

النماذج ومسارات التنفيذ لتحقيق تجديد مستدام للمجتمعات السكنية القديمة بربح ضئيل

تاتانغ يي مينغ؛ تاتانغ يان؛ يوان لي؛ تساي وي تشي؛ كه شي مياو

المخلص

أصبح التجديد المستدام ذو الأرباح المحدودة نهجاً مهماً لجذب رأس المال الاجتماعي لإحياء المجتمعات السكنية القديمة في الصين المعاصرة. ومع تنوع التجارب المحلية، أصبح من الضروري بشكل عاجل إجراء تحليل منهجي للخبرات المتراكمة. انطلاقاً من منظور توازن التكلفة والمنفعة، يحدد هذا البحث الآلية الدافعة وراء التجديد المستدام ذو الربح المحدود، بالإضافة إلى المسارات التي يمكن من خلالها تحقيق قيمة الأصول خلال مراحل الترميم والتشغيل. استناداً إلى مراجعة مقارنة لحالات نموذجية منتشرة في جميع أنحاء الصين، يتم تلخيص ست نماذج رئيسية، وتوضيح خصائصها وظروف تطبيقها ومتطلبات تنفيذها، كما يُقدّم بذلك مرجع يهدف إلى تخفيف الضغط على المالية العامة وتحفيز مشاركة رأس المال الاجتماعي والسكان.

المصطلحات الرئيسية: المجتمعات السكنية القديمة؛ الاستدامة ذات الربح المحدود؛ مسار التنفيذ؛ النموذج النموذجي

يُعد تجديد المجتمعات السكنية القديمة إجراءً مهماً في مجال إعادة تأهيل المدن، يهدف إلى حماية رفاه السكان، وتحسين جودة البيئة وفي يوليو 2020، أصدر مجلس الدولة "الآراء التوجيهية بشأن تعزيز تجديد المجتمعات السكنية الحضرية" [1]. الحضرية، وتعزيز آليات الحوكمة القديمة بشكل شامل"، والتي اقترحت أنه خلال فترة الخطة الخمسية الرابعة عشرة، ستُكتمل الصين بشكل أساسي عملية تجديد نحو 219,000 مجتمع سكني حضري تم بناؤها قبل نهاية عام 2000. ومع ذلك، فإن نقص التمويل وضعف الحوافز اللازمة للتشغيل والصيانة اللاحقة قد عوقا تنفيذ هذه المشاريع بشكل متزايد. ولمعالجة عدم استدامة الاعتماد على التمويل العام، تسعى المدن إلى استكشاف مسارات تمويلية جديدة تعتمد على رأس المال الاجتماعي ومساهمات السكان، بالإضافة إلى نماذج شاملة تدمج مراحل البناء والتشغيل على المدى الطويل.

وإعادة تأهيل قرية، [3] وعملية تجديد حي هونغويو في تشونغتشينغ، [2] استناداً إلى ممارسات مميزة مثل نموذج جينسونغ في بكين. يحل هذا البحث الآليات الدافعة والتجارب العملية للتجديد المستدام ذي الأرباح المحدودة، [4] زهونغونغ الجديدة بقيادة السكان في هانغتشو ويستخدم نموذج التكلفة-الفائدة في مشاريع تمثيلية، ويقارن النماذج النموذجية بالسياقات التي يمكن تطبيقها فيها، ويقترح مسارات تنفيذية تدعم تعميم هذه النماذج على نطاق أوسع.

آلية الدفع: توازن التكلفة والمنفعة 1

ويُعتبر التوازن بين التكاليف والفوائد الشرط الأساسي لذلك. ويُعبّر [5]، يُعد التوازن المالي قضية محورية في تجديد المناطق الحضرية عن القاعدة العامة على النحو التالي [6]. تشاو يانجينغ وآخرون:

$$S = R - C$$

ويشير الفائض الإيجابي إلى أن المشروع قادر على تحقيق التوازن المالي. (C) ناقص التكاليف (R) الإيرادات S حيث يساوي الفائض؛ وخلق حافز للتجديد. أما في مراحل التجديد والتشغيل اللاحقة، فيمكن تحليل هذه العلاقة كما يلي:

$$(1) \text{ حيث يشير المؤشر } 0 \text{ إلى المتغيرات غير المتكررة، } S_0 = R_0 - C_0 \text{، مرحلة التجديد الأولية}$$

$$(2) \text{ } k = 1, 2, 3, \dots, n. \text{ إلى المتغيرات المتكررة وقيمته } k \text{ حيث يشير } S_k = R_k - C_k \text{، مرحلة التشغيل التالية}$$

لقد ركزت عمليات الهدم وال إعادة الإنشاء على نطاق واسع في المراحل السابقة بشكل أساسي على المعادلة الأولى. وقد أدت التغيرات في استخدام الأراضي، وارتفاع كثافة التنمية، وتحسين جودة العقارات، وتغييرات في نظام الملكية إلى تحقيق مكاسب كبيرة لمرة واحدة ناتجة عن كان هذا النموذج [7]. كما هو واضح من خلال عمليات التطوير الشاملة في قرى ليدي ويانغجي وبازهو في مدينة قوانغتشو [8]، استبدال الأصول يعتمد على التوسع الحضري والطلب الخارجي القوي، وكان مناسباً للتحضر السريع ونمو السكان.

في ظل التحضر البطيء، وانخفاض نمو السكان أو انكماشه، والتنمية القائمة على المخزون الحضري، تتناقص العوائد الخارجية الناتجة وبما أن هذه النهجين نادراً ما يدران [9]. عن هدم المباني وإعادة بنائها. ولذلك أصبحت التحسينات الشاملة والتجديد الجزئي النهجين السائدين أرباحاً كبيرة لمرة واحدة من حيث الأراضي أو العقارات، فيجب أن يسعى التجديد إلى تحقيق إمكانات ربحية خلال مراحل الترميم والتشغيل، أما أثناء التشغيل S_0 معاً. أثناء عملية الترميم، يجب تحديد الموارد المكانية القادرة على تحقيق قيمة محدودة بدقة لتعظيم الفائض غير المتكرر

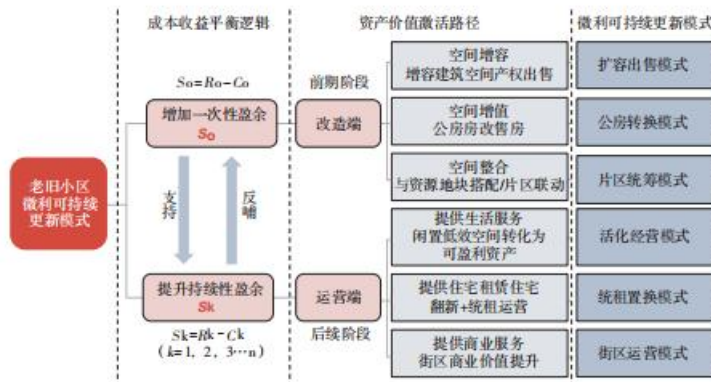
ومرونته. ويؤدي هذان S_k فيجب أن تولّد المشاريع تدفقات دخل مستقرة ومتكررة تعتمد على الموارد المحلية والطلب المحلي، مما يعزز قيمة "العمليتان معاً إلى تحقيق كل من "الربح الضئيل" و"الاستدامة".

نماذج نموذجية شائعة مبنية على تحليل الحالات المقارنة ٦

[13]، تحديد أصول المجتمع [12]، خفض تكاليف المعاملات [11]، تحسين التمويل [10]، تناولت الدراسات الحالية مشاركة السوق والسكان لكنها ركزت بشكل عام على حالات فردية. ولم يتم مقارنة الآليات الشائعة التي تعتمد على المشاريع [14]، واستغلال المساحات غير المستغلة بكفاءة المتنوعة لتحقيق توازن بين التكاليف والفوائد وضمان التشغيل المستدام بشكل منهجي.

يُظهر مراجعة الحالات الوطنية التي أُجريت هنا ستة نماذج تمر بمرحلتين (الشكل 1): في مرحلة التجديد، يتم تحقيق القيمة من خلال التوسع المكاني أو تقدير الأبعاد المكانية أو الدمج المكاني؛ أما في مرحلة التشغيل، فيؤدّد دخل متكرر من خلال تقديم الخدمات للمستخدمين الحاليين والمستقبليين، وهم السكان والمواطنون والزوار على حد سواء.

الشكل 1: ست نماذج نموذجية لإعادة تأهيل المجتمعات السكنية القديمة بشكل مستدام وبأرباح ضئيلة



٢.١ نماذج الربح المحدود في مرحلة التجديد

يؤدي التوسع المكاني إلى زيادة مساحة المبنى وبيع الجزء الإضافي من المساحة. ويُحسن التقييم المكاني قيمة العقار من خلال الترميم أو الترقية أو تحويل نوع الملكية، بما في ذلك بيع أو تأجير الوحدات السكنية العامة المُعاد تأهيلها. أما الاندماج المكاني فيعني دمج المشاريع أو الموارد عبر منطقة أوسع لتحقيق توازن مالي.

2.1.1 التوسع المكاني: نموذج التوسع والبيع

تم بناء العديد من المجتمعات القديمة وفق معايير لم تعد تلبي الاحتياجات المعاصرة. بعض المباني ضعيفة من الناحية الهيكلية، ويُدّارها بشكل رديء، وهي غير آمنة، كما أن توزيع مساحتها غير فعال. ويمكن أن يؤدي هدم المجمعات أو المباني الفردية غير الآمنة وإعادة بنائها، أو إضافة مساحات إلى المباني القائمة، إلى زيادة المساحة الأرضية المتاحة. يشتري السكان هذه المساحات الإضافية، وتُستخدم العائدات الناتجة لتغطية تكاليف الترميم.

تُعد قرية زهونغونغ الجديدة في هانغتشو مثالاً نموذجياً على هذا النهج. وبعد نحو أربعين عاماً من الاستخدام، تم تصنيف عدد من المباني على أنها خطيرة. وقد شمل المشروع التجريبي الذي تم إنطلاقه في أواخر عام 2023 هدم ثلاثة عشر مبنى، وبناء سبع مباني سكنية متوسطة الارتفاع، وترميم مبنى واحد. ودون زيادة عدد الأسر السكنية، تم توسيع المساحة القابلة للاستخدام، وإضافة مركز أنشطة مجتمعية بمساحة تقارب بالإضافة إلى توفير أكثر من 460 موقف سيارات تحت الأرض. قدم السكان مساهمات بلغت حوالي 470 مليون يوان صيني. تم شراء 2،1500 المساحة المستبدلة التي تساوي المساحة الأرضية الأصلية بسعر التكلفة، بينما تم شراء المساحات الإضافية بحوالي 34,520 يوان لكل متر مربع وهو سعر أقل من أسعار المساكن المستعملة في المناطق المجاورة – كما تم شراء أماكن وقوف السيارات بحوالي 200,000 يوان لكل – مكان. بلغ إجمالي الدعم الحكومي المخصص لإعادة تجديد الأحياء القديمة، وتركيب المصاعد، وتطوير الأحياء المستقبلية حوالي 60 مليون يوان وبالتالي، تم تحقيق توازن كبير في التكاليف الإجمالية للتجديد، التي بلغت نحو 530 مليون يوان صيني. وتُغطي عائدات مواقف [4] صيني السيارات وإدارة العقارات التكاليف التشغيلية السنوية مع فائض طفيف.

يُتيح هذا النموذج للسكان العودة إلى نفس الموقع وتحسين جودة المساكن وقيمة الأصول من خلال تمويل ذاتي محدود، دون زيادة عدد أفراد وفي قرية زهونغونغ الجديدة، ارتفعت القيم المقدرة للممتلكات من [15، 6]. الأسرة أو فرض التزامات إضافية كبيرة في مجال الخدمات العامة حوالي 35,000 يوان صيني لكل متر مربع إلى 60,000 يوان صيني لكل متر مربع، مما عزز استعداد السكان للمساهمة.

قامت كل من شنغهاي وقوانغتشو بإدراج مبدأ التوسعة ضمن سياساتهما العقارية. وتسمح آراء شنغهاي لعام 2021 بشأن تسريع تجديد المساكن القديمة بزيادة الطوابق أو إضافة امتدادات خارجية إلى الوحدات السكنية العاملة غير المستقلة التي تتوافق مع المتطلبات الهيكلية، في الحالات التي يكون فيها هدم المبنى وإعادة بنائه غير قابلين على التنفيذ. اعتمدت قرية تساويانغ رقم 1 نهج التوسع الخارجي لإضافة مساحة تقارب كما تسمح مقترحات إجراءات التنفيذ في قوانغتشو لأصحاب العقارات [16]. أمتار مربعة من المطبخ والحمام المستقلين إلى كل وحدة سكنية 8 بتمويل المشاريع والعمل كجهات مسؤولة عن التجديد. وقد أصبح المبنى الثاني الواقع في شارع جيتشون في منطقة هواو أول مشروع تجريبي [17]. في المدينة يشمل عدة مالكيين ويتم تمويله ذاتياً، ويهدف إلى الهدم وإعادة البناء، ويحظى بدعم من الحوافز الحكومية



الشكل 2: قرية زهيغونغ الجديدة قبل وبعد عملية التجديد، وتوازن التكاليف والفوائد خلال مراحل الترميم والتشغيل.

2.1.2 التقدير المكاني: نموذج تحويل المساكن العامة

تحتوي العديد من المجتمعات التي تأسست قبل عام 2000 على مساكن عامة. وعلى الرغم من أن بعض الوحدات تم تحويلها إلى القطاع غالبًا ما تكون هذه الوحدات العامة المتبقية في حالة صيانة رديئة أو غير [18]. الخاص خلال إصلاحات الإسكان، إلا أن أخرى لم تكن مؤهلة للبيع مستغلة بشكل كافٍ، لكن ملكيتها مركزية نسبيًا، وغالبًا ما تكون في أيدي الجهات الحكومية أو الوحدات العاملة، مما يسهل عملية التجديد الجماعي المنسق. وبالتالي، يمكن للإسكان العام أن يعمل كمحفز؛ فبعد تجديده وتحويله إلى وحدات سكنية مستقلة، يمكن أن تُغطى تكاليف تجديد الوحدات والمناطق المشتركة من خلال الإيرادات الناتجة عن بيعها في إطار إصلاحات الإسكان أو من خلال زيادة الإيجارات.

يُعد المبنى رقم 17 في حي قوانغمينغلو بمنطقة دونغتشونغ في بكين أول مشروع تجريبي لإعادة بناء مبنى سكني عام خطر ومتدهور يخضع لإدارة مباشرة، ضمن المنطقة الأساسية للعاصمة. تم استبدال المبنى الأصلي البسيط المكون من ثلاث طوابق بمبنى جديد من أربع طوابق يحتوي على مستوى نصف قبو واحد. ظلت أرقام الوحدات السكنية كما هي، وتزود كل وحدة بمحاض و55م² مستقلين، كما ارتفعت المساحة المتوسطة لكل وحدة بنحو 17 مترًا مربعًا. تم تحويل المساكن العامة التي كانت تخضع لإدارة مباشرة إلى مساكن مملوكة للسكان وتدار وفقًا لقواعد الإسكان الميسور التكلفة.

بلغت تكلفة المشروع 20.38 مليون يوان صيني. اختارت التسع وعشرون أسرة خيار العودة إلى المسكن مع شراء وحدة سكنية جديدة، وساهمت بمبلغ إجمالي قدره 4.60 مليون يوان. كما قدمت المالية البلدية والبلدية المحلية مساهمة قدرها 5.83 مليون يوان، في حين ساهمت حكومة المنطقة، بصفتها المالكة، بمبلغ 9.95 مليون يوان، وحصلت على حقوق ملكية على مساحة بلغت 432 مترًا مربعًا من المساحات العامة وقد تم تحقيق التوازن في مرحلة التجديد. أثناء التشغيل، تستخدم شركة مملوكة للدولة على مستوى المنطقة الإيرادات الناتجة [2]. الجديدة المضافة عن هذه المساحات الخدمية ورسوم إدارة العقارات لتغطية التكاليف المتكررة.

يمكن للنموذج إنشاء دورة تجديد دورية. في مجتمع بينغسان بشنغهاي، تم تقسيم المشروع إلى خمس مراحل؛ حيث ساهمت الوحدات السكنية المضافة في كل مرحلة في دعم عملية النقل والانتقال إلى المرحلة التالية، بينما أسهم إعادة شراء الوحدات العامة المُجددة في تعزيز استقرار وفي حديقة هوانغشي بمدينة قوانغتشو، تم تجديد الوحدات العامة [19]. الملكية، وتوفير وحدات سكنية اقتصادية إضافية، وتحقيق توازن مالي عام [20]. الفارغة المنتشرة وتاجيرها كأكثر من ستين وحدة سكنية موزعة اقتصادياً، مما مكن من اتباع نهج تطوير تدريجي يتطلب استثماراً منخفضاً.

الشكل 3: المبنى رقم 17 في قوانغمينغلو قبل وبعد إعادة البناء، مع مقارنة تكلفة وفوائده على مرحلتين.



2.1.3 التكامل المكاني: النموذج المنسق حسب المنطقة

قد تواجه المجتمعات التي يقتصر إمكاناتها القيمة الداخلية على نطاق محدود صعوبة في تحقيق التوازن بين التكاليف على مستوى كل مشروع على حدة. ويمكن للتكامل المكاني تحقيق هذا التوازن من خلال نهجين: الأول يدمج تجديد المجتمعات ذات العائد المنخفض مع مشاريع موارد مريحة ضمن حزمة مشاريع مختلطة؛ والثاني يجمع عدة مجتمعات قديمة ضمن برنامج لإعادة تطوير المنطقة بأكملها، مما يتيح مشاركة [10]. الموارد وتوزيع التكاليف بشكل عادل.

تُعد مجتمع هاييوان في منطقة ليوان بمدينة قوانغتشو مثالاً على النهج الأول. يقع هذا المجتمع على بعد حوالي 1.2 كيلومتر من موقع حوض بناء السفن القديم في قوانغتشو، وكان في الأصل مسكنًا للعمال، وتضم بعض مبانيه عمرها نحو ستين عامًا. تم الحصول على أراضي الحوض القديم من قبل الحكومة ضمن برنامج إعادة تطوير "الثلاثة قديمة"، وتم بيع أول قطعة أرض في عام 2020. وقد نص عقد نقل الأرض على أن يتحمل المشتري تكاليف تجديد مجتمع هاييوان بقيمة 250 مليون يوان صيني، ويضطلع بتنفيذ المشروع ثم بإدارته لاحقًا. شمل البرنامج ثلاثة وثلاثين إجراءً، منها تحسينات في السلامة من الحرائق، ومرافق خالية من الحواجز، وتصحيح توزيع الكابلات العامة، وفصل مياه الأمطار عن مياه الصرف الصحي، بالإضافة إلى أنظمة المجتمع الذكي. وتواصل الجهة المنفذة تشغيل مرفق وقوف السيارات تحت الأرض الجديد وتقديم [21]. خدمات إدارة العقارات.

في السوق تحقيق توازن بين الحقوق players يتيح هذا الجمع بين المشاريع ذات العوائد المرتفعة والمنخفضة للجهات الحكومية و الالتزامات على نطاق أوسع. فقد دمجت شنغهاي حزم مشاريع مختلطة ضمن وحدات التطوير القانونية على طول نهر هوانغبو، حيث ربطت كما شجعت كل من قوانغتشو وتشونغتشينغ على [22]. مشاريع المصلحة العامة مثل تجديد الأحياء بقطع أرض قابلة للتطوير وذات عائد اقتصادي، تجميع عدة مجتمعات سكنية ضمن نطاقات إدارية واحدة. على سبيل المثال، يشمل برنامج هونغويو في تشونغتشينغ مساحة قدرها 14.8 هكتاراً وتضم 88 مبنى بمساحة إجمالية تبلغ 126,000 متر مربع. وتتولى جهة واحدة تنسيق جوانب التمويل والتصميم والبناء والتشغيل. وتساعد خدمات إدارة العقارات المشتركة والتنظيف في توزيع التكاليف والموارد بين المجتمعات المختلفة، مما يمكن المشغل من استرداد استثماراته وتحقيق ربح [23]. خلال نحو عشر سنوات

الشكل 4: مجتمع هايويوان قبل وبعد الترميم، وتوازن تكاليفه مقابل فوائده



2.2 النمذجة المستدامة في مرحلة التشغيل

وتعتمد ربحية مرحلة التشغيل على تحديد [24]. يُعد التركيز على الإنسان والتنفيذ الدقيق من المبادئ الأساسية في تجديد المناطق الحضرية احتياجات المستخدمين بدقة، واستثمار المساحات غير المستغلة والمزايا المكانية، بالإضافة إلى تقديم خدمات مدفوعة الأجر. ويشمل المستخدمون السكان الحاليين والمستخدمين المستقبليين مثل المستأجرين والمواطنين والزوار. وتتمثل الأساليب الرئيسية في الخدمات المجتمعية وخدمات العقارات، وتأجير المساكن، والخدمات التجارية المميزة.

2.2.1 الخدمات اليومية: نموذج التشغيل المفعل

تعاني العديد من المجتمعات القديمة من نقص في الممتلكات والخدمات العامة الكافية. ويمكن تجديد المساحات الخاملة أو غير الفعالة واستغلالها في أنشطة تجارية مجتمعية، وتقديم خدمات يومية، وتوفير أماكن وقوف السيارات. وبهذا، يمكن للإيجارات والإيرادات التشغيلية أن تلبي احتياجات السكان في الوقت نفسه، وتنشط هذه المساحات، وتوسع الإيرادات التجارية.

استثمرت الشركة 31 مليون يوان [25]. يُعد تجديد مجتمع جينسونغ الشمالي في بكين من قبل مجموعة فيجن مثلاً رائداً على هذا النهج صيني في تحسين البيئة، وحصلت على اتفاقية ترخيص مدتها عشرون عاماً دون دفع إيجار لتشغيل نحو 1670 متراً مربعاً من المباني القائمة كما أدخلت الخدمات التالية: التجزئة المجتمعية، وإدارة العقارات، ومرافق وقوف السيارات. ويبلغ [2]. و1000 متر مربع من الأراضي الخاوية متوسط التكلفة التشغيلية السنوية حوالي 2.79 مليون يوان صيني، بينما يصل الدخل السنوي إلى نحو 6.27 مليون يوان صيني. تشير التقديرات [2]. إلى أن عشر سنوات من التشغيل كافية لاسترداد الاستثمار الأولي، بينما يمكن لعشرين سنة تحقيق عائد نسبته 8%.

يسهم النموذج في سد الفجوات الخدمية وتحسين البيئة، مع الاعتماد على الأصول الداخلية غير المستغلة بشكل كافٍ. وعموماً، يكون قبول السكان مرتفعاً، ويكون التعبئة عملية سهلة نسبياً، لكن الجهة المنفذة يجب أن تمتلك القدرة على تشغيل هذه الأصول وإدارتها على المدى الطويل.

الشكل 5: مجتمع جينسونغ الشمالي قبل وبعد عملية التجديد، مع مقارنة تكلفة وفوائده على مرحلتين



2.2.2 تأجير المساكن: نموذج التأجير الرئيسي والانتقال

تحتضن العديد من المجتمعات القديمة مواقع ممتازة ومتصلة بشكل جيد، لكنها تُفرض عليها إيجارات منخفضة بسبب تدهور قيمة المباني وضعف الجودة البيئية. ويمكن أن يُستخدم الفارق بين الإيجار الحالي وإيجار الوحدات السكنية ذات الجودة الأعلى في مواقع مماثلة كأساس لتطبيق ويتم تقديم سكن بديل أو دعم إيجاري للمقيمين الأصليين؛ كما تُعاد تجديد الوحدات الخالية وتُؤجر بأسعار أعلى [26]. نظام التأجير الشامل لمجموعات المستفيدين القريبة. تغطي إيرادات التأجير طويلة الأجل تجديد المجتمع السكني، وترميم الوحدات السكنية، وتعويض السكان

يقع الفناء رقم 3 في حي زينوومياو وولي بمنطقة شينتشونغ في بكين، على مقربة من منطقة الأعمال في شارع المالية. أراد عدد من المسنين، الذين يعيشون بمفردهم الانتقال إلى مكان أقرب لأبنائهم، إلى مساكن مزودة بخدمات وصول إلى الخدمات الطبية. في عام 2019 أقامت مجموعة فيجن والشركة العقارية الأصلية كيانًا مشتركًا لإدارة المجمع، ووقعت عشرون أسرة سكنية في المبنى الثالث اتفاقيات تأجير مدتها عشر سنوات. تمكنت الشركة من إيجاد مساكن بديلة مناسبة، وقامت بتجديد المناطق المشتركة وداخل الوحدات السكنية، ثم استأجرت الشقق المحسنة لعمال قطاع التمويل. بلغت تكلفة تجديد المناطق المشتركة حوالي 6 ملايين يوان صيني، في حين بلغ إجمالي التكاليف - بما في ذلك الإيجار المدفوع للمالكين وتجديدات الديكور الداخلي - نحو 8000 يوان صيني لكل وحدة شهريًا، بينما يمكن تأجير الوحدات المُجدّدة بسعر يقارب 12000 يوان صيني. ومن المتوقع أن يبلغ المشروع نقطة التعادل بعد ست سنوات، ويحقق ربحًا يقارب 3 ملايين يوان صيني بعد عشر سنوات [2].

يُحقق النموذج تطابقًا أفضل بين السكان الأصليين والمساكن التي تلبي احتياجاتهم، مع إبراز قيمة الوحدات المطلقة في المواقع المركزية. ومنذ ذلك الحين، بحثت شنغهاي في نسخة من هذا النموذج تعتمد على مؤسسات مملوكة للدولة؛ ففي إطار التجربة الرائدة لعام 2023 المتمثلة في «التأجير مع رعاية المسنين»، يمكن للسكان الأصحاء الذين تتراوح أعمارهم بين 60 و75 عامًا في أربعة عشر منطقة فرعية داخل المدينة المركزية توقيع عقود تأجير جماعية مدتها خمس سنوات مع مؤسسة حكومية بلدية. يحصلون على إمكانية الوصول بأسعار مخفضة إلى وحدات سكنية للإيجار بأسعار معقولة في المدن الجديدة الواقعة في الضواحي، بينما تقوم المؤسسة بتجديد منازلهم الأصلية وتأجيرها للمواطنين الجدد والشباب والعمال المهرة [27].



الشكل 6: فناء زينوومياو وولي رقم 3 قبل وبعد الترميم، وتوازن تكاليفه مقابل فوائده

2.2.3 الخدمات التجارية: نموذج تشغيل المنطقة

تمتلك بعض المجتمعات القديمة موارد تاريخية أو ثقافية أو رمزية محلية أو سياحية مميزة، أو تقع هذه الموارد بالقرب منها مباشرة. ومن خلال استثمار هذه الموارد، يمكن للجهات المسؤولة عن الإدارة تحفيز الطلب، وتعزيز جاذبية المنطقة وقيمتها التجارية، وإعادة توجيه الإيرادات نحو عمليات التجديد والتشغيل والصيانة.

في عام 2018، أنشأت منطقة يولين في مدينة تشنغدو منظمة متخصصة للتخطيط والتشغيل بهدف تنسيق وتطوير منطقة تبلغ مساحتها حوالي 1.3 كيلومتر مربع. وقد استأجرت المنظمة نحو 1200 متجر في الزوايا الرئيسية للشوارع بشكل رئيسي، واستبدلت المباني غير المتوافقة أو الشاغرة بمشاريع تجارية صغيرة مميزة، كما استأجرت عددًا من الوحدات السكنية لاستخدامها كبيوت ضيافة، مما ساهم في إطالة مدة إقامات الزوار ودعم مشاريع الحانات والمطاعم والاقتصاد الليلي. تم تفعيل المباني والمساحات العامة واستخدامها في أوقات مختلفة من اليوم لتقديم خدمات مجتمعية من خلال تدخلات صغيرة النطاق. فعلى سبيل المثال، حول مشروع "بيجيه شيانغزيلي" مبنى وقوف السيارات إلى غرفة [28]. مجتمعية مشتركة، ومساحة معرض، ومقهى

يعزز هذا النموذج الهوية المحلية للمنطقة، ويركّز على التعلق السكني، ويُنشئ دورة إيجابية بين التشغيل التجاري وبناء المجتمع المحلي. فمجتمع ليويون في قوانغتشو يستخدم كيانًا واحدًا لإدارة العقارات التجارية والسكنية، مما يقلل من الآثار السلبية الناجمة عن التسويق المفرط ويُعاد استثمار رسوم الإدارة المستحقة من المحلات التجارية في الطابق الأرضي في الإدارة اليومية وتحسين البيئة، مما يساهم في تشكيل علامة [29]. ثقافية مميزة للمجمع السكني



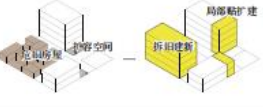
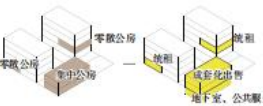
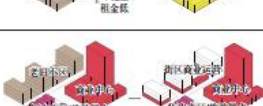
الشكل 7: منطقة يولين قبل وبعد التحديث، والدورة الإيجابية بين التجارة المحلية وبناء المجتمع المحلي

ظروف التطبيق ودعم التنفيذ ٣

يجب على المشاريع اختيار النماذج وفقاً للظروف المكانية والخصائص الفضائية والسياق الاجتماعي والاقتصادي. تعتمد النماذج الثلاثة لمرحلة الترميم – وهي التوسعة والبيع، وتحويل المساكن العامة، والتنسيق الإقليمي – على تمويل مشترك من الحكومة والسكان وأطراف السوق. وغالباً ما تتطلب هذه النماذج تدفقات نقدية كبيرة، لكنها قادرة على تعويض التكاليف المؤقتة بشكل كبير من خلال زيادة الطاقة الاستيعابية أو تحويل أنواع الملكية أو تجميع المشاريع في حزم موحدة، مما يقلل الضغط التشغيلي إلى حد كبير. تتميز النماذج الثلاثة لمرحلة التشغيل – وهي التشغيل المُفعّل، وتأجير الوحدات الرئيسية، والتشغيل على مستوى المنطقة – بطابعها القائم على السوق، وتتطلب تدفقات نقدية أولية أقل، كما تتجنب عمليات الهدم الواسعة أو المعاملات الكبيرة للأسهم. ويعتمد توازن هذه النماذج على تشغيل مستمر دقيق وعالي الجودة، وبالتالي على قدرة قوية في إدارة الأصول على المدى الطويل.

الشروط المطبقة 3.1

الجدول 1: مقارنة النماذج الستة

نموذج	نماذج تحديث المساحة	مصادر الأرباح	طرق الربح	الظروف المناسبة
توسيع مبيعات		سعة منخفضة البيوت القديمة المساحات الكبيرة البنية الجيدة السكن	إزالة وإعادة بناء، توسيع مساحة، بيع مساحة	المناطق الحضرية البيوت القديمة المساحات الكبيرة البنية الجيدة السكن
تحويل مساكن		مركزية أو متفرقة مساكن عامة مساكن خاصة	مساكن عامة مساكن خاصة	مساكن عامة مساكن خاصة
تطوير المناطق		يمكن أن يولد مناطق اقتصادية مناطق تجارية	① مع الموارد "مناطق اقتصادية" مناطق تجارية ② مع المناطق "مناطق اقتصادية" مناطق تجارية	المناطق الحضرية المناطق الاقتصادية المناطق التجارية
نشطة التشغيل		مناطق خاملة مناطق تجارية	مناطق خاملة مناطق تجارية	مناطق خاملة مناطق تجارية
تحويل مساكن		بيئة جيدة مناطق تجارية	بيئة جيدة مناطق تجارية	بيئة جيدة مناطق تجارية
تطوير المناطق		مناطق خاملة مناطق تجارية	مناطق خاملة مناطق تجارية	مناطق خاملة مناطق تجارية

يُعد نموذج التوسعة والبيع مناسباً للمجمعات السكنية أو المباني الكاملة التي توجد في حالة سيئة، أو للمساكن متعددة الطوابق ذات البنية السليمة والمجهزة بمساحات كافية للتوسع. أما تحويل الوحدات السكنية العامة إلى مساكن سكنية عامة فهو مناسب للمجمعات التي تحتوي على نسبة عالية من الوحدات السكنية العامة الخاضعة لإدارة مباشرة أو التابعة لوحدات عمل، وتتميز فيها السكان برغبة واضحة في الشراء وقدرة كافية على الدفع. يُعد التنسيق الإقليمي مناسباً في الحالات التي تكون فيها الموارد الداخلية غير كافية، بينما تتمتع قطع الأراضي المخصصة للتطوير القريبة بقيمة كبيرة، أو عندما يمكن للمجمعات القديمة المتجمعة أن تشارك موارد متكاملة.

يُعد التشغيل المُفعّل خياراً مناسباً للمجمعات الكبيرة التي تضم عدداً كبيراً من المواقع والمباني غير المستغلة أو غير الفعالة، بالإضافة إلى نقص في الخدمات اليومية الأساسية. أما التأجير الشامل فهو الخيار الأنسب للمجمعات التي تتمتع بمزايا موقعية بارزة، وطلب مرتفع على الإيجارات في المناطق المحيطة، وفجوة كبيرة في مستويات الإيجارات. ويُعتبر التشغيل على مستوى المنطقة الخيار الأمثل عندما تمتلك المجتمع موارد ثقافية قوية، أو تقع بالقرب من مركز تجاري-ثقافي، أو حي تاريخي، أو موقع جذاب للزوار.

الجدول 2: ملخص ظروف التطبيق

النموذج	الموارد الأساسية	طريقة التجديد	السياق المناسب
التوسع والبيع	القدرة الإنشائية منخفضة الكثافة أو غير المستغلة بشكل كافٍ	الهدم وإعادة البناء، أو التمدد الخارجي أو التعديل والتمديد	مساكن خطيرة أو مساكن سليمة من الناحية الهيكلية وتتمتع بإمكانية التمدد
تحويل المساكن العامة إلى مساكن أخرى	المساكن العامة المركزة أو الموزعة	التحسين، التحويل المستقل، البيع، أو التأجير	نسبة عالية من الوحدات السكنية العامة وقدرة السكان على شرائها
تنسيق المساحات	الأراضي المربحة أو المجتمعات	حزمة مشروع مختلطة أو تجديد شامل	توازن داخلي ضعيف، لكن قيمة محيطة

قوية أو موارد تكميلية	على مستوى المنطقة بأكملها	المجموعة	
مجتمعات كبيرة تعاني من نقص في الخدمات، وتتوفر فيها مساحات قابلة لإعادة الاستخدام	تحويل إلى استخدامات الخدمة أو التجزئة أو وقوف السيارات	المواقع غير المستغلة والمباني غير الفعالة	العملية المفعلة
طلب قوي على الإيجارات المركزية وفجوة إيجارية كبيرة	نقل السكان، الترميم، التأجير الموحد	الميزة المكانية وفارق الإيجار	الإيجار الرئيسي والنقل
المجتمعات التي تتميز بثقافة مميزة أو تمتلك موارد سياحية أو تجارية مجاورة	التجارة المنسقة وتشغيل المساحات العامة	الموارد الثقافية والتجارية أو السياحية	إدارة المنطقة

3.2 مسارات التنفيذ والدعم السياسي

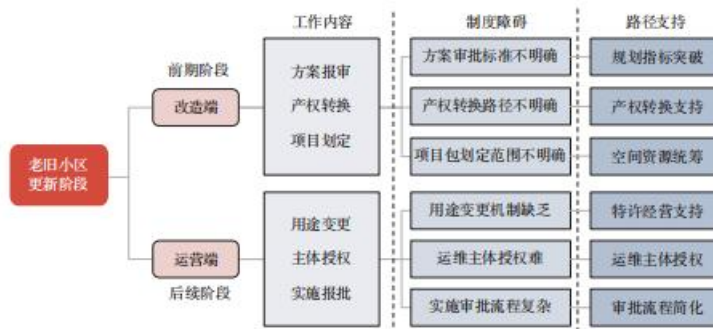
ما زالت الحالات الناجحة صعبة التكرار، نظرًا لاعتماد العديد منها على مفاوضات خاصة بكل مشروع على حدة. ويجب أن تتناول السياسات العقبات المؤسسية سواء في مرحلة التجديد أو في مرحلة التشغيل (الشكل 8)

يتطلب التوسعة والبيع مرونة معتدلة في ضوابط التخطيط، تشمل معايير السعة والكثافة ومسافات بين المباني. أما تحويل الوحدات السكنية العامة إلى مشاريع أخرى فينطلب آليات واضحة لدمج حقوق هذه الوحدات أو بيعها أو تأجيرها. كما تتطلب المشاريع المنسقة على مستوى المنطقة قواعد شفافة لتحديد حزم المشاريع ومناطق التجديد، ودمج إجراءات الموافقة والتمويل والتنفيذ.

يجب أن تمنح مشاريع التشغيل المُفعّل للوحدات المنفذة حقوقًا منسقة في استخدام الأصول المُفعّلة وتشغيلها واستلام الدخل الناتج عنها. كما يجب تبسيط إجراءات التحويل الوظيفي وتسجيل العقارات لضمان استقرار التشغيل على المدى الطويل من الناحية القانونية. وينبغي أن تقوم برامج التأجير الشامل بحصر الوحدات السكنية المتاحة، ومطابقة احتياجات السكان مع إمكانيات السوق، وتعزيز الحوافز المقدمة للمالكين للمشاركة فيها. تتطلب مشاريع تشغيل المناطق الموافقة المبسطة على التحويل الوظيفي، إلى جانب متطلبات واضحة تنص على أن يقوم المشغلون بدمج الموارد المكانية، وتنمية أنشطة تجارية مناسبة، وإعادة الفوائد طويلة الأمد إلى المجتمع.

الجدول 3: العقبات المؤسسية الرئيسية واتجاهات السياسات

النموذج	الحاجز الرئيسي	اتجاه السياسة
التوسع والبيع	معايير الموافقة غير الواضحة المتعلقة بزيادة المساحة الأرضية وارتفاع نسبة المساحة الأرضية	يُتيح مرونة محسوبة في التخطيط والتحكم
تحويل المساكن العامة إلى مساكن أخرى	مسارات غير واضحة لترسيخ وضع الوظيفة الدائمة وتأجيرها، وبيعها	وضع قواعد واضحة لتحويل المدة الزمنية للتوظيف إلى مدة عمل فعلية
تنسيق المساحات	حدود غير واضحة وقواعد اختيار غير محددة بوضوح بالنسبة للمشاريع المجمعة	إنشاء آليات قانونية لتنسيق الموارد المكانية
العملية المفعلة	الموافقة غير الواضحة وترخيصات التشغيل بعد التغيير الوظيفي	منح التخفيضات والتسهيلات، وتبسيط عملية التحويل
الإيجار الرئيسي والنقل	صعوبة الحصول على إذن المالك للتجديد والتأجير على المدى الطويل	توضيح صلاحيات المشغل وتدابير حماية السكان
إدارة المنطقة	موافقة معقدة على تغيير الاستخدام، ورقابة ضعيفة على مزيج الأعمال	تبسيط إجراءات الموافقة ووضع معايير تشغيل منسقة



الشكل 8: العوائق المؤسسية ومسارات الدعم السياسي اللازمة للتجديد المستدام الذي يحقق أرباحًا ضئيلة

4. الاستنتاج

استنادًا إلى آلية التكلفة-الفائدة والتوجه القيمي نحو الاستدامة في ظل الأرباح المحدودة، حددت هذه الورقة ست نماذج نموذجية محددة، وحددت سياقات تطبيقها والمتطلبات السياسية اللازمة لها. ويوفّر هذا الإطار أساسًا لتخصيص ظروف المشاريع واختيار الاستراتيجيات المناسبة. وفي التطبيق العملي، يمكن للمشاريع أن تدمج عدة نماذج أو تطور متغيرات جديدة منها.

يجب أن يبدأ تجديد المجتمعات القديمة في المستقبل بتقييم عميق للأصول الداخلية والموارد الخارجية والطلب المحتمل. ثم يتم اختيار النماذج المناسبة من خلال مطابقة الظروف المحلية لإطار التطبيق المحدد. كما يجب على المشاريع أن تتوقع عقبات التنفيذ مسبقًا، وأن تُنشئ

آليات تنسيق بين الإدارات وحلول سياسية بشكل استباقي. ومن خلال هذه العملية، يمكن إرساء وتحسين الآليات الموجهة نحو السوق والمستدامة اللازمة لتجديد المجتمعات القديمة تدريجيًا.

شكر وتقدير

يُعرب المؤلفون عن امتنانهم لـ لين شياويونغ، الطالب في برنامج الدكتوراه بكلية العمارة بجامعة تسينغها، ولخبراء مكتب الإسكان والتنمية الحضرية والريفية في مدينة قوانغتشو ومكتب إدارة تنفيذ مشروع التجديد الحضري، على دعمهم وإرشادهم.

ملاحظات

وإجراءات شنغهاي للتجديد الشامل، (2018) تشمل وثائق السياسات التي تم مراجعتها إشعار قوانغتشو بشأن بيع الوحدات السكنية العامة القائمة.1 وإجراءات شنغهاي الخاصة بتطوير وبناء مناطق الساحلين لنهر هوانغبو، وخطة عمل قوانغتشو لإعادة تأهيل، (2020) للمساكن القديمة بالإضافة إلى، (2022) ولوائح بكين لإعادة تأهيل المدينة، (2021) ولوائح شنغهاي لإعادة تأهيل المدينة، (2021) المجتمعات السكنية القديمة تدابير مدينة تشنغدو لاستقرار النمو في قطاع، (2021).20) آراء بكين حول إدخال رأس المال الاجتماعي في عملية تجديد المجتمعات القديمة الإسكان والبناء (2022)؛ تدابير مدينة قوانغتشو لتحفيز استخدام المباني القائمة وإعادة توظيفها في الأحياء القديمة (2023)؛ التدابير التجريبية التي اتخذتها قوانغتشو لإدخال رأس المال الاجتماعي في تجديد الأحياء القديمة (2023)؛ وتدابير التجربة الخاصة بتجديد المساكن الحضرية الخطرة والمتهالكة في قوانغتشو (2024).

المراجع

- [1] 吴志强, 伍江, 张佳丽, 等. “城镇老旧小区更新改造的实施机制” 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2021(3): 1-10.
- [2] 唐燕, 张璐, 殷小勇. 城市更新制度与北京探索: 主体-资金-空间-运维建筑设计[M]. 中国城市出版社, 2023.
- [3] يناير، [R/OL] مكتب وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية: إشعار بشأن نشر الحالات النموذجية لإعادة تطوير المدن (الدفعة الأولى) 2024. https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zhengce/zhengcefilelib/202401/20240130_776439.html
- [4] صحيفة شانغهاين نيوز: مبادرة تلقى اهتمامًا واسعًا! قام مئات السكان في هانغتشو بجمع مبلغ 470 مليون يوان لبناء الحي السكني من جديد [EB/OL]. (27 يناير 2024 [10 أبريل 2024]. <https://export.shobserver.com>)
- [5] 吴志强. 城乡规划学科发展年度十大关键词 (2023-2024) [J]. 城市规划学刊, 2023(6): 1-4.
- [6] 赵燕菁, 宋涛. 城市更新的财务平衡分析模式与实践[J]. 城市规划, 2021, 45(9): 53-61.
- [7] 沈爽婷. 从“三旧”改造到城市更新的规划实施机制研究: 以广州市为例[D]. 华南理工大学, 2020.
- [8] 赵燕菁, 沈洁. 价值捕获与财富转移: 城市更新的底层财务逻辑[J]. 城市规划学刊 2023(5): 20-28.
- [9] 王世福, 易智康, 张晓阳. 中国城市更新转型的反思与展望[J]. 城市规划学刊, 2023 (1):20-25.
- [10] 唐燕. 老旧小区改造的资金挑战与多元资本参与路径创建[J]. 北京规划建设, 2020(6): 79-82.
- [11] 李志, 张若竹. 老旧小区微改造市场介入方式探索[J]. 城市发展研究, 2019(10): 36-40.
- [12] 姜玲, 王雨琪, 戴晓冕. 交易成本视角下推动社会资本参与老旧小区改造的模式与经验[J]. 城市发展研究, 2021, 28(10): 111 - 118.
- [13] 黄瓴, 骆骏杭, 沈默予. “资产为基”的城市社区更新规划: 以重庆市渝中区为实证[J]. 城市规划学刊, 2022(3): 87-95.
- [14] 安建米, 郭玲, 徐岩. 微更新视角下老旧小区改造的微利可持续商业模式探讨[J]. 城市发展研究, 2022, 29(9): 70-76.
- [15] 赵民, 赵燕菁, 刘志, 等. “城市公共财政可持续的城市更新” 学术笔谈[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 1-9.
- [16] 陈中伟. 延续集体记忆, 改善居住条件: 以曹杨一村旧住房成套改造及综合修缮工程为例[J]. 建筑实践, 2022(2): 110-115.
- [17] 广州日报. 广州首例!当房子老了,他们“自掏腰包、自拆自建”[EB/OL]. (2024-03-
- [18] 张璐. 我国老旧公房小区更新的产权问题浅析[J]. 人类居住, 2023(3): 32-35.
- [19] 曹立强, 陈必华, 吴炳怀. 城市不成套危旧住宅原地改造方式探索: 以上海闸北区彭三小区的实践为例[J]. 上海城市规划, 2013(4): 78-83.

- [20] مكتب وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية: إشعار بشأن نشر قائمة الآليات السياسية القابلة للتكرار لإعادة تأهيل الأحياء السكنية [R]. القديمة في المدن (الدفعة الثامنة) ديسمبر 2023. [https://www. mo-](https://www.mo.gov.cn/)
- [21] 广州日报. 250000000 元!广州投入最大的老旧小区微改造启动[EB/OL]. (2021-11-26) [2024-04-11].
- [22] 李永梅, 牟振宇, 万英伶, 等. 黄浦江滨水空间综合开发研究[J]. 全球城市研究(中英文), 2021, 2(2): 160-172.
- [23] 重庆日报. 九龙坡区 PPP 项目入围"全国可复制政策机制清单"老旧小区改造办成多方共赢"一桌席"[EB/OL]. (2021-11-26) [2024-04-11].
- [24] 吴志强. 城市更新十二诀[J]. 城市规划学刊, 2024(3): 16-23.
- [25] 梁颖, 江曼, 刘楚, 等. 资金平衡导向下北京老旧小区改造的问题与策略研究: 以劲松北社区改造为例[J]. 上海城市规划, 2022, 163(2): 86-92.
- [26] شي جينغ, تو وينينغ. إعادة تفسير دوافع تجديد المساحات الحضرية القائمة في إطار فرق التأجير المتعدد: على سبيل المثال مشروع [J]. مجلة تخطيط المدن, 2023, (1): 74-79. ومنطقة تيانزيغانغ
- [27] 光明网. 老破小"换"精装房, 老人还能领钱!上海正在试点的"趸租"政策, 你会尝试吗?[EB/OL]. (2023-11-26) [2024-04-11].
- [28] تخطيط الصين: طريق تجديد المدينة في منطقة يولين بمدينة تشنغدو [مصدر إلكتروني/منشور على الإنترنت]. (19 مايو 2021) [تاريخ الزيارة: 10 أبريل 2024]. [https://mp.weixin qq.com/s/FS48Yz-](https://mp.weixin.qq.com/s/FS48Yz-)
- [29] 黄文灏, 吴军, 闫永涛. 从环境整治、内涵提升到社区治理: 广州微改造的实践探索[J]. 城乡规划, 2022(1): 28-37.

Ai 辅助翻译