

Редевелопмент неэффективно используемых земель: эволюция политики, практика Гуанчжоу и размышления о трансформации

Дэн Маоин

Аннотация

В условиях, когда урбанизация Китая переходит от быстрого роста к стабильному развитию, а городское развитие смещается от масштабного пространственного расширения к повышению качества и эффективности уже освоенных территорий, редевелопмент неэффективно используемых земель становится важным инструментом оптимизации распределения земельных ресурсов и повышения результативности пространственного управления. В статье системно рассматривается эволюция политики редевелопмента таких земель, анализируются предпосылки и движущие силы формирования ранних политик и пилотных реформ, а на основе практики Гуанчжоу обсуждаются вызовы и направления трансформации в новый период. Исследование показывает, что редевелопмент неэффективно используемых земель прошел четыре этапа: зарождение политики, провинциальные и муниципальные пилоты, всеобщее продвижение и инновация моделей. Распределение прав на развитие земли и распределение выгод выступают ключевым механизмом, запускающим редевелопмент. В условиях новых вызовов местным органам власти следует усиливать комплексную координацию, придерживаться принципов учета местных условий и дифференцированного руководства, применять разные траектории распределения прав развития для разных моделей редевелопмента и тем самым продвигать трансформацию управления.

Ключевые слова

редевелопмент неэффективно используемых земель; эволюция политики; местная практика; размышления о трансформации

Введение

Урбанизация Китая переходит от периода быстрого роста к стадии стабильного развития [1]. Городское развитие также смещается от масштабного приращения пространства к повышению качества и эффективности существующих территорий. Поэтому активизация неэффективно используемых земель в существующем фонде и переход пространственного освоения к более интенсивной и качественной модели постепенно становятся важной темой городского управления [2]. К настоящему времени государство провело несколько раундов пилотной работы по редевелопменту таких земель сверху вниз. В 2023 г. Министерство природных ресурсов издало *Уведомление о запуске пилотной работы по редевелопменту неэффективно используемых земель* (природные ресурсы [2023] N 171, далее "документ N 171"), выбрав 43 города для пилотов в целях продвижения внутреннего, интенсивного, зеленого и высококачественного развития города и деревни. В 2025 г. *Уведомление о расширении и углублении пилотной работы по редевелопменту неэффективно используемых земель* (природные ресурсы [2025] N 83, далее "документ N 83") дополнительно предложило инновационные меры по активизации таких земель, включая координацию территориального пространственного планирования и оптимизацию использования существующих промышленных и коммерческих земель.

Редевелопмент неэффективно используемых земель требует высоких затрат и связан со сложными вопросами прав собственности. Он часто сталкивается с длительными циклами преобразования, труднопроходимыми политическими траекториями и сложным экономическим балансом проектов. Поэтому мотивация местных органов власти и рыночных субъектов остается ограниченной, а во многих местах процесс главным образом стимулируется административными указаниями сверху [3]. Существующие исследования концентрируются на четырех направлениях: теоретическое изучение и поиск траекторий для разных типов неэффективно используемых земель, включая неэффективные промышленные земли [4-6], городские деревни [7-8] и пустующие сельские усадебные участки [9-12]; анализ пространственных паттернов и стратегий редевелопмента на основе идентификации таких земель [13-15]; углубленное осмысление институциональной логики систем контроля использования, прав собственности и других механизмов [16-18]; систематизация политики и практики, включая движущие механизмы [19], существующие проблемы [20-21], модели реализации [22-23] и механизмы распределения прироста стоимости [24-25]. Однако преобладающая перспектива остается анализом отдельных местных случаев. Требуют дальнейшего раскрытия история и движущие механизмы политики, а также отношения собственности и распределение выгод в разных моделях редевелопмента.

Гуанчжоу является одним из мегаполисов, который относительно рано начал системно заниматься редевелопментом неэффективно используемых земель. С момента включения в первый национальный пилотный список в сентябре 2023 г. город провел серию практических экспериментов. Через диверсифицированные траектории развития он содействовал оптимизации городской структуры, смене движущих сил и повышению качества пространства, сформировал показательные подходы и меры, а также продолжил развивать информационное управление существующими неэффективно используемыми землями [26]. Поэтому опыт Гуанчжоу важен для понимания редевелопмента таких земель. На этой основе настоящее исследование системно рассматривает политическую эволюцию редевелопмента в Китае, использует Гуанчжоу как кейс для анализа практической логики, выявляет основные вызовы нового периода и предлагает политические рекомендации.

1 Теоретическое понимание редевелопмента неэффективно используемых земель

Под редевелопментом неэффективно используемых земель обычно понимается вторичное развитие существующих строительных земель с низкой эффективностью использования через самостоятельное или совместное преобразование первоначальными правообладателями, привлечение рыночных субъектов, государственное приобретение и резервирование либо другие способы. На национальном уровне разные раунды пилотной политики по-разному определяли неэффективные земли, а местные органы власти сформировали собственные механизмы оценки и признания таких земель. С точки зрения реализации, редевелопмент обычно предполагает включение проекта в местную базу, после чего субъект редевелопмента выбирает траекторию преобразования в зависимости от типа земли и действует под влиянием местных стимулов и ограничений.

Редевелопмент неэффективно используемых земель затрагивает землепользование, пространственную реструктуризацию, согласование интересов и другие уровни. Поэтому

реструктуризация прав собственности и распределение прав на развитие земли становятся центральными элементами баланса интересов в разных моделях редевелопмента.

1.1 Первичное распределение прав на развитие земли в пространственном управлении

Права на развитие земли в основном означают право осуществлять освоение и строительство через изменение вида землепользования и интенсивности застройки. Это важная часть более широкого пучка прав на землю [27-28]. В развитии новых земель права развития главным образом обозначают право на освоение участка, то есть по существу "первичное разрешение на развитие". В 1940-е гг. Великобритания впервые ввела понятие прав развития в *Зако́не о городском и сельском планировании*, отделив их от права собственности на землю и передав государству. После того как в 1960-е гг. этот концепт был введен в США, на базе приватизации прав развития стала развиваться рыночная торговля такими правами, включая покупку прав развития и их передачу.

В отличие от стран с частной собственностью на землю, права на развитие земли в китайской правовой системе имеют сильную окраску публичной власти. На основе социалистической общественной собственности на землю в Китае сформировалась структура, в которой право собственности на землю, право пользования землей и право развития земли могут быть отделены друг от друга [29]. В этой структуре контроль прав развития встроен в систему территориального пространственного планирования и систему контроля землепользования. Местные органы власти, используя административные полномочия на разных этапах земельного согласования, контролируют права развития конкретных проектов на микроуровне, тем самым отделяя их от собственности и права пользования.

Местные органы власти применяют набор инструментов управления, включая детальное планирование, условия предоставления земли и планировочные разрешения, чтобы определять и контролировать использование земли и интенсивность застройки конкретных проектов. На этапе планирования детальное планирование является правовой основой деятельности по развитию и охране территориального пространства, контроля землепользования, выдачи разрешений на городские и сельские строительные проекты и различных строительных работ. На этапе предоставления земли условия планирования закрепляются в договорах передачи или решениях о выделении, определяя базовые обязанности правообладателя. На этапе использования земли планировочные органы контролируют строительство через разрешения на планирование земельного участка, разрешения на строительные работы и другие инструменты.

1.2 Реконфигурация прав на развитие земли в редевелопменте

По сравнению с развитием новых земель, права развития в редевелопменте неэффективно используемых земель выражают корректировку уже существующего состояния освоения. Их сущность состоит в "праве изменить существующий способ использования земли за пределами ограниченного объема права пользования", включая изменение назначения, интенсивности застройки и других прав развития, заданных первоначальными условиями предоставления земли [29]. По типу собственности такие земли могут быть государственными или коллективными; их пользователями могут выступать правительство, деревенские коллективы, предприятия и отдельные лица.

В процессе редевелопмента множество правообладателей вокруг прироста стоимости предъявляют требования о перераспределении прав пользования, прав развития, прав аренды и

прав на доход. Дифференцированные политики и способы распределения прав собственности формируют разные схемы распределения прироста земельной стоимости и влияют на эффективность распределения пространственных ресурсов. С точки зрения ведущего субъекта распределения прав можно выделить модели, ведомые государством, первоначальным правообладателем и деревенским коллективом. В каждой из них права развития корректируются по-разному.

В модели, ведомой государством, правительство возвращает землю, затем заново предоставляет ее и передает право пользования вместе с правами развития, связанными с назначением и интенсивностью, новому пользователю. В моделях, ведомых первоначальным правообладателем или деревенским коллективом, орган городского и сельского планирования по заявлению изменяет планировочные условия, заново выдает их и уточняет границы прав развития. Для разных моделей местные органы власти устанавливают цену прав развития через плату за передачу земли, доплату земельной цены, регулирующие платежи с прироста стоимости и другие инструменты, участвуя тем самым в распределении прироста стоимости от редевелопмента. Участники процесса через сотрудничество и торг делят прирост стоимости, возникший из-за изменения использования земли или повышения интенсивности застройки, делая стоимость прав развития явной и формируя схему совместного несения затрат и распределения доходов.

2 Эволюция политики редевелопмента неэффективно используемых земель

2.1 История развития редевелопмента

Политика редевелопмента неэффективно используемых земель является важной институциональной инновацией, возникшей в процессе урбанизации Китая для преодоления жестких земельных ограничений, повышения эффективности землепользования и содействия высококачественному развитию города и деревни. Ее эволюция прошла четыре ключевых этапа: зарождение политики, провинциальные и муниципальные пилоты, всеобщее продвижение и инновация моделей (табл. 1).

2.1.1 Зарождение политики: местное оживление земель через институциональное снятие ограничений и стимулы к наделению правами

С быстрым развитием индустриализации и урбанизации проблема экстенсивного и низкоэффективного использования земли стала более заметной. Чтобы повысить уровень экономного и интенсивного использования земли, город Фошань в провинции Гуандун в 2007 г. издал *Решение об ускорении преобразования старых городов, старых фабрик и старых деревень* (правительство Фошаня [2007] N 68) и три связанных руководящих документа. Они предлагали через реконструкцию и улучшение городской и сельской инфраструктуры повышать городские функции и качество городской и сельской среды, отвечая потребностям развития и жизни населения. Так началось первое региональное практическое исследование активизации неэффективных земель.

В 2008 г. провинция Гуандун обобщила опыт Фошаня по преобразованию "трех старых" объектов, добилась поддержки Министерства земель и ресурсов и начала формировать пилотную демонстрационную провинцию экономного и интенсивного землепользования. В 2009 г. она издала *Несколько мнений о продвижении преобразования "трех старых" для содействия экономному и интенсивному использованию земли* (правительство Гуандуна [2009] N 78),

активируя рынок и существующий земельный фонд через институциональные инновации и решая исторические проблемы строительных земель, оставшиеся от прежнего экстенсивного развития. В том же году Гуанчжоу издал *Мнения об ускорении преобразования "трех старых"* (правительство Гуанчжоу [2009] N 56) и два документа о реализации, официально запустив эту работу.

Данный этап был обусловлен тем, что быстрая урбанизация потребила большие земельные ресурсы, а противоречие между предложением и спросом на землю усилилось. Это заставило земельную политику сместиться к экономному и интенсивному использованию и побудило государство и регионы обратить внимание на активизацию существующих ресурсов. Через связь первичного и вторичного развития политика "трех старых" позволила рыночным субъектам получить права первичного развития существующих земель, привлечь социальный капитал к обновлению и раскрыть потенциал редевелопмента через институциональное снятие ограничений и стимулы к наделению правами.

2.1.2 Провинциальные и муниципальные пилоты: расширение пилотов и диверсификация распределения прав

В 2013 г., чтобы реализовать требования XVIII съезда КПК об экономном и интенсивном использовании ресурсов и изменении способов ресурсопользования, Министерство земель и ресурсов издало *Руководящие мнения о проведении пилотов редевелопмента городских неэффективно используемых земель* (земля и ресурсы [2013] N 3, далее "документ N 3"). Были выбраны десять провинций, и на политическом уровне впервые даны указания по редевелопменту таких земель.

По объектам документ определил три типа городских неэффективных земель, которые могут входить в пилоты: существующие строительные земли с рассеянной планировкой, экстенсивным использованием и нерациональным назначением. По политической ориентации он потребовал от правительства усиливать координацию, придерживаться рыночной направленности и адаптироваться к ситуации, продвигая четыре модели: заявка первоначального пользователя государственной земли на преобразование, заявка сельской коллективной экономической организации, участие рыночных субъектов и государственное резервирование. Тем самым были сформированы разные способы распределения прав развития существующих неэффективных земель.

2.1.3 Всеобщее продвижение: расширение пилотов и общественные ограничения прав развития

Центральное совещание по городской работе 2015 г. подчеркнуло принцип "народный город для народа", обозначив переход городского развития от простого стремления к расширению масштаба к большему вниманию к потребностям человека. В 2016 г. Министерство земель и ресурсов издало *Руководящие мнения о дальнейшем продвижении редевелопмента городских неэффективно используемых земель (пробные)* (земля и ресурсы [2016] N 147, далее "документ N 147"), запустив пилоты по всей стране. По сравнению с предыдущим этапом политика более строго определила объекты пилотов, добавив условие, что земля должна быть признана строительной по данным Второго национального земельного обследования. Она также потребовала усиливать строительство общественных объектов и проектов жизнеобеспечения, предусматривая при редевелопменте приоритетное выделение определенной доли земли под инфраструктуру, муниципальные объекты, общественные учреждения и другие объекты общего пользования, тем самым укрепляя общественные ограничения редевелопмента.

На этом этапе в некоторых регионах редевелопмент осуществлялся по схеме "высокодоходное назначение + высокий коэффициент застройки", что резко повышало стоимость прав развития. Распределение прав через договорную передачу стимулировало первоначальных правообладателей и рыночных субъектов, породив множество проектов, ориентированных на недвижимость. Однако в последние годы часть таких проектов из-за разрыва финансовых цепочек стала влиять на устойчивое развитие рынка недвижимости, и прежние способы редевелопмента оказались трудноподдерживаемыми. В 2021 г. Министерство жилищного и городско-сельского строительства издало *Уведомление о предотвращении крупномасштабного сноса и строительства при реализации городского обновления* (строительство и наука [2021] N 63), ужесточив национальную политику обновления и поставив "три старых" и городское обновление перед необходимостью трансформации.

2.1.4 Инновация моделей: системная интеграция политики и перераспределение законных прав в новом периоде

На предыдущем этапе чрезмерный снос и реконструкция в преобразовании городских деревень усилили риски социальной стабильности. В условиях нисходящего цикла рынка недвижимости новый объем коммерческого жилья, возникающий при таком преобразовании, стало трудно поглощать в краткосрочной перспективе, что усложнило стабилизацию рынка. Для эффективного устранения разных рисков безопасности и продвижения высококачественного городского развития в 2023 г. были изданы *Руководящие мнения об активном и устойчивом продвижении преобразования городских деревень в сверхкрупных и особо крупных городах* (Генеральная канцелярия Госсовета [2023] N 25, далее "документ Госсовета N 25"). Они потребовали действовать стабильно, активно и осторожно и уточнили, что преобразование городских деревень должно осуществляться через законное изъятие и передачу "чистой" земли.

В том же году Министерство природных ресурсов издало документ N 171, сосредоточившись на новом раунде пилотов для существующих строительных земель в городских и сельских районах с рассеянной планировкой, экстенсивным использованием или нерациональным назначением. Акцент был сделан на инновациях политики и механизмов в четырех аспектах: планировочная координация, поддержка резервирования, политические стимулы и базовые гарантии. Документ N 83 2025 г. расширил пилотный охват и предложил дальнейшие меры по координации территориального пространственного планирования, оптимизации существующих промышленных и коммерческих земель, смешанному развитию и совместимому преобразованию назначения, а также укреплению базовой работы.

По способам предоставления земли новый этап допускает связку первичного и вторичного развития, а правительство может определять субъект редевелопмента через договорную передачу. Раннее участие рыночных субъектов и гибкое предоставление земли увеличили пространство для их торга, позволяя получать высокий прирост земельной стоимости. Однако новые пилотные политики требуют совершенствовать способы изъятия и предоставления земли, уточнять стандарты и процедуры компенсации жилья на коллективных землях и придерживаться предоставления "чистой" земли. Это возвращает право первичного развития неэффективных земель местным правительствам и переводит распределение прав развития от "уступки и делегирования" к "правительственной координации".

В координации выгод новая политика использует инструменты земельной цены для регулирования доходов от прав развития и стимулирования первоначальных правообладателей и рыночных субъектов. Она предлагает после изменения назначения рассчитывать доплату как определенную долю опубликованной земельной цены или рыночной оценки. Она также уточняет подвиды и условия, при которых редевелопмент неэффективных промышленных земель не требует доплаты земельной цены.

Таблица 1. Эволюция основных политик Китая в сфере редевелопмента неэффективно используемых земель

Этап	Год	Политические меры
Зарождение политики (2007-2012)	2007	Фошань, Гуандун: <i>Решение об ускорении преобразования старых городов, старых фабрик и старых деревень</i> и три связанных руководящих документа (правительство Фошаня [2007] N 68).
Зарождение политики (2007-2012)	2009	Гуандун: <i>Рабочий план по созданию пилотной демонстрационной провинции экономного и интенсивного землепользования</i> (правительственная телеграмма Гуандуна [2009] N 16).
Зарождение политики (2007-2012)	2009	Гуандун: <i>Несколько мнений о продвижении преобразования "трех старых" для содействия экономному и интенсивному использованию земли</i> (правительство Гуандуна [2009] N 78).
Провинциальные и муниципальные пилоты (2013-2015)	2013	<i>Руководящие мнения о проведении пилотов редевелопмента городских неэффективно используемых земель</i> (земля и ресурсы [2013] N 3).
Всеобщее продвижение (2016-2022)	2016	<i>Руководящие мнения о дальнейшем продвижении редевелопмента городских неэффективно используемых земель</i> (земля и ресурсы [2016] N 147).
Всеобщее продвижение (2016-2022)	2018	<i>Уведомление Министерства природных ресурсов о совершенствовании механизма увязки прироста и существующего фонда строительных земель</i> (природные ресурсы, регламент [2018] N 1).
Всеобщее продвижение (2016-2022)	2021	<i>Положение о реализации Закона КНР об управлении землей</i> (редакция 2021 г.).

Этап	Год	Политические меры
Всеобщее продвижение (2016-2022)	2021	<i>Уведомление о предотвращении крупномасштабного сноса и строительства при реализации городского обновления (строительство и наука [2021] N 63).</i>
Инновация моделей (с 2023 г.)	2023	<i>Руководящие мнения об активном и устойчивом продвижении преобразования городских деревень в сверхкрупных и особо крупных городах (Генеральная канцелярия Госсовета [2023] N 25).</i>
Инновация моделей (с 2023 г.)	2023	<i>Уведомление о запуске пилотной работы по редевелопменту неэффективно используемых земель (природные ресурсы [2023] N 171).</i>
Инновация моделей (с 2023 г.)	2025	<i>Уведомление о расширении и углублении пилотной работы по редевелопменту неэффективно используемых земель (природные ресурсы [2025] N 83).</i>

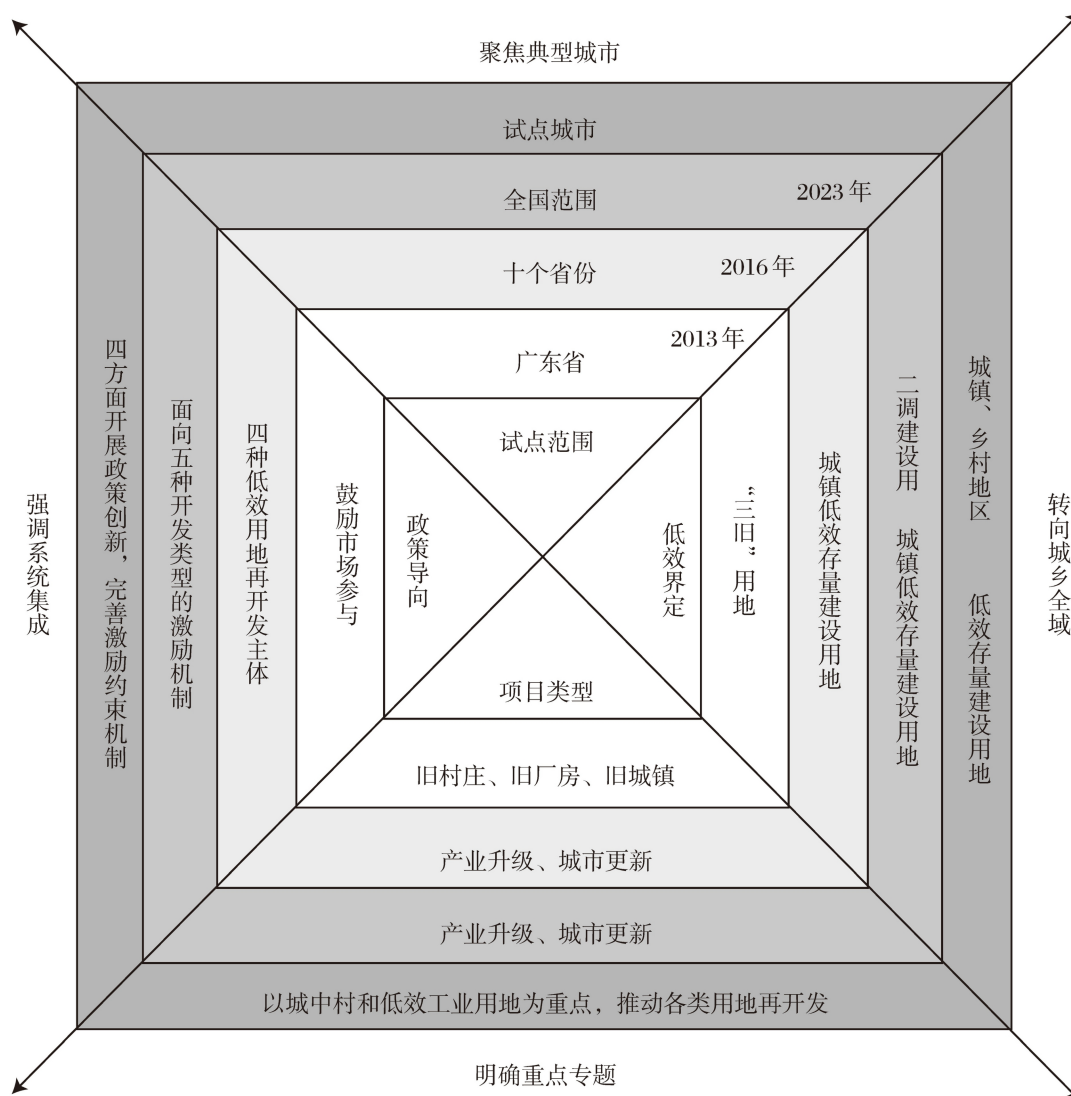


Рис. 1. Тенденции эволюции пилотной политики редевелопмента неэффективно используемых земель

2.2 Тенденции эволюции политики

Обзор политической истории показывает, что содержание редевелопмента неэффективно используемых земель постоянно уточнялось и расширялось, а цели становились более сфокусированными и ясными. Новый раунд редевелопмента, сосредоточиваясь на типичных городах и ключевых темах, распространяет определение неэффективных земель на всю городско-сельскую территорию и подчеркивает системную интеграцию и инновацию моделей в планировании, резервировании, стимулировании субъектов и базовых гарантиях (рис. 1).

2.2.1 Переход к целостной городско-сельской территории

На фоне реформы системы территориального пространственного планирования редевелопмент все больше рассматривает развитие и использование неэффективных существующих территориальных пространств в масштабе всей территории. Документ N 3 2013 г. зафиксировал три признака неэффективных земель: рассеянная планировка, экстенсивное использование и

нерациональное назначение. Документ N 147 2016 г. уточнил сферу применения как "земли, признанные строительными по Второму национальному земельному обследованию". С 2019 г. ЦК КПК и Госсовет требуют создания единой системы территориального пространственного планирования и надзора за ее реализацией. Поэтому объект территориального управления расширился от городского пространства до всего территориального пространства и всех его элементов, что ускорило трансформацию логики управления редевелопментом.

Документ N 171 2023 г. стал рубежом: объект редевелопмента перешел от городских неэффективных земель к неэффективным землям всей территории, а ориентация развития сместилась от содействия урбанизации к высококачественной городско-сельской интеграции. В новом периоде редевелопмент должен координировать и оптимизировать городские и сельские ресурсы, стимулировать двусторонние потоки факторов и повышать интенсивность использования и ценность этих факторов.

2.2.2 Акцент на системной интеграции

Содержание политики развивалось от вопроса "кто развивает" к вопросу "что развивать", а затем к вопросу "как развивать". Документ N 3 2013 г. предложил четыре типа субъектов: первоначальные пользователи государственных земель, сельские коллективные экономические организации, рыночные субъекты и правительство. Документ N 147 2016 г. сделал акцент на механизмах для пяти типов редевелопмента: редевелопмент первоначальными пользователями государственных земель, преобразование коллективных строительных земель городских деревень, оптимизация структуры землепользования через промышленную трансформацию и модернизацию, концентрированное развитие сплошных участков, а также строительство общественных объектов и проектов жизнеобеспечения.

Документ Госсовета N 25 2023 г. потребовал научно составлять планы преобразования городских деревень, привлекать средства по разным каналам, эффективно и комплексно использовать земельные ресурсы и согласованно обрабатывать требования разных сторон. Он также призвал усиливать поддержку таких преобразований, активно обновлять модели, поощрять участие частного капитала, развивать новые формы бизнеса и обеспечивать устойчивую эксплуатацию. Документ N 171 2023 г. сосредоточился на трудных вопросах прошлого пилотного раунда, включая планировочную координацию, привлечение средств и распределение выгод, предложил 14 инновационных мер, улучшил механизмы стимулов и ограничений и сформировал интегрированную систему политики. Документ N 83 2025 г. дополнительно включил меры по оптимизации существующих промышленных и коммерческих земель, смешанному развитию и совместимому преобразованию назначений.

3 Практика Гуанчжоу в редевелопменте неэффективно используемых земель

Как мегаполис из первого списка нового пилотного раунда, Гуанчжоу, опираясь на многолетний опыт преобразования "трех старых" и учитывая изменения экономической среды, изменил подход к редевелопменту. Город стал больше внимания уделять комплексной координации, учету местных условий и дифференцированному руководству. В 2024 г. Гуанчжоу издал *Несколько мер по поддержке редевелопмента неэффективно используемых земель, выгоде предприятий и жителей и содействию социально-экономическому развитию (пробные), Рабочие руководства по моделям и траекториям редевелопмента неэффективно используемых земель в Гуанчжоу*

(пробные) (планирование и ресурсы Гуанчжоу [2024] N 26), одиннадцать руководств и Мнения о поддержке района Хуаду в продвижении редевелопмента через преобразование сельско-городских промышленных кластеров (пробные). Это сформировало политическую систему "1+X+N", которая обеспечивает планировочную и земельную поддержку всего жизненного цикла проекта, включая обследование и оценку, специальное планирование, модели и траектории, смешанное и совместимое землепользование, предоставление земли, расчет цены и обмен участками.

Для разных моделей Гуанчжоу применяет разные траектории реализации и механизмы согласования выгод. Для проектов, не связанных с передачей собственности и не влияющих на городское планирование, город по-прежнему поощряет рыночную модель "самостоятельного преобразования". Для проектов, связанных с передачей собственности и влияющих на общественные объекты, применяется государственная модель "резервирования и подготовки земли". Под подготовкой земли понимается процесс, при котором в пределах, заданных правительством, государственное предприятие привлекает средства, помогает местному правительству в изъятии, компенсации и переселении, строит дороги, водоснабжение, электроснабжение, газ, водоотведение, связь, освещение, озеленение и выравнивает землю, после чего единообразно передает участок в государственный резерв. По субъектам редевелопмента выделяются три модели: ведомая государством, ведомая первоначальным правообладателем и ведомая деревенским коллективом. Таблица 2 показывает основные изменения прав собственности.

Таблица 2. Основные изменения прав собственности в типичных моделях редевелопмента

Модель редевелопмента	Собственность на землю	Практическая траектория	Основные изменения прав в процессе редевелопмента
Ведомая государством	Государственная или коллективная	Государственная экологическая реставрация и строительство земель общественного назначения	Право пользования землей переходит к государству.
Ведомая государством	Государственная или коллективная	Государственное резервирование и передача, включая подготовку земли государственным предприятием	После редевелопмента земля становится государственной, если ранее была коллективной; собственность меняется, а право пользования государственной строительной землей переходит рыночным субъектам или государственным

Модель редевелопмент а	Собственность на землю	Практическая траектория	Основные изменения прав в процессе редевелопмента
			предприятиям.
Ведомая государством	Государствен ная или коллективная	Публичная сделка с правами преобразования и координация государственным предприятием	Права развития и пользования передаются рыночным субъектам или государственным предприятиям в рамках координации.
Ведомая государством	Государствен ная или коллективная	Государственное резервирование с отражением на счете	Часть прав переходит рыночным субъектам; деревенский коллектив получает долю доходов от передачи земли или выделенные объекты недвижимости по договоренности.
Ведомая первоначальны м правообладател ем	Государствен ная или коллективная	Самостоятельная активизация первоначальным правообладателем	Передача собственности, права пользования землей и прав на недвижимость не происходит.
Ведомая деревенским коллективом	Коллективная	Аренда коллективной строительной земли	Право пользования на срок аренды переходит рыночному субъекту и возвращается первоначальному правообладателю после истечения срока; регистрация недвижимости не меняется.
Ведомая деревенским коллективом	Коллективная	Передача коллективной строительной земли плюс выделенное строительство	Права пользования и недвижимости на согласованный срок переходят рыночному субъекту и возвращаются

Модель редевелопмент а	Собственность на землю	Практическая траектория	Основные изменения прав в процессе редевелопмента
			после истечения срока; изменения регистрируются в отношении недвижимости.

3.1 Модели редевелопмента и их вызовы

3.1.1 Модель, ведомая государством: несовпадение интересов государства и первоначальных правообладателей при реструктуризации прав

В государственной модели правительство получает право пользования землей через изъятие, покупку или возврат, а затем распределяет права пользования и развития через передачу или выделение. Можно выделить четыре подмодели. Первая, экологическая реставрация и строительство общественных земель, использует бюджетные средства для первичного развития земли, меняет назначение на зеленые зоны или общественные объекты, ограничивает права развития участка, восполняет дефицит общественных услуг и улучшает городскую экологическую среду. Вторая, государственное резервирование и передача либо подготовка земли государственным предприятием, предполагает оплату издержек изъятия и первичного развития, корректировку назначения и интенсивности, а затем новую передачу земли для получения доходов первичного развития. Рыночные субъекты получают доходы вторичного развития через передачу или аренду прав пользования, а первоначальные правообладатели получают компенсацию. Третья, публичная сделка с правами преобразования и координация государственным предприятием, вводит рыночных субъектов и государственные предприятия в многоуровневое связанное развитие и позволяет делить прирост стоимости от прав развития. Четвертая, государственное резервирование с отражением на счете, предполагает резервирование коллективной земли, соглашение с деревенским коллективом, публичную передачу земли и получение коллективом доли от передачи и прав на выделенную недвижимость, что дает ему возможность делить прирост с государством.

Государственная модель сталкивается с тяжелым финансовым бременем и сложными переговорами о правах. Получение государством собственности и права пользования является исходным условием редевелопмента. Однако в процессе реструктуризации прав интересы государства и первоначальных правообладателей расходятся, что ведет к высоким затратам резервирования, высоким транзакционным издержкам и длительному периоду торга.

При изъятии коллективной земли деревенские коллективы склонны повышать требования по компенсации, поскольку земельная собственность выполняет функцию базовой жизненной безопасности, а коллектив стремится компенсировать будущие ожидаемые доходы, утраченные из-за потери собственности. Кроме того, в прошлом компенсации часто росли от деревни к деревне, создавая у жителей ожидания высоких доходов и усложняя достижение соглашения. С

точки зрения местного правительства, ограниченность общего бюджета затрудняет финансирование компенсаций при крупномасштабном обновлении. Одновременно изменения спроса и предложения на земельном рынке могут привести к тому, что цены сделок на первичном рынке окажутся ниже ожидаемых, доходы от передачи земли уменьшатся, и будет трудно покрыть расходы на резервирование и развитие.

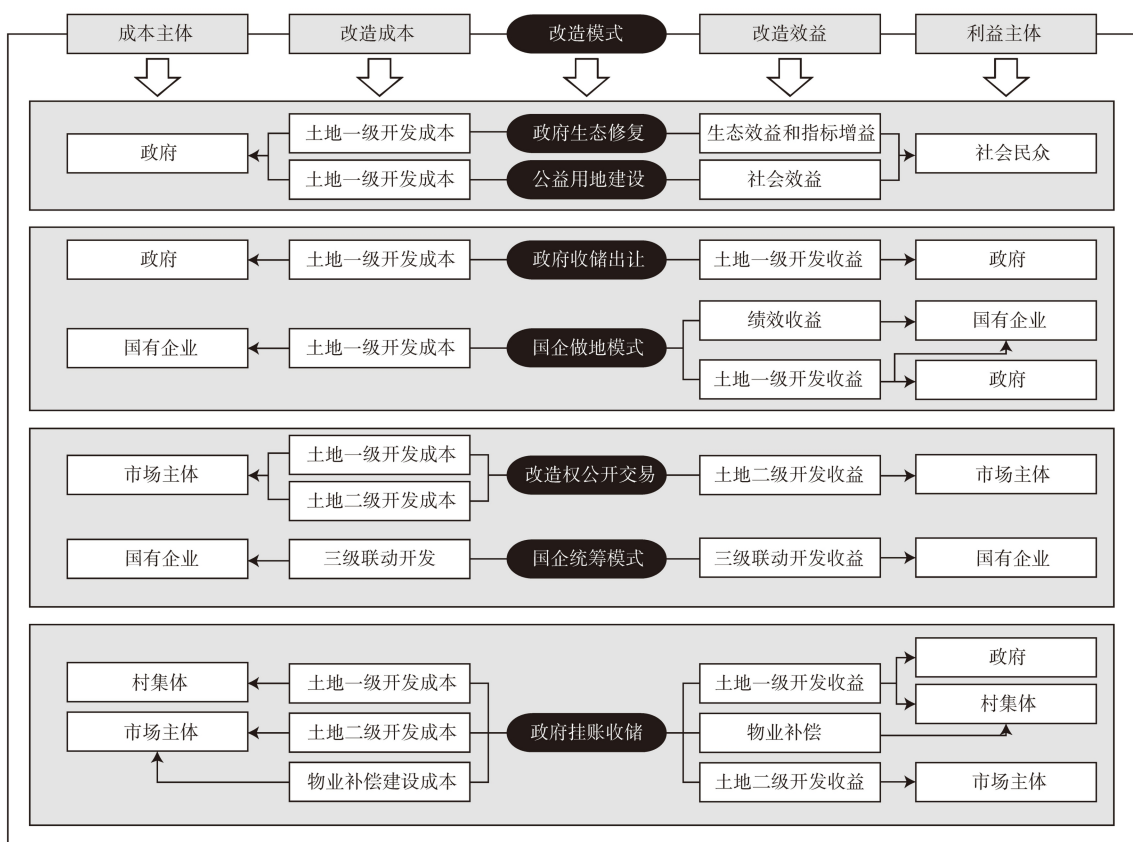


Рис. 2. Структура выгод четырех государственных моделей редевелопмента неэффективно используемых земель

3.1.2 Модель, ведомая первоначальным правообладателем: рациональный дисбаланс между затратами и приростом стоимости

Ключевая черта этой модели состоит в том, что при сохранении земельных прав первоначального правообладателя государство предоставляет ему определенный объем прав развития. Это позволяет через снос и новое строительство повысить интенсивность освоения или через реконструкцию изменить функции здания и получить прирост земельной стоимости. Практически существуют две траектории. Первая, для неэффективных жилых, коммерческих и сервисных земель, представляет собой самостоятельное преобразование с "доплатой земельной цены за существующий фонд". Правительство рассчитывает плату за передачу земли по назначению проекта и добавленной площади, а правообладатель доплачивает, получая права развития на повышение интенсивности. По сути это платная сделка с правами развития. Вторая, для преобразования неэффективных земель "из промышленности в промышленность", использует "освобождение от земельной цены". Гуанчжоу позволяет не доплачивать за добавленную

площадь при промышленно-промышленном преобразовании существующих земель. Логика состоит в том, что государство уступает доходы от прав развития, чтобы мобилизовать правообладателей, направить городскую промышленность к высокодобавленным секторам, поддерживаемым районом, и дать импульс промышленной модернизации и высококачественному развитию.

Решение первоначального правообладателя зависит от рационального соотношения затрат на редевелопмент и возможного прироста стоимости земли. Если затраты высоки, а выгоды низки, мотивация исчезает. В случае неэффективных жилых земель старые кварталы с устаревшей застройкой и недостаточными общественными объектами нуждаются в срочном обновлении, но многие жители являются группами со средним и низким доходом или пенсионерами, что затрудняет сбор средств. В части старых кварталов высока доля аренды, часто расходятся фактическое проживание и регистрация, а готовность жителей платить за услуги обновления невысока. В случае неэффективных промышленных земель правообладателями часто являются малые и средние частные предприятия со слабым оборотным капиталом, ограниченным опытом развития и низкой готовностью брать риск. Кроме того, в таких промышленных районах много участков с не самостоятельным землепользованием и множеством правообладателей, что усложняет самостоятельную активизацию.

3.1.3 Модель, ведомая деревенским коллективом: низкоуровневая индустриальная фиксация при сбоех рынка прав

В модели, ведомой деревенским коллективом, коллективная строительная земля остается коллективной собственностью, поэтому государственный контроль прав развития реализуется прежде всего через планировочные разрешения, чтобы использование соответствовало территориальному пространственному планированию и контролю землепользования. Практическая траектория заключается в том, что при соблюдении законов, правил и планирования деревенский коллектив передает рыночному субъекту право пользования коллективной строительной землей и права развития на согласованный срок. Рыночный субъект платит цену пользования или аренду, а по истечении срока коллективная экономическая организация возвращает соответствующие права.

Основные способы сделки два. Первый - аренда земли: деревенский коллектив сдает сельскую коллективную коммерческую строительную землю рыночному субъекту на определенный срок, а тот отвечает за развитие, строительство и эксплуатацию и регулярно платит аренду. Второй - модель "передача + выделенное строительство": коллектив передает коллективную строительную землю предприятию и получает единовременную цену пользования, предприятие строит для коллектива объект недвижимости и сдает его обратно. В процессе строительства коллектив поэтапно оплачивает предприятию строительство по мере начала, завершения каркаса, окончания работ и регистрации недвижимости. После завершения коллектив получает устойчивую арендную выручку по договору.

В этой модели предприятие как инвестор стремится к стабильной и значительной доходности, а деревенский коллектив через сделки с правами получает долгосрочный стабильный доход. Прибыльная ориентация обеих сторон легко вызывает рыночные сбои. Неверное распределение прав пользования и развития может привести к негативному циклу индустриальной экосистемы и вытеснить быстрорастущие, инновационные и качественные предприятия. С одной стороны,

деревенский коллектив может быть ограничен краткосрочным мышлением и обращать внимание только на уровень арендного дохода, а не на качество проекта, региональное промышленное размещение и потенциал развития. С другой стороны, часть девелоперов действует по "недвижимостной" логике, быстро возвращая капитал через высокоинтенсивную и однотипную застройку, быстрый субарендный оборот или передачу, игнорируя качество вводимых предприятий и их отраслевое соответствие. Это ведет к низкой эффективности использования ресурсов редевелопмента.

3.2 Инновационная практика Гуанчжоу

3.2.1 Государственная модель: координированное распределение прав развития раскрывает потенциал стоимости земли в районе Сунси

Площадь района Сунси в Лочунвэй, район Байюнь, составляет 213,15 га, а существующая застройка - 2,9808 млн м². Внутри района переплетены старые государственные фабрики и деревенская застройка, заметны низкоуровневые виды промышленной деятельности, низкая эффективность землепользования, смешанный транспорт и заторы. Сунси стал первым проектом преобразования городской деревни в Гуанчжоу, начатым по модели "законное изъятие + передача чистой земли". Для обеспечения высококачественного развития была выбрана модель подготовки земли государственным предприятием, где субъектом подготовки выступила Guangzhou Bay Area Xin'an Urban Development Investment Co., Ltd.

Преобразование Сунси раскрывает стоимость земли через координированное распределение прав развития. Оно привлекает внешний капитал для разделения давления затрат, расширяет источники финансирования и координирует реструктуризацию прав. На практике районное правительство организует определение и регистрацию границ подготовки земли, проводит базовое обследование и проверку данных, готовит и утверждает схему подготовки и детальное планирование, формирует план реализации, выполняет изъятие, компенсацию и переселение, отменяет первоначальные права после компенсации и передает соответствующую землю в резерв перед дальнейшим предоставлением.

Эта модель помогает преодолеть высокие стартовые затраты и долгий цикл переговоров, характерные для государственной модели. Введение государственного предприятия в качестве субъекта подготовки позволяет правительству гибче координировать права развития и распределение прироста стоимости, направляя проект к интенсивному и эффективному использованию пространства.

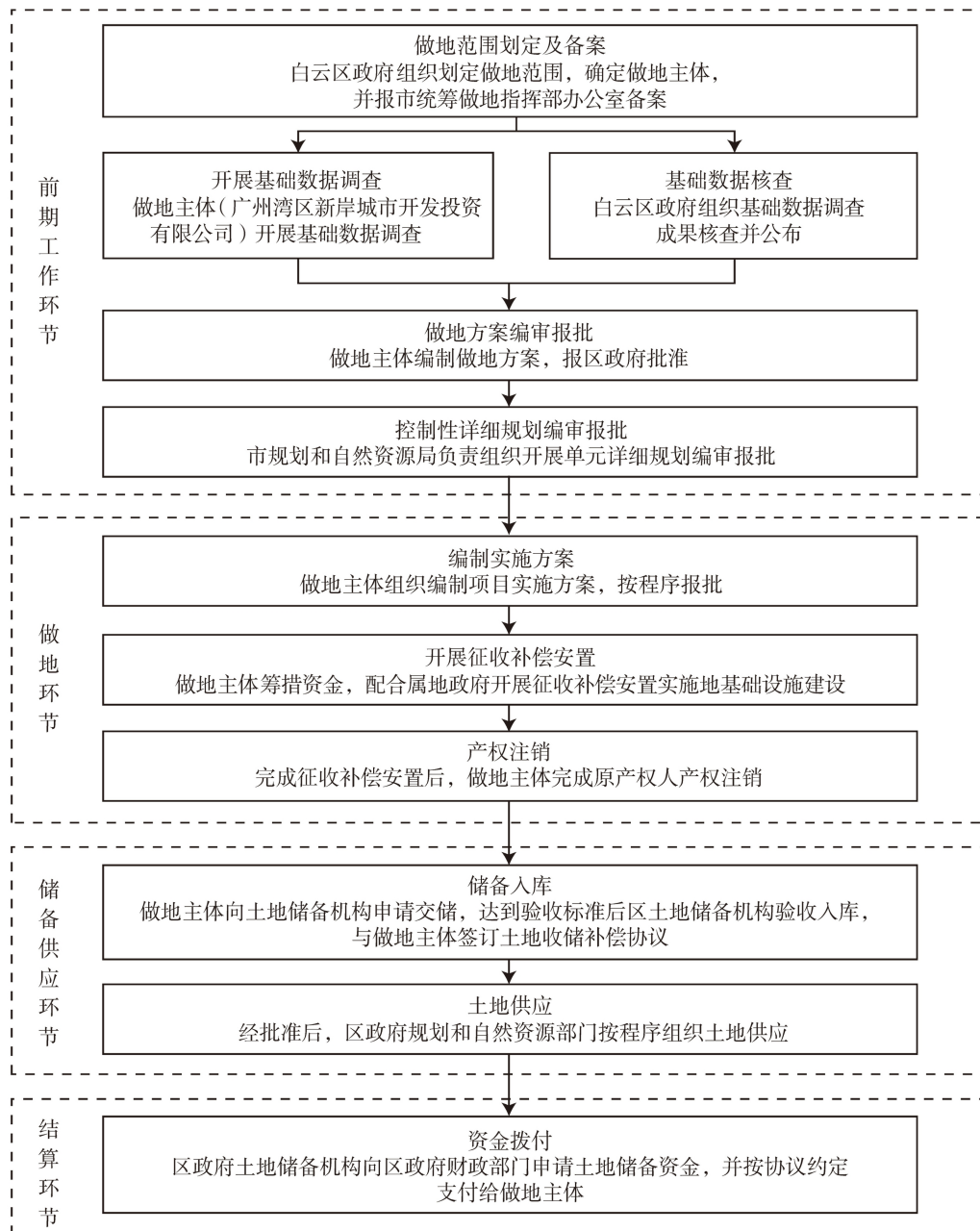


Рис. 3. Процесс подготовки земли государственным предприятием в районе Сунси, Лочунвэй

3.2.2 Модель первоначального правообладателя: уступка доходов от прав развития обеспечивает самостоятельное обновление дома N 2 на улице Цюнь

Проект самостоятельного обновления дома N 2 на улице Цюнь в районе Хуаду занимает 342,4 м², площадь здания составляет 1 726,64 м². Это пятиэтажное здание смешанной конструкции на 25 домохозяйств. В условиях плохой жилой среды, выраженных рисков безопасности и нехватки общественных объектов собственники совместно взяли на себя затраты, внесли средства по нормативу 4 600 юаней/м² на снос аварийных конструкций и новое строительство и поручили районному государственному предприятию выполнить работы (рис. 4).

Чтобы поощрить самостоятельное обновление правообладателей, правительство субсидировало 50% фактических строительных расходов и компенсировало собственникам 50% фактически внесенных средств на ремонт и содержание недвижимости. Это помогло решить проблему дальнейшего обслуживания старых кварталов без специального ремонтного фонда. Одновременно земельный платеж за добавленную жилую площадь был рассчитан на основе скорректированной базовой цены жилой земли в той же локации, что существенно снизило финансовую нагрузку. После обновления были модернизированы вода, электричество и газ, добавлены два внутренних лифта, улучшена противопожарная система, расстояние лестничных маршей увеличилось с 0,9 м до 1,2 м, стоимость жилья выросла в 1,6 раза, а правительство сэкономило около 50% бюджетных расходов. Проект сформировал взаимовыгодный результат для правообладателей, государственных финансов и качества пространства.

Ключевой барьер самостоятельного преобразования неэффективных жилых земель - несоответствие между доходами и затратами. Права развития как носитель прироста стоимости напрямую определяют реализуемость траектории. В проекте улицы Цюнь правительство умеренно уступило доходы от изменения интенсивности через сочетание земельной ценовой льготы и бюджетной субсидии, повысив готовность к обновлению и оптимизировав самостоятельную траекторию для неэффективных жилых земель. В обычных условиях за добавленную площадь на уже переданной земле следовало бы платить по рыночной оценке соответствующей земельной цены. Чтобы стимулировать редевелопмент, *Руководство по расчету земельной цены при редевелопменте неэффективных земель в Гуанчжоу (пробное)* (планирование и ресурсы Гуанчжоу [2024] N 26) уточнило, что при сносе и перестройке неэффективных жилых земель можно применять ценовые скидки для поощрения правообладателей и оптимизации распределения прав развития. На практике район Хуаду также исследовал устойчивые каналы финансирования будущего обслуживания через субсидии на ремонтные фонды и строительные расходы.

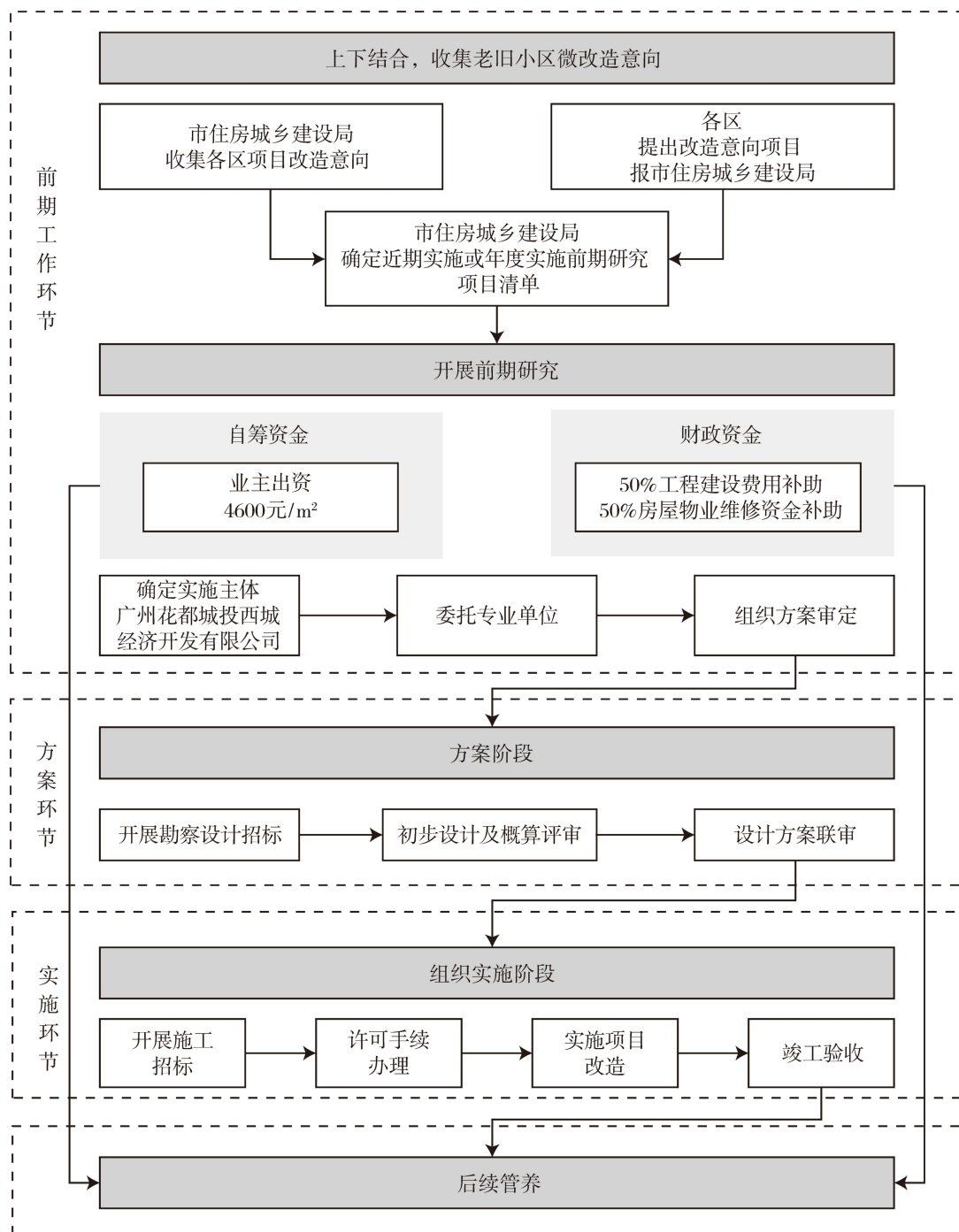


Рис. 4. Процесс реализации самостоятельного обновления дома N 2 на улице Цюнь

3.2.3 Модель деревенского коллектива: поддержка государственного предприятия и реструктуризация прав в редевелопменте резервной земли деревни Танмэй

Экономический союз деревни Танмэй в поселке Синьтан, район Цзэнчэн, владеет примерно 349 му резервной деревенской земли коммерческого назначения, которая долго использовалась неэффективно. Деревня использовала государственное предприятие как ключевое звено и через платформу сделок с сельскими коллективными активами организовала самостоятельное

привлечение инвестиций. Полностью государственное предприятие, созданное поселком Синьтан, подписало с коллективом 40-летний договор аренды и получило право пользования землей. Затем предприятие сдало землю в субаренду Mingda (Hong Kong) Company, которая отвечала за строительство проекта Aeon Mall Minggihuи общей площадью около 870 тыс. м². После завершения объект был передан в субаренду Aeon Group для управления и эксплуатации. Aeon Group формирует здесь крупный современный высококласный коммерческий комплекс с концентрацией высокоуровневых индустрий, четким функциональным зонированием, благоприятной средой и региональной конкурентоспособностью. Аренда первого года составила 18,38 млн юаней, с ростом на 10% каждые пять лет, а суммарная аренда за 40-летний срок достигнет 1,051 млрд юаней.

В модели деревенского коллектива коллектив является пользователем резервной земли и обладает правом пользования и планировочными правами развития. Однако ограниченные возможности привлечения инвестиций и эксплуатационный опыт мешают превратить потенциальные права развития в фактическую стоимость. Проект Танмэй через реструктуризацию прав мобилизовал разделение функций между участниками, одновременно защищая базовые права коллектива и используя ресурсно-интеграционные возможности государственного предприятия и профессиональные преимущества брендового оператора. Это повысило эффективность активизации земли, оживило индустриальные функции района и модернизировало уровень форматов бизнеса.

По сравнению с другими проектами самостоятельного привлечения инвестиций деревенскими коллективами, преимущество Танмэй состоит в полноценном использовании мостовой роли государственного предприятия. Оно связало коллектив с качественными внешними компаниями и оптимизировало распределение прав развития, смягчив проблемы слабого индустриального уровня и низкого качества проектов. Сначала через единый арендный механизм право пользования резервной землей было передано соответствующему государственному предприятию. Затем оно как координатор между деревенским коллективом и рынком организовало передачу прав пользования и развития, привлекло стратегических партнеров и брендовых девелоперов, сформировало качественный проект и продвинуло промышленный скачок района.

Рис. 5. Процесс реализации редевелопмента резервной земли деревни Танмэй

4 Размышления о трансформации и политические рекомендации

4.1 Размышления о трансформации

Сегодня городское развитие переходит от приращения пространства к повышению качества и эффективности существующего фонда, а редевелопмент неэффективных земель становится институционализированным и регулярным. Его целевая ориентация смещается от решения "городских болезней" и экстенсивного земельного расширения к продвижению высококачественного городско-сельского развития. В период подъема рынка недвижимости ряд регионов достиг определенных реформаторских результатов, передавая доходы вторичного развития первоначальным правообладателям и рыночным субъектам и тем самым высвобождая рыночную энергию. Однако прежние траектории сталкиваются с системным ослаблением движущих сил. В фазе рыночной корректировки модель финансового баланса, основанная на

доходах от передачи земли, становится трудноустойчивой. С 2023 г. Министерство природных ресурсов запустило новый раунд пилотов для трансформации городско-сельского развития и продвижения внутреннего, интенсивного, зеленого и высококачественного развития.

Ключ к редевелопменту состоит в рациональном распределении прав на развитие земли. Это включает как определение степени реализации прав развития через изменение назначения и интенсивности застройки, так и разумное распределение соответствующих выгод между правительством, первоначальными правообладателями, деревенскими коллективами и рыночными субъектами. Дифференцированная практика Гуанчжоу показывает, что трудности распределения выгод от прав развития порождают ряд управленческих дилемм. В государственной модели несбалансированность между компенсацией прав развития и доходами от передачи земли ведет к чрезмерной бюджетной нагрузке. В модели первоначального правообладателя низкие доходы от прав развития ослабляют мотивацию. В модели деревенского коллектива выгоды могут перетекать к низкокачественным индустриальным проектам, вызывая неправильное распределение пространственных ресурсов.

В новом периоде редевелопмент должен выстраивать совместный механизм распределения выгод, учитывая бюджетный баланс государства, экономическую реализуемость проекта и устойчивость будущего развития. Необходимо формировать новые траектории, которые совмещают координацию краткосрочного предложения факторов с повышением долгосрочной конкурентоспособности.

4.2 Политические рекомендации

На фоне смены целей нового раунда городского развития позиционирование редевелопмента изменилось: от "активизации существующих ресурсов ради роста доходов от передачи земли" к "оптимизации и интеграции пространственных ресурсов ради повышения общей конкурентоспособности города". Это усиливает внимание к управлению городской эффективностью и правительственной координации. Поэтому местная практика должна, опираясь на усиленную государственную координацию, направлять первоначальных правообладателей, деревенские коллективы и рыночных субъектов к активному участию в совместном создании городской ценности.

Во-первых, исходя из повышения общих прав и выгод развития, необходимо заново выстроить механизм финансового баланса в государственной модели. На основе проблем и запросов района, а также базовых обследований, следует оценивать экономическую реализуемость проекта, оптимизировать функциональную структуру и интенсивность, формируя наилучшее сочетание ограничений, таких как соотношение сноса и строительства, объем застройки и высотность. Нужно уточнять компенсационные стандарты и по категориям предлагать стратегии подготовки, распределения и эксплуатации активов, формируя схему распределения прироста стоимости. Следует расширять источники финансирования: добиваться специальных займов на преобразование городских деревень, средств центрального бюджета и специальных облигаций; исследовать поддержку промышленного редевелопмента через индустриальные инвестиционные фонды; побуждать финансовые институты усиливать поддержку и создавать новые продукты и услуги.

Во-вторых, улучшение распределения прав развития должно стать рычагом снижения затрат в модели первоначального правообладателя. Нужно оптимизировать правила расчета земельной

цены: если неэффективная промышленная земля, полученная через передачу или выделение, увеличивает только промышленную или складскую площадь, можно не взимать дополнительную плату за передачу; если при преобразовании неэффективной жилой земли возникает дополнительная жилая площадь, плата может рассчитываться как определенная доля базовой цены жилой земли в той же локации. Для решения проблемы "затраты - выгоды" в самостоятельном редевелопменте жилых земель следует вводить фискальные стимулы на стороне затрат, включая субсидии на ремонтные фонды, строительные расходы и поддержку семей с минимальным обеспечением, военнослужащих и других льготных групп. На стороне доходов нужно координировать существующие ресурсы старых кварталов, активизировать неэффективные пространства, вводить профессиональных операторов и размещать доходные сервисные функции, такие как повседневные общественные услуги и парковка, чтобы обеспечить устойчивые долгосрочные доходы.

В-третьих, вокруг перераспределения прав на доход необходимо перестроить механизм проверки ввода индустрий в модели деревенского коллектива. Следует совершенствовать механизм доступа инвестиционных проектов, чтобы распределение прав пользования и развития коллективных неэффективных земель соответствовало региональному промышленному позиционированию. На основе общих требований промышленного развития региона нужно создать многоуровневый механизм проверки проектов на коллективных неэффективных землях. Компетентные органы должны проводить индустриальное обоснование с учетом ресурсной базы района, существующей промышленной основы и планировочной ориентации. Местные государственные предприятия следует поощрять к единому развитию, строительству, привлечению инвестиций и управлению коллективными неэффективными землями, используя их платформенные преимущества для связи с качественными предприятиями. Это позволит приоритетно обеспечивать пространственные потребности передового производства, стратегических новых отраслей и современных услуг и выращивать новые производительные силы через трансформацию и модернизацию.

5 Заключение

В эпоху существующего фонда редевелопмент неэффективно используемых земель по сути является процессом, в котором множество субъектов совместно делят права развития земли и права на доход, а стоимость земельных активов проявляется через реструктуризацию прав и распределение выгод. В условиях управленческих проблем переходного периода повышение эффективности управления через более системный и тонкий институциональный дизайн стало важным содержанием нового раунда редевелопмента.

Научный вклад исследования состоит в том, что, опираясь на теорию прав развития земли и экономику прав собственности, оно анализирует политическую эволюцию, местную практику и трудности разных моделей. Это дает новую аналитическую рамку для понимания глубинной логики редевелопмента и теоретическое основание для институциональных инноваций в переходный период. В новом периоде ключевым является институциональное балансирование публичных целей государства, логики рыночного капитала и имущественных требований первоначальных правообладателей. Поэтому в институциональном дизайне нужно создавать множественные траектории развития и разумные модели перераспределения выгод,

соответствующие разным проектам и усиливающие готовность разных субъектов участвовать. Используя политику и ресурсы для стимулирования рынка, необходимо одновременно усиливать правительственное руководство и контроль в планировании, регулировании развития и строительном надзоре, формируя стабильную институциональную среду и ясные ожидания развития.

Исследование также имеет ограничения. Во-первых, оно недостаточно сравнивает разные модели управления и не проверяет количественно различия между государственной, первоначально-правообладательской и деревенско-коллективной моделями по эффективности и справедливости. Будущие исследования могут построить сравнительную рамку, количественно оценить различия результативности и особенно проанализировать влияние ясности прав, пропорций распределения выгод и комбинаций политических инструментов на эффективность развития. Во-вторых, в статье недостаточно раскрыто влияние региональных различий на институциональный дизайн. В дальнейшем можно изучать региональную дифференциацию, например сравнивать логику выбора инновационных траекторий в дельте Янцзы и дельте Жемчужной реки, а также отслеживать результаты институциональных инноваций через типичные кейсы.

Благодарность: автор благодарит академическую группу по городскому восприятию Общества городского планирования Китая за поддержку данной работы.

Список литературы

- [1] Дэн Маоин, Вэй Сяоли, Чжан Гоцзюнь. Исследование взаимосвязанной эволюции новой урбанизации Китая и «зелёного» развития [J]. Журнал природных ресурсов, 2024, 39(7): 1682–1697.
- [2] Дэн Маоин. Исследование пространственного управления в условиях трансформации сверхкрупных городов: на основе практики генерального плана территориального и пространственного развития Гуанчжоу [J]. Журнал городского планирования, 2024(4): 51–57.
- [3] Чжан Яньдэ, Чэнь Бао, Чжан Хунли. Анализ эволюции политики реконструкции неэффективно используемых городских земель и стратегии оптимизации: на основе распространения политики [J]. Информация о природных ресурсах, 2024(12): 8–14.
- [4] Ху Чжихан, Юань Синьго. Оценка и стратегии трансформации промышленных земель в контексте пространственного планирования территории [J]. Городское и сельское планирование, 2024(1): 60–69.
- [5] Ян Жэнь, Чэнь Яньчунь, Сюй Цянь. Эволюция и механизмы использования промышленных земель в полuurбанизированных районах с точки зрения взаимодействия государственной и общественной силы: случай района Шуньдэ города Фошань [J]. Географические науки, 2018(4): 511–521.
- [6] Чжао Мин, Ван Ли. Теоретический анализ и институциональные преобразования трансформации существующих промышленных городских земель: на примере Шанхая [J]. Журнал городского планирования, 2018(5): 29–36.
- [7] Чжан Личжэн, Е Юймин. 40 лет обновления «городских деревень»: эволюция научных идей и перспективы [J]. Городское планирование, 2022(5): 103–114.
- [8] Сы Нань, Инь Цзе, Чжу Юн. Изменение роли местного правительства в процессе обновления городских деревень: пример Шэньчжэня [J]. Городское планирование, 2020(6): 90–97.
- [9] Сюй Чжунго, Чжо Юэфэй, Чэнь Ян и др. Логика поведения многосторонних акторов в

активизации неиспользуемых сельских усадебных земель: кейс Линьянь (Ханчжоу) [J]. Китайские науки о земле, 2024(1): 105–113.

[10] Чэн Пэн, Ян Бэнь, Луань Фэн. Модели и механизмы активизации неиспользуемых сельских усадебных земель в сверхкрупных городах: на примере демонстрационных деревень сельского возрождения Шанхая [J]. Журнал городского планирования, 2024(4): 105–111.

[11] Ци Цюаньмин. Текущее состояние, причины и меры управления неиспользуемыми сельскими усадебными землями в Китае [J]. Сельская экономика, 2015(8): 21–27.

[12] Ли Кайлун, Ван Синпин. Идентификация характеристик и стратегии управления неиспользуемыми земельными участками промышленных парков Нанкина [J]. Журнал городского планирования, 2024(4): 76–83.

[13] Дин И, Го Цинся, Чэнь Чжо и др. Идентификация и стратегии реконструкции неэффективно используемых городских земель в слаборазвитых уездах с системной точки зрения [J]. Журнал сельскохозяйственной инженерии, 2020(14): 316–326.

[14] Цзин Пэн, Хэ Ечэн, Цяо Сюэян и др. Идентификация неэффективных промышленных земель и пути их высококачественной реконструкции: на примере района Цзяннин города Нанкин [J]. Планировщик, 2024(12): 146–151.

[15] Дэн Маоин, Ли Цзюнь, Цян Сюэфэн. Мониторинг и оценка неэффективных станций рельсового транспорта в полном процессе пространственного планирования: пример Гуанчжоу [J]. Городской транспорт, 2024, 22(4): 87–94.

[16] Го Сюй, Янь Яци, Тянь Ли. Реструктуризация прав собственности, земельная рента и реконструкция существующих городских земель в дельте Жемчужной реки: теоретическая и эмпирическая рамка [J]. Городское планирование, 2020(6): 98–105.

[17] Пань Сяодун, Инь Цзюнь, Гу Шу и др. Эволюция механизмов обновления существующих промышленных земель Шанхая с точки зрения института собственности: пример района Цзиньнань [J]. Журнал городского планирования, 2022 (доп. 2): 174–178.

[18] Хэ Дунхуа, Ван Сюмэй, Лю Юйтин. К пространственной справедливости в системе землепользования: роль местных властей в реконструкции земель [J]. Исследования городского развития, 2023(9): 1–7.

[19] Дэн Маоин, Лю Ян, Гао Хуэйчжи и др. Пространственная реконструкция под влиянием «длиннохвостой экономики»: наблюдение за промышленным городским районом Кунлу в Гуанчжоу [J]. Исследования городского развития, 2025, 32(3): 128–136.

[20] Лин Цзянь, Е Цзыцзюнь, Ян Хун. Переосмысление реконструкции неэффективно используемых земель в эпоху инвентарного планирования [J]. Китайские науки о земле, 2019(9): 1–8.

[21] Лю Синьпин, Янь Цзиньмин, Ван Цинжэ. Реальные трудности и рациональный выбор реконструкции неэффективно используемых городских земель в Китае [J]. Китайские науки о земле, 2015(1): 48–54.

[22] Пэн Шанни. Городское обновление на переходных траекториях: конструирование инструментов государства и размышления о справедливости [J]. Журнал городского планирования, 2024(6): 96–103.

[23] Тянь Ли, Тао Жань, Лян Иньлун. Трансформация моделей реализации городского обновления: перспектива пространственного управления [J]. Журнал городского планирования, 2020(3): 41–47.

[24] Лян Ин, Цзэн Пэн. Эволюция механизма распределения прироста стоимости при обновлении

существующих промышленных земель Пекина [J]. Журнал городского планирования, 2023(1): 69–73.

[25] Дэн Маоин, Дэн Цэфан. Путь реализации городского обновления с точки зрения координации интересов: пример реконструкции городских деревень Гуанчжоу [J]. Тропическая география, 2021, 41(4): 760–768.

[26] Дэн Маоин. Опыт Гуанчжоу в построении CSPON: задачи, системные решения и практические подходы [J]. Журнал городского планирования, 2025(1): 25–33.

[27] Чжоу Гуанкун, Чжоу Цзянь. Теоретическая логика передачи и стимулирования прав развития в условиях городского обновления [J]. Журнал городского планирования, 2023(3): 66–74.

[28] Тянь Ли, Ся Цзин. Права на развитие земель и территориальное планирование: логика управления, инструменты политики и практическое применение [J]. Журнал городского планирования, 2021(6): 12–19.

[29] Хэ Хэмин, Чжан Цзинсян. Политическое вмешательство в сделки с правами собственности: неоинституциональный экономический анализ реконструкции городских земель [J]. Экономическая география, 2017, 37(2): 7–14.

Вспомогательный перевод