

Формирование моделей и логика отбора при реконструкции коллективных промышленных земель с точки зрения прав контроля: исследование случая города Дунгуань

Гу Цзясинь, Юань Цифэн, Хуан Чжэ, Ши Цзянье

Аннотация

Реорганизация земельных участков — это процесс заключения нового соглашения на основе существующих неполных договоров. По сути, это новое соглашение о распределении прироста стоимости земли, достигнутого правительством, общественностью и участниками рынка в результате сложных переговоров. На основе анализа прав контроля в административной, экономической и социальной сферах, а также с учётом разрыва доходов от земли, порядка осуществления этих прав и соотношений затрат и выгод, данное исследование разрабатывает аналитическую модель для формирования и выбора моделей коллективного переосвоения земель. Далее в исследовании анализируется структура прав контроля над коллективной землёй в Дунгуане с учётом институционального контекста, изучается логика принятия решений заинтересованными сторонами и последовательность передачи прав контроля на примере четырёх реализованных проектов реконструкции. Установлено, что правительство имеет приоритет при осуществлении прав контроля и может гибко разрабатывать различные модели реконструкции благодаря институциональному дизайну. Взаимосвязь между существующими правами контроля и их осуществлением можно свести к следующим закономерностям: «сильные/слабые существующие права контроля — низкие/высокие затраты на их реализацию» и «сильные/слабые права контроля после транзакции — высокие/низкие выгоды от их использования». Таким образом, выбор моделей редизайна различными участниками является результатом переговоров, основанных на анализе затрат и выгод от осуществления (а также селективного осуществления) прав контроля. Наконец, в статье рассматривается, как различные модели редевелопмента могут применяться с учетом согласованности и непрерывности прав управления.

Ключевые слова: реконструкция земельных участков; выбор модели; права управления; Дунгуань

1 Введение

Коллективная реконструкция земель может быть понята как процесс, в ходе которого правительство, владельцы прав на землю — такие как сельские коллективы — и социальные

й капитал совместно устанавливает права и обязанности по реконструкции и заключают новый контракт. С момента реформ и открытости фактическое развитие коллективных земельных участков в Китае развивалось параллельно с постепенным переходом от отсутствия институциональной базы к её совершенствованию. В районах, характеризующихся смешанными сельско-городскими территориями Дельты реки Перл, использование земли демонстрирует значительные неформальные особенности [1]. На начальном этапе развития контракты оказывались неполными из-за ограниченной рациональности. При реконструкции земельных участков, внесении изменений в нормативно-правовые акты, формировании отложенных норм и многократных переговорах снова возникают контракты, несовершенные на данном этапе [2]. Современная теория прав собственности, анализируя ограничения классических представлений о «абсолютной собственности» и «полных договорах», рассматривает распределение «остаточных прав контроля» по вопросам, не предусмотренным в договорах, как ключевой аспект [3].

Помимо договоров о передаче земельных участков, в процессе разработки политики, подготовки и утверждения планов, переговорах, коллективном принятии решений и реализации строительных проектов участвуют различные стороны — правительства, предприятия, сельские коллективы и другие участники. Эти действия характеризуются отношениями между принципалом и агентом как внутри отдельных участников, так и между ними в более широком смысле, что в совокупности формирует взаимные ограничения, присущие процессу реконструкции.

Дунгуань расположен в восточной части дельты реки Жемчужная в провинции Гуандун. На ранних этапах своего развития город опирался на географические преимущества коридора Гуанчжоу–Гонконг, а также на возможности, созданные реформами и политикой открытости, для содействия индустриализации сельских районов. На фоне развития инновационной экономики Шэньчжэня и региональной промышленной реструктуризации коллективные земельные участки под объектами торговли сталкиваются с серьезным давлением в отношении трансформации; при этом противоречия, связанные с неясностью прав собственности — следствием ранее существовавших регуляторных пробелов, — становятся всё более очевидными.

В данном исследовании права контроля впервые определяются как способность субъекта вмешиваться в процесс распределения прав между другими субъектами и управлять этим распределением. Далее исследование уточняет взаимосвязи прав контроля между участниками процесса реконструкции коллективных земель и разрабатывает аналитическую модель «конфигурация прав контроля – выгоды от их реализации – выбор модели». И

сходя из различий в правах контроля в разных сферах, исследование определяет конфигурации прав контроля ключевых участников процесса реконструкции земель и использует разницу доходов для анализа расчёта затрат и выгод, с помощью которого участники осуществляют свои права контроля. В сочетании с последовательностью осуществления прав контроля это объясняет логику формирования и выбора различных моделей реконструкции. Для сравнения логики выбора моделей и их характеристик при различных конфигурациях прав контроля используются четыре реализованных проекта в Дунгуане.

2 Права на реконструкцию земель и контроль за ними: связанные исследования

2.1 Права контроля в трёх областях

2.1.1 Права контроля в институциональной сфере

В институциональной сфере Китая права контроля проявляются в виде иерархического контроля со стороны государственной власти, при этом закон служит инструментом, с помощью которого вышестоящие органы ограничивают полномочия нижестоящих уровней власти. Вертикально система представляет собой лестницу прав контроля, состоящую из «прав на установление целей – прав на проверку и приемку – прав на распределение стимулов» [4]. Горизонтально она характеризуется функциональным разделением на «права принятия решений – права реализации – права надзора» [5]. Такая иерархия прав контроля в институциональной сфере влияет на определение и распределение прав собственности. Цао Чжэнхань [6] утверждает, что в традиционной экономике с государственной собственностью «права контроля определяют права собственности», а административные уровни формируют «иерархические права собственности», отличающиеся от логики частной экономики, при которой права собственности определяются активами.

Монтескье и другие подчёркивали, что регулирование и контроль административной свободы суждений является одной из важнейших задач права; однако Китай на протяжении и долгого времени придерживается инструментального подхода к праву [7]. Государство и правительства различных уровней ограничивают полномочия нижестоящих органов власти и социальных субъектов с помощью правовых механизмов соответствующего уровня. Хотя законы и нормативные акты обладают внутренней текстовой логикой, рациональностью, объективностью и иерархией правовых последствий, что делает их формами прав собственности и административными основаниями в правовом смысле, административные органы, обладающие государственной властью, сохраняют значительную дискреционную свободу при разработке и применении регламентирующих положений. Законодательные органы более высокого уровня могут ограничивать действия конкретных административных органов нижестоящего уровня; например, Закон Китая об управлении з

емельными ресурсами усилит ограничения на полномочия местных органов власти по изъятию земли^②. Как посредники, связывающие институциональную и социальную сферы, местные органы власти также активно способствуют институциональным инновациям через пилотные проекты политики [8].

2.1.2 Права контроля в экономической сфере

В экономической сфере отношения контрольных прав основываются на контрактах и связаны с переговорами о эффективности структур власти, формируемых «предприятиями как рыночными субъектами» и «контрактами между рыночными субъектами». В новой и институциональной экономике Коус и другие [9] рассматривают предприятие как механизм распределения ресурсов, который интернализирует множество рыночных контрактов. Учёные [10–11] исследовали фактические права корпоративного контроля и цепочки управления с точки зрения как явной долевого структуры и советов директоров, так и имплицитного социального капитала.

Среди участников рынка Гроссман, Харт, Мур и другие отметили, что контракты не могут полностью предвидеть будущие непредвиденные обстоятельства на момент подписания, и предложили теории неполных контрактов, остаточных прав контроля и остаточных требований, утверждая, что остаточные права контроля являются наиболее фундаментальным аспектом прав собственности [12]. Распределение и соответствие этих двух прав существенно влияют на экономическую эффективность прав собственности [13]. Права собственности, не определённые в исторических контрактах, переходят в «общественную сферу прав собственности», что приводит к широкой конкуренции за получение доходов от аренды [14]. В процессе обновления городских территорий неопределённый общественный интерес становится ключевым объектом переговоров между различными участниками [15].

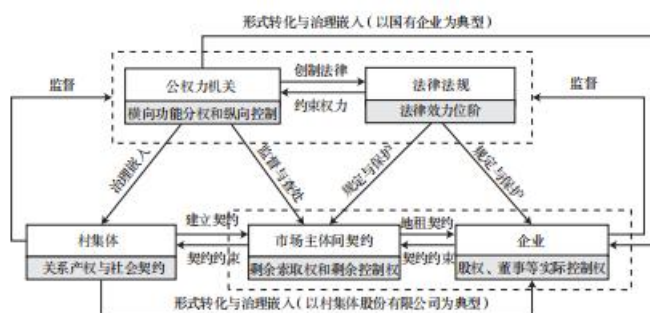
2.1.3 Права контроля в социальной сфере

Права контроля в социальной сфере формируются на основе организационных идей и социальных отношений и реализуются через межличностные взаимодействия на микроуровне между участниками. В коллективных экономических организациях деревень, объединённых местным сообществом и родственными связями, судебным и правоохранительным органам зачастую трудно эффективно вмешиваться в арбитражные процессы [16]. Чжоу Сюэгуан [17] предложил концепцию «관계ционных прав собственности», подчеркнув важность социальных сетей для практики управления правами собственности. Чже Сяояо и др. [18] и Чжан Цзин [19] соответственно подчеркнули роль вклада инвестиций и социальной власти в распределение выгод, связанных с правами собственности. При неяс

ности правовых институтов практика реализации прав собственности представляет собой эмпирический «чёрный ящик» [20]. В целом учёные в целом согласны, что определение прав собственности в коллективах формируется спонтанно в результате взаимодействия, характеризуется чёткими границами прав собственности и организационными рамками и регулируется неформальными, имплицитными «социальными контрактами», не закреплёнными законом [21].

2.2 Взаимосвязи и сравнение прав управления в трёх областях

При освоении и реконструкции земельных участков правительства, сельские коллективы, застройщики и другие предприятия руководствуются внутренними закономерностями трёх аспектов: правовыми ограничениями в юридическом смысле, системой управления, закреплённой в исторических отношениях в социальном смысле, и конкуренцией между предприятиями на рынке (Рисунок 1). Хотя эти акторы обладают относительной автономией в своей деятельности внутри своих организаций, они не ограничиваются логикой прав контроля, характерной для отдельной сферы; между организациями также действуют неявные, встроенные механизмы. В сравнении с ними государственные предприятия обладают более сильными агент



ами и находятся под управлением административной власти; акционерные кооперативные предприятия могут использовать преимущества объединения капитала; в то время как предприятия деревень и городских поселений располагают земельными ресурсами, но сталкиваются с трудностями при принятии решений из-за неясности прав собственности [22]. Местные власти играют ключевую роль в определении и распределении прав на землю [20], в то время как сельские коллективы активно стремятся к «политической интеграции» в государственную систему, ссылаясь на исторические проблемы [23]. На практике участники процесса стратегически осуществляют контрольные функции с помощью законодательства, внутреннего контроля и организационной интеграции.

Рисунок 1. Конфигурация прав управления в трёх полях и их взаимосвязи

2.3 Права контроля при реконструкции земельных участков

В последние годы исследователи в области городского планирования всё активнее применяют подход к контролю над правами на землю при анализе институтов землепользова

ния и процессов урбанистического обновления. Чжу Ичжун и др. [24], опираясь на теорию арендного земледелия и теорию остаточных прав, изучали изменения политики урбанистического обновления с точки зрения определения остаточных прав. Янь Яци и др. [25–26] сочетали права контроля с правами на развитие, чтобы объяснить взаимосвязь между «усилением правовых инструментов» и «регуляторными ограничениями» в процессе освоения коллективных коммерческих земель под строительство. Хуан Вэйдун и др. [27], опираясь на три типа прав контроля, предложенных Чжоу Сюэгуанем, сравнили распределение различных прав контроля и модели управления при трансформации промышленного пространства в трёх городах. Лян Иньлун [21] использовал контрольные права в политической, социальной и рыночной сферах для анализа механизма переговоров по вопросам прав на освоение земли в рамках обновления городских территорий, утверждая, что права на формирование политики, право голоса при переговорах и право надзорного одобрения присутствуют на всех этапах — от первоначального распределения до его реализации и завершения процесса. В институциональной сфере государство и правительство осуществляют макроуправление правами на освоение земель с помощью таких механизмов, как зонирование по основным функциям и система квотного регулирования. На микроуровне такое управление реализуется через детальное планирование и программу обновления городских территорий в социальной сфере [28]; при этом такие политические инструменты, как стандарты компенсации и правила распределения коэффициента площади жилых помещений, способствуют сбалансированию интересов сторон [29]. На основе предыдущих исследований в данной статье разработана интегрированная модель для анализа прав контроля в трёх областях; также представлено распределение этих прав среди ключевых участников процесса реконструкции земельных участков и логика формирования соответствующих моделей реконструкции.

3 Толковательная модель формирования и выбора моделей при комплексной реконструкции земельных участков

3.1 Применение прав контроля при реконструкции земель и использование аналитической модели затратно-выгодности

В своём исследовании «оставшихся требований» Фама и др. [30] расширили анализ на вопрос распределения этапов процесса принятия решений между участниками. Китайские исследователи дополнительно изучили механизмы определения прав контроля при принятии решений о обновлении городских территорий³. На этой основе данное исследование уточняет права контроля в процессе реконструкции земельных участков до трёх категорий и шести конкретных прав (рисунок 2). То, как сельские коллективы, другие истин

ные владельцы прав собственности и участники рынка осуществляют права на принятие решений, организационное управление и реализацию мер, отражает характеристики частных прав и соответствует логике контрольных прав в экономической и социальной сферах. Права на законодательное и планировочное регулирование, выдачу разрешений и надзор обычно закреплены в законах, нормативных актах и государственной политике. Их основным качеством является общественная власть; её осуществление подчиняется регулированию более высокого уровня и центрального управления и соответствует логике институционального поля [21]. Права на принятие решений, организационную деятельность и реализацию также существуют в рамках институционального поля, однако их сферы действия ограничены административными мерами, принимаемыми государственными органами.

Права контроля представляют собой способность субъекта вмешиваться в распределение прав между другими субъектами и контролировать его. Их можно дополнительно определить как контроль над объектами и возможность влияния на поведение людей; это относительно статичные структурные отношения. Сила прав контроля основывается на правовых и нормативных основаниях, позволяющих субъекту влиять на поведение других субъектов и управлять земельными ресурсами. Оно отражает взаимосвязи взаимного ограничения и баланса между участниками, характеризующиеся диалектикой типа «чем сильнее один участник, тем слабее становится другой». Применение прав контроля, в отличие от этого, означает конкретное вмешательство в людей или вещи; это практическое реализованное прав контроля, динамическое функционирование изначально относительно стабильных структурных отношений и формирование новой, также относительно стабильной конфигурации после реорганизации (Таблица 1).

Для понимания того, как участники принимают решения при осуществлении прав контроля в условиях ограничений, обусловленных общественным интересом, в данном исследовании сочетаются теория разрыва арендной платы и соотношение затрат и выгод между уровнем разрыва арендной платы за землю и использованием прав контроля (рисунок 3). Эту модель можно упростить следующим образом:

Рент-разрыв (G) = рент-разрыв, захватываемый государственным сектором (G_p) + затраты актора A на осуществление прав контроля (C_o) + выгоды актора A от осуществления прав контроля (G_a).

Затраты, понесённые Субъектом A при осуществлении прав контроля (C_o), включают сумму арендной платы, получаемую другими субъектами в обмен на отказ от части своих прав контроля, а также сумму арендной платы, утраченную в процессе этого процесса.

При условии сохранения прежней структуры прав собственности и регуляторной базы, если все участники максимально раскрывают потенциал разрыва в доходах от земли (G), диссипация арендных доходов остаётся относительно постоянной, а различия в затратах на развитие и строительство (C_0) незначительны, то размер арендных доходов, получаемых каждым участником, зависит от затрат, связанных с принятием решения о реконструкции (C_d). Эти затраты в основном обусловлены правами на принятие решений, организационными правами и правами на реализацию. Сила существующих прав контроля определяется степенью обоснованности оснований субъекта для вмешательства в поведение других субъектов и контроля над земельными участками. Например, если члены организации данного субъекта демонстрируют высокую согласованность действий, права на использование земли являются четкими и законными, а сам субъект обладает достаточной способностью выплачивать компенсации лицам, имеющим остаточные требования, то его права контроля считаются относительно сильными.

На этой основе рамочную модель можно сформулировать следующим образом: «сильные/с



лабые существующие права контроля — высокие/низкие издержки осуществления прав контроля» и «сильные/слабые права контроля после ресортировки — высокая/низкая отдача от их использования». Стороны ведут переговоры с учётом ожидаемых издержек и выгод от применения прав контроля (Таблица 1). Когда контрольные права участника относительно слабы, для руководства процессом редизайна ему необходимо привлечь дополнительный внешний капитал или человеческие ресурсы либо отказаться от части своих выгод в обмен на сотрудничество других участников. Это и представляет собой издержку осуществления контрольных прав. Однако активное использование контрольных прав и руководство процессом развития могут позволить участнику получить более сильные контрольные права после завершения редизайна. Это проявляется в более сильной способности вмешиваться в распределение прав и интересов к земле: «сильная сторона», контролирующая большее количество полномочий, связанных с землёй, выступает в роли Стороны А и получает доходы от контрактов, предусматривающих раздел имущественных прав (например, арендную плату, налоги или средств

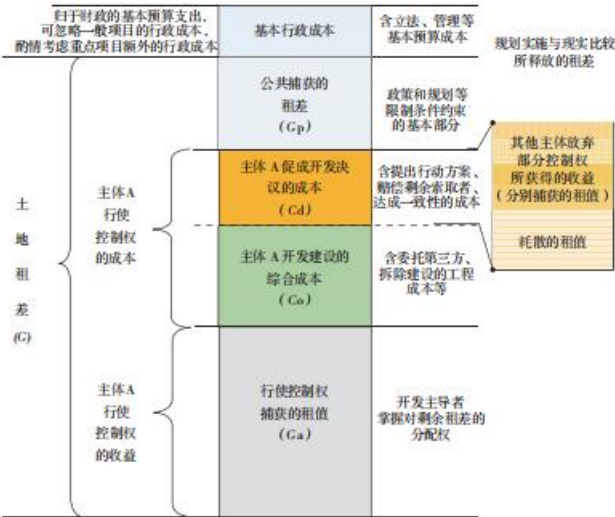
а от продажи), тогда как «слабая сторона» выступает в роли Стороны Б и обладает более ограниченными правами. На практике правительства, сельские коллективы, предприятия, использующие землю, и застройщики демонстрируют различия в характере прав контроля и ориентациях на получение выгод (Таблица 2).

Рисунок 2. Типология прав контроля на основе решений о реконструкции земель

Рисунок 3. Разрыв в арендной плате за землю и структура затрат и выгод при осуществлении прав контроля

Таблица 1. Концептуальные различия между «правами контроля» и «использованием прав контроля», а также их соотношение затрат и выгод

Элемент	Права управления	Использование прав контроля
---------	------------------	-----------------------------



Определение	Способность актера вмешиваться в распределение прав между другими акторами или контролировать его.	Конкретное вмешательство субъекта в людей или вещи.
Конотация и компоненты	Контроль над различными аспектами поведения; способность вмешиваться в поведение людей, включая сотрудников внутри организаций и между ними.	Изменение физической формы вещей; вмешательство в человеческое поведение; влияние на способность людей контролировать окружающие объекты.
Характеристики	Статическое отношение; структурное; сферы сознания.	Динамическое взаимодействие; процессуальный характер; сферы явлений.

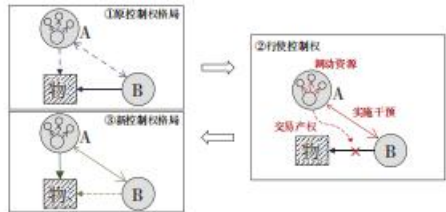
отношение преобразования		
База	Сильные и слабые права контроля: основания для соблюдения или нарушения этих прав, позволяющие субъекту вмешиваться в поведение других субъектов и осуществлять над ними контроль.	Высокая/низкая стоимость усилий: требуется мобилизовать меньше или больше внешних ресурсов либо отказаться от меньшего или большего количества собственных выгод участника. Высокая/низкая польза от усилий: более сильная или слабее способность влиять на отношения по праву собственности и получение больших или меньших выгод.
Отношение до предварительной реконструкции	Сильные права контроля до начала реконструкции; слабые права контроля до начала реконструкции.	Активное использование прав контроля сопряжено с низкими издержками при их высокой эффективности и с высокими издержками при их слабой эффективности.
Отношение после реконструкции	Сильные права контроля после реконструкции; слабые права контроля после реконструкции.	Активное использование прав контроля приносит значительную пользу при сильных правах контроля после реорганизации, а незначительную — при их слабости.

Таблица 2. Дифференциальные формы затрат и выгод при использовании прав контроля различными участниками

Актёр	Сильные существующие права контроля — низкая стоимость их реализации	Слабые существующие права контроля — высокая стоимость их реализации	Высокие права контроля после реконструкции — значительная выгода	Слабые права контроля после реконструкции — низкая эффективность
Правительство	Права в области	Права в области за	Контроль над ос	Контроль над

о	и законодательства и планирования: относительно совершенные системы контроля за развитием и управлением правами собственности. Права на принятие решений: согласованное взаимодействие между государством и сельскими общинами, что служит основой для сотрудничества. Права на реализацию и организационное управление: опытные команды по реконструкции, высокая эффективность, достаточные капитальные ресурсы и достаточно эффективная работа государственных предприя	конодательства и планирования: несовершенные системы контроля за развитием и управлением правами собственности. Права на принятие решений: отсутствие оснований для сотрудничества между государством и деревнями, исторические конфликты и низкий уровень доверия со стороны деревенских коллективов. Организационные и исполнительные возможности: отсутствие специализированной группы по реконструкции, ограниченный опыт, низкая эффективность и нехватка ресурсов, а также слабые результаты деятельности государственных предприятий.	таточными земельными участками осуществляется через непрерывные и национализированные права на использование земли, находящиеся под контролем государственных предприятий. В сфере налогообложения отмечается высокая эффективность интегрированной промышленности и значительный объем налоговых поступлений.	остаточными активами: права на землю и недвижимость, не находящиеся под контролем государства. Налоговая система: низкая эффективность интегрированной промышленности и малые налоговые поступления.
---	--	--	--	--

	тий.			
Коллектив деревни	Права на принятие решений: права пользования землёй и имуществом не были переданы. Организационные права: сильный внутренний консенсус в коллективе. Права на реализацию: значительное накопление активов и капитала.	Права на принятие решений: права пользования землёй и имуществом были переданы, а срок действия контрактов остаются длительными. Организационные права: слабый внутренний консенсус. Права на реализацию: недостаточное накопление активов и капитала.	Контроль над остаточными правами: долгосрочный контроль над правами пользования землёй и недвижимостью; аренда — с высокими арендными платежами.	Контроль за остаточными активами: национализация земель или передача прав пользования. Лизинг: несоответствие между объёмом земельных ресурсов и рыночным спросом, низкая эффективность эксплуатации и низкие арендные ставки.
Предприятие, использующее землю	Права на принятие решений: полные права на использование земли и длительный срок действия контракта; организационные права — высокая согласованность внутренних инвестиционных решений; права на реализацию — в	Права на принятие решений: отсутствие прав на использование земли или не полные права собственности; срок действия контракта ограниченный. Организационные права: низкая согласованность внутренних инвестиционных решений. Права на реализацию: слабые показатели эффект	Контроль над остаточными правами на использование земли и недвижимости в течение срока действия контракта. Условия использования обеспечивают просторанственную пригодность и долгосрочную стабильность для производства.	Контроль остаточных факторов: короткий срок действия контракта. Условия применения: слабая совместимость между сферой применения и отраслью.

	ысокие показате ли эффективн ости деятельно сти предприят я и его масштаб ы.	ивности и масштаб ов деятельности пр едприятия.		
Участник рын ка	Права на реали зацию: эффект ивное накопле ние капитала, г ибкая оборачи ваемость актив ов, высокая уст ойчивость к ин вестиционным рискам и доста точная доступн ость рыночной информации; о рганизационны е права: сильн ые возможност и в области раз вития и управл ения.	Права на реализац ию: хрупкая капита льная цепочка и сл абая устойчивость к инвестиционным рискам; организац ионные права: нед остаточные возмо жности для развит ия и функциониров ания.	Контроль над ос таточными прав ами: контроль н ад правами пол ьзования землё й и недвижимос тью в течение с рока действия к онтракта. Прода жа: ограниченн ое количество о граничений при продаже и возм ожность гибког о распоряжения активами. Лизи нг и использова ние: тесные инт ересы между ар ендаторскими п редприятиями и группой, что об еспечивает гибк ий контроль.	Контроль над остаточными активами осу ществляется и сключительно в рамках кратк осрочных кон трактов и без фактического контроля над правами собст венности. Про дажа подлежа т строгим огра ничениям. Лиз инг и использ ование сопря жены с жёстки ми операцион ными требова ниями и высок ими условиям и.

Таблица 3. Преимущества и варианты моделей при каждом последовательстве решений и ключевом акторе

Последовательность	Агент, прини	Использу	Выбранная модель	Идеальная ф
--------------------	--------------	----------	------------------	-------------

	обладающий правом решения	Исте преимуущества разработки под руководством актеров (R)		формула
Первый последовательный ряд	Правительство (g)	$R_g = G - C_{dg} - C_{og}$	Модель, разработанная под руководством правительства	$R_g \gg 0$
Вторая последовательность	Сельская коллективная организация (v)	$R_v = G - G_p - C_{dv} - C_{ov}$	Модель, основанная на участии деревенских сообществ	$R_v > R_o$
Вторая последовательность	Изначальный владелец прав собственности (o)	$R_o = G - G_p - C_{do} - C_{oo}$	Модель, основанная на участии правообладателей оригинального произведения	$R_o > R_v$
Третий последовательный ряд	Разработчик (d)	$R_d = G - G_p - C_{dd} - C_{od}$	Модель, основанная на рыночных механизмах	$R_d > R_v/R_o/R_g \gg 0$
-	-	-	Патологическое равновесие; сохранение текущего состояния вещей	Размер выборки всех актеров меньше 0

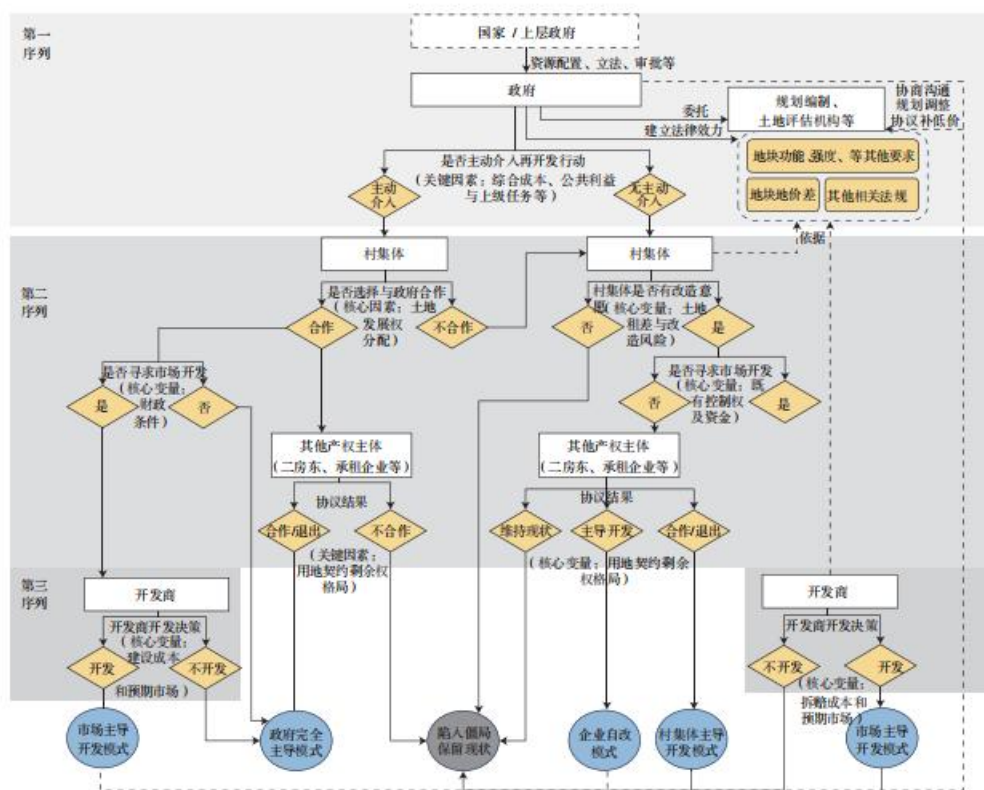
3.2 Логика формирования и выбора моделей реконструкции земельных участков на основе осуществления прав контроля

В предыдущих исследованиях модели реконструкции земельных участков часто классифицировались в зависимости от структур права собственности и характеристик их оборота, однако концептуальная основа и логика формирования таких классификаций редко определялись. В данной статье понятие «развитие под руководством одного актора» определяется как ситуация, при которой данный актор более активно, чем другие акторы, использует свои существующие права контроля для вмешательства в перестройку прав собственности и тем самым получает более сильные права контроля после реконструкции. При выборе лидера процесса ресформирования степень существующих прав контроля у

каждого участника играет важную, но не решающую роль. Решение лидера и результат переговоров между участниками зависят от сравнительных ожиданий относительно общей стоимости и выгоды осуществления прав контроля; этот процесс ограничивается порядком приоритета действий участников.

3.2.1 Порядок принятия решений актором при осуществлении прав контроля

На основе анализа игр в расширенной форме данное исследование выявляет последовательность решений участников при осуществлении прав контроля в процессе реконструкции (рисунк 4). Первым участником является правительство, чья приоритетность проявляется в ограничениях, установленных через планирование, политику и процедуры в отношении собственности, классификации объектов и пороговых значений для получения финансирования или доступа к организационным ресурсам. Вторая группа включает сельские коллективы и другие стороны, участвующие в вопросах прав собственности на текущем этапе, в том числе фактических правообладателей. Сельские коллективы обладают правом принимать



решения о национализации коллективных земельных участков, однако их действия ограничены историческими договорами, заключёнными с другими правообладателями. В течение срока действия договоров о передаче или аренде земли соответствующие стороны могут использовать оставшиеся контрольные права по действующим договорам для получения выгоды от реконструкции. Третья группа включает специалистов по разработке, которые могут участвовать только при необходимости для правительства и сельских коллективов профессиональных команд или финансовой поддержки.

Рисунок 4. Формирование паттернов при последовательном принятии решений акторами

3.2.2 Участие акторов в принятии решений на основе ожидаемых затрат и выгод от осуществления прав контроля

На основе последовательности принятия решений и соотношения затрат и выгод можно построить идеальную модель выбора варианта (таблица 3). Во-первых, как лицо, принимающее решение в первой стадии, если правительство считает, что преимущества руководства процессом развития высоки, оно активно выбирает вариант подготовки земель и сотрудничества между государством и деревнями и ограничивает влияние других участников. Во-вторых, если правительство не выступает в роли лидера, процесс переходит во вторую стадию принятия решений, в ходе которой сельское коллективное сообщество и другие владельцы прав собственности ведут переговоры; лидером становится участник, получивший наибольшую ожидаемую выгоду. В-третьих, модель, основанная на рыночных механизмах, применяется в случаях, когда выгоды других участников относительно низки, а развитие остаётся выгодным для заинтересованной стороны. Во-четвертых, если правительство подавляет развитие, потенциальный разрыв в доходах низкий или права контроля участников взаимно ограничивают друг друга, возникает тупик в процессе принятия решений.

4 эмпирических примера: реконструкция земельных участков в Дунгуане

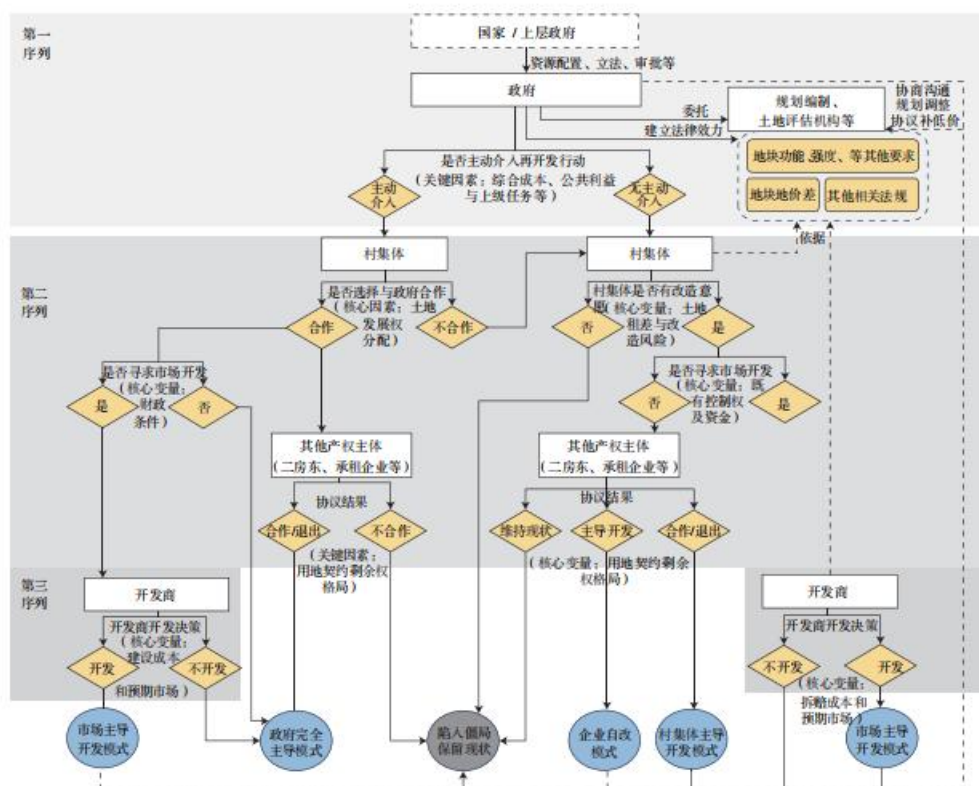
4.1 Характеристики прав управления при реконструкции земельных участков в Дунгуане

В начале периода реформ в Дунгуане наблюдался период, когда спрос на промышленные земельные участки был высоким, а регулирование отсутствовало или было неясным [31]. В ходе неформального освоения земель на уровне сельских общин коллективные экономические организации деревень и связанные с ними предприятия получили значительный контроль над правами собственности на землю. Получившаяся структура контроля можно описать как «сильное общество/рынок – слабое правительство».

4.1.1 Чётко определённые права собственности на недвижимость, не принадлежащую государству или неправомерно приобретённую

Промышленные земельные участки в Дунгуане характеризуются высокой долей коллективной собственности, неформальными правами собственности и фрагментированным пространственным распределением (рисунок 5). Согласно третьему национальному землеучёту, большинство промышленных земельных участков в Дунгуане имеют площадь менее 300 му. Нефо

рмальные права собственности широко распространены: 50 % промышленных парков в посе
лках и деревнях не зарегистрированы или не сертифицированы; 76 % предприятий, по-видим
ому, используют производственные объекты по договорам аренды, однако на практике при
меняют механизм «аренда как продажа» или осуществляют частные передачи прав. Хотя кол
лективы формально обладают правом собственности на землю, фактические пользователи з



емли по историческим контрактам сохраняют остаточные права контроля. Земельные участки
и, находящиеся под контролем муниципальных и городских органов власти, составляют лиш
ь небольшую долю; общие земельные ресурсы города, координируемые на муниципальном
уровне, составляют всего 5,2 %^④.

Рисунок 5. Структура прав собственности на промышленные земли в Дунгуане

4.1.2 Контроль за земельными активами демонстрирует закономерность «сильные дерев
ни и слабые города».

Экономика аренды земли, сформировавшаяся в предыдущие годы, стала мощной движу
щей силой в укреплении коллективного волеобразования жителей деревень и привела
к формированию модели управления, характеризующейся преобладанием сильных дер
евень и слабых городов. К концу 2019 года чистые активы экономик на уровне деревень
и групп в Дунгуане достигли 157,3 миллиарда юаней, что составляет 34,2 % от общего пок
азателя провинции^⑤. Сельские коллективы владели значительным объёмом недвижимо
сти: из 360 миллионов м² промышленных зданий города на долю самостроенных коллект

ивных заводов пришлось четверть^⑥. С учётом ожиданий того, что коэффициенты площади подстройки могут увеличиться примерно вдвое, а арендная плата — примерно вдвое после реконструкции, некоторые коллективные экономические организации деревень могут позволить себе срок окупаемости инвестиций в размере 15–20 лет; однако при принятии решений необходимо учитывать условия, при которых можно восстановить существующие права собственности^⑦. В сравнении с этим государственные активы на уровне муниципалитетов и городов демонстрируют относительно низкий уровень оборотности активов (Таблица 4).

Таблица 4. Эффективность использования государственных активов в Дунгуане (2020 г.): на уровне муниципалитета, поселков и сельских групп

Единица	Общие активы (100 миллионов юаней)	Чистые активы (100 миллионов юаней)	Общий доход (100 миллионов юаней)	Чистая прибыль (100 миллионов юаней)	Рентабельность от общих активов (%)	Рентабельность чистых активов (%)	Коэффициент активизации обязательств (%)
Горудные государственные предприятия	6770.6	1463.4	354.5	58.9	0.9	4.0	78.4
Государственные предприятия городов	918.3	507.7	72.7	7.6	0.8	1.5	44.7
Коллективы деревень/групп	2040.4	1713.4	254.3	189.7	9.3	11.1	16.0

Источник: статистические данные Комиссии по надзору и управлению государственным и активами города Дунгуань и Бюро сельского хозяйства и сельских дел города Дунгуань.

4.1.3 Система городов и посёлков не обладает координационными возможностями на уровне районов: имеется сильный государственный контроль, однако руководство слабо развито.

Путем планирования правительство фактически контролирует права на освоение земельных участков. На уровне политики оно детально определяет процедуры реконструкции и условия планирования, а также применяет строгий процесс утверждения проектов. Для проектов, связанных с участием на рынке, процесс делится на пять этапов: выбор постав

щика услуг на ранней стадии, создание подразделения по обновлению городской среды, утверждение организации, ответственной за реконструкцию, подготовка плана реализации, а также контроль за предоставлением земельных участков и выполнением работ⁸. Специальная двухуровневая административная система города и посёлков Дунгуаня характеризуется двойственной структурой взаимодействия «муниципальный контроль – реализация на уровне посёлка» и отсутствием эффективной координации на уровне районов. Уровень посёлков играет важную роль в формировании бюджетных поступлений и реализации стратегических проектов развития: в 2019 году лишь 20 % городских бюджетных доходов приходилось на муниципальный уровень. Тем не менее правительства посёлков подчиняются общему контролю муниципального уровня в вопросах согласования и реализации комплексного реконструктивного развития территорий.

4.2 Сравнение моделей коллективной реконструкции промышленных земель на основе типичных примеров

4.2.1 Модель, основанная на руководстве правительства

Дело А представляет собой проект по подготовке суши, охватывающий площадь в 2000 м².

До начала реконструкции контрольные права застройщиков были относительно слабым и сбалансированными. На этом участке изначально располагались предприятия низкого уровня — такие как производители текстильной печати и окрашивания. В 2015 году закрытие предприятий категории «два высоких и одно низкое» привело к значительному पुстошированию территории. Из-за расположения участка в районе плотной водной сети раннее одновременное застроительство было ограничено. Коллектив деревни был экономически слабым и не обладал переговорными преимуществами в отношениях с первоначальными правообладателями и застройщиками.

При такой слабой и сбалансированной структуре существующих прав управления активное вмешательство государства столкнулось с относительно незначительным сопротивлением. Органы власти на уровне районов и городов активно привлекали административные, финансовые и политические ресурсы от муниципального уровня, формируя систему, характеризующуюся сильным государственным контролем. Благодаря плану развития нового города на уровне функциональных зон и запуску железнодорожного транспорта комитет по управлению функциональными зонами совместно с городскими и сельскими органами власти разработали политику в области компенсаций за снос, обеспечения финансового баланса и поэтапной реконструкции примерно к 2019 году и постепенно получили поддержку муниципальных властей. После того как в 2020 году данная территория б

ыла признана муниципальной непрерывной пилотной зоной реформ и инноваций на уровне местных органов власти по принципу «от промышленности к промышленности», правительство активно осуществляло контрольные функции в разработке политики и координации работы персонала районов и городов, создало централизованное командование на месте^⑨ и участвовало на всех этапах — от принятия управленческих мер и внесения изменений в планы регулирования до проведения переговоров и реализации строительных проектов. С организационной точки зрения организация привлекла около 2 миллиардов юаней муниципальных инвестиций на ранних этапах развития. Внутри организации контроль над административными членами осуществлялся посредством «прав на установление целей» и «прав на оценку и утверждение»^⑩. На операционном уровне холдинговая компания при комитете по управлению функциональной зоной совместно с городской государственной компанией создала платформенную компанию A1 с равным долевым участием (по 50 %), которая возглавила промышленное развитие данного региона. После реконструкции правительство смогло контролировать смежные национализированные земли.

4.2.2 Модель коллективного саморазвития

В случае Б сельский коллектив сохранил свои преимущества в виде согласованного организационного принятия решений, значительных активов и прочного контроля над правами собственности. Он активно направлял коллективные активы на инвестиции в реконструкцию и сохранял право собственности на землю. Объект проекта был разработан в 1994 году сельско-экономическим кооперативом B1; он занимал площадь 173 му при коэффициенте застройки 1,0. В то время регулирование освоения коллективной земли было слабым. Земельные участки и имущество не были оформлены в соответствии с законодательством и не сопровождались свидетельствами о праве собственности; однако фактически оба объекта находились под контролем экономического кооператива. Деревня занимала одно из ведущих мест по уровню доходов в городе и отличалась высокой внутренней сплочённостью, а также развитым пониманием вопросов управления активами. В 2020 году общая сумма коллективных активов деревни составила около 2 миллиардов юаней.

В результате изучения и обсуждений среди элиты деревни у кадров и жителей деревни быстро сформировался консенсус в пользу самовыделенного реконструктивного проекта; для снижения расходов на выселение было принято решение о краткосрочной аренде земли. После 2017 года участок был включен в базу данных картографирования реконструкции объектов типа «три старых». В рамках кампании по расширению городской террит

ории Дунгуаня в 2019 году коллектив деревни также был призван подать заявление на повышение коэффициента застройки проекта с 1,0 до 4,0. Коллектив деревни поручил предприятию по инвестициям в недвижимость В2 предоставление услуг на ранних этапах — включая разработку финансовых схем и проектное проектирование — а также получил финансовые кредиты от Сельскохозяйственного коммерческого банка Дунгуаня. Коллектив деревни вложил 900 миллионов юаней, согласовал изменения в планировке с муниципальными и городскими органами власти, уплатил дополнительный штраф в размере 560 000 юаней за незаконное занятие земли¹¹ и сохранил коллективную собственность на земле и имуществе. В ходе промышленной деятельности сельская община активно сотрудничала с правительством: заводы первого этапа эксплуатировались городским предприятием В3, которое в свою очередь привлекло предприятие В4 — технологический комплекс, специализирующийся на конкретном нишевом сегменте рынка.

Муниципальное правительство поощряло города и деревни к участию в процессе реконструкции с помощью политических стимулов, в то время как городское правительство гибко осуществляло организационные функции через команду по содействию инвестициям и управлению предприятием, принадлежащим городу. Коллектив деревни и арендаторское городское предприятие заключили договор о фиксированной арендной плате за земельный участок.

4.2.3 Модель саморазвития предприятия

В случае С предприятие, использующее земельные участки, опиралось на благоприятные промышленные и финансовые условия для активных инвестиций в реконструкцию объектов и повышение коэффициента площади застройки, тем самым сохраняя прочный контроль над правами собственности на землю. Группа, к которой относится предприятие С1, была основана в Гонконге в 1988 году и в 2004 году переехала из Шэньчжэня в город С2, где и открыла свой внутренний штаб-квартирный офис. В 2004 году, несмотря на явное запрещение государством выхода на рынок коллективных строительных земель, город Дунгуань тихо разрешил это. На этом фоне предприятие С1 в частном порядке заключило с сельским коллективом соглашение о передаче права пользования землёй сроком на 50 лет на площади около 4,7 гектаров, построило на этих участках заводы и жилые корпуса для персонала и использовало их в долгосрочной перспективе. После внедрения в 2008 году политики «трёх старых» правительство включило данный участок в базу данных для картографирования реконструкции в рамках этой политики. При поддержке политики «трёх старых» по трансформации предприятий компания С1 активно представила в управление городского планирования свои намерения по реорганизации, запрос на изменени

е плана развития и заявление о уточнении прав собственности. После подписания в 2018 году Соглашения о внесении изменений в контракт на передачу коллективных прав пользования земельными участками для строительства с деревенским коллективом предприятие в 2021 году начало снос 13 000 м² производственных зданий и построило почти 100 000 м² новых производственных помещений. Проект был завершен и введен в эксплуатацию в 2023 году; впоследствии он был включен городом Дунгуань в пилотную программу «План умножения», получив поддержку и награды от муниципалитета за эффективное производство и эксплуатацию.

В целом предприятие C1, использующее земельные ресурсы, изначально обладало относительно сильными правами контроля; преимущества увеличения капитальных вложений и расширения производства стимулировали демонтаж и реконструкцию объектов. В частности, оно сохраняло значительный контроль над внутренней организацией и реализацией проектов развития, обеспечив первоначальные средства на реконструкцию в размере 420 миллионов юаней и поддерживая производственный процесс в ходе реконструкции. Во-вторых, компания сохраняла контроль над правами на использование земли в течение примерно 35 лет — это срок, оставшийся в контракте — и занимала прочное положение в вопросе легализации этих прав благодаря соглашению с сельским коллективом. В-третьих, при ожидаемой годовой стоимости продукции около 1 миллиарда юаней после завершения проекта она сможет окупить инвестиции за относительно короткий период — от трёх до пяти лет.

4.2.4 Модель совместного развития на основе рыночных механизмов и сельских предприятий

Здание D расположено в центральной городской зоне Дунгуаня недалеко от кольцевой дороги. Оно было построено в 1992 году с коэффициентом застройки около 1,4; примерно 90 % прав на его недвижимость принадлежали экономическому кооперативу. После глобального финансового кризиса 2008 года объект в значительной степени остался пустующим. Однако благодаря положительному влиянию научно-технических услуг в центральной городской зоне здесь возник потенциал для создания новых промышленных площадей, а разница в арендных ставках до и после реконструкции оказалась значительной. После того как субрайон разработал план обновления застройки в марте 2021 года, коэффициент валовой площади достиг примерно 3,6. На расширение дорог было выделено 15 % земельного участка; 70 % строительной площади были отведены под новые промышленные объекты.

В связи с ограниченными активами экономического кооператива было принято решени

е разместить проект на платформе торговли городскими общественными ресурсами и выбрать за застройщика предприятие в сфере недвижимости D1, обладающее высокой операционной эффективностью. Путем денежной и имущественной компенсации предприятие приобрело долю в примерно 12,04 гектара земли и 160 000 м² зданий, получив чётко определённые права на использование государственной земли и стремясь использовать доходы от коммерчески-жилой земли для покрытия краткосрочных расходов на реконструкцию. Муниципальное правительство Дунгуаня предоставило предприятию объединённую национализированную землю по результатам переговоров о передаче прав собственности. Предприятие D1 фактически контролируется группой D2, штаб-квартира которой расположена в Шэньчжэне. В 2020 году компания D2 вошла в число десяти ведущих операторов промышленных парков Китая. Её прочная капитальная база обеспечила предварительные инвестиции в размере 2,7 миллиарда юаней. Промышленные ресурсы D2 также способствовали последующему функционированию объекта: от 10 до 20 % промышленной площади могут быть сданы в аренду или проданы внутренним предприятиям при сроке окупаемости инвестиций всего в десять лет.

В данной модели разработчик воспользовался преимуществом недорогого распределения внутренних ресурсов для активного осуществления организационных и исполнительных полномочий, способствовал национализации земель и в конечном итоге получил остаточный контроль над государственными правами пользования землей с целью гибкого использования будущих доходов от аренды. Правительство определило основные общественные интересы и уточнило правила модели,行使ив свои законодательные, планировочные и разрешительные полномочия. Коллектив деревни и первоначальные предприятия, использующие землю, в качестве остаточных правообладателей могут использовать свои права принятия решений для распределения разницы в арендной плате за землю.

4.3 Общее сравнение моделей

Четыре случая подробно демонстрируют особенности и механизмы четырёх моделей реконструкции коллективных промышленных земель в Дунгуане (таблица 5). Конфигурации и прав контроля до реконструкции делятся на сбалансированную конфигурацию прав контроля (случаи A и D) и конфигурацию, в которой доминирует один участник (случаи B и C). После редевелопмента первая конфигурация превращается в такую, при которой определённый актор активно вмешивается и берёт на себя руководящую роль, тогда как вторая становится конфигурацией, возглавляемой изначально доминирующим актором.

Таблица 5. Сравнение четырёх моделей реконструкции

Случай	Модель реконструкции	Конфигурация прав управления на этапе предварительной реконструкции	Намерения акторов	Конфигурация после переработки	Права контроля, о существляемые ведущим актером	Преимущества главного актера после реконструкции
А	Модель, разработанная под руководством правительства	Права на использование земли были распределены; правительство обо значило данную территорию как непрерывную зону подготовки земельных участков.	Сельские коллективы и инвесторы могли извлечь выгоду, поэтому активно сотрудничали.	Сильное вмешательство со стороны правительства.	Правительство активно разрабатывало политику в данной области и мобилизовывало муниципальные и районные финансовые ресурсы, а также кадровые возможности.	Соседние территории были национализированы, что позволило создать новую промышленную цепочку.
Д	Рыночно ориентированная модель кооперативного предпринимателя	У владельца прав собственности были слабые условия для контроля над правами.	Субъект развития корректировал свои действия с учетом рыночных условий и государств	Эффективное вмешательство, о существляемое определенным субъектом.	Были мобилизованы внутренние организационные ресурсы для	Была осуществлена частичная национализация земельных участков и не большой масштаб развития к

	ьства на у ровне дер евень		енных стиму лов.		содейств ия приня тию реше ний заинт ересован ными сто ронами.	оммерческих и жилых земель ных территор ий.
В	Модель ко ллективно го самора звития	Права на ис пользовани е земли и и мущества на ходились в ведении эко номическог о кооперати ва; коопера тив был сил ьным и при нимал внутр енние реше ния последо вательно.	Коллектив п роявил высо кую готовно сть к реоргани зации; прав ительство см енило своё о тношение с к олебательно го на поддер живающее.	Изначальн ый сильны й актёр по прежнему оставался лидером.	Экономи ческое ко оператив ное обще ство при нимало р ешения, осущест вляло инв естиции и обеспе чивало р еализаци ю проект ов, одно временно добиваяс ь сотру дничества с о сторо ны госуда рства в во просах уп равления и коррект ировки п	Высокая доход ность от аренд ы земельных у частков и недви жимости при сохранении ко нтроля над пр авами собстве нности.

					ланов.	
С	Модель самостоятельного развития предприятий	В течение срока действия контракта предприятие сохраняло остаточный контроль над правами на использование земли.	Предприятие демонстрировало высокую готовность к реорганизации и развитию; правительство активно поддерживало местные предприятия в повышении их стоимости и расширении производственных мощностей.	Изначальный сильный актёр по-прежнему оставался лидером.	Предприятие возглавило и инвестиции, процесс их реализации, одновременно добиваясь согласования государственного планирования и получения поддержки в области создания проекта.	Предприятие получило нормализованные и полные коллективные права на земельный фонд, а также необходимые площади для капитальных вложений и расширения производства.

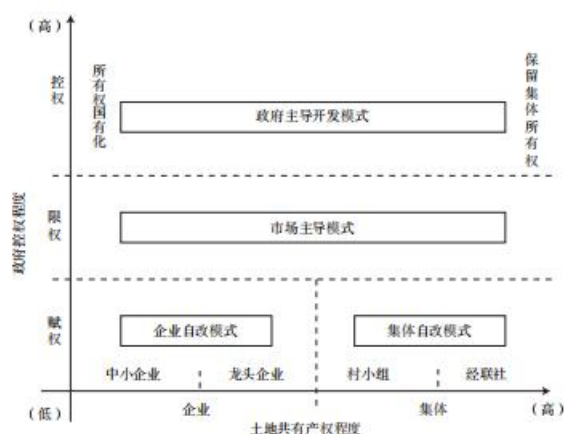
5 Обсуждение и выводы

5.1.1 Обсуждение: применение моделей, основанных на соответствии и непрерывности прав управления

На основе моделей «сильных и слабых прав контроля» и «стоимость–полезность», а также на примерах реализованных проектов, данное исследование подчеркивает необходимость чёткого определения исходных прав собственности и прав контроля, а также обеспечения их преемственности и согласованности с целью снижения транзакционных издержек и уменьшения ренты при реконструкции. Если в начальной стадии концентрация прав контроля лежит на одном конкретном участнике, именно он скорее всего возглавит процесс реконструкции — это свидетельствует о преемственности прав контроля. Существующие исследования также показывают, что меньшее число обладателей прав собств

енности связано с более высокой вероятностью реализации мер [32], а соответствие остаточных требований остатным правам контроля представляет собой наиболее эффективную форму организации прав собственности для максимизации результативности [33].

На основе критериев соответствия и непрерывности данное исследование стремится использовать «степень совместных прав собственности на землю» и «степень государственного контроля» для характеристики практических особенностей моделей и тенденций их выбора с точки зрения распределения прав контроля (рисунок 6). Далее рассматривается подход «полного контроля», при котором государство одновременно выступает координатором планирования и участником реализации процессов реконструкции промышленных земель. На ранней стадии планирования необходимо изучить конфигурацию прав контроля заинтересованных сторон с учётом согласования прав собственности и инвестиционных возможностей каждого участника. В процессе планирования и реализации территории с высоким потенциалом



реконструкции следует определить как ключевые зоны реконструкции; в пределах этих зон территории, где коллективы деревень обладают слабыми правами контроля или где общие права контроля находятся в равновесии, должны быть отнесены к ключевым зонам координации¹². Правительство должно сосредоточить усилия на переговорах и согласовании интересов в этих областях, одновременно активно направляя и стимулируя других правообладателей имущества в ключевых зонах реконструкции, но находящихся за пределами основных зон координации, к осуществлению самостоятельного обновления или сотрудничества с застройщиками.

Рисунок 6. Четыре модели реконструкции земельных участков, различающиеся по интенсивности общих прав собственности и степени осуществляемого государственного контроля.

5.1.2 Заключение

В данном исследовании выделяются три основных вывода. Во-первых, выбор модели реорганизации является результатом переговоров между различными сторонами на осно

ве существующих конфигураций прав контроля и их селективного применения. Во-вторых, правительство имеет приоритет в порядке осуществления прав контроля и может гибко разрабатывать различные модели. В-третьих, с учётом согласованности и преемственности прав контроля в статье рассматривается проектирование моделей с использованием многоуровневого государственного контроля.

В исследовании имеются следующие ограничения и возможные направления для дальнейших исследований. Во-первых, необходимы более детальные математические модели для оценки степени контрольных прав в различных организациях и затрат, связанных с их использованием. Во-вторых, когда субъект, обладающий определёнными контрольными правами, выбирает позицию противника, затраты лидера на осуществление этих прав неизбежно увеличиваются; такие реальные тупики требуют дополнительного анализа с применением теории игр и механизмов распределения остаточных прав. В-третьих, в данной статье приводится лишь предварительное объяснение концепции «единого актора, руководящего развитием». В зависимости от степени силы контрольных прав можно разработать дополнительные модели двустороннего или многостороннего сотрудничества.

В экономических исследованиях прав собственности ключевую роль играют структурные парадигмы — эксклюзивность, структура и иерархия. Понятие прав контроля расширяет эту анализу, учитывая последовательный и динамичный характер принятия решений в конкретных условиях практики, охватывает различные формы прав контроля, существующие у разных участников, и обеспечивает высокую объяснительную силу для сложных взаимодействий между экономическими, институциональными и социальными сферами.

Примечания

① «Функциональная децентрализация» в Китае означает внутриорганизационную децентрализацию при централизованной и единых полномочиях и подчёркивает активный подход к государственной деятельности. Западная политическая децентрализация, напротив, предполагает трёхстороннее разделение государственной власти и направлена на обеспечение систем контроля и сдержек [5].

Закон об управлении земельными ресурсами, принятый в 2019 году, определяет сферу изъятия земли и требует соблюдения принципа «соседствующего развития». Впоследствии Министерство природных ресурсов дополнительно укрепило стандарты, касающиеся этого принципа.

③ Фама и др. делят процесс принятия решений на этапы инициации, ратификации, реал

изации и мониторинга [30]. Опираясь на эту классификацию, Чжу Ичжун и др. разделяют права контроля в контрактных отношениях по обновлению городских территорий на права предложения, права планирования и утверждения, права исполнения и надзорные права [28]. Лян Иньлун использует модель переговоров для формулирования прав на разработку политики, права на утверждение в органах надзора и права голоса при переговорах, влияющих на распределение прав на освоение земель [22].

④ Источник данных: Десятилетнее исследование оценки процесса обновления городских районов в Дунгуане (2021 г.).

⑤ Источник данных: исследовательская группа профессиональной группы по возрождению сельских районов депутатов Народного конгресса города Дунгуань. К концу 2020 года коллективные объекты деревень и групп в городе занимали площадь 103,55 миллиона м²; доход от аренды этих объектов составил 18,05 миллиарда юаней, что составляет 70,9 % от общего дохода. В 2020 году коллективные предприятия деревень и групп городского округа Дунгуань привлекли инвестиции в размере 21,44 миллиарда юаней в предприятия и проекты; годовой доход составил 2,04 миллиарда юаней, а уровень годовой доходности — 9,5 %.

⑥ Источник данных: исследовательская статистика профессиональной группы по вопросам возрождения сельских районов депутатов Народного конгресса города Дунгуань.

Согласно интервью, текущие арендные ставки за недвижимость на уровне деревень в Дунгуане составляют около 8–13 юаней за м² при коэффициенте площади подстройки от 1 до 2,5. При условии, что после реконструкции коэффициент площади подстройки будет ограничен уровнем 3,5 и арендная плата достигнет 15–16 юаней за м², ожидаемый срок окупаемости составит 15–20 лет.

По данным China Business News, в период с 2020 по 2022 год более 300 предприятий получил и контракты на предоставление услуг на ранних этапах реализации проектов; однако менее 10 % из них продвинулись до стадии определения единиц обновления.

В состав общего штаба входили основные руководители управления по обновлению городских районов, управления природных ресурсов, управления промышленного развития и филиала муниципального финансового управления по функциональным зонам; члены местного штаба назначались совместно представителями города и функциональной зоны.

Для содействия рыночным сделкам тогдашний главный администратор применил мобилизационный подход: еженедельно проводил совместные совещания органов правопорядка, собирал представителей департаментов природных ресурсов, городского управлен

ия и комплексного обеспечения законности, органов общественной безопасности, пожарной службы и других ведомств, организовывал проверки на местах и контролировал вывод устаревших предприятий. Администрация также собирала информацию, участвовала в координации действий, снижала транзакционные издержки для владельцев прав на недвижимость и мобилизовывала судебные органы для проведения медиации.

В 2020 году муниципальное управление природных ресурсов вынесло постановление об административном наказании в отношении экономического кооператива В1 и наложило штраф за незаконное использование земельных участков в размере 5 юаней за м², что потребовало дополнительного уплаты около 561 000 юаней.

С 2022 года в Дунгуане была внедрена концепция «координированного планирования на уровне районов», что позволило создать трёхуровневую систему планирования «трёх старых» компонентов: специальное муниципальное планирование, координированное планирование на уровне районов и планирование на уровне отдельных единиц. На муниципальном уровне определено шесть промышленных парков, расположенных непосредственно друг рядом с другими; на уровне посёлков — шестьдесят современных промышленных парковых зон; для каждого из них разрабатываются координированные планы на уровне районов масштабом от 1 до 3 км².

Справочные материалы

- [1] 黄颖敏, 薛德升, 黄耿志. 改革开放以来珠江三角洲基层非正规土地利用实践与制度创新: 以东莞市长安镇为例[J]. 地理科学, 2017, 37(12): 1831-1840.
- [2] 何冬华, 刘玉亭, 王秀梅. 不完全契约下土地剩余权博弈与配置机制研究: 以广州 YH 地块城市更新土地整备为例[J]. 规划师, 2021, 37(17): 68-73.
- [3] Харт О. Фирмы, контракты и финансовая структура [J]. Oup Catalogue, 1995, 32(3): 446–452.
- [4] 周雪光, 练宏. 中国政府的治理模式: 一个“控制权”理论[J]. 社会学研究, 2012(5): 25.
- [5] 陈国权, 皇甫鑫. 功能性分权与中国特色国家治理体系[J]. 社会学研究, 2021, 36(4): 1-21.
- [6] 曹正汉. 传统公有制经济中的产权界定规则: 控制权界定产权[J]. 经济科学, 1998(3): 29-36.
- [7] 夏新华. 工具性的宪法和宪法的工具性: 以近代中国宪政历程为视角[J]. 社会科学家, 2004(1): 141-143.
- [8] 薛燕府. 我国渐进式改革的微观样本: 佛山市南海区的集体土地制度变迁[J]. 城市规划, 2024, 48(4): 95-103.
- [9] 科斯, 李风圣. 契约经济学[M]. 北京: 经济科学出版社, 1999.
- [10] Лапорта Р., Лопес-де-Силанес Ф., Шлейфер А. Корпоративная собственность в мире [J]. Журнал финансов, 1999, 54(2): 471–517.
- [11] 赵磊, 郭海. 公司实际控制权、社会资本控制链与制度环境[J]. 管理世界, 2014(9): 160-171.
- [12] 汪丁丁. 从“交易费用”到博弈均衡[J]. 经济研究, 1995(9): 72-80.

- [13] 张维迎. 所有制、治理结构及委托—代理关系: 兼评崔之元和周其仁的一些观点[J]. 经济研究, 1996(9): 3-15.
- [14] 巴泽尔. 产权的经济分析[M]. 上海: 上海人民出版社, 1997.
- [15] 梁印龙. 城市更新中公共利益捕获与耗散的机制解释: 基于产权“公共领域”理论的租差优化模型[J]. 城市规划, 2023, 47(4): 86-92.
- [16] 魏立华, 刘玉亭, 黎斌. 珠江三角洲新农村建设的路径辨析: 渐次性改良还是彻底的重构[J]. 城市规划, 2010, 34(2): 36-41.
- [17] 周雪光. “关系产权”: 产权制度的一个社会学解释[J]. 社会学研究, 2005(2): 1-31.
- [18] 折晓叶, 陈婴婴. 产权怎样界定: 一份集体产权私化的社会文本[J]. 社会学研究, 2005(4): 43.
- [19] 张静. 土地使用规则的不确定: 一个解释框架[J]. 中国社会科学, 2003(1): 12.
- [20] 陈颀. 产权实践的场域分化: 土地发展权研究的社会学视角拓展与启示[J]. 社会学研究, 2021, 36(1): 203-225.
- [21] 梁印龙. 重构城市更新利益博弈机制: 一个土地发展权“产权差”的新视角[J]. 城市规划, 2024, 48(3): 46-54.
- [22] 谭庆刚. 双重转型中的乡镇企业[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2007.
- [23] 管兵. 农村集体产权的脱嵌治理与双重嵌入: 以珠三角地区 40 年的经验为例[J]. 社会学研究, 2019, 34(6): 164-187.
- [24] 朱一中, 王韬. 剩余权视角下的城市更新政策变迁与实施: 以广州为例[J]. 经济地理, 2019, 39(1): 56-63.
- [25] 严雅琦, 田莉, 郭旭. 基于“发展权—控制权”视角的大都市区乡村空间重构特征与机制研究[J]. 城市发展研究, 2024, 31(8): 96-103.
- [26] 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.
- [27] 黄卫东, 李志兵, 杨瑞, 等. 存量产业空间转型中的政府作为与治理优化: 一个控制权的视角[J]. 城市规划学刊, 2025(3): 70-78.
- [28] 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.
- [29] 林强, 李泳, 夏欢, 冯小红. 从政策分离走向政策融合: 深圳市存量用地开发政策的反思与建议[J]. 城市规划学刊, 2020(2): 89-94.
- [30] ФАМА Э. Ф., ЙЕНСЕН М. К. Разделение права собственности и контроля [J]. Журнал права и экономики, 1983(26): 301-325.
- [31] 王秋婧. “资本空间化”视角下东莞村镇建设发展历史研究(1978-2008)[D]. 广州: 华南理工大学, 2018.
- [32] 赖亚妮, 吕亚洁, 秦兰. 深圳市 2010-2016 年城市更新活动的实施效果与空间模式分析[J]. 城市规划学刊, 2018(3): 86-95.
- [33] 张浩, 冯淑怡, 曲福田. “权释”农村集体产权制度改革: 理论逻辑和案例证据[J]. 管理世界, 2021, 37(2): 81-94.

Ai 辅助翻译