

Возврат прироста стоимости обществу: институциональный анализ и оценка системы передачи земельных участков при городском обновлении в Шэньчжэне

ШУЙ Хаожань, МЯО Чуньшэн, ЦЗОУ Бин, ЧЖАН Янь

Аннотация. Прирост стоимости земли, возникающий в процессе городского обновления, должен распределяться справедливо и рационально, чтобы обеспечивать общественный интерес. С позиции возврата прироста стоимости обществу в статье анализируется институциональная конструкция механизма передачи земельных участков, применяемого в городском обновлении Шэньчжэня, и оценивается его результативность. Исследование показывает, что в количественном отношении этот механизм сравнительно эффективно обеспечивает возврат созданной стоимости обществу. Вместе с тем его содержательная результативность ограничена низким качеством части передаваемых участков, несбалансированной функциональной структурой, несоответствием назначений территориальным потребностям и трудностями координации между единицами обновления. Эти недостатки могут также вызывать потери общественного благосостояния уже на стадии создания стоимости. Выявлены три ключевые институциональные проблемы: универсальный механизм изъятия плохо учитывает разнообразие условий формирования стоимости; единый количественный показатель не гарантирует качества возврата; привязка изъятия к отдельным проектам пространственно ограничивает общественный эффект. В связи с этим предлагается дифференцировать инструменты изъятия, усилить контроль качества возврата и совершенствовать координацию передачи земель на уровне городских районов.

Ключевые слова: городское обновление; прирост стоимости земли; возврат обществу; передача земельных участков; Шэньчжэнь.

Классификационный индекс китайских библиотек: TU984. Код документа: А. DOI: 10.16361/j.urpf.202503007. Номер статьи: 1000-3363 (2025) 03-0052-10.

Городское обновление стало одним из основных инструментов оптимизации функций и структуры города и повышения качества городского развития. Возникающий в его ходе прирост стоимости земли образует экономическую основу реализации обновления. Рациональное распределение этого прироста не только находится в центре внимания заинтересованных сторон и общества, но и служит важнейшим критерием справедливости обновления и способно определять его конечный результат. Еще британский экономист Джон Стюарт Милль [1] утверждал, что рост стоимости земли является результатом общественного труда, а не индивидуальных усилий, и потому должен возвращаться обществу.

Возврат обществу прироста стоимости земли стал, таким образом, одной из центральных тем китайских исследований городского обновления [2-8]. Однако в отсутствие в Китае специальной налогово-финансовой системы вторичного перераспределения таких доходов преобразование этого принципа в операционный механизм остается особенно сложным. Система передачи земельных участков, созданная в Шэньчжэне, представляет собой относительно последовательный и институционализированный опыт: она использует рыночный механизм для улучшения предложения общественных услуг и возвращает коллективу часть выгод обновления. После более чем десяти лет применения ее теоретические основания и практические результаты требуют углубленной оценки. Анализ шэньчжэньского опыта призван содействовать совершенствованию системы и оценке возможностей ее адаптации в других городах.

1 Теория и практика возврата обществу прироста стоимости при городском обновлении

1.1 Международная теория изъятия прироста стоимости земли и ее применение

Основной принцип возврата прироста стоимости обществу состоит в том, что повышение стоимости земли обусловлено не только инвестициями и усилиями собственника. Оно возникает также под воздействием социально-экономического развития, изменений планирования, вложений в инфраструктуру и иных коллективных действий. Поэтому прирост стоимости не должен полностью присваиваться собственником, а должен частично или полностью возвращаться обществу посредством соответствующих механизмов, обеспечивающих общественный интерес и социальную справедливость (рис. 1).

Для решения вопроса о возврате обществу выгод, возникающих в ходе освоения земли, развитые страны, прежде всего Великобритания и США, относительно рано сформировали теорию «изъятия прироста стоимости земли» (land value capture). Под ней понимается обращение в общественную пользу всей или части стоимости, созданной не собственником, а инвестициями в инфраструктуру, изменением правил землепользования и другими внешними факторами [9]. Механизм включает три этапа [10]:

- (1) Создание стоимости: увеличение стоимости земли посредством государственных решений, например изменения разрешенного использования, повышения коэффициента застройки или инвестиций в транспортную инфраструктуру.
- (2) Изъятие стоимости: формирование механизма распределения, позволяющего вернуть полностью или частично возникший прирост.
- (3) Возврат стоимости: реинвестирование изъятой стоимости в общественные блага и услуги.

Инструменты изъятия прироста стоимости земли обычно подразделяются на налоговые и квазиналоговые, с одной стороны, и неналоговые — с другой. Первые основаны на принципе «платит выгодоприобретатель»: прирост, возникающий вследствие изменения планирования или реализации общественного проекта, облагается налогом либо специальным сбором, а полученные средства направляются на общественные блага. Неналоговые инструменты включают, в частности, сделки с землей, связанные с освоением, и регулирование землепользования, сопровождаемое планировочными обязательствами (табл. 1).

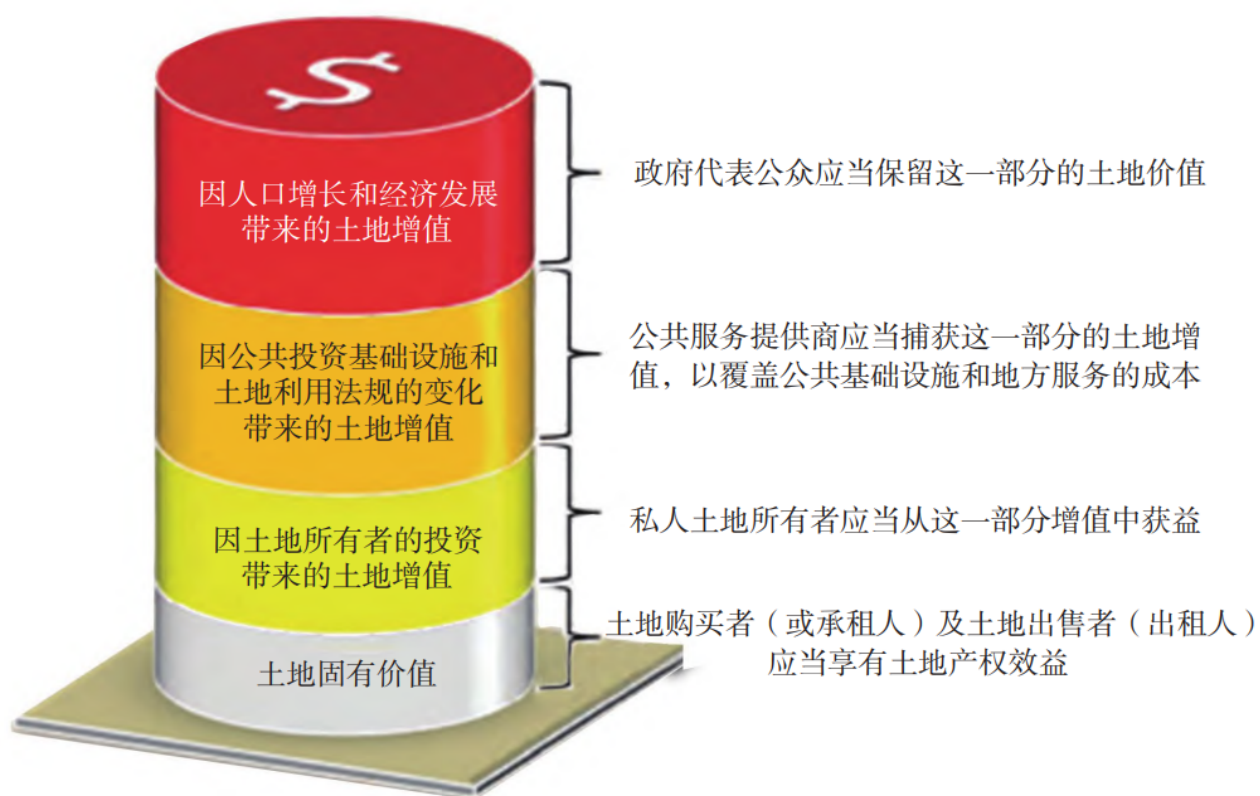


Рисунок 1. Стоимость земли и составляющие ее формирования

Источник: Hong и Brubaker, цит. по Suzuki et al. [10].

Таблица 1. Основные инструменты изъятия прироста стоимости земли [10-14]

Категория	Инструмент	Описание
Налоговый или квазиналоговый	Земельный налог и налог на недвижимость	Платежи рассчитываются исходя из стоимости земли либо совокупной стоимости земли и зданий; поступления обычно направляются в общий бюджет.
Налоговый или квазиналоговый	Сбор на прирост стоимости (betterment charge)	Дополнительный платеж, взимаемый государством с ожидаемых выгод от общественных инвестиций; собственники, получающие прямое преимущество, должны участвовать в покрытии затрат. Инструмент применяется, в частности, в Великобритании.
Налоговый или квазиналоговый	Специальный сбор (special assessment)	Платеж, взимаемый с объектов недвижимости, получающих особую выгоду от общественных инвестиций. Широко используется в США.
Налоговый или квазиналоговый	Финансирование за счет прироста налоговых поступлений	Будущий рост доходов от налога на недвижимость в зоне обновления направляется на погашение муниципальных облигаций, выпущенных для финансирования проекта; инструмент в основном применяется в США.
Неналоговый: сделки, связанные с освоением	Продажа или аренда земли	Государство продает или передает в аренду землю либо права застройки девелоперам. Когда общественные инвестиции или изменение регламентов повышают стоимость, девелопер уплачивает аванс, арендную плату или ежегодный земельный платеж.
Неналоговый: сделки, связанные с освоением	Совместное освоение	Транспортные органы и девелоперы координируют развитие станций и прилегающей частной недвижимости. Повышение стоимости благодаря общественному транспорту обосновывает денежный или натуральный вклад девелопера в объекты станции. Распространено в Японии и США.
Неналоговый: сделки, связанные с освоением	Продажа прав застройки	Государство продает права застройки сверх обычных правил землепользования либо права, созданные изменением регламентов, направляя средства на инфраструктуру и общественные услуги.
Неналоговый: регулирование землепользования с условиями	Планировочная выгода / планировочное обязательство	При выдаче разрешения орган власти согласовывает условное разрешение или соглашение, обязывающее девелопера внести денежный вклад либо предоставить дополнительные объекты для финансирования общественной инфраструктуры и доступного жилья. Инструмент прежде всего характерен для Великобритании.
Неналоговый: регулирование землепользования с условиями	Взнос, связанный с жилым девелопментом	Разрешение нового жилого проекта обуславливается финансированием девелопером районных дорог, начальных школ, освещения, парков, магистралей и иных расширений инфраструктуры. В основном применяется в США.

Налоговые и квазиналоговые инструменты имеют широкий охват и способны формировать устойчивые доходы, однако связаны с высокими политическими издержками и плохо отделяют специальные льготы от общих. Неналоговые механизмы устанавливают более непосредственную связь между созданием и изъятием стоимости. Например, увязывая финансирование инфраструктуры с проектами освоения, они уменьшают первоначальную бюджетную нагрузку на общественные объекты и снижают финансовое давление на органы власти. Вместе с тем это может усиливать зависимость государства от девелоперов и проектов недвижимости как источников земельных доходов [1]. В международной практике обе группы инструментов применяются отдельно или совместно — в зависимости от целей, потребностей и административной реализуемости.

В Великобритании и США городское обновление прошло путь от государственного руководства к рыночно ориентированным государственно-частным партнерствам, а затем к сотрудничеству власти, бизнеса и местных сообществ [11]. Механизмы возврата выгод также изменялись: от преимущественного использования налогов и сборов они постепенно перешли к сочетанию финансовой компенсации и планировочного регулирования [1].

1.2 Китайские подходы к возврату обществу выгод городского обновления

По мере активизации городского обновления в Китае в последние два десятилетия исследователи уделяли значительное внимание справедливому распределению прироста стоимости. Работы включают теоретический анализ институциональной и политической логики защиты общественного интереса [16-22], исследования механизмов и особенностей Пекина, Шанхая, Гуанчжоу, Шэньчжэня и других крупных городов [22-27], а также изучение практических проблем реализации [28-31]. В Китае и за рубежом сформировался широкий консенсус: доходы от прироста стоимости при обновлении не должны полностью присваиваться землепользователями или девелоперами, а должны распределяться между ними, государством и обществом.

Однако практика крупномасштабного городского обновления в Китае остается относительно новой и существенно отличается от опыта развитых западных стран по стадии урбанизации, политическим институтам, режиму собственности, налоговой и финансовой системам. Поэтому западные теории и инструменты изъятия стоимости нельзя переносить механически. Чтобы выгоды обновления в большей степени служили обществу, китайские исследователи предложили различные пути, объединяемые в две основные группы: налоги и сборы, а также материальное улучшение городской среды. К ним относятся изъятие прироста стоимости земли, строительство общественных объектов и благоустройство общественных пространств, предоставление доступного жилья и помещений для инновационных отраслей, а также реализация иных общественно полезных мероприятий (табл. 2).

Таблица 2. Основные способы возврата обществу прироста стоимости земли в Китае

Основной инструмент	Ключевое содержание
Изъятие прироста стоимости земли	Государство взимает налог с прироста стоимости, возникающего при обновлении, и направляет поступления на общественные объекты или социальную защиту; возможно также разделение выгод с девелопером и использование государственной доли для общественных проектов.
Строительство объектов и улучшение общественного пространства	Девелопер может быть обязан построить установленную долю школ, парков, общественных центров и иных объектов; создавать зеленые зоны и площади, модернизировать районные услуги, транспортную и коммунальную инфраструктуру.

Основной инструмент	Ключевое содержание
Предоставление доступного жилья	Девелопер может быть обязан построить определенную долю доступного жилья и передать его государству для удовлетворения потребностей малообеспеченных домохозяйств.
Поддержка инновационных отраслей	Девелопер может быть обязан предоставить долю недорогих помещений для инновационной деятельности, предпринимательства и занятости.
Мероприятия общественного интереса	Девелопер может быть обязан выполнять работы по охране наследия, экологическому благоустройству, восстановлению экосистем и иным общественно полезным направлениям.

В целом китайские исследования возврата выгод городского обновления остаются более развитыми в теории, чем в институциональной практике. Большинство местных экспериментов представляют собой индивидуальные решения, приспособленные к конкретному проекту, месту и периоду. Интегрированные механизмы, спроектированные на институциональном уровне и применяемые в масштабе города, пока редки. Шэньчжэньская система передачи земель стала одной из первых попыток сформировать институциональный путь, применимый ко всему городу.

2 Политическое значение и институциональная конструкция передачи земель при городском обновлении в Шэньчжэне

Шэньчжэнь одним из первых среди китайских мегаполисов столкнулся с жесткими ограничениями свободных земельных ресурсов и одновременно стал пионером городского обновления. После принятия в 2009 г. «Мер Шэньчжэня по городскому обновлению» город постепенно сформировал модель, основанную на государственном руководстве, рыночном функционировании, приоритете общественного интереса и разделении выгод. Передача земельных участков является в этой модели конкретным институциональным механизмом возврата обществу доходов от обновления.

2.1 Политическое значение и эволюция системы передачи земель

В политике городского обновления Шэньчжэня «передаваемые земли» — это самостоятельные участки в пределах единиц сноса и реконструкции, которые должны бесплатно передаваться государству для размещения общественных объектов либо иных видов использования в общественных интересах. К ним относятся земли общественного назначения, освобождаемые земли, перемещаемые или обмениваемые участки и другие аналогичные формы общественного предоставления.

Термин впервые появился в «Мерах Шэньчжэня по городскому обновлению» 2009 г., которые обязали операторов бесплатно передавать территории, предназначенные для инфраструктуры и общественных услуг. В 2010 г. «Временные указания по подаче заявок на включение в программу разработки планов единиц городского обновления» ввели конкретные количественные требования. В 2012 г. «Правила реализации Мер Шэньчжэня по городскому обновлению» закрепили передачу земель как общегородской институт. Последующие документы уточнили режим земель с исторически сложившимися правами, малых единиц обновления, освобождаемых земель и передачи участков вне проекта, чтобы реагировать на все более разнообразные ситуации. Эволюция механизма представлена в таблице 3.

Таблица 3. Основные этапы развития системы передачи земель в Шэньчжэне

Нормативный документ	Год	Основное положение	Институциональное значение
Меры Шэньчжэня по городскому обновлению	2009	Правообладатели, участвующие в сносе и реконструкции, обязаны урегулировать экономические отношения в периметре, снести и вывезти здания и сооружения, а затем без компенсации передать территории инфраструктуры и общественных услуг в соответствии с планом единицы и договором передачи права землепользования.	Устанавливает ответственность единиц обновления за передачу земель общественного назначения.
Временные указания по подаче заявок на включение в программу разработки планов единиц городского обновления	2010	Самостоятельные участки под городскую инфраструктуру, общественные услуги и иные проекты общественного интереса должны превышать 3 000 м ² и составлять не менее 15 % периметра сноса, если планирование или иной акт не устанавливает более высокий уровень.	Вводит базовое количественное требование передачи земель.
Правила реализации Мер Шэньчжэня по городскому обновлению	2012	Формализуют базовое требование к самостоятельным общественным участкам в единицах сноса и реконструкции и закрепляют его как общегородское правило.	Институционализирует базовую передачу в масштабе Шэньчжэня.
Положения об обращении с освобождаемыми землями при городском обновлении Шэньчжэня	2015	Оператор должен урегулировать экономические отношения на соответствующей территории, снести и вывезти здания и сооружения, после чего бесплатно передать государству все освобождаемые земли.	Уточняет правила обращения с освобождаемыми землями.
Временные меры по усилению и совершенствованию реализации городского обновления	2016	В проектах сноса и реконструкции 80 % урегулированных земель могут быть переданы правопреемнику для обновления, остальная часть включается в государственный земельный резерв. Не менее 15 % земли, переданной правопреемнику, также должно быть передано государству. Малые единицы обязаны передавать не менее 30 % периметра сноса.	Вводит требования для земель с историческими правами и малых единиц обновления.
Административные положения о передаче вне площадки земель общественных объектов при городском обновлении Шэньчжэня	2018	Применяются, когда проект сноса и реконструкции позволяет передать земельные участки общественных объектов вне периметра сноса. Такие земли не включаются в периметр проекта, не учитываются в его бесплатной передаче и не уменьшают собственные обязательства проекта.	Определяет случаи и операционные правила передачи вне площадки.
Положения о рассмотрении коэффициента застройки в планах единиц сноса и реконструкции Шэньчжэня	2019	Для периметра менее 10 000 м ² базовая передача составляет 30 % площади; от 10 000 до менее 20 000 м ² — 3 000 м ² ; от 20 000 м ² — 15 % земель с четко установленными правами в периметре.	Уточняет расчет базовой передачи.

2.2 Институциональная конструкция системы передачи земель в Шэньчжэне

2.2.1 Логика проектирования

Механизм формировался в условиях, заметно отличавшихся от большинства других городов. Шэньчжэнь должен был одновременно отвечать на высокий спрос на развитие, крайнюю ограниченность земель для расширения и срочную необходимость активизировать существующие пространственные ресурсы. Поэтому требовался относительно справедливый, простой, воспроизводимый и эффективный институт, способный быстро согласовывать интересы многочисленных участников и обеспечивать крупномасштабное обновление без дорогостоящих переговоров по каждому проекту. Конструкция основана на трех принципах.

(1) Использование неналогового инструмента изъятия стоимости земли. В условиях единой налогово-финансовой системы Китая у Шэньчжэня было мало возможностей вводить новые налоги или сборы, а подобные меры несли значительные социальные и политические риски. Кроме того, в классических налоговых механизмах изъятие и возврат стоимости разделены: доходы сначала поступают государству, а затем перераспределяются на общественные блага. Этот косвенный путь слабо связан с первоначальным процессом создания стоимости; длинная цепочка реализации может вызывать потери и искажения и снижать приемлемость механизма. Шэньчжэньская модель, напротив, соединяет создание, изъятие и возврат стоимости в одном пространственном и операционном процессе. Корректировка планирования создает стоимость в зоне обновления; правообладатели передают государству определенную долю земли; государство использует ее для общественных благ в том же районе. Изъятие и возврат происходят одновременно с созданием стоимости и в четко определенных границах.

(2) Сохранение экономической реализуемости проектов. Создание стоимости — обязательное условие и ее изъятия, и возврата. Поэтому доля передачи должна быть тщательно откалибрована, чтобы уравновесить рыночную доходность и общественный интерес. Если она слишком мала, минимальные общественные цели не достигаются; если слишком велика, частные участники могут отказаться от проекта, что исключает и создание стоимости, и ее возврат. Для решения этой задачи Шэньчжэнь сочетает земельный вклад со стимулированием правами застройки: устанавливается базовая передача, а за вклад сверх порога предоставляются дополнительные права.

(3) Обеспечение общественного характера возврата. Помимо количества передаваемых земель, механизм ограничивает их назначение транспортной и коммунальной инфраструктурой, объектами общественных услуг, доступным жильем и другими целями общественного интереса. Его логика состоит в гарантировании минимального общественного вклада и одновременном поощрении дополнительных вкладов, чтобы увеличить масштабы изъятия в пользу общества.

Таким образом, передача земель является не только способом изъятия стоимости, создаваемой городским обновлением. Она должна одновременно сохранять возможность создания стоимости и обеспечивать качество ее возврата, как показано на рисунке 2.

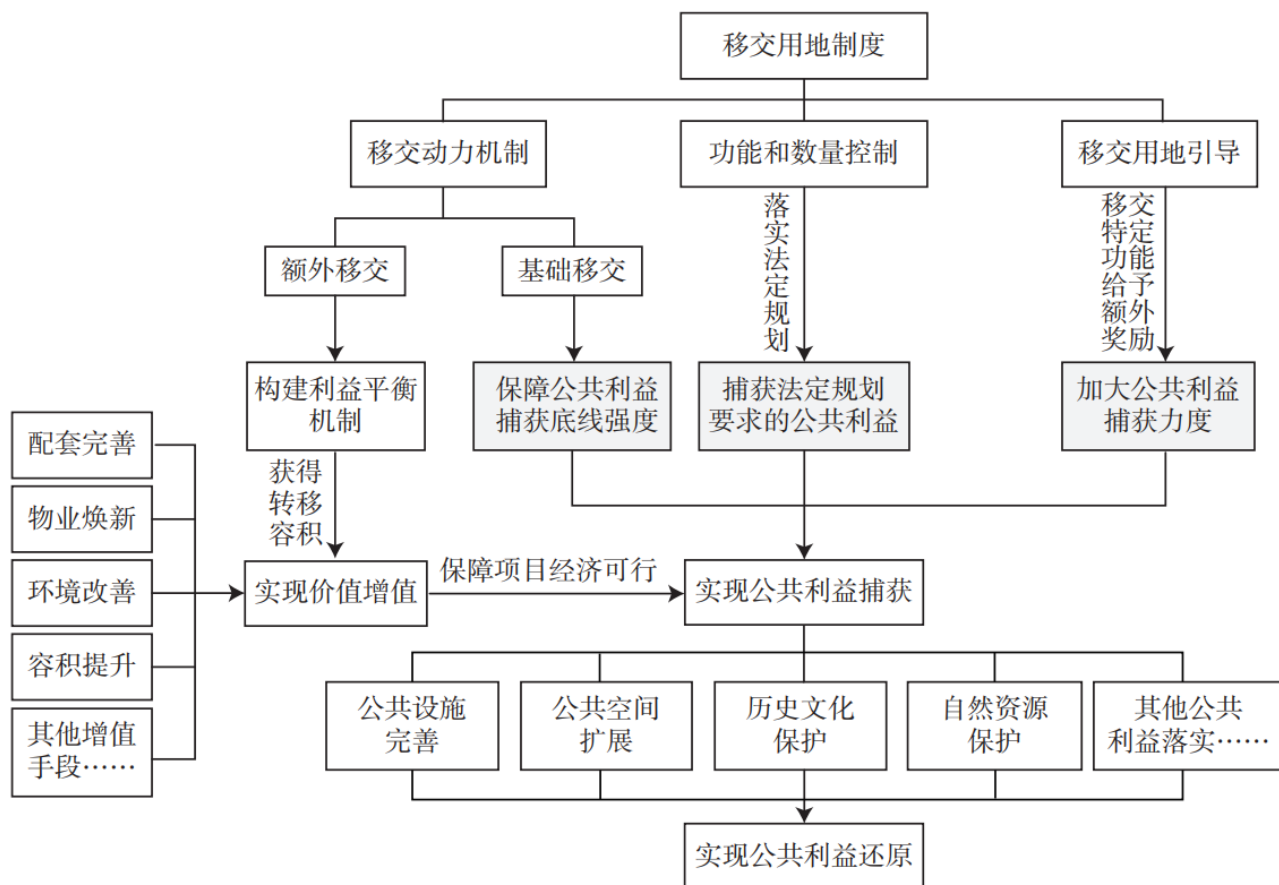


Рисунок 2. Институциональная логика системы передачи земель в Шэньчжэне

2.2.2 Основные элементы конструкции

Реализация городского плана сама по себе может рассматриваться как важнейший общественный интерес. Исходя из этого, Шэньчжэнь связал механизм передачи земель с реализацией городских планов, прежде всего детальных регламентов, и выделил две составляющие: базовую и дополнительную передачу.

(1) Базовая передача как минимальное ограничение. Это земли, которые подлежат бесплатной передаче государству. Независимо от того, предусмотрены ли детальным планом общественные участки, каждый периметр сноса должен внести минимальный вклад. Такая норма одновременно является условием допуска к обновлению и нижней гарантией наличия земель для общественных нужд.

(2) Реализация детального плана как императивное требование. На стадиях включения проекта в программу и утверждения плана единицы обновления Шэньчжэнь использует детальный регламент как основной ориентир для контроля функций и площади общественных земель, которые должны быть предоставлены внутри периметра сноса и единицы. Требования охватывают как виды объектов — детские сады, начальные и средние школы, учреждения здравоохранения, — так и площади и стандарты размещения, установленные техническими нормами.

(3) Дополнительная передача как стимул к расширению общественного предложения. Она охватывает земли, предоставленные сверх базового порога. После выполнения требований детального плана оператор может получить целевые права застройки за дополнительный вклад. Шэньчжэнь также предоставляет дополнительные переносимые права за общие больницы, исторические территории, крупные культурные и образовательные объекты, реализованные сверх обязательств, направляя вклад в наиболее дефицитные категории инфраструктуры (табл. 4).

Таблица 4. Регулятивные требования и стимулирующие механизмы системы передачи земель в Шэньчжэне

Категория передачи	Условия применения	Нормативное требование	Стимулирование
Базовая передача	$3\,000\text{ м}^2 \leq \text{периметр сноса} < 10\,000\text{ м}^2$	Самостоятельные участки, бесплатно передаваемые государству, должны составлять не менее 30 % периметра сноса.	Императивное обязательство; переносимые права застройки не предоставляются.
Базовая передача	$10\,000\text{ м}^2 \leq \text{периметр сноса} < 20\,000\text{ м}^2$	Самостоятельные участки, бесплатно передаваемые государству, должны иметь площадь не менее $3\,000\text{ м}^2$.	Императивное обязательство; переносимые права застройки не предоставляются.
Базовая передача	Периметр сноса $\geq 20\,000\text{ м}^2$	Самостоятельные участки, бесплатно передаваемые государству, должны составлять не менее 15 % периметра сноса.	Императивное обязательство; переносимые права застройки не предоставляются.
Базовая передача	Единица включает освобождаемые земли	Все освобождаемые земли должны бесплатно передаваться государству.	Императивное обязательство; переносимые права не предоставляются. В зависимости от доли освобождаемых земель часть внутренних обязательств может быть уменьшена, но не более чем на 30 % их площади.
Базовая передача	Единица включает земли с исторически сложившимися правами	В зависимости от типа единицы и законности земли 20–45 % урегулированных исторических земель подлежат бесплатной передаче; не менее 15 % остатка, переданного правопреемнику, также должно быть передано.	Императивное обязательство; переносимые права не предоставляются. Урегулированные и переданные по правилам исторические земли могут считаться застраиваемыми внутри единицы.
Дополнительная передача	Общественные земли по детальному плану превышают базовую передачу	Требования общественного интереса детального плана должны быть полностью реализованы. Если такие земли превышают 50 % регламентной единицы, объем определяется после комплексного рассмотрения с учетом технических норм и функционирования объектов.	После вычета базовой передачи дополнительная земля может формировать переносимые права застройки по единым правилам расчета.
Дополнительная передача	Единица связана с землями, передаваемыми вне площадки	Все земли вне площадки должны бесплатно передаваться государству.	Права застройки могут предоставляться с учетом доли юридически признанных земель и коэффициента переноса соответствующей зоны плотности.

Категория передачи	Условия применения	Нормативное требование	Стимулирование
Дополнительная передача	Обновление включает жилье или земли образовательных объектов	Предложение образовательных объектов не может быть ниже требований плана. При отсутствии предусмотренной образовательной земли единица должна удовлетворять собственный спрос; если это объективно невозможно, координация требует официального заключения органа образования.	После вычета базовой передачи дополнительные образовательные земли могут формировать права застройки по единым правилам.
Дополнительная передача	Иные общественные земли, добровольно передаваемые оператором	Расширение общественного предложения поощряется.	После вычета базовой передачи дополнительные земли могут формировать права застройки по единым правилам.

3 Оценка возврата обществу прироста стоимости посредством передачи земель

Система передачи земель при городском обновлении применяется по всему Шэньчжэню с 2010 г. За более чем десятилетнюю практику она дала заметные результаты, уже рассмотренные в ряде исследований [30-31]. Однако для определения того, действительно ли механизм достигает цели возврата обществу выгод обновления, необходима более комплексная оценка. Далее последовательно анализируются изъятие, возврат и создание стоимости.

3.1 Эффективность изъятия стоимости посредством передачи земель

К концу 2023 г. в Шэньчжэне были утверждены планы единиц более чем 720 проектов городского обновления, охватывавших около 58 км² территорий в периметрах сноса. Около 21 км² было передано для общественных целей, что соответствует общей доле 36,3 % (табл. 5). С 2019 г. ежегодная площадь передаваемых земель в новых утвержденных единицах стабильно растет (рис. 3). Средняя доля передачи в течение пяти лет подряд превышала 40 % и в 2022 г. приблизилась к 46 %, существенно превосходя минимальные нормативные требования и показатели документов более высокого уровня.

В условиях одновременного дефицита общественных земель и бюджетных ресурсов механизм мобилизовал сотрудничество органов власти, девелоперов и первоначальных собственников, позволив смягчить нехватку площадок для общественных объектов и снизить нагрузку на городские финансы. Он помог ликвидировать значительную часть накопленного дефицита. В сфере образования переданные земли обеспечили строительство или расширение более 760 детских садов, начальных и средних школ, а также пяти старших школ и трех университетов. В здравоохранении и социальном обслуживании они удовлетворили земельные потребности более десяти больниц и учреждений для пожилых. В транспортной сфере благодаря им были открыты разорванные связи, улучшена улично-дорожная сеть, построены 22 интегрированных депо и более 370 автобусных конечных пунктов. На переданных землях также размещались подстанции, водоочистные сооружения и иная коммунальная инфраструктура, расширялись общественные пространства, создавался значительный объем доступного жилья, повышались качество городской среды и уровень обслуживания районов. Следовательно, в количественном отношении механизм изъят значительную долю стоимости в пользу общества и дал очевидные результаты.

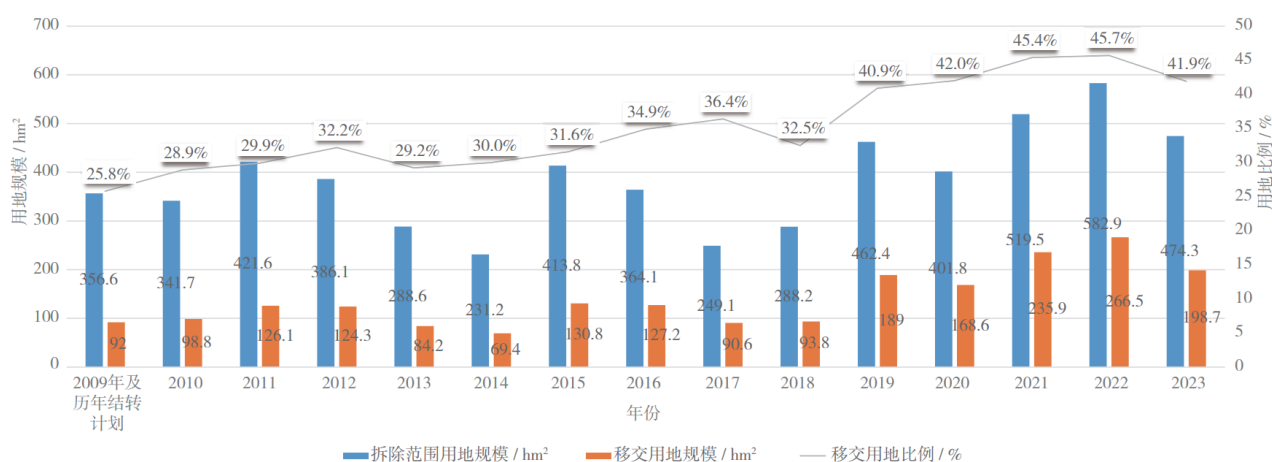


Рисунок 3. Годовая динамика утвержденных единиц городского обновления и переданных земель в Шэньчжэне

Таблица 5. Переданные земли в утвержденных единицах городского обновления Шэньчжэня на конец 2023 г.

Функция земли	Переданные земли в периметрах сноса (га)	Общественные земли по детальным планам (га)	Отклонение от детальным планов (га)	Отклонение от нормативного требования (%)
Административные и общественные объекты (GIC)	523,9	348,7	+175,3	+50,3
Транспортная инфраструктура (S)	1 115,7	922,2	+193,5	+21,0
Коммунальные сети и объекты (U)	18,0	23,7	-5,8	-24,3
Зеленые пространства и площади (G)	352,5	310,3	+42,2	+13,6
Прочие земли (E)	53,4	82,2	-28,8	-35,1
Передаваемые застраиваемые земли, включая жилье, торговлю, промышленность и новые виды деятельности	32,2	—	+32,2	—
Итого	2 095,7	1 687,1	+408,6	+24,2

Примечание: «+» обозначает превышение требований детального плана; «-» — дефицит. Источник: расчеты авторов на основе перечней проектов городского обновления, планировочных реестров и пространственной базы данных Шэньчжэня.

3.2 Оценка эффективности возврата стоимости

Хотя площадь земель общественного назначения, переданных в рамках городского обновления, значительно превышает минимальные требования Шэньчжэня, анализ их состава выявляет ряд недостатков, способных снижать эффективность возврата обществу.

3.2.1 Низкое качество части передаваемых земель

Средняя площадь земли, передаваемой одной утвержденной единицей обновления, составляет 2,8 га. Однако такие земли часто раздроблены на небольшие разрозненные участки внутри единиц, что ограничивает их общественную полезность. Среди переданных озелененных участков в утвержденных планах 43 % имеют площадь менее 1 000 м². Они не соответствуют «Стандартам и указаниям по городскому планированию Шэньчжэня», согласно которым площадь районного парка обычно должна быть не менее 2 000 м², а ширина линейного зеленого пространства — не менее 8 м. Многие фрагменты поэтому не способны функционировать как полноценные общественные зеленые пространства.

Аналогичная проблема характерна для дорожных участков. Некоторые проекты достигают требуемой площади за счет передачи земли, достаточной лишь для прокладки местных дорог низкой категории или внутренних проездов. Такие дороги могут улучшать микросвязность участка, но не позволяют расширять сечения магистралей, повышать их категорию или оптимизировать сеть в более крупном масштабе. В единице, показанной на рисунке 4, вдоль участка городской магистрали длиной около 410 м, помимо одной дороги, предусмотренной детальным планом, были переданы еще три местных проезда. Общая площадь дорожной передачи увеличилась, но улучшение сети осталось

ограниченным; более того, рост числа перекрестков способен снизить пропускную способность основной магистрали.



Рисунок 4. Сопоставление планируемых дорог в единице обновления и соответствующем детальном плане

3.2.2 Структурный дисбаланс передаваемых земель

На уровне отдельного проекта большинство единиц выполняет требования детального плана по общественным объектам. Однако объекты, которым требуются крупные участки и зона обслуживания, выходящая за пределы одного проекта, реализовать значительно сложнее. Утвержденные планы способны обеспечить около 307 тыс. мест в обязательном образовании — начальных, средних и девятилетних школах, — чего достаточно для планируемого населения примерно 3,45 млн человек. В то же время предложение старших школ, которым нужны более крупные участки и которые относятся к наиболее дефицитным объектам Шэньчжэня, остается крайне недостаточным. Сходные дефициты наблюдаются у больниц и учреждений для пожилых (табл. 6).

Таблица 6. Обеспеченность социальными объектами в сопоставлении со «Стандартами и указаниями по городскому планированию Шэньчжэня» (2021)

Тип объекта	Количество объектов	Мощность обслуживания	Норма указаний Шэньчжэня	Соответствие
Начальные и средние школы, включая расширение	260	307 000 мест	Начальная школа: 80 мест на 1 000 жителей; средняя школа: 40 мест на 1 000 жителей	Да
Старшие школы	5	3 000 мест	20 мест на 1 000 жителей	Нет
Больницы, включая расширение	6	3 000 коек	4,5 койки на 1 000 жителей	Нет
Учреждения для пожилых	6	1 300 коек	Специальное требование отсутствует	—

Источник: расчеты авторов на основе «Стандартов и указаний по городскому планированию Шэньчжэня» (2021) и утвержденных планов единиц городского обновления.

3.2.3 Территориальное несоответствие функций передаваемых земель местным потребностям

Образовательные объекты дают еще один наглядный пример. В общегородском масштабе утвержденные планы могут предоставить около 229 тыс. мест в начальной школе и 78 тыс. мест в средней школе. В целом этот объем удовлетворяет нормативам для планируемого населения и даже формирует некоторый резерв. Однако при разбивке по районам обнаруживаются выраженные пространственные несоответствия (табл. 7): в некоторых районах количество мест в начальной школе не покрывает спрос, создаваемый единицами обновления, а в других наблюдается значительный дефицит мест в средней школе.

Таблица 7. Предложение и спрос на места в начальной и средней школе в планах обновления районов Шэньчжэня

Район	Предложение мест в начальной школе	Спрос на места в начальной школе	Баланс начальной школы	Предложение мест в средней школе	Спрос на места в средней школе	Баланс средней школы
Футянь	17 435	10 882	+6 553	3 758	5 441	-1 683
Лоху	17 435	11 672	+5 763	2 430	4 931	-2 501
Наньшань	14 331	17 839	-3 508	5 809	7 407	-1 598
Яньтянь	3 375	5 308	-1 933	0	2 179	-2 179
Баоань	33 745	24 541	+9 204	11 735	10 082	+1 653
Лунган	68 928	57 459	+11 469	26 316	23 294	+3 022
Лунхуа	29 121	18 284	+10 837	12 221	7 523	+4 698
Пиншань	21 622	15 953	+5 669	11 318	6 498	+4 820
Гуанмин	17 248	7 864	+9 384	2 500	3 188	-688
Новый район Дапэн	5 999	5 028	+971	1 666	2 026	-360
Итого	229 239	174 830	+54 409	77 753	72 569	+5 184

3.2.4 Трудности координации передаваемых земель между единицами обновления

Крупные общественные объекты, такие как старшие школы и больницы, обычно требуют совместного вклада нескольких единиц. На практике межединичная передача затруднена различиями в собственности, готовности к обновлению, возрасте застройки, доле юридически признанных земель, экономической реализуемости и сроках исполнения. В результате возврат стоимости на уровне крупного района часто становится невозможным.

Кроме того, границы единиц обновления редко совпадают с границами функциональных участков, закрепленных детальными планами. Один общественный участок может оказаться разделенным между несколькими проектами, создавая сложности координации и реализации. Примером служит непрерывность дорожной сети: открытие магистральной или районной дороги часто требует участия нескольких единиц, но различия в условиях развития и графиках не позволяют синхронизировать работы, и запланированные связи остаются незавершенными.

3.3 Потери общественного благосостояния на стадии создания стоимости

Связывая создание, изъятие и возврат стоимости в одном институциональном процессе, система стремится максимизировать общественный возврат прироста стоимости земли. Однако полностью избежать потерь благосостояния на стадии создания стоимости невозможно: часть созданных выгод не преобразуется в общественные блага.

3.3.1 Чрезмерная доля передачи может противоречить целям обновления

Помимо минимального порога и обязательной реализации детального плана, политика поощряет операторов предоставлять общественные земли сверх требований. Это направлено на увеличение изымаемой стоимости. Однако очень высокая доля передачи сокращает площадь застраиваемой земли и требует большего объема переносимых прав застройки, непосредственно повышая коэффициенты застройки единиц. Концентрация населения и функций на каждой единице застраиваемой территории увеличивает потребность соседних районов в общественных услугах, транспорте и коммунальной инфраструктуре, усиливая давление на предложение общественных благ. Поэтому отдельная единица может формально выполнить обязательства, но улучшение ее локальной среды способно ухудшить условия проживания и занятости в более широком масштабе.

3.3.2 Отрицательные внешние эффекты оппортунистического поведения

Институциональные несовершенства позволяют ориентированным на прибыль девелоперам использовать пробелы политики и получать дополнительные выгоды за счет передачи низкокачественных или малоценных участков. Как показано на рисунке 4, оператор может добавить внутри проекта местные дороги и передать дорожные земли сверх детального плана, изменив условия транспортного обслуживания и коэффициент, связанный с размером участка, тем самым увеличивая базовую площадь пола и переносимые права застройки^①. Однако такие дополнительные участки могут не улучшить движение и даже дать обратный эффект: повышение интенсивности застройки усиливает внешнюю автомобильную нагрузку, а новые пересечения снижают эффективность магистральных и районных дорог. Результатом становится отрицательный внешний эффект, а не общественная выгода.

4 Институциональные трудности использования передаваемых земель для возврата прироста стоимости обществу

Передача земель — это неналоговый инструмент изъятия стоимости, непосредственно связанный с проектом обновления. Он устанавливает ясную и быструю связь между созданием и изъятием стоимости и облегчает оперативный возврат. Но это преимущество одновременно выступает

ограничением. Многие выявленные проблемы обусловлены внутренними рамками институциональной конструкции и создают препятствия для эффективного возврата выгод.

4.1 Универсальный механизм изъятия не соответствует разнообразию условий создания стоимости

Для повышения операционной эффективности система применяет относительно простое и единообразное правило ко всем проектам, независимо от сложности обновления, местоположения и типа передаваемой земли. Дополнительный общественный вклад измеряется количественно, преобразуется по установленному коэффициенту в переносимые права застройки и концентрируется на застраиваемых участках проекта. Это повышает универсальность и процедурную справедливость, но недостаточно учитывает сложность и неоднородность городского пространства. Между тем проекты сталкиваются с различными условиями создания стоимости, а значит, и с неодинаковой сложностью ее изъятия и возврата.

(1) Различия существующей интенсивности застройки. При прочих равных проекты в уже плотно застроенных районах обладают меньшим потенциалом создания стоимости, чем проекты на территориях с низкой плотностью.

(2) Различия между типами проектов. В сопоставимых условиях модернизация промышленной территории под обновленное промышленное использование обычно имеет меньший потенциал прироста, чем ее преобразование под жилье.

(3) Различия в обеспеченности объектами. Проекты в районах с выраженным дефицитом общественной инфраструктуры имеют меньший потенциал создания стоимости, чем проекты в хорошо обеспеченных районах.

Когда проекты несут сходные затраты и передают одинаковую площадь, различия потенциала неизбежно побуждают девелоперов выбирать наиболее прибыльные операции. Районы с чрезмерной существующей плотностью и срочной необходимостью улучшения среды могут оставаться без оператора; проекты промышленной модернизации, важные для экономической трансформации, получают недостаточно стимулов; а территории с наиболее острым дефицитом услуг и инфраструктуры испытывают сложности с привлечением инвесторов, несмотря на высокую потребность в обновлении.

4.2 Единый количественный показатель не гарантирует качество возврата

Механизм определяет допустимые виды использования, требуемые площади и минимальную долю общественных участков в каждом проекте. Однако такой сравнительно одномерный количественный показатель уделяет слишком мало внимания качеству изъятых стоимости и не способен гарантировать качество возврата.

При сопоставимых условиях передача целостного участка под крупный общественный объект дает те же права застройки, что и передача равной площади раздробленных дорог или зеленых территорий. Первая альтернатива при этом дороже и создает более сильные положительные внешние эффекты для окружающего района, но не обеспечивает пропорционального роста стоимости недвижимости проекта. Поэтому логика затрат и выгод подталкивает девелоперов к выбору остаточных участков, небольших дорог и зеленых пространств, которые проще реализовать, либо объектов, одновременно улучшающих условия развития и коэффициент застройки самого проекта.

Кроме того, система предъявляет мало содержательных ограничений к дополнительным вкладам сверх детального плана. Они по-прежнему оцениваются единым количественным показателем и вознаграждаются правами застройки. В результате возврат может быть низкокачественным, а в более крупном пространственном масштабе возникает ошибка композиции: отдельные проекты соответствуют требованиям, но их совокупность формирует несбалансированную систему общественных объектов.

4.3 Привязка изъятия к проектам пространственно ограничивает возврат

Связь изъятия с отдельной операцией является одновременно главным преимуществом системы и ее внутренним ограничением. Возврат оказывается заключен в четкие пространственные границы. Во-первых, независимо реализуемые проекты с трудом передают землю за пределы собственной единицы и поэтому не способны легко обеспечивать крупные общественные объекты, как отмечалось выше.

Во-вторых, такая привязка может нарушать непрерывность изъятия и возврата. Проект, реализованный первым, способен выполнить собственные обязательства, но одновременно снизить реализуемость последующих операций. В обычных условиях доля застраиваемой земли определяет доход и экономическую жизнеспособность проекта. Однако на уровне района или планировочного сектора общий объем и доля застраиваемых земель ограничены предельной емкостью. Как показано на рисунке 5, если первая операция использует большую часть доступной застраиваемой земли и не включает предусмотренный общественный участок, действующие правила требуют от оператора лишь минимального вклада внутри собственного периметра. Последующим проектам может не хватить застраиваемой земли для создания стоимости, что делает невозможным общественный возврат на уровне сектора и даже более крупной территории.

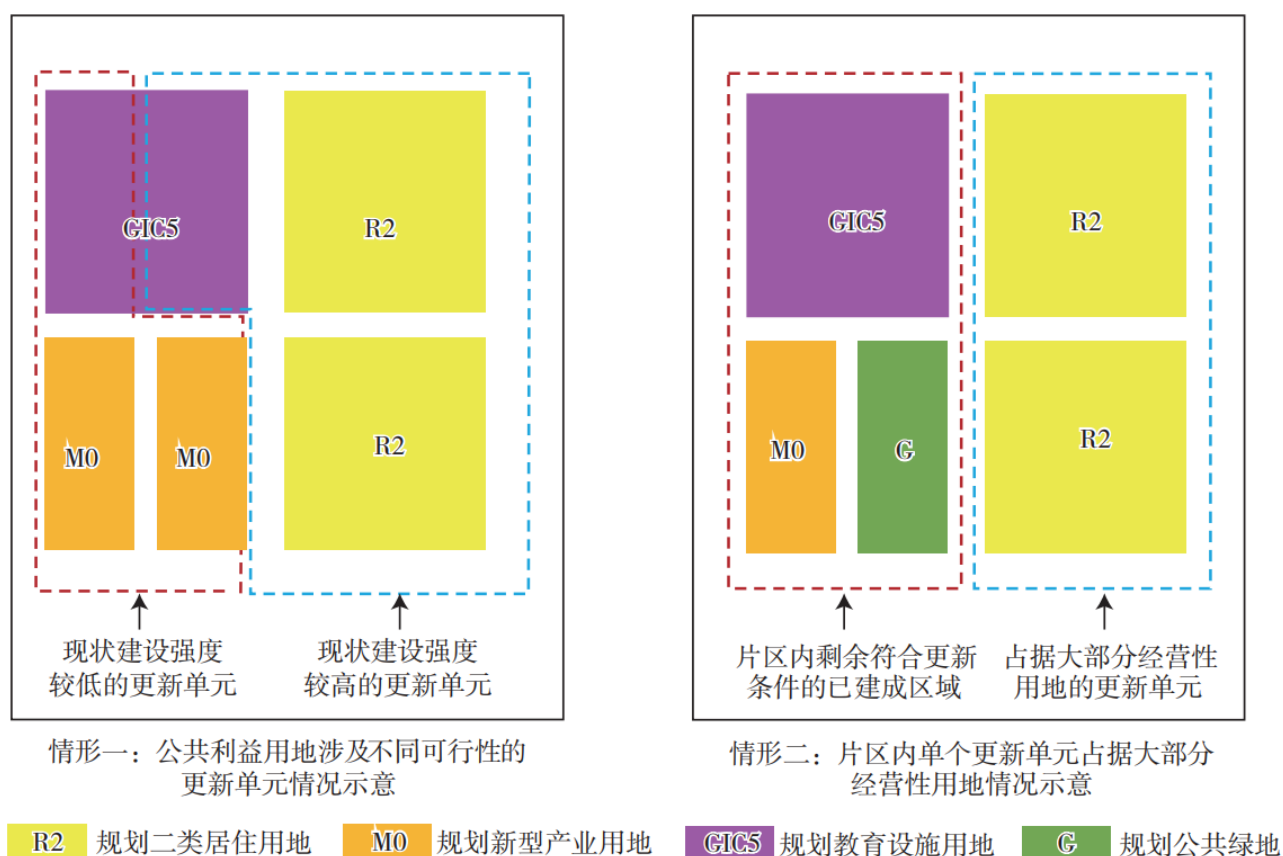


Рисунок 5. Пространственные пределы эффективности возврата стоимости обществу

Городское планирование является системной деятельностью, охватывающей город в целом, а эффекты изменения планов не ограничиваются одним местом. Поэтому прирост стоимости, создаваемый корректировкой планирования при городском обновлении, должен возвращаться не только общественным интересам конкретного сектора, но и более широкой группе населения.

В настоящее время Шэньчжэнь регулирует предложение общественных благ в городском обновлении главным образом на двух уровнях. На макроуровне специальные городские планы и ежегодные программы устанавливают количественные цели по объектам повседневного обслуживания, образовательным землям и школьным местам и распределяют их между районами. На

микроуровне при утверждении проектов проверяется, выполняет ли каждая единица требования детального плана, не превышают ли коэффициенты застройки пределы зоны плотности и обеспечивают ли образовательные объекты собственный спрос проекта. На практике эти уровни часто разорваны. Промежуточному уровню района не хватает целевой передачи городских задач и интегрированной координации, что является еще одним структурным недостатком системы.

5 Рекомендации по совершенствованию системы передачи земель при городском обновлении

5.1 Разработка более дифференцированных инструментов изъятия

Универсальный механизм недостаточно учитывает различия в сложности, срочности и общественной значимости проектов. Необходимы более точные инструменты. Специальные планы обновления должны выделять приоритетные территории исходя из общегородских целей и потребностей в объектах, а также усиливать поддержку районов, где дефицит велик, а рыночные стимулы слабы, в том числе посредством корректировки доли юридически признанных земель и порогов возраста зданий. При сохранении минимального общественного вклада требования к базовой передаче следует дифференцировать по типам обновления и зонам плотности. Реконструкция городских деревень, модернизация промышленных площадок, их преобразование под жилье и обновление старых жилых комплексов должны регулироваться классифицированными и градуированными нормами.

5.2 Усиление контроля качества возврата

Качество возврата зависит не только от площади и функции передаваемых земель, но и от их формы, расположения и глубины местного дефицита инфраструктуры. Шэньчжэню следует разработать методы измерения и оценки качества и использовать стимулирование для повышения содержательных результатов. При утверждении планов необходимо системно оценивать потенциальный вклад участка с учетом его целостности, функции и нехватки объектов в окружающем районе. Более сильные стимулы должны предоставляться землям, которые существенно улучшают общественные услуги, но сложны для консолидации. Для передач сверх детального плана следует ограничивать низкокачественные вклады и вознаграждать действительно дополнительные общественные выгоды.

5.3 Усиление координации возврата на уровне городских районов

Графики и местоположение отдельных проектов редко совпадают с общими программами строительства общественных объектов. На уровне районов Шэньчжэню следует лучше согласовывать выгоды и обязанности между единицами, координировать последовательность операций и способы реализации вокруг задач общественного интереса. Границы сноса и обязательства по передаче должны определяться уже при первоначальном включении проекта в программу на основе общественных задач района, при объединении более и менее прибыльных операций, чтобы избежать асимметрии между правами и обязанностями. Следует также усилить связь стандартных единиц территориального пространственного планирования, детальных планов и единиц обновления, сформировав пространственную платформу для согласованного развития нескольких проектов.

6 Заключение

В Китае и за рубежом существует широкий консенсус: прирост стоимости земли, возникающий при городском обновлении, должен распределяться между правообладателями и обществом. Однако обеспечение его эффективного превращения в общественные выгоды остается глобальной проблемой. Развитые западные страны используют для этого разнообразные инструменты изъятия стоимости. Китайские условия существенно иные, а применение городского обновления как крупномасштабной национальной стратегии началось сравнительно недавно. Региональные различия также велики, что

затрудняет быстрое создание единой национальной налоговой и институциональной системы возврата выгод редевелопмента в публичные финансы.

Поэтому города должны продолжать искать пути, соответствующие местным условиям, в рамках существующей национальной налогово-финансовой системы. Шэньчжэньская система передачи земель представляет собой полезную попытку содействовать возврату обществу выгод посредством интегрированной институциональной конструкции; ее можно рассматривать и как китайскую адаптацию западной теории изъятия прироста стоимости земли. Несмотря на выраженную локальную специфику, ее теоретическая и техническая логика, проблемы, выявленные практикой, и анализ их институциональных причин обладают более общим значением и могут дать полезные ориентиры другим городам.

Примечание

① Согласно «Стандартам и указаниям по городскому планированию Шэньчжэня» (2021), базовая площадь пола участка зависит от поправочного коэффициента транспортной доступности и рассчитывается по формуле: $FA_base = FAR_base \times (1 - A1) \times (1 + A2) \times (1 + A3) \times S$, где FA — площадь пола участка; FA_base — базовая площадь пола; FAR_base — базовый коэффициент застройки зоны плотности; $A1$ — поправочный коэффициент размера участка; $A2$ — коэффициент окружающей дорожной сети; $A3$ — коэффициент близости станции метро; S — площадь участка. В указаниях коэффициент дорожной доступности установлен равным 0 для одной уличной стороны, +0,1 — для двух сторон, +0,2 — для трех и +0,3 — когда участок окружен дорогами со всех сторон. На практике оператор может создать дополнительные уличные фасады путем передачи дорожных участков, разделяющих территорию, и тем самым увеличить базовую площадь пола. Такие дополнительные передачи способны повышать интенсивность застройки, не отвечая содержательно потребностям района в общественных объектах.

Список литературы

- [1] MILL J. S. Основы политической экономии и некоторые аспекты их приложения к социальной философии [М]. Пер. ZHAO Rongqian, SANG Bingyan, ZHU Yang. Beijing: The Commercial Press, 1991. [китайское издание]
- [2] LI Yun, WEN Haoying, LUO Jia, et al. Эволюция политики и практики защиты общественного интереса с позиции предложения общественных благ: пример городского обновления в Шэньчжэне [J]. Urban Planning Forum, 2024(2): 71-79. [на китайском языке]
- [3] LIANG Yinlong. Механизмы изъятия и утраты общественного интереса при городском обновлении: модель оптимизации разрыва ренты на основе теории «общественного домена» прав собственности [J]. City Planning Review, 2023, 47(4): 86-92. [на китайском языке]
- [4] YANG Jing, QIN Bo. Городское обновление с позиции общественной ценности: практические трудности, теоретическая логика и пути управления [J]. City Planning Review, 2024, 48(4): 25-33. [на китайском языке]
- [5] XU Jian. Критерии определения «особых выгод» при возврате обществу прироста от освоения: исследование на материале судебной практики США [J]. Administrative Law Review, 2008, 11: 457-496. [на китайском языке]
- [6] HU Yingjie, LYU Bin. Теоретическое исследование возврата обществу выгод планирования [J]. Urban Planning International, 2016(3): 91-97. [на китайском языке]
- [7] HU Yingjie, LYU Bin. Механизмы и эффективность возврата выгод при обновлении промышленных земель в Китае [J]. Urban Development Studies, 2016(4): 32-38. [на китайском языке]

- [8] WANG Yu. Эволюция теорий и институциональной практики возврата обществу выгод планирования: сравнительное исследование систем управления городским планированием в США, Великобритании и Японии [J]. Urban Planning Forum, 2008(6): 40-45. [на китайском языке]
- [9] SMOLKA M. O. Реализация механизмов изъятия прироста стоимости в Латинской Америке [R]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.
- [10] SUZUKI H., MURAKAMI J., HONG Y. H., et al. Финансирование транзитно-ориентированного развития за счет стоимости земли: адаптация механизмов изъятия прироста стоимости в развивающихся странах [M]. Washington, DC: World Bank, 2015.
- [11] KIM M. Увеличение прав застройки и изъятие прироста стоимости: как местные органы власти США используют регулирование землепользования для создания и изъятия стоимости проектов недвижимости [M]. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019.
- [12] MISCZYNSKI D. J. Специальные сборы в Калифорнии: тридцать пять лет расширения и ограничений [M]//INGRAM G. K., HONG Y. Изъятие прироста стоимости и земельная политика. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2012.
- [13] BOOTH P. A. Незаработанный прирост: собственность и изъятие стоимости улучшений в Великобритании и Франции [M]//INGRAM G. K., HONG Y. Изъятие прироста стоимости и земельная политика. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2012.
- [14] CROOK T. Политика планировочных обязательств в Англии: фактическое налогообложение стоимости развития [M]//CROOK T., HENNEBERRY J., WHITEHEAD C. M. E. Выгоды планирования: финансирование инфраструктуры и доступного жилья. Hoboken: John Wiley & Sons, 2016.
- [15] ZHANG Gengli. К трехстороннему партнерству: эволюция западной политики городского обновления и уроки для Китая [J]. Urban Development Studies, 2004(4): 26-32. [на китайском языке]
- [16] 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]
- [17] ZOU Bing. От планирования расширения к планированию существующей застройки: теоретический анализ и практические ответы [J]. Urban Planning Forum, 2015(5): 12-19. [на китайском языке]
- [18] ZHOU Guangkun, ZHUO Jian. Теоретическая логика и институциональное построение передачи и стимулирования прав застройки при городском обновлении [J]. Urban Planning Forum, 2023(3): 66-74. [на китайском языке]
- [19] HE Fang, XIE Yi. Институты планирования и механизмы сделок с бонусами и переносом коэффициента застройки: зоны выравнивания развития и эквивалентный обмен пространственной стоимостью земли [J]. Urban Planning Forum, 2018(3): 50-56. [на китайском языке]
- [20] WANG Ruobing. Институциональные размышления о защите общественного интереса в городском обновлении Китая [J]. City Planning Review, 2022(9): 115-122. [на китайском языке]
- [21] YANG Jin, XU Chen. Достижения и ограничения рыночного подхода к городскому обновлению: анализ с позиции транзакционных издержек [J]. City Planning Review, 2016(9): 32-38. [на китайском языке]
- [22] ZHAO Yanjing, SHEN Jie. Изъятие стоимости и перераспределение богатства: базовая финансовая логика городского обновления [J]. Urban Planning Forum, 2023(5): 20-28. [на китайском языке]
- [23] LI Jihuan. Интерпретация с позиций исторического институционализма: система и эволюция городского обновления в Шанхае [J]. Urban Planning Forum, 2024(4): 84-89. [на китайском языке]
- [24] LIANG Chen, ZHUO Jian. Проблемы, трудности и варианты политики городского обновления в Шанхае с акцентом на элементы общественного интереса [J]. Urban Planning Forum, 2019(7): 142-149. [на китайском языке]
- [25] TIAN Li, YAO Zhihao, GUO Xu, et al. Редевелопмент земли посредством перераспределения прав собственности: местная практика и выводы в контексте новой урбанизации [J]. City Planning Review, 2015, 39(1): 22-29. [на китайском языке]

- [26] ZOU Bing. Практика, результаты и вызовы развития на основе существующей застройки: оценка реализации городского обновления в Шэньчжэне и дальнейшие размышления [J]. City Planning Review, 2017, 41(1): 89-94. [на китайском языке]
- [27] MIAO Chunsheng, ZOU Bing, ZHANG Yan. Рыночное руководство и государственное регулирование городского обновления: новые направления подготовки 13-го пятилетнего плана городского обновления Шэньчжэня [J]. Urban Planning Forum, 2018(4): 81-87. [на китайском языке]
- [28] LIN Qiang. Институциональные механизмы и размышления о политике городского обновления: пример Шэньчжэня [J]. City Planning Review, 2017, 41(11): 52-55. [на китайском языке]
- [29] LIANG Ying, ZENG Peng. Эволюция механизма распределения прироста стоимости от обновления существующих промышленных земель в Пекине [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 69-73. [на китайском языке]
- [30] YU Tao, LIN Tao. Внешние эффекты передаваемых земель в практике системы передачи земель при городском обновлении Шэньчжэня [C]//Urban Planning Society of China. Материалы Национальной ежегодной конференции по городскому планированию 2020/2021. Beijing: China Architecture & Building Press, 2021. [на китайском языке]
- [31] MIAO Chunsheng, SHUI Haoran, ZHANG Yan. Исследование механизма передачи прав застройки вне площадки при городском обновлении в Шэньчжэне [J]. Planners, 2023, 39(8): 95-101. [на китайском языке]

Переработанная версия получена: апрель 2025 г.

Перевод при содействии ИИ