

تجديد المدن عبر مسارات انتقالية: أدوات حكومية وتامل في مسألة العدالة

منع شائلي

الملخص

تتناول هذه الورقة ممارسات التجديد على مدى عشر سنوات في منطقة هـ بشنغهاي، مع التركيز على "المسارات الانتقالية" باعتبارها نهجاً جديداً للتجديد الحضري. واستناداً إلى السياق النظري وإطار البحث الخاص بأدوات الحكومة، تصف وتفسر آليات الأدوات الحكومية النموذجية المطبقة، عملياً، وتقديم تقييم موجز للآثار والتأثيرات العملية لهذه المسارات من ثلاثة جوانب رئيسية: الفعالية، نسبة الفائدة، وقدرة الإدارة. علاوة على ذلك واستناداً إلى نظرية المساواة، يتناول هذا البحث مدى عدالة المسارات الانتقالية على ثلاثة مستويات، بهدف تقديم رؤى تساعد في تحسين السياسات وتطوير الأدوات اللازمة لإحياء المناطق الحضرية في مختلف المناطق.

تشير النتائج إلى أن تطبيق أدوات الحكومة بشكل متكامل في ممارسات تجديد المنطقة الحضرية في مقاطعة هـ قد ساهم بفعالية في تحويل السياسات والخطط إلى واقع عملي، مما أدى إلى تحقيق الأهداف المحددة، وتقليل تكاليف المعاملات، وتحفيز مشاركي السوق، وتعزيز وضع بحقق فوائد مشتركة للقطاعين العام والخاص؛ كما أظهر هذا النهج قدرة عالية على التشغيل والإدارة. وعلى المستوى الكلي، يتميز عدالة آليات الانتقال بأداء ممتاز لدى جميع أصحاب المصلحة. ومع ذلك، على مستوى أكثر تفصيلاً، لا يزال هناك مجالاً للتحسين في الإدارة الموحدة لمعالجة التوتر الجوهري بين الأبعاد الثلاثة للعدالة التي يصعب التوفيق بينها في الوقت نفسه، يقترح البحث نهجاً مؤسسياً إضافياً يتمثل في اعتماد العدالة الأساسية كخط أساس والعدالة الإجرائية كأساس، والعدالة المبنية على العدالة كآلية توازن، مع إعطاء أولوية ووزن مختلف الأبعاد وفقاً لخصائص المشاريع الفردية من حيث الطابع التجاري أو الخير العام.

المصطلحات الرئيسية: تجديد المناطق الحضرية؛ المسارات الانتقالية؛ أدوات الحكومة؛ العدالة؛ المنطقة المركزية في شنغهاي

مع دخول الاقتصاد الصيني مرحلة جديدة من التنمية، أصبح تجديد المدن قضية محورية في تعزيز التنمية القائمة على الأسهم. حالياً، تواجه عمليات، وفي الوقت نفسه [4-3] واستدامة المالية العامة، [2] وحماية المصالح العامة، [1] التجديد الحضري المحلية تحديات عديدة، منها التوازن المالي أدت عدم اليقين في تطور السوق إلى جعل الاستخدام المتعدد الوظائف للمساكن والتغيرات الوظيفية السريعة أمرين طبيعيين. يفقر نظام التحكم كما [5] الحالي في استخدام الأراضي إلى القدرة على تحقيق تطابق متكامل بين الاستخدامات الوظيفية والقطع المكانية للموارد المكانية ثلاثية الأبعاد، أن الوضع الطبيعي الجديد المتمثل في «التغير المستمر» يفرض متطلبات أعلى على ضبط استخدام الأراضي والممتلكات. ولذلك، فإن نظام التخطيط الذي كان في الأصل موجهاً نحو قيود صارمة، بحاجة ماسة إلى تعزيز مرونته وقابلية التكيف للاستجابة بسرعة لاحتياجات التنمية الاجتماعية والاقتصادية [6].

في ظل هذا السياق، بذلت العديد من المناطق جهوداً نشطة في استكشاف الابتكارات وحققت نتائج سياسية تدريجية. وقد استجابت سياسات مثل معايير على سبيل المثال، تنص لوائح بلدية [7] التجديد واللوائح الصادرة عن المدن التجريبية، إلى حد ما، للطلب العملي على تعديل الاستخدام الوظيفي التي صدرت في عام 2021، على تدابير ملائمة؛ حيث ينص المادة 40 على أنه «بالنسبة للمشاريع الواقعة» [8] شنغهاي بشأن التجديد الحضري ضمن مناطق التجديد، يمكن تحسين مؤشرات مثل طبيعة استخدام الأراضي ونسبة المساحة الطبقية وارتفاع المباني وفقاً للخط، بشرط حماية المصالح العامة وتحقيق أهداف التجديد». تنص المادة 45 على أنه «بالنسبة للمباني المخصصة للإبقاء ضمن الخط، شريطة توافق طبيعة استخدام الأرض المخطط لها، يجوز استخدام هذه المباني بعد تحسين وظيفي لها، ويمكن قانوناً تغيير غرض استخدامها». وفي العام التالي، عدلت القواعد أحكام هذه اللائحة بشكل أكبر ووسعت نطاقها. ليس فقط تحديد نطاق [9] التنفيذية لتخطيط التجديد الحضري والأراضي في مدينة شنغهاي (تجريبياً) استخدام الأراضي القابل للتعديل، بل أيضاً إضافة بنود تنص على أنه «في حالة التجديد التدريجي... يمكن تحديد المؤشرات أيضاً استناداً إلى معقولة التخطيط، وذلك بعد إجراء مشاورات بين حكومة المقاطعة والجهة المنفذة بشأن الظروف المتعلقة بالأرض والاقتصاد والاستثمار والبناء وسائر الجوانب ذات الصلة». يمكن لحكومات المناطق الشعبية أن تضع قواعد استشارية ملائمة. تعكس الأحكام أعلاه الاتجاه المتغير لسياسة تخطيط التجديد الحضري نحو زيادة التفاعل والقابلية للتكيف في مجال تنظيم الاستخدام.

ومع ذلك، تظل التحسينات في سياسات التجديد الحالية غير كاملة. أولاً، تفقر السياسات الحالية إلى قدرة كافية على التكيف الديناميكي من حيث فإن تغيير استخدام الأراضي يظل [10] الوظائف المكانية. على الرغم من أن لوائح التجديد وقواعد التنفيذ توفر أساساً لتعديل طبيعة استخدام الأراضي يتطلب تكاليف عالية من حيث التكلفة الأرضية والوقت ضمن الإجراءات التقليدية مثل مراجعة الخط، أو استهلاك الأراضي وتخزينها، أو دفع مما قد يؤدي إلى بقاء كميات كبيرة من الأراضي الحالية غير المطابقة للمواصفات المستخدمة دون الاستفادة [11] تعويضات إضافية عن الأراضي الكافية منها لفترات طويلة. وبالتالي، في ظل البيئة السياسية الحالية، تظل الحلول «الانتقالية» المحلية والمرونة في استخدام الأراضي تحمل قيمة تكميلية كبيرة. ثانياً، تواجه السياسات القائمة ما زالت عقبات في التنفيذ، مثل صعوبات في الحصول على موافقة الحكومة وحواجز أمام مشاركة رأس المال. تُوضع سياسات التجديد من منظور هرمي من الأعلى إلى الأسفل، وتُحدد نوايا سياسية واضحة مثل «تحفيز الاستيراد الصناعي» و«تشجيع» [12] أصحاب الملكية الأصليين على إجراء عمليات التجديد بأنفسهم». ومع ذلك، لا تتحقق هذه النوايا بشكل طبيعي؛ بل تتطلب وجود مسار أو أكثر يربط بين المبادئ السياسية والواقع العملي، إلى جانب تصميم مؤسسية متناسقة. تنشأ هذه المسارات والتصاميم المؤسسية من عدد لا يُحصى من الاستكشافات الميدانية المحلية التي تبدأ من القاعدة، وبعد عمليات مكررة من التكيف والتحسين، توفر ملاحظات أصيلة من القاعدة ومقترحات لتحسين السياسات المتخذة من الأعلى إلى الأسفل. في هذا السياق، يكتب البحث حول مسارات السياسات في الممارسات المحلية أهمية عملية لا غنى عنها وعليه، يختار هذا البحث ممارسات التجديد في منطقة هـ بمدينة شنغهاي كحالة تجريبية، مع تحويل التركيز من النهج التقليدية لإدارة التخطيط نحو حلول انتقالية أكثر مرونة وطرق تنفيذها. وفي السياق العملي، هل حققت سياسات وأدوات هذه الحلول الانتقالية الأهداف المنشودة؟ وما هي تكاليفها وفوائدها وتأثيراتها الفعلية؟ وهل تم التعبير عنها بشكل كافٍ وتحقيقها في ضمان العدالة والمصالح العامة؟ يُعد المراجعة والتقييم الدوريين لتنفيذ مسارات السياسات والأدوات الحكومية أمراً بالغ الأهمية لضمان فعاليتها وقدرتها على التكيف، ولتعزيز التنمية المستدامة لإعادة تأهيل المناطق الحضرية. وباعتبارها واحدة من أوائل الأحياء الحضرية المركزية في مدينة ضخمة دخلت مرحلة التنمية القائمة على الموارد المتاحة، فقد بذلت منطقة هـ جهوداً نشطة خلال عقد من عمليات التجديد لاستكشاف وتوحيد الممارسات المتعلقة بالمسارات الانتقالية. يركز هذا البحث على المسارات الانتقالية باعتبارها نهجاً ناشئاً في ممارسات التجديد، مستخدماً الإطار النظري لأدوات الحكومة لوصف وشرح آليات الأدوات الشائعة المستخدمة في الممارسة العملية، بالإضافة إلى تحليل نتائج تنفيذها. وفي الوقت نفسه، وانطلاقاً من منظور نظرية العدالة، يسعى هذا البحث إلى التفكير في عدالة المسارات الانتقالية، بهدف تقديم رؤى مفيدة لتحسين السياسات وتطوير الأدوات اللازمة لإحياء المدن في مختلف المناطق.

"تعريف" مسارات الانتقال 1

مفهوم ووظيفة المسارات الانتقالية 1.1

تشير "المسارات الانتقالية" المطروحة في هذه الورقة إلى استراتيجيات لتحقيق تحويل استخدام الأراضي والعقارات في إطار تجديد المناطق الحضرية، بشكل كامل أو جزئي، من خلال وسائل غير تقليدية. ولا تعتمد هذه المسارات على تعديلات شاملة في التخطيط أو دفعات إضافية كمكافآت أرضية أو إجراءات رسمية أخرى؛ بل تعتمد بدلاً من ذلك على نهج أكثر مرونة لتلبية التغيرات في استخدام الأراضي وتوجيهها. تسمح هذه المسارات للتخطيط المكاني الحضري بالاستجابة بسرعة للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وتوفير حلولاً مؤقتة أو قصيرة الأجل لاستخدام الأراضي لتلبية الاحتياجات العاجلة أو استغلال الموارد غير المستغلة، وبالتالي منع الهدر الهائل الناجم عن توقف استخدام موارد الأراضي والعقارات بشكل دائم "خلال ما يُعرف بـ"الإيقاف الإجرائي".

"مصطلح" الانتقالي" لا يعادل مصطلح "غير الرسمي 1.2

من المؤكد أن المسارات الانتقالية لا تزال في مراحلها الأولى؛ فممارساتها تتطور باستمرار مع التكيف التدريجي مع نموذج التنمية الجديد، ويظهر تطبيق الأدوات الحكومية المقابلة عادةً على هيئة حلول مؤقتة خلال عملية تكيف ديناميكية. في المراحل الأولى، قد تنشأ العديد من المشكلات في الإدارة

الموحد، مثل غموض القواعد وتصادمات المصالح؛ ولذلك يُعد من الضروري في التطبيق العملي أخذ الفعالية والعدالة على المدى الطويل بعين الاعتبار بعناية. ومع ذلك، يجب التأكيد على أن الطابع "الانتقالي" المذكور هنا لا يعادل "غير الرسمي". قال "انتقال" المشار إليه هنا لا يعني انتقالاً غير رسمي يخلو من الطابع القانوني، بل يشير إلى انتقال وظيفي مؤقت أثناء الاستخدام في الواقع، تمتلك جميع المسارات الانتقالية المطروحة في هذه الورقة أسس سياسية مشروعة وعمليات إدارية تنجح تدريجياً نحو التوحيد. وبشرط وجود إدارة منظمة، لا تؤدي هذه المسارات بالضرورة إلى زيادة عدم العدالة أو فتح المجال أمام سلوكيات البحث عن عوائد غير مشروعة. بل وفي بعض الحالات، يمكن أن تسهم هذه المسارات في توفير مساحات كانت تُستخدم سابقاً بشكل غير رسمي أو غير منظم لأسباب تاريخية متنوعة، وذلك تحت رقابة شاملة على دورة حياتها كاملة.

1.3 المسارات "من المبادئ السياسية إلى الواقع"

كما سبق الإشارة، لا تتحقق المبادئ والنية السياسية تلقائياً مع إصدار وثائق سياسية جديدة. على العكس من ذلك، وفي ظل البيئة السياسية الجديدة، بالإضافة إلى اقتراح وربط، [13] يتطلب كل مرحلة إجرائية - من بدء المشروع إلى الموافقة عليه وتطويره - تحديداً مستمراً للمشكلات والعرقلة مسارات "عملية قابلة للتطبيق. وفي الاستكشاف العملي لمسارات الانتقال نحو تجديد المدن، تم اختبار أنواع مختلفة من الأدوات الحكومية وتطبيقها" عملياً. وقد ساهمت مجموعة من الأدوات الحكومية في ربط المسارات بين أهداف السياسات وتنفيذ المشاريع. وتتنوع هذه الأدوات؛ فبالإضافة إلى الأدوات التنظيمية المألوفة في مجال التخطيط - مثل التخطيط المكاني والأدوات التشريعية مثل الخطط الحضرية الشاملة والخطط التفصيلية ولوائح وسياسات تجديد المدن - فقد تم أيضاً استخدام أدوات تنظيمية وأدوات اقتصادية بشكل متكرر. يُعد التكامل الفعال والاستخدام المنسق لمختلف الأدوات العنصر الأساسي لتحقيق أهداف تجديد المدن.

المنظورات النظرية ٢

2.1 نظرية أدوات الحكومة

الأدوات الحكومية، والمعروفة أيضاً باسم أدوات السياسة العامة أو أدوات الإدارة، تركز بشكل أساسي على كيفية تحويل النوايا والمثل العليا السياسية في تقريرها التحقيقي إلى أن نقص المعرفة بأدوات السياسة يُعد سبباً رئيسياً [15] وقد أشارت لجنة جيكرك الهولندية [14] إلى واقع سياسي ملموس لفشل السياسات؛ وهذا بالضبط ما يشكل أساس أبحاث الأدوات الحكومية.

(E.E.) غالباً ما يعتمد تصنيف أدوات الحكومة على خصائص هذه الأدوات. على سبيل المثال، قسم العلماء السياسيون الأمريكيون شاتسنايدر أدوات الحكومة بشكل عام إلى فئتين: تنظيمية وغير تنظيمية؛ كما (C.E. Lindblom) وليندبلوم (R. A. Dahl) ودارل (Schattschneider) [16] حدد العالم الألماني فيدونغ [14] أضاف الباحث الأمريكي في السياسة العامة سالامون أدوات الإنفاق وأدوات غير الإنفاق إلى هذا التصنيف ثلاثة أنواع رئيسية من الأدوات التي تستخدمها الحكومات لتحقيق أهداف السياسات: أدوات تنظيمية، وأدوات تنظيمية رقابية، وأدوات اقتصادية. من بين هذه الأدوات: أدوات التنظيم تشير إلى الإدارة المباشرة أو السيطرة التي تمارسها الحكومة على بعض الوكالات والمؤسسات لتحقيق أهداف السياسات؛ وأدوات التنظيم التنظيمي تشير إلى صياغة الحكومة وتطبيقها للقوانين واللوائح والمعايير والتوجيهات بهدف تقييد وتوجيه سلوك المواطنين والشركات والمنظمات الاجتماعية؛ أما أدوات الاقتصاد فتشير إلى استخدام الحكومة للوسائل الاقتصادية لتحفيز أو تثبيد سلوكيات محددة تعتمد هذه الدراسة منهج التصنيف الذي وضعه فيدونغ، حيث تقسم الأدوات الحكومية المستخدمة عادةً في تطبيق مسارات الانتقال لإعادة تأهيل المدن إلى أدوات تنظيمية وأدوات تنظيمية وأدوات اقتصادية، وتوضح الآليات عمل كل منها بشكل منفصل.

2.2 نظرية المساواة

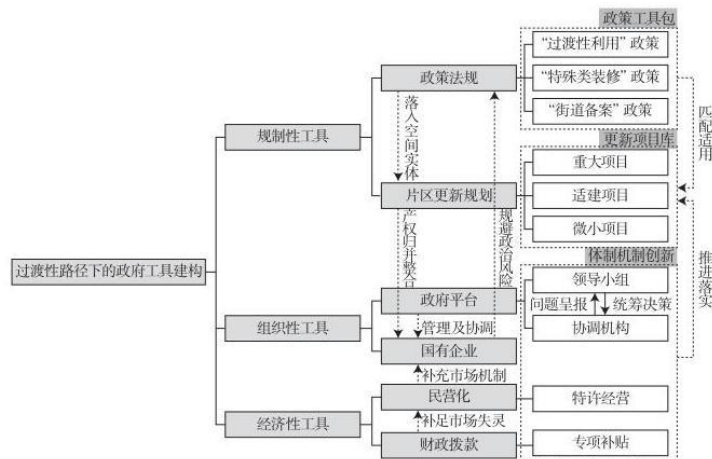
في عام 1963. ركز آدمز على إدراك الأفراد لتوزيع الموارد والمكافآت، مُشدداً على نسبة [17] تم اقتراح نظرية العدالة من قبل عالم النفس آدمز. المداخلات إلى العوائد ومقارنتها مع ما يحصل على الآخرين، أي مقولة «كلما زاد العمل، زاد الدخل»، وهي التعبير الأول والأبسط عن مفهوم العدالة. في دراسة الطريقة التي ينظر بها الأفراد إلى عدالة الإجراءات القانونية وعمليات اتخاذ القرار [18] في سبعينيات القرن العشرين، بدأ ثييو وآخرون وتوصلوا إلى أن عدالة هذه العمليات - بما في ذلك الشفافية والاتساق والمشاركة - تُعد عنصراً جوهرياً في إدراك الناس للعدالة، وبالتالي اقترحوا نظرية العدالة الإجرائية.

في كتابه "نظرية العدالة" مفهوم "العدالة على نحو عادل"، سعيًا إلى توضيح الطريقة التي ينبغي أن توزع بها [19] في عام 1971، طرح رولز المؤسسات الاجتماعية الحقوق والالتزامات بشكل عادل ومنصف. ورأى أن المجتمع يجب أن يُصمم بحيث يرى كل فرد، دون معرفة موضعه الاجتماعي الخاص (ما يُعرف بـ"ستار الجهل")، أن التوزيع عادل.

في الأدبيات المتعلقة بتأثيرات إعادة التطوير الحضري على المساواة، تركز معظم الدراسات على «المساواة في النتائج»، مثل المساواة المكانية؛ ومع ذلك، لا تتناول هذه الدراسات [21] بالإضافة إلى تأثيرات عملية التحديث على السكان الأصليين [20] للمساحات الخضراء ومرافق النقل التفكير في مسارات سياسات إعادة التطوير. قامت بعض الدراسات بدراسة وتقييم آليات توزيع زيادة قيمة الأراضي وأداء استرداد القيمة في ممارسات لكن هذه الدراسات ما زالت ضمن إطار تعديل استخدام الأراضي [22] التجديد، مثل الدفعات التكميلية للتعويض عن الأراضي ومساهمات المطورين النظري، ولم تتناول بعد المسارات الانتقالية التي تمثل خطوة إضافية نحو المرونة. استناداً إلى النظريات الثلاثة للعدالة المذكورة سابقاً، يتناول هذا البحث عدالة المسارات الانتقالية في ممارسة تجديد المناطق الحضرية من ثلاثة مستويات: العدالة الأساسية، والعدالة الإجرائية، والعدالة القائمة على المبدأ العدلاني.

شنغهاي: تطوير أدوات حكومية عبر مسارات انتقالية (H) المنطقة الثالثة

تقع منطقة ه في المنطقة الحضرية المركزية لمدينة شنغهاي. خلال فترة الخطة الخمسية الثانية عشرة، دخلت المنطقة مرحلة التنمية القائمة على المخزون العقاري. وعلى مدى أكثر من عقد من ممارسات تجديد المدينة، التزمت منطقة ه بمبدأ "النقد بشكل استباقي"، واستكشفت وعززت العديد من الابتكارات السياسية الرائدة والميكروية، كما اكتسبت عدداً كبيراً من النماذج العملية والتجارب الاستشرافية من حيث التطوير العملي لأدوات الحكومة، فإن اختيار منطقة ه واستخدامها لهذه الأدوات يعكس نهجاً بنائياً شمولياً متدرج الطبقات ومتكاملاً تبادلياً (انظر الشكل 1).



الشكل 1: تطوير أدوات الحكومة في إطار المسارات الانتقالية

الشكل 1: تطوير أدوات الحكومة في إطار المسارات الانتقالية

أدوات التنظيم: اللوائح السياسية وتخطيط تجديد المناطق 3.1

تشمل الأدوات التنظيمية القوانين والتعليمات؛ بالإضافة إلى ذلك، يُعد التخطيط المكاني أداة تنظيمية فعالة.

3.1.1 اللوائح والأنظمة السياسية

تمثل اللوائح التنظيمية التي تشكل الأساس القانوني للتطبيق الرئيسي للحكومة لأدواتها التنظيمية، كما تمثل الأساس لاختيار المسارات الانتقالية. وفي الممارسة العملية، اعتمدت منطقة هـ بشكل أساسي السياسات الثلاث التالية كأساس سياسي لهذه المسارات الانتقالية.

"سياسة" الاستخدام الانتقالي (1)

في أبريل 2020، أصدرت حكومة مدينة شانغهاي عدة تدابير سياسية لتوسيع الاستثمارات الفعالة وتعزيز استقرار التنمية الاقتصادية في المدينة (هو رقم 3)، وتنص المادة 11، "المعروفة بـ"تسريع التجديد الحضري"، على ما يلي: "يتم تقديم دعم لاستخدام العقارات القائمة على [2020] فو بان غوي الأراضي المخصصة لتطوير أشكال ونماذج أعمال جديدة". يمكن أن تبقى طبيعة استخدام الأرض ومالك الحقوق ونوع الحقوق دون تغيير خلال فترة (يشار إليها فيما بعد بـ"المادة 11"). ويمكن للمشاريع التي تستوفي هذه الشروط، خلال فترة الانتقال هذه، استخدام [23] "انتقالية مدتها خمس سنوات العقارات ذات الصلة بطرق تتجاوز الاستخدام المخصص لها في الأصل، مع التخلي مؤقتًا عن إجراءات تعديل طبيعة استخدام الأرض؛ ولذلك يُسمى هذا الاستخدام بـ"الاستخدام الانتقالي".

"سياسة" الديكور الخاص بالفئات الخاصة (2)

في فبراير 2020، أصدرت اللجنة البلدية للسكان والتنمية الحضرية والرفيعة في شانغهاي "تدابير تنفيذية لإدارة مشاريع تزيين وتجديد المباني في والتي تتناول ما يُعرف بـ"مشاريع التزيين"، [24] مدينة شانغهاي" (هو تشو جيان غوي فان [2020] رقم 3، ويشار إليها فيما بعد بـ"الوثيقة رقم 3") من الفئة الخاصة"، والتي تُعرّف بأنها "أنشطة تزيينية وتجديدية متنوعة تتضمن تعديلات على الأنظمة الهيكلية الرئيسية والأنظمة الحاملة للأحمال بالإضافة إلى تعديلات وظيفية". تعديلات أنظمة الحماية من الحرائق، وتعديلات في الواجهات المعمارية، وأي أنشطة أخرى قد تؤثر على سلامة حياة المواطنين وممتلكاتهم والمصالح العامة. ويُعد الإشارة إلى مصطلح "التعديلات الوظيفية" في هذا الوثيقة إطارًا سياسيًا وأساسًا للتعديلات الانتقالية في الاستخدام الوظيفي للممتلكات خارج نطاق إجراءات تعديل طبيعة استخدام الأراضي، حيث يتم تنفيذ هذه التعديلات حسب الفئات وفقًا لنطاق الملاءمة للأراضي المخصصة للبناء [25].

"سياسة" التسجيل حسب الأحياء الفرعية (3)

في يونيو 2012، أرسل المكتب العام لحكومة مدينة شانغهاي الإشعار المتعلق بالأراء التوجيهية بشأن تحسين إدارة مشاريع البناء في المدينة الذي أصدرته بالتعاون بين لجنة البناء والنقل بالمدينة، [26] بشكل أكبر (هو فان [2012] رقم 69، ويشار إليه فيما بعد بـ"الوثيقة رقم 69") وخمسة إدارات أخرى. ينص هذا الوثيقة على ما يلي: "بالنسبة للمشاريع التي تقل قيمتها عن العتبة المحددة، يجوز لكل حكومة مقاطعة أو منطقة وضع إجراءات محددة لإدارة البناء". واستنادًا إلى الوثيقة رقم 69، وضعت إدارة إدارة البناء في المنطقة هـ آراء تنفيذية تنص على أن "الأحياء الفرعية (البلديات) تُعتبر الجهات الإدارية المحلية المسؤولة عن أعمال البناء داخل تلك المنطقة". المسؤول عن الإشراف الشامل والإدارة لسلامة الإنتاج في عبارة [27]. "مشاريع البناء التي تقل قيمتها التعاقدية عن مليون يوان صيني (أو تقل مساحة التجديد عنها عن 300 متر مربع، بما في ذلك الهدم) أخرى، يمكن إعفاء المشاريع الصغيرة من تقديم طلب ترخيص البناء، ويكتفي تسجيلها على مستوى (الحي) (المدينة)، ومن هنا جاءت الاختصار تسجيل الحي". ويركز عملية التسجيل على مستوى الحي بشكل أساسي على إدارة السلامة. وفقًا لهذا المسار، قد تخضع لبعض مشاريع التجديد الصغيرة والمجزأة لتحسينات وظيفية وتعديلات مؤقتة في استخدام العقارات، دون الحاجة إلى اتباع إجراءات تغيير طبيعة استخدام الأراضي.

3.1.2 تخطيط تجديد المنطقة

يتمثل التخطيط الشامل لمناطق التجديد، من خلال تحديد أولويات انتقائية للموارد المكانية الأساسية، في تبني نهج شامل لتوحيد ودمج الحقوق العقارية المعقدة المرتبطة بهذه الموارد؛ وهو خطوة حاسمة لتحويل السياسات المكانية إلى كيانات مكانية فعلية.

على سبيل المثال، في تخطيط تجديد المناطق التاريخية ضمن الحلقة الداخلية للمنطقة هـ: من بين المناطق التاريخيتين التي حققتا بالفعل نتائج ملموسة يدمج خطة تجديد المنطقة ي محلات مملوكة للدولة ونقاط تقديم الخدمات الحكومية على طول مرور التجديد؛ بينما تُحدد خطة تجديد المنطقة و عدة أصول حكومية ذات طابع حديقي على نفس المسار كنقاط اختراق رئيسية. أعطت خطة تجديد الدوائر الانتخابية الأولية للأصول المملوكة للدولة وخاصة تلك المملوكة للمجالس الانتخابية المحلية، عند اختيار الموارد المكانية؛ أي تم التركيز على الكيانات المملوكة للدولة، وبخاصة تلك المملوكة للمجالس الانتخابية المحلية، نظرًا لامتلاكها مستوى أعلى من الامتثال وقابلية أكبر في التحكم بالمخاطر بصفتها حاملات للحقوق العقارية، مما وضع الأساس لتطبيق أدوات تنظيمية لاحقًا.

أدوات التنظيم: المنصات الحكومية والشركات المملوكة للدولة 3.2

مع توفر الأدوات التنظيمية، تمتلك المسارات الانتقالية أساسًا سياسيًا واتجاهًا واضحًا في التخطيط؛ ومع ذلك، فإن الانتقال من الوثائق والرسومات إلى التنفيذ الفعلي يتطلب تنسيقًا ضروريًا يعتمد على أدوات تنظيمية متخصصة.

3.2.1 مجموعات القيادة والوكالات التنسيقية

تُعد المسارات الانتقالية لإعادة تأهيل المدن ظاهرة حديثة، وتتطلب عمليات الإدارة بالضرورة التكيف والابتكار خلال مرحلة الاستكشاف من الصفر وتشمل التغييرات السياسية التي تبدو بسيطة في الواقع إضافة أو تعديل محتوى العمل عبر عدة إدارات، مما يستدعي من الإدارات المعنية التغلب على الاعتماد على مسارات عمل قائمة والتنسيق المشترك لبناء آليات عمل جديدة. ومع ذلك، في إدارة مشاريع تجديد المدن، تختلف درجة المشاركة والتوجه نحو الحوافز من قسم لآخر بسبب الاختلافات في وظائف الإدارات ومصالح أصحاب المصلحة. وفي بعض الأحيان، تتعرض الإدارات الإدارية التي

تعمل كوحدات داعمة بدلاً من الوحدات الرئيسية) لمخاطر أكبر بكثير من المكاسب التي تحصل عليها هذه الإدارات عند تحقيق اختراقات، وغالباً ما يُظهر استعداداً محدوداً للابتكار.

في هذه المرحلة، هناك حاجة إلى أدوات تنظيمية داخل الحكومة لمعالجة قضايا التنسيق بين الإدارات المختلفة. اعتمد مقاطعة إتش نهجاً يُمثل في إنشاء مجموعة قيادية لإحياء المناطق الحضرية، إلى جانب إنشاء وكالة متخصصة للتنسيق في هذا المجال. تتولى المجموعة القيادية اتخاذ القرارات الشاملة، بينما تتولى الوكالة المنظمة التنفيذ العملي. خلال المراحل الأولى من تخطيط عملية التجديد وتنفيذ المسار الانتقالي، ظهرت مشكلات جديدة بشكل متواصل؛ حيث حددت الجهة المنظمة المشاكل في الممارسة الميدانية، وأبلغت عنها إلى مجموعة القيادة، ونظمت اجتماعات تنسيقية؛ كما عملت عدة أقسام معاً بناءً على مبادرة مجموعة القيادة، من خلال المناقشة المشتركة وتوزيع المسؤوليات بينها. تتميز هذه الأدوات، التي تهدف إلى حل المشكلات العملية، بتوجيه دقيق واستجابة سريعة، وتعتبر وسيلة فعالة لتحقيق التوازن بين التنفيذ والإشراف على الامتثال للقانون.

3.2.2 المؤسسات المملوكة للدولة

توفر المسارات الانتقالية بدائل أكثر مرونة مقابل الدفعات التكميلية لتكاليف استخدام الأراضي عند تغيير استخداماتها أو عقاراتها، وتمكن من تحقيق درجات متفاوتة من تفضيلات استخدام الأراضي في مشاريع التجديد الحضري. وعلى الرغم من طابع هذا الاستخدام قصير الأمد، فإن الحافز المقدم للمشاركين في المشروع يظل كبيراً جداً؛ إذ تُمكن شروط التنمية الميسرة الجهات الفاعلة في السوق من تحقيق زيادات أكبر في قيمة الأراضي، مما يجعل المصالح المرتبطة بالسياسات ذات الصلة ذات أهمية كبيرة لمنع إساءة استخدام السياسات من توجيه جزء كبير من الزيادات في قيمة الأراضي وبهذا الأسلوب، تظل (SOEs) نحو القطاع الخاص، يقتصر المستفيدون من هذه السياسات في المشاريع الكبرى عادةً على المؤسسات المملوكة للدولة، وفي هذا السياق [22] العوائد الإضافية تتدفق داخل الأصول الحكومية، مما يقلل بشكل فعال من المخاطر السياسية الناجمة عن فقدان هذه الأصول.

تُعد المؤسسات المملوكة للدولة أداة تنظيمية تضمن الابتكار السياسي في المسارات الانتقالية علامة على ذلك، فإن التوجه الحافزي للشركات المملوكة للدولة لا يقتصر فقط على تعظيم الربح الاقتصادي. تُظهر المؤسسات العامة الوظيفية، المرتبطة بالحكومات المحلية مستوى أعلى من الامتثال والتعاون في مجموعة واسعة من الجوانب، تشمل إعادة تخصيص ونقل موارد الجهات المنفذة وتوفير المساحات العامة، وضمانات الخدمات العامة، والإشراف على الأداء، وتوجيه جذب الاستثمارات الصناعية، وتحقيق محلية الإيرادات الضريبية؛ كما يمكنها ضمان توجيه زيادة قيمة الأراضي بشكل أكبر نحو القطاع العام في المنطقة. ولذلك، فإنها غالباً ما تكون المستفيدون المفضلون من التفضيلات السياسية.

3.3 الأدوات الاقتصادية: الخصخصة والاعتمادات المالية

3.3.1 الخصخصة

كما سبق الإشارة إليه، ولتقليل خطر فقدان الأصول الحكومية أثناء تنفيذ المسارات الانتقالية، تميل السياسات عادةً إلى دعم المشاريع التي تقودها كيانات مملوكة للدولة. ومع ذلك، من أجل تحسين كفاءة الاستثمار والتشغيل، وتخفيف مخاطر الاستثمار، وتوسيع مشاركة الكيانات المختلفة، يجب استخدام أدوات الخصخصة بشكل متزاٍ من دمج التنظيم الحكومي مع المنافسة السوقية بشكل عضوي.

"تتخذ أدوات الخصخصة أشكالاً متنوعة، ولا تشير بشكل خاص إلى التغيرات في هيكل ملكية المؤسسات الحكومية. وقد تم تطبيق مفهوم "الامتياز كشكل من أشكال الخصخصة على نطاق واسع في المسارات الانتقالية لإعادة تأهيل المدن. ويتمثل الشكل الأكثر شيوعاً فيه في تأجير الشركات الخاصة للأراضي والأصول العقارية المملوكة للدولة لأغراض تجارية، أو في إنشاء شركات منصة مشتركة بين القطاعين العام والخاص تعمل كجهات مختصة بالتأجير والتشغيل. يتمتع أصحاب حقوق ملكية هذه الأصول المملوكة للدولة بامتيازات في استخدام الأراضي من خلال آليات انتقالية ويفوضون حقوق التشغيل الموسعة إلى مستأجري شركات خاصة محددين. وفي الحالات المذكورة أعلاه، يشارك الأطراف المعنية في توزيع المخاطر بشكل عام: إذ يتحمل القطاع الخاص المخاطر التقنية أثناء مرحلتَي البناء والتشغيل، بينما يتحمل القطاع العام المخاطر الناشئة عن القرارات واللوائح التنظيمية، وتُقسّم مخاطر الاستثمار عادةً بين الطرفين. تتمثل المزايا في جانبين: من ناحية، يُعيد هذا النهج إحياء الأصول الحكومية القائمة ويستفيد من انخفاض تكاليف الأراضي لتحفيز حماس السوق؛ ومن ناحية أخرى، إذا انحرف سلوك المستأجر التشغيلي عن الاتجاه المتفق عليه (مثل التبرعات العامة أو الالتزامات الصناعية)، يمكن للجهة المملوكة للدولة بصفتها مالكة للممتلكات استرداد هذه الأصول فوراً، مما يمنع استمرار فقدان الأصول الحكومية.

3.3.2 الإعانات الخاصة

أحياناً، ونظراً للقيود الجوهرية في السوق — مثل المشاريع ذات المصلحة العامة أو شبه العامة — فقد لا تتمكن الشركات المسؤولة عن تنفيذ وتشغيل المشاريع من تحقيق إيرادات كافية من المستهلكين لتغطية تكاليف الاستثمار، حتى مع وجود تفضيلات استخدام الأراضي التي تقدمها الطرق الانتقالية خاصة أن هذه الشركات مستعدة لتحمل مخاطر محدودة فقط. وفي مثل هذه الحالات، يجب استخلاص جزء من الدعم المالي من الميزانية الحكومية. في الوقت نفسه، ومن خلال إنشاء صناديق دعم خاصة، يمكن للحكومة اختيار السلوكيات والجهات المستفيدة من الدعم بشكل مرّن، مما يشجع على اتخاذ إجراءات تطويرية تتماشى بشكل أو ثقلٍ مع الاتجاه الذي تسعى إليه الحكومة.

على سبيل المثال، في منطقة هـ، تم تطبيق صناديق دعم خاصة لمشاريع تجديد المناطق الحضرية ضمن هذه المنطقة منذ عام 2018. وعلى مدار السنوات الست الماضية، تم صرف إعانات بلغ إجماليها أكثر من 30 مليون يوان، شملت أكثر من 20 مشروعاً لإعادة تطوير الحضر، حيث وصلت نحو 65% من هذه الإعانات إلى الشركات الخاصة. تشير النتائج الإحصائية إلى أن توجه الدعم المالي مركز للغاية؛ حيث تشمل الاتجاهات التي يشجعها هذا الدعم بشكل أساسي توفير المساحات العامة، وتحسين الواجهات الخارجية، وتطوير نماذج الأعمال، مع تركيز مكاني على المناطق الرئيسية للتجديد داخل المنطقة. وتوجّه الدعم بشكل صريح إلى الجهات المنفذة للمشاريع — وغالباً ما تكون شركات خاصة تعمل كجهات متخصصة

في الإنشاء والتشغيل — والتي تستفيد من هذا الدعم بشكل كبير. وبالتالي، يشكل أداة الدعم المالي تكميلاً فعالاً لأداة الخصخصة.

تطبيقات وتأثيرات وانعكاسات المسارات الانتقالية ٤

٤.١ تطبيق المسارات الانتقالية

على مدار أكثر من عقد من تجديد المناطق الحضرية، تطورت جهود مقاطعة إتش في استكشاف السبل الانتقالية من المرحلة الأولية المتمثلة في «عبور النهر عبر الشعور بالحجارة» إلى تشكيل تدريجي لممارسات وسير عمل متبعة، وذلك باستخدام سلسلة من الأدوات الحكومية بشكل منسق.

4.1.1 تطبيق اللوائح والسياسات

(1) المشاريع الرئيسية

وفقاً للمادة 11، تتبع منطقة هـ عادةً نهج "الاستعراض الحالة بحالة"، حيث تقوم الجلسة التنفيذية للحكومة المحلية أو الاجتماع المشترك بين الإدارات والذي يضم إدارات الإدارة الاقتصادية وإدارات إدارة البناء والإدارات المحلية — بمراجعة واستقرار قرارات بشأن تجديد واستخدام العقارات القائمة — على الأراضي المخصصة.

تستهدف سياسة "الاستخدام الانتقالي" الأراضي المخصصة ذات الطابع غير التجاري. ولمنع فقدان الأصول الحكومية، لا يجوز انتهاك قيود استخدام الأراضي بشكل عشوائي؛ ولذلك يجب أن تخضع المشاريع المعنية لعمليات مراجعة واتخاذ قرارات دقيقة. تُطوَّق هذه السياسة على المشاريع الكبرى التي تتماشى مع التوجه الصناعي الإقليمي، بهدف إحياء الممتلكات القائمة وتوفير تفضيلات في استخدام الأراضي للمشاريع التي تقدم إسهامات كبيرة للمنطقة. أصبح هذا المسار وسيلة مهمة لتعزيز مشاريع التجديد الحضري الرئيسية في المنطقة هـ. وعلى سبيل المثال، في إطار التجديد الشامل للمنطقة دبلو، طبقت ثلاث من بين خمسة مشاريع رئيسية لجنة تطبيق سياسة «الاستخدام الانتقالي»، وقد تم التأكيد خلال اجتماعات مشتركة بين الإدارات على أن هذه المشاريع قد أدرجت شركات تقنية أو ثقافية تتماشى مع الاتجاهات الصناعية الأساسية للمنطقة.

(2) مشاريع البناء المناسبة

في يوليو 2020، قام عدة إدارات تابعة للمنطقة ه بشكل مشترك بدراسة أعمال تحديد التعديلات الوظيفية وفقاً لـ "الوثيقة رقم 3"، وقسمت المشاريع وطُبقت عملية تحديد التعديلات الوظيفية للمشاريع، [28]، "المعنية إلى ثلاث فئات: "تعديلات ممنوعة تماماً"، و"مدعومة"، و"مدعومة شريطة التزبيبية من الفئة الخاصة حسب كل فئة على حدة.

عندما لا تُثار قضايا مبدئية، مثل قيود الاستخدام التجاري أو قيود التوافق أي "مشاريع البناء المناسبة"، فمن الشائع جداً تعديل الاستخدام الوظيفي من خلال تطبيق سياسة "الديكور الخاص بالفئات الخاصة". تتميز هذه المشاريع بعملية أكثر تبسيطاً؛ فهي لا تتطلب مراجعة مشتركة بين الإدارات، بل تستشير عدداً محدوداً من الإدارات ذات الصلة مباشرةً وفقاً لظروف المشروع المحددة، كما أن تقييم المساهمة الإقليمية للمشروع يتم بشكل أكثر تخصيصاً لكل حالة على حدة. وحتى يناير 2023، سبق لمنطقة ه معالجة أكثر من 160 مشروعاً للديكور في فئات خاصة، وحقت بعض مشاريع التجديد الحضري مستويات أعلى من الاستخدام المكاني المتكامل من خلال هذه المشاريع.

المشاريع الصغيرة (3)

تندرج المشاريع الصغيرة عادةً ضمن سياسة "تقديم الطلبات على مستوى المنطقة الفرعية". وفي سياق تجديد المناطق الحضرية، تتركز هذه المشاريع غالباً ضمن عمليات التجديد الشاملة للمنطقة بأكملها، والتي تتميز بمساحات مباني صغيرة وتركيز كبير في التوزيع المكاني للمعدات والمرافق. وتُعد خدمات المستهلكين من الأشكال التجارية الأنسب لمشاريع التجديد على مستوى المنطقة، كما أن عدداً كبيراً من العقارات التي كانت مخصصة في الأصل للاستخدام غير التجاري تحتاج أيضاً إلى تحسين وظيفي. في ظل شروط التسجيل والرقابة على السلامة، وتقليل تدخل الحكومة في الأنشطة السوقية والسماح للسوق بأن يؤدي الدور الرئيسي، يمكن تحقيق تحسين شامل في مظهر المنطقة وحيويةها التجارية بشكل أفضل. في مشروع تجديد الحي المعروف في مقاطعة ه، تم استخدام العقارات غير المخصصة للاستخدامات التجارية في الترويج الثقافي، وتقديم الخدمات المجتمعية والتجارية، بالإضافة إلى أغراض أخرى ذات طابع شبه عام، مع تطبيق سياسة "التسجيل على مستوى الحي الفرعي" بشكل متكرر.

تطبيق أدوات أخرى 4.1.2

نظراً لاختلاف الأولويات، تُستخدم الأدوات الحكومية المخصصة بشكل مختلف حسب مشاريعها من حيث الحجم والنوع. فعلى سبيل المثال، تشارك المنصات الحكومية بشكل أوسع في المشاريع الرئيسية الأكثر تعقيداً، بينما تقل مشاركتها في مشاريع البناء الأسهل والمشاريع الصغيرة المناسبة وبالمثل، تركز الإعانات المالية على المجالات والمشاريع الأساسية للتجديد، مع دعمها أيضاً للمشاريع الصغيرة ذات المصلحة العامة. يُلخص المؤلف تطبيق أدوات حكومية مختلفة في مختلف أنواع المشاريع في الجدول 1.

الجدول 1: تطبيق أدوات الحكومة في مشاريع مختلفة

المشاريع الصغيرة	مشاريع البناء المناسبة	المشاريع الكبرى	أداة الحكومة
في المقام الأول، "تقديم الطلبات على مستوى المنطقة الفرعية"	بشكل أساسي، "ديكور الفئة الخاصة"	بشكل أساسي "الاستخدام الانتقالي"	أدوات التنظيم
ملخص اتجاهي	شارك بشكل جزئي	التخطيط الرئيسي	تخطيط تجديد المناطق الانتخابية
المشاركة محدودة	المشاركة محدودة	المشاركة	الأدوات التنظيمية
المشاركة الجزئية	المشاركة الجزئية	المشاركة	المؤسسات المملوكة للدولة
المشاركة الجزئية	المشاركة الجزئية	المشاركة التعاونية	الأدوات الاقتصادية
المشاركون	المشاركة محدودة	المشاركون	الدعم المالي

التأثيرات والآثار العملية 4.2

تحاول هذه الورقة تقديم تقييم موجز للآثار والتأثيرات العملية للمسارات الانتقالية من ثلاثة جوانب: الفعالية، ونسبة الفائدة، وقدرة الإدارة.

الفعالية 4.2.1

المعيار الأهم لتحديد نجاح السياسات والأدوات هو الفعالية. من منظور الفعالية، حققت إجراءات تجديد المناطق الحضرية في المنطقة ه نتائج ملحوظة. وبما أن منطقتي و دبقنا عمليات التجديد مبكراً نسبياً، فقد حافظنا إلى حد كبير على النسيج الحضري التاريخي وحيوية الحياة اليومية، وفي الوقت نفسه حققنا تدرجاً تنشطاً اقتصادياً إقليمياً وترقية صناعية من خلال نهج يمتد من النقاط إلى المناطق الشاملة. لقد حظيت العديد من مشاريع التجديد الحضري الرئيسية باستجابة إيجابية من الجمهور، وتتمتع بأهمية نموذجية سواء في شغفها أو على المستوى الوطني. وفي هذه العملية، شكّل تجديد الأصول المملوكة للدولة نسبة كبيرة؛ كما تم إحياء الموارد الحالية بشكل واسع النطاق، مما ساهم بشكل كبير في التنمية الإقليمية. وقد ظلت الهيكلية العامة لتخطيط تجديد المناطق دون تغييرات جوهرية طوال فترة التنفيذ. أدى الاستخدام المتكامل لأدوات الحكومة إلى تحويل السياسات والخطط إلى واقع عملي، وتحقيق الأهداف المحددة بشكل فعال.

نسبة الفائدة 4.2.2

بالاستناد إلى الفعالية، يجب النظر بشكل أعمق في التوازن بين الفوائد والتكاليف. من منظور نسبة الفائدة، تقتصر النفقات المالية المباشرة للحكومة على مبلغ محدود من أموال الدعم الخاصة (حوالي 30 مليون يوان خلال الفترة من 2018 إلى 2023) بالإضافة إلى تخصيصات متفرقة. في حين بلغ إجمالي الاستثمارات المستخدمة في مشاريع التجديد الحضري مليارات اليوان. لقد جذبت مشاريع الديكور الخاصة أكثر من 50 شركة، حيث حققت الشركات الجديدة إيرادات ضريبية تزيد عن مليار يوان خلال الفترة من 2021 إلى 2022. وقد ساهمت المسارات الانتقالية بشكل فعال في خفض تكاليف المعاملات، وتحفيز حماسة المشاركين في السوق، وتعزيز تنفيذ مشاريع التجديد الحضري وجذب الاستثمارات الإقليمية، كما ساهمت في خلق وضع مربح للطرفين بين القطاعين العام والخاص.

سهولة الإدارة 4.2.3

يجب أيضاً إدراج القضايا الإدارية التي تظهر أثناء تنفيذ المشروع ضمن تقييم أدوات الحكومة. ومن منظور القابلية للإدارة، وفيما يتعلق بالإدارة الداخلية داخل القطاع العام، فقد فتح آلية المسؤولية المشتركة مجالاً للابتكار الإداري. منذ إدخال آليات انتقالية لإعادة تأهيل المدن، وبفضل التطبيق العملي على حالات محددة والتحسين المستمر، تم تطوير أنظمة استشارية مناسبة وأنظمة مراجعة مشتركة وأنظمة لعقد الاجتماعات المنتظمة، والمؤتمرات بين الإدارات، مما أدى إلى تحسين تدريجي في الكفاءة التنظيمية. من حيث الإدارة الخارجية، بمجرد وضع مسار سياسي قابل للتطبيق يمتلك أصحاب الحقوق المعنويون الحافز لتسجيل استخدام أراضيهم عبر قنوات مشروعة ومتوافقة مع الأنظمة، مما يقلل من نواقص حقوق الملكية الخاصة بهم ومخاطر الإدارة. كما تم تدرجياً إدراج المساحات التي كانت تُستخدم بشكل غير رسمي أو غير منظم لأسباب تاريخية متنوعة تحت رقابة شاملة طوال دورة حياتها كاملة. يُظهر النتائج العملية أنه على الرغم من أن المسارات الانتقالية وأدوات الحكومة المرتبطة بها استندت إلى إجراءات إدارية إضافية، فإنها تظل سهلة التشغيل والإدارة.

تأملات حول عدالة المسارات الانتقالية ه

توفر المسارات الانتقالية حلاً قصيراً الأجل أكثر مرونة لتلبية الحاجة إلى تغيير وظيفي سريع واستخدام مكاني مركب. ومع ذلك، فإن دراسة تجديد المدن في إطار هذه المسارات من منظور العدالة تثير سلسلة من الأسئلة الجوهرية أولاً، وبما أن عملية المزداد العام والإدراج لم تعد ضرورية، وتم بدلاً من ذلك منح أولويات في استخدام الأراضي وحقوق تشغيل موسعة لأصحاب حقوق الملكية الحاليين، فما هي الكيانات التي استفادت من هذه التفضيلات السياسية؟ وهل قدمت هذه الكيانات المستفيدة مساهمات متناسبة؟ ثانياً، وبما أن المدفوعات التكميلية المطلوبة في الأصل مقابل قيمة الأراضي قد تم إعفاؤها، فقد خسرت الحكومة مصدرها المباشر والأهم للإيرادات المالية في المشاريع المعنية. إذا، إلى أين تتجه الجزء الإضافي من قيمة الأراضي في النهاية؟ وكيف سيتم حماية المصالح العامة؟

هذه أسئلة يجب على المسارات الانتقالية لإعادة تأهيل المدن وتطوير الأدوات الحكومية المرتبطة بها أن تأخذها بعين الاعتبار وتتعامل معها بجدية. انطلاقاً من هذه الأسئلة، يناقش هذا البحث مسألة العدالة في المسارات الانتقالية لإعادة تأهيل المدن من ثلاثة مستويات من المعنى.

حقوق الملكية الأساسية: قابلية مقارنة إسهامات أصحاب المصلحة ٥.١

[17] المستوى الأول من المعنى هو المساواة الأساسية، والتي يُفهم عنها عمومًا بعبارة «كلما زاد العمل، زاد الأجر؛ وكلما قلّ العمل، قلّ الأجر» وفي سياق المسارات الانتقالية لإعادة تأهيل المدن، يمكن تفسير ذلك على أنه ما إذا كانت الجهات المستفيدة من التفضيلات السياسية قد قدمت مساهمات متناسبة مع هذه التفضيلات أم لا.

أكبر المستفيدين مباشرة من هذه السياسة هم أصحاب حقوق ملكية شركات النقل الذين يتمتعون بامتيازات خاصة فيما يتعلق بالأراضي. وفي الواقع كانت المسارات الانتقالية الأولية مائلة بشكل واضح نحو الأصول المملوكة للدولة على المستوى المحلي، والتي مارست الحكومة المحلية سيطرة قوية عليها. ومع ذلك، نظرًا لندرة الموارد الحاملة في المناطق الحضرية المركزية، فإن الموارد الإقليمية التي يمكن للحكومة المحلية التحكم فيها بشكل شامل في تناقص مستمر، وستكون الأهداف التالية للمسارات والسياسات هي الأصول المملوكة للدولة غير الإقليمية التي يمتلك فيها الحكومة المحلية سيطرة أقل. تشمل الفئات المستفيدة من السياسة بشكل أوسع الكيانات التشغيلية والمستخدمات التابعة للشركات الناقلة، والتي تستفيد بشكل غير مباشر من تفضيلات في أسعار الإيجار؛ وفي الممارسة العملية، تفرض الحكومة عادة متطلبات مساهمة عامة مماثلة عليها. وتُفيد الحكومة المحلية هذه الكيانات من خلال فرض قيود على الفئتين المذكورتين من المستفيدين، بالإضافة إلى إجراء مفاوضات مسبقة، بهدف تعظيم الحفاظ على زيادات قيمة الأراضي داخل المنطقة. استنادًا إلى البيانات المذكورة في المناقشة السابقة حول نسب الفوائد، فإن العوائد التي يحققها المستفيدون من السياسات تُعد كبيرة بشكل عام.

ومع ذلك، نظرًا لصعوبة وضع شروط ربط محددة كمياً بوضوح ومُحكمة التحكم فيها بشأن مستويات مساهمات الكيانات المستفيدة منذ بداية المشروع، فإن النهج الحالي يقتصر عادةً على تسجيل الأهداف القيمة التي تسعى إليها الحكومة من خلال محاضر الاجتماعات وتقارير الوضع ورسائل التزام وتميل هذه التعبيرات إلى نوع من الرقابة غير الصارمة، وبالتالي لا يُضمن بشكل إلزامي توافق مساهمات أصحاب المصلحة من حيث الحجم أو الطبيعة على سبيل المثال، وفقًا لإحصائيات المؤلف حول تطبيق تحديد مشاريع الديكور من الفئة الخاصة في المنطقة ه خلال ثلاث سنوات (من عام 2020 إلى أوائل عام 2023)، من بين أكثر من 40 مشروعًا من هذا النوع يتمتع بشروط جذب واضحة والتزامات صناعية محددة، أظهر أكثر من 20% انحرافًا في الاتجاه الصناعي عن التزاماته الأولية، أو فشلًا تجاريًا وإغلاقًا، أو مستويات إيرادات ضريبية فعلية أقل بشكل كبير من التقديرات. لذلك، يجب أن تكون آليات تقييم الأداء والإشراف على مساهمات المستفيدين، بالإضافة إلى آليات التحسين والخروج من استخدام وسائل النقل، اتجاهات أساسية لتحسين السياسات.

العدالة الإجرائية: وضوح قواعد التقديم 5.2

المستوى الثاني من المعنى يتمثل في العدالة الإجرائية؛ حيث يتطلب تحقيق الأهداف، استنادًا إلى أهداف معقولة، إجراءات عادلة وشفافة وقابلة للتنبؤ. ومن هذا المنظور، تُفرض متطلبات أعلى على وضوح قواعد تطبيق السياسات المتعلقة بمسارات الانتقال [18] بها.

أولاً، جميع السياسات المتعلقة بمسارات الانتقال متاحة للامة، لكن هذا لا يعني أنها متساوية من حيث الوضوح أو الجوى بالنسبة لكل كيان محتمل يستوفي متطلبات هذه السياسات. وتوجد اختلافات في المعلومات أثناء نشر مسارات السياسات وتنسيقها بين الجهات المعنية بشكل عام، تتمتع الكيانات المملوكة للدولة على المستوى الإقليمي بميزة في مجال المعلومات، نظرًا لامتلاكها خبرة واسعة في تنفيذ المشاريع المحلية الرئيسية والتفاعل المتكرر مع السلطات المحلية المختصة بالموافقة، وبالتالي فإن لديها فهمًا دقيقًا جدًا للعبثات والشروط الأساسية اللازمة لاعتماد السياسات بالإضافة إلى ذلك عندما تقوم الحكومة المحلية بتنفيذ أعمال التعبئة مع أصحاب الحقوق المعنيين في المناطق والمشاريع الرئيسية المتعلقة بإعادة التأهيل، يمكنها أيضًا نشر السياسات بشكل استباقي وتحديد المسارات المناسبة بعد إجراء مفاوضات حول المصالح. أما أصحاب الحقوق الذين لا يشاركون في هذه القنوات فيجب عليهم الحصول على المعلومات بشكل مستقل. ويظهر هذا الأمر بوضوح خاص في السياسات التي تقدم تفضيلات أوسع في استخدام الأراضي ثانيًا، لا يزال تطبيق المسارات الانتقالية يتضمن في المرحلة الحالية قواعد خفية معينة؛ إذ لا يمكن تحديد شروط تنفيذ هذه المسارات بشكل دقيق، ولا يمكن مقارنة الحالات المتشابهة أو استخلاص نماذج مشتركة منها بسهولة. أولاً، لا يمكن مقارنة المساهمات في الأبعاد المختلفة – مثل توطين

الضرائب، والتزامات القطاع الصناعي، والمنفعة العامة، واستهلاك الأراضي وتخزينها – من الناحية الكمية. ثانيًا، تتشابه الظروف التاريخية وعلاقات المصالح بالإضافة إلى تأثير وطاقة أصحاب الحقوق ذوي الصلة بشكل معقد. ثالثًا، قد تشمل هذه المسألة وظائف وأدوار ومسؤوليات ومخاطر إدارات مختلفة نتيجة التأثير المشترك لهذه العوامل المعقدة المسبقة والناتجة، يواجه حتى الإدارات الحكومية المتخصصة في الموافقات صعوبة في فهم نطاق عمليات الموافقة، مما يستدعي الاعتماد على الخبرة الشخصية للمديرين في إجراء تقييمات مفصلة على أساس كل حالة على حدة لتحديد الجوانب المثيرة للقلق، وقد يلجأ هؤلاء المديرون حتى إلى استراتيجيات تجنب التحمل للمسؤولية، سواء كانت جانبية أو تجاه الرؤساء. وهذا يؤدي إلى مشاريع تتطلب اهتمامات أوسع، وغالبًا ما تستدعي فترات استعدادية أطول بشكل متزايد، حيث تُؤجل العديد من خطط المشاريع أو تبقى دون حل خلال هذه العملية.

بشكل عام، لا يزال المستفيدون الفعليون من المسارات الانتقالية محدودي ضمن نطاق ضيق نسبيًا، كما أن وضوح قواعد تطبيقها لا يزال بحاجة إلى تحسين. ومن الضروري الحذر من أن تتحول هذه المسارات إلى سياسات خفية غير مرئية أمام الجمهور، أو من ظهور فرص للحصول على مكاسب غير مشروعة.

العدالة المبنية على المبدأ القضائي: توزيع وإعادة توزيع المصالح المكانية ٥.٣

المستوى الثالث من المعنى يتمثل في العدالة المبنية على المبدأ العادل، والتي تضمن دخل القطاع العام من خلال آليات التوزيع، وفي الوقت نفسه، ووفقًا لهذا المعيار [19] تصبح الفوارق الموجودة بالفعل عبر آليات إعادة التوزيع، مع توجيه توزيع المصالح بشكل مناسب نحو الفئات المهمشة تتطلب المسارات الانتقالية دراسة متعمقة لآليات التوزيع وإعادة التوزيع الخاصة بالمصالح المكانية يجب أن يكون مدى قدرة المصالح العامة على التعبير الكامل الأساس الجوهري لتحديد ما إذا كانت المسارات الانتقالية قابلة للتطبيق على أساس العدالة أم لا.

توزيع إيرادات الأراضي (1)

تقدم نظرية استرداد القيمة المنظور التالي: يجب أن تعود زيادة قيمة الأراضي الناتجة عن المساهمات الاجتماعية (مثل النمو الاجتماعي والاقتصادي الطبيعي، وتخطيط واستخدام الحكومة للأراضي، وبناء البنية التحتية العامة) إلى القطاع العام إلى حد ما، لتعويض استثماراته أو دعم المشاريع العامة في الممارسات السابقة لإعادة تطوير المدن في الصين، كان النهج الرئيسي لاسترداد القيمة يتمثل في قيام الحكومة باقتناء الأراضي [29] المستقبلية وتخزينها ثم إعادة بيعها، مما يسمح باستغلال الزيادات في قيمة الأراضي من خلال عوائد الإضافات السعريّة. ومع ذلك، فإن هذا النهج قمع مبادرات يعتمد آلية استرداد القيمة في المسارات الانتقالية بشكل أساسي على [22] الكيانات السوقية للتحول التلقائي، وفرض ضغوطاً مالية كبيرة على الحكومة مساهمات الجهات المنفذة، بينما تتجلى عوائد القطاع العام بشكل رئيسي في زيادة الإيرادات المالية، وتحديدًا إيرادات الإيجار والضرائب من حيث إيرادات التجار، وعلى سبيل المثال في حالة تجديد منطقة «بريسينكت واي»: قامت شركة للتطوير الثقافي، بصفتها الجهة المنسقة لعملية التجديد، بتأجير وتجديد المتاجر والعقارات المملوكة للدولة على جانبي المنطقة، وذلك بشكل رئيسي من خلال آلية «تقديم طلبات التجديد على مستوى الحي الفرعي». في البداية، كانت متاجر المنطقة تعاني من تراجع، وكانت مستويات الإيجار الأصلية منخفضة. خلال السنوات الثلاث الأولى من عملية التجديد، مع ارتفاع الإيجارات سنوياً. وفي السنوات التالية، عملت المنطقة بشكل رئيسي وفق نموذج يركز على المحتوى والحركة المرورية؛ وبعد أن مع نمو الشركات الشابة في "G" أصبحت منطقة رانجة ومتميزة، بدأت تندمج تدريجياً مع عملية التجديد الموجهة نحو قطاع التكنولوجيا في المنطقة مجالات الإبداع والتكنولوجيا في المنطقة المحيطة، ارتفعت مستويات الاستهلاك المحلي، وقام المستأجرون النهائيون بتأجير متاجر بأسعار إيجار أعلى من تلك المطبقة على شركات النقل الرائدة في المناطق القريبة، حيث ظلت الأسعار الفعلية للإيجار عند مستويات مرتفعة باستمرار. في السنوات الأخيرة، ارتفعت الإجراءات التي تفرضها الكيانات المملوكة للدولة على الكيان التنسيقي تدريجياً حتى وصلت إلى مستويات مماثلة لتلك المطبقة على

شركات التأمين الرائدة في المناطق المماثلة، مما ساهم في إحياء الأصول الحكومية بشكل مربح وزيادة إيرادات الإيجار للقطاع العام. بشكل عام، حقق القطاع العام والخاص نتيجة مربحة للطرفين من خلال تجديد المدن عبر مسارات انتقالية.

من حيث إيرادات الضرائب، وعلى سبيل المثال في مشروع تجديد منطقة «بريسكت جي»: قامت شركة استثمارية متخصصة في التكنولوجيا المتقدمة، بصفتها الجهة المنفذة والتشغيلية للمشروع، بتجديد حوالي 8000 متر مربع من المساحات المكتبية في محيط المنطقة (والتي تضم بشكل رئيسي وحدات إدارة الأصول المملوكة للدولة والموزعة)، كما استثمرت في شركات تقنية ودعمتها وجذبته، وبلغ عدد هذه الشركات ما يقارب 20 شركة، تركز في معظمها على الذكاء الاصطناعي (الجدول 2). حققت هذه المشاريع إيرادات ضريبية شاملة بلغت نحو 75 مليون يوان في عام 2022 وحده. ومع أن المشروع لا يزال في مراحله الأولى، وأن الشركات الناشئة لم تستقر بعد ولم تبدأ بالنمو بشكل مستدام، فإن الإيرادات الضريبية التراكمية لم تكن كافية بعد لتغطية قيمة عائدات الإعفاءات الضريبية على الأراضي التي تم التخلي عنها. ومع ذلك، مع مرور الوقت، من المتوقع أن تساهم الشركات المنتجة للضرائب والصناعات التكنولوجية الناشئة الناتجة عنها في التنمية الصحية والمستدامة للمنطقة على المدى الطويل.

إعادة توزيع حقوق الاستخدام المكاني (2)

يمكن أن تتخذ عملية إعادة التوزيع أشكالاً متعددة؛ ويتناول هذا البحث بشكل أساسي إعادة توزيع حقوق الاستخدام المكاني. فعلى سبيل المثال، يُعد تحويل الأراضي والعقارات المنتشرة أو ذات الكفاءة المنخفضة أو غير المستغلة دون أي تكلفة لاستخدامها في مشاريع ذات مصلحة عامة أو شبه عامة، شكلاً من أشكال إعادة التوزيع المكاني من قبل القطاع العام لصالح الفئات المهمشة، مثل كبار السن، وذوي الإعاقات أو المصابين بالأمراض والعاطلين عن العمل، وغيرهم. على سبيل المثال، تشمل المشاريع المصنفة كـ«مدعومة» في عملية الموافقة على الديكور ضمن الفئة الخاصة في مقاطعة إتش بشكل أساسي مشاريع الخدمة العامة، مثل مراكز الثقافة المجتمعية، ومراكز الأنشطة الرياضية، ومراكز الخدمات الصحية، وقواعد التدريب العامة، والمدارس التعليمية الخاصة؛ حيث تصدر إدارات الموافقة عادةً آراء دعم مباشرة بشأن هذه المشاريع. مثال آخر هو تشجيع الجهات المنفذة للمشاريع على تخصيص جزء من حقوق ملكيتها للمساحات العامة المفتوحة من خلال إعانات، مثل فتح الفناءات المغلقة أصلاً، أو تحويل المباني المواجهة للشوارع إلى ممرات عرضية، أو جعل أسطح المباني أو المساحات الخضراء الرأسية متاحة للجمهور على مدار الساعة. وتُعد هذه الطريقة في إعادة توزيع المساحات شائعة جداً في مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

الجدول 2: قائمة الشركات التي تخضع للتحويل في مشروع تجديد الكتلة جي (بشكل مجهول الهوية)

المدى الضريبي / الشامل التراكمي يوان 10,000	المدى التراكمي للضرائب على مستوى المقاطعة يوان 10,000	رأس المال المسجل يوان 10,000 صيني	الشركة المعتمدة من الذكاء الاصطناعي	شركة تكنولوجية متقدمة	اسم الشركة
1,000+	10-100	~25	نعم	نعم	شركة مجموعة التكنولوجيا المحدودة
100-1,000	10-100	~3,600	نعم	نعم	شركة بي ميكرو إلكترونيكس المحدودة
100-1,000	10-100	~1,100	نعم	نعم	شركة تكنولوجيا المعلومات المحدودة
10-100	0-10	~170	نعم	نعم	شركة دي للتكنولوجيا المحدودة
0-10	0-10	~240	نعم	نعم	شركة إي للتكنولوجيا المحدودة
0-10	0-10	~2,000			شركة خدمات الملكية الفكرية المحدودة
0-10	0-10	~100		نعم	شركة جي كوانتم للتكنولوجيا المحدودة (شانغهاي)
0-10	0-10	~750			شركة إيه لإدارة المؤسسات المحدودة
10-100		—		نعم	فرع شنغهاي لشركة إي للتكنولوجيا المحدودة (جياشينغ)
0-10	لا شيء	~200		نعم	للتكنولوجيا J شركة المحدودة
0-10	لا شيء	~100	نعم	نعم	شركة كيه للتكنولوجيا المحدودة
0-10	لا شيء	~1,200	نعم	نعم	شركة إل للتكنولوجيا المحدودة
0-10	لا شيء	~150		نعم	شركة إنترنت الأشياء المحدودة (IOT Co., Ltd.)
0-10	لا شيء	~5,200		نعم	شركة إن أي للتكنولوجيا المحدودة
0-10	لا شيء	—		نعم	فرع شنغهاي لشركة أو للتكنولوجيا المحدودة
0-10	لا شيء	~2,000		نعم	شركة بي إن للتكنولوجيا المحدودة
	لا شيء	—		نعم	فرع شنغهاي لشركة Vision Q

Technology Co., Ltd.					
للتنكولوجيا R شركة الذكية المحدودة	نعم		~100	لا شيء	لا شيء

مصدر البيانات: استبيان الشركات

ملخص تأملات حول المساواة 5.4

من منظور كلي، تُظهر مسارات التحوّل أداءً جيدًا؛ إذ تساعد الحكومة، من ناحية، على تعزيز الاستخدام الفعّال للأراضي، وفي الوقت نفسه تحافظ على المرونة اللازمة للتعديل أو الانسحاب في أي وقت، مما يقلل إلى حد ما من خسائر الأصول الحكومية الناجمة عن المضاربات الأرضية القائمة على رأس المال بشكل عابر. بالنسبة للشركات، التي تمثل المستفيدين الرئيسيين من هذه السياسة، فقد قدمت معظمها مساهمات متناسبة في مجال التنمية الاقتصادية الإقليمية والرفاه العام، وتضمنت هذه المساهمات تحملها مسؤوليات متناظرة فيما يتعلق بحقوق التنمية المكانية بالنسبة للجمهور، عاد جزء من الزيادات في قيمة الأراضي إلى القطاع العام، مما وضع أساسًا متينًا لمصالح الجمهور وإعادة التوزيع الاجتماعي، كما ساهم في تحسين إمكانية الوصول إلى المساحات العامة ومرافق الخدمات العامة من خلال إعادة توزيع حقوق استخدام المساحات.

من منظور مفصل، قد تؤدي المسارات الانتقالية إلى ظهور بعض التحديات في الإدارة الموحدة، مثل تكافؤ قواعد تطبيق السياسات ووضوحها. إن المستويات الثلاثة للعدالة متكاملة نظريًا، وتشكل معًا مفهومًا شاملاً للعدالة. ومع ذلك، في الممارسة العملية، قد تنشأ أحيانًا توترات توفيق بينها في الوقت نفسه. يُوصى بتعزيز تصميم المؤسسات بشكل أكبر في الممارسة العملية، من خلال التفكير الدقيق في العلاقات بين المستويات الثلاثة للعدالة أولاً، يجب أن تُعد حقوق الملكية الأساسية المعيار الأساسي، بحيث تضمن أن الكيانات المستفيدة من التفضيلات السياسية قد قدمت مساهمات متناسبة مع هذه التفضيلات. وإلا، فيجب إلزامها بالخروج في الوقت المناسب لمنع استمرار الهدر وفقدان موارد الجهات المنفذة. وبشكل خاص، ينبغي إجراء تحسينات إضافية على آليات تقييم الأداء والإشراف على مساهمات المستفيدين، وكذلك على آليات تحسين استخدام هذه الجهات وآليات الخروج منها. ثانيًا، يجب أن تكون العدالة الإجرائية الأساس الذي يُبنى عليه كل شيء. فإجراءات عادلة وشفافة تساهم في تعزيز شرعية عملية اتخاذ القرار وبخاصة في مشاريع التجديد التي يُميّز طابعها بالطابع التجاري بشكل رئيسي، ينبغي تعزيز تكافؤ المعلومات بشكل أكبر، وتوضيح المسؤوليات الاجتماعية بما يتماشى مع الأولويات السياسية، وتوفير فرص أوسع للشركات الخاصة للمشاركة في المنافسة حتى في الحالات التي تكون فيها قيود الموارد وتفضيلات السياسات أمرًا لا مفر منه، يجب تحديد قواعد الأولوية ومعايير التقييم بشكل واضح لضمان أن تكون عمليات اتخاذ القرار مبنية على أدلة وقابلة للتنوع.

وأخيرًا، ينبغي أن تُشكّل العدالة المبنية على المبادئ الأساسية آلية للتوازن. في المشاريع التي تتمحور حول المصلحة العامة أو تتسم بمخاطر أعلى تتحمل الشركات المملوكة للدولة مسؤوليات استراتيجية واجتماعية أكبر، مما يضمن بشكل أفضل تحقيق عوائد إضافية للقطاع العام. ويمكن اعتبار التفضيلات السياسية التي تمنحها الحكومات المحلية في مثل هذه المشاريع تعويضًا ودعمًا للمسؤوليات الإضافية التي تتحملها هذه الشركات.

الاستنتاجات والأفاق المستقبلية ٦

في عصر التنمية القائمة على الأسهم، بات من الضروري أن يتجاوز نظام التخطيط في الصين القيود الصارمة إلى حد ما، ويُوفّر مرونة أكبر استجابةً للمتطلبات العملية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية وتجديد المدن. وقد تحولت التوجهات السياسية المقابلة من النهج الإلزامي والمباشر نحو نهج قائمة على الحوافز، وقائمة على التواصل، ومبنية على العقود، وقادرة على التكيف الديناميكي. وهكذا ظهرت مسارات انتقالية لتجديد المدن تتمتع هذه المسارية الجديدة للسياسة بأسس عملية واسعة، وتحتاج بشكل عاجل إلى التحقق التجريبي والإصلاح المتعمق، كما أن الأبحاث المرتبطة بها تمتلك أفاقًا واسعة للتطبيق العملي.

باعتبارها منطقة حضرية مركزية في مدينة ضخمة دخلت مرحلة التنمية القائمة على المباني منذ وقت مبكر نسبيًا، قامت المنطقة ه باستكشاف ممارسات مبتكرة بشكل فعّال في المسارات الانتقالية من خلال أبحاث تجريبية، توصل المؤلف إلى أن مقاطعة ه، انطلاقًا من مبادئ السياسة المتمثلة في «الاستخدام الانتقالي» و«الذكور الخاص بالفئات» و«التصنيف حسب الأحياء الفرعية»، نفذت سلسلة من مشاريع التجديد الحضري ذات الطبيعة والحجم المختلفة عبر آليات انتقالية، ووفّرت للجهات المنفذة تفضيلات متقاربة في استخدام الأراضي، مما ساهم بشكل بارز في إحياء الأصول المملوكة للدولة داخل المقاطعة، وجذب الإيرادات الضريبية الصناعية، وتحسين الخدمات العامة.

في عملية تنفيذ أهداف السياسة، استخدمت منطقة ه سلسلة من الأدوات الحكومية، تشمل أدوات تنظيمية وأدوات تنظيمية داخلية وأدوات اقتصادية؛ وتطبق هذه الأدوات الحكومية بتركيزات مختلفة في مشاريع تتفاوت في الحجم والطبيعة لقد أدى الاستخدام المتكامل لهذه الأدوات الحكومية إلى تحويل السياسات والخطط إلى واقع عملي، مما ساهم بشكل فعّال في تحقيق الأهداف المحددة، وتقليل تكاليف المعاملات، وتحفيز حماسة مشاركي السوق. وتعزيز وضع يحقق الفائدة المشتركة للقطاعين العام والخاص. وفي الوقت نفسه، أثبتت هذه الأدوات قابلية تشغيل وإدارة عالية.

من خلال التأمل في عدالة ممارسات المنطقة ه، يخلص المؤلف إلى أن المسارات الانتقالية تُحدث آثارًا إيجابية على جميع الأطراف المعنية من منظور كلي؛ أما من منظور تفصيلي، فما زال هناك مجال للتحسين في الإدارة الموحدة لهذه المسارات. لمعالجة التوتر الجوهري بين الأبعاد الثلاثة للعدالة التي يصعب التوفيق بينها في الوقت نفسه، يقترح البحث نهجًا إضافيًا في تصميم المؤسسات يتمثل في اعتماد العدالة الأساسية كخط أساس والعدالة الإجرائية كأساس، والعدالة المبنية على العدالة كآلية توازن، مع إعطاء أولوية ووزن مختلف الأبعاد وفقًا لخصائص المشاريع الفردية من حيث الطابع التجاري أو الخيري العام. في المشاريع ذات الطابع التجاري، يجب تعزيز التماثل المعلوماتي بشكل أكبر، وتوضيح المسؤوليات الاجتماعية، بما يتناسب مع تفضيلات السياسة العامة، كما ينبغي منح الشركات الخاصة تدريجيًا فرصًا أوسع للمشاركة. أما في المشاريع ذات الطابع الخيري العام فإن الشركات المملوكة للدولة توفر ضمانات أقوى لتقديم الخدمات الاجتماعية والمصلحة العامة ودعم التنمية الاقتصادية المحلية؛ ولذلك يمكن اعتبار الدعم السياسي تعويضًا عن الاستثمارات الإضافية التي تقدمها هذه الشركات.

باختصار، يُعد تجديد المدن من خلال مسارات انتقالية استكشافًا مفيدًا، وقد لعبت أدوات الحكومة دورًا إيجابيًا وحاسمًا في تحويل نوايا السياسات إلى واقع عملي وتحقيق أهداف تجديد المدن. في الوقت نفسه، يجب أن يُعاد النظر باستمرار في أهمية وشرعية المسارات الانتقالية وأدوات الحكومة المرتبطة بها، باعتبارها شكلًا من أشكال الممارسة ضمن عملية حوكمة ديناميكية، وأن تُعاد تقييم هذه العناصر في ضوء البيئة الاجتماعية والاقتصادية المتغيرة باستمرار والبيئة السياسية التي تتغير باستمرار. تقدم هذه الورقة إطارًا تحليليًا مبنياً على نظرية أدوات الحكومة ونظرية العدالة، لوصف وتفسير عملية التجديد الحضري في السياقات الانتقالية، بهدف استكشاف القضايا العملية والكشف عنها، وتقديم تأملات ومقترحات واقعية. ويتمثل محدودية هذه الورقة في اعتمادها على عينات من نطاق عملي محدود. في الواقع، تقع القضايا التقنية والتناقضات التي تظهر أثناء التبدل بين السياسات القديمة والجديدة ضمن نطاق المعرفة المحلية؛ ويتطلب التقدم إلى فهم وتطبيق على المستوى الكلي إجراء تحقيقًا أوسع وأعمق على عينات أكثر تنوعًا. من هذا المنظور، تمتلك هذه الدراسة مجالًا واسعًا للتوسعة والتحسين.

المراجع

بين وبيننا، غو بينغ، شي لو. مسارات تجديد المدن المركزية في دلتا نهر اليانغتسي من منظور الحوكمة: ملاحظات مستمدة من الممارسات في [1]

91-85: (3) شنغهاي وهانغتشو ونانجينغ وهيبى [ج]. مراجعة تخطيط المدن، 2023.

وآخرون. تطور السياسات وممارسات حماية المصالح العامة من منظور توفير السلع العامة: دراسة، LI Yun, WEN Haoying, LUO Jia, [2]

79-71: (2) حالة لإعادة تأهيل المناطق الحضرية في شننشن [ج]. مراجعة تخطيط المدن، 2024.

مراجعة [J]. وآخرون. ندوة أكاديمية بعنوان "إحياء المدن باستخدام التمويل العام المستدام، ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, [3]

9-1: (3) تخطيط المدن، 2024.

28-20: (5) تشاو يانجينغ، شين جيه. احتجاز القيمة ونقل الثروة: المنطق المالي الكامن وراء تجديد المدن [ج]. مراجعة تخطيط المدن، 2023 [4]

- زهو غوانغكون، تشو جيان. التحليل المنطقي النظري وبناء المؤسسات المتعلقة بنقل وتقديم مكافآت حقوق التنمية في سياق التجديد الحضري [5] 74-66: (3) ج. مراجعة تخطيط المدن، 2023.
- جمعية التخطيط الحضري في الصين // [C] ليانغ ليتيان. دراسة مقارنة لحالات تقدير قيمة الأراضي في أنظمة التخطيط الصينية والبريطانية [6] حكومة مدينة تشنغدو الشعبية. الحوكمة المكانية من أجل التنمية عالية الجودة: محاضرات المؤتمر الوطني السنوي للتخطيط لعام 2020 (الجلسة 04 تاريخ ونظرية التخطيط الحضري)، 2021.
- 62- (1) مراجعة تخطيط المدن، 2023. [J] يان شوشين، وان زهيبينغ، لي جيانان. إجراءات تجديد المدن: مفهومها ومنطقها وإطارها النظامي [7] 68.
- اللجنة الدائمة لمجلس الشعب البلدي لمدينة شانغهاي؛ لوائح مدينة شانغهاي بشأن تجديد المناطق الحضرية (تم اعتمادها في الاجتماع الرابع [8] 2021. [S] (والثلاثين للجنة الدائمة الخامسة عشرة لمجلس الشعب البلدي لمدينة شانغهاي في 25 أغسطس 2021 مكتب تخطيط وموارد الطبيعة في مدينة شانغهاي. إشعار بشأن صدور قواعد تنفيذ خطة تجديد المدينة والأراضي في مدينة شانغهاي (تجريبية) [9] [N]. 2022.
- وآخرون. تطور الآليات الخاصة بإعادة تأهيل الأراضي الصناعية القائمة في شانغهاي من منظور [10] PAN Xiaodong, YIN Jun, GU Shu, 178-174: [J]. حقوق الملكية: دراسة حالة لمنطقة جينغنان. مراجعة تخطيط المدن، 2022) العدد الثاني (2022). 178-174: [J].
- 20- (1) زهو جيان، يان شوشين، وان زهيبينغ. تأملات حول تحسين نظام التجديد الحضري في شانغهاي [ج]. مراجعة تخطيط المدن، 2019 [11] 26.
- 16-23: (3) وو زهيشيانغ. اثني عشر مبدأً أساسياً لإعادة تأهيل المدن [ج]. مراجعة تخطيط المدن، 2024 [12] 23-16.
- تشن بينغ. استكشاف الآلية الدافعة للتجديد الحضري في المناطق التاريخية المحمية بشانغهاي لتسهيل التنفيذ [ج]. مراجعة تخطيط المدن [13] 89-80: (2) 2024.
- بكين: دار نشر جامعة بكين، 2009. [M] تشن زينمنغ. مقدمة إلى أدوات الحكومة [14] [DB/OL]. لجنة جيكرك: فضيحة مزايا رعاية الأطفال في هولندا [15] https://en.wikipedia.org/wiki/Dutchchildcarebenefits_scandal، مايو 20 2024.
- فيدونغ، إي. أدوات السياسة: أنواعها ونظرياتها [م]. // بيملمانس-فيديك إم. إل، ريس آر. سي، فيدونغ إي، وآخرون. أدوات السياسة وتقييمها [16] نيوجيرسي: دار نشر ترانزیشن، 1998.
- 436-422: (5) 67، أدامز ج. س. نحو فهم عدم المساواة [ج]. مجلة علم النفس الشاذ والاجتماعي، 1963 [17] 436-422.
- هيلزديل، نيوجيرسي: إرلباوم، 1975. [M] ثيو بات ج. دبليو، ووالكر ل. العدالة الإجرائية: تحليل نفسي [18] كامبريدج، ماساتشوستس: دار بيلكناب للنشر، ودار جامعة هارفارد للنشر، 1971. [M] رولز ج. نظرية العدالة [19] زهانغ زهياو. تقييم قيمة تخطيط الحدائق الحضرية والمساحات الخضراء [دكتوراه]. جامعة شانغونغ للبناء، 2023 [20] جمعية التخطيط الحضري الصينية، حكومة مدينة // [C] جيانغ فاندونغ. إعادة النظر في عملية النقل السكاني: كفضية عدالة في الإنتاج المكاني [21] 9: 02: تجديد المدن (2017 دونغوان الشعبية. التنمية المستدامة والتخطيط العقلاني: محاضرات المؤتمر الوطني السنوي للتخطيط لعام 2017 23(4): دراسات التنمية الحضرية، 2016. [J] هو بينغجي، لو بين. آلية استرداد القيمة وتحليل أدائها في تجديد الأراضي الصناعية في الصين [22] 66-61.
- حكومة مدينة شانغهاي الشعبية: إشعار مكتب الحكومة العامة لحكومة مدينة شانغهاي بشأن إصدار عدد من التدابير السياسية الرامية إلى توسيع [23] 2020. [N] الاستثمارات الفعالة وتعزيز استقرار التنمية الاقتصادية في مدينة شانغهاي [S]. اللجنة البلدية للإسكان والتنمية الحضرية والريفية في شانغهاي. تدابير تنفيذية لإدارة مشاريع تزيين وتجديد المباني في مدينة شانغهاي [24] 2020.
- حول تدابير تنفيذ إدارة مشاريع تزيين وتجديد (I) اللجنة البلدية للإسكان والتنمية الحضرية والريفية في شانغهاي. سلسلة التوضيحات التكميلية [25] [OB/OL]. 12 2020 مايو [25] <https://zjw.sh.gov.cn/zcjd/20200512/32ef46815c044faebf5aab65b72f41fe.html>
- حكومة مدينة شانغهاي الشعبية: إشعار من المكتب العام لحكومة مدينة شانغهاي الشعبية بشأن توجيهات مكتب لجنة الإنشاءات والنقل في المدينة [26] [N]. 2012. وخمسة أقسام أخرى بشأن تحسين تقسيم إدارة مشاريع البناء في المدينة بشكل أكبر [27] حكومة مقاطعة ه. الشعبية: إشعار بشأن توجيه آراء التنفيذ المتعلقة بتعزيز السلامة في إنتاج مشاريع البناء بمقاطعة ه. (تجريبية)، الصادرة عن [27] [N]. 2019. لجنة إدارة الإنشاءات بالمقاطعة [R]. مكتب التخطيط والموارد الطبيعية في المقاطعة ه: محاضر اجتماع العمل المتعلق بتحديد التعديلات الوظيفية في مشاريع الديكور والتجديد [28] 2020.
- 71-80: (21) تساي شياو، ليو وي دونغ. مراجعة للبحوث الدولية حول إدارة إيرادات الأراضي الحكومية [ج]. مجلة العقارات الصينية، 2017 [29] تم تعديله: سبتمبر 2024.