

تؤثر هذه التسلسلية للحقوق التحكيمية في المجال المؤسسي على تعريف حقوق [5] «حقوق اتخاذ القرار - حقوق التنفيذ - حقوق الإشراف»

أنه في الاقتصاد التقليدي القائم على الملكية العامة، "تحدد حقوق التحكم حقوق الملكية"، وأن [6] الملكية العامة وتوزيعها. يرى تساو تشنغهان "المستويات الإدارية تُشكل "حقوق ملكية هرمية"، تختلف عن منطق الاقتصاد الخاص القائم على "حقوق الملكية المُعرَّفة بالأسهم أكد مونتيكيو وآخرون أن تنظيم وضبط التقدير الإداري يُعد من أهم مهام القانون، لكن الصين التزمت منذ فترة طويلة بنظرة أدائية إلى القانون وتقيّد الدولة والحكومات على المستويات المختلفة الحكومات المحلية والجهات الاجتماعية من خلال أشكال قانونية تتناسب مع مستوياتها. [7] المحددة. على الرغم من أن القوانين واللوائح تتمتع بمنطق نصي داخلي، ومعقولة، وموضوعية، وهرماً من التأثيرات القانونية، وبالتالي تمثل أشكالاً مُقرَّرة رسمياً لحقوق الملكية وأساساً إدارية في المعنى القانوني، فإن الجهات الإدارية الحاصلة على السلطة العامة تحافظ على سلطة تقديرية كبيرة في وضع هذه اللوائح وتنفيذها. يمكن للهيئات التشريعية ذات المستوى الأعلى أن تقيّد سلوك بعض السلطات الإدارية على المستويات. ② الدنيا؛ فعلى سبيل المثال، عزز قانون إدارة الأراضي في الصين القيود المفروضة على صلاحيات الحكومات المحلية في مصادرة الأراضي وبصفتها وسيطاً يربط بين المجال المؤسسي والاجتماعي، تسعى الحكومات المحلية أيضاً بنشاط إلى تحقيق الابتكار المؤسسي من خلال مشاريع [8] تجريبية للسياسات.

2.1.2 حقوق التحكم في المجال الاقتصادي

في المجال الاقتصادي، تستند علاقات حقوق التحكم إلى العقود، وتدور حول التفاوض بشأن كفاءة هياكل السلطة التي تنشأ بين «منظمات إلى [9] الشركات بوصفها أطرافاً في السوق» وبين «العقود المبرمة بين هذه الأطراف». وفي الاقتصاد المؤسسي الجديد، ينظر كوز وآخرون بدراسة حقوق السيطرة [10-11] الشركة كآلية لتخصيص الموارد تقوم على دمج عدد من العقود السوقية داخل هيكلها الداخلي. قام الباحثون الفعلية على الشركات وسلاسل السيطرة من منظور الملكية المساهمية الصريحة ومجالس الإدارة، بالإضافة إلى رأس المال الاجتماعي الضمني من بين المشاركين في السوق، أشار غروسمان وهارت ومور وآخرون إلى أن العقود لا يمكنها التنبؤ بشكل كامل بالظروف المستقبلية وقت توقيعها، واقتروا نظريات حول العقود غير الكاملة وحقوق السيطرة المتبقية والمطالبات المتبقية، مؤكدين أن حقوق السيطرة المتبقية تُعد الجانب تدخل حقوق. [13] ويؤثر توزيع هذه الحقوق وتطابقهما تأثيراً عميقاً على الكفاءة الاقتصادية لحقوق الملكية. [12] الأساسي في حقوق الملكية الملكية غير المحددة في العقود التاريخية ضمن "المجال العام لحقوق الملكية"، مما يؤدي إلى تنافس واسع النطاق في سعي تحقيق عوائد غير [15] وفي مجال تجديد المدن، أصبح المصلحة العامة غير المحددة الهدف الرئيسي للتفاوض بين مختلف الأطراف المعنية. [14] مشروعة

2.1.3 حقوق التحكم في المجال الاجتماعي

تُشكل حقوق التحكم في المجال الاجتماعي بناءً على الأفكار التنظيمية والعلاقات الاجتماعية، وتُمارس من خلال التفاعلات على المستوى الجزئي بين الأطراف المعنية. وفي المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية المرتبطة بالمنطقة والقراية، تواجه الجهات القضائية وسلطات إنفاذ القانون مفهوم «حقوق الملكية العلاقة»، مشيراً إلى الأهمية [17] وقد اقترح زهو شويغوانغ. [16] غالباً صعوبات في التدخل بفعالية في عمليات التحكم على دور مساهمة [19] وكذلك تشانغ جينغ، [18] البالغة للشبكات الاجتماعية في تطبيق مبادئ حقوق الملكية. أكد زهي شياوي وآخرون الاستثمار والقوة الاجتماعية في توزيع فوائد حقوق الملكية. وعندما تكون المؤسسات القانونية غير واضحة، فإن ممارسة حقوق الملكية تتضمن ما بشكل عام، يتفق العلماء بشكل واسع على أن تعريف حقوق الملكية داخل المجموعات يتم. [20] يُعرف بـ "الصندوق الأسود" القائم على التجربة بناؤه تلقائياً من خلال التفاعل، ويتميز بحدود واضحة لحقوق الملكية والهيكل التنظيمي، ويُنظم بواسطة "عقود اجتماعية" غير رسمية وغير [21] صريحة لا ينص عليها القانون.

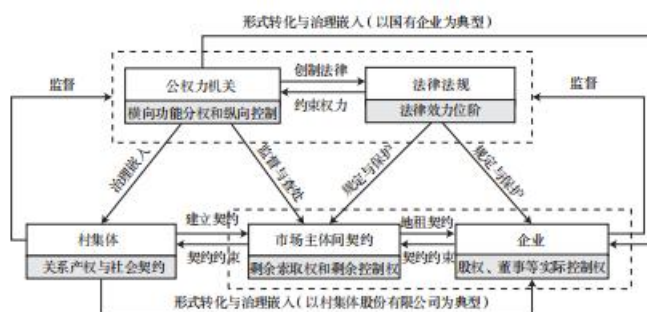
2.2 العلاقات والمقارنة بين حقوق التحكم في المجالات الثلاثة

في مجال إعادة تطوير الأراضي، تتبع الحكومات والجماعات القروية وشركات التطوير والمؤسسات الأخرى المنطق الداخلي لثلاثة مجالات رئيسية: القيود القانونية من الناحية القانونية، والنظام الحوكمي المتأصل في العلاقات التاريخية من الناحية الاجتماعية، والمنافسة بين الشركات في السوق (الشكل على الرغم من أن هؤلاء الممارسين يتمتعون بمستوى معين من الاستقلالية في مجال عملهم داخل منظماتهم، إلا أنهم لا يقتصر تصرفهم على منطق. 1) حقوق التحكم الخاص بمجال واحد فقط؛ بل توجد أيضاً آليات متأصلة ضمنية تعمل بين المنظمات المختلفة بالمقارنة، تمتلك المؤسسات المملوكة للدولة ت بواسطة السلطة الإدارية؛ أما المؤسسات التعاونية المساهمة فيمكنها استغلال مزايا تجميع رأس المال؛ في كونترول وكلاء أكثر فعالية، وتُدار وتُ تلعب. [22] حين أن المؤسسات الريفية الحضرية تمتلك موارد أرضية لكنها تواجه معضلات في اتخاذ القرارات ناتجة عن غموض حقوق الملكية بينما تسعى الجماعات القروية بنشاط إلى تحقيق «الاندماج السياسي» في، [20] السلطات المحلية دوراً محورياً في تعريف حقوق الأراضي وتوزيعها وفي الممارسة العملية، تمارس الجهات المعنية حقوق السيطرة بشكل استراتيجي عبر التشريع. [23] الحكومة من خلال الإشارة إلى المشكلات التاريخية والرقابة الداخلية والاندماج التنظيمي.

الشكل 1: تكوين حقوق التحكم في الحقول الثلاثة وعلاقاتها المتبادلة

2.3 حقوق التحكم في إعادة تطوير الأراضي

في السنوات الأخيرة، لجأ الباحثون في مجال التخطيط الحضري بشكل متزايد إلى منظور حقوق التحكم في المؤسسات العقارية وإعادة تطوير



نظرية الزراعة المستأجرة ونظرية الحقوق المتبقية لدراسة تغيرات سياسات إعادة التطوير [24] المدن. واستخدم زهو بيزهونغ وآخرون حقوق الرقابة مع حقوق التنمية لتفسير التداخل بين مفهومي «تمكين» [25-26] الحضري من منظور تعريف هذه الحقوق. دمج يان ياكى وآخرون فقد استندوا إلى [27] الحقوق «و» القيود التنظيمية» في تطوير الأراضي التجارية الجماعية المخصصة للبناء. أما هوانغ وي دونغ وآخرون النماذج الثلاثة لحقوق الرقابة التي طرحها زهو شوي قوانغ، وقارنوا توزيع أنواع متعددة من حقوق الرقابة ونماذج الحوكمة في عملية تحويل حقوق التحكم في المجالات السياسية والاجتماعية والسوقية [21] المساحات الصناعية ذات الطابع المركزي في ثلاث مدن. استخدم ليانغ بينلونغ لكشف آلية التفاوض المتعلقة بحقوق تطوير الأراضي في عملية التجديد الحضري، مؤكداً أن حقوق صياغة السياسات، وحقوق التفاوض، والتصويت، وحقوق الإشراف والموافقة موجودة خلال المراحل الثلاثة الأولى من تخصيص حقوق تطوير الأراضي: التخصيص الأولي والعملية التنفيذية، والنتيجة النهائية في المجال المؤسسي، تمارس الدولة والحكومة رقابةً شاملة على حقوق تطوير الأراضي من خلال أدوات مثل التقسيم الحضري الموجه حسب الوظائف الرئيسية وإدارة الحصص. أما على المستوى الجزئي، فيطبق هذا النوع من الرقابة من خلال التخطيط بينما تُنظم سياسات مثل معايير التعويض وقواعد توزيع نسبة المساحة الأرضية، [28] التفصيلي وبرامج التجديد الحضري في المجال الاجتماعي، استناداً إلى الدراسات السابقة، يُقدّم هذا البحث إطاراً متكاملاً لتحليل حقوق التحكم عبر المجالات الثلاثة. [29] التوازن بين المصالح المختلفة ويُبين توزيع هذه الحقوق بين أصحاب الحقوق الرئيسيين في إعادة تطوير الأراضي، بالإضافة إلى المنطق الذي يتم من خلاله إعداد نماذج إعادة التطوير.

إطار توضيحي لتكوين واختيار النماذج في إعادة تطوير الأراضي الجماعية 3

ممارسة حقوق الرقابة في إعادة تطوير الأراضي وإطار تحليلي للقيمة مقابل التكلفة 3.1

"تحليلهم ليشمل" تقسيم المراحل في عملية اتخاذ القرار بين الأطراف المعنية [30] في دراستهم حول "المطالبات المتبقية"، وسّع قاما وآخرون

كما ناقش الباحثون الصينيون بشكل أعمق طريقة تحديد حقوق التحكم في عملية اتخاذ قرارات تجديد المناطق الحضرية ③. بناءً على ذلك، يُحسّن

هذا البحث حقوق التحكم في إعادة تطوير الأراضي إلى "ثلاث فئات وست حقوق" (الشكل 2). يُظهر تفعيل الجماعات القروية وحاملي حقوق الملكية الأصليين الآخرين وأطراف السوق لحقوق اتخاذ القرار والتنظيم والتنفيذ خصائص الحقوق الخاصة، ويتماشى مع منطق حقوق السيطرة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية. وتُحدد حقوق التشريع والتخطيط وحقوق منح التراخيص وحقوق الرقابة عمومًا عبر القوانين واللوائح والسياسات. السمة الأساسية لهؤلاء هي السلطة العامة؛ ويخضع ممارستها للتنظيم من قبل مستويات أعلى وأعلى مركزية، ويتبع منطق المجال كما توجد صلاحيات في اتخاذ القرارات والتنظيم والتنفيذ ضمن هذا المجال المؤسسي، لكن نطاقها يقتصر على الإجراءات. [21] المؤسسي الإدارية داخل الأجهزة الحكومية.

تشير حقوق التحكم إلى قدرة الفاعل على التدخل في توزيع الحقوق بين الأطراف المعنية والتحكم فيه؛ ويمكن تحديدها بشكل أدق على أنها السيطرة على العناصر المختلفة والقدرة على التدخل في سلوك الأفراد، وتمثل علاقات هيكلية نسبية ثابتة. وتستند قوة حقوق التحكم إلى الأسس القانونية ومتطلبات الامتثال التي يعتمد عليها الفاعل في التدخل في سلوك الآخرين وفي التحكم بالأراضي. يعكس هذا المفهوم العلاقات القائمة على القيود المتبادلة والتوازن بين الأطراف الفاعلة، والتي تتميز بديناميكية جدلية تقوم على مبدأ «كلما كان أحد الأطراف أقوى، أصبح الآخر أضعف». أما ممارسة حقوق السيطرة فتشير إلى تدخل ملموس في الأشخاص أو الأشياء؛ وهي تمثل التطبيق العملي لحقوق السيطرة، والعمل الديناميكي للعلاقة الهيكلية التي كانت في البداية مستقرة نسبيًا، وتسهم في إنتاج هيكل جديد مستقر نسبيًا بعد إعادة التشكيل (الجدول 1)

لفهم الطريقة التي يتخذ بها الأطراف قراراتهم عند ممارسة حقوق التحكم في ظل قيود المصلحة العامة، تدمج هذه الدراسة نظرية فجوة الإيجار مع العلاقة بين التكلفة والمنفعة بين فجوة إيجار الأراضي وممارسة حقوق التحكم (الشكل 3). ويمكن تبسيطها كما يلي:

الفائدة التي يحصل عليها + (Co) تكلفة ممارسة الطرف أ لحقوق السيطرة + (Gp) الفجوة التي يحتكم إليها القطاع العام = (G) فجوة الإيجار (Ga) الطرف أ من ممارسة حقوق السيطرة.

قيمة الإيجار التي يحصل عليها الأطراف الأخرى مقابل التنازل عن جزء (Co) تشمل التكلفة التي يتكبدها الطرف أ عند ممارسة حقوق السيطرة من حقوقهم في السيطرة، بالإضافة إلى قيمة الإيجار التي تُنفق خلال هذه العملية.

وظلت (G) بافتراض وجود نفس ترتيب حقوق الملكية والإطار التنظيمي، فإن إذا سعى جميع الأطراف إلى تعظيم إزالة فجوة إيجار الأرض ضئيلة، فإن الإيجار الذي يحصل عليه كل طرف يعتمد (Co) تباينات توزيع الإجراءات ثابتة نسبيًا، وكانت الفروقات في تكاليف التطوير والبناء وتنشأ هذه التكلفة بشكل رئيسي من حقوق اتخاذ القرار، وحقوق التنظيم، وحقوق التنفيذ. تعكس قوة (Cd) على تكلفة اتخاذ قرار إعادة التطوير حقوق التحكم القائمة مدى قوة الأسس المشروعة التي يمتلكها الفاعل للتدخل في سلوك الآخرين والتحكم في الأراضي. على سبيل المثال، إذا كان أعضاء منظمة الفاعل يتمتعون بدرجة عالية من الاتساق في تصرفاتهم، وكانت حقوق استخدام الأراضي واضحة وقانونية، وكان لدى الفاعل قدرة قوية على دفع تعويضات للمطالب المتبقية، فإن حقوق التحكم الخاصة به تكون قوية نسبيًا.

«على هذا الأساس، يمكن تلخيص الإطار على النحو التالي: "حقوق التحكم الحالية القوية/الضعيفة - تكاليف عالية/منخفضة لممارسة حقوق التحكم



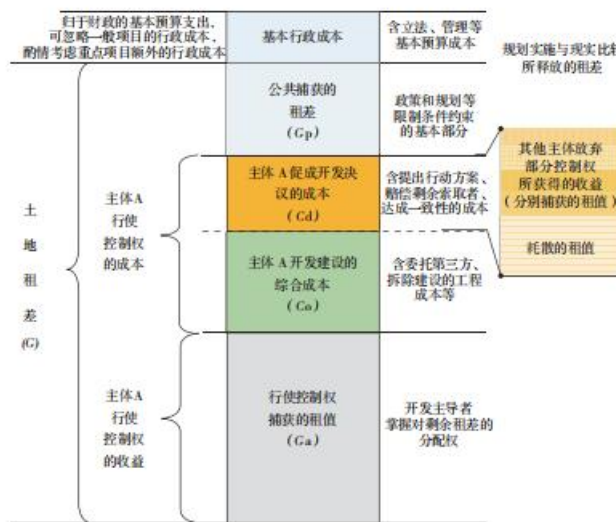
و"حقوق التحكم بعد إعادة التطوير القوية/الضعيفة - فوائد عالية/منخفضة من ممارسة حقوق التحكم". ويتفاوض الأطراف وفقًا للتكاليف والفوائد المتوقعة الناتجة عن ممارسة حقوق التحكم (الجدول 1). عندما تكون حقوق التحكم لدى المشارك ضعيفة نسبيًا، فإن محاولة قيادة عملية إعادة التطوير تتطلب منه تعبئة رؤوس أموال خارجية أو موارد بشرية إضافية، أو التنازل عن جزء من مكاسبه الخاصة لضمان تعاون الأطراف الأخرى؛ وهذا يُعد تكلفة ممارسة حقوق التحكم. ومع ذلك، فإن ممارسة هذه الحقوق بشكل فعال وقيادة عملية التطوير قد يمكن المشارك من اكتساب حقوق تحكم أقوى بعد اكتمال إعادة التطوير. يتجلى ذلك في قدرة أكبر على التدخل في توزيع حقوق ومصالح الأراضي: فالطرف القوي، الذي يمتلك صلاحيات أكبر تتعلق بالأراضي، يلعب دور الطرف أ ويستفيد من العوائد الناتجة عن عقود تقسيم حقوق الملكية، مثل الإيجارات أو الضرائب أو عوائد البيع، بينما يلعب الطرف الضعيف دور الطرف ب ويتمتع بحقوق أكثر تقييداً. في الممارسة العملية، تختلف خصائص حقوق الرقابة واتجاهات السعي لتحقيق المنافع بين الحكومات، والجماعات القروية، والشركات المستخدمة للأراضي، ومطوري المشاريع (الجدول 2).

الشكل 2: تصنيف حقوق التحكم بناءً على قرارات إعادة تطوير الأراضي

الشكل 3: فجوة إيجار الأراضي وهيكل التكلفة والمنفعة الناتجة عن ممارسة حقوق الرقابة

الجدول 1: الفروق المفاهيمية بين "حقوق الرقابة" و"ممارسة حقوق الرقابة"، والعلاقات بين تكاليفها وفوائدها

العنصر	حقوق التحكم	ممارسة حقوق التحكم
التعريف	قدرة الممثل على التدخل في توزيع الحقوق بين الأطراف أو التحكم فيه.	تدخل ملموس يُنفَّذ من قبل شخص أو جهة في الأشخاص أو الأشياء.
المضمون والناض	السيطرة على الأمور؛ والقدرة على التدخل في سلوك الأفراد (بما في ذلك الأفراد داخل المنظمات وبين المنظمات نفسها).	تغيير الشكل المادي للأشياء؛ التدخل في السلوك البشري؛ التدخل في قدرة الأفراد على التحكم في هذه الأشياء.
الخصائص	العلاقة الثابتة؛ البنوية؛ مجال الوعي	التفاعل الديناميكي؛ الطابع العملي؛ مجال الظواهر.



علاقة التحويل		
الأساس	حقوق التحكم القوية/الضعيفة: أسباب قانونية قوية أو ضعيفة تمكن أي طرف من التدخل في سلوك الأطراف الأخرى وممارسة السيطرة عليها.	تكلفة ممارسة التمرين منخفضة/عالية: يتطلب ذلك تعبئة عدد أقل أو أكبر من الموارد الخارجية، أو التنازل عن مكاسب شخصية أقل أو أكثر. فائدة ممارسة التمرين عالية/منخفضة: تمثل قدرة أقوى أو أضعف على التأثير في العلاقات المتعلقة بالامتلاكات، مع تحقيق مكاسب أكبر أو أقل.
علاقة ما قبل إعادة التطوير	حقوق رقابة قوية قبل عملية التطوير؛ حقوق رقابة ضعيفة قبل عملية التطوير.	يتطلب ممارسة حقوق التحكم بشكل نشط تكاليف منخفضة عندما تكون حقوق التحكم القائمة قوية، وتكاليف عالية عندما تكون ضعيفة.
علاقة ما بعد التطوير	حقوق رقابة قوية بعد عملية التطوير؛ حقوق رقابة ضعيفة بعد عملية التطوير.	يؤدي ممارسة حقوق التحكم بشكل نشط إلى فوائد كبيرة عندما تكون حقوق التحكم بعد إعادة التطوير قوية، وفوائد ضئيلة عندما تكون ضعيفة.

الجدول 2: الأشكال التفاضلية للتكاليف والفوائد عندما يمارس مختلف الأطراف حقوق السيطرة

ضعف حقوق الرقابة بعد عملية التطوير؛ وانخفاض المستفادات الناتجة	حقوق رقابة قوية بعد عملية إعادة التطوير - مكاسب كبيرة	- ضعف حقوق السيطرة الحالية تكلفة مرتفعة لتطبيقها	حقوق تحكم قوية ومتماسكة تكلفة منخفضة لتنفيذها -	ممثل
الرقابة على الممتلكات المتبقية: حقوق الأراضي والملكية التي لا تخضع للسيطرة الحكومية الضرائب: منخفضة نظرًا لضعف الفوائد الناتجة عن التنمية الصناعية المتكاملة وانخفاض إيرادات الضرائب.	الرقابة على الأراضي المتبقية: حقوق استخدام الأراضي المستمرة والمُوَحَّدة على المستوى الوطني، تخضع لإدارة الشركات المملوكة للدولة الضرائب: فوائد صناعية كبيرة ومتكاملة، إضافة إلى إيرادات ضريبية مرتفعة.	حقوق التشريع والتخطيط أنظمة غير مكتملة للرقابة على التنمية وإدارة حقوق الملكية حقوق اتخاذ القرار: عدم وجود أساس لتعاون الحكومة مع القرى، ووجود توترات تاريخية، وانخفاض مستوى الثقة من قبل الجماعات القروية حقوق التنظيم والتنفيذ: عدم وجود فريق متخصص لإعادة التطوير، وقلة الخبرة، وضعف الفعالية أو الموارد، بالإضافة إلى أداء ضعيف للشركات المملوكة للدولة في التنفيذ	حقوق التشريع والتخطيط أنظمة نسبية الشمولية لإدارة التحكم في التنمية وإدارة حقوق الملكية. حقوق اتخاذ القرار: علاقات منسقة بين الحكومة والقرى تُشكّل أساسًا للتعاون. حقوق التنفيذ والتنظيم: فرق إعادة تطوير ذات خبرة، وفعالية عالية، وموارد رأسمالية كافية بالإضافة إلى عمليات تشغيل فعالة نسبيًا للمؤسسات المملوكة للدولة.	الحكومة
التحكم في البقايا: تأمين الأراضي أو نقل حقوق الاستخدام. التأجير: عدم توافق بين المساحة والطلب السوقي، وسوء الأداء التشغيلي، وانخفاض الإيجارات.	الرقابة المتبقية: رقابة طويلة الأمد على حقوق استخدام الأراضي والعقارات. التأجير: إيجارات مرتفعة.	حقوق اتخاذ القرار: تم نقل حقوق استخدام الأراضي والممتلكات، وتظل مدة العقود طويلة. الحقوق التنظيمية يُعاني من ضعف في التوافق الداخلي. حقوق التنفيذ: تعاني من ضعف في تراكم الأصول ورأس المال.	حقوق اتخاذ القرار: لم تُنقل حقوق استخدام الأراضي والممتلكات بعد. الحقوق التنظيمية: توفر توافق داخلي قوي داخل الجماعة. حقوق التنفيذ: تتمثل في تراكم كبير في الأصول ورأس المال.	الجمعية الجماعية للقرية
التحكم في المتبقيات: مدة عقد قصيرة؛ ظروف الاستخدام: عدم توافق كافٍ بين المجال الفضائي والقطاع الصناعي.	التحكم في البقايا: يشمل هذا التحكم حقوق استخدام الأراضي والممتلكات خلال مدة العقد. شروط الاستخدام تُضمن ملائمة الموقع المكانية واستقراره على المدى الطويل من أجل الإنتاج.	حقوق اتخاذ القرار: عدم وجود حقوق استخدام الأراضي أو حقوق ملكية غير كاملة؛ ومدة العقد المتبقية قصيرة. الحقوق التنظيمية: انخفاض درجة التوافق في القرارات الاستثمارية الداخلية. حقوق التنفيذ: أداء ضعيف للشركة وحجمها محدود.	حقوق اتخاذ القرار: حقوق استخدام الأراضي الكاملة ومدة عقد طويلة الأمد؛ الحقوق التنظيمية: اتساق عالٍ في قرارات الاستثمار الداخلية؛ حقوق التنفيذ: أداء قوي للشركة وحجمها الكبير.	الشركة التي تستخدم الأراضي
التحكم المتبقي: يُمنح فقط بموجب عقد قصير الأجل دون وجود سيطرة فعلية على حقوق الملكية. البيع: توجد قيود صارمة على البيع. التأجير والاستخدام تخضع لقيود تشغيلية شديدة ومتطلبات عالية.	التحكم في البقايا: السيطرة على حقوق استخدام الأراضي والممتلكات خلال مدة العقد. البيع: قيود بيع أقل وإمكانية التصرف في هذه الحقوق بشكل مرّن. التأجير والاستخدام: وجود علاقة ارتباط وثيقة بين الشركات المستأجرة والمجموعة، مما يتيح تحكمًا مرّنًا.	حقوق التنفيذ: سلسلة رأسمالية هشة وضعف في مقاومة مخاطر الاستثمار. حقوق التنظيم: قدرات ضعيفة على التطوير والتشغيل.	حقوق التنفيذ: تراكم رأسمالي قوي، دوران مرّن للأسهم، مقاومة عالية لمخاطر الاستثمار. ومعلومات سوقية كافية. حقوق التنظيم: قدرة قوية على التطوير والتشغيل.	المشارك في السوق

الجدول 3: الفوائد واختيارات النماذج في إطار كل تسلسل قرار وكل عامل رئيسي

الصيغة المثالية	تم اختيار النموذج	استفيد من التطور الموجه من (R) قبل الممثلين	مؤثر القرار	التسلسل
$R_g \gg 0$	نموذج يقوده الحكومة	$R_g = G - C_{dg} - C_{og}$	(g) الحكومة	التسلسل الأول

التسلسل الثاني	(v) الجمعية القروية	$R_v = G - G_p - C_{dv} - C_{ov}$	نموذج يقوده المجتمع القروي بأكمله	$R_v > R_o$
التسلسل الثاني	الحاصل الأصلي على حقوق الملكية (o)	$R_o = G - G_p - C_{do} - C_{oo}$	نموذج يقوده حامل حقوق الملكية الأصلية	$R_o > R_v$
التسلسل الثالث	(d) المطور	$R_d = G - G_p - C_{dd} - C_{od}$	نموذج يقوده السوق	$R_d > R_v/R_o/R_g \gg 0$
-	-	-	تعذر التقدم؛ يتم الحفاظ على الوضع القائم.	لجميع الممثلين أقل R قيمة من 0

منطق تكوين واختيار نماذج إعادة تطوير الأراضي استنادًا إلى ممارسة حقوق الرقابة 3.2

لقد قام الدراسات السابقة في كثير من الأحيان بتصنيف نماذج إعادة تطوير الأراضي وفقًا لهياكل ملكية الأراضي وخصائص تداولها، لكنها نادرًا ما حددت الأساس المفاهيمي أو المنطق التوليدي لهذه التصنيفات. يعرف هذا البحث مفهوم «التنمية الموجهة من قبل طرف واحد» على أنه حالة يمارس فيها طرف معين حقوق السيطرة التي يمتلكها بشكل أكثر استباقية مقارنة بالأطراف الأخرى، بهدف التدخل في إعادة هيكلة حقوق الملكية وبالتالي اكتساب حقوق سيطرة أقوى بعد عملية إعادة التطوير. عند اختيار القائد المسؤول عن إعادة التطوير، تؤثر قوة حقوق السيطرة الحالية لكل طرف بشكل مهم وإن لم يكن حاسمًا. تعتمد قرار القائد ونتيجة التفاوض بين الأطراف المتعددة على التوقعات المقارنة للتكاليف والفوائد الكلية الناتجة عن ممارسة حقوق السيطرة، ويُعَيَّد هذا العملية بالترتيب الذي يحظى فيه كل طرف بأولوية معينة.

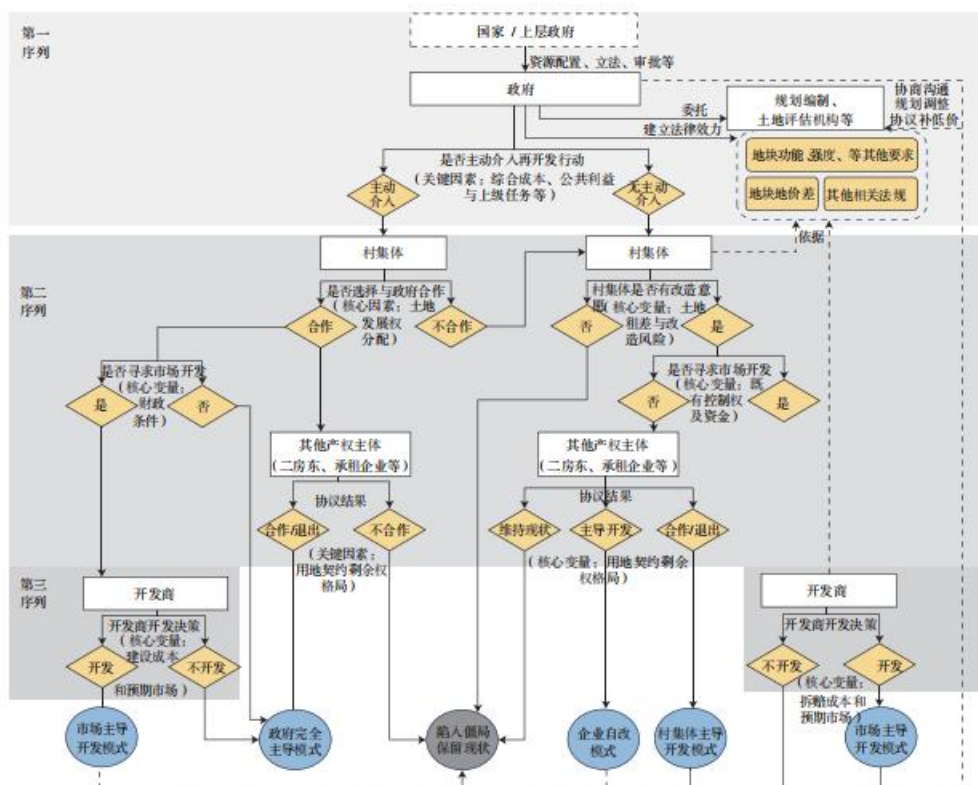
3.2.1 تسلسل قرارات المشارك في ممارسة حقوق الرقابة

استنادًا إلى تحليل مفصل للألعاب، تُظهر هذه الدراسة سلسلة من قرارات الأطراف المعنية أثناء ممارسة حقوق السيطرة خلال عملية إعادة التطوير (الشكل 4). تبدأ السلسلة بالحكومة، التي يتجلى أولويتها في القيود التي تفرضها من خلال التخطيط والسياسات والإجراءات على علاقات حقوق الملكية وتصنيف النماذج، بالإضافة إلى العتبات المتعلقة بالتمويل أو الوصول التنظيمي. تضم التسلسلة الثانية الجماعات القروية وأطرافاً أخرى مرتبطة حاليًا بحقوق الملكية، بما في ذلك أصحاب حقوق الاستخدام الفعليين. تمتلك الجماعات القروية صلاحية اتخاذ القرار بشأن تأمين الأراضي الجماعية، لكنها تخضع أيضًا للقيود الناشئة عن العقود التاريخية المبرمة مع أصحاب الحقوق الآخرين. وخلال مدة عقود نقل أو تأجير الأراضي، يمكن للأطراف المرتبطة بالملكية الحالية استخدام حقوق السيطرة المتبقية المنصوص عليها في العقد المتبقي لمطالبة منافع إعادة التطوير. تتألف التسلسلة الثالثة من المطورين، والذين يمكنهم المشاركة فقط عندما تطلب الحكومة أو الجماعات القروية فرقًا متخصصة أو دعمًا ماليًا.

الشكل 4: تشكيل الأنماط تحت عملية اتخاذ قرارات متسلسلة من قبل الأطراف المعنية

3.2.2 مشاركة المشاركين في اتخاذ القرارات بناءً على التكاليف والفوائد المتوقعة الناتجة عن ممارسة حقوق الرقابة

استنادًا إلى تسلسل القرارات وعلاقة التكلفة بالمنفعة، يمكن بناء نتائج مثالية لاختيار النموذج (الجدول 3). أولاً، بصفته صاحب القرار في التسلسل الأول، إذا رأت الحكومة أن فوائد قيادة التنمية مرتفعة، فإنها تتبنى بشكل استباقي إجراءات تحضير الأراضي أو التعاون بين الحكومة والقرى



وتتقمع دور الجهات الأخرى في القيادة. ثانيًا، عندما لا تقود الحكومة العملية، تدخل هذه العملية في المرحلة الثانية من عملية اتخاذ القرار، حيث

يتفاوض الجماعة القروية وحاملي حقوق الملكية الآخرون؛ ويصبح الطرف الذي تتوقع فوائد أكبر له القائد. ثالثاً، يحدث نموذج السوق الموجه عندما تكون فوائد الأطراف الأخرى منخفضة نسبياً، ويظل التطوير مربحاً للمطور. رابعاً، إذا قمعت الحكومة التنمية، أو كان الفارق المحتمل في العائدات منخفضاً، أو كانت حقوق السيطرة لدى الأطراف المعنية تقيّد بعضها البعض، فإن ذلك يؤدي إلى تعثر في عملية اتخاذ القرار.

حالات تجريبية: إعادة تطوير الأراضي في دونغقوان ٤

خصائص حقوق التحكم في إعادة تطوير الأراضي في دونغقوان ٤.١

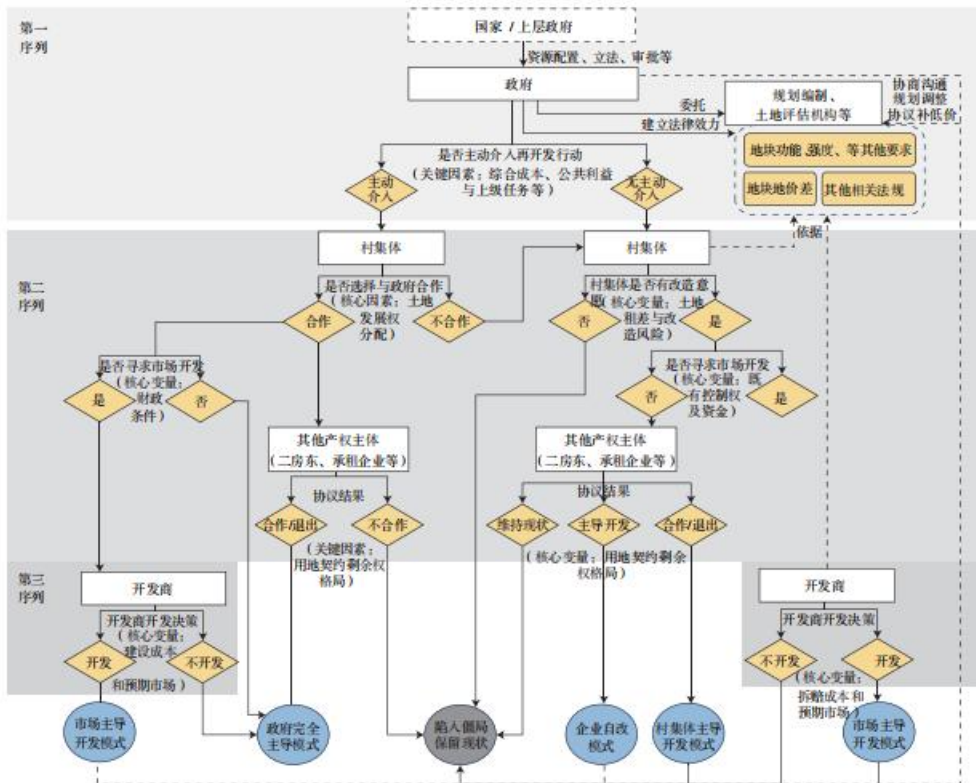
شهدت مدينة دونغقوان في بداية فترة الإصلاح فترة شهدت فيها طلباً مرتفعاً على المساحات الصناعية، بينما كانت اللوائح التنظيمية غائبة أو في سياق تطوير الأراضي غير الرسمي من الأسفل إلى الأعلى على المستوى القروي، حصلت المنظمات الاقتصادية الجماعية [31] غامضة للقرى أو الشركات المرتبطة بها على سيطرة قوية على حقوق ملكية الأراضي. ويمكن وصف هيكل هذه السيطرة على الحقوق بأنه «مجتمع/سوق قوي مقابل حكومة ضعيفة».

حقوق ملكية الأراضي التي تُعد بوضوح غير مملوكة للدولة أو غير رسمية ٤.١.١

تتميز الأراضي الصناعية في مدينة دونغقوان بنسبة عالية من الملكية الجماعية، وحقوق ملكية غير رسمية، وتوزيعاً مكانياً مجزأً (الشكل 5). ووفقاً للمسح الوطني الثالث للأراضي، فإن معظم قطع الأراضي الصناعية في دونغقوان تقل مساحتها عن 300 مو. تنتشر حقوق الملكية غير الرسمية على ٧٦٪ من الشركات تستخدم نطاق واسع: ف ٥٠٪ من الحدائق الصناعية في القرى والبلدات لم تُسجل أو تحصل على شهادة رسمية، بينما يبدو أن المصانع عبر عقود إيجار، لكنها في الواقع تعتمد نموذج «الإيجار كبيع» أو التحويل الخاص. وعلى الرغم من أن الجماعات تمتلك ملكية الأراضي بشكل رسمي، فإن المستخدمين الفعليين للأراضي وفقاً لل عقود التاريخية يحتفظون بحقوق تحكم متبقية. تمثل الأراضي التي تخضع لإدارة حكومات (4) البلديات والمدن نسبة ضئيلة فقط؛ حيث تشكل موارد الأراضي على مستوى المدينة، المنسقة على المستوى البلدي، فقط 5.2٪.

الشكل 5: هيكل حقوق الملكية للأراضي الصناعية في دونغقوان

"يُظهر رقابة الأصول الأرضية وجود "قرى قوية ومدن ضعيفة 4.1.2.



أصبح اقتصاد إيجار الأراضي، الذي تشكل في السنوات السابقة، قوةً قويةً في تعزيز الإرادة الجماعية للسكان الريفيين، وأدى إلى نموذج حوكمة يتمثل في قرى قوية ومدن ضعيفة. وبحلول نهاية عام 2019، بلغت الأصول الصافية للاقتصادات على مستوى القرى والمجموعات في دونغقوان مليار يوان صيني، أي ما نسبته 34.2٪ من المجموع الإجمالي على مستوى المقاطعة (5). كانت الكيانات الجماعية في القرى تمتلك 157.3 مخزوناً واسعاً من المباني؛ فمن بين 360 مليون متر مربع من مباني المصانع الصناعية في المدينة، شكلت المصانع الجماعية التي بُنيت ذاتياً ربعها (6). نظراً لتوقعات بزيادة نسبة المساحة القاعدية تقريباً إلى الضعف وارتفاع الإيجارات بنحو الضعف بعد إعادة التطوير، يمكن لبعض المنظمات الاقتصادية الجماعية في القرى تحمل فترة استرداد الاستثمار تتراوح بين 15 و20 عاماً، شريطة أن تُؤخذ في الاعتبار الظروف التي يمكن من خلالها استعادة الحقوق العقارية القائمة (7). بالمقارنة، تتميز الأصول العامة على مستوى البلديات والمدن بضعف نسبي في دوران (الأصول) الجدول 4.

على مستويات المدينة والبلدة ومجموعة القرية: (2020) الجدول 4: أداء الأصول العامة في دونغقوان

الوحدة	إجمالي الأصول (100 مليون يوان صيني)	الأصول الصافية (100 مليون يوان صيني)	إجمالي الإيرادات (100 مليون يوان صيني)	الربح الصافي (مليون يوان صيني 100)	عائد إجمالي الأصول (%)	عائد الأصول (%) الصافية	نسبة الأصول إلى الالتزامات (%)
الشركات المملوكة للدولة على مستوى البلديات	6770.6	1463.4	354.5	58.9	0.9	4.0	78.4
الشركات المملوكة للدولة في المدن	918.3	507.7	72.7	7.6	0.8	1.5	44.7
المجموعات الجماعية للقرى أو المجموعات المحلية	2040.4	1713.4	254.3	189.7	9.3	11.1	16.0

المصدر: البيانات الإحصائية الصادرة عن لجنة الإشراف والإدارة للأصول المملوكة للدولة في دونغقوان ومكتب الشؤون الزراعية والريفية في دونغقوان.

يفتقر نظام المدن والبلدات إلى القدرة التنسيقية على مستوى المناطق؛ حيث تتميز هذه المناطق برقابة حكومية قوية لكن بقيادة ضعيفة ٤.١.٣. من خلال ضوابط التخطيط، تمارس الحكومة سيطرة فعالة على حقوق تطوير الأراضي. على مستوى السياسات، تحدد بتفصيل إجراءات إعادة التطوير والشروط التخطيطية، وتطبق موافقة صارمة على المشاريع بالنسبة للمشاريع التي تتضمن المشاركة في السوق، على سبيل المثال، ينقسم العملية إلى خمس مراحل: اختيار مزود خدمات في المرحلة المبكرة، إنشاء وحدة لإعادة تطوير المدينة، تأكيد الكيان المسؤول عن إعادة التطوير (٨) إعداد خطة التنفيذ، والإشراف على توفير الأراضي وتنفيذ المشروع.

يتميز النظام الإداري الخاص لمدينة دونغقوان، القائم على هيكل ثنائي المستويات يجمع بين المدينة والبلدة، بوجود علاقة ثنائية طبقة تتمثل في «الرقابة البلدية وتنفيذ الإجراءات على مستوى البلدة»، مع غياب تنسيق فعال على مستوى الأحياء. ويُعد مستوى البلدة عاملاً مهماً في تحقيق الإيرادات المالية وتنفيذ مشاريع التنمية؛ إذ في عام 2019، لم يتجاوز حصة الإيرادات المالية للمدينة على المستوى البلدي 20%. ومع ذلك، تخضع حكومات البلديات للرقابة الشاملة من قبل الإدارة البلدية فيما يتعلق بالتطوير المتكامل والموافقة التخطيطية وتنفيذ المشاريع.

مقارنة نماذج إعادة تطوير الأراضي الصناعية الجماعية استناداً إلى حالات نموذجية ٤.٢

النموذج الذي تقوده الحكومة 4.2.1

الحالة أ هي مشروع إعداد أراضٍ متصلة يغطي مساحة 2000 مو.

قبل عملية التطوير، كانت حقوق التحكم لدى الجهات المعنية ضعيفة نسبياً وممتدة على نطاق واسع. كان الموقع يضم في الأصل صناعات منخفضة المستوى مثل الطباعة والنفاذ للمنسوجات. وفي عام 2015، أدى انسحاب الشركات المنتمة إلى فئة «اثننتين مرتفعتين وواحدة منخفضة» إلى حدوث شواغر واسعة في المنطقة. وبما أن الموقع يقع في منطقة ذات شبكة مائية كثيفة، فقد تم تقييد التطور المتواصل في بداياته. كانت الجماعة القروية ضعيفة اقتصادياً، وتفتقر إلى مزايا التفاوض أمام أصحاب الحقوق الأصليين والمستثمرين.

في ظل هذا التكوين الضعيف والمتعادل لحقوق الرقابة القائمة، واجه التدخل الحكومي القوي مقاومة ضئيلة نسبياً. فقد سعت حكومات المقاطعات والمدن بشكل فعال إلى الحصول على الموارد الإدارية والمالية والسياسية من المستوى البلدي، مما أدى إلى تشكيل هيكل يهيمن عليه السيطرة الحكومية القوية. مع تطبيق خطة المدينة الجديدة على مستوى المناطق الوظيفية وافتتاح نظام النقل بالسكك الحديدية، قام لجنة إدارة المناطق الوظيفية بالإضافة إلى البلديات والقرى بدراسة سياسات تتعلق بتعويضات هدم المباني وتوفير التمويل المتوازن وإعادة التطوير التدريجي، وذلك حوالي عام 2019، وتمكنوا تدريجياً من الحصول على دعم من السلطات البلدية بعد أن تم تحديد هذه المنطقة في عام 2020 كمناطق تجريبية بلدية متصلة من المستوى الأساسي للإصلاح والابتكار ضمن النموذج "من الصناعة إلى الصناعة"، مارست الحكومة بنشاط صلاحيات التحكم في وضع السياسات وتنسيق الكوادر بين المقاطعات والمدن، وأنشأت مقر قيادة متكاملًا ميدانيًا (٩)، وشاركت طوال العملية في إصدار التدابير

الإدارية وتعديل الخطط التنظيمية وإجراء المفاوضات وتنفيذ المشاريع. من الناحية التنظيمية، حصلت المنظمة على نحو ملياري يوان صيني كاستثمارات محلية في المراحل الأولى من التطوير. وفي إطار هذه المنظمة، تم تشكيل السيطرة على الأعضاء الإداريين من خلال "حقوق تحديد الأهداف" و"حقوق التقييم والاعتماد" (١٠). أما من الناحية التشغيلية، فقد أسست شركة قابضة تابعة للجنة إدارة المنطقة الوظيفية بالتعاون مع شركة بحصص متساوية نسبتها 50% لكل طرف، وتتولى هذه الشركة قيادة التنمية الصناعية في المنطقة بعد A1 مملوكة للدولة في المدينة شركة منصة. عملية إعادة التطوير، تمكنت الحكومة من السيطرة على الأراضي المملوكة للدولة والمتجاورة.

نموذج التطوير الذاتي الجماعي 4.2.2

في الحالة ب، واصلت الجماعة القروية الاستفادة من ميزات في اتخاذ القرارات التنظيمية المنسقة، وتمتلك أصولاً قوية، بالإضافة إلى سيطرة فعالة على حقوق الملكية. وقد وجهت بشكل استباقي الأصول الجماعية نحو استثمارات إعادة التطوير، مع الحفاظ على ملكية الأراضي. تم تطوير ليعطي مساحة قدرها 173 مو، بمعدل مساحة الأرض 1.0. وفي B1 موقع المشروع عام 1994 بواسطة التعاونية الاقتصادية الجماعية للقرية ذلك الوقت، كانت لوائح تنظيم تطوير الأراضي الجماعية غير صارمة. لم تكن الأراضي والعقارات مزودة بالإجراءات القانونية أو بشهادات ملكية رسمية، لكن كلاهما كان خاضعاً في الواقع للسيطرة من قبل التعاونية الاقتصادية. احتلت القرية مرتبة متقدمة من حيث الدخل داخل البلدة، وكانت تتمتع بتماسك داخلي قوي ووعي واضح بإدارة الأصول. وفي عام 2020، بلغ إجمالي أصولها الجماعية حوالي ملياري يوان صيني.

من خلال الدراسة والنقاش بين النخبة القروية، تشكلت مبكرًا إجماع بين الكوادر والسكان حول نموذج إعادة التطوير الممول ذاتيًا، وتم اعتماد نظام التأجير قصير الأجل لتقليل تكاليف الهدم. بعد عام 2017، تم إدراج القطعة في قاعدة بيانات رسم خرائط إعادة تطوير المناطق القديمة الثلاثة. كما شجعت حملة «توسيع المساحة» التي أطلقتها مدينة دونغقوان في عام 2019 الجماعة القروية على تقديم طلب لرفع نسبة مساحة بتقديم خدمات في المراحل الأولى، مثل خطط التمويل B2 الطابق للمشروع من 1.0 إلى 4.0. وكلت الجماعة القروية شركة الاستثمار العقاري والتصميم، وحصلت على قروض مالية من بنك دونغقوان التجاري الريفي. واستثمرت الجماعة القروية مبلغ 900 مليون يوان صيني، وتفاوضت مع حكومتها المدينة والبلدة بشأن تعديلات التخطيط، ودفعت غرامة إضافية قدرها 560,000 يوان صيني بسبب الاستيلاء غير المشروع على الأراضي (11)، كما حافظت على الملكية الجماعية للأراضي والممتلكات. في العمليات الصناعية، تعاونت الجماعة القروية بشكل استباقي مع وهي مجمع تقني متخصص، B4 التي أدخلت بدورها المؤسسة، B3 الحكومة؛ حيث تم تشغيل مصانع المرحلة الأولى بواسطة المؤسسة البلدية في قطاع فرعي محدد.

حثت الحكومة البلدية المدن والقرى على المشاركة في عمليات إعادة التطوير من خلال حوافز سياسية، بينما مارست حكومة البلدة حقوقها التنظيمية بمرونة عبر فريق تعزيز الاستثمار والتشغيل التابع لشركة تابعة للبلدية. كما أقام الجماعة القروية وشركة التأجير التابعة للبلدية علاقة عقدية ثابتة بشأن إيجار الأراضي.

4.2.3 نموذج إعادة تطوير المؤسسة ذاتيًا

في الحالة ج، اعتمدت الشركة المستخدمة للأراضي على ظروف صناعية ومالية قوية للاستثمار بشكل استباقي في إعادة تطوير الأراضي وتعزيز زيادة نسبة المساحة الأرضية، مما سمح لها في النهاية بالحفاظ على سيطرتها القوية على حقوق ملكية الأراضي. تأسست المجموعة التي في عام 2004، حيث أنشأت مقرها الرئيسي المحلي. في C2 في هونغ كونغ عام 1988، ثم انتقلت من شنتشن إلى البلدة C1 تنتمي إليها الشركة عام 2004، وعلى الرغم من أن الدولة حظرت صراحة دخول الأراضي المخصصة للبناء الجماعي إلى السوق، إلا أن مدينة دونغقوان سمح بها اتفاقية خاصة بنقل حقوق استخدام أرض بمساحة تقارب 4.7 هكتار مع الجماعة القروية لمدة C1 ضمنيًا. في ظل هذا السياق، وقّعت الشركة خمسين عامًا، حيث قامت ببناء مصانع ومساكن داعمة واستخدمتها على المدى الطويل. وبعد تنفيذ سياسة "الثلاثة قديمة" في عام 2008، أدرجت الحكومة هذه القطعة الأرضية في قاعدة بيانات رسم الخرائط لإعادة تطوير "الثلاثة قديمة". بدعم من سياسة "الثلاثة القديمة" الخاصة بتحويل بشكل استباقي نيتها في إعادة التطوير، وطلب تعديل التخطيط، وطلب توضيح حقوق الملكية إلى مكتب إدارة C1 المؤسسات، قدمت شركة التخطيط الحضري. بعد توقيع اتفاقية تعديل عقد نقل حقوق استخدام الأراضي المخصصة للبناء الجماعي مع الجماعة القروية في عام 2018 بدأت الشركة في عام 2021 بتخطيط مساحة تبلغ 13,000 متر مربع من مباني المصانع، وبنت ما يقارب 100,000 متر مربع من مساحات مصانع جديدة. وقد تم إنجاز المشروع وتشغيله في عام 2023، ثم أدرجته مدينة دونغقوان ضمن برنامجها التجريبي لـ "خطة التضاعف"، حيث حظي بدعم وحوافز من البلدية في مجال الإنتاج والتشغيل.

المسؤولة عن استخدام الأراضي، تمتلك في البداية حقوق سيطرة قوية نسبيًا؛ وقد دفعتهما مزايا زيادة الاستثمارات، C1 باختصار، كانت الشركة الرأسمالية وتوسيع الإنتاج إلى إجراء عمليات هدم وإعادة بناء. فقد كانت تتمتع بسيطرة كبيرة على الهيكل التنظيمي الداخلي وتنفيذ مشاريع التطوير، وقدمت تمويلًا أوليًا قدره 420 مليون يوان صيني لمشاريع إعادة التطوير، كما حافظت على سلاسل الإنتاج خلال هذه العملية. ثانيًا حافظ المشروع على السيطرة المتبقية على حقوق استخدام الأراضي لمدة تقارب 35 عامًا وفقًا للبنود المتبقية في العقد، كما احتل موقعًا قويًا في تأكيد شرعية هذه الحقوق من خلال اتفاق مع الجماعة القروية. ثالثًا، وبما أن القيمة السنوية المتوقعة للإنتاج بعد الانتهاء تبلغ حوالي مليار يوان صيني، فإنه يمكنه استرداد استثماراته خلال فترة قصيرة نسبيًا تتراوح بين ثلاث إلى خمس سنوات.

4.2.4 نموذج إعادة التطوير التعاوني القائم على السوق أو على المشاريع الريفية

يقع مشروع "دي" في المنطقة الحضرية المركزية لمدينة دونغقوان، بالقرب من الطريق الحلقى. تم بناؤه عام 1992 بمعدل مساحة الطابق يبلغ حوالي 1.4، وتمثل حقوق الملكية فيه نحو 90٪ لصالح التعاونية الاقتصادية. بعد الأزمة المالية العالمية عام 2008، أصبح الموقع شبه خالي من السكان. ومع ذلك، وبفضل التأثيرات المتتالية للخدمات العلمية والتكنولوجية في المنطقة الحضرية المركزية، كان يمتلك إمكانات كبيرة لتطوير مباني صناعية جديدة، كما شهد فارقًا كبيرًا في مستويات الإيجارات قبل وبعد عملية التطوير. بعد أن أعدت المنطقة الفرعية خطة وحدات التجديد في مارس 2021، بلغ معدل المساحة الإجمالية للطابق حوالي 3.6. وقد خُصص 15٪ من مساحة الأرض لتوسيع الطرق، بينما تم تخصيص 70٪ من مساحة المباني كمساحات صناعية جديدة.

نظرًا لأن التعاونية الاقتصادية كانت تمتلك أصولًا محدودة، قررت إدراج المشروع على منصة تداول الموارد العامة البلدية، واختارت شركة التي تتمتع بقدرات تشغيلية قوية، كجهة مسؤولة عن تنفيذ التطوير. من خلال تعويضات نقدية ومادية، حصلت الشركة على حقوق D1 العقارات، استخدام نحو 12.04 هكتار من الأراضي و160,000 متر مربع من المباني، وتمتعت بحقوق واضحة في استخدام الأراضي المملوكة للدولة وسعت إلى استخدام العوائد الناتجة عن الأراضي السكنية التجارية لتغطية تكاليف إعادة التطوير قصيرة الأجل. وقد قدمت حكومة مدينة دونغقوان التي يقع D2 بشكل فعال من قبل مجموعة D1 الأرض الموحدة والمملوكة للدولة إلى الشركة عبر عملية نقل تم التفاوض عليها. وتدار شركة ضمن أفضل عشر شركات في الصين متخصصة في تشغيل المجمعات الصناعية خلال عام D2 مقرها الرئيسي في شنتشن. تم تصنيف شركة وقد دعمت قاعدة رأس المال القوية لديها استثمارات أولية بلغت 2.7 مليار يوان صيني. كما ساهمت الموارد الصناعية التي تمتلكها 2020 الشركة في دعم العمليات التشغيلية اللاحقة؛ حيث يمكن تأجير أو بيع ما بين 10٪ و20٪ من المساحات الصناعية للشركات التابعة، مع فترة استرداد الاستثمار تبلغ عشر سنوات فقط.

في هذا النموذج، استغل المطور ميزته في تخصيص الموارد الداخلية بتكلفة منخفضة لممارسة حقوقه التنظيمية وحقوق التنفيذ بشكل استباقي ودفع بعملية تأميم الأراضي، وتمكن في النهاية من الحصول على سيطرة متبقية على حقوق استخدام الأراضي المملوكة للدولة، بهدف الاستفادة المرنة من الفروق المستقبلية في الإيجارات. كما حددت الحكومة المصالح العامة الأساسية ووضعت قواعد النموذج من خلال ممارسة صلاحياتها

التشريعية والتخطيطية والترخيصية. يمكن لمجموعة القرية والشركات الأصلية المستخدمة للأراضي، بصفتها مطالباً متبقيين، أن تستخدم حقوق اتخاذ القرار لتوزيع فجوة إيجار الأراضي.

ملخص للمقارنة بين النماذج ٤.٣

تُظهر الحالات الأربع بشكل مفصل خصائص وآليات النماذج الأربعة لإعادة تطوير الأراضي الصناعية الجماعية في دونغوان (الجدول 5) ويمكن تقسيم تكوينات حقوق الرقابة قبل إعادة التطوير إلى تكوين متوازن لحقوق الرقابة (الحالات أ ود) وتكوين يهيمن عليه فاعل واحد (الحالات ب وج). بعد إعادة التطوير، يتحول النمط الأول إلى هيكل يتميز بتدخل قوي من طرف معين ويتصدره هذا الطرف، بينما يصبح النمط الثاني هيكلًا يقوده الطرف الذي كان مهيمًا في الأصل.

الجدول 5: مقارنة أربع نماذج لإعادة التطوير

فوائد الممثل الرئيسي بعد عملية إعادة التطوير	حقوق التحكم التي يمارسها الممثل الرئيسي	تكوين بعد إعادة التطوير	نوايا الممثلين	تكوين حقوق التحكم قبل إعادة التطوير	نموذج إعادة التطوير	الحالة
تم تأميم الأراضي المتصلة، مما سمح بإطلاق سلسلة صناعية ناشئة.	قامت الحكومة بشكل فعال بوضع سياسات خاصة بهذا المجال وتعبت الموارد المالية والبشرية على المستويين البلدي والمحلي.	تدخل قوي يقوده الحكومة.	يمكن أن تستفيد الجماعات القروية والمستثمرون، ولذلك تعاونوا بنشاط.	كانت حقوق استخدام الأراضي موزعة؛ وقد حددت الحكومة المنطقة كمسترة لإعداد الأراضي.	نموذج يقوده الحكومة	A
تم تحقيق تأميم جزئي للأراضي، بالإضافة إلى تنفيذ مشاريع تطوير صغيرة للمساحات الأرضية المخصصة للسكن والأنشطة التجارية.	تم تعبئة الموارد الداخلية للمنظمة لتسهيل اتخاذ القرارات من قبل أصحاب المصلحة.	تدخل قوي يقوده شخص معين.	تم تعديل كيان التطوير وفقاً لظروف السوق والحوافز السياسية.	كان لدى أصحاب حقوق الملكية ظروف ضعيفة للسيطرة على هذه الحقوق.	نموذج التعاون القائم على السوق أو على المشاريع الريفية	D
عوائد إيجارية مرتفعة من الأراضي والعقارات، مع الحفاظ على السيطرة على حقوق الملكية.	تولت التعاونية الاقتصادية قرارات التنفيذ، والاستثمار والتشغيل وفي الوقت نفسه سعت إلى التعاون مع الحكومة في عمليات التشغيل وتعديلات التخطيط.	ظل الممثل القوي الأصلي قائداً.	أظهرت الجماعة رغبة قوية في إعادة التطوير؛ وتحولت مواقف الحكومة من التردد إلى التشجيع.	كانت حقوق استخدام الأراضي والممتلكات تحت سيطرة التعاونية الاقتصادية؛ وكانت هذه التعاونية قوية وتتخذ قرارات داخلية متسقة باستمرار.	نموذج التطوير الذاتي الجماعي	B
حصلت المؤسسة على حقوق ملكية أرض جماعية منظمة وكاملة، بالإضافة إلى المساحات اللازمة للاستثمار الرأسمالي وتوسيع الإنتاج.	تولت المؤسسة قيادة عمليات الاستثمار والتنفيذ، وفي الوقت نفسه سعت للحصول على تعديلات في التخطيط الحكومي ودعم لإنشاء المشاريع.	ظل الممثل القوي الأصلي قائداً.	أظهرت الشركة رغبة قوية في إعادة التطوير؛ وقدمت الحكومة دعماً فعالاً للشركات المحلية في تعزيز قيمتها وتوسيع طاقاتها الإنتاجية.	احتفظت الشركة بالسيطرة المتبقية على حقوق استخدام الأراضي خلال مدة العقد.	نموذج إعادة التطوير الذاتي للشركات	C

المناقشة والاستنتاجات 5

المناقشة: تطبيق النماذج المبنية على مطابقة واستمرارية حقوق التحكم 5.1.1

استناداً إلى نموذجي "حقوق التحكم القوية والضعيفة" و"التكلفة والفائدة"، بالإضافة إلى الحالات المُنفَّذة، تركز هذه الدراسة على توضيح حقوق الملكية وحقوق التحكم في المرحلة الأولى، وعلى ضمان استمرارية هذه الحقوق ومطابقتها لبعضها البعض، بهدف خفض تكاليف المعاملات وتقليل ظاهرة استنزاف العائدات في عمليات إعادة التطوير. فإذا كانت حقوق التحكم مركزة لدى طرف معين منذ البداية، فإن هذا الطرف يكون أكثر عرضة للقيادة في عملية إعادة التطوير؛ وهو ما يعكس استمرارية حقوق التحكم. أشارت الدراسات الحالية أيضاً إلى أن انخفاض عدد حاملي وأن مطابقة المطالبات المتبقية مع حقوق التحكم المتبقية يُعد الترتيب الأنسب لحقوق [32] حقوق الملكية يرتبط بزيادة احتمال تنفيذ الإجراءات [33]. الملكية الذي يزيد من الفعالية بأقصى قدر ممكن

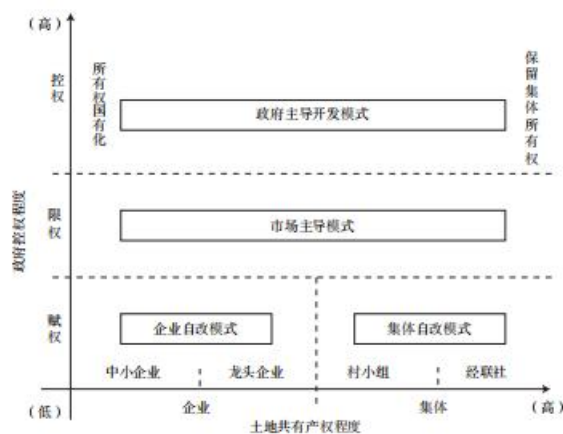
"استناداً إلى مبادئ التوافق والاتساق، تسعى هذه الدراسة إلى استخدام "درجة حقوق الملكية المشتركة على الأراضي" و"درجة الرقابة الحكومية

«الوصف خصائص النموذج العملي واتجاهات الاختيار من منظور توزيع حقوق الرقابة (الشكل 6). كما تتناول بشكل أعمق نهج "الرقابة المتدرجة" حيث تؤدي الحكومة دوراً كمنسق للتخطيط وكجهة متدخلة في التنفيذ خلال إعادة تطوير الأراضي الصناعية. في المرحلة الأولى من التخطيط، يجب تقييم هيكل حقوق التحكم لدى أصحاب المصلحة، مع إيلاء اهتمام خاص لتنسيق حقوق الملكية وقدرة كل طرف على الاستثمار. أثناء مراحل التخطيط والتنفيذ، ينبغي تحديد المناطق ذات الإمكانات العالية لإعادة التطوير كمناطق رئيسية لإعادة التطوير؛ وضمن هذه المناطق، تُصنف المناطق التي تتمتع فيها الجماعات القروية بحقوق تحكم ضعيفة أو التي تكون فيها حقوق التحكم العامة متوازنة كمناطق رئيسية للتنسيق^[12]. يجب على الحكومة أن تركز جهودها على التفاوض وتنسيق المصالح في هذه المجالات، وفي الوقت نفسه أن توجه بفعالية أصحاب حقوق الملكية الآخرين داخل المناطق الرئيسية لإعادة التطوير ولكن خارج نطاق مناطق التنسيق الأساسية، لكي يسعوا إلى التجديد المستقل أو التعاون مع المطورين العقاريين.

الشكل 6: أربع نماذج لإعادة تطوير الأراضي، مميزة بحسب شدة الحقوق المشتركة في الملكية ومدى حقوق الرقابة الحكومية الممارسة.

5.1.2 الاستنتاج

تقترح هذه الدراسة ثلاث استنتاجات رئيسية: أولاً، أن اختيار نموذج إعادة التطوير ينبع من مفاوضات متعددة الأطراف تستند إلى تكوينات حقوق التحكم القائمة وممارسة هذه الحقوق بشكل انتقائي. ثانياً، تتمتع الحكومة بالأولوية في تسلسل ممارسة حقوق التحكم، ويمكنها إنشاء نماذج مختلفة بمرور الوقت. ثالثاً، واستناداً إلى توافق واتساق حقوق التحكم، يناقش هذا البحث تصميم النماذج من خلال نظام للرقابة الحكومية متدرجة تواجه هذه الدراسة قيوداً معينة، كما توجد اتجاهات محتملة للبحث المستقبلي. أولاً، هناك حاجة إلى نماذج رياضية أكثر تفصيلاً لقياس مدى قوة



حقوق السيطرة بين المنظمات المختلفة وتكاليف ممارستها. ثانياً، عندما يختار فاعل يمتلك حقوق سيطرة معينة المقاومة، فإن تكلفة ممارسة حقوق السيطرة على القائد ترتفع حتماً؛ وتتطلب مثل هذه المواقف العقدية في الواقع تحليلاً أعمق باستخدام نظرية الألعاب ونظم الحقوق المتبقية. ثالثاً، تقتصر هذه الورقة على تقديم تفسير أولي لمفهوم «مبادر واحد يقود التنمية»؛ وبناءً على قوة حقوق الرقابة، يمكن تطوير نماذج تفسيرية إضافية للتعاون الثنائي أو المتعدد الأطراف.

في الأبحاث الاقتصادية المتعلقة بحقوق الملكية، تُعد النماذج الهيكلية مثل الحصرية والبنية والهرمية محورية. ويتوسع منظور حقوق التحكم هذا التحليل ليشمل الطابع التسلسلي والديناميكي لاتخاذ القرارات في الممارسة الواقعية، كما يأخذ بعين الاعتبار الأشكال المختلفة لحقوق التحكم التي يمتلكها مختلف الفاعلين، ويقدم قدرة تفسيرية قوية للتفاعلات المعقدة بين المجالات الاقتصادية والمؤسسية والاجتماعية.

ملاحظات

يشير مفهوم «التفويض الوظيفي» في الصين إلى التفويض داخل الهيئات الحكومية تحت سلطة مركزية موحدة، ويركز على نهج نشط في [5] تصرف الحكومة. أما التفويض السياسي في الغرب، فهو يشير إلى التقسيم الثلاثي للسلطة الدولة، ويهدف إلى تحقيق آليات الرقابة والتوازن، يحدد قانون إدارة الأراضي، الذي تم اعتماده في عام 2019، نطاق مصادرة الأراضي ويشترط ما يُعرف بـ«التطوير المتصل». وبعد ذلك، عززت وزارة الموارد الطبيعية معايير هذا النوع من التطوير بشكل أكبر.

قام فاما وآخرون بتقسيم عملية اتخاذ القرار إلى مراحل: البدء، والاعتماد، التنفيذ، والمراقبة [30]. واستناداً إلى تصنيف فاما وآخرين، قسّم ٣- تشو بيتشونغ وآخرون حقوق التحكم في العلاقات التعاقدية المتعلقة بإعادة تطوير المدن إلى حقوق المقترحات، وحقوق التخطيط والموافقة وحقوق التنفيذ، وحقوق الإشراف [28]. يستخدم ليانغ بينلونغ إطار التفاوض لاقتراح حقوق في صنع السياسات، وحقوق الموافقة الرقابية، وحقوق [22] التصويت في المفاوضات، والتي تؤثر على توزيع حقوق تطوير الأراضي.

(2021) مصدر البيانات: دراسة التقييم السنوية على مدى عشر سنوات لإعادة تأهيل المناطق الحضرية في دونغقوان ④.

مصدر البيانات: مجموعة البحث التابعة للمجموعة المتخصصة في إحياء الريف التابعة للممثلي المؤتمر الشعبي البلدي لمدينة دونغقوان ⑤ بحلول نهاية عام 2020، بلغت مساحة الممتلكات المملوكة للمجموعات القروية والجماعية في المدينة 103.55 مليون متر مربع، وبلغت إيرادات التأجير من هذه الممتلكات 18.05 مليار يوان صيني، أي ما نسبته 70.9% من إجمالي الإيرادات. في عام 2020، بلغ إجمالي الاستثمارات التي قام بها المجموعات القروية والمجموعة في دونغقوان في المشاريع والشركات 21.44 مليار يوان صيني، مع عوائد سنوية قدرها 2.04 مليار يوان 9.5% ونسبة عائد سنوية نسبته 9.5%.

مصدر البيانات: الإحصائيات البحثية الصادرة عن المجموعة المتخصصة في إحياء الريف التابعة لأعضاء المؤتمر الشعبي البلدي لمدينة ⑥.

دونغقوان.

وفقاً للمقابلات، تبلغ إيجارات العقارات على مستوى القرية في دونغقوان حالياً حوالي 8 إلى 13 يوان صيني لكل متر مربع، مع نسب المساحة الأرضية تتراوح بين 1 و2.5. وإذا تم التحكم في نسبة المساحة الأرضية بعد إعادة التطوير عند 3.5 وارتفعت الإيجارات إلى نحو 15-16 يوان صيني لكل متر مربع، فإن المدة المتوقعة لاسترداد الاستثمار ستكون بين 15 و20 عاماً.

وفقاً لإحصائيات من صحيفة "تشاينا بيزنس نيوز"، حصلت أكثر من 300 شركة بين عامي 2020 و2022 على عقود لتكون مزودي خدمات في المراحل الأولى، لكن أقل من 10% من هذه المشاريع تقدمت إلى مرحلة تحديد الوحدات المُجددة.

شمل أعضاء المقر العام القادة الرئيسيين لمكتب تجديد المناطق الحضرية على مستوى المقاطعة، ومكتب الموارد الطبيعية، ومكتب التنمية الصناعية، فضلاً عن الفرع المعني بالمناطق الوظيفية في مكتب المالية البلدي؛ أما أعضاء المقر الميداني فقد تم اختيارهم بشكل مشترك من البلدة والمنطقة الوظيفية.

ولتسهيل المعاملات في السوق، اعتمد المدير العام آنذاك نهجاً تعبيراً عن التحرك الفعال، وعقد اجتماعات أسبوعية مشتركة للجهات المسؤولة ⑩ عن إنفاذ القانون، وجمع ممثلين عن إدارات الموارد الطبيعية وإدارة المدينة وإنفاذ القانون والشامل والأمن العام وخدمات الإطفاء وغيرها، وحشد القوى اللازمة لإجراء عمليات تفتيش ميدانية، كما راقب عملية إغلاق المؤسسات غير المجدية. كما جمعت الإدارة معلومات، وشاركت في عمليات التنسيق، وخفضت تكاليف المعاملات بالنسبة لحاملي حقوق الملكية، وحشدت القوى القضائية للوساطة وفرض غرامة قدرها 5 يوان صيني لكل B1 في عام 2020، أصدر مكتب الموارد الطبيعية البلدي قرار عقوبة إدارية ضد التعاونية الاقتصادية.

منذ عام 2022، أطلقت مدينة دونغقوان مفهوم «التخطيط المنسق على مستوى المناطق»، ووضعت بذلك نظام تخطيط ثلاثي المستويات يشمل التخطيط الخاص بالمدينة، والتخطيط المنسق على مستوى المناطق، والتخطيط على مستوى الوحدات. حيث حددت المدينة ستة حقائق صناعية متصلة عبر مختلف المدن، بينما حددت كل مدينة محلية ستين منطقة لحقائق صناعية حديثة، مع إعداد خطط تنسيقية على مستوى المناطق بمساحة تتراوح بين 1 و3 كيلومترات مربعة.

المراجع

- [1] 黄颖敏, 薛德升, 黄耿志. 改革开放以来珠江三角洲基层非正规土地利用实践与制度创新: 以东莞市长安镇为例[J]. 地理科学, 2017, 37(12): 1831-1840.
- [2] 何冬华, 刘玉亭, 王秀梅. 不完全契约下土地剩余权博弈与配置机制研究: 以广州 YH 地块城市更新土地整备为例[J]. 规划师, 2021, 37(17): 68-73.
- [3] 32(3): 446-452. هارت أ. الشركات، العقود، والهيكل المالي [ج]. دليل أويب، 1995.
- [4] 周雪光, 练宏. 中国政府的治理模式: 一个“控制权”理论[J]. 社会学研究, 2012(5): 25.
- [5] 陈国权, 皇甫鑫. 功能性分权与中国特色国家治理体系[J]. 社会学研究, 2021, 36(4): 1-21.
- [6] 曹正汉. 传统公有制经济中的产权界定规则: 控制权界定产权[J]. 经济科学, 1998(3): 29-36.
- [7] 夏新华. 工具性的宪法和宪法的工具性: 以近代中国宪政历程为视角[J]. 社会科学家, 2004(1): 141-143.
- [8] 薛燕府. 我国渐进式改革的微观样本: 佛山市南海区的集体土地制度变迁[J]. 城市规划, 2024, 48(4): 95-103.
- [9] 科斯, 李风圣. 契约经济学[M]. 北京: 经济科学出版社, 1999.
- [10] 54(2): 471-517. لاورتار، لوبيز-دي سيلانيس ف، شلايفر أ. الملكية المؤسسية حول العالم [ج]. مجلة التمويل، 1999.
- [11] 赵晶, 郭海. 公司实际控制权、社会资本控制链与制度环境[J]. 管理世界, 2014(9): 160-171.
- [12] 汪丁丁. 从“交易费用”到博弈均衡[J]. 经济研究, 1995(9): 72-80.
- [13] 张维迎. 所有制、治理结构及委托—代理关系: 兼评崔之元和周其仁的一些观点[J]. 经济研究, 1996(9): 3-15.
- [14] 巴泽尔. 产权的经济分析[M]. 上海: 上海人民出版社, 1997.
- [15] 梁印龙. 城市更新中公共利益捕获与耗散的机制解释: 基于产权“公共领域”理论的租差优化模型[J]. 城市规划, 2023, 47(4): 86-92.

- [16] 魏立华, 刘玉亭, 黎斌. 珠江三角洲新农村建设的路径辨析: 渐次性改良还是彻底的重构[J]. 城市规划, 2010, 34(2): 36-41.
- [17] 周雪光. “关系产权”: 产权制度的一个社会学解释[J]. 社会学研究, 2005(2): 1-31.
- [18] 折晓叶, 陈婴婴. 产权怎样界定: 一份集体产权私化的社会文本[J]. 社会学研究, 2005(4): 43.
- [19] 张静. 土地使用规则的不确定: 一个解释框架[J]. 中国社会科学, 2003(1): 12.
- [20] 陈颀. 产权实践的场域分化: 土地发展权研究的社会学视角拓展与启示[J]. 社会学研究, 2021, 36(1): 203-225.
- [21] 梁印龙. 重构城市更新利益博弈机制: 一个土地发展权“产权差”的新视角[J]. 城市规划, 2024, 48(3): 46-54.
- [22] 谭庆刚. 双重转型中的乡镇企业[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2007.
- [23] 管兵. 农村集体产权的脱嵌治理与双重嵌入: 以珠三角地区 40 年的经验为例[J]. 社会学研究, 2019, 34(6): 164-187.
- [24] 朱一中, 王韬. 剩余权视角下的城市更新政策变迁与实施: 以广州为例[J]. 经济地理, 2019, 39(1): 56-63.
- [25] 严雅琦, 田莉, 郭旭. 基于“发展权—控制权”视角的大都市区乡村空间重构特征与机制研究[J]. 城市发展研究, 2024, 31(8): 96-103.
- [26] 严雅琦. 赋权的挑战: 北京集体经营性建设用地入市下的国土空间用途管制实施[J]. 城市规划学刊, 2024(4): 98-104.
- [27] 黄卫东, 李志兵, 杨瑞, 等. 存量产业空间转型中的政府作为与治理优化: 一个控制权的视角[J]. 城市规划学刊, 2025(3): 70-78.
- [28] 田莉, 夏菁. 土地发展权与国土空间规划: 治理逻辑、政策工具与实践应用[J]. 城市规划学刊, 2021(6): 12-19.
- [29] 林强, 李泳, 夏欢, 冯小红. 从政策分离走向政策融合: 深圳市存量用地开发政策的反思与建议[J]. 城市规划学刊, 2020(2): 89-94.
- [30] 1983, فاما إي. إف, جينسن م. سي. فصل الملكية عن السيطرة [ج]. مجلة القانون والاقتصاد, 26(2): 301-325.
- [31] 王秋婧. “资本空间化”视角下东莞村镇建设发展历史研究(1978-2008)[D]. 广州: 华南理工大学, 2018.
- [32] 赖亚妮, 吕亚洁, 秦兰. 深圳市 2010-2016 年城市更新活动的实施效果与空间模式分析[J]. 城市规划学刊, 2018(3): 86-95.
- [33] 张浩, 冯淑怡, 曲福田. “权释”农村集体产权制度改革: 理论逻辑和案例证据[J]. 管理世界, 2021, 37(2): 81-94.

Ai 辅助翻译