

Смешанное использование промышленных земель: локальный опыт, ценностные ориентиры и политическое проектирование

Авторы: Чжао Сяофэн, Ван Цзинь, Чжань Юньчжоу, Цзян Циньчао, Цзинь Чжифэн, Чжан Сяолэй

Ключевые слова: промышленные земли; смешанное использование; ценностная ориентация; политическое проектирование; принципы распределения

Аннотация

Смешанное использование промышленных земель (СУПЗ) является ответом на практические потребности развития новых индустрий и экономических форматов. Данный подход играет важную роль в рационализации землепользования и стимулировании развития производительных сил нового типа. На основе анализа опыта типичных регионов в данной работе уточняются ценностные ориентиры СУПЗ, а также предлагается комплексная концепция политического проектирования и принципы распределения земель. Исследование показывает, что политика СУПЗ в передовых регионах фокусируется на оптимизации пространственного планирования, детализации классификации земель, установлении стандартов градостроительного контроля и инновациях в механизмах предложения. СУПЗ должно опираться на ценности инновационного, экономного и интенсивного, а также совместного развития. Политика в этой сфере должна охватывать полный жизненный цикл: от планирования и выбора площадок до классификационного контроля, управления предложением, установления прав на использование и последующего надзора.

1. Опыт смешанного распределения промышленных земель в типичных регионах

1.1. Пространственная планировка и классификация земель

Пространственная планировка. Объекты новых индустрий преимущественно размещаются в зонах высоких технологий и инновационных парках. Несмотря на выгодное положение таких зон, жестких запретов на их размещение в «ядерных» районах не существует, так как инновационные проекты тяготеют к сложившимся кластерам с развитой инфраструктурой. В крупных мегаполисах (Гуанчжоу, Шанхай, Шэньчжэнь) политика направлена на концентрацию в промышленных парках для оптимизации пространственной структуры, тогда как в малых и средних городах преобладает размещение в городских центрах для привлечения высококвалифицированных кадров за счет более качественной инфраструктуры.

Классификация земель. Смешанное использование подразделяется на две основные модели:

«Промышленное использование как доминанта + монофункциональное дополнение» (сочетание промышленности с жильем, торговлей, складами или транспортной инфраструктурой).

«Земли под новые индустрии + многофункциональное дополнение» (интеграция производства, НИОКР, офисов и бытовых услуг).

1.2. Стандарты контроля и управление предложением

Для повышения эффективности землепользования большинство городов устанавливают минимальный коэффициент плотности застройки (обычно не ниже 2,0). В целях предотвращения «жилищной» или «коммерческой» экспансии доля вспомогательных объектов обычно ограничивается 30%. Механизмы предложения включают гибкие сроки аренды, модели «разделения времени», «ограниченной конкуренции» и «конкуренции по цене за единицу площади», что позволяет снизить входные барьеры для инновационных предприятий.

2. Ценностные ориентиры распределения

Инновационное развитие: СУПЗ выступает ключевой инкубационной средой для производственных услуг (НИОКР, дизайн, трансфер технологий), способствуя трансформации промышленной структуры.

Экономное и интенсивное использование: Послойное установление прав на пользование землей позволяет активизировать неэффективно используемые площади. Внедрение многоэтажных производственных корпусов повышает коэффициент использования территории и эффективность отдачи с единицы площади.

Совместное развитие: Основывается на создании условий для совместного использования функций, интересов и информации. Это подразумевает формирование систем разделения выгод между правительством, землевладельцами и девелоперами, а также создание единых платформ мониторинга.

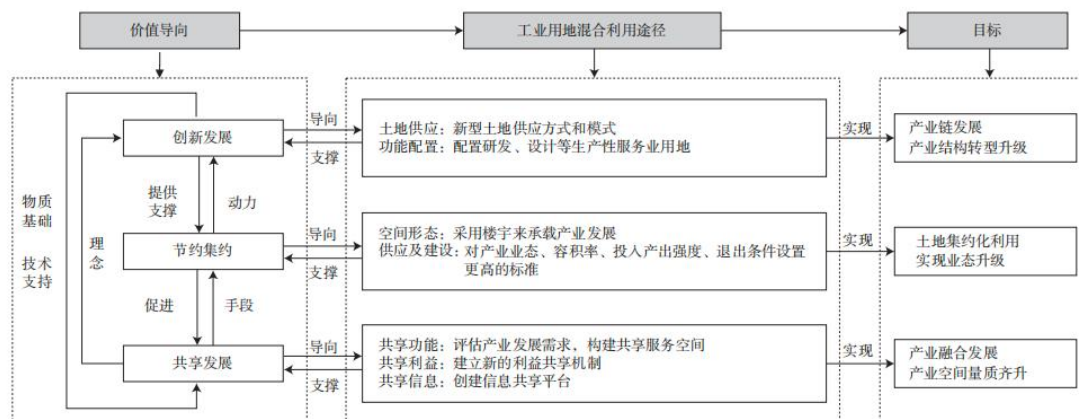


Fig.1 Value orientation of mixed industrial land-use

3. Политика проектирования смешанного использования

Для реализации целей трансформации промышленности предлагается внедрить рамку управления полным жизненным циклом (Рис. 2):

Планирование и выбор площадок: Оценка потребностей в развитии индустрии, координация с территориальным планированием и экологическими требованиями.

Классификационный контроль: Формирование «белых» и «черных» списков совместимых видов использования (Табл. 2), а также установление стандартов доступа (Табл. 3).

Управление предложением: Использование гибких форм аренды и дифференцированного ценообразования на основе оценки стоимости различных функций земли.

Установление прав (сервитуты): Регистрация прав на основе утвержденного целевого назначения, строгое ограничение на дробление и передачу прав собственности на вспомогательные помещения.

Механизмы надзора: Создание межведомственных рабочих групп для сквозного контроля (от планирования до ввода в эксплуатацию) с внедрением систем поощрений и штрафных санкций.

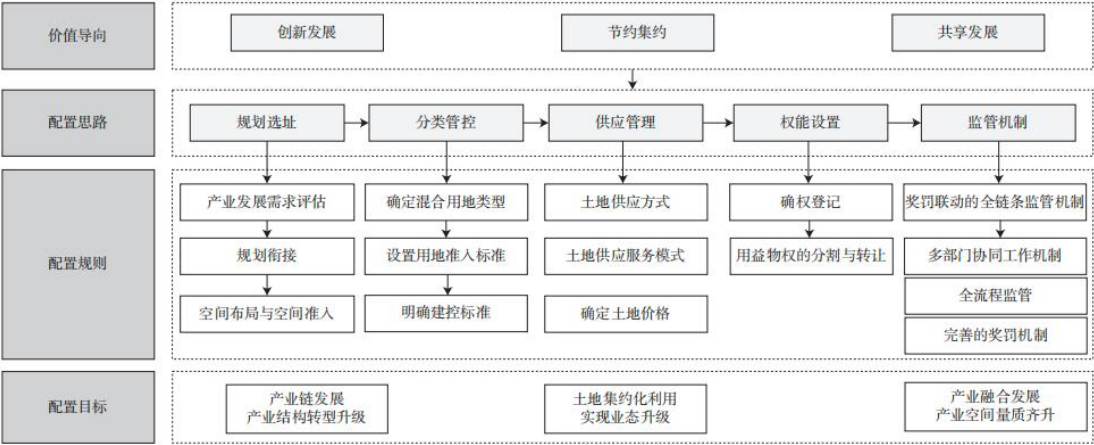


Fig.2 Policy framework for mixed industrial land-use

4. Заключение

Смешанное использование промышленных земель является необходимым инструментом городского планирования в условиях перехода к высококачественному экономическому развитию. Предложенная в статье модель, основанная на трех ценностных принципах, позволяет перейти от простого экстенсивного расширения к стратегии пространственной эффективности. Будущие исследования должны сфокусироваться на адаптации данной модели к специфике малых городов и сельских территорий, а также на интеграции цифровых технологий (Big Data, ИИ) в процессы управления промышленными зонами.

Примечания: Работа выполнена при поддержке Национального фонда естественных наук Китая (№ 42371293), проекта Департамента природных ресурсов провинции Цзянсу (№ JSDY-2023F395) и гранта Земельного общества провинции Цзянсу (№ JSTDХНКТ202402).

(Примечание переводчика: Для соблюдения лаконичности в переводе были сгруппированы таблицы и диаграммы, при этом их научное содержание полностью сохранено в соответствии с оригиналом.)

Вопрос для дальнейшего развития темы: Как, по вашему мнению, предложенный механизм «межведомственного взаимодействия» (межведомственной рабочей группы) может быть оптимизирован для предотвращения бюрократических задержек при реализации проектов СУПЗ в условиях высокой рыночной динамики?

(AI 辅助翻译)