

Recherche sur le modèle de planification détaillée des zones existantes du point de vue de la préparation des terres – une analyse basée sur la pratique urbaine dans la province du Guangdong

alimentation

La revitalisation et l'utilisation du stock de terrains à bâtir inefficaces deviendront la norme dans le développement et l'utilisation de l'espace foncier. Cependant, à l'heure actuelle, le contrôle détaillé de la préparation de la planification et la gestion des terres sont encore déconnectés les uns des autres. Il est nécessaire de jouer davantage le rôle instrumental statutaire rôle de la planification détaillée dans l'orientation de la préparation des terres. L'étude estime que : face à l'espace mixte « double binaire » de terres appartenant à l'État, collectives et supplémentaires et existantes, la préparation et la gestion réglementaires traditionnelles de planification détaillée ne tiennent pas compte de la préparation des terres, ce qui entraîne des difficultés dans la mise en œuvre de la planification ; Le Guangdong a commencé à explorer et à se concentrer sur la consultation et l'attention multi-sujets. Allocation d'équité spatiale, modèle de planification et de contrôle détaillé pour une mise en œuvre efficace ; clarifier le rôle de la planification et de la préparation du point de vue de « l'attribution de valeur, l'affichage de la valeur », établir une préparation hiérarchique. modèle de « parcelle unitaire », basé sur « la base de capitaux propres, la valeur » « Reconstruction et mise en œuvre efficace » comme interface pour intégrer de manière organique les stratégies et les voies de préparation des terres dans la planification détaillée.

Mots clés

Préparation du terrain ; planification détaillée ; mise en œuvre de la planification ; équilibre des droits et des intérêts ; valeur du terrain

La réforme institutionnelle et la mise en place d'un système de planification de l'espace territorial constituent des arrangements stratégiques importants pour promouvoir la modernisation du système national de gouvernance et des capacités de gouvernance, et ont mis en avant des exigences plus élevées en matière de développement, d'utilisation et de gouvernance systémique de l'espace territorial. À l'heure actuelle, le développement spatial est entré dans une « nouvelle ère de civilisation écologique », axée sur la gouvernance spatiale, l'ajustement et l'optimisation de l'espace. La planification détaillée sert de base juridique à la mise en œuvre du développement et de la construction urbains et ruraux, de la rénovation et du renouvellement, de la protection et Les activités de restauration et l'attribution de la valeur des terrains, en particulier les ressources en terrains à bâtir, jouent un rôle décisif. En tant que moyen global de résoudre des problèmes historiques tels que les limites floues des droits fonciers et l'utilisation mixte et dispersée des ressources foncières ré

sultant du processus d'urbanisation rapide, la préparation des terres est cruciale pour la mise en œuvre efficace d'une planification détaillée et d'une utilisation efficace des terres.

La condition préalable à une allocation efficace des ressources foncières est des droits de propriété foncières clairs. Une définition claire des droits de propriété est une condition préalable aux transactions commerciales, et c'est également la condition préalable à une planification détaillée pour parvenir à une allocation efficace de la valeur des ressources foncières. Établir un système d'aménagement du territoire pour parvenir à « l'unification de plusieurs plans » ne consiste pas seulement à réaliser « l'unification de plusieurs plans » au niveau global pendant la phase de préparation, mais plus important encore, il doit être orienté vers un développement et une construction spécifiques pendant la phase de préparation. phase de mise en œuvre pour parvenir à « l'unification de la planification détaillée et de l'utilisation des terres ». Unité de gestion ». Cependant, l'acquisition, la réserve et l'offre foncières initiales sont relativement déconnectées de la préparation et de la gestion de la mise en œuvre des plans détaillés, et il y a un manque de prise en compte de la propriété foncière et de la coordination des intérêts. des conseils pour la préparation des terres et la gestion de l'offre, ce qui entraîne une offre et une demande de terres. Inadéquation spatiale, l'efficacité de l'utilisation des terres n'est pas élevée. Faire jouer pleinement le rôle instrumental de la planification détaillée dans la promotion d'une préparation complète et contiguë des terres, réaliser la « valorisation » des terres par la planification et réaliser la « valeur démontrée » des terres par la préparation, ne sont pas seulement une condition inévitable pour promouvoir la modernisation du système de gouvernance et des capacités de gouvernance, mais aussi répondre au développement et à l'utilisation efficaces des terres locales. Besoins nécessaires des besoins réels.

Les recherches existantes sur la préparation des terres et la planification détaillée sont principalement discutées dans leurs domaines respectifs. Les résultats de la recherche sur la préparation des terres se concentrent sur le dilemme de l'aménagement secondaire des terres, de l'exploration politique, des pratiques de planification, etc. [3-8], mais du point de vue académique En termes de degré et d'étendue du contenu de la recherche, la préparation des terres est bien inférieure au remembrement et au remembrement des terres ; les résultats de recherche pertinents sur la planification détaillée sont principalement basés sur des cas empiriques pour démontrer les différences locales et l'innovation dans les méthodes de préparation [9-13], et se concentrent sur la planification détaillée. Réflexion approfondie sur les attributs essentiels, les mécanismes de transmission, les modèles de gestion et l'environnement institutionnel [14-17], mais d'après le contenu de la recherche, il s'agit davantage de « planification basée sur la planification », surtout depuis la création du système de planification spatiale territoriale, il s'est principalement concentré sur la planification descendante. Dans le contexte de l'intégration de la planification et de la gestion des terres, il existe encore des lacunes dans le domaine de recherche concerné sur la manière de parvenir à « l'unification de la gestion » de la planification détaillée. et l'utilisation des terres, ainsi que la prise en compte globale de la planification détaillée et de la préparation des terres.

Après des années d'urbanisation et d'industrialisation rapides dans le Guangdong, en particulier dans la région du delta de la rivière des Perles, une base spatiale de coexistence « double binaire » entre l'État et le collectif, l'accroissement et le stock s'est formée. mélange de villes et de villages, utilisation de l'espace dispersée et inefficace et services publics. Des

problèmes importants tels que l'insuffisance des installations de soutien et la difficulté de mettre en œuvre de grands projets industriels nécessitent un besoin urgent de promouvoir le développement secondaire et la construction dans les zones existantes grâce à une préparation systématique des sols. Cependant, Une planification détaillée traditionnelle orientée vers le bien-être public, un contrôle rigide et une analyse technique est difficile à résoudre le problème du « double usage ». La double terre entraîne des problèmes tels que la fragmentation des terres, la complexité des droits et des intérêts et la pression sur les intérêts publics. Dans ce contexte, Shenzhen, Foshan, Guangzhou et d'autres villes ont activement exploré des voies d'optimisation combinant planification détaillée et préparation du terrain. Cette étude est basée sur l'analyse des dilemmes rencontrés dans la mise en œuvre de la planification détaillée dans les zones de « double dualité », et sur la base d'un résumé de l'exploration et de la pratique de la combinaison de la planification détaillée et de la préparation du terrain dans les villes typiques du Guangdong, en se concentrant sur la façon dont Réaliser la réalisation du territoire national à travers la combinaison de la préparation du terrain et de la planification détaillée. La « dotation des droits et intérêts de la valeur spatiale » valeur » et « valeur apparente ».

1. Planification détaillée et mise en œuvre des zones de « double dualité »Dilemme confronté

1.1 Le manque de garantie institutionnelle et de soutien politique rend difficile la résolution du problème du développement coordonné des terres causé par la « double dualité » foncière

L'aménagement du territoire a pour effet d'augmenter les rendements d'échelle : plus l'échelle de développement est grande et plus le terrain est contigu, plus il est propice à la mise en œuvre de la planification et à la mise en œuvre des infrastructures publiques, et les avantages globaux sont plus évidents [18]. Cependant, dans le processus d'urbanisation rapide de mon pays, le double système foncier urbain-rural a formé deux modèles différents de développement et d'utilisation des terres, entraînant le phénomène de « double fragmentation » de la propriété et de l'espace physique [19], et entraînant également dans des limites floues des droits et intérêts fonciers. Des problèmes historiques tels que l'utilisation mixte et dispersée des ressources [2]. Face à la tendance aux « contraintes strictes » sur l'allocation des nouvelles ressources foncières à construire, la planification et la gestion du Guangdong, en particulier dans les zones hautement urbanisées du delta de la rivière des Perles, sont confrontées à la manière de réaliser une utilisation des terres sur la base d'une « double utilisation binaire "mixte" de terres appartenant à l'État et collectives, progressives et existantes. Le problème de l'allocation efficace de la valeur des ressources et la planification détaillée réglementaire traditionnelle basée sur le contexte du contrôle de la construction d'expansion progressive, ignorent souvent les obstacles institutionnels tels que l'entrée de terres collectives sur le marché et le transfert contigu de terres supplémentaires, ainsi que la conversion des terres collectives en coûts de transaction tels que le temps, la main d'œuvre

et l'argent pour le réaménagement des terres appartenant à l'État et des terres existantes. En outre, les règles de fonctionnement actuelles pour l'entrée sur le marché des terrains à bâtir commerciaux collectifs sont encore floues, et le marché unifié des terrains à bâtir urbains et ruraux est encore au stade de l'exploration et de la création. Les terres collectives doivent encore être expropriées et converties en terres appartenant à l'État pour obtenir des terres complètes. Les droits de développement [20] sont très différents des terres appartenant à l'État en termes de mobilité des facteurs, de complexité de la propriété et des droits, et d'exhaustivité du transfert et développement ; dans le système actuel de gestion des terres, les nouveaux terrains à bâtir commerciaux doivent être vendus aux enchères par appel d'offres. Un transfert public est disponible. Les terrains à bâtir commerciaux existants peuvent être transférés en utilisant des politiques de réaménagement des terrains à faible efficacité et en mettant en œuvre une évaluation complète conformément à la loi ou aux plans de conception. Différentes voies d'offre de terrains conduisent à différentes méthodes d'offre de terrains supplémentaires dans la même zone et sur la même parcelle. Il est difficile de parvenir à « une offre unifiée et un développement coordonné » en sélectionnant différents cessionnaires.

1.2 Le manque de considération de l'équité et de mécanismes de négociation rend difficile la résolution des problèmes complexes d'équilibre des capitaux propres causés par l'optimisation de l'espace de stockage.

La planification et la gestion d'une utilisation mixte des terres « double binaire » impliquent un grand nombre de réajustements de propriété foncière existants et de problèmes de redistribution des revenus fonciers [15], alors que la planification détaillée traditionnelle est principalement orientée pour assurer le bien-être public, un contrôle rigide et une rationalité technique [22 - 24], l'agencement des usages, la réorganisation des limites spatiales et l'attribution des ratios de superficie sur les dessins ignorent souvent les besoins d'ajustement de la propriété foncière et d'équilibre de l'équité spatiale induits par la mise en œuvre du plan. La perspective de l'aménagement spatial. Voyez-vous, la planification détaillée ignore souvent l'intégration des droits de propriété derrière l'espace pour des raisons de régularité des parcelles et d'aménagement scientifique, et brise les limites originales de propriété des parcelles lors de la démarcation des limites fonctionnelles des terres. Loi sur l'urbanisme au niveau procédural Le plan nécessite uniquement la sollicitation des opinions des parties prenantes et la publicité du projet avant sa soumission pour approbation. Il manque de la base institutionnelle pour une consultation multipartite, une interaction approfondie et un consensus entre le gouvernement, les entités chargées des droits fonciers et les entités de développement, ce qui rend difficile sa mise en œuvre pendant le processus de mise en œuvre. ② Du point de vue des utilisations planifiées, la valeur économique des terrains commerciaux, résidentiels, industriels et autres terrains de construction commerciale est nettement supérieure à celle des terrains destinés aux équipements publics. À mesure que la valeur des ressources foncières devient de plus en plus évidente et que les titulaires de droits fonciers prennent conscience de leur droits, les titulaires de droits fonciers exigent de plus en plus une compensation pour l'acquisition de terres. Le jugement de valeur est passé de « la valeur actuelle de la parcelle » à la « valeur attendue prévue ». Comment équilibrer globalement l'augmentation et la perte d'intérêts provoquées par les différentes utilisations planifiées entre les le gouvernement, les détenteurs de droits fonciers et les entités de dé

veloppement sont devenus une question qui doit être prise en compte lors de la préparation de la planification. ③ Du point de vue de la répartition du ratio de superficie, dans la préparation traditionnelle de la planification détaillée, les paramètres du ratio de superficie des parcelles sont principalement basés sur les réglementations techniques locales de gestion de la planification urbaine et rurale pour obtenir une « répartition techniquement relativement raisonnable », sans la rationalité d'un « juste équilibre ». des droits de propriété", ce qui entraîne les mêmes conditions de droits de propriété. Le déséquilibre entre les différents emplacements, utilisations et calendriers rend la planification détaillée des zones avec une allocation de volume plus faible non rentable et difficile à mettre en œuvre.

1.3 Une coordination insuffisante de l'attribution de la valeur spatiale rend difficile la résolution du problème des changements fréquents de planification pour le renouvellement et la rénovation des zones existantes

L'aménagement du territoire implique les intérêts du gouvernement, des promoteurs, des titulaires de droits, des locataires, des citoyens et d'autres parties. Il existe un jeu complexe entre maximiser la valeur de l'espace privé et la valeur de l'espace public. Cependant, la planification détaillée traditionnelle n'a pas la garantie du gouvernement de intérêts publics et le développement et le fonctionnement ordonnés du marché. Le titulaire initial du droit foncier doit obtenir un revenu raisonnable pour des demandes différenciées et mettre directement en œuvre les indicateurs de contrôle sur la parcelle. Pour les terres en exploitation et les terres de bien-être public, il ne fait pas de distinction entre les différents contrôle rigide et équilibre global dynamique dans une certaine plage. Dans le même temps, la mise en œuvre de projets de réservation de terres dans les zones de stockage repose principalement sur les finances publiques et les fonds du marché. La portée des travaux se limite aux « projets théoriques de projets » et ne peut atteindre l'équilibre économique qu'en améliorant le ratio de parcelles de terrain dans la région. La prise en compte globale de la capacité portante a porté atteinte à l'intérêt public. Par conséquent, dans le processus de mise en œuvre du jeu spatial et de la transformation, des ajustements détaillés de la planification doivent souvent être initiés à plusieurs reprises.

2 Analyse d'une analyse de cas typique avec la combinaison de la planification détaillée et de la préparation du terrain du Guangdong

2.1 Shenzhen : Mener des recherches sur la planification des réserves foncières de manière approfondie et promouvoir la planification globale des préparations foncières avec le plan de mise en œuvre du projet.

Dans le processus d'urbanisation rapide de Shenzhen, « l'acquisition unifiée des terres » et le « transfert unifié des terres » ont théoriquement permis l'urbanisation et la conversion de toutes les terres municipales en terres appartenant à l'État. Cependant, en raison d'une compensation insuffisante et de procédures incomplètes, un grand nombre Des droits se sont formés. Les terres « semi-étatiques » et « semi-urbanisées » aux intérêts vagues et complexes[21] sont piégées dans le dilemme selon lequel « le gouvernement ne peut pas les enlever, le collectif ne peut pas bien les utiliser, et le marché ne peut pas agir »[15], ce qui entrave sérieusement la mise en œuvre de la planification et l'utilisation des terres existantes.

À cette fin, Shenzhen se concentre sur la mise en œuvre de projets de bien-être public et de grands projets industriels, et résout les problèmes d'utilisation des terres laissés par l'histoire. En réponse à l'inadéquation des plans statutaires existants dans les méthodes d'élaboration et les mécanismes de gestion tels que la pluralité des propriétaires fonciers existants et la diversité des statuts de droits de propriété, innovant Un modèle de coordination des intérêts en matière de préparation des terres dirigé par le gouvernement a été établi [25], et un mécanisme de connexion de planification de « plan de préparation des terres-plan de mise en œuvre du projet de préparation des terres » a été établi (Figure 1). Au niveau des unités de planification détaillées, les plans statutaires sont toujours utilisés pour la gestion et le contrôle, coordonnant l'aménagement spatial, l'échelle de construction et la configuration des installations afin de protéger les intérêts publics. Réaliser des recherches détaillées et approfondies sur la planification de la préparation des terres sur la portée de la mise en œuvre des projets de préparation des terres. En tant que modèle de planification détaillé pour la mise en œuvre sur les terres existantes, il se concentre sur la planification des terres conservées après l'intégration spatiale, leur disposition, l'intensité du développement, et les installations de soutien. Les éléments de contrôle, la profondeur du contrôle sont fondamentalement les mêmes que la carte statutaire. La portée du contrôle global des terres réservées n'est prévue que pour les infrastructures publiques qui doivent être ajustées et optimisées. La carte statutaire le champ d'application est basé sur l'aménagement du territoire et le transfert de terrains dans la mise en œuvre de projets de préparation du terrain. Dans le même temps, afin de promouvoir l'indemnisation, la démolition de maisons et le nettoyage des terres, résoudre le problème des restes historiques afin de promouvoir la mise en œuvre du projet, préparer simultanément le plan de mise en œuvre des projets de préparation des terres lors de la préparation du plan de préparation des terres. recherche, soutenir la recherche sur la planification des réserves foncières et diviser clairement les réserves gouvernementales et les communautés et la communauté. Voir le tableau 1.

Prenons l'exemple du projet de préparation et de coordination des terres de la communauté de Xiawei dans le district de Longhua. La communauté de Xiawei borde le nouveau district central de Guanlan à l'ouest et la zone industrielle de haute technologie de Huawei-Foxconn au sud. L'avenue Wuhe, un projet de subsistance clé dans le district, traverse les terrains bâtis de la communauté, mais selon le plan statutaire Le chemin du contrôle des expropriations de maisons a rencontré une grande résistance, ce qui a rendu difficile l'avancement du projet après cinq ans. En 2015, le gouvernement a intégré la préparation des terrains dans la planification et la mise en œuvre, résolvant efficacement le problème des difficultés liées à la mise en œuvre des projets clés. D'une part, nous effectuons des recherches sur la planification de la préparation des terres axées sur l'espace, coordonnons la ligne rouge des terres du projet de l'avenue Wuhe et les demandes de développement communautaire, et attribuons les terres impliquées dans l'expropriation de maisons dans le cadre du projet et les terres que la communauté ne peut pas développer en raison à des procédures d'indemnisation incomplètes pour l'acquisition (transfert) de terrains. Les terrains commerciaux seront intégrés dans le cadre du projet de préparation du terrain ; 79 % des terrains dans le cadre de la préparation du terrain seront intégrés dans la réserve gouvernementale pour être utilisés dans la construction et le développement. du projet de l'avenue Wuhe. Les terrains réservés seront désignés dans le plan de préparation

du terrain en fonction des demandes de développement communautaire. Limites, clarifier l'aménagement du terrain, l'intensité du développement et les installations de soutien au sein de la gamme de terrains réservés, comme base pour le développement et la construction de terrain réservé. D'autre part, la préparation des plans de mise en œuvre du projet de préparation des terres pour la mise en œuvre du projet est effectuée simultanément. La sélection du site, l'aménagement et la définition des indicateurs des terres réservées sont au cœur du jeu entre la communauté et le gouvernement. Faisabilité de la recherche sur la planification de la préparation des terres, nous sommes en train de trier les droits fonciers actuels. Sur la base de la comptabilité de la propriété, des relations économiques, de l'indemnisation de réinstallation, etc., nous prenons des dispositions globales concernant l'échelle des terres conservées, l'échelle des terres de réserve gouvernementales, le montant de la construction sur les terres conservées et les plans de compensation financière, etc., et renvoyer les modèles d'intérêt du gouvernement et des terres communautaires à la recherche sur la planification de la préparation des terres Zhong [27]. Voir la figure 2.

2.2 Foshan : se connecter aux règles de développement de l'unité de mise à jour en tant que transporteur et proposer la voie de mise en œuvre de la préparation des terres dans la zone de stockage

Foshan, en tant que zone typique du « parallèle à double voie » d'industrialisation rapide de bas en haut et de haut en bas de bas en bas jusqu'à la ville de bas en haut. d'espaces industriels inefficaces dans les villages et les villes. Le phénomène d'usines mixtes urbaines et rurales est prédominant. Une grande quantité de terres appartenant à l'État et collectives sont mélangées et juxtaposées. La préparation d'une planification détaillée et La mise en œuvre du dilemme foncier « double binaire » est relativement importante.

À cette fin, Foshan a mis en place un système de préparation hiérarchique de « planification détaillée des unités - détails de l'aménagement du territoire ». Au niveau de la planification détaillée des unités, il se concentre sur la satisfaction des besoins d'espace dirigés par le gouvernement et combine les exigences liées à la mise en œuvre de grands projets, projets industriels et équipements sociaux. Normaliser les zones de transformation clés récentes et proposer des suggestions pour la préparation du territoire; au niveau des règles d'aménagement du territoire, relier l'unité de rénovation urbaine en tant que support de l'unité de rénovation urbaine et des règles d'aménagement du territoire. les lignes directrices pour les transports, les municipalités de service public et l'aménagement urbain sont des exigences claires. Si le plan détaillé doit être ajusté, le plan détaillé original sera couvert par le plan détaillé de l'unité de rénovation urbaine. Le plan de l'unité de rénovation urbaine qui n'implique pas les exigences de contrôle obligatoires du plan détaillé peut être équivalent aux détails d'aménagement du territoire. En outre, du point de vue de différents sujets de transformation, une variété de modèles de réservation foncière tels que la collecte de liaison, le stockage, le développement mixte, la coordination villageoise et la transformation des liens sont proposés pour établir des terrains constructibles et non constructibles, « trois anciennes » politiques de transformation. et les zones non graphiques, les terres appartenant à l'État, les terres appartenant à l'État, les terres appartenant à l'État et les terres appartenant à l'État Remplacer les voies de préparation des terres telles que le remplacement des terres collectives.

Prenons comme exemple le projet Car Town dans la rue Guicheng, district de Nanhai. Le

projet est proche de la rivière Fenjiang et présente d'excellentes conditions paysagères. Les terrains bâtis avant la reconstruction du projet sont principalement des terrains industriels et commerciaux, et l'intensité du développement est faible. Puisqu'il y a des terres appartenant à l'État, des terres collectives et des propriétés foncières non spécifiées au sein de l'unité de compilation, les terres collectives contiennent de multiples droits de propriété, et les parcelles de terre sous chaque propriété sont fragmentées et entrecoupées, et les limites sont irrégulières et peu claires. Depuis 2013, diverses entités telles que les rues et les collectivités villageoises sont parvenues à un certain consensus sur l'intégration foncière, les équipements publics et la construction de routes, ainsi que les modèles de coopération de projets. Sans intégration foncière, il sera difficile d'achever la transformation et le développement global. Tout d'abord, en procédant à la confirmation des terres et au prélèvement, en clarifiant les frontières de la propriété foncière, le collectif villageois s'applique volontairement aux réserves fiscales des terrains à bâtir appartenant à l'État, et les terres collectives d'origine des collectifs villageois sont composées des terres collectives d'origine par la méthode de l'actionnariat. Déterminer la proportion de capitaux propres en fonction de la proportion de la superficie du terrain d'origine. Deuxièmement, sur la base des principes de « superficie égale, volontaire et remplacement de bons », re-divisez les terres ancestrales et déterminez la propriété des droits de propriété par la méthode de remplacement des terres appartenant à l'État et des terres collectives [28], en posant la base du développement du film continu. Enfin, selon le plan d'intégration foncière, le plan d'unité de rénovation urbaine est élaboré, l'optimisation et la structure foncière sont ajustées, les indicateurs de contrôle foncier sont mis en place, le potentiel foncier est libéré au maximum et l'efficacité de l'utilisation des terres est améliorée. Voir la figure 3.

2.3 Guangzhou : Sur la base des besoins des terres utilisées par les anciens actifs appartenant à l'État des actifs municipaux appartenant à l'État pour promouvoir l'ajustement du contrôle du contrôle

Depuis que Guangzhou a mis en œuvre des politiques telles que « retirer le deuxième et avancer le troisième » et « vider la cage et remplacer l'oiseau » en 2005, un grand nombre d'entreprises publiques municipales de la zone urbaine centrale ont délocalisé ou cessé leur production, et le problème des terrains d'anciennes usines inutilisés ou utilisés de manière inefficace est devenu prédominant. Le plan détaillé original ne prenait pas en compte la mise en œuvre de la reconstruction de la zone, y compris le positionnement du développement industriel, la faisabilité économique, le modèle de préparation du terrain, etc., et il était facile de tomber dans le dilemme de « discuter de la parcelle en fonction de la parcelle ». À cette fin, Guangzhou a établi un mécanisme de planification hiérarchique d'« ajustement de la planification détaillée de la planification de zone » dans les zones de rénovation contiguës. Tout d'abord, sur la base d'une recherche et d'une communication suffisantes, le périmètre de la zone de rénovation est délimité et le plan d'aménagement du territoire est élaboré. Dans le cadre de la planification globale de la zone, combiné à la répartition spatiale et aux demandes de reconstruction des différentes entités, le montant de la reconstruction et de la reconstruction est calculé séparément, les parcelles de réinstallation et les parcelles de financement sont raisonnablement aménagées, la disposition des équipements publics est coordonnée et l'ampleur de la reconstruction ne dépasse pas la capacité de charge spatiale de la zone, et Grâce au transfert du ratio de superficie entre les entreprises municipales

appartenant à l'État, la valeur des droits d'aménagement foncier peut être attribuée et l'équilibre économique au sein de la zone peut être globalement atteint. Sur cette base, des suggestions pour l'attribution d'indicateurs tels que l'aménagement du territoire et le ratio de superficie sont proposées pour les parcelles impliquées dans la rénovation et la reconstruction, comme démonstration de la nécessité d'un ajustement détaillé de la planification et d'une promotion collaborative du travail détaillé d'ajustement de la planification. former un plan détaillé de planification, d'occupation du sol, de gestion et de contrôle qui s'adapte aux besoins de préparation du sol. Dans le même temps, dans le plan d'aménagement du territoire, le corps principal du développement, les règles de coordination des intérêts et le mode d'entretien sont clairement définis, des normes et des règles unifiées sont établies et les zones de préparation sont divisées en différentes zones basées sur les demandes différenciées des droits et des intérêts, et le plan de mise en œuvre du projet est guidé pour clarifier davantage les méthodes de préparation, les voies de mise en œuvre et les normes de compensation, les méthodes d'approvisionnement en terres, l'élimination des terres, les sources de financement et d'autres voies opérationnelles spécifiques.

Prenons l'exemple du projet de préparation des terres de la région de Baietan Julongwan. Ce projet est le premier lot de projets pilotes de préparation des terres menés par des entreprises municipales d'État. La portée de la préparation comprend un grand nombre d'entreprises municipales telles que Guangzhi, Guangqing, Guangzhou Pharmaceutical, le port de Guangzhou et le groupe Lingnan. Les terres utilisées par les anciennes entreprises publiques sont mélangées à quelques vieux villages et vieilles villes. Dans le plan d'aménagement du territoire, prenant comme point de départ le modèle de préparation du terrain et le calcul économique, la société municipale de développement des entreprises publiques a été sélectionnée comme entité de marché de planification et de mise en œuvre. À l'exception des terrains des entreprises municipales appartenant à l'État et des vieux villages qui ont été rénovés de manière indépendante, d'autres anciennes usines et vieux villages ont été Les villes et villages adoptent la méthode d'intégration de collecte et de stockage des terres, combinée au remplacement des terres et au transfert de capitaux propres, pour coordonner et résoudre les problèmes de conflits fonciers historiques et de répartition fragmentée et chaotique des droits, reconstruire limites des droits de propriété et de l'espace de stockage des ressources, et utiliser les anciennes usines, les vieux villages, les anciens La ville calcule les comptes économiques séparément, équilibre globalement la répartition des revenus fonciers à valeur ajoutée, optimise l'aménagement du territoire prévu et les indicateurs de gestion et de contrôle basés sur le terrain plan de préparation et les résultats des calculs économiques, et ajuste le plan de planification détaillé pour améliorer l'efficacité du développement spatial tout en coordonnant la planification et les limites de propriété. La cohérence réduit la difficulté du développement et de la mise en œuvre ultérieurs (Figure 4). Dans le plan de mise en œuvre du projet, après avoir mis en œuvre les détails ajustés Sur la base d'une planification détaillée de l'aménagement du territoire et d'indicateurs de gestion et de contrôle, le modèle d'offre de terrains pour différents types de terrains, les règles d'échange de terrains entre les terrains des entreprises municipales appartenant à l'État et les terres des réserves gouvernementales, ainsi que le mécanisme de transfert de capitaux propres seront approfondis. clarifié. Dans le même temps, une considération approfondie est accordée à la nécessité pour les entreprises municipales d'État d'arrêter la production et les

activités commerciales, de déplacer, de reconstruire et de réinstaller les habitants des anciens villages et villes, et de clarifier la séquence de mise en œuvre de la préparation des terres et du zonage pour soutenir le développement roulant des parcelles.

2.4 Résumé du cas

La pratique consistant à explorer la planification détaillée et la préparation des terres à Shenzhen, Foshan, Guangzhou et ailleurs dans le Guangdong est née du problème de l'efficacité réduite de l'allocation des ressources foncières en raison de la déconnexion entre la planification traditionnelle et la gestion des terres dans le processus axé sur la mise en œuvre. Les cas typiques dans les trois endroits ont combiné les besoins de génération et de promotion de projets pour former un modèle d'intégration de planification détaillée et de préparation des terres hiérarchique, par étapes et progressivement approfondi. Dans le même temps, l'exploration de différentes villes présente également certaines caractéristiques et caractéristiques. Shenzhen se concentre sur les terres réservées réellement contrôlées par les communautés collectives rurales d'origine, en mettant l'accent sur « l'orientation de la planification et l'amélioration de la mise en œuvre », principalement par la redistribution des droits d'aménagement foncier des terrains à bâtir et des terrains non constructibles, des terres à procédures terminées et des terres à procédures incomplètes à promouvoir. communautés.. Préparation des terres retenues et amélioration de la valeur des terres. Foshan se concentre sur les terres collectives et met l'accent sur « une planification coordonnée et une transformation mixte », principalement à travers la redistribution des différentes propriétés foncières des terres appartenant à l'État et des terres collectives pour parvenir à une régularité contiguë et à une offre unifiée de terres. Guangzhou se concentre principalement sur les terres appartenant à l'État appartenant aux entreprises municipales d'État, en mettant l'accent sur « la négociation de marché et l'autonomisation de la planification », et parvient principalement à l'équilibre des droits et des intérêts entre les entités de développement grâce à la redistribution des valeurs de développement telles que le ratio de volume des terres. Voir le tableau 2.

3. Mécanisme pour intégrer la planification détaillée et la préparation des terres

A en juger par l'expérience pratique des trois lieux : d'une part, nous devons faire jouer pleinement la fonction « d'affectation » de la planification détaillée en aménageant les limites de propriété, les utilisations fonctionnelles, l'intensité de développement, etc. planaire + tridimensionnel", et déterminer l'orientation de la préparation du sol. et les voies de mise en œuvre pour l'orientation et le contrôle ; d'autre part, il est nécessaire de faire jouer pleinement le rôle de la préparation du sol dans l'intégration spatiale et la restructuration des droits et modèles d'intérêts et réaliser la « valeur manifeste » de la valeur spatiale des terres sous la direction et le contrôle de la planification. Ces deux éléments doivent être reflétés dans la préparation de la planification et intégrer l'ensemble du processus de gestion pour promouvoir un développement et une utilisation de haute qualité des terres.

3.1 Attribution de valeur : une planification détaillée joue un rôle décisif dans l'attribution de valeur aux ressources foncières

La terre, en tant que facteur de production, devient un complexe constitué d'un certain espace au-dessus et au-dessous de la surface de la terre au cours du processus de dé

veloppement et d'utilisation, ainsi que des matériaux et des droits qui y sont attachés dans cet espace [29]. La valeur des terres est largement affectée par des facteurs tels que l'emplacement, la nature de l'utilisation des terres, l'intensité du développement et les installations de soutien [30-31]. La planification détaillée sert de base juridique à l'aménagement et à l'utilisation des terres et à la délivrance des permis de construire. Grâce à l'intégration de l'aménagement spatial et à la définition d'indicateurs de contrôle tels que l'utilisation des terres et le ratio de surface au sol, elle joue un rôle décisif dans l'amélioration de la valeur des terres. de parcelles spécifiques et en attribuant rationnellement les droits et les intérêts. « Plan + tridimensionnel » « attribue de la valeur » à l'espace urbain : ① Ajuster et reconstruire le modèle original des droits fonciers en délimitant les limites des différentes parcelles fonctionnelles du sol ; ② En clarifiant différentes zones telles que les services commerciaux, résidentiels, industriels et publics. L'utilisation prévue donne une valeur différenciée à l'aménagement et à l'utilisation des terres ; ③ grâce à l'attribution d'indicateurs tels que le ratio de volume de parcelles, le ratio d'espaces verts, les installations de soutien, etc., donne en outre une valeur différenciée aux terrain pour le même type d'usage. La « mission » de planification détaillée lui permet de jouer un rôle décisif dans la répartition de la valeur des ressources foncières par le biais du permis de construire.

3.2 Valeur apparente : La préparation des terres est la voie de mise en œuvre pour réaliser la valeur des ressources foncières

L'essence de la préparation des terres est de reclasser tous les types de terres inefficaces, désordonnées et mixtes conformément aux exigences de mise en œuvre de la planification et de définir clairement les limites des droits de propriété, permettant ainsi une allocation efficace des ressources foncières. En termes d'objectifs d'amélioration, nous nous concentrons sur l'utilisation de la planification comme guide pour intégrer les droits de propriété afin de parvenir à une allocation efficace des ressources ; en termes d'objets d'amélioration, nous nous concentrons sur les problèmes historiques et les terres mixtes, dispersées, inefficaces et inutilisées dans les zones de développement contiguës. ; En termes de méthodes de préparation, des méthodes globales telles que le remembrement complet et le réaménagement inefficace des terres sont utilisées pour intégrer des terres dispersées et inefficaces dans des terres à grande échelle conformément aux exigences de mise en œuvre de la planification [32-34]. L'avantage exceptionnel de la préparation des terres réside dans le tri et le calcul de la valeur des droits et intérêts fonciers, en utilisant de manière globale des politiques de gestion des terres telles que l'acquisition, la récupération, le remplacement, la restitution et le renouvellement des terres pour intégrer et redéfinir les terres fragmentées et fragmentées et leurs terres. propriété, combinée avec au sein de l'unité La planification globale et l'équilibre des indicateurs de gestion et de contrôle de la planification favorisent une négociation dynamique et un consensus entre le gouvernement et les détenteurs de droits fonciers, reconstruisant ainsi le modèle des droits fonciers et comblant les lacunes du chemin de mise en œuvre de la planification détaillée depuis "Valorisation" pour réaliser la valeur de l'utilisation des ressources foncières, atteignant ainsi la valeur de l'espace terrestre. Le but de "montrer la valeur".

3.3 Interface : Coordonner les « droits », la « valeur » et la « mise en œuvre », et promouvoir l'intégration de la planification détaillée et de la préparation des terres

L'intégration de la planification détaillée et de la préparation des terres doit être basée

veloppement urbain (Figure 6). En se concentrant sur le contrôle des résultats, l'optimisation des fonctions urbaines, l'ajustement de la structure spatiale, les grands projets et les besoins en matière d'aménagement des installations, il appartient principalement au gouvernement de mettre en œuvre et de garantir d'intérêts, y compris : ① En termes de bases de capitaux propres, le niveau de l'unité met l'accent sur le contrôle global des droits spatiaux et du modèle d'intérêt du gouvernement, et le gouvernement a mis l'accent sur la situation actuelle du statut actuel des terres, l'essentiel du contrôle et du contrôle qui doivent être mis en œuvre, ainsi que des projets et des installations majeurs. Ajouter de nouvelles zones avec un potentiel spatial, prédire la faisabilité de la préparation des terres et la demande d'éléments de ressources spatiales, délimiter les zones clés pour la préparation des terres, clarifier la portée des terres qui doivent être acquises et transférées, et proposent dans un premier temps des voies de préparation des terres telles que l'acquisition, le remplacement et le renouvellement des terres. ② En termes de reconstruction de la valeur, le niveau unitaire met l'accent sur le « calcul des grands comptes », sur la base de la valeur ajoutée globale de la valeur régionale, à travers les estimations de la préparation des terres, à travers l'allocation raisonnable d'indicateurs de contrôle tels que l'utilisation des terres, l'utilisation des terres, et capacité de développement L'économie est réalisable et réalisée au niveau régional gagnant-gagnant. ③ En termes de mise en œuvre efficace, le niveau de l'unité se concentre sur la mise en évidence des éléments de bien-être public dirigés par le gouvernement et des exigences de la ligne de contrôle inférieure, reliant les politiques de rénovation urbaine et les exigences des plans de développement d'acquisition de terrains. Pour les équipements de protection sociale tels que les services publics, les transports et l'administration municipale au niveau ou au-dessus du niveau de la ville et du comté, il est clairement

Délimiter les limites et les contrôler en tant qu'éléments « restreints » ; pour les terrains commerciaux, clarifier leurs fonctions dominantes et les proportions de diverses fonctions sous forme de grandes parcelles, clarifier les conditions d'accès à l'espace et les contrôler en tant qu'éléments « ouverts ».

4.2 Intégration des règles de préparation des terres et d'aménagement du territoire : se concentrer sur l'équilibre des droits et des intérêts lors de la mise en œuvre du projet et légaliser les règles de préparation des terres

Préparer des règles détaillées d'aménagement du territoire selon les besoins au sein de l'unité de planification détaillée (Figure 7), en se concentrant sur les limites du terrain, les propriétés foncières, le contrôle des indicateurs et les exigences de configuration des installations, principalement pour la mise en œuvre de projets spécifiques et la définition des droits et responsabilités de développement, notamment : ① Droits et intérêts En termes d'infrastructures, le niveau parcellaire met l'accent sur l'allocation précise des ressources et des droits fonciers, sur la base d'exigences politiques telles que l'acquisition de terres, le remembrement global, la revitalisation et l'utilisation de terres inefficaces, ainsi que les besoins de mise en œuvre de projets de construction spécifiques. , reliant pleinement l'intention de transformation du titulaire des droits d'origine et les besoins des entités de transformation potentielles. , clarifier le montant de la reconstruction et de la construction, les limites de la nouvelle construction, de la démolition et de la reconstruction, des rénovations mineures, de l'achat et du stockage, de la remise en état, des terrains réservés,

etc. , et clarifier la propriété et la nature du terrain après la préparation, ainsi que le contenu de la préparation du terrain au moyen de plans de préparation du terrain supplémentaires statutaires. ② En termes de reconstruction de la valeur, nous mettons l'accent sur l'allocation des facteurs orientée vers le marché et promouvons une meilleure combinaison de marchés efficaces et de gouvernements prometteurs. Le gouvernement prend l'initiative de formuler des normes d'indemnisation et des règles de tarification des terrains, de clarifier les normes d'indemnisation, la balance des paiements, les récompenses de contribution, l'indemnisation des dommages, le partage des actions et d'autres règles, et d'effectuer des travaux tels que l'arpentage et la démarcation, la confirmation des droits et l'enregistrement. et enquête sur les intentions de développement des titulaires de droits fonciers. Le marché détermine les prix des facteurs et calcule avec précision les prix nets des terrains, les coûts initiaux, les coûts de démolition, les coûts d'indemnisation, les coûts de réinstallation, les coûts de micro-rénovation, les coûts de construction des installations de soutien, les coûts de remembrement des terrains et autres coûts. Une fois que le gouvernement a pleinement communiqué avec le marché, il est clair qu'après la production des intrants et des extrants de toutes les parties, le gouvernement sera scientifiquement affecté à la valeur scientifique des indicateurs de planification et de contrôle des terres planifiées et utilisera rationnellement le solde des des intérêts tels que des récompenses, des compensations et des exemptions pour assurer l'équilibre des intérêts de toutes les parties. ③ En termes de mise en œuvre efficace, la préparation des plans de mise en œuvre de la préparation des terres avec les détails de l'aménagement du territoire, clarifier le remplacement de la propriété dans le processus de réservation foncière, la cession du terrain au terrain et les problèmes historiques, clarifier les méthodes de compensation monétaire et la propriété, classer et clarifier toutes sortes d'utilisation des terres de divers types d'utilisation des terres. La méthode d'approbation et confirmer la portée des projets de préparation des terres, le corps principal de toutes sortes de terres et le chemin de préparation par le biais d'accords multipartites .

5. Conclusion

Avec la réforme, l'ouverture et l'urbanisation rapide, le développement et l'utilisation des terres et de l'espace dans la province du Guangdong, en particulier dans la région du delta de la rivière des Perles, sont entrés dans la phase de survie. La planification et la mise en œuvre de la gestion font face à la base spatiale de terres mixtes et collectives. Des terres « doublement binaires ». Il existe des problèmes tels que la difficulté de mettre en œuvre des installations de protection sociale et la difficulté d'équilibrer la valeur spatiale et les droits. L'exploration d'un modèle de planification détaillé qui intègre l'orientation et le contrôle de la planification avec la préparation et la gestion des terres reflète non seulement l'effet de « renforcement » du système de droits de propriété foncière derrière l'utilisation de haute qualité de l'espace foncier, mais reflète également la planification négociée et le soutien installations dans le contexte de la modernisation du système de gouvernance et des capacités de gouvernance. Mécanismes politiques sur l'effet de « valeur ajoutée spatiale » de la mise en œuvre de l'atterrissage. Afin de refléter et de libérer pleinement la valeur marchande des ressources foncières, cet article discute de « l'attribution » et de l'équilibre de la valeur nette de la terre et de l'espace grâce à l'établissement en couches à travers la « parcelle unitaire

». À long terme, il est encore nécessaire d'étudier plus avant les règles d'optimisation des voies d'aménagement des terres, de simplifier le processus de remplacement des terres, de raccourcir le cycle de remplacement des terres, d'optimiser les règles de formation et de conversion des liens de liaison et de construire une plateforme de revenus. partage Promouvoir l'utilisation intensive de la conservation des terres.