# الإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية من أجل إنعاش الريف: استكشاف ثلاث نماذج تطبيقية في مقاطعة تشجيانغ

**شو هنغ، بان شيانغشيانغ، غونغ هوا، تونغ ده**

**الملخص**

في سياق استراتيجية إنعاش الريف، يبني هذا البحث إطارا نظريا للإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية، ويوضح من منظور تحقيق المنافع مسار التحول من "الحقوق" المرتبطة بالأرض إلى "المنافع" الفعلية. ويقترح البحث إطارا تنفيذيا يتكون من ثلاث طبقات: الضمان الأساسي، والعوائد المستقرة، والاستثمار المحفوف بالمخاطر. وبالاستناد إلى الابتكارات المحلية في مقاطعة تشجيانغ، يحلل البحث ثلاثة نماذج تطبيقية ممثلة: نموذج يوتسون الذي تقوده الجماعة القروية، ونموذج قرية هنغشان وو الذي تقوده الحكومة بمشاركة السوق، ونموذج قريتي لوجيا وهونغمياو الذي يدفعه السوق. وتبين هذه النماذج أن الإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية يمكن أن يحفز مشاركة القرويين، ويحسن تخصيص الأرض واستخدامها، ويدعم التنمية الريفية المستدامة. وتوفر النتائج مرجعا تحليليا وعمليا لتحسين حوكمة الأراضي الجماعية ودفع إنعاش الريف.

**الكلمات المفتاحية**

إنعاش الريف؛ استخدام الأراضي الجماعية؛ الإظهار الطبقي للحقوق والمنافع؛ نموذج تشجيانغ

## المقدمة

يمثل إنعاش الريف جزءا أساسيا من التحديث الصيني. وقد حددت الوثيقة المركزية رقم 1 لعام 2018 المتطلبات العامة المتمثلة في ازدهار الصناعة، وملاءمة البيئة للعيش، وتحضر الأعراف الريفية، وفاعلية الحوكمة، ورخاء الحياة [1]. كما أكد "خطة العمل الخمسية للتحضر الجديد المتمحور حول الإنسان" لعام 2024 ضرورة حماية حقوق تعاقد الأراضي الزراعية، وحقوق استخدام المساكن الريفية، وحقوق توزيع دخل الجماعات الريفية، وذلك وفق القانون عندما يستقر السكان الريفيون في المدن.

الأرض هي الحامل المكاني الذي يربط الإنسان والأرض والصناعة ورأس المال، وينسق فضاءات الإنتاج والحياة والبيئة؛ ومن ثم فهي دعامة جوهرية لإنعاش الريف [2]. وتؤثر الدقة في تعريف حقوق الأراضي الريفية وتوزيعها مباشرة في تحسين الفضاء الريفي وفي جودة وكفاءة استخدام الجبال والمياه والغابات والحقول والبحيرات والمروج [3]. ومع تعمق الإصلاحات، انتقل مركز الاهتمام تدريجيا من ضمان المعيشة الأساسية إلى تمكين نمو الثروة من الأرض، أي كيف يمكن للفلاحين أن يحصلوا على دخل، وأن يزيدوه، وأن يجعلوه مستداما [4]. وتعد حقوق الملكية ترتيبا مؤسسيا أساسيا لتأمين هذه العوائد [5]. لذلك تكمن المسألة المحورية في تنشيط القيمة الكامنة للأرض، وتحويل الحقوق إلى عوائد، وتثبيت دخل الفلاحين، ودعم ازدهار الزراعة [6].

لقد حسنت الإصلاحات القائمة نظام فصل الملكية وحق التعاقد وحق الإدارة، لكنها لا تجيب بالكامل عن أسئلة الفلاحين العملية: ما مقدار الدخل الذي يمكن أن تجلبه الأرض، وما درجة استقراره، وكيف تتحول الحقوق الملحقة بالأرض إلى تحسن في الحياة؟ لمعالجة هذه المسألة، يستند البحث إلى نظرية حقوق الملكية، ويبني إطار "الضمان الأساسي - العوائد المستقرة - الاستثمار المحفوف بالمخاطر". ومن خلال البدء من تركيب حزمة المنافع وطبقاتها، يعود البحث إلى ترتيبات حقوق الملكية وآليات تحققها. والهدف هو بناء إطار تحليلي موجه بالمنفعة، يعالج غموض مسارات التحقق، وعدم توازن توزيع المنافع، وضعف الربط بين الحقوق والعوائد في استخدام الأراضي الجماعية الريفية.

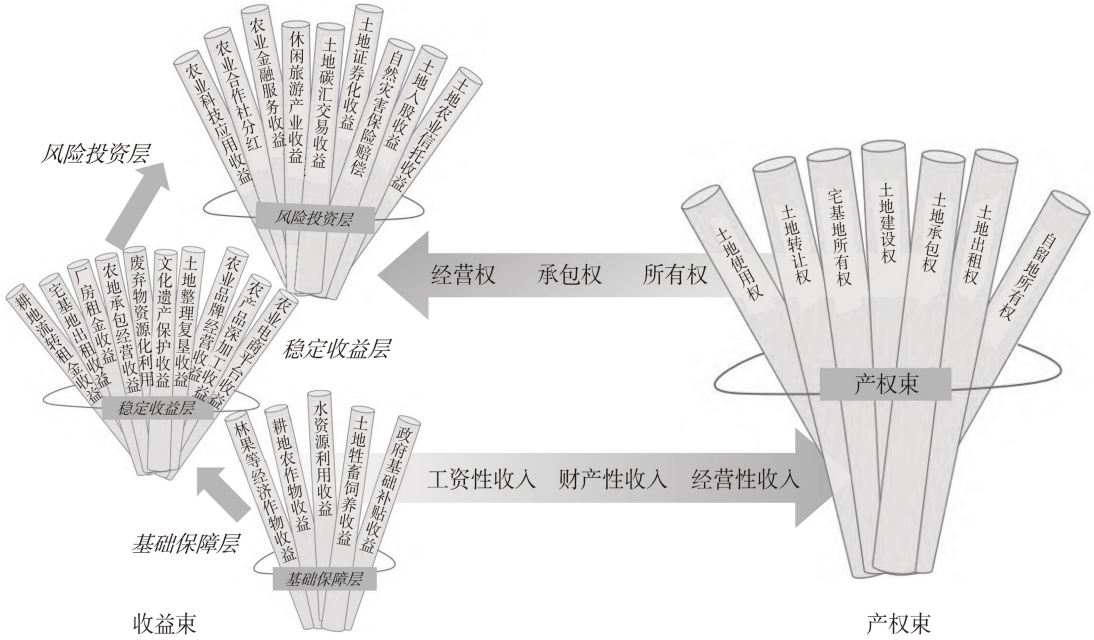
## 1 المنطق النظري للإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية

تناولت دراسات عديدة العلاقة بين إنعاش الريف ونظام الأراضي، بما في ذلك نزع ملكية الأراضي، وإصلاح المساكن الريفية، وتسويق أراضي البناء الجماعية في الضواحي، والتخطيط الريفي، والحوكمة الريفية [7-13]. وينطلق الإظهار الطبقي لحقوق الأراضي الجماعية في هذا البحث من نظرية حقوق الملكية. وتشمل حقوق الأراضي الريفية الملكية، وحقوق الاستخدام، وحقوق الإدارة، وغيرها من الصلاحيات المتصلة بالأرض [14-16]. وتركز نظرية حقوق الملكية على تعريف الحقوق وحمايتها وتداولها. وبهذا المعنى، تعني حقوق ملكية الأرض كامل مجموعة الحقوق ذات الطبيعة المالية المرتبطة بها [17]. أما نظرية "حزمة الحقوق" فتتعامل مع حقوق الأرض بوصفها حزمة مركبة لا حقا مفردا غير قابل للتجزئة [18].

درست الأدبيات السابقة تغير نظام حقوق ملكية الأرض [19]، وتفويض الصلاحيات [20]، والابتكار المؤسسي في إصلاح الأراضي الريفية [21-22]. وغالبا ما ركز تحليل حزمة الحقوق على "فصل الحقوق الثلاثة"، أي الملكية الجماعية، وحق التعاقد الأسري، وحق إدارة الأرض. كما تناول ملكية قطع الأرض الخاصة، وملكية المساكن الريفية، وحقوق الإيجار، ونقل استخدام الأرض، وحقوق التعاقد، وحقوق الاستخدام، وحقوق البناء، وحقوق التنمية [23]. ورغم أهمية هذه الدراسات، فإنها لا تكشف بما يكفي عن أثر ترتيبات الحقوق في توزيع المنافع. وفي الممارسة، لا تزال إصلاحات الأراضي الجماعية الريفية تواجه مشكلات في ضبابية حدود الحقوق، وغموض آليات التحقق، وعدم تكافؤ توزيع المنافع [24].

لذلك تكتسب طبقية الحقوق من منظور المنافع أهمية خاصة. فتصنيف المنافع لا يتعلق فقط بتوزيعها بين الجماعات والقطاعات، بل يؤثر أيضا في أنماط تطوير الأرض واستخدامها [25]. وتؤكد نظريات منفعة الأرض، المستندة إلى نظرية الريع ونظرية توزيع الدخل وتحليل دوال الإنتاج، تحسين عوامل الإنتاج والعدالة وخفض تكاليف المعاملات [26-27]. وفي استخدام الأراضي الجماعية الريفية، تتنوع المنافع بين منافع الضمان الأساسي، مثل دخل المحاصيل من الأراضي المزروعة ومنتجات الغابات والمراعي؛ والدخل الملكي المستقر، مثل إيجار نقل الأرض ودخل الإدارة التعاقدية؛ ودخل الاستثمار المحفوف بالمخاطر المتولد من التمويل الزراعي وتوريق الأرض وغيرها من الأدوات [28-30]. وتشكل هذه المنافع مجتمعة "حزمة المنافع".

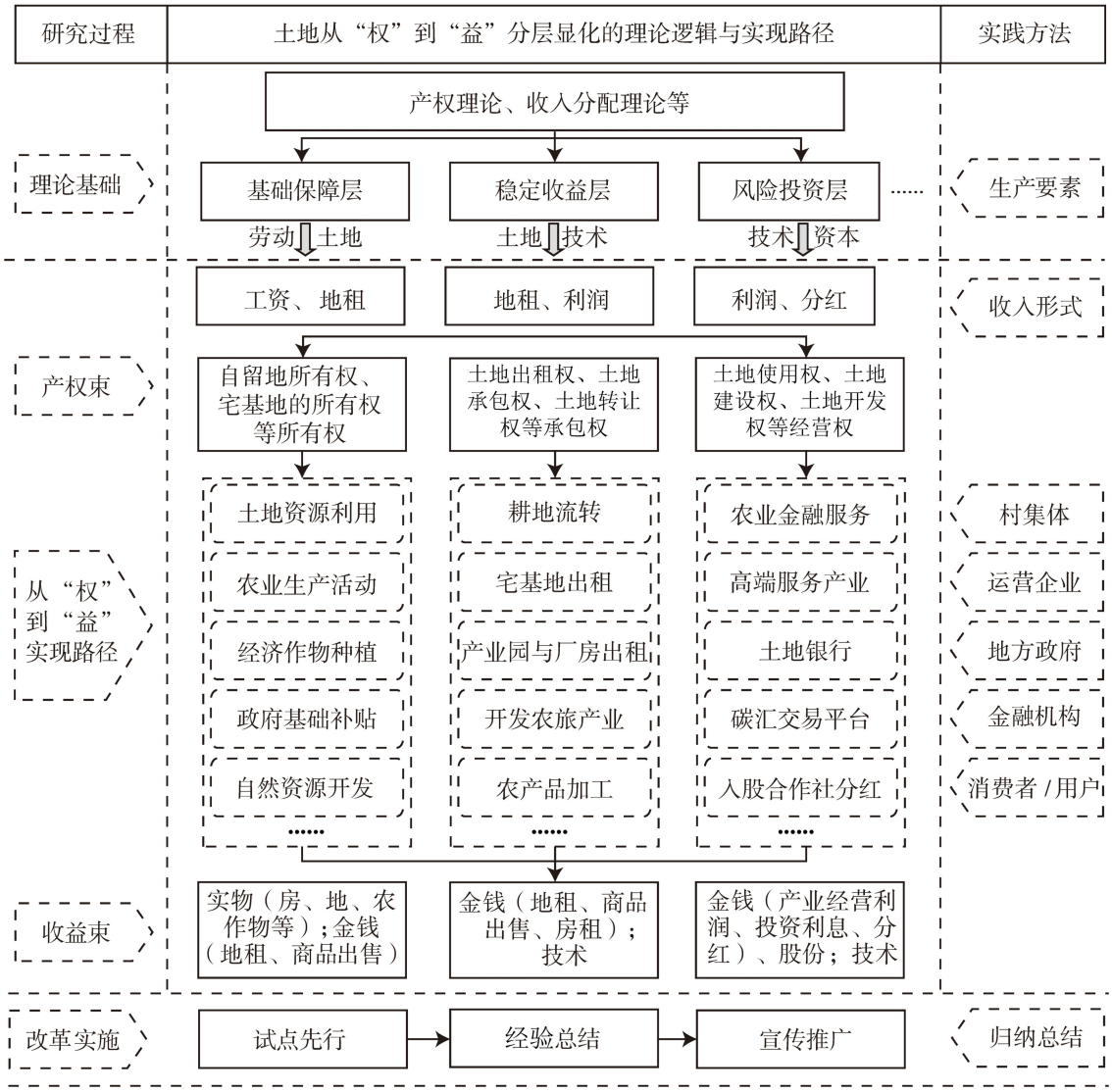
وعليه، يربط هذا البحث حزمة المنافع بحزمة الحقوق عبر إطار ثلاثي الطبقات: الضمان الأساسي، والعوائد المستقرة، والاستثمار المحفوف بالمخاطر. ولا يقوم هذا الإطار على مطابقة آلية بسيطة بين الملكية وحق التعاقد وحق الإدارة. فالملكية الجماعية هي الأساس المؤسسي للضمان الأساسي؛ وحق التعاقد الأسري شرط مسبق للنقل وتوليد العوائد المستقرة؛ أما تحرير حق الإدارة فهو مفتاح إدخال رأس المال والتكنولوجيا والاستثمار الأعلى مخاطرة. ويساعد التركيز على المنافع في نقل التحليل من شكل الحق إلى دخل الفلاحين الفعلي وتحسن معيشتهم.




الشكل 1 دلالة حزم حقوق الملكية وحزم المنافع والعلاقة بينهما

**2 إطار "الضمان الأساسي - العوائد المستقرة - الاستثمار المحفوف بالمخاطر"**

استنادا إلى التوافق بين حزم الحقوق وحزم المنافع، يمكن تقسيم حقوق الأراضي الجماعية إلى ثلاث طبقات، ترتبط كل منها بمزيج مختلف من عوامل الإنتاج وأنواع الحقوق وآليات تحقق المنافع. تؤمن طبقة الضمان الأساسي معيشة الفلاحين الجوهرية؛ وتحسن طبقة العوائد المستقرة قدرة الأرض على توليد دخل مستمر؛ بينما تنشط طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر القيمة الأعلى للأرض من خلال رأس المال والتكنولوجيا والأدوات السوقية.




الشكل 2 إطار "الضمان الأساسي - العوائد المستقرة - الاستثمار المحفوف بالمخاطر"

**2.1 طبقة الضمان الأساسي**

العنصر المحوري في طبقة الضمان الأساسي هو الأرض نفسها. وتلبي هذه الطبقة احتياجات الفلاحين المعيشية الأساسية من خلال تأمين ملكية الأرض الجماعية، وحقوق التعاقد والإدارة الأسرية، وحقوق استخدام المساكن الريفية. وتشمل مسارات التحقق الرئيسية استخدام موارد الأرض، والإنتاج الزراعي، وزراعة المحاصيل الاقتصادية، والدعم الحكومي، وتنمية الموارد الطبيعية. وتتمثل المنافع الناتجة في منافع عينية، مثل السكن والأرض والمنتجات الزراعية، وفي عوائد نقدية مستمدة من ريع الأرض.

في هذا المستوى، تعمل الأرض أولا بوصفها وسيلة إنتاج ومعيشة أساسية. فتحمي حقوق المسكن الريفي الإقامة الريفية، بينما يمكن تحويل حقوق استخدام الأرض الزراعية إلى دخل عبر المحاصيل والمنتجات الحرجية وغيرها من المخرجات. وحتى عندما لا يزرع الفلاحون الأرض بأنفسهم، يظل حق استخدامها حقا ماليا قابلا لتوليد الدخل، وضمانا أساسيا للمعيشة.

**2.2 طبقة العوائد المستقرة**

تجمع طبقة العوائد المستقرة بين الأرض والعمل والتكنولوجيا. ومن خلال تحسين تخصيص موارد الأرض وتدقيق أنماط استخدامها، يمكن للفلاحين الحصول على دخل مستمر ومستقر نسبيا، غالبا في صورة إيجار أو أجور أو دخل تشغيلي أو أرباح موزعة. وتعتمد هذه الطبقة أساسا على حقوق استخدام الأرض، وحقوق الإيجار، وحقوق النقل، وحقوق التعاقد. وتشمل مساراتها العملية نقل الأراضي

الزراعية، وبيع المحاصيل وتشغيل الزراعة، وتأجير المساكن الريفية، وتأجير المصانع أو الحدائق الصناعية، والسياحة الزراعية، وتصنيع المنتجات الزراعية.
وتشمل المنافع النموذجية إيجار نقل الأراضي الزراعية، وإيجار المصانع، ودخل تأجير المساكن الريفية، ودخل تشغيل المزارع بالتعاقد. ومقارنة بطبقة الضمان الأساسي، تؤكد هذه الطبقة رفع كفاءة استخدام الأرض وتوليد دخل إضافي مستدام. وهي توفر للفلاحين أساسا أكثر استقرارا لحياة كريمة، وتمنح الأرض الريفية وظيفة أقوى بوصفها موردا إنتاجيا وماليا.

**2.3 طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر**

تجمع طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر بين الأرض ورأس المال والتكنولوجيا. وهي تتيح الاستثمار والتمويل المتنوعين، وتمكن الفلاحين من الانتقال من منتجين مباشرين إلى مستثمرين غير مباشرين، والمشاركة في خدمات التمويل الزراعي وتوريق الأراضي وغيرها من المشروعات الأعلى مخاطرة والأعلى عائدا. وتنشط هذه الطبقة حقوق تنمية الأرض وحقوق إدارتها باعتبارها أدوات مالية واستثمارية.
وتشمل الآليات الممكنة بنوك الأراضي، ومنصات تداول مصارف الكربون، وتوريق الأرض، وتداول الكربون، وصناديق الصناعة الزراعية. وتشمل المنافع المقابلة علاوات ارتفاع قيمة الأرض، ودخل مصارف الكربون، ودخل الثقة الزراعية. ونظرا إلى ارتباط هذه المنافع الوثيق بظروف السوق الكلية، فهي أكثر عدم يقين لكنها قد تحقق عوائد أعلى. لذلك تمثل طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر تحولا أعمق من الموارد إلى الأصول ثم إلى رأس المال [34].

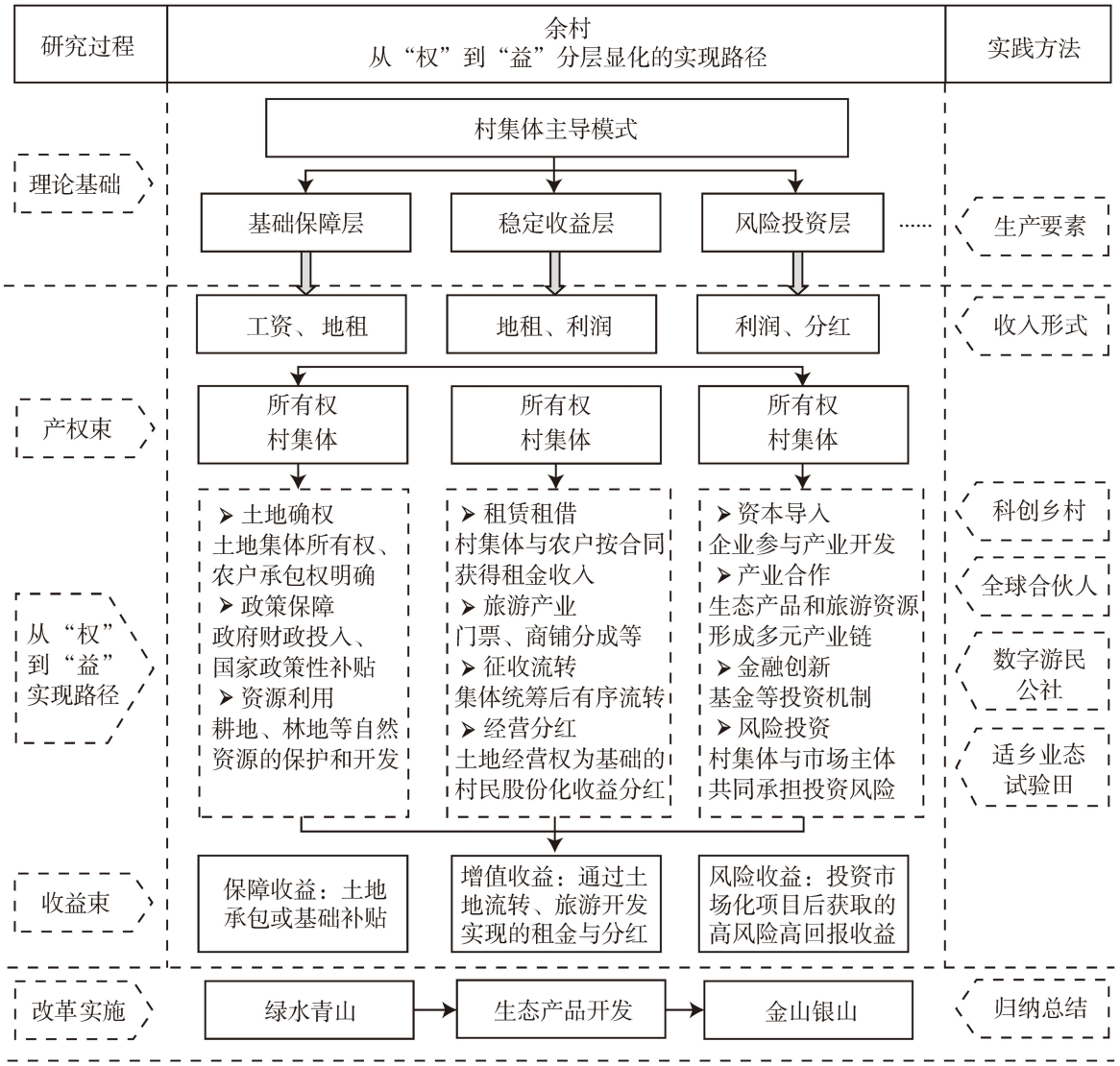
**3 نماذج تشجيانغ النموذجية للإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية الريفية**

تعد مقاطعة تشجيانغ مهد مفهوم "الجبال الخضراء والمياه الصافية هي جبال من ذهب وفضة"، كما أنها منطقة تجريبية للازدهار المشترك. وقد راكمت خبرة غنية في إصلاح الأراضي الجماعية من خلال التنمية الخضراء ذات الأولوية البيئية، والتعويض البيئي، والتجديد الشامل للأراضي، وبناء القرى الرقمية. ويحلل هذا القسم حالات ممثلة في تشجيانغ لفهم تخصيص عوامل الإنتاج، وإظهار الحقوق والمنافع، والابتكار المؤسسي.
في هذه الحالات، تعتمد طبقة الضمان الأساسي أساسا على السياسات الوطنية وقيادة الجماعة القروية، بما في ذلك تثبيت حقوق الأرض، والضمانات السياسية، واستخدام الموارد. أما الاختلاف الجوهري فيكمن في طبقتي العوائد المستقرة والاستثمار المحفوف بالمخاطر، ولا سيما في أدوار الجماعات القروية، والحكومة، والشركات، والفاعلين السوقيين.

**3.1 يوتسون: نموذج المنتجات البيئية بقيادة الجماعة القروية**

تقع يوتسون في بلدة تيانهوانغبينغ، محافظة آنجي، مدينة هوتشو. وهي حالة رائدة في بناء الريف الجميل، والحضارة البيئية، وحكم القانون والديمقراطية، وحصلت على ألقاب عدة، منها القرية الحضارية الوطنية، والقرية النموذجية الوطنية الجميلة والصالحة للعيش، والقرية النموذجية الوطنية للديمقراطية وحكم القانون، كما اختيرت عام 2021 ضمن أفضل القرى السياحية لمنظمة السياحة العالمية. وتمثل تجربتها حالة نموذجية للحوكمة القاعدية وإصلاح الأراضي في ظل مفهوم "الجبال الخضراء والمياه الصافية".
يعتمد نجاح يوتسون على تنظيم جماعي قوي، ورصيد اجتماعي متراكم، وميزة رمزية وسياسية بوصفها مهد مفهوم "الجبال الخضراء والمياه الصافية". لذلك يناسب هذا النموذج القرى والبلدات المعروفة التي تمتلك موارد بيئية متميزة ودرجة عالية من الظهور العام. وسِمته الأساسية هي القيادة الجماعية؛ إذ تقود الجماعة القروية الطبقات الثلاث لإظهار الحقوق والمنافع، بينما تشارك الحكومة والسوق بوصفهما داعمين. ففي طبقة الضمان الأساسي، تثبت الجماعة الحقوق عبر التخطيط والإدارة الموحدين، مع السماح للأسر بالتشغيل الذاتي ضمن حقوق واضحة. وفي طبقتي العوائد المستقرة والاستثمار المحفوف بالمخاطر، تقود الجماعة تخصيص الموارد، وتوجيه الصناعة، وتوزيع المنافع.
في طبقة الضمان الأساسي، يثبت تأكيد حقوق الأرض ملكية المساكن الريفية وحقوق استخدامها، وكذلك حقوق إدارة الأراضي الزراعية. وفي طبقة العوائد المستقرة، توفر آليات نقل الأرض، والتشغيل واسع النطاق، والتأجير، وتنمية السياحة، والنقل المرتبط بالاستحواذ على الأرض، وتوزيع الأرباح، دخلا مستقرا للقرويين [35]. أما في طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر، فتجذب يوتسون رأس المال الخارجي والتكنولوجيا لتطوير السياحة الريفية والصناعات الجديدة. ومن خلال استراتيجية "الرقمنة + الإنترنت + البيئة + الثقافة"، أطلقت مبادرات مثل الشركاء العالميين، وكومونة الرحالة الرقميين، والريف العلمي الابتكاري، وخطة محطة العمل الطبيعية.
وتحول الأراضي الخاملة وأراضي البناء الجماعية إلى فضاءات ريادة أعمال، ومواقع تأجير تجاري، ومرافق خدمات عامة، فتولد إيرادات مشتركة. كما تحول المباني الخاملة، وبيوت الضيافة، وأراضي الغابات إلى فضاءات خدمات إنتاجية، ويستخدم الدخل التشغيلي في

تحسين البنية التحتية وتوزيع الأرباح على القرويين. وبهذا تتحول الموارد البيئية ومساحات العمل إلى منتجات بيئية، مكونة مسارا من "الجبال الخضراء والمياه الصافية" إلى تطوير المنتجات البيئية، ثم إلى "جبال من ذهب وفضة".




الشكل 3 نموذج يوتسون

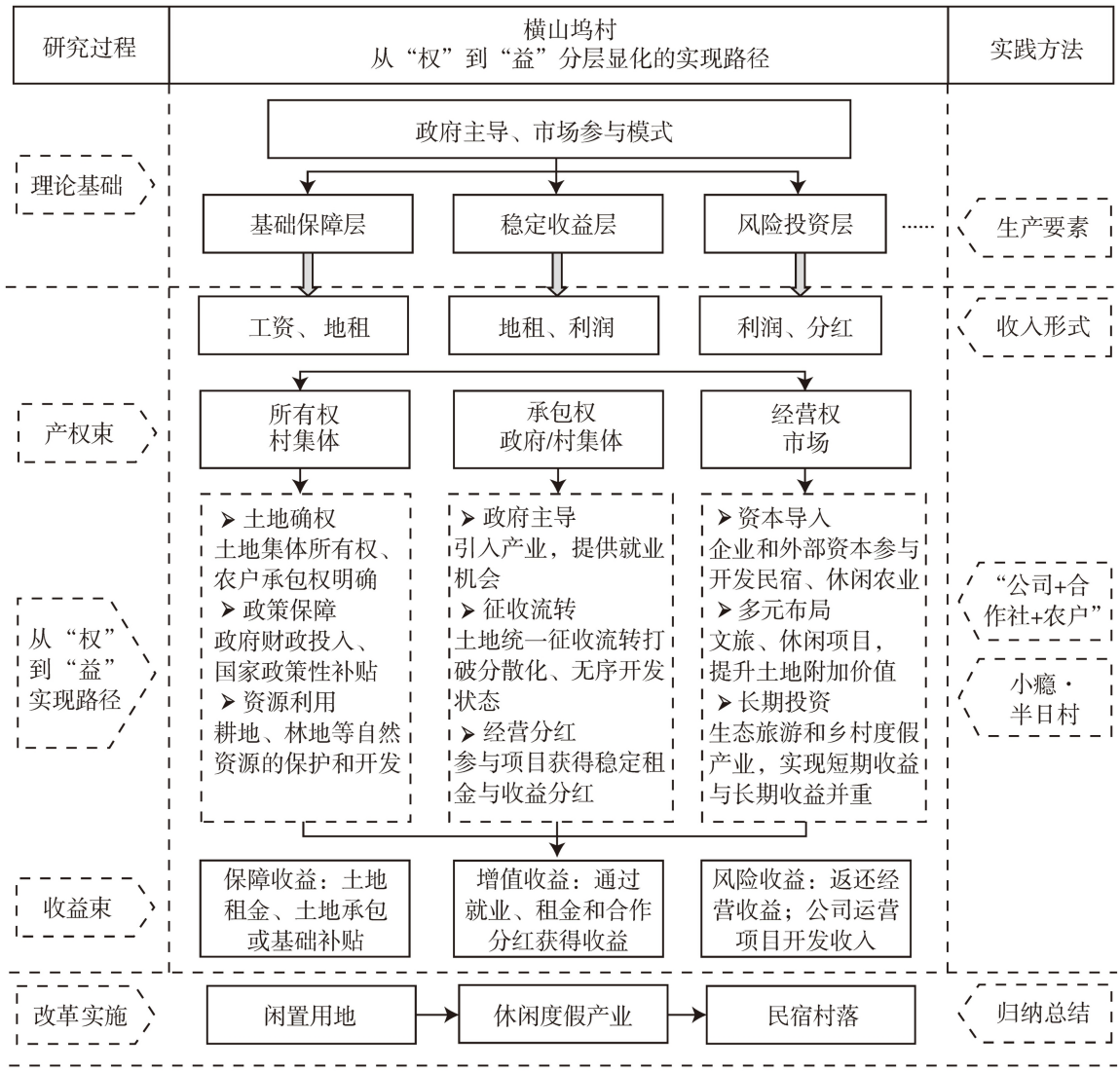
**3.2 قرية هنغشان وو: نموذج الضيافة السياحية بقيادة الحكومة ومشاركة السوق**

تقع قرية هنغشان وو في ناحية لينغفنغ، محافظة آنجي، مدينة هوتشو. وقد طورت منتجات سياحية، وآليات حوكمة، وصناعات ريفية، وأدرجت عام 2020 ضمن القرى الوطنية الرئيسية للسياحة الريفية، وعام 2021 ضمن القرى الصينية الجميلة للترفيه، كما حصلت على لقب القرية النموذجية الوطنية الجميلة والصالحة للعيش. ويمكن تلخيص نموذجها بأنه تقوده الحكومة بمشاركة السوق. ويعتمد على القدرة المالية المحلية وعلى رغبة الحكومة وقدرتها على دمج الموارد. ورغم أن التدخل الحكومي القوي قد يكون فعالا في المرحلة المبكرة، فإن النموذج يواجه تحديات في الاستدامة والحساسية للسوق. لذلك يناسب القرى شبه الحضرية ذات المزايا الموقعية والحكومات القادرة على الاستثمار المستمر.

في طبقة الضمان الأساسي، توضح القرية حقوق الأرض الجماعية، وتعزز الضمانات السياسية، وتحسن استخدام الموارد، وبذلك تتجاوز حالة الإدارة المتناثرة وغير المنتظمة للأرض. وفي طبقة العوائد المستقرة، تستخدم الحكومة جذب الاستثمار والدعم السياسي والتمويل المصرفي لإدخال الشركات. ويساعد الاستحواذ والنقل والإدارة المتكاملة للأرض في الحد من التجزئة ورفع كثافة الاستخدام،

بينما يحصل القرويون على أرباح موزعة وأجور وإيجارات. وفي طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر، تتقاسم الحكومة والشركات المخاطر، وتدفع التحول الصناعي، وتخلق فرص العمل والدخل.

يتمثل مسار التنمية المميز في تكامل حماية القرية القديمة، والسياحة الترفيهية، والمهرجانات الريفية، وصناعة بيوت الضيافة. وتعد آلية "الشركة + التعاونية + الفلاحون" جوهرية في هذا المسار. تدمج التعاونية الأراضي المتناثرة، وتعيد دخل تشغيل الأرض الجماعية إلى القرويين، بينما تتولى الشركة تشغيل المشروع وخلق فرص العمل. ويشارك الفلاحون في تداول حقوق الاستخدام ويتقاسمون عوائد ارتفاع القيمة عبر التعاونية. وقد طورت القرية أكثر من عشرة تجمعات لبيوت الضيافة ومشروعات للترفيه، وأسهمت شركات الثقافة والسياحة ورأس المال الخارجي في رفع قيمة الأرض. وهكذا تحولت الأرض الخاملة إلى صناعة للراحة والسياحة وقرية ضيافة، مولدة عوائد قصيرة وطويلة الأجل.




الشكل 4 نموذج قرية هنغشان وو

**3.3 قريتا لوجيا وهونغمياو: نموذج فني إبداعي وشعبي على الإنترنت بقيادة السوق**

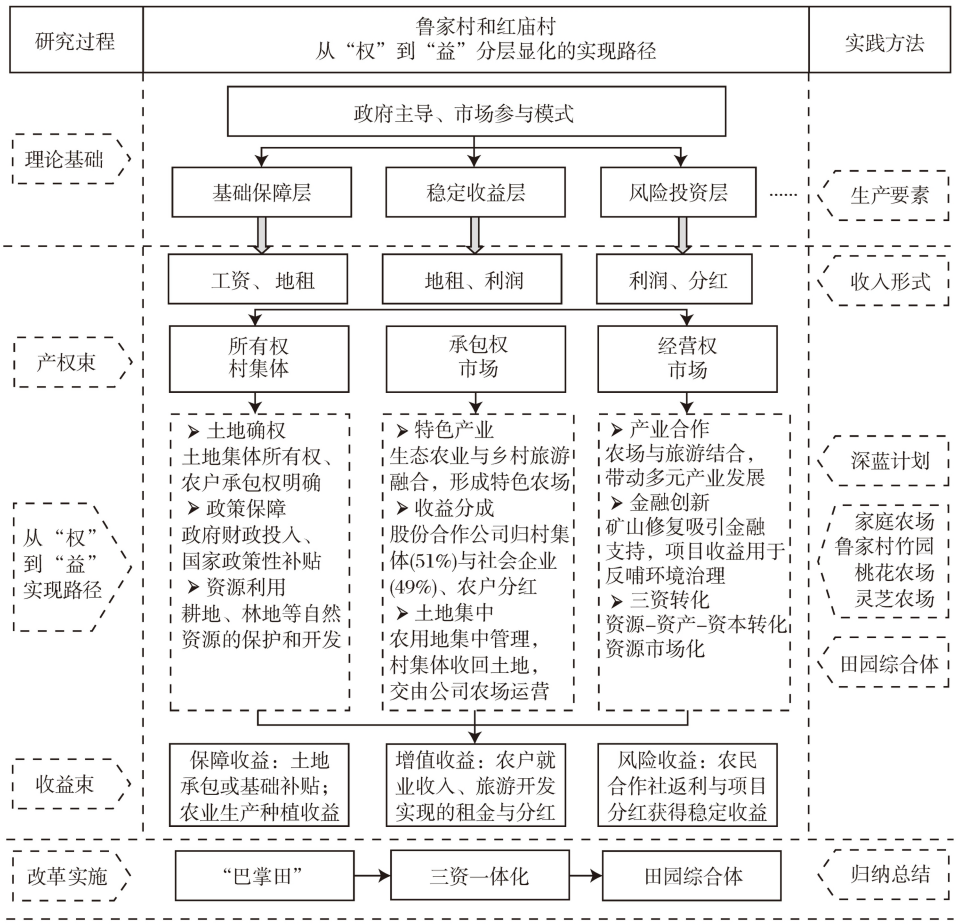
تقع قرية لوجيا في ناحية ديبو، محافظة آنجي. ومنذ إطلاق مشروع الريف الجميل عام 2011، أصبحت عام 2017 واحدة من أولى مناطق تجربة المجمع الريفي الوطني، وأدرجت عام 2020 ضمن القرى الوطنية الرئيسية للسياحة الريفية. وهي تمثل فاعلية بناء القرى الجميلة عالية المستوى في تشجيانغ وتطوير المجمعات الريفية. أما قرية هونغمياو، الواقعة في بلدة ميشي بمحافظة آنجي، فتستند إلى

مواردها المكانية الخاصة المتمثلة في المحاجر والحفر. يستثمر القرويون والجماعة الأموال والموارد كأسهم، بينما تتولى شركة تشغيل أنماط ترفيهية ذات جاذبية شبكية، وقد حققت نتائج بارزة.

يعتمد هذا النموذج الذي يقوده السوق بدرجة كبيرة على موارد متميزة ونادرة، مثل تجمعات المزارع الأسرية ومشاهد المحاجر، وعلى قدرة إبداعية حساسة للسوق. وفي طبقة الضمان الأساسي، لا تزال الجماعة القروية تؤدي دورا قياديا من خلال تأكيد حقوق الأرض، وتوفير البنية التحتية، والضمان الاجتماعي. أما في طبقتي العوائد المستقرة والاستثمار المحفوف بالمخاطر، فيهيمن الفاعلون السوقيون. وتسمح الصناعات المميزة، والاستثمار المتنوع، وتعدد الفاعلين، بتقاسم العوائد بين القرويين والجماعات.

في طبقة العوائد المستقرة، تركز آليات السوق الأراضي الزراعية وتنظمها من خلال شركات تعاونية مساهمة أو شركات خارجية. ويدعم التخطيط والتشغيل الموحدان الصناعات المميزة، وتقاسم الإيرادات، والمشاركة في حقوق الأرض بوصفها أسهما. وقد طورت لوجيا، على سبيل المثال، مجمعا ريفيا يقوم على الزراعة البيئية، والسياحة الريفية، والزراعة الترفيهية، تدعمه 18 مزرعة أسرية مثل مزرعة لينغتشي ومزرعة أزهار الخوخ. ويجمع نموذجها بين التوجيه الحكومي، وقيادة السوق، وتشغيل الشركات.

في طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر، تستخدم التدخلات الفنية، والإبداع الثقافي، وفضاءات الاستهلاك ذات الشهرة على الإنترنت، والتراث الصناعي، لرفع قيمة الأرض. وتساعد الشراكات الصناعية والابتكار المالي في تحويل الموارد والأصول ورأس المال الريفي إلى منصة متكاملة تجمع مدخلات الموارد المتناثرة، والمخرجات الصناعية المركزة، وعوائد المشروع الشاملة. ويوضح "مشروع الأزرق العميق" في هونغمياو هذا المنطق: فاستعادة البيئة في المناجم المهجورة تجذب التمويل البيئي؛ وتمول الأموال التشغيلية مشروعات مثل قهوة الأزرق العميق؛ ثم تعود العوائد الصناعية إلى حماية البيئة. ويستفيد الفلاحون والحكومة والبنوك والمستثمرون جميعا من هذه الدورة. وفي القريتين، تتحول الموارد الطبيعية إلى سياحة بيئية وفضاءات استهلاك إبداعية قابلة للتسويق، مكونة مسارا من القطع الصغيرة المتناثرة إلى أصول ريفية متكاملة، ثم إلى مجمعات ريفية.



الشكل 5 نموذج قريتي لوجيا وهونغمياو

## 4 الخلاصات والمناقشة

### 4.1 الخلاصات

يركز هذا البحث على إنعاش الريف، ويحلل حالات متعددة في تشجيانغ، ويفحص المنطق النظري والمسارات العملية للإظهار الطبقي لحقوق ومنافع الأراضي الجماعية. كما يلخص ابتكار إطار "الضمان الأساسي - العوائد المستقرة - الاستثمار المحفوف بالمخاطر"، ويستكشف كيف يمكن للتقسيم والإظهار العلميين لحقوق الأرض أن يحسنا تخصيص موارد الأراضي الجماعية، وأن يدعما بناء قرى بيئية وجميلة وغنية وذكية ومتناغمة. وتتمثل النتائج الرئيسية فيما يأتي.

أولا، يوضح البحث، من خلال الجمع بين نظرية حقوق الملكية ونظرية الريع ونظرية توزيع الدخل، آلية التنسيق بين حزمة الحقوق وحزمة المنافع. وباعتماد الحصول على منافع الأرض معيارا للتقسيم، يبني البحث سلسلة منطقية كاملة من الحقوق إلى المنافع. ويساعد ذلك في معالجة غموض تعريف حقوق الأراضي الجماعية، وعدم وضوح مسارات تحققها، وعدم تكافؤ توزيع المنافع، بما يعزز استراتيجية إنعاش الريف.

ثانيا، يقترح البحث إطارا نظريا ثلاثي الطبقات. فطبقة الضمان الأساسي هي الشرط اللازم؛ إذ تجعل الأرض عاملا محوريا لتوفير الضمان الاجتماعي الأساسي للفلاحين. وطبقة العوائد المستقرة هي الدعامة الرئيسية؛ إذ تجمع الأرض والعمل والتكنولوجيا لضمان توليد الأرض عوائد مستمرة ومستقرة. أما طبقة الاستثمار المحفوف بالمخاطر فتمثل القيمة الأعمق؛ إذ تجمع الأرض ورأس المال والتكنولوجيا لتحقيق تكامل الموارد والأصول ورأس المال. ويساعد هذا الإطار في تحديد استراتيجيات مركبة لمختلف أنماط تطوير الأرض واستخدامها.

ثالثا، يلخص البحث حالات نموذجية في تشجيانغ: نموذج يوتسون بقيادة الجماعة القروية، ونموذج هنغشان وو بقيادة الحكومة ومشاركة السوق، ونموذج لوجيا-هونغمياو بقيادة السوق. ويبرز البحث استراتيجياتها المتباينة في طبقتي العوائد المستقرة والاستثمار المحفوف بالمخاطر، ويستخلص خبرات عملية في تحويل الحقوق إلى منافع عبر الإظهار الطبقي.

### 4.2 تمايز النماذج وقابليتها للتطبيق

تختلف النماذج الثلاثة في تشجيانغ بوضوح من حيث تنسيق الفاعلين، وتخصيص الموارد، وتقاسم المخاطر، وهي تلائم قرى ذات خصائص مختلفة.

يناسب النموذج الذي تقوده الجماعة القروية القرى الغنية بالموارد البيئية. ويتطلب رأسمالا اجتماعيا قويا وقدرة على العمل الجماعي، وتعتمد فاعليته المؤسسية على سلطة الجماعة القروية وقدرتها على دمج الموارد. ففي يوتسون، تحول آلية الحوكمة المغلقة القائمة على تأكيد الحقوق، والنقل، وتوزيع الأرباح، الموارد البيئية إلى قيمة. غير أن تعميمه قد يواجه صعوبات في العمل الجماعي، خصوصا حين تكون قدرة الحكم الذاتي القروي والتنظيم ضعيفة. لذلك ينبغي الجمع بين "التنمية الداخلية" و"التمكين الخارجي". داخليا، يمكن إنشاء شركات تشغيل لأصول الجماعة القروية لتوضيح هياكل الملكية وتوزيع الدخل. وخارجيا، ينبغي للحكومات المحلية التحول من التدخل المباشر إلى تقديم الخدمات، عبر توفير الدعم القانوني والمالي ومنصات مواءمة المشروعات.

يناسب النموذج الحكومي القرى شبه الحضرية الانتقالية ذات المزايا الموقعية الواضحة. فهو قادر على تجميع الموارد بسرعة عبر أدوات السياسة العامة، كما يظهر في نمط تدخل هنغشان وو القائم على حزم السياسات ومنصات الشركات المملوكة للدولة. لكن التدخل الحكومي المفرط قد يشوه السوق. لذلك ينبغي إنشاء آلية خروج تدريجي، والحفاظ على مرونة مؤسسية تتيح استمرار مشاركة الفاعلين السوقيين بعد المرحلة الأولى التي تقودها الحكومة.

يناسب النموذج الذي يقوده السوق القرى المتأخرة في التطور لكنها تملك موارد فريدة وتمثيلية. ومن خلال تفكيك حقوق الملكية والاستثمار المتخصص في الأصول، يفعّل هذا النموذج الأصول الراكدة. وتقدم هونغمياو مثالا لمسار تطوري يجمع رأس المال الإبداعي والاقتصاد ذي الشعبية الشبكية. ويتمثل الخطر الرئيسي في "أسر رأس المال" للعملية التنموية. لذلك يلزم بناء بنية حوكمة مركبة تشمل تصميم الأسهم، وضمان حد أدنى من العوائد، والتقييم التشاركي، لضمان استمرار القرويين في تقاسم عوائد ارتفاع القيمة.

وينبغي التأكيد أن الإطار الثلاثي الطبقات يجب أن يكيف بحسب الظروف المحلية. ففي المناطق النائية أو الأقل نموا، حيث تكون عوائد الأرض المحتملة محدودة وتكلفة الفرصة منخفضة، قد تتركز الممارسة أكثر على تنفيذ حقوق الضمان الأساسي والحفاظ على سبل العيش. أما في المناطق الشرقية المتقدمة أو القريبة من المدن، حيث تكون إمكانات ارتفاع قيمة الأرض وشروط السوق أقوى، فتكون التنمية المتكاملة والإظهار المنسق للطبقات الثلاث أكثر قابلية للتحقق. لذلك لا ينبغي تطبيق هذا الإطار كقالب موحد.

### 4.3 المناقشة

من خلال بناء نموذج "الضمان الأساسي - العوائد المستقرة - الاستثمار المحفوف بالمخاطر"، يشرح هذا البحث عملية تخصيص موارد الأراضي الجماعية وإظهار الحقوق والمنافع، ويلخص مسارات لتحسين الممارسة الحالية. فعلى أساس حماية الحقوق الأساسية للفلاحين، يمكن لإدخال آليات السوق ورأس المال الاجتماعي أن يحسن كفاءة تخصيص موارد الأرض. وبشكل أكثر تحديدا، فإن إنشاء آليات لإظهار الحقوق والمنافع، وتحسين منصات تداول سوق الأراضي، وتطوير السياحة الريفية، وبناء مراكز بيانات للزراعة البيئية، وإنشاء كيانات تشغيلية للصناعات منخفضة الكربون، يمكن أن يعزز كثيرا قدرة الأرض على توليد عوائد مستقرة. كما أن جذب رأس المال الاجتماعي للمشاركة في تطوير الأراضي الجماعية، وابتكار منتجات مالية مرتبطة بالأرض، وتعزيز الضمانات المالية المتنوعة، يمكن أن ينشط القيمة العليا للأرض ويوفر دعما اقتصاديا مستداما لإنعاش الريف [37].

ومع ذلك، يظل لهذا البحث حدود. فعلى الرغم من أنه يسعى إلى تقديم مرجع تجريبي للتنمية الريفية والتخطيط الحضري والريفي على المستوى الوطني، فإنه لا يأخذ بالكامل في الحسبان الفروق الإقليمية في قدرة الأرض على توليد الدخل. ففي كثير من مناطق وسط وغرب الصين، وبسبب مرحلة التطور والقيود الموقعية، غالبا ما تفتقر الأرض إلى استخدامات عالية العائد، وتكون تكلفة فرصتها منخفضة نسبيا. وحتى إذا جرى تعديل الحقوق أو إعادة تنظيم استخدامات الأرض عبر التخطيط، فقد يصعب الحصول على العوائد الفائضة التي تظهر في المناطق المتقدمة. وهذا الواقع يحد من عمومية آليات إظهار الحقوق والمنافع والمسارات السوقية المقترحة هنا على الصعيد الوطني. ويبدو الإطار أكثر صلة بالمناطق الاقتصادية المتقدمة والمستفيدة من الأسبقية السياسية، على غرار تشجيانغ. أما أثره في مناطق وأنواع أراض مختلفة، ولا سيما في سياقات ريفية متباينة، فيحتاج إلى مزيد من التحقق.

يمكن أن يتجه البحث المستقبلي في مسارين. أولا، ينبغي إيلاء اهتمام أكبر للفروق الإقليمية، وتحليل مسارات تحقيق منافع الأرض في ظل مراحل تنموية وموارد مختلفة، ولا سيما الابتكار المؤسسي في مناطق الوسط والغرب حيث تكون تكلفة فرصة الأرض منخفضة. وثانيا، ينبغي التركيز على سيناريوهات محددة ضمن إطار الإظهار الطبقي، مثل ابتكار نظم التمويل العقاري للأرض، وتحسين نظام حقوق الأرض، وتطوير آليات السوق لتداول موارد الأرض. ومن خلال منظورات متعددة تربط الشأن بالسياسة، والشأن بالناس، والشأن بالمنافع، يمكن للدراسات اللاحقة أن تسهم في بناء نمط حوكمة تعاوني تقوده الحكومة بالتوجيه، ويؤدي فيه السوق دورا رئيسيا، ويشارك فيه المجتمع، بما يدفع التوزيع العادل والاستخدام الكفء لحقوق الأرض.

### المراجع


[1] لين جيان، يه تسيجون، يانغ هونغ. تأملات حول إعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة في عصر التخطيط القائم على المخزون [J]. علوم الأراضي في الصين، 2019، 33(9): 1–8.

[2] تشاو يانجينغ. التحضر 2.0 وتحول التخطيط: تفسير قائم على نموذج من مرحلتين [J]. التخطيط الحضري، 2017، 41(3): 84–93.

[3] وانغ شيفو، يي تشيكانغ، تشانغ شياويانغ. تأملات وآفاق تحول التجديد الحضري في الصين [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2023(1): 20–25.

[4] تشاو قوانغيينغ، سونغ جوسينغ. تحسين طريقة قياس اختلاط وظائف استخدام الأراضي الحضرية [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2022(1): 51–58.

[5] تشن يانلين، تشو سي تشنغ، تشن يوجي. مسارات وآليات تجديد الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة في ظل الاستخدام المكثف والاقتصاد في الموارد: دراسة حالة منطقة تشنغبي في جياشينغ [J]. دراسات التنمية الحضرية، 2023، 30(11): 9–15.

[6] لي كاي لون، وانغ شينغ بينغ. تحديد واستراتيجيات إدارة الأراضي غير المستغلة في المناطق الصناعية: دراسة حالة نانجينغ [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2024(4): 76–83.

[7] يانغ شاومين، لي زيهوا. أنواع ومعايير تحديد الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة [J]. اقتصاديات الأراضي والموارد في الصين، 2021، 34(2): 42–48.

[8] وانغ دان، فانغ بين، تشن تشنغ فو. قياس الكفاءة الاقتصادية للأراضي الحضرية في المدن أحادية المركز وتشخيص الأراضي منخفضة الكفاءة بناءً على نظرية الآثار الخارجية: دراسة حالة يانغتشو [J]. علوم الأراضي في الصين، 2018، 32(6): 61–67.

[9] تانغ شي تشينغ، تشو تشن تشو، لي فنغ تشون. تحقيقات وتأملات حول إعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة [J]. الصين للأراضي، 2018(8): 38–40.

[10] لين هاي يوان، جين جيه. النمط المكاني والعوامل المؤثرة للأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة: دراسة حالة مركز مدينة كونمينغ

[J/OL]. معلوماتية الموارد الطبيعية. (2024-11-08) [2025-08-08]. https://link.cnki.net/urlid/11.xxxx.2024.11.001.
[11] ليو شينغ جون، تشاو جيا شينغ، ماي تينغ فنغ، وآخرون. تحديد وتجديد متكامل للأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة: دراسة حالة منطقة شينخه في شنيانغ [J]. العمارة في وسط الصين، 2022، 40(4): 117–121.
[12] جين آر، هوانغ سي، وانغ بي، وآخرون. تحديد الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة لإعادة التطوير الحضري مع مراعاة تمايز استخدام الأراضي 2023 ،Land .[J]، 12(10): 1957.
[13] كوروسو إن إتش، زيفنبرغن ج أ، لينغويبوني إم. كفاءة استخدام الأراضي الحضرية في إثيوبيا: تقييم استدامة استخدام الأراضي في أديس أبابا 2020 ،Land Use Policy .[J]، 99: 105081.
[14] فان بنغفي، فنغ شو يي، سو مين، وآخرون. تباين كفاءة استخدام الأراضي الحضرية حسب الوظائف الحضرية والعوامل الدافعة بناءً على المخرجات غير المرغوبة [J]. علوم الموارد، 2018، 40(5): 946–957.
[15] جيانغ شياو هوي. المنطق الثلاثي لظهور الانكماش الحضري الناتج عن عدم التوافق المكاني: الإزاحة المؤسسية، مفارقة السياسات، والاختلال السلوكي [J]. الجغرافيا البشرية، 2021، 36(6): 87–95.
[16] يانغ جون يان، ما بن. الخصائص الشكلية وآليات "المناطق الظلية الحضرية": دراسة تجريبية لشنغهاي باستخدام بيانات متعددة المصادر (الإنسان–الأرض–الصناعة) [J]. التخطيط الحضري، 2019، 43(9): 95–106.
[17] تشين شياو، تشانغ يي مينغ، تشن فنغ، وآخرون. تقييم الإحساس بالأمان الحضري واستراتيجيات التحسين باستخدام البيانات الضخمة متعددة المصادر: دراسة حالة وسط مدينة نانجينغ [J]. دراسات الجغرافيا العالمية، 2024، 33(9): 118–132.
[18] أويانغ شياو، تشو شيانغ، هي تشينغ يون. توسع استخدام الأراضي الحضرية في حزام تشانغ–تشو–تان بناءً على الظروف المكانية [J]. الجغرافيا الاقتصادية، 2020، 40(5): 183–190.
[19] هوانغ دنغ كاي، ليو يه، تشو بي لينغ. تحليل تلوي للعلاقة بين البيئة المبنية والنشاط البدني المرتبط بالحركة باستخدام المعلومات الجغرافية التطوعية [J]. هندسة المناظر الطبيعية، 2024، 31(4): 12–20.
[20] ليو ج، جين إكس، شو دبليو، وآخرون. إطار جديد لكفاءة استخدام الأراضي من أجل التنسيق بين الغذاء والاقتصاد والبيئة [J]. العلوم البيئية الشاملة، 2020، 710: 135670.
[21] فنغ دونغ هاي، شين تشينغ جي. تأملات حول تحسين البيئة البيئية في شنغهاي بناءً على تحليل الترابط والتكامل [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2015(6): 75–83.
[22] تشو هـ، وو إكس، ني هـ، وآخرون. تحليل التنسيق المترابط وتحديد العوامل العائقة لوظائف المعيشة–الإنتاج–البيئة في المناطق الريفية الرعوية [J]. المؤشرات البيئية، 2024، 158: 111398.
[23] يو دبليو. طريقة قائمة على المورفولوجيا الرياضية للتجميع الهرمي للنقاط المكانية على شبكات الشوارع [J]. الحوسبة الناعمة التطبيقية، 2019، 85: 105785.
[24] تشانغ كيو، وو زد، قوه جي، وآخرون. التباين المكاني للفيضانات الحضرية وعواملها الدافعة: نموذج التحليل العنقودي التدريجي والتحليل الهرمي [J]. العلوم البيئية الشاملة، 2021، 763: 143041.
[25] تشانغ إكس، ليو إكس، تشن كيه، وآخرون. استنتاج وظائف المباني: شبكة عصبية مدركة جغرافيًا لتصنيف الوظائف على مستوى المبنى [J]. المدن والمجتمع المستدام، 2023، 89: 104349.
[26] يانغ إم، كونغ بي، دانغ آر، وآخرون. تصنيف المناطق الوظيفية الحضرية عبر دمج المباني ونقاط الاهتمام باستخدام أسلوب التجميع المتراص [J]. مجلة الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، 2022، 108: 102753.
[27] فيليشكوفيتش ب، كوكورول غ، كاسانوفا أ، وآخرون. شبكات الانتباه البيانية [C] // مؤتمر التمثيلات التعليمية الدولية (ICLR)، 2018. https://openreview.net/forum?id=rJXMpikCZ.
[28] قوان وي هوا، يه بين، هي ليو. تطور التخطيط الحضري والريفي في نانجينغ خلال 40 عامًا من الإصلاح والانفتاح: تكامل ابتكاري للتخطيط المكاني الإقليمي في العصر الجديد [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2019(5): 32–41.
[29] تشاو مياو شي، لين سي يي، تسن شياو شوان. الفراغ المكاني الحضري الناتج عن دوران الشركات ونماذج التدخل التخطيطي [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2023(3): 75–84.
[30] يي شياو شيانغ، وانغ شو يو، تشانغ هاو بينغ، وآخرون. تحديات استخدام الأراضي الحضرية في سياق الانكماش السكاني: دراسة حالة شمال شرق الصين [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2023(6): 68–78.
[31] شيا تشينغ، يه فانغ فانغ، وانغ نينغ. ممارسات التصميم الحضري للمناطق القائمة في إطار تخطيط الفضاء الإقليمي: حالة

منطقة لونغهوا في شنتشن [J]. منتدى التخطيط الحضري، 2022(ملحق 1): 127–135.
[32] تشاو يانجينغ. القضايا المالية في التجديد الحضري [J]. التخطيط الحضري الدولي، 2023، 38(1): 19–27.

الترجمة بمساعدة منظمة العفو الدولية