

التكاليف متعددة الأبعاد والفوائد المزدوجة: آليات تحقيق القيمة واستراتيجيات التحسين لنقل حقوق تطوير الأراضي

هو هانغجون، هان بيجون، غاويو، زهانغ جينغشيانغ

الملخص: مع تحول عملية التحضر في الصين من التوسع التدريجي إلى تحسين جودة الموارد الحضرية، حظي نقل حقوق تطوير الأراضي باعتراف متزايد كأداة سياسية مكانية لتحسين كفاءة التنمية الإقليمية وتعزيز التكامل بين العناصر الحضرية والريفية. ومع ذلك، فإن (TDR) حجم هذه المعاملات وفعاليتها ظلًا دائمًا دون المستوى المثالي. استنادًا إلى مبادئ الاقتصاد المؤسسي الجديد، يحل هذا البحث القيود المتعلقة ويؤكد أن العقبة الأساسية تكمن في كيفية تعزيز فوائد التبادل (TDR) بالتكلفة والفائدة المتأصلة في مؤسسات التسوية التدريبية للحقوق العقارية وفوائد الاستخدام من استخدام الأراضي، مع تقليل تكاليف مطابقة المعلومات، وتكاليف التفاوض واتخاذ القرارات، بالإضافة إلى تكاليف الإشراف والإنفاذ في المعاملات العقارية. ويتجاوز ما يُعرف بـ "فخ السوق" و "السحب الاجتماعي الزائد" الموجودين في الممارسات الغربية والصينية، تُظهر تحليل مشروع "دمج المجمعات المحلية" في بلدة دايون بمدينة جياشينغ أن دمج الموارد عبر مشاركة عدة أطراف وتعاون الملكية، إلى جانب توزيع الأرباح القائمة على الأصول بتنسيق حكومي وتخصيص الأراضي بشكل مستهدف، يمكن أن يساهم بشكل فعال في من منظور التكلفة. TDR التخفيف من تكاليف المعاملات متعددة الأبعاد، وتحسين الفوائد المزدوجة للأرض، وتحقيق القيمة المتعددة لنموذج ويقدم مراجع نظرية وعملية تدعم التنمية (TDR) والفوائد، يناقش البحث بعد ذلك استراتيجيات التحسين لآليات إدارة الأراضي المخصصة المكانية الإقليمية عالية الجودة.

المصطلحات الرئيسية: نقل حقوق تطوير الأراضي؛ الاقتصاد المؤسسي الجديد؛ التكلفة والمنفعة؛ توحيد الموارد في المناطق المغلقة؛ بلدة دايون مقاطعة جياشان

يُعد التخطيط المكاني، بوصفه الأساس لتوزيع العوامل المختلفة، أداة مثالية لمعالجة فشل السوق. ومع ذلك، فإن التدخلات التخطيطية التي تبدو معقولة في ظاهرها غالبًا ما تفشل في مطابقة الاحتياجات الفعلية بدقة. ويواجه التخطيط دائمًا ما يُعرف بـ "المثلث المستحيل"، حيث لا يمكن، لقد أصبحت المقاربة القائمة على اختيار عام [1] تحسين كل من رأس المال الكبير، والاستقرار في الترتيب، والديمقراطية الكاملة بشكل متزامن والموجهة نحو إعادة التوازن وبناء تفاعلات سليمة بين الحكومة والسوق والمجتمع، توجهاً قيمياً رئيسياً في إدارة التخطيط الحالية بشكل متزايد وقد نشأت مفاهيم حقوق تطوير الأراضي ونقلها من هذا السياق؛ وباعتبارها أداة مهمة لاستكشاف التنمية المتوازنة مكانياً وتنفيذ ضوابط [2] في إطار الملكية الخاصة بالأراضي، يحق لأصحاب الأراضي [3-4] التخطيط، فقد أصبحت قضية محورية في التخطيط المكاني والحكومة تطويرها وفق احتياجاتهم الخاصة؛ إذ تكون حقوق التطوير جزءاً أساسياً من طبيعة الملكية، ولا تنشأ أي مشكلة تتعلق بنقل هذه الحقوق. ومع ذلك، أدت السلوكيات السوقية غير المنظمة خلال عملية التحضر السريع إلى أزمات عامة خطيرة، تتطلب معالجة عبر السلطة العامة يقلل التخطيط للرقابة على استخدام الأراضي من الآثار الخارجية السلبية الناجمة عن تطوير الأراضي بشكل حر، لكنه في المقابل يضع الأراضي في، حيث تختلف القيم المتوقعة بشكل كبير 1، "مواقع مختلفة أمام مآزق يُعرف بـ"الخسارة الكبيرة الناتجة عن الفروقات الكبيرة في القيمة المتوقعة وبناءً عليه، تم فصل حقوق تطوير الأراضي [5-6] ولا يمكنه منع ممارسات البحث عن الإيجارات من تفويض المصالح الاجتماعية بشكل كامل وهي الحقوق المتعلقة بتغيير استخدام الأراضي وشدة التطوير - تدريجياً عن حقوق الملكية، في محاولة للتغلب على قيود آليات السوق - [7] والرقابة الحكومية وتحسين كفاءة التنمية الإقليمية.

على الرغم من اتساع إقليم الصين، فإن موارد الأراضي لكل فرد فيها محدودة، وقد عززت عملية التحضر المتسارعة من التوترات بين الإنسان منذ أواخر القرن العشرين، شهدت المدن الصينية توسعاً سريعاً، بينما ارتبطت المناطق الريفية عمومًا بتقلص في [8] والأرض بشكل أكبر المساحة، مما أدى إلى مشكلات مشابهة لتلك التي واجهتها الدول المتقدمة أثناء عملية التحضر، مثل فقدان الأراضي الزراعية والتنمية غير المنظمة. من خلال إدارة خطط أراضي البناء، وتوفير تعويضات مقابل استهلاك الأراضي الزراعية، وحماية الأراضي الزراعية الأساسية بالإضافة إلى مؤسسات أخرى، تمكنت الصين تدريجياً من تحديد الكمية الإجمالية والنمط المكاني للأراضي الإنشائية الإضافية في المستقبل في مختلف المناطق. على الرغم من أن هذه المؤسسات لا تشير صراحةً إلى حقوق تطوير الأراضي، فإن المحتوى الجوهرية لهذه الحقوق موجود، عند النظر إليه بالتزامن مع السياسات التي تنظم الاستخدام المكاني وشدته، ومن ضمنها التقسيم الحضري الموجه حسب الوظيفة الرئيسية [9-11] ونموذج «الثلاث مناطق والثلاث خطوط»، بالإضافة إلى نظام المستوى الدقيق المعروف بـ «رأي اختيار الموقع الواحد وترخيصان»

وفي الممارسة العملية، يتجلى ذلك بشكل رئيسي في مفهوم التنمية المتكاملة بين الحضر والريف، الذي يتمثل في نظام «الربط بين الزيادة في الصين بشكل أكبر على (TDR) على عكس الدول الغربية، تعتمد ممارسة التخطيط المتكامل للمساحات الزراعية [12] 2» والانخفاض التوجيه من جانب السلطة العامة، وذلك في ظل الظروف المؤسسية المحلية المتعلقة بملكية الأراضي العامة وقوة الحكومة؛ وقد قدمت هذه الممارسة دعماً مكانياً هاماً لحماية الأراضي الزراعية، وتحسين استخدام الأراضي، وتعزيز التنمية المنسقة على المستوى الإقليمي على مدى [13] عدة عقود.

مع التغيرات الاجتماعية والاقتصادية. ولتلبية الطلب المتزايد على الأراضي في ظل (TDR) تطورت أبحاث نظام التأمين ضد التخلف العقاري وعلى مسائل مصادرة الأراضي ونقلها، [14] التحضر السريع، ركزت الدراسات الأولية على توضيح المفاهيم واستخلاص الخبرات الدولية منذ [16-17] بالإضافة إلى تحليل الآليات واختبار تأثير التجارب النموذجية مثل نموذج تشجيانغ وتذاكر الأراضي في تشونغتشينغ، [15] مما يوفر [18] إصلاح التخطيط المكاني، أصبحت آليات التنسيق وتصميم السياسات التي تربط حقوق التنمية بنظام التخطيط موضوعات ساخنة في السنوات الأخيرة، أدرك [9] (TDR) دعماً نظرياً لتعديل التوزيع المكاني بين المناطق الحضرية والريفية استناداً إلى مبدأ التنمية المتوازنة كما حظيت القيود، (TDR) الباحثون بشكل متزايد التحديات التي تفرضها حقبة تطوير الأسهم على فعالية آلية التوزيع التكافؤي للأسهم [19-21] المؤسسة الأعمق - مثل التوزيع غير العادل لعوائد القيمة المضافة وانعدام قدرة عملية التنفيذ على التوصيل الفعال - باهتمام متزايد

لذلك، تعتمد هذه الورقة البحثية على مفاهيم الاقتصاد المؤسسي الجديد لفهم التكاليف متعددة الأبعاد والفوائد المزدوجة المرتبطة بتطبيق نظام تخصيص الأراضي بشكل فعال في الواقع العملي. ومن خلال تحليل آلية عمل مشروع "دمج المناطق المعزولة" وتأثيراته في بلدة دايون بمقاطعة جياشان، تقترح الورقة استراتيجيات لتحسين آليات تخصيص الأراضي من منظور التكلفة والفائدة، بهدف توفير مراجع تحليلية وعملية تدعم تطبيق هذا النظام بشكل منظم وتحقيق تنمية مكانية إقليمية عالية الجودة.

مفهوم الاقتصاد المؤسسي الجديد في إطار اتفاقية التسوية التامة للنزاعات 1

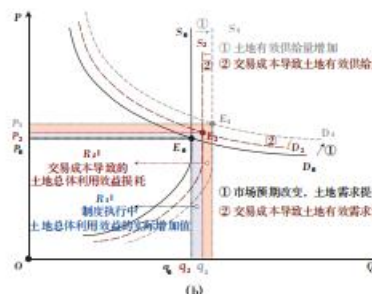
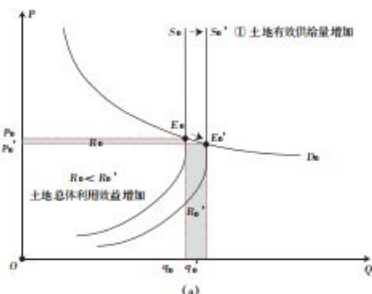
من منظور الاقتصاد الكلاسيكي الجديد (TDR) الحالة المثالية: مفهوم التطور التدريجي للنظام 1.1

من خلال مناقشة الفائدة الهامشية وسعر التوازن، استبدل الاقتصاديون نظرية القيمة القائمة على مفهوم العمل من منظور إلهي بنظرية قائمة على الفرد حول طلب الفائدة، ووضعوا بذلك المنهج التحليلي الدقيق الخاص بالاقتصاد الجديد الكلاسيكي. وقد وفر هذا المنهج الدعم النظري لظهور وفي إطار هذا المنهج، يمكن اعتبار حقوق تطوير الأراضي منتجات نادرة، حيث يكون إجمالي كميتها ثابتاً نسبياً. يمكن TDR آليات لأصحاب حقوق الملكية والمشتريين التصرف في اتجاهات معينة وفقاً لاحتياجاتهم الخاصة. وبما أن الأفراد العقلانيين يأخذون في الاعتبار بشكل كامل الفائدة الهامشية الناتجة عن حقوق تطوير الأراضي، فإن قرارات فردية واسعة النطاق ومكررة تتدخل في آليات الرقابة الإلزامية على (أ) الأراضي من خلال آلية سوقية ديناميكية ومرونة، مما يؤدي إلى تحسين مستمر لتوزيع حقوق التطوير مكانياً. كما هو موضح في الشكل 1 وباقتراض استخدام الأراضي وفق الاستخدامات المحددة والرقابة على التخطيط، فإن العرض الكلي للأراضي الحضرية القابلة للتطوير يمتلك تؤدي الاختلافات في كفاءة استخدام الأراضي بين الجهات، (TDR) وبعد تطبيق نظام تحديد الأراضي المناسبة (S0 المنحنى) حداً أقصى ثابتاً نظراً لأن مرونة منحنى (الذي لا يزال يحتوي على حد أقصى، S0' إلى المنحنى) المختلفة والمواقع المختلفة إلى تغيير العرض الفعال للأراضي تكون أكبر E0 عرض الأراضي أقل من مرونة منحنى طلب الأراضي، فإن الفائدة الإجمالية من استخدام الأراضي عند السعر التوازني الجديد R0 أكبر من R0' مقارنة بالنمط الأصلي لعرض وطلب الأراضي؛ أي أن المساحة

من منظور الاقتصاد المؤسسي الجديد (TDR) العالم الحقيقي: نظرية التطور التدريجي للنظام 1.2

النموذج المثالي الذي تتدخل فيه الأسواق الدقيقة في عملية التخطيط والرقابة لتحسين تخصيص الأراضي يُعد التوقع الشائع لدى مؤسسات إدارة ومع ذلك، فإن التصميم المؤسسية التي تتمتع بالعقلانية الاقتصادية نظرياً لم تحقق النتائج المتوقعة في الممارسة العملية. (TDR) الأراضي وهذا يعني أن هناك متغيراً قديماً لكنه تم إهماله، يحول دون استخدام هذا الآلية على نطاق واسع من القاعدة إلى القمة؛ وهو تكلفة [22] المعاملة. لمناقشة هذا الموضوع، يجب استخدام المنظور النظري للاقتصاد المؤسسي الجديد. منذ ستينيات القرن العشرين، ومع تراجع أهمية الاقتصاد التنموي، تحولت الأبحاث الاقتصادية من التركيز على "ما يجب فعله" إلى التركيز على "لماذا"، مما أدى إلى إثارة حماسة كبيرة للبحث في مجالات تكاليف المعاملات وحقوق الملكية والمواضيع المرتبطة بها، ووضع الأساس لمفهوم التحليل المؤسسي في الاقتصاد المؤسسي أبرز الباحثين في هذا المجال. يُلخّص إسهامه النظري في نظرية كوز المعروفة جيداً، التي تنص على أن التوزيع [24] ويُعد كوز [23] الجديد الأولي للحقوق لا يؤثر على التوزيع النهائي عندما تكون تكاليف المعاملات صفراً، لأن المعاملات تسعى دائماً إلى تعظيم الفائض الاجتماعي ونادراً ما تتحقق هذه الشروط الصارمة في الواقع العملي؛ فبمجرد ظهور تكاليف المعاملات، تؤدي اختلافات في تحديد حقوق الملكية في البداية وفي تصميمات المؤسسات إلى تحقيق كفاءات توزيع مختلفة. هذه هي الفرضية الثانية في نظرية كوز. تُظهر الاقتصاديات المؤسسية الحديثة أن اليد غير المرئية "تتطلب شروطاً مسبقة؛ فقط عندما تتجاوز فوائد المعاملات تكاليفها، يمكن لآلية السوق تخصيص الموارد بكفاءة، ويهدف" [25-26] إنشاء المؤسسات إلى خفض تكاليف المعاملات

من هذا المنظور، وبما أن الأرض وعناصر سطحها متماسكة ولا تتحرك بسهولة، فإن معاملات الأراضي تكون مكلفة ونادرة، ولا يمكن تحقيق توزيع مكاني مثالي من خلال آليات السوق القائمة على التجريب والخطأ بلا حدود. ولا يمكن استخدام آلية السوق للوصول إلى الحالة المثالية للاستفادة القصوى من تطوير الأراضي إلا عندما تستمر التكاليف المؤسسية التشغيلية في الانخفاض وتصبح أقل من الزيادة في العائدات الناتجة عن نقل الحقوق. كما



البنية التحتية، مما يؤثر بالتالي على العدالة والكفاءة في عملية التحضر. من ناحية أخرى، يجب أن يراعى تقييم فوائد نظام التحويل التدريجي للأراضي الاحتياجات المكانية الفعلية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، مع الالتزام بقوانين القيمة السوقية، بحيث يتم تنفيذ نقل حقوق استخدام الأراضي (TDR) وتحسين قيمة استخدام القطع الأرضية بشكل متزامن، مع أخذ الآثار الإيجابية الاجتماعية الناتجة عن إعادة تطوير هذه القطع في الاعتبار بشكل كامل.

الشكل 2: الإطار التحليلي للتكاليف متعددة الأبعاد والفوائد المزدوجة في نقل حقوق تطوير الأراضي

المرجع الدولي والتأمل العملي 2.2

2.2.1 فخ السوق "في الممارسة الغربية"

يمكن تطبيقه على نطاق واسع في الدول الغربية الرائدة التي (TDR) قد يبدو من السهل الاستنتاج أن نظام التخصيص العقاري القائم على الطلب تتمتع بحقوق واضحة في ملكية الأراضي واليات سوقية ناضجة، وأنه قادر على تعزيز التحسين الباريتوني في تخصيص الأراضي بكفاءة. لكن عوائق كبيرة ناتجة عن تكاليف معاملات مرتفعة وشروط TDR التفكير في المشاريع العملية يشير إلى العكس: ففي التطبيق العملي، يواجه نظام حتى في الولايات المتحدة، التي تولي اهتماماً كبيراً بكفاءة السوق وحماية [31] تنفيذ صارمة، وفي كثير من الحالات لم يحقق النتائج المتوقعة الفعالة لسلسلة من الشروط المسبقة. أولاً، يجب أن تكون سوق (TDR) الحقوق الخاصة، تواجه برامج التحويل من الأراضي إلى مشاريع تنمية الأراضي تتمتع بتوقعات ربح جيدة فيما يتعلق بالحصول على حقوق التطوير والبدء في تنفيذ المشاريع التنموية. ثانياً، يجب أن تستوفي مناطق الاستلام والترخيص الشروط المعقدة المطلوبة لتطبيق نظام التحويل من الأراضي إلى مشاريع تنمية يجب أن تتوفر لدى الخيار الأول ظروف القابلة للإدارة لتمكين مزيد من التطوير؛ في حين يجب أن تخضع "NIMBY" موقع مناسبة، ومستويات بنية تحتية كافية، بالإضافة إلى تأثيرات الخيارات الثانية لرقابة صارمة على عمليات التطوير. وأخيراً، لا ينبغي وجود بديل تقريباً يمكنه تحقيق تطوير إضافي بكفاءة على قطع الأراضي ضمن إطار سياسات معقد، وتؤدي إلى تكاليف معاملات خفية (TDR) تُدرج هذه القيود مفهوم التخطيط المتكامل. [32] في المناطق المستقبلية في ولاية ميريلاند أن تكاليف المعاملات الخاصة وحدها تمثلت بين 13٪ TDR أظهر استطلاع لتقدير التكاليف بشأن برامج [29] مرتفعة و 21٪ من إجمالي نفقات المشروع، وتشمل هذه التكاليف تكاليف الإنفاق والوقت اللازمة للبحث عن المعلومات، ومفاوضة الأسعار، والتحقق في إيطاليا، حيث يُعد نظام [34] حقوق الملكية، دون احتساب التكاليف الخاصة بالقطاع العام المتعلقة بموافقة البرنامج والإشراف وتطبيقه، ناضجاً نسبياً أيضاً، أدت عدم اليقين في أسعار حقوق التطوير، وعمليات البحث والمطابقة بين المشتري والبائع (TDR) التسويات التأمينية بالإضافة إلى صعوبات في التواصل والمفاوضات، إلى عقبات كبيرة أمام إنشاء هذا البرنامج. والأهم من ذلك، أن التصميم التنظيمي المفصل والمراجعة الصارمة لإعادة توزيع الأراضي لتلبية احتياجات الإدارة أدت إلى زيادة كبيرة في التكاليف، مما يشكل تحدياً جسيماً لجدوى السياسة من تحقيق تحسين (TDR) وبالتالي، حتى في البيئات المؤسسية التي تولي أهمية كبيرة للأسواق الحرة، لم تتمكن إعادة توزيع الأراضي [35] مزدوج كامل في كلا الجانبين: الكفاءة والعدالة يجب أن يتحمل هذا النهج تكاليف خاصة عالية ناتجة عن عدم التماثل المعلوماتي والانخراط في ولا [33] الاستغلال الفرصي، بالإضافة إلى تكاليف عامة تنشأ من مراجعة المشاريع ومشاركة الجمهور ودمج المهام بين الإدارات المختلفة يزال من الضروري تقييم دقيق لمعرفة ما إذا كانت توجد "فخامة سوقية" تمنع السوق من تخصيص عامل خاص مثل حقوق تطوير الأراضي تحقق أهداف السياسة العامة بشكل أفضل مقارنة بأدوات التعديل التخطيطي التقليدية، وذلك في سياقات مؤسسية TDR بكفاءة، وما إذا كانت آلية محددة.

2.2.2 السحب الاجتماعي الزائد "في الممارسة الصينية"

التي تقودها الحكومة في الصين خسائر أعلى في الكفاءة مقارنة (TDR) من الناحية النظرية، ينبغي أن تتكبد آليات التوزيع العادل للإسكان بالدول الغربية التي تعتمد نماذج قائمة على السوق. وما يميز هذه الآليات هو أن البيئة السابقة المتمثلة في التحضر المكثف ساهمت بشكل موضوعي في تطبيق الممارسات المرتبطة بها، وقللت من التكاليف المعقدة للعمليات التشغيلية للمشاريع. ومنذ إصلاحات تقاسم الضرائب وإصلاح نظام الأراضي، ظل سوق الأراضي الحضرية في الصين يعاني من نقص حاد في العرض. كانت الحكومات المحلية بحاجة فقط إلى إنشاء حصص قابلة للتحويل لأراضي البناء من خلال آلية ربط التزايد بالانخفاض، لتدخل بسرعة في دورة رأس المال الخاصة بنقل الأراضي الحضرية، وكانت تكاليف مطابقة المعلومات المرتبطة بالمعاملات منخفضة للغاية. وفي الوقت نفسه، كانت الحكومات المحلية ملتزمة بتنمية ذات (TDR) الاقتصاد متحمسة لتعزيز النمو الاقتصادي من خلال التمويل العقاري. ونتيجة لذلك، استخدمت العديد من مشاريع التحكم في التنمية النهج من الأعلى إلى الأسفل وسائل مثل الاستيلاء القسري على الأراضي وتحديد الأسعار الحكومية وأساليب مماثلة لتوزيع عوائد حقوق التنمية في حين ساهمت السلطة العامة القوية في تسريع عمليات التفاوض واتخاذ القرارات والإشراف، [36] بشكل قسري بين مختلف الأطراف المعنية والتنفيذ بشكل كبير، وهي عمليات كان من المفترض أن تكون معقدة ومكلفة.

من حيث (TDR) ومع ذلك، فإن تقليل تكاليف المعاملات أدى أيضاً إلى انخفاض الفوائد المزدوجة الناتجة عن نظام التسوية بالاستبدال الكامل فوائد التبادل، وعلى الرغم من أن نقل الحصص قد زاد قيمة الأراضي بشكل ملحوظ على المدى القصير، إلا أن الفجوة الكبيرة في القوة التفاوضية بين الأطراف المعنية جعلت من غير الممكن توزيع المكاسب الكبيرة بشكل عادل. لم يؤد ذلك فقط إلى تقليل الرغبة في المشاركة من "بل زاد أيضاً من صعوبة الإشراف والإنفاذ، ونشأت حالات لـ"تحالفات معارضة للنمو"، (TDR) القاعدة إلى نظام التسوية التدريجية للمنشآت من حيث فوائد [37-38] تتعلق بهدم القرى ودمجها، ونقل المزارعين إلى مباني شققية، مما أضعف بشكل خطير شرعية هذا النظام ومعوقيته الاستخدام، تم استثمار حقوق التطوير المنقولة بشكل كبير وتسفي في مشاريع تطوير عقاري متجانسة وبناء المدن الجديدة والمناطق الحضرية الجديدة. ولم تأخذ هذه الإجراءات التي تهدف إلى تحقيق الأرباح في الاعتبار بشكل كافٍ دعم الأهداف الاستراتيجية مثل التنمية الصناعية الحضرية وتوفير الخدمات الاجتماعية، مما أدى إلى استنزاف الكفاءة المحتملة للموارد الأرضية المحدودة. على الرغم من أن الصين استخدمت

قدرة حكومية قوية في تخصيص الموارد لتعزيز توزيع عادل وفعال للحقوق التنموية على نطاق واسع نسبياً، فإن دخول عصر المخزونات يُظهر بوضوح أن التصميم المؤسسي الحالي لم يأخذ في الاعتبار استدامة تقليص تكاليف المعاملات والعجز الاجتماعي الخفي الناتج عنها. ويستدعي فعالية هذه السياسة وعدالتها مزيداً من التأمل.

مشروع تجريبي (TDR): الابتكار في آلية تحقيق القيمة في نظام التسوية التكميلية للزراعات

تقع عند الحد الفاصل بين الحقوق العامة والخاصة. فرقابة التخطيط تمنع حقوق التنمية (TDR) تشير التأملات أعلاه إلى أن آلية التنمية الريفية، من أن تكون تنافسية تماماً في السوق، بينما تفقد آلية التنمية الريفية التي تهيمن عليها القوى الحكومية الدور الوسيط الذي ينبغي أن تؤديه. ولذلك يجب على آلية التنمية الريفية أن تتخطى النظرة الثنائية بين الحكومة والسوق، وأن تستفيد من مزايا كل منهما مع التكيف مع البيئة المؤسسية الكلية، وأن تدمج بفعالية القوى الريفية. تم التحقق من هذه المسار مسبقاً في الممارسة المحلية بالصين، ويوفر مرجعاً لتطوير تصميم السياسات الكلية القائمة.

يقع الحالة المختارة في بلدة دايون، التابعة لمقاطعة جياشان بمقاطعة تشجيانغ. وعلى الرغم من أن دايون هي أصغر بلدة في مقاطعة جياشان من حيث المساحة، إلا أنها تتمتع بميزة موقعية بارزة. وفي السنوات الأخيرة، وتحت دفع عوامل السياحة الثقافية والترفيهية والتحول الصناعي، شهدت دايون تطوراً سريعاً، وأصبحت قيود المساحة الأرضية أكثر وضوحاً بشكل متزايد. جاءت نقطة التحول في عام 2016، عندما أطلقت جياشان الجولة الثالثة من خطة القرية القوية"، وابتكرت نموذج التنمية المعروف باسم "دمج المناطق المعزولة"، والذي يتميز بالتنسيق على مستوى المقاطعة، والتنمية المشتركة بين القرى، والتشغيل بنظام الملكية المشتركة، وتوزيع أرباح مضمونة. وفقاً لهذا النموذج، تتحول حقوق تطوير الأراضي التي تم تحصيلها بعد توحيد أراضي القرى إلى رأس مال جماعي، ويتم دمج الأراضي والتمويل معاً للاستثمار في مناطق متميزة مثل المنصات الصناعية على مستوى المقاطعة أو أعلى، والمدن ذات الخصائص الخاصة، بهدف تحقيق عوائد أعلى. وقد كان الحديقة الصناعية البيئية الصينية-الألمانية، التي تم إنشاؤها بتمويل من شركة دايون، أول مشروع ضمن خطة «قرية قوية» في منطقة جياشان يعتمد نهج «دمج المناطق المعزولة». لم يقتصر الأمر على كسر القيود المفروضة على الحصص الأرضية فحسب، بل ساهم أيضاً في زيادة الدخل الاقتصادي الجماعي للقرى الضعيفة بشكل سريع. ويُعد هذا مثالاً نموذجي على تحقيق نقل حقوق تطوير الأراضي بتكلفة منخفضة وتوزيعها بكفاءة عالية (الشكل 3).

الشكل 3: توزيع مواقع بلدة دايون، والمنطقة الصناعية البيئية الصينية الألمانية، والقرى المشاركة

حل التكاليف متعددة الأبعاد: توحيد الموارد بين عدة أطراف وتعاون في الملكية 3.1

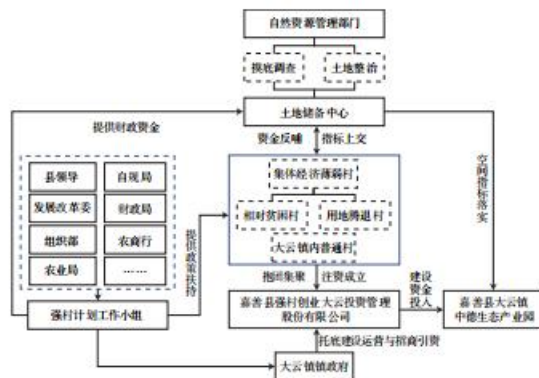
تمتلك مدينة جياشان أساساً جيداً نسبياً في القطاع الصناعي الخفيف. ونتيجة لذلك، أدت موجة تطوير المدن الصغيرة في نهاية القرن العشرين إلى ظهور العديد من المصانع الصغيرة والمتوسطة في القرى والمدن. ومع استمرار تطور اقتصادات الحدائق الصناعية وتحول وترقية الصناعات



التقليدية، تحولت هذه المساحات الإنتاجية المنتشرة تدريجياً إلى أراضٍ غير فعالة؛ فهي كانت تعاني من استهلاك عالٍ للطاقة وتلوث كبير، كما لم تتمكن من تحقيق عوائد استثمارية فعالة. مع تنفيذ الجولة الثالثة من خطة القرية القوية، تم تجميع الأراضي الريفية المتناثرة وغير الفعالة. وقد ساهم ذلك في تحرير حصص أراضي لمشاريع تجميع الأراضي المجمعة، كما ساعدت معاملات الحصص والدعم المالي الحكومي القرى المشاركة على تراكم رأس المال الأولي. وتم توجيه هذه الموارد نحو استثمارات مشتركة في بناء وتطوير مباني المصانع القياسية ومشاريع عقارية أخرى. شهد كل من الدخل الجماعي للقرية وكفاءة تطوير الأراضي تحسناً ملحوظاً. وعلى عكس عملية شراء حقوق التطوير دفعة واحدة وفق آلية الربط بين الزيادة والانخفاض، نجح مشروع تجميع المناطق في دايون في خفض تكاليف المعاملات متعددة الأبعاد بشكل فعال من خلال إعادة توحيد الموارد العامة والخاصة وإدارة الملكية بالأسهم.

على وجه التحديد، واستناداً إلى دراسات أولية لأراضي البناء منخفضة الجودة، الصغيرة الحجم، والمتناثرة، قام مركز احتياطي الأراضي في

ومع ذلك، يجب الإشارة إلى أنه على الرغم من أن هذا التحويل للحقوق إلى حقوق ملكية ساهم جزئياً في استعادة قدرة الجماعة القروية على التحكم في حقوق تطوير الأراضي وتوزيعها وتبادلها، إلا أن هناك عدم يقين كبير بشأن إمكانية العثور على أطراف سوقية مناسبة، وكذلك بشأن تحقيق عوائد معقولة على المدى الطويل. لذلك، اعتمد المشروع على التنسيق الشامل لمجموعة عمل خطة القرية القوية، واستغل بشكل كامل المزايا المعلوماتية التي تمتلكها الإدارات الحكومية ومنصات تعزيز الاستثمار الصناعي المحلية. وقد ساهم ذلك في موازنة أنماط تخصيص الأراضي مع الاحتياجات الصناعية الفعلية، وتجنب ارتفاع تكاليف البحث عن المعلومات الناتجة عن تعدد الجهات المعنية وتفرع القطع الأرضية. بالإضافة إلى ذلك، وفي إطار التوجه المزدوج المتمثل في تعزيز القرى والحد من الفقر من جهة، وتعزيز التجمع الصناعي من جهة أخرى، قدمت مجموعة القيادة لخطة قرية جياشان القوية دعماً سياسياً يشمل إعانات مالية وإعانات على فوائد القروض وخدمات الجهات المختصة بالموافقة، وذلك لدعم تنفيذ المشاريع. لقد ساعدت حكومة بلدة دايون في جذب الاستثمارات وتوفير التمويل اللازم للبناء، مما قلل بشكل كبير من تكاليف المفاوضات واتخاذ القرارات، وسمح بإكمال المشروع وتسليمه خلال أكثر من عام واحد فقط (الشكل 4).



تحسين الفوائد المزدوجة: أرباح الأسهم المنسقة من قبل الحكومة والتوزيع المستهدف 3.2

لتفادي التفاوضات المتعلقة بزيادة القيمة بين القطاعين العام والخاص الناتجة عن شراء حقوق التطوير دفعة واحدة، اعتمد مشروع تجميع المناطق الصناعية التابع لشركة دايون منهج توزيع أكثر مرونة؛ حيث تم تقييم حقوق تطوير الأراضي الخاصة بمجموعات القرى بشكل معقول وتحويلها إلى أسهم، ثم استثمرت هذه الأسهم بالتعاون مع إغانات حكومية في تطوير وبناء الحدائق الصناعية للمنطقة. حصلت القرى في النهاية على أرباح من الأصول الثابتة تعتمد بشكل رئيسي على دخل تأجير العقارات، مما ساهم إلى حد ما في استعادة القيمة الحقيقية لحقوق تطوير الأراضي وحل مشكلة توزيع الأرباح بشكل غير عادل. على وجه التحديد، كان السعر المرجعي الذي حددت به إدارة الموارد الطبيعية أراضي البناء المنتشرة أعلى من المعيار العام للحصص الزائدة في إطار آلية ربط الزيادة بالانخفاض خلال نفس الفترة، وقريباً من سعر السوق لنقل أراضي البناء التجاري الجماعية الريفية. وفي الوقت نفسه، قدمت المالية المحلية دعماً مالياً إضافياً للقرى المشاركة. يمكن للمجموعات القروية التي تشارك لأول مرة الحصول على دعم مالي قدره 1.8 مليون يوان. ولسد الفجوات الرأسمالية، أطلقت منطقة جياشان سياسة دعم لفوائد التمويل؛ حيث يمكن لكل قرية أن تحصل على حدٍ مقرر قدره 2 مليون يوان، مع دعم كامل للفوائد على مدى أربع سنوات. أما من حيث العوائد ففطرًا لطابع المشروع كبرنامج لتعزيز القرى، يتم دفع أرباح خلال العشر سنوات الأولى بنسبة 10٪ من الاستثمار الفعلي لكل قرية، ويتحمل بلدة دايون أي نقص في هذه الأرباح. بعد مرور عشر سنوات، يتم تعديل معدل التوزيعات النقدية وفقًا للعوائد الفعلية. وبعد تطبيق هذه الإعانات

حصلت القرية التي كانت تمتلك الحصة الأصغر بين المشاركين في المرحلتين الأولى والثانية على دخل سنوي متوسط من العقارات قدره 300,000 يوان. كان هذا العائد أعلى بكثير من عائد امتلاك الأراضي بشكل مستقل أو إجراء ودائع ثابتة، مما ساعد بشكل فعال في التغلب على 300,000 (TDR) مشكلة ضعف الاقتصادات الجماعية للقرى التي تنفق على مصادر دخل مستدامة، وجعل عملية تحقيق قيمة أصول التمويل الريادي كفاءة وعادلة في آن واحد.

من حيث فوائد الاستخدام، تجاوز المشروع دورة رأس المال الخاصة بتمويل الأراضي، واستخدم حقوق التطوير المنقولة للرد على الاحتياجات المكانية الناجمة عن التحول والترقية الصناعية، مما خلق زخمًا طويل الأمد للتنمية الاجتماعية واقتصادية سليمة. وبفضل مشروع توحيد المناطق الحضرية، تم تجميع حقوق تطوير الأراضي الزائدة والتمويل والموارد الأخرى من القرى في جميع أنحاء مقاطعة جياشان تحت إشراف الحكومة. خلال السنوات الأربع الأولى، تم إعطاء أولوية لخصومات أراض تبلغ 300 مو لبناء حديقة تجمعية متكاملة، وتم تخصيص جزء منها للحديقة الصناعية البيئية الصينية الألمانية عالية الجودة في بلدة دايون. وقد تم تخصيص الموجة تحت إشراف الحكومة لتلبية احتياجات التنمية في دايون، مع تجنب النهج القصير الأمد القائم على السوق الذي قد ينشأ من نقل حقوق التنمية من نقطة إلى أخرى، مثل عدم التوافق في مقاييس الحصص والمنافسة الشرسة. وبالتالي تم تحقيق تنظيم فعال على المستوى الكلي لحقوق تطوير الأراضي. وعلى الرغم من أن حكومة بلدة دايون تولت توفير الدعم التشغيلي وضمانات عائدات الأرباح، فإن النتائج الحالية تُظهر أن المرحلة الأولى من الحديقة الصناعية البيئية الصينية الألمانية تستضيف 17 شركة تعمل في مجالات تصنيع المعدات عالية الجودة، والآلات الدقيقة، والمعلومات الإلكترونية، وقطاعات صناعية أخرى، وقد أحدثت هذه المرحلة تأثيرًا إيجابيًا في تحويل وترقية الاقتصاد الصناعي في دايون. كما أظهرت الدراسات الميدانية أن المشروع قد وفر فرص عمل عالية الجودة، بالإضافة إلى طلب قوي على الوحدات السكنية المؤجرة والعقارات بين السكان المحليين، مما ساهم بشكل مستمر في دفع التنمية الاجتماعية والاقتصادية المحلية. ومن منظور المقاطعة، فإن تحديد حدود التنمية الحضرية يحدد نطاق التطور المكاني وإجمالي مشاريع البناء. على الرغم من أن الحكومة مضطرة إلى تحمل تكاليف قصيرة الأجل مثل أموال المساعدة وإعفاءات الضرائب، فإن المشروع يحقق أهدافاً استراتيجية أوسع تشمل تحسين كفاءة تخصيص الأراضي وتنمية التجمعات الصناعية، كما يضمن مصدرًا مستدامًا على المدى الطويل للإيرادات المالية والضريبية المحلية.

TDR استراتيجيات لتحسين الأداء بناءً على تحليل التكلفة والمنفعة في نظام ٤

يُعد قضية دايون في مقاطعة جياشان مثالاً ناجحاً إلى حد ما على تدليل التكاليف متعددة الأبعاد وتحقيق تحسين في الفوائد المزدوجة ضمن إطار ومع ذلك، فإن هذه القضية تعاني من قيود نموذجية وتتميز بخصائص مكانية محددة. ولتطبيق هذا النهج (TDR) حل النزاعات عبر التسوية على نطاق أوسع، من الضروري توسيع مناقشة استراتيجيات تحسين حل النزاعات عبر التسوية من منظور توازن التكاليف والفوائد

تقليل تكاليف المطابقة والإشراف: إنشاء منصات بسيطة وتطبيق سياسات حوافز انتقائية ٤.١

يمكن لمنصات التنسيق المؤقتة، المشابهة لمجموعات العمل الخاصة بخطة القرية القوية، أن تعالج بفعالية عدم تكافؤ المعلومات والإجراءات الإدارية المعقدة الناجمة عن انفصال الإدارات داخل الحكومة، وبالتالي تقليل تكاليف مطابقة المعلومات في إطار نظام إدارة الموارد الطبيعية ومع ذلك، فإن هذه الآليات التنسيقية تعتمد في جوهرها على مرونة التجارب السياسية لاستيعاب تكاليف مطابقة المعلومات داخل (TDR) الحكومة نفسها بالنسبة للصفقات العامة المتعلقة بحقوق التنمية، ينبغي أن يلعب آلية السوق دورًا أكثر فعالية. ولذلك، يمكن لبرنامج التحويل إلى أن يُنشئ منصة بسيطة موجهة من قبل الحكومة ومفتوحة بشكل أوسع، تشجع مشاركة الأسواق والجماعات (TDR) عملة رقمية مستقبلية القروية والمنظمات الاجتماعية وجميع الأطراف المعنية الأخرى. ويمكن للأطراف التي تحتاج إلى حقوق التنمية نشر معلوماتها بسهولة على هذه المنصة، والوصول إلى بعضها البعض بسرعة من خلال آليات توصية مبنية على نماذج كبيرة ووسيلة وسطاء محترفين. تتمثل المسؤولية الرئيسية للحكومة في إنشاء نظام سياسات حوافز انتقائية تدعم حقوق التنمية، وتنظيم سلوك السوق من خلال قواعد تشغيلية موجزة مع آليات للمكافآت والعقوبات. من ناحية، تُحدد القوائم السلبية ومتطلبات المرافق ذات المصلحة العامة وتدبير مشابهة شروط التخطيط والرقابة الخاصة بحقوق التنمية. ومن ناحية أخرى، يمكن لسياسات الحوافز مثل المكافآت المرتبطة بنسبة المساحة الإجمالية أن تحفز السلوكيات المتعلقة بحقوق التنمية التي تتماشى مع المصلحة العامة.

تقليل تكاليف التفاوض والتنفيذ: تعزيز الفصل السياسي-الاقتصادي في المنظمات على مستوى القرية ٤.٢

وبسبب التدخل الإداري القوي أو النفوذ الرأسمالي، غالبًا ما لا تمثل قرارات لجان القرى (TDR) في ممارسة نظام التخطيط التنموي الشامل مصالح السكان بشكل كامل؛ بل قد تؤدي إلى خسائر للأفراد، وتُضعف حقوقهم في الوصول إلى المعلومات والمشاركة الفعالة، وتنشئ صراعات اجتماعية، مما يزيد من تكاليف التفاوض واتخاذ القرار ويقلل من كفاءة التنفيذ. تشير قضية دايون إلى أن تعزيز فصل الوظائف السياسية عن الوظائف الاقتصادية بين المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية ومنظمات الحكم الذاتي على المستوى القاعدي قد يُعد وسيلة مهمة لتقليل تكاليف التفاوض والتنفيذ. وعلى عكس دور لجنة القرية في الحكم الذاتي على المستوى القاعدي، تتمتع المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية باستقلالية سوقية أقوى. يُحَقَّق هؤلاء على تفعيل الموارد الجماعية بكفاءة أعلى، ويمكنهم تعزيز مشاركة سكان القرى وحمايتهم من خلال إصلاح نظام في المستقبل، ينبغي على (TDR) الملكية والأنظمة الرقابية المالية، مما يعزز رغبة القاعدة الشعبية في تطبيق نظام إدارة الأصول الجماعية المناطق الريفية استكشاف آليات لتشغيل وإدارة الأصول الجماعية الريفية تتميز بعلاقات ملكية واضحة ومسؤوليات تنظيمية منضبطة يجب على المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية المشاركة بنشاط في معاملات سوق التحويل إلى أسهم، وإطلاق القيمة السوقية الكاملة للأصول الجماعية الريفية.

تحسين مزايا التبادل: تحسين قواعد تسعير حقوق التنمية وتوزيع الدخل ٤.٣

لقد ساهم مشروع تجميع الأراضي في منطقة دايون جزئياً في استعادة القيمة الحقيقية لحقوق تطوير الأراضي، من خلال حجز الأراضي وتحويل قيمتها إلى حقوق ملكية. ومع ذلك، فإن هذه المبادرة استفادت أيضاً من الفوائد الناتجة عن سياسة "خطة القرية القوية"، ولا يمكن اعتبارها وبشكل خاص فيما يتعلق بتحديد أسعار حقوق التطوير وتوزيع العوائد، لم يتم الاستفادة بشكل كامل من آلية التوزيع الذاتي⁵ مستدامة بالكامل

لأسعار السوقية، كما أن التصميم يفتقر إلى آليات تعديل ديناميكية لتوزيع العوائد الناتجة عن نقل الحقوق. لذلك، يجب أن يجمع آلية التوزيع العادل المعقولة بين دعم السياسات وقواعد السوق بشكل أفضل، ويُبنى معياراً منهجياً لتسعير الحقوق وقواعد لتعديل توزيع الدخل (TDR) للأرباح تتكيف مع التغيرات السوقية، كما يجب أن يقلل من خطر تضارب المصالح في المراحل اللاحقة من المعاملات. ومن الجدير بالذكر أيضاً أن طريقة توزيع الأرباح داخل الكيانات الجماعية القروية تتطلب إرشادات مؤسسية أكثر دقة وتطويراً. يجب أن يعزز هذا الإجراء مصالح السكان المحليين، ويُدمج مع آليات مناسبة لمشاركة الخدمات العامة واستثمار المشاريع، بهدف تعظيم التأثير الإيجابي للإيرادات الناتجة عن برنامج التنمية المستدامة على قدرة الجماعات القروية على تحقيق التنمية المستدامة.

تعزيز فوائد الاستخدام: تقوية الربط بين تقييم الفوائد المكانية وتوحيد الأراضي ٤.٤

مع دخولنا عصر الملكية المشتركة للمساكن، تواجه التنمية الحضرية تحديات مثل ندرة المشاريع الجديدة والقيود الناتجة عن حدود التطوير فرصة لدفع عملية تعديل منهجية تدريجية لوظائف وبنية المساحات (TDR) ولذلك، من الضروري اعتبار مفهوم التخطيط المتكامل للمساحات الحضرية والريفية من خلال توحيد شامل للأراضي على المستوى الإقليمي، وبالتالي معالجة المشكلات الحضرية الناجمة عن التحضر السريع وهناك قضيتان تتطلبان مزيداً من التفكير والبحث في مجال ابتكار هذا المفهوم. أولاً، يجب تعزيز تحليل النماذج المرجعية المثالية ومزايا [34] استخدامها. فقد استفاد نجاح مشروع دايون من تخصيص منسق يُدعم بمصادقية الحكومة، لكن لا يزال من الممكن حدوث أخطاء في تقييم المعلومات. وباستثناء تكاليف المعاملات، يمكن لأدوات مثل فحوصات الصحة الحضرية أن تحدد بشكل عقلائي الأراضي غير الفعالة وتنبأ بالنقاط المحتملة من منظور مزايا الاستخدام، مثل الاستدامة المالية والضريبية والابتكار الصناعي. ثانياً، يجب ربط مبادرة تطوير الأراضي بشكل أفضل بالتخطيط المكاني الإقليمي وعملية توحيد الأراضي على المستوى الإقليمي بشكل شامل. كما ينبغي دمج (TDR) المتضررة معاملات حقوق تطوير القطع الأرضية على المستوى الجزئي مع استراتيجيات إعادة هيكلة الفضاء الحضري على المستوى الكلي، مع تحديد الأهداف والمقاييس ووظائف استخدام الأراضي الجديدة في إطار هذه المبادرة بشكل علمي، بهدف تعظيم الفوائد الاجتماعية

الاستنتاجات والمناقشة ٥

مع دخول الصين مرحلة التحضر 2.0، أصبح التوازن بين نمو المناطق الحضرية وانكماش المناطق الريفية أمراً أكثر تعقيداً. وباعتباره أداة ليس فقط مصدرًا (TDR) سياسية رئيسية للحكومة المكانية بهدف تحسين نمط التنمية الإقليمية، فإن مبدأ التطور المتناسق بين الحضر والريف مهماً لدفع عجلة التنمية الحضرية في المرحلة الحالية، بل يمكن أن يصبح أيضاً حافزاً أساسياً لكسر القيود الهيكلية المكانية وتعزيز التكامل بين الحضر والريف. تشير المنظورية النظرية للاقتصاد المؤسسي الجديد إلى أن التكاليف العالية للمعاملات وتوزيع الأرباح غير العادل هما السببان على نطاق واسع. كما أن قدوم عصر الأسهم جعل الشروط اللازمة لتحقيق (TDR) الرئيسيان وراء عدم انتشار مفهوم التنمية الريفية الشاملة قيمة هذا المفهوم أكثر طلباً. ويظهر تحليل هذه الدراسة أن استكشاف شركة دايون يقدم، إلى حد ما، نهجاً محتملاً يتناسب مع ظروف الصين ويتميز بقدرته على تحقيق التوازن بين إحياء الريف والتنمية الحضرية في ظل الوضع الوطني الخاص المتمثل في الملكية الجماعية للأراضي في الصين أن يعزز من التدخل الفعال من قبل القوى الجماعية في القرى، وأن يُبنى (TDR) الريفية، ينبغي لنظام تخصيص الأراضي الزراعية منصات وسيطة تشمل عدة أطراف، وأن يدمج عوامل الأراضي الخاملة وموارد القرى الأخرى، ثم يستثمرها بشكل مشترك في تطوير القطع الأرضية لتحقيق فوائد اقتصادية واجتماعية أعلى. بهذه الطريقة، يمكن التغلب على التكاليف متعددة الأبعاد، وتحسين الفوائد المزدوجة، وتحقيق بشكل كامل TDR القيمة المحسنة للحكم المكاني التي يجب أن يوفرها نظام

في منطقة شرقية متقدمة (TDR) نظراً للتنوع الإقليمي الكبير في الصين، فإن الدراسة الحالية تمثل نموذجاً محدداً فقط لنظام التخطيط المتكامل ومع ذلك، من المؤكد أن تحسين نظام التخطيط المتكامل يُعد عملية لمعالجة التحديات المتعلقة بالإصلاح في مجالات التخطيط المكاني وتوزيع الإيرادات المالية والضرائب، بالإضافة إلى مجالات أخرى ذات صلة. ويمكن لهذا النظام أن يحفز الابتكار في السياسات بشأن قضايا محورية مثل تحول المدن، وإحياء الريف، وتحديث الحكومة الوطنية فقط من خلال تشجيع المزيد من التجارب المحلية التي تحترم الظروف الوطنية الذي يجمع بين (TDR) الأساسية والقوانين الموضوعية، يمكن للصين في النهاية استكشاف طريق لتحقيق قيمة نظام التوزيع العادل للدخل الكفاءة والعدالة.

ملاحظات

١. معضلة "الريح المفاجئ والانهيال التام" تشير إلى الوضع الذي يشهد فيه الأراضي في المناطق المخططة للتطوير ارتفاعاً إضافياً في قيمتها. بينما تتعرض الأراضي في المناطق المقيدة لفقدان قيمتها التنموية المحتملة.

٢. الذي تمت مناقشته في هذه الدراسة بشكل أساسي إلى عملية نقل حصص أراضي (TDR) يشير التقرير التفصيلي حول نقل حقوق التنمية. البناء، والتي تُعد أكثر شيوعاً ووضوحاً في السياق الصيني، سواء بين المناطق الحضرية والريفية أو بين المناطق المختلفة، وليس إلى عمليات نقل حقوق التنمية داخل الحضر نفسه.

٣. في ظل غموض هوية أصحاب حقوق ملكية الأراضي الجماعية واتساع نطاق الأنظمة البلدية في الصين، تُسجل فروق كبيرة في حقوق استخدام الأراضي وتوزيع الدخل؛ فعلى سبيل المثال، قد تحصل القرى الحضرية على تعويضات استئصال مرتفعة للغاية، بينما يكون تعويضات

الاستملاك في القرى الطرفية أقل بكثير من السعر السوقي.

تشمل القرى المشاركة تلك التي تأثرت بشكل كبير بسحب الأراضي، والقرى ذات الاقتصاد الجماعي الضعيف والتي تحتاج إلى دعم ٤. قرية؛ حيث ركزت المرحلة الأولى أساساً ٢٢ بالإضافة إلى القرى العادية التي تمتلك أموالاً جماعية فائضة. شمل كل من المرحلة الأولى والثانية على القرى ذات الاقتصاد الضعيف، بينما ركزت المرحلة الثانية أساساً على القرى المتأثرة بسحب الأراضي.

أدت التغيرات في بيئة السوق إلى انخفاض إيجارات العقارات في الحدائق المغلقة. وللتوفيق مع الالتزام بأن تبلغ أرباح المرحلة الأولى خلال ٥. ١٠٪ من قيمة الاستثمار، تواجه حكومة البلدة ضغطاً كبيراً لضمان التمويل الكافي، ولا يمكنها سوى إجراء تعديلات العشر سنوات الأولى طفيفة على نسبة الأرباح للمشاريع الجديدة.

المراجع

[1] 曾祥坤. 规划“不可能三角”：一个关于规划价值的新视角[J]. 城市规划, 2019, 43(1): 82-88.

[2] هيفتزر أ، وارنر م. خارج التباين بين السوق والتخطيط: فهم عملية الخصخصة والعكس فيها في المدن الأمريكية [ج]. دراسات الحكومة 2007، المحلية، 33(4): 555-572.

[3] 段德罡, 曾洪煜, 王瑾. 中国土地发展权三十年研究进展及演进特征: 基于可视化文献计量分析[J]. 西部人居环境学刊, 2025, 40(2): 1-7.

[4] 林坚, 陈诗弘, 许超诣, 等. 空间规划的博弈分析[J]. 城市规划学刊, 2015(1): 10-14.

[5] 何明俊. 城市规划、土地发展权与社会公平[J]. 城市规划, 2018, 42(8): 9-15.

[6] 1983، باريس ج. ت. اعتبارات الكفاءة والعدالة في تنفيذ خطط نقل حقوق التنمية [ج]. اقتصاد الأراضي، 59(2): 235-241.

[7] 汪晖, 王兰兰, 陶然. 土地发展权转移与交易的中国地方试验: 背景、模式、挑战与突破[J]. 城市规划, 2011, 35(7): 9-13.

[8] 陶然, 曹广忠. “空间城镇化”、“人口城镇化”的不匹配与政策组合应对[J]. 改革, 2008(10): 83-88.

[9] 林坚, 许超诣. 土地发展权、空间管制与规划协同[J]. 城市规划, 2014, 38(1): 26-34.

[10] 杨凌, 林坚. 中国土地利用计划管理制度: 演进、逻辑与展望[J]. 城市规划学刊, 2024(4): 18-24.

[11] 黄斐玫, 雷晓寒. 土地发展权在市级国土空间总体规划的配置探讨: 基于雅安的研究[J]. 城市规划学刊, 2022(增刊 1): 225-231.

[12] 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.

[13] 王理, 赵民. “发展权转移”辨析及其在我国的适用性探讨[J]. 城市规划, 2025, 49(2): 43-53.

[14] 刘国臻. 中国土地发展权论纲[J]. 学术研究, 2005(10): 64-68.

[15] 黄祖辉, 汪晖. 非公共利益性质的征地行为与土地发展权补偿[J]. 经济研究, 2002(5): 66-71.

[16] 汪晖, 陶然. 论土地发展权转移与交易的“浙江模式”: 制度起源、操作模式及其重要含义[J]. 管理世界, 2009(8): 39-52.

[17] 张鹏, 刘春鑫. 基于土地发展权与制度变迁视角的城乡土地地票交易探索: 重庆模式分析[J]. 经济体制改革, 2010(5): 103-107.

[18] 岳文泽, 钟鹏宇, 王田雨, 等. 国土空间规划视域下土地发展权配置的理论思考[J]. 中国土地科学, 2021, 35(4): 1-8.

[19] 王庆日, 张冰松, 陈美景, 等. 2022 年土地科学研究重点进展评述及 2023 年展望[J]. 中国土地科学,

2023, 37(3): 101-113.

[20] 朱从谋, 苑韶峰, 李胜男, 等. 基于发展权与功能损失的农村宅基地流转增值收益分配研究: 以义乌市“集地券”为例[J]. 中国土地科学, 2017, 31(7): 37-44.

[21] 夏菁, 田莉, 王晨跃, 等. 土地发展权益均等化导向的湖北省“影子指标”预评估[J]. 城市规划学刊, 2024(2): 41-48.

[22] واشنطن العاصمة: إيزلاند برس, 2013. [M]. تصميم وتنفيذ برامج نقل حقوق التنمية: TDR نيلسون أ. ك., برويتس ر., وودراف د. دليل

[23] 张五常. 交易费用的范式[J]. 社会科学战线, 1999(1): 1-9.

[24] 837-877. 56(4): كوز آر. إنتش. مشكلة التكلفة الاجتماعية [ج]. مجلة القانون والاقتصاد, 2013

[25] 赵燕菁. 制度经济学视角下的城市规划(上)[J]. 城市规划, 2005(6): 40-47.

[26] 诺斯, 路平, 何玮. 新制度经济学及其发展[J]. 经济社会体制比较, 2002(5): 5-10.

[27] 彭真善, 宋德勇. 交易成本理论的现实意义[J]. 财经理论与实践, 2006(4): 15-18.

[28] 邹兵. 增量规划向存量规划转型: 理论解析与实践应对[J]. 城市规划学刊, 2015(5): 12-19.

[29] ألكسندر إي. ر. نظرية تكاليف المعاملات في تخطيط استخدام الأراضي والرقابة على التنمية: نحو التحليل المؤسسي للتخطيط العام [ج] [30] سياسة. [J] هو ي, لو ب, وو ج. استخلاص القيمة في تجديد الأراضي الصناعية ضمن نظام التأجير العام: مقارنة سياسات في الصين 2019, 84: 59-69. استخدام الأراضي,

[30] فالكو إي, كيوديلي إف. نقل حقوق التنمية في ظل الأزمة الاقتصادية: الإمكانيات والابتكارات والقيود في إيطاليا [ج]. سياسة استخدام [31] 2018, 72: 381-388. الأراضي,

[31] برويتز ر, ستاندرينج ن. ما الذي يجعل نقل حقوق التنمية فعالاً؟ عوامل النجاح المستمدة من الأبحاث والممارسة [ج]. مجلة الجمعية [32] 2008, 75(1): 78-87. الأمريكية للتخطيط,

[32] شاهاب س, كلينش ج. ب., أونيل إ.: الجوانب الزمنية والتوزيعية لتكاليف المعاملات في برامج حقوق التنمية القابلة للتحويل [ج]. هايتات [33] 2018, 75: 131-138. إنترناشيونال,

[33] شاهاب س, كلينش ج. ب., أونيل إ.: تقديرات تكاليف المعاملات في برامج نقل حقوق التنمية [ج]. مجلة الجمعية الأمريكية للتخطيط [34] 2018, 84(1): 61-75.

[34] فالكو إي, غاردا إي, شاهاب إس. تكاليف التنفيذ المتعلقة بتطبيق برنامج نقل حقوق التنمية في ميلانو [ج]. الممارسة والتخطيط والبحث [35] 2025, 40(1): 103-121.

[35] 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.

[36] 郑风田, 丁冬. 撤村并居中的土地问题: 现状、原因与对策[J]. 现代城市研究, 2013, 28(6): 20-24.

[37] لاي ي, تانغ ب. العوائق المؤسسية أمام إعادة تطوير القرى الحضرية في الصين: من منظور تكاليف المعاملات [ج]. سياسة استخدام [38] 2016, 58: 482-490. الأراضي,

[38] لاي إل. دبليو, تشاو كيه. دمج جديد لنموذج احتكار الأراضي لدى كوز: الخصوصية المكانية وإمكانات تحسين الأراضي باعتبارها [39] 2019, 131: 1-15. ممتلكات من نوع "دي جوري" و"دي فاكتمو" [ج]. التقدم في التخطيط,

[39] تم تعديله: نوفمبر 2025

Ai 辅助翻译