

إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة: تطور السياسات، وممارسات قوانغتشو، وتأملات في التحول

دونغ ماو بينغ

الكلمات المفتاحية

إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة؛ تطور السياسات؛ الممارسة المحلية؛ تأملات في التحول

الملخص

مع انتقال التحضر في الصين من النمو السريع إلى التنمية المستقرة، وتحول التنمية الحضرية من التوسع الواسع النطاق إلى تحسين جودة المخزون المكاني ورفع كفاءته، أصبحت إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة أداة مهمة لتحسين تخصيص موارد الأرض وتعزيز فعالية الحوكمة المكانية. تستعرض هذه الورقة بصورة منهجية مسار تطور سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، وتحلل خلفيات ودوافع تشكل السياسات الأولى والإصلاحات التجريبية، ثم تناقش، استناداً إلى ممارسات قوانغتشو، التحديات التي تواجه إعادة التطوير في المرحلة الجديدة والتفكير التحولي المطلوب. وتبين الدراسة أن إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة مرت بأربع مراحل: نشوء السياسات، والتجارب الإقليمية والبلدية، والتعميم الشامل، وابتكار النماذج. ويشكل تخصيص حقوق تنمية الأرض وتوزيع المنافع آلية الدفع المحورية في عملية إعادة التطوير. ولمواجهة التحديات المتعددة في المرحلة الجديدة، ينبغي للحكومات المحلية تعزيز التنسيق الشامل، والالتزام بالتكيف المحلي والتوجيه التصنيفي، واعتماد مسارات متميزة لتخصيص حقوق التنمية بحسب نماذج إعادة التطوير المختلفة، بما يدفع تحول الحوكمة.

المقدمة

ينتقل التحضر في الصين من مرحلة النمو السريع إلى مرحلة التنمية المستقرة [1]. كما تتحول التنمية الحضرية من التوسع الإضافي الواسع النطاق إلى تحسين جودة الفضاء القائم ورفع كفاءته. ومن ثم، أصبحت إعادة تنشيط الأراضي منخفضة الكفاءة ضمن المخزون الحضري، ودفع استخدام الفضاء نحو نموذج أكثر كثافة وجوداً، قضية مهمة في الحوكمة الحضرية [2]. وحتى الآن، دفعت الدولة من أعلى إلى أسفل عدة جولات من التجارب الخاصة بإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة. ففي عام 2023، أصدرت وزارة الموارد الطبيعية إشعار وزارة الموارد الطبيعية بشأن إطلاق العمل التجريبي لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة (الموارد الطبيعية [2023] رقم 171، ويشار إليه لاحقاً بـ "الوثيقة رقم 171")، واختارت 43 مدينة لتنفيذ التجارب، بهدف تعزيز التنمية الحضرية والريفية ذات الطابع الداخلي، المكثف، الأخضر والعالي الجودة. وفي عام 2025، طرحت إشعار وزارة الموارد الطبيعية بشأن توسيع وتعميق العمل التجريبي لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة (الموارد الطبيعية [2025] رقم 83، ويشار إليه لاحقاً بـ "الوثيقة رقم 83") مزيداً من الابتكار في سياسات تنشيط الأراضي منخفضة الكفاءة، من خلال تقوية التنسيق في التخطيط المكاني الإقليمي، وتحسين استخدام أراضي الصناعة والتجارة القائمة، وغير ذلك من التدابير.

تتسم إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة بارتفاع التكلفة وتعقد قضايا الملكية. وغالباً ما تواجه دورات تطوير طويلة، وصعوبة في فتح مسارات السياسات، وصعوبة في تحقيق توازن اقتصادي للمشروعات. لذلك تكون حوافز الحكومات المحلية والفاعلين السوقيين محدودة، وتظل عمليات إعادة التطوير في أماكن كثيرة مدفوعة أساساً بتعليمات إدارية من المستويات الأعلى [3]. وتركز الدراسات القائمة على أربعة جوانب رئيسية: أولاً، الدراسات النظرية واستكشاف المسارات المتعلقة بإعادة تطوير أنواع مختلفة من الأراضي منخفضة الكفاءة، مثل الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة [4-6]، والقرى الحضرية [7-8]، والمساكن الريفية الخاملة [9-12]؛ ثانياً، تحليل الأنماط المكانية واستراتيجيات إعادة التطوير بناءً على تحديد الأراضي منخفضة الكفاءة [13-15]؛ ثالثاً، التفكير المؤسسي الأعمق في منطق نظم ضبط الاستخدام ونظم الملكية [16-18]؛ ورابعاً، المراجعة المنهجية للسياسات والممارسات، بما في ذلك آليات الدفع [19]، والمشكلات القائمة [20-21]، ونماذج التنفيذ [22-23]، وآليات توزيع عوائد الزيادة في القيمة [24-25]. وتميل الدراسات القائمة إلى التركيز على تحليل حالات محلية منفردة، بينما لا تزال هناك مساحة للتوسع في دراسة مسار تطور السياسات وآليات الدفع، وكذلك علاقات الملكية وتوزيع المنافع في نماذج إعادة التطوير المختلفة.

تعد قوانغتشو من أوائل المدن العملاقة في الصين التي بدأت بصورة منهجية إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة. فمُنذ إدراجها في الدفعة الوطنية الأولى من المدن التجريبية في سبتمبر 2023، نفذت قوانغتشو سلسلة من التجارب العملية حول إعادة التطوير. ومن خلال مسارات تطوير متنوعة، دفعت تحسين البنية الحضرية، وتحول زخم التنمية، ورفع جودة الفضاء، وشكلت مفاهيم وتدابير ذات قيمة إرشادية، كما واصلت تطوير الحوكمة المعلوماتية للأراضي منخفضة الكفاءة ضمن المخزون [26]. لذلك توفر قوانغتشو خبرة

مفيدة لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة. وبناء على ذلك، تستعرض هذه الدراسة بصورة منهجية مسار السياسات في الصين، وتستخدم قوانينها حالة لتحليل المنطق العملي، وتناقش التحديات الرئيسية في المرحلة الجديدة، وتقتراح توصيات سياسية لتحسين مسارات إعادة التطوير.

1 الفهم النظري لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

تشير إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة عادة إلى التطوير الثانوي لأراضي البناء القائمة منخفضة الكفاءة، من خلال إعادة التطوير الذاتية أو المشتركة من قبل أصحاب الحقوق الأصليين، أو إدخال فاعلين سوقيين، أو الاستحواذ الحكومي والتخزين، أو غير ذلك من الطرق. وقد اختلف تعريف الأراضي منخفضة الكفاءة في جولات السياسات التجريبية على المستوى الوطني، كما طورت الحكومات المحلية آليات إقليمية للتقييم أو التحديد. ومن حيث التنفيذ، تكون إعادة التطوير عادة مشروطة بإدراج المشروع في قاعدة مشروعات محلية، ثم ينفذ الفاعلون مسارات تطوير مختلفة بحسب نوع الأرض، في ظل حوافز وقيود السياسات المحلية. تنطوي إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة على استخدام الأرض، وإعادة تشكيل البنية المكانية، وتنسيق المصالح، وغير ذلك من الأبعاد. لذلك أصبحت إعادة هيكلة الملكية وتخصيص حقوق تنمية الأرض جوهر بناء أطر توازن المنافع في نماذج إعادة التطوير المختلفة.

1.1 التخصيص الأولي لحقوق تنمية الأرض في الحوكمة المكانية

تشير حقوق تنمية الأرض أساساً إلى حق تطوير الأرض والبناء عليها من خلال تغيير استخدام الأرض وكثافة التنمية. وهي مكون مهم ضمن حزمة حقوق الملكية العقارية [27-28]. وفي تطوير الأراضي الإضافية، تشير حقوق التنمية أساساً إلى حق تنفيذ التطوير على الأرض، أي "إذن التطوير الأولي" في جوهره. وقد أدخلت بريطانيا مفهوم حقوق التنمية لأول مرة في قانون تخطيط المدن والريف في أربعينيات القرن العشرين، وفصلت هذه الحقوق عن ملكية الأرض وأعادتها إلى الدولة. وبعد إدخال المفهوم إلى الولايات المتحدة في ستينيات القرن العشرين، طورت الولايات المتحدة، على أساس خصخصة حقوق التنمية، معاملات سوقية لهذه الحقوق، وتشكلت تدريجياً ممارسات مؤسسية مثل شراء حقوق التنمية ونقلها.

وعلى خلاف الدول ذات الملكية الخاصة للأرض، تحمل حقوق تنمية الأرض في النظام القانوني الصيني طابعاً واضحاً من السلطة العامة الحكومية. واستناداً إلى الملكية العامة الاشتراكية للأرض، تكونت في الصين بنية حقوقية يمكن فيها فصل ملكية الأرض، وحق استخدامها، وحق تنميتها [29]. وفي هذه البنية، يندمج ضبط حقوق التنمية داخل نظام التخطيط المكاني الإقليمي ونظام ضبط استخدام الأرض. وتمارس الحكومات المحلية السلطة الإدارية في مراحل متعددة من الموافقة على الأرض، من أجل ضبط حقوق التنمية لمشروعات استخدام الأرض على المستوى الجزئي، وبذلك تنفصل حقوق التنمية عن الملكية وحقوق الاستخدام.

وتستخدم الحكومات المحلية سلسلة من أدوات الحوكمة، تشمل التخطيط التفصيلي، وشروط توريد الأرض، وتصاريح التخطيط، لتحديد استخدام الأرض وكثافة التنمية وتنظيمهما في المشروعات المحددة. ففي مرحلة التخطيط، يعد التخطيط التفصيلي الأساس القانوني لأنشطة تطوير وحماية الفضاء الإقليمي، وتنفيذ ضبط استخدام الأرض، وإصدار تصاريح التخطيط لمشروعات البناء الحضري والريفي، والقيام بأنشطة البناء المختلفة. وفي مرحلة توريد الأرض، تحدد شروط التخطيط في عقود نقل الأرض أو قرارات التخصيص، بما يقرر الالتزامات الأساسية لحائز حق الاستخدام. وفي مرحلة استخدام الأرض، تراقب سلطة التخطيط أنشطة التطوير والبناء من خلال تصاريح تخطيط أرض البناء، وتصاريح تخطيط مشروعات البناء، وغيرها من الأدوات.

1.2 إعادة تكوين حقوق تنمية الأرض في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

بالمقارنة مع تطوير الأراضي الإضافية، تعبر حقوق التنمية في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة عن تعديل لحالة التطوير القائمة. وجوهرها هو "حق تغيير أنماط استخدام الأرض القائمة خارج النطاق المحدد لحق استخدام الأرض"، بما في ذلك تغيير طبيعة الاستخدام وكثافة البناء وغيرها من حقوق التطوير التي كانت مقيدة بشروط توريد الأرض الأصلية [29]. ويمكن تقسيم الأراضي منخفضة الكفاءة، بحسب نوع الملكية، إلى أراض مملوكة للدولة وأراض جماعية. أما أصحاب حق الاستخدام فيشملون الحكومة، والجماعات القروية، والشركات، والأفراد.

في عملية إعادة التطوير، يطرح أصحاب الحقوق المتعددون مطالب لإعادة ترتيب حقوق الاستخدام والتنمية والتأجير والعائد، ولتوزيع الزيادة في القيمة الناتجة عن إعادة التطوير. وتبني السياسات المتميزة وطرق تخصيص الملكية أنماطاً مختلفة لتوزيع عوائد الزيادة في قيمة الأرض، كما تؤثر في كفاءة تخصيص الموارد المكانية. ومن حيث الجهة التي تقود تخصيص الملكية، يمكن تقسيم النماذج إلى نموذج تقوده الحكومة، ونموذج يقوده صاحب الحق الأصلي، ونموذج تقوده الجماعة القروية. وتختلف طريقة تعديل حقوق التنمية في كل نموذج.

في النموذج الذي تقوده الحكومة، تسترد الحكومة الأرض ثم تعيد توريدها، فتتقل حق استخدام الأرض ومعه حقوق التنمية المتعلقة باستخدام والكثافة إلى مستخدم جديد. أما في النموذجين اللذين يقودهما صاحب الحق الأصلي أو الجماعة القروية، فتتولى سلطة التخطيط الحضري والريفي، بناء على الطلب، إجراءات تغيير شروط التخطيط، وتصدر شروطا جديدة، وتوضح حدود حقوق التنمية. وبالنسبة إلى النماذج المتمايزة، تحدد الحكومات المحلية أسعار حقوق التنمية من خلال رسوم نقل الأرض، ومدفوعات استكمال سعر الأرض، ورسوم تنظيم عوائد الزيادة في قيمة الأرض، وغيرها من الآليات، ومن ثم تشارك في توزيع عوائد الزيادة الناتجة عن إعادة التطوير. ويتقاسم المشاركون في إعادة التطوير، عبر التعاون والتفاوض، العوائد الناتجة عن تغيير استخدام الأرض أو رفع كثافة التطوير، بما يجعل قيمة حقوق التنمية ظاهرة، ويؤسس نمطا لتقاسم التكلفة والعائد.

2 تطور سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

2.1 مسار تطور إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

تمثل سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة ابتكارا مؤسسيا نشأ في مسار التحضر الصيني لمواجهة القيود الشديدة على موارد الأرض، ورفع كفاءة استخدامها، وتعزيز التنمية الحضرية والريفية العالية الجودة. ويمكن تقسيم تطورها إلى أربع مراحل رئيسية: نشوء السياسات، والتجارب الإقليمية والبلدية، والتعميم الشامل، وابتكار النماذج (الجدول 1).

2.1.1 مرحلة نشوء السياسات: تنشيط الاستكشاف المحلي من خلال فك القيود المؤسسية وحوافز التمكين

مع التطور السريع للصناعة والتحضر، برزت مشكلة الاستخدام الواسع وغير الكفء للأرض. ولرفع مستوى الاستخدام المكثف والاقتصادي للأراضي، أصدرت مدينة فوشان في مقاطعة قوانغدونغ عام 2007 قرار تسريع إعادة تطوير المدن القديمة والمصانع القديمة والقرى القديمة (حكومة فوشان [2007] رقم 68) وثلاث وثائق إرشادية مرتبطة به. واقترحت الوثائق تحسين البنية التحتية الحضرية والريفية، ورفع وظائف المدينة، وتحسين البيئة الحضرية والريفية، بما يلي احتياجات التنمية والحياة اليومية، فاتحة بذلك أول استكشاف إقليمي لتنشيط الأراضي منخفضة الكفاءة.

وفي عام 2008، لخصت مقاطعة قوانغدونغ تجربة فوشان في إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة"، وسعت للحصول على دعم وزارة الأراضي والموارد، وبدأت بناء مقاطعة تجريبية نموذجية للاستخدام الاقتصادي والمكثف للأراضي. وفي عام 2009، أصدرت المقاطعة عدة آراء بشأن دفع إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة" وتعزيز الاستخدام الاقتصادي والمكثف للأرض (حكومة قوانغدونغ [2009] رقم 78)، مستخدمة الابتكار المؤسسي لتنشيط السوق وإحياء المخزون، ومعالجة المشكلات التاريخية لأراضي البناء الناتجة عن التنمية الواسعة السابقة. وفي العام نفسه، أصدرت قوانغتشو آراء بشأن تسريع إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة" (حكومة قوانغتشو [2009] رقم 56) ووثيقتين للتنفيذ، وبدأت رسميا هذا العمل.

نشأت هذه المرحلة لأن التحضر السريع استهلك كميات كبيرة من موارد الأرض، واشتد التناقض بين العرض والطلب على الأرض، ما دفع سياسات إدارة الأراضي نحو الاستخدام الاقتصادي والمكثف، وجعل الدولة والأقاليم تولي اهتماما أكبر لتنشيط الموارد القائمة. ومن خلال الربط بين التطوير الأولي والثانوي، مكنت سياسات "العناصر الثلاثة القديمة" الفاعلين السوقيين من الحصول على حقوق التطوير الأولي للأراضي القائمة، وجذبت رأس المال الاجتماعي إلى التجديد، وأطلقت إمكانات إعادة تطوير الأراضي القائمة عبر فك القيود المؤسسية وحوافز التمكين.

2.1.2 مرحلة التجارب الإقليمية والبلدية: توسيع التجارب الإقليمية ودفع طرق تخصيص متعددة

في عام 2013، ولتنفيذ متطلبات المؤتمر الثامن عشر للحزب بشأن الاستخدام الاقتصادي والمكثف للموارد وتغيير نمط استخدامها، أصدرت وزارة الأراضي والموارد الآراء الإرشادية بشأن تنفيذ تجارب إعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة (الأراضي والموارد [2013] رقم 3، ويشار إليها لاحقا بـ "الوثيقة رقم 3"). واختارت الوثيقة عشر مقاطعات للتجربة، وقدمت لأول مرة توجيهها سياسيا على المستوى الوطني لهذا العمل.

ومن حيث تحديد الموضوعات، أوضحت الوثيقة أن الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة التي يمكن إدراجها في التجربة هي ثلاثة أنواع من أراضي البناء القائمة: أراض ذات توزيع مشتت، أو استخدام واسع، أو استخدام غير معقول. ومن حيث التوجه السياسي، طلبت من الحكومات تعزيز التنسيق، والتمسك بتوجه السوق، والاستفادة من الظروف القائمة، ودفع أربعة نماذج: طلب أصحاب حقوق استخدام الأراضي المملوكة للدولة الأصليين إعادة التطوير، وطلب المنظمات الاقتصادية الجماعية الريفية إعادة التطوير، ومشاركة الفاعلين السوقيين في التحويل، وتطوير الأراضي من خلال التخزين الحكومي. وبذلك تشكلت طرق متعددة لتخصيص حقوق التنمية في الأراضي منخفضة الكفاءة ضمن المخزون.

2.1.3 مرحلة التعميم الشامل: توسيع التجارب وتعزيز قيود المصلحة العامة على حقوق التنمية

أكد مؤتمر العمل الحضري المركزي عام 2015 مبدأ "مدن الشعب من أجل الشعب"، ما مثل انتقال التنمية الحضرية من السعي الأحادي إلى توسيع الحجم نحو الاهتمام الأكبر باحتياجات الإنسان. وفي عام 2016، أصدرت وزارة الأراضي والموارد الآراء الإرشادية بشأن الدفع المعمق لإعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة (تجريبي) (الأراضي والموارد [2016] رقم 147، ويشار إليها لاحقاً بـ "الوثيقة رقم 147")، ودفعت التجارب على مستوى البلاد. وبالمقارنة مع المرحلة السابقة، زادت السياسة من تنظيم موضوعات التجربة، وأضافت قيوداً مفاده أن الأرض يجب أن تكون قد حددت كأرض بناء في المسح الوطني الثاني للأراضي. كما طلبت تعزيز بناء المرافق العامة ومشروعات معيشة السكان، وأن تخصص في إعادة التطوير نسبة معينة من الأرض للبنية التحتية والمرافق البلدية والمشروعات العامة ذات النفع العام، بما يحسن قيود المصلحة العامة في إعادة التطوير.

في هذه المرحلة، نفذت بعض المناطق إعادة تطوير قائمة على "استخدامات عالية العائد + معامل كثافة مرتفع"، ما رفع بدرجة كبيرة قيمة حقوق التنمية. ومن خلال نقل حقوق التنمية بالاتفاق، حفزت أصحاب الحقوق الأصليين والفاعلين السوقيين، وولدت عدداً كبيراً من المشروعات التي يغلب عليها التطوير العقاري. لكن في السنوات الأخيرة، أثرت بعض مشروعات العقارات في استقرار السوق وصحته بسبب انقطاع سلاسل التمويل، وأصبح نمط إعادة التطوير السابق صعب الاستدامة. وفي عام 2021، أصدرت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية إشعار منع الهدم والبناء الواسعين في تنفيذ أعمال التجديد الحضري (البناء والعلوم [2021] رقم 63)، فشددت سياسة التجديد الحضري على المستوى الوطني، وأصبحت إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة" والتجديد الحضري بحاجة ملحة إلى التحول.

2.1.4 مرحلة ابتكار النماذج: التكامل المنهجي للسياسات وإعادة توزيع الحقوق المشروعة في المرحلة الجديدة

في المرحلة السابقة، أدى نمط الهدم وإعادة البناء المفرط في القرى الحضرية إلى زيادة مخاطر الاستقرار الاجتماعي. وفي دورة هبوط سوق العقارات، أصبح من الصعب استيعاب المعروض الجديد من المساكن التجارية الناتجة عن إعادة تطوير القرى الحضرية في الأجل القصير، ما زاد صعوبة الحفاظ على استقرار السوق العقارية. ولإزالة مخاطر السلامة المختلفة بصورة فعالة ودفع التنمية الحضرية العالية الجودة، صدرت عام 2023 الآراء الإرشادية بشأن الدفع النشط والمستقر لإعادة تطوير القرى الحضرية في المدن العملاقة والكبيرة جداً (مكتب مجلس الدولة [2023] رقم 25، ويشار إليها لاحقاً بـ "وثيقة مكتب مجلس الدولة رقم 25"). وشددت على التقدم المستقر والحذر، وأوضحت أن إعادة تطوير القرى الحضرية يجب أن تتم عبر الاستملاك القانوني وتوريد الأرض الصافية.

وفي العام نفسه، أصدرت وزارة الموارد الطبيعية الوثيقة رقم 171، مركزة على جولة جديدة من التجارب في أراضي البناء القائمة ذات التوزيع المشتت، أو الاستخدام الواسع، أو الاستخدام غير المعقول في المناطق الحضرية والريفية. وركزت السياسة على ابتكار السياسات والآليات في أربعة جوانب: التنسيق التخطيطي، ودعم التخزين، وحوافز السياسات، والضمانات الأساسية. وفي عام 2025، وسعت الوثيقة رقم 83 نطاق التجارب، وطرحت مزيداً من الابتكار في تعزيز التنسيق في التخطيط المكاني الإقليمي، وتحسين استخدام أراضي الصناعة والتجارة القائمة، ودفع التطوير المختلط والاستخدامات المتوافقة، وترسيخ قاعدة العمل.

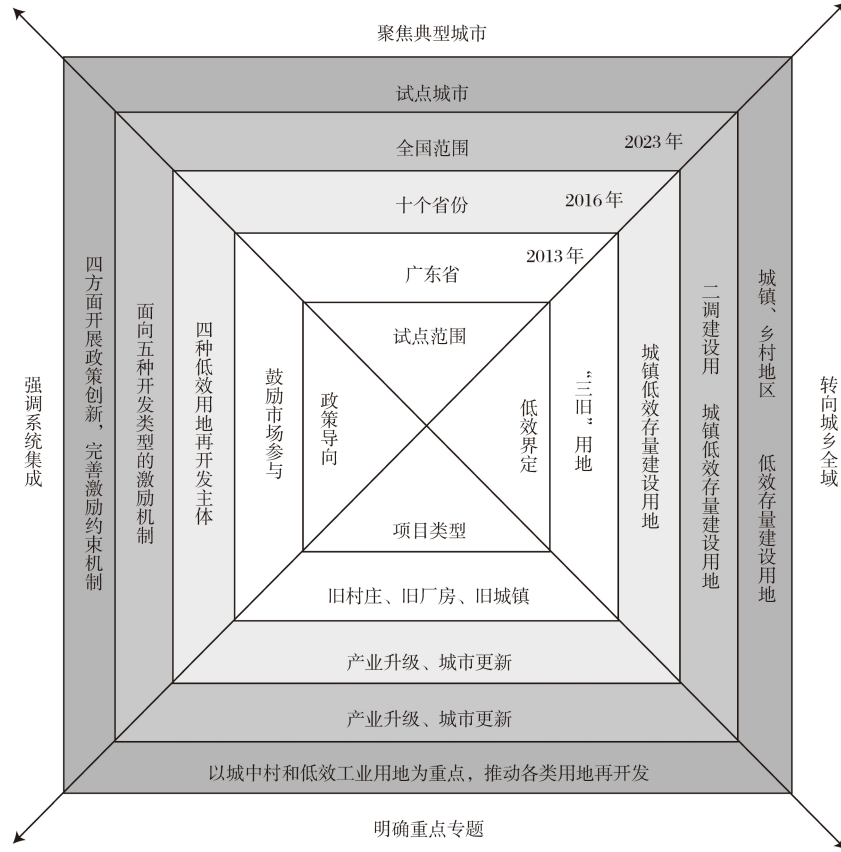
ومن حيث طريقة توريد الأرض، تسمح المرحلة الجديدة بالربط بين التطوير الأولي والثانوي، كما يمكن للحكومة تحديد فاعل إعادة التطوير عبر النقل بالاتفاق. وقد أدى دخول الفاعلين السوقيين في المرحلة المبكرة ومرونة طرق التوريد إلى توسيع مساحة التفاوض لديهم، ومنحهم إمكانية الحصول على عوائد عالية من زيادة قيمة الأرض. وتطلب السياسات التجريبية في هذه المرحلة تحسين طرق الاستملاك والتوريد، وتوضيح معايير وإجراءات تعويض المساكن على الأراضي الجماعية، والتمسك بتوريد "الأرض الصافية". وبذلك تعود حقوق التطوير الأولي للأراضي منخفضة الكفاءة إلى الحكومات المحلية، ويتحول تخصيص حقوق التنمية من "إعطاء المزايا وتفويض الصلاحيات" إلى "التنسيق الحكومي".

وفي تنسيق المنافع، تستخدم السياسات الجديدة أدوات سعر الأرض لتنظيم عوائد حقوق التنمية وتشجيع أصحاب الحقوق الأصليين والفاعلين السوقيين على المشاركة في إعادة التطوير. وتقتصر السياسة، بعد تغيير الاستخدام، احتساب مدفوعات الاستكمال بنسبة معينة من سعر الأرض المعلن أو القيمة السوقية المقدرة. كما تحسن الشروط والفئات الفرعية التي يمكن فيها إعادة تطوير الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة ألا تدفع زيادة في سعر الأرض.

الجدول 1 المسار التطوري للسياسات الرئيسية لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في الصين

المرحلة	السنة	التدابير السياسية
نشوء السياسات	2007	فوشان، قوانغدونغ: قرار تسريع إعادة تطوير المدن القديمة والمصانع القديمة

المرحلة	السنة	التدابير السياسية
(2012-2007)		والقرى القديمة وثلاث وثائق إرشادية ذات صلة (حكومة فوشان [2007] رقم 68).
نشوء السياسات (2012-2007)	2009	قوانغدونغ: خطة عمل بناء مقاطعة تجريبية نموذجية للاستخدام الاقتصادي والمكثف للأرض (برقية حكومة قوانغدونغ [2009] رقم 16).
نشوء السياسات (2012-2007)	2009	قوانغدونغ: عدة آراء بشأن دفع إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة" وتعزيز الاستخدام الاقتصادي والمكثف للأرض (حكومة قوانغدونغ [2009] رقم 78).
التجارب الإقليمية والبلدية (2013-2015)	2013	الآراء الإرشادية بشأن تنفيذ تجارب إعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة (الأراضي والموارد [2013] رقم 3).
التعميم الشامل (2022-2016)	2016	الآراء الإرشادية بشأن الدفع المعظم لإعادة تطوير الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة (الأراضي والموارد [2016] رقم 147).
التعميم الشامل (2022-2016)	2018	إشعار وزارة الموارد الطبيعية بشأن تحسين آلية الربط بين أراضي البناء الإضافية والمخزون (لوائح الموارد الطبيعية [2018] رقم 1).
التعميم الشامل (2022-2016)	2021	لائحة تنفيذ قانون إدارة الأراضي لجمهورية الصين الشعبية (تعديل 2021).
التعميم الشامل (2022-2016)	2021	إشعار منع الهدم والبناء الواسعين في تنفيذ أعمال التجديد الحضري (البناء والعلوم [2021] رقم 63).
ابتكار النماذج (2023 إلى الآن)	2023	الآراء الإرشادية بشأن الدفع النشط والمستقر لإعادة تطوير القرى الحضرية في المدن العملاقة والكبيرة جدا (مكتب مجلس الدولة [2023] رقم 25).
ابتكار النماذج (2023 إلى الآن)	2023	إشعار إطلاق العمل التجريبي لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة (الموارد الطبيعية [2023] رقم 171).
ابتكار النماذج (2023 إلى الآن)	2025	إشعار توسيع وتعميق العمل التجريبي لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة (الموارد الطبيعية [2025] رقم 83).



الشكل 1 اتجاهات تطور السياسات التجريبية لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

2.2 اتجاهات تطور السياسات

عند مراجعة مسار سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، يتضح أن مضمونها أصبح أكثر تفصيلاً واتساعاً، وأن أهدافها أصبحت أكثر تركيزاً ووضوحاً. ففي الجولة الجديدة، ومع التركيز على المدن النموذجية والموضوعات الرئيسية، يتجه تعريف الأراضي منخفضة الكفاءة إلى المجال الحضري والريفي بأكمله، كما تؤكد السياسات التكامل المنهجي وابتكار النماذج في التخطيط، والتخزين، وحوافز الفاعلين، والضمانات الأساسية (الشكل 1).

2.2.1 التحول إلى المجال الحضري والريفي بأكمله

في سياق إصلاح نظام التخطيط المكاني الإقليمي، أصبح استخدام وتنمية المخزون المكاني منخفض الكفاءة ينظر إليه على مستوى الإقليم كله. فقد حددت الوثيقة رقم 3 عام 2013 ثلاث خصائص للأراضي منخفضة الكفاءة: التوزيع المشتت، والاستخدام الواسع، والاستخدام غير المعقول. ثم فصلت الوثيقة رقم 147 عام 2016 نطاق التطبيق ليكون "الأراضي التي حددها المسح الوطني الثاني للأراضي كأراضي بناء". ومنذ عام 2019، طلبت اللجنة المركزية للحزب ومجلس الدولة إنشاء نظام موحد للتخطيط المكاني الإقليمي والإشراف على تنفيذه، فامتد موضوع الحوكمة المكانية من الفضاء الحضري إلى كل المجال الإقليمي وكل عناصره، ما دفع تحول منطق الحوكمة في إعادة التطوير.

وتشكل الوثيقة رقم 171 لعام 2023 نقطة فاصلة؛ إذ تحول موضوع إعادة التطوير من الأراضي الحضرية منخفضة الكفاءة إلى الأراضي منخفضة الكفاءة في المجال الكامل، كما تحول التوجه التنموي من دفع التحضر إلى التنمية العالية الجودة للتكامل الحضري الريفي. وفي المرحلة الجديدة، يجب أن تنسق إعادة التطوير موارد الحضر والريف وتحسن تخصيصها، وتدفع التدفق المتبادل لعوامل الإنتاج بين الحضر والريف، وتعزز الاستخدام المكثف والقيمة المضافة لهذه العوامل.

2.2.2 التأكيد على التكامل المنهجي

تطور مضمون السياسات من التركيز على "من يطور" إلى "ما الذي يطور" ثم إلى "كيف يطور". فقد طرحت الوثيقة رقم 3 عام 2013 أربعة أنواع من فاعلي إعادة التطوير: أصحاب حقوق استخدام الأراضي المملوكة للدولة الأصليون، والمنظمات الاقتصادية الجماعية

الريفية، والفاعلون السوقيون، والحكومة. أما الوثيقة رقم 147 عام 2016 فقد أكدت بناء آليات لخمس أنواع من إعادة التطوير، تشمل تطوير أصحاب حقوق الاستخدام الأصليين للأراضي المملوكة للدولة، وإعادة تطوير أراضي البناء الجماعية في القرى الحضرية، وتحسين بنية استخدام الأرض عبر التحول الصناعي والترقية، والتطوير المتصل على شكل رقعة واحدة، وبناء المرافق العامة ومشروعات معيشة السكان.

وطلبت وثيقة مكتب مجلس الدولة رقم 25 عام 2023 إعداد خطط إعادة تطوير القرى الحضرية بصورة علمية، وجمع أموال التطوير عبر قنوات متعددة، واستخدام موارد الأرض بكفاءة وبصورة شاملة، والتعامل المنسق مع مطالب المصالح المختلفة. كما طلبت تعزيز الدعم السياسي لإعادة تطوير القرى الحضرية، وابتكار نماذج التطوير، وتشجيع رأس المال الخاص ودعمه، وتطوير صيغ أعمال جديدة، وتحقيق تشغيل مستدام. وركزت الوثيقة رقم 171 عام 2023 على الصعوبات التي ظهرت في الجولة السابقة، مثل التنسيق التخطيطي، وجمع الأموال، وتنسيق توزيع العوائد، وطرحت 14 تدبيراً ابتكارياً لتحسين آليات الحوافز والقيود، وتكوين نظام متكامل للسياسات. وأضافت الوثيقة رقم 83 عام 2025 تدابير ابتكارية جديدة لتحسين استخدام أراضي الصناعة والتجارة القائمة، ودفع التطوير المختلط والاستخدامات المتوافقة.

3 ممارسات قوانغتشو في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

بوصفها مدينة عملاقة أدرجت في الدفعة الأولى من الجولة الجديدة للتجارب، غيرت قوانغتشو أسلوب عملها في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، استناداً إلى سنوات من خبرة إعادة تطوير "العناصر الثلاثة القديمة" وإلى تغيرات البيئة الاقتصادية الراهنة. وأصبحت أكثر اهتماماً بالتنسيق الشامل، وبالتمسك بالتكيف المحلي والتوجيه التصنيفي. ففي عام 2024، أصدرت قوانغتشو عدة تدابير لدعم إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، وخدمة الشركات والسكان، وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية (تجريبي)، ودليل مسارات ونماذج إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في قوانغتشو (تجريبي) (تخطيط وموارد قوانغتشو [2024] رقم 26)، إلى جانب 11 دليلاً، وآراء التنفيذ لدعم حي هودو في دفع إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة عبر تحويل تجمعات الصناعة القروية والبلدية (تجريبي). وبذلك أنشأت نظام سياسات "X+N+1" لإعادة التطوير، يوفر دعماً تخطيطياً وأرضياً طوال دورة حياة المشروع، من التحقيق والتقييم، والتخطيط الخاص، ونماذج ومسارات التطوير، والخلط والتوافق في استخدام الأرض، وتوريد الأرض، واحتساب سعرها، إلى تبادل الأراضي.

وتعتمد قوانغتشو مسارات تنفيذ وآليات تنسيق منافع مختلفة بحسب نماذج إعادة التطوير. فبالنسبة إلى المشروعات التي لا تتضمن نقل الملكية ولا تؤثر في التخطيط الحضري، ما زالت تشجع نموذج "التحويل الذاتي" بقيادة السوق. أما المشروعات التي تتضمن نقل الملكية وتؤثر في المرافق العامة الحضرية، فتتبنى نموذج "التخزين وإعداد الأرض" بقيادة الحكومة. ويقصد بإعداد الأرض أن تجمع مؤسسة مملوكة للدولة الأموال ضمن نطاق تحدده الحكومة، وتساعد الحكومة المحلية في أعمال الاستملاك والتعويض والإسكان، وتنفذ بناء المرافق الداعمة مثل الطرق، والمياه، والكهرباء، والغاز، والصرف، والاتصالات، والإنارة، والتخضير، وتسوية الأرض، ثم تسلم الأرض بصورة موحدة إلى التخزين الحكومي. وبحسب فاعل إعادة التطوير، يمكن تقسيم النماذج إلى نموذج تقوده الحكومة، ونموذج يقوده صاحب الحق الأصلي، ونموذج تقوده الجماعة القروية. ويوضح الجدول 2 أبرز تغيرات الملكية في هذه النماذج.

الجدول 2 أبرز تغيرات الملكية في نماذج نموذجية لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة

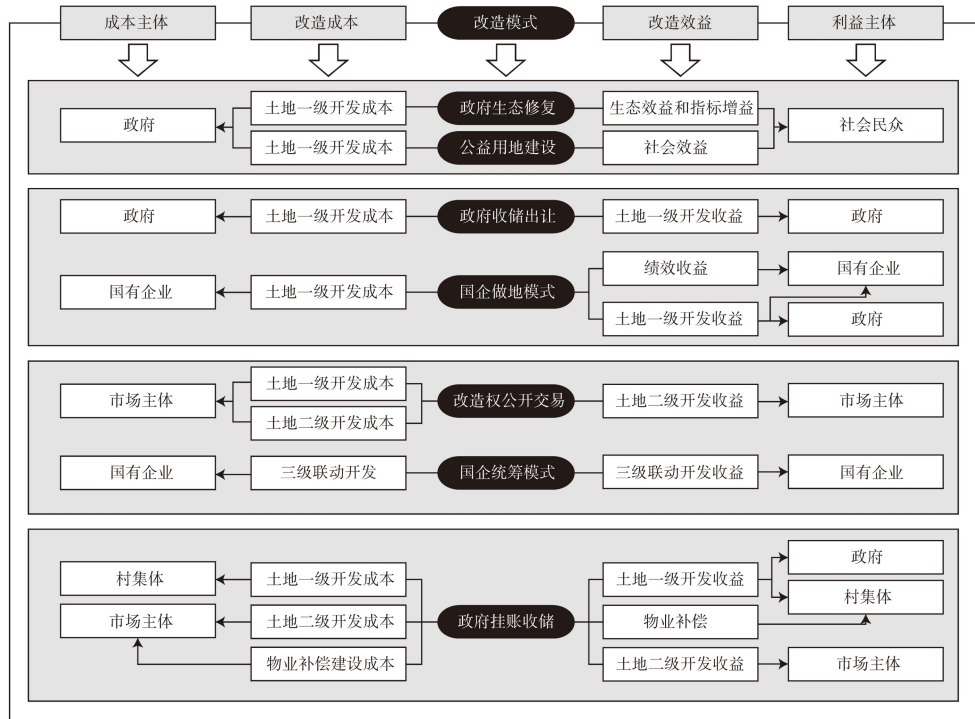
نموذج إعادة التطوير	ملكية الأرض	مسار الممارسة	أبرز تغيرات الحقوق في عملية إعادة التطوير
تقوده الحكومة	مملوكة للدولة أو جماعية	الاستصلاح الإيكولوجي الحكومي وبناء أراضٍ للنفع العام	تنتقل حقوق استخدام الأرض إلى الحكومة.
تقوده الحكومة	مملوكة للدولة أو جماعية	التخزين والنقل الحكومي، بما في ذلك إعداد الأرض بواسطة مؤسسة مملوكة للدولة	تصبح الأرض بعد التطوير مملوكة للدولة إذا كانت جماعية؛ وتتغير

نموذج إعادة التطوير	ملكية الأرض	مسار الممارسة	أبرز تغيرات الحقوق في عملية إعادة التطوير
			الملكية، وتنتقل حقوق استخدام أرض البناء المملوكة للدولة إلى فاعلين سوقيين أو مؤسسات مملوكة للدولة.
تقوده الحكومة	مملوكة للدولة أو جماعية	التداول العلني لحقوق التطوير وتنسيق المؤسسات المملوكة للدولة	تنتقل حقوق التطوير والاستخدام إلى فاعلين سوقيين أو مؤسسات مملوكة للدولة ضمن ترتيبات منسقة.
تقوده الحكومة	مملوكة للدولة أو جماعية	التخزين الحكومي الدفتری	ينتقل جزء من الحقوق إلى فاعلين سوقيين؛ وتحصل الجماعات القروية على حصة من عائد نقل الأرض أو عقارات مخصصة بحسب الترتيب.
يقوده صاحب الحق الأصلي	مملوكة للدولة أو جماعية	التنشيط الذاتي من قبل صاحب الحق الأصلي	لا يحدث نقل في الملكية أو حقوق استخدام الأرض أو الحقوق العقارية.
تقوده الجماعة القروية	جماعية	تأجير أرض البناء الجماعية	تنتقل حقوق الاستخدام إلى الفاعل السوقي خلال مدة الإيجار، ثم تعود إلى صاحب الحق الأصلي عند انتهائها؛ ولا يحدث تغيير في تسجيل الحقوق العقارية.
تقوده الجماعة	جماعية	نقل أرض البناء الجماعية مع بناء عقارات مخصصة	تنتقل حقوق

نموذج إعادة التطوير	ملكية الأرض	مسار الممارسة	أبرز تغيرات الحقوق في عملية إعادة التطوير
القروية			الاستخدام والحقوق العقارية إلى الفاعل السوقي خلال المدة المتفق عليها، ثم تعود بعد انتهائها؛ ويتضمن ذلك تغييرا في تسجيل الحقوق العقارية.

3.1 نماذج إعادة التطوير والتحديات التي تواجهها

3.1.1 النموذج الذي تقوده الحكومة: عدم تطابق مطالب الحكومة وأصحاب الحقوق الأصليين في إعادة هيكلة الملكية في النموذج الذي تقوده الحكومة، تحصل الحكومة على حقوق استخدام الأرض عبر الاستملاك أو الشراء أو الاسترداد، ثم تخصص حقوق الاستخدام والتنمية عبر النقل أو التخصيص. ويمكن تمييز أربعة نماذج فرعية. أولاً، في الاستصلاح الإيكولوجي وبناء أراضي النفع العام، تستخدم الحكومة الأموال العامة للتطوير الأولي للأرض، وتعديل الاستخدام إلى مساحات خضراء أو مرافق عامة، وتقيد حقوق التنمية في القطعة، بما يعوض نقص خدمات المجتمع ويحسن البيئة الإيكولوجية الحضرية. ثانياً، في التخزين والنقل الحكوميين أو إعداد الأرض بواسطة مؤسسة مملوكة للدولة، تدفع الحكومة أو فاعل إعداد الأرض تكاليف الاستملاك والتطوير الأولي، ثم تعدل حقوق التنمية مثل الاستخدام والكثافة وتعيد نقل الأرض لتحصل على عوائد التطوير الأولي. ويحصل الفاعلون السوقيون على عوائد التطوير الثانوي عبر نقل حقوق الاستخدام أو تأجيرها، بينما يحصل أصحاب الحقوق الأصليين على التعويض. ثالثاً، في التداول العلني لحقوق التطوير وتنسيق المؤسسات المملوكة للدولة، تدخل الحكومة فاعلين سوقيين ومؤسسات مملوكة للدولة في تطوير مترابط متعدد المستويات، ويتقاسمون الزيادة في القيمة الناتجة عن حقوق التنمية. رابعاً، في التخزين الحكومي الدفترى، تخزن الحكومة الأرض الجماعية وتوقع مع الجماعة القروية اتفاقاً للتخزين الدفترى، ثم تنقل الأرض علناً، وتحصل الجماعة القروية على حصة من عائد نقل الأرض وعلى ملكية واستخدام العقارات المخصصة، فتتقاسم الزيادة في القيمة مع الحكومة. يواجه النموذج الذي تقوده الحكومة عبئاً مالياً ثقيلاً وصعوبة في التفاوض حول الملكية. فحصول الحكومة على ملكية الأرض وحق استخدامها هو الشرط الجوهري لتنفيذ إعادة التطوير. غير أن مطالب المصالح بين الحكومة وأصحاب الحقوق الأصليين لا تتطابق في عملية إعادة هيكلة الملكية، ما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التخزين، وارتفاع تكاليف المعاملة، وطول دورة التفاوض. في مرحلة استملاك الأراضي الجماعية، تميل الجماعات القروية إلى رفع التعويض لأن ملكية الأرض تحمل وظيفة ضمان أساسية لأمن المعيشة، وتسعى إلى تعويض العوائد المستقبلية المتوقعة التي تفقدها بفقدان الملكية. كما أن ممارسات سابقة زادت فيها معايير التعويض من قرية إلى أخرى ولدت توقعات عالية لدى القرويين، ما يزيد صعوبة الوصول إلى اتفاق. ومن منظور الحكومة المحلية، يصعب على الموارد المالية العامة المحدودة أن تتحمل تعويضات الملكية المطلوبة في إعادة تطوير واسعة النطاق. وفي الوقت نفسه، قد تؤدي تغيرات العرض والطلب في سوق الأرض إلى انخفاض أسعار معاملات السوق الأولية عن المتوقع، فتراجع إيرادات نقل الأرض، ويصعب تغطية تكاليف التخزين والتطوير الأولي، ويتأثر توازن التمويل.



الشكل 2 إطار المنافع لأربعة نماذج مختلفة من إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة بقيادة الحكومة

3.1.2 النموذج الذي يقوده صاحب الحق الأصلي: اختلال عقلائي بين تكلفة إعادة التطوير وعوائد الزيادة في القيمة

السمة الأساسية لهذا النموذج هي أن الحكومة تمنح صاحب الحق الأصلي نطاقا معيناً من حقوق التنمية، مع احتفاظه بحقوق الملكية في الأرض. وبذلك يمكنه زيادة كثافة التطوير عبر الهدم وإعادة البناء، أو تعديل وظيفة المباني عبر التجديد، والحصول على عوائد الزيادة في قيمة الأرض. وينقسم مسار التنفيذ إلى نوعين. الأول هو إعادة التطوير الذاتي للأراضي السكنية أو التجارية والخدمية منخفضة الكفاءة بطريقة "استكمال سعر الأرض للمخزون"، حيث تحتسب الحكومة رسوم نقل الأرض بحسب استخدام المشروع والمساحة المبنية المضافة، ويدفع صاحب الحق الأصلي الرسوم التكميلية ليحصل على حق تنمية يسمح برفع الكثافة. وهذا في جوهره معاملة مدفوعة في حقوق التنمية. أما الثاني فهو إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة من "صناعة إلى صناعة" بطريقة "الإعفاء من سعر الأرض". وتسمح قوانغتشو بأن لا تدفع المساحات المبنية الإضافية الناتجة عن تحويل المخزون من صناعة إلى صناعة رسوماً إضافية لنقل الأرض. والمنطق الجوهرى هنا أن الحكومة تتنازل عن جزء من عوائد حقوق التنمية لتحفز أصحاب الحقوق على المشاركة، وتوجه الصناعات الحضرية نحو قطاعات عالية القيمة المضافة تدعمها المنطقة، وتوفر قوة دافعة لترقية البنية الصناعية والتنمية الحضرية العالية الجودة.

إن قرار صاحب الحق الأصلي تنفيذ إعادة التطوير يعتمد أساساً على تقييمه العقلائي للتكلفة وعوائد الزيادة في قيمة الأرض. فإذا كانت التكلفة مرتفعة والعائد منخفضاً، فلن تكون لديه دافعية كافية. ففي الأراضي السكنية منخفضة الكفاءة، تكون الحاجة إلى تجديد الأحياء القديمة ذات المرافق العامة غير المكتملة ملحة، لكن السكان غالباً من ذوي الدخل المتوسط والمنخفض أو من المتقاعدين، ما يجعل جمع الأموال صعباً. وفي بعض الأحياء القديمة ترتفع نسبة التأجير وينتشر انفصال السكن عن التسجيل الأسري، فتضعف رغبة السكان في دفع تكاليف التجديد وشراء الخدمات. أما في الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة، فأصحاب الحقوق غالباً شركات خاصة صغيرة ومتوسطة، ذات قدرة ضعيفة على تدوير الأموال، وخبرة تطوير محدودة، ورغبة منخفضة في تحمل المخاطر. ويضعف ذلك رغبتها في التجديد. إضافة إلى ذلك، غالباً ما توجد في مناطق الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة قطع كثيرة ليست مستقلة في الحياة، وتتعدد فيها جهات الملكية، ما يزيد صعوبة التنشيط الذاتي.

3.1.3 النموذج الذي تقوده الجماعة القروية: انغلاق النظام الصناعي في مستوى منخفض بسبب فشل سوق معاملات الملكية

في النموذج الذي تقوده الجماعة القروية، تبقى ملكية أرض البناء الجماعية ملكية جماعية، لذلك يتم ضبط الحكومة لحقوق التنمية أساساً عبر تصاريح التخطيط، لضمان توافق الاستخدام مع التخطيط المكاني الإقليمي وضبط استخدام الأرض. ويتمثل مسار إعادة

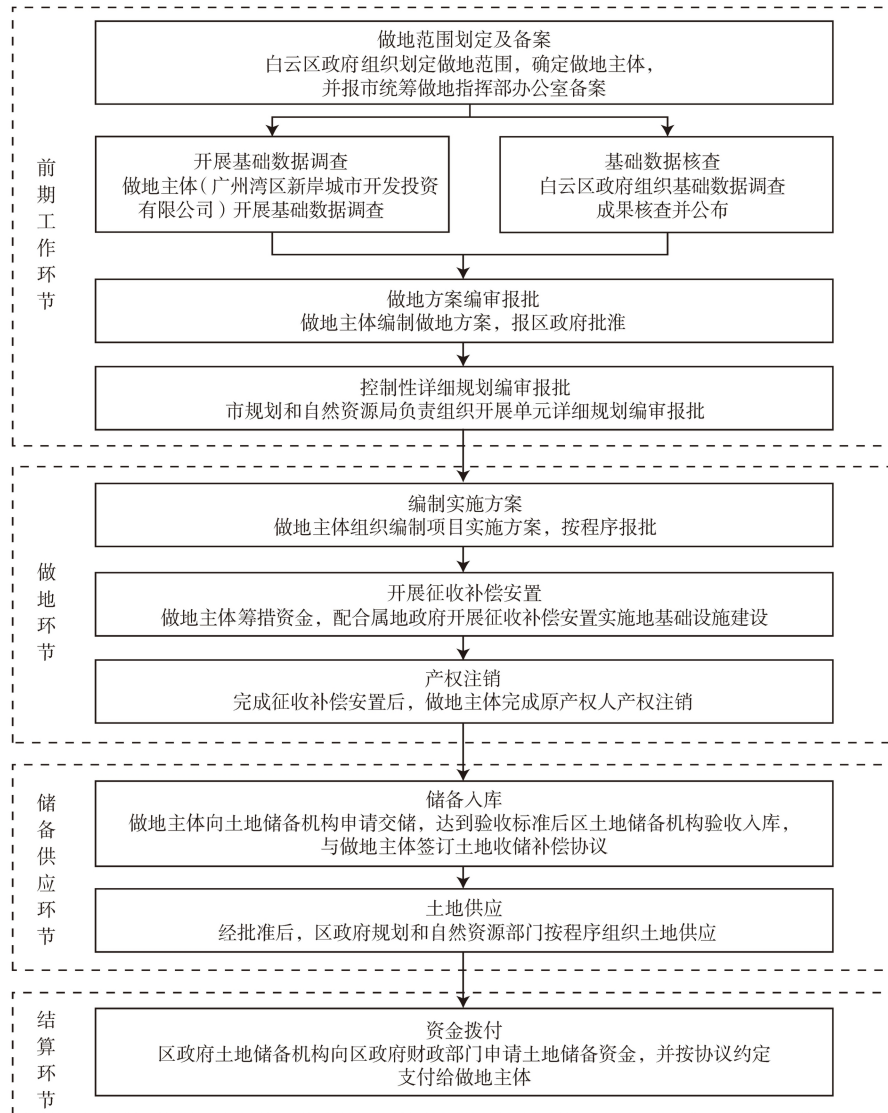
التطوير في أن تنقل الجماعة القروية، في إطار القوانين واللوائح والتخطيط، حقوق استخدام أرض البناء الجماعية وحقوق تنميتها إلى فاعل سوقي لمدة متفق عليها، ويدفع الفاعل السوقي ثمنا أو إيجارا للجماعة، ثم تسترد المنظمة الاقتصادية الجماعية الحقوق ذات الصلة عند انتهاء المدة.

وتشمل طرق المعاملة نوعين رئيسيين. الأول هو تأجير الأرض: تؤجر الجماعة القروية أرض بناء جماعية تجارية ريفية لمدة معينة إلى فاعل سوقي يتولى التطوير والبناء والتشغيل، ويدفع الإيجار بصورة دورية. والثاني هو نموذج "النقل + البناء المخصص": تنقل الجماعة القروية أرض البناء الجماعية إلى شركة وتتلقى ثمنا لمرة واحدة، وتتولى الشركة بناء عقارات بديلة للجماعة وإعادة تأجيرها. وخلال البناء تدفع الجماعة القروية للشركة رسوم البناء على مراحل مرتبطة ببدء المشروع، وبلوغ القمة الإنشائية، والإنجاز، وتسجيل الملكية العقارية. وبعد الإنجاز، تحقق الجماعة عوائد مستمرة عبر الإيجارات المتفق عليها.

في هذا النموذج، تسعى الشركات بصفقتها مستثمرين إلى عوائد مستقرة ومجزية، بينما تسعى الجماعات القروية إلى دخل طويل الأمد ومستقر عبر معاملات الملكية. وقد يؤدي الميل الربحي لدى الطرفين إلى فشل السوق. كما أن سوء تخصيص حقوق الاستخدام والتنمية قد يولد دورة سلبية في النظام الصناعي، ويؤدي إلى "إزاحة" الشركات ذات النمو العالي والابتكار والجودة. فمن جهة، قد تقيد الجماعة القروية رؤية قصيرة الأمد، فتركز فقط على مستوى الإيجار لا على جودة المشروع، ولا تقدر بما يكفي التخطيط الصناعي الإقليمي وإمكانات المشروع. ومن جهة أخرى، تتبنى بعض شركات التطوير نمطا "عقاريا"، من خلال بناء عالي الكثافة ومتجانس وإعادة تأجير أو نقل سريع لاسترداد رأس المال، مع إهمال جودة الشركات المدخلة ومدى ملاءمتها القطاعية، ما يؤدي إلى استخدام منخفض الكفاءة لموارد إعادة التطوير.

3.2 الاستكشافات الابتكارية في قوانغتشو

3.2.1 النموذج الذي تقوده الحكومة: تخصيص منسق لحقوق التنمية لتحرير إمكانات قيمة الأرض في منطقة سونغشي تبلغ مساحة منطقة سونغشي في لوتشونغوي بحي بايون 213.15 هكتارا، وتبلغ المساحة المبنية القائمة 2.9808 مليون م². وتتداخل فيها المصانع الحكومية القديمة مع مساكن القرى، وتبرز مشكلات مثل انخفاض مستوى الصناعات، وضعف كفاءة استخدام الأرض، واختلاط المرور وازدحامه. وتعد هذه المنطقة أول مشروع في قوانغتشو يبدأ إعادة تطوير قرية حضرية وفق نموذج "الاستملاك القانوني + نقل الأرض الصافية". ولتحقيق تنمية عالية الجودة، اعتمد المشروع نموذج إعداد الأرض بواسطة مؤسسة مملوكة للدولة، حيث تولت شركة قوانغتشو باي إيريا شينآن للاستثمار في التنمية الحضرية دور فاعل إعداد الأرض. يطلق تحويل منطقة سونغشي قيمة الأرض من خلال التخصيص المنسق لحقوق التنمية. فهو يستخدم رأسمالا خارجيا لتقاسم ضغط التكلفة، ويوسع قنوات التمويل، وينسق إعادة هيكلة الملكية. وفي التنفيذ، تنظم حكومة الحي تحديد نطاق إعداد الأرض وتسجيله، وتجري التحقيقات الأساسية والتحقق منها، وتعد مخطط إعداد الأرض ومخططات تفصيلية وتعتمدها، وتضع خطة التنفيذ، وتنفذ الاستملاك والتعويض والإسكان، وتلغي حقوق الملكية الأصلية بعد التعويض، ثم تدخل الأرض المؤهلة في التخزين قبل توريدها. يساعد هذا النموذج في معالجة ارتفاع التكلفة الأولية وطول دورة التفاوض في النموذج الحكومي. ومن خلال إدخال مؤسسة مملوكة للدولة كفاعل لإعداد الأرض، تستطيع الحكومة تنسيق حقوق التنمية وتوزيع عوائد الزيادة في القيمة بمرونة أكبر، مع توجيه المشروع نحو الاستخدام المكثف والكفاء للفضاء.

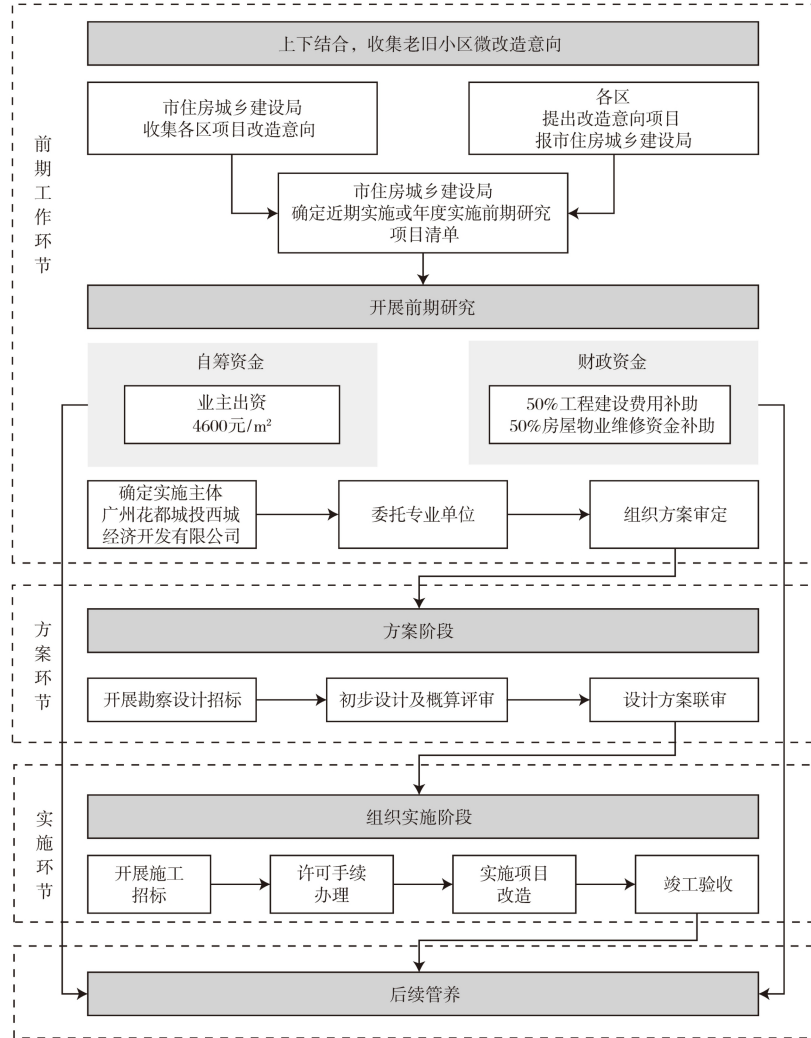


الشكل 3 مسار إعداد الأرض بقيادة مؤسسة مملوكة للدولة في منطقة سونغشي في لوتشونغوي

3.2.2 النموذج الذي يقوده صاحب الحق الأصلي: تنازل عن عوائد حقوق التنمية لتمكين التجديد الذاتي في رقم 2 شارع تشيون يغطي مشروع التجديد الذاتي في رقم 2 شارع تشيون بحي هواو مساحة 342.4 م²، وتبلغ مساحته المبنية 1,726.64 م². وهو مبنى مختلط البنية من خمسة طوابق يضم 25 أسرة. وفي مواجهة بيئة سكنية متدهورة، ومخاطر سلامة، ونقص في المرافق العامة، تحمل الملاك معاً تكلفة التجديد، وساهموا وفق معيار 4,600 يوان/م² لهدم المباني الخطرة وإعادة البناء، وكفوا مؤسسة مملوكة للحي بتنفيذ أعمال الهدم والبناء (الشكل 4).

ولتشجيع أصحاب الحقوق على التجديد الذاتي، دعمت الحكومة 50% من تكاليف البناء الفعلية، ومنحت الملاك مكافآت تعادل 50% من المدفوع فعلياً لصندوق صيانة العقارات، بما عالج مشكلة الإدارة والصيانة اللاحقة في الأحياء القديمة التي لا تمتلك صندوق صيانة خاصاً. وفي الوقت نفسه، احتسبت رسوم نقل الأرض للمساحة السكنية الإضافية بناءً على سعر أساس مصحح للاستخدام السكني في الموقع نفسه، ما خفض العبء المالي على الملاك. وبعد التجديد، حدثت ترقية شاملة للبنية التحتية للمياه والكهرباء والغاز، وأضيف مصعدان داخليان، وتحسن نظام الحماية من الحريق، وزادت مسافة السلالم من 0.9 م إلى 1.2 م، وارتفعت قيمة المساكن 1.6 مرة، كما وفرت الحكومة نحو 50% من الإنفاق المالي. وبذلك تحقق نمط رابح لأصحاب الحقوق والحكومة وجودة الفضاء.

تكمّن العقبة الأساسية في التجديد الذاتي للأراضي السكنية منخفضة الكفاءة في عدم التوافق بين عوائد التجديد وتكاليفه. فحقوق التنمية، بوصفها حاملا رئيسا لعوائد الزيادة في قيمة الأرض، تحدد مباشرة قابلية مسار إعادة التطوير للتنفيذ. وفي مشروع رقم 2 شارع تشيون، تنازلت الحكومة بدرجة مناسبة عن عوائد تغيير كثافة التطوير، عبر مزيج من تفضيل سعر الأرض والدعم المالي، فرفعت رغبة الملاك في التجديد، وحسنت مسار التجديد الذاتي للأراضي السكنية منخفضة الكفاءة. وفي الحالة العادية، يجب احتساب رسوم نقل الأرض للمساحة المبنية الإضافية في الأراضي المنقولة بحسب سعر الأرض الطابقية المقيم سوقيا للاستخدام المقابل. ولتشجيع إعادة تطوير الأراضي السكنية منخفضة الكفاءة، أوضحت إرشادات احتساب سعر الأرض في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في قوانغتشو (تجريبي) (تخطيط وموارد قوانغتشو [2024] رقم 26) أنه إذا نفذت إعادة تطوير الأراضي السكنية منخفضة الكفاءة عبر الهدم وإعادة البناء وفق الأحكام ذات الصلة، يمكن استخدام حوافز السعر المخفض لتشجيع أصحاب الحقوق على التجديد الذاتي، وتعزيز التخصيص الأمثل لحقوق التنمية. وفي الممارسة، استكشف حي هواودو أيضا قنوات طويلة الأمد ومستقرة لجمع أموال خدمات الملكية، عبر دعم صندوق صيانة العقارات ونفقات البناء الأخرى بنسب معينة.



الشكل 4 مسار تنفيذ مشروع التجديد الذاتي في رقم 2 شارع تشيون

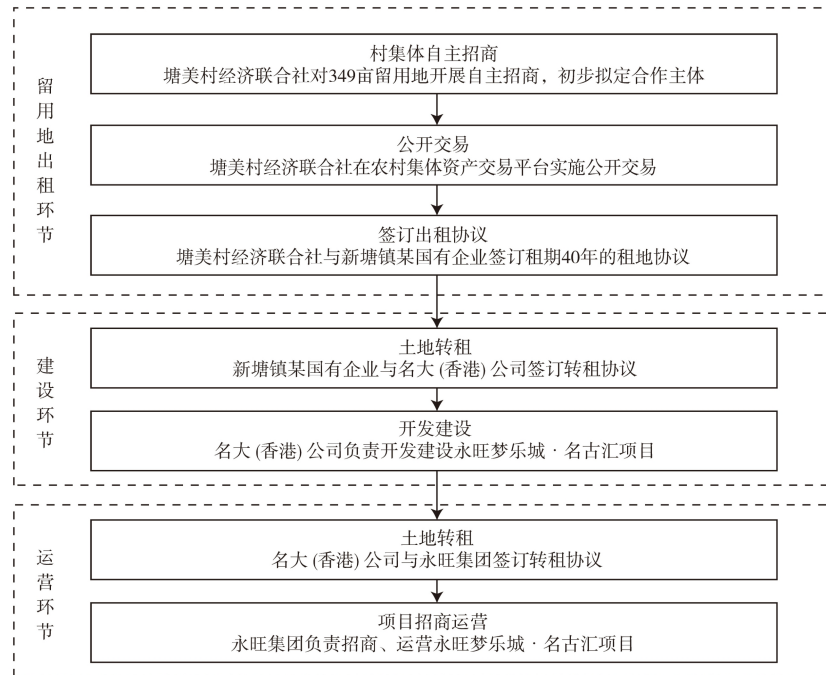
3.2.3 النموذج الذي تقوده الجماعة القروية: تمكين المؤسسة المملوكة للدولة وإعادة هيكلة الملكية في تطوير الأرض المحجوزة لقرية تانغمي

تملك الرابطة الاقتصادية لقرية تانغمي في بلدة شينتانغ بـ 349 مو من الأرض القروية المحجوزة، وطبيعتها أرض تجارية، وكانت مستخدمة بكفاءة منخفضة لفترة طويلة. واعتمدت قرية تانغمي مؤسسة مملوكة للدولة جسرا رئيسا، واستندت إلى

منصة معاملات الأصول الجماعية الريفية لتنفيذ جذب الاستثمار الذاتي في الأرض المحجوزة. ووقعت مؤسسة مملوكة بالكامل أسستها بلدة شينتانغ عقد إيجار أرض لمدة 40 عاما مع الجماعة القروية للحصول على حق الاستخدام. ثم أجرت هذه المؤسسة الأرض من الباطن إلى شركة مينغدا (هونغ كونغ)، المسؤولة عن تطوير مشروع أيون مول مينغغوهوي بمساحة بناء إجمالية تقارب 870,000 م². وبعد اكتمال البناء، أعيد تأجير العقار إلى مجموعة أيون للتشغيل والإدارة، لتجعله مجمعا تجاريا حديثا وراقيا يتميز بتجمع صناعي عالي المستوى، وتقسيم وظيفي واضح، وبيئة شاملة متميزة، وقدرة تنافسية إقليمية. وبلغ إيجار السنة الأولى 18.38 مليون يوان، على أن يزيد 10% كل خمس سنوات، ليصل إجمالي الإيجار خلال مدة 40 عاما إلى 1.051 مليار يوان.

في النموذج الذي تقوده الجماعة القروية، تكون الجماعة هي مستخدم الأرض المحجوزة، وتملك حق استخدامها وحقوق التنمية المحددة بالتخطيط، لكنها غالبا تعجز عن تحويل الإمكانيات الكامنة في حقوق التنمية إلى قيمة فعلية بسبب محدودية قدرتها على جذب الاستثمار وخبرتها التشغيلية. وقد حرك مشروع تانغمي مشاركة الأطراف المختلفة عبر إعادة هيكلة الملكية، فحافظ على الحقوق الأساسية للجماعة القروية، واستند في الوقت نفسه إلى قدرة المؤسسة المملوكة للدولة على دمج الموارد، وإلى المزايا المهنية لمؤسسة ذات علامة تجارية في التشغيل، بما دفع التنشيط الكفء لموارد الأرض، وتفعيل الوظائف الصناعية في المنطقة، ورفع مستوى أنماط الأعمال.

ومقارنة بمشروعات جذب الاستثمار الذاتي الأخرى للجماعات القروية، تكمن ميزة تطوير الأرض المحجوزة في تانغمي في توظيف الدور الجسري للمؤسسة المملوكة للدولة، التي ربطت الجماعة القروية بشركات خارجية عالية الجودة، وحققت بذلك التخصيص الأمثل لحقوق التنمية. وقد ساعد ذلك في معالجة ضعف المستوى الصناعي وانخفاض جودة المشروعات في إعادة التطوير بقيادة الجماعات القروية. أولا، تنقل مؤسسة مملوكة للدولة حقوق استخدام الأرض المحجوزة إليها عبر الإيجار الموحد. وثانيا، تعمل المؤسسة منسقا بين الجماعة القروية والسوق، فتسهل نقل حقوق الاستخدام والتنمية، وتدخل شركاء استراتيجيين ومطورين ذوي علامات تجارية، وتبني مشروعا عالي الجودة، وتدفع ترقية الصناعة في المنطقة.



الشكل 5 مسار تنفيذ إعادة تطوير الأرض المحجوزة في قرية تانغمي

4 تأملات في التحول وتوصيات سياسية

4.1 تأملات في التحول

في الوقت الراهن، ينتقل تطور المدن من التوسع الإضافي إلى تحسين المخزون ورفع الكفاءة، وتنتجه إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة إلى المؤسسة والانتظام. وقد تحول هدفها من معالجة "الأمراض الحضرية" والتوسع الواسع في الأرض إلى دفع التنمية

الحضرية والريفية العالية الجودة. وفي المرحلة التاريخية التي شهدت ازدهار سوق العقارات، حققت بعض المناطق نتائج إصلاحية من خلال التنازل عن عوائد التطوير الثانوي لأصحاب الحقوق الأصليين والفاعلين السوقيين، مما أطلق حيوية السوق بدرجة كبيرة. غير أن مسارات إعادة التطوير القائمة تواجه الآن تراجعاً منظماً في قوى الدفع. ففي مرحلة تعديل السوق، يصعب استمرار نموذج توازن التدفقات النقدية القائم على إيرادات نقل الأرض. ومنذ عام 2023، نشرت وزارة الموارد الطبيعية جولة جديدة من تجارب إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، بهدف تغيير نمط التنمية الحضرية والريفية، وتعزيز التنمية الداخلية والمكثفة والخضراء والعالية الجودة.

المفتاح في دفع إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة هو التخصيص العقلاني لحقوق تنمية الأرض. ويشمل ذلك تحديد درجة تحقق حقوق التنمية من خلال تعديل الاستخدام وتحديد كثافة التطوير، وكذلك توزيع منافع حقوق التنمية بين الحكومة، وأصحاب الحقوق الأصليين، والجماعات القروية، والفاعلين السوقيين، بما يحقق توزيعاً معقولاً لعوائد زيادة قيمة الأرض. وتبين تجارب قوانغتشو في النماذج المتميزة أن صعوبات تخصيص منافع حقوق التنمية يمكن أن تولد سلسلة من معضلات الحوكمة. ففي النموذج الحكومي، يؤدي عدم التوازن بين تعويض حقوق التنمية وإيرادات النقل إلى عبء مالي كبير على الحكومات المحلية. وفي نموذج صاحب الحق الأصلي، يؤدي انخفاض عوائد حقوق التنمية إلى ضعف الدافعية للتجديد. وفي نموذج الجماعة القروية، قد تتدفق منافع حقوق التنمية إلى مشروعات صناعية منخفضة الجودة، ما يسبب سوء تخصيص الموارد المكانية.

لذلك، تحتاج إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في المرحلة الجديدة إلى بناء آلية تعاونية ومشاركة لتوزيع المنافع، على أساس النظر الشامل في توازن المالية الحكومية، والجدوى الاقتصادية للمشروعات، واستدامة التنمية المستقبلية. ويجب أن تنشئ مسارات جديدة تراعي في الوقت نفسه تنسيق إمداد العوامل قصيرة الأجل ورفع القدرة التنافسية طويلة الأجل.

4.2 توصيات سياسية

في ظل تحول أهداف الجولة الجديدة من التنمية الحضرية، تغير موقع إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة من "تنشيط الموارد القائمة لدفع نمو إيرادات نقل الأرض" إلى "تحسين ودمج الموارد المكانية لرفع القدرة التنافسية الشاملة للمدينة". وهذا يضع تركيزاً أكبر على حوكمة كفاءة المدينة والتنسيق الحكومي. ومن ثم، تتطلب الممارسة المحلية، على أساس تعزيز التنسيق الحكومي، توجيه أصحاب الحقوق الأصليين، والجماعات القروية، والفاعلين السوقيين إلى المشاركة النشطة في خلق قيمة حضرية مشتركة. أولاً، انطلاقاً من رفع الحقوق والمنافع التنموية الشاملة، ينبغي إعادة تشكيل آلية توازن التمويل في النموذج الذي تقوده الحكومة. وبناءً على مشكلات واحتياجات تطوير المنطقة، ومع الاستناد إلى التحقيقات الأساسية، يجب تقييم الجدوى الاقتصادية للمشروع، وتحسين تخطيط الوظائف المكانية وكثافة التنمية، وتشكيل أفضل مزيج من القيود مثل نسبة الهدم والبناء، وحجم البناء، وارتفاع المباني. كما ينبغي توضيح معايير التعويض، واقتراح استراتيجيات إعداد الأصول وتخصيصها وتشغيلها بحسب الفئات، وبناء نمط لتوزيع المنافع قائم على تقاسم الزيادة في القيمة. ويجب توسيع قنوات التمويل المتعددة، والسعي إلى الحصول على قروض خاصة لإعادة تطوير القرى الحضرية، وأموال من الموازنة المركزية، وسندات خاصة. ويمكن استكشاف دعم إعادة تطوير الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة وبناء الحوامل الصناعية من خلال صناديق الاستثمار الصناعي وغيرها من الأدوات. كما ينبغي توجيه المؤسسات المالية إلى زيادة دعمها لإعادة التطوير وابتكار منتجات وخدمات مالية ذات صلة.

ثانياً، ينبغي اتخاذ تحسين تخصيص حقوق التنمية مدخلاً لاستكشاف مسارات تخفيف التكلفة في نموذج صاحب الحق الأصلي. ويجب تحسين قواعد احتساب سعر الأرض؛ فبالنسبة إلى الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة التي حصل عليها أصحابها بالنقل أو التخصيص، إذا كانت الزيادة تقتصر على مساحة صناعية أو تخزينية، يمكن عدم تحصيل رسوم نقل أرض إضافية. وبالنسبة إلى المساحة السكنية الإضافية الناتجة عن إعادة تطوير الأراضي السكنية منخفضة الكفاءة، يمكن احتساب رسوم نقل الأرض بنسبة معينة من سعر الأساس السكني في الموقع نفسه. ولمعالجة معضلة "التكلفة والعائد" في التجديد الذاتي للأراضي السكنية، ينبغي إضافة حوافز مالية على جانب التكلفة، مثل دعم صندوق صيانة العقارات ونفقات البناء الأخرى، وتقديم إعانات للأسر ذات الحد الأدنى من ضمان المعيشة، والعسكريين، وغيرهم من الفئات ذات الأولوية. وعلى جانب العائد، يجب تنسيق موارد الأحياء القديمة، وتنشيط المساحات منخفضة الكفاءة وغيرها من الموارد، وإدخال مشغلين محترفين، وزرع خدمات تشغيلية مثل خدمات الحياة المجتمعية ومواقف السيارات، بما يحقق عوائد مستدامة طويلة الأجل.

ثالثاً، ينبغي إعادة بناء آلية مراجعة إدخال الصناعات في النموذج الذي تقوده الجماعة القروية، على أساس جوهره المتمثل في تعديل توزيع حقوق العائد. ويجب تحسين آلية قبول الاستثمار الصناعي، لضمان توافق تخصيص حقوق الاستخدام والتنمية في الأراضي الجماعية منخفضة الكفاءة مع تموضع التنمية الصناعية الإقليمية. وعلى أساس توضيح المتطلبات العامة للتنمية الصناعية في المنطقة، ينبغي بناء آلية مراجعة متدرجة لإدخال المشروعات الصناعية في الأراضي الجماعية منخفضة الكفاءة. وتتولى الجهات

المختصة إجراء تقييم صناعي للمشروعات بالاستناد إلى موارد المنطقة، وأساسها الصناعي القائم، وتوجهات التخطيط. وينبغي تشجيع المؤسسات المحلية المملوكة للدولة على التطوير الموحد، والبناء الموحد، وجذب الاستثمار والإدارة الموحد للأراضي الجماعية منخفضة الكفاءة، بما يستفيد من مزاياها كمنصات قادرة على ربط الموارد المؤسسية عالية الجودة، ويضمن أن تلبى مشروعات إعادة التطوير أولوية احتياجات الفضاء للصناعة التحويلية المتقدمة، والصناعات الناشئة الاستراتيجية، والخدمات الحديثة، وأن تربي قوى إنتاجية جديدة عالية الجودة عبر التحول والترقية.

5 الخاتمة

في عصر المخزون، تعد إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في جوهرها عملية محورية يتقاسم فيها فاعلون متعددون حقوق تنمية الأرض وحقوق العائد بصورة تعاونية، وتظهر قيمة أصول الأرض عبر إعادة هيكلة الملكية وتوزيع المنافع. وفي مواجهة معضلات الحوكمة في مرحلة التحول، أصبح رفع فعالية الحوكمة من خلال تصميم مؤسسي أكثر منهجية ودقة جزءاً مهماً من الجولة الجديدة لإعادة التطوير.

تكمّن المساهمة الأكاديمية لهذه الدراسة في استخدامها نظرية حقوق تنمية الأرض واقتصاديات الملكية لتحليل مسار تطور السياسات والممارسات المحلية ومآزق النماذج المختلفة، وبذلك تقدم إطاراً تحليلياً جديداً لفهم المنطق العميق لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة، وتوفر أساساً نظرياً للابتكار المؤسسي في مرحلة التحول. ويتمثل مفتاح إعادة التطوير في المرحلة الجديدة في تحقيق التوازن، عبر التصميم المؤسسي، بين الأهداف العامة للحكومة، ومنطق رأس المال السوقي، ومطالب الأصول لأصحاب الحقوق الأصليين. ولهذا يجب أن ينشئ التصميم المؤسسي مسارات تطوير متعددة ونماذج معقولة لإعادة توزيع المنافع، بما يتلاءم مع احتياجات المشروعات المختلفة ويعزز رغبة الفاعلين في المشاركة. وفي الوقت الذي تستخدم فيه السياسات والموارد لدفع حيوية السوق، يجب تعزيز دور الحكومة في التوجيه والضبط في التخطيط، ومراقبة التطوير، والإشراف على البناء، وبناء بيئة مؤسسية مستقرة وتوقعات واضحة للتطوير.

ومع ذلك، لا تزال لهذه الدراسة حدود تستحق متابعة البحث. أولاً، لا تقدم مقارنة كافية بين أنماط الحوكمة المختلفة، ولم تتحقق من فروق الكفاءة والعدالة بين النموذج الحكومي ونموذج صاحب الحق الأصلي ونموذج الجماعة القروية عبر تحليل كمي. ويمكن للبحوث المستقبلية بناء إطار مقارن متعدد النماذج، وتحليل فروق الأداء كميًا، مع التركيز على أثر وضوح الملكية، ونسب توزيع المنافع، ومجموعات أدوات السياسات في كفاءة التطوير. ثانياً، لم تناقش الدراسة بما يكفي تأثير الفروق الإقليمية في التصميم المؤسسي. ويمكن للبحوث المستقبلية تنفيذ دراسات تفاضلية إقليمية، مثل مقارنة منطق اختيار مسارات الابتكار المؤسسي في دلتا نهر اليانغتسي ودلتا نهر اللؤلؤ، وتتبع نتائج التنفيذ عبر حالات نموذجية.

شكر وتقدير: يتقدم المؤلف بالشكر إلى الفريق الأكاديمي للإدراك الحضري التابع لجمعية التخطيط الحضري الصينية على دعمه لهذا العمل.

المراجع

- [1] دينغ ماوينغ، وي شياولي، تشانغ قوهجون. دراسة العلاقة بين التطور المتزامن للتحضر الجديد والتنمية الخضراء في الصين [J]. مجلة الموارد الطبيعية، 2024، 39(7): 1682-1697.
- [2] دينغ ماوينغ. استكشاف تخطيط قائم على الحوكمة المكانية من منظور التحول في المدن فائقة الحجم: بناءً على تجربة المخطط العام للأراضي والفضاء في مدينة قوانغتشو [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2024(4): 51-57.
- [3] تشانغ ياند، تشن باو، تشانغ هونغلي. تحليل تطور سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة الحضرية وتحسينها: من منظور انتشار السياسات [J]. معلومات الموارد الطبيعية، 2024(12): 8-14.
- [4] هو تشيشنغ، يوان شينغوو. تقييم وتحويل الأراضي الصناعية القائمة في سياق تخطيط الفضاء الإقليمي [J]. التخطيط الحضري والريفي، 2024(1): 60-69.
- [5] يانغ رن، تشن يانتشون، شو تشي. دراسة خصائص وآليات تطور استخدام الأراضي الصناعية في المناطق شبه الحضرية من منظور تفاعل قوة الحكومة والقوة الاجتماعية: حالة منطقة شوندي في فوشان [J]. العلوم الجغرافية، 2018(4): 511-521.
- [6] تشاو مين، وانغ لي. التحليل النظري والتحول المؤسسي لإعادة استخدام الأراضي الصناعية في المدن القائمة: حالة شنغهاي [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2018(5): 29-36.
- [7] تشانغ لي تشنغ، بي يوي مين. أربعون عامًا من تجديد القرى الحضرية: تطور الفكر الأكاديمي والآفاق المستقبلية [J]. التخطيط

- الحضري، 2022(5): 103-114.
- [8] سي نان، بين جيه، تشو يونغ. تغير دور الحكومة المحلية في عملية تجديد القرى الحضرية: حالة مدينة شنتشن [J]. التخطيط الحضري، 2020(6): 90-97.
- [9] شو تشونغقوه، تشو يويه في، تشن يانغ، وآخرون. منطق سلوك الأطراف المتعددة في إعادة استخدام الأراضي السكنية الريفية غير المستغلة: حالة لينآن في هانغتشو [J]. علوم الأراضي الصينية، 2024(1): 105-113.
- [10] تشنغ بنغ، يانغ بين، لَوْن فَنغ. نماذج وآليات إعادة استخدام الأراضي السكنية الريفية غير المستغلة في المدن فائقة الحجم: حالة القرى النموذجية في شنغهاي [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2024(4): 105-111.
- [11] تشي تشوانمينغ. الوضع الحالي وأسباب وحوكمة الأراضي السكنية الريفية غير المستغلة في الصين [J]. الاقتصاد الريفي، 2015(8): 21-27.
- [12] لي كاي لون، وانغ شينغ بينغ. تحديد خصائص الأراضي الصناعية غير المستغلة في المناطق الصناعية بمدينة نانجينغ واستراتيجيات إدارتها [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2024(4): 76-83.
- [13] دينغ بي، قوه تشينغشيا، تشن تشو، وآخرون. تحديد الأراضي منخفضة الكفاءة وإستراتيجيات إعادة تطويرها في المناطق غير المتقدمة من منظور النظم: دراسة حالة [J]. مجلة الهندسة الزراعية، 2020(14): 316-326.
- [14] جينغ بنغ، خه ييتشنغ، تشياو شيويه يانغ، وآخرون. تحديد الأراضي الصناعية منخفضة الكفاءة ومسارات إعادة التطوير عالية الجودة: حالة منطقة جيانينغ في نانجينغ [J]. المخططون، 2024(12): 146-151.
- [15] دينغ ماوينغ، لي جويون، جيانغ شيويه فَنغ. تقييم ومراقبة محطات النقل منخفضة الكفاءة في سياق التخطيط الشامل للفضاء: حالة قوانغتشو [J]. النقل الحضري، 2024، 22(4): 87-94.
- [16] قوه شو، يان يا تشي، تيان لي. إعادة هيكلة حقوق الملكية، ريع الأرض وإعادة تطوير الأراضي الحضرية القائمة في دلتا نهر اللؤلؤ: إطار نظري وتحليل تجريبي [J]. التخطيط الحضري، 2020(6): 98-105.
- [17] بان شياو دونغ، بين جون، قوه شو، وآخرون. تطور آليات تجديد الأراضي الصناعية القائمة في شنغهاي من منظور نظام حقوق الملكية: حالة منطقة جينغان [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2022 (ملحق 2): 174-178.
- [18] خه دونغ هوا، وانغ شيو مي، ليو يو تينغ. نحو عدالة مكانية في نظام استخدام الأراضي: ودور الحكومات المحلية في إعادة التطوير [J]. دراسات التنمية الحضرية، 2023(9): 1-7.
- [19] دينغ ماوينغ، ليو يانغ، قاو هويتشي، وآخرون. إعادة تشكيل الفضاء بدافع اقتصاد الذيل الطويل: ملاحظة حول منطقة كونغلو الصناعية الحضرية في قوانغتشو [J]. دراسات التنمية الحضرية، 2025، 32(3): 128-136.
- [20] لين جيان، بي تسي جون، يانغ هونغ. إعادة التفكير في إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في عصر التخطيط القائم على المخزون [J]. علوم الأراضي الصينية، 2019(9): 1-8.
- [21] ليو شين بين، يان جين مين، وانغ تشينغ ري. المعضلات الواقعية والاختيارات العقلانية لإعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة في الصين [J]. علوم الأراضي الصينية، 2015(1): 48-54.
- [22] بينغ شان بي. مسارات انتقالية في التجديد الحضري: بناء أدوات الحكومة وتأملات في العدالة [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2024(6): 96-103.
- [23] تيان لي، تاو ران، ليانغ بين لونغ. تحول نماذج التنفيذ في معضلة التجديد الحضري: منظور الحوكمة المكانية [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2020(3): 41-47.
- [24] ليانغ ينغ، تسنغ بنغ. تطور آليات توزيع قيمة إعادة تطوير الأراضي الصناعية القائمة في بكين [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2023(1): 69-73.
- [25] دينغ ماوينغ، دينغ تسه فانغ. مسار تنفيذ التجديد الحضري من منظور تنسيق المصالح: حالة تجديد القرى الحضرية في قوانغتشو [J]. الجغرافيا المدارية، 2021، 41(4): 760-768.
- [26] دينغ ماوينغ. تجربة قوانغتشو في بناء CSPON: المهام، النظام والحلول [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2025(1): 25-33.
- [27] تشو غوانغ كون، تشو جيان. المنطق النظري لبناء نقل حقوق التطوير والتشجيع في سياق التجديد الحضري [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2023(3): 66-74.
- [28] تيان لي، شيا جينغ. حقوق تطوير الأراضي والتخطيط الإقليمي: منطق الحوكمة والأدوات والسياسات والتطبيقات [J]. مجلة التخطيط الحضري، 2021(6): 12-19.

[29] خه خه مينغ، تشانغ جينغ شيانغ. التدخل السياسي في معاملات حقوق الملكية: تحليل اقتصاد مؤسسي جديد لإعادة تطوير الأراضي الحضرية القائمة [J]. الجغرافيا الاقتصادية، 2017، 37(2): 7-14.

الترجمة بمساعدة منظمة العفو الدولية