

بحث حول نموذج التخطيط التفصيلي للمناطق القائمة من منظور إعداد الأرض - تحليل يعتمد على الممارسة الحضرية في مقاطعة قوانغدونغ

يُطعم

إن تنشيط واستخدام مخزون أراضي البناء غير الفعالة سيصبح هو القاعدة في تطوير واستخدام مساحة الأرض، ومع ذلك، في الوقت الحاضر، لا يزال التحكم في إعداد التخطيط التفصيلي وإدارة الأراضي منفصلين عن بعضهما البعض، ومن الضروري مواصلة لعب دور الأداة القانونية دور التخطيط التفصيلي في توجيه عملية إعداد الأرض. تعتقد الدراسة أنه: في مواجهة المساحة المختلطة "الثنائية المزوجة" للأراضي المملوكة للدولة والجماعية والإضافية والقائمة، فإن إعداد التخطيط التفصيلي التنظيمي التقليدي وإدارة عدم مراعاة إعداد الأرض، مما يؤدي إلى صعوبات في تنفيذ التخطيط؛ بدأت مقاطعة قوانغدونغ في الاستكشاف والتركيز على التشاور متعدد المواضيع والاهتمام بتخصيص العدالة المكانية والتخطيط التفصيلي ونموذج التحكم للتنفيذ الفعال؛ وتوضيح دور التخطيط والإعداد من منظور "تخصيص القيمة، وعرض القيمة"، وإنشاء إعداد هرمي نموذج "قطعة أرض الوحدة"، استنادًا إلى "قاعدة حقوق الملكية والقيمة" و"إعادة الإعمار والتنفيذ الفعال" كواجهة لدمج استراتيجيات ومسارات إعداد الأراضي بشكل عضوي في التخطيط التفصيلي.

الكلمات الدالة

إعداد الأرض، التخطيط التفصيلي، تنفيذ التخطيط، التوازن بين الحقوق والمصالح، قيمة الأرض

يعد الإصلاح المؤسسي وإنشاء نظام تخطيط الفضاء الإقليمي ترتيبات استراتيجية مهمة لتعزيز تحديث نظام الحوكمة الوطني وقدرات الحوكمة، وقد طرح متطلبات أعلى لتطوير واستخدام وإدارة نظام الفضاء الإقليمي. في الوقت الحاضر، دخلت التنمية المكانية "عصرًا جديدًا من الحضارة البيئية" الذي يركز على الإدارة المكانية والتكيف المكاني والتحسين، ويعمل التخطيط التفصيلي كأساس قانوني لتنفيذ التنمية والبناء الحضري والريفي، والتجديد والتجديد، والحماية والحماية. أنشطة الترميم، وتخصيص قيمة الأراضي، وخاصة موارد أراضي البناء. تلعب دورًا حاسمًا. كوسيلة شاملة لحل المشاكل التاريخية مثل الحدود غير الواضحة لحقوق الأرض والاستخدام المختلط والمتناثر لموارد الأراضي الناشئة عن عملية التحضر السريع، يعد إعداد الأراضي أمرًا بالغ الأهمية للتنفيذ الفعال للتخطيط التفصيلي والاستخدام الفعال للأراضي.

إن الشرط الأساسي للتخصيص الفعال لموارد الأراضي هو حقوق ملكية واضحة للأرض. والتعريف الواضح لحقوق الملكية شرط أساسي لمعاملات السوق، وهو أيضاً شرط أساسي للتخطيط التفصيلي لتحقيق التخصيص الفعال لقيمة موارد الأرض. إن إنشاء نظام تخطيط مكاني إقليمي لتحقيق "توحيد المخططات المتعددة" لا يقتصر فقط على تحقيق "توحيد المخططات المتعددة" على المستوى العام خلال مرحلة الإعداد، ولكن الأهم من ذلك أنه يحتاج إلى التوجه نحو تطوير وبناء محدد خلال مرحلة الإعداد. مرحلة التنفيذ لتحقيق "توحيد التخطيط التفصيلي واستخدامات الأراضي" وحدة الإدارة". ومع ذلك، فإن حيازة الأراضي الأصلية واحتياطياتها وتوريدها بعيدة نسبياً عن إعداد وتنفيذ الخطط التفصيلية، وهناك نقص في النظر في ملكية الأراضي وتنسيق المصالح. ونتيجة لذلك، هناك نقص في الإدارة الفعالة إرشادات لإعداد الأراضي وإدارة العرض، مما يؤدي إلى عرض الأراضي والطلب عليها، وعدم التطابق المكاني، وكفاءة استخدام الأراضي ليست عالية. إن إطلاق العنان للدور الفعال للتخطيط التفصيلي في تعزيز الإعداد الشامل والمتواصل للأراضي، وتحقيق "تخصيص القيمة" للأرض من خلال التخطيط، وتحقيق "القيمة الظاهرة" للأرض من خلال الإعداد، ليس فقط مطلبًا حتميًا لتعزيز التنمية المستدامة. تحديث نظام الحكم وقدرات الحكم، ولكن أيضاً تلبية التنمية الفعالة واستخدام الأراضي المحلية للاحتياجات الضرورية للاحتياجات الفعلية.

تتم مناقشة الأبحاث الحالية حول إعداد الأراضي والتخطيط التفصيلي بشكل رئيسي في مجالات تخصصها، وتركز نتائج البحوث حول إعداد الأراضي على معضلة تطوير الأراضي الثانوية، واستكشاف السياسات، وممارسة التخطيط، وما إلى ذلك [3-8]، ولكن من التركيز الأكاديمي من حيث درجة واتساع محتوى البحث، فإن إعداد الأراضي أقل بكثير من توحيد الأراضي وتوحيد

الأراضي؛ وتعتمد نتائج البحوث ذات الصلة بالتخطيط التفصيلي في الغالب على حالات تجريبية لإظهار الاختلافات المحلية والابتكار في أساليب التحضير [9-13]، والتركيز على التخطيط التفصيلي تفكير موسع حول السمات الأساسية وآليات النقل ونماذج الإدارة والبيئة المؤسسية [14-17]، ولكن من محتوى البحث، فإن الأمر يتعلق أكثر بـ "التخطيط المبني على التخطيط"، خاصة منذ إنشاء الدولة. نظام التخطيط المكاني الإقليمي، ركز بشكل أساسي على التخطيط من أعلى إلى أسفل، وفي ظل خلفية التكامل بين التخطيط وإدارة الأراضي، لا تزال هناك فجوة في مجال البحث ذي الصلة حول كيفية تحقيق "توحيد الإدارة" للتخطيط التفصيلي واستخدام الأراضي، والنظر الشامل في التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي.

بعد سنوات من التحضر والتصنيع السريع في مقاطعة قوانغدونغ، وخاصة منطقة دلتا نهر اللؤلؤ، تم تشكيل أساس مكاني للتعيش "الثنائي المزوج" بين ملكية الدولة والجماعية والزيادة والأسهم. حاليًا، تواجه درجة عالية من مزيج من المدن والقرى، واستخدام المساحات المتناثرة وغير الفعالة، والخدمات العامة. إن المشاكل البارزة مثل عدم كفاية مرافق الدعم وصعوبة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى تتطلب حاجة ملحة لتعزيز التنمية الثانوية والبناء في المناطق القائمة من خلال إعداد منهجي للأراضي. ومع ذلك، إن التخطيط التفصيلي التقليدي الموجه نحو ضمان الرفاهة العامة، والرقابة الصارمة، والتحليل الفني، من الصعب أن يحل مشكلة "الاستخدام المزوج". وتجلب الأراضي المزوجة مشاكل مثل تجزئة الأراضي، والحقوق والمصالح المعقدة، والضغط على المصالح العامة. على هذه الخلفية، استكشفت شننتشن وفوشان وقوانغتشو وأماكن أخرى بنشاط مسارات التحسين التي تجمع بين التخطيط التفصيلي وإعداد الأرض. تعتمد هذه الدراسة على تحليل المعضلات التي تواجه تنفيذ التخطيط التفصيلي في مناطق "الازدواجية"، وعلى أساس تلخيص استكشاف وممارسة الجمع بين التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي في المدن النموذجية في مقاطعة قوانغدونغ، مع التركيز على كيفية لتحقيق تحقيق الأراضي الوطنية من خلال الجمع بين إعداد الأرض والتخطيط التفصيلي. "القيمة" و"القيمة الظاهرة".

1. التخطيط التفصيلي وتنفيذ مجالات "الازدواجية". تواجه المعضلة

1.1 الافتقار إلى الضمانات المؤسسية ودعم السياسات يجعل من الصعب حل مشكلة التنمية المنسقة للأراضي الناجمة عن الأراضي "الازدواجية"

إن تنمية الأراضي لها تأثير على زيادة العوائد على نطاق واسع، فكلما كان نطاق التنمية أكبر وكانت الأراضي متجاورة، كلما كانت أكثر ملاءمة لتنفيذ التخطيط وتنفيذ البنية التحتية العامة، وكانت الفوائد الإجمالية أكثر وضوحًا [18]. ومع ذلك، في عملية التحضر السريع في بلدي، شكل نظام الأراضي الحضرية والريفية المزوجة نموذجين مختلفين لتنمية واستخدام الأراضي، مما أدى إلى ظاهرة "التجزئة المزوجة" للملكية والمساحة المادية [19]، وأدى أيضًا إلى في حدود غير واضحة لحقوق ومصالح الأراضي، ومشاكل تاريخية مثل الاستخدام المختلط والمتناثر للموارد [2]. في ظل اتجاه "القيود الصارمة" على تخصيص موارد أراضي البناء الجديدة، يواجه تخطيط وإدارة مقاطعة قوانغدونغ، وخاصة في المناطق شديدة التحضر في دلتا نهر اللؤلؤ، كيفية تحقيق استخدام الأراضي على أساس "المزوج" الاستخدام الثنائي المختلط للأراضي المملوكة للدولة والجماعية، الإضافية والقائمة. غالبًا ما تتجاهل مشكلة تخصيص الفعال لقيمة الموارد، والتخطيط التنظيمي التفصيلي التقليدي المستند إلى خلفية التحكم في البناء التوسعي المتزايد، العقبات المؤسسية مثل الدخول من الأراضي الجماعية إلى السوق والنقل المتجاور للأراضي الإضافية، وكذلك تحويل الأراضي الجماعية إلى تكاليف المعاملات مثل الوقت والقوى العاملة والمال لإعادة تطوير الأراضي المملوكة للدولة والأراضي القائمة. علاوة على ذلك، لا تزال قواعد التشغيل الحالية لدخول أراضي البناء التجارية الجماعية إلى السوق غير واضحة، ولا يزال سوق أراضي البناء الحضري والريفي الموحد في مرحلة الاستكشاف والتأسيس، في مواجهة مزيج من الأراضي المملوكة للدولة والأراضي الجماعية لا تزال هناك حاجة إلى مصادرة الأراضي الجماعية وتحويلها إلى أراضي مملوكة للدولة للحصول على الأرض الكاملة. وتختلف حقوق التنمية [20] كثيرًا عن الأراضي المملوكة للدولة من حيث تنقل العوامل، وتعقيد الملكية والحقوق، واكتمال نقل الملكية والحقوق. التطوير؛ في ظل نظام إدارة الأراضي الحالي، يجب بيع أراضي البناء التجارية الجديدة بالمزاد العلني من خلال العطاءات. النقل العام متاح. يمكن نقل أراضي البناء التجارية الحالية باستخدام سياسات إعادة تطوير الأراضي منخفضة الكفاءة وتنفيذ تقييم شامل وفقًا للقانون أو مع خطط التصميم تؤدي مسارات توريد الأراضي المختلفة إلى طرق مختلفة لتوريد الأراضي للحصول على أرض إضافية في نفس المنطقة ونفس قطعة الأرض، ومن الصعب تحقيق "عرض موحد وتنمية منسقة" عن طريق اختيار منقولين مختلفين.

1.2 عدم مراعاة حقوق الملكية وآليات التفاوض يجعل من الصعب حل مشكلات توازن الأسهم المعقدة الناتجة عن تحسين

مساحة الأسهم

يتضمن تخطيط وإدارة الاستخدام المختلط "الثنائي" للأراضي عددًا كبيرًا من تعديلات ملكية الأراضي الحالية وقضايا إعادة توزيع دخل الأراضي [15]، في حين أن التخطيط التفصيلي التقليدي موجه بشكل أساسي لضمان الرفاهية العامة والرقابة الصارمة والعقلانية الفنية [22 - 24]، فإن ترتيب الاستخدامات، وإعادة تنظيم الحدود المكانية، وتخصيص نسب المساحة الأرضية على الرسوم غالبًا ما يتجاهل احتياجات تعديل ملكية الأراضي وتوازن العدالة المكانية الناتج عن تنفيذ الخطة. منظور التخطيط المكاني كما ترى، غالبًا ما يتجاهل التخطيط التفصيلي تكامل حقوق الملكية خلف المساحة بعيدًا عن اعتبارات انتظام قطع الأرض والتخطيط العلمي، ويكسر حدود ملكية قطع الأرض الأصلية عند ترسيم الحدود الوظيفية للأرض. قانون التخطيط من الناحية الإجرائية لا تتطلب الخطة سوى التماس آراء أصحاب المصلحة والإعلان عن المسودة قبل تقديمها للموافقة عليها، وهي تفتقر إلى الأساس المؤسسي للتشاور متعدد الأطراف والتفاعل المتعمق والتوافق بين الحكومة وكيانات حقوق الأراضي وكيانات التنمية. مما يجعل من الصعب تنفيذه أثناء عملية التنفيذ. ② من منظور الاستخدامات المخططة، فإن القيمة الاقتصادية لأراضي البناء التجارية والسكنية والصناعية وغيرها من الأراضي التجارية أعلى بكثير من قيمة الأراضي المخصصة للمرافق العامة. ومع تزايد وضوح قيمة موارد الأراضي وأصبح أصحاب حقوق الأراضي يدركون حقوقهم الحقوق، يطالب أصحاب حقوق الأراضي بشكل متزايد بالتعويض عن حيازة الأراضي. لقد تغير حكم القيمة من "القيمة الحالية لقطعة الأرض" إلى "القيمة المتوقعة المخططة". كيفية الموازنة بشكل شامل بين الزيادة والخسارة في الفوائد الناجمة عن الاستخدامات المخططة المختلفة بين لقد أصبحت الحكومة وأصحاب حقوق الأراضي والجهات التنموية قضية يجب أخذها في الاعتبار عند إعداد التخطيط. ③ من منظور توزيع نسبة المساحة الأرضية، في إعداد التخطيط التفصيلي التقليدي، تعتمد إعدادات نسبة مساحة الأرض بشكل أساسي على اللوائح الفنية لإدارة التخطيط الحضري والريفي المحلي لتحقيق "توزيع معقول نسبيًا من الناحية الفنية"، ويفتقر إلى عقلانية "التوازن العادل" حقوق الملكية"، مما يؤدي إلى نفس شروط حقوق الملكية. إن عدم التوازن في المواقع والاستخدامات والتوقيعات المختلفة يجعل التخطيط التفصيلي للمناطق ذات الحجم المنخفض غير اقتصادي ويصعب تنفيذه.

1.3 عدم كفاية التنسيق لتخصيص القيمة المكانية يجعل من الصعب حل مشكلة التغييرات التخطيطية المتكررة للتجديد والتجديد في المناطق القائمة

تتضمن تنمية الأراضي مصالح الحكومة والمطورين وأصحاب الحقوق والمستأجرين والمواطنين والأطراف الأخرى. وهناك لعبة معقدة بين تعظيم قيمة المساحة الخاصة وقيمة المساحة العامة. ومع ذلك، فإن التخطيط التفصيلي التقليدي يفتقر إلى ضمان الحكومة المصالح العامة والتطوير المنظم وتشغيل السوق. وبالنظر إلى المطالب المتباينة لأصحاب حقوق الأراضي الأصليين للحصول على عوائد معقولة، سيتم تنفيذ مؤشرات الرقابة مباشرة على قطع الأراضي، وسيتم تنفيذ رقابة صارمة عشوائية على الأراضي التجارية وأراضي الرعاية العامة. سيكون من الصعب على الحكومة تنفيذ الخطة أثناء عملية التنفيذ. التوازن العام الديناميكي ضمن نطاق معين. وفي الوقت نفسه، يعتمد تنفيذ مشاريع إعداد الأراضي في المناطق القائمة بشكل أساسي على التمويل الحكومي وأموال السوق، ويقتصر نطاق العمل على "مناقشة المشاريع على أساس المشروع". نسبة مساحة الأرض داخل المشروع، وهناك نقص في دعم النقل والإدارة البلدية والخدمات العامة، كما أن النظر الشامل في القدرة الاستيعابية أضر بالمصالح العامة. لذلك، في عملية اللعبة المكانية وتنفيذ التحول، غالبًا ما يلزم البدء في تعديلات التخطيط التفصيلية بشكل متكرر.

تحليل حالة نموذجي للجمع بين التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي في مقاطعة قوانغدونغ 2

2.1 شنتشن: إجراء تخطيط تفصيلي وأبحاث تخطيطية متعمقة لإعداد الأراضي، وتعزيز تنسيق فوائده إعداد الأراضي مع خطط تنفيذ المشروع

في عملية التحضر السريع في شنتشن، حققت "الاستحواذ الموحد على الأراضي" و"النقل الموحد للأراضي" اسمياً التحضر وتحويل جميع أراضي البلدية إلى أراضي مملوكة للدولة. ومع ذلك، بسبب عدم كفاية التعويضات والإجراءات غير المكتملة، تم إخلاء عدد كبير من الأراضي. وتشكلت الحقوق، وأصبحت الأراضي "شبه المملوكة للدولة" و"شبه الحضرية" ذات المصالح الغامضة والمعقدة [21] عاقلة في معضلة "أن الحكومة لا تستطيع انتزاعها، والجماعية لا تستطيع استخدامها بشكل جيد، والسوق لا يستطيع التصرف" [15]، الأمر الذي يعيق بشكل خطير تنفيذ التخطيط واستخدام الأراضي القائمة وإعادة التطوير والاستغلال. ولتحقيق هذه الغاية، تركز شنتشن على تنفيذ مشاريع الرعاية العامة والمشاريع الصناعية الكبرى، وتحل مشاكل استخدام الأراضي التي خلفها التاريخ. وردا على عدم ملاءمة الخطط القانونية القائمة في أساليب

الإعداد وآليات الإدارة مثل تعدد أصحاب الأراضي الحاليين وحالة حقوق الملكية المتنوعة، والابتكار تم إنشاء نموذج لتنسيق مصالح إعداد الأراضي بقيادة الحكومة [25]، وتم إنشاء آلية ربط التخطيط "خطة تنفيذ مشروع تخطيط إعداد الأراضي" (الشكل 1). وعلى مستوى وحدات التخطيط التفصيلي، لا تزال الخطط القانونية تستخدم للإدارة والتحكم، وتنسيق التخطيط المكاني، وحجم البناء وتكوين المنشأة لحماية النتيجة النهائية للمصالح العامة. إجراء أبحاث تخطيطية تفصيلية ومتعمقة لإعداد الأراضي حول نطاق تنفيذ مشاريع إعداد الأراضي، وباعتباره نموذج تخطيط تفصيلي للتنفيذ على الأراضي الموجودة، فهو يركز على تخطيط الأراضي المحتفظ بها بعد التكامل المكاني، وتخطيط أراضيها، وكثافة التنمية، والمرافق الداعمة. تتوافق عناصر التحكم وعمق التحكم بشكل أساسي مع الخطط القانونية. يتم تخطيط نطاق التحكم العام للصيانة بخلاف الأراضي المحجوزة والتحكم فيها فقط للبنية التحتية العامة التي تحتاج إلى تعديل وتحسين [26]، و تتم تغطية مشاريع الصيانة بطريقة "التصحيح"، وتعمل الخطط القانونية ضمن النطاق كأساس لتطوير الأراضي المحجوزة ونقل الأراضي أثناء تنفيذ مشاريع إعداد الأراضي. في الوقت نفسه، ومن أجل تعزيز تعويضات إعادة التوطين وهدم المنازل وتطهير الأراضي ضمن نطاق تنفيذ المشروع وحل المشكلات التاريخية، تم إعداد خطة تنفيذ مشروع إعداد الأرض بالتزامن مع إعداد تخطيط إعداد الأرض والبحث لدعم المشروع. تخطيط إعداد الأراضي والبحوث، وتقسيم الاحتياطات الحكومية بشكل واضح ونمط استخدام الأراضي المحجوزة للمجتمع. انظر الجدول 1.

خذ مشروع إعداد وتنسيق أراضي مجتمع شيابوي في منطقة لونغهو كمثال. يحد مجتمع شيابوي منطقة غوانلان المركزية الجديدة من الغرب ومنطقة هواي-فوكسكون الصناعية للتكنولوجيا الفانقة من الجنوب. شارع وو هي، وهو مشروع رئيسي لكسب العيش في المنطقة، يمر عبر الأراضي المبنية للمجتمع، ولكن وفقاً للخطة القانونية، واجه مسار السيطرة على مصادرة المنازل مقاومة كبيرة، مما جعل من الصعب المضي قدماً بالمشروع بعد خمس سنوات، وفي عام 2015، قامت الحكومة بدمج إعداد الأرض في التخطيط والتنفيذ، وحل مشكلة الصعوبة في تنفيذ المشاريع الرئيسية بشكل فعال. من ناحية، تقوم بإجراء أبحاث تخطيط إعداد الأراضي الموجهة نحو الفضاء، وتنسيق الخط الأحمر للأرض في مشروع Wuhe Avenue ومتطلبات تنمية المجتمع، وتخصيص الأراضي المشاركة في مصادرة المنازل ضمن نطاق المشروع والأراضي التي لا يستطيع المجتمع تطويرها بسبب لعدم استكمال إجراءات تعويض حيازة (نقل) الأراضي. سيتم دمج الأراضي التجارية في نطاق مشروع إعداد الأرض، وسيتم دمج 79% من الأراضي الواقعة في نطاق إعداد الأرض في الأراضي الاحتياطية الحكومية لاستخدامها في البناء والتطوير لمشروع Wuhe Avenue. سيتم تخصيص الأراضي المحجوزة في خطة إعداد الأرض بناءً على متطلبات تنمية المجتمع. الحدود، وتوضيح تخطيط الأرض، وكثافة التطوير، والمرافق الداعمة ضمن نطاق الأراضي المحجوزة، كأساس لتطوير وبناء الأرض المحجوزة. من ناحية أخرى، يتم إعداد خطط تنفيذ مشروع إعداد الأرض لتنفيذ المشروع في وقت واحد، ويعد اختيار الموقع وتخطيطه وإعداد المؤشرات للأراضي المحجوزة جوهر اللعبة بين المجتمع والحكومة. ومن أجل تعزيز "جدوى أبحاث تخطيط إعداد الأراضي، نقوم بفرز حقوق الأراضي الحالية. وعلى أساس المحاسبة عن الملكية، والعلاقات الاقتصادية، وتعويضات إعادة التوطين، وما إلى ذلك، نقوم بعمل ترتيبات شاملة لحجم الأراضي المحتفظ بها، وحجم الأراضي الاحتياطية الحكومية، مقدار البناء على الأراضي المحتجزة، وخطط التعويض المالي، وما إلى ذلك، وتغذية راجعة لأنماط الاهتمام بالأراضي الحكومية والمجتمعية لأبحاث تخطيط إعداد الأراضي في [27]. انظر الشكل 2.

2.2 فوشان: استخدام وحدة التجديد كحامل للتواصل مع تفاصيل تطوير الأراضي واقتراح مسار تنفيذي لإعداد الأراضي في المناطق القائمة

فوشان هي منطقة نموذجية حيث يعتبر التصنيع السريع للقرى والبلدات من الأسفل إلى الأعلى والتوسع الحضري السريع للمدن من الأعلى إلى الأسفل "مساراً مزدوجاً" [20]، وقد وصلت كثافة تنمية الأراضي إلى 40%، والتجمع الجماعي تمثل أراضي البناء أكثر من 40% من إجمالي مساحة أراضي البناء. هناك كمية كبيرة من المساحات الصناعية غير الفعالة في القرى والبلدات. ظاهرة المصانع الحضرية والريفية المختلطة بارزة. كمية كبيرة من الأراضي المملوكة للدولة والأراضي الجماعية مختلطة ومتجاورة. إعداد التخطيط التفصيلي و يواجه التنفيذ معضلة الأرض "الازدواجية المزدوجة" الأكثر بروزاً.

ولتحقيق هذه الغاية، أنشأت فوشان نظام إعداد هرمي "للتخطيط التفصيلي للوحدة - تفاصيل تطوير الأراضي". على مستوى التخطيط التفصيلي للوحدة، يركز على ضمان احتياجات المساحة التي تقودها الحكومة، ويجمع بين متطلبات تنفيذ المشاريع الرئيسية للمشاريع الصناعية ومرافق الرعاية العامة. تحديد المناطق الرئيسية لإعادة الإعمار في المستقبل القريب وطرح اقتراحات إعداد الأراضي؛ وعلى مستوى تفاصيل تطوير الأراضي، استخدام وحدات التجديد الحضري كحاملات لربط المناطق القائمة بقواعد تنمية الأراضي، وإجراء تحديد المواقع الوظيفية، واستخدام الأراضي، والتحكم في الكثافة،

والطرق داخل الوحدات. وتطرح إرشادات النقل والخدمات العامة والإدارة البلدية والتصميم الحضري متطلبات واضحة. إذا كانت الخطة التفصيلية بحاجة إلى تعديل، فسيتم تغطية الخطة التفصيلية الأصلية بخطة وحدة التجديد الحضري التفصيلية. يمكن أن تكون خطة وحدة التجديد الحضري التي لا تتضمن متطلبات التحكم الإلزامية للخطة التفصيلية معادلة لتفاصيل تطوير الأرض. بالإضافة إلى ذلك، من وجهة نظر كيانات التحول المختلفة، يتم اقتراح نماذج مختلفة لإعداد الأراضي مثل تحصيل الديون وتخزينها، والتنمية المختلطة، والتنسيق بين القرية بأكملها، والتحول المشترك، وأراضي البناء والأراضي غير المخصصة للبناء، وسياسة التجديد "الثلاثة القديمة" يتم إنشاء المناطق والمناطق غير الخريطة، والأراضي المملوكة للدولة وإحلال الأراضي الجماعية وغيرها من مسارات إعداد الأراضي.

خذ مشروع Car Town في شارع Guicheng، منطقة Nanhai كمثال، المشروع قريب من نهر Fenjiang ويتمتع بظروف طبيعية ممتازة. الأراضي المبنية قبل إعادة بناء المشروع هي بشكل رئيسي الأراضي الصناعية والأراضي التجارية، وكثافة التطوير منخفضة. وبما أن هناك أراضي مملوكة للدولة وأراضي جماعية وملكية أراضي غير محددة ضمن وحدة التجميع، فإن الأرض الجماعية تحتوي على حقوق ملكية متعددة، وتكون قطع الأراضي التابعة لكل ملكية مجزأة ومقطعة، والحدود غير منتظمة وغير واضحة. منذ عام 2013، توصلت كيانات مختلفة مثل تعاونيات الشوارع والقرى إلى توافق معين حول تكامل الأراضي والمرافق العامة وبناء الطرق ونماذج التعاون في المشاريع. وبدون تكامل الأراضي، سيكون من الصعب إكمال التحول والتنمية الشاملين. بادئ ذي بدء، من خلال تنفيذ أعمال تأكيد حقوق الأرض ومصادرة الملكية، يتم توضيح حدود ملكية الأراضي، وتقدم تعاونيات القرية طوعاً طلباً لتحويل الدخل إلى أراضي بناء مملوكة للدولة للاحتياط، والأرض الجماعية الأصلية لتعاونيات القرية يتم تشكيلها في قطعة أرض كبيرة من خلال التقسيم المتبادل، ويتم تحديد نسبة حقوق الملكية على أساس نسبة مساحة الأرض الأصلية إلى المساحة الإجمالية. ثانياً، استناداً إلى مبدأ "المساحة المتساوية والتراضي وتبادل القسائم"، تم إعادة تقسيم قطع الأراضي وتحديد حقوق الملكية من خلال تبادل الأراضي المملوكة للدولة والأراضي الجماعية [28]، مما وضع الأساس ل التنمية المتجاورة. أخيراً، وفقاً لخطة تكامل الأراضي، يتم إعداد خطة وحدة التجديد الحضري، ويتم تعديل نمط استخدام الأراضي وتحسينه، ويتم وضع مؤشرات التحكم في قطعة الأرض لتعظيم إطلاق إمكانات الأراضي وتحسين كفاءة استخدام الأراضي. انظر الشكل 3.

2.3 قوائم: تعزيز تعديلات التخطيط التفصيلية الخاضعة للرقابة بناءً على احتياجات تطوير الأراضي للمصانع القديمة المملوكة للدولة التابعة للبلديات

منذ أن نفذت قوانغتشو سياسات مثل "استبعاد الثاني وتقديم الثالث" و"إخلاء القفص واستبدال الطائر" في عام 2005، انتقل عدد كبير من الشركات البلدية المملوكة للدولة في المنطقة الحضرية المركزية إلى أماكن أخرى أو توقفت عن الإنتاج وتوقف الإنتاج عن العمل. أصبحت مشكلة كون أراضي المصنع القديمة خاملة أو مستخدمة بشكل غير فعال بارزة. لم تأخذ الخطة التفصيلية الأصلية في الاعتبار تنفيذ إعادة إعمار المنطقة، بما في ذلك تحديد موقع التنمية الصناعية، والجدوى الاقتصادية. ونموذج إعداد الأرض، وما إلى ذلك، وكان من السهل الوقوع في معضلة "مناقشة قطعة الأرض على أساس قطعة الأرض ولتحقيق هذه الغاية، أنشأت قوانغتشو آلية تخطيط هرمية لـ "تعديل التخطيط التفصيلي لتخطيط المناطق" في مناطق التجديد المتجاورة. بادئ ذي بدء، على أساس البحث والاتصالات الكافية، يتم تحديد نطاق منطقة التجديد ويتم إعداد خطة تخطيط المنطقة ضمن نطاق التخطيط الشامل للمنطقة، جنباً إلى جنب مع التوزيع المكاني ومتطلبات إعادة الإعمار للكيانات المختلفة، يتم حساب مبلغ إعادة الإعمار وإعادة الإعمار بشكل منفصل، ويتم ترتيب قطع أراضي إعادة التوطين وقطع التمويل بشكل معقول، ويتم تنسيق تخطيط المرافق العامة، ولا يتجاوز حجم إعادة الإعمار القدرة الاستيعابية المكانية للمنطقة، ومن خلال نقل نسبة المساحة الأرضية بين المؤسسات البلدية المملوكة للدولة، يمكن تخصيص قيمة حقوق تطوير الأراضي ويمكن تحقيق التوازن الاقتصادي داخل المنطقة بشكل شامل. على هذا الأساس، يتم اقتراح اقتراحات لتخصيص مؤشرات مثل تخطيط الأرض ونسبة المساحة الأرضية لقطع الأراضي المشاركة في التجديد وإعادة الإعمار، كدليل على ضرورة تعديل التخطيط التفصيلي، والترويج التعاوني لأعمال تعديل التخطيط التفصيلي، تشكيل خطة تخطيطية تفصيلية لاستخدامات الأراضي وإدارتها ومراقبتها تتكيف مع احتياجات إعداد الأراضي. وفي الوقت نفسه، في خطة تخطيط المنطقة، يتم تحديد الجسم الرئيسي للتنمية وقواعد تنسيق المصالح وطريقة الصيانة بشكل واضح، ويتم وضع معايير وقواعد موحدة، ويتم تقسيم مناطق الإعداد إلى مناطق مختلفة على أساس المطالب المتباينة للحقوق والمصالح، وتسترشد خطة تنفيذ المشروع لمزيد من التوضيح لطرق الإعداد ومسارات التنفيذ والتعويضات والمعايير وطرق توريد الأراضي والتصرف في الأراضي ومصادر التمويل وغيرها من المسارات التشغيلية المحددة.

خذ مشروع إعداد الأراضي في منطقة بايتان جولونجوان كمثال. هذا المشروع هو الدفعة الأولى من المشاريع التجريبية لإعداد الأراضي التي تقودها الشركات البلدية المملوكة للدولة. ويشمل نطاق الإعداد عدداً كبيراً من الشركات المملوكة للبلديات مثل قوانغزهي، وقوانغتشينغ، وقوانغتشو للأدوية، وميناء قوانغتشو، ومجموعة لينغنان، وتختلط الأراضي التي

تستخدمها الشركات القديمة المملوكة للدولة مع بعض القرى القديمة والمدن القديمة. في خطة تخطيط المنطقة، مع أخذ نموذج إعداد الأرض والحساب الاقتصادي كنقطة انطلاق، تم اختيار شركة تنمية المشاريع المملوكة للدولة التابعة للبلدية ككيان سوق التخطيط والتنفيذ، باستثناء أراضي المؤسسات البلدية المملوكة للدولة والقرى القديمة التي تم تجديدها بشكل مستقل، وأصبحت المصانع القديمة والقرى القديمة الأخرى تتبنى المدن والبلدات أسلوب التكامل لجمع الأراضي وتخزينها، إلى جانب استبدال الأراضي ونقل حقوق الملكية، لتنسيق وحل مشاكل النزاعات التاريخية على الأراضي وتوزيع الحقوق المجزأة والفوضوية، وإعادة الإعمار حدود حقوق الملكية ومساحة موارد المخزون، واستخدام المصانع القديمة والقرى القديمة والقديمة. تحسب المدينة الحسابات الاقتصادية بشكل منفصل، وتوازن بشكل شامل توزيع دخل القيمة المضافة للأرض، وتحسن تخطيط الأراضي المخططة ومؤشرات الإدارة والتحكم على أساس الأرض خطة الإعداد ونتائج الحساب الاقتصادي، وضبط خطة التخطيط التفصيلية لتحسين كفاءة التنمية المكانية مع تنسيق التخطيط وحدود الملكية، ويقلل الاتساق من صعوبة التطوير والتنفيذ اللاحق (الشكل 4). في خطة تنفيذ المشروع بعد تنفيذ التفاصيل المعدلة

على أساس التخطيط التفصيلي لتخطيط الأراضي ومؤشرات الإدارة والتحكم، سيتم تطوير نموذج عرض الأراضي لأنواع مختلفة من الأراضي، وقواعد تبادل الأراضي بين أراضي المؤسسات البلدية المملوكة للدولة والأراضي الاحتياطية الحكومية، وآلية نقل حقوق الملكية. وأوضح. وفي الوقت نفسه، يتم إيلاء اعتبار شامل لاحتياجات المؤسسات البلدية المملوكة للدولة لوقف الإنتاج والأعمال التجارية، ونقل وإعادة الإعمار وإعادة توطين السكان في القرى والبلدات القديمة، وتوضيح تسلسل تنفيذ إعداد الأراضي وتقسيم المناطق إلى دعم التطوير المستمر لقطع الأراضي.

2.4 ملخص الحالة

ظهرت ممارسة استكشاف التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي في شنتشن وفوشان وقوانغتشو وأماكن أخرى في قوانغدونغ إلى حيز الوجود بسبب مشكلة انخفاض كفاءة تخصيص موارد الأراضي بسبب الانفصال بين التخطيط التقليدي وإدارة الأراضي في العملية الموجهة نحو التنفيذ. جمعت الحالات النموذجية في الأماكن الثلاثة بين احتياجات إنشاء المشروع والترويج له لتشكيل نموذج تكاملي للتخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي هرامي ومرحلي ومتعمق تدريجياً. وفي الوقت نفسه، فإن استكشاف المدن المختلفة له أيضاً خصائص وخصائص معينة. تركز شنتشن على الأراضي المحجوزة التي تسيطر عليها فعلياً المجتمعات الريفية الأصلية، مع التركيز على "توجيه التخطيط وتحسين التنفيذ"، وذلك بشكل أساسي من خلال إعادة توزيع حقوق تطوير الأراضي لأراضي البناء والأراضي غير المخصصة للبناء، والإجراءات المكتملة للأراضي والإجراءات غير المكتملة للأراضي لتعزيزها المجتمعات المحلية إعداد الأراضي المحتجزة وتحسين قيمة الأراضي. تركز فوشان على الأراضي الجماعية وتؤكد على "التخطيط المنسق والتحول المختلط"، بشكل أساسي من خلال إعادة توزيع ملكيات الأراضي المختلفة للأراضي المملوكة للدولة والأراضي الجماعية لتحقيق انتظام متواصل وإمدادات موحدة من الأراضي. تركز قوانغتشو بشكل أساسي على الأراضي المملوكة للدولة المملوكة للمؤسسات البلدية المملوكة للدولة، مع التركيز على "التفاوض في السوق وتمكين التخطيط"، وتحقيق بشكل أساسي توازن الحقوق والمصالح بين كيانات التنمية من خلال إعادة توزيع قيم التنمية مثل نسبة حجم الأرض. انظر الجدول 2.

آلية دمج التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي 3.

انطلاقاً من الخبرة العملية للأماكن الثلاثة: من ناحية، يجب علينا أن نعطي المجال كاملاً لوظيفة "التخصيص" للتخطيط التفصيلي في ترتيب حدود الملكية، والاستخدامات الوظيفية، وكثافة التنمية، وما إلى ذلك لقطع أرض محددة من "أساس مستو + ثلاثي الأبعاد"، وتحديد اتجاه إعداد الأرض. ومسارات التنفيذ للتوجيه والسيطرة؛ ومن ناحية أخرى، لا بد من إفساح المجال كاملاً لدور إعداد الأرض في التكامل المكاني وإعادة هيكلة الحقوق وأنماط المصالح، وتحقيق "القيمة الواضحة" للقيمة المكانية للأرض في ظل توجيه التخطيط ومراقبته. ويجب أن ينعكس هذان الأمران في إعداد التخطيط ودمج عملية الإدارة بأكملها لتعزيز التنمية عالية الجودة واستخدام الأراضي.

تخصيص القيمة: يلعب التخطيط التفصيلي دوراً حاسماً في تخصيص قيمة موارد الأراضي 3.1

فالأرض، باعتبارها أحد عوامل الإنتاج، تصبح مجعاً يتكون من مساحة معينة فوق وتحت سطح الأرض أثناء عملية التطوير والاستغلال، وكذلك المواد والحقوق المرتبطة بها ضمن المساحة [29]. تتأثر قيمة الأرض بشكل شامل بعوامل مثل الموقع وطبيعة استخدام الأراضي وكثافة التطوير والمرافق الداعمة [30-31]. يعتبر التخطيط التفصيلي بمثابة الأساس القانوني لتطوير الأراضي واستخدامها وإصدار تصاريح التخطيط، ومن خلال تكامل التخطيط المكاني ووضع مؤشرات التحكم مثل استخدام الأراضي ونسبة المساحة الأرضية، فإنه يلعب دوراً حاسماً في تحسين قيمة مصدر الأرض لقطع أراضي

محددة وتخصيص الحقوق والمصالح بشكل عقلاني. "المستوى + ثلاثي الأبعاد" "يسند قيمة" إلى الفضاء الحضري: ① ضبط وإعادة بناء نمط حقوق الأرض الأصلي من خلال رسم حدود قطع الأراضي الوظيفية المختلفة؛ ② من خلال توضيح مناطق مختلفة مثل خدمات تجارية وسكنية وصناعية وعمامة. ويعطي الاستخدام المخطط قيمة متباينة لتطوير الأراضي واستخدامها؛ ③ من خلال تخصيص مؤشرات مثل نسبة حجم قطعة الأرض، ونسبة المساحة الخضراء، والمرافق الداعمة، وما إلى ذلك، يعطي أيضًا قيمة متباينة الأرض لنفس النوع من الاستخدام. "تخصيص" التخطيط التفصيلي يجعلها تلعب دورًا حاسمًا في تخصيص قيمة موارد الأرض من خلال إذن التخطيط.

3.2 القيمة الظاهرة: إعداد الأرض هو مسار التنفيذ لتحقيق قيمة موارد الأرض

إن جوهر إعداد الأراضي هو إعادة تصنيف جميع أنواع الأراضي غير الفعالة وغير المنظمة والمختلطة وفقًا لمتطلبات تنفيذ التخطيط وتحديد حدود حقوق الملكية بوضوح، وبالتالي تحقيق تخصيص الفعال لموارد الأراضي. فيما يتعلق بأهداف التحسين، فإننا نركز على استخدام التخطيط كدليل لدمج حقوق الملكية لتحقيق تخصيص الفعال للموارد؛ أما فيما يتعلق بأهداف التحسين، فإننا نركز على المشكلات التاريخية والأراضي المختلطة والمتناثرة وغير الفعالة والخاملة في مناطق التنمية المتجاورة؛ فيما يتعلق بطرق الإعداد، يتم استخدام أساليب شاملة مثل الدمج الشامل للأراضي وإعادة تطوير الأراضي غير الفعالة لدمج الأراضي المتناثرة وغير الفعالة في الأراضي واسعة النطاق وفقًا لمتطلبات تنفيذ التخطيط [32-34]. تعتمد الميزة البارزة لإعداد الأراضي على فرز وحساب قيمة حقوق ومصالح الأراضي، واستخدام سياسات إدارة الأراضي بشكل شامل مثل حيازة الأراضي، واستعادتها، واستبدالها، وإعادتها، وتجديدها لدمج وإعادة تعريف الأراضي المجزأة والمجزأة وأراضيها الملكية، جنبًا إلى جنب مع داخل الوحدة. يعمل التخطيط الشامل والتوازن بين مؤشرات إدارة التخطيط والرقابة على تعزيز التفاوض الديناميكي والتوافق بين الحكومة وأصحاب حقوق الأراضي، وبالتالي إعادة بناء نمط حقوق الأراضي والتعويض عن أوجه القصور في مسار تنفيذ التخطيط التفصيلي من "التقييم" لتحقيق قيمة استخدام موارد الأرض، وبالتالي تحقيق قيمة مساحة الأرض. الغرض من "إظهار القيمة".

3.3 الواجهة: تنسيق "الحقوق" و"القيمة" و"التنفيذ"، وتعزيز التكامل بين التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي

يجب أن يعتمد تكامل التخطيط التفصيلي وإعداد الأراضي على "الحقوق والمصالح"، مع "القيمة" كتنسيق، و"التنفيذ" كهدف (الشكل 5). وعلى وجه التحديد، يجب إجراء الارتباط والتكامل. من الجوانب الثلاثة التالية: ① استنادًا إلى نمط الحقوق والمصالح، فهو بمثابة واجهة لربط الاستخدامات الحالية بملكية الأراضي. فرز طبيعة الاستخدام الحالي للأراضي وملكية الأراضي الحالية، ومعرفة المعلومات الأساسية مثل "الأشخاص والمنازل والأراضي والممتلكات والمرافق"، وتحديد وترسيخ الحقوق والمصالح الحالية من خلال تأكيد أصحاب الحقوق، والتحقق الحكومي، والإشهار، كالتخطيط التفصيلي والأرض أساس إعداد البحث [29]. ② استخدم إعادة بناء القيمة المكانية كواجهة لتوصيل مؤشرات التخطيط ومتطلبات الموضوع. تنفيذ احتياجات التنمية الحضرية ومتطلبات التنمية لكل أصحاب المصلحة في حسابات اقتصادية محددة، والتنسيق مع التخطيط المكاني، ووظائف استخدام الأراضي، وملاحظات مؤشر التحكم أثناء عملية الاتصال والتنسيق بين أصحاب المصلحة المتعددين، وأخيرًا تشكيل إعادة بناء القيمة المكانية النمط الذي يصل إلى إجماع متعدد الأطراف. ③ استخدام تخطيط التنفيذ الفعال كواجهة لربط إدارة التنفيذ والصيانة والتوريد. إعداد خطة التعديل التخطيطي التفصيلية واعتمادها من خلال الإجراءات القانونية كأساس قانوني لتنفيذ إعداد الأرض، واعتماد خطة تنفيذ إعداد الأرض، ومراعاة التوازن الاقتصادي للجهات الحكومية والسوقية، وتوضيح جهة التنفيذ، وتوقيت التنفيذ ومعايير التعويضات ومصادر التمويل، وصقل مسار تنفيذ الخطة [30].

نموذج التخطيط التفصيلي من منظور إعداد الأرض 4

من أجل حل التناقض بين الإدارة الصارمة للتخطيط التفصيلي وعدم اليقين بشأن تطوير الأراضي، ولعب الدور القانوني للتخطيط التفصيلي بنشاط، وتحسين ملاءمة التخطيط التفصيلي وقابليته للتنفيذ، والجمع بين الممارسات الحالية للمدن النموذجية، فمن المستحسن لاتباع "الوائح وزارة الموارد الطبيعية" يستكشف "الإشعار بشأن تعزيز التخطيط التفصيلي لمساحة الإقليم" بوضوح متطلبات إعداد ومراقبة أساليب التخطيط التفصيلي لأنواع مختلفة من الوحدات ومستويات مختلفة من العمق، ويحدد "وحدة- قطعة أرض" نموذج إعداد هرمي للتخطيط التفصيلي، وينفذ الحقوق والمصالح المكانية للحكومة والمدينة. "التخصيص"، من خلال توضيح حدود سيطرة الحكومة على أراضي الرفاهية العامة لضمان النتيجة النهائية العامة، والتطوير المنظم للسوق الأراضي التجارية، ودمج مسار تنفيذ إعداد الأرض، وتنسيق العلاقة بين الحقوق والمصالح المكانية بين الحكومة والسوق، وتعزيز المساحة الممنوحة من خلال التخطيط التفصيلي، وتحقيق القيمة "عرض القيمة".

تكمال إعداد الأرض والتخطيط التفصيلي للوحدة: توجيه الإعداد المتجاور للأرض بأكملها استجابةً لاحتياجات نقل التخطيط 4.1 وتنفيذ المرافق

يتم تقسيم وحدات التخطيط التفصيلية ذات النطاق المعقول داخل حدود التنمية الحضرية (الشكل 6)، مع التركيز على التحكم في النتيجة النهائية، وتحسين الوظيفة الحضرية، وتعديل الهيكل المكاني، والمشاريع الكبرى واحتياجات تخطيط المرافق، وذلك بشكل أساسي لتنفيذ نوايا الحكومة والحماية. المصالح العامة، بما في ذلك: ① فيما يتعلق بأساس الحقوق والمصالح، يؤكد مستوى الوحدة على سيطرة الحكومة الشاملة على نمط الحقوق والمصالح المكانية. وتأخذ الحكومة زمام المبادرة في توضيح نمط حقوق ومصالح الأراضي الحالي، ومعرفة خلاصة السيطرة والمشاريع والمرافق الكبرى التي تحتاج إلى تنفيذ، وتحديد تلك التي لديها إمكانية التجديد والتحول، وإضافة مناطق جديدة ذات إمكانات مكانية، والتنبؤ بجدوى إعداد الأراضي والطلب على عناصر الموارد المكانية، وتحديد المناطق الرئيسية لإعداد الأراضي، توضيح نطاق الأراضي التي يجب الحصول عليها ونقلها، واقتراح مسارات إعداد الأراضي في البداية مثل حيازة الأراضي واستبدالها وتجديدها. ② فيما يتعلق بإعادة بناء القيمة، يؤكد مستوى الوحدة على "حساب الحساب الكبير"، استناداً إلى التقدير العام للقيمة الإقليمية، من خلال إعداد تقديرات إعداد الأراضي، ومن خلال التخصيص المعقول لمؤشرات الإدارة والتحكم مثل استخدام الأراضي النطاق وطبيعة استخدام الأراضي والقدرة على التنمية، لتنسيق مصالح الأطراف المتعددة وضمان الجدوى الاقتصادية وتحقيق نتائج إقليمية مربحة للجانبين. ③ من حيث التنفيذ الفعال، يركز مستوى الوحدة على عناصر الرفاهية العامة التي تقودها الحكومة ومتطلبات النتيجة النهائية للإدارة والتحكم، ويربط سياسات التجديد الحضري، ومتطلبات إعداد خطة تطوير حيازة الأراضي، وما إلى ذلك، ويوجه بشكل منهجي إعداد الأراضي المتجاورة بأكملها، ويضمن تنفيذ عناصر الصالح العام. بالنسبة لمرافق الرعاية العامة مثل الخدمات العامة والنقل والإدارة البلدية على مستوى المدينة والمقاطعة أو فوقها، فمن الواضح أن هذا هو الحال

رسم الحدود والسيطرة عليها باعتبارها عناصر "مقيدة"، وبالنسبة للأراضي التجارية، توضيح وظائفها المهيمنة ونسب الوظائف المختلفة على شكل قطع أرض كبيرة، وتوضيح شروط الوصول إلى المساحات، والسيطرة عليها باعتبارها عناصر "مفتوحة".

التكامل بين قواعد إعداد الأراضي وتطوير الأراضي: التركيز على توازن الحقوق والمصالح أثناء تنفيذ المشروع، وتقنين 4.2 قواعد إعداد الأراضي

إعداد قواعد تفصيلية لتنمية الأراضي حسب الحاجة ضمن وحدة التخطيط التفصيلي (الشكل 7)، مع التركيز على حدود الأرض وخصائص الأراضي ومراقبة المؤشرات ومتطلبات تكوين المنشأة، وذلك بشكل أساسي لتنفيذ مشاريع محددة وتحديد حقوق ومسؤوليات التطوير، بما في ذلك: ① الحقوق والمصالح فيما يتعلق بالبنية التحتية، يؤكد مستوى قطعة الأرض على التخصيص الدقيق لموارد وحقوق الأرض، بناءً على متطلبات السياسة مثل حيازة الأراضي، والتوحيد الشامل للأراضي، وتنشيط الأراضي غير الفعالة واستخدامها، واحتياجات التنفيذ لمشاريع بناء محددة، الربط بشكل كامل بين نية التحول لصاحب الحقوق الأصلي واحتياجات كيانات التحويل المحتملة، وتوضيح مقدار إعادة الإعمار والبناء، وحدود البناء الجديد، والهدم وإعادة الإعمار، والتجديد البسيط، والشراء والتخزين، والاستصلاح، والأراضي المحجوزة، وما إلى ذلك، وتوضيح ملكية وطبيعة الأرض بعد إعدادها، ومحتوى إعداد الأرض من خلال خطط إعداد الأراضي الإضافية النظامية. ② فيما يتعلق بإعادة بناء القيمة، فإننا نؤكد على تخصيص العوامل الموجهة نحو السوق وتعزيز مزيج أفضل من الأسواق الفعالة والحكومات الواعدة. تأخذ الحكومة زمام المبادرة في صياغة معايير التعويض وقواعد تسعير أسعار الأراضي، وتوضيح معايير التعويض، وميزان المدفوعات، ومكافآت المساهمة، وتعويض الأضرار، وتقاسم الأسهم وغيرها من القواعد، والقيام بأعمال مثل المسح وترسيم الحدود، وتأكيد الحقوق والتسجيل، ودراسة النوايا التنموية لأصحاب الحقوق المتعلقة بالأراضي. يحدد السوق أسعار العوامل، ويحسب بدقة صافي أسعار الأراضي، والتكاليف الأولية، وتكاليف الهدم، وتكاليف التعويض، وتكاليف النقل، وتكاليف التجديد الجزئي، ودعم تكاليف بناء المرافق، وتكاليف توحيد الأراضي والتكاليف الأخرى. بعد أن تتواصل الحكومة بشكل كامل مع السوق وتوضح مدخلات ومخرجات جميع الأطراف، ستقوم الحكومة بشكل علمي بتعيين قيم لمؤشرات الإدارة والرقابة على قطع الأراضي المخططة، واستخدام سياسات موازنة المصالح بشكل عقلاني مثل المكافآت والتعويضات، والإعفاءات لضمان توازن مصالح جميع الأطراف. ③ فيما يتعلق بالتنفيذ الفعال، ينبغي استخدام القواعد التفصيلية لتنمية الأراضي لتوجيه إعداد خطط تنفيذ إعداد الأراضي، وتوضيح استبدال الملكية، وإعادة توحيد الأراضي والتخلص من القضايا التاريخية أثناء عملية إعداد الأراضي، وتوضيح الأمور النقدية والملكية وغيرها طرق التعويض، وتصنيف مختلف أنواع الأراضي، طريقة الموافقة، والتأكد من نطاق مشاريع إعداد الأراضي، وجهات إعداد مختلف أنواع الأراضي، ومسارات التحضير، وما إلى ذلك من خلال اتفاقيات متعددة الأطراف.

5. الخلاصة

مع الإصلاح والانفتاح والتوسع الحضري السريع، دخلت تنمية واستغلال مساحة الأراضي في مقاطعة قوانغدونغ، وخاصة في منطقة دلتا نهر اللؤلؤ، مرحلة من التركيز المتساوي على الزيادة والتراكم. وتواجه إدارة التخطيط والتنفيذ مشكلة مختلطة. القاعدة المكانية للزيادة والمخزون، والأراضي المملوكة للدولة والأراضي الجماعية. هناك مشاكل مثل صعوبة تنفيذ مرافق الرعاية العامة وصعوبة الموازنة بين القيمة المكانية والحقوق. إن استكشاف نموذج تخطيط تفصيلي يدمج توجيهات التخطيط والتحكم مع إعداد الأراضي وإدارتها لا يعكس فقط تأثير "إعادة التمكين" لنظام حقوق ملكية الأراضي وراء الاستخدام عالي الجودة لمساحة الأرض، ولكنه يعكس أيضاً التخطيط والدعم المتفاوض عليهما. المرافق في سياق تحديث نظام الإدارة وقدرات الإدارة تأثير "القيمة المضافة المكانية" لآليات السياسة على التنفيذ. من أجل عكس القيمة السوقية لموارد الأرض وإطلاقها بشكل كامل، يستكشف هذا المقال كيفية تعزيز "التخصيص" وتوازن حقوق قيمة مساحة الأرض من خلال الإعداد الهرمي لـ "وحدة قطعة الأرض". على المدى الطويل، لا يزال من الضروري مواصلة دراسة قواعد التحسين لمسارات حيازة الأراضي، وتبسيط عملية استبدال الأراضي، وتقدير دورة استبدال الأراضي، وتحسين قواعد التوليد والتحويل لمؤشرات تحويل الروابط، وبناء منصة لتقاسم الإيرادات، ودراسة متعمقة من جوانب صياغة القواعد، وتوجيه السوق، وتحسين الإدارة، وما إلى ذلك. تعزيز الحفاظ على الأراضي والاستخدام المكثف لها.