائد. خلال مرحلة البناء، يجب على الحكومة إضافة الوظائف الداعمة والبنية التحتية وفقًا للحالة الحالية للصناعة، وبالتالي زيادة قدرة المشروع وخلق مزايا تنافسية قوية، مما يعزز أرباح المشروع. إن التكامل العضوي بين الحكومة الفعالة والسوق الفعالة يمكن أن يبتكر نموذجًا للتنمية المستدامة لتجديد المدن. على سبيل المثال، في مشروع "تشانغغوان" في شنغهاي، قادت الحكومة التخطيط العام للتجديد، بينما شجعت وأدخلت رأس المال الاجتماعي، محققة كفاءة تخصيص الموارد من خلال طرق سوقية. الحكومة والسوق يلعبان كل منهما دورًا رئيسيًا، مما يبني نمطًا من مشاركة الأطراف المتعددة في تجديد المدن، ويحقق النجاح في دمج حماية التراث الثقافي التاريخي مع وظائف المدن الحديثة. إن تحقيق الاستدامة المالية العامة في تجديد المدن يعتمد على نظام قيادة مزدوج: من جهة، يجب الإفراج الكامل عن حيوية آليات السوق لتحسين الكفاءة التشغيلية لمشروعات تجديد المدن؛ ومن جهة أخرى، يجب على الحكومة تنفيذ سياسات دقيقة لضمان أن تكون عمليات تجديد المدن عادلة اجتماعيًا وتجنب اختلالات المصالح. من خلال تنسيق دور الحكومة والسوق، وتحقيق الوحدة العضوية بين الكفاءة والعدالة، وتحقيق تحسين باريتو التدريجي في ممارسات تجديد المدن، سيؤدي التكامل والتفاعل العميق بين الحكومة الفعالة والسوق الفعالة إلى دفع تجديد المدن في الصين نحو تطوير أكثر دلالة وكثافة واستدامة، مما يخلق بيئة حضرية أكثر حيوية وطويلة الأمد.

العرض والطلب: إعادة تشكيل منطوق توليد القيمة في التخطيط الحضري تحت نموذج البناء الموجه بالمالية

وانغ وي (أستاذ مساعد، مدير قسم إدارة المدن، كلية الإدارة الحكومية، جامعة الاقتصاد المالي المركزية)

التخطيط الحضري هو نظام مدمج في الآلة الضخمة للأمة والمجتمع، ويوازن ويضبط العلاقة بين العرض والطلب المكاني. إنه يلعب دورًا في اكتشاف القيمة المكانية، خلقها، توزيعها، وتنظيمها. إن منطق العرض والطلب والعلاقات بين الناس والأراضي والتمويل تحدد أساسًا آلية توليد القيمة في التخطيط الحضري.

منذ انطلاق الإصلاح والانفتاح في عام 1978، شهدت الصين أكبر وأسرع عملية حضرية في تاريخ العالم على مدار الأربعين عامًا الماضية. وراء هذه الإنجازات الرائعة، لعب التخطيط الحضري دورًا أساسيًا في توليد وخلق القيمة. وقد أدى هذا النجاح إلى خلق تفكير تقليدي — أن النمو هو "طبيعي" وأن النمو فقط هو "الصحيح".

إذا كانت جلسة العمل الاقتصادية المركزية في نهاية عام 2013 قد قدمت "الوضع الطبيعي الجديد" كتوقع استراتيجي للمرحلة التنموية، فإن الأحكام التي تم اتخاذها في نهاية عام 2021 حول تقلص الطلب، وصددمات العرض، وتراجع التوقعات، تمثل اعترافًا عقلانيًا بالوضع الحالي. وهذا يعني أن ظروف توليد القيمة في التخطيط الحضري قد تغيرت بشكل كبير، ويجب تعديل منطق توليد القيمة بشكل عاجل.

عند مقارنة تطور الحضرة السريع في الصين على مدى الأربعين عامًا الماضية مع عملية الحضرة الغربية التي استمرت أكثر من 200 عام، نجد اختلافات كبيرة في نماذج التطوير. يمكن رؤية الحضرة الغربية كنموذج "توليد القيمة المدفوعة بالصناعة". في غضون عقود قليلة، أكملت الصين وأجزاءً تجاوزت عملية الحضرة الغربية التي استغرقت أكثر من 200 عام، ليس فقط بفضل ميزة المتأخرين ولكن أيضًا بسبب اتباعها "نموذج توليد القيمة المدفوعة بإيجار الأراضي". أدى هذا النموذج إلى وجود نقطتين ضعف رئيسيتين على الأقل مقارنة بالدول الغربية المتقدمة: من ناحية، أصبح قطاع العقارات يمثل دعامة اقتصادية، مترابطًا مع الاقتصاد المعتمد على التصدير، مما أدى إلى تقليص الاقتصاد الصناعي المحلي، وبالتالي نقص الدعم الصناعي القوي، مما أصبح عبئًا يحد من قدرة المدن الصينية على التنمية. ومن ناحية أخرى، فإن سهولة العوائد من المدخلات الأولية للموارد، مثل الأراضي، قد تسببت في إصابتها بالحكومات المحلية بـ "متلازمة الاعتماد على مالبة الأراضي"، حيث يتم توليد الثروة من الأراضي واستخدام تلك الثروة لدعم المزيد من التطوير العقاري.

التحول في التخطيط اليوم ليس مجرد تعريف بسيط على أنه انتقال من التخطيط التزايدى إلى التخطيط القائم على المخزون، بل يتطلب إعادة تعريف منهجية. إنه تحول من التخطيط القائم على الأرض إلى التخطيط القائم على الإنسان، ومن التخطيط المعتمد على الموارد إلى التخطيط المعتمد على إدارة الأصول. ومن الضروري بشكل متزايد فهم وتعزيز "طرق توليد الثروة، وتراكمها، وتشغيلها، وإدارتها، وتوفيرها" في التخطيط الحضري من منظور "المالبة" (المالية العامة الحكومية ورأس المال الاجتماعي في السوق).

في مواجهة التغيرات العميقة في علاقات العرض والطلب في المرحلة الجديدة، يجب أن تكون أعمال تجديد المدن مركزة على الإنسان. البناء المكاني هو "الجسد"، وبناء مصادر التمويل هو "الروح". ليس من الضروري فقط السعي لتحقيق التوازن المالي على مستوى المشروع، ولكن أيضًا التركيز على الصحة المالية والاستدامة على مستوى المدينة. باستخدام بناء مصادر التمويل كإرشاد، يجب إعادة تشكيل منطق توليد القيمة في التخطيط الحضري لدفع التنسيق بين الأنظمة الفرعية الثلاثة: الناس، الأرض، والمال، إصلاح الميزانيات العمومية للحكومات والشركات والمقيمين، والمساعدة في تمكين الصين من تجاوز فخ الدخل المتوسط في التحضر.

مدفوع بالطلب، لتوليد الثروة من خلال الناس: الناس هم المصدر الأساسي لإنشاء القيمة وتحقيقها. ما إذا كانت احتياجات الناس قد تم تلبيةها بشكل عادل وفعال هو معيار النجاح. التحول من التخطيط التزايدى إلى التخطيط القائم على المخزون هو في جوهره تحول من مسار النمو المدفوع بتوريد الأراضي إلى مسار تنمية موجه نحو احتياجات الناس. لحل مشكلة الفائض، يجب التركيز ليس فقط على جانب العرض ولكن أيضًا على جانب الطلب. من الضروري معرفة أين يتواجد المستخدمون، وما الذي يحتاجونه، وكما يحتاجون، ومن سيقدم ذلك، وما الذي سيتم تقديمه، وكما سيتم تقديمه. يجب إنشاء قائمة أصول الفضاء الحضرة عالية الجودة المعتمدة على "الطلب - الحقوق"، ويجب إعادة تخصيص الأصول والموارد وإحيائها من منظور شامل لتقليل احتمالية حدوث "فائض جديد" في تجديد المدن.

تنشيط الفضاء، لتجميع الثروة من خلال الأراضي: للتمويل العقاري وجود عقلائي في جميع مراحل التنمية الحضرة، لكنه يحتاج إلى تعديل مستمر ليتناسب مع متطلبات التنمية الحضرة. في مرحلة تجديد المدينة، يواجه التخطيط مشكلات تتعلق بإعادة تنشيط أصول الفضاء المخزون وإعادة خلق القيمة. يجب على الحكومة توجيه رأس المال الاجتماعي من خلال وضع خطط وسياسات أراض علمية ومعقولة، وتوجيه الاستثمارات إلى المجالات التي يمكن من خلالها استخدام الإيرادات المتجددة لسد العجز التاريخي في الخدمات العامة، ودعم الخدمات العامة المستدامة لتنمية المدينة، وبناء وظائف تدعم النمو الحضري طويل الأجل. سيؤدي ذلك إلى تحسين التكرار والترقية في خدمات الفضاء، والمحتوى، والمنتجات، وخلق قيم

نادرة جديدة، وقيادة الطلب الاستهلاكي، وتشكيل تدفق نقدي مستدام ومتوازن.

تشغيل مسبق، لتشغيل الثروة من خلال الأعمال: تؤثر النهج المختلفة لتحقيق التوازن المالي بشكل كبير في تحديد نموذج وطريق تجديد المدن. جعلت السياسة التحولية لتجديد المدن من "الهدم، التعديل، الإبقاء" إلى "الإبقاء، التعديل، الهدم" من الصعب على الحكومات المحلية ورأس المال الاجتماعي تحقيق أرباح كبيرة من المعاملات العقارية والأراضي كما كان في الماضي. يتطلب هذا البدء من النهاية في الذهن، والتحول من "طريقة التنمية" إلى "نموذج التشغيل". يجب تنفيذ الترويج المتكامل للتخطيط، والتصميم، والبناء، والتشغيل. يجب أن يمتلك المخططون مهارات أكثر تقدمًا في تخطيط الصناعات وتحليل الأمور المالية، وحساب الحلول المالية من وجهات نظر مختلفة، مثل ميزانية الحكومة، والمشاركة في رأس المال الاجتماعي، والتمويل المصرفي. سيساعد ذلك في بناء توافق بين جميع الأطراف. يجب جذب المستثمرين طويل الأجل من خلال الأعمال عالية الجودة والعوائد الاستثمارية المستقرة. استكشاف آفاق ومسارات تمويل جديدة لتجديد المدن.

التنسيق بين التخطيط والمالية، الإدارة المالية بالكفاءة. العمل الرائد في التخطيط الحضري الحديث، "مدينة الحدائق في الغد"، اقترح توصيات لتنفيذ مصادر التمويل، وتوزيع الأراضي، وإدارة المالية الحضرية، وتشغيل مدن الحدائق. وأشارت البيان الافتتاحي "الجدول الحضري الجديد" إلى أن "مدننا وبيئتنا يجب أن تكون مخططة بشكل جيد، مصممة بشكل جيد، ممولة بشكل جيد، مطورة بشكل جيد، مُدارة بشكل جيد، ومُحكّمة بشكل جيد". يوفر كتاب "التخطيط المالي - دليل للقادة الحضريين"، الذي ترجمته، مراجعة شاملة لإدارة المالية الحضرية، ونظريات تمويل بناء المدن، والممارسات العالمية. لذلك، من الضروري تعزيز التنسيق بين التخطيط الحضري والتخطيط المالي والسياسات في الصين. خلال مرحلة التخطيط، يجب تضمين التخطيط المتخصص للاستثمار والتمويل، وتنشيط الأصول الحالية، بما يتماشى مع الخطط العامة والمفصلة. خلال مرحلة التنفيذ، من المهم تعزيز تصميم السياسات المالية، وتقييم الأداء المالي، وتقييم صحة المالية الحضرية، وإنشاء آليات تقييم أداء التنسيق بين الفضاء والمالية، وضمان تخصيص الأموال بشكل معقول، ومراقبة المخاطر بشكل صارم، وإفشاء المعلومات المالية بشفافية لضمان الاستقرار طويل الأمد لإجراءات تجديد المدن.

التمكين الذكي، توفير الأموال باستخدام التكنولوجيا. في مواجهة القيود المالية الحالية للحكومات المحلية، بالإضافة إلى زيادة الإيرادات، من الضروري تقليل النفقات. يمكن تحقيق التحول من نموذج الإنفاق على البناء غير المركز وغير المحسوب إلى نموذج إدارة مالية أكثر كفاءة واستراتيجية مع التركيز على العوائد والتوازن المالي باستخدام التقنيات الرقمية. بالاعتماد على شبكة مراقبة تنفيذ التخطيط المكاني الوطني (CSPON)، يمكن تطوير نموذج مالي للأراضي المكانية، مع اتصال البيانات والوصول المشترك بين الأقسام المالية. يضمن ذلك تخصيص كل إنفاق مالي بشكل معقول، ويتم مراقبة استخدام الأموال، مما يعزز التحول من الإدارة المالية الخشنة إلى الإدارية المركزة والفعالة. علاوة على ذلك، فإن مراقبة العوائد الثانوية للقيمة المضافة من تجديد المدن وإنشاء آلية تحفيز وخروج علمية ستضمن استدامة هذه المكاسب. يمكن دمج الخطوات الخمس المتصلة والمتعززة من "الكسب، التجميع، الإدارة، الميزانية، وتوفير الأموال" في نظم التعليم وتنمية المواهب في التخطيط الجديدة، مما يساعد المخططين على "إعادة التفكير" بشكل أفضل ومعالجة المهام المعقدة لتجديد المدن.

أخيرًا، أود التعبير عن نقطة: في عصر تجديد المدن، لم يضعف العمل التخطيطي، بل أصبح أكثر أهمية. ومع ذلك، لا يزال يتعين علينا مواجهة سؤالين حاسمين: من سيدفع من أجل تجديد المدن؟ ومن سيدفع من أجل تشغيل تجديد المدن؟ يتعلق الأول بكيفية بناء نماذج توازن مالي جديدة، بينما يتعلق الثاني بما إذا كنا نستطيع دعم التنمية المستدامة والصحية المستمرة لمهنة التخطيط، مما يعيدنا إلى أصل القيمة التي يمكن أن تخلقها التخطيط.