

Действия органов власти и оптимизация управления при трансформации существующих промышленных пространств: взгляд с позиции прав контроля

HUANG Weidong, LI Zhibing, YANG Rui, QIU Ling

Аннотация. В условиях промышленной модернизации и ужесточения ограничений земельного предложения трансформация существующих промышленных пространств стала для местных органов власти важным инструментом развития производительных сил нового качества и обеспечения качественного экономического роста. Однако неравномерное распределение издержек и выгод порождает расхождение интересов и стратегическое взаимодействие между уровнями власти, что делает особенно актуальным поиск механизмов согласованного вертикального управления. Опираясь на теорию прав контроля, статья формирует расширенную аналитическую рамку, охватывающую весь цикл редевелопмента — подготовку земли, освоение и строительство, последующее сопровождение и управление, — и применяет ее к практикам Сучжоу, Фошаня и Дунгуаня. Рассматриваются различные конфигурации распределения прав контроля и модели управления в трех городах, а также механизмы их формирования, управленческие издержки и направления совершенствования. Показано, что местная административная структура, цели преобразования существующих пространств и транзакционные издержки отдельных этапов совместно определяют конфигурацию контроля и выбор инструментов, порождая специфические внутренние противоречия и издержки управления. Рекомендуются, с учетом местных условий и потребностей, формировать более точные, территориально и функционально дифференцированные механизмы, оптимизировать пространственное управление, упорядочивать трансформацию существующих промышленных территорий и устойчиво поддерживать местную экономику.

Ключевые слова: существующие промышленные пространства; редевелопмент малоэффективных земель; права контроля; пространственное управление; действия органов власти.

Классификация китайских библиотек: TU984. Код документа: A. DOI: 10.16361/j.upf.202503009. Номер статьи: 1000-3363 (2025) 03-0070-09.

На фоне продолжающейся мировой научно-технической и промышленной революции международная неопределенность и требования к безопасности цепочек поставок ускоряют перестройку глобального разделения труда. Ведущие предприятия постепенно переходят к вертикальной интеграции; крупные инновационные акторы концентрируются в крупнейших метрополиях, тогда как малые и средние инновационные компании размещаются более рассредоточенно [1]. Для территорий это открывает возможности привлечения новых отраслей и инновационных субъектов, модернизации производственной структуры и стимулирования роста. Одновременно возрастают требования к промышленным пространствам: лидирующим компаниям необходимы крупные, хорошо оборудованные и экологически качественные площадки, готовые к немедленному освоению; малым и средним инновационным фирмам — более качественные, доступные и обеспеченные услугами пространства.

По мере сокращения предложения новых земель под застройку и активного стимулирования редевелопмента малоэффективных участков местные органы власти все шире исследуют возможности трансформации существующих промышленных пространств. Цель состоит в реактивации неэффективно используемых промышленных земель, создании высококачественных пространственных носителей и удовлетворении потребностей новых отраслей. Эта тема привлекает возрастающее внимание исследователей. Ранние работы были сосредоточены на реконверсии промышленных территорий и ответных мерах планирования [2-3]. Позднее для объяснения изменений политики и механизмов трансформации стали применяться теории собственности и возврата выгод [4-5]. В последние годы многие

авторы анализируют конфликты имущественных прав и распределение выгод между участниками, стремясь определить направления институциональной реформы и совершенствования управления [6-8]. Однако большинство исследований рассматривает противоречия между государством, первоначальными правообладателями и рынком, недостаточно раскрывая внутренние отношения в самой системе власти, которую часто трактуют как субъекта с едиными интересами.

На практике местные органы власти не образуют единого блока в трансформации существующих промышленных пространств. Рост затрат на переговоры по сносу, напряженность местных бюджетов и неопределенность промышленного привлечения формируют расходящиеся интересы. Муниципальный уровень обычно стремится путем концентрированных операций высвободить крупные непрерывные территории, привлечь ведущие предприятия и создать высококачественные парки. Низовые органы власти, напротив, чаще предпочитают маломасштабные, рассредоточенные и поэтапные преобразования, снижающие операционные сложности и финансовые риски и позволяющие гибко реагировать на спрос. Эти различия вызывают управленческие противоречия и внутренние игры между уровнями власти, существенно влияя на ход преобразований. Они отражают структурное противоречие между системой властных полномочий и эффективным управлением при редевелопменте существующих земель [9]. Поэтому согласование интересов различных уровней и оптимизация конфигурации управления становятся центральной задачей.

Как раскрыть «черный ящик» внутреннего функционирования власти? Cao Zhenghan [10], исходя из риска доминирования, предложил механизм «раздельного управления верхнего и нижнего уровней». Zhou Li'an [11] сформулировал модель «административного поручения», описывающую подрядные отношения между уровнями власти. Развивая эти подходы, Zhou Xueguang [12] предложил теорию «прав контроля», объединяющую внутренние властные отношения и различные модели управления в единой микроскопической рамке. Настоящее исследование использует эту теорию для анализа распределения прав контроля в трансформации существующих промышленных пространств, механизмов их формирования, дифференцированных издержек и возможностей более эффективного согласованного пространственного управления.

Сначала в статье обосновывается применимость прав контроля к анализу пространственного управления и формируется рамка, адаптированная к преобразованию существующих промышленных пространств. Затем рассматриваются действия власти, конфигурации контроля и модели управления в трех крупных промышленных городах — Сучжоу, Фошане и Дунгуане, анализируются механизмы их формирования и соответствующие управленческие издержки. В заключение с позиции прав контроля обсуждаются пути совершенствования местных механизмов земельного редевелопмента и формирования согласованного вертикального управления.

1 Аналитическая рамка: распределение прав контроля в трансформации существующих промышленных пространств

1.1 Микроуровень пространственного управления: от прав собственности к правам контроля

Права собственности составляют основу пространственного управления. На микроуровне взаимодействие и распределение этих прав между участниками формируют сам процесс управления [13]. Эволюция понятия собственности прошла путь от «контроля над вещью» к «пучку прав» и далее к «остаточным правам контроля». В римском праве собственность понималась как власть владельца над вещью. С XIX века она стала разлагаться на совокупность прав — владение, пользование, извлечение выгоды и распоряжение, — что стало важной основой институциональной экономики [14]. С развитием теории фирмы Oliver Hart и другие исследователи, опираясь на теорию неполных контрактов, ввели понятие «остаточных прав контроля»: поскольку реальные контракты неизбежно неполны, собственник сохраняет права, прямо не закрепленные договором; чем шире его контроль, тем выше его способность принимать

решения и доля в остаточном доходе [15]. Следовательно, контроль является ядром собственности, имущественных переговоров и распределения выгод.

В условиях общественной собственности на землю в Китае государство сохраняет существенный контроль над земельными ресурсами и занимает центральное место в пространственном управлении и формировании прав [16]. Распределение прав на земли расширения строится по нисходящей иерархии: центральное государство осуществляет первичное распределение через территориальное зонирование, квоты и планирование; местные органы власти проводят вторичное распределение посредством пространственного планирования и разрешительных процедур; низовые органы взаимодействуют с первоначальными правообладателями и рынком, определяя остаточные земельные доходы [17-19]. Обновление существующих земель, в свою очередь, прошло путь от государственного руководства к государственно-частному сотрудничеству и далее к многосторонней координации [20]. По мере урбанизации и замедления рынка недвижимости меняется и неэстатистская конфигурация: центральный уровень постепенно возвращает права контроля, регулируя, например, долю сноса и соотношение сноса и нового строительства; местные органы усиливают комплексную координацию и участие государственных предприятий, тогда как частные инвестиции сокращаются [21]. В условиях такой рецентрализации взаимодействие и игры между уровнями власти приобретают все большее значение. Прояснение вертикальной системы управления необходимо для передачи стратегических намерений и обеспечения эффективности действий на местах.

Теория прав контроля дает именно микроаналитическую интерпретацию властных отношений и внутреннего взаимодействия в государственном аппарате. Zhou Xueguang и соавторы [12] рассматривают верхний и нижний уровни как принципала, управляющего и агента. Они разделяют контроль на три измерения — право постановки целей, право проверки и приемки, право распределения стимулов — и в зависимости от их распределения между уровнями выделяют жестко связанный, административно-поручительский, слабо связанный и федералистский типы управления^① (табл. 1). Эта схема все чаще применяется в градостроительных исследованиях, включая анализ пространственных конфликтов интересов, механизмов планировочного управления и контроля землепользования в территориальном пространственном планировании [16, 22-24].

Таблица 1. Распределение прав контроля внутри системы власти и соответствующие модели управления [12]

Категория права контроля	Модель государственного управления			
	Жестко связанный тип	Административное поручение	Слабо связанный тип	Федерализм
Право постановки целей	Принципал	Принципал или согласование	Принципал или согласование	Управляющий
Право проверки и приемки	Принципал	Принципал	Управляющий	Управляющий
Право распределения стимулов	Принципал	Управляющий	Управляющий	Управляющий
Поведенческие последствия				
Центральное правительство	Мобилизация кампанийного типа	Стратегия проверки и приемки	Символическая власть	Отсутствие

Категория права контроля	Модель государственного управления			
	Жестко связанный тип	Административное поручение	Слабо связанный тип	Федерализм
Промежуточный уровень власти	Утрата инициативы; ослабление реальной управленческой способности	Завышение обязательств при исполнении; сговор при приемке	Роль принципала	Роль принципала

1.2 Множественные запросы и дифференцированное распределение прав контроля

Трансформация существующих промышленных пространств означает улучшение уже освоенных производственных территорий путем сноса и нового строительства, реконструкции, модернизации или функциональной перестройки с целью удовлетворения потребностей промышленного обновления. Как важный инструмент привлечения и формирования новых отраслей и расширения местной налоговой базы, она создает для органов власти задачи на всех этапах земельного развития и управления.

На раннем этапе подготовки земли раздробленность прав на существующие промышленные участки и жесткость сложившихся интересов [25] требуют контролировать ожидания собственников и издержки преобразования, содействовать концентрированным операциям и крупномасштабному высвобождению земель для привлечения промышленности, не подрывая при этом местные конкурентоспособные отрасли. На среднем этапе освоения и строительства интенсивная межтерриториальная конкуренция требует точного учета потребностей новых отраслей и талантов, а также предложения разнообразных высококачественных пространственных продуктов и специализированных услуг, повышающих эффективность земельного обеспечения и привлекательность территории. На последующем этапе необходимо оценивать результативность землепользования, регулировать передачу и выход пользователей и обеспечивать возврат ресурсов в оборот и их эффективное перераспределение.

В этих условиях ключевая задача состоит в корректировке прав контроля таким образом, чтобы согласовать стратегические намерения муниципального уровня и мотивацию низовых органов. В агрегированном масштабе промышленная концентрация и рост налоговых поступлений способны создать ситуацию взаимной выгоды. Однако в дезагрегированном виде издержки и выгоды распределяются неравномерно. Муниципальный уровень получает преимущества от крупных резервов промышленных земель, которые укрепляют его позиции в конкурентной борьбе за инвестиции и облегчают привлечение новых отраслей, при относительно небольших первоначальных затратах. Низовые органы, напротив, должны мобилизовать значительные ресурсы для обследований, переговоров по сносу, перемещения предприятий, планирования и проектирования, одновременно принимая риски неудачного привлечения инвестиций, ухода существующих отраслей и сокращения местных доходов. Тем самым они могут оказаться потенциально проигрывающей стороной трансформации.

Поэтому муниципальная власть должна, исходя из местных особенностей, определить базовые цели промышленного реновирования и перераспределить права контроля между этапами и измерениями — частично рецентрализовать их либо делегировать. Адекватная конфигурация способна усилить контроль над факторами и систему стимулов, активизировать низовой уровень и обеспечить более эффективное пространственное управление.

1.3 Расширенная рамка анализа прав контроля в трансформации существующих промышленных пространств

Как точно описать сложные взаимодействия внутри системы власти и конфигурации распределения прав контроля? Исследование адаптирует модель Zhou Xueguang к условиям трансформации существующих

промышленных пространств и формирует расширенную рамку, объединяющую местную архитектуру власти и процесс редевелопмента (рис. 1).

Во-первых, ценностные ориентиры муниципальных органов обычно близки позициям центрального и провинциального уровней, но могут расходиться с интересами нижестоящих администраций. Поэтому анализ переносится с отношений «центр — территория» на внутреннюю архитектуру управления города. Поведение муниципального, районного и низового уровней соотносится с триадой «принципал — управляющий — агент» для изучения вертикальной координации.

Во-вторых, учитывая сложность преобразований, рамка охватывает весь цикл «подготовка земли — освоение и строительство — последующее сопровождение и управление». На этапе подготовки рассматриваются пространство и масштаб трансформации; на этапе освоения — модель реализации и качество строительства; на последующем этапе — результативность использования и передача прав.

В-третьих, права контроля каждого уровня на каждом этапе разделяются на постановку задач, оценку исполнения и распределение стимулов. Полученная матрица позволяет одновременно характеризовать общую модель управления и микроконфигурации контроля, а затем выявлять вертикальные отношения и направления оптимизации.

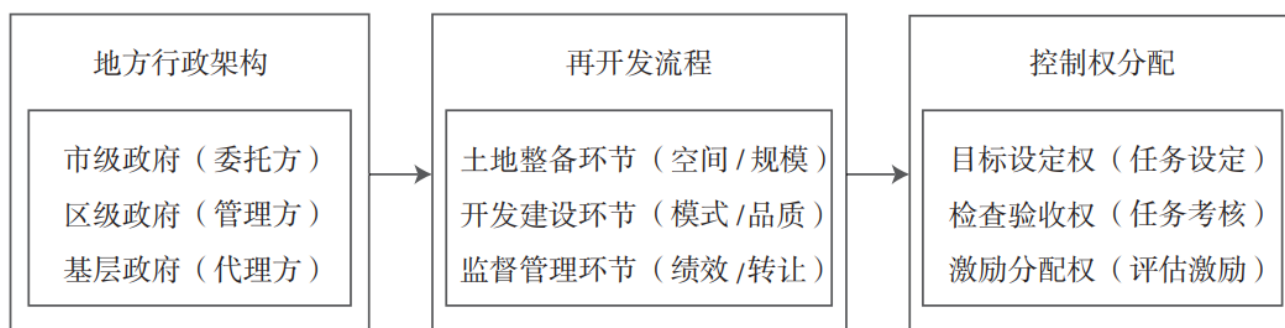


Рисунок 1. Расширенная аналитическая рамка распределения прав контроля в трансформации существующих промышленных пространств

2 Распределение прав контроля и модели управления в трех локальных практиках

Эмпирическая часть посвящена трем крупным промышленным городам Китая — Сучжоу, Фошаню и Дунгуаню. В 2018-2021 гг., на фоне перестройки производственной структуры и ограничения земель расширения, они последовательно запустили городские программы трансформации существующих промышленных пространств. Траектории, модели управления и результаты заметно различались в зависимости от истории сложившейся застройки, целей преобразования, административной архитектуры и местных механизмов управления. Далее эти различия анализируются с помощью расширенной рамки прав контроля.

2.1 Сучжоу: повышение качества и эффективности промышленных земель в модели делегированного управления

2.1.1 Эволюция промышленных пространств и общий ход трансформации

В начале реформ и открытости Сучжоу развивался благодаря предприятиям поселков и деревень, созданным на коллективный капитал, что породило известную «модель Южного Цзянсу». С 1990-х гг., стремясь привлекать иностранные инвестиции, муниципальные и уездные органы власти начали создавать крупные непрерывные промышленные зоны. Масштабные парки с относительно развитой инфраструктурой и налоговыми преимуществами существенно повысили инвестиционную привлекательность, тогда как передача коллективных строительных земель в них строго ограничивалась.

С 2010 г., чтобы привлечь и сформировать высокотехнологичные предприятия и таланты и изменить экономическую структуру, Сучжоу, с одной стороны, спланировал на периферии несколько крупных

платформ — эколого-научный город, новый город у озера Тайху, новый город высокоскоростной железнодорожной станции. Посредством повышения уровня управления и межрайонного сотрудничества в них были интегрированы крупные непрерывные земельные массивы, сочетавшие промышленные и городские функции. С другой стороны, город создал множество малых и средних технологических парков, строившихся и эксплуатирувавшихся районными государственными предприятиями. Они предоставляли целевым секторам комплексные услуги исследований и разработок, инкубации, опытно-промышленного производства, финансирования и инвестирования и привлекли значительное число технологических МСП [26].

Сегодня существующие промышленные пространства Сучжоу преимущественно расположены в зонах развития провинциального и более высокого уровня и составляют 64% общей площади промышленных земель. Дорожная сеть и инфраструктура здесь относительно развиты, однако функции остаются однообразными: преобладает производство, а повседневные услуги развиты слабо; интенсивность застройки обычно невысока. Например, в промышленном парке Сучжоу средний коэффициент застройки промышленных участков ниже 1,0.

Для повышения интенсивности землепользования, совершенствования функций парков и устойчивого развития реального сектора Сучжоу в 2020 г. запустил программу «двух сотен». Была установлена защитная линия площадью 1 млн му — 666,7 км² — для промышленности и производственных исследований и разработок, а также цель обновить 100 км² промышленных земель за пять лет. После трех лет работы к 2022 г. было реактивировано 81,6 км² существующих земель, в том числе редевелопировано 69,1 км² малоэффективных участков, что позволило в основном выполнить первоначальные задачи.

2.1.2 Траектория трансформации: делегированное управление и частичная децентрализация прав контроля

Историческое развитие Сучжоу постепенно сформировало сбалансированную конфигурацию «сильный город — сильные районы». Специализированные программы здесь часто реализуются через договорную систему административного поручения. В рамках программы «двух сотен» муниципальный уровень инициировал действие и контролировал ключевые элементы, одновременно разрешив районам уточнять цели и экспериментировать со стимулами в соответствии с местными условиями. Реализацию осуществляли функциональные зоны^②. Общая схема может быть выражена формулой: «муниципалитет поручает, район управляет, функциональная зона исполняет».

Однако в сложных условиях трансформации существующих промышленных пространств рост информационных и управленческих издержек и укрепление районного уровня привели к частичному делегированию отдельных прав и их динамической корректировке. В результате распределение полномочий оказалось сложнее простой модели поручения.

(1) Подготовка земли: рецентрализация пространственного контроля и динамическая корректировка планов по площади

В отношении пространства трансформации муниципальный уровень рецентрализовал право контроля, чтобы одновременно отвечать потребностям городской перестройки и защищать пространство реального сектора. Был установлен общий целевой показатель защитной линии промышленных и научно-производственных земель: внутри нее преобразования должны преимущественно сохранять производственную функцию, за ее пределами промышленные земли постепенно выводятся (рис. 2). Районы и города уездного уровня затем конкретизируют линию с учетом местных условий. После муниципальной проверки и приемки она становится пространственным порогом трансформации.

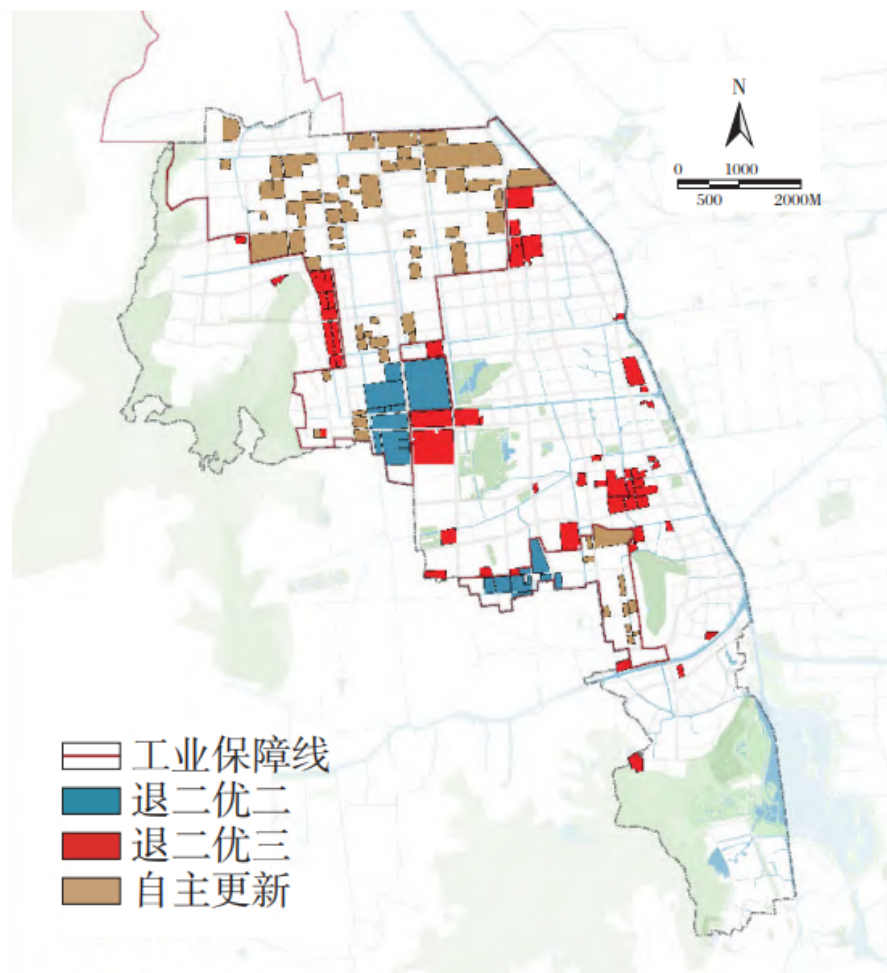


Рисунок 2. Схема трансформации промышленных пространств под контролем защитной промышленной линии Сучжоу

Источник: Shenzhen Urban Planning & Design Institute, Специальный план городского обновления делового инновационного района Shishan, зона высоких технологий Сучжоу, 2022.

В отношении масштаба трансформации права контроля прошли динамический путь от рецентрализации к делегированию. В начале программы «двух сотен» муниципальный уровень определил общий объем, распределил его между районами и городами уездного уровня и включил выполнение в оценку качественного развития — типичная модель поручения. По мере накопления объема преобразований и роста долговой нагрузки государственных предприятий муниципалитет передал часть права проверки и приемки; районы и уездные города стали определять темп с учетом реальных условий, и система приблизилась к слабо связанной модели.

Затем районы конкретизировали цели, требования оценки и стимулы. Промышленный парк Сучжоу, испытывающий острый дефицит земли, в 2021 г. утвердил трехлетний план обновления 13,3 км² промышленных участков. Был разработан специализированный план, согласованы приоритетные территории и сроки с функциональными зонами, распределены задачи и усилены проверки. Финансовые премии, облегченный доступ к финансированию и упрощенные процедуры стимулировали участие и обеспечили достижение целей.

(2) Освоение и строительство: свобода эксперимента с моделями и контроль порогов качества

В выборе модели освоения муниципальный уровень в основном играет роль символической власти. Политика поощряет участие рынка, но конкретный способ определяется районами, а иногда функциональными зонами, в зависимости от проекта. Районы, с одной стороны, привлекают местные

государственные предприятия, которые мобилизуют капитал, компетенции и ресурсы для обеспечения качества строительства и эксплуатации. В промышленном парке Сучжоу была создана специализированная компания городского редевелопмента, отвечающая за приобретение и преобразование малоэффективных земель, строительство под заказ, районную инфраструктуру, управление активами и эксплуатацию парков. С другой стороны, стимулирующие меры вознаграждают совместные операции нескольких участников, способствуя крупномасштабным преобразованиям.

В отношении качества строительства муниципалитет преимущественно контролирует пороговые значения. Политика повышения качества и эффективности промышленных земель устанавливает минимальные или максимальные параметры коэффициента застройки, доли вспомогательных объектов, плотности застройки и озеленения. Муниципалитет сохраняет окончательное утверждение изменений детальных регламентных планов, не позволяя проектам выходить за планировочные пределы. Районы уточняют стандарты, усиливают утверждение планов реализации и приемку проектов, направляя создание высококачественных промышленных пространств.

(3) Последующее сопровождение и управление: ориентиры и стимулирующие инструменты контроля после предоставления земли

При оценке эффективности землепользования и регулировании передачи прав муниципалитет предпочитает направляющую и поддерживающую роль, чтобы не допустить чрезмерных информационных и надзорных издержек. Он устанавливает общие ориентиры: управление жизненным циклом промышленных земель, оценка интенсивности использования и дифференцированное управление, контроль вторичного земельного рынка, приобретение существующих промышленных участков государственными платформами. Также предоставляются инструменты: система комплексной оценки ресурсопользования промышленными предприятиями, базовое содержание соглашений о контроле инвестиций и освоения, платформа сделок на вторичном рынке строительных земель.

Районы реализуют более детальное управление. Они адаптируют критерии допуска отраслей и оценки предприятий к собственным специализациям; заключают с девелоперами соглашения, определяющие обязательства, меры при нарушениях и требования контроля; применяют положительные и отрицательные стимулы. Проекты, привлекающие качественные предприятия, обеспечивающие налоговые поступления выше целевых или улучшающие промышленную структуру, могут получать дополнительные финансовые премии. К проектам с низкой оценкой применяются дифференцированные тарифы на электроэнергию и газ и усиленный надзор.

Таблица 2. Матрица распределения прав контроля при трансформации существующих промышленных пространств в Сучжоу

Право контроля	Подготовка земли		Освоение и строительство		Последующее сопровождение	
	Пространство трансформации	Масштаб трансформации	Модель освоения	Качество строительства	Результативность использования	Передача прав
Право постановки целей	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет
Право проверки и приемки	Муниципалитет	Муниципалитет / район	Район	Муниципалитет	Район	Район

Право контроля	Подготовка земли		Освоение и строительство		Последующее сопровождение	
	Пространство трансформации	Масштаб трансформации	Модель освоения	Качество строительства	Результативность использования	Передача прав
Право распределения стимулов	Район	Район	Район	Район	Муниципалитет / район	Муниципалитет / район

Примечание: в Сучжоу термин «районное правительство» включает органы власти городов уездного уровня, районные правительства и управляющие комитеты промышленного парка Сучжоу и зоны высоких технологий.

2.2 Фошань: модернизация деревенских промышленных парков в слабо связанной модели управления

2.2.1 Эволюция промышленных пространств и общий ход трансформации

Существующие промышленные пространства Фошаня сформировались под совместным воздействием восходящих и нисходящих процессов. В начале реформ и открытости экономика поселков быстро развивалась, а деревенские промышленные парки, создававшиеся на уровне отдельных деревень, распространялись точечно и рассредоточенно. В 1990-е гг. при поддержке провинциального правительства Фошань активно продвигал реформу прав собственности предприятий поселков и деревень. Возникло множество ведущих компаний, что побудило органы власти создавать промышленные зоны для предприятий-лидеров и их поставщиков. Одновременно быстрый рост частной экономики и реформа сельских акционерных кооперативов упростили оборот и объединение коллективных земель, вызвав взрывной рост деревенских парков [27].

С 2003 г. Фошань строго ограничил создание новых промышленных парков на уровне деревень и начал развивать более интенсивные промышленные зоны. Опираясь на национальную зону высоких технологий, город объединил районные промышленные платформы в структуру «одна зона — пять парков». В дальнейшем были созданы научно-технологический город Sanlongwan, парк стратегических новых отраслей северного Фошаня и другие платформы, призванные перевести промышленность к более высокотехнологичному, масштабному и интеллектуальному развитию.

Несмотря на эти изменения, деревенские промышленные парки по-прежнему занимают очень значительное место. Их площадь достигает 245 км² — более половины всех существующих промышленных земель, при этом сохраняются фрагментация и низкая эффективность. В районе Nanhai парки площадью менее 6,7 га составляют 43% общего числа; их средний коэффициент застройки равен лишь 0,49. Занимая 44% промышленных земель, они обеспечивают только 10% стоимости промышленной продукции [28].

Чтобы устранить эти недостатки, высвободить пространство для промышленного развития и привлечь инновационные факторы и высокотехнологичные предприятия Большого залива, Фошань в 2018 г. принял План реализации по упорядочению и модернизации деревенских промышленных парков Фошаня (2018-2020). Модернизация таких парков стала главным путем преобразования существующих промышленных пространств. К концу 2023 г. было преобразовано 213 км²; завершено или находилось в строительстве свыше 33 млн м² промышленных зданий; внедрен ряд проектов передового производства, поддержавших экономический рост города.

2.2.2 Траектория трансформации: широкая автономия сильных районов и жесткая оценка целевых площадей

Административная архитектура Фошаня имеет выраженно децентрализованный характер. Shunde, Nanhai, Sanshui и Gaoming ранее были городами уездного уровня и в 2002 г. были преобразованы в районы.

Хотя часть их полномочий была рецентрализована, они сохраняют значительную автономию в социально-экономическом развитии. Shunde и Nanhai, являясь провинциальными пилотными зонами реформ и инноваций, обладают особенно широкими административными и финансовыми полномочиями.

Поэтому в сложном процессе модернизации деревенских промышленных парков муниципальный уровень главным образом задает направление: инициирует программу, определяет общую линию и широко делегирует сильным районам право экспериментировать. Районы координируют процесс и направляют поселки и подрайоны при реализации. Такая конфигурация — «муниципалитет ориентирует, район координирует, поселок или подрайон исполняет» — характерна для слабо связанной модели управления.

(1) Подготовка земли: гибкое пространственное ориентирование и обязательная оценка масштаба трансформации

В отношении пространства трансформации муниципалитет предпочитает целевое ориентирование. Меры Фошаня по определению зон защиты промышленного развития и управлению «коричневой линией» усиливают контроль землепользования внутри этих зон и рекомендуют отдавать приоритет проектам модернизации деревенских парков. На этой основе районы разрабатывают специальные планы и определяют приоритетные территории с учетом собственных условий.

Так, Shunde в специальном плане выделил 20 зон промышленной концентрации и 30 тематических парков. Для них предложены различные направления — улучшение и модернизация, приобретение в резерв и последующее освоение, возврат к сельскохозяйственному использованию и озеленение, —

служащие основой для действий поселков и подрайонов (рис. 3) [29].

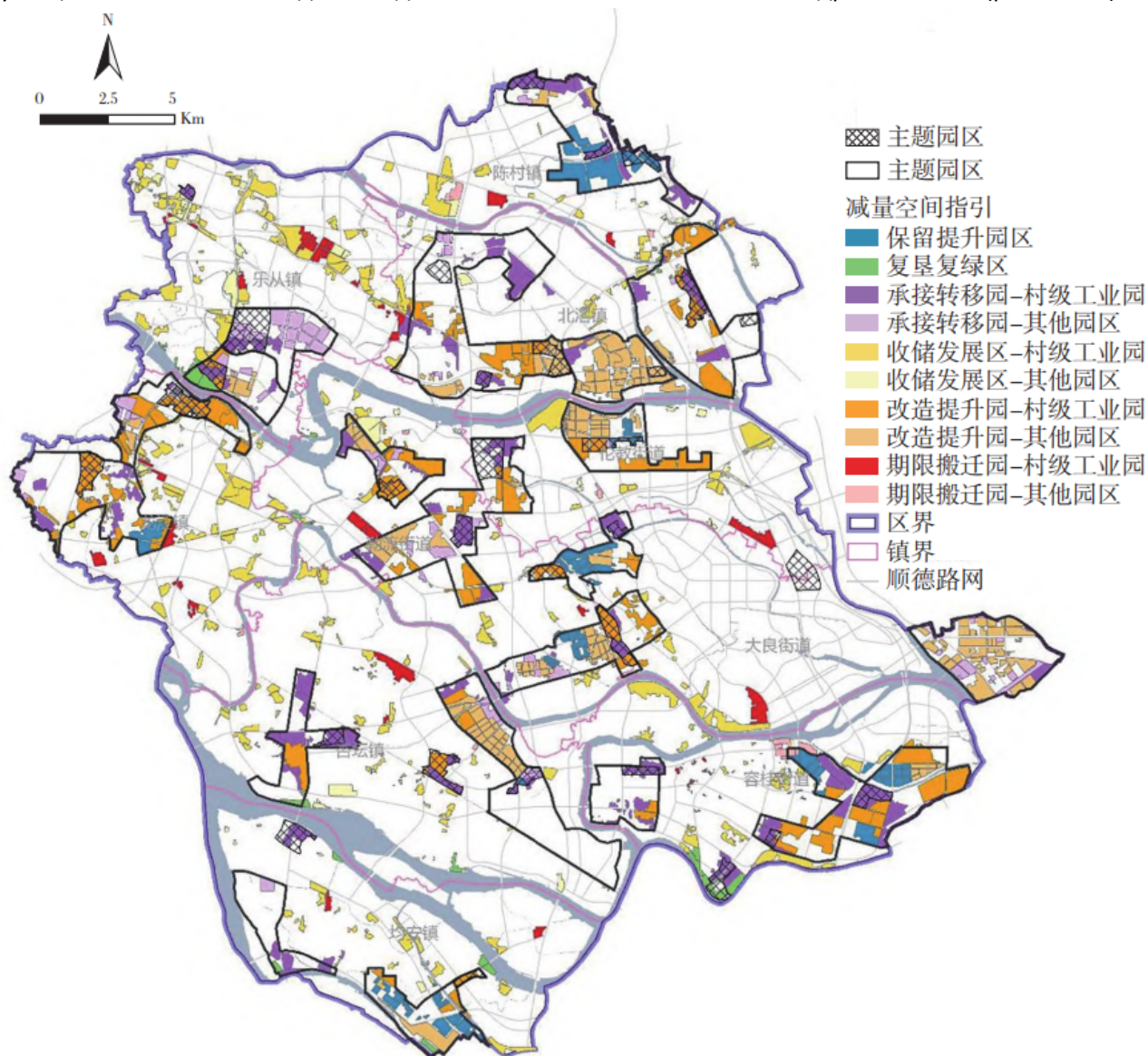


Рисунок 3. Схема классификации и направлений преобразования деревенских промышленных парков района Shunde, Фошань [29]

В отношении масштаба трансформации муниципалитет, напротив, усиливает постановку целей и контроль их выполнения. План на 2018-2020 гг. определяет общий объем и подцели для каждого района. Ежегодное выполнение включено в показатели оценки руководящих кадров и муниципальную систему управления эффективностью, а инспекции усилены.

Районы затем распределяют задачи и формируют собственные планы и стимулы. Shunde объявил трансформацию деревенских парков «проектом номер один». Он повысил установленные муниципалитетом цели по сносу, распределил их между поселками и подрайонами и тесно связал с оценкой руководителей. Государственные служащие были направлены на места для ускорения проектов. Используя статус провинциальной экспериментальной зоны реформы качественного развития, Shunde также сформировал комплексную систему политики по признанию проектов, переселению, подготовке земли, субсидиям и связи первичного и вторичного земельных рынков.

(2) Освоение и строительство: делегирование экспериментов с различными моделями и многомерное руководство качеством

В выборе модели освоения муниципалитет поощряет совместное участие государства, первоначальных правообладателей и рынка, тогда как районы экспериментируют с учетом местных условий. Они дополнительно делегируют полномочия поселкам и подрайонам, которые, непосредственно взаимодействуя с деревенскими коллективами и правообладателями, могут гибко разрабатывать решения. Постепенно сформировалось десять моделей, включая приобретение с отсроченным отражением на балансе, прямое изъятие, единую государственную аренду и управление, долгосрочную аренду с эксплуатацией предприятием. Такая диверсификация эффективно ускорила преобразования.

В отношении качества строительства муниципалитет устанавливает базовые критерии по экологии, пожарной безопасности, безопасности производства, землепользованию и строительству, направляя районы. Те, в свою очередь, уточняют стандарты с учетом отраслевых приоритетов и задач развития парков. Например, Shunde разработал подробные требования к эстетике, интеллектуализации, экологичности, безопасности и человекоориентированности. Они используются при утверждении планирования, проектирования, строительства и привлечения предприятий. Совместный районный механизм рассмотрения позволяет профильным ведомствам коллективно оценивать содержание проектов.

(3) Последующее сопровождение и управление: усиленные цели и местная автономия контроля после предоставления земли

При оценке эффективности и контроле передачи прав муниципалитет продолжает главным образом задавать направление: требует от районов усилить оценку и надзор, заключать с девелоперами соглашения о контроле реализации промышленных проектов и оценивать эффективность землепользования после предоставления участка.

Районы конкретизируют требования: формируют позитивные и негативные списки отраслевого привлечения, устанавливают пороги плотности инвестиций и налоговой интенсивности, регулируют аренду земель и зданий. Правительства поселков или подрайонов могут заключать с девелоперами инвестиционно-строительные соглашения, определяющие объем инвестиций, налоговые поступления, категории арендаторов или покупателей и санкции за нарушения. Районные органы затем проводят оценку и мониторинг.

Таблица 3. Матрица распределения прав контроля при трансформации существующих промышленных пространств в Фошане

Право контроля	Подготовка земли		Освоение и строительство		Последующее сопровождение	
	Пространство трансформации	Масштаб трансформации	Модель освоения	Качество строительства	Результативность использования	Передача прав
Право постановки целей	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет
Право проверки и приемки	Район	Муниципалитет	Район	Район	Район	Район / поселок или подрайон
Право распределения стимулов	Район	Район	Район	Район	Район	Район

2.3 Дунгуань: непрерывная подготовка земель поселковых и деревенских промышленных парков в централизованной модели управления

2.3.1 Эволюция промышленных пространств и общий ход трансформации

По сравнению с Фошанем предложение промышленных пространств в Дунгуане имеет еще более выраженный восходящий характер [30]. В начале реформ и открытости многие деревни и деревенские группы использовали близость Гонконга и родственные связи для привлечения гонконгских предприятий. Так возникла экономика «трех залов», размещавшаяся в столовых, родовых храмах и общественных помещениях.

В 1990-е гг. поселки и деревни привлекли множество производственных звеньев иностранных предприятий благодаря недорогой и эффективной «модели земельной аренды». Сформировались крупные поселковые и деревенские промышленные парки. Они поддерживали экономический подъем Дунгуаня, но одновременно вызвали беспорядочное расширение и тесное смешение фабрик и деревень.

После 2008 г., стремясь использовать эффекты распространения высокотехнологичных предприятий и талантов из Шэньчжэня и ускорить промышленную модернизацию, муниципалитет создал научно-технологический парк Songshan Lake, экопромышленный парк Дунгуаня, новую зону Chang'an и другие крупные высокотехнологичные парки. Эти новые промышленные города муниципального уровня размещались на городской периферии или на границах поселков. Одновременно муниципалитет рецентрализовал предложение коллективных земель и строго ограничил расширение деревенских парков.

По мере приближения интенсивности освоения к пределу и почти полного исчерпания новых земель поселковые и деревенские промышленные парки — 81% всех промышленных земель города — стали главным резервом расширения производственного пространства и привлечения новых отраслей. С 2021 г. Дунгуань последовательно запланировал семь баз стратегических новых отраслей, десять крупных стандартизированных промышленных секторов и шестьдесят модернизируемых промышленных парков. Муниципальный и поселковый уровни стремятся согласовать приобретение новых земель и редевелопмент малоэффективных промышленных участков, подготовить крупные непрерывные массивы и создать высококачественные пространственные носители.

К концу 2023 г. было подготовлено 5,3 км² непрерывных промышленных территорий, что обеспечило важную земельную поддержку для привлечения ведущих предприятий. Однако операции в основном были сосредоточены на новых землях и активации незастроенных существующих участков. Преобразование старых фабрик отстает, что требует дальнейшего совершенствования политики и механизмов.

2.3.2 Траектория трансформации: централизованное управление, сосредоточенное на раннем и среднем этапах

Дунгуань отличается от Сучжоу и Фошаня особой двухуровневой административной структурой «муниципалитет — поселок». Муниципальный уровень непосредственно взаимодействует с 34 административными единицами поселкового уровня, что значительно повышает издержки коммуникации и координации. Хотя поселки обладают некоторыми полномочиями уездного уровня, их штат и управленческая способность уступают полноценным районам.

Чтобы обеспечить выполнение городских целей, крупномасштабное приобретение земли и строительство высококачественных парков, муниципалитет рецентрализовал права контроля над подготовкой земли и освоением. Он усиливает постановку целей и инспекцию, предоставляет стимулы и направляет работу поселков. Общая конфигурация представляет собой централизованное управление: «муниципалитет направляет, поселок исполняет».

(1) Подготовка земли: детализированный пространственный контроль и обязательные задачи трансформации

Для концентрированного создания крупных парков муниципалитет посредством общегородских обследований и согласованного планирования определяет точные границы преобразования в каждом поселке (рис. 4). После переговоров с поселковыми правительствами эти границы стабилизируются.

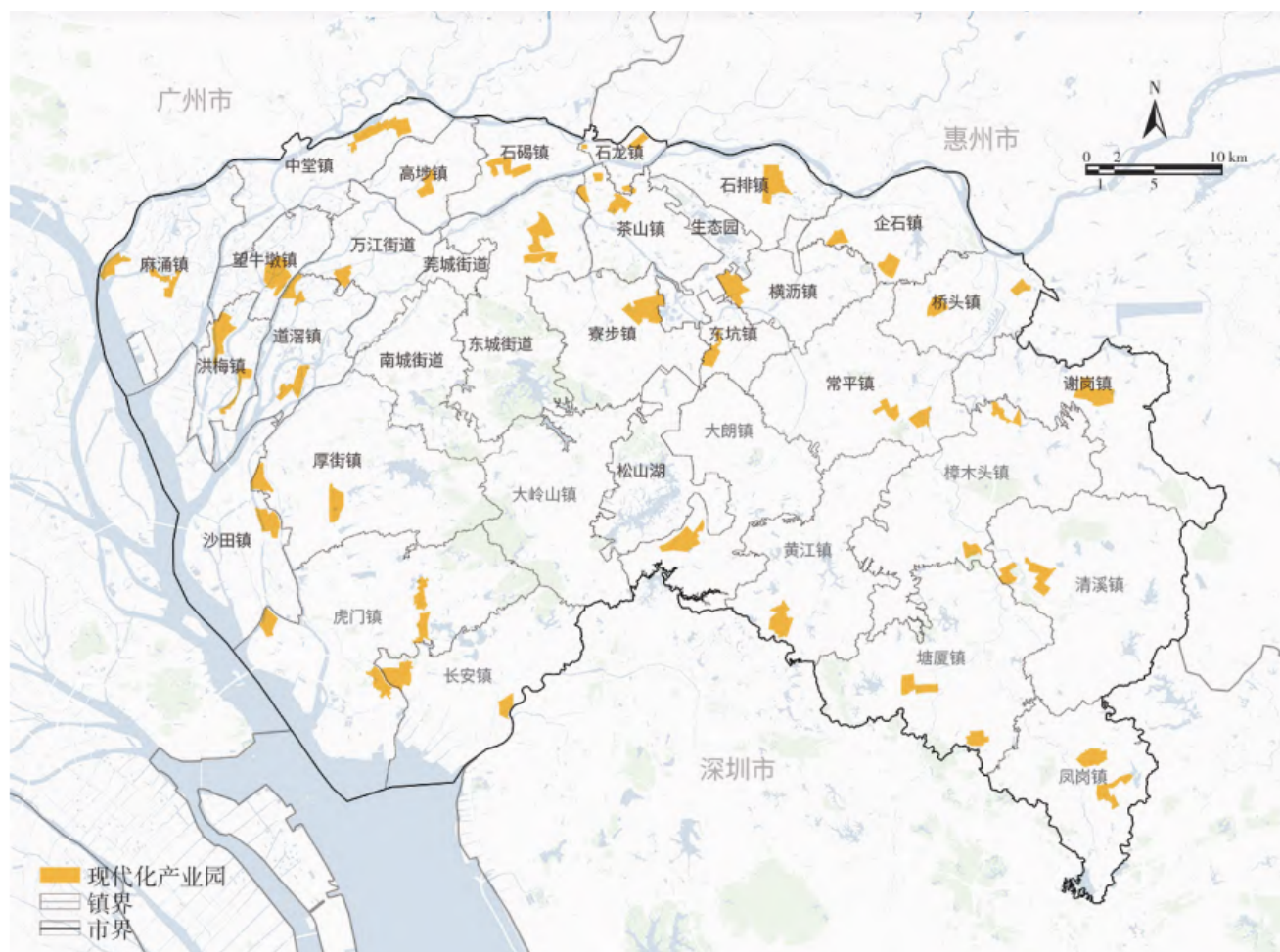


Рисунок 4. Границы модернизируемых промышленных парков в Дунгуане

Ежегодно муниципалитет устанавливает обязательные цели преобразования старых промышленных зон в пределах этих территорий. Они становятся ключевым элементом ежегодной оценки руководящих команд поселков, получают повышенный вес и используются для сравнительного ранжирования, что ускоряет операции. Параллельно предоставляются стимулы: кредиты и специальные облигации, повышение предельного коэффициента застройки промышленных участков, приоритетное выделение земельных квот и упрощение процедур.

(2) Освоение и строительство: усиление государственного руководства и углубленный пространственно-планировочный контроль

В выборе модели освоения муниципалитет дополнительно рецентрализует права контроля, чтобы гарантировать распоряжение достаточным объемом земель. Политика модернизируемых промышленных парков вводит правило «трех третей»: одна треть участков приобретается и подготавливается государством как готовая промышленная земля; одна треть превращается в недорогие промышленные пространства посредством сотрудничества деревенских коллективов и муниципальных или поселковых государственных предприятий; еще одна треть может осваиваться рыночными субъектами в форме высокостандартных заводских зданий.

Чтобы усилить мотивацию поселков, муниципалитет привлекает муниципальные государственные предприятия к строительству парков. Они предоставляют финансирование для подготовки земли, сотрудничают с поселками и включаются в проекты, рассматриваемые как реализуемые государством.

В отношении качества строительства муниципалитет публикует руководства по комплексному планированию парков. Они определяют функциональное зонирование, пространственную структуру, категории и стандарты объектов, требования к гарантированному жилью, ориентиры городского дизайна и

плотность улично-дорожной сети. Муниципальные ведомства непосредственно направляют, рассматривают и утверждают планы, обеспечивая их общее качество.

(3) Последующее сопровождение и управление: автономия поселков в оценке эффективности и контроле после предоставления земли

В трансформации существующих промышленных пространств муниципалитет концентрируется на подготовке земли и освоении, а контроль последующего этапа остается более ограниченным. Поселковые правительства, опираясь на муниципальные стандарты и местные условия, устанавливают плотность инвестиций, стоимость выпуска на му и налоговую интенсивность. Они заключают с девелоперами или предприятиями-резидентами соглашения о контроле инвестиций, определяют ответственность за нарушения и проводят оценку земельной эффективности, а также контроль субаренды и передачи прав.

Таблица 4. Матрица распределения прав контроля при трансформации существующих промышленных пространств в Дунгуане

Право контроля	Подготовка земли		Освоение и строительство		Последующее сопровождение	
	Пространство трансформации	Масштаб трансформации	Модель освоения	Качество строительства	Результативность использования	Передача прав
Право постановки целей	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Поселок или подрайон	Поселок или подрайон
Право проверки и приемки	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Поселок или подрайон	Поселок или подрайон
Право распределения стимулов	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Муниципалитет	Поселок или подрайон	Поселок или подрайон

3 Механизмы формирования распределения прав контроля и издержки управления

Сопоставление трансформации в Сучжоу, Фошане и Дунгуане выявляет заметно различающиеся конфигурации распределения прав контроля и модели управления. Какие факторы формируют эти различия? Каким образом они воздействуют на распределение контроля? Какие издержки и результаты порождает каждая конфигурация?

3.1 Стратегии распределения прав контроля под воздействием множества факторов

3.1.1 Местная административная архитектура и первоначальное распределение прав контроля

Различия административной архитектуры и управленческой способности формируют сильную зависимость от предшествующей траектории в местной политике и глубоко влияют на распределение прав контроля. В Сучжоу относительно сбалансированное сочетание «сильного муниципалитета» и «сильных районов» способствует делегированному управлению: муниципальный уровень сохраняет постановку целей и проверку ключевых задач, одновременно передавая районам распределение стимулов и пространство инициативы для экспериментов с качественной трансформацией.

В Фошане высоко децентрализованная структура и значительные различия между районами ведут к слабо связанной модели. Муниципалитет широко делегирует полномочия сильным районам, включая право проверки и распределение стимулов, позволяя им комплексно руководить модернизацией деревенских парков. В Дунгуане, напротив, двухуровневая структура «муниципалитет — поселок» побуждает город в

новом цикле трансформации применять централизованное управление: права контроля рецентрализуются для эффективной передачи городских целей, направления низового уровня и концентрации ресурсов на создании качественных промышленных носителей.

3.1.2 Цели трансформации и вторичное перераспределение прав контроля

Стадии промышленного развития и характеристики существующих пространств различаются по городам, поэтому различны цели и приоритеты трансформации. Эти различия влияют на распределение прав между этапами.

Сучжоу по-прежнему располагает значительными резервами новых земель для реализации крупных стратегий и сравнительно мало зависит от масштаба обновления существующих территорий. Муниципалитет уделяет больше внимания качеству преобразованных пространств и результативности их использования. Поэтому он ставит цели для всего процесса, но особенно контролирует утверждение планов и последующий надзор, сохраняя определенную гибкость в оценке преобразованной площади.

Фошаню необходимо преобразовать огромный объем деревенских промышленных парков, сопряженных с многочисленными рисками. Приоритетом становятся масштаб трансформации и высвобождение пространства. Поэтому муниципальный уровень рецентрализует права контроля над целевыми площадями и их оценкой, одновременно предоставляя районам широкое пространство для эксперимента, чтобы ускорить преобразования с помощью разных моделей.

Дунгуань стремится преодолеть земельную фрагментацию, вызванную множественностью интересов, и посредством непрерывных операций на существующих территориях создать качественные промышленные платформы. Поэтому права контроля над подготовкой земли и освоением концентрируются на муниципальном уровне; цели непосредственно преобразуются в задачи оценки и сопровождаются стимулами, направляющими и подталкивающими поселки к действию.

3.1.3 Трансакционные издержки отдельных этапов и итоговое распределение прав контроля

Анализ трех городов показывает, что концентрация прав контроля обычно снижается от подготовки земли к освоению, а затем к последующему сопровождению и управлению. Эта динамика отражает ограничение трансакционных издержек. Для муниципалитета основными контрагентами на этапе подготовки земли выступают районные или поселковые органы; на этапе освоения — девелоперы; на этапе сопровождения — множество пользователей пространства. По мере роста их числа резко увеличиваются информационные, коммуникационные и координационные сложности, а вместе с ними — трансакционные и управленческие издержки.

Чтобы контролировать эти затраты и отвечать на множественные сложные запросы, муниципалитет должен делегировать часть прав контроля. Территориальное распределение задач между нижестоящими уровнями способно обеспечить более эффективное пространственное управление.

3.2 Различия управленческих издержек при разных конфигурациях контроля

3.2.1 Влияние конфигурации прав контроля на издержки управления

Управленческие издержки ограничивают распределение прав контроля, но само распределение также порождает дифференцированные затраты. В целом более высокая концентрация контроля облегчает исполнение целей, однако одновременно увеличивает число участников и вопросов, которыми должен заниматься муниципальный уровень, и тем самым повышает расходы.

При централизованном управлении взаимодействие между уровнями власти отличается высокой чувствительностью, что облегчает нисходящую передачу городских целей. Однако координационные издержки высоки, а инициатива низового уровня может ослабевать, снижая его способность решать местные задачи [11]. Поэтому этот режим наиболее уместен для базовых этапов и проектов стратегического значения.

Делегированное управление оценивает ключевые элементы, одновременно разрешая низовым органам экспериментировать. Оно снижает затраты и усиливает инициативу, но может приводить к оппортунистической адаптации или сговору при проверке и приемке, вызывая расхождение между целями и реализацией. Такая модель особенно подходит для приоритетных и легко измеримых показателей, например масштаба трансформации или строительных параметров.

Слабо связанное управление передает проверку и стимулы нижестоящим уровням, эффективно снижая затраты муниципалитета, но повышая риск отклонения от целей. Оно более уместно для обычных этапов с высокой стоимостью приемки. На практике муниципалитету следует формировать точную конфигурацию вокруг центральных целей: рецентрализовать базовые этапы и крупные проекты, а повседневные операции делегировать, обеспечивая исполнение при контроле общих издержек.

3.2.2 Микроэффекты выбора инструментов контроля для управленческих издержек

Помимо общей конфигурации, выбор конкретных инструментов глубоко влияет на затраты и результативность. Например, в пространственном контроле Сучжоу и Дунгуань сохраняют муниципальное право проверки и приемки, но применяют разные инструменты. Сучжоу преимущественно использует пороговое ограничение: любой проект внутри защитной промышленной линии может продвигаться как преобразование «промышленность в промышленность», что оставляет значительную свободу выбора. Дунгуань, напротив, устанавливает точные границы участков площадью около 3 км², резко ограничивая гибкость местоположения. Более интенсивный контроль неизбежно создает дополнительные напряжения и затраты между уровнями власти.

Вместе с тем поддерживающие и стимулирующие инструменты способны направлять реализацию целей верхнего уровня без существенного роста управленческих затрат: к ним относятся платформа комплексной оценки промышленных предприятий в Сучжоу, мобилизация ресурсов местных государственных предприятий и рыночные механизмы эксплуатации. Они способствуют формированию более гибкой конфигурации.

Таблица 5. Сопоставление основных инструментов контроля, используемых муниципальными властями Сучжоу, Фошаня и Дунгуаня при трансформации существующих промышленных пространств

Этап редевелопмента	Измерение	Сучжоу	Фошань	Дунгуань
Подготовка земли	Пространство о трансформации	Пороговый контроль через защитную промышленную линию	Ориентирование через зоны защиты промышленного развития	Контроль границ преобразования парков
	Масштаб трансформации	Оценка трехлетней цели	Ежегодная оценка целей	Ежегодная оценка целей
Освоение и строительство	Модель освоения	Автономия районов в экспериментировании с несколькими моделями	Автономия районов в экспериментировании с несколькими моделями	Контроль доли освоения под руководством государства; участие муниципальных госпредприятий
	Качество строительства	Контроль планировочных порогов	Руководство по стандартам приемки парков	Утверждение комплексного планирования парков

Этап редевелопмента	Измерение	Сучжоу	Фошань	Дунгуань
Последующее сопровождение	Результативность использования	Система комплексной оценки промышленных предприятий	Автономия районов в оценке эффективности	Автономия поселков в оценке эффективности
	Передача земли	Базовое содержание контрольных соглашений; платформа вторичного земельного рынка	Автономия районов при подписании контрольных соглашений	Автономия поселков при подписании контрольных соглашений

4 Рекомендации по политике и перспективы

Построив расширенную рамку прав контроля вокруг полного цикла «подготовка земли — освоение и строительство — последующее сопровождение и управление» и исследовав три типичных города, работа выявляет конфигурации контроля, механизмы их формирования и управленческие издержки. Тем самым она предлагает новый взгляд на внутреннее взаимодействие органов власти в условиях развития на основе существующих пространств.

Трансформация существующих промышленных пространств требует точного проектирования распределения прав и инструментов с учетом административной архитектуры, целей преобразования и издержек каждого этапа. Следует избегать чрезмерного обобщения целей. Права контроля над действительно фундаментальными задачами необходимо рецентрализовать, чтобы гарантировать реализацию городских стратегических намерений; на других этапах возможно более широкое делегирование для стимулирования инициативы низового уровня и снижения затрат.

Управленческие возможности и цели различаются и между территориями одного города. Поэтому более точное пространственное разграничение и проектирование контроля должны адаптировать политику к местным характеристикам и задачам. В ограниченном числе стратегически важных секторов права могут быть рецентрализованы, а в обычных секторах — умеренно делегированы. Такая дифференциация помогает согласовать интересы уровней власти, сформировать консенсус развития и выровнять стимулы, поддерживая непрерывную трансформацию существующих промышленных пространств.

При конкретном проектировании прав контроля предложенная рамка может использоваться как инструмент поддержки всего цикла «проектирование — оценка — оптимизация». Она позволяет уточнять решения, соответствующие разным целям и административным структурам, оценивать действующую политику, выявлять узкие места, препятствующие реализации задач, и предлагать улучшения. Тем самым рамка способствует оптимизации пространственного управления и укреплению местных возможностей.

Наконец, следует отметить, что из-за ограничений объема статья предлагает статичное типологическое сравнение характерных городских практик. Между тем распределение прав контроля не является неизменным: оно развивается вместе с целями трансформации и управленческими издержками. Оно также определяется не только властными отношениями внутри государства. Важную роль играют первоначальные правообладатели и рыночные субъекты. Поэтому дальнейших исследований требует эволюция прав контроля под совместным воздействием множества участников.

Примечания

① Для удобства понимания и сопоставления жестко связанный режим, режим административного поручения и слабо связанный режим в статье соответственно обозначаются как «централизованное управление», «делегированное управление» и «слабо связанное управление».

② В последние годы Сучжоу активно реформировал низовое управление, создав между районным и подрайонным уровнями функциональные зоны, объединяющие финансовые, строительные и экономические полномочия подрайонов. Эти зоны стали главными низовыми субъектами экономического развития, тогда как подрайоны постепенно сосредоточились на социальных услугах, что разделило линии экономического и социального управления.

Список литературы

- [1] TANG Jie, GUO Wanda, FANG Yu. Неизбежная истина новой эпохи: поиск Гуандунского пути качественного развития [М]. Guangzhou: Guangdong People's Publishing House, 2024. [на китайском языке]
- [2] LI Dongsheng, CHEN Bingzhao. Стратегии обновления промышленных земель в старом промышленном районе Янпу в Шанхае: от «промышленного Янпу» к «Янпу знаний» [J]. Urban Planning Forum, 2005(1): 44-50. [на китайском языке]
- [3] HUANG Weidong, ZHANG Yuxian. Планировочные ответы в быстро меняющихся районах под воздействием рынка: пример Huaqiangbei в Шэньчжэне [J]. City Planning Review, 2010, 34(8): 67-72. [на китайском языке]
- [4] FENG Li, TANG Zilai. Обновление административно предоставленных промышленных земель с позиции режимов собственности: пример района Hongkou в Шанхае [J]. Urban Planning Forum, 2013(5): 23-29. [на китайском языке]
- [5] HU Yingjie, LYU Bin. Механизмы возврата выгод при обновлении промышленных земель в Китае и анализ их эффективности [J]. Urban Development Studies, 2016, 23(4): 61-66. [на китайском языке]
- [6] LI Dong, SUN Dongqi. Конфликты интересов и инновации управления при обновлении промышленных земель: пример района Shunde в Фошане [J]. Economic Geography, 2021, 41(3): 192-201. [на китайском языке]
- [7] LIANG Ying, ZENG Peng. Эволюция механизма распределения прироста стоимости при обновлении существующих промышленных земель в Пекине [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 69-73. [на китайском языке]
- [8] HUANG Weidong, LIN Chenfang, ZHAO Ruoyan, et al. Инновации управления в городском обновлении [М]. Beijing: China City Press, 2023. [на китайском языке]
- [9] ZHOU Xueguang. Институциональная логика государственного управления в Китае: организационное исследование [М]. Beijing: SDX Joint Publishing Company, 2017. [на китайском языке]
- [10] CAO Zhenghan. Китайская система раздельного управления верхнего и нижнего уровней и механизмы ее стабильности [J]. Sociological Studies, 2011, 25(1): 1-40. [на китайском языке]
- [11] ZHOU Li'an. Местные органы власти в переходный период: стимулы руководителей и управление [М]. Shanghai: Truth & Wisdom Press, 2008. [на китайском языке]
- [12] ZHOU Xueguang, LIAN Hong. Модели управления китайского государства: теория «прав контроля» [J]. Sociological Studies, 2012, 27(5): 69-93. [на китайском языке]
- [13] WU Xiaolin. Логика прав собственности в городском низовом управлении: анализ на основе взаимосвязи «тип собственности — процесс распределения» [J]. CASS Journal of Political Science, 2024(3): 155-167. [на китайском языке]
- [14] XU Chenggang. Права собственности и институциональные гены [EB/OL]. (2022-01-03) [2024-12-10]. <https://www.aisixiang.com/data/130690.html>. [на китайском языке]
- [15] GROSSMAN S. J., HART O. D. Издержки и выгоды собственности: теория вертикальной и горизонтальной интеракции [J]. Journal of Political Economy, 1986, 94(4): 691-719.
- [16] YAN Yaqi. Проблемы наделения полномочиями: реализация контроля землепользования при выводе на рынок коллективных строительных земель хозяйственного назначения в Пекине [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 98-104. [на китайском языке]

- [17] TIAN Li, XIA Jing. Права на освоение земли и территориальное пространственное планирование: логика управления, инструменты государственной политики и практическое применение [J]. Urban Planning Forum, 2021(6): 12-19. [на китайском языке]
- [18] YANG Ling, LIN Jian. Китайская система управления планами землепользования: эволюция, логика и перспективы [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 18-24. [на китайском языке]
- [19] CHEN Qi. Дифференциация полей практики прав собственности: социологическое расширение исследований прав на освоение земли и его выводы [J]. Sociological Studies, 2021, 36(1): 203-225. [на китайском языке]
- [20] WANG Jia, BAI Yunxi, SONG Jusheng. Эволюция, вызовы и рекомендации в сфере городского обновления Китая [J]. Planners, 2021, 37(24): 21-27. [на китайском языке]
- [21] TIAN Li, YAO Zhihao, YU Jianghao, et al. Эволюция и трансформация планирования городского обновления в Китае: аналитическая рамка отношений «государство — рынок — общество» [J]. Planners, 2024, 40(2): 1-7. [на китайском языке]
- [22] GUO Xu. Управление сокращением существующих строительных земель в развитых регионах: новая аналитическая рамка пространственного управления [J]. City Planning Review, 2020, 44(1): 52-62. [на китайском языке]
- [23] WANG Zhoulin, CHEN Weizhen. Механизмы и модели управления территориальным пространственным планированием: перспектива теории прав контроля [J]. Urban Development Studies, 2021, 28(6): 50-57. [на китайском языке]
- [24] LIANG Yinlong. Перестройка игр интересов в городском обновлении: новая перспектива «разрыва собственности» в правах на освоение земли [J]. City Planning Review, 2024, 48(3): 46-54. [на китайском языке]
- [25] LIANG Yinlong. Дилеммы землепользования в полуюрбанизированных районах и пути их разрешения: примеры Jiangyin и Shunde [J]. City Planning Review, 2014, 38(1): 85-90. [на китайском языке]
- [26] LIANG Yinlong, SUN Zhongya, XU Jing. Практика модели «парк внутри зоны» для трансформации и инновационного развития зон освоения: исследование научно-технологических парков Jiangsu [J]. Modern Urban Research, 2019(12): 40-46. [на китайском языке]
- [27] TIAN Li. Региональное сопоставление землепользования в полуюрбанизированных районах Китая: пространственно-временные конфигурации и механизмы формирования [M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2015. [на китайском языке]
- [28] LIANG Xiaowei, YUAN Qifeng, LI Shenglin, et al. Анализ трудностей модернизации деревенских промышленных парков района Nanhai с позиции прав на освоение земли [J]. Development of Small Cities & Towns, 2024, 42(2): 110-117. [на китайском языке]
- [29] CAI Lifu, HE Jihong, LIANG Xiongfei, et al. Стратегии надзора на протяжении полного цикла трансформации существующих малоэффективных промышленных парков: пример модернизации деревенских промышленных парков Shunde, Фошань [J]. Planners, 2021, 37(6): 45-49. [на китайском языке]
- [30] LIN Huihuang, CHEN Jing. Исходные промышленные формы и модели земельного развития: пример дельты Жемчужной реки [J]. Journal of Beijing University of Technology (Social Sciences Edition), 2021, 21(2): 39-50. [на китайском языке]

Переработанная версия получена: февраль 2025 г.

Перевод при содействии ИИ