

Costos multidimensionales y beneficios dobles: mecanismos de realización del valor y estrategias de optimización para la transferencia de derechos de desarrollo territorial

HU Hangjun, HAN Bijun, GAO Yu, ZHANG Jingxiang

Resumen: A medida que la urbanización de China pasa de una expansión incremental a una mejora en la calidad del stock urbano, la transferencia de derechos de desarrollo de suelo (TDR) ha recibido un reconocimiento renovado como herramienta de política espacial para optimizar la eficiencia del desarrollo territorial y fomentar la integración de los factores urbanos y rurales. No obstante, tanto la escala como la eficacia de estas transacciones han quedado constantemente por debajo del escenario ideal. Basándose en los principios de la nueva economía institucional, este artículo analiza las limitaciones entre costos y beneficios inherentes a las instituciones de transferencia de derechos de uso del suelo (TDR). Se argumenta que el principal obstáculo radica en cómo mejorar los beneficios derivados del intercambio y del uso del suelo, al mismo tiempo que se reducen los costos de coincidencia de información, los costos de negociación y toma de decisiones, así como los costos de supervisión y ejecución en las transacciones inmobiliarias. Al trascender las «trampas de mercado» y el «sobrededido social» presentes en las prácticas occidentales y chinas, el análisis del proyecto de «agrupación en enclave» en la ciudad de Dayun, Jiaxing, demuestra que la colaboración entre múltiples actores en la gestión conjunta de recursos y la cooperación accionaria, junto con dividendos basados en activos coordinados por el gobierno y una asignación dirigida de terrenos, pueden disolver eficazmente los costos transaccionales multidimensionales, mejorar los beneficios dobles del suelo y hacer realidad el valor plurímero del TDR. Desde una perspectiva de costos y beneficios, el artículo analiza posteriormente estrategias de optimización para los mecanismos TDR, ofreciendo referencias teóricas y prácticas para un desarrollo espacial territorial de alta calidad.

Palabras clave: transferencia de derechos de desarrollo territorial; nueva economía institucional; análisis costo-beneficio; agrupación de enclaves; pueblo de Dayun, condado de Jiashan

La planificación espacial, como base para la asignación de diversos factores, suele considerarse una herramienta ideal para resolver los fallos del mercado. No obstante, las intervenciones de planificación aparentemente razonables con frecuencia no logran ajustarse con precisión a las demandas reales. La planificación siempre se enfrenta a un «triángulo imposible» en el que la alta capitalización, la ordenación estable y la democratización completa no pueden optimizarse simultáneamente [1]. Una postura de elección pública orientada al reequilibrio y a la configuración de interacciones armoniosas entre el gobierno, el mercado y la sociedad se ha convertido cada vez más en la orientación valorativa de la gestión actual de la planificación [2]. El concepto de derechos de desarrollo del suelo y su transferencia surgió en este contexto. Como herramienta fundamental para explorar un desarrollo espacialmente equilibrado y aplicar el control urbanístico, se ha consolidado como un tema central en la planificación espacial y la gobernanza urbana [3-4]. Bajo la propiedad privada de las tierras, los propietarios pueden desarrollarlas según sus necesidades propias; los derechos de desarrollo son inherentes a dicha propiedad y no surge la necesidad de su transferencia. No obstante, el comportamiento desordenado del mercado durante la rápida urbanización ha provocado graves crisis públicas que requieren una intervención por parte del poder público. El control del zonaje en la planificación reduce las externalidades negativas derivadas del desarrollo libre de terrenos, pero también somete las tierras ubicadas en distintas localizaciones a un dilema conocido como «eliminación por beneficios excesivos»¹, en el que los valores esperados varían drásticamente y no puede evitar por completo que las prácticas de búsqueda de rentas erosionen los intereses sociales [5-6]. En consecuencia, los derechos de

desarrollo del suelo —es decir, los derechos para modificar el uso del terreno y la intensidad del desarrollo— se han ido separando gradualmente de la propiedad, con el objetivo de superar las limitaciones de los mecanismos de mercado y del control gubernamental y mejorar la eficiencia del desarrollo territorial [7].

Aunque China cuenta con un territorio extenso, sus recursos de tierra per cápita son limitados, y el proceso acelerado de urbanización ha exacerbado aún más las tensiones entre la población y el entorno territorial [8]. Desde finales del siglo XX, las ciudades chinas se han expandido rápidamente, mientras que las zonas rurales han experimentado en general una contracción, lo que ha generado problemas similares a los observados en los países desarrollados durante su proceso de urbanización, como la pérdida de tierras agrícolas y un desarrollo desordenado. A través de la gestión del plan de tierras para la construcción, el equilibrio entre la expropiación y la compensación de tierras agrícolas, la protección básica de las tierras agrícolas y otras instituciones, China ha ido definiendo gradualmente el volumen total y el patrón espacial de las futuras tierras destinadas a la construcción en distintas regiones. Aunque estas instituciones no mencionan explícitamente los derechos de desarrollo territorial, el contenido sustantivo de dichos derechos se manifiesta cuando se consideran en conjunto con las políticas que regulan el uso y la intensidad espacial, incluida la zonificación orientada a funciones principales, las «tres zonas y tres líneas» y el sistema a nivel micro de «una opinión sobre la selección del emplazamiento y dos permisos» [9-11]. En la práctica, esto se manifiesta principalmente en el desarrollo territorial urbano-rural, representado por el sistema de «vinculación entre aumento y disminución»² [12]. A diferencia de los países occidentales, la práctica del TDR en China se basa en mayor medida en la orientación del poder público, dadas las condiciones institucionales nacionales de propiedad pública de las tierras y un gobierno sólido, y ha proporcionado un apoyo espacial fundamental para la protección de las tierras agrícolas, la optimización del uso del suelo y el desarrollo coordinado regional durante varias décadas [13].

La investigación sobre el TDR ha evolucionado junto con los cambios socioeconómicos. Para satisfacer la creciente demanda de suelo derivada de la rápida urbanización, los primeros estudios se centraron en la clarificación conceptual y las experiencias internacionales [14], en la expropiación y transferencia de tierras [15], así como en el análisis de mecanismos y la evaluación de los efectos de experimentos típicos como el modelo de Zhejiang y los boletos de tierra de Chongqing [16-17]. Desde la reforma de la planificación espacial, el mecanismo de coordinación y el diseño de políticas que vinculan los derechos de desarrollo con el sistema de planificación se han convertido en temas de gran interés [18], aportando un respaldo teórico para ajustar la asignación espacial entre zonas urbanas y rurales basándose en el TDR [9]. En los últimos años, los académicos han reconocido cada vez más los desafíos que la era del desarrollo de acciones plantea para la eficacia del TDR, y las limitaciones institucionales más profundas —como la distribución injusta de los rendimientos del valor añadido y la dificultad para transmitir la implementación— han recibido una atención creciente [19-21].

Por lo tanto, este artículo emplea la nueva economía institucional para comprender los costos multidimensionales y los beneficios dobles asociados al desarrollo territorial integrado (TDR) en el mundo real. A través del análisis del mecanismo operativo y de los efectos del proyecto de «agrupación de enclaves» en la localidad de Dayun, condado de Jiashan, se proponen estrategias de optimización para los mecanismos de TDR desde una perspectiva costo-beneficio, con el objetivo de proporcionar referencias analíticas y prácticas para un desarrollo territorial ordenado y de alta calidad.

1 La nueva connotación institucional de la economía del desarrollo tras la desintegración (TDR)

1.1 Estado ideal: el TDR desde la perspectiva de la economía neoclásica

Al analizar la utilidad marginal y el precio de equilibrio, los economistas sustituyeron la teoría del valor basada

en el trabajo desde una perspectiva centralizada por una teoría individualizada de la demanda de utilidad, estableciendo así el paradigma microanalítico de la economía neoclásica. Esto proporcionó un respaldo teórico para la aparición de los mecanismos TDR. Bajo este paradigma, los derechos de desarrollo de la tierra pueden considerarse productos de factores escasos cuya cantidad total es relativamente constante. Los titulares y compradores de derechos de propiedad pueden realizar operaciones orientadas según sus necesidades específicas. Dado que los individuos racionales tienen plenamente en cuenta la utilidad marginal generada por los derechos de desarrollo del suelo, decisiones individuales a gran escala e iterativas intervienen en el control obligatorio del terreno mediante un mecanismo de mercado dinámico y elástico, optimizando continuamente la asignación espacial de dichos derechos. Como se muestra en la Figura 1(a), bajo el supuesto de uso propio del suelo y control de la planificación, la oferta total de terrenos urbanos desarrollables presenta un límite superior constante (curva S_0). Tras la introducción del TDR, las diferencias en la eficiencia del uso del suelo entre los actores y según las ubicaciones modifican la oferta efectiva de terrenos (hasta la curva S_0' , que también mantiene un límite superior). Debido a que la elasticidad de la curva de oferta de tierra es menor que la de la curva de demanda de tierra, el beneficio total del uso del suelo bajo el nuevo precio de equilibrio E_0' es mayor que en el patrón original de oferta y demanda; es decir, el área R_0' es mayor que R_0 .

1.2 El mundo real: el TDR desde la perspectiva de la nueva economía institucional

El modelo ideal en el que los micromercados intervienen en el control de la planificación para optimizar la asignación del suelo constituye la expectativa común de las instituciones TDR. No obstante, los diseños institucionales que son racionales desde el punto de vista económico no han logrado los resultados esperados en la práctica [22]. Esto implica que una variable de larga data pero descuidada impide que este mecanismo se utilice ampliamente desde abajo hacia arriba: dicho factor es el costo de transacción. Para abordar este tema, es necesario recurrir a la perspectiva teórica de la nueva economía institucional. A partir de la década de 1960, con el declive de la economía del desarrollo, la investigación económica pasó de preguntas sobre «qué se debe hacer» a preguntas sobre «por qué», lo que impulsó una amplia investigación sobre los costos de transacción, los derechos de propiedad y temas relacionados, y sentó las bases para un paradigma de análisis institucional en la nueva economía institucional [23]. El académico más representativo en este campo es Coase [24]. Su contribución teórica se resume en el conocido teorema de Coase, cuya proposición más habitual es que, cuando los costos de transacción son nulos, la asignación inicial de derechos no influye en la asignación final, ya que las transacciones siempre maximizan el excedente social. Estas condiciones tan estrictas rara vez se cumplen en el mundo real. Una vez introducidos los costos de transacción, distintas determinaciones iniciales de los derechos de propiedad y diseños institucionales dan lugar a diferentes niveles de eficiencia en la asignación. Esta es la segunda proposición del teorema de Coase. La nueva economía institucional demuestra que la «mano invisible» requiere ciertas condiciones previas: solo cuando los beneficios de las transacciones superan sus costos, el mecanismo de mercado puede asignar recursos de manera eficaz; además, el objetivo de establecer instituciones es reducir dichos costos [25-26].

Desde esta perspectiva, dado que la tierra y sus elementos superficiales son altamente inmóviles, las transacciones inmobiliarias resultan costosas y escasas, y no pueden lograr una asignación espacial óptima mediante pruebas y errores ilimitados en el mercado. Solo cuando el costo operativo institucional total se reduzca continuamente hasta ser inferior al incremento de beneficios tras la transferencia de derechos, será posible utilizar el mecanismo de mercado para acercarse al estado ideal de beneficios óptimos derivados del desarrollo territorial. Como muestra la

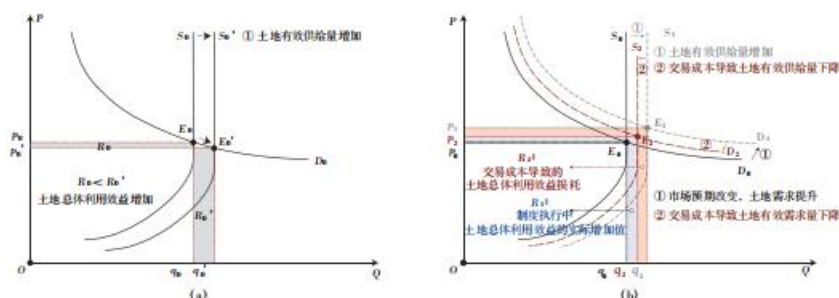


Figura 1(b), aunque modificar las expectativas del mercado incrementa la demanda de tierras a largo plazo, los elevados costos de transacción desplazan tanto las curvas de demanda como las de oferta. Por lo tanto, aunque el nuevo precio de equilibrio E2 puede generar mayores beneficios totales en el uso del suelo que el estado inicial E0 (es decir, R1), aún se pierde una cantidad significativa de oferta efectiva y beneficios residuales en comparación con el precio de equilibrio teóricamente alcanzable E1 (es decir, R2). Cabe señalar que reducir los costos de transacción solo disminuye la disipación de beneficios en el TDR y conduce a un patrón de asignación de tierras relativamente eficiente; no equivale, sin embargo, a la maximización de los beneficios sociales ni a la igualación de su distribución. Desde la perspectiva de la nueva economía institucional, por lo tanto, el TDR debe tener en cuenta los costos de transacción, pero también debe prestar plena atención a los beneficios espaciales y a las consecuencias distributivas derivadas de las diferencias en los arreglos iniciales de derechos de propiedad y en las reglas de transacción.

Figura 1: Diferencias en los beneficios del TDR desde las perspectivas de la economía neoclásica y de la nueva economía institucional

2 Un marco analítico de costo-beneficio para el TDR

2.1 Costos multidimensionales y beneficios dobles

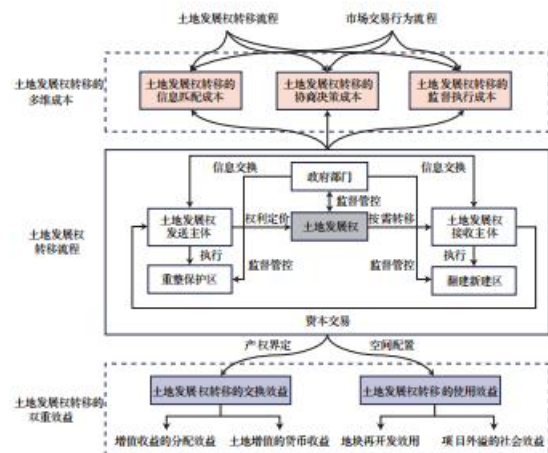
La discusión anterior demuestra que un mecanismo razonable de reestructuración del uso del suelo (TDR) es un proyecto sistemático destinado a reducir los costos institucionales asociados al ajuste de los patrones de asignación de tierras y a la resolución de cuestiones relacionadas con la atribución de derechos de propiedad y la distribución de ingresos derivados del uso del suelo. Su funcionamiento sostenible depende de reducir simultáneamente los costos de transacción y mejorar los beneficios globales del uso del suelo. Para lograrlo, es necesario desvelar el «caja negra» de costos y beneficios inherentes al TDR. Por lo tanto, es necesario analizar más a fondo los costos de transacción multidimensionales y los beneficios dobles inherentes al funcionamiento institucional (Figura 2).

Coase definió los costos de transacción como los gastos derivados de obtener información precisa sobre el mercado, así como de la negociación y la celebración de contratos. En un sentido más amplio, los costos de transacción pueden entenderse como todos los costos incurridos para completar una transacción [27]. En la planificación urbana, este concepto existe claramente, aunque es difícil de subdividir y medir. Los estudios existentes lo describen principalmente en función de los procesos de transacción en el mercado o de las etapas del desarrollo territorial [28-30]. Este artículo combina dichas clasificaciones con el proceso operativo del TDR y descompone los costos de transacción presentes en las instituciones de TDR en tres dimensiones principales. La primera son los costos de coincidencia de información: el TDR solo puede realizarse cuando existe una pareja de vendedores y compradores de derechos cuyas demandas coincidan. Buscar entre numerosos sujetos con derechos de propiedad dispersos socios adecuados implica necesariamente costos de búsqueda e intercambio de información. La segunda categoría comprende los costos de negociación y toma de decisiones. Bajo condiciones de racionalidad limitada, asimetría informativa y oportunismo, los posibles rendimientos adicionales derivados del TDR son inciertos y presentan diferencias cognitivas. Por lo tanto, ambas partes deben negociar y acordar la distribución de los beneficios; además, el sistema requiere una demostración por parte del gobierno, lo que genera costos de negociación y de toma de decisiones. Asimismo, existen los costos de supervisión y ejecución. A diferencia de las transacciones ordinarias de bienes, el TDR implica no solo beneficios individuales, sino también intereses públicos que afectan a los terrenos circundantes e incluso a áreas más amplias. Por lo tanto, se requiere un mecanismo de supervisión y gestión para regular a los actores y resolver disputas, lo que genera costos correspondientes de supervisión y aplicación de la normativa.

En términos de beneficios, los derechos de desarrollo del suelo son factores escasos que poseen una gran capacidad para generar valor. Su transferencia no solo genera apreciación del capital mediante el alquiler diferencial, sino que también implica un ajuste amplio de los intereses sociales. Las transacciones impulsadas por la lógica del capital

buscan espontáneamente capturar el valor de intercambio residual derivado del alquiler diferencial. Aunque estas transacciones pueden garantizar que los productores espaciales más eficientes obtengan derechos de asignación para desarrollar sus proyectos, no necesariamente optimizan los beneficios espaciales e incluso pueden generar efectos NIMBY. Por lo tanto, el análisis de beneficios del TDR debe trascender el enfoque limitado en aumentar los beneficios derivados del intercambio mediante la apreciación del valor del suelo durante la rápida urbanización, y debe evaluarse de manera más integral desde las perspectivas de la distribución de beneficios y de los beneficios del uso del suelo. Por un lado, de forma similar al debate sobre si la apreciación del valor del suelo debe beneficiar a actores públicos o privados, distintos arreglos institucionales iniciales relativos a los derechos de desarrollo influyen en la distribución de las ganancias derivadas de dichos derechos³. En esencia, determinan qué partes interesadas tienen derecho a obtener la renta generada por la mejora en el uso del suelo gracias a aportes sociales compartidos, como los ajustes de planificación y las inversiones en infraestructura, lo que afecta directamente la equidad y la eficiencia del proceso de urbanización. Por otro lado, la evaluación de los beneficios del TDR debe responder a las necesidades espaciales reales del desarrollo socioeconómico y al mismo tiempo respetar las leyes del valor de mercado, de modo que la transferencia de derechos sobre la tierra y la mejora del valor de uso de los lotes se produzcan simultáneamente, teniendo plenamente en cuenta los efectos derivados en términos de beneficios sociales derivados de la reurbanización de los lotes.

Figura 2 Marco analítico de los costos multidimensionales y los beneficios dobles en la transferencia de los



derechos de desarrollo del suelo

2.2 Referencia internacional y reflexión práctica

2.2.1 La «trampa del mercado» en la práctica occidental

Puede parecer sencillo deducir que el TDR puede utilizarse ampliamente en los países occidentales pioneros con derechos claros sobre la propiedad de la tierra y mecanismos de mercado maduros, y que puede promover de manera eficiente una mejora de Pareto en la asignación del suelo. No obstante, la reflexión sobre proyectos reales indica lo contrario: en la práctica, el TDR se ve limitado por elevados costos de transacción y estrictas condiciones de implementación, y en muchos casos no ha logrado los resultados esperados [31]. Incluso en los Estados Unidos, país que pone énfasis en la eficiencia del mercado y en la protección de los derechos privados, los programas efectivos de transferencia de derechos de desarrollo (TDR) deben cumplir con una serie de requisitos previos. En primer lugar, el mercado inmobiliario debe ofrecer buenas expectativas de rentabilidad para adquirir dichos derechos y llevar a cabo proyectos de desarrollo. En segundo lugar, las zonas receptora y remitente deben satisfacer las condiciones complejas exigidas para la implementación de un TDR. La primera debe contar con condiciones adecuadas de ubicación, niveles suficientes de infraestructura y efectos NIMBY manejables para permitir un desarrollo adicional; por su parte, la segunda debe estar sujeta a controles estrictos sobre el desarrollo. Por último, debe haber casi ninguna alternativa capaz de lograr de manera

eficiente un desarrollo adicional en las parcelas de la zona receptora [32]. Estas restricciones integran el TDR en un marco normativo complejo y generan elevados costos ocultos de transacción [29]. Una encuesta de estimación de costos sobre los programas TDR en Maryland reveló que los costos de transacción del sector privado por sí solos representaron entre el 13 % y el 21 % del total de los gastos del proyecto, incluidos los costos de tiempo y recursos necesarios para la búsqueda de información, la negociación de precios y la verificación de titulaciones, sin incluir los costos del sector público relacionados con la aprobación del plan, la supervisión y la aplicación de las normas [34]. En Italia, donde el TDR también está relativamente maduro, la incertidumbre en los precios de los derechos de desarrollo, las dificultades para encontrar y emparejar compradores con vendedores, así como los problemas de comunicación y negociación, han constituido obstáculos significativos para la implementación del programa. Lo más importante es que un diseño regulatorio detallado y una revisión rigurosa del readjustamiento territorial para satisfacer las necesidades de gestión han provocado una disipación aún mayor de costos, poniendo seriamente en cuestión la viabilidad de la política [35]. Por lo tanto, incluso en entornos institucionales que valoran profundamente los mercados libres, el readjustamiento territorial no ha logrado plenamente una optimización dual entre eficiencia e equidad. Debe asumirse altos costos privados derivados de la asimetría informativa y el oportunismo, así como costos públicos asociados a la evaluación de proyectos, la participación ciudadana e la integración de tareas entre departamentos [33]. Si existe una «trampa de mercado» en la que el mercado no pueda asignar de manera eficiente un factor tan especial como los derechos de desarrollo del suelo, y si las TDR logran mejor los objetivos de política pública que las herramientas tradicionales de ajuste planificadorio, esto aún debe evaluarse cuidadosamente en contextos institucionales específicos.

2.2.2 El «sobregiro social» en la práctica china

En teoría, el sistema de recaudación fiscal por desarrollo urbano (TDR) impulsado por el gobierno en China debería presentar mayores pérdidas de eficiencia que los países occidentales basados en mecanismos de mercado. Lo especial es que el entorno previo de urbanización acelerada fomentó objetivamente la implementación de estas prácticas y redujo los costos transaccionales multidimensionales asociados a la gestión de los proyectos. Desde las reformas de reparto fiscal y del sistema fundiario, el mercado de suelo urbano en China ha sufrido una escasez prolongada. Los gobiernos locales solo necesitaban establecer cuotas transferibles de terrenos para construcción mediante un mecanismo de vinculación entre aumentos y reducciones para acceder rápidamente al ciclo de capital de la transferencia de suelo urbano, y los costos asociados al emparejamiento de información en las transacciones eran extremadamente bajos. Al mismo tiempo, los gobiernos locales comprometidos con el desarrollo económico estaban dispuestos a fomentar el crecimiento económico mediante la financiación del suelo. Como resultado, muchos proyectos TDR de tipo «de arriba hacia abajo» recurrieron a la expropiación, a precios establecidos por el gobierno y a medios similares para asignar de forma forzosa los beneficios derivados de los derechos de desarrollo entre distintos actores [36]; además, un fuerte poder público aceleró significativamente los procesos de negociación, toma de decisiones, supervisión y aplicación de normas, que deberían haber sido complejos y costosos.

No obstante, la reducción de los costos de transacción también disminuyó los beneficios dobles tras la implementación del TDR. En cuanto a los beneficios derivados del intercambio, aunque el reasignamiento de cuotas aumentó significativamente el valor de las tierras a corto plazo, la gran brecha en el poder de negociación entre los actores impidió que los beneficios obtenidos se distribuyeran de manera equitativa. Esto no solo redujo la disposición de los actores locales a participar en el TDR, sino que también aumentó la dificultad de la supervisión y la aplicación de las normas, e incluso generó casos de «coaliciones contrarias al crecimiento» relacionadas con la demolición y consolidación de pueblos, así como con el traslado de agricultores a edificios de apartamentos, lo que socavó seriamente la legitimidad y la racionalidad del sistema

3 La innovación en el mecanismo de realización del valor del TDR: un proyecto empírico

El caso seleccionado se encuentra en la ciudad de Dayun, en el condado de Jiashan, provincia de Zhejiang. Aunque Dayun es la localidad más pequeña de Jiashan en términos de superficie, cuenta con una ventaja geográfica destacada. En los últimos años, impulsada por el turismo cultural y el ocio, así como por la transformación industrial, Dayun ha experimentado un rápido desarrollo, y las limitaciones del espacio territorial se han vuelto cada vez más evidentes. El punto de inflexión se produjo en 2016, cuando Jiashan lanzó la tercera fase de su «Plan de Pueblos Fortales» e introdujo el modelo de desarrollo denominado «agrupación de enclaves», caracterizado por una coordinación a nivel de condado, un desarrollo interpueblo, una gestión basada en participaciones accionarias y dividendos garantizados. Según este modelo, los derechos de desarrollo territorial obtenidos tras la consolidación de las tierras rurales se transforman en capital colectivo; dichos terrenos y fondos se integran e invierten en zonas estratégicas, como plataformas industriales a nivel provincial o superior y pueblos característicos, con el fin de obtener mayores rendimientos. El Parque Industrial Ecológico Sino-Alemán, construido gracias al financiamiento de Dayun, constituyó el primer proyecto de «agrupamiento enclavado» del Plan de Aldeas Fortes de Jiashan. No solo superó las restricciones impuestas por las cuotas de tierra, sino que también aumentó rápidamente los ingresos económicos colectivos de las aldeas más vulnerables. Se trata de un caso típico que logra de manera relativamente



efectiva la transferencia de bajo costo y la asignación de alta eficiencia de los derechos de desarrollo del suelo (Figura 3).

Figura 3 Distribución geográfica del pueblo de Dayun, del Parque Industrial Ecológico Sino-Alemán y de los pueblos participantes

3.1 Resolución de costos multidimensionales: compartición de recursos entre múltiples actores y cooperación basada en la participación accionaria

Jiashan cuenta con una base relativamente sólida en la industria ligera. Por ello, la ola de desarrollo de pequeñas localidades a finales del siglo XX dio lugar a numerosas fábricas rurales y urbanas de tamaño pequeño y mediano. Con el continuo desarrollo de las economías basadas en parques industriales y la transformación y modernización de las industrias tradicionales, estos espacios productivos dispersos se convirtieron gradualmente en terrenos ineficientes: eran propensos a un alto consumo energético y a una elevada contaminación, y además no lograban obtener retornos económicos significativos. Con la implementación de la tercera fase del Plan de Aldeas Fortes, estas tierras rurales dispersas e ineficientes se concentraron. Esto liberó cuotas de tierra para proyectos de agrupación en enclaves; además, las transacciones de cuotas y la asistencia financiera gubernamental ayudaron a las aldeas participantes a acumular capital inicial. Estos recursos se destinaron a inversiones conjuntas en la construcción y el desarrollo de edificios industriales estándar y otros proyectos inmobiliarios. Tanto los ingresos colectivos de las aldeas como la eficiencia en el desarrollo del suelo mejoraron significativamente. A diferencia de la adquisición única de los derechos de desarrollo bajo el mecanismo de vinculación entre incremento y reducción, el proyecto de agrupación de áreas de Dayun redujo de manera efectiva los costos de transacción multidimensionales mediante la recolectivización de recursos públicos y privados y la gestión accionaria.

En concreto, sobre la base de estudios preliminares realizados en terrenos de construcción de bajo costo, de pequeña escala y dispersos, el Centro de Reserva de Terrenos de Jiashan reservó de forma centralizada las cuotas correspondientes a precios de mercado relativamente razonables, generando así capital colectivo para las aldeas que cedieron sus terrenos. Gracias a una asignación preferencial de cuotas de terreno para los proyectos de las Aldeas Fortes, estas cuotas se incorporaron rápidamente a la plataforma industrial de Dayun, donde la demanda espacial era urgente y los rendimientos inmobiliarios eran elevados. Una vez aseguradas las cuotas espaciales, los colectivos de aldeas participantes en el proyecto del Parque Industrial Ecológico Sino-Alemán⁴ concentraron el capital inicial obtenido mediante transacciones de derechos de desarrollo y otros subsidios, lo invirtieron conjuntamente en una sociedad por acciones limitada y asumieron la responsabilidad de la construcción del parque. Durante este proceso, el sistema de comunidad rural concentró de manera efectiva los recursos y las opiniones de los habitantes, que de otro modo estarían dispersos, reduciendo así los costos de comunicación y coordinación asociados a acciones colectivas a gran escala. Gracias a relaciones claras de participación accionaria, estas aldeas pudieron tomar decisiones eficientes acordes con los intereses colectivos bajo las reglas del mercado y establecer una supervisión mutua efectiva.

No obstante, debe señalarse que, aunque esta conversión de derechos en participación accionaria restableció en parte la capacidad del colectivo del pueblo para controlar, distribuir y intercambiar los derechos de desarrollo de tierras, persistía una incertidumbre considerable sobre si se podrían encontrar actores adecuados en el mercado y si se podrían obtener retornos razonables a largo plazo. Por lo tanto, el proyecto se basó en la coordinación general del grupo de trabajo del Plan del Pueblo Fuerte y aprovechó plenamente las ventajas informativas de los departamentos gubernamentales y de las plataformas locales de promoción de inversiones industriales. Esto permitió ajustar los patrones de asignación de terrenos a la demanda industrial real y evitó el aumento de los costos de búsqueda de información que podrían haberse generado debido al gran número de actores y a parcelas fragmentadas. Además, en el marco de la doble orientación de fortalecer los pueblos y

reducir la pobreza, así como de promover la aglomeración industrial, el grupo directivo del Plan de Pueblos Fortales de Jiashan proporcionó subsidios fiscales, ayudas para los intereses de los préstamos, servicios de gestión administrativa y otros tipos de apoyo político para la ejecución de los proyectos. El gobierno municipal de Dayun colaboró en la atracción de inversiones y en el apoyo financiero para la construcción, reduciendo significativamente los costos de negociación y toma de decisiones y permitiendo que el proyecto se completara y entregara en poco más de un año (Figura 4).

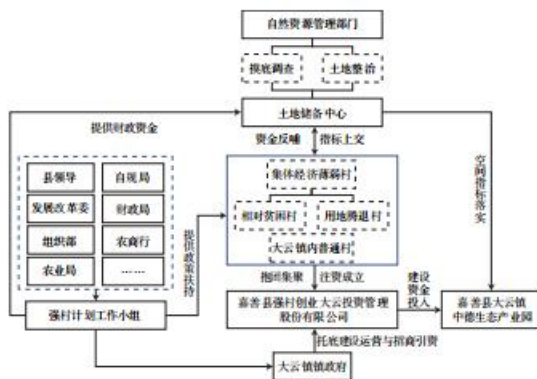


Figura 4: Mecanismo operativo del proyecto de agrupación de enclaves en la localidad de Dayun, condado de Jiashan

3.2 Mejora de los beneficios dobles: dividendos de capital coordinados por el gobierno y asignación dirigida

Para evitar las negociaciones sobre el valor añadido entre sectores público y privado derivadas de la adquisición única de derechos de desarrollo, el proyecto de agrupación de enclaves de Dayun adoptó un método de distribución más flexible: los derechos de desarrollo del suelo de los colectivos rurales se valoraron de manera razonable y se convirtieron en acciones, que, junto con subsidios gubernamentales, se destinaron al desarrollo y la construcción del parque industrial del enclave. Las aldeas obtuvieron finalmente dividendos por activos fijos basados principalmente en los ingresos por alquiler inmobiliario, lo que permitió, en cierta medida, restablecer el valor real de los derechos de desarrollo del suelo y resolver el problema de una distribución injusta de beneficios. En concreto, el precio de referencia con el que el departamento de recursos naturales reservó terrenos para construcción dispersos fue superior al estándar general aplicable a las cuotas excedentes bajo el mecanismo de vinculación entre aumentos y reducciones durante el mismo período, y se acercaba al precio de mercado para la transferencia de terrenos comerciales colectivos rurales destinados a construcción. Al mismo tiempo, las finanzas del condado proporcionaron asistencia financiera adicional a los pueblos participantes. Las comunidades rurales que participen por primera vez pueden recibir una subvención de 1,8 millones de yuanes. Para cubrir las carencias de capital, Jiashan también ha implementado una política de subsidio sobre los intereses de financiación: cada aldea puede obtener una cuota aprobada de 2 millones de yuanes con un subsidio completo de intereses durante cuatro años. En cuanto a los rendimientos, dado que el proyecto tiene un carácter de apoyo para el fortalecimiento de las comunidades rurales, durante los primeros diez años se pagarán dividendos equivalentes al 10 % de la inversión real de cada aldea, y cualquier déficit será cubierto por el municipio de Dayun. Tras diez años, la tasa de dividendo se ajustará en función de los rendimientos reales. A pesar de estos subsidios, el pueblo con la menor participación entre los participantes de

las primeras y segundas fases aún obtuvo un ingreso anual promedio por bienes de 300.000 yuanes. Este retorno fue considerablemente superior al obtenido al poseer terrenos de forma independiente o realizar depósitos fijos, lo que mitigó efectivamente el problema de las débiles economías colectivas rurales carecientes de fuentes de ingresos sostenibles y hizo que el proceso de realización del valor de los TDR fuera a la vez eficiente y justo.

En cuanto a los beneficios de su utilización, el proyecto trascendió el ciclo de inversión del financiamiento de tierras y empleó derechos de desarrollo transferidos para responder a las necesidades espaciales de la transformación y modernización industrial, generando así un impulso a largo plazo para un desarrollo socioeconómico sostenible. A través del proyecto de agrupación de áreas especiales, los derechos de desarrollo de tierras excedentes, los fondos y otros recursos procedentes de aldeas de todo el condado de Jiashan se integraron bajo coordinación gubernamental. Durante los primeros cuatro años, se priorizaron cuotas de 300 mu de terreno para la construcción de parques mediante agrupación de áreas exclusivas, parte de las cuales se asignó al Parque Industrial Ecológico Sino-Alemán de alta calidad en la ciudad de Dayun. Esta asignación dirigida, coordinada por el gobierno, respondió a las necesidades de desarrollo de Dayun evitando al mismo tiempo el enfoque a corto plazo propio del mercado que podría surgir de transferencias puntualizadas de derechos de desarrollo, como desajustes en la escala de las cuotas o competencias desfavorables. De este modo, se logró una regulación eficiente a nivel macro de los derechos de desarrollo territorial. Aunque el gobierno municipal de Dayun asumió la responsabilidad operativa básica y garantizó el retorno de las ganancias, los resultados actuales indican que la Fase I del Parque Industrial Ecológico Sino-Alemán alberga 17 empresas operativas que abarcan la fabricación de equipos de alta gama, maquinaria de precisión, información electrónica y otras industrias, ejerciendo un efecto demostrativo positivo en la transformación y modernización industrial de Dayun. La investigación de campo también reveló que el proyecto generó oportunidades laborales de alta calidad y una fuerte demanda de viviendas de alquiler y bienes inmuebles entre los residentes de la zona, impulsando de manera continua el desarrollo socioeconómico local. Desde la perspectiva del condado, la delimitación del límite de desarrollo urbano define el alcance total del desarrollo espacial y de las obras de construcción. Aunque el gobierno debe asumir costos a corto plazo, como fondos de ayuda y reembolsos fiscales, el proyecto logra objetivos estratégicos más amplios, entre ellos una mayor eficiencia en la asignación de tierras y el fomento de clústeres industriales, y garantiza una fuente sostenible a largo plazo de ingresos fiscales y presupuestarios locales.

4 Estrategias de optimización basadas en coste-beneficio para el TDR

El caso de Dayun en el condado de Jiashan logra de manera relativamente efectiva la disolución de los costos multidimensionales y la mejora de los beneficios dobles en el TDR. No obstante, presenta limitaciones como un modelo específico y una dependencia geográfica particular. Para aplicarlo más ampliamente, es necesario ampliar el análisis de las estrategias de optimización del TDR desde una perspectiva costo-beneficio.

4.1 Reducir los costos de emparejamiento y supervisión: crear plataformas intermedias y implementar políticas de incentivos selectivas.

Las plataformas temporales de coordinación similares a los grupos de trabajo del Plan Strong Village pueden abordar de manera efectiva la asimetría de información y los procesos de gestión engorrosos derivados de la separación entre departamentos dentro del gobierno, reduciendo así la disipación de los costos asociados al emparejamiento de información en el TDR. No obstante, estos mecanismos de coordinación internizan esencialmente dichos costos dentro del gobierno, dependiendo de la flexibilidad de los proyectos piloto de política pública. Para las transacciones más generales relacionadas con los derechos de desarrollo, el mecanismo de mercado debería desempeñar un papel más destacado. Por lo tanto, el futuro TDR podría establecer una plataforma intermediaria guiada por el gobierno y más abierta, que fomente la participación de

mercados, colectivos rurales, organizaciones sociales y otros actores. Los actores que necesiten derechos de desarrollo podrán publicar información de forma conveniente en dicha plataforma y encontrar parejas rápidamente mediante mecanismos de recomendación entrenados por modelos avanzados y mediados por agentes profesionales. La principal responsabilidad del gobierno consistiría en establecer un sistema de políticas de incentivos selectivos para los derechos de desarrollo y regular el comportamiento del mercado mediante normas operativas claras, así como recompensas y sanciones. Por un lado, listas negativas, requisitos de instalaciones de interés público y medidas similares definirían las condiciones de planificación y control aplicables a los derechos de desarrollo. Por otro lado, políticas de incentivo, como bonos por relación de superficie mínima, podrían fomentar prácticas de desarrollo que se alineen con el interés público.

4.2 Reducir los costos de negociación y ejecución: fomentar la separación entre aspectos políticos y económicos en las organizaciones a nivel de aldea.

En la práctica del TDR, debido a una fuerte intervención administrativa o al poder del capital, las decisiones del comité de aldea a menudo no reflejan plenamente los intereses de los habitantes. Por el contrario, pueden causar pérdidas a individuos específicos, debilitar sus derechos a la información y a la participación, y generar conflictos sociales, lo que aumenta los costos de negociación y toma de decisiones y reduce la eficiencia en su implementación. El caso Dayun indica que fomentar la separación de las funciones políticas y económicas entre las organizaciones económicas colectivas rurales y las organizaciones de autogobierno a nivel local puede constituir un medio importante para reducir los costos de negociación y ejecución. A diferencia del papel del comité de aldea en el autogobierno local, las organizaciones económicas colectivas rurales poseen una mayor independencia de mercado. Están motivados a activar los recursos colectivos de manera más eficiente y pueden fomentar una mayor participación y entusiasmo entre los habitantes del pueblo mediante la reforma de la propiedad accionaria y sistemas de supervisión financiera, fortaleciendo así la disposición a nivel local hacia el desarrollo rural sostenible (TDR). En el futuro, las zonas rurales deberían explorar mecanismos para gestionar y administrar los activos colectivos rurales con relaciones patrimoniales claras y responsabilidades organizativas bien definidas. Las organizaciones económicas colectivas rurales deben participar activamente en las transacciones del mercado de derechos de uso (TDR), liberando plenamente el valor de mercado de los activos colectivos rurales.

4.3 Mejorar los beneficios del intercambio: perfeccionar las reglas de fijación de precios basadas en derechos de desarrollo y de distribución de ingresos.

El proyecto de agrupación de enclaves Dayun restauró parcialmente el valor real de los derechos de desarrollo territorial al reservar terrenos y convertir su valor en capital accionario. No obstante, este caso también se benefició del efecto positivo derivado de la Política del Pueblo Fuerte y no es completamente sostenible⁵. En particular, en cuanto a la fijación de precios de los derechos de desarrollo y a la distribución de las ganancias, no se aprovechó plenamente el mecanismo espontáneo de asignación de precios de mercado, y el diseño carecía de mecanismos dinámicos para ajustar la distribución de los beneficios obtenidos de la transferencia de dichos derechos. Por lo tanto, un mecanismo de distribución de beneficios (TDR) adecuado debe vincular mejor el apoyo político con las normas del mercado, establecer un estándar sistemático para la valoración de derechos y reglas de ajuste en la distribución de ingresos que se adapten a los cambios del mercado, y reducir el riesgo de conflictos de intereses en las etapas finales de las transacciones. Asimismo, cabe destacar que el método de distribución de dividendos dentro de los colectivos rurales requiere una orientación institucional más refinada. Debe no solo mejorar los intereses de los habitantes individuales del pueblo, sino también combinarse con mecanismos adecuados para la compartición de servicios públicos y la inversión en proyectos, maximizando así el impacto positivo de los ingresos generados por las iniciativas de desarrollo sostenible sobre la capacidad de desarrollo sostenible de los colectivos comunitarios.

4.4 Mejorar los beneficios del uso: fortalecer la vinculación entre la evaluación de beneficios espaciales y la consolidación de tierras

Con la entrada en la era del desarrollo urbano, este se enfrenta a desafíos como la escasez de nuevos proyectos y las restricciones impuestas por los límites de desarrollo. Por lo tanto, es necesario considerar el TDR como una oportunidad para impulsar progresivamente un ajuste sistemático de la función y la estructura espaciales entre zonas urbanas y rurales mediante una consolidación integral del suelo territorial, corrigiendo así los problemas urbanos derivados de la rápida urbanización [34]. Dos aspectos requieren mayor reflexión e investigación en el marco de la innovación del TDR. En primer lugar, debe reforzarse el análisis de los esquemas de referencia idealizados y sus beneficios para el uso. El éxito del proyecto Dayun se debió a una asignación coordinada respaldada por la credibilidad gubernamental, aunque sigue siendo posible cometer errores en la interpretación de la información. Excluidos los costos de transacción, herramientas como los controles sanitarios urbanos pueden identificar de manera racional terrenos ineficientes y predecir posibles nodos desde la perspectiva de beneficios para el uso, tales como la sostenibilidad fiscal y tributaria o la innovación industrial. En segundo lugar, el TDR debe estar mejor integrado con la planificación espacial territorial y la consolidación integral del suelo territorial. Las transacciones de derechos de desarrollo de parcelas a nivel micro deben combinarse con estrategias de reestructuración espacial urbana a escala macro, y los objetivos, la escala y las nuevas funciones de uso del suelo del TDR deben determinarse científicamente para maximizar los beneficios sociales.

5 Conclusiones y discusión

A medida que China entra en la fase de urbanización 2.0, la coexistencia del crecimiento y el encogimiento entre zonas urbanas y rurales se vuelve cada vez más compleja. Como herramienta clave de política de gobernanza espacial para optimizar el modelo de desarrollo territorial, el TDR no solo constituye una fuente importante de impulso para el desarrollo urbano en la era del stock, sino que también puede convertirse en un catalizador esencial para superar los bloques estructurales espaciales y promover la integración entre áreas urbanas y rurales. La perspectiva teórica de la nueva economía institucional indica que los elevados costos de transacción y una distribución injusta de beneficios son las principales razones por las cuales el TDR no se ha promovido ampliamente. La llegada de la era accionaria ha hecho que las condiciones para hacer realidad su valor sean aún más exigentes. El análisis de este estudio muestra que la exploración de Dayun ofrece, en cierta medida, un enfoque viable adaptado a las condiciones de China y capaz de coordinar la revitalización rural con el desarrollo urbano. Dada la condición nacional especial de la propiedad colectiva de las tierras rurales, el sistema TDR de China debería fomentar una intervención activa por parte de las fuerzas colectivas de los pueblos, crear plataformas intermedias con múltiples actores, integrar los factores relacionados con las tierras ociosas y otros recursos locales, e invertir conjuntamente en el desarrollo de parcelas con mayores beneficios económicos y sociales. De esta manera, se pueden eliminar los costos multidimensionales, mejorar los beneficios dobles y hacer realidad plenamente el valor refinado de la gobernanza espacial que debe ofrecer TDR.

Dada la vasta diversidad regional de China, el caso analizado en este estudio representa únicamente un modelo específico del TDR en una región oriental desarrollada. No obstante, lo cierto es que optimizar el sistema de TDR también implica superar dificultades derivadas de las reformas en materia de planificación espacial, distribución fiscal y tributaria, así como en otros ámbitos relacionados. Esto puede fomentar la innovación política en temas clave como la transformación urbana, la revitalización rural y la modernización de la gobernanza nacional. Solo al fomentar más experimentos a nivel local que respeten las condiciones nacionales fundamentales y las leyes objetivas, China podrá finalmente explorar un camino para hacer realidad el valor del TDR que combine eficiencia e equidad.

Notas

1. El dilema del beneficio repentino y la pérdida total se refiere a la situación en la que las tierras de las zonas de desarrollo planificado experimentan una apreciación adicional, mientras que las tierras de las zonas restringidas sufren la pérdida de su valor potencial de desarrollo.
2. El TDR analizado en este estudio se refiere principalmente a la transferencia más común e intuitiva de cuotas de terrenos para construcción entre zonas urbanas y rurales o entre regiones en el contexto chino, y no a las transferencias de derechos de desarrollo intraurbanos.
3. En el contexto de sujetos ambiguos de los derechos de propiedad colectiva sobre la tierra y de sistemas municipales amplios en China, las diferencias en los derechos sobre la tierra y en la distribución de ingresos son significativas. Por ejemplo, las aldeas urbanas pueden recibir compensaciones por demolición extremadamente elevadas, mientras que las compensaciones por expropiación en las aldeas periféricas son mucho inferiores al precio de mercado.
4. Las aldeas participantes incluyen aquellas gravemente afectadas por la expropiación de tierras, las aldeas con una economía colectiva débil que requieren asistencia, y las aldeas ordinarias con fondos colectivos excedentes. Cada una de las primeras y segundas fases comprendió 22 aldeas; la primera se centró principalmente en aldeas económicamente débiles, mientras que la segunda abarcó principalmente aquellas afectadas por la expropiación de tierras.
5. Los cambios en el entorno del mercado han provocado una disminución de los alquileres inmobiliarios en los parques enclavados. Para cumplir con el compromiso de que los dividendos de la primera fase durante los primeros diez años equivalgan al 10 % de la inversión, el gobierno municipal enfrenta una fuerte presión para garantizar los fondos necesarios y solo puede realizar ajustes mínimos en la tasa de dividendos aplicable a nuevos proyectos.

Referencias

- [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. Más allá de la dicotomía entre mercado y planificación: comprender la privatización y su contrapartida en las ciudades de EE. UU.[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. Consideraciones sobre eficiencia e equidad en la ejecución de planes de transferencia de derechos de desarrollo [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. El manual TDR: diseño e implementación de programas de transferencia de derechos de desarrollo [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. El problema del costo 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. Una teoría de los costos de transacción para la planificación del uso del suelo y el control del desarrollo: hacia el análisis institucional de la planificación pública [J]. Town Planning Review, 2001, 72(1): 45-75.
- [30] HU Y, LU B, WU J. Captación de valor en la renovación de terrenos industriales bajo el sistema de arrendamiento público: una comparación de políticas en China [J]. Land Use Policy, 2019, 84: 59-69.
- [31] FALCO E, CHIODELLI F. La transferencia de derechos de desarrollo en medio de la crisis económica: potencial, innovación y limitaciones en Italia [J]. Land Use Policy, 2018, 72: 381-388.
- [32] PRUETZ R, STANDRIDGE N. ¿Qué hace que la transferencia de derechos de desarrollo funcione? Factores de éxito derivados de la investigación y la práctica [J]. Journal of the American Planning Association, 2008, 75(1): 78-87.
- [33] SHAHAB S, CLINCH J P, O'NEILL E. Aspectos temporales y de distribución de los costos de transacción en programas de derechos de desarrollo transferibles [J]. Habitat International, 2018, 75: 131-138.

- [34] SHAHAB S, CLINCH J P, O'NEILL E. Estimaciones de los costos de transacción en programas de transferencia de derechos de desarrollo [J]. Revista de la Asociación Americana de Planificación, 2018, 84(1): 61-75.
- [35] FALCO E, GARDA E, SHAHAB S. Costos de transacción asociados a la implementación del programa de transferencia de derechos de desarrollo en Milán [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. Barreras institucionales al reurbanismo de las aldeas urbanas en China: una perspectiva de los costos de transacción [J]. Land Use Policy, 2016, 58: 482-490.
- [39] LAI L W, CHAU K W. Una reinterpretación del modelo de monopolio territorial de Coase: la especificidad ubicacional y el potencial de mejora del suelo como propiedad de derecho y de hecho [J]. Progress in Planning, 2019, 131: 1-15.

Revisado: 2025-11

Ai 辅助翻译