

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики

DING Shouyi, HU Min, XIAO Yue, LIU Xiaoyu, CHEN Tianyu, YU Fengyao

Аннотация: По мере того как прежняя модель обновления через снос и новое строительство, ведомая девелопментом, и модель ремонтного обновления, опирающаяся на бюджетные инвестиции государства, становятся все менее устойчивыми, вновь возрастает внимание к модели самостоятельного обновления исторических городов силами жителей. Рассматривая эволюцию этой модели, статья показывает, что она долгое время была главным способом охраны и обновления исторических городов. Выявлены институциональные препятствия и их причины на современном этапе в четырех аспектах: процедура согласования проектов, управление распределением выгод, совместимость технических стандартов и регистрация изменений имущественных прав. Предлагается восстановить устойчивую модель «единого планирования и самостоятельного строительства/ремонта» и сформировать рамки институциональной оптимизации: уточнить требования административного разрешения, определить границы базовых гарантий и управления приростом стоимости, адаптировать применимые строительные и приемочные стандарты, а также упорядочить процедуру перерегистрации прав собственности. В заключение обсуждаются связи модели самостоятельного обновления с «земельными финансами», низовым социальным управлением и перспективами политики.

Ключевые слова: исторический город; самостоятельное обновление; институциональные рамки; технические стандарты; низовое управление

Классификационный номер Китайской библиотечной классификации: TU984; код документа: А

DOI: 10.16361/j.upf.202501011; номер статьи: 1000-3363(2025)01-0078-08

Сведения об авторах: DING Shouyi, директор Пекинского филиала Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd., старший инженер. E-mail: 200822816@qq.com; HU Min, начальник отдела охраны исторических городов Департамента энергоэффективности зданий, науки и технологий Министерства жилищного, городского и сельского строительства КНР, старший градостроитель профессорского уровня; автор для корреспонденции. E-mail: 13520269459@163.com; XIAO Yue, градостроитель и инженер, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; LIU Xiaoyu, градостроитель и инженер, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; CHEN Tianyu, градостроитель и инженер, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.; YU Fengyao, градостроитель и старший инженер, Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute Co., Ltd.

Финансирование: Национальная ключевая программа исследований и разработок КНР «Методы и техническая система охраны и обновления историко-культурных кварталов (технологии комплексного использования историко-культурных кварталов и демонстрационные проекты)» (№ 2022YEC3803505); проект центрального бюджетного субсидирования «Исследование системы охраны историко-культурных городов и кварталов» (№ 202405000106); поддержка политического финансирования «Исследование системы охраны культурного наследия» (№ 202405000107); проект Guangzhou Urban Planning & Design Survey Research Institute

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики Co., Ltd. «Инвестиционно-финансовые стратегии охраны и обновления историко-культурных кварталов на основе долгосрочной эксплуатации» (№ RDI2230202072).

На фоне структурной перестройки китайского рынка недвижимости и роста финансового давления на местные правительства модель обновления через снос и новое строительство, ведомая девелоперами, а также модель ремонтного обновления за счет государственных инвестиций сталкиваются с серьезными вызовами[1]. Для исторических городов^① ключевой задачей возрождения становится поиск устойчивой модели, способной сбалансировать охрану и развитие.

В широком смысле исторические города - это города и поселения, обладающие исторической и гуманитарной ценностью; это понятие шире закрепленных в законодательстве категорий историко-культурных городов и имеет более общий пространственный охват. Прежние модели, основанные на крупномасштабном капиталоемком сносе и реконструкции либо на полном государственном обеспечении обновления, сталкиваются с проблемами устойчивости с точки зрения эффективного использования ресурсов, социальной справедливости и охраны историко-культурного наследия. В условиях их исчерпания возникает вопрос: существует ли третья траектория, подходящая историческим городам, способная отвечать вызовам развития на базе уже сложившейся городской ткани и одновременно уравнивать охрану и развитие? Модель самостоятельного обновления, ориентированная на жителей, постепенно демонстрирует преимущества, поскольку собственники - жители - обладают высокой автономией как в выражении потребности в обновлении, так и в финансовом участии.

В нынешнем контексте мелкомасштабной и поэтапной охраны и обновления исторических городов самостоятельное обновление жителями, бывшее основным способом до основания Нового Китая, вновь проявляет применимость. В Гуанчжоу[2], Ханчжоу[3], Нанкине[4] и других городах уже накоплен значимый практический опыт. Вместе с тем этот подход по-прежнему сталкивается с препятствиями в согласовании проектов, распределении выгод, совместимости технических стандартов и изменении прав собственности. В статье эти проблемы анализируются с институциональной и причинной точек зрения и предлагаются пути их решения.

1 Теоретические основания и практические поиски

1.1 Самостоятельное обновление отвечает требованиям построения социального правового порядка и охраны-обновления исторических городов

1.1.1 Перспектива социального управления: самостоятельное обновление важно для сохранения сетей сообщества и продолжения культурного контекста

Стабильные социальные сети являются организационной основой долговечности исторических городов. Жилое сообщество - не неизменное нагромождение материальных объектов, а живое проявление переплетения социальных сетей и духа места[5]; оно наполняет сообщество жизнью и глубоким смыслом, позволяя ему непрерывно эволюционировать и совершенствоваться[6]. В практике городского обновления, в отличие от крупномасштабных, моноцелевых и ориентированных главным образом на физическое пространство моделей сноса и реконструкции, ведомых девелоперами, или реконструкции за счет государственных инвестиций, которые недостаточно учитывают историко-гуманитарные факторы и разрушают социальные связи, самостоятельное обновление опирается на «автономность», «мелкомасштабную поэтапность» и «акупунктурный» подход. Это способствует поддержанию устойчивых социальных сетей и продолжению историко-культурного контекста[7].

На сегодняшний день теория самостоятельного обновления уже получила глубокую и богатую разработку в вопросах социальной справедливости[8], структуры социальных сетей[9] и других тем. Однако на уровне практического управления исследования в основном ограничиваются обобщением отдельных кейсов и поиском механизмов согласования интересов[10]. Целостный механизм социального управления в рамках самостоятельного обновления изучен недостаточно; также не хватает решений для регулярно возникающих практических проблем, включая процедуры обновления и проектирование стандартов.

1.1.2 Правовая перспектива: жители обладают правом обновлять и улучшать собственное жилье

В Конституции и законах Китая пока нет прямой нормы о том, что «жители имеют право на самостоятельное обновление», однако соответствующие основания можно найти в действующих законах, нормативных актах и политических документах. Статья 241 Гражданского кодекса КНР устанавливает, что «собственник вправе устанавливать на свое недвижимое или движимое имущество вещные права пользования и обеспечительные вещные права», а статья 272 - что «собственник обладает правами владения, пользования, получения доходов и распоряжения в отношении индивидуальной части здания». Следовательно, в соответствии с Гражданским кодексом жители как собственники зданий обладают правами владения, пользования, получения доходов и распоряжения своим жильем, вправе его реконструировать и улучшать, участвовать в принятии решений и защищать законные права и интересы; государство должно это поддерживать и гарантировать.

Хотя Гуанчжоу[11], Ханчжоу[2], Нанкин[3], Шанхай[12] и другие города выпустили местные политические документы с рекомендациями по самостоятельному обновлению старых жилых районов, национальное законодательство не дает единого определения объема таких прав[13]. Сохраняются пробелы в вопросах границ права на обновление, объектов обновления и иных аспектов.

1.1.3 Перспектива охраны исторических городов: продвижение «мелкомасштабного и поэтапного» обновления

Исторические города отличаются от обычных городов: в процессе обновления им необходимо уделять больше внимания культурной преемственности и охране. Жители имеют непосредственную потребность и мотивацию улучшить среду проживания[14] и играют ведущую роль в обновлении[15], выступая одновременно источниками спроса и субъектами ответа на него. Мелкомасштабный и поэтапный подход позволяет точно выявлять и сохранять исторические элементы и культурные знаки города, избегая разрушений, связанных с масштабным сносом и строительством. Самостоятельное обновление жителей больше похоже на «шлифовку» жилой среды, в которую вкладываются чувства и практическая мудрость. Поэтому оно является эффективной траекторией продвижения «мелкомасштабного и поэтапного» обновления и способствует охране и передаче историко-культурного наследия города.

1.2 Опыт и ограничения практики самостоятельного обновления в Китае

В процессе обновления исторических городов Китая уже предпринимались попытки концентрированной модели единого планирования и самостоятельного строительства, например при посткатастрофическом восстановлении Шангри-Ла в провинции Юньнань и Юйшу в провинции Цинхай. Древний город Дукэцзун в Шангри-Ла использовал трехуровневую систему управления - «правила по участкам + архитектурные примеры + руководство для жителей-

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики застройщиков»[16], что уточнило принципы восстановления и повысило эффективность и качество. В городе Цзегу округа Юйшу процедура общественного участия «пять отпечатков»[17] позволила жителям участвовать во всех этапах восстановления и быстро восстановить инфраструктуру и жилье. Однако эти посткатастрофические меры были ориентированы прежде всего на быстрый ответ и восстановление и не были полноценно встроены в действующую систему городского планирования, строительства и управления.

В последние годы в сфере городского обновления Китая появилось немало практик самостоятельного обновления. Проект дома № 2 на улице Цзицунь в Гуанчжоу ускорил реконструкцию аварийного жилья за счет самофинансирования и самостоятельного строительства жителями; проект жилого массива Чжэгу-синьцунь в Ханчжоу был профинансирован самими жителями и сформировал многостороннюю модель обновления с участием государства, жителей и рынка; проект дома № 39 на улице Мадао в районе Сяосиху Нанкина реализовал самостоятельное обновление за счет средств собственников. Эти практики подчеркивают автономию жителей и обеспечивают самообновление сообщества через совместное участие и многостороннюю координацию, но одновременно выявляют фрагментарность политики и незрелость организационных механизмов[18].

В дальнейшем Китаю следует сформировать целостные рамки и верхнеуровневый дизайн самостоятельного обновления с жителями в качестве основного субъекта, чтобы обеспечить его устойчивое развитие, передачу культуры исторических городов и повышение жизнеспособности сообществ.

1.3 Вывод: возврат к модели самостоятельного обновления жителями - ключевая мера реализации «долгосрочного механизма охраны и благоустройства с жителями в качестве основного субъекта»

На совещании 2023 г. по охране и передаче культурного наследия товарищ Цай Ци предложил «создать долгосрочный механизм охраны и благоустройства с жителями в качестве основного субъекта». Для управления охраной и обновлением исторических городов это имеет принципиальное значение. В настоящее время необходимо перейти от нисходящей реализации целей, характерной для периода количественного роста, к управлению и направлению множества разрозненных субъектов строительства в период развития на базе существующей городской ткани. Обзор теории и практики показывает, что подлинно ориентированный на жителей долгосрочный и устойчивый механизм охраны и благоустройства еще не создан; поэтому исследование модели самостоятельного обновления обладает значительной научной ценностью и практическим смыслом.

2 Эволюция самостоятельного обновления жителями в исторических городах

Модели охраны и обновления исторических городов формируются под влиянием социально-экономической среды и находятся в постоянной эволюции. Они включают самостоятельное обновление, капиталоориентированное обновление и обновление, ведомое государством. При этом самостоятельное обновление выступает основной моделью, а остальные модели развиваются во взаимном вытеснении, переплетении и дополнении, проявляя стадийность. В зависимости от того, занимает ли самостоятельное обновление доминирующее положение, выделяются пять этапов (рис.1).

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики

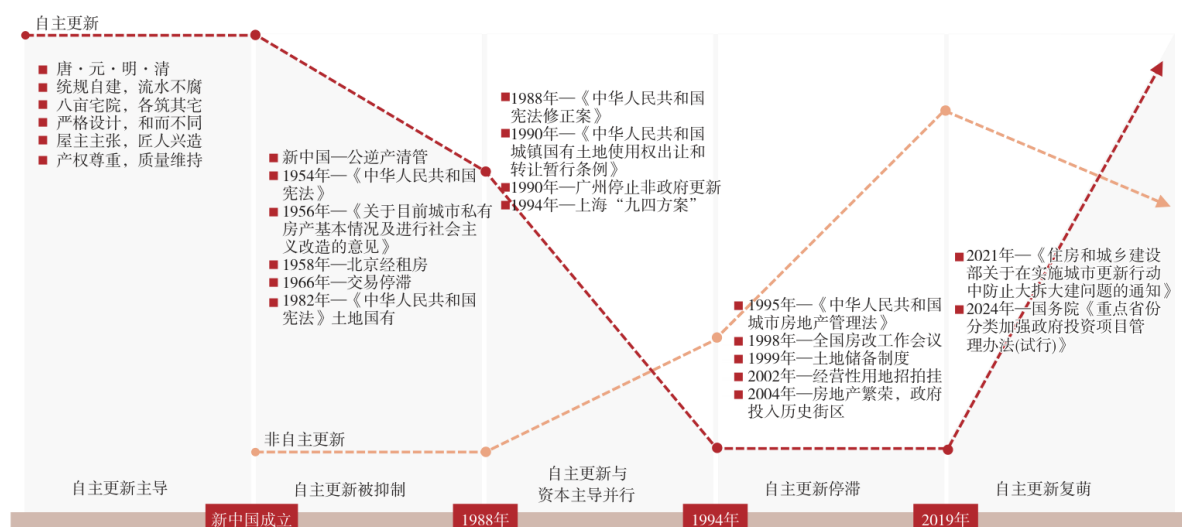


Рис.1 Схема этапов развития моделей самостоятельного обновления

2.1 Этап доминирования модели самостоятельного обновления (до основания Нового Китая)

Самостоятельное обновление жителями всегда было главным способом охраны и обновления исторических городов. С древности правовые нормы прямо предусматривали, что при единых строительных стандартах[19] следует «позволять народу строить жилища»[20], полностью уважать права собственности жителей[21] и их строительные предпочтения, а также создавать эффективные механизмы сделок[22]. Благодаря этому дома постоянно поддерживались силами жителей и рынка, формируя механизм роста, основанный на едином планировании, самостоятельном строительстве и непрерывном обновлении[23].

2.2 Этап постепенного сдерживания модели самостоятельного обновления (1949-1988 гг.)

От основания Нового Китая до конца 1980-х гг. отсутствие адекватной публичной политики ускорило упадок старых городов. Китай последовательно пережил управление конфискованной недвижимостью, конституционную защиту собственности граждан, социалистическое преобразование частного жилья[24], политику сдаваемых в наем домов под государственным управлением[25], прекращение аренды и купли-продажи в годы «культурной революции», реформу государственной собственности на землю и другие политические, экономические и социальные изменения. В этот период права частной собственности были ослаблены, общественное жилье утратило эффективное содержание, самостоятельное обновление остановилось, а жилой фонд погрузился в системный упадок[19].

2.3 Этап параллельного существования самостоятельного обновления и обновления, ведомого капиталом (1988-1994 гг.)

В 1988 г. Поправка к Конституции КНР, Временное положение о предоставлении и передаче прав пользования городскими государственными землями и ряд других законов и политических мер закрепили законность земельных трансфертов и систему контроля. Эти меры предоставили капиталу достаточные стимулы и правовые основания, превратив его в ведущую силу обновления и освоения земли. Коммерческие проекты, представленные, например, площадью Liwan Plaza в Гуанчжоу, были быстро реализованы[26] и продолжительно разрушали масштаб и облик старого города. Одновременно в Шанхае и других городах под влиянием политики продажи общественного жилья число частных домов немного увеличилось, и модель самостоятельного обновления еще сохранялась[27-28].

2.4 Этап стагнации самостоятельного обновления и подъема обновления, ведомого государством (1995-2018 гг.)

В конце 1990-х гг. крупные города, прежде всего Гуанчжоу, остановили обновление старых городов, не осуществляемое государством; городские обновительные работы в основном финансировались бюджетами городского и районного уровней, а самостоятельное обновление полностью застопорилось. После вступления в силу Закона КНР об управлении городской недвижимостью и проведения первого всекитайского совещания по реформе жилищной системы натуральное распределение жилья было прекращено[29] и заменено денежным[13]. Бурное развитие недвижимости активизировало «земельные финансы» и усилило финансовые возможности государства. Государство вложило эти ресурсы в охрану и обновление исторических районов, создав такие типовые примеры, как Юнцинфан и Саньфан-цисян. С одной стороны, это сохранило историко-культурные остатки; с другой - изысканные кварталы, полностью профинансированные и построенные государством, сосуществовали с деградировавшими кварталами, где самостоятельное обновление остановилось под влиянием установки «ждать, полагаться, требовать»[12]. Развитие старых городов оказалось затратным, но не всегда общественно полезным.

2.5 Этап возрождения (полу)самостоятельного обновления (с 2019 г. по настоящее время)

С 2019 г. под влиянием структурной перестройки рынка недвижимости Китая и усиления финансового давления на местные правительства доля государственных средств в обновлении исторических городов постепенно сокращается. Один за другим появляются проекты самостоятельного обновления, представленные домом № 39 на улице Мадао в районе Сяосиху Нанкина[30], домом № 2 на улице Цзицунь в Гуанчжоу, Чжэгу-синьцунь в Ханчжоу[2] и другими. Возрождение этих мелкомасштабных и поэтапных моделей обновления с уважением к воле жителей в определенной степени позволило сбалансировать культурную охрану и регенеративное развитие.

3 Институциональные препятствия самостоятельному обновлению жителями в исторических городах

Несмотря на отдельные поисковые практики в разных городах, самостоятельное обновление жителями по-прежнему сталкивается с институциональными препятствиями в четырех аспектах: согласование проектов, распределение выгод, технические стандарты и изменение прав собственности.

3.1 Согласование проектов: несовместимость системы разрешений на планирование строительных работ с историческими районами

Политика реконструкции и обновления исторических городов вступает в противоречие с вышестоящим законодательством: планировочное согласование строительных проектов лишено применимой правовой основы и трудно исполнимо. С одной стороны, разрешения на планирование реконструкции существующих зданий по-прежнему должны опираться на систему контроля «одно заключение и два разрешения» Закона КНР о городском и сельском планировании, который не был адаптирован к периоду работы с уже сложившейся городской тканью. С другой стороны, специальные правила согласования городского обновления отсутствуют. Практики согласования схожих проектов в разных городах значительно различаются^③, что создает дефекты законности при проверке соответствия планировочным показателям и выдаче разрешений[31]. В некоторых городах реконструкция жилья оформляется

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики как «разрешение на отделочные и ремонтные работы»[27]; это временно смягчает проблему разрешения на реконструкцию в переходный период, но не является устойчивым решением.

3.2 Распределение выгод: неясность государственных финансовых субсидий и отсутствие стандартов управления приростом стоимости

3.2.1 Неясность государственных субсидий затрудняет обеспечение справедливости и удовлетворение разнообразных потребностей

Реконструкция ветхого и аварийного жилья в исторических городах относится к базовым обязанностям государства. Однако вопрос о том, как субсидировать такие проекты, чтобы обеспечить базовую гарантию, равенство и справедливость, остается одним из сложных в практической работе. Например, Меры управления субсидиями центрального бюджета на городские проекты доступного жилья предусматривают, что такие средства охватывают жилищные гарантии, преобразование «городских деревень» и старых жилых районов, а также обновление трущобных кварталов и городского аварийного жилья. Но детали гарантий и субсидий, связанные с самостоятельным обновлением, - компенсация площади, стандарты финансовой помощи, пересчет стоимости в зависимости от ориентации жилья и этажа и т. п. - пока не определены четко. Местные правительства не сформировали единые стандарты с учетом местных условий, а гибкость политики недостаточна для ответа на сложные и изменчивые ситуации.

3.2.2 Отсутствие стандартов управления приростом стоимости легко ведет к утрате справедливости и чрезмерной нагрузке на социальные услуги

В процессе самостоятельной реконструкции у жителей возникает потребность в увеличении площади, но при отсутствии ограничений и управления это ведет к несправедливости и чрезмерной нагрузке на государство. Так, в модели «масштабного сноса и масштабного строительства», ведомой правительством, государство берет на себя долг, который не превращается в активы, тогда как домохозяйства (собственники) получают активы без долговой нагрузки. Такое несоответствие означает перенос общественных активов в частную собственность и порождает несправедливость[32]. Одновременно масштабное увеличение площади и числа домохозяйств может превысить предельную емкость городской инфраструктуры и общественных услуг, усилить городскую нагрузку и накопить отрицательные внешние эффекты[33], что в итоге серьезно угрожает устойчивому развитию города. Как эффективно управлять ожиданиями прироста стоимости, не присваивая общественные ресурсы и балансируя общие интересы, - вопрос, требующий срочного решения.

3.3 Технические стандарты: действующие стандарты неприменимы в исторических районах

Действующие противопожарные стандарты[34], стандарты инсоляции[35], санитарные нормы[36] и др. часто неприменимы к историческим городам[37]. Например, в части пожарной безопасности Кодекс проектирования гражданских зданий[38] требует, чтобы тупиковые пожарные проезды имели разворотные проезды и площадки; для многоэтажных зданий площадь разворотной площадки должна быть не менее 12 м × 12 м, а для высотных - желательно не менее 16 м × 15 м. Историческим районам трудно удовлетворить такие пространственные требования. В части инсоляции Стандарт планировки и проектирования городских жилых районов[39] устанавливает, что жилые здания должны получать не менее 1 ч солнечного освещения в день зимнего солнцестояния и 2 ч в день Больших холодов; в некоторых исторических городах плотная структура застройки и малые расстояния между зданиями не позволяют достичь этих показателей. В части санитарии и здоровья многие исторические здания

в старых районах Гуанчжоу имеют небольшие квартиры без отдельных кухонь и санузлов, с плохими санитарными условиями; они не отвечают требованиям Норм проектирования жилищ[40], предусматривающим не менее 2,5 м² для санузла и 3,5 м² для кухни.

3.4 Изменение прав собственности и регистрация: отсутствие готовой процедуры

3.4.1 Пробелы в правилах предоставления земли и неясность процедур

Закон КНР об управлении землей, Закон КНР об управлении городской недвижимостью, Гражданский кодекс КНР и другие действующие законы и нормативные акты устанавливают, что проекты, меняющие целевое использование земли, должны пройти соответствующие процедуры: регистрацию изменения земельных сведений⁽⁴⁾, подписание договора об изменении⁽⁵⁾, корректировку платы за предоставление права пользования землей⁽⁵⁾, утверждение компетентными органами в установленном порядке⁽⁶⁾ и т. д. Однако для проектов реконструкции, не меняющих целевое использование земли, четкие правила согласования пока не установлены.

3.4.2 Неясность процедур подтверждения и регистрации прав на недвижимость

Текущие проекты городского обновления - снос и переселение, реконструкция старых жилых районов, охрана и ремонт исторических зданий - затрагивают подтверждение и регистрацию прав на недвижимость, однако эти процедуры остаются неясными[41]. В проектах сноса часто встречаются исторически сложившиеся проблемы: несоответствие правообладателей, невозможность связаться с субъектами изъятия и т. п. Это не позволяет освободить право пользования землей и, соответственно, провести регистрацию недвижимости. В проектах реконструкции старых районов и отчуждения сохраняемых исторических зданий законная процедура подтверждения прав также не ясна; местные практики подтверждения прав на надстроенные объекты и сохраненные исторические здания различаются, а стандартизированной процедуры пока нет⁽⁷⁾.

4 Институциональные рамки: восстановление устойчивой модели «единого планирования и самостоятельного строительства/ремонта»

Реконструкция долгосрочного механизма охраны и обновления исторических городов с жителями в качестве основного субъекта должна опираться на права собственности, ставить жителей в центр и использовать модель единого планирования и самостоятельного строительства как базовую модель самостоятельного обновления (рис.2). В процессе обновления следует поощрять участие многих сторон, совместное финансирование со стороны собственников и государства, а также учитывать несущую способность инфраструктуры района: увеличивать емкость без увеличения числа домохозяйств. Добавленная площадь в самостоятельном обновлении должна быть контролируемой и платной.

4.1 Создание четких требований планировочного управления и системы административных разрешений

4.1.1 Создание системы планировочного контроля, сочетающей жесткость и гибкость

Следует исследовать сочетание жесткого и гибкого планировочного контроля. Государственные органы больше не должны быть всеобъемлющим ведущим субъектом обновления; они должны выступать направляющей стороной, разрабатывать политические инструменты, процедуры реализации и механизмы надзора, формируя для проектов обновления качественные политические рамки и рекомендации[42]. Эффективная система

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики

планировочного контроля помогает жителям понять и применять требования планирования и строительства, повышая качество и эффективность проектов.

В модели самостоятельного обновления государству необходимы единые требования планировочного контроля. Например, Пекин рассматривает квартал как базовую единицу обновления, а ответственного планировщика - как связующее звено; через руководства и политические документы определены границы различных действий по охране, детализированы сопряженные механизмы управления и уточнены требования к охране и ремонту, что создает основу для самостоятельного обновления[43-44]. Гуанчжоу предусматривает, что ответственное за охрану лицо может подать заявку, а государственные органы бесплатно предоставляют технические консультации по ремонту[45].

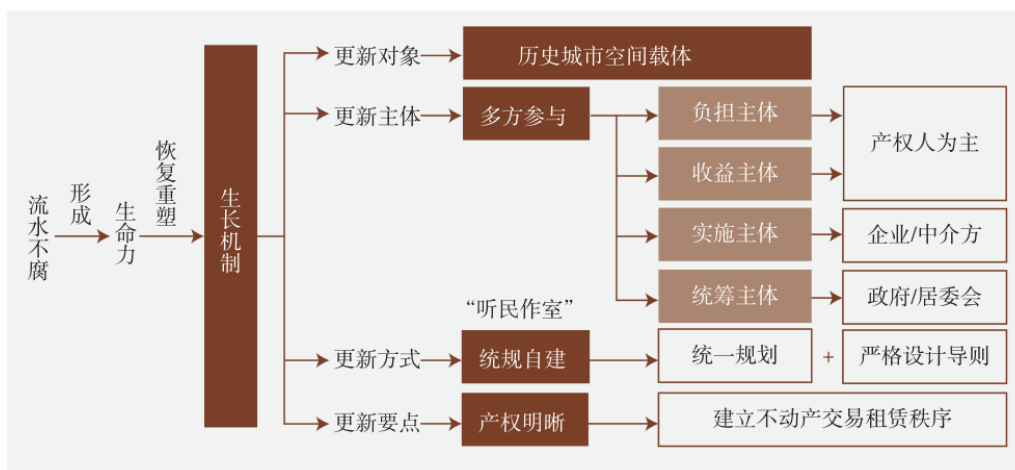


Рис.2 Долгосрчный механизм охраны и обновления исторических городов с жителями в качестве основного субъекта[17]

4.1.2 Создание четкой и упрощенной процедуры административных разрешений

Необходимо принять специальные организационно-исполнительные правила для проектов самостоятельного обновления жителей в исторических городах, уточнив этапы подачи заявки, разработки схемы, согласования, строительства и приемки, чтобы каждый шаг имел правовую и процедурную основу. Процедуру согласования следует упростить. Поскольку проекты самостоятельного обновления чаще всего представляют собой локальный ремонт, частичную реконструкцию или перестройку после обновления и во многих случаях не затрагивают либо лишь слабо затрагивают изменение назначения земли и планировочных показателей, а требования охраны исторических городов уже достаточно покрывают управление расширением площади и увеличением емкости, повторяющиеся этапы согласования можно объединить и сократить. Следует поощрять совместную экспертизу, создать межведомственный механизм координации, обеспечить обмен информацией и совместное согласование (рис.3).

Следует четко определить предварительные этапы: процедуру подачи жителями заявки на самостоятельное обновление, наличие в проектной схеме решений по ключевым вопросам финансирования и прав собственности, согласие собрания жителей или общего собрания собственников и т. п., чтобы обеспечить законность проекта и выражение воли жителей. Этапы разрешений нужно упростить. На стадии разрешения на землепользование, если проект соответствует соответствующим планам и сохраняет прежний способ предоставления земли, следует оптимизировать земельные процедуры. Так, Тяньцзинь четко устанавливает, что при

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики

отсутствии увеличения общей площади здания либо при добавлении некоммерческой площади дополнительная земельная плата не взимается[46]. На стадии разрешения на строительство и производство работ для проектов, не меняющих исходное планировочное назначение, следует упростить планировочные процедуры и поощрять совместную экспертизу. Например, в Пекине для проектов обновления, в схемах которых четко указано, что не меняются функция использования здания, его масштаб и внешний контур, можно напрямую оформить разрешение на строительство[47]. На стадии сдачи объекта следует проводить совместную приемку. После готовности проекта к приемке строительный агент может подать заявление, а орган жилищного и городского/сельского строительства как ведущая структура организует профильные ведомства для совместной проверки планировки, пожарной безопасности и энергоэффективности гражданских зданий. После прохождения совместной приемки и оформления регистрации приемки жители обращаются в орган регистрации недвижимости и завершают процедуру обновления.

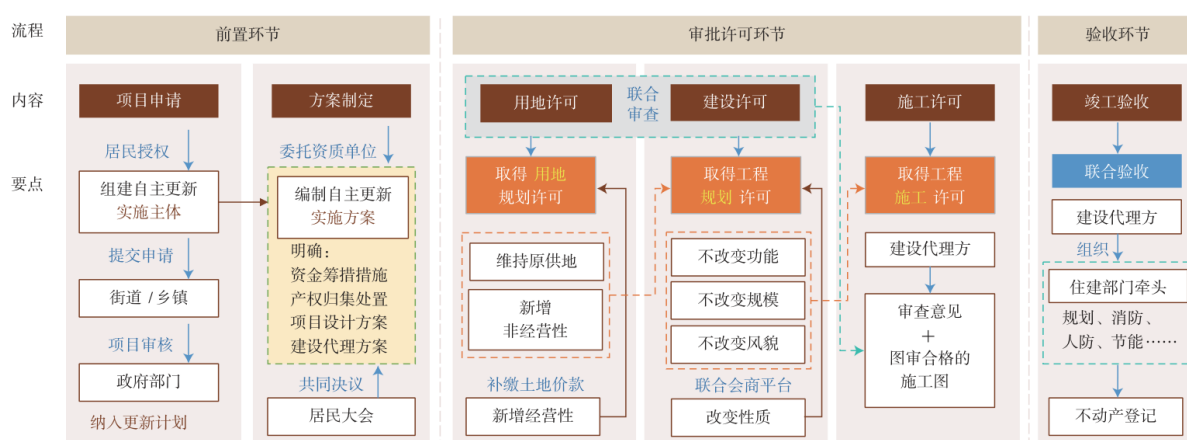


Рис.3 Схема процесса самостоятельного обновления жителями

4.2 Определение границ государственных субсидий-гарантий и управления приростом стоимости

4.2.1 Государственные субсидии должны выполнять функцию базовой гарантии

Принцип государственных гарантийных субсидий состоит в том, что они выполняют обеспечительную функцию в ходе проекта и концентрируются на общественных сферах: реконструкции аварийных домов, муниципальной инфраструктуре и общественных услугах, дорожном движении и транспорте. В проекте реконструкции аварийных домов в районе Сяосиху, Нанкин, государство сначала поручило специализированной организации оценку домов. Для домов, признанных аварийными категории С, государство финансировало 40% (по 20% из городского и районного бюджета), а жители - 60%; для домов категории D государство финансировало 60% (по 30% из городского и районного бюджета), а жители - 40%.

4.2.2 Четкое определение границ управления приростом стоимости

Для прироста стоимости, возникающего в процессе самостоятельного обновления из-за увеличения площади, необходимо четко определить условия увеличения, его диапазон, верхний предел и стоимость участия. В Нанкине для домов разных площадных категорий (до 45 м², 45-60 м², более 60 м²) допустимое увеличение относительно исходной площади собственности составляет соответственно 15%-20%, 10%-15% и не более 10%; в Гуанчжоу объем надземной приростной застройки не должен превышать 30%; в Ханчжоу разрешается увеличить

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики

площадь не более чем на 20 м² и добавить парковочное место (средний взнос домохозяйства - 900 тыс. юаней); в Пекине для некомплектных квартир установлены конкретные площади кухонь и санузлов (кухня 4 м², санузел 3 м²), а дома площадью более 70 м² в принципе не расширяются, при этом надземный строительный объем также не должен превышать 30%; в Тяньцзине увеличение площади ограничено 15%. Эти меры четко задают содержание и границы управления приростом стоимости и служат ориентиром и поддержкой для самостоятельного обновления жилья жителями (табл.1).

Табл.1 Управленческие положения, связанные с политикой увеличения площади в отдельных городах

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房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》

4.2.3 Общественно полезная политика стимулирует самостоятельное обновление

Политические субсидии общественного характера являются важным стимулом самостоятельного обновления жителями. В проекте самостоятельного обновления дома № 2 на улице Цзицзюнь в районе Хуаду, Гуанчжоу, государство через стимулирующую политику поощряло жителей совместно нести затраты на реконструкцию и открыло совместно управляемый счет для обеспечения сбора и использования средств. Одновременно бюджет района Хуаду предоставил поддержку малообеспеченным семьям в форме льготных кредитов, а собственникам были предложены стимулы в размере 50% фактически внесенных средств в фонд ремонта недвижимости и 50% ряда строительных расходов. Кроме того, были предусмотрены соответствующие компенсации по фонду ремонта недвижимости и субсидии на вторую категорию инженерных расходов⁽²⁾. Это не только максимально снизило нагрузку на жителей, но и направило их к активному участию в самостоятельном обновлении, совместному продвижению реконструкции и модернизации исторических районов и повышению качества проживания.

4.3 Оптимизация применимых строительных и приемочных стандартов

Применимые строительные и приемочные стандарты можно оптимизировать по нескольким направлениям: строгое соблюдение стандарта, гибкая адаптация стандарта, требование не ниже существующего уровня, а также использование нестандартного пути согласования. Санитарно-гигиенические национальные стандарты (GB 55031-2022) следует соблюдать строго: при жестком контроле прироста строительного объема проводить превращение некомплектных квартир в комплектные, обеспечивая наличие у каждой квартиры самостоятельного набора помещений, а также соответствие площадей кухни и санузла нормативам. Для пожарной безопасности можно применять адаптированные стандарты: в условиях ограниченного пространства компенсировать нехватку пространства повышением противопожарной способности, комплексно усиливая раннее предупреждение, защиту, эвакуацию, тушение и другие показатели. Для инсоляции может применяться принцип «не ниже существующего уровня». Например, в Ханчжоу в Мнениях о реализации городского обновления четко указано, что при реконструкции аварийных домов с учетом фактического состояния здания

можно надлежащим образом увеличить внутреннюю площадь, а расстояния между зданиями, инсоляция и отступы не должны быть ниже текущего уровня. В случаях, когда действующие процедуры, правила, стандарты и положения невозможно выполнить, при условии что существующие планировочные условия не ухудшаются, следует предоставлять разрешение на обновление автоматически и одновременно разработать специальные технические нормы и регламенты для обновления исторических городов.

4.4 Упорядочение процедуры перераспределения и регистрации прав собственности

4.4.1 Упрощение процедур предоставления земли при повторном использовании существующих государственных земель

В модели самостоятельного обновления жителями повторное использование существующих государственных земель является важным путем повышения эффективности землепользования и снижения затрат на обновление. Опыт Чжэгу-синьцунь в Ханчжоу состоит в том, что при неизменном назначении земли и без ухудшения всех показателей не доплачивается плата за предоставление права пользования землей и не проводится новое предоставление земли, что гарантирует «де-девелоперизацию» проекта обновления[2]. Такая модель защищает законные права и интересы жителей и одновременно избегает дополнительных расходов, связанных с новым предоставлением земли и доплатой земельного платежа. В Гуанчжоу установлено, что снос и перестройка в целях реконструкции и повышения качества относятся к повторному использованию существующих государственных земель под застройкой, не требуют процедуры предоставления земли и тем самым еще больше упрощают процесс и повышают эффективность.

4.4.2 Новые мелкие участки могут предоставляться путем выделения или по соглашению

Относительно способов предоставления новых земель Министерство природных ресурсов в Уведомлении о дальнейшем усилении поддержки политики планирования и землепользования для реконструкции и обновления старых жилых районов (Zi Ran Zi Ban Fa [2024] № 25) четко указало, что мелкие участки могут предоставляться путем выделения либо по соглашению[48]. Эта мера обеспечила гибкий и эффективный способ предоставления существующих земель для новых участков, используемых в модели самостоятельного обновления исторических городов под общественные пространства, озеленение и рекреационные зоны.

4.4.3 Получение нового свидетельства о недвижимости без аннулирования прежнего свидетельства о собственности

Процедуру регистрации прав собственности следует упростить. При условии ясности прав и четко заданного увеличения площади можно оформить новое свидетельство о недвижимости по модели «старое свидетельство в обмен на новое» без предварительного аннулирования прежнего свидетельства о собственности. В Ханчжоу старое свидетельство о собственности передается строительной организации при освобождении жилья; после завершения обновленного дома жители напрямую оформляют новое свидетельство о недвижимости без снятия прежней ипотечной записи и одновременно доплачивают расходы, возникшие в связи с увеличением площади. Это позволяет избежать сложных процедур, вызванных аннулированием старого свидетельства, и одновременно гарантирует ясность и законность прав на обновленное жилье. При оформлении свидетельства о недвижимости также следует соблюдать принцип «увеличение емкости без увеличения числа домохозяйств»: площадь жилья после обновления возрастает, но количество домохозяйств не должно увеличиваться, чтобы обеспечить устойчивое использование сопутствующей инфраструктуры.

5 Заключение и расширенное обсуждение

5.1 Заключение

На основе обзора истории городского обновления и анализа условий возникновения и практических недостатков модели сноса и нового строительства, ведомой девелоперами, а также модели реконструкции, основанной на государственных инвестициях, статья приходит к выводу, что модель самостоятельного обновления, ведомая жителями, является третьей траекторией, подходящей историческим городам.

Благодаря своей «спонтанности» и «мелкомасштабной поэтапности» самостоятельное обновление имеет явные преимущества в экономической устойчивости, поддержании и продолжении социальных сетей, целостной охране пространственной формы и эволюционном продолжении исторического контекста. Однако в настоящее время необходимо преодолеть четыре группы институциональных барьеров: согласование проектов, распределение выгод, технические стандарты, а также изменение прав собственности и регистрация подтвержденных прав.

Предлагаются стратегии: создать четкие требования планировочного управления и систему административных разрешений; определить границы государственных гарантийных субсидий и управления приростом стоимости; оптимизировать применимые строительные и приемочные стандарты; упорядочить процедуру перераспределения и регистрации прав собственности. Эти меры должны сформировать долгосрочный механизм охраны и обновления, ведомый жителями.

5.2 Расширенное обсуждение

Статья сосредоточена на сфере планировочного и строительного управления. Однако самостоятельное обновление затрагивает множество аспектов, поэтому необходимо далее прояснить его внутренние связи с общей городской стратегией, исторически накопленными проблемами городской недвижимости и низовым социальным управлением. Ниже предлагаются несколько направлений для расширенного обсуждения.

5.2.1 Учет баланса с государственными «земельными финансами»

Хотя «земельные финансы» сегодня находятся в затруднительном положении, на данном этапе они по-прежнему остаются главным источником общих бюджетных доходов правительства. Самостоятельное обновление должно корректно выстраивать отношения с земельными финансами и не подрывать их. При разработке политики необходимо внимательно определять сферу применения, например исторические районы, историко-культурные кварталы и старые районы[49]. Также следует оценивать, расположен ли объект в пределах городских функциональных платформ приоритетного развития, планов земельного резерва, краткосрочных планов строительства муниципальных, транспортных и общественных объектов, а также планов реализации комплексного городского обновления на смежных территориях.

5.2.2 Прояснение прав собственности на жилье в исторических городах - предварительное условие самостоятельного обновления

В исторических городах много общественного жилья и сложных прав собственности, охватывающих государство, предприятия и учреждения, а также жителей. Сложность прав и несовпадение интересов сторон повышают трудность содержания и управления, ведут к ситуациям, когда дома никто не обслуживает, инженерные объекты стареют, возникают незаконные перестройки и происходит «рассеивание прав собственности». Такое рассеивание

может дальше спровоцировать отставание городской инфраструктуры, ухудшение жилой среды и обострение социальных конфликтов, то есть политически обусловленный упадок. Сложные имущественные отношения также существенно затрудняют продвижение самостоятельного обновления: оно требует ясной принадлежности прав и четких отношений прав и обязанностей, чтобы все стороны могли совместно участвовать в обновлении. Поэтому обследование и проверка прав, активная координация интересов сторон и прояснение прав собственности на жилье в исторических городах являются важной предпосылкой успешного самостоятельного обновления.

5.2.3 Усиление низового социального управления помогает повысить эффективность самостоятельного обновления

Из-за гибкости, малого масштаба и непрерывности самостоятельное обновление более подвержено потерям эффективности и расточительному расходованию ресурсов вследствие плохого управления, неравного распределения ресурсов и информационной асимметрии. В рамках укрепления низового социального управления повышение эффективности единого планирования и самостоятельного строительства становится важным путем развития сообщества. Требуется накопление времени и создание механизма роста, чтобы процесс обновления происходил постепенно, по мере спроса и в упорядоченной форме. На институциональном уровне следует оптимизировать процедуру самостоятельного обновления жителями, создать информационно-поисковую платформу и упрощенную систему подачи заявок, а также предоставлять общественно полезную поддержку в проектировании и строительстве, закладывая основу устойчивого развития сообщества.

Авторы выражают искреннюю благодарность заместителю директора Бюро планирования и природных ресурсов г. Гуанчжоу Дэн Канцяну, бывшему директору Бюро городского и сельского планирования уезда Пинъяо господину Цзи Тайпину, а также директору Института охраны и развития историко-культурных городов Китайской академии градостроительства и проектирования Цзюй Дэду. Заместитель директора Дэн предоставил ценные политические рекомендации и практический опыт, что позволило глубже понять обновление исторических городов; директор Цзи поделился успешным примером уезда Пинъяо, важным для исследования; директор Цзюй, представив опыт Юйшу, расширил исследовательский кругозор. Руководство и поддержка этих трех экспертов сыграли важную роль в проведении исследования.

Примечания

- ① Под «историческими городами» в настоящей статье понимаются не только историко-культурные города, исторические районы и историко-культурные поселки в смысле действующих законов и правил, а в более широком плане исторические города и поселения с определенной историей застройки и гуманитарно-социальной ценностью; в пространственном отношении это понятие шире и универсальнее.
- ② Статья 13 Мнений о реализации переноса инженерных сетей в проектах, финансируемых бюджетом г. Гуанчжоу (Sui Jian Gui Zi [2023] № 13), указывает: «Смета проектов переноса инженерных сетей должна включать стоимость работ (первая категория), прочие расходы на строительство (вторая категория) и резервные расходы (третья категория)».
- ③ В Шэньчжэне проекты преобразования нежилых зданий в арендное жилье должны законно и нормативно проходить планировочные процедуры; районные органы жилищного строительства единым образом принимают заявки, проводят совместную экспертизу с органами жилищного строительства, выдают документ опризнании проекта, после

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики
чегореконструкция выполняется по признанному проекту и оформляются соответствующие строительные процедуры.

- ④ Статья 56 Закона КНР об управлении землей устанавливает: «Строительная организация, использующая государственную землю, должна использовать ее в соответствии с условиями договора о платном предоставлении права пользования землей, такого как договор уступки права пользования землей, либо в соответствии с документом об утверждении выделения права пользования землей; если действительно необходимо изменить строительное назначение данного участка земли, следует получить согласие земельного административного органа соответствующего народного правительства и представить вопрос на утверждение народному правительству, первоначально утвердившему землепользование. Если в пределах зоны городского планирования меняется назначение земли, до подачи на утверждение должно быть получено согласие соответствующего городского планировочного административного органа».
- ⑤ Статья 18 Закона КНР об управлении городской недвижимостью устанавливает: «Если пользователь земли должен изменить назначение земли, предусмотренное договором о предоставлении права пользования землей, он обязан получить согласие стороны, предоставившей право, и городского/уездного планировочного административного органа народного правительства, подписать соглашение об изменении договора о предоставлении права пользования землей либо заново заключить такой договор и соответственно скорректировать плату за предоставление права пользования землей».
- ⑥ Статья 350 Гражданского кодекса КНР устанавливает: «Правообладатель права пользования земельным участком под застройку должен рационально использовать землю и не должен менять ее назначение; при необходимости изменить назначение земли он должен получить утверждение соответствующих административных органов в соответствии с законом».
- ⑦ Меры Гуанчжоу по содействию рациональному использованию исторических зданий предусматривают: «после завершения земельных процедур и аннулирования прежней регистрации орган регистрации недвижимости может осуществлять регистрацию подтверждения прав на исторические здания по аналогии с первичной регистрацией».

Список литературы

- [1] WANG Shifu, YI Zhikang, ZHANG Xiaoyang. Рефлексия и перспективы трансформации городского обновления в Китае [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 20-25. (на китайском языке)
- [2] TANG Peifeng, JIANG Xinggui. Собственники аварийных зданий самостоятельно собирают средства на снос и реконструкцию [N]. Guangdong Construction News, 2024-03-22(001). (на китайском языке)
- [3] ZHOU Yong, YANG Xuefeng, YIN Zihan. Логика управления и практическое выражение городского обновления, самостоятельного для жителей: на основе кейса органического обновления аварийного и ветхого жилья в Чжэгу-синьцунь, Ханчжоу [J]. China Ancient City, 2024, 38(5): 11-20. (на китайском языке)
- [4] GAO Yu, ZHANG Jingxiang. Коллективное действие при самостоятельном обновлении исторических районов с точки зрения селективных стимулов: эмпирическое исследование «Сяосиху» в Нанкине [J]. City Planning Review, 2023, 47(2): 38-48. (на китайском языке)
- [5] YANG Jianqiang, WU Mingwei, et al. Современное городское обновление [M]. Southeast University Press, 1999. (на китайском языке)

- [6] HE Shenjing, YU Taofang, FANG Lan. Сохранение и развитие социальных сетей в городском обновлении [J]. Human Geography, 2001(6): 36-39. (на китайском языке)
- [7] WANG Chenghua, ZHANG Jinshuai, JIANG Jinsong. Охрана и обновление историко-культурных кварталов с позиции микрообновления: городской дизайн историко-культурного квартала Пинцзян в Сучжоу [J]. Urban Planning Forum, 2017(6): 96-104. (на китайском языке)
- [8] ZHAO Yeqin. «Право проживания» и обращение с горожанами: «четвертая группа» в городском обновлении [J]. Sociological Studies, 2008(2): 118-132. (на китайском языке)
- [9] HUANG Zhiji, HAN Dan, YI Chengdong, et al. Сравнение моделей управления городским обновлением и оптимизация механизмов с точки зрения социальных сетей [J]. Urban Development Studies, 2022, 29(3): 15-25. (на китайском языке)
- [10] GUO Ziyang. Трансформация прав и выбор контрактов: исследование механизма координации интересов в городском обновлении с точки зрения вещных прав [J]. Urban Development Studies, 2024, 31(3): 65-72. (на китайском языке)
- [11] WANG Jianjun, CHEN Zuoren, ZHOU Xiaotian, et al. Исследование модели активизации существующего общественного жилищного фонда на основе метода «городской акупунктуры»: на примере Гуанчжоу [J]. Tropical Geography, 2024, 44(7): 1249-1262. (на китайском языке)
- [12] LI Jihuan. Наблюдение в логике исторического институционализма: система и эволюция городского обновления в Шанхае [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 84-89. (на китайском языке)
- [13] XIE Jinfeng, TU Wenying. Переосмысление движущих сил обновления городских пространств запаса в рамках множественной рентной разницы: примеры Langyuan Vintage и Tianzifang [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 74-79. (на китайском языке)
- [14] GUO Yan, WANG Han, ZHANG Zhengfei. Механизм формирования и модели обновительного управления неформальными пространствами в старых жилых районах: на примере Уханя [J]. Urban Planning Forum, 2023(5): 103-109. (на китайском языке)
- [15] ZHANG Yang, HE Yi. От разделения к интеграции: логика построения системы обследования и оценки исторических районов - на основе теории системного сопряжения [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 82-90. (на китайском языке)
- [16] ZHANG Gong, HUO Xiaowei. Исследование планировочных технологий посткатастрофического восстановления Дукэцзуна в Шангри-Ла [C]//Urban Planning Society of China. Городско-сельское управление и реформа планирования: материалы ежегодной конференции по городскому планированию Китая 2014 г. (08 Городская культура), 2014. (на китайском языке)
- [17] JU Dedong, DENG Dong. Возвращение к истокам и прагматичное планирование: поиск и практика модели «1655» в зоне Дэнингэ, планируемой едино и строящейся жителями, при посткатастрофическом восстановлении Юйшу [J]. City Planning Review, 2011, 35(S1): 61-66. (на китайском языке)
- [18] CHEN Peng. Исследование движущего механизма городского обновления историко-стилевых районов Шанхая, ориентированного на реализацию [J]. Urban Planning Forum, 2024(2): 80-89. (на китайском языке)
- [19] LI Zhi (династия Тан). Кодекс Да Мин [M]. Law Press China, 1999. (на китайском языке)
- [20] SONG Lian (династия Мин). История Юань: том 2 [M]. Zhonghua Book Company, 1976. (на китайском языке)

- [21] ZHANGSUN Wuji (династия Тан). Толкование Танского кодекса [M]. Law Press China, 1999. (на китайском языке)
- [22] ZHANG Xiaolin. Исследование договоров купли-продажи недвижимости в городской части Пекина эпохи Цин [M]. China Social Sciences Press, 2000. (на китайском языке)
- [23] WANG Jun. Единое планирование, самостоятельное строительство и непрерывное обновление: подходящий путь восстановительного ремонта старого города Пекина [R]//Доклад о развитии культуры Пекина (2018 г., том «Культура столицы»). Palace Museum; Institute of Gugong Studies, Palace Museum, 2019. (на китайском языке)
- [24] ZHAO Sheng. Социалистическое преобразование частного жилья в Шанхае [J]. Contemporary China History Studies, 2010, 17(5): 66-73. (на китайском языке)
- [25] ZHANG Haiming. Исследование эволюции системы земельных прав собственности в современном Китае (1949-2015) [D]. Shandong University, 2019. (на китайском языке)
- [26] DING Shouyi. Институты городского обновления с точки зрения теории «рентной разницы»: на примере Гуанчжоу [J]. City Planning Review, 2019, 43(12): 69-77. (на китайском языке)
- [27] SHAO Yong, WANG Lili. Обсуждение стратегий охраны наследия и улучшения жилья в системе прав собственности: на примере общественного жилого наследия Шанхая [J]. City Planning Review, 2016, 40(12): 73-80. (на китайском языке)
- [28] PAN Xiaodong, YIN Jun, GU Shu, et al. Эволюция механизма обновления существующих промышленных земель Шанхая с точки зрения системы прав собственности: на примере района Цзиньань [J]. Urban Planning Forum, 2022(S2): 174-178. (на китайском языке)
- [29] LYU Ping, QIU Jun, DING Fujun, et al. Дилемма жилищных атрибутов, неполнота прав собственности и реформа жилищной системы: обсуждение на основе эволюции и корректировки жилищной политики Китая [J]. Public Administration and Policy Review, 2021, 10(5): 115-127. (на китайском языке)
- [30] LI Jie, LUO Xiaolong, GU Zongni, et al. Анализ проблем и поиск решений в управлении поэтапным обновлением сообщества на основе прав собственности: на примере квартала Сяосиху в Нанкине [J]. Modern Urban Research, 2024(6): 16-21. (на китайском языке)
- [31] ZHOU Boying, YU Meng. Трудности реконструкции существующих зданий и предложения по институциональной оптимизации: на примере преобразования нежилых зданий в арендное жилье [J]. City Planning Review, 2022, 46(8): 58-64. (на китайском языке)
- [32] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. Захват стоимости и перенос богатства: базовая финансовая логика городского обновления [J]. Urban Planning Forum, 2023(5): 20-28. (на китайском языке)
- [33] ZHAO Min, ZHAO Yanjing, LIU Zhi, et al. Академический круглый стол «Городское обновление, устойчивое для городских публичных финансов» [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9. (на китайском языке)
- [34] LI Xinjian, LI Lan. Адаптивные противопожарные стратегии в охране исторических кварталов [J]. City Planning Review, 2003(12): 55-59. (на китайском языке)
- [35] HUI Xiaoxi, LIAO Zhengxin. Городское обновление и охрана исторических кварталов при поддержке жилищных гарантий: опыт и уроки пилотного проекта квартала 118 в Шарлоттенбурге, Берлин [J]. Urban Planning International, 2022, 37(6): 67-75. (на китайском языке)
- [36] HE Yi, DENG Wei. От администрирования к управлению: функции государства в охране и обновлении исторических городских кварталов [J]. Urban Planning Forum, 2014(6): 109-116. (на китайском языке)

- [37] LI Xinjian, LI Lan. От конфликта и адаптации к интеграции: развитие пожарной безопасности в исторических районах Китая и современные меры [J]. China Cultural Heritage, 2020(3): 14-20. (на китайском языке)
- [38] GB 55031-2022. Кодекс проектирования гражданских зданий [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2022. (на китайском языке)
- [39] GB 50180-2018. Стандарт планировки и проектирования городских жилых районов [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (на китайском языке)
- [40] GB 50096-2011. Нормы проектирования жилых зданий [S]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2018. (на китайском языке)
- [41] ZHU Minjun. Поиск путей регистрации недвижимости в городском обновлении [J]. Shanghai Real Estate, 2023(12): 49-52. (на китайском языке)
- [42] JIANG Wen, JIANG Shengli, WEI Wei, et al. Исследование моделей управления городским обновлением, ведомых субъектами обновления [J]. Zhejiang Construction, 2024, 41(5): 99-104. (на китайском языке)
- [43] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Уведомление о публикации Руководства по проектированию охраны и обновления облика историко-культурных кварталов Пекина: Jing Gui Zi Fa [2019] № 76 [EB/OL]. (2019-03-26) [2024-12-10]. https://ghzrzyw.beijing.gov.cn/biaozhunganli/bz/cxgh/202002/t20200220_1662949.html (на китайском языке)
- [44] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Уведомление о публикации Рабочего регламента планировочного управления историческими зданиями Пекина (в опытном порядке): Jing Gui Zi Fa [2023] № 320 [EB/OL]. (2023-12-28) [2024-12-10]. <https://www.beijing.gov.cn/zhengce/zhengcefagui/202401/W020240109318801450741.pdf> (на китайском языке)
- [45] GUANGZHOU MUNICIPAL HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT BUREAU. Уведомление о выпуске Технического руководства Гуанчжоу по ремонту зданий традиционного облика (в опытном порядке) [EB/OL]. (2024-10-08) [2024-12-10]. https://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/zcfg/bzgf/content/post_9902046.html (на китайском языке)
- [46] TIANJIN MUNICIPAL COMMISSION OF PLANNING AND NATURAL RESOURCES. Уведомление о выпуске Подробных правил управления планированием, землей, обследованием и регистрацией для реконструкции и повышения качества старых домов и старых жилых районов, а также городского обновления в Тяньцзине (в опытном порядке): Jin Gui Zi She Ji Fa [2021] № 258 [EB/OL]. (2021-12-30) [2024-12-10]. https://ghhhrzy.tj.gov.cn/zwgk_143/zcwj/jjzcwj/202112/t20211230_5765564.html (на китайском языке)
- [47] BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT, et al. Уведомление о Рабочей программе оптимизации услуг согласования проектов городского обновления в Пекине и продвижения параллельного оформления (в опытном порядке): Jing Jian Fa [2024] № 374 [EB/OL]. (2024-09-05) [2024-12-10]. <http://zjw.beijing.gov.cn/bjjs/gcjs/tzgg36/543426888/index.shtml> (на китайском языке)
- [48] GENERAL OFFICE OF THE MINISTRY OF NATURAL RESOURCES. Уведомление о дальнейшем усилении поддержки политики планирования и землепользования для реконструкции и обновления старых жилых районов: Zi Ran Zi Ban Fa [2024] № 25 [EB/OL]. (2024-05-24) [2024-

Модель «самостоятельного обновления» исторических городов: ретроспектива, институциональные барьеры и рамки политики 12-10]. https://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/202406/content_6957452.htm (на китайском языке)

- [49] ZHAO Wanmin, WANG Hua, LI Yunyan, et al. Историческая эволюция, современные проблемы и координационные механизмы городских жилых районов Китая: социально-пространственная перспектива [J]. Urban Planning Forum, 2018(6): 20-28. (на китайском языке)

Доработано: декабрь 2024

(Настоящая статья переведена при содействии ИИ.)