

Поуровневое проявление прав и выгод коллективной земли в целях возрождения села: анализ трех практических моделей провинции Чжэцзян

Сюй Хэн, Пань Сянсян, Гун Хуа, Тун Дэ

Аннотация

В контексте стратегии возрождения села статья формирует теоретическую рамку поуровневого проявления прав и выгод коллективной земли и, исходя из логики реализации выгод, раскрывает путь преобразования земельных «прав» в реальные «выгоды». Предложена трехуровневая модель реализации: базовое обеспечение, стабильная доходность и рисковое инвестирование. На материале локальных инноваций провинции Чжэцзян рассматриваются три репрезентативные практические модели: коллективно-ведомая модель деревни Юйцунь, государственно-ведомая модель деревни Хэншанью с участием рынка, а также рыночно-ориентированная модель деревень Луцзя и Хунмяо. Эти модели показывают, что поуровневое проявление прав и выгод коллективной земли способно активизировать участие сельских жителей, оптимизировать распределение и использование земельных ресурсов и поддержать устойчивое развитие села. Результаты служат аналитическим и практическим ориентиром для совершенствования управления коллективной землей и продвижения сельского возрождения.

Ключевые слова

возрождение села; использование коллективной земли; поуровневое проявление прав и выгод; модель Чжэцзяна

Введение

Возрождение села является важной частью китайской модернизации. Центральный документ № 1 за 2018 г. сформулировал общие требования: процветающие отрасли, пригодная для жизни экология, цивилизованные сельские нравы, эффективное управление и благополучная жизнь [1]. Пятилетний план действий по человекоцентричной новой урбанизации 2024 г. дополнительно подчеркнул, что при переселении сельских жителей в города их права на подрядное пользование землей, права пользования сельскими усадьбами и права на распределение коллективных доходов должны охраняться законом.

Земля является ключевым пространственным носителем, который связывает людей, землю, промышленность и капитал, а также координирует производственные, жизненные и экологические пространства. Поэтому она выступает фундаментальной опорой сельского возрождения [2]. Четкое определение и распределение сельских земельных прав напрямую влияет на оптимизацию сельского пространства и на качество и эффективность использования гор, вод, лесов, полей, озер и лугов [3]. В ходе реформ центр внимания постепенно сместился от обеспечения базового выживания к росту благосостояния за счет земли: как крестьяне могут получать доход, увеличивать его и делать его устойчивым [4]. Права собственности являются важнейшим институциональным механизмом закрепления таких доходов [5]. Следовательно, ключевой вопрос состоит в том, как активизировать потенциальную стоимость земли,

преобразовать права в доходы, стабилизировать доходы крестьян и поддержать процветание сельского хозяйства [6].

Существующие реформы усовершенствовали систему разделения права собственности, права подряда и права управления, однако они еще не в полной мере отвечают на практические вопросы крестьян: какой уровень и какая устойчивость дохода могут быть реально получены от земли, и каким образом права, связанные с землей, превращаются в улучшение жизни? Для ответа на этот вопрос статья опирается на теорию прав собственности и строит рамку «базовое обеспечение - стабильная доходность - рискованное инвестирование». Отталкиваясь от состава и уровней «пакета выгод», исследование возвращается к соответствующим механизмам прав собственности и путям их реализации. Цель состоит в создании ориентированной на выгоды аналитической рамки, способной прояснить неясные пути реализации, неравномерное распределение выгод и недостаточную связь между правами и доходами в использовании сельской коллективной земли.

1 Теоретическая логика поуровневого проявления прав и выгод коллективной земли

Исследователи широко обсуждали связь между сельским возрождением и земельными институтами, включая изъятие земли, реформу усадебных участков, рыночное обращение пригородных коллективных земель под строительство, сельское планирование и сельское управление [7-13]. Предлагаемое в статье поуровневое проявление прав коллективной земли основано на теории прав собственности. Сельские земельные права включают собственность, право пользования, право управления и другие связанные полномочия [14-16]. Теория прав собственности подчеркивает определение, защиту и оборот прав. В этом смысле земельные права собственности означают совокупность всех имущественных прав, связанных с землей [17]. Теория «пучка прав» рассматривает земельные права как комплекс, а не как единое неделимое правомочие [18].

Предыдущие исследования анализировали изменения системы земельных прав собственности [19], децентрализацию полномочий [20] и институциональные инновации в сельской земельной реформе [21-22]. Традиционный анализ «пучка прав» часто сосредоточен на «разделении трех прав»: коллективной собственности, права семейного подряда и права управления землей. Он также затрагивает собственность на приусадебные участки, собственность на усадьбы, право аренды земли, передачу права пользования землей, право подряда, право пользования, право строительства и право развития [23]. Эти исследования важны, но они недостаточно раскрывают влияние правовых конструкций на распределение выгод. На практике реформа сельской коллективной земли по-прежнему сталкивается с размытыми границами прав, неясными механизмами реализации и неравным распределением выгод [24].

Поэтому особенно важно разделять права с позиции выгод. Стратификация выгод касается не только их распределения между группами и секторами, но и способов развития и использования земли [25]. Теории земельных выгод, опирающиеся на теорию земельной ренты, теорию распределения доходов и анализ производственных функций, подчеркивают оптимизацию факторов, справедливость и снижение транзакционных издержек [26-27]. В использовании сельской коллективной земли выгоды многообразны: базовые обеспечительные выгоды, такие как доход от культур на пашне и продукция лесов или пастбищ; стабильный имущественный

доход, например арендная плата от передачи земли и доход от подрядного управления; а также инвестиционный доход, возникающий через сельскохозяйственные финансы, секьюритизацию земли и сходные инструменты [28-30]. Вместе они образуют «пакет выгод».

Соответственно, статья связывает пакет выгод с пучком прав через трехуровневую рамку: базовое обеспечение, стабильная доходность и рискованное инвестирование. Эта рамка не является простой однотипной корреспонденцией с собственностью, правом подряда и правом управления. Коллективная собственность выступает институциональной основой базового обеспечения; семейное право подряда является предпосылкой передачи и стабильных доходов; а либерализация права управления служит ключом к привлечению капитала, технологий и более рискованных инвестиций. Фокус на выгодах позволяет перейти от формального правомочия к фактическому доходу крестьян и улучшению их жизненных условий.

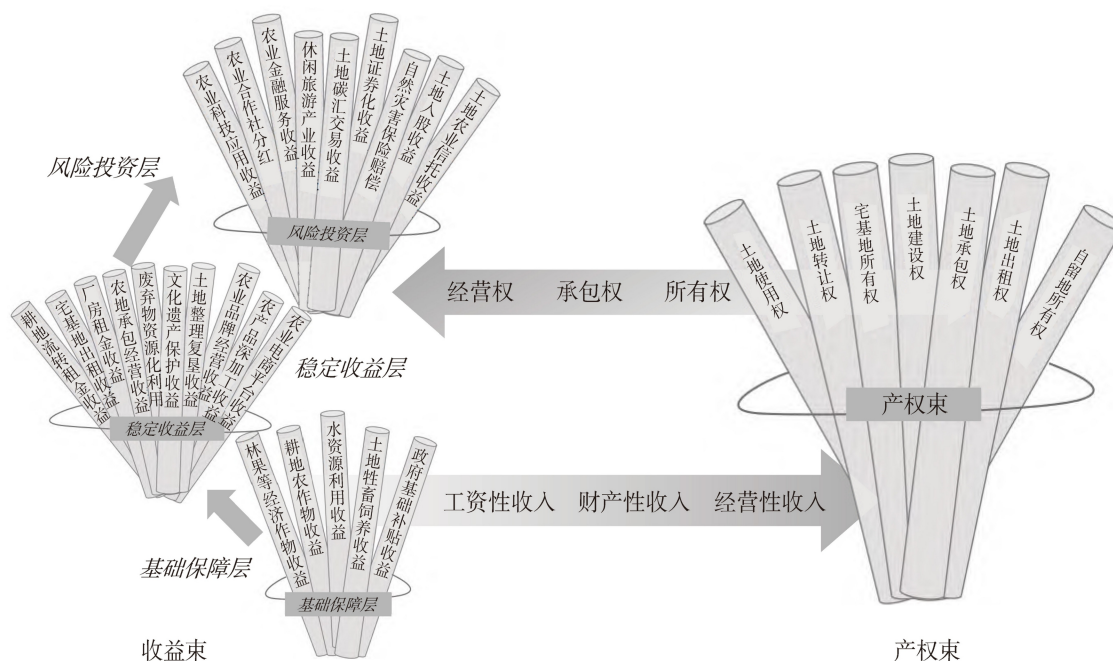


Рис. 1 Содержание и взаимосвязь пучков прав собственности и пакетов выгод

2 Рамка «базовое обеспечение - стабильная доходность - рискованное инвестирование»

Исходя из соответствия между пучками прав и пакетами выгод, права коллективной земли можно разделить на три уровня, каждый из которых связан с разными комбинациями факторов, типами прав и механизмами реализации выгод. Уровень базового обеспечения защищает фундаментальные средства к существованию крестьян; уровень стабильной доходности повышает способность земли приносить постоянный доход; уровень рискованного инвестирования активизирует более высокую стоимость земли через капитал, технологии и рыночные инструменты.

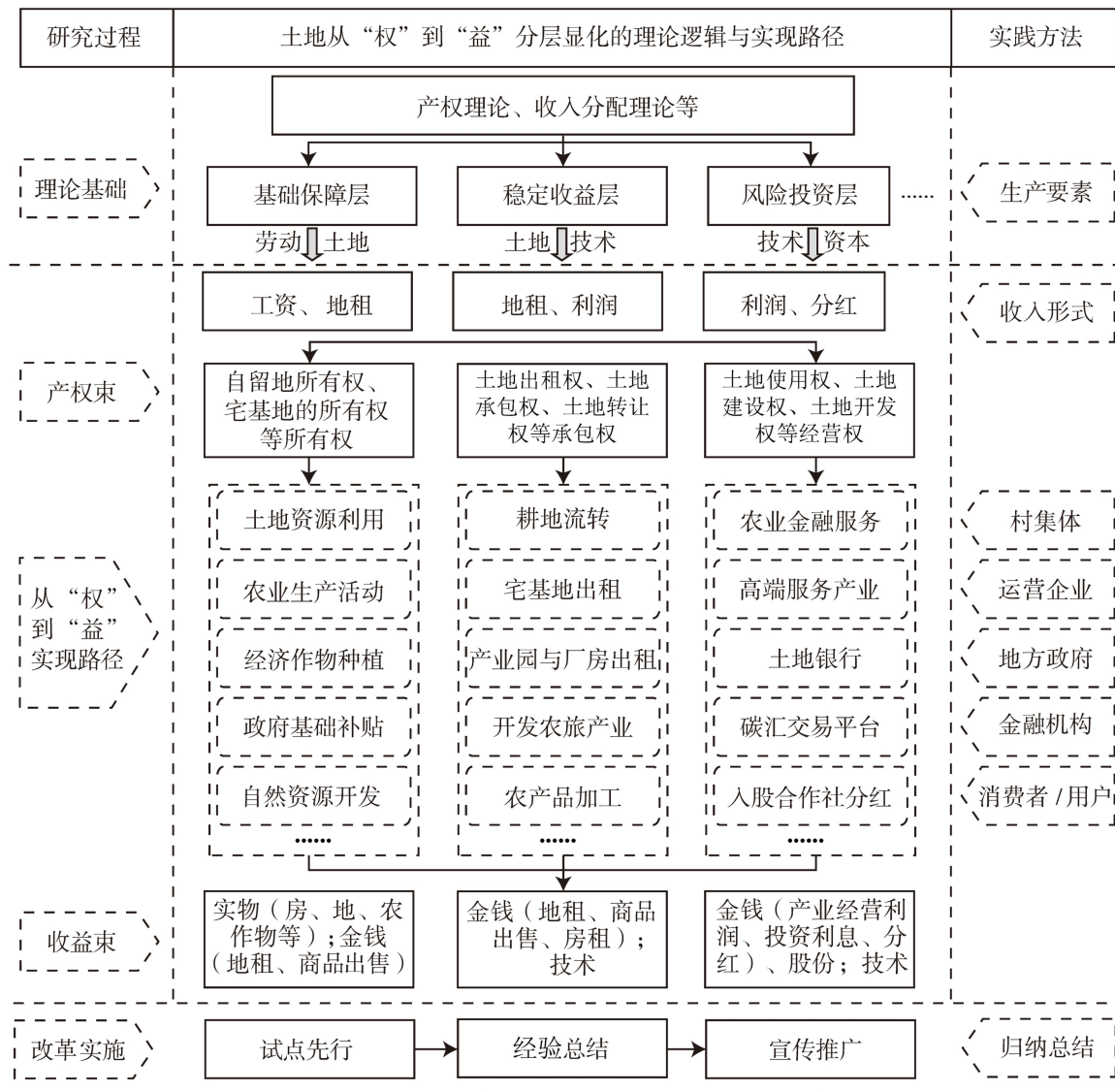


Рис. 2 Рамка «базовое обеспечение - стабильная доходность - рискованное инвестирование»

2.1 Уровень базового обеспечения

Ключевым фактором уровня базового обеспечения является сама земля. Этот уровень удовлетворяет базовые жизненные потребности крестьян посредством закрепления коллективной собственности на землю, семейных прав подряда и управления, а также прав пользования сельскими усадьбами. Основные пути реализации включают использование земельных ресурсов, сельскохозяйственное производство, выращивание экономически ценных культур, государственные субсидии и освоение природных ресурсов. Получаемые выгоды включают натуральные блага - жилье, землю и сельскохозяйственную продукцию, - а также денежные доходы, основанные на земельной ренте.

На этом уровне земля прежде всего выступает базовым средством производства и жизнеобеспечения. Права на усадьбу гарантируют сельское проживание, а права пользования сельскохозяйственной землей могут быть преобразованы в доход через урожай, лесную

продукцию и другие результаты. Даже если крестьяне больше не обрабатывают землю лично, само право пользования землей остается доходным имущественным правом и базовой гарантией средств к существованию.

2.2 Уровень стабильной доходности

Уровень стабильной доходности сочетает землю с трудом и технологиями. Оптимизируя распределение земли и уточняя формы землепользования, крестьяне могут получать постоянный и относительно устойчивый доход, чаще всего в виде аренды, заработной платы, операционного дохода или дивидендов. Этот уровень опирается главным образом на права пользования землей, арендные права, права передачи и права подряда. Практические пути включают передачу сельскохозяйственных земель, продажу и эксплуатацию урожая, аренду сельских усадеб, сдачу в аренду промышленных парков или фабричных помещений, агротуризм и переработку сельскохозяйственной продукции.

Типичные выгоды включают арендную плату от передачи сельхозземель, аренду производственных помещений, доход от сдачи сельских усадеб и доход от подрядного управления фермами. По сравнению с уровнем базового обеспечения этот уровень сильнее акцентирует повышение эффективности землепользования и получение дополнительного устойчивого дохода. Он создает для крестьян более стабильную основу достойной жизни и усиливает производственную и имущественно-доходную функцию сельской земли.

2.3 Уровень рискованного инвестирования

Уровень рискованного инвестирования сочетает землю с капиталом и технологиями. Он обеспечивает диверсифицированные инвестиции и финансирование, позволяя крестьянам переходить от роли непосредственных производителей к роли косвенных инвесторов и участвовать в сельскохозяйственных финансовых услугах, секьюритизации земли и иных проектах с более высоким риском и доходностью. Этот уровень активизирует права развития земли и права управления землей как финансовые и инвестиционные инструменты.

Возможные механизмы включают земельные банки, платформы торговли углеродными поглотителями, секьюритизацию земли, торговлю углеродом и фонды сельскохозяйственных отраслей. Соответствующие выгоды включают премию от роста стоимости земли, доход от углеродных поглотителей и доход от сельскохозяйственных трастов. Поскольку эти выгоды тесно связаны с макроэкономической конъюнктурой, они более неопределенны, но способны приносить более высокую доходность. Поэтому уровень рискованного инвестирования представляет собой более глубокое преобразование ресурсов в активы, а затем в капитал [34].

3 Типичные модели Чжэцзяна в поуровневом проявлении прав и выгод сельской коллективной земли

Провинция Чжэцзян является родиной концепции «зеленые горы и чистые воды - это горы золота и серебра» и демонстрационной зоной общего процветания. Она накопила богатый опыт реформы коллективной земли через экологически приоритетное зеленое развитие, экологическую компенсацию, комплексную консолидацию земель и цифровое строительство села. В данном разделе рассматриваются репрезентативные случаи Чжэцзяна для анализа распределения факторов, проявления прав и институциональных инноваций.

В этих случаях уровень базового обеспечения главным образом поддерживается национальной политикой и руководством сельского коллектива, включая подтверждение земельных прав, политические гарантии и использование ресурсов. Основные различия связаны с уровнями стабильной доходности и рискованного инвестирования, особенно с ролями сельских коллективов, правительства, предприятий и рыночных акторов.

3.1 Юйцунь: коллективно-ведомая модель экологических продуктов

Деревня Юйцунь расположена в поселке Тяньхуанпин уезда Аньцзи города Хучжоу. Она является ведущим примером строительства красивой деревни, экологической цивилизации, демократии и верховенства права; признана национальной цивилизованной деревней, национальной образцовой красивой и пригодной для жизни деревней, национальной образцовой деревней демократического и правового управления, а в 2021 г. вошла в список Best Tourism Villages Всемирной туристской организации ООН. Ее опыт репрезентативен для низового управления и земельной реформы в русле концепции «зеленых гор и чистых вод».

Успех Юйцунь основан на сильной коллективной организации, накопленном социальном капитале и особом политико-символическом преимуществе как места зарождения концепции «зеленых гор и чистых вод». Поэтому модель наиболее подходит известным деревням и поселкам с высокой узнаваемостью и сильными экологическими ресурсами. Ее основная черта - коллективное лидерство. Сельский коллектив ведет все три уровня проявления прав и выгод, тогда как правительство и рынок участвуют как поддерживающие акторы. На уровне базового обеспечения коллектив стабилизирует земельные права через единое планирование и управление, одновременно позволяя домохозяйствам действовать в пределах четко определенных прав. На уровнях стабильной доходности и рискованного инвестирования коллектив направляет распределение ресурсов, отраслевое развитие и распределение выгод.

На уровне базового обеспечения подтверждение земельных прав стабилизирует собственность и право пользования усадьбами, а также права управления сельскохозяйственной землей. На уровне стабильной доходности передача земли, масштабное хозяйствование, аренда, развитие туризма, передача, связанная с изъятием земли, и дивиденды обеспечивают жителям устойчивый доход [35]. На уровне рискованного инвестирования Юйцунь привлекает внешний капитал и технологии для развития сельского туризма и новых отраслей. Через стратегию «цифра + интернет + экология + культура» деревня запустила программы Global Partners, коммуну цифровых кочевников, научно-инновационные сельские инициативы и план Nature Workstation.

Неиспользуемые земли и коллективные земли под строительство превращаются в пространства предпринимательства, коммерческой аренды и общественных функций, генерируя совместные доходы. Пустующие здания, гостевые дома и лесные земли преобразуются в производственно-сервисные пространства, а операционный доход направляется на инфраструктуру и дивиденды для жителей. Так экологические ресурсы и офисные пространства превращаются в экологические продукты, формируя путь от «зеленых гор и чистых вод» к развитию экологических продуктов, а затем к «горам золота и серебра».

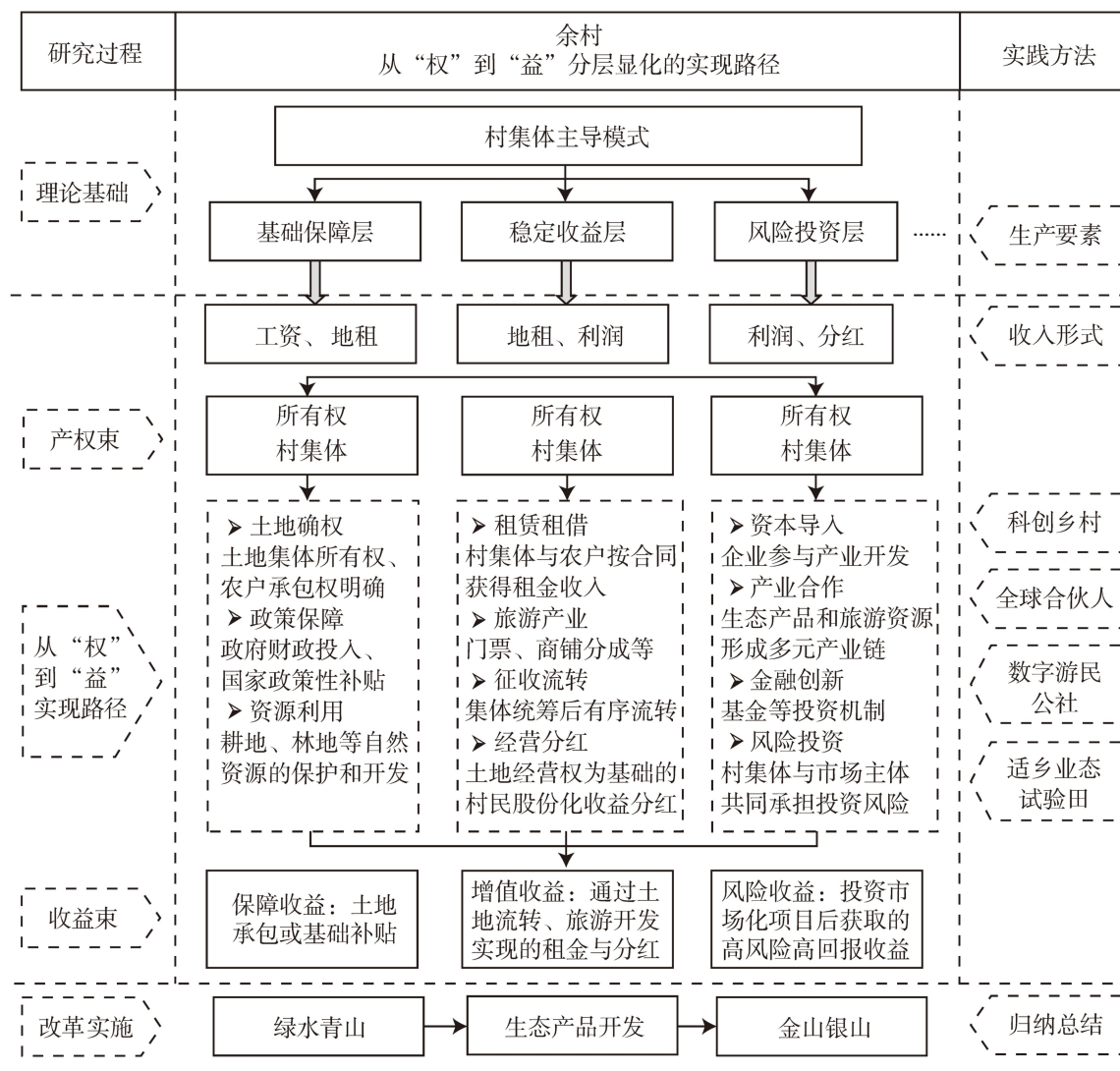


Рис. 3 Модель Юйцунь

3.2 Деревня Хэншанью: модель туристских гостевых домов под руководством правительства и с участием рынка

Деревня Хэншанью расположена в подрайоне Линфэн уезда Аньцзи города Хучжоу. Она развивает туристские продукты, механизмы управления и сельские отрасли; в 2020 г. была включена в число национальных ключевых деревень сельского туризма, в 2021 г. - в число красивых рекреационных деревень Китая, а также получила статус национальной образцовой красивой и пригодной для жизни деревни. Ее модель можно определить как государственно-ведомую с участием рынка. Она зависит от местной финансовой способности и готовности правительства интегрировать ресурсы. Сильное государственное вмешательство может быть эффективно на раннем этапе, но модель сталкивается с вызовами устойчивости и чувствительности к рынку. Поэтому она больше подходит пригородным деревням с локационными преимуществами и правительствами, способными к длительным вложениям.

На уровне базового обеспечения деревня уточняет права на коллективную землю, усиливает политические гарантии и улучшает использование ресурсов, преодолевая раздробленное и неупорядоченное управление землей. На уровне стабильной доходности правительство использует привлечение инвестиций, политическую поддержку и банковское финансирование для ввода предприятий. Изъятие, передача и интегрированное управление землей сокращают фрагментацию и повышают интенсивность использования, тогда как жители получают дивиденды, заработную плату и аренду. На уровне рискованного инвестирования правительство и предприятия совместно несут риски, продвигают отраслевую трансформацию и создают занятость и доходы. Характерный путь развития состоит в интеграции охраны древней деревни, туристского отдыха, сельских фестивалей и индустрии гостевых домов. Центральной является схема «компания + кооператив + крестьяне». Разрозненные земельные участки интегрируются через кооперативы; кооператив возвращает доход от эксплуатации коллективной земли жителям; компания отвечает за управление проектом и создание рабочих мест. Крестьяне участвуют в сделках с правами пользования и через кооператив получают долю прироста стоимости. Деревня сформировала более десяти кластеров гостевых домов и рекреационных проектов, а культурно-туристские компании и внешний капитал дополнительно повысили стоимость земли. Неиспользуемая земля таким образом была преобразована в индустрию отдыха и деревню гостевых домов, создавая как краткосрочные, так и долгосрочные доходы.

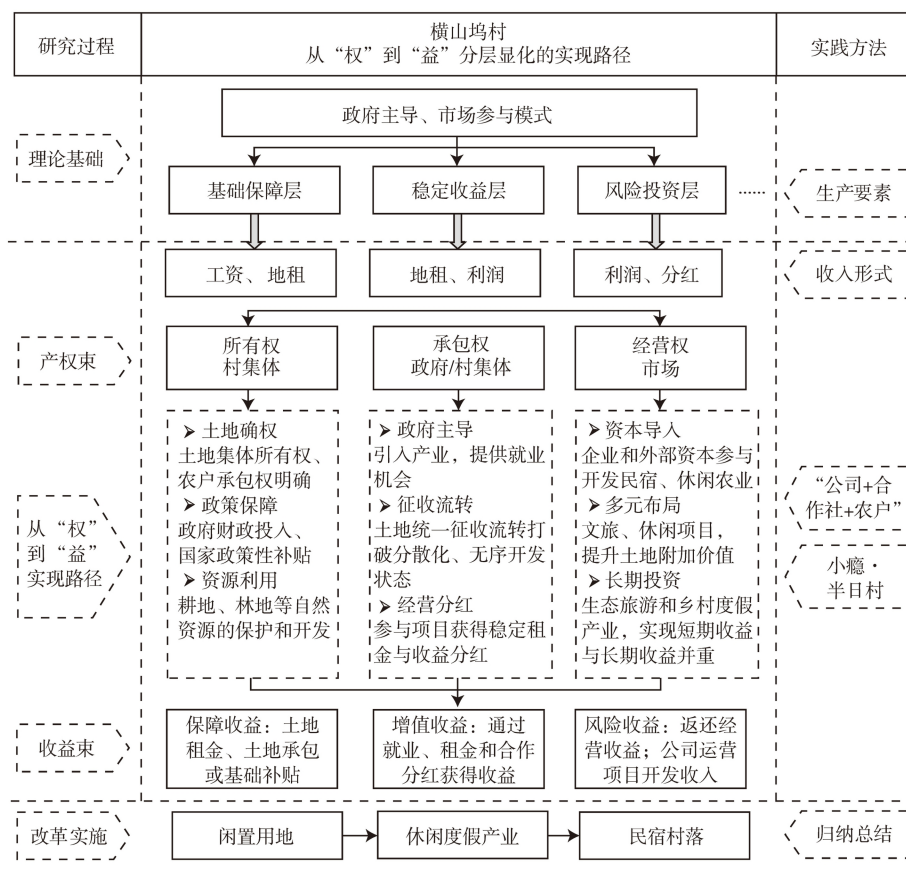


Рис. 4 Модель деревни Хэншанью

3.3 Деревни Луцзя и Хунмяо: рыночно-ведомая модель искусства, креативности и интернет-популярности

Деревня Луцзя расположена в подрайоне Дипу уезда Аньцзи. С момента запуска проекта красивой деревни в 2011 г. она стала в 2017 г. одним из первых национальных пилотов сельского комплекса, а в 2020 г. - национальной ключевой деревней сельского туризма. Она демонстрирует эффективность высокоуровневого строительства красивых деревень и развития сельских комплексов в Чжэцзяне. Деревня Хунмяо, расположенная в поселке Мэйси уезда Аньцзи, опирается на уникальные ландшафтные ресурсы карьеров и котлованов. Жители и коллектив вкладывают средства и ресурсы в виде долей, а компания управляет интернет-популярными форматами досуга, что дало заметные результаты.

Эта рыночно-ведомая модель сильно зависит от уникальных и редких ресурсов, таких как кластеры семейных ферм и карьерные ландшафты, а также от творческой способности улавливать рыночный спрос. На уровне базового обеспечения сельский коллектив сохраняет ведущую роль через подтверждение земельных прав, предоставление инфраструктуры и социальное обеспечение. Однако на уровнях стабильной доходности и рискованного инвестирования доминируют рыночные акторы. Характерные отрасли, диверсифицированные инвестиции и участие множества субъектов позволяют жителям и коллективам совместно получать доходы.

На уровне стабильной доходности рыночные механизмы концентрируют сельскохозяйственную землю и организуют ее через паевые кооперативные компании или внешние предприятия. Единое планирование и эксплуатация поддерживают характерные отрасли, распределение доходов и участие земли в капитале. Например, Луцзя сформировала сельский комплекс на основе экологического сельского хозяйства, сельского туризма и рекреационного земледелия, опираясь на 18 семейных ферм, включая ферму линчжи и ферму персикового цветения. Ее механизм сочетает государственное руководство, рыночное лидерство и корпоративную эксплуатацию.

На уровне рискованного инвестирования художественные интервенции, культурная креативность, интернет-популярные пространства потребления и индустриальное наследие используются для повышения стоимости земли. Отраслевое сотрудничество и финансовые инновации помогают преобразовать сельские ресурсы, активы и капитал в интегрированную платформу, где фрагментированные ресурсы становятся входом, концентрированная индустриальная продукция - выходом, а проекты дают комплексную доходность. Проект Deer Blue в Хунмяо демонстрирует эту логику: экологическое восстановление заброшенных шахт привлекает экологическое финансирование; операционные средства поддерживают проекты вроде Deer Blue Coffee; отраслевые доходы затем возвращаются в охрану окружающей среды. Крестьяне, правительство, банки и инвесторы получают выгоды в рамках одного цикла. В обеих деревнях природные ресурсы превращаются в рыночные пространства экологического туризма и креативного потребления, формируя путь от мелких раздробленных участков к интегрированным сельским активам, а затем к сельским комплексам.

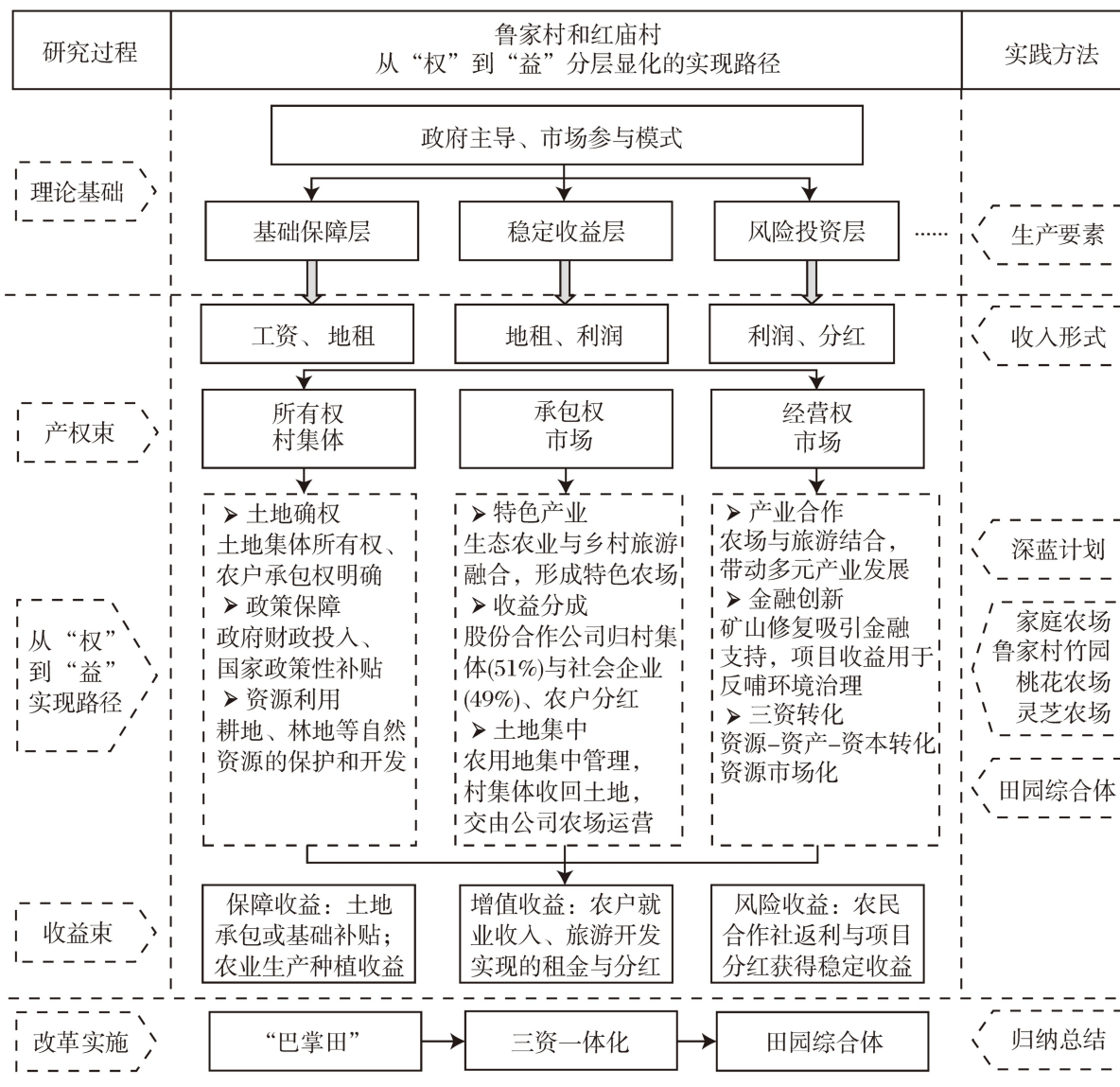


Рис. 5 Модель деревень Луцзя и Хунмяо

4 Выводы и обсуждение

4.1 Выводы

Сосредоточившись на возрождении села, статья анализирует несколько кейсов в Чжэцзяне и рассматривает теоретическую логику и практические пути поуровневого проявления прав и выгод коллективной земли. Она обобщает инновацию рамки «базовое обеспечение - стабильная доходность - рискованное инвестирование» и показывает, как научное разделение и проявление земельных прав может оптимизировать распределение коллективной земли и поддержать строительство экологических, красивых, богатых, умных и гармоничных деревень. Основные выводы таковы.

Во-первых, объединяя теорию прав собственности с теорией земельной ренты и теорией распределения доходов, статья раскрывает механизм координации между пучком прав и пакетом выгод. Используя получение земельных выгод как критерий уровневого деления, она выстраивает логическую цепочку от прав к выгодам. Это помогает решать проблемы неясного определения прав коллективной земли, неопределенных путей реализации и неравного распределения выгод, тем самым поддерживая стратегию возрождения села.

Во-вторых, статья предлагает трехуровневую теоретическую рамку. Уровень базового обеспечения является необходимым условием: земля выступает ключевым фактором и обеспечивает крестьянам базовую социальную защиту. Уровень стабильной доходности является основной опорой: сочетание земли, труда и технологий гарантирует непрерывное получение устойчивых доходов. Уровень рискованного инвестирования представляет более глубокую стоимость: сочетание земли, капитала и технологий обеспечивает интеграцию ресурсов, активов и капитала. Эта рамка помогает выявлять комбинированные стратегии для разных моделей развития и использования земли.

В-третьих, статья обобщает типичные кейсы Чжэцзяна: коллективно-ведомую модель Юйцунь, государственно-ведомую модель Хэншанью с участием рынка и рыночно-ведомую модель Луцзя-Хунмяо. В центре внимания находятся их дифференцированные стратегии на уровнях стабильной доходности и рискованного инвестирования, а также практический опыт преобразования прав в выгоды через поуровневое проявление.

4.2 Различия моделей и применимость

Три модели Чжэцзяна заметно различаются по координации акторов, распределению ресурсов и принятию рисков и подходят деревням с разными ресурсными условиями.

Коллективно-ведомая модель подходит деревням, богатым экологическими ресурсами. Она требует сильного социального капитала и способности к коллективным действиям, а ее институциональная эффективность зависит от авторитета сельского коллектива и его способности интегрировать ресурсы. В Юйцунь замкнутый механизм управления «подтверждение прав - передача - дивиденды» превращает экологические ресурсы в стоимость. Однако при расширении модель может столкнуться с трудностями коллективного действия, особенно там, где слабее сельское самоуправление и организованность жителей. Поэтому необходима система поддержки, сочетающая внутреннее выращивание и внешнее усиление. Внутри деревни современные организационные носители, например компании по эксплуатации коллективных активов, могут прояснить структуру долей и распределение доходов. Внешне местные правительства должны переходить от прямого вмешательства к сервисной роли, предоставляя юридическую, финансовую и проектно-сопряженную поддержку.

Государственно-ведомая модель подходит пригородным переходным деревням с выраженными локационными преимуществами. Она способна быстро концентрировать ресурсы через инструменты политики, как показывает интервенционная парадигма Хэншанью: политические пакеты плюс платформы государственных предприятий. Однако чрезмерное вмешательство правительства может исказить рынок. Поэтому следует создать механизм постепенного выхода и сохранить институциональную гибкость, чтобы рыночные акторы могли продолжать участие после начального этапа государственного лидерства.

Рыночно-ведомая модель подходит отстающим деревням, обладающим уникальными и репрезентативными ресурсами. Через детализацию прав собственности и специализированные инвестиции в активы она активизирует спящие ресурсы. Хунмяо, например, демонстрирует путь развития, соединяющий креативный капитал и интернет-популярную экономику. Главный риск здесь - «захват капиталом». Необходима комплексная архитектура управления, включающая проектирование долей, гарантированный доход и партисипаторную оценку, чтобы жители могли постоянно участвовать в распределении прироста стоимости.

Следует также отметить, что трехуровневая рамка должна адаптироваться к местным условиям. В удаленных или менее развитых районах, где потенциальная доходность земли ограничена, а альтернативная стоимость низка, практика может в большей степени сосредоточиваться на закреплении прав базового обеспечения и поддержании средств к существованию. В восточных развитых регионах и пригородных зонах, где потенциал роста стоимости земли и рыночные условия сильнее, более реалистичным становится комплексное развитие и согласованное проявление всех трех уровней. Поэтому рамку нельзя применять как единый универсальный шаблон.

4.3 Обсуждение

Построив модель «базовое обеспечение - стабильная доходность - рискованное инвестирование», данное исследование объясняет процесс распределения ресурсов коллективной земли и проявления прав и выгод, а также обобщает пути улучшения текущей практики. При защите базовых прав крестьян введение рыночных механизмов и социального капитала способно повысить эффективность распределения земельных ресурсов. В частности, создание механизмов проявления прав и выгод, совершенствование платформ земельного рынка, развитие сельского туризма, формирование центров данных экологического сельского хозяйства и создание низкоуглеродных промышленных операторов могут существенно усилить способность земли приносить стабильные доходы. Привлечение социального капитала к развитию коллективной земли, инновации в земельных финансовых продуктах и укрепление многоисточникового финансового обеспечения способны дополнительно активизировать более высокую стоимость земли и дать устойчивую экономическую поддержку сельскому возрождению [37].

Вместе с тем исследование имеет ограничения. Хотя оно стремится дать эмпирические ориентиры для сельского развития и городско-сельского планирования в национальном масштабе, оно не полностью учитывает региональные различия в потенциальной доходности земли. Во многих центральных и западных районах Китая из-за стадии экономического развития и локационных ограничений земля часто не имеет высокодоходных вариантов использования, а ее альтернативная стоимость относительно низка. Даже при корректировке прав или изменении землепользования через планирование может быть трудно получить сверхдоходы, наблюдаемые в развитых регионах. Это ограничивает универсальность предложенных механизмов проявления прав и рыночных путей на общенациональном уровне. Рамка имеет большую непосредственную применимость к экономически развитым и политически опережающим регионам, сопоставимым с Чжэцзяном. Ее эффект в разных регионах и типах земель, особенно в разных сельских контекстах, требует дальнейшей проверки.

Будущие исследования могут развиваться в двух направлениях. Во-первых, необходимо уделять больше внимания региональным различиям и анализировать пути реализации земельных выгод

при разных стадиях развития и ресурсных условиях, особенно институциональные инновации в центральных и западных районах с низкой альтернативной стоимостью земли. Во-вторых, следует сосредоточиться на конкретных сценариях в рамках поуровневого проявления, включая инновации в земельных финансах, оптимизацию системы земельных прав и совершенствование рыночных механизмов оборота земельных ресурсов. С многоаспектных позиций - от дел к политике, от дел к людям, от дел к выгодам - дальнейшие исследования могут содействовать формированию совместной модели управления, где правительство направляет, рынок играет ведущую роль, а общество участвует, продвигая справедливое распределение и эффективное использование земельных прав.

Список литературы

- [1] Линь Цзянь, Е Цзыцзюнь, Ян Хун. Размышления о реконструкции неэффективно используемых городских земель в эпоху планирования на основе «запаса» [J]. Китайские науки о земле, 2019, 33(9): 1–8.
- [2] Чжао Яньцзин. Урбанизация 2.0 и трансформация планирования: объяснение на основе двухэтапной модели [J]. Городское планирование, 2017, 41(3): 84–93.
- [3] Ван Шифу, И Чжикан, Чжан Сяоян. Размышления и перспективы трансформации городского обновления в Китае [J]. Форум городского планирования, 2023(1): 20–25.
- [4] Чжао Гуаньин, Сун Цзюшэн. Совершенствование метода измерения смешанного функционального использования городских земель [J]. Форум городского планирования, 2022(1): 51–58.
- [5] Чжэнь Яньлинь, Цюй Сычэн, Чэнь Юйцзе. Пути и механизмы обновления неэффективных промышленных земель в условиях бережливого и интенсивного использования: пример северного района Цзясяна [J]. Исследования городского развития, 2023, 30(11): 9–15.
- [6] Ли Кайлюнь, Ван Синпин. Идентификация и стратегии управления неиспользуемыми землями в промышленных парках: пример Нанкина [J]. Форум городского планирования, 2024(4): 76–83.
- [7] Ян Шаомин, Ли Цзыхуа. Типы и критерии идентификации неэффективно используемых городских земель [J]. Экономика земельных и природных ресурсов Китая, 2021, 34(2): 42–48.
- [8] Ван Дань, Фан Бин, Чэнь Чжэнфу. Оценка экономической эффективности городских земель в моногородах и диагностика неэффективных земель на основе теории экстерналий: пример города Янчжоу [J]. Китайские науки о земле, 2018, 32(6): 61–67.
- [9] Тан Шицин, Чжоу Чжэньцзю, Лэй Фэнчунь. Обследование и размышления о реконструкции неэффективно используемых городских земель [J]. Китайская земля, 2018(8): 38–40.
- [10] Линь Хайюань, Цзинь Цзе. Пространственная структура и факторы, влияющие на неэффективно используемые городские земли: пример центра Куньмина [J/OL]. Информатизация природных ресурсов. (2024-11-08) [2025-08-08]. <https://link.cnki.net/urlid/11.xxxx.2024.11.001>.
- [11] Лю Шэнцзюнь, Чжао Цзяксин, Май Тинфэн и др. Идентификация и комплексное обновление неэффективно используемых городских земель: пример района Шэньхэ в Шэньяне [J]. Архитектура Центрального Китая, 2022, 40(4): 117–121.
- [12] Джин Р., Хуан С., Ван Р. и др. Выявление неэффективных городских земель для городской регенерации с учетом дифференциации землепользования [J]. Land, 2023, 12(10): 1957.
- [13] Коросо Н. Х., Зевенберген Я. А., Ленгойбони М. Эффективность городского землепользования

в Эфиопии: оценка устойчивости в Аддис-Абебе [J]. *Land Use Policy*, 2020, 99: 105081.

[14] Фань Пэнфэй, Фэн Шуюй, Су Мин и др. Различия эффективности использования городских земель по функциям города и факторы влияния на основе нежелательных выходов [J]. *Наука о ресурсах*, 2018, 40(5): 946–957.

[15] Цзян Сяохуэй. Тройная логика городского сжатия, вызванного пространственными несоответствиями: институциональное смещение, политический парадокс и поведенческий дисбаланс [J]. *Человеческая география*, 2021, 36(6): 87–95.

[16] Ян Цзюньян, Ма Бэнь. Морфологические характеристики и механизмы «городских теневых зон»: эмпирическое исследование Шанхая на основе многоданных «человек–земля–промышленность» [J]. *Городское планирование*, 2019, 43(9): 95–106.

[17] Цинь Сяо, Чжан Имин, Чжэнь Фэн и др. Оценка восприятия городской безопасности и стратегии оптимизации на основе многоданных: пример центрального Нанкина [J]. *Исследования мировой географии*, 2024, 33(9): 118–132.

[18] Оуян Сяо, Чжу Сян, Хэ Цинъюнь. Расширение городских земель в агломерации Чан–Чжу–Тань на основе пространственных условий [J]. *Экономическая география*, 2020, 40(5): 183–190.

[19] Хуан Дэнкай, Лю Е, Чжоу Пэйлин. Мета-анализ связи между застроенной средой и физической активностью на основе добровольных географических данных [J]. *Ландшафтная архитектура*, 2024, 31(4): 12–20.

[20] LIU J., JIN X., XU W. и др. Новая структура эффективности землепользования для координации продовольствия, экономики и экологии [J]. *Science of the Total Environment*, 2020, 710: 135670.

[21] Фэн Дунхай, Шэнь Цинцзи. Размышления об оптимизации экологической среды Шанхая на основе корреляционного и сопряженного анализа [J]. *Форум городского планирования*, 2015(6): 75–83.

[22] Чжоу Х., У С., Ни Х. и др. Анализ сопряженной координации и выявление факторов-барьеров функций сельского проживания–производства–экологии [J]. *Ecological Indicators*, 2024, 158: 111398.

[23] Ю В. Метод математической морфологии для иерархической кластеризации пространственных точек на уличных сетях [J]. *Applied Soft Computing*, 2019, 85: 105785.

[24] Чжан К., У З., Го Г. и др. Пространственная вариация городских подтоплений и факторы: ступенчатая кластеризация и иерархический анализ [J]. *Science of the Total Environment*, 2021, 763: 143041.

[25] Чжан С., Лю С., Чэнь К. и др. Выявление функций зданий: гео-ориентированная нейросеть для классификации функций на уровне зданий [J]. *Sustainable Cities and Society*, 2023, 89: 104349.

[26] Ян М., Конг Б., Дан Р. и др. Классификация городских функциональных зон на основе интеграции зданий и POI с использованием ансамблевого стекинга [J]. *International Journal of Applied Earth Observation and Geoinformation*, 2022, 108: 102753.

[27] Великович П., Цукурул Г., Касанова А. и др. Графовые сети внимания [C] // *ICLR*, 2018. <https://openreview.net/forum?id=rJXMpikCZ>.

[28] Гуань Вэйхуа, Е Бин, Хэ Лю. Эволюция городского и сельского планирования в Нанкине за 40 лет реформ и открытости: интеграция территориального пространственного планирования [J]. *Форум городского планирования*, 2019(5): 32–41.

[29] Чжао Мяоси, Лин Си, Цэнь Сяосюань. Пространственная вакансия, вызванная сменой предприятий, и модели планировочного вмешательства [J]. *Форум городского планирования*,

2023(3): 75–84.

[30] И Сясян, Ван Шуюй, Чжан Хаопин и др. Проблемы использования городских земель в условиях демографического сжатия: пример северо-востока Китая [J]. Форум городского планирования, 2023(6): 68–78.

[31] Ся Цин, Е Фанфан, Ван Нин. Практика городского дизайна в зонах «запаса» в рамках территориального планирования: пример района Лунхуа, Шэньчжэнь [J]. Форум городского планирования, 2022(Suppl. 1): 127–135.

[32] Чжао Яньцзин. Финансовые проблемы в городском обновлении [J]. Международное городское планирование, 2023, 38(1): 19–27.

Вспомогательный перевод