

## رؤى من المؤسسة التاريخية: تأسيس وتطور التجديد الحضري في شنغهاي وتطوره

لي جيهوان

**الملخص:** تنتقل المدن الصينية من التوسع المكاني الحضري إلى التجديد الحضري داخل المدن. وتعد دراسة ممارسات التجديد الحضري في الماضي، وتحديد التوترات والتحديات القائمة، واستكشاف الآليات المستدامة للتجديد الحضري في المستقبل من المهام الملحة ذات الأهمية الكبيرة. تستعرض هذه الورقة البحثية نظريات المؤسسة التاريخية، ولا سيما نظرية التغيير المؤسسي التدريجي، وتستخدم هذا الإطار المفاهيمي لتحليل تطور مؤسسات التجديد الحضري في شنغهاي من عام 2002 إلى عام 2021. وتخلص الدراسة إلى أن آلية التجديد الحضري في شنغهاي قد انتقلت بشكل تدريجي من خلال التحويل المؤسسي والترابط المؤسسي، وغالباً ما تنحرف الممارسات الفعلية عن القواعد الرسمية. وتتعايش القواعد الرسمية وغير الرسمية معاً، ويواجه إدخال قواعد جديدة والترويج لها عقبات متكررة. تجادل الورقة البحثية بأنه في إطار النظام البيروقراطي الصيني، حيث تتمتع الحكومات المحلية بسلطة تقديرية كبيرة، فإن تنفيذ السياسات هو المرحلة الرئيسية للتغييرات المؤسسية الفعلية. لذلك، تدعو الورقة إلى تطبيق نظرية التغيير المؤسسي التدريجي في عملية صنع السياسات. فقبل إدخال أي سياسات جديدة، من الضروري إجراء تحقيق شامل في السلطة التقديرية المخولة لأصحاب المصلحة، واستنتاج ردود فعل أصحاب المصلحة المحتملة، وتقييم تأثيرها المترتب على تنفيذ السياسات. ويمكن لهذا النهج أن يعزز بشكل أساسي فعالية إدخال السياسات الجديدة وتحسين آليات التجديد الحضري.

**الكلمات المفتاحية:** المؤسسة التاريخية؛ نظرية التغيير المؤسسي التدريجي؛ التجديد الحضري؛ شنغهاي

في الوقت الحاضر، انتقلت التنمية الحضرية في الصين من مرحلة التوسع إلى مرحلة التنمية عالية الجودة وتحويل المخزون، وأصبح تحسين هيكل استخدام الأراضي والارتقاء بجودة البيئة الأهداف الرئيسية للتنمية الحضرية. وضمن المناطق المبنية في المدن، يعتبر التجديد الحضري نشاط البناء المكاني الرئيسي لتحقيق هذه الأهداف. إلا أن التفاوت في جودة التنمية والتشغيل، وصعوبة تحقيق التوازن بين مصالح جميع الأطراف، وصعوبة تحقيق التوازن بين مطالب أطراف الحكومة والسوق والمجتمع في التعاون، لا تزال هناك مشاكل خطيرة في إدارة التجديد الحضري في الصين<sup>1-2</sup>. ولذلك، فإن استكشاف نظام مستدام للتجديد الحضري هو التحدي الأهم والأكثر إلحاحاً للمدن الصينية في الوقت الحالي. 2023 أصدرت وزارة الموارد الطبيعية المبادئ التوجيهية بشأن التخطيط وسياسات الأراضي لدعم التجديد الحضري، والتي تظهر رصانة المستوى الوطني وعزمه على تعزيز قضايا التجديد الحضري. وقد رأيت بعض الدراسات<sup>3-4</sup> أنه في مواجهة هذا التحدي، تحتاج الحكومات على جميع المستويات إلى سياسات ذات أهداف واضحة ومستويات تنفيذ مضمونة لتوجيه التنمية الحضرية المستدامة. وفي هذه العملية، فإن كيفية توفير الضمانات المؤسسية لحوكمة التجديد الحضري هي الصعوبة الرئيسية<sup>5</sup>. واستناداً إلى سنوات من الاهتمام والتفكير المستمر في حوكمة التجديد الحضري، يعتقد المؤلف أن التركيز على تنفيذ السياسات والوجود الفعلي للقواعد غير الرسمية هو محور تعزيز الابتكار المؤسسي. وسيشكل استعراض تطور نظم التجديد الحضري السابقة وتمييز المشاكل والصعوبات التي انطوت عليها مرجعاً قيماً لصياغة السياسات اللاحقة. وعلى هذا الأساس، فإن إدخال إطار تفكير صارم لتوجيه صياغة السياسات سيعزز أيضاً من فعالية سياسات التجديد الحضري اللاحقة.

ينبغي إدخال المؤسسة التاريخية، وخاصة نظرية التطور المؤسسي التدريجي، في مجال بحوث التخطيط وصياغة السياسات. فمن ناحية، تتمتع هذه المدرسة النظرية بقدرة تفسيرية قوية لأنشطة الحوكمة الحضرية في الصين، والتي يمكن أن تساعد الباحثين والممارسين على فهم أفضل للسياسات السابقة وتنفيذها؛ ومن ناحية أخرى، فإن هذا الإطار النظري لديه القدرة على أن يصبح إطاراً فكرياً لتوجيه صياغة السياسات، مما يجعل عملية صياغة السياسات أكثر صرامة ودقة، ويعزز فعالية السياسات.

أولاً، تقدم هذه الورقة الإطار التحليلي للمؤسسة التاريخية وتوضح شموليته. ثانياً، تلخص الورقة التغيرات التي طرأت على نظام التجديد الحضري الرسمي للأراضي المملوكة للدولة في شنغهاي بين عامي 2002 و2021. ثالثاً، باستخدام إطار نظرية التطور المؤسسي التدريجي، تحلل الورقة تنفيذ القواعد الرسمية للتجديد الحضري والنظام الفعلي الذي ظهر في نهاية المطاف، وتلخص الأنماط السلوكية لمختلف أصحاب المصلحة، وتوضح الصعوبات التي تواجه تنفيذ سياسات التجديد

الحضري. وأخيراً، توضح الورقة التفكير ونماذج العمل التي يمكن أن توفرها نظرية التطور المؤسسي التاريخي لتوجيه عملية وضع السياسات.

## 1 نظرية المؤسسة التاريخية وتطبيقها على التخطيط

### 1.1 نظرة عامة على نظرية المؤسسة التاريخية

المؤسسية التاريخية هي إحدى المدارس الثلاث للنظرية المؤسسية الجديدة. وتعرف هذه المدرسة النظرية المؤسسات بأنها "القواعد ومعايير السلوك والممارسات التي تنظم العلاقات الاجتماعية وتشكلها"<sup>16</sup>، وتستخدم التطور التاريخي كبعد رئيسي لتحليل كيفية قيام توقيت وتسلسل الأحداث بخلق أو تغيير المؤسسات الرسمية وغير الرسمية<sup>16</sup>. تجادل المؤسسة التاريخية بأن المؤسسات الباقية ليست مدفوعة بوسائل هادفة تمامًا، وأن النتائج غير المقصودة قد تصبح بدلاً من ذلك مؤسسات طويلة الأجل<sup>17</sup>. وتكمن قوة هذا الإطار التحليلي في أنه لا يستخدم المنهجيات الفردية وافتراضات الإنسان العقلاني<sup>8-9</sup>، ويأخذ في الاعتبار عناصر البعد الاجتماعي مثل علاقات القوة والقيم الجماعية<sup>10-17</sup>. تجادل المؤسسة التاريخية بأن المشاركين يحاولون بشكل استراتيجي تحقيق أهداف معقدة ومعتمدة على السياق ومتغيرة، وأن بعض الاستراتيجيات قد تكون مفضلة في السياق الذي توجد فيه، ومع ذلك فإن تصورات المشاركين للبيئة غالبًا ما تكون غير مكتملة أو غير دقيقة في الإدراك المتأخر<sup>11</sup>. تتألف نظرية المؤسسة التاريخية من ثلاثة مفاهيم رئيسية: الاعتماد على المسار، والظرف النقدي، والتغير المؤسسي المتزايد. وعادةً ما يظهر المفهومان الأولان معًا ليشكلا معًا نموذج التوازن المتقطع الأكثر شيوعًا في النظرية المؤسسة التاريخية: يصف مفهوم "اعتماد المسار" الظاهرة التي تفيد بأن صعوبة تغيير المؤسسات القائمة تصبح أكبر بمرور الوقت<sup>12</sup>، ويرى أن بعض المؤسسات قادرة على التغذية المرتدة الإيجابية والتعزيز الذاتي<sup>13-14</sup>؛ أما المنعطف الحرج فهو النقطة التي يحدث عندها تغير كبير في البيئة الخارجية وتفقد المؤسسة القائمة شرعيتها وتصبح ذاتية التعزيز<sup>14</sup>. التغير في البيئة الخارجية، حيث يفقد النظام القائم شرعيته وتؤدي تصرفات المشاركين إلى تغيير جذري في النظام<sup>12-15</sup>. ويعتبر النموذج أن العقد الحرجة هي نقطة البداية للاعتماد على المسار طويل الأمد<sup>18</sup>. التغير المؤسسي المتزايد هو نوع آخر من النماذج النظرية ذات منظور أكثر ديناميكية تم تطويره في السنوات العشر إلى العشرين الماضية.

### 1.2 نظرية التطور المؤسسي التدريجي

تطور نظرية التطور المؤسسي التدريجي نماذج تحليلية وتدمج عناصر القوة لفهم التغير المؤسسي. فالعوامل المحددة التي تؤدي إلى التغيير المؤسسي هي التناقضات الداخلية في النظام والتغيرات في علاقات القوة بين المشاركين، وهي عناصر لها تأثير على تخصيص الموارد، والتي بدورها تقود بدورها إلى تغيير تدريجي في النظام نفسه<sup>19</sup>. وبالتالي، فإن استمرار النظام ليس بالضرورة نتيجة للتغذية الراجعة الإيجابية، بل قد يكون أيضًا نتيجة تنافس مستمر بين الأطراف لتعبئة أنواع مختلفة من الموارد<sup>20</sup>. تتكون المؤسسات من مزيج من السياسات التي ولدت في أوقات مختلفة، وكل منها يتبنى منطقتًا مختلفًا ولا تتوافق بالضرورة مع بعضها البعض. توفر التناقضات الناجمة عن عدم التوافق هذا حافزًا وفرصًا للمشاركين لاتخاذ إجراءات، بما في ذلك الدعوة إلى قواعد جديدة والدفاع عن القواعد القائمة، والتي قد تؤدي إلى تغييرات تدريجية في النظام ويكون لها آثار تحويلية على المدى الطويل<sup>19-16</sup>.

تنظر نظرية التطور المؤسسي التدريجي إلى الطاعة أثناء تطبيق القواعد كعنصر أساسي في تحديد نمط التغير المؤسسي التدريجي. وعادة ما يكون واضع القواعد ومنفذوها أفرادًا مختلفين، ولا بد أن يكون للقواعد المكتوبة أوجه غموض خاصة بها، ومن المستحيل عمومًا ضمان اتساق التنفيذ بشكل مطلق مع القواعد<sup>19</sup>. يمكن أن يكون هناك مجموعة من الاختلافات في تفسير القواعد وتطبيقها وإنفاذها، كما أن غموض القواعد المكتوبة يسمح للمشاركين باستخدام القواعد أو حتى إساءة تفسيرها وفقًا لتفضيلاتهم الخاصة. وبعبارة أخرى، يمكن اعتبار مساحة العصيان بمثابة تمكين للقائمين على تطبيق القواعد، وقد تؤدي مساحة العصيان إلى تغييرات تدريجية في النظام.

تقسّم نظرية التطور المؤسسي التدريجي المشاركين إلى فئتين: المدافعين عن القواعد الراسخة والمتحدين لها. واستنادًا إلى مفهوم الطاعة، تحدد النظرية متغيرين رئيسيين يحددان نمط التطور المؤسسي<sup>19-20</sup>: أ) (المتغيرات السياقية. يمكن النظام السياقي الرفيع المستوى المدافعين عن القواعد الراسخة من مقاومة التغييرات في القواعد الراسخة) سواء في القواعد نفسها أو في تنفيذها. ب) (المتغيرات المؤسسية. مستوى السلطة التقديرية في التنفيذ الممنوحة للمشاركين من قبل القاعدة

المستهدفة نفسها قيد الدراسة. ويصف الأول خصائص البيئة السياسية العامة، بينما يعبر الثاني عن خصائص المؤسسة نفسها باعتبارها الهدف المستهدف، حيث تنطوي الخصائص المختلفة على توزيعات مختلفة للسلطة. وتؤدي التركيبات المختلفة لقيم المتغيرين إلى أربعة أنماط مختلفة من التدرج المؤسسي (الجدول 1). هذه الأنماط الأربعة من التدرج المؤسسي هي: 1) (الاستبدال، حيث يتم إلغاء القواعد الراسخة وإدخال قواعد جديدة؛) 2) (التدرج التدريجي، حيث يتم إدخال قواعد جديدة تعمل بالتوازي مع القواعد الراسخة؛) 3) (الانجراف، حيث يتغير دور القواعد الراسخة استجابة للتغيرات في البيئة الخارجية؛) 4) (التحويل، حيث يتم تغيير القواعد وأدوارها استراتيجيًا من خلال التغييرات في تنفيذ القواعد الراسخة. انظر الجدول 2

الجدول 1 أنماط التغيير المؤسسي التدريجي التي تشكلها المتغيرات السياقية والمؤسسية المختلفة

整体政治环境的特征	目标制度的特征	
	自由裁量水平低	自由裁量水平高
既有规则捍卫者拥有强否决力	层叠	漂移
既有规则捍卫者拥有弱否决力	替代	转换

المصدر: مخطط المؤلفين استنادًا إلى ماهوني وآخرون<sup>199</sup>

جدول 2 خصائص نماذج التغيير المؤسسي التدريجي الأربعة

	替代 (displacement)	层叠 (layering)	漂移 (drift)	转换 (conversion)
既有规则是否被废除	是	否	否	否
既有规则是否被忽略	-	否	是	否
既有规则的作用是否产生变化	-	否	是	是
新规则是否被引入	是	是	否	否

المصدر: رسم خرائط المؤلفين استنادًا إلى ماهوني وآخرين<sup>199</sup>

يحدد المتغيران الرئيسيان المذكوران أعلاه آلية نموذج التعاقب المؤسسي على النحو التالي: عندما لا يوفر النظام المستهدف مساحة للتقدير ولا يستطيع المدافعون عن القواعد القائمة استخدام حق النقض لإلغاء القواعد، عندئذ يمكن إنجاز التغيير المؤسسي من خلال إدخال قواعد جديدة وإلغاء القواعد القديمة، أي الإحلال المؤسسي؛ وعندما يكون للمدافعين عن القواعد القائمة قدرة عالية على استخدام حق النقض لإبقاء القواعد القائمة وإنفاذها دون تغيير، عندئذ يكون تغيير النظام عندما يكون للمدافعين عن القواعد القائمة قدرة عالية من حق النقض للإبقاء على القواعد القائمة وإنفاذها دون تغيير، فإن تغيير النظام يجب أن يتم عن طريق إدخال قواعد جديدة، ولا يوفر النظام المستهدف مساحة للتقدير، عندها سيكون هناك وضع يتم فيه إنفاذ القواعد المستحدثة والقواعد القائمة في نفس الوقت، ويكون نمط التغيير هو الاستبدال المؤسسي؛ وعندما يكون للمدافعين عن القواعد القائمة القدرة على الإبقاء على القواعد ولا يستجيبون بفاعلية للتغيرات الخارجية التي تحدث، فإن بعض المشاركين الذين يتمتعون بمستوى عالٍ من القدرة التقديرية قد يتأثرون بالمؤثرات الخارجية لتغيير إنفاذ القواعد وبالتالي تغيير الأثر الفعلي للقواعد القائمة. عندما لا تعطي البيئة العامة للمدافعين عن القواعد الراسخة القدرة على الاعتراض على إنفاذ القواعد الراسخة، وتسمح السلطة التقديرية العالية للمتنافسين على القواعد الراسخة بتغيير سلوكهم الإنفاذي عمدًا في عملية الإنفاذ، فإن دور القواعد الراسخة سيتغير، ويعرف هذا النمط من التغيير بالتحويل المؤسسي.

### 1.3 تطبيق المؤسسة التاريخية في مجال بحوث التخطيط

كتب بعض العلماء عن نظرية المؤسسة التاريخية، ودعوا إلى إدخال الإطار النظري في بحوث التخطيط [19-21] وتطبيق النظرية على تحليلات تطور نظم الأراضي للتخطيط في اليابان والصين ودول أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى [22-24]. كما حاول بعض الباحثين [25-27] تطبيق النظرية على دراسة تاريخ التخطيط في الصين.

ومع ذلك، فإن الدراسات المذكورة أعلاه طبقت بشكل أساسي نموذج العقدة الحرجة والاعتماد على المسار، مع تطبيق قليل على نموذج التغيير المؤسسي التدريجي [28]. وقد جادل بعض العلماء [29] بأن نموذج التوازن المتقطع يتبنى الافتراض المؤسسي القوي بأن القواعد نادراً ما تنحرف عن تطبيقها نفسه، وبالتالي من الصعب تعميم خصائص التغيير المؤسسي بدقة في نظام حكم لا يمكن فيه تطبيق القواعد بصرامة. ويأخذ بعض الباحثين [30] نظام حقوق ملكية الأراضي في الصين كمثال لتوضيح أن التغيير المؤسسي هو عملية مليئة بالتناقضات المتواصلة التي لا توجد فيها حالات توازن. في رأي المؤلف، يتمتع النموذج بقوة تفسيرية قوية لتغير المؤسسات في مجال تخطيط الأراضي في الصين. لقد كانت التغييرات المؤسسية الرئيسية بعد الإصلاح والانفتاح بشكل عام عملية لامركزية [31-32]. وقد كفل نظام الإشراف من أعلى إلى أسفل وتعيين الموظفين وعزلهم على جميع المستويات التوحيد السياسي، ولكن الحكومة الشعبية مُنحت مجالاً أكبر لاتخاذ قرارات مستقلة في بعض المجالات [33]. ويهتم نموذج التغيير المؤسسي التدريجي بالتغيير المؤسسي التدريجي على وجه التحديد بمساحة عدم الامتثال في تنفيذ القواعد الرسمية والمؤسسات الفعلية التي قد تنشأ عن هذه العملية.

## تطور سياسة التجديد الحضري الرسمي في شنغهاي 2

تتبنى هذه الدراسة نهجاً نوعياً لإجراء دراسة حالة عن تطور نظام التجديد الحضري في شنغهاي على الأراضي المملوكة للدولة خلال الفترة 2002-2021. وتشمل أساليب جمع البيانات إجراء المقابلات، وتجميع وثائق السياسات، والبحث في مشاريع التجديد. وتعتمد هذه الدراسة على تتبع العملية لتحليل نصوص السياسات وبيانات المشاريع لتحديد تسلسل الأحداث المهمة في تطور نظام التجديد الحضري؛ ثم إجراء عمليات تحقق متعددة من خلال المقابلات وتحليل النصوص لتحديد العلاقة السببية بين الأحداث المهمة واستكشاف محددات تطور النظام [34-35]. جمعت المؤلفه ما مجموعه 24 قانوناً ولوائح وطنية ومحلية، وأجرت بحثاً متعمقاً حول أربعة مشاريع تجديد صناعية وتجارية وسكنية تم الترويج لها من خلال قنوات مختلفة، بما في ذلك أرض الكنز المترابطة، وشانغ شينغ شينشو، ومدينة تاوبو تشيتشوانغ، وختم بوند بوند الصيني.1. وقد أجريت ثمانية وأربعون مقابلة في الفترة من 2021 إلى 2023، وشملت المقابلات موظفين حكوميين وطنيين وبلديين وحكوميين من المقاطعات وأكاديميين ومخططين من وحدات التخطيط والتصميم، بالإضافة إلى الملاك والمطورين. وبسبب اعتبارات المساحة، لا يمكن لهذه الورقة تقديم هذه البيانات التجريبية المباشرة بشكل كامل، ولكن البيانات التجريبية المذكورة أعلاه تشكل الأساس لتحليلات نظام التجديد الحضري في شنغهاي وتنفيذه في هذا القسم والقسم التالي.

### نموذج التجديد الحضري القانوني: الاستئناف وإعادة التطوير 2.1

الأحكام المتعلقة بطرح حقوق استخدام الأراضي المملوكة للدولة في (MLR) في عام 2002، أصدرت وزارة الأراضي والموارد المناقصات والمزادات وإدراجها في قوائم (قرار وزارة الأراضي والموارد رقم 11)، والذي نص على أن "جميع أنواع استخدامات الأراضي التشغيلية، مثل الاستخدامات التجارية والسياحية والترفيهية والسكنية التجارية، يجب أن تُعرض عن طريق المناقصة أو المزاد أو الإدراج في قوائم". في السابق، تسببت القنوات المسموح بها قانوناً للتحويل بالاتفاق في إعادة تطوير كمية كبيرة من الأراضي المملوكة للدولة عن طريق تغيير استخدامها بسعر منخفض جداً، وقد تم تقديم الوثيقة لحل مشاكل الفساد وفقدان الأصول المملوكة للدولة الناجمة عن التحويل بالاتفاق [36].

ويعني وجوب منح الأراضي التشغيلية عن طريق المزاد العلني أنه لم يعد بالإمكان إتمام التجديد العمراني بالاتفاق على دفع الأقساط. وتؤسس الوثيقة القناة القانونية الوحيدة للتجديد العمراني للأراضي التشغيلية على المستوى الوطني، أي أن الحكومة المحلية تستكمل تخزين الأراضي المملوكة للدولة، ثم تطرح الأرض في السوق من خلال القناة القانونية للمزايدة والمزاد العلني، بحيث يمكن استكمال إعادة التطوير من قبل كيان السوق. إن إنشاء هذه القاعدة الرسمية يرسخ احتكار الحكومة المحلية كجهة رائدة في مجال التجديد الحضري والموارد الوحيد للأراضي على المستوى القانوني والتنظيمي [37]. وبالإضافة إلى ذلك، على المستوى الاقتصادي، تهدف هذه القاعدة الرسمية إلى ضمان استحواذ الحكومة المحلية على القيمة المضافة للأرض باعتبارها المالك الرئيسي للأراضي المملوكة للدولة. في شانغهاي، يتم تخزين ومنح الأراضي من قبل الحكومة على مستوى المقاطعة، ويمكن القول بأن حكومة المقاطعة، باعتبارها موضوع عقد منح حق استخدام الأراضي

المملوكة للدولة مع أصحاب حق استخدام الأراضي، هي المالك الفعلي للأراضي المملوكة للدولة في شانغهاي.

## 2.2 التحديث الرسمي 'غير الرسمي': سياسة "لا تغييرات ثلاثة"

أشارت آراء المكتب العام لمجلس الدولة بشأن تنفيذ سياسات وتدابير معينة لتسريع تنمية صناعة الخدمات (قوه بان رقم 11)، الصادرة في مارس 2008، إلى وضع قواعد إيجابية جديدة. من أجل تعزيز التحول الاقتصادي والتنمية، [2008] تسمح الوثيقة لأصحاب حقوق استخدام الأراضي المملوكة للدولة باستخدام مخزون العقارات في فئات الصناعة والتخزين والتجارة التقليدية لإقامة صناعات الخدمات الحديثة، ويمكن أن يظل استخدام الأراضي المسجلة رسميًا دون تغيير في الوقت الحالي. وقد تابعت حكومة بلدية شانغهاي طلب الحكومة المركزية بإصدار عدة قرارات بشأن تعزيز الادخار، (رقم 37 [2008] Hufufufu Banfa) والاستخدام المكثف للأراضي الصناعية لتسريع تنمية صناعات الخدمات الحديثة والتي تتطلب أن يتم الاعتراف بمثل هذه المشاريع من قبل القطاع الصناعي قبل التنفيذ. تستند سياسة شنغهاي لمثل هذه المشاريع على ثلاثة مبادئ: عدم تغيير مالك المبنى، وعدم تغيير هيكل المبنى، وعدم تغيير طبيعة استخدام الأرض، وغالبًا ما "يشار إليها بسياسة "عدم التغييرات الثلاثة".

إن القواعد الرسمية للتجديد الحضري في شانغهاي هي مزيج من فئتين قانونيتين للتجديد، وهما التخزين وإعادة البيع وسياسة "ثلاثة لا تغييرات". في التجديد القانوني "ثلاثة لا تغييرات"، لا يوجد تغيير في الاستخدام المسجل للأرض، ويختلف الاستخدام الفعلي عن الاستخدام القانوني، لذلك يمكن اعتباره نوعًا من "التجديد غير الرسمي". ومع ذلك، فإن هذا النوع من التجديد غير الرسمي مسموح به بموجب القواعد الرسمية، ولا يحتاج صاحب حق استخدام الأرض إلى دفع تكلفة الأرض مقابل الفوائد التي يجلبها تغيير الاستخدام الفعلي. تجدر الإشارة إلى أن وثائق السياسة المذكورة أعلاه كلها وثائق معيارية، ووفقًا للقانون التشريعي لجمهورية الصين الشعبية، فإن فترة صلاحية هذه الوثائق لا تزيد عمومًا عن خمس سنوات، ما لم ينص على خلاف ذلك.

## 2.3 الاستكشاف نحو عصر التجديد: التجديد الرسمي بقيادة أصحاب الحقوق

في عام 2014، أرست حكومة بلدية شانغهاي مبدأ التنمية الحضرية للنمو السلي لأراضي البناء، وتحولت التنمية الحضرية في شانغهاي رسميًا من عصر التوسع إلى عصر تحسين المخزون<sup>31</sup>، وهي مبادرة حظيت بتقدير ودعم كبيرين من الوزارات واللجان المركزية. ومن أجل تنفيذ مقصد السياسة وتشجيع تجديد المخزون، أصدرت إدارات التخطيط والأراضي في شانغهاي [2014] Hufuban "على التوالي" تدابير تنفيذ بلدية شانغهاي بشأن تنشيط مخزون الأراضي الصناعية في المدينة (تجريبي) و"قواعد تنفيذ تخطيط"، (رقم 20 [2015] Hufufufa) رقم 25، و"تدابير تنفيذ التجديد الحضري لبلدية شانغهاي وغيرها من (رقم 620 [2015] HUGUIZUIZUIZUI DETAILS) "التجديد الحضري لبلدية شانغهاي وتنفيذ الأراضي (تجريبي) الوثائق، والتي توفر قنوات جديدة لتجديد الأراضي الصناعية وأراضي المكاتب التجارية. كما أن إدخال هذه السلسلة من السياسات مدعوم بسياسات مقابلة على المستوى الوطني، ويمكن الاطلاع على تفاصيلها في الأحكام المتعلقة بالحفظ والاستخدام المكثف للأراضي (المرسوم رقم 61 لوزارة الأراضي والموارد في جمهورية الصين الشعبية). (وتسمح السياسة (M الفئة) الجديدة لأصحاب حقوق استخدام الأراضي من أصحاب حقوق استخدام الأراضي من مخزون الأراضي الصناعية باعتماد طريقة تجديد المخزون من قسط الأرض وتطوير الأرض من تلقاء أنفسهم (C الفئة) وأراضي المرافق العامة للاستخدام التجاري غير السكني وفقًا للاستخدام المخطط له. وطبقاً للمادة 25 لسنة 2014 يشترط لتجديد المخزون المتقطع من الأراضي الصناعية، التي سيتم تطويرها وفقًا للاستخدام المخطط، أن توفر الحكومة ما لا يقل عن 10% من الأراضي المبنية أو 15% من حقوق الملكية التشغيلية لاستخدامها في المرافق العامة دون تعويض، ومن ناحية أخرى تنص المادة 620 لسنة 2015 على أن الزيادة المطلوبة في المساحة الطابقية للمكاتب التجارية التجارية تحسب وفقًا للمضاعفات المقررة لمساحة مختلف أنواع العناصر العامة المقدمة، أي بالمساهمة بعناصر عامة مقابل الزيادة في المساحة التشغيلية. بالإضافة إلى ذلك، من أجل ضمان جودة التطوير، تفرض السياسة الجديدة متطلبات عالية على إدارة دورة الحياة الكاملة لمشاريع البناء، بما في ذلك نسبة أعلى من الحيازة الذاتية، ويجب تضمين هذه المتطلبات في إعادة توقيع عقد نقل ملكية الأرض.

يسمح نموذج قسط المخزون بتغيير طبيعة استخدام الأراضي وإعادة توقيع عقد منح الأراضي، وهو نموذج تجديد رسمي بالكامل، ولا يتطلب من حكومة المقاطعة تخزين الأراضي ثم إجراء مزادات عامة. وقال الأشخاص الذين تمت مقابلتهم إن

منطق حكومة المدينة في فتح هذه القناة الجديدة يكمن في الحوافز المالية لأصحاب حقوق استخدام الأراضي للمبادرة بالتجديد من خلال تعديل آلية توزيع المنافع. في نموذج التجديد للتخزين وإعادة العرض، يمثل التفاوض بشأن التخزين صعوبة كبيرة، حيث يتنافس أصحاب حقوق استخدام الأراضي الأصليين وحكومة المنطقة على الزيادة في قيمة الأرض الناتجة عن تغيير الاستخدام، ومن الصعب التوصل إلى اتفاق. تهدف قناة التجديد الجديدة إلى إتاحة الفرصة لصاحب حق الانتفاع بالأرض لتطوير الموقع بمفرده والاستفادة من زيادة قيمة الأرض. بالإضافة إلى ذلك، لا تحتاج أقساط تجديد المخزون إلى المنافسة في السوق المفتوحة ويتم التعامل معها مباشرة من خلال التقييم من قبل مؤسسات الطرف الثالث، مما يجنبك الأقساط الناجمة عن المنافسة ويوفر التكاليف.

### تنفيذ السياسات والتطور المؤسسي الفعلي: منظور نظري للتغيير المؤسسي التدريجي 3

#### 3.1 تغيير النظام (التحول) 2002-2014:

##### 3.1.1 المشاركون وأدوارهم

أرست سياسة عام 2002 القواعد الرسمية للتجديد الحضري على المستوى الوطني (أي التخزين وإعادة البيع)، والتي كانت القواعد المعمول بها في بداية المرحلة. وضعت الحكومة المركزية القواعد المعمول بها؛ وأصدرت الحكومة البلدية اللوائح المحلية المقابلة حسب الاقتضاء، ولعبت أدوار واضح القواعد على المستوى المحلي والداعم للقواعد المعمول بها على المستوى الوطني. في المقابل، فإن المتحدين للقواعد المعمول بها هم بعض أصحاب حقوق استخدام الأراضي والحكومة على مستوى المقاطعة. فأصحاب حقوق استخدام الأراضي، باعتبارهم أصحاب حقوق استخدام الأراضي، هدفهم الأساسي هو تعظيم مصالحهم؛ في حين أن حكومات المقاطعات هي المنفذة للقواعد المتعلقة بالتجديد الحضري، وأهدافها السلوكية أكثر تعقيداً، بما في ذلك تنفيذ سياسات على مستوى أعلى، وتعزيز التنمية الاقتصادية المحلية، وزيادة الإيرادات الضريبية والوظائف، وتوفير مرافق الخدمات العامة.

##### 3.1.2 خصائص البيئة السياسية والنظام المستهدف

استناداً إلى الإطار التحليلي للتغيير المؤسسي التدريجي الذي تم تقديمه في القسم 1-2، تصدر هذه الورقة أحكاماً على عاملين يحددان التغيير المؤسسي. فمن ناحية، يمنح نظام التجديد الحضري نفسه لحكومات المقاطعات في شنغهاي درجة عالية من السلطة التقديرية، بما في ذلك الحق في اتخاذ القرارات المتعلقة باستئناف الأراضي ونقل ملكيتها، وتنفيذ عقود نقل ملكية الأراضي. من ناحية أخرى، أفاد الأشخاص الذين تمت مقابلتهم بشكل عام أن الحكومة البلدية، بصفتها الجهة المنشئة والمدافعة عن القواعد المعمول بها، لم تظهر نية واضحة للتنظيم وتفتقر إلى أدوات تنظيمية قوية لحظر التطوير غير الرسمي بسبب عوامل مثل التنمية الاقتصادية، وأن مشاركة الحكومة المركزية في تنظيم هذا النوع من الشؤون المحلية كانت محدودة أيضاً. وبالتالي، فإن المدافعين عن القواعد القائمة في هذه المرحلة لا يتمتعون بقدرة قوية على الاعتراض على التغيير المؤسسي. عند هذه القيم للمتغيرين الرئيسيين (ارتفاع مستوى السلطة التقديرية وانخفاض قدرة المدافعين عن القواعد الراسخة على نقض التغيير)، فإن النمط المقابل للتدرج المؤسسي هو بالتحديد "التحول" المؤسسي.

##### 3.1.3 سلوك المشاركين وعواقبه

وجد بعض العلماء<sup>[36]</sup> أنه حتى قبل تطبيق سياسة "ثلاثة لا تغيير" في عام 2008، كان هناك بالفعل بعض أصحاب حقوق استخدام الأراضي الصناعية في شنغهاي الذين غيروا استخدام مبانيهم دون تغيير طبيعة استخدام الأرض رسمياً، وحققوا أرباحاً من ذلك، وهو الوضع الذي أكده المؤلف أيضاً في بحثه. قال موظفون من حكومات شنغهاي وحكومات المقاطعات في المقابلات التي أجريت معهم إن حكومات المقاطعات لا تنظم بشكل صارم مثل هذا التطوير غير الرسمي أو حتى غير القانوني، وذلك تحديداً لأن حكومات المقاطعات يمكنها أيضاً الاستفادة من ذلك، بما في ذلك تعزيز التحول الصناعي وزيادة الإيرادات الضريبية وتوفير فرص العمل. وبلاستفادة من سلطتها التقديرية والضعف التنظيمي للمستويات الحكومية العليا، قامت حكومات المقاطعات، بالتواطؤ مع بعض الجهات الفاعلة في السوق، بـ"تحويل" نظام التجديد الحضري الرسمي عن قصد، مما جعل التجديد غير الرسمي شكلاً مسموحاً به من أشكال التنظيم غير الرسمي من قبل الكثيرين.

وفي الوقت نفسه، أدخلت الحكومات المركزية والبلدية، بصفتها المدافعة عن القواعد المعمول بها، سياسة "لا تغيير ثلاثي" لتعزيز التحول الصناعي والتنمية الاقتصادية، والتي يمكن اعتبارها حلاً وسطاً وتديراً مؤقتاً. تدمج السياسة القواعد غير الرسمية في إطار القواعد الرسمية وتوفر أساساً تنظيمياً للتجديد غير الرسمي. كان من المفترض أن تنتهي صلاحية

سياسة "ثلاثة لا تغييرات" بعد خمس سنوات. ومع ذلك، وجدت خلال البحث أن بعض أصحاب حقوق استخدام الأراضي لا يزالون يقومون بتجديد "ثلاثة لا تغييرات" بعد انتهاء صلاحية السياسة ويتلقون الدعم من حكومة المقاطعة. ليس ذلك فحسب، وفقاً لمن تمت مقابلتهم، في عملية تطوير مشروع "ثلاثة لا تغييرات"، فإن التغييرات في ملكية العقارات وهيكلك المساكن ومساحة الطوابق شائعة أيضاً، ولكن هذه السلوكيات التطويرية التي تخرق متطلبات السياسة قد حظيت أيضاً بموافقة ضمنية من حكومة المقاطعة، مما يشير إلى أنه في الوضع الذي تكون فيه القناة المزدوجة للتجديد الحضري قانونية، لا تزال حكومة المقاطعة والجهات الفاعلة في السوق تستفيد بشكل هادف من "ثلاثة لا تغييرات" لتجديد حقوق استخدام الأراضي لأصحاب الأراضي. وهذا يدل على أنه في ظل الوضع القانوني للقنوات المزدوجة للتجديد الحضري، لا تزال حكومة المقاطعة والجهات الفاعلة في السوق تستخدم سلطتها التقديرية عن قصد لإجراء تغييرات هادفة على النظام من خلال "تحويل" النظام، ولا يزال نظام التجديد الحضري الفعلي لا يتماشى مع القواعد الرسمية.

### 3.2 وضع طبقات النظام: 2014-2021

#### 3.2.1 أصحاب المصلحة وأدوارهم

في عام 2014، فتحت حكومة بلدية شنغهاي قناة رسمية للتجديد بقيادة أصحاب حقوق استخدام الأراضي وأدخلت قواعد جديدة بهدف تغيير نظام التجديد الحضري في ذلك الوقت. كان النظام في بداية هذه المرحلة نظاماً تتعايش فيه القواعد الرسمية وغير الرسمية. في هذه المرحلة، أصبحت الحكومة البلدية تتحدى القواعد المعمول بها، وتعتمز إدخال قواعد جديدة لتعزيز التجديد الحضري القائم على القانون، وتنشيط مخزون الأراضي، وتشكيل وضع جديد في النظام المحلي للتجديد الحضري. ومن ناحية أخرى، أصبح بعض أصحاب حقوق استخدام الأراضي مؤيدين للقواعد غير الرسمية المعمول بها وحاولوا الاستمرار في الحصول على مزايا من خلال التجديد غير الرسمي. وهكذا، وخلالاً للمرحلة السابقة، شهدت هذه المرحلة انقلاباً في الأدوار بين المدافعين عن القواعد الراسخة والمتحدين لها. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن الدور والأهداف الأساسية لحكومة المقاطعة في هذه المرحلة تتخذ طابعاً أكثر تعقيداً. فمن ناحية، لا تزال حكومة المقاطعة بحاجة إلى النظر في قضايا مثل زيادة الإيرادات الضريبية، وتعزيز تحفيز الجهات الفاعلة في السوق، وخلق بيئة أعمال مواتية، وستفرض لوائح أكثر تساهلاً على سلوك التنمية لبعض أصحاب حقوق استخدام الأراضي؛ ومن ناحية أخرى، يتعين على المقاطعات اتباع توجيهات الحكومة على المستوى الأعلى بشأن الإدارة القانونية لسلوك التنمية الحضرية، وتعزيز تنفيذ السياسات الجديدة بنشاط.

ومن ناحية أخرى، يجب على المقاطعات اتباع توجيهات الحكومة ذات المستوى الأعلى بشأن الإدارة القانونية لسلوك التنمية الحضرية والترويج بنشاط لتنفيذ السياسات الجديدة.

#### 3.2.2 خصائص البيئة السياسية والنظام المستهدف

في هذه المرحلة الجديدة من تغير أدوار الجهات الفاعلة، يتغير توزيع السلطة بين المتحدين والمدافعين عن القواعد القائمة، وبالتالي يتغير نمط التغيير المؤسسي أيضاً وفقاً لذلك. استناداً إلى الإطار التحليلي للتغيير المؤسسي التدريجي الذي تم تقديمه في القسم 1-2، تقدم هذه الورقة جولة جديدة من الأحكام على عاملين يحددان التغيير المؤسسي. فيما يتعلق بالسلطة التقديرية، فمن ناحية، أشار الأشخاص الذين تمت مقابلتهم من الحكومة على مستوى المقاطعة إلى أنه بما أن الحكومة البلدية أظهرت تصميمياً أوضح على تعزيز التحول في نمط التنمية الحضرية في هذا المجال، فإن حكومة المقاطعة، كمنظمة تابعة، تحتاج إلى تعزيز تنفيذ توجيهات سياسة الحكومة البلدية في عملية إدارة المشاريع، وبالتالي تم ضغط مجال السلطة التقديرية في قرارات إدارة التنمية؛ ومن ناحية أخرى، حيث أن السياسة الجديدة تطرح متطلبات أكثر تحديداً بشأن التجديد الحضري و من ناحية أخرى، نظراً لأن السياسة الجديدة تفرض متطلبات أكثر تحديداً على التجديد الحضري وتنظيمه، بما في ذلك دمج عناصر مثل نسبة الحيابة الذاتية ومساهمة الرفاهية العامة في عقد منح الأراضي، فقد تقلص أيضاً مجال السلطة التقديرية لحكومة المقاطعة لتغيير القواعد الرسمية عن قصد أثناء عملية إدارة المشروع. وفيما يتعلق بقدرة المدافعين عن القواعد الراسخة على الاعتراض على التغييرات، لا تزال الجهات الفاعلة في السوق وحكومات المقاطعات، بصفتها مدافعة عن القواعد غير الرسمية الراسخة، لديها القدرة على الحفاظ على أنظمتها للتجديد الحضري غير الرسمية في مكانها، خاصة عندما يكون التطوير غير الرسمي أمراً واقعاً. ومع القيم المذكورة أعلاه للمتغيرين الرئيسيين (انخفاض مستوى السلطة التقديرية وارتفاع قدرة المدافعين عن القواعد الراسخة على الاعتراض على التغييرات)، يصبح النمط المقابل للتغيير التدريجي للنظام هو نمط التغيير التدريجي للنظام.

### 3.2.3 سلوك أصحاب المصلحة وعواقبه

أشار الأشخاص الذين تمت مقابلتهم بشكل عام إلى أن سلسلة الحوافز التي تم سنها منذ عام 2014 فصاعدًا لم تلعب دورًا مهمًا للغاية، وأن رد فعل الأطراف الفاعلة في السوق كان فائقًا إلى حد ما على قناة تجديد أقساط الأسهم. على وجه الخصوص، لم تستطع السياسة الخاصة بأراضي المكاتب التجارية التجارية أن تجذب أصحاب حقوق استخدام الأراضي على المستوى المالي بسبب المتطلبات العالية للحصول على ترقيات السعة. يعتقد الأشخاص الذين تمت مقابلتهم أنه لأسباب تتعلق باستقرار نظام سوق الأراضي وضمان أن تتم عمليات بيع الأراضي من خلال قنوات تنافسية مفتوحة وشفافة، فإن الحكومات البلدية أكثر حذرًا في صياغة السياسات التي تتطلب أن يكون أصحاب حقوق استخدام الأراضي الأصليين هم موضوع دفع أقساط المخزون، في حين أن قدرًا كبيرًا من الأراضي المراد تجديدها في أيدي المؤسسات الصناعية، والتي لا تملك بالضرورة القدرة المالية والخبرة في تطوير الأراضي لدعمها في إتمام دفع الأقساط و التجديد الحضري، فإن المجموعة المستهدفة بالسياسة ومؤهلات الجهات الفاعلة في السوق التي تتطلبها السياسة تظهر عدم تطابق. ونتيجة لذلك، كان عدد المشاريع المنجزة من خلال القنوات الجديدة منخفضًا ولم يلب توقعات صانعي السياسة. خلال هذه الفترة، كانت قناة التجديد غير الرسمية "ثلاثة لا تتغير" لا تزال موجودة، ولا يزال بعض اللاعبين في السوق ينفذون التجديد من خلال هذه القناة بعد عام 2014، ولم تتوقف تمامًا سلوكيات التطوير التي خرقت متطلبات السياسة. إذا أخذنا مشروع تحويل الأراضي الصناعية في منطقة باوجي كمثال، فقد بدأ تحويل منطقتها الشرقية في عام 2015 في شكل تحويل "ثلاثة لا تتغير"، وخلال عملية التحويل، خضع هيكل المنازل أيضًا لتغيير كبير، في حين لم توقف حكومة منطقة يانغبو برنامج التجديد. وفي هذه الحالة، يبدو أن التجديد الرسمي، الذي يتطلب دفع أقساط الأرض حتى يكتمل، غير مرجح أكثر.

ومع ذلك، لم يكن تطبيق القواعد الجديدة فاشلاً، وقد تم تحديث جزء من المواقع الصناعية والتجارية من خلال قسط إعادة منح المخزون. وأشار بعض الذين تمت مقابلتهم إلى أن تنفيذ جزء كبير من مشاريع إعادة منح المخزون هذه كان مدفوعاً بتدخلات قائمة على المهام من أعلى إلى أسفل، ونتيجة لذلك، فإن عمليات تجديد منح المخزون كانت تتم في الغالب من قبل المؤسسات المملوكة للدولة التي تتمتع بقدرة مالية قوية ويمكن أن تخضع لتدخلات إدارية. كما مُنحت حكومة المقاطعة قدرًا معينًا من المساحة التقديرية بسبب التغييرات في توجهات الحكومة الحضرية وزيادة الإشراف، وعززت بنشاط تنفيذ سياسة قسط المخزون في عدد من المشاريع، ولم يتم تغيير القواعد التي أدخلتها السياسة الجديدة وتنفيذها عن قصد. ترتبط مشاريع تجديد الأراضي الصناعية والتجارية الثلاثة التي تمت دراستها في هذه الورقة البحثية ارتباطًا مباشرًا بمسار تجديد قسط الجرد، وتُظهر عملية الترويج للمشاريع الدور الحاسم للحكومة البلدية باعتبارها صاحبة المبادرة في وضع القواعد الجديدة، وحكومة المقاطعة باعتبارها الجهة المنفذة للقواعد الجديدة حيث تم ضغط مساحة السلطة التقديرية. وإذا أخذنا مدينة تاوبو تشيتشوانغ كمثال، وهي عملية تجديد شاملة من أعلى إلى أسفل، فقد اضطلعت مجموعة لينغانغ، وهي مؤسسة مملوكة للدولة في البلدية، بالمهمة التي أوكلتها إليها حكومة البلدية، باعتبارها أحد أصحاب حقوق استخدام الأراضي الرئيسيين في المنطقة، وتعاونت بشكل استراتيجي مع حكومة مقاطعة بوتوو، لاستكمال إعادة تطوير قطع الأراضي الأربعة التي تم استحداثها قبل ذلك في مدينة تاوبو تشيتشوانغ من خلال مزيج من أقساط إعادة منح الأسهم والمزاد العلني، على خلفية العبء المالي الكبير. أما بالنسبة للمشروعين اللذين بدأهما أصحاب حقوق استخدام الأراضي، وهما عملية الترويج لأرض الكنز المترابط وشانغشونغ شينشينشو، فقد أظهر كلاهما أن السلطة التقديرية لحكومة المنطقة وبعض أصحاب الحقوق كانت مضغوطة في هذه المرحلة. في بداية هذين المشروعين، خطت مجموعة باوستيل ومعهد شنغهاي بصفتها مالكي الأرض، لاستكمال التجديد من خلال ثلاثة طرق غير متغيرة. وقد، (SBPRI) لأبحاث المنتجات البيولوجية تبنت حكومتا منطقتي يانغبو وتشانغنينغ في البداية موقفًا موافقًا ضمنيًا. ومع ذلك، مع استمرار الحكومة البلدية في الدعوة إلى تنشيط المخزون وتجديده وفقًا للقانون، بدأت حكومتا المقاطعتين تدريجيًا في التفاوض مع أصحاب حقوق استخدام الأراضي في سياق إدارة المشروع ودفعنا المشروعين لاستكمال تجديدهما الرسمي من خلال مسار قسط إعادة منح المخزون. وبشكل عام، في هذه المرحلة، أظهر نظام التجديد الحضري في شنغهاي في هذه المرحلة التعايش بين نموذج التخزين وإعادة التطوير الحالي ونموذج "عدم التغييرات الثلاثة"، الذي تم الاحتفاظ به، ونموذج قسط إعادة منح المخزون الذي تم إدخاله. "وتعزيزه تدريجيًا من الأعلى إلى الأسفل، مع تطور النظام من خلال نموذج "التعاقب".

### 4 الاستنتاجات والآثار المترتبة على السياسات: نهج لصياغة السياسات يسترشد بنظرية التطور المؤسسي التدريجي

يكشف التحليل الوارد في القسم السابق أن تنفيذ السياسات هو النقطة المحورية التي يجب الاهتمام بها عند تحليل قضايا

الحكومة الحضرية في الصين. ففي الحكومة الصينية متعددة المستويات في الصين، على الرغم من أن الحكومة المركزية تتمتع بسيطرة قوية من أعلى إلى أسفل، إلا أن جميع مستويات الحكومة قد مُنحت قدرًا معينًا من السلطة المستقلة والمسؤوليات التي يتعين عليها تحملها. وكما تقول نظرية المؤسسة التاريخية، هناك مجال أكبر "للعصيان" في ظل هذا الترتيب المؤسسي العام. فالعديد من المؤسسات على المستوى المتوسط، بما في ذلك التجديد الحضري، تخضع لتغييرات تدريجية ومحلية من قبل المتحدين للقواعد المعمول بها في مواجهة المصالح المتضاربة. لقد لاحظنا في هذه الورقة البحثية نمطين من التغيير التدريجي، التبديل والتسلسل، والواقع هو نظام يعمل بمزيج من القواعد الرسمية وغير الرسمية. وهذا التغيير التدريجي ليس بالضرورة أن يكون من الأسفل إلى الأعلى فقط. فالعديد من الابتكارات المؤسسية من أعلى إلى أسفل لا يمكن أن تغير القواعد الراسخة إلا بشكل تدريجي لأن النظام مستقر للغاية ولا يمكن زعزحته بسهولة. وفي مجال التجديد الحضري، تشمل عواقب ذلك ضعف جودة التنمية وعدم فعالية الاستحواذ على القيمة المضافة للأراضي نتيجة لأنشطة التجديد غير الرسمية، والسياسات الجديدة التي تحاول معالجة هذه القضايا محدودة الفعالية ولا يمكن إدخالها إلا بشكل جزئي وتدرجي. وقد استمرت شنغهاي في إدخال سياسات جديدة للتجديد الحضري بعد عام 2021، ولكن يبقى التنفيذ هو الجانب الأكثر أهمية. فيما إذا كانت هذه السياسات قادرة على معالجة المشاكل المذكورة أعلاه بفعالية.

هذا الوضع غير قابل للتغيير، ولا يزال هناك مجال للتحسين على مستوى السياسات. وتعد نظرية التطور المؤسسي التدريجي إطارًا مفيدًا للاسترشاد بها. تقسم النظرية المشاركين إلى دورين، المدافعين عن القواعد الراسخة والمتحدين لها، وتحلل السلطة الممنوحة لهم. ويشكل المتغيران الرئيسيان اللذان يحددان نمط التغيير المؤسسي مدخلًا لتحليل القوة التي يتمتع بها المشاركون: القوة الممنوحة لهم من البيئة السياسية العامة، والتي تحدد احتمالية منعهم من حدوث التغيير المؤسسي؛ والقوة الممنوحة لهم من النظام القائم نفسه، والتي تحدد قدرتهم على ممارسة السلطة التقديرية في تطبيق القواعد وفقًا لتفضيلاتهم الخاصة. ومن خلال إدراك هاتين النقطتين وتحديد مطالبات المشاركين، يمكن تحليل أنماط التغيير المؤسسي. يمكن استخدام هذا النهج ليس فقط للتنبؤ بالتطور المؤسسي في الماضي، ولكن أيضًا لاستقراء وتقييم الاتجاه المستقبلي المحتمل للتغيير المؤسسي.

ولذلك، فإن نظرية التطور المؤسسي التدريجي تنطوي على النقطتين التاليتين اللتين يمكن الاسترشاد بهما والاستلها منهما في صنع السياسات. أولاً، يجب أن يركز صنع السياسات على البحث الذي ينبغي أن يوضح النقاط التالية: 1) (الأطراف المعنية وتفضيلات مصالحها؛ 2) (ما هي السلطة التي يملكها كل طرف للتدخل أو مقاومة التغييرات في السياسات في البيئة المؤسسية العامة؛ 3) (ما هي السلطة التقديرية التي مُنحت لكل طرف من خلال السياسات القائمة والجديدة. ثانياً، وعلى أساس بحث كافٍ، ينبغي إجراء تقييم مسبق لتنفيذ السياسة لتحليل الكيفية التي يحتمل أن يتصرف بها كل طرف في تنفيذ السياسة الجديدة استناداً إلى تفضيلات مصالحه وسلطته التقديرية، واستنتاج النتائج المحتملة. فقط من خلال هذه الطريقة في العمل يمكننا فهم العقبات التي قد تواجهنا قبل تنفيذ السياسة الجديدة، وتعديل السياسة لتجنب أو إزالة العقبات، وذلك لتجنب فشل تطبيق القواعد الجديدة أو التغيير التدريجي من قبل المشاركين الآخرين إلى الحد الذي لا يمكن معه تحقيق أهداف السياسة.

في الوقت الحاضر، تدخل المدن الصينية عصر تجديد المخزون، ولا بد أن تواجه الحكومة الحضرية وضعا معقدًا بشكل متزايد مع علاقات القوى والمصالح المعقدة. في ظل هذه الظروف، يدعو المؤلف صانعي السياسات إلى تبني نهج أكثر صرامة وعلمية في صنع السياسات، والتعمق في مجال الممارسة، وإجراء البحوث والتقييمات الملائمة، حتى يتمكنوا من تقديم سياسات فعالة حقًا وقابلة للتكرار في ظل بيئة متزايدة التعقيد، وبالتالي حل المشاكل التي تواجهها التنمية الحضرية.

#### ملاحظات

نظرًا لأن التطور المؤسسي التدريجي في الفترة الزمنية للدراسة يشمل بشكل أساسي مشاريع التجديد الصناعية ① والتجارية، فقد تم استبعاد مشروع "تشانينا ميرشانتس بوند سيل"، وهو مشروع تجديد سكني، من التحليل في القسم التالي.

#### قائمة المراجع

بين فينا، غو ينغ، شي لو. مسارات تجديد المدن في المدن الرئيسية بمنطقة دلتا نهر يانغتسي من منظور الحكومة: [1] مجلة التخطيط الحضري، 2023، 3: (85-91، [J]. ملاحظات من شانغهاي، هانغتشو، نانجينغ، وخفي.



