

من ضغط الديون إلى الدفع بحقوق الملكية: إنتاج الفضاء في التجديد الحضري للخروج من الاعتماد المساري على التمويل المعتمد على الأرض

قاو يو، تشانغ جينغشيانغ، وانغ يو

الملخص

في ظل تباطؤ التحضر في الصين وتزايد صعوبة استمرار نموذج التمويل المعتمد على الأرض، أصبح التجديد الحضري أداة استراتيجية لدفع تحول نمط إنتاج الفضاء الحضري. ينطلق هذا البحث من منظور الإصلاح الهيكلي في جانب العرض، ويكشف أن منطق التوسع المكاني في نموذج التمويل المعتمد على الأرض، بما يحمله من ضغط ديوني، أدى إلى مأزق مزدوج يتمثل في فائض الفضاء وفائض رأس المال. ويقترح البحث أن التجديد الحضري يستطيع، عبر بناء علاقات إنتاج فضائي جديدة مدفوعة بحقوق الملكية، إعادة تشكيل السلسلة الكاملة لإنتاج القيمة وتداولها وتوزيعها. وتبين الدراسة أن التجديد الحضري يعيد بناء طريقة عرض عناصر الإنتاج حول مشاركة أصحاب الحقوق، ويبتكر آليات تداول القيمة بالاعتماد على السوق الثالثة للأرض، ويحسن كفاءة تخصيص الموارد من خلال التنسيق الزماني-المكاني، فيشكل بذلك مسارا للحكمة المكانية مكملًا للتمويل المعتمد على الأرض لا بديلاً بسيطاً عنه. ولا يساعد هذا التحول على تخفيف مخاطر ديون الفضاء الحضري فحسب، بل يعزز أيضاً مشاركة فاعلين متعددين وتقاسم المنافع الطويلة الأجل، ويوفر مسارا عمليا للتنمية الحضرية المستدامة. ويقدم البحث إطاراً تفسيرياً جديداً لفهم الدلالة العميقة للتجديد الحضري في تحول المدن الصينية.

الكلمات المفتاحية

التجديد الحضري؛ التمويل المعتمد على الأرض؛ الدفع بحقوق الملكية؛ إنتاج الفضاء؛ التنمية المستدامة

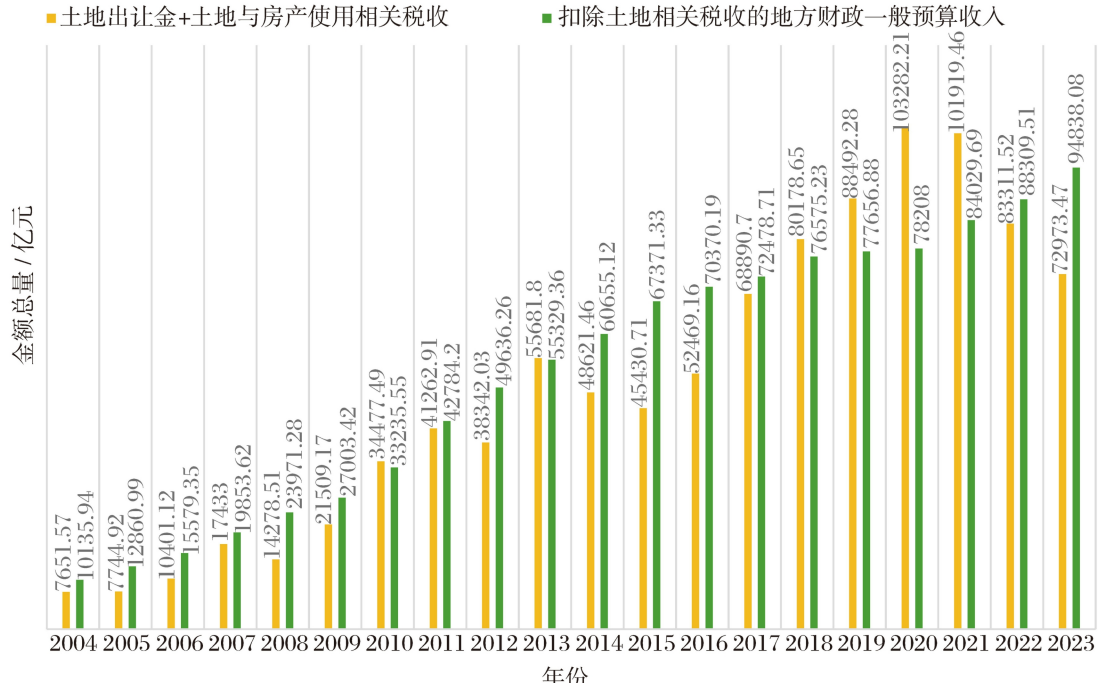
المقدمة

طُرحت خطة الصين الخمسية الرابعة عشرة، الصادرة عام 2021، لأول مرة المتطلب الاستراتيجي المتمثل في "تنفيذ إجراءات التجديد الحضري". ثم جرى تعميق هذا المتطلب في المؤتمر الوطني العشرين للحزب الشيوعي الصيني وفي مؤتمر العمل الحضري المركزي لعام 2025. ومن ثم أصبح التجديد الحضري رافعة مهمة لتوجيه تحول التنمية المكانية الحضرية في الصين في المرحلة الجديدة. وبدفع من الاستراتيجية الوطنية، ظهرت خلال السنوات الخمس الأخيرة في مناطق عديدة ممارسات واسعة لمشروعات التجديد الحضري، وشكلت أنماطاً ومسارات جديدة لبناء الفضاء الحضري تختلف عن نمط "الهدم والبناء الواسع النطاق" التقليدي، مثل "التجديد الذاتي" [1-4]، و"التجديد على مستوى المنطقة" [5-7]، و"التجديد الجزئي" [8-11]، و"التجديد المؤقت" [12،9]. ومن حيث توجه القيمة، انتقلت هذه الممارسات من السعي إلى قيمة اقتصادية مفردة للفضاء الحضري إلى السعي إلى قيم متعددة تشمل الاقتصاد والثقافة والبيئة والوظيفة [13]. ومن حيث طريقة التنفيذ، انتقلت من هيمنة الحكومة والمطورين إلى قيادة مشتركة تضم أصحاب الحقوق والمستثمرين والمستخدمين وغيرهم من أصحاب المصلحة. ومن حيث السمات المكانية، انتقلت من الهدم وإعادة البناء على نطاق واسع إلى تنشيط وظائف فضاءات قائمة صغيرة ودقيقة ورفع جودتها [14،10-15]. وتتشابه هذه الممارسات في بعض جوانبها مع التجديد الحضري في الغرب، لكنها تكشف أيضاً اتجاه التجديد الحضري الصيني في المرحلة الجديدة: فهي تحاول كسر النموذج والمسار المتوارثين للتمويل المعتمد على الأرض، وتظهر توجهها عملياً لإعادة بناء علاقات إنتاج القيمة وتحقيقها بين "الفضاء" و"رأس المال" حول قيم حضرية متعددة وفاعلين متعددين.

إذا أرادت الصين دفع التجديد الحضري على نطاق واسع وبصورة مستمرة، فلا بد من تجاوز صعوبة محورية: كيف يمكن للتنمية الحضرية في المرحلة الجديدة أن تفلت من الاعتماد المساري على التمويل المعتمد على الأرض؟ فقد عمدت الحكومات المحلية الصينية، خلال فترة طويلة نسبياً، إلى توفير الأراضي الصناعية بكميات كبيرة وبأسعار منخفضة لجذب الاستثمار والحصول على الضرائب من الشركات، وفي الوقت نفسه وفرت الأراضي التجارية والسكنية بكميات محدودة وبأسعار مرتفعة لاحتكار ريع الأرض. وهكذا تشكل "سوق مشتري وطني" للأراضي الصناعية و"أسواق بائعين محلية" للأراضي التجارية والسكنية [16]. وقد عد هذا التمويل المعتمد على الأرض مفتاحاً للنمو الاجتماعي والاقتصادي والعمراني السريع في الصين [17-20]. غير أن قيمة عائدات نقل حقوق استخدام الأرض الحضرية شهدت عام 2021 نقطة انعطاف أولى ثم انكمشت بسرعة. وأصبح تعذر استمرار التمويل المعتمد على الأرض حقيقة لا مفر منها، ودخلت "معجزة النمو" الحضرية السابقة بسرعة مأزق ضعف الدافع. وقد دفع بدء إجراءات التجديد

الحضري عقب ذلك كثيرين إلى الربط المباشر بين الظاهرتين، فظنوا أن هدف التجديد الحضري هو توفير قوة دفع جديدة للتنمية عبر جولة جديدة من الاستثمار والبناء الواسع النطاق. لكن عددا كبيرا من مشروعات التجديد الحضري أثبت أن هذا الافتراض غير قائم: فمعظم المشروعات لا تحقق إيرادا ماليا فعلا، بل تتطلب غالبا مدخلات رأسمالية ضخمة، فتزيد ضغط الحكومة وعيها. فما المآزق التنموي الذي ينبغي للتجديد الحضري أن يعالجه؟ وكيف يمكن دفع التجديد الحضري في الصين بعد أن أصبح التمويل المعتمد على الأرض غير قابل للاستمرار؟ هذان هما السؤالان الرئيسان اللذان يحاول البحث التفكير فيهما والإجابة عنهما.

1 إنتاج الفضاء الحضري: إعادة بناء بنيوية من "الدين" إلى "حقوق الملكية" في بدايات الإصلاح والانفتاح، وفي مواجهة العجز المالي المستمر ونقص رأس المال في عملية البناء الحضري، دفعت إصلاحات تقاسم الضرائب عام 1994 الحكومات المحلية إلى استكشاف نموذج للتنمية والبناء الحضريين تقوده مالية الأرض [18-19]. ومن خلال بناء ثلاثة مسارات رئيسة تدريجيا - رسوم نقل الأرض، والضرائب المرتبطة باستخدام الأرض والعقار، ورهن الأرض مع سندات شركات الاستثمار الحضري (الحاشية 1) - استطاع نموذج التمويل المعتمد على الأرض أن يلتقط القيمة الرأسمالية للأرض في مراحل الإنتاج والتداول والتوزيع كلها. ومنذ إصلاح نظام نقل الأرض عام 2003، حافظ التمويل المعتمد على الأرض لسنوات طويلة على علاقة كمية تقارب 1:1 مع إيرادات الميزانية العامة المحلية بعد استبعاد الضرائب المرتبطة بالأرض، بل تجاوزها بين عامي 2018 و2021 (الشكل 1). ومن ثم كان التمويل المعتمد على الأرض، في تلك المرحلة، المصدر المالي الرئيس الذي تستطيع الحكومات المحلية التصرف فيه ذاتيا واستثماره في التنمية الحضرية الدوارة.



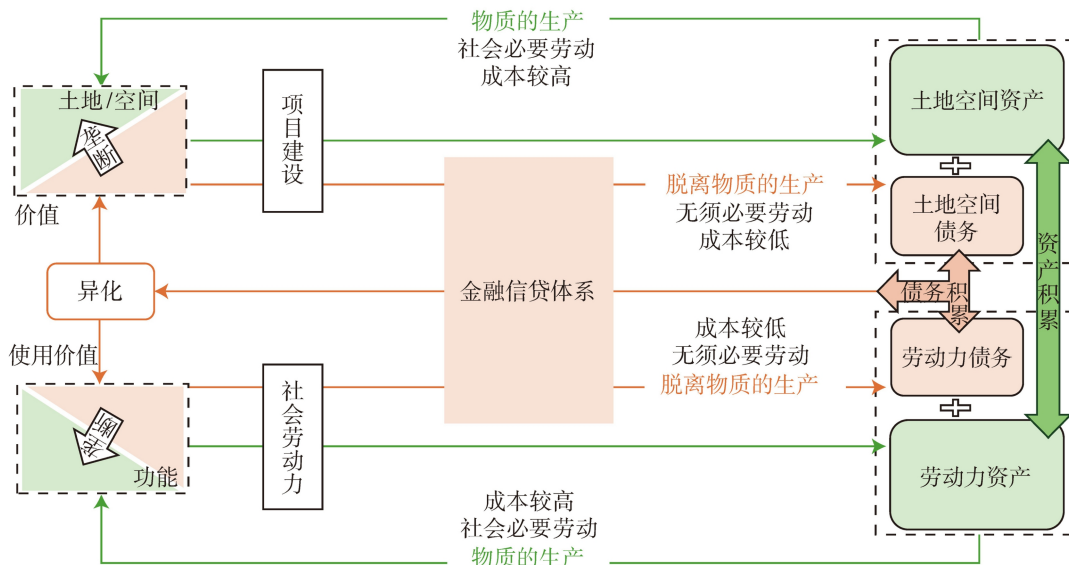
الشكل 1. إحصاء إجمالي إيرادات التمويل المعتمد على الأرض وإيرادات الميزانية العامة للحكومات المحلية في الصين، 2004-2023. مصدر البيانات: بيانات رسوم نقل الأرض من نشرة موارد الأرض الصينية الصادرة عن وزارة الموارد الطبيعية، وإيرادات الميزانية العامة المحلية من المكتب الوطني للإحصاء.

1.1 "ضغط الديون" يدفع التنمية الحضرية إلى فخ الفائض المزدوج لمواجهة نقص الطلب الخارجي الحاد الذي أحدثته الأزمة المالية عام 2008، بدأت الصين دورة مستمرة لتحفيز الطلب الداخلي مثلتها خطة "الأربعة تريليونات يوان". وبما أن التنمية الحضرية شكلت اعتمادا مساريا على نموذج التمويل المعتمد على الأرض، ظل الاستثمار الواسع يتركز في توسع الفضاء الحضري المادي وتحويله. ودخلت كميات كبيرة من رأس المال المالي إلى نموذج التمويل المعتمد على الأرض، فدفعت التنمية الحضرية إلى جولة جديدة من التوسع المكاني. وبدأت مشروعات سياساتية مثل تجديد أحياء الأكواخ وبناء المدن والمناطق الجديدة تتسارع على نطاق واسع [21-24]. وفي إطار خطة "الأربعة تريليونات يوان"، أدى استثمار مالي

قدره 1.15 تريليون يوان في الإسكان المضمون إلى تحريك نحو 25 تريليون يوان من أموال البناء الحضري المحلية [16]. وبين عامي 2008 و2018، أضيفت في الصين 1.85 مليار متر مربع من مساحات العقارات الجديدة قيد الإنشاء. وإذا حسب ذلك وفق متوسط مساحة السكن الحضري والريفي للفرد، وهو 42 مترا مربعا، وبعد خصم الزيادة البالغة نحو 240 مليون نسمة في السكان الحضريين الدائمين خلال تلك السنوات العشر (الحاشية 2)، فإن ذلك يعادل تقريبا بناء مساحة سكنية تكفي 140 مليون شخص إضافي.

وقد أدى اعتماد الحكومات المحلية على التمويل المعتمد على الأرض إلى بناء مكاني واسع النطاق في فترة قصيرة، وجعل التنمية الحضرية الصينية، في ظل نقص الطلب الداخلي والخارجي، تقع في فخ ديون يتسم بفائض مزدوج في "الفضاء-رأس المال". أولا، هناك فائض في عناصر الفضاء. فمنذ عام 2015 بدأ معدل نمو التحضر في الصين يتراجع، بينما زاد التوسع العمراني الواسع في تلك المرحلة من فائض الفضاء الحضري (الحاشية 3). ثانيا، هناك فائض في عناصر رأس المال الناجم عن ذلك. فقد ارتبطت كميات كبيرة من العناصر المكانية الفائضة بديون مالية متزايدة الثقل. وتحت الاعتماد المساري على التمويل المعتمد على الأرض، اضطرت عملية بناء الفضاء الحضري إلى الحفاظ على توازن إجمالي عوائد الاستثمار عبر رفع أسعار الأرض والمساكن. فقد ارتفع متوسط سعر نقل الأرض المملوكة للدولة لأغراض البناء من نحو 6 ملايين يوان للهكتار عام 2008 إلى نحو 25.5 مليون يوان للهكتار عام 2020، أي أكثر من ثلاثة أضعاف (الحاشية 4). وكانت النتيجة ارتفاع الديون الحضرية: ففي عام 2023 تجاوز متوسط نسبة القروض إلى الودائع في جميع المقاطعات الصينية خط الإنذار البالغ 75%، بل تجاوزت بعض المقاطعات 100% [25]. وفي الوقت نفسه، ارتفعت نسب الرفع المالي في قطاع الأسر وقطاع الاقتصاد الحقيقي بسرعة (الحاشية 5)، ودخلت مرحلة جمود عند مستويات عالية. ومن حيث الواقع، بلغت المدن الصينية تقريبا حد الدين الكلي [26].

منذ الأزمة المالية العالمية عام 2008، تطور التمويل الحضري المعتمد على الأرض في الصين إلى "تمويل أرضي" بمعناه المالي الضيق، أي "تمويل بالديون - نزع الأرض ونقلها - زيادة القيمة وسداد الدين" [27-28]. وبما أن معظم الإيرادات تأتي من رسوم نقل الأرض المملوكة للدولة لأغراض البناء، نشأ ارتباط عميق بين إنتاج الفضاء الحضري والديون المالية (الشكل 2). وقد أنتج ذلك أيضا أداتين مهمتين للسياسة الكلية في الصين: "جذر الأرض" و"جذر الائتمان". ففي بيئة استثمارية مثالية تتسم باستقرار الطلب وبنية معقولة، حين تضعف قوة التنمية الحضرية، يستطيع تخفيف جذر الأرض عبر زيادة عرض الأرض، أو تخفيف جذر الائتمان عبر خفض نسب الدفعة المقدمة وفوائد الرهن العقاري، أن يحفز الاقتصاد بفعالية ويولد قوة دفع جديدة للتنمية [29]. غير أن الإفراط السابق في الاعتماد على التمويل المعتمد على الأرض والمدفوع بالدين كسر تلك البيئة الاستثمارية المثالية. وعندما استخدمت أدوات الأرض والائتمان مرة أخرى لتنظيم التنمية الحضرية، فقدت فعاليتها، بل دفع "ضغط الديون" المدن الصينية بسرعة إلى مأزق الفائض المزدوج في الفضاء ورأس المال.

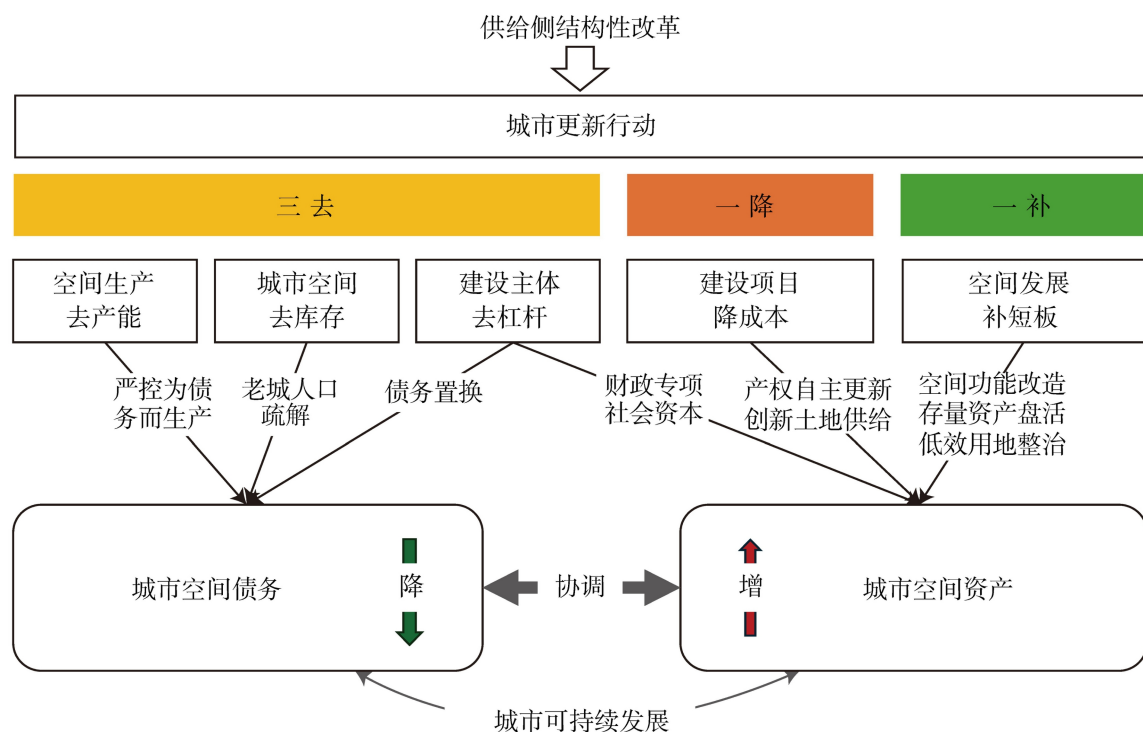


الشكل 2. مسار إنتاج الفضاء الحضري المدفوع بالديون المالية في نموذج التمويل المعتمد على الأرض.
1.2 استكشاف "نموذج حقوق الملكية" لإنتاج الفضاء الحضري عبر التجديد الحضري

قاد التمويل المعتمد على الأرض في الصين إنتاجاً حضرياً فائق السرعة وفائق الحجم. وكان ذلك بنية إنتاج "فضاء-رأس مال" مبنية حول خاصية الدين. ومن أجل خدمة الاسترداد السريع لأموال التمويل المعتمد على الأرض ودفع التوسع السريع للفضاء الحضري، تشكل نمط تنمية دوار عالي السرعة [30]. غير أن نموذج التمويل المعتمد على الأرض، المبني على منطق الدين، يؤدي حتماً، في مرحلة تباطؤ التحضر وضعف الطلب الداخلي وتراجع النمو الاقتصادي، إلى ميل الفضاء ورأس المال نحو الفائض [31]، وإلى إضعاف قوة التنمية الحضرية.

في الوضع الراهن، حيث يتباطأ النمو الاقتصادي والتحضر، وتفيض عناصر الفضاء ورأس المال، وتضعف قوة التنمية الحضرية، ينبغي فهم سبب تنفيذ إجراءات التجديد الحضري في سياق الإصلاح الهيكلي في جانب العرض الذي تواصله الصين منذ نحو عقد. ويتمثل جوهره في استكشاف "نموذج حقوق الملكية" لإنتاج الفضاء الحضري عبر التجديد الحضري، وإعادة بناء علاقات إنتاج عناصر "الفضاء-رأس المال"، والتحرر من اعتماد التنمية الحضرية على مسار دين التمويل المعتمد على الأرض. ومن خلال إصلاح هيكلي مكاني في جانب العرض يلخص في "خفض الطاقة، وخفض المخزون، وخفض الرفع المالي، وخفض التكاليف، وسد الثغرات"، يستجيب التجديد الحضري لمأزق الفائض المزدوج السابق: أولاً، يدفع التجديد الحضري خفض الطاقة في إنتاج الفضاء الحضري عبر منع الهدم والبناء الواسعين وتشجيع مشاركة أصحاب الحقوق، مما يضبط بشدة إنتاج فضاءات خاملة جديدة من أجل الدين. ثانياً، يدفع خفض مخزون الفضاء الحضري عبر تجميع حقوق الملكية في الأحياء والمجتمعات القديمة لتحقيق تخفيف سكاني معتدل واستهلاك جزء من المخزون المكاني الفائض. ثالثاً، يدفع خفض الرفع المالي لدى فاعلي البناء المكاني عبر إعادة هيكلة الديون، مثل إصدار سندات طويلة الأجل، والتنسيق الخاص للأموال المالية، ومشاركة رأس المال الاجتماعي، بما يشمل أصحاب الحقوق والمُشغلين والبنائين، مما يعالج الرفع المالي العالي لدى الحكومات المحلية والمطورين وغيرهم من فاعلي البناء المكاني، ويتجنب في الوقت نفسه زيادة الرفع المالي بسبب نقص رأس المال. رابعاً، يدفع خفض تكاليف مشروعات البناء المكاني عبر تشجيع أصحاب الحقوق الأصليين على التجديد الذاتي وابتكار نظام عرض الأرض، بما يخفض التكاليف الأولية الضخمة لنزع الأرض وتعويض الهدم ونقل الأرض. خامساً، يدفع سد ثغرات التنمية الحضرية: فمن خلال التحويل المكاني وتحسين الوظائف، تسد فجوات الفضاء غير المتوازن التي خلفها التحضر السريع؛ ومن خلال تنشيط الأصول القائمة ومعالجة الأراضي منخفضة الكفاءة، تسد فجوة رأس المال الناجمة عن اعتماد المدن المفرط على رسوم نقل الأرض وضعف الضرائب التشغيلية؛ ومن خلال المشاركة المشتركة للحكومات المحلية والشركات المملوكة للدولة والمجتمع والسوق، تسد ثغرات السياسات والمؤسسات في التحول الهيكلي لجانب عرض الفضاء الحضري.

ومن منظور جانب العرض، يعتمد إنتاج الفضاء في نموذج التمويل التقليدي المعتمد على الأرض اعتماداً مفرطاً على منطق الدين، بينما تعيد إجراءات التجديد الحضري في بيئة التنمية الجديدة بناء العلاقة بين الفضاء الحضري ورأس المال بمنطق حقوق الملكية (الشكل 3). فمن جهة، يعمل هذا المنطق على توسيع قيمة جانب الأصول وتقويتها، بما يخفف ويحل المخاطر المالية المفرطة في جانب الالتزامات والناجمة عن فائض الفضاء ورأس المال. ومن جهة أخرى، يستكشف منطق حقوق الملكية آلية جديدة لإنتاج الفضاء الحضري، وبذلك يتحرر من الفائض المزدوج في الفضاء ورأس المال الذي يفضي إليه حتماً الاعتماد المساري على التمويل المعتمد على الأرض.



الشكل 3. آلية معالجة نموذج حقوق الملكية في التجديد الحضري لفائض الفضاء-رأس المال من منظور جانب العرض.

2 مسار جديد لإنتاج الفضاء في التجديد الحضري القائم على "نموذج حقوق الملكية" يختلف إنتاج الفضاء في التجديد الحضري حين يتم تحت منطق حقوق الملكية اختلافا كبيرا عنه تحت منطق الدين. فمن حيث الجوهر، يقوم منطق حقوق الملكية على تفكير المالكين، ويؤكد الاستثمار المشترك، وتقاسم الأرباح، وتحمل المخاطر معا؛ أما منطق الدين فيقوم على تفكير الدائنين، ويؤكد الإقراض في مواعيد محددة، وسداد الأصل والفائدة، وتجنب المخاطر [32]. وينتج المنطقتان اختلافات متعددة في سلوك إنتاج الفضاء ونظام التحكم في التجديد الحضري. ففي منطق الدين، لا يشارك الدائنون في تطوير المشروع ذاته، لكن توجههم نحو تجنب المخاطر يفرض متطلبات إقراض تجعل الفاعل التطويري أبسط، ودورة المشروع أقصر، وعائد المشروع أكثر استقرارا؛ وهذا يعزز مسار الهدم والبناء الواسعين والتنمية الدوارة السريعة. أما في منطق حقوق الملكية، فيبدأ المستثمرون المشاركة في عملية تطوير وبناء المشروعات المحددة، وتصبح حاجات الفاعلين التطويريين أكثر تعقيدا وتنوعا، وتتحول طريقة العائد من سداد دين إلى أرباح موزعة، وتطول دورة المشروع، وتصبح عوائده أقل استقرارا، مما يفرض متطلبات جديدة على الأصول الأساسية وبنية الحقوق في التطوير والتشغيل. وباختصار، يعيد التجديد الحضري القائم على منطق حقوق الملكية بناء طريقة إنتاج الفضاء الحضري في إنتاج القيمة وتداولها وتوزيعها (الجدول 1).

الجدول 1. مقارنة مسارات إنتاج الفضاء الحضري في نموذج التمويل المعتمد على الأرض ونموذج التجديد الحضري

بند المقارنة	نموذج التمويل المعتمد على الأرض، القائم على منطق الدين	نموذج التجديد الحضري، القائم على منطق حقوق الملكية
المنطق المحوري	تفكير الدائن: إقراض في الموعد، وسداد الأصل والفائدة، وتجنب المخاطر	تفكير صاحب حقوق الملكية: استثمار مشترك، وتوزيع الأرباح، وتقاسم المخاطر
الفاعلون المشاركون	الحكومة، والمطور بوصفه "صاحب حق" مفردا، والبنوك	أصحاب حقوق متعددون، مثل الملاك والمطورين والمشغلين والحكومة ورأس المال الاجتماعي

إنتاج القيمة	طريقة العرض: نقل أرض صافية للمطورين، معايير موحدة، قواعد جامدة. مسار التنفيذ: طرح حكومي عبر المناقصة والمزاد والإدراج، قيادة المطور، هدم وبناء واسع النطاق، تنمية دوارة سريعة	طريقة العرض: تحويل "أرض غير مصفاة" لأصحاب حقوق متعددين، معايير متعددة، قواعد مرنة. مسار التنفيذ: فحص حضري معمق، تعاون متعدد الفاعلين عبر الشراء أو المساهمة، وتجديد تدريجي
تداول القيمة	السوق المحوري: الاعتماد على السوقيين الأولية والثانوية للأرض. السمات: تحتكر الحكومة السوق الأولية للحصول على رسوم نقل الأرض؛ ويحتكر المطور السوق الثانوية للحصول على عوائد التطوير؛ ويتحقق التدفق السريع عبر الارتباط بسوق الائتمان المالي	السوق المحوري: الاعتماد على السوق الثالثة للأرض، بما يشمل معاملات المساكن القائمة والتأجير. السمات: تتم عملية شراء الحقوق قبل المشروع وتشغيل الأصول بعده في السوق الثالثة؛ وتلزم سياسات موجهة مثل ضرائب المعاملات ودعم الإيجار لتوسيع التداول
توزيع القيمة	آلية التوزيع: "مبادلة الفضاء بالزمن". تقدم عوائد المستقبل إلى البناء الراهن لتحقيق نمو سريع، وتحفيز الصناعات المرتبطة، وزيادة الإيرادات الحكومية. المآزق: عند فائض الموارد يفقد النموذج وظيفة التنسيق الزمني-المكاني	آلية التوزيع: التنسيق الزمني-المكاني. يوازن التنسيق المكاني بين الزيادة والمخزون وبين المشروعات التشغيلية وغير التشغيلية؛ ويزاوج التنسيق الزمني بين مشروعات طويلة وقصيرة الدورة لموازنة التدفق النقدي؛ ويبني التنسيق الزمني-المكاني نمطا طويل الأجل ومستداما لتوزيع حقوق الأصول عبر صناديق الصناعة وصناديق الاستثمار العقاري REITs وتعديل الضرائب والرسوم الحكومية
الهدف النهائي	التوسع السريع للفضاء الحضري والعودة السريعة لأموال التمويل المعتمد على الأرض	زيادة قيمة حقوق أصحاب الملكية والتشغيل الحضري الطويل الأجل عالي الجودة والمستدام

2.1 إنتاج القيمة: إعادة بناء عرض عناصر الموارد حول أصحاب الحقوق

في نموذج التمويل المعتمد على الأرض، يتخذ تطوير الفضاء الحضري صيغة نقل "الأرض الصافية"، أي الأرض من دون أصحاب الحقوق الأصليين. ويحصل المطور على حق استخدام الأرض عبر "المناقصة والمزاد والإدراج"، فيصبح "صاحب الحق" الوحيد في عملية تطوير القطعة. وفي هذا النمط من إنتاج الفضاء، تعتمد حكومة المدينة في تنظيم مشروعات البناء على تحديد إجماليات ومعايير موحدة وقواعد جامدة. وغالبا ما يستطيع المطور أن يبدأ من دون رأس مال كاف، فيقترض رأس المال من البنك، والمؤشرات من الحكومة، وحقوق الملكية من السكان. هذا الإنتاج الحضري من أعلى إلى أسفل، القائم على منطق الدين وعلى الرسوم التخطيطية، يوجه عرض عناصر الموارد إلى حاجات المطورين، ويخدم الاسترداد السريع لأموال التمويل المعتمد على الأرض، ويدفع التوسع السريع للفضاء الحضري.

أما في استكشافات التجديد الحضري الحالية، فلم يعد إنتاج الفضاء الحضري قادرا على الاعتماد على فعل المطور وحده؛ إذ ينبغي لأصحاب الحقوق المعنيين أن يشاركوا في تجديد الفضاء القائم وتحويله. لقد تحول إنتاج الفضاء الحضري من تطوير الأرض الصافية إلى تحويل "الأرض غير المصفاة"، حيث لا توجد في قطعة التجديد مبان قائمة فقط، بل تبقى أيضا علاقات الملكية الأصلية. لذلك ينبغي إعادة بناء عرض عناصر الموارد وفق الحاجات الواقعية لأصحاب حقوق متعددين، واعتماد رسم خطوط قاعدة وتصميم قواعد مرنة، بما يسمح لمزيد من "المساهمين" بالمشاركة في تجديد الفضاء الحضري وتحويله.

2.2 تداول القيمة: توسيع تدفق عناصر الموارد عبر السوق الثالثة

في نموذج التمويل المعتمد على الأرض، يعتمد تداول قيمة الفضاء الحضري على السوقيين الأولية والثانوية للأرض: تحصل الحكومة على رسوم نقل الأرض عبر احتكار السوق الأولية، ويحصل المطور على عوائد التطوير عبر السيطرة على السوق الثانوية. وتحت دفع العائد السكاني القوي للتحضر، أدى ترابط السوقيين الأولية والثانوية مع سوق الائتمان المالي إلى جذب كميات ضخمة من الأموال إلى إنتاج الفضاء الحضري، وإلى ارتفاع مستمر في قيمة الفضاء وتدفق سريع لعناصر الموارد. أما في الوضع الراهن، حيث تواجه التنمية

الحضرية فائضا شديدا في الفضاء ورأس المال، فإن تشبع السوقين الأولية والثانوية للأرض، أي تشبع الدين، لم يعد قادرا على دعم التنفيذ الواسع والمستمر للتجديد الحضري.

لا تزال ممارسات كثيرة للتجديد الحضري تركز على مجال إنتاج القيمة المكانية، وكثير من الحالات التي تبدو ناجحة لا يكفي لدعم استدامة مسار التجديد الحضري وقابليته للتكرار. وجوهر هذا التناقض أن إنتاج الفضاء في التجديد الحضري لم يشكل بعد مسارا سوقيا يناسب نموذج حقوق الملكية، أي لم ينجز بعد بناء السوق وصوغ القواعد في مجال تداول القيمة المكانية. ففي الممارسات المحلية، بدأ تشجيع تجديد المجمعات الصناعية من قبل أصحاب الحقوق أنفسهم؛ أما التجديد السكني فيتضمن متطلبات أكثر صلابة بشأن عودة أصحاب الحقوق الأصليين ونسبة الهدم والبناء، ولذلك لم تعد المناطق تعتمد على التعويض الواسع عن النزاع والهدم. وبالنسبة للحقوق التي لا تملك طلبا على التجديد وتعيق المشروع، تقوم الحكومة أو منصات البناء المملوكة للدولة أو المطورون في السوق بشرائها بسعر السوق عبر المعاملات أو التنازل أو إعادة هيكلة الأصول، لا بوصفها "تعويض هدم"، ثم تشارك مع أصحاب حقوق آخرين في التجديد اللاحق.

لذلك لا يخطر إنتاج الفضاء في التجديد الحضري بكثافة في السوقين الأولية والثانوية للأرض. فسواء تعلق الأمر بتجميع الحقوق وترتيبها قبل بدء المشروع، أو بتشغيل الأصول بعد اكتماله، مثل البيع والتأجير والتشغيل، فإنه يتجه إلى السوق الثالثة للأرض. ومع ذلك، لا يزال الارتباط الفعال بين التجديد الحضري والسوق الثالثة للأرض غير كاف. فمن جهة، هناك الارتباط بسوق المساكن المستعملة. فالمساكن السلعية التي جرى تجديدها تتمتع، مقارنة بالمساكن القديمة المستعملة، بميزة جودة "شبه جديدة"، وتتمتع، مقارنة بالمساكن الجديدة، بميزة في الكلفة والسعر. لذلك ينبغي، حول هذه المزايا النسبية، إعادة تصميم قواعد موجهة لمعاملات المساكن المستعملة، مثل تعديل مدة حظر التداول للمساكن المجددة، وصوغ ضرائب ورسوم تفاضلية بحسب مراحل ما قبل التجديد وأثنائه وبعده، وخفض فوائد القروض العقارية للمساكن المجددة على نحو مناسب. ومن جهة أخرى، هناك الارتباط بسوق الإيجار. وبالمثل، ينبغي صوغ سياسات تفضيلية لتأجير فضاءات التجديد الحضري حول ميزاتها النسبية، مثل منح تخفيضات ضريبية ورسومية لفترة معينة لأصحاب الحقوق التشغيلية الذين ينفذون التجديد، أو وضع دعم إيجاري تفاضلي على مراحل لتحسين معدل إشغال الأصول المجددة. وباختصار، ينبغي، حول السوق الثالثة للأرض التي يتجه إليها إنتاج فضاء التجديد الحضري، تبني سياسات تحفيزية أكثر فاعلية لتوسيع وتسريع تدفق عناصر موارد التجديد الحضري، ومن ثم تشكيل قوة إنتاج فضائي قائمة على السوق.

2.3 توزيع القيمة: تنسيق تخصيص عناصر الموارد زمانيا ومكانيا

في مرحلة التوسع الحضري السريع، لم يكن التمويل المعتمد على الأرض مسارا مهما لإنتاج قيمة الفضاء الحضري وتداولها فحسب، بل كان أيضا الأداة الرئيسة التي تعيد بها المدينة تخصيص الأرض وغيرها من عناصر الموارد. فمن خلال نزاع الأرض ونقلها، وبناء المساكن السلعية ومعاملاتها، جرى تقديم رأس مال الإنتاج الاجتماعي لعقود قادمة إلى البناء الراهن، مما حفز بسرعة قطاعات العقار والتصنيع والاستهلاك، وزاد بدرجة ملموسة الإيرادات المالية للحكومات الحضرية. ويمكن القول إن نموذج التمويل المعتمد على الأرض أدخل آلية الدين وخلق نموذج نمو سريع يقوم على "مبادلة الفضاء بالزمن". غير أنه عندما لا تعود عناصر الموارد، ومنها الفضاء، وفيرة، وعندما لا يستطيع توسع الدين دفع النمو الاقتصادي السريع، يفقد نموذج التمويل المعتمد على الأرض دوره في توزيع قيمة عناصر الموارد للتنمية الحضرية.

أما نمط إنتاج الفضاء الحضري الحالي، الذي يقوده أصحاب الحقوق في التجديد الحضري، فقد تخلص من مسار التمويل المعتمد على الأرض من المنبع، ولذلك يحتاج إلى استكشاف آلية جديدة للتنسيق والتوازن الزماني-المكاني لتلائم خصائص مدخلات ومخرجات عناصر موارده. فالتقاط قيمة الفضاء في التجديد الحضري هو نمط عائد يقوم على الاستثمار الطويل الأجل وتوزيع أرباح الحقوق. فمن جهة، يؤدي انخفاض نقل الأرض ومعاملات العقار إلى أن الاستثمار في مشروعات التجديد الحضري لا ينتج عوائد كبيرة وقصيرة الأجل، بل قد تكون المشروعات السكنية والعامة ذات عائد "صفري"، مما يجعل تنفيذ كثير من المشروعات صعبا. ومن جهة أخرى، يشارك أصحاب الحقوق وغيرهم من الفاعلين ذوي صفة "المساهمين" على نطاق واسع في استثمار وبناء مشروعات التجديد الحضري، مما يقتضي أن تعود العوائد المحتملة بدرجة أكبر إلى أصحاب الحقوق. ومن منظور إعادة توزيع قيمة الفضاء في التجديد الحضري، يجب على الحكومة أو الشركات المملوكة للدولة أن "تدخل الميدان" بوصفها صاحبة حق أو مستثمرا، لترسي للمدينة "حصصا" في أصول ذات عوائد مستدامة طويلة الأجل. وعلى هذا الأساس يمكن بناء التنسيق الزماني-المكاني وإعادة التوزيع في قيمة إنتاج الفضاء الحضري تدريجيا.

أولا، هناك التنسيق المكاني لقيمة الفضاء. فمن خلال الفحص الحضري وإعداد خطط عمل التجديد الحضري، ينبغي تنسيق علاقات الدعم والتكامل بين الزيادة والمخزون، وبين مشروعات المعيشة ومشروعات التنمية، وبين الفضاءات التشغيلية وغير التشغيلية. ثانيا، هناك التنسيق الزماني لقيمة الفضاء. وينبغي، بحسب خصائص العوائد الطويلة الأجل والتقدم التدريجي في مشروعات التجديد

الحضري، إدارة خطط تنفيذ مشروعات متعددة بصورة منسقة، مثل الجمع بين مشروعات ذات دورة استرداد طويلة وأخرى ذات دورة قصيرة، أو الجمع بين مشروعات في مرحلة نضج الإيرادات وأخرى في مرحلة البناء الأولى. وأخيراً، هناك التنسيق الزماني-المكاني لقيمة الفضاء. أولاً، يحتاج التجديد الحضري، على أساس التنسيق الزماني والمكاني، إلى تحديد مناطق رئيسة وخطط تنفيذ مرحلية لدفع التنفيذ الواسع. ثانياً، تحتاج مشروعات التجديد الحضري الواسعة إلى بنية أصول أساسية أكثر عقلانية، وإلى بناء نماذج صناعية وسوقية لتوزيع حقوق الأصول الحضرية، مثل صناديق الاستثمار الصناعي في التجديد الحضري (IIFs)، وصناديق الاستثمار العقاري (REITs)، بما يحقق تشغيل الأصول الحضرية على مستويات متعددة وعوائد مستدامة. ثالثاً، ينبغي توظيف المزايا المؤسسية للحكومة الصينية في الحكامة المكانية الحضرية، واستخدام آليات تنسيق مالي وضريبي أكثر كفاءة لتنظيم تنفيذ مشروعات التجديد الحضري. فمثلاً، إن الإعانات المالية المركزية الخاصة بالتجديد الحضري المحلي، أو التخفيضات الضريبية والرسوم المحلية للمؤسسات أو أصحاب الأصول الذين يدخلون فضاءات تشغيلية مجددة، كلها تصميمات تستخدم الأموال المالية والضريبية لتحريك رأس المال السوقى والاجتماعي، ولتعزيز دور الحكومة في التنسيق والتوزيع الزماني-المكاني لقيمة الفضاء الحضري.

3 إعادة النظر في علاقة التجديد الحضري المستدام بالتمويل المعتمد على الأرض

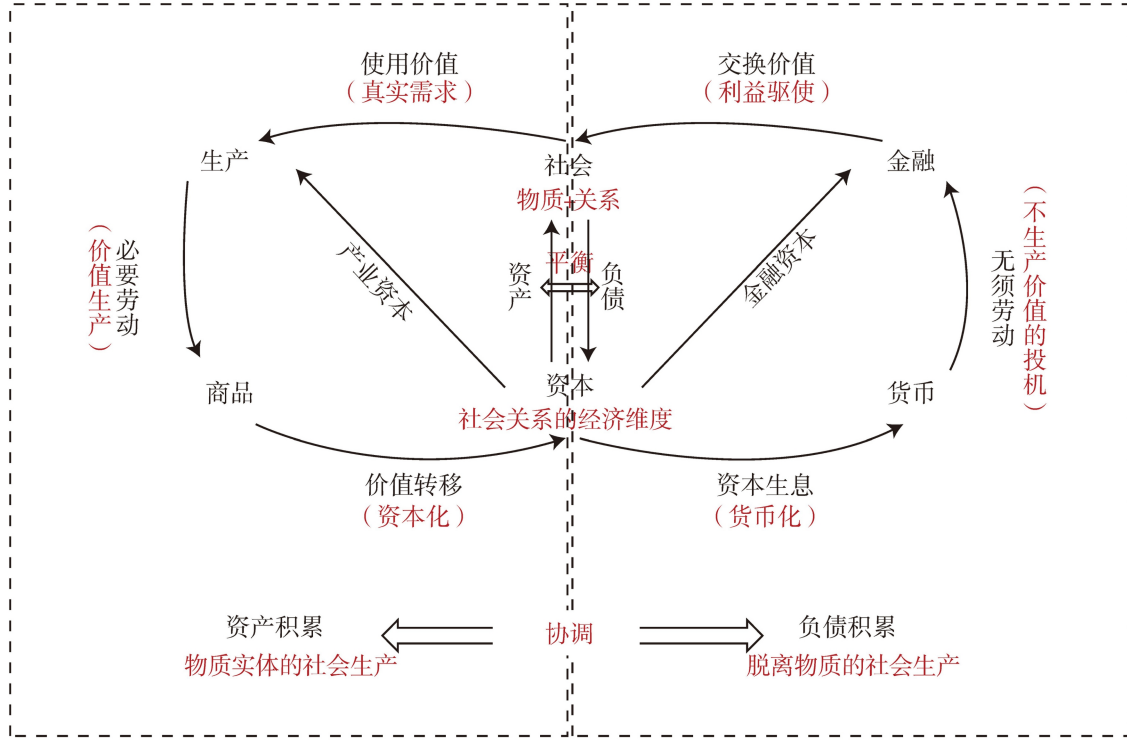
إن إنتاج الفضاء الحضري الذي يمثله التجديد الحضري في سياق التنمية الجديد يختلف جوهرياً عن نموذج التمويل المعتمد على الأرض في كامل عملية إنتاج القيمة المكانية وتداولها وتوزيعها. فمن خلال تعديل هيكل في جانب العرض المكاني، أي التحول من الدين إلى حقوق الملكية، يسعى إلى تفكيك مأزق فائض الدين، أي فائض الفضاء ورأس المال، الناجم عن الاعتماد المساري للمدن على التمويل المعتمد على الأرض، ومن ثم تثبيت التنمية الحضرية المستدامة. ويمكن ملاحظة أن التجديد الحضري الذي نتحدث عنه اليوم يختلف في جوانب جوهريّة كثيرة عن التجديد الحضري داخل نموذج التمويل المعتمد على الأرض؛ فهو، في النهاية، محاولة للخروج من الاعتماد المساري على منطق الدين في نموذج التمويل المعتمد على الأرض، واستكشاف بنية متوازنة يدعم فيها مسارا "الدين" و"حقوق الملكية" إنتاج الفضاء الحضري الصيني ويتقدمان معا.

3.1 تنسيق الأصول والالتزامات بوصفه المنطق الأساسي للاستدامة الحضرية

منذ الثورة الصناعية، تحول الفضاء الحضري من وعاء للتراكم الإنتاجي الأولي إلى موضوع للإنتاج الاجتماعي [33]، وأصبح إنتاج الفضاء الحضري عملية مهمة لتحقيق دوران رأس المال وتراكمه. وقد طرح ديفيد هارفي، في كتاب حدود رأس المال الصادر عام 1982 [34]، نظريته الكلاسيكية عن "دورات رأس المال"، معتبراً أن رأس المال، للحفاظ على سيولة دورانه، يلاحق باستمرار فائض القيمة في الإنتاج الاجتماعي. وعندما يميل فائض قيمة رأس المال الصناعي في الزراعة والصناعة والتصنيع وغيرها إلى التشبع، أي الدورة الأولى، يوجه رأس المال فائضه إلى بناء الفضاء، مثل البيئة العمرانية المبنية والأصول الثابتة، أي الدورة الثانية. وعندما تميل الدورة الثانية أيضاً إلى التشبع، يتحول رأس المال إلى الاستثمار في مجالات التحكم الاجتماعي وإعادة تشكيلها، مثل البيئة المؤسسية، والعمل، والتعليم، أي الدورة الثالثة، لتوفر سيولة جديدة لدوران رأس المال. وفي الواقع، واجهت المدن الغربية منذ ثمانينيات القرن العشرين أزمة فائض في الدورة الثانية لرأس المال [35]. وكان انفجار أزمة الرهن العقاري الثانوي في الولايات المتحدة عام 2008، في جوهره، نتيجة عدم معالجة مأزق فائض الدورة الثانية في الإنتاج الاجتماعي الغربي. وفي كتاب الإمبريالية الجديدة الصادر عام 2001، كشف هارفي [36] كذلك مسارين لـ "الإصلاح الزماني-المكاني" لرأس المال: القفز في المقياس عبر التوسع المكاني، وإعادة هيكلة الدين عبر تأجيل الزمن. وبالاعتماد على نظام الائتمان المالي، أصبح نقل الأزمة الوسيلة الرئيسة لاستيعاب فائض رأس المال في المجتمع الغربي، مما فتح مسار النيوليبرالية والعولمة المالية.

بعد الأزمة المالية الدولية عام 2008، بدأ كثير من الباحثين يركزون على التناقضات الجديدة بين إنتاج القيمة وتحقيقها في ظل "الأموال". وإذا عدنا إلى نظرية الإنتاج الاجتماعي في أصلها السياسي-الاقتصادي، فإن شرح ماركس [37] في رأس المال للعلاقة بين رأس المال الصناعي ورأس المال الربوي يكشف جوهر هذا التناقض وسبل التعامل معه. ففي علاقة إنتاج اجتماعي ذات موارد محدودة، ينتج رأس المال الصناعي فائض القيمة، بينما يوزع رأس المال الربوي فائض القيمة، فتتجلى علاقة تبعية رأس المال الربوي لرأس المال الصناعي. وباختصار، سواء تعلق الأمر بإدارة مؤسسة أو بتنمية مدينة، يجب أن تبقى الأصول والالتزامات ضمن نطاق مستقل وقابل للضبط (الشكل 4). وهذا هو المنطق الأساسي الذي يجعل Zhao Yanjing وآخرين يرون أن التنمية الحضرية المستدامة في مرحلة المخزون تحتاج إلى إنشاء "ميزانية أصول وخصوم حضرية" [38-39]. وانطلاقاً من ذلك، يرى عدد كبير من الدراسات أن "الإصلاح الزماني-المكاني" الذي اتبعه الغرب منذ ثمانينيات القرن العشرين للتعامل مع أزمة فائض رأس المال لم يفعل سوى تأجيل انفجار الأزمة سطحياً عبر الاحتكار العالمي لنظام الائتمان المالي (الحاشية 6)، ولم يعالج التناقض الجوهري المتمثل في اعتماد الإنتاج الاجتماعي الغربي المفرط على الدين. وفي الواقع، فإن "رأس المال" الذي لاحظته هارفي في المجتمع الغربي كان أقرب إلى رأس المال المالي منه إلى

رأس المال في كتاب ماركس، وهو ما يعكس أيضا مأزق التحول في المجتمع الغربي بعد أن أحاطت به المالية. ويمكن القول إن المجتمع الغربي، في ظل التوجه النيوليبرالي، لم يحقق بالمعنى الحقيقي استثمارا وإعادة بناء في مجالات التحكم الاجتماعي، أي ما يسمى الدورة الثالثة لرأس المال. وتثبت الوقائع أن منطق رأس المال القائم على التوسع غير المحدود للدين يؤدي حتما إلى الأزمة، وأن التنمية الحضرية المبنية على هذا المنطق غير مستدامة.



الشكل 4. المنطق الأساسي لإنتاج الفضاء الحضري الموجه نحو التنمية المستدامة.

3.2 التجديد الحضري بوصفه رافعة مهمة نحو التنمية المستدامة

قبل عام 2020، ظهر في التنمية الحضرية الصينية نموذج "ضغط الدين على التمويل المعتمد على الأرض". وهذا المسار يشبه في جوهره منطق "الإصلاح الزمني-المكاني" لرأس المال الغربي منذ ثمانينيات القرن العشرين؛ فكلاهما يبادل الفضاء بالزمن ويستخدم الأدوات المالية لتخفيف نقص الطلب الداخلي. غير أن الصين، في التعامل مع فائض رأس المال الناتج عن ذلك، لم تخضع كما الغرب للضغط العكسي للائتمان المالي، بل اعتمدت على تعديل استراتيجي على مستوى الدولة، وانطلقت من الإصلاح الهيكلي في جانب العرض، محاولة كسر مأزق اعتماد البناء المكاني الحضري تحت التمويل المعتمد على الأرض على التمويل وتوسيع الدين. ويعد التجديد الحضري الرافعة الحاسمة في هذه العملية التحولية.

من منظور بنية رأس المال، يحاول التجديد الحضري إعادة تشكيل توزيع حقوق الأصول الحضرية بمنطق حقوق الملكية، بهدف حل الدين المكاني القائم وإعادة تنظيمه وضبطه. لقد جعل الاعتماد الطويل على التمويل المعتمد على الأرض المدن الصينية لا تحتفظ بما يكفي من شروط السياسات والمؤسسات والحكامة لإنتاج فضائي قائم على حقوق الملكية. ولا يقتصر التجديد الحضري على مهمة قصيرة الأجل لمعالجة تدهور الفضاء المادي، بل يحمل مهمة بعيدة المدى: أن يبني للمدن الصينية، عبر إعادة إنتاج اجتماعي يشارك فيها المجتمع كله، "مسارا ثانيا" لإنتاج الفضاء يتجاوز "التمويل الأرضي" (التمويل المعتمد على الأرض + التمويل بالدين)، وأن يتخلص جذريا من نمط التنمية غير المستدام الناتج عن ضغط الديون. ومن منظور بنية الدوافع، ينظم التجديد الحضري الدين المكاني، ويوجه رأس المال والعمل وغيرها من العناصر نحو محركات جديدة مثل الإصلاح والتكنولوجيا والثقافة، دعما لتحول المدن والدولة نحو تنمية عالية الجودة. ففي نموذج التمويل المعتمد على الأرض، رفع إنتاج الفضاء الديون الحضرية، واضطر المدن إلى الاعتماد على ارتفاع أسعار الأرض والمساكن لسداد الدين، وترسبت موارد ضخمة في مجال العقار، مما ضيق المجال أمام الابتكار التكنولوجي، وترقية الصناعة، وتحسين الاستهلاك. لذلك تستكشف مشروعات التجديد الحضري الراهنة، سواء الصناعية أو السكنية أو العامة،

مسارات تجديد قائمة على حقوق الملكية وموجهة نحو تشغيل الأصول بصورة مستدامة، لتحل محل منطق "التمويل - سداد الدين" التقليدي، ولتدفع عناصر الموارد إلى التركيز في مجالات الإنتاج وإعادة الإنتاج التي تقود فعلا التنمية عالية الجودة. ومن منظور بنية الحكامة، فإن التجديد الحضري هو في جوهره إعادة بناء لحقوق ملكية ديون الفضاء الحضري وأصوله، ويساعد الحكومات المحلية على تثبيت مزيد من الأصول القابلة للتشغيل، وعلى عكس مأزق حكامه المالية القائمة على الإيرادات والنفقات [40]. فمُنذ إصلاح تقاسم الضرائب عام 1994، شكلت الحكومات المحلية تدريجيا منطق حكامه يقوم على "مبادلة الفضاء بالزمن والدين بالتنمية" لمعالجة اختلال الإيرادات والنفقات. لكن مع بلوغ عوائد الأرض والسكان ذروتها، لم يعد هذا النموذج قابلا للاستمرار. ومن خلال إعادة توزيع الحقوق بين الشركات المحلية المملوكة للدولة ورأس المال الاجتماعي، يعيد التجديد الحضري بناء قاعدة أصول للتشغيل الحضري المستدام [41]، ويدفع المالية المحلية تدريجيا من نموذج "إيرادات ونفقات الأصول" المعتمد على دخل النقل القصير الأجل إلى نموذج مستدام هو "تشغيل الأصول".

3.3 تفعيل أثر الدفع والجذب بين التجديد الحضري والتمويل المعتمد على الأرض

في الواقع، كان هذا النمط من التنمية الحضرية المدفوعة بحقوق الملكية موجودا على نطاق واسع منذ بدايات الإصلاح والانفتاح في جنوبي جيانغسو وغيرها من المناطق الساحلية الشرقية [42-43]. ففي ذلك الوقت، ومن أجل تسريع تنمية الاقتصاد المحلي، كانت حكومات البلديات في جنوبي جيانغسو تتعاون غالبا مع الشركات المحلية عبر إدخال الأرض كحصة في رأس المال، أي دمج التخصيص والعرض. وبعد تشغيل الشركات، كانت تسلم لحكومة البلدة جزءا متفقا عليه من العوائد، لا يقتصر على ضرائب الشركات التي تحددها الدولة، بل يشمل أيضا أرباحا من الأرض التي ساهمت بها البلدة كحصة. وكانت ميزة هذا النموذج أنه، في مستوى اقتصادي غير مرتفع، يستطيع تسريع نمو الشركات والاقتصاد المحلي. لكن بعد تسعينيات القرن العشرين، بدأ إسهام "نموذج جنوبي جيانغسو" القائم على حقوق الملكية في نمو الاقتصاد المحلي والتوسع المكاني يتراجع، وبدأت التنمية الحضرية تبني مسارا يتمحور حول التمويل المعتمد على الأرض، ومعه نظام كامل للتحكم في إنتاج الفضاء الحضري. وفي المرحلة الحالية، حيث ضعفت قوة التحضر ونقص الطلب الداخلي، تكشف إعادة النظر في نموذج التمويل المعتمد على الأرض الذي استندت إليه التنمية الحضرية فائقة السرعة في الصين أن ميزة تراكم رأس المال المدفوع بتوسيع الدين قد تحولت إلى عيب يتمثل في ارتفاع ديون الاقتصاد المحلي. لذلك لا بد أن تعود إعادة إنتاج الفضاء الحضري إلى "نموذج حقوق الملكية" السابق، وأن تستكشف نموذجا جديدا لحكامه فضاء التجديد الحضري يتجاوز الاعتماد المساري على التمويل المعتمد على الأرض.

ومن منظور التطور التاريخي للعلاقة بين الفضاء ورأس المال في التنمية الحضرية الصينية، لا تشكل العلاقة بين التجديد الحضري والتمويل المعتمد على الأرض علاقة تناقض وإقصاء. ففي الماضي، لأن إنتاج الفضاء الحضري في الصين كان يفتقر إلى نموذج حقوق الملكية الموجود اليوم في التجديد الحضري، لم تكن هناك أدوات جيدة لتنظيم الدين المكاني الحضري، ولم يكن ممكنا إلا ترك المدينة "تصلح نفسها" عبر تشديد أو تخفيف أدوات "جذر الأرض" و"جذر الائتمان" في التنظيم الكلي. أما اليوم، ومن خلال الاستكشاف الواسع لإجراءات التجديد الحضري، فمن المتوقع أن تبني المدن الصينية نمطا أدق لإنتاج الفضاء الحضري يقوم على اختلاف آليات تأثير التجديد الحضري والتمويل المعتمد على الأرض في التنمية الحضرية. فعلى مستوى التنظيم الكلي، حين يكون الطلب الاجتماعي قويا والسوق صاعدة، يمكن تفعيل مسار توسيع الدين في نموذج التمويل المعتمد على الأرض لدمج الموارد الفائضة من المجتمع والسوق بكفاءة أكبر، ولإبراز أثر جذب التوسع الإضافي في الفضاء الحضري على التنمية الاجتماعية والاقتصادية. وحين يكون الطلب الاجتماعي ضعيفا والسوق هابطة، يمكن تفعيل مسار إعادة البناء بحقوق الملكية في نموذج التجديد الحضري لدمج الموارد النادرة من المجتمع والسوق بدقة أكبر، ولإبراز أثر دفع تحسين جودة المخزون المكاني الحضري في التنمية الاجتماعية والاقتصادية. أما على مستوى التنظيم الجزئي، فسواء تعلق الأمر بتجديد المخزون أو بالتطوير الإضافي، فإن إنتاج الفضاء الحضري الصيني مستقبلا يحتاج إلى بنية أصول أساسية تدمج حقوق الملكية والدين وتجعلهما يقيدان بعضهما بعضا. فمثلا، يمكن في المساكن السلعية الجديدة أو المجمعات الصناعية الجديدة تحديد نسبة معينة من الأصول المحتفظ بها ذاتيا للتشغيل فقط، عبر التشغيل الذاتي أو عوائد التأجير؛ كما يمكن في تحويلات المخزون تحديد نسبة معينة من الأصول الإضافية لتعويض التمويل المعتمد على الأرض وتنسيق مصالح الأطراف المختلفة. وبهذا، عند قلب التنمية الاقتصادية الحضرية صعودا أو هبوطا، يمكن ربط الاستراتيجية الكلية الشاملة بتعديلات نسبية أكثر مرونة، بحيث يؤدي التجديد الحضري والتمويل المعتمد على الأرض دورهما في تعزيز التنمية الحضرية المستدامة بفاعلية أكبر.

في مواجهة العصر الجديد وبيئة التنمية الجديدة، ينبغي فهم الدوافع الداخلية والتوجهات الهدافية لإجراءات التجديد الحضري في الصين من مستوى أوسع يتعلق بتحول التنمية الحضرية. فالمهمة المركزية للتجديد الحضري اليوم لا تقتصر على تحويل الفضاء المادي القائم، بل الأهم هو استكشاف نمط جديد لإنتاج الفضاء الحضري يستجيب لفائض "الفضاء-رأس المال" المزدوج، ويدفع التنمية الحضرية الصينية إلى التحرر من الاعتماد على مسار التمويل المعتمد على الأرض، أي من الاعتماد على مسار ضغط الديون. إن التجديد الحضري في الصين يبني مسارا جديدا لإنتاج الفضاء الحضري مدفوعا بحقوق الملكية عبر ثلاث آليات: طريقة لإنتاج القيمة تعيد بناء عرض عناصر الموارد حول أصحاب الحقوق؛ وطريقة لتداول القيمة توسع تدفق عناصر الموارد عبر السوق الثالثة؛ وطريقة لتوزيع القيمة تنسق تخصيص عناصر الموارد زمانيا ومكانيا. ومقارنة بنموذج التمويل المعتمد على الأرض الناضج بالفعل، لا يزال استكشاف هذا النمط من إنتاج الفضاء الحضري القائم على تعاون حقوق الملكية في بدايته. وفي المستقبل، ومع استمرار الاستراتيجيات الطويلة الأجل مثل الإصلاح الهيكلي في جانب العرض وإصلاح التخصيص السوقي لعناصر الإنتاج، ستظهر نماذج ومسارات جديدة أكثر لإنتاج الفضاء الحضري في الصين، بما في ذلك النماذج القائمة على حقوق الملكية والنماذج المدمجة بين حقوق الملكية والدين، وهي جديرة بمزيد من الاهتمام والنقاش في دراسات المدن.

الحواشي

الحاشية 1. يشكل رهن الأرض وسندات شركات الاستثمار الحضري المسار الثالث الذي تحصل عبره الحكومات المحلية على أموال لبناء الفضاء الحضري والبنية التحتية. ففي المرحلة المبكرة، أنشئت مراكز "احتياط الأرض" واستخدمت "الأرض الاحتياطية" رهنا للحصول على قروض مصرفية. وفي عام 2009 فتحت الدولة قناة سندات الاستثمار الحضري، فأنشأت المناطق تباعا منصات تمويل محلية على أساس شركات الاستثمار الحضري وأصدرت سندات الاستثمار الحضري، مما سرع وعزز كثيرا قدرة تمويل مشروعات البناء الحضري.

الحاشية 2. مصدر البيانات: المكتب الوطني للإحصاء، "نمو السكان الكلي بصورة مستقرة وارتفاع مستوى التحضر بثبات"، 23 يناير 2019، https://www.stats.gov.cn/sj/sjjd/202302/t20230202_1896140.html.

الحاشية 3. أفاد تقرير Sina Finance بأن مخزون المساكن السلعية في الصين بلغ في يونيو 2025 نحو 685 مليون متر مربع، وأن متوسط معدل الشغور بلغ 18.7%.

الحاشية 4. تقدير تقريبي محسوب من قيم صفقات نقل الأرض المملوكة للدولة ومساحة الأرض المنقولة سنويا كما ترد في نشرة موارد الأرض الصينية الصادرة عن وزارة الموارد الطبيعية.

الحاشية 5. تظهر بيانات نسب الرفع المالي الصادرة عن المركز الوطني لبحوث الميزانية العمومية أن نسب الرفع الكلي في جميع القطاعات واصلت الارتفاع منذ 2008. ففي عام 2024 بلغ رفع قطاع الأسر 64% (مقابل 17.9% عام 2008)، وبلغ رفع قطاع الاقتصاد الحقيقي 294.8% (مقابل 141.2% عام 2008).

الحاشية 6. تأسس نظام بريتون وودز عام 1944، وربط التسوية العالمية بالدولار الأمريكي بدلا من الذهب. وبعد سبعينيات القرن العشرين، بدأت الدول الرأسمالية الغربية، عبر سياسات تحفيز نقدي أكثر تساهلا، عولمة اقتصادية موجهة بالنيوليبرالية، وشرعت في نقل فائض قواها الإنتاجية الاجتماعية واستهلاكه. وبات رأس المال المالي يهيمن على توزيع عناصر الإنتاج عالميا عبر الائتمان، مشكلا احتكارا وتحكما في الإنتاج والقيمة. وفي نظر ماركس، لا تمتلك النقود في رأس المال المالي قيمة في ذاتها، بل يعتمد تحقق قيمتها على الإنتاج الاجتماعي وتبادل السلع. غير أن إنشاء نظام الائتمان المالي مكن من التقاط القيمة في دوران "النقود إلى النقود" من دون المرور بالإنتاج، ففك اعتماد تراكم رأس المال المالي على الإنتاج الاجتماعي، أي الإنتاج المادي، وسرع تشكل المخاطر المالية الناتجة عن الدوران الخامل لرأس المال.

المراجع

- [1] Gao Yu, Zhang Jingxiang. الفعل الجماعي في التجديد الذاتي للمناطق التاريخية من منظور الحوافز الانتقائية: دليل من Xiaoxihu في نانجينغ، 2023، [J]. City Planning Review, 47(2): 48-38.
- [2] Wang Xiaoyan, Zhao Yujia, Zhang Jiali. استكشاف ممارسة التجديد الذاتي في Zhong Gong New Village وبحث آلياته، 2025، [J]. City Planning Review, 49(6): 73-67.
- [3] Shao Yongwei, Qi Dongjin. بناء الحقوق وآليات التخطيط في التجديد الذاتي للمجتمعات السكنية القديمة، [J]. Planning Review, 2025، 49(1): 68-59.

- [4] Ding Shouyi, Hu Min, Xiao Yue, et al [4] نموذج "التجديد الذاتي" في المدن التاريخية: مراجعة المسار، والعوائق المؤسسية، وإطار السياسات Urban Planning Forum, 2025 [J]. (1): 85-78.
- [5] Dai Xiaoping, Xu Lianghua, Tang Zixiong, et al [5] التنسيق الحكومي والتطوير المتصل: استكشاف تخطيط التجديد الحضري المنسق على مستوى المناطق في شنتشن وابتكار أفكاره City Planning Review, 2021 [J]. (9): 69-62.
- [6] Wang Wei, Liang Xiao [6] نظام المناطق الوظيفية الثلاثي المستويات: استكشاف تنفيذ تخطيط تجديد المخزون في ووهان [J]. Urban Planning Forum, 2024 (1): 99-91.
- [7] Du Yan, Hu Shuangmei, Wang Chonglie, et al [7] التنسيق والتكامل في تخطيط التجديد الحضري City Planning Review, 2022 (3): 21-15.
- [8] Wang Shifu, Yi Zhikang, Zhang Xiaoyang [8] تأملات وآفاق حول تحول التجديد الحضري في الصين Urban Planning Forum, 2023 (1): 25-20.
- [9] Gao Yu, Zhang Jingxiang [9] تحقق التجديد الحضري المؤقت وحكامته الشاملة: ممارسة تجديد شارع Jinyin في نانجينغ [J]. Urban Development Studies, 2024 (11): 107-98.
- [10] Zhao Nannan [10] "الصراع - التوافق": مسار تحقيق المصلحة العامة في تخطيط التجديد الحضري: دليل من المرحلة الثانية لطريق Enning ومجتمع Bijiang [J]. City Planning Review, 2024 (4): 58-51.
- [11] An Jianmi, Guo Ling, Xu Yan, et al [11] مناقشة نموذج أعمال مستدام منخفض الربح لتجديد المجتمعات السكنية القديمة من منظور التجديد الجزئي Urban Development Studies, 2022 [J]. (9): 76-70.
- [12] Zhang Jingxiang, Lu Xinyue, Han Bijun [12] التجديد الحضري المؤقت الموجه إلى التحول الطويل الأجل واستجابات التخطيط [J]. Journal of Urban Studies, 2024 (6): 9-1.
- [13] Zhang Jingxiang, Zhao Yulin, Gao Yu [13] آليات إنتاج الفضاء وآثار القيمة في التجديد الحضري الموجه إلى ثقافة الحياة اليومية: دليل من كتلة Xiaoxihu في نانجينغ [J]. Journal of Urban Studies, 2025 (2): 8-1.
- [14] Guo Ziyang [14] تحول الحقوق واختيار العقود: آليات تنسيق المصالح في التجديد الحضري من منظور حقوق الملكية [J]. Urban Development Studies, 2024 (3): 72-65.
- [15] Zhou Lan, Ding Zhigang [15] تأملات في تخطيط إجراءات التجديد الحضري الموجه إلى الحاجات الاجتماعية الحقيقية [J]. City Planning Review, 2022 (10): 45-39.
- [16] Tao Ran [16] بين الناس والأرض: إصلاح الأراضي الحضرية والريفية في نموذج النمو الصيني [M]. شنيانغ: Liaoning People's Publishing House, 2022.
- [17] Dong Zaiping [17] الوضع الراهن لـ "التمويل المعتمد على الأرض" لدى الحكومات المحلية وأسبابه وحوكمته Theory and Guide, 2008 (12): 15-13.
- [18] Zhao Yanjing [18] التمويل المعتمد على الأرض: التاريخ والمنطق والاختيارات Urban Development Studies, 2014 (1): 13-1.
- [19] Li Xun, Hong Guozhi, Huang Liangxiong [19] لغز نمو التمويل المعتمد على الأرض في الصين: إصلاح تقاسم الضرائب والطابع الاستراتيجي لنمو تمويل الأرض China Economic Quarterly, 2013 [J]. (4): 1160-1141.
- [20] Yang Hao, Zhang Jingxiang [20] آليات وآثار إنتاج الفضاء الحضري المدفوع بالتمويل المعتمد على الأرض: حالة مدينة Hexi الجديدة في نانجينغ Urban Planning International, 2018 [J]. (5): 74-68.
- [21] Wu F L, Pan F H, Chen J. Financialization under state entrepreneurialism in China [J]. Regional Studies, 2022 (56): 1243-1237.
- [22] Feng Y, Wu F L, Zhang F Z. The development of local government financial vehicles in China: a case study of Jiaying Chengtou [J]. Land Use Policy, 2022 (112): 104793.
- [23] Feng Y, Wu F L, Zhang F Z. Changing roles of the state in the financialization of urban development through Chengtou in China [J]. Regional Studies, 2021 (56): 1270-1259.
- [24] Wu F L. Planning centrality, market instruments: governing Chinese urban transformation under state entrepreneurialism [J]. Urban Studies, 2017 (55): 1399-1383.

- [25] Liu Min. قياس شدة الدعم المالي: نسبة القروض إلى الودائع أم التمويل الاجتماعي الكلي؟ Financial Economy [J]. 2023(11): 55-50.
- [26] Chen Z, He Z, Liu C. The financing of local government in China: stimulus loan wanes and shadow banking [J]. Journal of Financial Economics, 2020, 137(1): 42-71.
- [27] Zhao Yanjing. المسائل المالية في التجديد الحضري [J]. Urban Planning International, 2023(1): 19-27.
- [28] Zhao Fuyang, Chen Binkai, Liu Shouying. التنظيم الكلي، والحكومات المحلية، وتحول نموذج التنمية الاقتصادية في الصين: منظور عرض الأرض [J]. Economic Research Journal, 2021(7): 4-23.
- [29] Yang Zheng. فضاء ديون الحكومات المحلية والدين المكاني: منظور اللزوجة المكانية في اقتصاد جذر الأرض [J]. Research on Economics and Management, 2018(10): 111-120.
- [30] Zhang Jingxiang, Jiang Kefang. تفسير منطق رأس المال وراء موجة البناء الريفي الراهنة في الصين [J]. Modern Urban Research, 2016(10): 2-8.
- [31] Liu Chenyang, Peng Zhenwei. فرضية "فرط تحميل الدين المكاني الحضري": استنباط نظري وتحليل للنمط الجغرافي للعلاقة بين ديون الحكومات المحلية والفضاء الحضري في الصين [J]. Urban Development Studies, 2024(11): 47-55.
- [32] Huang Qifan. تحليل وتأمل: محاضرات Huang Qifan في الاقتصاد بجامعة فودان [M]. Shanghai People's Publishing House, 2020.
- [33] Lefebvre H. إنتاج الفضاء [M]. ترجمة Liu Huaiyu وآخرين. بكين: The Commercial Press, 2021.
- [34] Harvey D. حدود رأس المال [M]. ترجمة Zhang Yin. بكين: CITIC Press, 2017.
- [35] Harvey D. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism [J]. Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 1989(1): 3-17.
- [36] Harvey D. الإمبريالية الجديدة [M]. ترجمة Shen Xiaolei و Chu Lizhong. بكين: Social Sciences Academic Press, 2009.
- [37] Marx K. رأس المال: المجلد الأول [M]. ترجمة مكتب تجميع وترجمة أعمال ماركس وإنجلز ولينين وستالين التابع للجنة المركزية للحزب الشيوعي الصيني. بكين: People's Publishing House, 2004.
- [38] Zhao Yanjing, Song Tao. تحليل التوازن المالي للتجديد الحضري: النماذج والممارسات [J]. City Planning Review, 2021(9): 53-61.
- [39] Zhao Yanjing, Shen Jie. التقاط القيمة ونقل الثروة: المنطق المالي الأساسي للتجديد الحضري [J]. Urban Planning Forum, 2023(1): 20-28.
- [40] Zhao Min, Zhao Yanjing, Liu Zhi, et al. نقاش أكاديمي حول "التجديد الحضري مع مالية حضرية عامة مستدامة" [J]. Urban Planning Forum, 2024(3): 1-9.
- [41] Yan Juan, Wu Zhiqiang, Wu Tao, et al. مراجعة منهجية لأبحاث المالية العامة في التجديد الحضري: المراحل، والمدارس، وإدماج التخطيط [J]. Urban Planning Forum, 2025(4): 10-18.
- [42] Hong Yinxing. تطور نموذج جنوبي جيانغسو ودلالاته لنماذج التنمية الابتكارية [J]. Journal of Nanjing University (Philosophy, Humanities and Social Sciences), 2007(2): 31-38.
- [43] Luo Xiaolong, Zhang Jingxiang, Yin Jie. الابتكار المؤسسي: "الاختراق الثالث" للتحضر في جنوبي جيانغسو [J]. Planning Review, 2011(5): 51-55.

الترجمة بمساعدة منظمة العفو الدولية