

Coûts multidimensionnels et bénéfices doubles : mécanismes de réalisation de la valeur et stratégies d'optimisation pour le transfert des droits de développement foncier

HU Hangjun, HAN Bijun, GAO Yu, ZHANG Jingxiang

Résumé : Alors que l'urbanisation en Chine passe d'une expansion progressive à une amélioration de la qualité du patrimoine urbain, le transfert des droits de développement foncier (TDR) bénéficie d'une reconnaissance renouvelée en tant qu'instrument de politique spatiale permettant d'optimiser l'efficacité du développement territorial et de favoriser l'intégration des facteurs urbains et ruraux. Cependant, l'échelle et l'efficacité de ces transactions restent constamment inférieures au scénario idéal. S'appuyant sur les nouvelles théories de l'économie institutionnelle, cet article analyse les contraintes coût-bénéfice inhérentes aux institutions de transfert de droits fonciers (TDR). Il soutient que le principal obstacle réside dans la manière de optimiser les avantages liés à l'échange et à l'utilisation des terres, tout en réduisant les coûts de mise en correspondance des informations, les coûts de négociation et de prise de décision, ainsi que les coûts de surveillance et d'application dans les transactions foncières. En allant au-delà des « pièges du marché » et des « surdétachements sociaux » observés dans les pratiques occidentales et chinoises, l'analyse du projet de « regroupement en enclave » dans la ville de Dayun, à Jiaxing, montre que le partage des ressources entre plusieurs acteurs ainsi que la coopération par participation actionnariale, combinés à des dividendes fondés sur les actifs coordonnés par le gouvernement et à une allocation ciblée des terrains, permettent de réduire efficacement les coûts de transaction multidimensionnels, d'améliorer les bénéfices doubles liés aux terres et de réaliser la valeur pluridimensionnelle du TDR. Du point de vue du rapport coût-bénéfice, l'article examine ensuite des stratégies d'optimisation pour les mécanismes de délimitation territoriale (TDR), en fournissant des références théoriques et pratiques pour un développement spatial territorial de haute qualité.

Mots-clés : transfert des droits de développement foncier ; nouvelle économie institutionnelle ; rapport coût-bénéfice ; regroupement d'enclaves ; ville de Dayun, comté de Jiashan

La planification spatiale, en tant que fondement de l'allocation des différents facteurs, est souvent considérée comme un outil idéal pour remédier aux échecs du marché. Cependant, les interventions de planification apparemment raisonnables échouent fréquemment à répondre précisément aux besoins réels. La planification est constamment confrontée à un « triangle impossible », dans lequel une forte capitalisation, une organisation stable et une démocratisation complète ne peuvent être optimisées simultanément [1]. Une approche fondée sur les choix publics, axée sur le rééquilibrage et la mise en place de relations harmonieuses entre l'État, le marché et la société, est devenue de plus en plus l'orientation valorique de la gestion de la planification actuelle [2]. Le concept des droits d'aménagement du territoire et de leur transfert en est découlé. En tant qu'instrument essentiel pour promouvoir un développement spatialement équilibré et assurer le contrôle de la planification, il constitue aujourd'hui une question centrale de la planification spatiale et de sa gouvernance [3–4]. Dans le cadre d'une propriété privée des terres, les propriétaires peuvent développer ces terrains selon leurs propres besoins ; les droits de développement sont inhérents à cette propriété, et la question du transfert ne se pose pas. Toutefois, les comportements désordonnés sur le marché durant l'urbanisation rapide ont provoqué de graves crises publiques, nécessitant une intervention par les autorités publiques. La régulation du zonage par planification réduit les externalités négatives liées au développement libre des terrains, mais elle plonge également les terrains situés dans différentes zones dans un dilemme de « gain excessif suivi d'épuisement »¹, où les valeurs attendues varient fortement et ne permettent pas d'empêcher entièrement les pratiques de

recherche de loyers qui minent les intérêts sociaux [5-6]. Par conséquent, les droits de développement foncier – c'est-à-dire les droits de modifier l'usage du sol et l'intensité du développement – ont été progressivement séparés de la propriété, dans le but de surmonter les limites des mécanismes de marché et du contrôle gouvernemental et d'améliorer l'efficacité du développement territorial [7].

Bien que la Chine dispose d'un vaste territoire, ses ressources foncières par habitant sont limitées, et le rythme accéléré de l'urbanisation a encore aggravé les tensions entre l'homme et la terre [8]. Depuis la fin du XX^e siècle, les villes chinoises se sont développées rapidement, tandis que les zones rurales ont généralement connu un rétrécissement, entraînant des problèmes similaires à ceux observés dans les pays développés durant leur propre processus d'urbanisation, tels que la perte de terres agricoles et un développement désordonné. Grâce à la gestion des plans d'occupation des sols constructibles, au bilan entre les expropriations et les indemnités pour les terres agricoles, à la protection des terres agricoles de base ainsi qu'à d'autres dispositifs institutionnels, la Chine a progressivement défini le volume total et la répartition spatiale des futurs terrains constructibles supplémentaires dans différentes régions. Bien que ces institutions ne mentionnent pas explicitement les droits de développement foncier, leur contenu substantiel est présent lorsqu'on les considère conjointement avec les politiques régissant l'utilisation spatiale et l'intensité du développement, notamment la zonage axé sur les fonctions principales, les « trois zones et trois lignes », ainsi que le système au niveau micro de « une recommandation de choix de site et deux autorisations » [9–11]. En pratique, cela se manifeste principalement dans le cadre du développement urbain-rural (TDR), représenté par le système de « lien croissance-déclin »² [12]. Contrairement aux pays occidentaux, la pratique chinoise du TDR s'appuie davantage sur une orientation fondée sur les pouvoirs publics, dans le cadre des conditions institutionnelles nationales caractérisées par la propriété publique des terres et un gouvernement fort, et a apporté un soutien spatial essentiel à la protection des terres agricoles, à l'optimisation de l'utilisation des sols et au développement coordonné régional au cours des dernières décennies [13].

La recherche sur la gestion des terres (TDR) s'est développée parallèlement aux changements socioéconomiques. Afin de répondre à la demande croissante en terrains liée à l'urbanisation rapide, les premières études se sont concentrées sur la clarification conceptuelle et les expériences internationales [14], sur l'expropriation et le transfert des terres [15], ainsi que sur l'analyse des mécanismes et les tests d'impact menés dans des expériences typiques telles que le modèle du Zhejiang ou les billets fonciers de Chongqing [16–17]. Depuis la réforme de l'aménagement spatial, le mécanisme de coordination et la conception des politiques reliant les droits au développement au système d'aménagement sont devenus des sujets de grande importance [18], offrant ainsi un soutien théorique à l'ajustement de l'allocation spatiale entre zones urbaines et rurales sur la base du TDR [9]. Ces dernières années, les chercheurs ont de plus en plus reconnu les défis que l'ère du développement des actions pose à l'efficacité du TDR, et des contraintes institutionnelles plus profondes – telles qu'une répartition inéquitable des rendements de la valeur ajoutée et une transmission bloquée de la mise en œuvre – suscitent une attention croissante [19–21].

Cet article utilise donc les approches de l'économie institutionnelle moderne pour analyser les coûts multidimensionnels et les bénéfices doubles liés à la décentralisation territoriale effective (TDR) dans la pratique réelle. À partir d'une analyse du mécanisme de fonctionnement et des effets du projet de « regroupement en enclave » dans la ville de Dayun, dans le comté de Jiashan, il propose des stratégies d'optimisation des mécanismes de TDR sous l'angle coût-bénéfice, afin de fournir des références analytiques et pratiques pour une décentralisation ordonnée et un développement spatial territorial de haute qualité.

1 La nouvelle connotation institutionnelle de l'économie des désengagements temporaires (TDR)

1.1 État idéal : la théorie du déséquilibre de marché (TDR) du point de vue de l'économie néoclassique

En examinant l'utilité marginale et le prix d'équilibre, les économistes ont remplacé la théorie du valeur fondée sur une approche globale et uniforme par une théorie centrée sur l'individu en ce qui concerne la demande d'utilité, établissant ainsi le paradigme microanalytique de l'économie néoclassique. Cela a fourni un soutien théorique à l'apparition des mécanismes TDR. Dans ce cadre, les droits de développement foncier peuvent être considérés comme des produits issus de facteurs rares, dont la quantité totale est relativement constante. Les titulaires et acheteurs de droits de propriété peuvent agir de manière ciblée en fonction de leurs besoins respectifs. Étant donné que les individus rationnels prennent pleinement en compte l'utilité marginale liée aux droits d'aménagement foncier, des décisions individuelles à grande échelle et répétées interviennent dans le contrôle obligatoire des terrains par un mécanisme de marché dynamique et élastique, optimisant ainsi de manière continue l'allocation spatiale des droits d'aménagement. Comme le montre la figure 1(a), en supposant un usage propre des terres et un contrôle de l'aménagement, l'offre totale de terrains urbains aménageables présente une limite supérieure constante (courbe S_0). Après la mise en œuvre du TDR, les différences d'efficacité d'utilisation des sols entre les acteurs et selon les emplacements modifient l'offre effective de terrains (vers la courbe S'_0 , toujours soumise à une limite supérieure). Comme l'élasticité de la courbe d'offre foncière est inférieure à celle de la courbe de demande foncière, le bénéfice global de l'utilisation des terres au niveau du nouveau prix d'équilibre E'_0 est supérieur à celui observé dans le modèle initial d'offre et de demande ; autrement dit, la superficie R'_0 est plus grande que R_0 .

1.2 Le monde réel : le TDR du point de vue de la nouvelle économie institutionnelle

Le modèle idéal, dans lequel les micro-markets interviennent dans la planification et le contrôle afin d'optimiser l'affectation des terres, constitue l'attente commune des institutions de réorganisation des terrains (TDR). Cependant, les conceptions institutionnelles qui sont rationnelles sur le plan économique en théorie n'ont pas produit les résultats escomptés en pratique [22]. Cela signifie qu'une variable bien établie mais négligée empêche ce mécanisme d'être largement adopté de bas en haut : il s'agit des coûts de transaction. Pour en discuter, il convient d'utiliser la perspective théorique de la nouvelle économie institutionnelle. Depuis les années 1960, avec le déclin de l'économie du développement, la recherche économique est passée de la question « ce qu'il faut faire » à celle du « pourquoi », ce qui a stimulé des recherches approfondies sur les coûts de transaction, les droits de propriété et les sujets connexes, et a posé les bases d'un paradigme d'analyse institutionnelle dans la nouvelle économie institutionnelle [23]. L'étudeur le plus représentatif est Coase [24]. Sa contribution théorique est résumée dans le célèbre théorème de Coase, dont l'énoncé le plus connu est que, lorsque les coûts de transaction sont nuls, l'attribution initiale des droits n'affecte pas l'allocation finale, car les transactions maximisent toujours le surplus social. De telles conditions strictes sont rarement remplies dans le monde réel. Dès l'introduction de coûts de transaction, différentes déterminations initiales des droits de propriété et différentes conceptions institutionnelles entraînent des efficacités d'allocation distinctes. Il s'agit de la deuxième proposition du théorème de Coase. L'économie institutionnelle moderne montre que la « main invisible » repose sur des préalables : seul lorsque les avantages des transactions dépassent leurs coûts, le mécanisme du marché peut allouer efficacement les ressources ; en outre, l'objectif de la création d'institutions est précisément de réduire ces coûts [25–26].

Du point de vue considéré, les transactions foncières étant coûteuses et rares, et les terres ainsi que leurs annexes superficielles étant fortement immobiles, il est impossible d'obtenir une allocation spatiale optimale par des essais et erreurs sans limites sur le marché. Ce n'est qu'en réduisant continuellement le coût global des institutions jusqu'à ce qu'il soit inférieur à l'augmentation des bénéfices résultant du transfert des droits que le mécanisme de marché peut être utilisé pour approcher l'état idéal de bénéfices optimaux liés au développement foncier. Comme le montre la figure 1(b), bien que l'évolution des attentes du marché augmente la demande en terres à long terme, les coûts élevés de transaction déplacent simultanément les courbes de demande et d'offre. Ainsi, même si le nouveau prix d'équilibre E_2 génère des bénéfices totaux d'utilisation des terres supérieurs à ceux de l'état initial E_0 (c'est-à-dire R_1), une quantité importante d'offre effective ainsi que des bénéfices résiduels sont néanmoins perdues par rapport au prix d'équilibre théoriquement atteignable E_1 (c'est-à-dire R_2). Il convient de noter que la réduction des coûts de transaction ne limite qu'au niveau de la dissipation des bénéfices dans le cadre du TDR et conduit à un modèle d'allocation des terres relativement efficace ; elle ne correspond ni à la maximisation des bénéfices sociaux, ni à l'égalisation de leur distribution. Du point de vue de la nouvelle économie institutionnelle, le TDR doit donc prendre en compte les coûts de transaction, mais il doit également prêter une attention particulière aux avantages spatiaux et aux conséquences distributives résultant des différences dans les dispositifs initiaux relatifs aux droits de propriété ainsi que dans les règles de transaction.

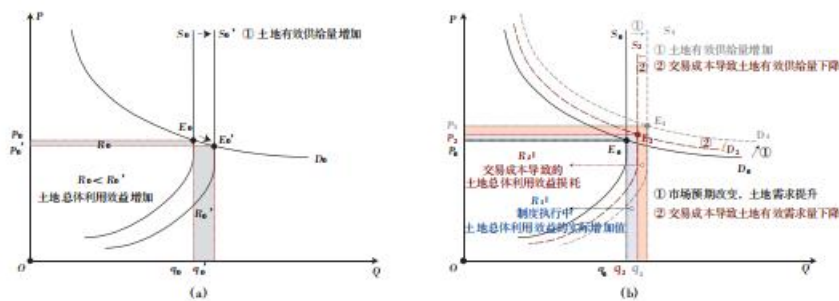


Figure 1 : Différences dans les avantages du TDR selon les perspectives de l'économie néoclassique et de la nouvelle économie institutionnelle

2 Un cadre analytique de coût-bénéfice pour le TDR

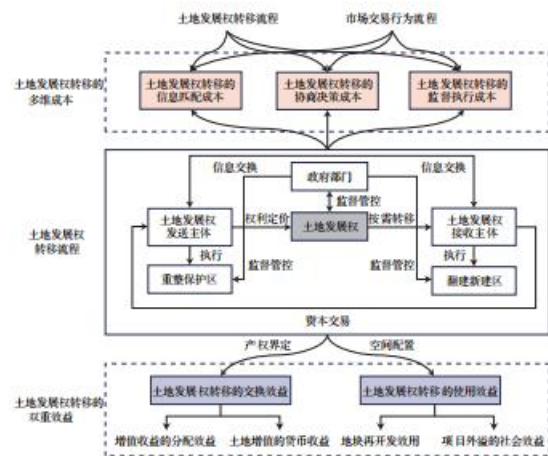
2.1 Coûts multidimensionnels et bénéfices doubles

La discussion ci-dessus montre qu'un mécanisme de réorganisation des droits fonciers (TDR) raisonnable constitue un projet systématique visant à réduire les coûts institutionnels liés à l'ajustement des schémas d'affectation des terres et à la régulation de la attribution des droits de propriété ainsi que de la distribution des revenus fonciers. Son fonctionnement durable repose sur une réduction simultanée des coûts de transaction et une amélioration des bénéfices globaux de l'utilisation des terres. Pour y parvenir, il est nécessaire d'élucider le « boîtier noir » des coûts et des bénéfices associés au TDR. Il est donc nécessaire d'analyser plus en profondeur les coûts de transaction multidimensionnels ainsi que les bénéfices doubles inhérents au fonctionnement institutionnel (Figure 2).

Coase a défini les coûts de transaction comme les dépenses liées à l'obtention d'informations précises sur le marché, ainsi qu'à la négociation et à la conclusion des contrats. Dans une sensibilité plus large, ces coûts peuvent être entendus comme l'ensemble des frais engagés pour mener à bien une transaction [27]. En planification urbaine, le concept de coût de transaction existe clairement, mais il est difficile de le subdiviser et de le mesurer précisément. Les études existantes le décrivent principalement en fonction des processus de transaction sur le marché ou des étapes du développement foncier [28 – 30]. Cet article associe ces classifications au processus opérationnel du TDR et décompose les coûts de transaction inhérents aux institutions de TDR en trois dimensions principales. La première concerne les coûts de correspondance des informations : le TDR ne peut être mis en œuvre que lorsque deux vendeurs et acheteurs de droits présentent

des demandes compatibles. La recherche, parmi de nombreux titulaires dispersés de droits de propriété, de partenaires de transaction appropriés implique inévitablement des coûts liés à la recherche et à l'échange d'informations. La deuxième dimension porte sur les coûts de négociation et de prise de décision. Dans le cadre d'une rationalité limitée, d'une asymétrie informationnelle et d'un opportunisme, les retombées potentielles en termes de valeur ajoutée liées au TDR sont incertaines et différenciées selon les perspectives cognitives. Les deux parties doivent donc négocier la répartition des bénéfices ; par ailleurs, ce dispositif exige une mise en œuvre par l'État, ce qui entraîne des coûts de négociation et des coûts de décision. Enfin, figurent les coûts de surveillance et d'application. Contrairement aux transactions de biens ordinaires, les TDR impliquent non seulement des retours individuels, mais aussi des intérêts publics qui concernent les parcelles environnantes et des zones encore plus étendues. Un mécanisme de surveillance et de gestion est donc nécessaire pour réguler les acteurs et résoudre les litiges, ce qui entraîne des coûts correspondants de surveillance et d'application.

En ce qui concerne les avantages, les droits de développement foncier constituent des facteurs rares dotés d'une forte capacité à créer de la valeur. Leur transfert ne se limite pas à générer une appréciation du capital par le biais du loyer différentiel ; il implique également un ajustement global des intérêts sociaux. Les transactions guidées par la logique du capital cherchent spontanément à capturer la valeur d'échange résiduelle issue du loyer différentiel. Bien que de telles transactions permettent à des acteurs spatiaux plus efficaces d'obtenir les droits d'affectation pour le développement, elles ne garantissent pas nécessairement une optimisation des bénéfices spatiaux et peuvent même induire des effets NIMBY. L'analyse des bénéfices du TDR doit donc aller au-delà de la seule attention portée à l'augmentation des gains d'échange grâce à la valorisation foncière durant l'urbanisation rapide, et évaluer de manière plus globale les aspects liés à la répartition des bénéfices ainsi qu'aux avantages liés à l'utilisation du sol. D'un côté, de manière similaire au débat sur le fait que l'appréciation foncière devrait revenir aux acteurs publics ou privés, les différents dispositifs institutionnels initiaux relatifs aux droits de développement influencent la répartition des bénéfices issus des droits de développement urbain³. En substance, ces dispositifs déterminent quel acteur a le droit de bénéficier de l'appréciation liée à l'utilisation du sol, résultant d'investissements sociaux partagés tels que les ajustements de planification et les investissements dans les infrastructures, ce qui affecte ainsi l'équité et l'efficacité de l'urbanisation. D'un autre côté, l'évaluation des avantages du transfert des droits fonciers (TDR) doit répondre aux besoins spatiaux réels du développement socioéconomique tout en respectant les principes de la valeur marchande, de manière à ce que le transfert des droits fonciers et l'amélioration de la valeur d'utilisation des



parcelles se produisent simultanément, en tenant pleinement compte des effets positifs sociaux liés au réaménagement des parcelles.

Figure 2 : Cadre analytique des coûts multidimensionnels et des bénéfices doubles dans le transfert des droits de développement foncier

2.2 Référence internationale et réflexion pratique

2.2.1 La « piège du marché » dans la pratique occidentale

Il pourrait sembler facile de conclure que la méthode TDR peut être largement utilisée dans les pays occidentaux pionniers disposant de droits clairs sur les propriétés foncières et de mécanismes de marché matures, et qu'elle permet efficacement d'améliorer l'allocation des terres selon le critère de Pareto. Toutefois, une analyse de projets concrets révèle le contraire : en pratique, la TDR est limitée par des coûts de transaction importants et des conditions d'application strictes, et n'a pas toujours permis d'obtenir les résultats escomptés [31]. Même aux États-Unis, où l'on met l'accent sur l'efficacité du marché et la protection des droits privés, les programmes efficaces de transfert de droits de développement (TDR) doivent satisfaire à une série de prérequis. Premièrement, le marché foncier doit présenter de bonnes perspectives de rentabilité pour l'acquisition des droits de développement et la mise en œuvre des projets de développement. Deuxièmement, les zones bénéficiaires et les zones cibles doivent répondre aux conditions complexes exigées par le mécanisme du TDR. Le premier type de zone doit disposer de conditions géographiques appropriées, d'un niveau suffisant d'infrastructures et de contrôles efficaces des effets NIMBY afin de permettre un développement supplémentaire ; le second type doit être soumis à des réglementations strictes en matière de développement. Enfin, il ne doit presque pas exister d'autre solution capable d'assurer efficacement un développement supplémentaire sur les parcelles situées dans la zone cible [32]. Ces contraintes inscrivent la TDR dans un cadre politique complexe et engendrent des coûts de transaction cachés élevés [29]. Une enquête d'estimation des coûts portant sur les programmes TDR au Maryland a révélé que les coûts de transaction du secteur privé se élevaient seuls à environ 13 % à 21 % des dépenses totales du projet, y compris les coûts liés aux recherches d'informations, aux négociations de prix et aux vérifications des titres immobiliers, sans tenir compte des coûts du secteur public associés à l'approbation des programmes, à la supervision et à l'application des règles [34]. En Italie, où le TDR est également relativement développé, les incertitudes concernant les prix des droits d'aménagement, les processus de recherche et de mise en relation entre acheteurs et vendeurs, ainsi que les difficultés de communication et de négociation, ont posé d'importants obstacles à la mise en place du programme. Plus important encore, une conception réglementaire détaillée et un examen rigoureux du réajustement foncier afin de répondre aux besoins de gestion ont entraîné une dispersion des coûts encore plus importante, mettant sérieusement en question la faisabilité de cette politique [35]. Ainsi, même dans des environnements institutionnels qui accordent une grande importance aux marchés libres, le réajustement foncier n'a pas parvenu à atteindre pleinement une optimisation double en matière d'efficacité et de justice. Il entraîne des coûts privés élevés dus à l'asymétrie informationnelle et à l'opportunisme, ainsi que des coûts publics liés à l'évaluation des projets, à la participation du public et à l'intégration des tâches entre départements [33]. Il reste nécessaire d'évaluer attentivement, dans des contextes institutionnels spécifiques, si une « piège de marché » existe – c'est-à-dire si le marché ne parvient pas à allouer de manière efficace un facteur particulier tel que les droits de développement foncier – et si les droits de développement foncier (TDR) permettent de mieux atteindre les objectifs de politique publique que les outils traditionnels d'ajustement de la planification.

2.2.2 « Débit social » dans la pratique chinoise

En théorie, les mécanismes de répartition des recettes fiscales (TDR) pilotés par le gouvernement en Chine devraient entraîner des pertes d'efficacité plus importantes que dans les pays occidentaux fondés sur le marché. Ce qui est particulier, c'est que l'environnement préalable d'une urbanisation fortement accélérée a objectivement favorisé la mise en œuvre de ces pratiques et réduit les coûts de transaction multidimensionnels liés à la gestion des projets. Depuis les réformes relatives au partage des recettes fiscales et au système foncier,

le marché foncier urbain chinois connaît depuis longtemps une pénurie de surface. Les autorités locales n'avaient qu'à créer des quotas de terrains constructibles transférables grâce à un mécanisme de lien entre augmentation et réduction pour intégrer rapidement le cycle de financement du transfert des terrains urbains ; les coûts liés à l'alignement des informations dans les transactions étaient extrêmement faibles. Par ailleurs, les gouvernements locaux engagés dans cette stratégie étaient désireux de stimuler la croissance économique par le biais du financement foncier. Par conséquent, de nombreux projets TDR de type « de haut en bas » ont recours à l'expropriation, aux prix fixés par le gouvernement et à d'autres moyens similaires pour allouer de manière forcée les bénéfices issus des droits de développement entre différents acteurs [36] ; en outre, un fort pouvoir public a considérablement accéléré les processus de négociation, de prise de décision, de surveillance et d'application, qui auraient dû être complexes et coûteux.

Cependant, la réduction des coûts de transaction a également atténué les bénéfices doubles après la mise en œuvre du TDR. En ce qui concerne les avantages liés à l'échange, bien que le transfert des quotas ait considérablement augmenté la valeur des terres à court terme, l'écart significatif de pouvoir de négociation entre les acteurs a empêché une répartition équitable des gains obtenus. Cela a non seulement réduit la volonté de participation au TDR provenant des niveaux de base, mais a également accru la difficulté de la surveillance et de l'application des règles, allant même jusqu'à donner naissance à des « coalitions anti-croissance » liées à la démolition et à la regroupement des villages ainsi qu'à l'installation des agriculteurs dans des immeubles d'appartements, ce qui affaiblit sérieusement la légitimité et la rationalité du système [37-38]. En ce qui concerne les avantages d'utilisation, les droits de développement transférés ont été largement et de manière désordonnée investis dans des projets immobiliers homogènes ainsi que dans la construction de nouveaux quartiers ou de nouveaux districts. Ces actions axées sur la recherche de profits n'ont pas suffisamment pris en compte le soutien aux objectifs stratégiques tels que le développement industriel urbain et la prestation de services sociaux, ce qui a entraîné une sous-utilisation de l'efficacité potentielle des ressources foncières limitées. Bien que la Chine ait mis à profit une solide capacité gouvernementale d'affectation des ressources pour promouvoir, à grande échelle, une répartition optimisée des droits de développement, l'avènement de l'ère du stock montre clairement que la conception institutionnelle actuelle ne tient pas compte de la insoutenabilité de la réduction des coûts de transaction ni des effets sociaux négatifs cachés qu'elle entraîne. L'efficacité et l'équité de cette politique méritent une réflexion approfondie.

3 L'innovation dans le mécanisme de réalisation de la valeur du TDR : un projet empirique

Cette réflexion montre que le développement rural (TDR) se situe à la frontière entre les droits publics et privés. Le contrôle de la planification empêche les droits au développement de devenir pleinement compétitifs sur le marché, tandis que le TDR dominé par les pouvoirs publics perd le rôle de médiation qu'il devrait jouer. Le mécanisme du TDR doit donc dépasser une logique binaire entre gouvernement et marché, exploiter les avantages respectifs des deux approches tout en s'adaptant à l'environnement institutionnel macroéconomique, et intégrer activement les acteurs ruraux. Ce parcours a déjà été vérifié de manière préliminaire dans la pratique locale en Chine et offre une référence pour innover dans la conception des politiques macroéconomiques existantes.

Le cas sélectionné se situe dans la ville de Dayun, dans le comté de Jiashan, province du Zhejiang. Bien que Dayun soit la plus petite ville du comté en termes d'aire, elle bénéficie d'un avantage géographique significatif. Ces dernières années, portée par le tourisme culturel et les activités de loisirs ainsi que par la transformation industrielle, Dayun a connu un développement rapide, et les contraintes liées à l'espace territorial sont devenues de plus en plus marquées. Le tournant a eu lieu en 2016, lorsque Jiashan a lancé la troisième phase de son « Plan des villages forts » et a mis au point un modèle de développement fondé sur le « regroupement d'ensembles ruraux », caractérisé par une coordination au niveau du comté, un développement intervillages, une gestion par participation actionnariale et des dividendes garantis. Selon ce modèle, les droits de développement foncier conservés après la consolidation des

terres villageoises sont transformés en capital collectif ; les terres et les fonds sont ensuite regroupés et investis dans des zones stratégiques, telles que des plateformes industrielles de niveau provincial ou supérieur ainsi que des villes à caractéristiques distinctives, afin d'obtenir des rendements plus élevés. Le parc industriel écologique sino-allemand construit grâce au financement de Dayun constituait le premier projet de « regroupement par enclaves » dans le cadre du programme « Village Fort » de Jiashan. Il n'a pas seulement permis de surmonter les restrictions liées aux quotas fonciers, mais a également accru rapidement le revenu économique collectif des villages défavorisés. C'est un exemple typique de la mise en œuvre efficace d'un transfert à faible coût et d'une allocation optimale des droits de développement foncier (Figure 3).

Figure 3 Répartition géographique de la ville de Dayun, du parc industriel écologique sino-allemand et des villages participants

3.1 Réduction des coûts multidimensionnels : mise en commun des ressources entre plusieurs acteurs et coopération par participation actionnariale

Jiashan dispose d'une base relativement solide en matière d'industrie légère. La vague de développement des



petites villes à la fin du XXe siècle a ainsi donné naissance à de nombreuses usines rurales et urbaines de petite et moyenne taille. Avec le développement continu des économies de parc et la transformation ainsi que la modernisation des industries traditionnelles, ces espaces de production dispersés sont progressivement devenus des terres peu efficaces : ils étaient sujettes à une forte consommation d'énergie et à une forte pollution, et ne permettaient pas non plus d'obtenir des retours sur investissement significatifs. Avec la mise en œuvre de la troisième phase du Plan « Village Fort », ces terres rurales dispersées et inefficaces ont été regroupées. Cette mesure a libéré des quotas fonciers destinés aux projets de regroupement localisé ; par ailleurs, les transactions de quotas ainsi que les aides financières gouvernementales ont permis aux villages participants d'accumuler un capital initial. Ces ressources ont ensuite été orientées vers des investissements collectifs dans la construction et le développement d'immeubles industriels standard ainsi que d'autres projets immobiliers. Les revenus collectifs des villages ainsi que l'efficacité du développement foncier se sont tous deux nettement améliorés. Contrairement à l'achat unique des droits de développement dans le cadre du mécanisme de lien entre augmentation et diminution, le projet de regroupement des zones résidentielles de Dayun a efficacement réduit les coûts de transaction multidimensionnels grâce à la récollectivisation des ressources publiques et privées ainsi qu'à une gestion par participation actionnariale.

Plus précisément, sur la base d'enquêtes préliminaires menées sur des terrains constructibles de faible valeur,

de petite taille et dispersés, le Centre de réserve foncière de Jiashan a réservé de manière centralisée les quotas correspondants à des prix de marché relativement raisonnables, générant ainsi un capital collectif pour les villages ayant cédé leurs terrains. Grâce à une allocation préférentielle des quotas fonciers destinés aux projets « Village Fort », ces quotas ont été rapidement intégrés à la plateforme industrielle de Dayun, où la demande spatiale est urgente et les rendements immobiliers élevés. Une fois les quotas spatiaux assurés, les collectifs villageois participants au projet du Parc industriel écologique sino-allemand⁴ ont concentré le capital initial récolté grâce aux transactions de droits de développement et à d'autres subventions, investi conjointement dans une société par actions à responsabilité limitée, et ont assumé la responsabilité de la construction du parc. Durant ce processus, le système collectif villageois a efficacement concentré les ressources ainsi que les opinions des habitants, qui seraient autrement dispersées, réduisant ainsi les coûts de communication et de coordination liés à une action collective à grande échelle. Grâce à des relations claires de participation aux bénéfices, ces villages peuvent prendre des décisions efficaces conformes aux intérêts collectifs dans le cadre des règles du marché et mettre en place une surveillance mutuelle efficace.

Il convient toutefois de noter que, bien que cette transformation des droits en capitaux ait partiellement restauré la capacité du collectif villageois à contrôler, distribuer et échanger les droits de développement foncier, une incertitude considérable persistait quant à la possibilité de trouver des acteurs du marché appropriés et de garantir des rendements raisonnables à long terme. Le projet s'est donc appuyé sur la coordination globale du groupe de travail du « Plan Village Fort » et a pleinement exploité les avantages informatiques des départements gouvernementaux ainsi que des plateformes locales de promotion des investissements industriels. Cela a permis d'aligner les schémas d'affectation des terrains avec les besoins industriels réels, tout en évitant une augmentation des coûts de recherche d'informations pouvant résulter du nombre élevé d'acteurs et de parcelles fragmentées. De plus, dans le cadre de l'orientation double visant à renforcer les villages, à atténuer la pauvreté et à promouvoir l'agglomération industrielle, le groupe dirigeant du Plan des villages forts de Jiashan a mis en place des subventions budgétaires, des aides aux intérêts des prêts, des services d'assistance administrative ainsi que d'autres mesures de soutien politique pour la réalisation des projets. Le gouvernement de la ville de Dayun a apporté son soutien à l'attraction des investissements et au financement des travaux de construction, réduisant considérablement les coûts de négociation et de prise de décision, ce qui a permis l'achèvement et la livraison du projet en un peu plus d'un an (Figure 4).

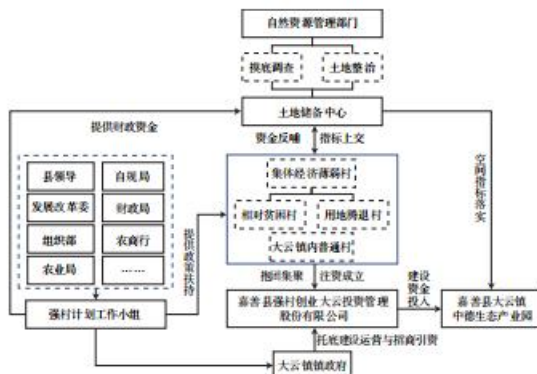


Figure 4 Mécanisme de fonctionnement du projet de regroupement des enclaves dans la ville de Dayun, comté de Jiashan

3.2 Amélioration des bénéfices doubles : dividendes d'équité coordonnés par le gouvernement et allocation ciblée

Afin d'éviter les négociations entre les acteurs publics et privés relatives à la valorisation des droits de développement résultant d'une acquisition unique, le projet de regroupement de zones industrielles de Dayun a adopté une méthode de répartition plus flexible : les droits de développement foncier des collectivités villageoises ont été évalués de manière raisonnable puis convertis en actions, qui, conjointement avec des subventions gouvernementales, ont été investies dans le développement et la construction du parc industriel de la zone. Les villages ont finalement perçu des dividendes sur les actifs fixes principalement issus des revenus de location immobilière, ce qui a permis, dans une certaine mesure, de restaurer la valeur réelle des droits d'aménagement foncier et de résoudre le problème de la répartition inéquitable des bénéfices. Plus précisément, le prix de référence auquel le département des ressources naturelles a réservé les terrains constructibles dispersés était supérieur à la norme générale applicable aux quotas excédentaires dans le cadre du mécanisme de lien entre augmentation et baisse des prix, et se rapprochait du prix du marché pour la cession des terrains constructibles commerciaux collectifs ruraux. Par ailleurs, les finances locales ont également fourni une aide financière aux villages participants. Les collectivités de villages participant pour la première fois peuvent bénéficier d'une subvention de 1,8 million de yuans. Pour combler les manques de fonds, Jiashan a également mis en place une politique de subvention des intérêts de financement : chaque village peut recevoir une allocation approuvée de 2 millions de yuans accompagnée d'une subvention intégrale des intérêts pendant quatre ans. En ce qui concerne les rendements, le projet ayant pour objectif de renforcer les villages, les dividendes sont versés au cours des dix premières années à hauteur de 10 % de l'investissement effectif de chaque village, tout déficit étant pris en charge par la ville de Dayun. Après dix ans, le taux de dividende sera ajusté en fonction des rendements réels. Malgré ces subventions, le village présentant la part la plus faible parmi les participants des premières et de la deuxième phases a tout de même généré un revenu annuel moyen sur les biens immobiliers de 300 000 yuans. Ce rendement était nettement supérieur à celui obtenu en possédant des terres de manière indépendante ou en effectuant des dépôts fixes, ce qui atténue efficacement le problème des économies collectives rurales fragiles dépourvues de sources de revenus durables et rend le processus de réalisation de la valeur des TDR à la fois efficace et équitable.

En ce qui concerne les avantages d'utilisation, le projet a dépassé le cycle de financement foncier et a mis à profit les droits de développement transférés pour répondre aux besoins spatiaux liés à la transformation et à la modernisation industrielle, générant ainsi une impulsion durable au développement socio-économique sain. Grâce au projet de regroupement des enclaves, les droits de développement des terres excédentaires, les fonds et autres ressources provenant des villages de tout le comté de Jiashan ont été centralisés sous la coordination gouvernementale. Durant les quatre premières années, 300 mu de quotas fonciers ont été prioritairement alloués à la création de parcs par regroupement d'ensembles locaux, dont une partie a été attribuée au Parc industriel écologique sino-allemand de haute qualité situé dans la ville de Dayun. Cette allocation ciblée, coordonnée par le gouvernement, répond aux besoins de développement de Dayun tout en évitant le court terme propre aux mécanismes de marché, notamment les déséquilibres liés aux quotas ou la concurrence déloyale résultant des transferts ponctuels des droits de développement. Cela a ainsi permis une régulation efficace des droits de développement foncier au niveau macroéconomique. Bien que le gouvernement de la ville de Dayun ait assuré les fondements opérationnels et les garanties de rendement des dividendes, les résultats actuels montrent que la première phase du parc industriel écologique sino-allemand accueille 17 entreprises en activité, actives dans des secteurs tels que la fabrication d'équipements de pointe, les machines

de précision, l'informatique et d'autres industries. Ce parc a eu un effet exemplaire positif sur la transformation et la modernisation industrielle de Dayun. Les recherches de terrain ont également révélé que le projet a créé des opportunités d'emploi de haute qualité ainsi qu'une forte demande en logements locatifs et en biens immobiliers parmi les résidents environnants, contribuant ainsi de manière continue au développement socioéconomique local. Du point de vue du comté, la délimitation des limites du développement urbain encadre l'ensemble du développement spatial et des activités de construction. Bien que le gouvernement doive supporter des coûts à court terme, tels que les fonds d'aide et les remises d'impôts, le projet atteint des objectifs stratégiques plus larges, notamment une meilleure efficacité dans l'allocation des terres et le développement de clusters industriels, tout en assurant une source durable à long terme de recettes fiscales locales.

4 Stratégies d'optimisation fondées sur le rapport coût-bénéfice pour la TDR

L'exemple du comté de Jiashan met relativement bien en œuvre la dissipation des coûts multidimensionnels et l'amélioration des bénéfices doubles dans le cadre du TDR. Cependant, il présente des limites structurelles ainsi qu'une spécificité liée au contexte local. Pour une application plus large, il est nécessaire d'étendre l'analyse des stratégies d'optimisation du TDR au-delà de la perspective coût-bénéfice.

4.1 Réduire les coûts de mise en correspondance et de supervision : mettre en place des plateformes intermédiaires et des politiques incitatives ciblées.

Des plateformes de coordination temporaires, similaires aux groupes de travail du « Strong Village Plan », peuvent efficacement remédier à l'asymétrie informationnelle et aux processus de gestion complexes dus à la séparation entre départements au sein du gouvernement, réduisant ainsi la dispersion des coûts liés à l'appariement des informations dans le cadre du TDR. Cependant, ces mécanismes de coordination internalisent essentiellement ces coûts au sein du gouvernement en s'appuyant sur la flexibilité des projets pilotes de politique. Pour les transactions plus générales relatives aux droits de développement, le mécanisme du marché devrait jouer un rôle plus important. Le futur système TDR pourrait ainsi mettre en place une plateforme intermédiaire guidée par le gouvernement et plus ouverte, encourageant la participation des marchés, des collectifs villageois, des organisations sociales et d'autres acteurs. Les acteurs ayant besoin de droits de développement pourraient publier facilement des informations sur cette plateforme et être rapidement mis en relation grâce à des mécanismes de recommandation développés par de grands modèles ainsi qu'à l'aide de courtiers professionnels. La principale responsabilité du gouvernement consisterait à mettre en place un système de politiques incitatives ciblées pour les droits au développement et à réguler le comportement sur le marché par des règles opérationnelles claires, ainsi que par des récompenses et des sanctions. D'une part, des listes négatives, des exigences relatives aux installations d'intérêt public et des mesures similaires définiraient les conditions de planification et de contrôle applicables aux droits au développement (TDR). D'autre part, des politiques incitatives telles que des primes liées au ratio de surface minimale encourageraient des pratiques de TDR conformes à l'intérêt public.

4.2 Réduire les coûts de négociation et d'application des règles : promouvoir une séparation entre les dimensions politique et économique au sein des organisations au niveau villageois.

Dans la pratique du TDR, en raison d'une forte intervention administrative ou d'un pouvoir de capital, les décisions prises par le comité de village ne reflètent souvent pas pleinement les intérêts des habitants. Elles peuvent au contraire causer des pertes pour certains individus, affaiblir leurs droits à l'information et à la participation, et engendrer des conflits sociaux, ce qui augmente les coûts de négociation et de prise de décision tout en réduisant l'efficacité de la mise en œuvre. L'affaire Dayun montre que la promotion de la séparation des fonctions politiques et économiques entre les organisations économiques collectives rurales et les organisations d'autogestion de base peut constituer un moyen important de réduire les coûts de négociation et d'application. Contrairement au rôle du comité de village dans l'autogestion de base, les organisations

économiques collectives rurales bénéficient d'une indépendance marchande plus forte. Ils sont motivés à mobiliser les ressources collectives de manière plus efficace et peuvent renforcer la participation et l'engagement des habitants des villages grâce à une réforme du système de participation au capital et à des systèmes de surveillance financière, ce qui accroît ainsi la volonté des communautés locales en faveur du TDR. À l'avenir, les zones rurales devraient explorer des mécanismes permettant la gestion et l'exploitation des actifs collectifs ruraux, fondés sur des relations de propriété claires et des responsabilités organisationnelles bien définies. Les organisations économiques collectives rurales doivent participer activement aux transactions sur le marché du TDR, afin de libérer pleinement la valeur marchande des actifs collectifs ruraux.

4.3 Améliorer les avantages liés aux échanges : affiner les règles de fixation des prix relatifs aux droits de développement ainsi que celles de répartition des revenus.

Le projet d'agrégation des enclaves de Dayun a partiellement restauré la valeur réelle des droits de développement foncier en réservant des terrains et en transformant leur valeur en capital. Cependant, cette initiative a également bénéficié du dividende politique du Plan « Village Fort » et ne peut être entièrement durable.⁵ En particulier en matière de fixation des prix des droits de développement et de répartition des gains, le rôle de l'allocation spontanée par le marché n'a pas été pleinement exploité, et la conception manquait d'un mécanisme dynamique d'ajustement pour distribuer les bénéfices issus du transfert de ces droits. Un mécanisme de répartition des bénéfices (TDR) raisonnable doit donc mieux associer le soutien politique aux règles du marché, établir une norme systématique de valorisation des droits ainsi que des règles d'ajustement de la distribution des revenus capables de s'adapter aux évolutions du marché, et réduire les risques de conflits d'intérêts aux stades ultérieurs des transactions. Il convient également de noter que la méthode de distribution des dividendes au sein des collectivités villageoises nécessite une orientation institutionnelle plus précise. Il convient non seulement de renforcer les intérêts des habitants individuels, mais aussi de mettre en place des mécanismes appropriés pour le partage des services publics et l'investissement dans les projets, afin de maximiser la contribution des revenus issus du développement durable au potentiel de développement durable des collectivités villageoises.

4.4 Améliorer les avantages de l'utilisation : renforcer le lien entre l'évaluation des bénéfices spatiaux et la consolidation foncière

À l'ère du développement urbain, celle-ci fait face à des défis tels qu'un manque de nouveaux projets et des contraintes imposées par les limites de développement. Il est donc nécessaire de considérer le développement territorial intégré (DTI) comme une opportunité pour promouvoir progressivement un ajustement systématique des fonctions et de la structure spatiales entre zones urbaines et rurales, grâce à une consolidation globale des territoires fonciers, afin de corriger les problèmes urbains résultant d'une urbanisation accélérée [34]. Deux questions exigent une réflexion approfondie et des recherches supplémentaires dans le cadre de l'innovation du DTI. Premièrement, il convient de renforcer l'analyse des modèles de référence idéalisés ainsi que des avantages liés à leur utilisation. Le succès du projet Dayun s'est avéré bénéficiant d'une allocation coordonnée soutenue par la crédibilité du gouvernement, bien qu'un mauvais jugement des informations reste possible. En excluant les coûts de transaction, des outils tels que les évaluations sanitaires urbaines permettent d'identifier de manière rationnelle les terrains inefficaces et de prévoir les potentiels points stratégiques en fonction des avantages d'utilisation, notamment la durabilité fiscale et la capacité d'innovation industrielle. Deuxièmement, le TDR devrait être mieux intégré à la planification spatiale territoriale et à la consolidation globale des terres sur le territoire. Les transactions relatives aux droits de développement des parcelles au niveau micro doivent être associées aux stratégies de réorganisation spatiale urbaine à grande échelle ; en outre, les objets cibles, l'échelle ainsi que les nouvelles fonctions d'utilisation du sol prévues par le TDR doivent être définis de manière scientifique afin de

maximiser les bénéfices sociaux.

5 Conclusions et discussion

Alors que la Chine entre dans la phase d'urbanisation 2.0, la coexistence de la croissance et du rétrécissement urbains et ruraux devient de plus en plus complexe. En tant qu'outil clé de politique de gouvernance spatiale visant à optimiser le modèle de développement territorial, la gestion intégrée des zones urbaines et rurales (TDR) constitue non seulement une source essentielle de dynamisme pour le développement urbain à l'ère du stock immobilier, mais peut également devenir un catalyseur majeur pour briser les blocages structurels spatiaux et promouvoir l'intégration entre les zones urbaines et rurales. La perspective théorique de la nouvelle économie institutionnelle montre que les coûts élevés des transactions et une répartition injuste des bénéfices sont les principales raisons pour lesquelles le modèle TDR n'a pas été largement promu. L'avènement de l'ère du capital rend les conditions nécessaires à la réalisation de sa valeur encore plus exigeantes. L'analyse de cette étude montre que l'approche proposée par Dayun offre, dans une certaine mesure, une solution adaptée aux réalités chinoises et capable de coordonner la revitalisation rurale et le développement urbain. Dans le cadre de la situation nationale particulière caractérisée par la propriété collective des terres rurales, le système TDR chinois devrait encourager davantage une intervention active des collectivités villageoises, mettre en place des plateformes intermédiaires impliquant plusieurs acteurs, intégrer les terres inutilisées ainsi que d'autres ressources villageoises, et les investir conjointement dans le développement de parcelles offrant de meilleurs retombées économiques et sociales. De cette manière, les coûts multidimensionnels peuvent être réduits, les bénéfices doubles améliorés, et la valeur renforcée de la gouvernance spatiale que le TDR devrait offrir peut être pleinement réalisée.

Compte tenu de la grande diversité régionale de la Chine, le cas étudié ne représente qu'un modèle spécifique du TDR dans une région orientale développée. Ce qui est certain, cependant, c'est que l'optimisation du système de TDR constitue également un processus visant à surmonter les difficultés liées aux réformes en matière de planification spatiale, de répartition des recettes fiscales et fiscales ainsi que dans d'autres domaines connexes. Elle peut stimuler l'innovation politique sur des questions clés telles que la transformation urbaine, la revitalisation rurale et la modernisation de la gouvernance nationale. Seul en encourageant davantage d'expériences locales qui respectent les conditions nationales fondamentales et les lois objectives, la Chine pourra finalement tracer une voie permettant de réaliser la valeur du TDR en combinant efficacité et équité.

Notes

Le dilemme du gain soudain et de la perte totale désigne la situation où les terrains situés dans les zones de développement prévues connaissent une appréciation supplémentaire, tandis que ceux des zones restreintes voient leur valeur potentielle de développement réduite.

2. Le TDR abordé dans cette étude concerne principalement le transfert le plus courant et le plus intuitif des quotas de terrains constructibles entre les zones urbaines et rurales ou entre différentes régions dans le contexte chinois, plutôt que les transferts de droits de développement au sein des villes.

3. Dans un contexte de subjectivité ambiguë des droits de propriété collectifs sur les terres et de systèmes municipaux complexes en Chine, les écarts concernant les droits fonciers ainsi que la répartition des revenus sont importants. Ainsi, les villages urbains peuvent percevoir des indemnités de démolition extrêmement élevées, tandis que celles versées dans les villages périphériques sont nettement inférieures au prix du marché.

4. Les villages participants comprennent ceux fortement touchés par la réquisition des terres, les villages à économie collective fragile nécessitant une aide, ainsi que les villages ordinaires disposant de fonds collectifs excédentaires. Chaque phase, première et deuxième, a concerné 22 villages : la première portait principalement sur les villages économiquement fragiles, tandis que la seconde concernait essentiellement les villages affectés par la réquisition des terres.

5. Les changements dans l'environnement du marché ont entraîné une baisse des loyers immobiliers dans les parcs résidentiels exclusifs. Afin de respecter l'engagement selon lequel les dividendes de la première phase pendant les dix premières années représentent 10 % de l'investissement, le gouvernement municipal fait face à une pression importante pour assurer le financement et ne peut que procéder à de légères ajustements du taux de dividende pour les nouveaux projets.

Références

- [1] 曾祥坤. 规划“不可能三角”：一个关于规划价值的新视角[J]. 城市规划, 2019, 43(1): 82-88.
- [2] HEFETZ A, WARNER M. Au-delà de la dichotomie entre marché et planification : comprendre la privatisation et son inverse dans les villes américaines [J]. Local Government Studies, 2007, 33(4) : 555-572.
- [3] 段德罡, 曾洪煜, 王瑾. 中国土地发展权三十年研究进展及演进特征: 基于可视化文献计量分析[J]. 西部人居环境学刊, 2025, 40(2): 1-7.
- [4] 林坚, 陈诗弘, 许超诣, 等. 空间规划的博弈分析[J]. 城市规划学刊, 2015(1): 10-14.
- [5] 何明俊. 城市规划、土地发展权与社会公平[J]. 城市规划, 2018, 42(8): 9-15.
- [6] BARRESE J T. Considerations d'efficacité et d'équité dans la mise en œuvre des plans de transfert des droits de développement [J]. Land Economics, 1983, 59(2) : 235-241.
- [7] 汪晖, 王兰兰, 陶然. 土地发展权转移与交易的中国地方试验: 背景、模式、挑战与突破[J]. 城市规划, 2011, 35(7): 9-13.
- [8] 陶然, 曹广忠. “空间城镇化”、“人口城镇化”的不匹配与政策组合应对[J]. 改革, 2008(10): 83-88.
- [9] 林坚, 许超诣. 土地发展权、空间管制与规划协同[J]. 城市规划, 2014, 38(1): 26-34.
- [10] 杨凌, 林坚. 中国土地利用计划管理制度: 演进、逻辑与展望[J]. 城市规划学刊, 2024(4): 18-24.
- [11] 黄斐玫, 雷晓寒. 土地发展权在市级国土空间总体规划的配置探讨: 基于雅安的研究[J]. 城市规划学刊, 2022(增刊 1): 225-231.
- [12] 田莉, 夏菁. 土地发展权与国土空间规划: 治理逻辑、政策工具与实践应用[J]. 城市规划学刊, 2021(6): 12-19.
- [13] 王理, 赵民. “发展权转移”辨析及其在我国的适用性探讨[J]. 城市规划, 2025, 49(2): 43-53.
- [14] 刘国臻. 中国土地发展权论纲[J]. 学术研究, 2005(10): 64-68.
- [15] 黄祖辉, 汪晖. 非公共利益性质的征地行为与土地发展权补偿[J]. 经济研究, 2002(5): 66-71.
- [16] 汪晖, 陶然. 论土地发展权转移与交易的“浙江模式”：制度起源、操作模式及其重要含义[J]. 管理世界, 2009(8): 39-52.
- [17] 张鹏, 刘春鑫. 基于土地发展权与制度变迁视角的城乡土地地票交易探索: 重庆模式分析[J]. 经济体制改革, 2010(5): 103-107.
- [18] 岳文泽, 钟鹏宇, 王田雨, 等. 国土空间规划视域下土地发展权配置的理论思考[J]. 中国土地科学, 2021, 35(4): 1-8.
- [19] 王庆日, 张冰松, 陈美景, 等. 2022 年土地科学研究重点进展评述及 2023 年展望[J]. 中国土地科学, 2023, 37(3): 101-113.

- [20] 朱从谋, 苑韶峰, 李胜男, 等. 基于发展权与功能损失的农村宅基地流转增值收益分配研究: 以义乌市“集地券”为例[J]. 中国土地科学, 2017, 31(7): 37-44.
- [21] 夏菁, 田莉, 王晨跃, 等. 土地发展权益均等化导向的湖北省“影子指标”预评估[J]. 城市规划学刊, 2024(2): 41-48.
- [22] Nelson A.C., Pruetz R., Woodruff D. Le Manuel TDR : conception et mise en œuvre de programmes de transfert des droits de développement [M]. Washington, DC : Island Press, 2013.
- [23] 张五常. 交易费用的范式[J]. 社会科学战线, 1999(1): 1-9.
- [24] COASE R. H. Le problème du coût social [J]. The Journal of Law and Economics, 2013, 56(4) : 837-877.
- [25] 赵燕菁. 制度经济学视角下的城市规划(上)[J]. 城市规划, 2005(6): 40-47.
- [26] 诺斯, 路平, 何玮. 新制度经济学及其发展[J]. 经济社会体制比较, 2002(5): 5-10.
- [27] 彭真善, 宋德勇. 交易成本理论的现实意义[J]. 财经理论与实践, 2006(4): 15-18.
- [28] 邹兵. 增量规划向存量规划转型: 理论解析与实践应对[J]. 城市规划学刊, 2015(5): 12-19.
- [29] ALEXANDER E. R. Une théorie des coûts de transaction pour la planification de l'utilisation du sol et le contrôle du développement : vers une analyse institutionnelle de la planification publique [J]. Town Planning Review, 2001, 72(1) : 45-75.
- [30] HU Y, LU B, WU J. Capture de la valeur dans la rénovation des terrains industriels dans le cadre du système de location publique : une comparaison politique en Chine [J]. Land Use Policy, 2019, 84 : 59-69.
- [31] FALCO E, CHIODELLI F. Le transfert des droits de développement en plein cœur de la crise économique : potentiel, innovations et limites en Italie [J]. Land Use Policy, 2018, 72 : 381-388.
- [32] PRUETZ R, STANDRIDGE N. Que rend efficace le transfert des droits de développement ? Facteurs de réussite issus de la recherche et de la pratique [J]. Journal of the American Planning Association, 2008, 75(1) : 78-87.
- [33] SHAHAB S, CLINCH J.P., O'NEILL E. Aspects temporels et de répartition des coûts de transaction dans les programmes de droits de développement transférables [J]. Habitat International, 2018, 75 : 131-138.
- [34] SHAHAB S, CLINCH J.P., O'NEILL E. Estimations des coûts de transaction dans les programmes de transfert des droits de développement [J]. Journal of the American Planning Association, 2018, 84(1) : 61-75.
- [35] FALCO E, GARDA E, SHAHAB S. Coûts de transaction liés à la mise en œuvre du programme de transfert des droits de développement à Milan [J]. Planning Practice & Research, 2025, 40(1) : 103-121.
- [36] 严雅琦. 赋权的挑战: 北京集体经营性建设用地入市下的国土空间用途管制实施[J]. 城市规划学刊, 2024(4): 98-104.
- [37] 郑风田, 丁冬. 撤村并居中的土地问题: 现状、原因与对策[J]. 现代城市研究, 2013, 28(6): 20-24.
- [38] LAI Y, TANG B. Barrières institutionnelles au réaménagement des villages urbains en Chine : une perspective des coûts de transaction [J]. Land Use Policy, 2016, 58 : 482-490.
- [39] LAI L W, CHAU K W. Une réinterprétation du modèle de monopole foncier de Coase : spécificité spatiale et potentiel d'amélioration du terrain en tant que propriété de droit et de fait [J]. Progress in Planning, 2019, 131 : 1-15.

Révisé : novembre 2025

Ai 辅助翻译