

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

دينغ شوي، هو مين، شياو يوه، ليو شياو يو، تشن تيان يو، يو فنغياو

الملخص: مع تزايد صعوبة استمرار نموذج التجديد الحضري القائم على الهدم وإعادة البناء بقيادة التطوير العقاري، ونموذج الإصلاح المعتمد على الاستثمار المالي الحكومي، عاد نموذج التجديد الذاتي للسكان في المدن التاريخية إلى واجهة الاهتمام. يستعرض هذا البحث مسار تطور هذا النموذج، ويرى أنه ظل، على الدوام، النمط الرئيس لحماية المدن التاريخية وتجديدها. كما يحلل العوائق المؤسسية وجذورها في المرحلة الراهنة، من أربعة جوانب: إجراءات اعتماد المشروعات، إدارة توزيع المنافع، توافق المعايير الفنية، وتسجيل تغير حقوق الملكية. ويقترح إعادة بناء نموذج مستدام يقوم على «البناء/التعديل الذاتي في إطار التخطيط الموحد»، مع إطار لتحسين المؤسسات يشمل توضيح متطلبات الترخيص الإداري، وتحديد حدود الضمانات الأساسية وإدارة المكاسب، ومواءمة معايير البناء والقبول، وتسوية مسارات إعادة ترتيب الملكية وتسجيلها. ويناقش البحث، في الختام، الصلات بين نموذج التجديد الذاتي و«مالية الأرض» والحوكمة القاعدية، وي طرح آفاقا سياساتية لتجديد المدن التاريخية.

الكلمات المفتاحية: المدن التاريخية؛ التجديد الذاتي؛ الإطار المؤسسي؛ المعايير الفنية؛ الحوكمة القاعدية

رقم التصنيف في المكتبة الصينية: TU984؛ رمز الوثيقة: A

DOI: 10.16361/j.upf.202501011؛ رقم المقال: 1000-3363(2025)01-0078-08

نبذة عن المؤلفين: دينغ شوي، مدير فرع بكين في معهد قوانغتشو للتخطيط والمسح والتصميم الحضري المحدودة، ومهندس أول. البريد الإلكتروني: qq.com@200822816؛ هو مين، رئيس قسم حماية المدن التاريخية في إدارة كفاءة الطاقة في المباني والعلوم والتكنولوجيا، وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية، ومخطط أقدم بدرجة أستاذ، وهو المؤلف المراسل. البريد الإلكتروني: 163.com@13520269459؛ شياو يوه، مخطط ومهندس في معهد قوانغتشو للتخطيط والمسح والتصميم الحضري المحدودة؛ ليو شياو يو، مخطط ومهندس في المعهد نفسه؛ تشن تيان يو، مخطط ومهندس في المعهد نفسه؛ يو فنغياو، مخطط ومهندس أول في المعهد نفسه.

التمويل: البرنامج الوطني الرئيسي للبحث والتطوير «منهجيات ونظام تقني لحماية وتجديد الأحياء التاريخية والثقافية» (تقنيات الاستخدام المتكامل للأحياء التاريخية والثقافية وعرضها التطبيقي) (رقم المشروع: 2022YEC3803505)؛ دعم مالي مركزي «دراسة نظام حماية المدن والأحياء التاريخية والثقافية» (رقم المشروع: 202405000106)؛ دعم تمويلي سياسي «دراسة نظام حماية التراث التاريخي والثقافي» (رقم المشروع: 202405000107)؛ تمويل بحثي من شركة معهد قوانغتشو للتخطيط والمسح والتصميم الحضري المحدودة «استراتيجيات الاستثمار والتمويل لحماية وتجديد الأحياء التاريخية والثقافية القائمة على التشغيل طويل الأمد» (رقم المشروع: RDI2230202072).

في ظل إعادة هيكلة سوق العقارات في الصين وتزايد الضغوط المالية على الحكومات المحلية، يواجه نمطا التجديد القائم، على التوالي، على الهدم وإعادة البناء بقيادة التطوير العقاري، وعلى الإصلاح بتمويل حكومي، تحديات متنامية [1]. ومن ثم أصبحت كيفية تحقيق التوازن بين الحماية والتنمية في المدن التاريخية (1)، والبحث عن نموذج مستدام للحماية والتجديد، قضية محورية في إحياء هذه المدن.

تشير المدن التاريخية، بمعناها الواسع، إلى البلدات والمدن ذات القيمة التاريخية والإنسانية، بما يتجاوز الفئات المحددة قانونا مثل المدن التاريخية والثقافية؛ وهي، من حيث المجال، أوسع وأكثر عمومية. أما النماذج السابقة، سواء القائمة على الهدم وإعادة البناء واسع النطاق بدفع من رأس المال، أو تلك التي تتكفل بها الحكومة بالكامل، فقد أصبحت تواجه تحديات تتعلق بكفاءة استخدام الموارد والعدالة الاجتماعية وحماية التراث التاريخي والثقافي. فإذا كانت تلك النماذج غير مستدامة، فهل توجد طريق ثالثة تلائم المدن التاريخية، تستجيب لتحديات التنمية في مرحلة المخزون، وتوازن في الوقت نفسه بين مطالب الحماية والتنمية؟ إن نموذج التجديد الذاتي المتمحور حول السكان يبرز تدريجيا بوصفه خيارا ذا ميزة واضحة، لأن مالكي الحقوق، أي السكان، يبدون درجة عالية من الاستقلالية في التعبير عن رغبات التجديد وفي المساهمة المالية.

في سياق الحماية والتجديد الحاليين للمدن التاريخية على نحو صغير النطاق وتدرجي، يعاود تجديد السكان الذاتي، الذي كان النمط السائد قبل تأسيس الصين الجديدة، إظهار قابليته للتطبيق. فقد ظهرت تجارب مفيدة في قوانغتشو [2] وهانغتشو [3] ونانجينغ [4] وغيرها. غير أن هذا المسار ما زال يواجه عقبات في اعتماد المشروعات، وتوزيع المصالح، وتوافق المعايير الفنية، وتغيير حقوق الملكية. لذلك يحلل هذا البحث هذه القضايا موضوعيا من منظور مؤسسي ومن جذورها، ويقترح مسارات لمعالجتها.

1 الأساس النظري والاستكشاف العملي

1.1 التجديد الذاتي يستجيب لمتطلبات بناء دولة القانون الاجتماعي وحماية المدن التاريخية وتجديدها

1.1.1 من منظور الحوكمة الاجتماعية: للتجديد الذاتي دور مهم في استمرار الشبكات المجتمعية والسياقات التاريخية

تمثل الشبكات الاجتماعية المستقرة قوة تنظيمية تضمن ديمومة المدن التاريخية. فالمجتمعات السكنية ليست تراكبات مادية جامدة، بل هي تجل حيّ لتداخل الشبكات الاجتماعية مع روح المكان [5]؛ وهي تضخ الحيوية والمعنى العميق في المجتمع المحلي، بما يتيح له التطور الذاتي المستمر والتحسين المتدرج [6]. وفي ممارسة التجديد الحضري، غالبا ما تتسم نماذج الهدم وإعادة البناء بقيادة التطوير العقاري، ونماذج الإصلاح بتمويل حكومي، باتساع النطاق، ووحدة الهدف، والتركيز على الفضاء المادي، وضعف الاعتبار للتاريخ والثقافة، مما يؤدي إلى إضعاف شبكة العلاقات الاجتماعية. أما التجديد الذاتي، بصفاته «الاستقلالية» و«الصغر والتدرج» و«الوخز بالإبر»، فيساعد على صون الشبكات الاجتماعية المستقرة واستمرار السياق التاريخي والثقافي [7].

حققت الدراسات النظرية في التجديد الذاتي نتائج غنية، خصوصا في العدالة الاجتماعية [8] وبنية الشبكات الاجتماعية [9] وغيرهما، لكنها، على مستوى الحوكمة العملية، لا تزال تتركز أساسا على تلخيص تجارب حالات منفردة واستكشاف آليات المصالح [10]. وما زال البحث في آلية التشغيل الكلية للحوكمة الاجتماعية ضمن نمط التجديد الذاتي محدودا، كما أن حلول مشكلات عملية شائعة مثل إجراءات التجديد وتصميم المعايير لا تزال غير كافية.

1.1.2 من منظور الأساس القانوني: للسكان حق تجديد مساكنهم الخاصة وتحسينها

لا ينص الدستور والقوانين الصينية حاليا، بصورة مباشرة، على عبارة «للسكان حق إجراء التجديد الذاتي»، غير أن أساس هذا الحق يمكن استخلاصه من القوانين واللوائح والسياسات ذات الصلة. فالمادة 241 من القانون المدني لجمهورية الصين الشعبية تنص على أن «للمالك الحق في إنشاء حقوق انتفاع وحقوق ضمان عينية على عقاره أو منقوله»، وتنص المادة 272 على أن «للمالك الوحدة في المبنى حق حيازتها واستخدامها والانتفاع بها والتصرف فيها». وبناء على ذلك، يتمتع السكان، بصفقتهم ملاكا للمباني، بحقوق الحيازة والاستخدام والانتفاع والتصرف في مساكنهم، ولهم حق تحويلها وترقيتها، والمشاركة في اتخاذ القرار وصون حقوقهم ومصالحهم المشروعة، وهو ما ينبغي للحكومة دعمه وضمانه.

وعلى الرغم من أن قوانين تشو [11] وهانغتشو [2] ونانجينغ [3] وشانغهاي [12] وغيرها أصدرت وثائق سياسات محلية تقدم توجيهات للتجديد الذاتي في الأحياء السكنية القديمة، فإن القانون الوطني لا يضع تعريفا موحدا لنطاق هذه الحقوق [13]، ولا تزال هناك فراغات في نطاق حق التجديد وموضوعاته وغيرها من الجوانب.

1.1.3 من منظور حماية المدن التاريخية: دفع تجديد «صغير النطاق وتدرجي»

تختلف المدن التاريخية عن المدن العادية، إذ ينبغي أن يولي تجديدها عناية أكبر باستمرارية الثقافة وحمايتها. ولدى السكان حاجة مباشرة ودافع فعلي لتحسين بيئتهم السكنية [14]، كما يؤدون دورا قياديا في عملية التجديد [15]؛ فهم منشئو الطلب والمستجيبون له في آن واحد. وبالعامل على نحو صغير النطاق وتدرجي، يمكن التعرف الدقيق إلى العناصر التاريخية والرموز الثقافية في المدينة والحفاظ عليها، وتجنب الأضرار الناجمة عن الهدم والبناء واسع النطاق. ويشبه فعل التجديد الذاتي «نحتا» للبيئة السكنية، مشبعا بالعاطفة والحكمة. لذلك يعد تجديد السكان الذاتي مسارا فعالا لدفع التجديد «صغير النطاق والتدرجي»، ويسهم في حماية الثقافة التاريخية الحضرية ونقلها.

1.2 خبرات ومحدوديات ممارسة التجديد الذاتي في الصين

في مسار تجديد المدن التاريخية في الصين، جرى استكشاف نماذج مركزية من التخطيط الموحد والبناء الذاتي، مثل إعادة الإعمار بعد الكوارث في شانغريلا، يوننان، ويوشو، تشينغهاي. فقد اعتمدت مدينة دوكه تسونغ القديمة في شانغريلا منظومة توجيه ثلاثية من «لوائح القطع + أمثلة معمارية + دليل بناء للسكان» [16]، مما أوضح مبادئ إعادة البناء ورفع الكفاءة والجودة. أما بلدة جيغو في يوشو، فاعتمدت إجراء مشاركة عامة يعرف بـ«البصمات الخمس» [17]، مكّن السكان من المشاركة في جميع حلقات الإعمار واستعادة البنى التحتية والمساكن بسرعة. غير أن هذه التدابير ركزت على الاستجابة السريعة والتعافي، ولم تندمج بما يكفي في منظومة التخطيط والبناء والإدارة الحضرية القائمة.

وفي السنوات الأخيرة ظهرت في مجال التجديد الحضري الصيني ممارسات متعددة للتجديد الذاتي. فقد أسرع مشروع رقم 2 في شارع جيتشون بقوانغتشو إعادة بناء المساكن الخطرة بتمويل وبناء ذاتيين من السكان؛ وتكفل سكان مشروع تشهقونغ شينتشون في هانغتشو بالتمويل، مشكّلين نموذجا متعددًا يجمع الحكومة والسكان والسوق؛ وحقق مشروع رقم 39 في شارع ماداو بـجي شياوشيهو في نانجينغ تجديدا ذاتيا بتمويل من المالكين. وتؤكد هذه الممارسات استقلالية السكان وتحقيق التجديد الذاتي للمجتمع عبر المشاركة المشتركة والتنسيق بين أطراف متعددة، لكنها تكشف أيضا عن تشتت السياسات وعدم اكتمال الآليات التنظيمية [18].

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

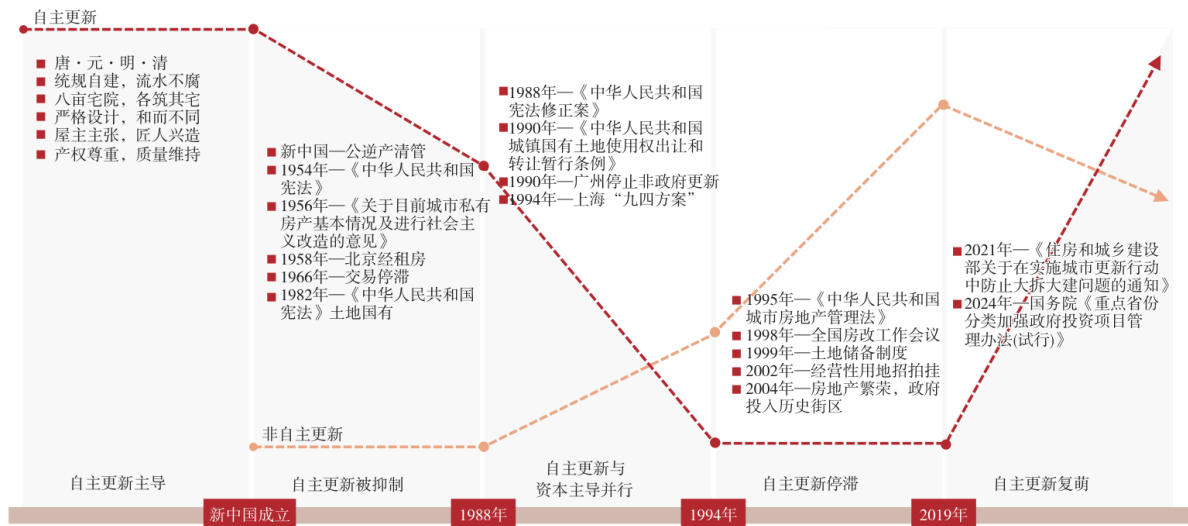
مستقبلاً، ينبغي للصين أن تنشئ إطاراً كلياً وتصميماً علوياً للتجديد الذاتي المتمحور حول السكان، بما يدفع استدامة هذه الممارسة، ويحقق انتقال الثقافة في المدن التاريخية وتعزيز حيوية المجتمعات المحلية.

1.3 خلاصة: العودة إلى نموذج التجديد الذاتي للسكان إجراء رئيس لتنفيذ «آلية طويلة الأمد للحماية والتحسين يكون السكان محوراً»

طرح الرفيق تساي تشي في ندوة حماية التراث الثقافي ونقله عام 2023 مطلب «إقامة آلية طويلة الأمد للحماية والتحسين يكون السكان محوراً»، وهو أمر بالغ الأهمية لحوكمة حماية المدن التاريخية وتجديدها. فالمرحلة الراهنة تتطلب الانتقال من تنفيذ أهداف من أعلى إلى أسفل في زمن النمو الإضافي، إلى إدارة وتوجيه فاعلين متفرقين في البناء خلال مرحلة تنمية المخزون. ومن استعراض النظرية والممارسة، يتضح أنه لم تتشكل بعد آلية حماية وتحسين طويلة الأمد، مستدامة ومركزة حقاً على السكان؛ ومن ثم فإن استكشاف نموذج التجديد الذاتي ينطوي على قيمة أكاديمية ومعنى عملي كبيرين.

2 مسار تطور التجديد الذاتي للسكان في المدن التاريخية

تتأثر نماذج حماية المدن التاريخية وتجديدها بالبيئة الاجتماعية والاقتصادية، وهي نتاج تطور مستمر. وتشمل هذه النماذج التجديد الذاتي، والتجديد بقيادة رأس المال، والتجديد بقيادة الحكومة. ويظل التجديد الذاتي هو النمط الرئيس، بينما تتقدم النماذج الأخرى أو تتراجع، وتتداخل معه وتتساند تبعاً للمراحل. وبحسب ما إذا كان التجديد الذاتي يحتل موقعا مهيمناً، يمكن تقسيم تطوره إلى خمس مراحل. انظر الشكل 1.



الشكل 1 مخطط مراحل تطور نماذج التجديد الذاتي

2.1 مرحلة هيمنة نموذج التجديد الذاتي (قبل تأسيس الصين الجديدة)

ظل تجديد السكان الذاتي هو الطريقة الرئيسة لحماية المدن التاريخية وتجديدها. فمنذ العصور القديمة نصت الشرائع، في إطار معايير بناء موحدة[19]، على «ترك الناس يبنون مساكنهم»[20]، مع احترام كامل لحقوق ملكية السكان[21] وتفضيلاتهم في البناء، وإقامة آليات تداول فعالة[22]. وبذلك ظلت المساكن تُصان باستمرار بقوة السكان والسوق، وتشكلت آلية نمو تقوم على التخطيط الموحد والبناء الذاتي و«الماء الجاري لا يفسد»[23].

2.2 مرحلة كبح نموذج التجديد الذاتي تدريجياً (1949-1988)

من تأسيس الصين الجديدة حتى أواخر ثمانينيات القرن العشرين، أدى غياب السياسات العامة الملائمة إلى تسريع تدهور المدن القديمة. فقد مرت الصين بتغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية شملت تنظيف وإدارة الأملاك المصادرة، وحماية الدستور لملكية المواطنين، والتحويل الاشتراكي للمساكن الخاصة[24]، وسياسة المساكن المؤجرة الخاضعة للإدارة العامة[25]، ووقف التداول في الإيجار والبيع خلال «الثورة الثقافية»، ثم إصلاح ملكية الدولة للأراضي الحضرية. وفي هذه الفترة تعرضت حقوق ملكية المساكن الخاصة لهزة، وفقدت المساكن العامة الصيانة الفاعلة، وتوقف التجديد الذاتي، وانزلت المباني تدريجياً إلى تدهور شامل[19].

2.3 مرحلة التوازي بين التجديد الذاتي والتجديد بقيادة رأس المال (1988-1994)

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

في عام 1988، أوضحت مجموعة من القوانين والسياسات، مثل تعديل دستور جمهورية الصين الشعبية واللائحة المؤقتة لمنح ونقل حقوق استخدام الأراضي الحضرية المملوكة للدولة، مشروعية نقل الأراضي ونظام ضبطه. وقدمت هذه السياسات حوافز وأسانيد كافية لرأس المال، فبات قوة قائمة لتجديد الأرض وتطويرها. وسرعان ما اكتملت مشروعات تجارية مثل مجمع ليوان في قوانغتشو [26]، مما سبب أضراراً مستمرة لمقياس المدينة القديمة ومشهداها. وفي الوقت نفسه، دفعت سياسات بيع المساكن العامة في شانغهاي ومدن أخرى إلى زيادة طفيفة في عدد المساكن الخاصة، فظل نموذج التجديد الذاتي قائماً [27-28].

2.4 مرحلة ركود التجديد الذاتي وصعود التجديد بقيادة الحكومة (1995-2018)

في أواخر تسعينيات القرن العشرين، أوقفت المدن الكبرى، وفي مقدمتها قوانغتشو، تجديد المدن القديمة غير الحكومي، واعتمدت أعمال التجديد الحضري أساساً على تمويل مالي من مستويي البلدية والمنطقة، فتوقف التجديد الذاتي كلياً. ومنذ صدور وتنفيذ قانون إدارة العقارات الحضرية لجمهورية الصين الشعبية، وانهقاد أول مؤتمر وطني لإصلاح نظام الإسكان، توقف التوزيع العيني للمساكن [29]، وتحول إلى توزيع نقدي [13]، فازدهر قطاع العقارات وأحيا مالية الأرض قدرات الحكومة المالية. وقد استثمرت الحكومة هذه الموارد في حماية وتجديد المناطق التاريخية، فحققت حالات نموذجية مثل يونغتشينغ فانغ وسانغانغ تشيشيانغ. فمن جهة، حُصِنَت بقايا تاريخية وثقافية؛ ومن جهة أخرى، تعايشت أحياء راقية تكفلت الحكومة بتمويلها وبنائها مع أحياء متدهورة توقف فيها التجديد الذاتي تحت منطلق «الانتظار والاعتماد والطلب» [12]، فبات تطوير المدن القديمة مكلفاً محدود العائد.

2.5 مرحلة عودة نموذج التجديد (شبه) الذاتي (منذ 2019)

منذ عام 2019، وبفعل إعادة هيكلة سوق العقارات في الصين وتزايد الضغوط المالية على الحكومات المحلية، انخفضت تدريجياً نسبة الأموال الحكومية المستثمرة في تجديد المدن التاريخية. وبرزت تبعاً لمشروعات للتجديد الذاتي، مثل رقم 39 في شارع ماداو بيجي شياوشيهو في نانجينغ [30]، ورقم 2 في شارع جيتشون بقوانغتشو، وتشهقونغ شينتشون في هانغتشو [2]. وقد أعاد هذا النمط الصغير والتدريجي، الذي يحترم إرادة السكان، إحياء التجديد الذاتي، وحقق إلى حد ما توازناً بين الحماية الثقافية والتنمية التجديدية.

3 العوائق المؤسسية التي تواجه التجديد الذاتي للسكان في المدن التاريخية

على الرغم من وجود استكشافات متفرقة في بعض المدن، فإن تجديد السكان الذاتي لا يزال يواجه أربعة أنواع من العوائق المؤسسية: اعتماد المشروع، توزيع المنافع، المعايير الفنية، وتغيير الملكية.

3.1 اعتماد المشروع: عدم توافق نظام رخصة التخطيط الهندسي مع المناطق التاريخية

تعارض سياسات التعديل والتجديد في المدن التاريخية مع القوانين الأعلى، مما يجعل اعتماد تخطيط المشروع الهندسي يفتقر إلى سند قابل للتطبيق ويصعب تنفيذه. فمن ناحية، لا تزال رخص التخطيط للمشروعات التي تعدل المباني القائمة تخضع لنظام «رأي واحد ورخصتين» في قانون التخطيط الحضري والريفي لجمهورية الصين الشعبية، وهو قانون لم يُعدّل تكيفاً مع مرحلة تنمية المخزون؛ ومن ناحية أخرى، تغيب أحكام اعتماد خاصة بالتجديد الحضري. وتختلف ممارسات اعتماد المشروعات المماثلة اختلافاً كبيراً بين المناطق (3)، مما يخلق ثغرات قانونية في فحص مطابقة مؤشرات التخطيط ومنح الرخص [31]. وقد سجلت بعض المدن تعديلات المساكن تحت اسم «رخصة إنشاء الليكور والتجهيز الداخلي» [27]. غير أن هذا الحل الانتقالي يخفف مؤقتاً صعوبة الترخيص، ولا يصلح كحل مستدام.

3.2 توزيع المنافع: غموض الدعم الحكومي وغياب معايير إدارة المكاسب

3.2.1 غموض الدعم الحكومي يصعب ضمان الإنصاف وتلبية الاحتياجات المتنوعة

يعد إصلاح المساكن الخطرة والمتداعية في المدن التاريخية من المسؤوليات الأساسية للحكومة؛ غير أن نمط الدعم القادر على توفير ضمان أدنى عادل ومنصف ما زال نقطة صعبة في التطبيق. فـ«تدابير إدارة إعانات الميزانية المركزية لمشروعات الإسكان المضمون حضرياً» توضح أن هذه الأموال تدعم ضمان الإسكان، وتجديد القرى داخل المدن، وتجديد الأحياء القديمة، وإصلاح الأحياء العشوائية والمساكن الحضرية الخطرة. إلا أن تفاصيل الضمان والدعم في التجديد الذاتي - مثل تعويض المساحة، ومعايير المساعدة المالية، وتحويل القيمة بحسب الاتجاه والطابق - ليست محددة بوضوح. ولم تضع الحكومات المحلية معايير موحدة ملائمة لواقعها، كما يفترض تصميم السياسات إلى المرونة الكافية للتعامل مع أوضاع معقدة ومتغيرة.

3.2.2 غياب معايير إدارة المكاسب قد يؤدي إلى فقدان العدالة وزيادة عبء الخدمات العامة

في التجديد الذاتي، يسعى السكان غالباً إلى توسيع مساحة مساكنهم؛ وإذا غاب الضبط والإدارة، فقد يؤدي هذا الطلب إلى فقدان العدالة وزيادة أعباء الحكومة. ففي نموذج حكومي يقوم على «الهدم الكبير والبناء الكبير»، مثلاً، تتحمل الحكومة ديوناً لا تتحول إلى أصول عامة، بينما تحصل الأسر (المالكون) على أصول من دون ديون؛ وهذا التفاوت ينقل الأصول العامة إلى الملكية الخاصة وينتج أوضاعاً غير عادلة [32]. كذلك، قد تتجاوز الزيادة الكبيرة في المساحة وعدد الأسر قدرة البنى التحتية والخدمات العامة الحضرية، فتزيد العبء الحضري وتراكم آثاراً خارجية سلبية [33]، مهددة في النهاية التنمية المستدامة للمدينة. لذلك تصبح كيفية إدارة الحكومة لتوقعات زيادة القيمة، ومنع الاستحواذ على الموارد العامة، وموازنة المصالح العامة، قضية ملحة.

3.3 المعايير الفنية: المعايير الحالية لا تلائم المناطق التاريخية

غالباً ما لا تتلاءم المعايير الحالية الخاصة بالسلامة من الحرائق [34] والتشميس [35] والصحة [36] مع المدن التاريخية [37]. ففي مجال الحريق، يفرض «كود تصميم المباني المدنية» [38] أن تزود طرق الإطفاء المسدودة بطريق وساحة دوران؛ وألا تقل مساحة الساحة عن 12 م × 12 م للمباني متعددة الطوابق، وأن تكون 16 م × 15 م على الأقل للمباني العالية، وهي متطلبات مكانية يصعب على المناطق التاريخية تلبيتها. وفي مجال التشميس، تنص «معياري تخطيط وتصميم المناطق السكنية الحضرية» [39] على حصول المبنى السكني على ساعة واحدة على الأقل من الشمس في يوم الانقلاب الشتوي أو ساعتين في يوم البرد الشديد؛ غير أن كثافة النسيج العمراني في بعض المدن التاريخية وضيق المسافات بين المباني يحولان دون ذلك. أما من حيث الصحة، فتتضمن كثير من المباني التاريخية في المناطق القديمة بقوانغتشو مساكن صغيرة من دون مطبخ أو حمام مستقلين، وظروفها الصحية ضعيفة؛ وهي لا تستوفي «كود تصميم المساكن» [40] الذي يشترط مساحة لا تقل عن 2.5 م² للحمام و3.5 م² للمطبخ.

3.4 تغيير حقوق الملكية وتسجيلها: غياب مسار إجرائي قائم

3.4.1 قصور قواعد توفير الأرض وعدم وضوح الإجراءات

تنص قوانين نافذة مثل «قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية» و«قانون إدارة العقارات الحضرية لجمهورية الصين الشعبية» و«القانون المدني لجمهورية الصين الشعبية» على أن المشروعات التي تغير استخدام الأرض يجب أن تستكمل الإجراءات ذات الصلة: تسجيل تغيير الأرض (4)، توقيع ملحق أو عقد جديد (5)، تعديل سعر حق الانتفاع (5)، والحصول على موافقة الجهات المختصة (6). إلا أنه لم تُنشأ بعد قواعد اعتماد واضحة للمشروعات التي لا تغير استعمال الأرض.

3.4.2 غموض إجراءات تأكيد الحقوق العقارية وتسجيلها

تشمل عمليات الهدم والإسكان التعويضي، وتجديد الأحياء القديمة، وحماية المباني التاريخية وإصلاحها، إجراءات تأكيد وتسجيل الحقوق العقارية، إلا أن هذه الإجراءات لا تزال غير واضحة [41]. ففي مشروعات الهدم، كثيراً ما تبرز مشكلات تاريخية مثل عدم اتساق الملكية أو تعذر الاتصال بالمشمولين بالاستملاك، مما يمنع تحرير حقوق استخدام الأرض وبالتالي يحول دون تسجيل العقار. وبالنسبة لمشروعات تجديد الأحياء القديمة، فإن مسارات تأكيد الحقوق وتسجيلها بعد إعادة بناء المساكن أو ترميمها ليست موحدة. وفي حماية المباني التاريخية وإصلاحها، قد تتغير المساحة أو الاستخدام أو حدود الملكية، لكن آلية التسجيل المقابلة غير مكتملة، وهو ما يحد من قابلية تنفيذ التجديد الذاتي.

4 الإطار المؤسسي: إعادة بناء نموذج مستدام لـ«البناء/التعديل الذاتي» في إطار التخطيط الموحد»

تتطلب إعادة تشكيل آلية طويلة الأمد لحماية المدن التاريخية وتجديدها، يكون السكان محوراً، الانتقال من التدخلات المنفردة إلى تصميم مؤسسي متكامل. وينبغي لنموذج «البناء/التعديل الذاتي» في إطار التخطيط الموحد أن يحافظ على قيادة الحكومة في التخطيط والضبط، وأن يطلق، في الوقت نفسه، مبادرة السكان وموارد السوق، فيجمع بين الاستقرار والمرونة، وبين حماية الحد الأدنى وإدارة زيادة القيمة، وبين متطلبات الأمن والملاءمة، وبين وضوح الحقوق وسهولة التسجيل.

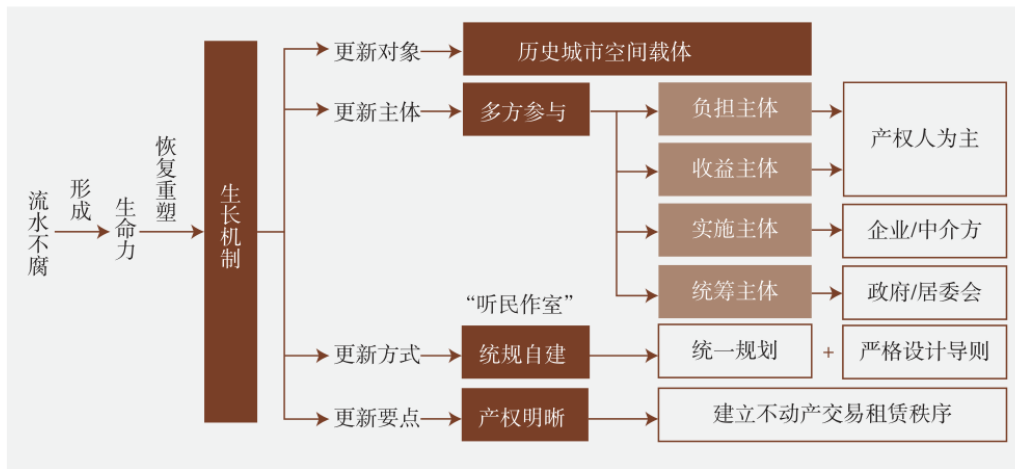
4.1 وضع متطلبات واضحة لإدارة التخطيط ونظام للترخيص الإداري

4.1.1 إنشاء نظام ضبط تخطيطي يجمع بين الصرامة والمرونة

ينبغي استكشاف مزيج من الضبط التخطيطي الصارم والمرن. فعلى الجهات الحكومية أن تحدد، على مستوى الشارع والحي والمجموعة السكنية، خطوطاً حمراء لا يجوز تجاوزها في حماية التراث، والسلامة، والبيئة، وكثافة الخدمات العامة، وأن تتيح، ضمنها، مجالاً للتعديل في المساحة والوظيفة والواجهة وطرق البناء، بما يضمن أن تكون المبادرة السكنية ضمن إطار قابل للضبط والتقييم.

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

في نموذج التجديد الذاتي، يتعين على الحكومة أن تضع متطلبات موحدة للضبط التخطيطي، وأن توضح بصورة مسبقة قائمة العناصر المحظورة والمسموحة والمشروطة. ويمكن اعتماد أدوات مثل إرشادات التصميم، ولوائح القطع، وكتيبات البناء للسكان، لتوجيه شكل البناء ومقياسه ومواده وتفصيله، بما يجعل التجديد الذاتي عملية منظمة لا نشاطا عشوائيا.

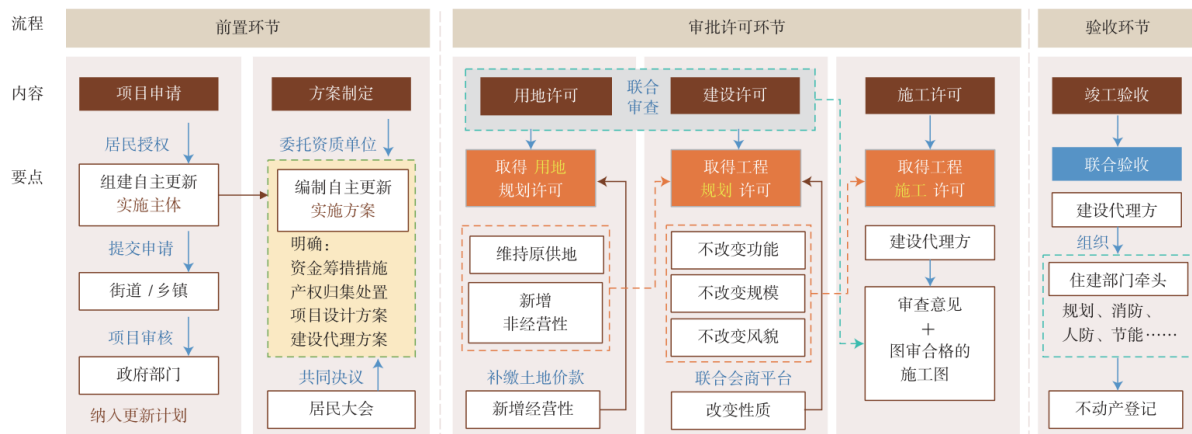


الشكل 2 آلية طويلة الأمد لحماية المدن التاريخية وتجديدها يكون السكان محورها [17]

4.1.2 إنشاء إجراءات ترخيص إداري واضحة ومبسطة

ينبغي إصدار قواعد تنظيم وتنفيذ خاصة بمشروعات التجديد الذاتي، مع تحديد الجهة المسؤولة والوثائق المطلوبة وحدود الفحص ومهلتها. ويجب تبسيط الربط بين التخطيط والبناء والسلامة من الحرائق والملكية العقارية، وتوفير مسار قبول واحد أو نافذة موحدة قدر الإمكان، بحيث لا يتحمل السكان كلفة إدارية لا يستطيعون إدارتها.

ينبغي توضيح الإجراءات المسبقة: طريقة تقدم السكان بطلب مشروع تجديد ذاتي، ونسبة الموافقة المطلوبة من المالكين أو المستخدمين، ودور اللجنة المجتمعية أو هيئة الحي في التنظيم، وآلية الاستعانة بمؤسسات فنية مؤهلة، وطريقة إشهار المخطط والاستماع إلى الآراء. وبعد اكتمال البناء، ينبغي توضيح إجراءات الفحص والقبول والتسجيل، بحيث يرتبط الترخيص بالتنفيذ والملكية في سلسلة واحدة واضحة.



الشكل 3 مخطط إجراءات التجديد الذاتي للسكان

4.2 تحديد حدود الضمانات الحكومية وإدارة المكاسب

4.2.1 يجب أن يؤدي الدعم الحكومي دور الضمان الأدنى

يقوم مبدأ الدعم الضماني على توفير شبكة أمان في تنفيذ التجديد الذاتي، لا على أن تتحمل الحكومة كامل كلفة التحسين. وينبغي توجيه الأموال العامة أساساً إلى ضمان السلامة الأساسية، وإصلاح المساكن الخطرة، واستكمال المرافق البلدية والخدمات العامة

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

الضرورية، ومساعدة الفئات الضعيفة، مع تجنب تكريس توقعات غير معقولة بأن تتحول كل زيادة في المساحة أو جودة السكن إلى دعم حكومي.

4.2.2 إقامة حدود واضحة لإدارة المكاسب

بالنسبة للمكاسب الناجمة عن توسيع المساحة في التجديد الذاتي، ينبغي توضيح ما إذا كانت مكاسب مشروعة للسكان، وما إذا كان ينبغي اقتطاع جزء منها لصالح الخدمات العامة، وكيفية احتساب كلفة البنية التحتية والرسوم ذات الصلة. ويمكن، بحسب اختلاف المدن والأحياء، تحديد خطوط فصل بين التحسين الذاتي، والدعم العام، والمكاسب القابلة للاسترداد، بحيث لا تتحول الموارد العامة إلى منفعة خاصة مفرطة، ولا يفقد السكان حافزهم للمشاركة.

الجدول 1 أحكام إدارة سياسات توسيع المساحة في بعض المدن

城市	可增加面积	补缴地价政策	政策依据
南京	面积在45 m ² 以内、45—60 m ² 、60 m ² 以上的，分别可较原产权建筑面积增15%—20%、10%—15%及10%以内	评估价90%补缴土地出让金	《居住类地段城市更新规划土地实施细则》(宁规划资源[2021]478号)
广州	地上增量建筑规模不超过30%	基于市场评估价的40%(村庄)	《广州市城镇危旧房改造实施办法(试行)》
杭州	不超过20 m ² +车位(户均出资90万元)	扩面部分按市评估价出资(根据不同楼层、户型、朝向等因素略有浮动)	《关于稳步推进城镇老旧小区自主更新试点工作的指导意见(试行)》
北京	非成套住宅厨房4 m ² ，卫生间3 m ² ；原则上大于70 m ² 的不增加，地上建筑规模不超过30%	四环线以内：按指导价40%补交 四环线以外：按指导价60%补交	《关于进一步做好危旧楼房改建有关工作的通知》《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》
天津	增加15%	不改变土地用途；可维持原供地方式，不再收取土地价款用于销售产权；新土地使用权市场价格与原土地使用权条件下剩余年期土地使用权市场价格的差额补缴土地价款	《天津市人民政府办公厅关于印发天津市老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》

4.2.3 تحفز سياسات المنفعة العامة دينامية التجديد الذاتي

تمثل الإعانات العامة ذات الغاية الاجتماعية رافعة مهمة لتشجيع السكان على التجديد. وينبغي للحكومة أن تربط الدعم بتحسين السلامة والحفاظ على الطابع التاريخي وتوفير وظائف عامة، مثل فتح أفنية مشتركة، أو تحسين الواجهة المطلّة على الفضاء العام، أو إتاحة جزء من المساحة للخدمات المجتمعية. ومن خلال هذا الربط يمكن تحويل الفعل الفردي إلى منفعة عامة، وتعزيز القبول الاجتماعي للتجديد الذاتي.

4.3 تحسين المعايير القابلة للتطبيق في البناء والقبول

يمكن تحسين معايير البناء والقبول باتباع أربعة مسارات: التطبيق الصارم، والتكيف، والتعويض، والاستثناء المشروط. فالمعايير المتعلقة بالسلامة الأساسية يجب تطبيقها بصرامة؛ أما المتطلبات التي يصعب بلوغها في النسيج التاريخي، مثل عرض طرق الإطفاء أو مدد التشميس أو مساحة المطابخ والحمامات، فيمكن اعتماد حلول بديلة قائمة على تقييم المخاطر والأداء، مثل تعزيز الإنذار والإطفاء، أو تحسين التهوية والإضاءة، أو تقوية الهيكل، أو تحديد عدد السكان، بشرط ألا تمس الحد الأدنى للسلامة والصحة. وينبغي أن تتشكل منظومة معايير ملائمة للمناطق التاريخية، تحافظ على القيمة التاريخية وتضمن في الوقت نفسه صلاحية السكن.

4.4 تسوية إعادة ترتيب حقوق الملكية وتسجيلها

4.4.1 تبسيط إجراءات توفير الأرض لإعادة استخدام الأراضي العامة القائمة

في نموذج التجديد الذاتي للسكان، يمثل إعادة استخدام الأراضي العامة القائمة مسارا مهما. فإذا لم يتغير استعمال الأرض ولم تمس الملكية العامة، ينبغي تبسيط إجراءات توفير الأرض وتجنب إعادة التوريد الكاملة. ويمكن، بعد استكمال موافقات الإدارة والرقابة على الأصول العامة، السماح بإدماج الأراضي أو المساحات المتفرقة في مشروع التجديد بوصفها مرافق عامة أو فضاءات مشتركة، مع توضيح حقوق الاستخدام والصيانة والإدارة اللاحقة.

4.4.2 توفير القطع الجديدة المتفرقة عن طريق التخصيص أو الاتفاق

فيما يتعلق بالأراضي الجديدة، أوضحت وزارة الموارد الطبيعية، في «إشعار تعزيز دعم سياسات التخطيط والأراضي لتجديد الأحياء السكنية القديمة»، أن مشروعات التجديد يمكن أن تعتمد أساليب مرنة لتوفير الأرض، مثل التخصيص أو الاتفاق، عند الحاجة إلى إضافة مساحات صغيرة للمرافق العامة أو البناء الداعم. وينبغي أن تطبق المدن التاريخية هذه السياسات على نحو دقيق، مع ضبط النطاق والهدف، وتجنب تحويل الاحتياجات العامة إلى تطوير تجاري مقنع.

4.4.3 استبدال شهادة الملكية القديمة بشهادة عقارية جديدة من دون إلغاء مسبق

ينبغي تبسيط إجراءات تسجيل الحقوق. فعندما تكون الملكية واضحة، ولا يغير المشروع استعمال الأرض، ولا يوجد نزاع جوهري في الحقوق، يمكن اعتماد مسار «استبدال القديم بالجديد»، أي تسجيل الوضع الجديد للعقار بعد التجديد مباشرة، مع الاحتفاظ بتتبع العلاقة مع الشهادة الأصلية، بدلا من اشتراط إلغاء التسجيل ثم إعادة إنشاء حق جديد. وهذا يساعد على خفض كلفة المعاملات، وزيادة توقعات السكان، وربط الترخيص الإداري بسجل الملكية بصورة سلسلة.

5 الخلاصة والمناقشة الموسعة

5.1 الخلاصة

من خلال استعراض تاريخ التجديد الحضري وتحليل خلفية عودة نموذج التجديد الذاتي وحدوده العملية، يخلص البحث إلى أن التجديد الذاتي لم يكن ظاهرة هامشية في المدن التاريخية، بل كان، في فترات طويلة، الطريقة الرئيسة لحمايتها وتجديدها. ومع تراجع استدامة نمطي الهدم وإعادة البناء بقيادة رأس المال، والإصلاح بتمويل حكومي، أصبح التجديد الذاتي للسكان مسارا ضروريا لإعادة التوازن بين الحماية والتنمية.

بسبب طابعه «العفوي» ومساره «صغير النطاق والتدريجي»، ينسجم التجديد الذاتي مع خصائص المدن التاريخية، ويساعد على صون الشبكات الاجتماعية والسياق الثقافي. غير أنه، في الوقت الراهن، يواجه عوائق مؤسسية في اعتماد المشروعات، وتوزيع المنافع، والمعايير الفنية، وتسجيل الملكية. ولا تنشأ هذه العوائق من نقص في رغبة السكان فحسب، بل من عدم ملاءمة منظومة التخطيط والبناء والإدارة التي تشكلت في زمن النمو الإضافي لواقع التنمية بالمخزون.

يقترح البحث استراتيجيات تشمل: وضع متطلبات واضحة لإدارة التخطيط ونظام ترخيص إداري؛ تحديد حدود الضمانات الحكومية وإدارة المكاسب؛ تحسين المعايير القابلة للتطبيق في البناء والقبول؛ وتسوية إجراءات إعادة ترتيب الملكية وتسجيلها. ومن خلال هذه الترتيبات يمكن إعادة بناء نموذج مستدام من «البناء/التعديل الذاتي في إطار التخطيط الموحد»، يطلق طاقة السكان ويضمن في الوقت نفسه حماية القيم التاريخية والمصلحة العامة.

5.2 مناقشة موسعة

يركز هذا البحث على إدارة التخطيط والبناء، غير أن التجديد الذاتي في المدن التاريخية يرتبط كذلك بمالية الأرض، وإصلاح حقوق الملكية، والحوكمة القاعدية، وهذه القضايا تتجاوز الإدارة الفنية للمشروع، وتمس بنية الحوافز المؤسسية وقدرة المجتمع على التنظيم الذاتي، ومن ثم تستحق مزيدا من النقاش.

5.2.1 الانتباه إلى التوازن مع المالية العقارية للحكومة

على الرغم من الصعوبات التي تواجه مالية الأرض حاليا، فإنها لا تزال مصدرا مهما للميزانيات الحكومية. ولا يعني دفع التجديد الذاتي إلغاء دور الحكومة في الاستثمار العام، بل يتطلب إعادة توزيع الأعباء والمنافع بين الحكومة والسكان والسوق. وينبغي تفادي تحميل الحكومة التزامات مالية مفرطة، كما ينبغي منع تحويل القيمة العامة كلها إلى مكاسب خاصة. ومن ثم فإن إقامة آلية لتقاسم الكلفة واسترداد جزء من الزيادة في القيمة، على نحو شفاف وقابل للتنفيذ، شرط مهم لاستدامة النموذج.

5.2.2 توضيح حقوق ملكية المساكن في المدن التاريخية شرط مسبق للتجديد الذاتي

تضم المدن التاريخية عددا كبيرا من المساكن العامة، كما أن حقوق الملكية فيها معقدة وتشمل الحكومة والوحدات والمؤسسات والسكان. وإذا لم تكن الحقوق واضحة، فسيصعب تنظيم التمويل واتخاذ القرار وتسجيل النتائج في التجديد الذاتي. لذلك ينبغي، في إطار حماية المدن التاريخية وتجديدها، دفع أعمال مسح الملكية وتسوية النزاعات القديمة وتوضيح حقوق الاستخدام والانتفاع والتصرف، حتى يتمكن السكان من المشاركة في التجديد بصفة قانونية واضحة.

5.2.3 تعزيز الحوكمة الاجتماعية القاعدية يمكن أن يرفع كفاءة التجديد الذاتي

بسبب مرونة التجديد الذاتي وصغره واستمراريته، يكون أكثر عرضة لفقدان الكفاءة وهدر الموارد إذا غابت الإدارة الجيدة أو لم تتكافأ الموارد أو اختل التنسيق بين السكان. لذلك لا يكفي إصلاح إجراءات الترخيص والمعايير الفنية؛ بل ينبغي أيضا تعزيز قدرة الهيئات المجتمعية والمنظمات الاجتماعية على التنظيم والتنسيق والوساطة. فالحوكمة القاعدية القوية تساعد على تكوين توافقات، وتنسيق التمويل، ومراقبة الجودة، ومعالجة النزاعات، وبذلك تحول التجديد الذاتي من فعل فردي متفرق إلى مسار جماعي مستدام.

يتقدم المؤلفون بخالص الشكر إلى دنغ كان تشيانغ، نائب مدير مكتب التخطيط والموارد الطبيعية لبلدية قوانغتشو؛ والسيد جي تايبينغ، المدير السابق لمكتب التخطيط الحضري والريفي في مقاطعة بينغياو؛ والمهندس وانغ جون من معهد بكين للتخطيط والتصميم الحضري؛ وكذلك إلى الزملاء والخبراء الذين قدموا دعما ومقترحات في أثناء البحث.

الحواشي

- ① في هذا البحث، لا تقتصر «المدن التاريخية» على الفئات التي تحددها القوانين واللوائح القائمة، مثل المدن التاريخية والثقافية، والأحياء التاريخية، والبلدات التاريخية والثقافية، بل تشير على نحو أوسع إلى المدن والبلدات ذات القيمة التاريخية والإنسانية.
- ② تنص المادة 13 من «آراء التنفيذ بشأن نقل شبكات المرافق في مشروعات البناء الممولة من مالية بلدية قوانغتشو» (سوي جيان غوي تسي [2023] رقم 13) على أن «تقدير مشروعات نقل الشبكات يجب أن يدرج ضمن تقدير الاستثمار في المشروع»، وما إلى ذلك.
- ③ في شنتشن، يجب أن تلتزم مشروعات تحويل المباني غير السكنية إلى مساكن للإيجار بقواعد التخطيط؛ وتلتقي إدارات الإسكان والبناء في المناطق الطلبات بصورة موحدة، وتراجعها إدارات التخطيط والموارد الطبيعية، ثم تصدر آراء مشتركة. وفي قوانغتشو، هناك مسارات أخرى تتعلق بمباني المكاتب أو المباني التجارية أو السكنية، وتختلف طريقة الفحص والترخيص بين المناطق.
- ④ تنص المادة 56 من «قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية» على أنه «إذا استخدمت وحدة بناء أرضاً مملوكة للدولة، وجب أن تستخدمها وفقاً لعقد الاستخدام المدفوع لحق استخدام الأرض أو وثيقة الموافقة على التخصيص...».
- ⑤ تنص المادة 18 من «قانون إدارة العقارات الحضرية لجمهورية الصين الشعبية» على أنه «إذا أراد مستخدم الأرض تغيير الاستخدام المنصوص عليه في عقد منح حق استخدام الأرض، وجب الحصول على موافقة مانح الحق وإدارة التخطيط الحضري...»؛ كما تنص اللوائح ذات الصلة على وجوب توقيع ملحق أو عقد جديد وتعديل السعر عند تغيير الاستخدام.
- ⑥ تنص المادة 350 من «القانون المدني لجمهورية الصين الشعبية» على أن «صاحب حق استخدام أرض البناء يجب أن يستخدم الأرض على نحو معقول، ولا يجوز له تغيير استعمالها؛ وإذا كان التغيير ضرورياً، وجب الحصول على موافقة السلطة المختصة وفقاً للقانون».
- ⑦ تنص «تدابير قوانغتشو لتعزيز الاستخدام الرشيد للمباني التاريخية» على أنه «بعد استكمال إجراءات الأرض وإلغاء التسجيل الأصلي، يمكن لسلطة التسجيل العقاري أن تعالج تسجيل العقار وفقاً للقانون»، وما إلى ذلك.

المراجع

- Urban. [J]. Xiaoyang. ZHANG Zhikang, YI Shifu, WANG [1] 20-25: 2023(1) Forum, Planning (بالصينية)
- Guangdong. [N]. Xinggui. JIANG Peifeng, TANG [2] 2024-03-22(001) News, Construction (بالصينية)
- Zihan. YIN Xuefeng, YANG Yong, ZHOU [3] 91-99: 2024(3) Forum, Planning Urban. [J]. التجديد العضوي للمساكن الخطرة في تشهقونغ شيننتسون (بالصينية)
- Jingxiang. ZHANG Yu, GAO [4] 38-48: 2023 Review, Planning City. [J]. حي شياوشيهو في نانجينغ (بالصينية)
- al. et Mingwei, WU Jianqiang, YANG [5] 1999 Press, University Southeast. [M]. التجديد الحضري الحديث (بالصينية)
- Lan. FANG Taofang, YU Shenjing, HE [6] 36-39: 2001(6) Geography, (بالصينية)
- Jinsong. JIANG Jinshuai, ZHANG Chenghua, WANG [7] 74-82: 2022(6) Forum, Planning Urban. [J]. الدقيق: التصميم الحضري للحي التاريخي والثقافي بينغجيانغ في سوتشو (بالصينية)
- Yeqin. ZHAO [8] 118-132: 2008(2) Studies, Sociological. [J]. «حق السكن» ومعاملة المواطنين: «الفئة الرابعة» في تجديد المدينة (بالصينية)
- al. et Chengdong, YI Dan, HAN Zhiji, HUANG [9] 15-25: 2022 Studies, Development Urban. [J]. الاجتماعية (بالصينية)
- Ziying. GUO [10] 65-72: 2024 Studies, Development Urban. [J]. تحول الحقوق والاختيار التعاقدية: آليات تنسيق المصالح في التجديد الحضري من منظور الحقوق العينية (بالصينية)

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

- [11] al. et Xiaotian, ZHOU Zuoren, CHEN Jianjun, WANG [11] الحصري: حالة قوانغتشو [J]. 2024 Geography, Tropical, 44(7): 1249-1262. (بالصينية)
- [12] Jihuan. LI [12] ملاحظة تاريخية مؤسسية: نظام التجديد الحضري في شانغهاي وتطوره [J]. Forum, Planning Urban, 2024(4): 84-89. (بالصينية)
- [13] Wenying. TU Jinfeng, XIE [13] إعادة تفسير ديناميات تجديد الفضاء الحضري في المخزون ضمن إطار متعدد لفروق الربيع: حالنا Vintage Langyuan و Tianzifang [J]. Forum, Planning Urban, 2023(1): 74-79. (بالصينية)
- [14] Zhengfei. ZHANG Han, WANG Yan, GUO [14] آليات تكوين وتجديد الفضاء غير الرسمي في الأحياء السكنية القديمة وحوكمته: حالة ووهان [J]. Forum, Planning Urban, 2023(5): 103-109. (بالصينية)
- [15] Yi. HE Yang, ZHANG [15] من الفصل إلى التكامل: منطق بناء نظام تقييم حالة المناطق التاريخية استنادا إلى نظرية الاقتران المنظومي [J]. Forum, Planning Urban, 2024(3): 82-90. (بالصينية)
- [16] Xiaowei. HUO Gong, ZHANG [16] دراسة تقنيات التخطيط لإعادة إعمار دوكه تسونغ في شانغريلا بعد الكارثة [C]. Urban//China. of Society Planning الحوكمة الحضرية-الريفية وإصلاح التخطيط: وقائع المؤتمر السنوي للتخطيط الحضري في الصين، 2014. (بالصينية)
- [17] Dong. DENG Dedong, JU [17] العودة إلى الأساس وممارسة التخطيط العملي: استكشاف نموذج «1655» وتطبيقه في منطقة التخطيط الموحد والبناء الذاتي للسكان في دنينغه بعد زلزال يوشو [C]. (بالصينية)
- [18] Peng. CHEN [18] استكشاف آليات الدفع في التجديد الحضري للمناطق ذات الطابع التاريخي في شانغهاي الموجهة نحو التنفيذ [J]. Forum, Planning Urban, 2024(2): 80-89. (بالصينية)
- [19] Zhi LI [19] (أسرة تانغ). قانون دا مينغ [M]. 1999 China, Press Law. (بالصينية)
- [20] Lian SONG [20] (أسرة مينغ). تاريخ اليوان: المجلد الثاني [M]. 1976 Company, Book Zhonghua. (بالصينية)
- [21] Wuji ZHANGSUN [21] (أسرة تانغ). شرح قانون تانغ [M]. 1999 China, Press Law. (بالصينية)
- [22] Xiaolin. ZHANG [22] دراسة وثائق الملكية العقارية في بكين خلال عهد تشينغ [M]. 2000 Press, Sciences Social China. (بالصينية)
- [23] Jun. WANG [23] التخطيط الموحد والبناء الذاتي والتجديد المستمر: مسار ملائم لإعادة البناء الترميمي للمدينة القديمة في بكين [R]. تقرير التنمية الثقافية في بكين (2018، مجلد التعمير الحضري). (بالصينية)
- [24] Sheng. ZHAO [24] التحويل الاشتراكي للمساكن الخاصة الحضرية في شانغهاي [J]. History China Contemporary, 2010 Studies, 17(5): 66-73. (بالصينية)
- [25] Haiming. ZHANG [25] دراسة تطور نظام حقوق ملكية الأرض في الصين المعاصرة (1949-2015) [D]. جامعة شانغونغ، 2019. (بالصينية)
- [26] Shouyi. DING [26] نظام التجديد الحضري من منظور نظرية فرق الربيع: حالة قوانغتشو [J]. 2019 Review, Planning City, 43(12): 69-77. (بالصينية)
- [27] Lili. WANG Yong, SHAO [27] استراتيجيات حماية التراث وتحسين السكن في إطار نظام حقوق الملكية: حالة التراث السكني العام في شانغهاي [J]. 2016 Review, Planning City, 40(12): 73-80. (بالصينية)
- [28] al. et Shu, GU Jun, YIN Xiaodong, PAN [28] تطور آليات تجديد الأراضي الصناعية القائمة في شانغهاي من منظور نظام حقوق الملكية: حالة حي جينغآن [J]. Forum, Planning Urban, 2022(S2): 97-105. (بالصينية)
- [29] al. et Fujun, DING Jun, QIU Ping, LYU [29] مآزق سمات الإسكان وحقوق الملكية غير المكتملة وإصلاح نظام الإسكان: نقاش انطلاقا من تطور وتعديل سياسة الإسكان في الصين [J]. Review, Policy and Administration Public, 2018(4): 83-95. (بالصينية)
- [30] al. et Zongni, GU Xiaolong, LUO Jie, LI [30] تحليل المآزق واستكشاف الحوكمة للتجديد التدريجي للمجتمعات على أساس حقوق الملكية: حالة حي شياوشيهو في نانجينغ [J]. Research, Urban Modern, 2022(2): 19-26. (بالصينية)
- [31] Meng. YU Boying, ZHOU [31] صعوبات تحويل المباني القائمة ومقترحات للتحسين المؤسسي: حالة تحويل المباني غير السكنية إلى مساكن للإيجار [J]. 2022 Review, Planning City, 46(6): 93-101. (بالصينية)

نموذج «التجديد الذاتي» في المدن التاريخية: مراجعة المسار، العوائق المؤسسية وإطار السياسات

- [32] Jie. SHEN Yanjing, ZHAO [2023(5) Forum, 20-28. (بالصينية) Planning Urban
- [33] al. et Zhi, LIU Yanjing, ZHAO Min, ZHAO [2024(3) Forum, Planning Urban 1-9. (بالصينية) [J]. نقاش أكاديمي [J].
- [34] Lan. LI Xinjian, LI [2003(12) 55-59. (بالصينية) Review, Planning City [J]. استراتيجيات ترقية السلامة من الحرائق في حماية الأحياء التاريخية [J].
- [35] Zhengxin. LIAO Xiaoxi, HUI [2019 International, Planning Urban 34(4): 112-119. (بالصينية) الكنتة 118 في شارلوتنبورغ، برلين [J].
- [36] Wei. DENG Yi, HE [2014(6) Forum, Planning 109-116. (بالصينية) Urban [J]. وظائف الحكومة في حماية وتجديد الأحياء التاريخية الحضرية [J].
- [37] Lan. LI Xinjian, LI [2020(3) Heritage, Cultural China 14-20. (بالصينية) والاستراتيجيات الراهنة [J]. من التعارض والتكيف إلى الدمج: تطور السلامة من الحرائق في المناطق التاريخية الصينية
- [38] 55031-2022 GB [2022 Press, Building & Architecture China Beijing: [S]. كود تصميم المباني المدنية [S]. (بالصينية)
- [39] 50180-2018 GB [2018 Press, Building & Architecture China Beijing: [S]. معيار تخطيط وتصميم المناطق السكنية الحضرية [S]. (بالصينية)
- [40] 50096-2011 GB [2018 Press, Building & Architecture China Beijing: [S]. كود تصميم المساكن [S]. (بالصينية)
- [41] Minjun. ZHU [2023(12) Estate, Real Shanghai [J]. استكشاف مسارات تسجيل العقارات في التجديد الحضري [J]. 49-52. (بالصينية)
- [42] al. et Wei, WEI Shengli, JIANG Wen, JIANG [2024 Construction, Zhejiang 99-104: 41(5). (بالصينية) [J]. دراسة نماذج حوكمة التجديد الحضري بقيادة فاعلي التجديد [J].
- [43] RESOURCES. NATURAL AND PLANNING OF COMMISSION MUNICIPAL BEIJING [2019] Fa Zi Gui Jing [2019] No.76 [EB/OL]. إشعار إصدار إرشادات التصميم لحماية وتجديد طابع الأحياء التاريخية والثقافية في بكين: [EB/OL]. (بالصينية)
- [44] RESOURCES. NATURAL AND PLANNING OF COMMISSION MUNICIPAL BEIJING [2023] Fa Zi Gui Jing [2023] No.320 [EB/OL]. إدارة التخطيط للمباني التاريخية في بكين (تجريبية): [EB/OL]. (بالصينية) [2024-12-10]. إشعار إصدار إجراءات
- [45] BUREAU. DEVELOPMENT URBAN-RURAL AND HOUSING MUNICIPAL GUANGZHOU [2024-12-10] [2024-10-08] [EB/OL]. الإرشادات الفنية في قوانين تشو لإصلاح المباني ذات الطابع التقليدي (تجريبية) [EB/OL]. (بالصينية) <https://zfcj.gz.gov.cn>.
- [46] RESOURCES. NATURAL AND PLANNING OF COMMISSION MUNICIPAL TIANJIN [2024-12-10] [2024-10-08] [EB/OL]. التفصيلية في تيانجين لإدارة التخطيط والأرض والمسح والتسجيل في تحويل وتحسين المساكن الحضرية الخطرة [EB/OL]. (بالصينية)
- [47] al. et DEVELOPMENT, URBAN-RURAL AND HOUSING OF COMMISSION MUNICIPAL BEIJING [2024-12-10] [2024-10-08] [EB/OL]. بشأن خطة عمل تحسين خدمات اعتماد مشروعات التجديد الحضري في بكين وتعزيز المعالجة المتوازنة (تجريبية) [EB/OL]. (بالصينية)
- [48] RESOURCES. NATURAL OF MINISTRY THE OF OFFICE GENERAL [2024] Fa Ban Zi Ran Zi [2024] No.25 [EB/OL]. والأراضي لتجديد الأحياء السكنية القديمة: [EB/OL]. (بالصينية)
- [49] al. et Yunyan, LI Hua, WANG Wanmin, ZHAO [2018(6) Forum, Planning Urban 20-28. (بالصينية) الحضرية في الصين: منظور اجتماعي ومكاني [J]. تاريخ التعديل: ديسمبر 2024
- (ترجم هذا المقال بمساعدة الذكاء الاصطناعي.)