

إعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة: تحليل مؤسسي وتقييم لنظام تسليم الأراضي في التجديد الحضري بمدينة شنتشن

شوي هاوران، مياو تشونشنغ، زو بينغ، تشانغ يان

الملخص. ينبغي إعادة توزيع الزيادة في قيمة الأرض الناتجة عن التجديد الحضري بصورة عادلة ومعقولة صوفاً للمصلحة العامة. ومن منظور إعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة، تحلل هذه الدراسة التصميم المؤسسي لنظام تسليم الأراضي المطبق في التجديد الحضري بمدينة شنتشن وتقيم فعاليته. وتبين النتائج أن النظام يحقق، من الناحية الكمية، مستوى جيداً نسبياً من إعادة القيمة المتولدة إلى المجتمع. غير أن فعاليته الموضوعية تظل محدودة بسبب انخفاض جودة بعض الأراضي المسلمة، واختلال بنيتها الوظيفية، وعدم تطابق الاستخدامات المقررة مع الاحتياجات المكانية، وصعوبة التنسيق بين وحدات التجديد. وقد تؤدي هذه المشكلات أيضاً إلى خسائر في الرفاه خلال مرحلة خلق القيمة. وتحدد الدراسة ثلاث صعوبات مؤسسية رئيسية: عدم ملاءمة آلية موحدة لالتقاط القيمة لتنوع أوضاع توليدها؛ وعجز مؤشر كمي واحد عن ضمان جودة الإعادة؛ وكون ربط التقاط القيمة بكل مشروع على حدة يقيّد المنافع العامة مكانياً. وبناءً على ذلك، تقترح الدراسة تدقيق أدوات التقاط القيمة، وتعزيز الرقابة على جودة الإعادة، وتحسين تنسيق تسليم الأراضي على مستوى القطاعات الحضرية. الكلمات المفتاحية: التجديد الحضري؛ الزيادة في قيمة الأرض؛ الإعادة إلى المنفعة العامة؛ تسليم الأراضي؛ شنتشن.

تصنيف المكتبات الصينية: 03- (2025) 1000-3363: رقم المقال. A. DOI: 10.16361/j.upf.202503007. رمز الوثيقة. TU984. 0052-10.

أصبح التجديد الحضري أحد أهم الوسائل لتحسين وظائف المدن وبنيتها ورفع جودة تنميتها. وتشكل الزيادة في قيمة الأرض التي يولدها الأساس الاقتصادي لتنفيذ مشروعات التجديد. ولا يقتصر التوزيع الرشيد لهذه الزيادة على كونه محور اهتمام الأطراف المعنية والمجتمع، بل يعد أيضاً معياراً أساسياً لتقييم العدالة والإنصاف في التجديد، وقد يحدد حتى نتيجته النهائية. وقد ذهب الاقتصادي البريطاني جون ستوارت ميل [1] إلى أن ارتفاع قيمة الأرض نتاج للعمل الاجتماعي، لا للجهد الفردي، ومن ثم ينبغي أن يعود إلى المجتمع أو إلى المنفعة العامة.

وبذلك أصبحت إعادة الزيادة في قيمة الأرض إلى المنفعة العامة موضوعاً محورياً في الدراسات الصينية المتعلقة بالتجديد الحضري [2-8]. غير أن تحويل هذا المبدأ إلى آلية قابلة للتطبيق يظل بالغ الصعوبة في ظل غياب نظام ضريبي ومالي متخصص لإعادة التوزيع الثانوي لهذه المكاسب في الصين. ويعد نظام تسليم الأراضي الذي أنشأته شنتشن تجربة مؤسسية منهجية نسبياً؛ إذ يستخدم آليات السوق لتحسين عرض الخدمات العامة وإعادة جزء من مكاسب التجديد إلى المجتمع. وبعد أكثر من عقد من التطبيق، بات من الضروري تقييم أسسه النظرية ونتائجه العملية بصورة معمقة. ويهدف تحليل تجربة شنتشن إلى الإسهام في تحسين النظام واستكشاف إمكان تكيفه في مدن أخرى.

1 النظريات والممارسات المتعلقة بإعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة في التجديد الحضري

1.1 النظرية الدولية لالتقاط قيمة الأرض وتطبيقاتها

يقوم المبدأ الأساسي لإعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة على أن ارتفاع قيمة الأرض لا ينتج فقط من استثمار المالك وجهده، بل ينشأ أيضاً من التطور الاجتماعي والاقتصادي، وتعديلات التخطيط، والاستثمارات في البنية التحتية، وغيرها من التدخلات الجماعية. ولذلك لا ينبغي أن تؤوّل مكاسب الأرض كاملة إلى المالك، بل يجب إعادة جزء منها أو كلها إلى المجتمع بآليات مناسبة، بما يصون المصلحة العامة والعدالة الاجتماعية (الشكل 1).

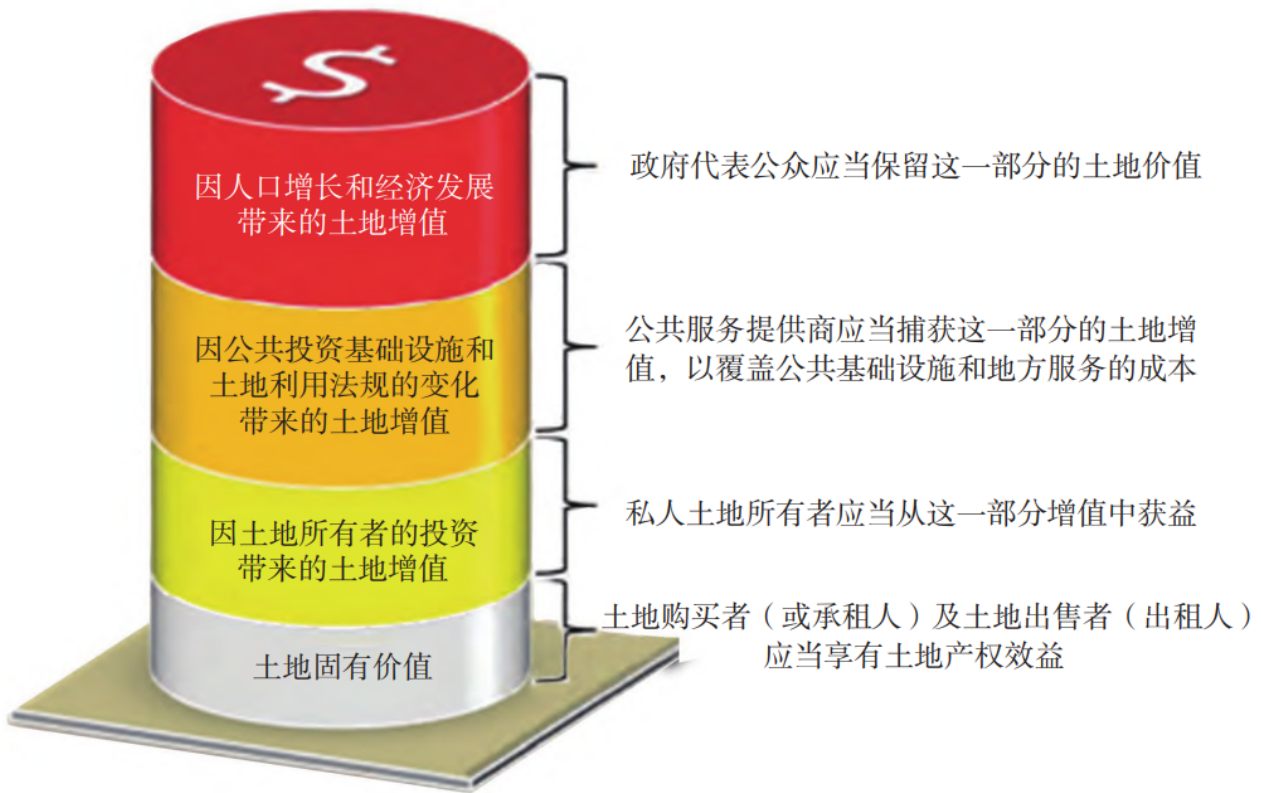
وللمعالجة مسألة إعادة المكاسب الناجمة عن تنمية الأرض إلى المجتمع، بلورت دول متقدمة مثل المملكة المتحدة والولايات المتحدة في وقت مبكر نسبياً نظرية «التقاط قيمة الأرض» (land value capture). ويشير المفهوم إلى تحويل الزيادة في القيمة التي تنتجها عوامل غير المالك، ولا سيما الاستثمار في البنية التحتية أو تعديل تنظيمات استخدام الأرض، كلياً أو جزئياً إلى المنفعة العامة [9]. ويمكن تقسيم العملية إلى ثلاث مراحل [10]:

(1) خلق القيمة: زيادة قيمة الأرض بقرارات عامة، مثل تغيير الاستخدام، أو رفع معامل البناء، أو الاستثمار في بنية تحتية كالنقل بالسكك الحديدية.

(2) التقاط القيمة: إنشاء آلية للتقاسم تستعيد الزيادة في القيمة كلياً أو جزئياً.

(3) إعادة القيمة: إعادة استثمار القيمة الملتقطة في السلع والخدمات العامة.

وتنقسم أدوات التقاط قيمة الأرض عادة إلى أدوات ضريبية وشبه ضريبية، من جهة، وأدوات غير ضريبية، من جهة أخرى. وتستند الفئة الأولى إلى مبدأ «يدفع المستفيد»؛ فتخضع الزيادة الناتجة عن تعديل التخطيط أو تنفيذ مشروع عام لضريبة أو مساهمة خاصة، ثم تعاد توجيه الإيرادات إلى تمويل السلع العامة. أما الأدوات غير الضريبية فتشمل، على سبيل المثال، معاملات الأراضي المرتبطة بالتطوير، وضبط استخدام الأرض المصحوب بالتزامات تخطيطية (الجدول 1).



الشكل 1. قيمة الأرض ومكونات تكوّناتها

المصدر: Hong و Brubaker، نقلاً عن Suzuki وآخرين [10].

الجدول 1. الأدوات الرئيسية لالتقاط قيمة الأرض [10-14]

الوصف	الأداة	الفئة
رسوم تُحسب على قيمة الأرض أو على القيمة الإجمالية للأرض والمباني؛ وتدخل الإيرادات عادةً في الموازنة العامة.	ضريبة الأرض وضريبة الملكية	ضريبة أو شبه ضريبة
دفعة إضافية تفرضها الحكومة على المنافع المتوقعة من استثمار عام؛ ويتحمل المالكون المستفيدون مباشرةً جزءًا من تكلفته. وتستخدم هذه الأداة، من بين أماكن أخرى، في المملكة المتحدة.	مساهمة التحسين (betterment charge)	ضريبة أو شبه ضريبة
رسم يفرض على العقارات التي تحصل على منفعة خاصة من استثمار عام، ويستخدم على نطاق واسع في الولايات المتحدة.	التقييم الخاص (special assessment)	ضريبة أو شبه ضريبة
تُخصص الزيادة المستقبلية في إيرادات ضريبة الملكية داخل منطقة التجديد لسداد سندات بلدية تمول العملية؛ ويستخدم هذا الأسلوب أساسًا في الولايات المتحدة.	التمويل من خلال الزيادة في الإيرادات الضريبية	ضريبة أو شبه ضريبة
تبيع الحكومة الأرض أو حقوق البناء للمطورين أو تؤجرها لهم. وعندما تزيد الاستثمارات العامة أو التعديلات التنظيمية قيمتها، يدفع المطور مقدمًا أو إيجارًا أو رسمًا سنويًا على الأرض.	بيع الأرض أو تأجيرها	غير ضريبة: معاملات مرتبطة بالتطوير
تنسق سلطات النقل والمطورون تطوير المحطات والعقارات الخاصة المجاورة. وتبرر الزيادة في القيمة الناتجة عن النقل العام مساهمة مالية أو عينية من المطور في مرافق المحطة. وتنتشر الأداة في اليابان والولايات المتحدة.	التطوير المشترك	غير ضريبة: معاملات مرتبطة بالتطوير
تبيع الحكومة حقوق بناء تتجاوز ما تسمح به قواعد استخدام الأرض المعتادة، أو حقوقًا تنشأ عن تعديلات تنظيمية، لتمويل البنية التحتية والخدمات العامة.	بيع حقوق البناء	غير ضريبة: معاملات مرتبطة بالتطوير
أثناء الترخيص تتفاوض السلطة على إذن مشروط أو اتفاق يلزم المطور بمساهمة مالية أو محتوى إضافي لتمويل المرافق والبنية التحتية والسكن الميسر. ويستخدم أساسًا في المملكة المتحدة.	مكسب التخطيط / الالتزام التخطيطي	غير ضريبة: ضبط استخدام الأرض بشروط
يُشترط لترخيص مشروع سكني جديد أن يمول المطور طرق الحي والمدارس الابتدائية والإنارة العامة والحدائق والطرق السريعة أو توسعات مرافق أخرى. ويستخدم أساسًا في الولايات المتحدة.	مساهمة مرتبطة بالتطوير السكني	غير ضريبة: ضبط استخدام الأرض بشروط

تتميز الأدوات الضريبية وشبه الضريبية باتساع نطاقها وقدرتها على توليد إيرادات مستدامة، لكنها تنطوي على تكلفة سياسية مرتفعة، كما يصعب بواسطتها التمييز بين المنافع الخاصة والمنافع العامة. أما الآليات غير الضريبية فتقيم صلة أكثر مباشرة بين خلق القيمة والتقاطها. فعلى سبيل المثال، يؤدي ربط تمويل البنية التحتية بعمليات التطوير إلى خفض العبء المالي المباشر للمرافق العامة وتخفيف الضغط على المالية الحكومية. ومع ذلك، قد يزيد هذا الأسلوب اعتماد السلطات العامة على المطورين والمشروعات العقارية للحصول على إيرادات الأرض [1]. وفي الممارسة الدولية تستخدم الفئتان منفردتين أو معًا تبعًا للأهداف والاحتياجات والقدرة الإدارية. وفي المملكة المتحدة والولايات المتحدة انتقل التجديد الحضري من تدخل تقوده الدولة إلى شركات عامة-خاصة موجهة بالسوق، ثم إلى صيغ تعاون تجمع الحكومة والقطاع الخاص والمجتمعات المحلية [11]. كما تطورت أدوات إعادة المكاسب من الاعتماد الغالب على الضرائب والمساهمات إلى مزيج من التعويض المالي والتنظيم التخطيطي [1].

1.2 المقاربات الصينية لإعادة مكاسب التجديد الحضري إلى المنفعة العامة

مع توسع التجديد الحضري في الصين خلال العقدين الماضيين، أولى الباحثون اهتمامًا واسعًا بالتوزيع العادل للزيادة في القيمة. وتشمل الأدبيات تحليلات نظرية للمنطق المؤسسي والسياسي لحماية المصلحة العامة [16-22]، ودراسات حالة لآليات بكين وشانغهاي وقوانغتشو وشننتشن وغيرها من المدن الكبرى وخصائصها [22-27]، وأبحاثًا تركز على المشكلات العملية في التنفيذ [28-31]. وقد نشأ توافق واسع في الصين وخارجها على أن مكاسب الأرض الناتجة عن التجديد لا ينبغي أن تؤوّل حصراً إلى مستخدمي الأرض أو المطورين، بل يجب تقاسمها مع الحكومة والمجتمع.

غير أن ممارسة التجديد الحضري واسع النطاق في الصين ما زالت حديثة نسبياً، وتختلف جوهرياً عن خبرات الدول الغربية المتقدمة من حيث مرحلة التحضر، والمؤسسات السياسية، ونظام الملكية، والنظم الضريبية والمالية. لذلك لا يمكن نقل النظريات والأدوات الغربية لالتقاط القيمة بصورة آلية. ولزيادة استفادة المجتمع من مكاسب التجديد، اقترح الباحثون الصينيون مسارات متعددة يمكن جمعها في فئتين: فرض الضرائب والمساهمات، والتحسين المادي للفضاء الحضري. وتشمل هذه المسارات استرداد الزيادة في قيمة الأرض، وتوفير المرافق وتحسين الفضاءات العامة، وتوفير السكن الميسر ومقار للصناعات الابتكارية، وتنفيذ أعمال ذات منفعة عامة (الجدول 2).

الجدول 2. المسارات الرئيسية لإعادة الزيادة في قيمة الأرض إلى المنفعة العامة في الصين

الأداة الرئيسية	المضمون الأساسي
استرداد الزيادة في قيمة الأرض	تفرض الحكومة ضريبة على الزيادة في قيمة الأرض الناتجة عن التجديد وتخصص الإيرادات للمرافق العامة أو الحماية الاجتماعية؛ كما يمكنها تقاسم المكاسب مع المطور وتوجيه حصتها إلى مشروعات عامة.
توفير المرافق وتحسين الفضاء العام	قد يُلزم المطور ببناء نسبة محددة من المدارس والحدائق والمراكز المجتمعية وغيرها من المرافق؛ كما يمكنه إنشاء مساحات خضراء وساحات عامة، وتحسين خدمات الأحياء، وتحديث بنية النقل والخدمات البلدية.
توفير السكن الميسر	قد يُلزم المطور ببناء نسبة محددة من السكن الميسر ونقلها إلى الحكومة لتلبية احتياجات الأسر منخفضة الدخل.
دعم الصناعات الابتكارية	قد يُلزم المطور بتوفير نسبة محددة من المساحات منخفضة التكلفة للأنشطة الابتكارية وريادة الأعمال وفرص العمل.
أعمال ذات منفعة عامة	قد يُلزم المطور بتنفيذ أعمال لحماية التراث، وتحسين البيئة، واستعادة النظم البيئية، وغيرها من التدخلات ذات المنفعة العامة.

وبوجه عام، ما زالت الدراسات الصينية حول إعادة مكاسب التجديد إلى المجتمع أكثر تقدماً من الممارسة المؤسسية. فمعظم التجارب المحلية حلول ظرفية تناسب مشروعاً أو موقعاً أو فترة محددة. ولا تزال الآليات المتكاملة المصممة على مستوى مؤسسي والمطبقة على نطاق واسع نادرة. ويعد نظام تسليم الأراضي في شننتشن من أوائل المحاولات لإنشاء مسار مؤسسي قابل للتطبيق على مستوى المدينة بأكملها.

2 الدلالة السياسية والتصميم المؤسسي لتسليم الأراضي في التجديد الحضري بمدينة شننتشن

كانت شننتشن من أوائل المدن الصينية الكبرى التي واجهت قيوداً حادة على موارد الأرض المتاحة للتوسع، كما كانت رائدة في مجال التجديد الحضري. ومنذ إصدار «تدابير شننتشن للتجديد الحضري» عام 2009، أنشأت المدينة تدريجياً نموذجاً يقوم على التوجيه العام، وتشغيل السوق، وأولوية المصلحة العامة، وتقاسم المنافع. ويمثل تسليم الأراضي في هذا النموذج آلية ملموسة لإعادة مكاسب التجديد إلى المجتمع.

2.1 الدلالة السياسية وتطور نظام تسليم الأراضي

يقصد بـ«الأراضي المسلمة» في سياسة التجديد الحضري بشنتشن قطع الأراضي المستقلة الواقعة داخل وحدات الهدم وإعادة البناء، والتي يجب نقلها مجاناً إلى الحكومة لاستيعاب المرافق الجماعية أو غيرها من الاستخدامات ذات المصلحة العامة. وتشمل هذه الفئة أراضي المنفعة العامة، والأراضي المحررة، والقطع المنقولة أو المستبدلة، وغيرها من صور التوفير العام المشابهة. ظهر المصطلح لأول مرة في «تدابير شنتشن للتجديد الحضري» لعام 2009، التي ألزمت الجهات المنفذة بنقل الأراضي المخصصة للبنية التحتية والخدمات العامة مجاناً. وفي عام 2010، أدخلت «المبادئ التوجيهية المؤقتة لطلب الإدراج في برنامج إعداد خطط وحدات التجديد الحضري» متطلبات كمية محددة. وفي عام 2012، كرست «القواعد التنفيذية لتدابير شنتشن للتجديد الحضري» تسليم الأراضي بوصفه مؤسسة على مستوى المدينة. ثم أوضحت نصوص لاحقة كيفية التعامل مع الأراضي ذات الأوضاع التاريخية، ووحدات التجديد الصغيرة، والأراضي المحررة، والتسليم خارج الموقع، استجابةً لتنوع الحالات المتزايد. ويلخص الجدول 3 تطور النظام.

الجدول 3. المراحل الرئيسية لتطور نظام تسليم الأراضي في شنتشن

الدلالة المؤسسية	الحكم الرئيس	السنة	النص التنظيمي
يحدد مسؤولية وحدات التجديد عن تسليم أراضي المنفعة العامة.	يجب على أصحاب الحقوق المشاركين في عمليات الهدم وإعادة البناء تسوية العلاقات الاقتصادية داخل النطاق، وهدم المباني والملحقات وإزالتها، ثم نقل أراضي البنية التحتية والخدمات العامة دون تعويض وفق خطة الوحدة وعقد نقل حق استخدام الأرض.	2009	تدابير شنتشن للتجديد الحضري
يقدم المتطلب الكمي الأساسي لتسليم الأراضي.	يجب أن تتجاوز القطع المستقلة المخصصة للبنية الحضرية والخدمات العامة وغيرها من مشروعات المصلحة العامة 3,000 م ² وأن تمثل 15% على الأقل من نطاق الهدم، ما لم يفرض التخطيط أو نص آخر نسبة أعلى.	2010	المبادئ التوجيهية المؤقتة لطلب الإدراج في برنامج إعداد خطط وحدات التجديد الحضري
تؤسس التسليم الأساسي مؤسسيًا في شنتشن.	تضفي الطابع الرسمي على الشرط الأساسي المتعلق بقطع المنفعة العامة المستقلة في وحدات الهدم وإعادة البناء، وتجعله قاعدة على مستوى المدينة.	2012	القواعد التنفيذية لتدابير شنتشن للتجديد الحضري
توضح قواعد معالجة الأراضي المحررة.	يجب على الجهة المنفذة تسوية العلاقات الاقتصادية في النطاق المعني، وهدم المباني والملحقات وإزالتها، ثم نقل جميع الأراضي المحررة مجانًا إلى الحكومة.	2015	أحكام التعامل مع الأراضي المحررة في التجديد الحضري بمدينة شنتشن
تدخل متطلبات للأراضي ذات الأوضاع التاريخية ولوحدات التجديد الصغيرة.	في مشروعات الهدم وإعادة البناء، يمكن تخصيص 80% من الأراضي التي تمت تسويتها لجهة خلف لتنفيذ التجديد، وضم الباقي إلى الاحتياطي العام. ويجب أيضًا نقل 15% على الأقل من الأرض المخصصة إلى الحكومة. كما يجب على الوحدات الصغيرة تسليم 30% على الأقل من نطاق الهدم.	2016	التدابير المؤقتة لتعزيز تنفيذ التجديد الحضري وتحسينه
تحدد حالات التسليم خارج الموقع وقواعده التشغيلية.	تطبق عندما يسمح مشروع الهدم وإعادة البناء بتسليم أراضٍ لمرافق عامة تقع خارج نطاق الهدم. ولا تدمج هذه الأراضي في نطاق المشروع، ولا تحتسب ضمن تسليمه المجاني، ولا تخصم من التزاماته الذاتية.	2018	الأحكام الإدارية الخاصة بتسليم أراضي المرافق العامة خارج الموقع في التجديد الحضري بمدينة شنتشن
تحدد طريقة حساب التسليم الأساسي.	إذا كان نطاق الهدم أقل من 10,000 م ² ، تبلغ نسبة التسليم الأساسي 30%؛ وإذا تراوح بين 10,000 وأقل من 20,000 م ² ، فتبلغ المساحة 3,000 م ² ؛ وإذا بلغ 20,000 م ² فأكثر، فتساوي 15% من الأراضي وأضحة الملكية داخل النطاق.	2019	أحكام مراجعة معامل البناء في خطط وحدات الهدم وإعادة البناء بمدينة شنتشن

2.2 التصميم المؤسسي لنظام تسليم الأراضي في شنتشن

2.2.1 منطق التصميم

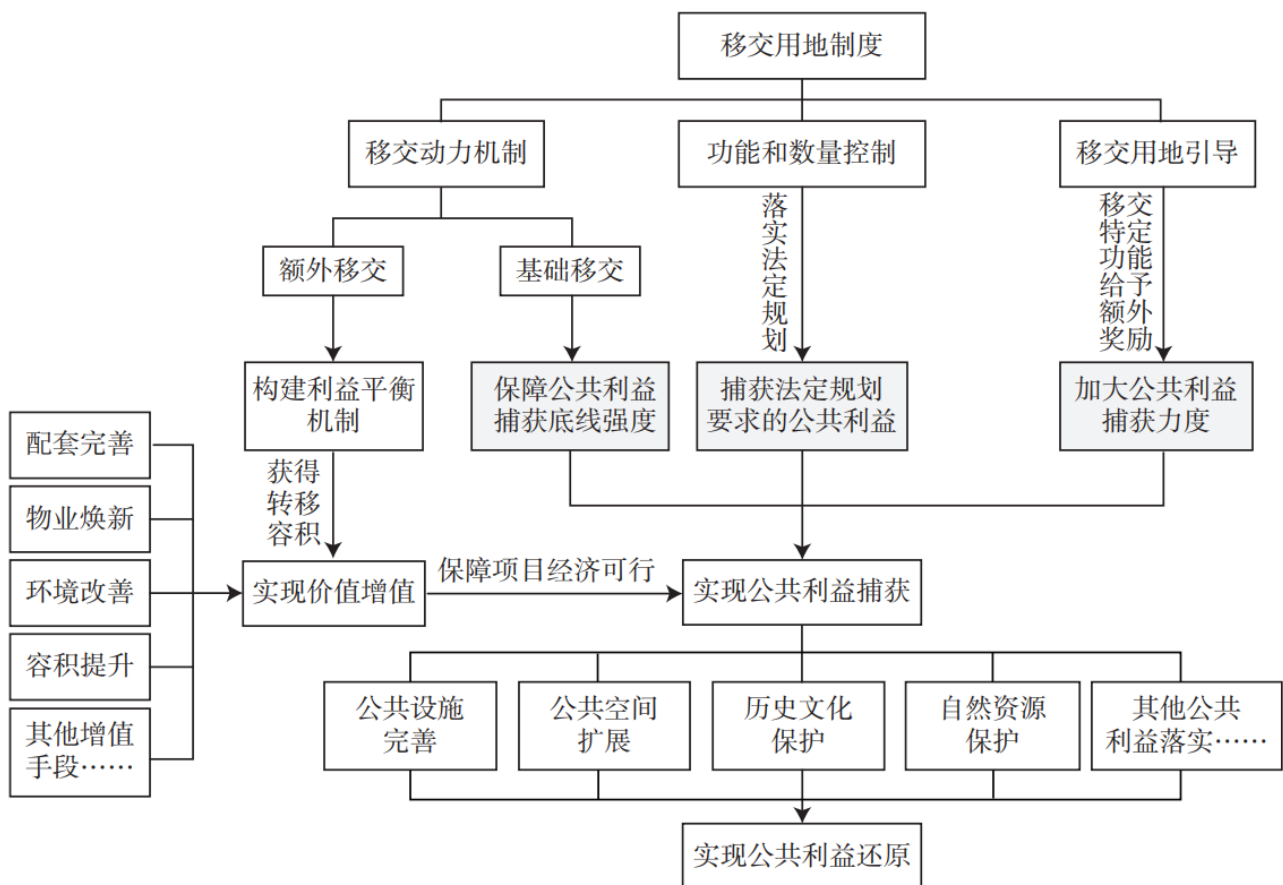
صُمم النظام في سياق يختلف كثيرًا عن معظم المدن الأخرى. فقد كان على شنتشن أن تستجيب في الوقت نفسه لطلب قوي على التنمية، وندرة شديدة في أراضي التوسع، والحاجة الملحة إلى تنشيط الموارد المكانية القائمة. لذلك احتاجت إلى مؤسسة عادلة نسبيًا، وسهولة التطبيق، وقابلة للتكرار، وقادرة على التوفيق السريع بين مصالح أطراف متعددة، مع تمكين التجديد واسع النطاق بكفاءة عالية ومن دون مفاوضات مكلفة لكل مشروع على حدة. ويقوم التصميم على ثلاثة مبادئ.

(1) اعتماد أداة غير ضريبية لالتقاط قيمة الأرض. في ظل النظام الضريبي والمالي الموحد في الصين، كان هامش شنتشن محدودًا لاستحداث ضرائب أو رسوم جديدة، فضلًا عن المخاطر الاجتماعية والسياسية المرتبطة بذلك. كما أن الآليات الضريبية التقليدية تفصل بين التقاط القيمة وإعادتها؛ إذ تذهب الإيرادات أولاً إلى الحكومة ثم يعاد تخصيصها للسلع العامة. وهذه الطريق غير المباشرة ضعيفة الصلة بعملية خلق القيمة الأصلية، وقد تؤدي سلسلة التنفيذ الطويلة إلى خسائر وتشوهات وتقلل قبول النظام. أما نموذج شنتشن فيربط خلق القيمة والتقاطها وإعادتها ضمن عملية مكانية وتشغيلية واحدة. فتعديلات التخطيط تخلق القيمة في منطقة التجديد؛ وينقل أصحاب الحقوق نسبة محددة من الأراضي إلى الحكومة؛ ثم تخصصها الحكومة للسلع العامة في المنطقة نفسها. وهكذا يحدث الالتقاط والإعادة في الوقت نفسه مع خلق القيمة وضمن نطاق مكاني واضح.

(2) الحفاظ على الجدوى الاقتصادية للمشروعات. خلق القيمة شرط سابق لالتقاطها وإعادتها معًا. لذلك يجب معايرة نسبة التسليم بعناية لتحقيق توازن بين عائد السوق والمصلحة العامة. فإذا كانت منخفضة جدًا لم تتحقق الأهداف العامة الدنيا؛ وإذا كانت مرتفعة جدًا فقد ينسحب الفاعلون من المشروع، فتتعطل عملية خلق القيمة وإعادتها. ولهذا تجمع شنتشن بين المساهمة بالأرض والحوافز في حقوق البناء: يحدد النظام تسليمًا أساسيًا، ويمنح حقوقًا إضافية عندما تتجاوز المساهمة هذا الحد.

(3) ضمان الطابع العام للإعادة. لا يحدد النظام كمية الأرض المسلمة فحسب، بل يقصر استخداماتها على بنية النقل والخدمات البلدية، ومرافق الخدمة العامة، والسكن الميسر، وغيرها من الأغراض العامة. ويقوم منطق على ضمان مساهمة عامة دنيا مع مكافأة الإسهامات الإضافية، بما يزيد كثافة التقاط القيمة لمصلحة المجتمع.

وعليه، لا يعد تسليم الأراضي مجرد وسيلة لالتقاط القيمة الناتجة عن التجديد الحضري، بل يجب أن يحافظ أيضًا على جدوى خلق القيمة وجودة إعادتها، كما يوضح الشكل 2



2.2.2 العناصر الرئيسية للتصميم

يمكن النظر إلى تنفيذ التخطيط الحضري نفسه بوصفه مصلحة عامة مهمة. ومن هذا المنطلق ربطت شنتشن نظام تسليم الأراضي بتنفيذ الخطط الحضرية، ولا سيما الخطط التنظيمية التفصيلية، وميزت بين مكونين: التسليم الأساسي والتسليم الإضافي.

(1) التسليم الأساسي بوصفه قيداً أدنى. ويشمل الأراضي التي يجب نقلها مجاناً إلى الحكومة. وبصرف النظر عما إذا كانت الخطة التنظيمية قد خصصت بالفعل أراضي للمنفعة العامة، يجب على كل نطاق هدم تقديم مساهمة دنيا. وتمثل هذه القاعدة شرطاً للدخول في عملية التجديد وضماناً أدنى لتوفير الأرض للمصلحة العامة.

(2) تنفيذ الخطة التنظيمية بوصفه مطلباً إلزامياً. في مرحلتي إدراج المشروع واعتماد خطة وحدة التجديد، تستخدم شنتشن الخطة التنظيمية مرجعاً رئيساً للتحكم في وظيفة وكمية أراضي المنفعة العامة التي يتعين توفيرها داخل نطاق الهدم والوحدة. وتشمل المتطلبات أنواع المرافق — مثل رياض الأطفال والمدارس الابتدائية والإعدادية والمنشآت الصحية — ومساحاتها ومعايير تموضعها وفق اللوائح الفنية.

(3) التسليم الإضافي بوصفه حافزاً لتوسيع العرض العام. ويقصد به الأراضي المقدمة فوق الحد الأساسي. وبعد الوفاء بمتطلبات الخطة التنظيمية، يمكن للجهة المنفذة الحصول على حقوق بناء موجهة مقابل المساهمة الإضافية. كما تمنح شنتشن حقوقاً قابلة للنقل للمستشفيات العامة، والمناطق التاريخية، والمرافق الثقافية الكبرى، والمرافق التعليمية المنفذة فوق الالتزامات، لتوجيه المساهمات نحو أكثر فئات البنية التحتية ندرةً (الجدول 4).

الجدول 4. المتطلبات التنظيمية وآليات التحفيز في نظام تسليم الأراضي بمدينة شنتشن

الحافز	المتطلب التنظيمي	حالة التطبيق	فئة التسليم
التزام إلزامي؛ لا تُمنح حقوق بناء قابلة للنقل.	يجب أن تمثل القطع المستقلة المسجلة مجاناً إلى الحكومة 30% على الأقل من نطاق الهدم.	3,000 م ² ≥ نطاق الهدم > 10,000 م ²	التسليم الأساسي
التزام إلزامي؛ لا تُمنح حقوق بناء قابلة للنقل.	يجب ألا تقل مساحة القطع المستقلة المسجلة مجاناً إلى الحكومة عن 3,000 م ² .	10,000 م ² ≥ نطاق الهدم > 20,000 م ²	التسليم الأساسي
التزام إلزامي؛ لا تُمنح حقوق بناء قابلة للنقل.	يجب أن تمثل القطع المستقلة المسجلة مجاناً إلى الحكومة 15% على الأقل من نطاق الهدم.	نطاق الهدم ≤ 20,000 م ²	التسليم الأساسي
التزام إلزامي؛ لا تُمنح حقوق قابلة للنقل. وبحسب نسبة الأراضي المحررة يمكن تخفيض جزء من الالتزام الداخلي بما لا يتجاوز 30% من مساحتها.	يجب نقل جميع الأراضي المحررة مجاناً إلى الحكومة.	تتضمن الوحدة أراضي محررة	التسليم الأساسي
التزام إلزامي؛ لا تُمنح حقوق قابلة للنقل. ويمكن اعتبار الأراضي التاريخية التي تمت تسويتها وتسليمها وفق القواعد أراضي قابلة للبناء داخل الوحدة.	بحسب نوع الوحدة وقانونية الأرض، يجب تسليم 20-45% من الأراضي التاريخية التي تمت تسويتها مجاناً، كما يجب تسليم 15% على الأقل من الباقي المخصص للجهة الخلف.	تتضمن الوحدة أراضي ذات حقوق تاريخية	التسليم الأساسي
بعد خصم التسليم الأساسي، يمكن أن تولد الأراضي الإضافية حقوق بناء قابلة للنقل وفق قواعد حساب موحدة.	يجب تنفيذ متطلبات المنفعة العامة في الخطة التنظيمية بالكامل. وإذا تجاوزت هذه الأراضي 50% من الوحدة التنظيمية، تحدد المساهمة بعد تقييم متكامل مع مراعاة المعايير الفنية وتشغيل المرافق.	تتجاوز أراضي المنفعة العامة في الخطة التسليم الأساسي	التسليم الإضافي
يمكن منح حقوق بناء وفق نسبة الأراضي المعترف بها قانونياً ومعامل النقل في منطقة الكثافة المعنية.	يجب نقل جميع الأراضي الواقعة خارج الموقع مجاناً إلى الحكومة.	ترتبط الوحدة بأراضي مسجلة خارج الموقع	التسليم الإضافي
بعد خصم التسليم الأساسي، يمكن للأراضي التعليمية الإضافية أن تولد حقوق بناء وفق القواعد الموحدة.	لا يجوز أن يقل عرض التعليم عن متطلبات الخطة. وإذا لم تخصص أرض تعليمية، يجب على الوحدة تلبية طلبها الذاتي؛ وإذا تعذر ذلك موضوعياً، فيلزم رأي صريح من الجهة التعليمية.	يشمل التجديد سكناً أو أراضي لمرافق تعليمية	التسليم الإضافي
بعد خصم التسليم الأساسي، يمكن للأراضي الإضافية أن تولد حقوق بناء وفق القواعد الموحدة.	يُشجع توسيع عرض المنفعة العامة.	أراضي أخرى للمنفعة العامة تسلمها الجهة المنفذة طوعاً	التسليم الإضافي

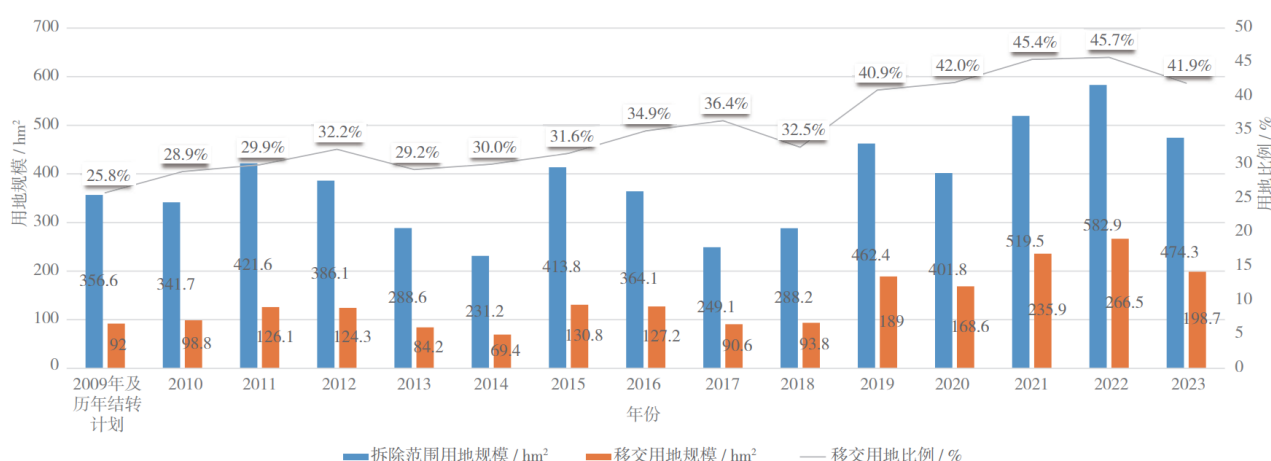
3 تقييم إعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة من خلال نظام تسليم الأراضي

يطبق نظام تسليم الأراضي في التجديد الحضري على مستوى شنتشن منذ عام 2010. وبعد أكثر من عشر سنوات من الممارسة حقق نتائج ملحوظة تناولتها دراسات عدة [30-31]. غير أن تحديد مدى تحقيقه فعلياً لهدف إعادة مكاسب التجديد إلى المجتمع يتطلب تقييماً شاملاً. ويبحث التحليل التالي تباعاً في التقاط القيمة وإعادتها وخلقها.

3.1 فعالية التقاط القيمة من خلال تسليم الأراضي

بحلول نهاية عام 2023، حصل أكثر من 720 مشروع تجديد حضري في شنتشن على اعتماد خطط وحداته، وشملت نطاقات الهدم نحو 58 كم² من الأراضي. وقد سلّم نحو 21 كم² لأغراض عامة، أي بنسبة إجمالية بلغت 36.3% (الجدول 5). ومنذ عام 2019، ارتفعت سنوياً مساحة الأراضي المسلمة في الوحدات الجديدة المعتمدة بصورة مطردة (الشكل 3). وتجاوز متوسط نسبة التسليم 40% لخمس سنوات متتالية، واقترب من 46% في عام 2022، وهو أعلى بكثير من الحد التنظيمي الأدنى ومتطلبات الخطط الأعلى مستوى.

في سياق يجمع بين ندرة الأراضي العامة وضيق الموارد المالية، حشد النظام التعاون بين الحكومة والمطورين وأصحاب الحقوق الأصليين لمعالجة النقص في مواقع المرافق العامة وتخفيف الضغط عن المالية الحضرية. وقد أسهم في تقليص جزء مهم من العجز المتراكم. ففي التعليم، دعمت الأراضي المسلمة بناء أو توسيع أكثر من 760 روضة ومدرسة ابتدائية وإعدادية، إلى جانب خمس مدارس ثانوية وثلاث جامعات. وفي الصحة والرعاية الاجتماعية، لبّت احتياجات أكثر من عشرة مستشفيات ومؤسسات لرعاية المسنين من الأرض. وفي النقل، ساعدت على فتح روابط مقطوعة وتحسين شبكة الطرق، وإنشاء 22 مستودعاً متكاملًا وأكثر من 370 محطة نهائية للحافلات. كما استُخدمت لإقامة محطات كهرباء فرعية ومحطات مياه وبنى تحتية بلدية أخرى، وتوسيع فضاءات النشاط العام، وتوفير قدر كبير من السكن الميسر، وتحسين جودة البيئة الحضرية ومستوى الخدمات في الأحياء. ومن منظور كمي، نجح النظام إذن في التقاط جزء مهم من القيمة لمصلحة المجتمع وحقق نتائج واضحة.



الشكل 3. التطور السنوي لوحات التجديد المعتمدة والأراضي المسلمة في شنتشن

الجدول 5. الأراضي المسلمة في وحدات التجديد الحضري المعتمدة في شنتشن حتى نهاية عام 2023

وظيفة الأرض	الأراضي المسلمة داخل نطاقات الهدم (هكتار)	أراضي المنفعة العامة في الخطط التنظيمية (هكتار)	الفارق عن الخطط التنظيمية (هكتار)	الفارق عن المتطلب التنظيمي (%)
المرافق الإدارية والخدمات العامة (GIC)	523.9	348.7	+175.3	+50.3
بنية النقل التحتية (S)	1,115.7	922.2	+193.5	+21.0
شبكات ومرافق الخدمات البلدية (U)	18.0	23.7	-5.8	-24.3
المساحات الخضراء والمساحات (G)	352.5	310.3	+42.2	+13.6
أراضي أخرى (E)	53.4	82.2	-28.8	-35.1
أراضي قابلة للبناء مسلمة، تشمل السكن والتجارة والصناعة والأنشطة الجديدة	32.2	—	+32.2	—
الإجمالي	2,095.7	1,687.1	+408.6	+24.2

ملاحظة: تشير علامة «+» إلى تجاوز متطلبات الخطة التنظيمية، وتشير «-» إلى العجز. المصدر: حسابات المؤلفين استنادًا إلى قوائم مشروعات التجديد الحضري وسجلات التخطيط وقاعدة البيانات المكانية لمدينة شنتشن.

3.2 تقييم فعالية إعادة القيمة

على الرغم من أن مساحة أراضي المنفعة العامة المسلمة في إطار التجديد الحضري تتجاوز بكثير الحد الأدنى المطلوب في شنتشن، فإن تحليل تركيبها يكشف أوجه قصور عدة قد تحد من فعالية إعادة القيمة إلى المجتمع.

3.2.1 انخفاض جودة بعض الأراضي المسلمة

يبلغ متوسط مساحة الأرض المسلمة لكل وحدة تجديد معتمدة 2.8 هكتار. غير أن هذه الأراضي غالبًا ما تتجزأ إلى قطع صغيرة متناثرة داخل الوحدات، بما يحد من منفعتها العامة. فمن بين قطع المساحات الخضراء المسلمة في الخطط المعتمدة، تقل مساحة 43% منها عن 1,000 م². ولا تتوافق هذه القطع مع «معايير وإرشادات التخطيط الحضري في شنتشن»، التي تنص على ألا تقل مساحة حديقة الحي عادة عن 2,000 م²، وألا يقل عرض الفضاء الأخضر الخطي عن 8 أمتار. ولذلك لا تستطيع كثير من هذه الأجزاء أن تؤدي وظيفة فضاءات خضراء مجتمعية حقيقية.

وتظهر المشكلة نفسها في أراضي الطرق. فبعض المشروعات يحقق المساحة المطلوبة بتسليم أراضٍ لا تسمح إلا بإنشاء شوارع محلية منخفضة الرتبة أو طرق داخلية. وقد تحسن هذه الطرق الاتصال الدقيق داخل الموقع، لكنها لا تتيح توسيع مقاطع المحاور الرئيسية أو رفع تصنيفها أو تحسين الشبكة على نطاق أوسع. ففي الوحدة المبينة في الشكل 4، سُلِّمت ثلاثة شوارع محلية إضافية على امتداد مقطع طوله نحو 410 أمتار من طريق حضري رئيس، فضلًا عن طريق كان مقرّرًا أصلاً في الخطة التنظيمية. وبذلك ارتفعت مساحة الأرض المخصصة للطرق، لكن أثرها في تحسين الشبكة ظل محدودًا، بل إن زيادة عدد التقاطعات قد تخفض القدرة الاستيعابية للمحور الرئيس.



الشكل 4. مقارنة الطرق المخططة في وحدة تجديد مع الطرق الواردة في الخطة التنظيمية المقابلة

3.2.2 اختلال البنية الوظيفية للأراضي المسلمة

على مستوى المشروع الواحد، تفي معظم الوحدات بمتطلبات الخطة التنظيمية المتعلقة بالمرافق العامة. أما المرافق التي تحتاج إلى مساحات كبيرة وتخدم نطاقًا يتجاوز مشروعًا واحدًا، فتظل أصعب بكثير في التنفيذ. وتتيح الخطط المعتمدة توفير نحو 307 آلاف مقعد في التعليم الإلزامي — المدارس الابتدائية والإعدادية والمدارس المتكاملة ذات السنوات التسع — وهي طاقة تكفي لسكان مخطط لهم يبلغ عددهم نحو 3.45 ملايين نسمة. غير أن العرض يظل غير كافٍ بشدة في المدارس الثانوية التي تتطلب قطعًا أكبر وتعد من أكثر مرافق شنتشن ندرة. وتظهر أوجه عجز مماثلة في المستشفيات ومؤسسات رعاية المسنين (الجدول 6).

الجدول 6. عرض المرافق الاجتماعية مقارنةً بـ «معايير وإرشادات التخطيط الحضري في شنتشن» (2021)

الامتثال	معايير إرشادات شنتشن	الطاقة الخدمية	عدد المرافق	نوع المرفق
----------	----------------------	----------------	-------------	------------

نوع المرفق	عدد المرافق	الطاقة الخدمية	معايير إرشادات شنتشن	الامتثال
المدارس الابتدائية والإعدادية، بما فيها التوسعات	260	307,000 مقعد	الابتدائي: 80 مقعدًا لكل 1,000 نسمة؛ الإعدادي: 40 مقعدًا لكل 1,000 نسمة	نعم
المدارس الثانوية	5	3,000 مقعد	20 مقعدًا لكل 1,000 نسمة	لا
المستشفيات، بما فيها التوسعات	6	3,000 سرير	4.5 أسرة لكل 1,000 نسمة	لا
مؤسسات رعاية المسنين	6	1,300 سرير	لا يوجد متطلب محدد	—

المصدر: حسابات المؤلفين استنادًا إلى «معايير وإرشادات التخطيط الحضري في شنتشن» (2021) وخطط وحدات التجديد الحضري المعتمدة.

3.2.3 عدم التطابق المكاني بين وظائف الأراضي المسلمة والاحتياجات المحلية

تقدم المرافق التعليمية مثالاً إضافيًا. فعلى مستوى المدينة، تستطيع الخطط المعتمدة توفير نحو 229 ألف مقعد في المدارس الابتدائية و78 ألفًا في المرحلة الإعدادية. وبصورة إجمالية، تستوفي هذه الطاقة المعايير المرتبطة بالسكان المخطط لهم، بل تحقق فائضًا. لكن توزيع البيانات حسب المناطق يكشف تفاوتات مكانية واضحة (الجدول 7): فبعض المناطق لا تستطيع تلبية الطلب على مقاعد التعليم الابتدائي الناتج عن وحدات التجديد، فيما تعاني مناطق أخرى عجزًا ملحوظًا في المرحلة الإعدادية.

الجدول 7. عرض وطلب مقاعد المدارس الابتدائية والإعدادية في خطط تجديد مناطق شننشن

المنطقة	عرض مقاعد الابتدائي	الطلب على مقاعد الابتدائي	رصيد الابتدائي	عرض مقاعد الإعدادي	الطلب على مقاعد الإعدادي	رصيد الإعدادي
فوتيان	17,435	10,882	+6,553	3,758	5,441	-1,683
لوهو	17,435	11,672	+5,763	2,430	4,931	-2,501
نانشان	14,331	17,839	-3,508	5,809	7,407	-1,598
يانتيان	3,375	5,308	-1,933	0	2,179	-2,179
باوآن	33,745	24,541	+9,204	11,735	10,082	+1,653
لونغانغ	68,928	57,459	+11,469	26,316	23,294	+3,022
لونغهوا	29,121	18,284	+10,837	12,221	7,523	+4,698
بينغشان	21,622	15,953	+5,669	11,318	6,498	+4,820
غوانغمينغ	17,248	7,864	+9,384	2,500	3,188	-688
المنطقة الجديدة دابنغ	5,999	5,028	+971	1,666	2,026	-360
الإجمالي	229,239	174,830	+54,409	77,753	72,569	+5,184

3.2.4 صعوبة تنسيق الأراضي المسلمة بين وحدات التجديد

تحتاج المرافق العامة الكبرى، مثل المدارس الثانوية والمستشفيات، عادة إلى مساهمات مشتركة من عدة وحدات. غير أن التسليم بين الوحدات يصعب عملياً بسبب اختلاف الملكية، والاستعداد للتجديد، وعمر المباني، ونسبة الأراضي المعترف بها قانونياً، والجدوى الاقتصادية، والجدول الزمني للتنفيذ. ومن ثم كثيراً ما يتعذر تحقيق إعادة القيمة على نطاق قطاع حضري واسع. كما أن حدود وحدات التجديد نادراً ما تتطابق مع حدود القطع الوظيفية المحددة في الخطط التنظيمية. وقد تتقاسم عدة مشروعات أرضاً واحدة مخصصة للمنفعة العامة، مما يخلق صعوبات في التنسيق والتنفيذ. ويظهر ذلك بوضوح في استمرارية شبكة الطرق؛ إذ يتطلب فتح طريق رئيس أو ثانوي غالباً مساهمة عدة وحدات، لكن اختلاف شروط التطوير ومواعيده يمنع التنفيذ المتزامن، فتظل الروابط المخططة غير مكتملة.

3.3 خسائر الرفاه في مرحلة خلق القيمة

من خلال ربط خلق القيمة والتقاطها وإعادتها في عملية مؤسسية واحدة، يسعى نظام تسليم الأراضي إلى تعظيم الإعادة العامة للزيادة في قيمة الأرض. غير أنه لا يستطيع تجنب جميع خسائر الرفاه في مرحلة خلق القيمة؛ إذ لا يتحول جزء من المكاسب المتولدة إلى منافع جماعية.

3.3.1 قد تتعارض نسب التسليم المفرطة مع أهداف التجديد

إضافةً إلى فرض حد أدنى وإلزام المشروعات بتنفيذ الخطط التنظيمية، تشجع السياسة الجهات المنفذة على تقديم أراضي للمنفعة العامة تتجاوز المتطلبات. والهدف هو زيادة القيمة الملتقطة. غير أن نسبة التسليم المرتفعة جداً تقلل مساحة الأرض القابلة للبناء وتستلزم حقوق بناء قابلة للنقل أكبر، بما يرفع معاملات البناء في الوحدات مباشرة. ويؤدي تركيز السكان والوظائف على كل وحدة من الأرض القابلة للبناء إلى زيادة الطلب على الخدمات العامة والنقل والبنية البلدية في المناطق المحيطة، ويضعاف الضغط على عرض السلع العامة. وهكذا قد تفي وحدة بالتزاماتها الشكلية، في حين يؤدي تحسين بيئتها المحلية إلى تدهور ظروف السكن والعمل على نطاق أوسع.

3.3.2 الآثار الخارجية السلبية للسلوك الانتهازي

تتيح أوجه القصور المؤسسي للمطورين الباحثين عن الربح استغلال ثغرات السياسة والحصول على منافع إضافية من خلال تسليم أراضي منخفضة الجودة أو محدودة المنفعة. وكما يوضح الشكل 4، يمكن للمطور إضافة شوارع محلية داخل المشروع وتسليم أراضي للطرق تتجاوز ما تنص عليه الخطة التنظيمية، بما يغير شروط الوصول ومعامل حجم القطعة، ويرفع المساحة البنائية الأساسية وحقوق البناء القابلة للنقل (1). ومع ذلك قد لا تحسن هذه الأراضي الإضافية حركة المرور، بل قد تؤدي إلى نتيجة عكسية؛ فزيادة كثافة البناء ترفع ضغط السيارات في الخارج، فيما تقلل التقاطعات الجديدة كفاءة الطرق الرئيسية والثانوية. وتصبح النتيجة أثراً خارجياً سلبياً بدلاً من منفعة عامة.

4 الصعوبات المؤسسية في استخدام الأراضي المسلمة لإعادة الزيادة في القيمة إلى المنفعة العامة

يعد تسليم الأراضي أداة غير ضريبية لالتقاط القيمة ترتبط مباشرة بمشروعات التجديد. وهو يقيم علاقة واضحة وفورية بين خلق القيمة والتقاطها ويسهل إعادة سريعة وقابلة للتطبيق. غير أن هذه الميزة تمثل أيضاً قيداً. فكثير من المشكلات الملحوظة يعود إلى حدود التصميم المؤسسي نفسه، ويخلق عقبات متعددة أمام الإعادة الفعالة للمكاسب.

4.1 لا تستجيب آلية التقاط موحدة لتنوع أوضاع خلق القيمة

لرفع الكفاءة التشغيلية، يطبق النظام قاعدة بسيطة وموحدة نسبياً على جميع المشروعات، بصرف النظر عن صعوبة التجديد أو الموقع أو نوع الأرض المسلمة. وتقاس المساهمة الإضافية ذات المنفعة العامة كميّاً، ثم تحول بنسبة محددة إلى حقوق بناء قابلة للنقل وتتركز في القطع القابلة للبناء داخل المشروع. ويعزز هذا الحل العمومية والعدالة الإجرائية، لكنه يتجاهل إلى حد بعيد تعقيد الفضاء الحضري وتنوعه. فالمشروعات تواجه أوضاعاً متباينة جداً لخلق القيمة، ومن ثم صعوبات متفاوتة في التقاطها وإعادتها. (1) اختلاف كثافة البناء القائمة. في الظروف المتساوية، يكون لمشروعات المناطق مرتفعة الكثافة أصلاً إمكان أقل لخلق القيمة مقارنة بالمناطق منخفضة الكثافة.

(2) اختلاف أنواع المشروعات. في الظروف المتقاربة، يكون تحديث منطقة صناعية مع الحفاظ على استخدامها الصناعي أقل قدرة على توليد القيمة من تحويلها إلى استخدام سكني.

(3) اختلاف مستوى تجهيز المناطق. المشروعات الواقعة في مناطق تعاني عجزاً كبيراً في المرافق العامة أقل قدرة على خلق القيمة من المشروعات الواقعة في مناطق جيدة التجهيز.

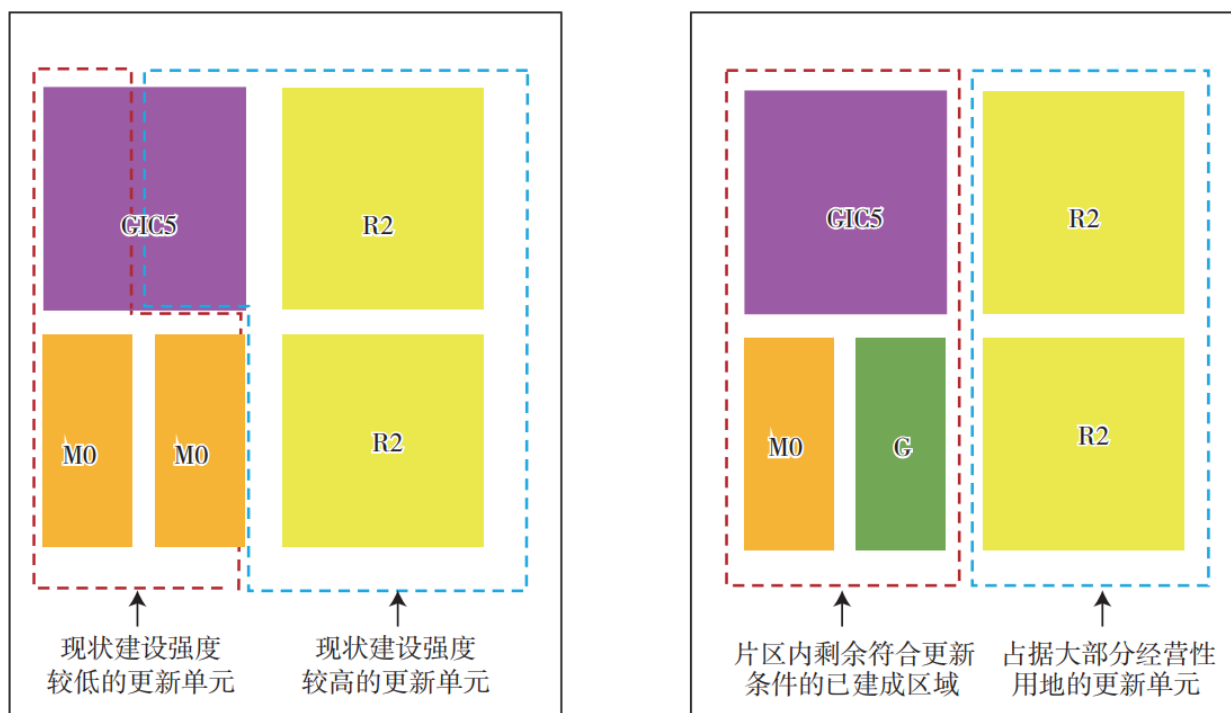
وعندما تتحمل المشروعات تكاليف متقاربة وتسلم المساحة نفسها، تدفع اختلافات القدرة على خلق القيمة المطورين حتماً إلى اختيار العمليات الأعلى ربحية. وقد تبقى المناطق التي تعاني كثافة مفرطة وتحتاج إلى تحسين عاجل بلا جهة منفذة؛ وتفتقر مشروعات التحديث الصناعي، رغم أهميتها للتحويل الاقتصادي، إلى الحوافز؛ كما يصعب على الأحياء التي تعاني أشد نقص في الخدمات والبنية التحتية جذب الاستثمار، على الرغم من إلحاح التجديد فيها.

4.2 لا يضمن مؤشر كمي واحد جودة الإعادة

يحدد النظام أنواع الاستخدام المسموح بها، والمساحات المطلوبة، ونسبة دنيا من الأرض للمرافق العامة في كل مشروع. لكن هذا المؤشر الكمي الأحادي سببًا لا يولي اهتمامًا كافيًا لجودة القيمة الملتقطة، ولذلك لا يستطيع ضمان جودة الإعادة. في الظروف المتقاربة، يولد تسليم قطعة متكاملة لمرفق عام كبير حقوق بناء مماثلة لتسليم مساحة مساوية من الطرق أو المساحات الخضراء المجزأة. إلا أن الخيار الأول أكثر تكلفة وينتج آثارًا خارجية إيجابية أقوى للمنطقة المحيطة، من دون أن يحقق زيادة عقارية متناسبة للمشروع. ولذلك تدفع حسابات التكلفة والعائد المطورين إلى تفضيل الأراضي المتبقية والطرق الصغيرة والمساحات الخضراء السهلة التنفيذ، أو المرافق التي تحسن في الوقت نفسه شروط التطوير ومعامل البناء في مشروعهم. إضافةً إلى ذلك، يفرض النظام قيودًا موضوعية محدودة على المساهمات الإضافية التي تتجاوز الخطة التنظيمية. فهي لا تزال تُقِيم بمؤشر كمي واحد وتكافأ بحقوق البناء. وقد يؤدي ذلك إلى إعادة منخفضة الجودة، وإلى خطأ تركيبي على نطاق مكاني أكبر: إذ تنتج مشروعات مستوفية فرديًا منظومة غير متوازنة من المرافق العامة.

4.3 يقيّد ربط التقاط القيمة بالمشروع نطاق الإعادة مكانيًا

يمثل ربط التقاط القيمة بكل عملية الميزة الرئيسة للنظام وقيده الداخلي في آن واحد. فالإعادة تبقى محصورة داخل حدود مكانية واضحة. أولًا، يصعب على المشروعات المنفذة بصورة مستقلة تسليم أرض خارج وحدتها، ومن ثم لا تستطيع بسهولة إنشاء المرافق العامة الكبرى المشار إليها سابقًا. ثانيًا، قد يهدد هذا الربط استمرارية التقاط القيمة وإعادتها. فقد يفني المشروع المنفذ أولًا بالتزاماته الخاصة، لكنه يقلل في الوقت نفسه جدوى العمليات اللاحقة. وفي الظروف العادية تحدد نسبة الأرض القابلة للبناء عائد المشروع وجدواه الاقتصادية. لكن إجمالي الأرض القابلة للبناء ونسبتها على مستوى حي أو قطاع تخطيطي يخضعان لسعة قصوى. وكما يوضح الشكل 5، إذا استهلكت العملية الأولى معظم الأرض القابلة للبناء من دون أن تشمل أرض المنفعة العامة المقررة، فلا تلزم القواعد الحالية المطور إلا بالمساهمة الدنيا داخل نطاقه. وقد تفتقر المشروعات اللاحقة إلى الأرض القابلة للبناء اللازمة لخلق القيمة، مما يجعل الإعادة العامة على مستوى القطاع أو على نطاق أوسع مستحيلة.



情形一：公共利益用地涉及不同可行性的更新单元情况示意

情形二：片区内单个更新单元占据大部分经营性用地情况示意

R2 规划二类居住用地 M0 规划新型产业用地 GIC5 规划教育设施用地 G 规划公共绿地

شكل 5. الحدود المكانية لفعالية إعادة القيمة إلى المنفعة العامة

التخطيط الحضري نشاط منظومي يشمل المدينة بأكملها، ولا تقتصر آثار تعديل الخطة على موقع واحد. ولذلك ينبغي ألا تعود الزيادة في القيمة الناتجة عن تعديلات التخطيط في التجديد الحضري إلى المصلحة العامة في القطاع المعني وحده، بل إلى فئة أوسع من السكان. تنظم شنتشن حاليًا عرض المنفعة العامة في التجديد الحضري أساسًا على مستويين. فعلى المستوى الكلي تحدد الخطط الخاصة للمدينة والبرامج السنوية أهدافًا كمية لمرافق الحياة اليومية، والأراضي التعليمية، والمقاعد الدراسية، ثم توزعها على المناطق. وعلى المستوى الجزئي

المراجع

- [1] MILL J. S., ZHAO Rongqian, SANG Bingyan, ترجمة [M]. ZHU Yang. Beijing: The Commercial Press, 1991 [طبعة صينية]
- [2] LI Yun, WEN Haoying, LUO Jia, et al.. حالة التطور سياسات وممارسات حماية المصلحة العامة من منظور توفير السلع العامة: [J]. Urban Planning Forum, 2024(2): 71-79 [بالصينية]
- [3] LIANG Yinlong. آليات التقاط المصلحة العامة وتبديدها في التجديد الحضري: نموذج لتحسين فجوة الربح استنادًا إلى نظرية [J]. City Planning Review, 2023, 47(4): 86-92 [بالصينية]
- [4] YANG Jing, QIN Bo. [J]. City Planning Review, 2024, 48(4): 25-33 [بالصينية]
- [5] XU Jian. [J]. Administrative Law Review, 2008, 11: 457-496 [بالصينية]
- [6] HU Yingjie, LYU Bin. [J]. Urban Planning International, 2016(3): 97-91 [بالصينية]
- [7] HU Yingjie, LYU Bin. [J]. Urban Development Studies, 2016(4): 38-32 [بالصينية]
- [8] WANG Yu. [J]. Urban Planning Forum, 2008(6): 40-45 [بالصينية]
- [9] SMOLKA M. O.. [R]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2013. تطبيق التقاط القيمة في أمريكا اللاتينية
- [10] SUZUKI H., MURAKAMI J., HONG Y. H., et al.. تمويل التنمية الموجهة نحو النقل العام من خلال قيمة الأرض: تكييف [M]. Washington, DC: World Bank, 2015. [طبعة صينية]
- [11] KIM M.. [M]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. زيادة حقوق البناء والتقاط القيمة: كيف تستخدم الحكومات المحلية الأمريكية تنظيم استخدام الأرض لخلق القيمة في التطوير العقاري والتقاطها
- [12] MISCZYNSKI D. J.. [M]//INGRAM G. K., HONG Y. [M]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2012. المساهمات الخاصة في كاليفورنيا: خمسة وثلاثون عامًا من التوسع والتقييد
- [13] BOOTH P. A.. [M]//INGRAM G. K., HONG Y. [M]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2012. الزيادة غير المكتسبة: الملكية والتقاط قيمة التحسين في بريطانيا وفرنسا
- [14] CROOK T.. [M]//CROOK T., HENNEBERRY J., WHITEHEAD C. M. E. [M]. Hoboken: John Wiley & Sons, 2016. سياسة الالتزامات التخطيطية في إنجلترا: فرض فعلي على قيمة التطوير
- [15] ZHANG Gengli. [J]. Urban Development Studies, 2004(4): 26-32 [بالصينية]
- [16] TIAN Li, XIA Jing. [J]. Urban Planning Forum, 2021(6): 12-19 [بالصينية]
- [17] ZOU Bing. [J]. Urban Planning Forum, 2015(5): 19-12 [بالصينية]
- [18] ZHOU Guangkun, ZHUO Jian. [J]. Urban Planning Forum, 2023(3): 66-74 [بالصينية]
- [19] HE Fang, XIE Yi. [J]. Urban Planning Forum, 2018(3): 50-56 [بالصينية]
- [20] WANG Ruobing. [J]. City Planning Review, 2022(9): 122-115 [بالصينية]
- [21] YANG Jin, XU Chen. [J]. City Planning Review, 2016(9): 32-38 [بالصينية]
- [22] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. [J]. Urban Planning Forum, 2023(5): 20-28 [بالصينية]
- [23] LI Jihuan. [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 89-84 [بالصينية]

- [24] LIANG Chen, ZHUO Jian. مشكلات التجديد الحضري في شانغهاي وصعوباته وخياراته السياسية مع التركيز على مكونات المصلحة العامة 142-149 (7): 2019. [J]. Urban Planning Forum, 2019(7): 142-149 [بالصينية]
- [25] TIAN Li, YAO Zhihao, GUO Xu, et al.. إعادة تطوير الأرض من خلال إعادة تشكيل حقوق الملكية: الممارسات المحلية. [J]. City Planning Review, 2015, 39(1): 22-29 [بالصينية]
- [26] ZOU Bing. ممارسات التنمية القائمة على النسيج الحضري القائم ونتائجها وتحدياتها: تقييم تنفيذ التجديد الحضري في شنغتش. [J]. City Planning Review, 2017, 41(1): 89-94 [بالصينية]
- [27] MIAO Chunsheng, ZOU Bing, ZHANG Yan. توجيه السوق والتنظيم العام في التجديد الحضري: توجهات جديدة لإعداد الخطة الخمسية الثالثة عشرة للتجديد الحضري في شنغتش. [J]. Urban Planning Forum, 2018(4): 81-87 [بالصينية]
- [28] LIN Qiang. [J]. City Planning Review, 2017, حالة شنغتش. 41(1): 55-52 [بالصينية]
- [29] LIANG Ying, ZENG Peng. [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 69-73 [بالصينية]
- [30] YU Tao, LIN Tao. [C]//Urban الآثار الخارجية للأراضي المسلمة في ممارسة نظام تسليم الأراضي للتجديد الحضري في شنغتش. Beijing: China Architecture Planning Society of China. 2021/2020. وقائع المؤتمر الوطني السنوي للتخطيط الحضري. Building Press, 2021 & [بالصينية]
- [31] MIAO Chunsheng, SHUI Haoran, ZHANG Yan. استكشاف آلية النقل خارج الموقع لحقوق البناء في التجديد الحضري. [J]. Planners, 2023, 39(8): 95-101 [بالصينية]
- بمدينة شنغتش 2025. تاريخ استلام النسخة المعدلة: أبريل 2025.

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي