

إلى الترميم بقيادة السكان: استكشاف عملي، العقبات المشتركة، والابتكار المؤسسي في عملية هدم وإعادة بناء المباني السكنية القديمة في الموقع نفسه في الصين المعاصرة

تشولين، تشن تشين، لو هونغمين، سون ليبينغ، رين شياوي

الملخص: تنص آراء اللجنة المركزية للحزب الشيوعي الصيني ومجلس الدولة بشأن تعزيز التنمية الحضرية عالية الجودة بشكل صريح على «دعم مبادرة» التجديد بقيادة السكان وإزالة المباني السكنية القديمة وإعادة بنائها في نفس الموقع». وفي ظل تراجع الدعم المالي المقدم للأراضي وضيق قدرة الترميم الشامل في الأحياء القديمة على تلبية احتياجات السكان، فإن مبادرة «التجديد بقيادة السكان» تمثل خطوة مهمة لتحسين هذه الأوضاع. قد تصبح عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع إجراءً مهمًا لتحويل نموذج التنمية الحضرية، وتحفيز الطلب المحلي الحقيقي، وتوسيع نطاق الاستثمارات الفعالة. تقارن هذه الورقة مسارات التنمية والابتكارات السياسية المتعلقة بهذه العملية في عدة مدن صينية، وتُجري تحقيقًا متعمقًا في ثمانية حالات نموذجية يُظهر التحليل أن نموذج التجديد هذا يتميز بقيادة حكومية، وتشغيل من قبل المؤسسات المملوكة للدولة، ومزايا متبادلة بين القطاعين العام والخاص، وتحسينات مادية محدودة، وتوازن شامل؛ ومع ذلك، فإنه لا يزال غير كافٍ ليعتبر تجديدًا حقيقيًا يقوده السكان أنفسهم. يحدد البحث أيضًا العقبات الشائعة على مستويي السياسة والقانون، بالإضافة إلى التوازن في القيم، ويقترح تصاميم مؤسسية من جهتين: إقامة نظام قانوني يتيح تجديدًا حقيقيًا يقوده السكان أنفسهم، وتحفيز زخم تجديد مستدام. والهدف هو تقديم أفكار حول كيفية تمكين المباني السكنية القديمة من تحقيق عملية هدم وإعادة بناء في الموقع بقيادة السكان بشكل فعال.

المصطلحات الرئيسية: تجديد يقوده السكان؛ هدم وإعادة بناء في الموقع نفسه؛ السياسات واللوائح؛ التوازن المالي؛ استخلاص القيمة

دخلت الصين تدريجيًا في فترة من بناء المساكن على نطاق واسع وتجديد المساكن التالفة خلال الثمانينيات والتسعينيات من القرن العشرين. اعتمد نموذج "الإعادة التوطين والهدم" على نظام مصادرة الأراضي المملوكة للدولة لأغراض الإسكان، بالإضافة إلى نظام الاستخدام المدفوع لهذه الأراضي. وقد استُخدم تطوير العقارات لتحفيز تجديد المساكن التالفة، وتُستخدم المدن الجديدة لتعويض المدن القديمة، ويُستخدم البناء الجديد لتعويض عمليات الهدم، كما يُستخدم الديون الجديدة لسداد الديون القديمة. من الناحية الموضوعية، ساهم هذا النموذج بشكل مستمر في ارتفاع ومع ذلك، فإن التغيرات الجذرية في علاقة العرض والطلب في سوق العقارات قد هزّت [1]. أسعار الإسكان وزيادة مستوى الرفاهية المالية الكلية النموذج القائم الذي يعتمد على إيرادات نقل الأراضي لتحقيق توازن بين تكاليف التجديد، مما يجعل من الضروري بشكل عاجل كسر الاعتماد [2-3] على المسار الأصلي.

في الوقت نفسه، وعلى مدى العقد الماضي أو أكثر، تم الترويج بقوة وتقديم دعم مالي من الحكومة المركزية لإعادة تأهيل شامل للمجمعات السكنية القديمة، ويشمل ذلك تعزيز الهيكل الإنشائي والصيانة، وترقية البنية التحتية، وتركيب المصاعد، وهدم المباني غير القانونية، وتحسين البيئة المحيطة. ومع ذلك، فإن لهذا النموذج قيود واضحة. تضم المخزونات الكبيرة من الوحدات السكنية ذات المعايير المنخفضة، التي بُنيت خلال فترة الإسكان الاجتماعي لمعالجة المشكلة الأساسية المتمثلة في "امتلاك مسكن"، بعض الوحدات السكنية التجارية المبكرة؛ وتتميز هذه الوحدات بعمر تصميمي محدود، وتصاميم وحدات لا تلبّي الاحتياجات الحالية، بالإضافة إلى نقص حاد في المرافق الداعمة ومواقف السيارات. ولا تؤدي أعمال الصيانة والترميم والتحسين البسيطة فقط إلى إحداث إحساس قوي بالفائدة لدى السكان، كما تُصعّب إقامة آلية مشتركة لتقاسم التكاليف بين الأطراف المعنية. بما لم يكن الحفاظ على الطابع التاريخي ضروريًا، فإن الهدم وإعادة البناء غالبًا ما يُعدان النهج الأكثر معقولة لإعادة الترميم؛ أما التجديد الشامل فقد يصبح عملية تتطلب جهدًا كبيرًا وتُدرّ عائدًا محدودًا.

في ظل هذا السياق المزدوج، اقترحت آراء عام 2025 بشكل رسمي دعم مشاركة السكان في تجديد المباني السكنية القديمة وإتلافها وإعادة بنائها في مواقعها الأصلية. و"التجديد بقيادة السكان" و"الإتلاف وإعادة البناء في الموقع" مفهومان متوازيان؛ فقد بدأت بعض المناطق بالفعل في استكشاف النهج الأخير، مما لاقى اهتمامًا واسعًا من الجمهور والخبراء، لكن معظم هذه المشاريع يصعب اعتبارها تجديدًا بقيادة السكان. ركزت أو المشكلات والتجارب المتعلقة بمدينة [9] أو مناطق محددة [8-4] الدراسات المعمارية والتخطيطية الحالية في معظمها على حالات فردية

أو على قضية رئيسية واحدة مثل حقوق التجديد، أو معضلات العمل الجماعي، أو [12] أو المقارنة مع عمليات تجديد شاملة [11-10] واحدة، ولا يزال هناك نقص في ملاحظة منهجية للسياسات والممارسات السائدة في المدن المختلفة. على النقيض من ذلك [16-13] صعوبات الدفع وبخاصة القواعد التي ما زالت غير [17] ركز الباحثون في المجالات القانونية والإدارية على القضايا القانونية والمالية المرتبطة بهذا النموذج تستعرض هذه الورقة تطورات وابتكارات السياسات [21-18] مكتملة وتنظم الحقوق والالتزامات المتعلقة بإعادة تأهيل مباني الشقق المشتركة المتعلقة بعملية الهدم وإعادة الإعمار في الموقع في عدة مدن صينية، وتقارن ثم ثمانية حالات نموذجية، وتلخص خصائص نموذج التجديد، قبل أن تحدد التحديات العامة في المجالات السياسية والقانونية وتوفير التوازن بين القيم التي تواجهها عمليات الهدم وإعادة الإعمار المُنفّذة بقيادة السكان، ثم تقترح التدابير المناسبة لمعالجتها.

المفاهيم المرتبطة ومسار التطور ١

التعريف المفاهيمي 1.1

ما زال لا يوجد تعريف رسمي لمفهوم هدم المباني السكنية القديمة وإعادة بنائها في الموقع الأصلي. في هذه الورقة، يشير هذا المصطلح إلى عملية تجديد حضري يتم فيها هدم المباني السكنية القديمة الموجودة على أراضي مملوكة للدولة وإعادة بنائها في نفس الموقع، مع عودة السكان الأصليين بعد إعادة الإنشاء، دون أي عمليات بيع أو تطوير عقاري (الجدول 1). ويتميز هذا النهج بسمتين نموذجيتين. أولاً، لا يزداد عدد وحدات السكن في القطعة قبل وبعد التجديد، كما يعود السكان الأصليون إلى هناك. ثانياً، قد يرتفع معدل مساحة الطابق بعد عملية التجديد، لكن المساحة الإضافية تُستخدم بشكل رئيسي في المطابخ والحمامات والمناطق المشتركة والمرافق العامة، دون إضافة وحدات للبيع التجاري؛ ويُعرف هذا النهج غالباً باسم «زيادة السعة دون زيادة عدد الأسر». وتتمثل المزايا الواضحة لهذا النموذج في الحفاظ على الشبكات الاجتماعية، وتجنب ظاهرة الترقية الحضرية داخل المناطق المركزية، وتحسين إمكانية تحمل تكاليف السكن، وعدم زيادة العبء على الخدمات العامة. تتقسم أهداف هذه الإجراءات عادةً إلى ثلاث فئات رئيسية: تحويل الوحدات السكنية غير المكتملة، والتي تشمل في الغالب المساكن العامة، إلى وحدات سكنية مستقلة؛ وإزالة المساكن الخطرة؛ بالإضافة إلى المباني السكنية القديمة التي لا تندرج ضمن الفئتين الأولى، وهي المساكن المستقلة المملوكة خاصةً وغير الخطرة. تمثل الفئتان الأوليان النسبة الأكبر، وهي مسموح بها حالياً وتُدعم من خلال السياسات الحكومية. تمتلك الفئة الثالثة بالفعل بعض حالات التنفيذ، لكن لا يوجد مسار تنفيذي واضح وموحد.

كما أن مفهوم التجديد الذي يقوده السكان لا يمثل تعريفاً مقبولاً على نطاق واسع. يرى بعض الباحثين أنه نشاط تجديد يتم فيه تقديم طلب من قبل [22] السكان إلى الحكومة، وبعد الموافقة عليه، يتولون قيادة التنفيذ والتمويل، وذلك بشكل رئيسي من خلال الهدم في الموقع وإعادة البناء، ولذلك، ينبغي أن يتضمن أربعة سمات أساسية: اتخاذ القرار بشكل مستقل من قبل مالكي العقارات، والتنظيم المستقل، والتمويل المستقل، ولذلك، ينبغي أن يتضمن أربعة سمات أساسية: اتخاذ القرار بشكل مستقل من قبل مالكي العقارات، والتنظيم المستقل، والتمويل المستقل [23].

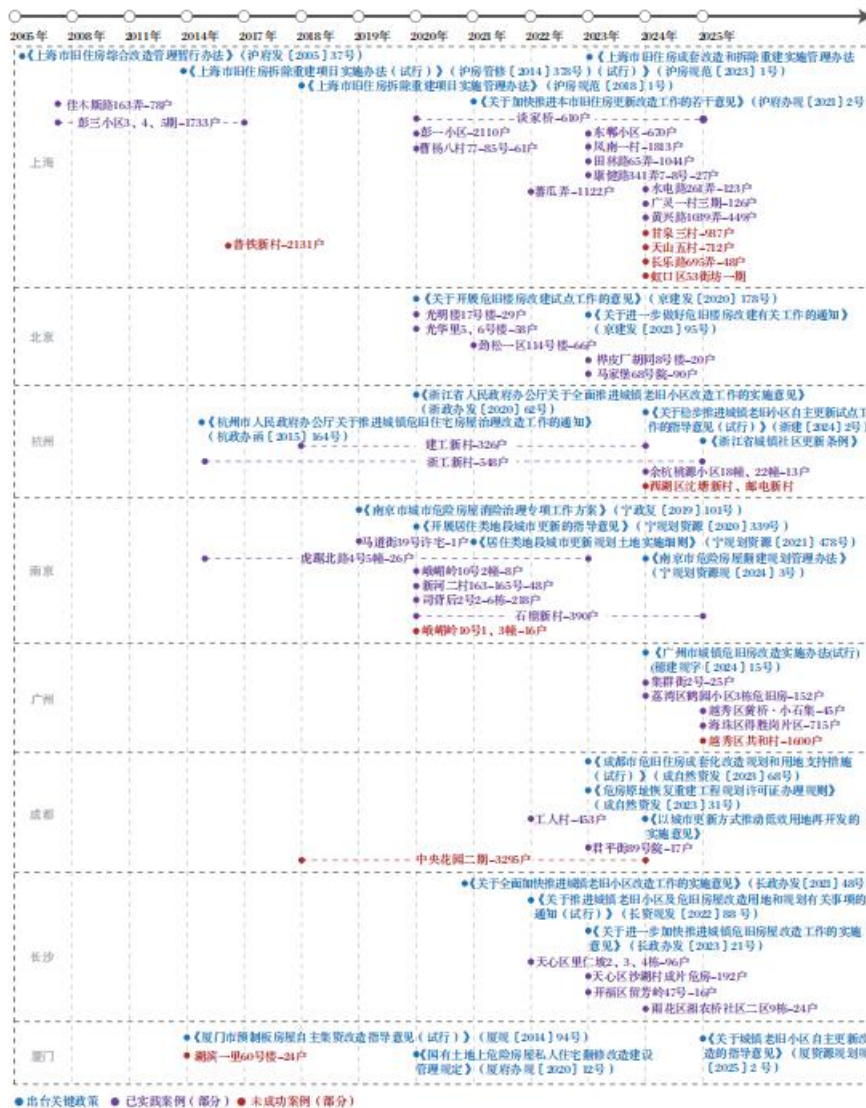
الجدول 1: التعريف المفاهيمي لهدم وإعادة بناء المباني السكنية القديمة في الموقع الأصلي

مبيعات تطوير العقارات	عائد الاستثمار في الموقع الأصلي	نهج التجديد	ملكية الأراضي
لا.	نعم	الهدم وإعادة الإنشاء؛ وليس التجديد الجزئي	أرض مملوكة للدولة؛ وليس أرضاً جماعية

تطوير تقنية الهدم وإعادة البناء في الموقع في مدن مختلفة 1.2

كانت آراء عام 2025 أول وثيقة مركزية تستخدم مصطلح "الهدم وإعادة البناء في الموقع". قبل ذلك، أصدرت عدة مدن سياسات ذات صلة وبدأت تطبق ممارسات بهذا الشكل، من بينها شنغهاي وبكين وهانغتشو ونانجينغ وقوانغتشو وتشنغزو وتشانغشا وشيامن (الشكل 1). بدأت شنغهاي في اختبار نهج "الهدم وإعادة البناء في الموقع" منذ نحو عقدين، بينما ركزت السياسات الخاصة بالمدن الأخرى على هذا النهج خلال الخمس سنوات الماضية. تمتلك مدن مثل شنغهاي وبكين وهانغتشو ونانجينغ وعدة مدن أخرى بالفعل عدداً من المشاريع الناجحة. وقد شهدت بعض هذه الحالات جولات طويلة من التفاوض والتنفيذ، مما ساهم بدوره في إصدار السياسات المحلية وتحسينها؛ كما تعززت الممارسات والمؤسسات بعضها البعض. في المقابل، توقفت بعض المحاولات في مناطق مختلفة على سبيل المثال، قدم أكثر من 3000 مالك في المرحلة الثانية من مشروع "سانترال جاردن" في تشنغزو اقتراحاً للتدمير الذاتي وإعادة البناء بأنفسهم في عام 2018، لكن المشروع تم تعليقه نظراً لعدم تندرج ضمن نطاق إعادة تطوير الأحياء العشوائية وغياب الدعم السياسي اللازم.

الشكل 1: السياسات الرئيسية، وأبرز الحالات المنفذة، والحالات غير الناجحة في عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع للمباني السكنية القديمة في



مدن مختارة

1.3 النقاط الرئيسية للابتكار في السياسات المحلية

1.3.1 الكائنات الخاضعة للتطبيق: بشكل رئيسي المباني الخطرة والمباني غير المكتملة

قبل أن يُشار في الوثيقة المركزية إلى مفهوم الهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه، كانت السياسات المحلية تستخدم أسماء مختلفة لهذا المفهوم (الجدول 2). وفي معظم المدن، تقتصر الكائنات المستهدفة بشكل واضح على المساكن الخطرة أو المساكن القديمة غير المكتملة؛ ولذلك يتم الترميم عادةً على نطاقات صغيرة وموضعية. وتختلف المتطلبات المتعلقة بمستوى المساكن الخطرة من مدينة إلى أخرى؛ فبعض المدن تقتصر على B و C بينما تشمل مدن أخرى المساكن الخطرة من الفئات D/Dsu، تطبيق هذه الإجراءات بشكل صارم على المساكن الخطرة من الفئة D. تتمتع مدن شيامن وهانغتشو وشانغهاي بمرونة نسبية؛ حيث يمكن هدم المساكن الخاصة القديمة التي تزيد أعمارها عن 40 عامًا، أو تلك D و C الواقعة في نفس منطقة التجديد مع المساكن العامة القديمة والمساكن الخطرة من الفئة ج/د، وإعادة بنائها معًا.

الجدول 2: الكائنات المستهدفة لسياسات الهدم وإعادة البناء في الموقع في المدن المختارة

الصرامة	الأهداف الرئيسية للتطبيق	المصطلح المحلي	المدنية
متوسط	المساكن العامة القديمة والمساكن الخاصة ضمن نفس نطاق التجديد؛ بالإضافة إلى المباني السكنية متعددة الطوابق التي تم تصنيفها على أنها خطيرة ولا تمتلك قيمة في مجال الإصلاح أو الحفظ.	هدم المساكن القديمة وإعادة بنائها	شنغهاي
مقابلاً لطبيعة القواعد، فإنها	مباني متهاكلة ذات بنية ضعيفة، تعاني من تلف مستمر على المدى الطويل وتتميز ببنية تحتية معطوبة أو غائبة، بالإضافة إلى مخاطر أمنية كبيرة؛ وتشمل	ترميم المباني القديمة التالفة	بكين

الصرامة	الأهداف الرئيسية للتطبيق	المصطلح المحلي	المدينة
صارمة نسبياً	في الغالب مباني سكنية عامة بسيطة لا تمتلك مرافق متكاملة، وقد تم تحديدها إما كمباني تفتقر إلى القيمة التقويمية أو كمباني تتأثر بشكل خطير بالعوامل التقويمية		
سهل الاستخدام	المباني ذات الجودة الرديئة بشكل عام، ومن ضمنها بعض المباني الخطرة ؛ وغالبًا ما تكون مساكن غير مستقلة لا تمتلك C/D المصنفة قانونيًا ضمن الفئة مطابخ أو حمامات خاصة بها، بما في ذلك المباني ذات الممرات المشتركة؛ بالإضافة إلى المباني التي تواجه مخاطر جيولوجية أو مخاطر أمان أخرى	الهدم والتجديد المشترك للمجمعات السكنية القديمة	هانغتشو
الصارم	المباني الخطرة من الدرجة ج ود التي لا يمكن استبدالها أو نقلها إلى موقع آخر	إعادة تأهيل المباني الخطرة	نانجينغ
مقابلًا لطبيعة القواعد، فإنها صارمة نسبياً	على الأراضي المملوكة للدولة: يمكن تجديد المساكن الخطرة من الفئة ب إذا رغب أصحابها؛ أما المساكن الخطرة من الفئتين ج/د، فيجب تجديدها قدر الإمكان.	تجديد المساكن القديمة الخطرة في المناطق الحضرية	قوانغتشو
شديد الانضباط للغاية	مساكن منخفضة الارتفاع ذات أساس مستقل تقع على أراضٍ بنائية مملوكة للدولة بالإضافة إلى مساكن قديمة خطرة، D/Dsu وتم تصنيفها كمساكن خطرة من الفئة غير مكتملة تم إدراجها في قاعدة بيانات المشروع	تجديد متكامل للمساكن القديمة الخطرة	تشنغدو
الصارم	مساكن خطرة من الفئتين ج ود تقع على أراضٍ حضرية مملوكة للدولة وتتمتع بحقوق ملكية قانونية، وتم إدراجها ضمن خطة تجديد المساكن القديمة الخطرة في المناطق الحضرية على مستوى المدينة	هدم وإعادة بناء المساكن القديمة الخطرة	تشانغشا
متوسط	المباني التي تزيد أعمارها عن 40 عامًا، وتتميز بضعف هيكلها، وعدم اكتمال وظيفي، وغياب القيمة في مجال الإصلاح أو التعزيز، أو تلك المصنفة كمباني خطرة من الفئة ج أو د.	تجديد المجتمعات القديمة بقيادة السكان المحليين	شيامن

قواعد الزيادة: زيادة معتدلة في السعة دون ارتفاع في عدد الأسر 1.3.2

على المستوى الوطني، يُؤيد زيادة معتدلة في القدرات اللازمة لإعادة تأهيل المجتمعات القديمة، لكن القواعد التفصيلية ما زالت غير واضحة وعمومًا، تستند الجهات المحلية إلى المعايير الوطنية الدنيا الخاصة بالمطابخ والحمامات لتبرير زيادة المساحة الأرضية، كما تسمح بإضافة مرافق الخدمات العامة. حددت بعض المدن حدًا أقصى إجماليًا يتراوح بين 20٪ و 30٪ لزيادة المساحة الإجمالية للمسطحات، بينما وصفت زيادات المساحة الداخلية بشكل غامض بأنها "معتدلة". أما المدن الأخرى فقد حددت معايير أساسية للمساكن وفقًا للظروف السكنية المحلية، مثل ولا تسمح بزيادة المساحة الداخلية فوق هذا الحد الأساسي. تحظر بعض المدن بشكل صريح زيادة عدد الأسر، بينما تسمح مدن 2، 70 و 90 م² م² 70، شنغهاي وبكين وهانغتشو باستخدام الوحدات السكنية الإضافية كمساكن ميسورة التكلفة، وتشمل هذه الوحدات السكنية الإسكان المؤجر العام والإسكان المؤجر المدعوم من الحكومة، والإسكان ذو الملكية المشتركة، أو السكن المخصص للانتقال الناتج عن تجديد المناطق القديمة (الجدول 3).

الجدول 3: الزيادات المسموح بها في المساحة الأرضية الناتجة عن الهدم وإعادة البناء في الموقع في مدن مختارة

مكسب الأسرة	إجمالي زيادة المساحة	زيادة المساحة الداخلية	المدينة
يمكن استخدام وحدات إضافية لاستعادة السكان في المناطق المعنية ولأنواع مختلفة من المساكن الميسورة التكلفة	حيث يتم توفير عناصر عامة مثل المساحات العامة في المدن والمساكن الميسورة التكلفة، ويتم الالتزام بمتطلبات الحفاظ على البيئة، يمكن تعديل استخدام الأراضي وقدرة التطوير وارتفاع المباني بشكل معتدل	قد يزداد بشكل معتدل	شنغهاي
يمكن إضافة وحدات سكنية للإيجار بأسعار معقولة، أو وحدات سكنية عامة للإيجار، أو وحدات سكنية ذات ملكية مشتركة	لا ينبغي أن يتجاوز زيادة مساحة الطابق فوق سطح الأرض عادةً 30٪؛ وفي حال تجاوزت هذه النسبة، يجب الحصول على موافقة حكومة المنطقة	يمكن زيادة المساحة في الوحدات السكنية غير المكتملة والمستقلة التي تبلغ إلى مطبخ بمساحة 4 م ² مساحتها 70 م ² أمطار مربعة وحمامًا بمساحة 3 أمطار مربعة؛ أما الوحدات المستقلة التي تزيد فبشكل عام لا ينبغي 2، مساحتها عن 70 م ² زيادة مساحتها	بكين

المدينة	زيادة المساحة الداخلية	إجمالي زيادة المساحة	مكسب الأسرة
هانغتشو	قد يزداد مساحة الطوابق السكنية بشكل معتدل، مع إضافة مرافق خدمية عامة إضافية.	يمكن إضافة منطقة سكنية ومرافق خدمية عامة.	يمكن إضافة وحدات سكنية ميسورة التكلفة.
نانجينغ	قد يزداد المساحة بشكل معتدل، مثل المطبخ الذي تبلغ مساحته 4 أمتار مربعة والحمام الذي تبلغ مساحته 2 أمتار مربعة؛ كما يمكن تطوير المساحات تحت الأرضية.	يجب أن يتم إعادة البناء بشكل عام وفقًا للموقع الأصلي والمساحة والارتفاع؛ ويمكن السماح بزيادات معتدلة داخل الموقع لتحسين المرافق العامة الأساسية وتلبية الاحتياجات الأساسية للحياة.	لم يحدث أي زيادة في عدد الأسر.
قوانغتشو	بالنسبة للوحدات السكنية غير المكتملة أو ² ، المستقلة التي تبلغ مساحتها ≤ 90 م ² ، يُسمح بزيادة مساحة المطبخ إلى 4 أمتار مربعة ومساحة الحمام إلى 3 أمتار مربعة؛ أما الوحدات التي تزيد مساحتها فيجب عمومًا عدم زيادة ² ، عن 90 م ² ، المساحات فيها.	يمكن للمشاريع المؤهلة أن تضيف مساحات للأنشطة العامة ومرافق الخدمات العامة؛ ولا ينبغي أن يتجاوز % زيادة المساحة فوق سطح الأرض بشكل عام 30 %.	لم يحدث أي زيادة في عدد الأسر.
تشغندو	يمكن إضافة مساحة للمطابخ والحمامات والمرافق لتلبية المعايير الوطنية 及其他. الدنيا السارية حاليًا.	يمكن إضافة المصاعد، ومواقف السيارات، ومساحات، إدارة العقارات، ومرافق الخدمات العامة، والمساحات والمساحات الخضراء؛ على أن لا يتجاوز حجم المبنى الإضافي 20% من المساحة الأرضية الأصلية المعتمدة.	لم يحدث أي زيادة في عدد الأسر.
تشانغشا	وفقًا لمبدأ "الأربعة الأصليين" - الموقع، الأصلي، والمساحة، والارتفاع والاستخدام - فإن غياب المطابخ أو الحمامات قد يبرر زيادة معتدلة في الارتفاع أو في المساحة؛ وعادة لا ينبغي أن تتجاوز مساحة المطبخ 6 أمتار مربعة لكل أسرة، ومساحة الحمام 4 أمتار مربعة لكل أسرة.	لم يتم تحديده.	لم يُحدد؛ يُفترض عدم وجود زيادة.
شيامن	لا يجب أن يتجاوز التوسع في المساحة لكل وحدة 10% من المساحة الأصلية.	لا يجب أن يتجاوز إجمالي المساحة الأرضية المضافة 20% من المساحة الأصلية.	لم يُحدد؛ يُفترض عدم وجود زيادة.

1.3.3 الإعانات المالية: الفروق بين المساكن العامة والمساكن الخاصة

تتفاوت درجة الدعم المالي من منطقة إلى أخرى. يتمثل الدعم الأقوى في تمويل كامل عبر صناديق مالية خاصة، وغالبًا ما يُقدّم في المدن التي يكون فيها الإسكان العام الهدف الرئيسي. ويتمثل النوع الثاني في منح دعم لإعادة الإعمار وفقًا لمستوى الخطورة. أما النوع الثالث فيعتمد على آلية تمويل متعددة الأطراف: حيث تُمنح الإعانات المالية بمبلغ ثابت يعتمد على المساحة الأصلية، مع تشجيع المنظمات الاجتماعية على المشاركة في التمويل والتشغيل اللاحق. في المدن التي تشمل نطاقًا أوسع من العناصر الخاضعة للتطبيق، مثل هانغتشو وشيامن، والتي تشمل المساكن الخاصة، يُتوقع عمومًا من المالكين الأصليين جمع التمويل وفقًا لنسبة مساحة كل أسرة؛ وتسمح بعض المناطق بنقل المرافق العامة لتعويض التكاليف. ولا تُدرج هذه المشاريع ضمن نطاق الدعم المالي المركزي لإعادة تأهيل المجتمعات الحضرية القديمة (الجدول 4).

الجدول 4: مصادر التمويل والدعم المالي لعمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع في مدن مختارة

المدينة	مصدر التمويل	ميزة التمويل	مستوى الدعم المالي
شنغهاي	صناديق خاصة تم ترتيبها من قبل الإدارات المالية البلدية والإقليمية.	دعم مالي كامل للسنة المالية	مرتفع جدًا
بكين	تبلغ الإعانة المالية من الحكومة البلدية والمنطقة 5786 يوانًا لكل متر مربع ضمن المساحة الأصلية للعقار؛ ويحمل السكان الفرق بين تكلفة إعادة البناء الشاملة أو ما لا يقل عن 70% من سعر الوحدات السكنية التجارية العادية، سواء	تمويل متعدد الأطراف مع دعم مالي ثابت	متوسط إلى مرتفع

مستوى الدعم المالي	مصدر التمويل	ميزة التمويل	المدينة
	في المساحة الأصلية أو في المساحة الإضافية		
منخفض إلى متوسط	تُحتمل تكاليف بناء الوحدات السكنية عموماً من قبل المالكين وفقاً لنسب المساحة الأرضية الأصلية؛ ويمكن أن يُعوّض عن تكلفة البناء من خلال نقل مساكن حكومية ميسورة التكلفة أو مرافق خدمية عامة	إضافة مساهمة المالك وتحويلات الخدمة العامة لتغطية التكاليف	هانغتشو
مرتفع جداً	بالنسبة للمباني الخطرة من الفئة ج، تُوزَّع التكاليف بين المالية البلدية والمالية المحلية للمنطقة وأصحاب المبنى بنسبة 2:2:6؛ أما بالنسبة إلى الفئة د، فتبلغ النسبة 3:3:4.	إسهام المالك بالإضافة إلى الدعم الحكومي	نانجينغ
منخفض	تتحمل الأطراف المسؤولة عن سلامة المساكن التكاليف ذاتياً؛ ويمكن إدخال الكيانات السوقية بشكل قانوني للمشاركة في عملية التجديد التعاوني	التمويل الذاتي بالإضافة إلى التعاون في السوق	قوانغتشو
لم يتم تحديده	لم يتم تحديده	لم يتم تحديده	تشنغدو
متوسط إلى مرتفع	المكافأة أو الدعم المالي ضمن المساحة الأصلية للعقار: 400 يوان لكل متر مربع للمباني المنفصلة، و1000 يوان لكل متر مربع لمباني الشقق؛ أما العقارات الخاضعة لإدارة وحدوية فيُطبَّق عليها معدل يعادل 70٪ من المعايير المطبقة على العقارات الخاصة	مخصصات ثابتة بالإضافة إلى دعم خاص للأسر الفقيرة جداً	تشانغشا
منخفض	يتفاوض أصحاب المنازل على حصص المساهمة، وعادةً ما تستند هذه الحصص إلى نسب المساحة الأرضية الأصلية	التمويل الذاتي	شيامن

1.3.4 الكيانات المنفذة

في المدن التي يُعد السكن العام الشكل الأساسي للتطوير العقاري، تعمل وحدة حقوق الملكية عادةً كجهة تنفيذية، أو قد تعيّن الحكومة جهةً مسؤولة عن التنفيذ. وفي بعض المدن، يجب على جميع المالكين أو لجنة المالكين تكليف جهة تنفيذية بتنظيم عملية التنفيذ. وتقترح مدن هانغتشو وقوانغتشو وشيامن بشكل إضافي أن يُنشئ المالكون لجنة لإعادة التأهيل تقودها السكان، ويُفوضون إليها مهمة التنفيذ عبر جهة بناء، مما يمنح السكان دوراً أكثر وضوحاً ومشاركة فعالة في العملية.

1.3.5 عتبات للحلول والخيارات

تعتمد معظم المدن نظام اتخاذ القرار بأغلبية الأصوات. وتُجري بعض المدن جولتين من التشاور، حيث يُحدد العتبة النهائية الفعالة عند أكثر من 95٪. أما مدينتا تشنغدو وشيامن فتتطلبان موافقة إجماعية كاملة. ولأسباب تتعلق بالسلامة العامة، خفضت مدينة نانجينغ العتبة المطلوبة للمباني إلى ثلثي العدد الكلي. كما أصدرت مقاطعة تشجيانغ لوائح محلية تسمح للحكومات المحلية باتخاذ قرارات بشأن هدم D الخطرة من الدرجة المساكن الخطرة وتنظيم عملية الهدم في حالات الطوارئ.

على عكس عمليات النقل أو الهدم، فإن عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه لا تقدم في معظم المدن عادةً تعويضاً مالياً، ولا إعادة توطين خارج الموقع، ولا خيارات انتقال أخرى. كما تعتمد هذه العمليات بشكل أساسي على مبدأ «أسرة واحدة لكل أسرة»، مما يتجنب فرض أعباء إضافية على المرافق الداعمة. أما بكين فقط فهي التي تسمح صراحةً باستئناف الإيجار بناءً على طلب مقدم للمساكن العامة¹.

1.3.6 رسوم تسجيل الممتلكات ونقل الملكية العقارية

لا يوجد أساس قانوني رفيع المستوى يحدد كيفية تعديل شروط حقوق استخدام الأراضي أثناء عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع، أو طريقة حساب المساحة الأرضية المضافة حديثاً، أو ما إذا كان يجب تغطية رسوم نقل الملكية للأرض وكيفية ذلك، أو كيفية تحديث بيانات تسجيل العقارات، أو ما إذا كانت حقوق استخدام الأراضي يمكن تجديدها أم لا. ونتيجة لذلك، تكون السياسات المحلية غامضة وغير متسقة، ونادراً ما تكون محددة بدقة. المسار المرتبط بالسكن العام واضح نسبياً، وغالباً ما يشير إلى سياسات إصلاح الإسكان في تسعينيات القرن العشرين، بينما لا يزال مفهوم السكن الخاص غير محدد بشكل كافٍ.

1.4 حالات الممارسة المحلية النموذجية

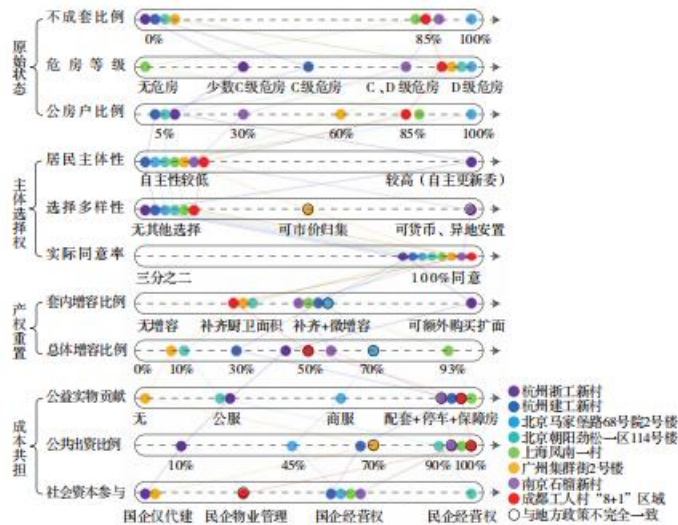
تتميز المشاريع المحلية القائمة والجارية كل منها بسمات مميزة. ولتمثيل المباني السكنية القديمة بشكل عام، تم استبعاد المباني الموجودة في المناطق الحضرية التاريخية أو الخاضعة لمتطلبات حماية صارمة من بين الحالات المختارة هنا. ولتركيز الدراسة على العقبات الرئيسية التي تواجه عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه، تم أيضاً استبعاد الحالات التي أُعيد بناؤها وفق مبدأ "الثلاثة الأصليين": الموقع الأصلي والمنطقة الأصلية، والارتفاع الأصلي. اخترت هذه الدراسة ثمانية حالات في مدن تمثيلية لإجراء تحقيق متعمق (الشكل 2)، مستندةً إلى تقارير إخبارية وإشعارات عامة معلنه في الموقع ومقابلات مع السكان الأصليين، بهدف فهم تفاصيل التنفيذ.

تُحلّل الحالات من حيث الظروف السكنية الأصلية، واختيارات المشاركين، وإعادة توزيع حقوق الملكية، وتقاسم التكاليف (الشكل 3). تختلف ظروف السكن الأولية لهذه الحالات بشكل كبير، لكنها تشترك في خاصيتين على الأقل: إما وحدات سكنية غير مكتملة أو مساكن خطرة، كما تشمل جميعها الإسكان العام بنسب مختلفة. أما من حيث اختيار السكان للمشاركة، فإن هذه الحالات متشابهة نسبياً، ولا تزال غير كافية للوصف

بأنها تجديد يقوده السكان أنفسهم. في إعادة توزيع الممتلكات، غالبًا ما تتجاوز الزيادات في الطاقة الإجمالية الحدود المحددة في السياسات المحلية. أما في مجال تقاسم التكاليف، فإن التمويل العام – بما في ذلك التمويل المقدم من الشركات المملوكة للدولة – يرتبط بالتبرعات غير النقدية الموجهة لمصلحة العامة، كما يرتبط أيضًا بنسبة الأسر المستفيدة من الإسكان العام؛ في حين يظل مشاركة رأس المال الاجتماعي منخفضة. وقد تتجاوز الممارسات المحلية في بعض الجوانب النطاق العام المسموح به وفقًا للسياسات المحلية، وتعتمد في كثير من الأحيان على تطبيق مرن وموافقة على أساس كل حالة على حدة. ومع ذلك، فإنها في جوانب أخرى أكثر حذرًا. فعلى سبيل المثال، لا تقيد سياسة بكين بشكل صارم الكائنات المشمولة بها، وإن كانت الممارسة العملية تركز في المقام الأول على هدم المباني الفردية وإعادة بناء الوحدات السكنية الخطرة من الفئة د. وعلى الرغم من أن السياسة تسمح بإنشاء وحدات سكنية إضافية ميسورة التكلفة، إلا أن هذا لم يُنفذ بعد. وبالرغم من اختلاف الحدود المحلية للموافقة %95، فقد تم تنفيذ جميع الحالات المذكورة أعلاه فقط بعد الحصول على موافقة كاملة من السكان بنسبة 100%.



الشكل 2: التغيرات قبل وبعد في ثمانية حالات من الهدم وإعادة البناء في الموقع



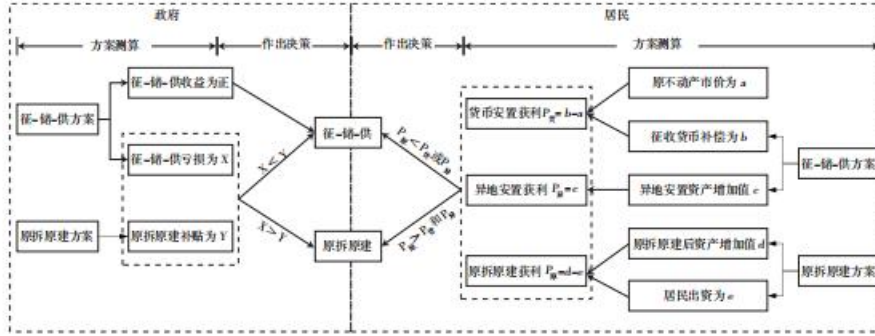
الشكل 3: ملخص خصائص نمط التجديد في ثمانية حالات من الهدم وإعادة البناء في الموقع

(2) السمات الرئيسية للتطبيق المحلي

القيادة الحكومية: بديل عندما لا يمكن تحقيق التوازن في سلسلة "الاستملاك – التخزين – التوريد 2.1".

يُعد قيادة الحكومة السمة المشتركة الأهم في الحالات المذكورة أعلاه. فحتى عندما نشأت مشاريع فردية من مطالب السكان ووصفت وسائل

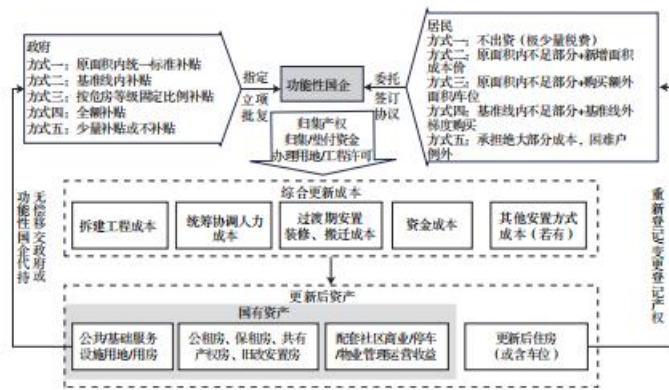
الإعلام بأنها عمليات تدمير ذاتي وبناء ذاتي، كانت في جوهرها تحت قيادة حكومية. وقد احتاج كل مشروع ناجح إلى دعم سياسي خاص واعتماد رسمي من الجهات الحكومية، بالإضافة إلى التنسيق والتعبئة من قبل الحكومات المحلية على مستوى الأحياء والمجتمعات المحلية تستبعد جميع السياسات المحلية المذكورة أعلاه المناطق التي تم تضمينها بالفعل في خطط الاستملاك وخطط احتياطي الأراضي. وهذا يدل على أن طريق الهدم وإعادة البناء في الموقع، وطريق "الاستملاك-التخزين-التوريد"، يتعايشان معاً لكنهما طريقان متعارضان تماماً. تُظهر الدراسة أنه، من وجهة نظر الحكومات المحلية، يُعد التفكيك وإعادة الإنشاء في الموقع غالباً بديلاً عندما لا يمكن تحقيق توازن في الحسابات الاقتصادية المتعلقة بالاستملاك والاحتياطي الأرضي وتوفير الأراضي؛ أي عندما لا تكفي إيرادات نقل الأراضي مستقبلاً لتغطية تكاليف الاستملاك، وقد تتجاوز الخسائر الناتجة حتى الدعم المالي اللازم لتنفيذ عملية التفكيك وإعادة الإنشاء في الموقع. بالنظر إلى مسؤولية السلامة وتحسين مستوى المعيشة، تقرر الحكومة حينها اتباع نهج الهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه، وتستشير أصحاب الحقوق الأصليين؛ وإذا فشلت عملية التشاور، يتم تعليق المشروع. وفي الوقت نفسه، يُقدّر السكان غالباً الفوائد المحتملة بالاستناد إلى معايير الاستملاك المطبقة في مواقع مماثلة. إذا كانت التعويضات المالية أو إعادة التوطين خارج الموقع توفر فوائد أكبر مقارنة بالهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه، يصبح التوصل إلى توافق في فان عملية الهدم وإعادة البناء في P_off-site، أو $P_{original} < P_{monetary}$ و $X > Y$ الآراء أمراً صعباً. وفي الشكل 4، عندما يكون الموقع نفسه تدخل بسهولة في حالة تعذر. تُسجل شغهايا العديد من الحالات غير الناجحة (الشكل 1)، وذلك لأن تعويضات الاستملاك لكل أسرة قد تصل إلى ما بين 5 و 7 ملايين يوان؛ وحتى عندما يتم تمويل عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع بشكل شبه كامل من الميزانية العامة، يفضل السكان التأجيل حتى الحصول على تعويضات الهدم².



الشكل 4: عملية اتخاذ القرار المتعلقة بالهدم وإعادة البناء في الموقع، من منظوري الحكومة والسكان

تشغيل المؤسسة المملوكة للدولة: تحقيق التوازن بين تكاليف التجديد الشامل والحفاظ على الأصول المملوكة للدولة 2.2

تعتمد جميع الحالات على المؤسسات الحكومية الوظيفية على مستوى المقاطعة كجهات تنفيذية (الشكل 5). وعلى الرغم من اقتراح مدينتي هانغتشو وقوانغتشو إمكانية تشكيل مجالس لإعادة التأهيل يقودها السكان، فإن هذه المجالس لا تتمتع ب الكفاءة المهنية والمؤهلات اللازمة؛ ولذلك يجب تكليف المؤسسات الحكومية بإدارة المشاريع. وعموماً، تعيّن الحكومات المحلية مؤسسات حكومية وظيفية على مستوى المقاطعة متخصصة في مجالات الإسكان أو إعادة التأهيل، وتُقرّ المشاريع وتوزع الأموال المالية المخصصة لها. يوقع السكان اتفاقيات مع المؤسسات الحكومية لدمج حقوق الملكية والتمويل. وتتولى هذه المؤسسات دور الجهات المنفذة، حيث تتولى إصدار تصاريح استخدام الأراضي والبناء، وتسديد التكاليف أو تمويلها مقدماً. وتشمل تكلفة التجديد الشامل ليس فقط تكاليف الهدم والبناء، بل أيضاً التكاليف البشرية الناتجة عن التنسيق، وتكاليف التمويل، ومصاريف إعادة التوطين الانتقالية، والإعانات المتعلقة بالنقل والديكور، بالإضافة إلى نفقات أخرى، وتصل هذه التكاليف في كثير من الأحيان إلى ما بين 7000 و 10000 يوان لكل متر مربع. في إطار هذا التجديد، تقدم الحكومات المحلية دعماً مالياً بدرجات متفاوتة، وتحصل على عوائد تخدم المصلحة العامة على هيئة مرافق خدمية عامة أو مساكن ميسورة التكلفة. وبعد اكتمال عملية التجديد، تُحوّل هذه الأصول المملوكة إلى الحكومة أو تُحفظ نيابة عنها من قبل الشركات المملوكة للدولة، مما يساعد على تحقيق توازن بين تكاليف التجديد الشامل وبين الحفاظ على الأصول الحكومية وزيادة قيمتها. وتتميز المساكن الميسورة التكلفة، على وجه الخصوص، بتقييم أصولي مرتفع نسبياً. على الرغم من أن السياسات في مدن مثل نانجينغ وتشنغدو لا تسمح صراحةً بإضافة وحدات سكنية ميسورة التكلفة إلا أن حالات عملية حجزت عشرات الوحدات التي ما زالت استخدامها معلقاً. حالياً، تشارك الشركات الخاصة بشكل رئيسي من خلال تقديم تمويل مقابل حق مؤقت في تشغيل المرافق الداعمة أو إدارة العقارات، وهو نموذج يعتمد على أصول خفيفة



الشكل 5: دور الوحدات الإنسانية الوظيفية في تفكيك و إعادة بناء المباني السكنية القديمة في الموقع نفسه

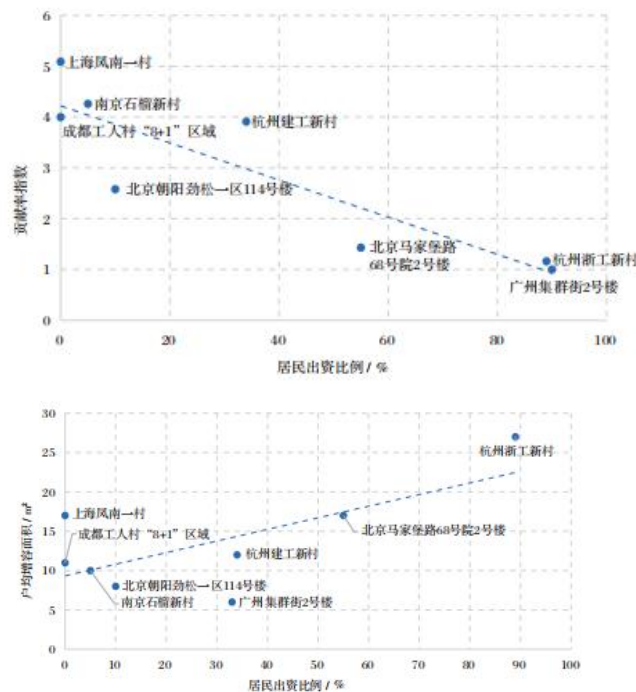
الفوائد المتبادلة بين القطاعين العام والخاص: توازن دفع المستفيدين بين العدالة والكفاءة 2.3

حققت معظم الحالات المُنفَّذة وضعًا مربحًا للطرفين، يتميز بمنفعة متبادلة بين القطاعين العام والخاص. فالمستفيدون تحسّن ظروف المعيشة، وتزِيل المخاطر الأمنية، وتحقق أهداف بناء المساكن الميسورة التكلفة، في حين تحصل على عوائد مادية من المجتمع المحلي. أما السكان فيحصلون على ظروف معيشية أفضل وزيادة في قيمة ممتلكاتهم العقارية. وتتميز هذه الحالات الثماني بمواقع جيدة وإمكانية الوصول إلى تعليم عالي الجودة وبما أنه يُسمح [15] وموارد طبية متميزة. نظرًا لوجود فارق كبير في الأسعار بين المباني القديمة والمتدهورة والمساكن الجديدة القريبة منها بزيادة معينة في السعة الإجمالية للبناء، فإن التوقعات المتعلقة بارتفاع قيمة هذه الأصول تعزز دافعية السكان للتجديد. يُظهر مقارنة مصادر التمويل والمساهمات غير المالية ذات الطابع العملي الموجه نحو المصلحة العامة في الحالات الثمانية أن نسبة مساهمة السكان ترتبط عادةً بشكل عكسي بدرجة العائد المتعلق بالمصلحة العامة، أي بمعدل المساهمة (الشكل 6)، وترتبط بشكل إيجابي بالتحسين في مساحة الأرض لكل أسرة (الشكل 7). وتشير هذه العلاقات إلى أن الابتكارات المحلية قد أسفرت عن خبرات متقدمة في مجال "دفع المستفيدين بطريقة توازن بين العدالة والكفاءة".

الشكل 6: العلاقة بين نسبة مساهمة السكان في رأس المال ومعدل مساهمتهم في المزايا العامة في ثمانية حالات

الشكل 7: العلاقة بين نسبة مساهمة السكان في رأس المال وزيادة المساحة الأرضية لكل أسرة في ثمانية حالات

تحسين محدود: معالجة صعوبات السكن وضمان الحقوق الأساسية للحياة ٢.٤

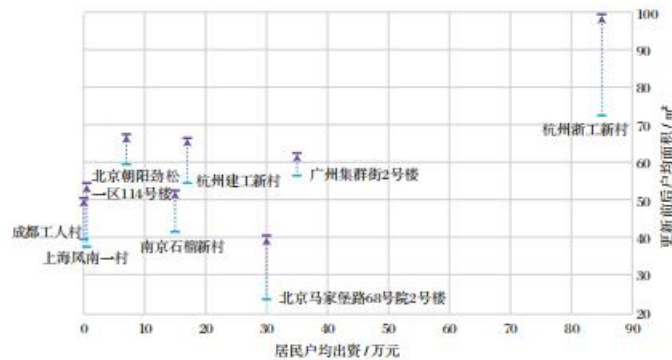


بشكل عام، يكمن نقطة انطلاق هذا النموذج في معالجة صعوبات الإسكان وتحسين ظروف المعيشة إلى حد ما. وتتضمن جميع الحالات عناصر

مالية إلى حدٍ ما، ويمكن اعتبارها مزايا إدارية؛ ويتمثل جوهر إدارة هذه المزايا في ضمان الحقوق الأساسية للحياة. تُموَّل الإعانة المالية من وتقتصر المستفيدات على المصروفات المتعلقة بإعادة بناء أو توسيع أو إعادة⁴، صندوق دعم مشروع الإسكان الميسور في المناطق الحضرية أو سكن غير مكتمل، على الأراضي المملوكة للدولة. وبالتالي، تندرج معظم الحالات ضمن هذا النطاق أو D، و C تأهيل سكنية خطيرة من الفئتين تقترب منه على الأقل. قبل عملية التجديد، كان متوسط مساحة أرضية الأسرة في هذه الحالات الثماني يتراوح بين 24 و60 متراً مربعاً. خلال عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه، ارتفعت مساحة الأسرة المتوسطة بمقدار يتراوح بين 6 و17 متراً مربعاً، وهو ما يمثل تحسناً محدوداً في الظروف السكنية الأساسية. كان متوسط مساهمة الأسرة يبلغ في معظم الحالات حوالي 300,000 يوان صيني، ضمن حدود قابلية تحمل الأسر العادية في المدن من الدرجة الأولى، بينما كانت قرية زهيجونغ الجديدة حالة استثنائية (الشكل 8).

الشكل 8: متوسط استثمارات الأسر وتغييرات مساحة الأرض في ثمانية حالات

التوازن الشامل: خفض عتبات المشاركة من خلال تمويل جماعي متدرج يغطي التكاليف الشاملة 2.5 باستثناء الحالات الممولة بالكامل من الميزانية العامة، يمكن تلخيص قواعد مساهمة السكان إلى نوعين. الأول هو المساواة المطلقة: حيث تتبع كل أسرة نفس معيار المساهمة وتدفع مبلغًا تقريبًا متساوياً، مع إعانات إضافية مخصصة فقط للمجموعات المهمشة بشكل خاص؛ ويُطبَّق هذا النهج



في الحالات التي كانت فيها أحجام الوحدات السكنية الأصلية متشابهة إلى حد كبير. النقطة الثانية تتمثل في المساواة النسبية المدمجة مع العدالة والأسعار المصنفة: حيث تُقدَّم الإعانات بشكل متناسٍ ضمن نطاق ضمانات المعيشة الأساسية، بينما تدفع الأسر مقابل الحصول على المزيد من الخدمات أو المزايا إضافية خارج المنطقة الأصلية أو الحد الأساسي المحدد، وفقاً لمستوى رغبته. ويؤدي هذا النهج إلى خفض عتبة المشاركة بشكل فعال. كما يمكن للتمويل الجماعي التدريجي أن يراعي الاختلافات الفردية داخل المجموعة ويُيسِّر عملية التنفيذ. على سبيل المثال، في قرية زهيجونغ الجديدة، وفي المنطقة التي بقيت مساحتها الداخلية دون تغيير قبل وبعد عملية التجديد، دفع المالكون الأصليون تكاليف إعادة البناء البالغة 1350 يواناً لكل متر مربع. كما تمكّنوا من شراء مساحات تم توسيعها تصل إلى 20 متراً مربعاً طوعاً وبسعر يقارب 34500 يوان لكل متر مربع، أي ما يعادل حوالي 80% من سعر العقارات المحيطة آنذاك، بالإضافة إلى شراء أماكن وقوف السيارات تحت الأرض بسعر السوق البالغ 220000 يوان. خفض هذا الخطة التمويلية عتبة المشاركة إلى عدة عشرات من الآلاف من اليوان، مما ساعد على تجنب أي اعتراضات ناتجة عن عدم كفاية القدرة على الدفع، وسمح للأسر التي تتمتع برغبة وقدرة أكبر على الدفع بالحصول على تحسينات أكبر.

عقبة شائعة في عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع ٣

المستوى السياسي والقانوني: الشرعية والامتثال للإجراءات 3.1

3.1.1 لا يزال النظام القانوني المتعلق بإعادة بناء المباني غير مكتمل.

لا تمتلك الصين حالياً قانوناً خاصاً أو لوائح إدارية محددة بشأن إعادة بناء المباني، باستثناء القوانين واللوائح المتعلقة بإعادة الإعمار بعد الكوارث وفق مبدأ "الثلاثة أصليات"، باستخدام أموال D وتسمح الأحكام الوطنية بإعادة بناء المبنى بأكمله الذي تم تصنيفه كمبنى خطر من الدرجة [21]. المالكين. والغرض الأساسي من ذلك هو تجنب انتهاك الحقوق المشروعة للجيران. تنص المادة 278 من القانون المدني على منح أصحاب الحقوق، من منظور القانون الخاص، الحق في تعديل أو إعادة بناء مباني الشقق السكنية بالقرار بالإجماع، إلا أن التشريعات الداعمة لم تُصدر بعد. وما زالت القضايا المهمة المتعلقة بالتعديل وإعادة البناء – مثل الظروف الموضوعية، وتعديل الحقوق والمصالح بين المالكين، ومصادر

تُعدّ المسائل التالية أموراً عاجلة: ما هو العمر [18] التمويل، وإعادة تسجيل أراضي البناء، ورسوم نقل الملكية – تعاني من فجوات تشريعية المطلوب للمبنى قبل إمكانية إعادة بنائه، وهل يمكن الحصول على مساحات إضافية من خلال الدفع أو ما يُعرف بـ "الضريبة"، وما إذا كان هناك حق في التقدم بطلب لتمديد مدة استخدام الأراضي. وحتى الآن، لم يظهر أي قضية تتعلق بهدم وبناء مساكن ضمن نظام إعادة بناء المباني السكنية المشتركة؛ وتعتمد جميع القضايا القائمة على سياسة الإسكان الميسور التكلفة. لا توجد في الممارسة العملية طريق واضح للمساكن القديمة المملوكة خاصة والتي لا علاقة لها إطلاقاً بالمساكن الخطرة أو غير المكتملة، ولكنها تتمتع بإمكانية الترميم بمبادرة من السكان أنفسهم.

تشكل قيود نظام الأراضي في العصر التدريجي عقبات ٣.١.٢

يُتضمن التدمير وإعادة البناء في الموقع في معظم الأحيان تعديل شدة تطوير الأراضي السكنية. ويستدعي نظام استخدام الأراضي المدفوع الذي تم إنشاؤه في عصر التنمية التدرجية دفع رسوم إضافية لنقل حقوق استخدام الأراضي عند تعديل طبيعتها استخدامها أو نسبة المساحة المطبقة. ومع ذلك، فإن الأراضي السكنية، بوصفها فئة من فئات استخدام الأراضي التي يجب أن تخضع بدقة لإجراءات احتياطي الأراضي وطرح العطاءات والبيع بالمزاد والإدراج للنقل، تفتقر إلى قواعد سياسية تحدد كيفية إضافة هذه الرسوم أو إعفائها منها أو تخفيضها. فيما يتعلق بهذه المسألة، تعامل السياسات المحلية معها بشكل غامض أو تتجنبها تمامًا، مما يعرقل التطبيق العملي بشكل كبير. أما النهج الواضح نسبيًا في إدارة الأراضي ضمن نظام الهدم وإعادة البناء في الموقع الحالي فهو تجميع الأراضي لدى الجهة المنفذة للعملية الحكومية، وتعويض رسوم نقل الملكية عند تسليم الوحدات السكنية أو إعادة إدراجها في القائمة. ويُطبق هذا النهج فقط على المساكن العامة والمساكن الميسورة التي لم تخضع بعد لسياسات إصلاح الإسكان. أما المساكن الخاصة فهي تمثل التحدي الأكبر. تسعى بعض الحالات إلى اعتماد استراتيجيات مرنة؛ فعلى سبيل المثال، تستخدم وتُسجل المساحات الإضافية⁵، مدن هانغتشو وقوانغتشو حوافز قائمة على نسبة المساحة الأرضية باسم المباني الخضراء أو المباني الجاهزة كمساحات «مقدمة». ومع ذلك، فإن معظم المناطق لا تذكر سوى أن تسجيل حقوق الملكية يمكن إجراؤه قانونيًا بعد دفع سعر الأرض وفقًا للوائح المعمول بها، دون تحديد هذه اللوائح بشكل دقيق.

3.1.3 معضلات الإجراء الجماعي في إعادة بناء المباني السكنية المشتركة

إعادة تأهيل مباني الشقق ذات المالكين المتعددين تمثل عملية جماعية نموذجية. وقد تم دراسة المعضلات المرتبطة بالإجراءات الجماعية الناشئة عن التزميم الشامل للمجمعات السكنية القديمة وتركيب المصاعد بشكل مكثف، ومع ذلك لا تزال هناك العديد من المشكلات العامة التي باتت أكثر تعقيدًا. تضم كل مبنى شقق عشرات مالكي العقارات، وتختلف احتياجاتهم الفعلية وظروفهم الاقتصادية ومستوى استعدادهم للمساهمة بشكل كبير؛ ولذلك تواجه عملية إعادة بناء المباني السكنية مشكلات جسيمة في مجالات التصرف الجماعي هل يجب اعتماد نظام اتخاذ القرار بالإجماع أو بأغلبية؟ وكيف ينبغي تحديد عتبة الأغلبية؟ تنص المادة 278 من القانون المدني على أن تعديل المباني وإعادة بنائها أمور تُقرر بشكل مشترك من قبل المالكين، ويجب التصويت عليها من قبل المالكين الذين يمثلون ثلثي العدد الكلي للسكان وثلثي المساحة الإجمالية، بموافقة لا تقل عن ثلاثة أرباع الناخبين المشاركين في كل من هذين الفئتين. على الرغم من أن السياسات المحلية تحدد عتبات فعالة تتراوح بين ثلثي النسبة و95%، فإن نسب الموافقة الفعلية في الحالات الثماني اقتربت جميعها من 100%، مما يفرض عبئًا كبيرًا أنه، بالنظر إلى خصائص المباني [24] على التنسيق على الحكومات المحلية لتفادي الدعاوى القضائية والطلبات الرسمية. ويؤكد خبراء القانون الشفافية، وخاصة العوامل المؤثرة في السلامة العامة مثل المساكن الخطرة، فلا ينبغي أن يتمتع الحق الخاص الفردي بسلطة رفض شامل للهدم وإعادة البناء. السبب الجوهرى لمعضلة العمل الجماعي هو غياب طرق للخروج من هذه المعضلة. ولو توفر لدى المالكين المعارضين بدائل مكافئة أكثر، لكان من الممكن التخفيف من هذه المعضلات بشكل فعال.

3.2 توازن القيمة: القابلية للتنفيذ والاستدامة

3.2.1 التوازن الداخلي قصير الأجل: تصميم قواعد عادل ومنصف

في المجتمع السكني، تكمن الصعوبة الأساسية في عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع في عدالة ومساواة قواعد الهدم وإعادة البناء وقواعد الدعم المالي. وتضم المجتمعات القديمة مزيجًا من أنواع حقوق السكن، منها سكن حقوق الاستخدام مثل تأجير الوحدات السكنية العامة (المسكن العام الخاضع لإدارة النظام والمسكن العام الخاضع للإدارة المباشرة)، والمسكن الذي تم شراؤه بعد إصلاح نظام الإسكان العام، والمسكن المبني على وحدات منفصلة، بالإضافة إلى الوحدات السكنية التجارية المبكرة. تؤدي التكاليف الأولية المختلفة لكل نوع من أنواع المساكن إلى تشكيل "حزم حقوق" متفاوتة، ويلزم وجود قواعد متميزة للحفاظ على عدالة هذه الحقوق. علاوة على ذلك، يُعد الهدم وإعادة البناء في الموقع عملية تبادل بين عناصر مادية؛ وقد تشمل هذه العملية تغييرات في نوع الوحدة السكنية، والمساحة، وارتفاع الطابق، والتوجه، وعوامل أخرى. ويُشكل تحديد القيمة الصريحة بشكل دقيق، وتحويل القيمة الضمنية بشكل معقول قبل وبعد تغيير حقوق الملكية، تحديات ملحة في الوقت نفسه، تُعد المساكن القديمة في كثير من الأحيان وسيلة لتلبية الاحتياجات الأساسية للحياة لدى المهاجرين ومجموعات الدخل المتوسط والمنخفض وكبار السن ولذلك، هناك حاجة أيضًا إلى قواعد تدعم تدمج مبادئ العدالة الاجتماعية، تشمل توفير إضافات أساسية لظروف السكن الأساسية بالإضافة إلى دعم مالي للحالات الصعبة.

3.2.2 التوازن العام على المدى الطويل: أدوات شاملة لتحقيق التوازن في القيم

لا يمكن فصل عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع عن الدعم المالي العام. كما يُعد تحقيق توازن شامل على المدى الطويل وتعزيز الاستدامة وبالنظر إلى الاتجاهات⁷ المالية من التحديات الأساسية الأخرى. إن سياسات الإعانات في بعض المناطق تواجه صعوبات في الاستمرارية السكانية والسكنية الحالية، فإن النموذج التقليدي القائم على استخدام المدن الجديدة لدعم المدن القديمة، والبناء الجديد لتعويض عمليات الهدم، غير مستدام أيضًا. بالنسبة للمقيمين الأصليين في المساكن القديمة، قد يكون دفع مبلغ إضافي لمرة واحدة مقابل سعر الأرض أمرًا غير عملي. تعتمد الحالات المذكورة أعلاه بشكل رئيسي على آلية تشارك اجتماعي من خلال مساهمات مادية مثل مرافق الخدمات العامة والمساكن الميسورة. التكلفة؛ لكن ما إذا كانت هذه المساهمات قادرة على تعويض التكاليف الاجتماعية طويلة الأمد لا يحظى بدعم من أدوات مالية وضريبية موثوقة ويجب الإشارة إلى أن بعض الممارسات العملية ومتطلبات السكان تسعى إلى رفع تكاليف التجديد من خلال بيع وحدات سكنية تجارية إضافية. بموجب النظام الحالي، سيؤدي ذلك إلى عدم عدالة جسيمة: فنسبة المساحة الأرضية الإضافية لن تُعلن علنًا من خلال رسوم نقل الأراضي، بل ستستخدم مباشرة لدعم المساكن الخاصة، في حين تظل تكاليف البنية التحتية والخدمات العامة الناتجة عن الأسر الإضافية محتملة

من قبل الحكومة، أي جميع دافعي الضرائب. ويُعد هذا الأمر مثيّرًا للجدل قانونيًا

الابتكار المؤسسي في عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع بقيادة السكان المحليين

المستوى السياسي والقانوني: إقامة نظام قانوني لإعادة التأهيل التي يقودها السكان أنفسهم 4.1

توسيع نطاق التطبيق والانتقال تدريجيًا نحو عملية التجديد التي يقودها السكان أنفسهم ٤.١.١

لا يمكن للمخزون الكبير من المباني السكنية القديمة في الصين الاعتماد فقط على قيادة الحكومة؛ إذ تواجه بعض المناطق بالفعل طلبات هدم وإعادة بناء ناتجة عن المباني السكنية التجارية المنشأة ميكراً. وفي المستقبل القريب، سيصبح إعادة تأهيل هذه المباني قضايا اجتماعية لا مفر منها. ولذلك، من الضروري بشكل عاجل تمكين الجهات المعنية والجهات الفاعلة، والعمل على إجراء تجديد حقيقي يقوده السكان أنفسهم. لا تقيد أحكام القانون المدني الحالية المتعلقة بحق إعادة بناء أو تعديل مباني الشقق الجماعية المبنى نفسه، وبالتالي يمكن نظريًا أن تخضع جميع المباني لعمليات تجديد يقودها السكان أنفسهم. ونظرًا لتعقيد مباني الشقق، يجب توسيع نطاق تطبيق عملية الهدم وإعادة البناء في الموقع التي يقودها السكان، وذلك من خلال أخذ عوامل السلامة، وعمر المبنى، ومدة عمره التصميمي، ومستوى رغبة أصحاب الحقوق بعين الاعتبار بشكل إلى السماح لأصحاب الحقوق الأصلية بإنشاء مؤسسات ذات شخصية [14] شامل. يجب الإشارة إلى أنه، على الرغم من دعوة بعض الباحثين اعتبارية وتحمل المسؤولية المدنية المستقلة، فإن هذه المجموعات تواجه في الواقع صعوبات في امتلاك الكفاءات والمؤهلات اللازمة. وفي المقابل، فإن ما يُسمى بـ"زيادة القدرة" المسموح بها في نموذج التجديد هذا هو في جوهره أصل مملوك للدولة. ولذلك، فإن استخدام المؤسسات المملوكة للدولة على مستوى المقاطعات كجهات تنفيذية يُعد الطريقة الأنسب في الوقت الراهن. يجب على الحكومات أن تُجري بشكل استباقي مسوحات شاملة وتحدد المخاطر المتعلقة بسلامة المساكن، وأن تُيسر بشكل أكبر الإجراءات التي يمكن من خلالها لأصحاب الحقوق الأصليين تشكيل لجان تجديد يقودها السكان وتقديم طلباتهم، وأن تُوضّح حقوقهم والتزاماتهم، وأن تعزز مشاركة أصحاب الحقوق الأصليين واستقلاليتهم في تصميم عمليات الهدم وإعادة البناء، وفي تقدير التكاليف وجمعها، وذلك بهدف التقدم تدريجيًا نحو نموذج التجديد الذي يقوده السكان أنفسهم

إعادة بناء نظام استخدام الأراضي المخزنة المناسب للهدم وإعادة البناء في الموقع نفسه ٤.١.٢

غالبًا ما يتضمن التفكيك وإعادة البناء في الموقع للمساكن القديمة، ضمن إطار حملة تجديد، تعديل استخدام الأراضي السكنية الحالية ومستوى 8، كثافتها العمرانية. ويُعد زيادة الطاقة الاستيعابية مكافئًا لحد الحكومة على إجراء تجدييدات يقودها السكان من خلال تحسين السياسات المكانية وذلك استنادًا إلى القيمة الاجتماعية الشاملة المتمثلة في ضمان السلامة السكنية والمستويات الأساسية للحياة. إذا تم التعامل مع المشاريع وفق منطق نظام العصر التدريجي، فستواجه إجراءات معقدة وتكاليف مؤسسية، تشمل موافقة تعديلات التخطيط، وإصدار شروط استخدام الأراضي وإلغاء الحقوق العقارية الأصلية، ودفع رسوم نقل الأراضي الإضافية، والتسجيل الأولي للحقوق العقارية الجديدة. ويجب على الحكومة أن تفكر في التخلي عن هذا المنطق القديم وإعادة بناء نظام متواز يشمل نظام استخدام الأراضي المخصصة كأسهم مدفوعة ونظام تصاريح إنشاء المشاريع. بشرط التعامل مع الآثار الخارجية السلبية، مثل التأثيرات على الصحة والسلامة، ووفقًا لمبدأ أن ما لا يُحظر قانونيًا هو مسموح به ينبغي السماح لأصحاب الحقوق الأصليين بتقديم طلبات لتعديلات في طبيعة الأراضي السكنية ونسبة الاستخدامات المختلطة المتوافقة، [24] عليها وشدتها. على سبيل المثال، يمكن زيادة ارتفاع المباني إذا تم استيفاء معايير الإضاءة الشمسية المطلوبة للأراضي السكنية المجاورة. يجب تشجيع إجراء عمليات هدم وإعادة بناء مشتركة لعدة مباني ومساحات أرضية، بالإضافة إلى إضافة مرافق خدمية؛ كما يجب تبسيط الإجراءات المتعلقة بتقسيم الأراضي وتوحيد القطع العقارية وتعديلات التخطيط العمراني؛ وإلغاء جميع التكاليف المرتبطة بتصاريح استخدام الأراضي للبناء وينبغي تحسين قواعد تحصيل أسعار الأراضي بحيث تعود الأرض إلى وظيفتها الأساسية كعنصر يضمن مصادر الدخل للسكان. يجب [24] إصدار قواعد خاصة لدفع رسوم التجديد الخاصة بالأراضي السكنية التي تتوافق مع المعايير العقارية القياسية، وتتيح فيها إمكانية التجديد التدريجي الطوعي، بالإضافة إلى تخفيض أسعار الأراضي أو الإعفاء منها وفقًا للمساهمات المقدمة بالإضافة إلى ذلك، يجب ترسيخ الحلول المبتكرة للمشكلات التاريخية القائمة المتعلقة بالأراضي والمساكن المملوكة للدولة بشكل رسمي.

تخفيض عتبات اتخاذ القرار وتصميم مسارات الخروج ٤.١.٣

يتمحور إعادة تأهيل المباني السكنية القديمة حول مصالح مشتركة، وليس حول الرفاه العام. ما لم يُعد الأمر يتعلق بالسلامة العامة — مثل وجود واستخدام نظام الأغلبية. أما عندما تكون هناك [25] مساكن خطرة — فيجب تطبيق آلية اتخاذ القرار الجماعي المبنية على المصالح الخاصة مساكن خطرة، فإن المشروع يصبح موجّهًا نحو المصلحة العامة، ويمكن حينها تطبيق المبدأ القانوني الإلزامي المتمثل في إعطاء الأولوية للمصلحة العامة، مع خفض عتبات الحل بشكل أكبر وفقًا لدرجة العاجلية. أصدرت مقاطعة تشجيانغ بالفعل لوائح محلية تنص على أن المباني الخطرة تخضع لمبدأ تجنّب الطوارئ؛ ويهدف ضمان السلامة العامة، يحق للحكومات المحلية اتخاذ قرار بتفكيك هذه المباني وتنظيم عملية التفكيك وفقًا لقواعد الاستجابة للطوارئ. وفي ظل الظروف الحالية في الصين، يكمن المفتاح في استقرار التوقعات وتقليل الفجوة في المنافع بين بحيث يتمكن أصحاب الحقوق من اتخاذ قراراتهم بناءً فقط على احتياجاتهم،⁹ التفكيك وإعادة الإنشاء في الموقع نفسه وبين النقل والتفكيك الشخصية. يمكن دعم من يعارضون بسبب عدم كفاية قدرتهم على الدفع، من خلال ابتكارات مالية مثل القروض ذات الفائدة المنخفضة، والرهن العقاري المسبق على المنازل المُعدّ تأهيلها، وتقديم إمكانية تأجيل السداد. يمكن عرض طرق متنوعة للخروج على من يعارضون الخطة لأنها لا تتناسب مع احتياجاتهم الشخصية، مثل "حق طلب البيع"، الذي يسمح للمعارضين بنقل حقوقهم العقارية بسعر السوق إلى المالكين الموافقين أو الكيانات الاجتماعية أو مؤسسات الاستثمار، أو بدلًا من ذلك بتبادلها مع وحدات سكنية تجارية غير مستغلة مملوكة لمؤسسات استثمارية.

مستوى توازن القيمة: إطلاق زخم التجدد المستدام ٤.٢

منح "حقوق التطوير" على الأراضي السكنية ووضع قواعد لتحويل حقوق الملكية ٤.٢.١

في المناطق الخاضعة لأنظمة التقسيم العمراني، تحدث عمليات تجديد أو تعديل المساكن الخاصة غالباً في الحالات التي يكون فيها مستوى التطور الحالية أقل من المستوى المسموح به وفقاً للتقسيم العمراني، أي حيث ما زالت حقوق التطوير قائمة. يحدد أصحاب الحقوق الأصليون والجهات المنفذة نسب التوزيع المادي بعد التجديد وفقاً لمساهماتهم، بما في ذلك قيمة الحقوق وتمويلها، ويتحملون تكاليف التجديد بشكل مشترك، بينما تحصل الحكومة على ضريبة العقارات بعد ارتفاع قيمة الأراضي وإنشاء المرافق العامة الجديدة. وفي الدول التي تتبع أنظمة ترخيص التطوير لا تتطلب التعديلات أو التوسعة في المساكن التي تتوافق مع القواعد. [26] "مثل المملكة المتحدة، توجد ما يُعرف بـ"حقوق التطوير المصرح بها" تصريحاً جديداً، ويمكن للحيات أن تحدد قواعد بناء المساكن والمرافق الداعمة من خلال خطط الحي أو أوامر تطوير الحي. وبعد تنفيذ هذه [14] القواعد، يُدفع ضريبة المجلس لاسترداد القيمة العامة

يمكن للصين أيضاً الاستفادة من هذه الممارسات من خلال منح الأراضي السكنية المخصصة للمساكن حقوق تطوير معينة، مما يحفز السكان على تمويل احتياجاتهم التحسينية بأنفسهم ويقلل من الاعتماد على التمويل العام. يجب منح هذه الحقوق وفق المبدأ القائل بعدم الإضرار بحقوق الأطراف المجاورة في التعرض لأشعة الشمس أو الوصول إلى الموارد أو أي حقوق أخرى، مع السماح بتعويض معقول ضمن حدود التأثير يمكن للحكومات المحلية إجراء دراسات ميدانية ومراجعات لتبرير الطلب عند تقديمه، ومنح 10. المسموح بها، بهدف تحقيق تحسن كالدور-هيكس موافقة على التنفيذ دون فرض قيود موحدة تنطبق على جميع الحالات. قد تعتمد قواعد تحويل حقوق الملكية في خطط التجديد على نظام تحويل الحقوق الناضج، الذي يضمن العدالة من خلال تحويل نسبي لقيمة العقار، مع استخدام أسعار مقسمة ودعم متفاوت وحساب تدريجي لضمان التكافؤ وتوفير خطط دعم متميزة وفقاً للحاجة والصعوبة.

ابتكار أدوات لالتقاط القيمة حسب الفئات لتحقيق الاستدامة المالية على المدى الطويل ٤.٢.٢

حالياً، تعتمد معظم عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع على استثمارات حكومية ومشاريع بناء تُنفذ من قبل وكالات مالية تُدار وفق نموذج التكلفة. ولضمان استعادة جميع الأطراف المعنية – الحكومات والسكان والجهات المنفذة – فإنها تتطلب أدوات لقياس القيمة لتحقيق توازن طويل الأمد. يمكن السعي نحو الابتكار في ظل ظرفين معينين، كما يمكن للنوعين من المجتمعات إقامة آليات تعاون متبادلة. يتعلق النوع الأول بالمجتمعات التي تحقق فيها عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع تحسينات كبيرة، وتتمتع أسرها بقدرة دفع قوية نسبياً؛ وفي هذه الحالة، يمكن أن يتخذ استخلاص القيمة شكل إيجار سنوي أو ضريبة تطوير أو أدوات مماثلة، تُستخدم لإعادة تمويل تحسينات المرافق والبيئة في المناطق المحيطة. أما النوع الثاني فيشمل المجتمعات التي تضمن بشكل أساسي ظروف المعيشة الأساسية، ولديها قدرة دفع عادية. قد تعتمد هذه الإجراءات بشكل أساسي على نقل مرافق عامة، ومرافق تجارية وخدمية، ومساكن ميسورة التكلفة على شكل أصول مباشرة لتحقيق القيمة المضافة، مما يؤدي إلى توفير مجموعة من الموارد المكانية المتاحة للاستخدام المنسق. وبظل الطلب على المرافق العامة الأساسية محدوداً، يمكن إضافة مرافق خدمات الحياة ذات الربحية المتوسطة، واستخدام عناصر مكانية لتحفيز الاستثمار الاجتماعي، واعتماد هياكل تعاقدية لإدخال الشركات الخاصة والمنظمات غير الربحية، بالإضافة إلى تخفيف القيود المفروضة على مدة تأجير العقارات المملوكة للدولة. ويمكن أن يؤدي التشغيل والإدارة على مدى فترة طويلة لهذه الموارد المكانية إلى تحقيق عوائد تخفف الضغوط المالية وتغطي تكاليف صيانة المجتمعات المحلية.

الاستنتاج ٥.

إن تدمير المباني السكنية القديمة وإعادة بنائها في الموقع ليس أمراً جديداً تماماً؛ ففي ثمانينيات وتسعينيات القرن العشرين، سعت بعض المناطق المحلية بالفعل إلى إعادة بناء المساكن وتحسين جودتها من خلال تقاسم التكاليف. على مدار العقدين إلى الثلاثة عقود الماضية، أدى نموذجان رئيسيان في إعادة تطوير المناطق القديمة والتمويل العقاري – وهما النموذجان الذي يهيمن عليه الحكومة وتلك الذي يقوده السكان – إلى تراجع التوعية تدريجياً بأهمية عمليات التجديد التي يقودها السكان، وفق المبدأ القائل بأن «من يستفيد يجب أن يدفع». وفي ظل التراجع الحالي في استخدام التمويل العقاري، يُعد اقتراح الحكومة المركزية بتجديد المساكن السكنية القديمة بقيادة السكان وإزالة المباني الحالية وإعادة بنائها على الموقع خطوة ضرورية لضمان سلامة المساكن ومستوى المعيشة للسكان، كما يمثل مساراً واعداً لتحقيق هذه الأهداف. تحويل نموذج تطوير العقارات، وتحفيز الطلب المحلي الحقيقي من خلال التجديد الحضري، وتوسيع نطاق الاستثمارات الفعالة. تُقيم هذه الدراسة مسارات التطور والسمات الرئيسية للسياسات والممارسات في مختلف المناطق، وتحدد العقبات المشتركة في مجال الشرعية الإجرائية والامتثال على المستويين السياسي والقانوني، وكذلك في جوانب القابلية للتنفيذ والاستدامة على مستوى تحقيق التوازن بين القيم المختلفة، كما تقترح حلولاً للابتكار المؤسسي في المستقبل. يهدف هذا المشروع إلى تقديم أفكار مفيدة حول كيفية تمكين المباني السكنية القديمة من تنفيذ عمليات هدم وإعادة بناء في الموقع بقيادة السكان أنفسهم، وكذلك حول كيفية إرساء نموذج للتجديد الحضري المستدام وإطار سياسي وقانوني داعم له.

شكر وتقدير

يُعرب المؤلفون عن امتنانهم لبإوا زهاو هوي ولانغ ليمين وبان هوي من قسم الإسكان والتنمية الحضرية والريفية في مقاطعة تشجيانغ على دعمهم إلهامهم. ويتحمل القوي وإرشادهم، وكذلك للبروفيسور جياو يونغلي من أكاديمية القيادة التنفيذية الصينية في بودونغ على اقتراحاته البحثية و

المؤلفون المسؤولية الكاملة عن الآراء الواردة في هذه الدراسة

ملاحظات

في الممارسة العملية، تمتلك بعض المدن مسارات مرنة للخروج والاستبدال في الحالات الفردية، لكن هذه المسارات غير مذكورة صراحةً في 1. السياسات.

تشمل تعويضات مصادرة الوحدات السكنية على الأراضي المملوكة للدولة في شنغهاي السعر المُقَدَّر، ودعم السعر، ودعم المساحة لكل ٢. وحدة، بالإضافة إلى مختلف الحوافز المتعلقة بالتوقيع على العقد والانتقال؛ وقد يكون سعر التعويض الفعلي لكل وحدة عدة أضعاف السعر السوقي للوحدة السكنية.

نسبة مساهمة السكان تعني الحصة التي يُسهم بها السكان من إجمالي تكلفة التجديد. وتُحسب نسبة المساهمة في المصلحة العامة على النحو ٣. التالي: نسبة زيادة المساحة الإجمالية (بما في ذلك المساحات تحت الأرض) مقسومة على نسبة زيادة المساحة السكنية الأصلية للسكان. وفي الحالات التي تشمل أراضي ذات مصلحة عامة، تُحوَّل هذه المساحة إلى مساحة بناء وفقاً لنسبة المساحة القاعدية المرجعية. تشير القيمة الأكبر إلى أن المساهمة في المصلحة العامة، أي زيادة المساحة المخصصة للوظائف الأخرى، تفوق تحسن ظروف سكن السكان الأصليين.

[٢٠٢٤ (Cai Zong رقم ٤٧) من "إجراءات إدارة أموال الدعم المالي المركزية لمشاريع الإسكان الميسور في المدن استناداً إلى المادة ٤. ١٥).

في الممارسة العملية، اعتمدت قرية زيجونغ الجديدة المباني الخضراء كأساس لمنح حوافز على نسبة المساحة الأرضية، بينما استخدمت ٥. مجمع "هونغتشياو-شياوشى" في قوانغتشو المباني المسبقة التصنيع والمنظمة وفق نماذج وحدوية. ويستند هذا النهج إلى تشجيع الحكومة المركزية الأخير على اتخاذ إجراءات داعمة محلية في مجالات الموافقة على التخطيط وتوفير الأراضي والسياسات المالية والضريبية لتعزيز استخدام المباني الخضراء والمسبقة التصنيع. وقد طبقت السلطات المحلية هذه الطريقة بشكل مرّن في مشاريع تجريبية، دون إصدار سياسات دعم شاملة تنطبق على جميع المناطق.

في قوانغتشو، الذين ٢ لقد بحثت المناطق المحلية بالفعل في ابتكارات مختلفة؛ فعلى سبيل المثال، قام المالكون الأصليون لشارع جيتشون رقم ٦. لم يرغبوا في المشاركة، بنقل حقوقهم إلى الجهة المنفذة للمشروع المملوكة للدولة على مستوى المنطقة بسعر السوق، بينما اقترحت قرية شيليو الجديدة في نانجينغ عدة خيارات مثل إعادة الإسكان أو إعادة التوطين خارج الموقع.

يوان ٧٨٦,٥ مليون متر مربع من الوحدات السكنية القديمة؛ وإذا تم دعم جميعها بمبلغ ١٢٠ على سبيل المثال، تمتلك مدينة بكين ما يقارب ٧. مليار يوان. وقد انتهت بالفعل فترة تنفيذ هذه السياسة الداعمة ٦٩٠ لكل متر مربع، فسيطلب ذلك استثماراً مالياً يقارب

نظرياً، يمكن تقسيم تحسن قيمة الأراضي إلى ثلاثة أنواع: التحسن الطبيعي الناتج عن التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتجمع السكان ٨. والتحسن الاصطناعي الناجم عن الاستثمارات والعمليات الفردية، والتحسن الناتج عن السياسات المتخذة نتيجة للتنظيم السياسي الكلي أو التغيرات في ضوابط الاستخدام.

يعني ذلك تقييد السيناريوهات المُطبقة لعمليات الاستملاك والنقل بشكل صارم، وعدم استخدام الاستملاك إلا في الحالات التي ينطبق فيها ٩. مصلحة عامة محددة بدقة، وتغيير التصورات الاجتماعية حول هذه العمليات، وتقليل التوقعات المتعلقة بتحقيق الثراء من خلال الهدم. على سبيل بالكامل من الميزانية، ٢٠٢٤ مليار يوان في عام ٢٩,١ المثال، خططت حكومة مقاطعة غانكوان الثالثة في منطقة بوتو بشنغهاي لاستثمار مبلغ العامة، في مشاريع هدم وإعادة بناء في الموقع نفسه. نظراً لعدم تحقيق موافقة السكان المستوى المطلوب، تم تعليق المشروع. في سبتمبر 2025 قررت حكومة المنطقة إدراج المجتمع ضمن نطاق عمليات مصادرة الأراضي الخاصة بإعادة تطوير المناطق القديمة، ومن المتوقع أن تتلقى أسرة تعويضات تأهيلية تبلغ نحو 4 مليارات يوان. وقد أثار هذا الحدث جدلاً عاماً، وقد يجعل عمليات الهدم وإعادة البناء في الموقع في 937 شنغهاي أكثر صعوبة في المستقبل.

١٩٣٩؛ وينص على أنه إذا معيار كالدور-هيكس للتحسين هو معيار في اقتصاديات الرفاه اقترحه الاقتصادي البريطاني جون هيكس عام ١٠. كانت عوائد المستفيدين من تغيير ما تكفي لتعويض خسائر المتضررين، مع بقاء فائض، فإن الرفاه الاجتماعي الكلي قد تحسن.

المراجع

[1] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新” 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.

[2] 赵燕菁, 沈洁. 价值捕获与财富转移: 城市更新的底层财务逻辑[J]. 城市规划学刊, 2023(5): 20-28.

[3] 王世福, 易智康, 张晓阳. 中国城市更新转型的反思与展望[J]. 城市规划学刊, 2023(1): 20-25.

[4] 张佳丽, 张恒斌, 刘楚, 等. 基于国际比较视角下的我国城镇老旧小区改造市场化融资模式研究[J]. 城市发展研究, 2022, 29(2): 7-11.

[5] 刘金程, 赵燕菁. 旧城更新: 成片改造还是自主更新? 以厦门湖滨片区改造为例[J]. 城市发展研究, 2021, 28(3): 1-6.

[6] 曹立强, 陈必华, 吴炳怀. 城市不成套危旧住宅原地改造方式探索: 以上海闸北区彭三小区的实践为例[J]. 上海城市规划, 2013(4): 78-83.

- [7] 高煜, 张京祥. 选择性激励视角下历史地段自主更新集体行动: 基于南京市“小西湖”的实证[J]. 城市规划, 2023, 47(2): 38-48.
- [8] 王笑言, 赵雨佳, 张佳丽. 浙工新村自主更新实践探索与机制研究[J]. 城市规划, 2025, 49(6): 67-73.
- [9] 丁寿颐, 胡敏, 肖越, 等. 历史城市的“自主更新”模式: 历程回顾、制度障碍和政策框架[J]. 城市规划学刊, 2025(1): 78-85.
- [10] 董亦楠, 韩冬青. 居住类地段更新的类型、历程与关键问题: 以南京为例[J]. 城市规划, 2024, 48(4): 34-42.
- [11] 董国群, 姜涌, 朱宁, 等. 城市更新中老旧小区改造的政策途径与案例研究: 以北京地区为例[J]. 城市发展研究, 2023, 30(5): 103-110.
- [12] 汤懿鸣, 唐燕, 袁磊, 等. 老旧小区微利可持续的更新模式与实施路径分析[J]. 城市规划学刊, 2024(6): 70-78.
- [13] 田莉, 江奇. 破解老旧小区自主更新支付困局的金融创新与财政协同机制[J]. 中国房地产金融, 2025(4): 22-29.
- [14] 邵永威, 戚冬瑾. 老旧小区自主更新的权利构建与规划机制探究[J]. 城市规划, 2025, 49(1): 59-68.
- [15] 卢文正, 仇保兴, 刘大漳, 等. 复杂科学视角下城市老旧社区自主更新的集体行动困境及破解: 以浙工新村为例[J]. 城市发展研究, 2025, 32(2): 1-7.
- [16] 王书评, 郭菲. 城市老旧小区更新中多主体协同机制的构建[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 50-57.
- [17] 沈志锋, 杨翥. 政府支持的城市危旧住宅自主更新财务分析与优化策略[J]. 中国名城, 2024, 38(11): 82-89.
- [18] 王小波. 城市住宅小区更新法律制度研究[D]. 重庆: 西南政法大学, 2019.
- [19] 李浩. 城市更新中区分所有建筑物重建法律制度探究[D]. 广州: 广东外语外贸大学, 2021.
- [20] 梁玲燕. 区分所有住宅更新的困境与对策探索[D]. 厦门: 厦门大学, 2017.
- [21] 耿卓, 黄子安. 城市更新中业主反对老旧小区重建的民法回应[J]. 河南师范大学学报(哲学社会科学版), 2022, 49(6): 50-58.
- [22] 赵偲圻, 姚南, 杨立焜, 等. 新时期存量居住空间自主更新的政策优化与创新[J]. 中国土地, 2025(3): 12-15.
- [23] "تشين جيه. المعنى العميق والقضايا الأساسية لسياسة "التحديث الذاتي للمساكن القديمة ودممها وإعادة بنائها من الصفر" [EB/OL]. [2025-09-01]. https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_31510290.
- [24] 姚昭晖. 目前存量时代城市建设存在问题及体制改革推进[J]. 城乡建设, 2024(9): 12-17.
- [25] "لوو بي شين. هل يتطلب هدم المباني القديمة وإعادة بنائها، مع إعادة سكن السكان في أماكنهم الأصلية، موافقة كل أسرة؟" [EB/OL]. [2025-09-01]. <https://mp.weixin.qq.com/s/VuLcm-hJzk5WpxvF6NILAg>.
- [26] ليو تسي، سونغ جيان، هو روهان، وآخرون. تطور حق التطوير ضمن الإذن الضمني في المملكة المتحدة، وبنية هذا الحق وفعاليتته: مع 1-التخطيط الحضري الدولي، 2024 [J/OL]. مناقشة للدروس المستفادة بالنسبة إلى تخطيط التجديد الحضري وسياسات الأراضي في بلادنا 18. [2025-04-03]. <https://doi.org/10.19830/j.upi.2024.268>.