«فراغ» المدن الجديدة العابرة للاختصاصات في المناطق الحضرية الكبرى: أدلة واستجابات من منطقة حدود شنغهاي-جيانغسو-تشجيانغ-آنهوي

LUO Xiaolong, SUN Qingying, TANG Mi, GUAN Weihua, GU Zongni

الملخص: في ظل استراتيجية الصين لتنمية المناطق الحضرية الكبرى الحديثة، توسعت منطقة الحدود بين شنغهاي وجيانغسو وتشجيانغ وآنهوي بسرعة تحت تأثير المدن المركزية. وأصبحت المدن الجديدة العابرة للاختصاصات عقدا ناشئة لدفع التكامل الإقليمي. غير أن تغير نموذج النمو أدى إلى عدم تطابق بين التطوير المكاني والموارد المتاحة، منتجا معضلة الفراغ. تستعرض الدراسة التطور النظري والعملي لهذه المدن، وتحدد مساراتها وأنواعها، وتبني مؤشرا لاختلال السكان والفضاء لتقييم الظاهرة. وتظهر ثلاثة تجليات: شغور السكن، وتأخر البناء، وعدم كفاءة أو خمول الفضاء الصناعي. وترتبط الأسباب بالإفراط في عرض الأرض واحتفاظ المطورين بمخزون أرضي، وبعودة السكان متعددة الاتجاهات والشيخوخة، وبقيود داخلية وخارجية على التنمية الصناعية. وتقترح الدراسة استجابات تركز على الحوكمة متعددة المستويات، وتفعيل مخزون السكن القائم، وتعميق التعاون الصناعي.

الكلمات المفتاحية: مدينة جديدة عابرة للاختصاصات؛ فراغ؛ مؤشر اختلال السكان والفضاء؛ منطقة حضرية كبرى؛ دلتا اليانغتسي

ملاحظة التمويل: مشروعا المؤسسة الوطنية الصينية للعلوم الطبيعية (42271198، 42301270)؛ صندوق جيانغسو للعلوم الاجتماعية حول التنسيق الإيكولوجي والبيئي عبر الأقاليم في مناطق الحدود الإدارية.

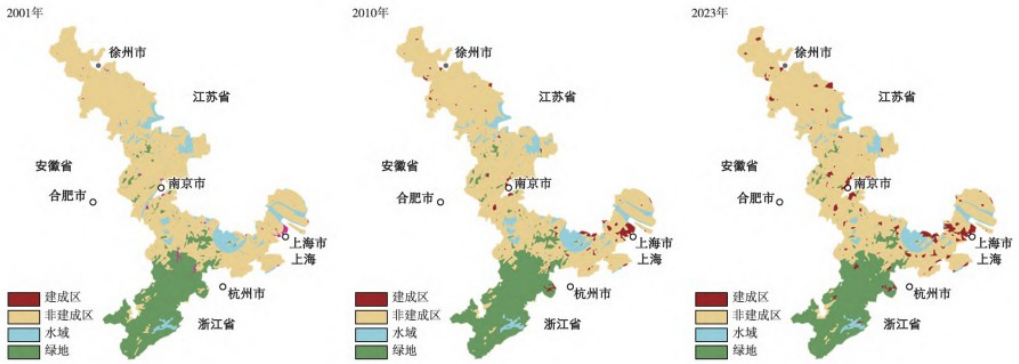
يمثل تحسين التكامل الإقليمي وبناء التعاون عبر الحدود الإدارية بعدا مركزيا في التحديث الصيني. ومنذ أصبحت دلتا اليانغتسي استراتيجية وطنية عام 2019، عملت منطقة شنغهاي-جيانغسو-تشجيانغ-آنهوي كمختبر للسياسات. فالمدن الجديدة العابرة للاختصاصات تجمع بين وظيفة الحامل المكاني والأداة المؤسسية، إذ تستوعب التدفقات الإقليمية والتنسيق الصناعي وتجسد في الوقت نفسه ابتكار التعاون بين الحكومات [1-6].

كشفت تغيرات عرض الأرض والطلب عليها ونموذج النمو عن عدم تطابق بين الفضاء المبني والاستخدام الفعلي للموارد [7]. فقد أنتج التطوير العقاري مساكن تفوق الطلب المحلي، في حين لم تحقق مساحات صناعية واسعة العوائد المتوقعة. وبناء على مقابلات واستبيانات وبحوث سياسات منذ 2018، تحدد الدراسة مظاهر الفراغ وتقترح استجابات حوكمية.

1 الأصول النظرية للمدن الجديدة العابرة للاختصاصات في المناطق الحضرية الكبرى

1.1 النمو عبر شبكات المدينة-الإقليم

انتقل فهم البنية الحضرية الكبرى من التوسع أحادي المركز إلى الروابط المكانية والشبكات متعددة المستويات [8-12]. وفي الصين عززت الخطط المتتابعة لبكين وشنغهاي وغوانغتشو ونانجينغ وغيرها بنيات متعددة المراكز [13-15]. وقد كثفت إعادة بناء الأنظمة الحضرية الكبرى تدفقات العوامل الاقتصادية والاجتماعية؛ وتستخدم المقاطعات والمدن المجاورة موقعها ومواردها الأرضية للمشاركة في اقتصاد المدينة المركزية [16-18]. وبين 2001 و2023 زادت أراضي البناء في المنطقة العابرة للمقاطعات من 6,040.9 إلى 11,319.5 كم²، بمتوسط سنوي 2.9 %.



الشكل 1 تغيرات أراضي البناء الحضري في منطقة شنغهاي-جيانغسو-تشجيانغ-آنهوي، 2001-2023. المصدر: تجميع من مجموعة البيانات ذات الصلة [19].

1.2 المدن الجديدة العابرة للاختصاصات كعقد إقليمية ناشئة

هذه المدن نتائج اقتصادية لاستراتيجيات النمو الحضري وعقد جديدة لإعادة إنتاج رأس المال [20]. ومع التحضر الشبكي شكلت الحكومات المحلية الريادية والفاعلون السوقيون ائتلافات نمو؛ وجذبت التنمية الأرضية الواسعة، والحدائق الصناعية، والمدن السكنية الجديدة، ووجهات السياحة أو الصحة، رأسمالا من المدن المركزية [21-27]. ووفق الموارد والفرص يمكن تصنيفها إلى صناعية وسكنية وبيئية وشاملة.

الجدول 1 أنواع المدن الجديدة العابرة للاختصاصات ومناطقها التمثيلية في مجال الدراسة

النوع	الخصائص	المناطق التمثيلية
صناعي	تنمية حضرية تقودها الصناعة على المدى الطويل وتعاون إنتاجي إقليمي وثيق	Huating-Liuhe; Dingshan-Chahe
سكني	استقبال سكني للمهاجرين والسكان المتجهين إلى الضواحي من المدن المركزية	Anting-Huaqiao-Baihe; Qiaolin-Wujiang; Pukou-Nanqiao
بيئي	تنمية عابرة للحدود منظمة حول التنسيق الإيكولوجي	منطقة دلتا اليانغتسي الإيكولوجية الخضراء المتكاملة التجريبية
شامل	تكامل النقل والتجارة والخدمات العامة والحوكمة الإقليمية	منطقة Jiangning-Bowang التجريبية للتنمية المتكاملة العابرة للحدود

المصدر: تلخيص من المراجع [19-20].

1.3 تحديد الفراغ

ينشأ الفراغ عندما تتأخر كثافة السكان والصناعة عن توسع الفضاء المبني، مما ينتج انخفاضا في كثافة استعمال الأرض وضعفا في القدرة السكنية. تستخدم الدراسة مؤشر PSI = 1 - A_high-density / A_built-up. وتمثل A_high-density مساحة الخلايا التي لا تقل كثافتها عن 2,000 نسمة/كم² من بيانات LandScan 2023 [28-30]؛ أما A_built-up فتستخرج من الأسطح غير المنفذة في China Land Cover Dataset 2023 وتصحح بصور Google Earth.

من بين أربع عشرة مدينة جديدة على حدود شنغهاي-جيانغسو وشنغهاي-تشجيانغ وجيانغسو-آنهوي، سجلت إحدى عشرة مدينة، أي 79 %، قيما أعلى من 0.50. وتجاوزت أربع مدن 0.90: Dushangang Economic Development Zone و Xiangfudang Innovation Valley وLoujiang New Town وNanqiao New Town.

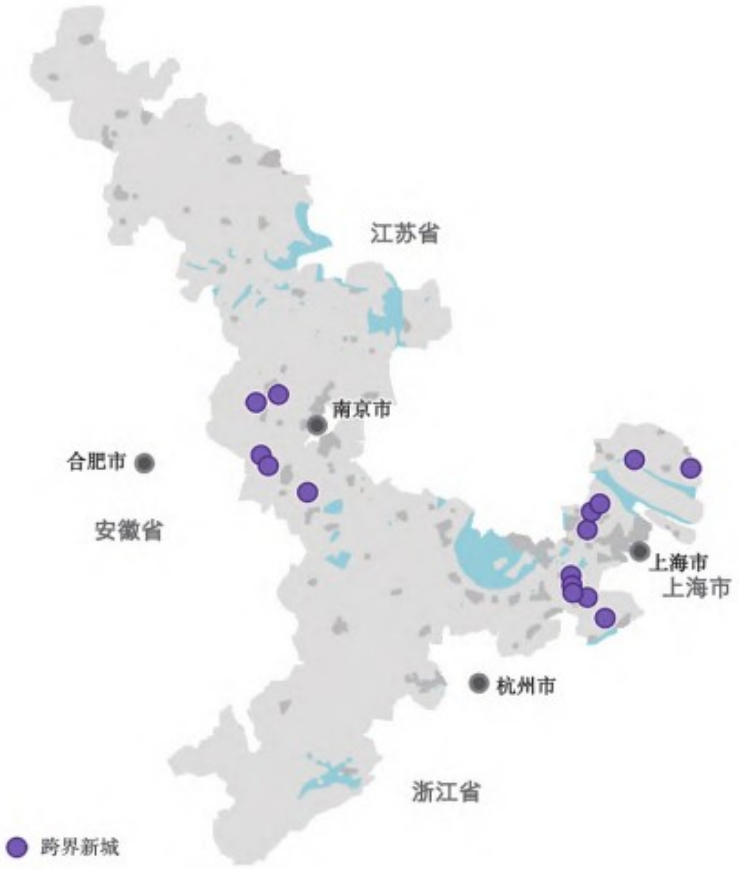


图2 沪苏浙皖边界地区的跨界新城分布示意

الشكل 2 توزيع وتحديد فراغ المدن الجديدة العابرة للاختصاصات في منطقة شنغهاي-جيانغسو-تشجيانغ-آنهوي

2 تجليات الفراغ

2.1 شغور السكن: عدم تطابق بين العرض والإقامة الفعلية

استخدم التطوير العقاري لتسريع النمو وجذب السكان. غير أن بناء المساكن في مواقع طرفية كثيرة انفصل عن تركز السكان، وبقي معدل الإشغال غالبا دون الثلث. ففي نانكياو بتشوتشو أظهرت مشاريع كبيرة معدلات إنارة ليلية دون 30 %، وقدر أحد السكان إشغال مجمع شاهق بنحو 15 % (مقابلة CZ102401).

2.2 تأخر البناء: عدم تطابق بين الالتزامات والتنفيذ

كشف ضعف السوق عن انقطاعات في بناء المساكن وتوفير الخدمات العامة. فقد علقت أو تأخرت مشاريع في ووجيانغ وتشوتشو وكونشان ولانغفانغ ويانجياو. وعندما يتجاوز التوسع حدا معقولا تنفصل أحجام المشاريع عن تمويل المطورين، فتظهر انقطاعات التمويل والمباني غير المنجزة والمستشفيات والمدارس والمرافق التجارية غير المحققة.

2.3 أرض صناعية خاملة: عدم تطابق بين العرض المكاني والاستثمار

أنتج التوسع الطويل مساحات صناعية كبيرة معتمدة لكنها غير مستخدمة أو خاملة أو منخفضة الكفاءة. توقعت الحكومات أن تجذب الأراضي الرخيصة والدعم مشاريع تحقق ضرائب مستقبلية، لكن الطلب الضعيف ترك بنوك الأراضي غير مباعة وشدد المالية المحلية. في نانكياو أبلغ عن نحو 6,000-5,000 مو من الأراضي المعتمدة غير الموردة، مع متطلب تصرف سنوي يتجاوز 25 % (مقابلة CZ102402).

3 أسباب الفراغ

3.1 الإفراط في عرض الأرض ومخزون المطورين

شجعت الضواحي الحضرية الكبرى ائتلافات نمو بين الحكومات المحلية والشركات. استخدمت الحكومات التطوير السكني المسبق للحصول على إيرادات خارج الميزانية ودعم البنية التحتية، بينما اشترى المطورون مساحات واسعة بأسعار منخفضة وروجوها عبر علامة المدينة المركزية. وحولت زيادات الأسعار السكن إلى أصل استثماري، لكن تغير الطلب أدى إلى هبوط الأسعار والسيولة وسلسلة تراجع في القيمة.

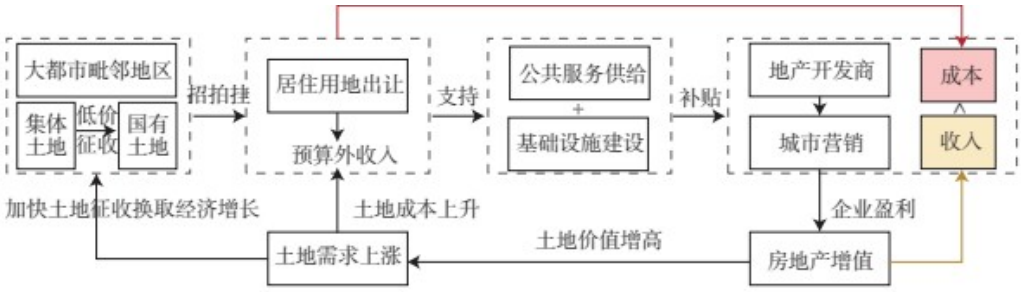


图3 增长主义驱动下的房地产建设

الشكل 3 التطوير العقاري المدفوع بحوكمة موجهة نحو النمو

3.2 عودة السكان متعددة الاتجاهات والشيخوخة

الفراغ نتاج أيضا لإعادة هيكلة اجتماعية ومكانية. يعود بعض الشباب إلى المدن المركزية مع ارتفاع الدخل والحركة أو انخفاض الأسعار المركزية؛ ويعود عمال مهاجرون بعد 2020 إلى أماكن تسجيلهم أو إلى أسواق أعلى عائدا [33]. وفي الوقت نفسه يزيد انتقال كبار السن إلى المدن الحدودية الجديدة الطلب على الخدمات ولا يضيف كثيرا إلى الطلب الصناعي أو الإنشائي.

3.3 قيود خارجية وداخلية على التنمية الصناعية

تبقى الحواجز الإدارية كبيرة رغم سياسات التكامل. تحتفظ مدن جديدة بأراض زائدة استعدادا لمشاريع كبرى، بينما قد تركز المدن المركزية الخطوط البيئية والأراضي الزراعية الأساسية في مناطق الحدود. وداخليا تبقى كثير من المدن حبيسة صناعات منخفضة القيمة وضعيفة القدرة على جذب الابتكار؛ وعند خروج الشركات تترك مصانع ومساكن عمال وخدمات شاغرة [34-36].

4 استجابات السياسات لمخاطر الفراغ

4.1 إنشاء آلية متعددة المستويات لحل المخاطر

ينبغي إدراج خطر الفراغ في الأجندة السنوية لمكتب التعاون الإقليمي لدلتا اليانغتسي. ويجب تنسيق استراتيجيات السكن والصناعة، وتوزيع المهام السنوية، ووضع اتفاقيات ذات أثر قانوني تشمل التعويض والخصم المالي. ويمكن لشنغهاي وجيانغسو وتشجيانغ وآنهوي إنشاء فريق عمل مشترك ومنصة موحدة لمسح الشغور والأرض الخاملة ومراقبة تقدم المشاريع.

4.2 تنويع تفعيل مخزون السكن القائم

يمكن لإعادة التوطين بقسائم السكن عبر الأقاليم أن تدرج الوحدات الشاغرة المؤهلة في سجل مشترك تقوده المدن المركزية والمقاطعات المجاورة. ويمكن للشراء الحكومي، والدعم المباشر، والوساطة، وبرامج تبديل السكن، والاستحواذ للسكن الميسر أن تفعل المخزون تدريجيا. كما تساعد المرافق الملائمة لكبار السن وتحسين البنية التحتية ودعم الشراء على جذب السكان والاحتفاظ بهم.

4.3 تعميق إعادة استخدام الفضاء الصناعي والتعاون العابر للحدود

ينبغي لخطة خاصة للتنسيق الصناعي في المناطق الحدودية بين المقاطعات أن تقلل المنافسة المتجانسة مع المدن المركزية وتبني شبكة إنتاجية متمايزة. وعلى كل مدينة جديدة أن تحصي الأراضي الصناعية المعتمدة غير الموردة والخاملة والمنخفضة الكفاءة، وأن تحافظ على قائمة دينامية مغلقة وتختار المعالجة وفق الموقع. ويمكن لمناطق التعاون دعم تقسيمات مثل البحث والتطوير مع التحويل التجاري، والمقار مع قواعد الإنتاج، والمنتجات النهائية مع الصناعات الداعمة.

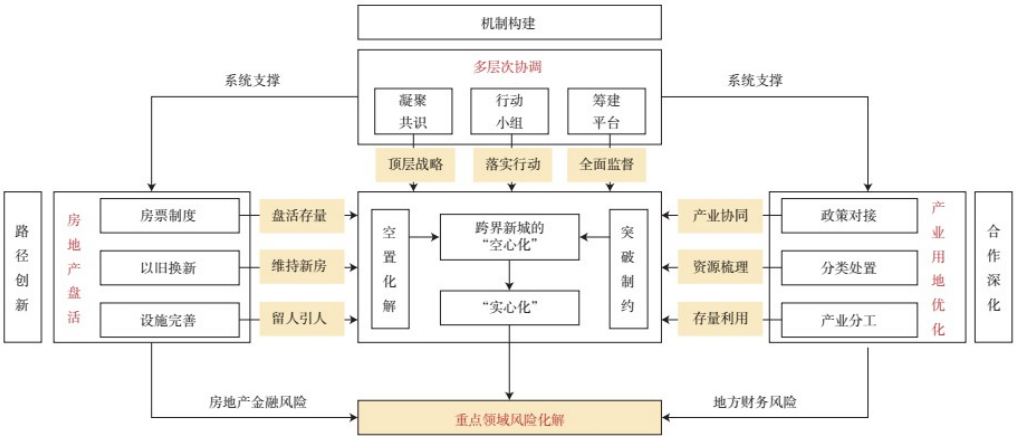


图4 大都市跨界新城“空心化”风险化解的对策框架

الشكل 4 إطار استراتيجي لتخفيف مخاطر الفراغ في المدن الجديدة العابرة للاختصاصات

5 الخاتمة

أصبحت منطقة شنغهاي-جيانغسو-تشجيانغ-آنهوي ساحة مهمة للابتكار المؤسسي، وأصبحت مدنها العابرة للاختصاصات عقدا في التخصص الإقليمي. يحدد التحليل فراغا سكنيا وصناعيا ويوضح دلالاته الحوكمية. فالنمو الاقتصادي ينفصل باطراد عن إدخال الأرض، ولا يمكن استمرار التوسع العقاري من دون ضبط عرض الأرض وإدارة رأس المال الأرضي القائم. ويمكن للفراغ أن يصبح نقطة انطلاق لاستراتيجية تنمية قائمة على المخزون تحول ضغط الخطر إلى قدرة تنموية وتدعم تكاملا إقليميا أعمق.

ملاحظات

① تشير رموز المقابلات إلى المكان والتاريخ. CZ102401 يشير إلى ساكن في نانكياو، تشوتشو، تمت مقابلته في 24 أكتوبر 2024؛ وCZ102402 يشير إلى موظف حكومي في تشوتشو في التاريخ نفسه. ② مادة عن مشروع عقاري كبير في Qidong: https://mp.weixin.qq.com/s/v1n8y7CQcf-T2fwdjksYzQ (2024-11-24). ③ مادة عن تراجع سوق العقار الحضري الكبير: https://mp.weixin.qq.com/s/LkE4NdWoHEqXy72IqjLcvA (2024-06-13). ④ مادة عن Pingyuan New Area: https://mp.weixin.qq.com/s/N7d9kCaw9RfpwuepQ5AJ6g (2018-11-28). ⑤ خبر عن مشاريع غير مكتملة حول بكين: https://baijiahao.baidu.com/s?id=1787488574927813564&wfr=spider&for=pc (2024-01-08). ⑥ بموجب سياسة الأرض الصناعية الحالية في الصين، فإن الحد الأقصى لمدة منح حق الاستخدام الصناعي هو خمسون عاما.

المراجع

[1] Chen Wen, Yang Liuqing, Zhang Peng, et al. Types, barriers, and governance paths of regional cooperation in the Yangtze River Delta [J]. City Planning Review, 2021, 45(3): 15-20.

[2] Tang Mi, Luo Xiaolong, Wang Shaobo. Spatial evolution and driving mechanisms of metropolitan cross-boundary areas [J]. Human Geography, 2022, 37(2): 103-111.

[3] Guan Weihua, Ye Bin, Zhou Yiming, et al. Innovation in spatial-coordination planning for cross-boundary metropolitan regions under national strategy [J]. Urban Planning Forum, 2015, 225(5): 57-67.

[4] Zheng Degao, Liu Di, Zhao Xianfeng, et al. Innovative integrated planning for cross-boundary areas: the Yangtze River Delta Eco-Green Integrated Development Demonstration Zone [J]. Urban Planning Forum, 2022(S2): 3-8.

[5] Luo Xiaolong, Yang Lingfan, Tang Mi. Development and institutional innovation of intercity cooperative industrial parks under the new development pattern [J]. Journal of Urban Studies, 2024, 45(3): 1-7.

[6] Chen Xiaohui, Guo Zijian, Zhong Rui. Reflections on interactions between development zones and urbanization: evidence from Jiangsu [J]. Urban Planning Forum, 2019(1): 68-73.

[7] Zhao Yanjing. Urbanization 2.0 and planning transformation: a two-stage model [J]. City Planning Review, 2017, 41(3): 84-93.

[8] Guo Jiaying, Wei Yehua, Chen Wen, et al. Progress and planning practice in urban polycentricity under spatial restructuring [J]. Progress in Geography, 2022, 41(2): 316-329.

Roca C J, Marmolejo D C R, Moix M. Urban structure and polycentrism: towards a redefinition of the sub-center concept [J]. Urban Studies, [9]
.2009, 46(13): 2841-2868
Duan Xian, Huang Junlin, Chen Jian. Network characteristics and planning implications of the Changsha-Zhuzhou-Xiangtan urban [10]
.agglomeration from an information-flow perspective [J]. Journal of Urban Studies, 2019, 40(3): 73-81
.Phelps N A. Suburbs for nations? Some interdisciplinary connections on the suburban economy [J]. Cities, 2010, 27(2): 68-79 [11]
Cheng Yao, Zhao Min. Modern manufacturing organization and city-region spatial evolution: network and embeddedness perspectives [J]. [12]
.Urban Planning Forum, 2015(6): 20-29
Xiong J, Sun J, Tu Q Y, et al. Theory building and technical innovations for spatial planning of China's metropolitan areas [J/OL]. Frontiers [13]
.of Urban and Rural Planning, 2024, 2(19)
Xu Su, Zhao Min. From counter-magnet centers to regional node cities: functional iteration and planning strategies for new towns [J]. City [14]
.Planning Review, 2024, 48(9): 13-18
Sun J, Ma X, Zhang Z G. Innovative exploration of spatial collaborative governance in the Shanghai Metropolitan Area [J/OL]. Frontiers of [15]
.Urban and Rural Planning, 2024, 2(11)
Zhou Y J, Xu H, Wang Y, et al. Promoting coordinated spatial governance of mega-cities in China via spatial organization of metropolitan [16]
.areas [J/OL]. Frontiers of Urban and Rural Planning, 2024, 2(24)
Niu Xinyi, Wang Yao, Liu Jiawei, et al. Spatial structure of the Shanghai metropolitan region based on intercity functional linkages [J]. [17]
.Urban Planning Forum, 2018(5): 80-87
Guo Leixian, Wu Weijia. Spatial-planning mechanisms for cross-boundary metropolitan peripheries from a spatial-governance-process [18]
.perspective [J]. Urban Planning Forum, 2019(6): 8-14
Jie Y, Xin H. The 30 m annual land-cover datasets and dynamics in China from 1985 to 2023 [J]. Earth System Science Data, 2024, 13(1): [19]
.3907-3925
Liang Chen. Reproduction between margins: dissipation and capture of ecological value in urban fringes [J]. City Planning Review, 2024, [20]
.48(3): 55-64
Zhang Jingxiang, Zhao Dan, Chen Hao. The end of growth supremacism and the transformation of Chinese urban planning [J]. City [21]
.Planning Review, 2013, 37(1): 45-50
Tang Mi, Luo Xiaolong. Development and governance of cross-boundary peripheral cities: areas adjacent to Shanghai [J]. Urban [22]
.Development Studies, 2021, 28(6): 119-125
Sun Qingying, Luo Xiaolong, Liu Xiaoman, et al. Evolutionary mechanisms and types of cross-boundary peripheral cities: adjacent areas of [23]
.Nanjing [J]. Human Geography, 2024, 39(5): 64-71
Tan Jiangdi, Zheng Youxu. Rethinking urban fringes through global urbanization and post-suburbanization theory [J]. Urban Development [24]
.Studies, 2022, 29(1): 74-81
Wang Shaobo, Luo Xiaolong, Lu Jiancheng, et al. Spatial development and drivers of post-suburbanization in Shanghai [J]. Scientia [25]
.Geographica Sinica, 2023, 43(2): 219-229
Wang Shaobo, Luo Xiaolong, Tang Mi. The Chinese pattern of post-suburbanization and planning responses [J]. Areal Research and [26]
.Development, 2022, 41(4): 59-64
.Phelps N A. Suburbs for nations? Some interdisciplinary connections on the suburban economy [J]. Cities, 2010, 27(2): 68-79 [27]
.Zhou Yixing, Shi Yulong. Establishing the concept of physical urban areas in China [J]. Acta Geographica Sinica, 1995, 50(4): 289-301 [28]
Liang Yuanzhao, Wei Ye, He Jingyi. Spatiotemporal evolution and drivers of urban growth and shrinkage in central and southern Liaoning [29]
.[J]. Resources Science, 2024, 46(6): 1103-1118
Wang Yu, Sun Bindong, Kuang Zhensheng. Identifying physical urban areas and re-examining city-size distribution using LandScan [J]. [30]
.Urban Problems, 2021(10): 46-55
Jiao Linshen, Zhang Min, Qin Xiao, et al. Identification, characteristics, and causes of vacant urban and rural housing using electricity and [31]
.multisource data [J]. Journal of Natural Resources, 2022, 37(8): 2004-2017
Dai Jian. Report on the Survival Time of Enterprises in Chinese Cities and Counties [R]. Nanjing: Yangtze Industrial Economic Institute, [32]
.Nanjing University, 2024
Liu Da, Guo Yan, Luan Xiaofan, et al. Return intentions of migrants in a major central Chinese city: Wuhan [J]. Geographical Research, [33]
.2021, 40(8): 2220-2234

Ou Jingzhu, Du Jinying, Liu Cheng, et al. Industrial-land supply under tight fiscal balance: eastern Guangzhou [J]. Planners, 2024, 40(10): [34] .105-112

Leung K M, Choy L H T, Chau K W. Examining informal housing supply through rent-gap analysis: subdivided units in Hong Kong [J]. Cities, [35] .2022, 126: 103666

Wang Hongyu, Hu Shougeng, Lu Jing. Decoupling construction-land expansion from economic growth in China and its regulation [J]. China [36] .Land Science, 2019, 33(3): 68-76

Yang Lingfan, Luo Xiaolong, Li Xiaolong, et al. Theoretical exploration and prospects for the transformation of urban governance in China [37] .[J]. Acta Geographica Sinica, 2025, 80(8): 2072-2087

ترجمة بمساعدة الذكاء الاصطناعي