

Redesarrollo de suelos de baja eficiencia: evolución de las políticas, prácticas de Guangzhou y reflexiones sobre la transformación

Deng Maoying

Resumen

A medida que la urbanización china pasa de una etapa de crecimiento acelerado a otra de desarrollo más estable, y el desarrollo urbano se desplaza de la expansión extensiva hacia la mejora de la calidad y la eficiencia de los espacios existentes, el redesarrollo de suelos de baja eficiencia se ha convertido en un instrumento clave para optimizar la asignación de recursos territoriales y mejorar la gobernanza espacial. Este artículo revisa de manera sistemática la evolución de las políticas de redesarrollo de suelos de baja eficiencia, analiza el contexto y los mecanismos que impulsaron su surgimiento y sus experiencias piloto, y, a partir de las prácticas de Guangzhou, examina los desafíos y las estrategias de transformación para la nueva etapa. El estudio muestra que estas políticas han atravesado cuatro fases: surgimiento, experiencias piloto provinciales y municipales, promoción nacional e innovación de modelos. La asignación de derechos de desarrollo del suelo y la distribución de beneficios constituyen el mecanismo impulsor central del redesarrollo. Frente a los múltiples desafíos actuales, los gobiernos locales deben reforzar la coordinación integrada, adaptar las políticas a las condiciones locales, orientar los proyectos por categorías, adoptar vías diferenciadas de asignación de derechos de desarrollo según los distintos modelos de redesarrollo y promover una transformación de la gobernanza.

Palabras clave

Redesarrollo de suelos de baja eficiencia; evolución de las políticas; práctica local; reflexión sobre la transformación

Introducción

La urbanización de China está pasando de un periodo de rápido crecimiento a una fase de desarrollo estable [1]. El desarrollo urbano también está cambiando: deja de apoyarse principalmente en la expansión incremental a gran escala y se orienta hacia la mejora y la eficiencia del espacio existente. Revitalizar los suelos subutilizados y promover un modo de desarrollo y uso espacial más intensivo y de mayor calidad se han convertido, por tanto, en cuestiones centrales de la gobernanza urbana [2]. Hasta ahora, el Estado ha impulsado varias rondas de proyectos piloto descendentes para el redesarrollo de suelos de baja eficiencia. En 2023, el Ministerio de Recursos Naturales emitió el *Aviso sobre el lanzamiento del trabajo piloto de redesarrollo de suelos de baja eficiencia* (Desarrollo de Recursos Naturales [2023] n.º 171, en adelante, «documento n.º 171»), seleccionando 43 ciudades piloto con el fin de promover un desarrollo urbano-rural intensivo, compacto, verde y de alta calidad. En 2025, el *Aviso sobre la ampliación y profundización del trabajo piloto de redesarrollo de suelos de baja eficiencia* (Desarrollo de Recursos Naturales [2025] n.º 83, en adelante, «documento n.º 83») propuso nuevas innovaciones políticas para revitalizar estos suelos mediante la coordinación de la planificación espacial territorial, la optimización de suelos industriales y comerciales existentes y otras medidas.

El redesarrollo de suelos de baja eficiencia tiene costos elevados e implica relaciones complejas de derechos de propiedad. Suele verse limitado por ciclos largos, rutas políticas difíciles y una economía de proyecto complicada de equilibrar. Por ello, tanto los gobiernos locales como los actores del mercado

tienen incentivos insuficientes, y en muchos lugares el redesarrollo sigue dependiendo sobre todo de instrucciones administrativas de niveles superiores [3]. La literatura existente se concentra en cuatro temas: investigación teórica y exploración de vías para distintos tipos de suelo, como suelo industrial ineficiente [4-6], aldeas urbanas [7-8] y solares rurales residenciales ociosos [9-12]; análisis de patrones espaciales y estrategias de redesarrollo basadas en la identificación de suelos de baja eficiencia [13-15]; reflexión institucional sobre control de usos, sistemas de propiedad y lógicas relacionadas [16-18]; y revisiones sistemáticas de políticas y prácticas, incluidos mecanismos impulsores [19], problemas existentes [20-21], modelos de implementación [22-23] y mecanismos de distribución de plusvalías [24-25]. Buena parte de estos estudios se basa en casos locales. Aún se requiere una discusión más profunda sobre el proceso de desarrollo de las políticas, los mecanismos impulsores, las relaciones de propiedad y la distribución de beneficios bajo distintos modelos de redesarrollo.

Guangzhou es una de las megaciudades que inició relativamente pronto un redesarrollo sistemático de suelos de baja eficiencia. Desde su inclusión en septiembre de 2023 en la primera cohorte nacional piloto, la ciudad ha realizado diversas exploraciones prácticas. Mediante rutas de desarrollo diversificadas, ha promovido la optimización estructural, la conversión de motores de crecimiento y la mejora cualitativa, ha formado conceptos y medidas demostrativas, y ha continuado avanzando en la gobernanza informatizada del stock de suelos ineficientes [26]. Guangzhou ofrece así una experiencia valiosa para este ámbito. Sobre esta base, el artículo revisa el proceso político chino, utiliza Guangzhou como caso para discutir su lógica práctica, analiza los principales desafíos de la nueva etapa y propone recomendaciones para optimizar las vías de redesarrollo.

1 Comprensión teórica del redesarrollo de suelos de baja eficiencia

El redesarrollo de suelos de baja eficiencia suele referirse al desarrollo secundario de suelo construido existente pero ineficiente mediante redesarrollo autónomo o conjunto por los titulares originales de derechos, introducción de actores de mercado, adquisición y reserva gubernamental, u otros enfoques relacionados. Las políticas piloto nacionales han definido estos suelos de manera distinta en cada ronda, mientras que los gobiernos locales han explorado mecanismos regionales de evaluación e identificación. En la práctica, el redesarrollo comienza normalmente con la inclusión del proyecto en una base local; después, los actores adoptan rutas distintas según el tipo de suelo y las condiciones de incentivo y restricción de la política local.

El redesarrollo implica uso del suelo, reestructuración espacial, coordinación de intereses y otras dimensiones. Por ello, la reestructuración de derechos de propiedad y la asignación de derechos de desarrollo del suelo se vuelven centrales para construir marcos de equilibrio de beneficios en los distintos modelos.

1.1 Asignación inicial de derechos de desarrollo del suelo en la gobernanza espacial

Los derechos de desarrollo del suelo se refieren principalmente al derecho a desarrollar y construir mediante cambios en el uso del suelo y en la intensidad de desarrollo. Constituyen una parte importante del conjunto de derechos de propiedad del suelo [27-28]. En el desarrollo incremental, estos derechos aluden sobre todo al derecho a realizar una operación de desarrollo, es decir, a un «permiso inicial de desarrollo». El Reino Unido introdujo por primera vez este concepto en la *Town and Country Planning Act* de los años cuarenta, separando los derechos de desarrollo de la propiedad del suelo y nacionalizándolos. Tras su introducción en Estados Unidos en los años sesenta, ese país exploró

transacciones de mercado sobre la base de derechos privatizados, formando gradualmente prácticas como la compra y la transferencia de derechos de desarrollo.

A diferencia de los países con propiedad privada del suelo, en el sistema jurídico chino los derechos de desarrollo del suelo tienen una fuerte naturaleza de poder público. Bajo la propiedad pública socialista del suelo, China ha configurado un sistema en el que la propiedad del suelo, los derechos de uso y los derechos de desarrollo pueden separarse [29]. En esta configuración, el control de los derechos de desarrollo se integra en el sistema de planificación espacial territorial y en el sistema de control de usos del suelo. Los gobiernos locales ejercen poder administrativo en distintas fases de la aprobación del suelo para controlar, a escala micro, los derechos de desarrollo asociados a proyectos concretos, separándolos así de la propiedad y de los derechos de uso.

Los gobiernos locales emplean instrumentos como la planificación detallada, las condiciones de suministro de suelo y los permisos de planificación para definir y regular el uso y la intensidad de desarrollo. En la fase de planificación, el plan detallado constituye la base legal del desarrollo y la protección territorial, del control de usos, de la expedición de permisos de planificación para proyectos urbanos y rurales, y de las actividades de construcción. En la fase de suministro, las condiciones de planificación se incorporan a los contratos de transferencia o a las decisiones de asignación, definiendo las obligaciones básicas de los titulares de derechos de uso. Durante el uso del suelo, las autoridades de planificación supervisan la construcción mediante permisos de planificación del suelo edificable, permisos de planificación de proyectos y otros instrumentos.

1.2 Reconfiguración de los derechos de desarrollo del suelo en el redesarrollo de suelos de baja eficiencia

En comparación con el desarrollo incremental, los derechos de desarrollo en el redesarrollo de suelos de baja eficiencia implican ajustes a condiciones de desarrollo ya existentes. Su esencia es el «derecho a modificar los modos de uso del suelo existentes más allá del alcance definido por los derechos de uso», incluyendo cambios de uso, intensidad y otras prerrogativas originalmente restringidas por las condiciones de suministro [29]. Estos suelos pueden ser de propiedad estatal o colectiva, y sus usuarios incluyen gobiernos, colectivos aldeanos, empresas e individuos.

Durante el redesarrollo, múltiples titulares buscan reestructurar derechos de uso, derechos de desarrollo, derechos de arrendamiento y derechos a beneficios, así como distribuir la plusvalía generada. Las políticas diferenciadas y los métodos de asignación de derechos producen patrones distintos de distribución de beneficios y afectan la eficiencia de asignación de recursos espaciales. Desde la perspectiva del actor que lidera la asignación de derechos, los modelos pueden clasificarse en tres tipos: liderados por el gobierno, liderados por el titular original de derechos y liderados por el colectivo aldeano. Cada uno ajusta los derechos de desarrollo mediante mecanismos diferentes.

En el modelo liderado por el gobierno, este recupera el suelo y lo suministra de nuevo, transfiriendo al nuevo usuario los derechos de uso junto con los derechos de desarrollo relativos al uso y a la intensidad. En los modelos liderados por el titular original o por el colectivo aldeano, la autoridad de planificación urbana y rural tramita las solicitudes de modificación de las condiciones de planificación, emite nuevas condiciones y aclara los límites de los derechos de desarrollo. Para los modelos diferenciados, los gobiernos locales fijan el precio de estos derechos mediante cánones de transferencia, pagos complementarios de precio del suelo, tasas de ajuste de plusvalía y otros mecanismos, participando así

en la distribución de la plusvalía producida por el redesarrollo. Los participantes comparten costos y retornos mediante cooperación y negociación, haciendo explícito el valor de los derechos de desarrollo.

2 Evolución de las políticas de redesarrollo de suelos de baja eficiencia

2.1 Trayectoria de desarrollo del redesarrollo de suelos de baja eficiencia

El redesarrollo de suelos de baja eficiencia es una innovación institucional formada durante la urbanización china para responder a la escasez de recursos territoriales, mejorar la eficiencia de uso del suelo y promover un desarrollo urbano-rural de alta calidad. Su evolución puede dividirse en cuatro etapas: surgimiento de políticas, pilotos provinciales y municipales, promoción nacional e innovación de modelos (tabla 1).

2.1.1 Surgimiento de las políticas: exploraciones locales mediante flexibilización institucional e incentivos de habilitación

Con la rápida industrialización y urbanización, el uso extensivo e ineficiente del suelo se volvió cada vez más evidente. En 2007, Foshan, en la provincia de Guangdong, emitió la *Decisión sobre la aceleración del redesarrollo de barrios antiguos, fábricas antiguas y aldeas antiguas* (Gobierno de Foshan [2007] n.º 68) y tres documentos de orientación relacionados. Propuso mejorar la infraestructura urbana y rural, elevar las funciones urbanas y mejorar el entorno urbano-rural para responder a las necesidades de desarrollo y de vida cotidiana, iniciando así una exploración regional de revitalización del stock de suelo. En 2008, Guangdong sintetizó la experiencia de Foshan en el redesarrollo de los «tres antiguos», buscó apoyo del Ministerio de Tierras y Recursos y lanzó una provincia piloto de demostración para el uso económico e intensivo del suelo. En 2009, Guangdong emitió las *Varias opiniones sobre la promoción del redesarrollo de los “tres antiguos” para avanzar en el uso económico e intensivo del suelo* (Gobierno de Guangdong [2009] n.º 78), utilizando la innovación institucional para activar mercados, revitalizar suelo existente y resolver problemas históricos derivados del desarrollo extensivo. Ese mismo año, Guangzhou publicó las *Opiniones sobre la aceleración del redesarrollo de los “tres antiguos”* (Gobierno de Guangzhou [2009] n.º 56) y dos opiniones de implementación, iniciando formalmente su trabajo en esta materia.

Esta etapa surgió porque la rápida urbanización consumió grandes cantidades de recursos territoriales. La intensificación del conflicto entre oferta y demanda de suelo orientó la política de gestión hacia el uso económico e intensivo, e impulsó al Estado y a los gobiernos locales a prestar atención a la revitalización de recursos existentes. Al coordinar el desarrollo primario y secundario, el redesarrollo de los «tres antiguos» permitió a los actores de mercado obtener derechos de desarrollo primario sobre suelo existente, atraer capital social al proceso de renovación y activar el potencial de redesarrollo mediante flexibilización institucional e incentivos de habilitación.

2.1.2 Etapa de pilotos provinciales y municipales: expansión nacional y diversificación de los métodos de asignación

En 2013, para aplicar las exigencias del XVIII Congreso Nacional sobre uso económico e intensivo de recursos y transformación de los modos de utilización, el Ministerio de Tierras y Recursos emitió las *Opiniones directrices sobre la realización de pilotos de redesarrollo de suelos urbanos de baja eficiencia* (Desarrollo de Tierras y Recursos [2013] n.º 3, en adelante, «documento n.º 3»). Seleccionó diez provincias como pilotos y proporcionó por primera vez una orientación política nacional para este tipo de redesarrollo.

En cuanto a la definición de objetivos, el documento precisó tres tipos de suelo urbano construido existente aptos para los pilotos: suelos con disposición dispersa, uso extensivo y uso irracional. En términos de orientación, exigió a los gobiernos fortalecer la coordinación, mantener una orientación de mercado, adaptarse a las circunstancias y promover cuatro modelos: solicitudes de redesarrollo por usuarios originales de suelo estatal, solicitudes por organizaciones económicas colectivas rurales, participación de actores de mercado y desarrollo por reserva gubernamental. Estos modelos configuraron vías diversificadas de asignación de derechos de desarrollo sobre suelo existente ineficiente.

2.1.3 Etapa de generalización: expansión de pilotos y restricciones de interés público sobre los derechos de desarrollo

La Conferencia Central de Trabajo Urbano de 2015 destacó que «las ciudades del pueblo son para el pueblo», marcando un giro desde la búsqueda unilateral de expansión hacia una mayor atención a las necesidades humanas. En 2016, el Ministerio de Tierras y Recursos emitió las *Opiniones directrices sobre la promoción adicional del redesarrollo de suelos urbanos de baja eficiencia (de prueba)* (Desarrollo de Tierras y Recursos [2016] n.º 147, en adelante, «documento n.º 147»), extendiendo los pilotos a nivel nacional. Frente a la etapa previa, la política estandarizó más los objetivos, añadiendo la condición de que el suelo hubiera sido identificado como suelo edificable en el Segundo Estudio Nacional de Tierras. También reforzó la provisión de equipamientos públicos y proyectos de bienestar, estipulando que una proporción determinada del suelo se destinara prioritariamente a infraestructura, instalaciones municipales, proyectos de interés público y otros equipamientos públicos.

En esta etapa, algunas regiones combinaron «usos de alto rendimiento y coeficientes de edificabilidad elevados», aumentando de manera considerable el valor de los derechos de desarrollo. Mediante la transferencia negociada de estos derechos, los titulares originales y los actores de mercado recibieron fuertes incentivos para participar, lo que dio lugar a numerosos proyectos dominados por el desarrollo inmobiliario. Sin embargo, en los últimos años algunos proyectos inmobiliarios han afectado el desarrollo estable y saludable del mercado debido a rupturas en las cadenas de capital, dificultando la continuidad de ese modelo. En 2021, el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural emitió el *Aviso sobre la prevención de demoliciones y construcciones a gran escala en las acciones de renovación urbana* (Ciencia de la Construcción [2021] n.º 63), endureciendo la política nacional de renovación urbana y exigiendo la transformación del redesarrollo de los «tres antiguos» y de la renovación urbana.

2.1.4 Etapa de innovación de modelos: integración sistémica de políticas y redistribución de derechos legítimos como núcleo de los nuevos pilotos

En la etapa anterior, la demolición y reconstrucción excesivas en aldeas urbanas incrementaron los riesgos de estabilidad social. Durante el ciclo descendente del mercado inmobiliario, la vivienda comercial de nueva oferta generada por estas operaciones se volvió difícil de absorber a corto plazo, aumentando la dificultad de estabilizar el mercado. Para eliminar riesgos de seguridad y promover un desarrollo urbano de alta calidad, en 2023 se publicaron las *Opiniones directrices sobre la promoción activa y prudente del redesarrollo de aldeas urbanas en megaciudades y grandes ciudades* (Oficina General del Consejo de Estado [2023] n.º 25, en adelante, «documento n.º 25 del Consejo de Estado»). El documento subrayó un avance constante, activo y prudente, y aclaró que el redesarrollo de aldeas urbanas debía proceder mediante expropiación legal y transferencia de suelo neto.

Ese mismo año, el Ministerio de Recursos Naturales emitió el documento n.º 171, iniciando una nueva ronda de pilotos centrada en suelo construido existente, urbano y rural, con disposición dispersa, uso extensivo o uso irracional. La política enfatizó la innovación en políticas y mecanismos de redesarrollo en cuatro áreas: coordinación de la planificación, apoyo de reservas, incentivos políticos y garantías básicas. En 2025, el documento n.º 83 amplió el alcance piloto y alentó nuevas innovaciones en coordinación de la planificación espacial territorial, optimización de suelo industrial y comercial existente, desarrollo mixto del suelo, conversión compatible de usos y apoyo a los trabajos de base.

En cuanto a los métodos de suministro de suelo, la nueva etapa permite coordinar el redesarrollo primario y secundario, y los gobiernos pueden determinar los actores del redesarrollo mediante transferencia negociada. La participación temprana de actores de mercado y los métodos flexibles de suministro ampliaron su espacio de negociación y les permitieron obtener altos retornos de plusvalía. Las nuevas políticas piloto exigen mejorar los métodos de expropiación y suministro, aclarar normas y procedimientos de compensación para viviendas en suelo colectivo y mantener el principio de suministro de suelo neto. Así, los derechos de desarrollo primario sobre suelos de baja eficiencia vuelven a los gobiernos locales, y la asignación de derechos pasa de la «concesión y descentralización» a la «coordinación gubernamental».

En la coordinación de beneficios, las nuevas políticas utilizan instrumentos de precio del suelo para regular los retornos de los derechos de desarrollo y animar a los titulares originales y actores de mercado a participar. Proponen que, tras el ajuste de uso, los pagos complementarios se calculen como una proporción del precio publicado del suelo o del valor de mercado tasado. También refinan los subtipos y condiciones bajo los cuales el redesarrollo de suelo industrial ineficiente no requiere pagos adicionales.

Etapas	Año	Medidas políticas
Surgimiento de políticas (2007-2012)	2007	Foshan, Guangdong: <i>Decisión sobre la aceleración del redesarrollo de barrios antiguos, fábricas antiguas y aldeas antiguas</i> y tres documentos de orientación relacionados (Gobierno de Foshan [2007] n.º 68).
Surgimiento de políticas (2007-2012)	2009	Guangdong: <i>Plan de trabajo para construir una provincia piloto de demostración de uso económico e intensivo del suelo</i> (Telegrama del Gobierno de Guangdong [2009] n.º 16).
Surgimiento de políticas (2007-2012)	2009	Guangdong: <i>Varias opiniones sobre la promoción del redesarrollo de los “tres antiguos” para avanzar en el uso económico e intensivo del suelo</i> (Gobierno de Guangdong [2009] n.º 78).
Pilotos provinciales y municipales (2013-2015)	2013	<i>Opiniones directrices sobre la realización de pilotos de redesarrollo de suelos urbanos de baja eficiencia</i> (Desarrollo de Tierras y Recursos [2013] n.º 3).
Promoción nacional (2016-)	2016	<i>Opiniones directrices sobre la promoción adicional del redesarrollo de suelos urbanos de baja eficiencia</i> (Desarrollo de Tierras y Recursos [2016] n.º 1).

Etapas	Año	Medidas políticas
2022)		[2016] n.º 147).
Promoción nacional (2016-2022)	2018	<i>Aviso del Ministerio de Recursos Naturales sobre la mejora del mecanismo que vincula suelo edificable incremental y suelo edificable existente</i> (Regulación de Recursos Naturales [2018] n.º 1).
Promoción nacional (2016-2022)	2021	<i>Reglamento de aplicación de la Ley de Administración de Tierras de la República Popular China</i> (revisión de 2021).
Promoción nacional (2016-2022)	2021	<i>Aviso sobre la prevención de demoliciones y construcciones a gran escala en las acciones de renovación urbana</i> (Ciencia de la Construcción [2021] n.º 63).
Innovación de modelos (2023-presente)	2023	<i>Opiniones directrices sobre la promoción activa y prudente del redesarrollo de aldeas urbanas en megaciudades y grandes ciudades</i> (Oficina General del Consejo de Estado [2023] n.º 25).
Innovación de modelos (2023-presente)	2023	<i>Aviso sobre el lanzamiento del trabajo piloto de redesarrollo de suelos de baja eficiencia</i> (Desarrollo de Recursos Naturales [2023] n.º 171).
Innovación de modelos (2023-presente)	2025	<i>Aviso sobre la ampliación y profundización del trabajo piloto de redesarrollo de suelos de baja eficiencia</i> (Desarrollo de Recursos Naturales [2025] n.º 83).

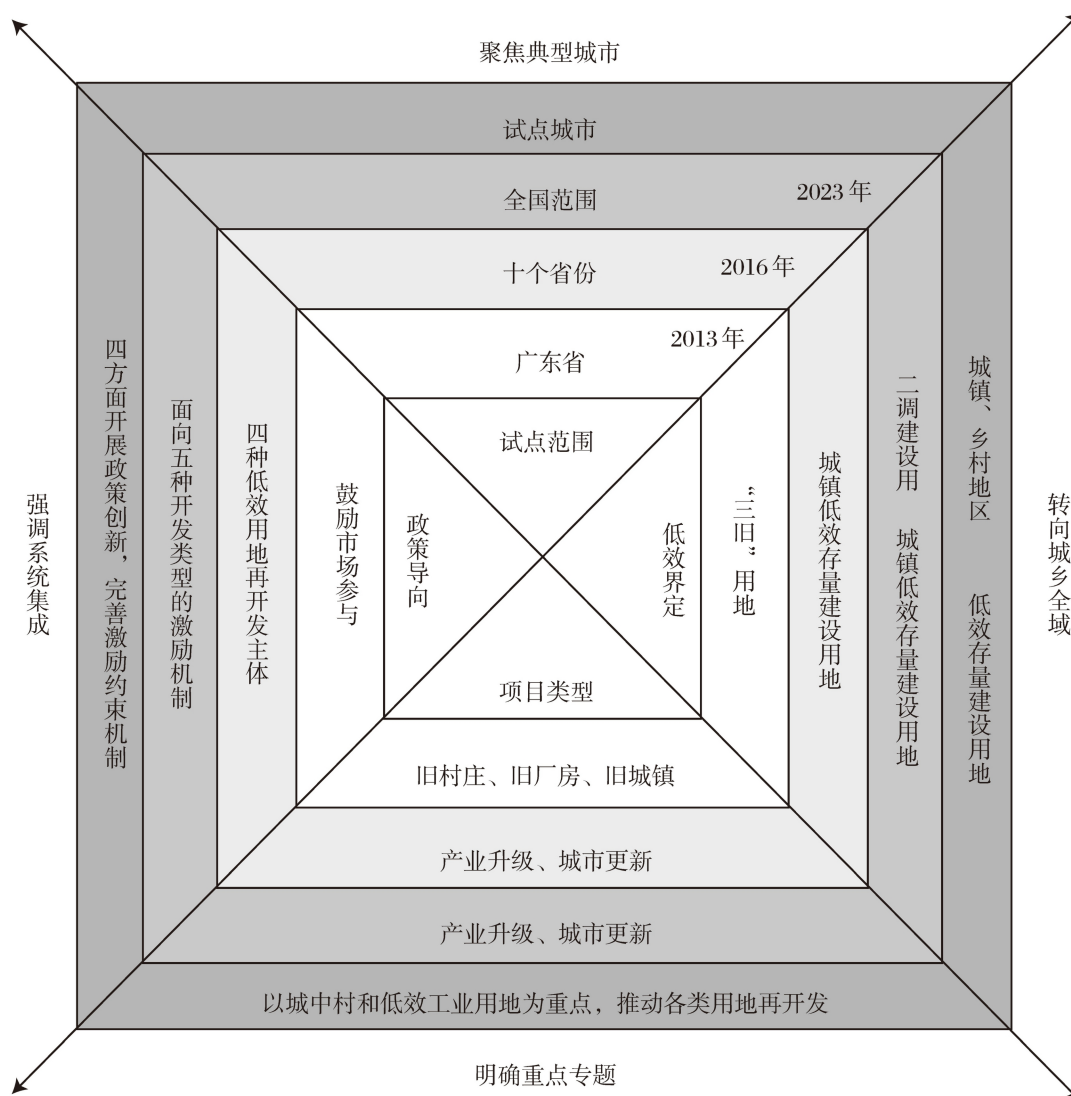


Fig. 1 Tendencias en la evolución de las políticas piloto de redesarrollo de suelos de baja eficiencia

2.2 Tendencias de la evolución de las políticas

2.2.1 Giro hacia la totalidad del territorio urbano-rural

Las primeras políticas se concentraban principalmente en suelo construido urbano. Con el avance de la planificación espacial territorial y de la integración urbano-rural, las políticas recientes extienden el alcance al suelo construido existente en todo el territorio urbano y rural. Esta ampliación refleja el paso de una lógica de renovación urbana localizada a una lógica de gobernanza integral de recursos espaciales.

La nueva orientación ya no se limita a resolver problemas puntuales de uso ineficiente. Busca coordinar protección ecológica, seguridad territorial, funciones industriales, servicios públicos y calidad del entorno habitable. El redesarrollo se convierte así en una herramienta de reorganización de recursos en todo el territorio, no solo en un medio para liberar valor del suelo en áreas construidas.

2.2.2 Énfasis en la integración sistémica

La evolución de las políticas muestra un paso de medidas dispersas a una integración más sistémica. Los primeros dispositivos se apoyaban a menudo en experimentos locales y excepciones institucionales; las políticas recientes buscan coordinar planificación, reserva de suelo, precios, financiamiento, expropiación, compensación, supervisión de la construcción y gestión posterior.

Esta integración responde a la creciente complejidad de los proyectos. Los suelos de baja eficiencia involucran múltiples intereses, derechos de propiedad fragmentados y objetivos públicos diversos. Para evitar que la política produzca solo incentivos inmobiliarios o acuerdos puntuales, es necesario articular los instrumentos de gobernanza y establecer reglas más estables de reparto de costos, riesgos y beneficios.

3 Prácticas de Guangzhou en el redesarrollo de suelos de baja eficiencia

Guangzhou ha construido gradualmente un sistema de políticas «1+X+N» para el redesarrollo de suelos de baja eficiencia. El «1» corresponde al documento marco municipal, la «X» a políticas especiales para las principales categorías de redesarrollo y la «N» a reglas operativas y directrices. Esta arquitectura busca conectar planificación espacial, gestión del suelo, cálculo de precios, aprobación de proyectos e implementación concreta.

Según las diferencias de actores y derechos de propiedad, las prácticas de Guangzhou pueden agruparse en tres tipos: modelo liderado por el gobierno, modelo liderado por el titular original de derechos y modelo liderado por el colectivo aldeano. Cada uno corresponde a formas distintas de reestructuración de derechos y distribución de beneficios.

Modelo de redesarrollo	Propiedad del suelo	Vía práctica	Principales cambios de derechos de propiedad durante el redesarrollo
Liderado por el gobierno	Estatad o colectiva	Restauración ecológica gubernamental y construcción de suelo de interés público	Los derechos de uso del suelo pasan al gobierno.
Liderado por el gobierno	Estatad o colectiva	Reserva y transferencia gubernamental, incluida la preparación de suelo por empresas estatales	Tras el redesarrollo, el suelo se convierte en estatal si originalmente era colectivo; cambia la propiedad, y los derechos de uso de suelo edificable estatal pasan a actores de mercado o empresas estatales.
Liderado por el gobierno	Estatad o colectiva	Transacción pública de derechos de redesarrollo y coordinación por empresa estatal	Los derechos de desarrollo y uso se transfieren a actores de mercado o empresas estatales mediante arreglos coordinados.

Modelo de redesarrollo	Propiedad del suelo	Vía práctica	Principales cambios de derechos de propiedad durante el redesarrollo
Liderado por el gobierno	Estatal o colectiva	Reserva gubernamental contable	Parte de los derechos pasa a actores de mercado; los colectivos aldeanos reciben participaciones en ingresos por transferencia o propiedades asignadas según los arreglos.
Liderado por el titular original	Estatal o colectiva	Auto-revitalización por titulares originales	No hay transferencia de propiedad, derechos de uso del suelo ni derechos inmobiliarios.
Liderado por el colectivo aldeano	Colectiva	Arrendamiento de suelo edificable colectivo	Los derechos de uso pasan a actores de mercado durante el plazo del arrendamiento y retornan al titular original al vencimiento; no hay cambio en el registro inmobiliario.
Liderado por el colectivo aldeano	Colectiva	Transferencia de suelo edificable colectivo con construcción asignada	Los derechos de uso y de propiedad pasan a actores de mercado durante el plazo acordado y retornan al vencimiento; implica cambios en el registro inmobiliario.

3.1 Modelos de redesarrollo y desafíos

3.1.1 Modelo liderado por el gobierno: desajuste entre los intereses gubernamentales y los de los titulares originales en la reestructuración de derechos

En el modelo liderado por el gobierno, este recupera, reserva y vuelve a suministrar suelo mediante expropiación, adquisición, reserva, transferencia o coordinación de empresas estatales. Controla directamente la reestructuración de derechos de propiedad y la asignación de derechos de desarrollo. El modelo es adecuado para proyectos de interés público, zonas con relaciones de propiedad complejas u operaciones que requieren coordinación integral de funciones espaciales. Puede garantizar objetivos públicos, pero también exige altos costos iniciales y largos ciclos de negociación.

La dificultad central reside en equilibrar compensaciones de derechos, costos de preparación e ingresos de transferencia. Cuando aumentan los costos de expropiación, reasentamiento y preparación, el gobierno soporta una fuerte presión fiscal. Si los derechos de desarrollo otorgados al proyecto futuro son demasiado limitados, los ingresos no cubren los costos; si son excesivos, el proyecto puede privilegiar la maximización del valor del suelo por encima de los objetivos públicos. El desajuste entre las demandas de los titulares originales, los objetivos del gobierno y la capacidad del mercado se convierte entonces en una fuente importante de bloqueo.

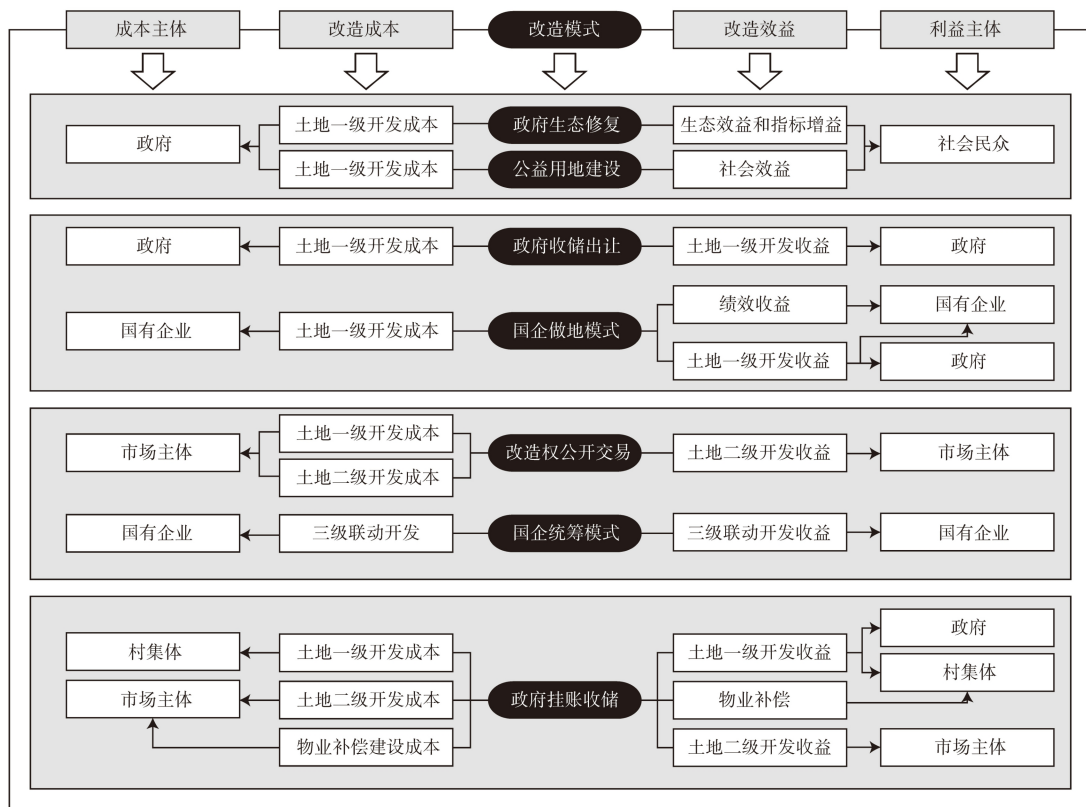


Fig. 2 Estructuras de beneficios de cuatro modelos gubernamentales de redesarrollo de suelos de baja eficiencia

3.1.2 Modelo liderado por el titular original de derechos: desequilibrio racional entre costos de redesarrollo y beneficios de plusvalía

En este modelo, el titular original conserva sus derechos básicos de propiedad y solicita modificar las condiciones de planificación o aumentar la intensidad de desarrollo. El gobierno le concede, dentro de un determinado alcance, derechos de desarrollo que permiten incrementar la intensidad mediante demolición y reconstrucción o ajustar funciones del edificio mediante renovación, obteniendo así beneficios de plusvalía.

Pueden distinguirse dos vías de implementación. Primero, los suelos residenciales, comerciales y de servicios de baja eficiencia pueden redesarrollarse mediante «pago complementario del precio del suelo para suelo existente». El gobierno calcula el canon de transferencia según el uso del proyecto y la nueva superficie edificada, y el titular original paga el complemento para adquirir derechos de mayor intensidad. En esencia, se trata de una transacción remunerada de derechos de desarrollo. Segundo, el suelo industrial ineficiente redesarrollado de «industria a industria» puede aplicar una exención del precio del suelo. Guangzhou permite que la superficie adicional generada por ese redesarrollo no pague más cánones de transferencia. La lógica es que el gobierno cede parte de los retornos de los derechos de desarrollo para movilizar a los titulares, orientar las industrias urbanas hacia sectores de mayor valor añadido y apoyar la modernización industrial.

Para los titulares originales, la decisión depende de una evaluación racional de costos y beneficios. Si los costos son demasiado altos y los retornos demasiado bajos, faltan incentivos. En suelo residencial

ineficiente, los barrios antiguos con instalaciones públicas insuficientes tienen necesidades urgentes de renovación, pero sus residentes suelen ser grupos de ingresos medios y bajos o jubilados, lo que dificulta la recaudación de fondos. En algunos barrios, las altas tasas de alquiler y la separación entre residentes y hogares registrados reducen la disposición a pagar por servicios y redesarrollo. En suelo industrial ineficiente, los titulares suelen ser pequeñas y medianas empresas privadas con escaso flujo de caja, experiencia limitada y baja disposición a asumir riesgos. Además, muchas áreas industriales ineficientes contienen parcelas sin ocupación independiente o con múltiples titulares, lo que aumenta la dificultad de la auto-revitalización.

3.1.3 Modelo liderado por el colectivo aldeano: bloqueo industrial de bajo nivel ante fallas del mercado de derechos

En el modelo liderado por el colectivo aldeano, el suelo edificable colectivo sigue siendo de propiedad colectiva. El control gubernamental sobre los derechos de desarrollo se ejerce principalmente mediante permisos de planificación, para garantizar la conformidad con la planificación espacial territorial y el control de usos. La vía básica consiste en que, conforme a leyes, reglamentos y planes, el colectivo transfiera a actores de mercado los derechos de uso y desarrollo del suelo edificable colectivo durante un plazo pactado. Los actores pagan precios o rentas al colectivo, y la organización económica colectiva recupera los derechos al vencimiento.

Existen dos métodos principales de transacción. El primero es el arrendamiento: el colectivo arrienda suelo edificable colectivo rural de uso comercial a un actor de mercado por un periodo fijo, y este desarrolla, construye y opera el proyecto pagando rentas periódicas. El segundo es el modelo de «transferencia más construcción asignada»: el colectivo transfiere suelo edificable colectivo a una empresa y recibe un pago único por su uso. La empresa construye propiedades de reemplazo para el colectivo y se las arrienda de nuevo. Durante la construcción, el colectivo paga los costos por etapas vinculadas al inicio, coronación de estructura, terminación y registro inmobiliario. Tras la finalización, obtiene ingresos sostenidos mediante rentas acordadas.

En este modelo, las empresas buscan retornos estables y sustanciales, mientras que los colectivos buscan ingresos largos y seguros mediante transacciones de derechos. La conducta orientada al beneficio de ambas partes puede inducir fallas de mercado. Una asignación inadecuada de derechos de uso y desarrollo puede generar un ciclo negativo en el ecosistema industrial y expulsar empresas innovadoras, de alto crecimiento y alta calidad. Por un lado, los colectivos pueden quedar atrapados en una visión de corto plazo, centrada en el nivel de renta más que en la calidad del proyecto, sin considerar suficientemente la estructura industrial regional ni su potencial. Por otro lado, algunos desarrolladores adoptan una lógica inmobiliaria, recurriendo a construcciones homogéneas y de alta intensidad y a la subcesión o transferencia rápida para recuperar capital, mientras descuidan la calidad y adecuación sectorial de las empresas introducidas.

3.2 Exploraciones innovadoras de Guangzhou

3.2.1 Modelo liderado por el gobierno: asignación coordinada de derechos de desarrollo para liberar el potencial de valorización del área de Songxi

El área de Songxi, en Luochongwei, distrito de Baiyun, cubre 213,15 ha y contiene 2,9808 millones de m² de edificaciones existentes. Viejas fábricas estatales y asentamientos aldeanos están entrelazados, y la zona sufre industrias de bajo nivel, baja eficiencia de uso del suelo, tráfico mixto y congestión. Es el primer proyecto de redesarrollo de aldea urbana iniciado en Guangzhou bajo el modelo de

«expropiación legal + transferencia de suelo neto». Para lograr un desarrollo de alta calidad, el área adoptó un modelo de preparación de suelo por empresa estatal, con Guangzhou Bay Area Xin'an Urban Development Investment Co., Ltd. como actor responsable.

El redesarrollo de Songxi libera valor del suelo mediante la asignación coordinada de derechos de desarrollo. Utiliza capital externo para compartir presiones de costos, amplía canales de financiamiento y coordina la reestructuración de derechos de propiedad. En la práctica, el gobierno de distrito organiza la delimitación y registro del ámbito de preparación, realiza investigaciones y verificaciones de datos básicos, prepara y aprueba los esquemas de preparación y planificación detallada, formula un plan de implementación, ejecuta expropiación, compensación y reasentamiento, cancela los derechos originales tras la compensación y transfiere el suelo elegible a la reserva antes de su suministro.

Este modelo ayuda a resolver los altos costos iniciales y los ciclos largos de negociación típicos del redesarrollo gubernamental. Al introducir una empresa estatal como actor de preparación, el gobierno puede coordinar de forma más flexible los derechos de desarrollo y la distribución de plusvalías, orientando el proyecto hacia un uso espacial más intensivo y eficiente.

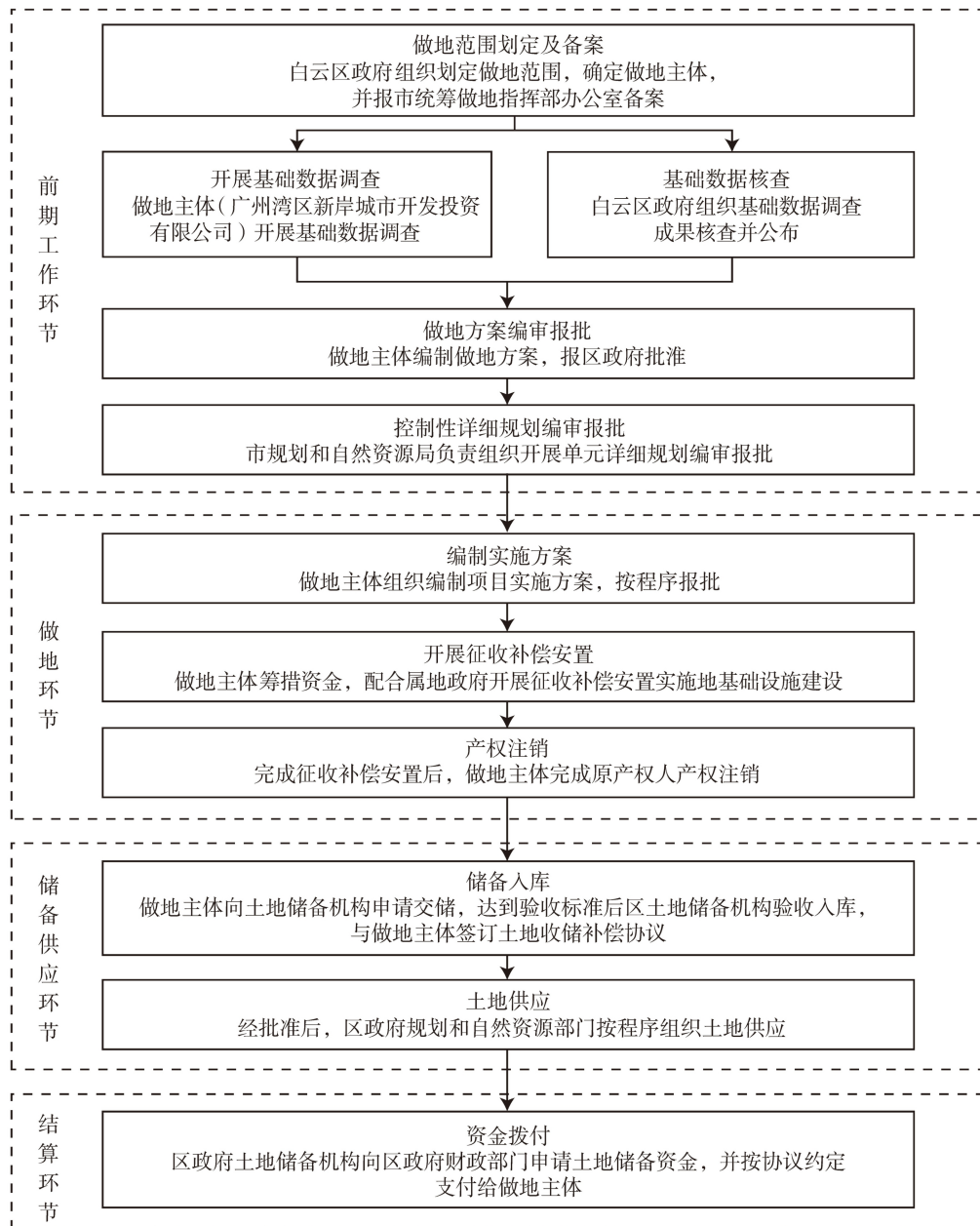


Fig. 3 Proceso de preparación de suelo liderado por empresas estatales en el área de Songxi de Luochongwei

3.2.2 Modelo liderado por el titular original de derechos: concesiones sobre beneficios de derechos de desarrollo para posibilitar la auto-renovación del n.º 2 de la calle Qun

El proyecto de auto-renovación del n.º 2 de la calle Qun, en el distrito de Huadu, ocupa 342,4 m², con una superficie construida de 1.726,64 m². Es un edificio de estructura mixta de cinco plantas con 25 hogares. Ante un entorno residencial deficiente, riesgos de seguridad y servicios públicos insuficientes, los propietarios asumieron conjuntamente los costos, aportaron 4.600 yuanes/m² para la demolición de estructuras peligrosas y la reconstrucción, y encargaron a una empresa estatal distrital las obras de demolición y construcción (fig. 4).

Para incentivar el auto-redesarrollo por los titulares de derechos, el gobierno subvencionó el 50 % de los costos reales de construcción y otorgó a los propietarios subsidios equivalentes al 50 % de los fondos de mantenimiento inmobiliario efectivamente pagados, abordando así el problema de mantenimiento de largo plazo en barrios antiguos sin fondos especiales. Al mismo tiempo, la superficie residencial adicional pagó cánones de transferencia basados en un precio residencial de referencia corregido para la misma ubicación, reduciendo de manera sustancial la carga financiera de los propietarios. Tras el redesarrollo, las redes de agua, electricidad y gas fueron renovadas integralmente, se añadieron dos ascensores interiores, se mejoró el sistema contra incendios, el ancho de la escalera aumentó de 0,9 m a 1,2 m, el valor de las viviendas se multiplicó por 1,6 y el gobierno ahorró alrededor del 50 % del gasto fiscal. El proyecto logró así un resultado beneficioso para los titulares, el gobierno y la calidad espacial.

El principal cuello de botella del auto-redesarrollo residencial es la desalineación entre costos y retornos. Los derechos de desarrollo, como soporte clave de la plusvalía, determinan directamente la viabilidad del proyecto. En la calle Qun, el gobierno cedió moderadamente retornos derivados del aumento de intensidad mediante concesiones de precio del suelo y subsidios fiscales. Ello fortaleció la voluntad de redesarrollo y optimizó la vía de auto-redesarrollo residencial. En condiciones normales, la superficie adicional en suelo transferido requeriría cánones basados en el precio de mercado tasado. Para fomentar el redesarrollo residencial de baja eficiencia, las *Directrices para el cálculo del precio del suelo en el redesarrollo de suelos de baja eficiencia en Guangzhou (de prueba)* (Planificación y Recursos Naturales de Guangzhou [2024] n.º 26) aclaran que, cuando estos suelos se redesarrollen por demolición y reconstrucción conforme a las reglas, pueden aplicarse incentivos con descuento para animar a los titulares a actuar voluntariamente y promover una asignación optimizada de derechos de desarrollo. En la práctica, el distrito de Huadu también exploró canales estables y sostenibles para financiar servicios inmobiliarios mediante subsidios a fondos de mantenimiento y costos de obra.

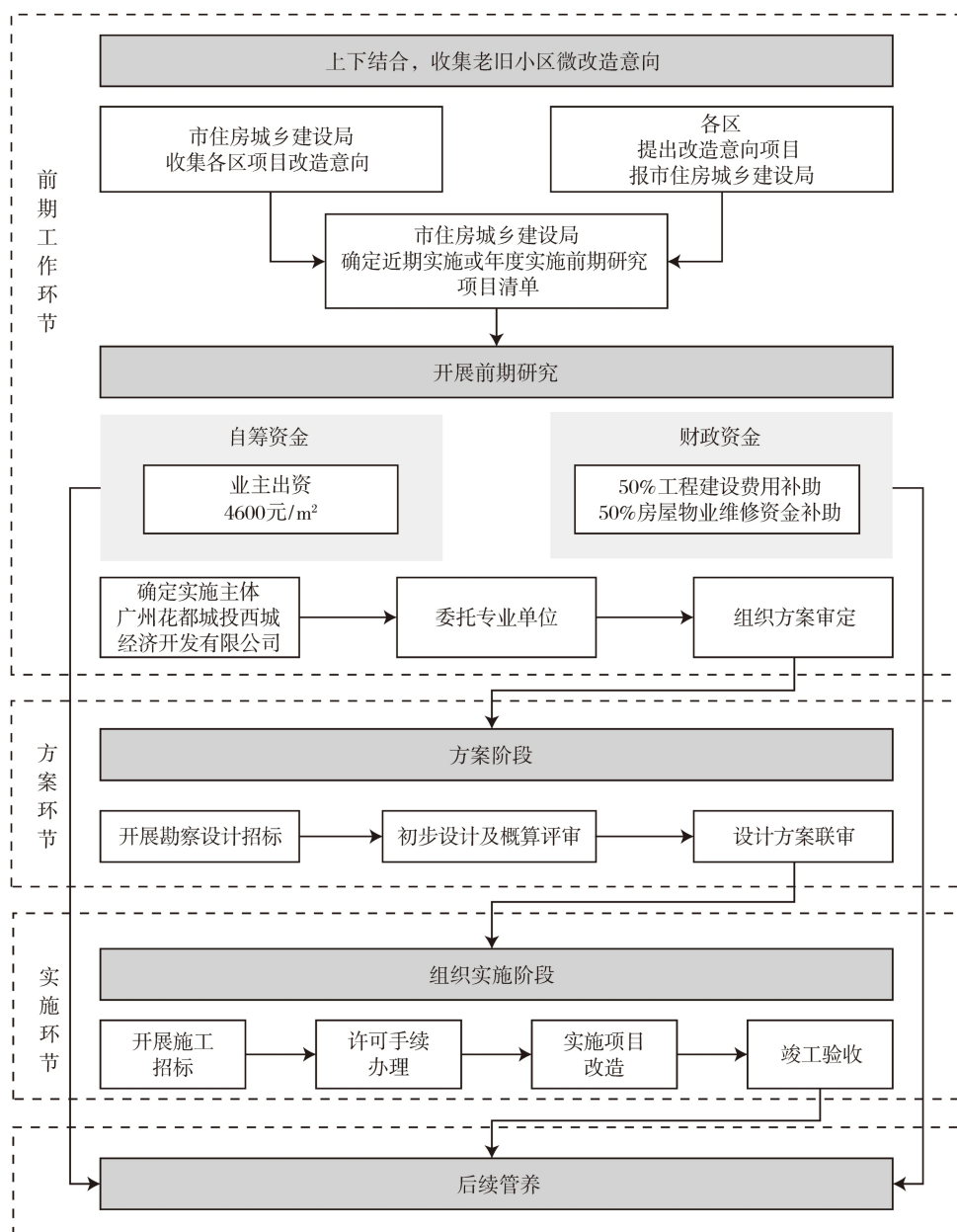


Fig. 4 Proceso de implementación del proyecto de auto-renovación del n.º 2 de la calle Qun

3.2.3 Modelo liderado por el colectivo aldeano: habilitación por empresa estatal y reestructuración de derechos en el redesarrollo del suelo reservado de la aldea de Tangmei

La Unión Cooperativa Económica de la aldea de Tangmei, en el poblado de Xintang, distrito de Zengcheng, posee alrededor de 349 mu de suelo reservado para uso comercial, utilizado durante largo tiempo con baja eficiencia. La aldea utilizó una empresa estatal como puente clave y se apoyó en la plataforma de transacción de activos colectivos rurales para atraer inversión de manera autónoma. Una empresa estatal de propiedad total del poblado de Xintang firmó con el colectivo un arrendamiento de suelo por 40 años para obtener los derechos de uso. Después subarrendó el suelo a Mingda (Hong Kong), responsable de desarrollar el proyecto Aeon Mall Mingguhui, con una superficie total aproximada de

870.000 m2. Tras su finalización, el inmueble se subarrendó al Grupo Aeon para su operación y gestión. Aeon lo está convirtiendo en un gran complejo comercial moderno y de alto nivel, con concentración industrial avanzada, clara zonificación funcional, entorno integral sólido y competitividad regional. La renta del primer año es de 18,38 millones de yuanes, con incremento del 10 % cada cinco años, alcanzando 1.051 millones de yuanes acumulados durante los 40 años del contrato.

En el modelo liderado por el colectivo aldeano, este es usuario del suelo reservado y posee los derechos de uso y los derechos de desarrollo definidos por la planificación. Sin embargo, su limitada capacidad de atracción de inversión y experiencia operativa dificultan convertir derechos potenciales en valor real. El proyecto Tangmei movilizó a las partes mediante reestructuración de derechos, protegiendo los derechos esenciales del colectivo y aprovechando la capacidad de integración de recursos de una empresa estatal y las ventajas operativas profesionales de una empresa de marca. Así promovió una revitalización eficiente del suelo, activó funciones industriales y elevó los formatos comerciales.

En comparación con otros proyectos de auto-atracción liderados por colectivos, la ventaja de Tangmei reside en el papel de puente de la empresa estatal, que conecta al colectivo con empresas externas de calidad y optimiza la asignación de derechos de desarrollo. Esto ayuda a resolver los problemas de bajo nivel industrial y calidad insuficiente del proyecto en los modelos liderados por colectivos. Primero, el arrendamiento unificado por una empresa estatal transfiere a esta los derechos de uso del suelo reservado. Segundo, la empresa estatal coordina al colectivo y al mercado, facilita la transferencia de derechos de uso y desarrollo, introduce socios estratégicos y desarrolladores de marca, construye un proyecto de alta calidad y promueve la modernización industrial regional.

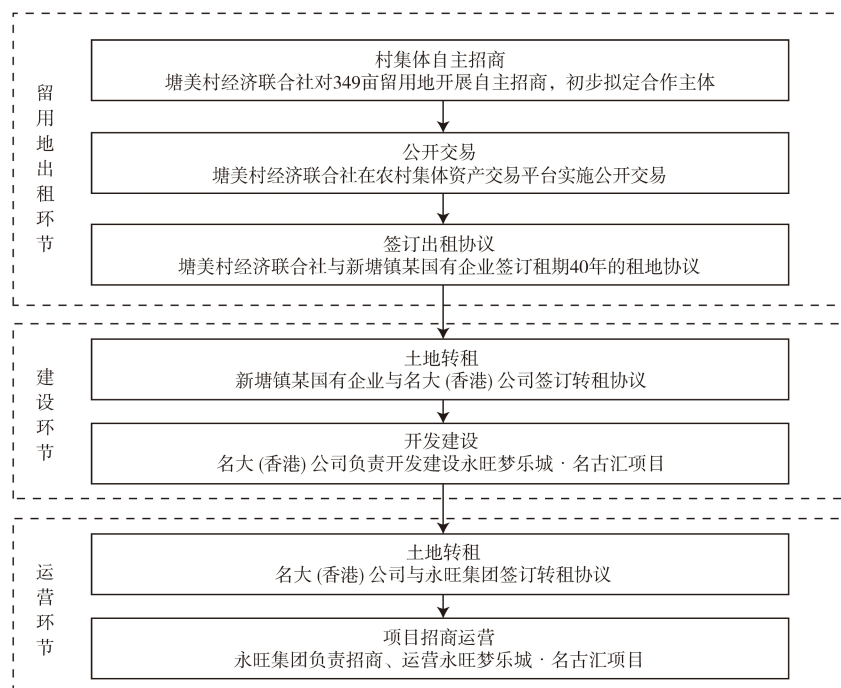


Fig. 5 Proceso de implementación del redesarrollo del suelo reservado de la aldea de Tangmei

4 Reflexiones sobre la transformación y recomendaciones de política

4.1 Reflexiones sobre la transformación

Actualmente, el desarrollo urbano pasa de la expansión incremental a la mejora del stock y de la eficiencia. El redesarrollo de suelos de baja eficiencia se institucionaliza y normaliza. Sus objetivos han pasado de resolver «enfermedades urbanas» y expansión extensiva a promover un desarrollo urbano-rural de alta calidad. Durante la etapa de auge inmobiliario, algunas regiones liberaron con fuerza la vitalidad del mercado al transferir retornos del desarrollo secundario a titulares originales y actores de mercado, logrando ciertos resultados de reforma. Sin embargo, las vías existentes enfrentan ahora un debilitamiento sistemático de sus motores. Durante el ajuste del mercado, los modelos de equilibrio de flujo de caja centrados en ingresos por transferencia de suelo resultan difíciles de sostener. Desde 2023, para transformar los modos de desarrollo urbano-rural y promover un desarrollo intensivo, compacto, verde y de alta calidad, el Ministerio de Recursos Naturales ha lanzado una nueva ronda de pilotos.

La clave para promover el redesarrollo es la asignación racional de derechos de desarrollo del suelo. Esto incluye no solo definir en qué medida dichos derechos se realizan mediante ajustes de uso e intensidad, sino también distribuir sus beneficios entre gobierno, titulares originales, colectivos aldeanos y actores de mercado, de modo que la plusvalía se reparta razonablemente. Los modelos diferenciados de Guangzhou muestran que las dificultades de asignación pueden generar varios dilemas de gobernanza. En los modelos gubernamentales, el desequilibrio entre compensación de derechos e ingresos de transferencia puede imponer una carga fiscal excesiva. En los modelos liderados por titulares originales, los bajos retornos de desarrollo debilitan los incentivos. En los modelos liderados por colectivos, los beneficios de derechos pueden dirigirse a proyectos industriales de baja calidad, provocando mala asignación de recursos espaciales.

En la nueva etapa, el redesarrollo debe construir un mecanismo colaborativo y compartido de distribución de beneficios, considerando de forma integral el equilibrio fiscal del gobierno, la viabilidad económica de los proyectos y la sostenibilidad futura. Debe crear nuevas vías capaces de coordinar la oferta de factores de corto plazo con la competitividad de largo plazo.

4.2 Recomendaciones de política

Con el giro de los objetivos del nuevo ciclo de desarrollo urbano, la función del redesarrollo de suelos de baja eficiencia ha cambiado de «usar recursos existentes para aumentar ingresos por transferencia de suelo» a «elevar la competitividad urbana integral mediante la optimización e integración de recursos espaciales». Esto otorga mayor importancia a la gobernanza de la eficiencia urbana y a la coordinación gubernamental. La práctica local debe, por tanto, guiar a titulares originales, colectivos aldeanos y actores de mercado para que participen activamente en la co-creación de valor urbano sobre la base de una coordinación pública más fuerte.

Primero, desde la perspectiva de mejorar los derechos e intereses generales de desarrollo, los modelos gubernamentales deben remodelar sus mecanismos de equilibrio financiero. A partir de los problemas y necesidades de cada área, y combinándolos con investigaciones de datos básicos, los gobiernos deben evaluar la viabilidad económica del proyecto, optimizar funciones espaciales e intensidad de desarrollo, e identificar la mejor combinación de restricciones, como relación demolición-construcción, escala edificada y altura de edificios. Deben aclararse los estándares de compensación y proponerse por categorías estrategias de preparación, asignación y operación de activos para formar un patrón de reparto de plusvalías. Los canales de financiamiento deben ampliarse mediante préstamos especiales

para redesarrollo de aldeas urbanas, fondos del presupuesto central y bonos especiales. También deben explorarse fondos de inversión industrial y otros instrumentos para apoyar el redesarrollo de suelo industrial ineficiente y la construcción de portadores industriales, guiando a las instituciones financieras a fortalecer su apoyo e innovar productos y servicios.

Segundo, mediante la mejora de la asignación de derechos de desarrollo, deben explorarse vías de reducción de costos para los modelos liderados por titulares originales. Es necesario optimizar las reglas de cálculo del precio del suelo. Para suelo industrial de baja eficiencia obtenido por transferencia o asignación, cuando solo aumente la superficie industrial o de almacenamiento, puede eximirse el pago adicional de cánones. Para nueva superficie residencial generada por redesarrollo residencial, los cánones pueden cobrarse según una proporción del precio residencial de referencia de la misma ubicación. Para resolver el problema costo-retorno del auto-redesarrollo residencial, deben añadirse incentivos fiscales del lado de los costos, incluidas subvenciones a fondos de mantenimiento inmobiliario y a otros costos de obra, así como apoyo a hogares con subsidio mínimo, personal militar y otros grupos beneficiarios. Del lado de los ingresos, deben coordinarse los recursos existentes de barrios antiguos, activar espacios ineficientes, introducir operadores profesionales e incorporar servicios de vida comunitaria, estacionamiento y otros formatos de operación que generen retornos sostenibles.

Tercero, con el ajuste de la distribución de derechos a beneficios como núcleo, debe reestructurarse el mecanismo de revisión de entrada industrial en los modelos liderados por colectivos aldeanos. Es necesario mejorar los mecanismos de acceso a la atracción de inversión industrial para asegurar que los derechos de uso y desarrollo de suelo colectivo ineficiente se ajusten al posicionamiento industrial regional. Sobre la base de requisitos regionales claros, debe establecerse un mecanismo jerarquizado de revisión para introducir proyectos industriales en suelo colectivo ineficiente. Los departamentos funcionales deben realizar evaluaciones industriales considerando dotaciones de recursos, condiciones industriales existentes y orientaciones de planificación. Debe alentarse a empresas estatales locales a realizar desarrollo, construcción, atracción de inversión y gestión unificados de estos suelos. Sus ventajas de plataforma para conectar recursos empresariales de calidad deben utilizarse para priorizar las necesidades espaciales de manufactura avanzada, industrias emergentes estratégicas y servicios modernos, y para cultivar nuevas fuerzas productivas de calidad mediante transformación y mejora.

5 Conclusión

En la era del stock, el redesarrollo de suelos de baja eficiencia es, en esencia, un proceso central en el que múltiples actores comparten de forma colaborativa derechos de desarrollo del suelo y derechos a beneficios. Mediante reestructuración de derechos de propiedad y distribución de beneficios, se hace explícito el valor de los activos territoriales. Frente a los problemas de gobernanza de la etapa de transición, mejorar la capacidad de gobernanza mediante un diseño institucional más sistemático y refinado se ha convertido en una tarea importante de la nueva ronda de redesarrollo.

La contribución académica de este estudio reside en utilizar los derechos de desarrollo del suelo y la economía de los derechos de propiedad para analizar la evolución de políticas, las prácticas locales y los dilemas de los distintos modelos. Proporciona un nuevo marco analítico para comprender la lógica profunda del redesarrollo de suelos de baja eficiencia y ofrece una base teórica para la innovación institucional durante la transición. En la nueva etapa, la clave consiste en equilibrar mediante diseño institucional los objetivos públicos del gobierno, la lógica del capital de mercado y las demandas

patrimoniales de los titulares originales. Por ello, las instituciones de redesarrollo deben establecer rutas múltiples y modelos razonables de redistribución de beneficios adaptados a distintos tipos de proyecto, reforzando la voluntad de participación de los actores. Al tiempo que se utilizan políticas y recursos para estimular la vitalidad del mercado, debe fortalecerse la orientación y el control gubernamental en planificación, control del desarrollo y supervisión de la construcción, a fin de crear un entorno institucional estable y expectativas de desarrollo claras.

Este estudio presenta limitaciones que requieren mayor exploración. Primero, no ofrece un análisis comparativo suficiente de los distintos modelos de gobernanza ni verifica cuantitativamente las diferencias de eficiencia y equidad entre modelos liderados por el gobierno, por titulares originales y por colectivos aldeanos. Investigaciones futuras pueden construir un marco comparativo multimodelo, cuantificar diferencias de desempeño y centrarse en cómo la claridad de los derechos de propiedad, las proporciones de distribución de beneficios y las combinaciones de herramientas políticas influyen en la eficiencia del desarrollo. Segundo, el estudio no discute plenamente cómo las diferencias regionales moldean el diseño institucional. Investigaciones futuras pueden examinar la diferenciación regional, por ejemplo comparando la lógica de innovación institucional en el delta del Yangtsé y el delta del río Perla, y rastrear los resultados mediante casos típicos.

Agradecimiento: el autor agradece el apoyo del Grupo Académico de Percepción Urbana de la Sociedad de Planificación Urbana de China.

Referencias

- [1] Deng Maoying, Wei Xiaoli, Zhang Guojun. Estudio sobre la relación de coevolución entre la nueva urbanización de China y el desarrollo verde [J]. *Revista de Recursos Naturales*, 2024, 39(7): 1682–1697.
- [2] Deng Maoying. Exploración de la planificación basada en la gobernanza espacial desde la perspectiva de la transformación de las megaciudades: basada en la práctica del plan maestro de ordenación territorial y espacial de Guangzhou [J]. *Revista de Planificación Urbana*, 2024(4): 51–57.
- [3] Zhang Yande, Chen Bao, Zhang Hongli. Análisis de la evolución de las políticas de reutilización de tierras urbanas de baja eficiencia y estrategias de optimización: basado en la difusión de políticas [J]. *Información de Recursos Naturales*, 2024(12): 8–14.
- [4] Hu Zhixing, Yuan Xinguo. Evaluación y estrategias de transformación de suelos industriales existentes en el contexto de la planificación del espacio territorial [J]. *Urbanismo y Planificación Rural*, 2024(1): 60–69.
- [5] Yang Ren, Chen Yanchun, Xu Qian. Evolución y mecanismos del uso del suelo industrial en áreas semiurbanizadas desde la interacción entre fuerzas gubernamentales y sociales: caso del distrito de Shunde, Foshan [J]. *Ciencias Geográficas*, 2018(4): 511–521.
- [6] Zhao Min, Wang Li. Análisis teórico y transformación institucional de la reconversión de terrenos industriales urbanos existentes: el caso de Shanghái [J]. *Revista de Planificación Urbana*, 2018(5): 29–36.
- [7] Zhang Lizheng, Ye Yumin. 40 años de renovación de “aldeas urbanas”: evolución del pensamiento académico y perspectivas [J]. *Planificación Urbana*, 2022(5): 103–114.
- [8] Si Nan, Yin Jie, Zhu Yong. Cambios en el rol del gobierno local en la renovación de aldeas urbanas: el caso de Shenzhen [J]. *Planificación Urbana*, 2020(6): 90–97.
- [9] Xu Zhongguo, Zhu Yuefei, Chen Yang, et al. Lógica de comportamiento de múltiples actores en la revitalización de tierras residenciales rurales ociosas: caso de Lin'an (Hangzhou) [J]. *Ciencias del Suelo de*

China, 2024(1): 105–113.

[10] Cheng Peng, Yang Ben, Luan Feng. Modelos y mecanismos de revitalización de tierras residenciales rurales ociosas en megaciudades: caso de aldeas piloto de revitalización rural en Shanghái [J]. Revista de Planificación Urbana, 2024(4): 105–111.

[11] Qi Quanming. Situación actual, causas y medidas de gobernanza de las tierras residenciales rurales ociosas en China [J]. Economía Rural, 2015(8): 21–27.

[12] Li Kailun, Wang Xingping. Identificación de características y estrategias de gobernanza de tierras industriales ociosas en parques industriales de Nanjing [J]. Revista de Planificación Urbana, 2024(4): 76–83.

[13] Ding Yi, Guo Qingxia, Chen Zhu, et al. Identificación y estrategias de reutilización de tierras urbanas de baja eficiencia en condados subdesarrollados desde una perspectiva sistémica [J]. Revista de Ingeniería Agrícola, 2020(14): 316–326.

[14] Jing Peng, He Yecheng, Qiao Xueyang, et al. Identificación de suelos industriales de baja eficiencia y rutas de reconversión de alta calidad: caso del distrito de Jiangning, Nanjing [J]. Planificador, 2024(12): 146–151.

[15] Deng Maoying, Li Juyun, Jiang Xuefeng. Monitoreo y evaluación de estaciones de transporte ferroviario de baja eficiencia en el proceso de planificación territorial integral: caso de Guangzhou [J]. Transporte Urbano, 2024, 22(4): 87–94.

[16] Guo Xu, Yan Yaqi, Tian Li. Reestructuración de derechos de propiedad, renta del suelo y reutilización de terrenos urbanos existentes en el delta del río Perla: marco teórico y empírico [J]. Planificación Urbana, 2020(6): 98–105.

[17] Pan Xiaodong, Yin Jun, Gu Shu, et al. Evolución de los mecanismos de renovación de suelos industriales existentes en Shanghái desde la perspectiva de los derechos de propiedad: caso del distrito de Jing'an [J]. Revista de Planificación Urbana, 2022 (Suplemento 2): 174–178.

[18] He Donghua, Wang Xiumei, Liu Yuting. Hacia la justicia espacial en el sistema de uso del suelo: rol de los gobiernos locales en la reconversión de tierras [J]. Estudios de Desarrollo Urbano, 2023(9): 1–7.

[19] Deng Maoying, Liu Yang, Gao Huizhi, et al. Reconfiguración espacial impulsada por la economía de “cola larga”: observación del área industrial urbana de Konglu en Guangzhou [J]. Estudios de Desarrollo Urbano, 2025, 32(3): 128–136.

[20] Lin Jian, Ye Zijun, Yang Hong. Repensar la reconversión de tierras de baja eficiencia en la era de la planificación de stock [J]. Ciencias del Suelo de China, 2019(9): 1–8.

[21] Liu Xinping, Yan Jinming, Wang Qingri. Dificultades reales y opciones racionales para la reconversión de tierras urbanas de baja eficiencia en China [J]. Ciencias del Suelo de China, 2015(1): 48–54.

[22] Peng Shanni. Renovación urbana en trayectorias transicionales: construcción de instrumentos gubernamentales y reflexión sobre la equidad [J]. Revista de Planificación Urbana, 2024(6): 96–103.

[23] Tian Li, Tao Ran, Liang Yinlong. Transformación de los modelos de implementación de la renovación urbana: perspectiva de la gobernanza espacial [J]. Revista de Planificación Urbana, 2020(3): 41–47.

[24] Liang Ying, Zeng Peng. Evolución del mecanismo de distribución de plusvalías en la renovación de suelos industriales existentes en Pekín [J]. Revista de Planificación Urbana, 2023(1): 69–73.

[25] Deng Maoying, Deng Cefang. Ruta de implementación de la renovación urbana desde la perspectiva de la coordinación de intereses: caso de la renovación de aldeas urbanas en Guangzhou [J]. Geografía Tropical, 2021, 41(4): 760–768.

- [26] Deng Maoying. Experiencia de Guangzhou en la construcción de CSPON: tareas, sistemas y enfoques prácticos [J]. Revista de Planificación Urbana, 2025(1): 25–33.
- [27] Zhou Guangkun, Zhuo Jian. Lógica teórica de la transferencia e incentivo de derechos de desarrollo en el contexto de la renovación urbana [J]. Revista de Planificación Urbana, 2023(3): 66–74.
- [28] Tian Li, Xia Jing. Derechos de desarrollo del suelo y planificación territorial: lógica de gobernanza, instrumentos de política y aplicaciones prácticas [J]. Revista de Planificación Urbana, 2021(6): 12–19.
- [29] He Heming, Zhang Jingxiang. Intervención política en transacciones de derechos de propiedad: análisis de economía institucional de la reconversión de suelos urbanos existentes [J]. Geografía Económica, 2017, 37(2): 7–14.

Traducción asistida por la