

تطور السياسات والممارسات المحلية في حماية المصالح العامة من منظور توفير السلع العامة: دراسة حالة لتجديد المناطق الحضرية في شنجن

LI Yun, WEN Haoying, LUO Jia, CHEN Yanyan, ZHOU Jin, LÜ Kai, FAN Ya Ting

الملخص:

تعد مبادرات تجديد المناطق الحضرية عالية الجودة ضرورة لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة وضمان العدالة الاجتماعية. ومع ذلك، فإن النهج التقليدي الذي يعتمد على الجهات الحكومية فقط لتوفير السلع العامة الحضرية أصبح غير مستدام بشكل متزايد. كمدينة تفتقر إلى الموارد وتميز بكثافة سكانية عالية، كانت شنجن رائدة في نموذج "دعم الحكومة ومشاركة السوق في توفير السلع العامة" في الممارسات المبكرة لتجديد المناطق الحضرية. انطلاقاً من نظريات السلع العامة، يقدم هذا البحث إطاراً تحليلياً يشمل السياسات والجهات الفاعلة وكفاءة توفير السلع العامة. من خلال مراجعة السياسات التي تهدف إلى حماية المصالح العامة في التنمية والتجديد الحضري في شنجن بين عامي 2004 و2023، وتقييم فعاليتها باستخدام البيانات المكانية والزمنية للمشاريع المعتمدة لتجديد الوحدات بين 2011 و2022، توصل البحث إلى عدة نتائج رئيسية. أولاً، تطورت تصميمات المؤسسات نحو التكامل المتعدد التخصصات والأبعاد. ثانياً، يؤثر هيكل آلية الحوافز على توفير السلع العامة. ثالثاً، تساعد منصات التشاور بين أصحاب المصلحة في تحسين عمليات اتخاذ القرار. من خلال التفكير في الفجوة بين العرض والطلب على السلع العامة، يقدم البحث أفكاراً جديدة لتجديد وتشغيل المناطق الحضرية في العصر الجديد.

الكلمات المفتاحية: المصلحة العامة؛ السلع العامة؛ التجديد الحضري؛ تطور السياسات؛ نقل الأراضي

دخلت المدن الكبرى في الصين مرحلة من التنمية القائمة على المخزون، حيث أصبح تجديد المناطق الحضرية وتطوير الأراضي الثانوية من الطرق الرئيسية لمعالجة نقص إمدادات الأراضي. ساهمت هذه الأساليب بشكل كبير في تحسين جودة البيئة الحضرية وإعادة توزيع الفوائد. رفعت الخطة الخمسية الرابعة عشرة من مستوى التجديد الحضري إلى استراتيجيات وطنية، مع التركيز على نهج محوره الإنسان وإعطاء الأولوية للمصالح العامة. ومع ذلك، فإن استنزاف الأراضي المخزونة وإعادة التطوير المكثفة قد أخلّ بالتوازن بين العرض والطلب على مرافق الخدمات العامة، مما أدى إلى تحديات متعددة في حماية الرفاهية العامة: نقص الحجم، صعوبات التنفيذ، وعدم عقلانية التوزيع المكاني [1]. بالنسبة للمدن ذات الكثافة السكانية العالية وقلة الموارد مثل شنجن، فإن تحقيق التوازن بين [2] كفاءة التنمية الحضرية وتوازن السكان مع المرافق يفرض متطلبات أشد صرامة على تطوير الأراضي الثانوية.

يكن مفتاح حماية المصالح العامة الحضرية في ضمان توفير السلع العامة بشكل مستقر [3]. تغطي الأبحاث المحلية حول آليات حماية المصلحة العامة تحليلات السياسات والمؤسسات على المستوى الكلي [4]، ودراسات على المستوى المتوسط حول أدوات وآليات السياسة [5-6]، وتحقيقات على المستوى الجزئي حول معدلات نقل الأراضي كمؤشرات أساسية للرقابة. غالباً ما تركز هذه الدراسات على الخصائص الكمية [7]، والأنماط المكانية [8]، والمعايير العقلانية [9]، والآليات المبتكرة [10]، ولكنها تولى اهتماماً أقل لعملية تنفيذ السياسات لضمان المصالح العامة. باعتبارها رائدة في التجديد الحضري القائم على السوق، طورت شنجن تدريجياً آلية لحماية المصالح العامة من خلال تخطيط وحدات التجديد الحضري المدمجة، التي تربط بين بناء المرافق العامة ونقل الأراضي العامة، مما يوفر طريقة رئيسية للتشارك في توفير السلع العامة بين الجهات الحكومية والسوقية.

يفحص هذا البحث آلية تطور السياسات في شنجن باستخدام مزيج من مراجعة السياسات والتحليل التجريبي. بدءاً من سياسات البناء الحضري لعام 2004، يتتبع بشكل منهجي تطور سياسات حماية المصلحة العامة في إطار التنمية القائمة على المخزون، مع التركيز على نقل الأراضي كمنهج رئيسي. يسلط البحث الضوء على التصميمات المؤسسية لضمان توفير السلع العامة بشكل مستقر خلال عمليات التجديد الحضري، مع التأكيد على التفاعلات الديناميكية بين الحكومة والسوق وأصحاب المصلحة المختلفين. بناءً على التحليل الزمني المكاني للمساهمات العامة من مشاريع الوحدات المعتمدة بين عامي 2011 و2022، يوضح البحث فعالية حماية المصلحة العامة عبر مراحل مختلفة ومناطق إدارية مختلفة. كما يستكشف المنطق التطوري لسياسات التجديد الحضري في ظل البيئات العمرانية عالية الكثافة، محددًا المجالات الرئيسية والنقاط الضعيفة لتجديد المدن في العصر الجديد. يهدف هذا البحث إلى تقديم أسس نظرية واستراتيجيات مبتكرة للمدن الأخرى لتعزيز التجديد الحضري وتحسين سياسات حماية المصالح العامة بشكل علمي.

نماذج توفير السلع العامة والإطار التحليلي في التجديد الحضري 1

عصر التحول: تغيرات نماذج توفير السلع العامة في عصر التنمية القائمة على المخزون 1.1

تُعد المدن تجمعات للسلع العامة، ومنذ نشأتها، أولت التخطيط الحضري الحديثة، كسياسة عامة، الأولوية للمصالح العامة. تهدف التخطيط الحضري إلى ضمان التوفير المنتظم والفعال للسلع العامة من خلال تخصيصها المكاني والزمني الأمثل، لتعظيم الآثار الخارجية الإيجابية وتقليل الآثار السلبية المحلية [11-12]. تتجسد السلع العامة كمصالح عامة في التخطيط الحضري، وتمثلها الخدمات العامة مثل التعليم ومرافق الرعاية الصحية، والبيئات الحضرية مثل المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة [12-13]. ونظرًا لأن السلع العامة غير قابلة للإقصاء والتنافس، فإن توفيرها معرض للفشل إذا اعتمدت على الجهات الحكومية أو السوقية وحدها. خلال حقبة التوسع التدريجي، كانت إنتاجية السلع العامة مدفوعة بشكل كبير بإيرادات مالية قائمة على الأراضي. قدمت الحكومات البنية التحتية واسعة النطاق مباشرة من خلال مزادات الأراضي أو بالشراكة مع رؤوس الأموال الخاصة عبر نماذج لتطوير الأراضي الأولية، بما في ذلك السلع العامة واسعة النطاق مثل (PPP) الشراكة بين القطاعين العام والخاص أنظمة المترو والممرات الخدمية تحت الأرض. ومع ذلك، في مرحلة استخدام المخزون، تتطلب السلع العامة صغيرة النطاق مثل الحدائق الجيبية والمساحات تعويضات ديناميكية من خلال التطوير الثانوي والثالثي للأراضي أثناء عمليات التجديد الحضري.

مع تزايد دور الاستثمار غير الحكومي في البناء الحضري وارتفاع تكاليف تطوير الأراضي، أصبح نموذج الحكومة فقط لتوفير السلع العامة غير كفؤ وغير متوائم بشكل متزايد، مما أدى إلى "فشل الحكومة" ①. ونتيجة لذلك، سعت الحكومات المحلية إلى الاستفادة من موارد السوق، مما أدى إلى التحول نحو نموذج إنتاج مشترك للسلع العامة. [14-16] يسترشد هذا التحول بحوافز مثل مكافآت الكثافة ② والتقسيم التحفيزي ③ لتسهيل إنتاج السلع العامة.

شنجن كدراسة حالة: استكشاف آليات حماية المصلحة العامة المدفوعة بالسوق 1.2

على عكس المدن الأقدم التي تتميز بالاستقرار الاجتماعي، تعد شنجن مدينة حديثة النشأة ومتطورة بسرعة، ذات تخطيط يعتمد على الصناعة. منذ فترة الإصلاح والانفتاح، اختبرت تدفقات العمالة المهاجرة الكبيرة قدرة شنجن على استيعاب السكان، مما أدى إلى نقص كبير في البنية التحتية وموارد الخدمات العامة. وفي ذلك الوقت، افتقرت آليات الإدارة والتخطيط لاستخدام الأراضي ذات الصلة بالمصالح العامة إلى الترتيبات النظامية. أولاً، في الحكومة، تم تصميم الخدمات العامة في البداية للمقيمين المسجلين، بينما تم إدارة السكان المهاجرين المماثلين في الحجم تحت نموذج "رسوم عالية، خدمات منخفضة"، مما أدى فعليًا إلى استبعادهم من أنظمة الرفاهية العامة. ثانيًا، في التخطيط، تركت الخطط الحضرية المبكرة القرى الحضرية الكبيرة في المناطق الاقتصادية الخاصة السابقة دون تنظيم بسبب الصعوبات في تحديد مؤشرات السيطرة، مما أدى إلى تأخير وصول السكان المحليين إلى الموارد العامة. سلطت هذه التحديات الضوء على الحاجة الملحة إلى آليات فعالة لحماية المصالح العامة [18-19].

استجابت حكومة شنجن من خلال دمج توفير السلع العامة ضمن مسؤوليات المشاركين في السوق أثناء التجديد الحضري. مع مرور الوقت، أدى ذلك إلى إنشاء نظام لحماية المصالح العامة يشمل آليات لنقل الأراضي ④، ومساهمات الإسكان الإلزامية من السياسات، وآليات متنوعة لبناء المرافق العامة (الشكل 1). من خلال تخصيص نسبة من الزيادات المكانية أو العائدات المضافة كمساهمات عامة، أبدعت شنجن نموذجًا لتوفير السلع العامة يعتمد على إشراف الحكومة وعمليات السوق.

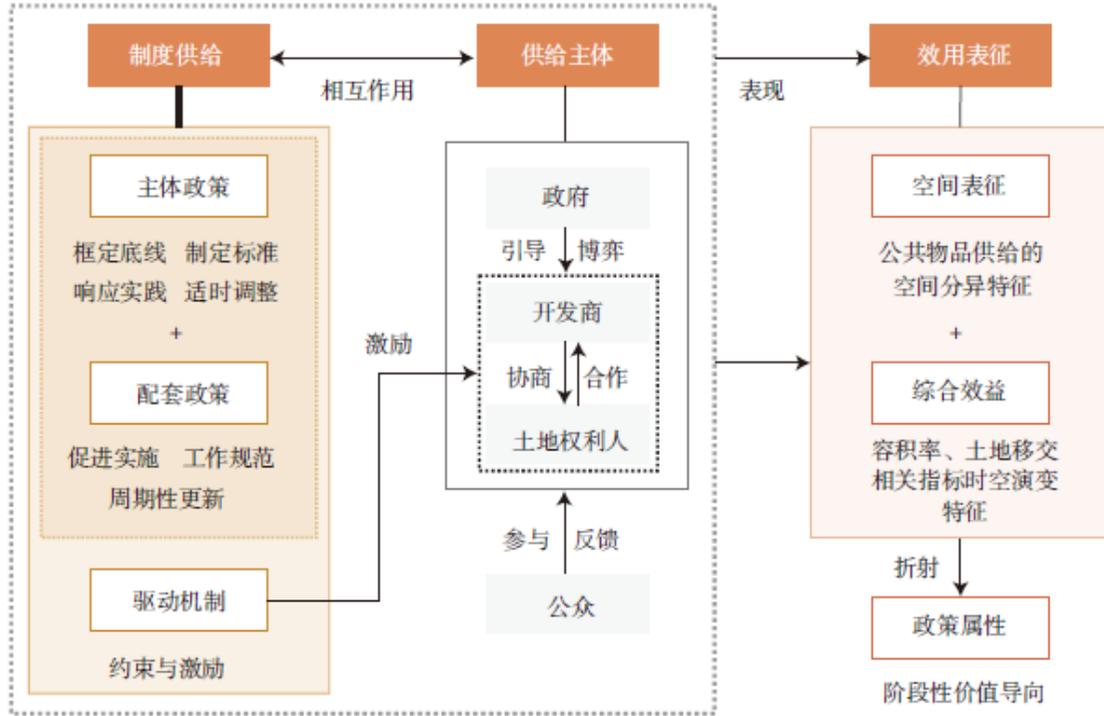
公共利益用地贡献	产业、保障性用房贡献	多元化公共利益贡献																				
1. 更新单元基准土地移交要求 <table border="1"> <thead> <tr> <th>更新单元拆除范围用地面积</th> <th>基准土地移交要求</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><1 hm²</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>1—2 hm²</td> <td>3000 m²</td> </tr> <tr> <td>>2 hm²</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	更新单元拆除范围用地面积	基准土地移交要求	<1 hm ²	30%	1—2 hm ²	3000 m ²	>2 hm ²	15%	1. 划定保障性住房配建的空间范围和对应的比例要求 2. 创新型产业用房配建要求 <ul style="list-style-type: none"> 改造方向为新型产业用地功能的项目要求按一定比例配建，原则上布局在首期实施 <table border="1"> <thead> <tr> <th>权利主体</th> <th>配建办公研发用房</th> <th>配建工业厂房</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高新技术企业</td> <td>≥8%</td> <td>≥12%</td> </tr> <tr> <td>非高与高新企业 新技合作 术企自行开发产 业业升级</td> <td>≥10%</td> <td>≥15%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>≥20%</td> <td>≥30%</td> </tr> </tbody> </table>	权利主体	配建办公研发用房	配建工业厂房	高新技术企业	≥8%	≥12%	非高与高新企业 新技合作 术企自行开发产 业业升级	≥10%	≥15%		≥20%	≥30%	1. 附建式公共设施用房 <ul style="list-style-type: none"> 社区健康服务中心 社区老年人日间照料中心 垃圾转运站、变电站 2. 开放的公共空间 24小时无条件对所有市民开放的地面通道、架空连廊、地下通道等
更新单元拆除范围用地面积	基准土地移交要求																					
<1 hm ²	30%																					
1—2 hm ²	3000 m ²																					
>2 hm ²	15%																					
权利主体	配建办公研发用房	配建工业厂房																				
高新技术企业	≥8%	≥12%																				
非高与高新企业 新技合作 术企自行开发产 业业升级	≥10%	≥15%																				
	≥20%	≥30%																				
2. 外部移交用地可获取转移容积 3. 鼓励贡献各类公共利益用地 <ul style="list-style-type: none"> 中小学、高中、综合医院、文化设施用地 保留、修缮并无偿移交给政府的历史风貌区、历史建筑 		3. 保留并活化的历史建筑 按要求保留、修缮整治并活化利用但未移交用地的历史建筑																				

الشكل 1: النظام لحماية المصلحة العامة في تجديد المناطق الحضرية في مدينة شينزين.

1.3 المنظور التحليلي: منطوق توفير السلع العامة

يشمل توفير السلع العامة في تجديد المناطق الحضرية تفاعلاً معقداً بين العديد من الأطراف المعنية والمجالات المتنوعة. تحدد السياسات الحكومية قواعد توفير السلع العامة، والتي يتم تحسينها من خلال الاستجابات المتكررة للمشاكل العملية. وبالنظر إلى الطبيعة غير القابلة للاستبعاد للسلع العامة، يتطلب رأس المال الخاص آليات حوافز لضمان المشاركة الفعالة. باعتبارها صناعة سياسات، تتفاوض الحكومات مع الأطراف المعنية المتنوعة لتحسين الإطار المؤسسية بشكل مستمر، مما يشكل بدوره الالتزامات الخاصة بتوفير السلع العامة. تحت هذه المؤسسات، تتجلى حماية المصلحة العامة مكانياً من خلال مساهمات الأراضي العامة والفوائد الاجتماعية والاقتصادية الشاملة. تعكس هذه الديناميكيات خصائص السياسة المختلفة وتوجهات القيم عبر العصور.

استناداً إلى هذا المنطق، يقترح البحث إطاراً تحليلياً يركز على "الإمداد المؤسسي - الفاعلين في الإمداد - تمثيل الفعالية" (الشكل 2) لتحليل السمات الرئيسية والقصور في سياسات حماية المصلحة العامة في تجديد المناطق الحضرية في شينزين.



الشكل 2: الإطار التحليلي من منظور نظرية توفير السلع العامة.

تطور سياسات حماية المصلحة العامة من منظور السلع العامة

مرحلة الاستكشاف المبكر (2004-2009): بدء السياسات خلال فترة الانتقال 2.1

تشكيل السياسات: اللوائح الأولية لتجديد المناطق الحضرية للتحول المعتمد على الأسهم 2.1.1

بعد أكثر من عقدين من التنمية السريعة، واجهت شينزين أربع تحديات "غير مستدامة": التوازن الإقليمي بين المنطقة الاقتصادية الخاصة والمناطق الأخرى، ونظام الحوكمة المزدوج، وقضايا ملكية الأراضي غير المحلولة نتيجة للمصادر الكبيرة للأراضي. أدت هذه التحديات إلى دمج تجديد المناطق الحضرية، وخاصة إعادة تطوير القرى الحضرية، في إدارة الحكومة.

من المعالم الرئيسية خلال هذه المرحلة، لوائح إدارة الخطوط الإيكولوجية الأساسية لشينزين لعام 2005، التي مثلت أول اعتراف بالتخطيط كمزود للسلع العامة. كما حدد خطة شينزين الحضرية الرئيسية لعام 2008 (2010-2020) التوجه للتنمية المعتمدة على الأسهم، مع التركيز على تحسين الأراضي وإعادة استخدامها. وقدمت تدابير تجديد المناطق الحضرية لشينزين في عام 2009 مبدأ "الحكومة فائدة، السوق مشغلة" للتجديد الحضري، مما أسس وحدات التجديد الحضري كوحدات تخطيط أساسية لتوحيد وتنفيذ استخدامات الأراضي التي تخدم المصلحة العامة.

الخصائص العملية: النمو غير المتوازن تحت استكشاف محلي تقوده الحكومة 2.1.2

خلال هذه الفترة، قادت الحكومة الجهود لتحفيز الموارد لمشاريع كبيرة. شهدت مناطق رئيسية مثل هواكيانغبي تحسينات بيئية وتحولات صناعية، وذلك من خلال إعادة تطوير القرى الحضرية والمناطق الصناعية القديمة. بدأ تجديد المناطق الحضرية يتحول من مشاريع متفرقة يقودها السوق إلى إدارة منسقة حكومياً، مع حدوث أول موجة من التجديد في مناطق خاصة سابقة بين عامي 2009 و2011. ومع ذلك، كان وتيرة التجديد بطيئة. على سبيل المثال، تم إدراج قرية غانغشيا في منطقة فوتيان المركزية ضمن خطط إعادة التطوير منذ عام 1998، ولكن لم يتم إحراز أي تقدم كبير لمدة تزيد عن عقد من الزمن.

تتمثل أسباب هذا الركود في عاملين رئيسيين. من ناحية، واجهت الحكومة قيوداً بسبب الموارد البشرية والمالية المحدودة، مما عرقل تحسين الكفاءة. ومن ناحية أخرى، تسببت التناقضات بين تجديد المناطق الحضرية وتكوين سياسات الأراضي في تحديات. كانت المقاييس الرئيسية لإعادة التطوير، مثل نسبة المساحة المبنية وحسابات أسعار الأراضي للتطويرات الحالية، تفتقر إلى الأسس السياسية. نتيجة لذلك، كانت أحجام (FAR) التطوير المحسوبة بناءً على نسب الهدم إلى البناء تحقق فقط "التوازن الميكروي" على أساس كل مشروع على

حدة، مما قلل بشكل كبير من إمكانية تحقيق "التوازن الكلي" عبر التطويرات المنسقة.

بالإضافة إلى ذلك، كانت معايير التعويض التي تم وضعها ضمن الأطر المالية العامة غالباً ما تكون أقل من توقعات مالكي العقارات. أدى ذلك إلى استمرار النزاعات بين الحكومة وسكان القرى حول "فجوات الإيجار"، مما جعل التوصل إلى توافق أمراً بعيد المنال وعاق تقدم العملية.

2.2 مرحلة النموذج الأولي (2010-2014): التكوين الأولي لأنظمة ضمان الرفاهية العامة

2.2.1 استكشاف السياسات: الاستكشاف الأساسي لمعالجة قضايا تطوير الأسهم الحضرية

قواعد الإمداد: استكشاف الحكومة للمسارات السوقية استجابةً لعدم التوازن في إمداد السلع العامة (1)

مع تزايد أنشطة تجديد المناطق الحضرية، واجهت شينزين نقصاً متزايداً في الأراضي المتاحة. فرض التفاوت بين التوسع العشوائي للجهود التجديدية والفجوة المتزايدة في إمداد السلع العامة على الحكومة تعديل سياساتها على جانب العرض. في عام 2012، قدمت القواعد التنفيذية لتدابير تجديد المناطق الحضرية في شينزين مفهوم "وحدات التجديد الحضري"، مدخلة حقوق نقل الأراضي ضمن حدود الوحدات. وقد أسس هذا التنظيم قواعد نقل الأراضي على مستوى السياسة.

في نفس العام، ربطت التدابير المؤقتة لتعزيز وتحسين تنفيذ تجديد المناطق الحضرية بين تجديد المناطق الحضرية وحل قضايا استخدام الأراضي التاريخية. من خلال الاستفادة من العمليات السوقية، قامت التدابير تدريجياً بإضفاء الشرعية على استخدام الأراضي غير المتوافقة واستعادتها لصالح الدولة، مع تخصيص جزء من الأراضي لاستخدام الحكومة. كانت الأراضي المستصلحة أولوية للبنية التحتية للمدينة، والمرافق العامة، والمشاريع ذات المصلحة العامة.

أضافت مراجعة معايير شينزين لعام 2013 قسماً جديداً حول "التهيئات المختلطة للمرافق الخدمية العامة". وقدمت هذه التوجيهات الشاملة حول الجوانب مثل تقسيم الكثافة واستخدام الأراضي المختلط، مما يمثل بداية الجهود المركزة لمعالجة فجوات المرافق الخدمية العامة في شينزين بشكل شامل.

الحوافز السياسية: التبادلات الأرضية ومكافآت القدرات كجوهر للحوافز المتعلقة بحقوق الملكية (2)

ضمن مفهوم الحوكمة المرنة، انتقلت الحكومة من "كيان حوكمة واحد" إلى "نموذج حوكمة متعدد الأطراف"، حيث تم تطوير سياسات حوافز مستهدفة ومحددة لمعالجة التحديات في عملية التجديد. ظهر آليتان رئيسيتان خلال هذه الفترة: آليات مكافأة القدرات لحساب الأحجام المسموح بها من التطوير وحوافز حقوق الملكية التي تركز على توضيح ملكية الأراضي القانونية.

FAR كان العامل الأساسي في توزيع المصالح هو زيادة حجم التطوير. استخدم كل من المطورين ومالكي العقارات إضافية كورقة مساومة، مما أتاح لهم المشاركة في عدة مفاوضات مع الحكومة. قدمت المراجعة لعام 2013 تم إنشاء آلية تحكم في FAR، مع تحديد قواعد حساب FAR لمعايير شينزين قسماً حول "تقسيم الكثافة و القدرة على المستوى الميكروي على مستوى المدينة. قامت هذه الآلية بحساب المساحة الأساسية للبناء بناءً على تقسيم الكثافة وخصصت مساحة للنقل أو المكافأة بناءً على المساهمات في الأراضي العامة والمرافق. "وبالتالي، دخلت التنمية المكانية مرحلة أكثر عقلانية تتميز بـ"إطار الحجم الكلي والتحكم في القدرة

كما بدأت الأنشطة التجديدية تستهدف "الأراضي الساكنة" ذات الهياكل الملكية الأكثر تعقيداً، مما استدعى نهجاً أكثر تنوعاً لتوزيع المصالح بسبب الطبيعة المجزأة والمتنوعة لحقوق الملكية. تم تقديم تخطيط وحدة التجديد الحضري لمعالجة "معضلة المضادات المشتركة" وتحقيق توزيع متوازن للمصالح. قامت عملية التخطيط بدمج توحيد الأراضي، والتبادلات، ودمج القطع المبعثرة، مما كسر الحدود الصارمة للقطع وركز على الأراضي الزاوية والقطع غير المستغلة لبناء المرافق العامة.

لتسريع استصلاح حقوق استخدام الأراضي التاريخية المتنازع عليها، نصت المراجعة لعام 2014 للتدابير المؤقتة على الحد الأقصى لأول مرة للمنطقة التاريخية المؤهلة للتجديد الحضري. بشكل محدد، لوحدها التجديد المعتمدة على الهدم وإعادة البناء، كان يجب أن تمتلك 60% على الأقل من المساحة القانونية

الواضحة. من خلال حل النزاعات التاريخية للأراضي المجزأة، قلل هذا العمل الاستباقي من الآثار السلبية المرتبطة بتعديل ضوابط التخطيط، وبالتالي حماية المصلحة العامة.

الفاعلون في الإمداد: تحولات حقوق التنمية الحضرية تحت تأثير السوق القوي (3)

ضمن البيئة التنظيمية الجديدة، انسحبت الحكومة من المفاوضات الأولية لمشاريع التجديد، حيث ركزت بدلاً من ذلك على تحسين آليات الموافقة والرقابة. من خلال اعتماد نهج "التدخل غير النشط"، استكشفت الحكومة مسارات تجديد موجهة نحو السوق، مما قلل بشكل كبير من التكاليف الإدارية والزمنية.

تم منح مالكي الأراضي مرونة أكبر في التعاون، مما أتاح شركات أعمق مع المطورين ومشاركة تقديرات زيادة قيمة الأراضي. مما نشط عملية تقديم طلبات التجديد. ومع ذلك، بسبب القيود التنظيمية المحدودة، كان ائتلاف النمو الذي تشكل بين الحكومة، والجهات الفاعلة في السوق، ومالكي الأراضي يميل إلى التركيز على المناطق ذات الأرباح العالية لإعادة التطوير. تسبب ذلك في تركيز المساحات الحضرية التزايدية في مناطق التطوير الرئيسية والمناطق الحضرية المركزية، مما نتج عنه عدم عدالة في توزيع الموارد والجدولة الزمنية للتطوير.

الاستجابات العملية: بدء أول جولة من التجديدات مع خط أساس للمصلحة العامة 2.2.2

خلال هذه المرحلة، مثل إعلان تدابير تجديد المناطق الحضرية وقواعدها التنفيذية الممارسة الأولية للحكومة لضمان توفير السلع العامة، مع الابتعاد عن المشاركة النشطة في أنشطة التجديد. ارتفع عدد المشاريع التجديدية المعتمدة والمنفذة بشكل كبير.

للمشاريع FAR وفقاً لدليل تجديد المناطق الحضرية في شينزين لعام 2015، بحلول عام 2012، وصل متوسط المعتمدة إلى 5.4. ارتفع معدل تنفيذ المشاريع التجديدية من 7% في 2012 إلى 27% في 2015، وزاد معدل نقل الأراضي المتوسط إلى 36%.

في بداية السياسة الجديدة، كان يُطلب من طلبات وحدات التجديد الحضري فقط التوافق مع الخطط الشاملة التي تحدد المشاريع ذات المصلحة العامة ومعدلات نقل الأراضي الدنيا. ولم يتم تحديد المعايير التفصيلية لأنواع المساهمات والمعايير المكانية للأراضي المنقولة والمقاييس الاقتصادية والفنية للمشاريع بعد. ومع ذلك، إضافية. رغم ذلك، كان FAR كان بإمكان السوق الاستفادة من تحويلات الأراضي الكبيرة للحصول على مكافآت الإطار الأساسي لنظم نقل الأراضي كأداة لتأمين المصلحة العامة قد بدأ في الظهور، مما وضع أساساً ذا دلالات إيجابية كبيرة.

مرحلة التطور العقلاني (2015-2020): التطوير المنمق تحت سلطة المناطق اللامركزية 2.3

التطور المؤسسي: تحسين الأدوات من خلال التنسيق بين المناطق وحوكمة متعددة الأطراف 2.3.1

مع تطبيع أنشطة التجديد الحضري، حققت المناطق، خصوصاً تلك التي تقع خارج المنطقة الخاصة الأصلية، تقدماً كبيراً في معالجة فجوات الخدمات العامة. ومع ذلك، أدى عدم اليقين حول ضمانات المصلحة العامة إلى زيادة الضغط على السياسات الحالية لتجديد المناطق الحضرية.

على سبيل المثال، بينما تم تقديم تجديدات حضرية صغيرة النطاق في عام 2014، أظهرت تنفيذها القيود. فالتجديدات صغيرة النطاق للغاية قيدت إمداد الأراضي ذات الاستخدام العام الفعال. وفي نفس الوقت، كانت بأنفسهم، مما يتجاوز القيود الصارمة FAR معدلات نقل الأراضي المرتفعة غالباً ما تجبر المطورين على زيادة [27] لتقسيم الكثافة.

علاوة على ذلك، أدى الاتجاه نحو الوحدات التجديدية صغيرة النطاق وأنماط التطوير المجزأة إلى حدوث "فخ التكوين" في المساحات التزايدية (الشكل 3). وقد أبرز ذلك الحاجة إلى استجابة في الوقت المناسب للمؤشرات الأساسية والقواعد المتعلقة بالمصالح العامة، جنباً إلى جنب مع التعديلات التي تتماشى مع أهداف الحوكمة الحضرية.

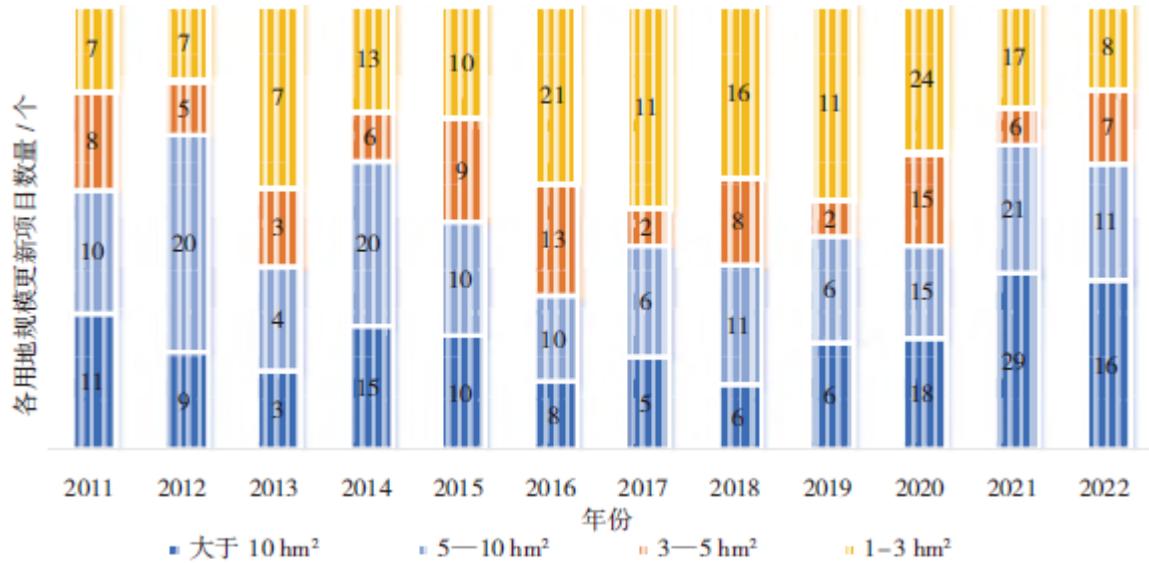


Fig.3 Scale of urban renewal unit projects approved in multiple years

تطوير السياسة الأساسية: استكشاف القواعد الكمية لإدارة قدرة التطوير (1)

في خطط تجديد الوحدات (FAR) شهدت الإرشادات الفنية لعام 2015 لمراجعة نسبة مساحة البناء إلى الأرض الحضرية داخل المناطق الإدارية في شنتشن (إصدار تجريبي) بداية التحكم الدقيق في القدرة. استنادًا إلى مبدأ "المساهمة والمكافأة"، نصت الإرشادات على أن مساحة البناء المخططة يجب أن تتألف من مناطق أساسية، ومنقولة، ومكافأة.

بعد مراجعة الكثافة التنموية المفرطة الناتجة عن استراتيجيات تعظيم الأرباح، أعادت مراجعة معايير شنتشن لعام ، حيث قامت بتقسيمها إلى أحجام أساسية، منقولة، ومكافأة. أدى هذا التغيير إلى FAR 2018 تعريف مقاييس نسبة تحويل تركيز المفاوضات من مساحة البناء إلى توازن حجم التخطيط.

لوحات التجديد الحضري القائمة على الهدم وإعادة البناء في FAR في عام 2019، قامت أحكام مراجعة نسبة (الجدول 1). فعلى سبيل المثال، FAR شنتشن بتفصيل معايير الحساب ومعاملات المكافأة للفئات الثلاث لنسبة الأساسية للأراضي متعددة الاستخدامات، مما ساعد بشكل فعال في كبح FAR أوضحت الأحكام قواعد نسبة منقولة مفرطة. كما قدمت الأحكام تقدمًا كبيرًا FAR الاستخدام غير المنضبط للمناطق التجارية للحصول على نسبة في إيجاد مواقع مرنة للأراضي العامة داخل المناطق الإدارية.

وفقًا للإرشادات الفنية لعام 2015 وأحكام المراجعة لعام 2019 FAR الجدول 1: مقارنة بين تكوين

تكوين الحجم	التعريف	العوامل المحددة	الدليل التقني " (إصدار 2015)	لوائح الفحص " (إصدار 2019)
الحجم الأساسي	1. الحجم الأساسي المسموح به للتطوير والبناء على الأرض المخصصة للتطوير	يتم تحديده بناءً على تقسيم كثافة المدينة	يتم تحديد قيم معدل الحجم الأساسي ذاتيا	يتم تحديد نسبة المساحة المبنية لكل وظيفة في الأراضي المخصصة للاستخدام المختلط (تجاري/سكني)؛ يتم حساب الحجم الأساسي وفقًا لـ "المعيار العميق (إصدار 2018)؛ لا يتم تحديد قيم معدل الحجم الأساسي ذاتيا؛
الحجم القابل للتحويل	2. الحجم الذي يمكن نقله ضمن حدود الأرض المخصصة للتطوير وتخصيص أراضي ذات	يمكن تعديل السعة لزيادة الحد الأقصى للحجم	يتم حساب الجزء من الأراضي المخصصة التي تزيد عن 15% من إجمالي مساحة الأرض المخصصة للتطوير بناءً على 1.0 ضعف الحجم الأساسي	زيادة معامل حساب الحجم القابل للتحويل للمرافق النادرة؛ إدراج مؤشرات الأراضي الخارجية المنقولة ضمن الحساب.

	منفحة عامة وفقاً للقواعد		
الحجم المكافئ كمكافئة	الحجم 3. المكافئ كمكافئة نتيجة تخصيص مبان ذات منفحة عامة وفقاً للقواعد	يتم عادة منح مكافئة بمقدار 1 ضعف للمباني السياسية (كمساكن عامة) أو للمرافق العامة؛ في الحالات الخاصة مثل: الفضاءات العامة أو المباني التاريخية يتم زيادة المكافئة	يتم تصنيف المكافآت بناءً على وضع نقل الملكية؛ زيادة معامل حساب المكافآت للمرافق النادرة، والمرافق غير المرغوبة، والمباني التاريخية؛

من منظور بيانات تطور الزمان والمكان، أثارت السياسة التي تم تقديمها في عام 2015 موجة صغيرة ثانية من التجديد، حيث ارتفع متوسط معدل تسليم الأراضي بنسبة تقارب 8 نقاط مئوية مقارنة بالمرحلة السابقة. ومع ذلك، فإن المتطلبات المعززة للمساهمة العامة التي تم تقديمها في عام 2019 قد عطلت الاتجاهات الصاعدة في كل من نسبة القطعة ومعدل تسليم الأراضي، مما أدى إلى تراجعها ثم استقرارها. انظر الشكل 4

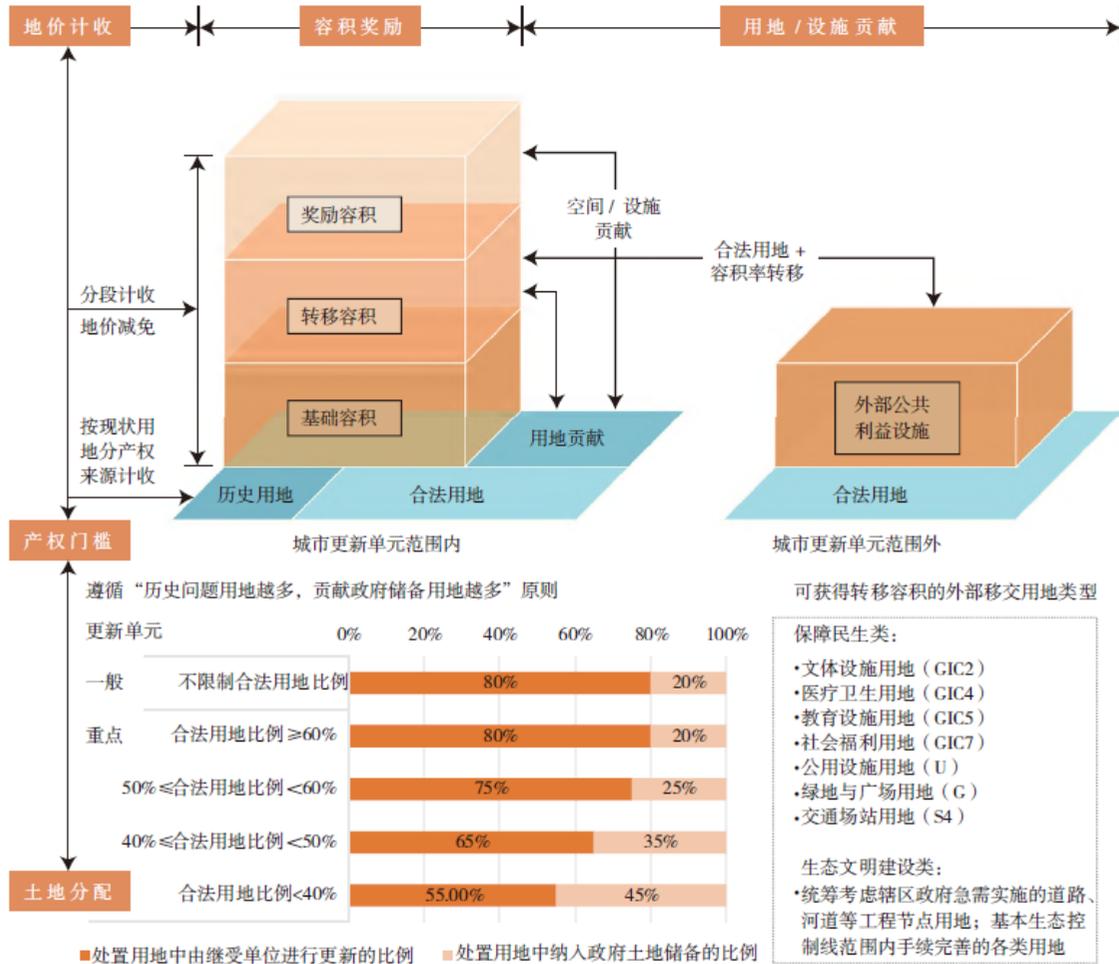


الشكل 4 متوسط نسبة القطعة ومعدل التسليم لمشروعات خطط تجديد المدن المعتمدة في عدة سنوات.

مع التنفيذ الشامل للإصلاح الذي يمنح مزيداً من الاستقلالية للمناطق، تحسنت تدريجياً الأطر السياسية وآليات الموافقة في كل منطقة، مما سرع من عملية الموافقة على مشاريع التجديد. بينما زادت كفاءة تجديد المدن بشكل كبير، أدى ذلك أيضاً إلى زيادة في المشاريع ومشكلات التركيز الإقليمي، مما أضعف قدرة المدينة على التحمل. خاصة في المناطق التي تم تحديدها للتجديد والتي تواجه عجزاً كبيراً في المرافق العامة، حيث أدت متطلبات المساهمة العالية التي غالباً ما تتجاوز المعدلات الأساسية إلى عوائد منخفضة، مما صعب جذب المشاركين في السوق [10].

لمعالجة هذه المشكلة بشكل فعال، وسعت شنتشن تركيزها من المشاريع الفردية إلى مستوى المناطق الإدارية، مستكشفة آليات التسليم الخارجي استناداً إلى نقل حقوق التنمية. قدمت اللوائح التنفيذية لعام 2017 بشأن التسليم الخارجي للأراضي المخصصة للمرافق العامة لتجديد المدن في شنتشن نهجاً مبتكراً من خلال ربط توفير الأراضي للمرافق العامة مع مشاريع التجديد من خلال استراتيجيات مثل "تنسيق الجيوب" وتوفير الأراضي في مواقع خارجية (الشكل 7). على المستوى الكلي، تتماشى هذه اللوائح مع تعديلات تخصيص الكثافة لتحديد مناطق التنمية الرئيسية؛ وعلى المستوى المتوسط، تتيح التنسيق في التنمية داخل المناطق المحددة؛ وعلى المستوى الجزئي، توسع نطاق حجم النقل القابل للتحويل إلى ما وراء الوحدات التجديدية الفردية، مما يخلق شروطاً منطقية للتسليم الخارجي.

عملت "إجراءات متعددة لتعميق أعمال تجديد المدن وتعزيز التنمية الحضرية عالية الجودة" التي أُصدرت في عام 2019 على تعزيز جهود التنسيق على مستوى المناطق. تنص الإجراءات على أن صياغة خطط التوازن المنفعة على مستوى المناطق يجب أن تعطي الأولوية لتنفيذ الأراضي ذات المصلحة العامة داخل المنطقة.



الشكل 7 أدوات السياسات المرتبطة التي تم استخدامها في مشاريع الهدم وإعادة التطوير الحضري في شنتشن

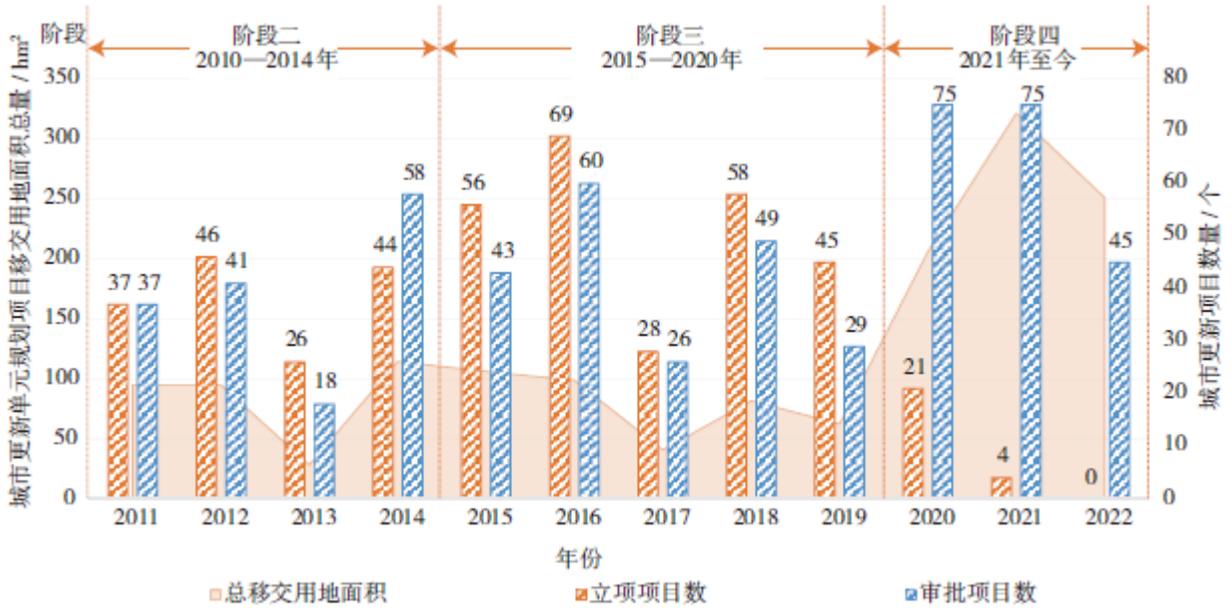
[10] المصدر: معاد رسمه استنادًا إلى المراجع [4] و

يعد الابتكار في السياسات خطوة طبيعية في تقدم المؤسسات وتفاعلاً ثنائي الاتجاه بين الحاجة العملية لتوجيه القيمة العامة واستجابات السياسات. على سبيل المثال، كشف مشروع تجديد مصنع "كينغوي" في حي لوهو في عام 2018 عن أوجه قصور في حماية المباني التاريخية غير المصنفة. استكشفت فرقة التخطيط الحوافز القائمة على الحماية ومكافآت نسبة القطعة، مما أدى في النهاية إلى تعديل الأحكام ذات الصلة. وقد قامت أحكام المراجعة لعام 2019 بتوضيح وتوسيع نطاق ومعايير الأهلية لنسب القطع القابلة للتحويل، مفصلة المكافآت المضاعفة لمساهمات الأراضي للمدارس والمستشفيات والمرافق الثقافية، وكذلك للحفاظ على المناطق أو المباني التاريخية (الجدول 2). بعد تقديم هذه السياسات، أظهرت مساهمات الأراضي العامة عبر المدينة نموًا سنويًا هائلًا. انظر الشكل 5

الجدول 2 مقارنة بين القواعد التفصيلية لنقل حقوق التنمية بين النسخة 15 من "إرشادات فنية" والنسخة 19 من "أحكام المراجعة".

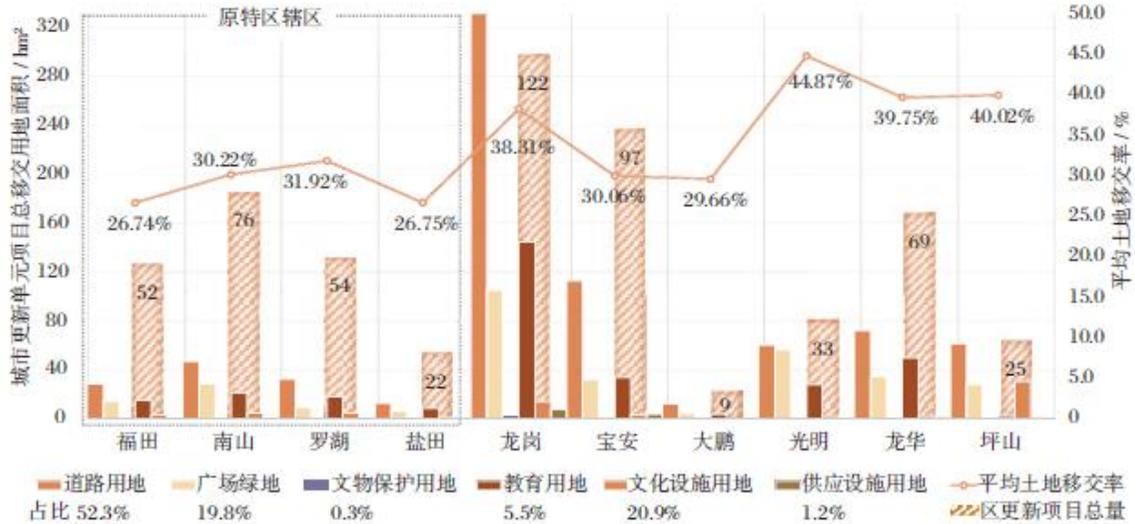
أنواع المنشآت التي يمكنها الحصول على	
حجم البناء القابل للنقل وطريقة حساب الحجم	إصدار "لوائح المراجعة" لعام 2019
إصدار "الدليل الفني" لعام 2015	

المنقول		
منشآت التعليم منشآت الصحة والرعاية الصحية	الأرض التي تتجاوز إجمالي مساحتها 1.5% من إجمالي مساحة الأرض التي يتم توفيرها من خلال تجديد المدن، يتم حساب الحجم المنقول بناءً على 1.0 ضعف الحجم المرجعي.	على أساس التخطيط القانوني، تتم إضافة أراضٍ إضافية لتلبية الحاجة إلى المدارس الابتدائية والثانوية في المنطقة. يتم حساب الحجم المنقول للأراضي المضافة بناءً على 1.3 ضعف الحجم المرجعي.
منشآت ثقافية	في حال تخصيص المستشفيات، يتم حساب الحجم المنقول بناءً على 1.3 ضعف الحجم المرجعي.	على أساس التخطيط القانوني، تتم إضافة أراضٍ إضافية لتلبية الحاجة إلى المدارس الابتدائية والثانوية في المنطقة. يتم حساب الحجم المنقول للأراضي المضافة بناءً على 1.3 ضعف الحجم المرجعي.
المباني التاريخية ومناطق الطابع التاريخي		بالنسبة للأراضي الإضافية التي لا تقل مساحتها عن 3000 متر مربع والتي تستخدم لإنشاء منشآت ثقافية إضافية على أساس التخطيط القانوني، يتم حساب الحجم المنقول بناءً على 1.3 ضعف الحجم المرجعي.
منشآت عامة أخرى مستقلة على الأرض		إذا استوفت شروط الحكومة، يتم حساب الحجم المنقول بناءً على 1.3 ضعف الحجم المرجعي.
		بالنسبة للأرض التي يتجاوز إجمالي مساحتها 1.5% من إجمالي مساحة الأرض، يتم حساب الحجم المنقول بناءً على 1.0 ضعف الحجم المرجعي.



شكل 5: عدد إعلانات مشاريع وحدات التجديد الحضري، عدد الموافقات، وإجمالي حجم الأراضي المسلمة على مر السنوات

في سياق الإدارة اللامركزية والمتكاملة على مستوى الأحياء، قامت الأحياء في شنتشن باستكشاف آليات تكيفية للتجديد الحضري. يتجلى هذا بشكل خاص في المناطق الطرفية الأصلية، حيث كان تأثير المساهمات العامة أوسع نطاقاً وأكثر سرعة. في عام 2020، قدمت "إرشادات تشغيلية بشأن معدلات تسليم الأراضي ومراجعة التخطيط للمرافق العامة في وحدات التجديد الحضري في حي لونغقانغ (تجريبي)" نهجاً مرناً لتحديد معدلات تسليم الأراضي الأساسية. يعتمد هذا النهج على نسبة الهدم والبناء الصافي، مع مراعاة متوسط معدلات تسليم الأراضي للمشاريع المعتمدة بما يتماشى مع أهداف التجديد. سمحت هذه الابتكارات بالتطبيقات الملائمة للسياق. من خلال جهود التجديد المدفوعة بالسوق، حصل حي لونغقانغ على 50% من إجمالي مساحة الأراضي المساهمة للطرق و38% للاستخدام التعليمي، ليكون من بين الأحياء ذات الأداء الأعلى. (انظر الشكل 6)



شكل 6: مساهمة الأراضي لمشاريع خطة وحدات التجديد الحضري المعتمدة حسب الاختصاص الإداري في السنوات الأخيرة

أثناء استكشاف قواعد الإدارة الحجمية، أظهرت الحكومات البلدية والمحلية دافعًا قويًا، حيث أصدرت بشكل متكرر سياسات وتعديلات لتحسين النظام التنظيمي. تحول التركيز في الحوافز الحجمية نحو الأراضي المخصصة للمرافق العامة ذات الأولوية، متخليًا عن الممارسات السابقة التي فضلت تنفيذ التخطيط على القيود الحجمية. أدخل هذا التغيير قيودًا صارمة لإعطاء الأولوية للرفاهية العامة.

تعميق آليات الدفع: التآزر السياسي وتشديد الرقابة (2)

منذ عام 2016، أسهمت مجموعة من سياسات التجديد الحضري في استقرار معدل تسليم الأراضي لمشاريع التجديد على مستوى المدينة بأكثر من 35%، مما وفر للمطورين مرونة تشغيلية أكبر. يكمن مفتاح تعزيز زخم التجديد وإقامة آليات دفع لأصحاب المصالح المختلفين في خلق مساحات فائدة أكبر مع تحقيق توازن بين المصالح العامة والخاصة [5].

خلال مرحلة التفاوض، زادت الحوافز المتعلقة بحقوق الملكية من خلال مسارات إعادة توزيع الفوائد من رغبة الملاك في التقدم طوعًا لمشاريع التجديد. قدمت نسخة عام 2016 من "الإجراءات المؤقتة" نهجًا يعتمد على التصنيف لتحديد نسبة الأراضي التاريخية المؤهلة للتجديد، وربطت قيود الملكية بنسب توزيع الأراضي لتحسين قواعد حساب تسليم الأراضي الحكومية. لضمان استدامة زخم التجديد المدفوع بالسوق، تم استكشاف روابط منسقة بين مساهمة الأراضي، نسبة البناء، وتسعير الأراضي. قدمت آليات المكافآت لمساهمات المرافق المتنوعة للمطورين هوامش ربح أكبر. كما تم اعتماد سياسات تسعير الأراضي التفاضلية، مع تسعير مقسم لمجالات النسبة البنائية المختلفة وإعفاءات جزئية للمشاريع المخصصة للمرافق العامة. أدى ذلك إلى خلق وعي تنافسي بين المطورين لاستخدام الأراضي بكفاءة واتباع استراتيجيات تطوير مكثفة وعالية المساهمة (انظر الشكل 7). تم إنشاء صندوق أدوات سياساتي شامل ومتكامل من خلال التطبيق الشامل والربط المنسق بين الضوابط التنموية وإعادة هيكلة الملكية والتعديلات الاقتصادية.

في مرحلة الإنتاج والتخصيص، أدى الاعتماد على رأس المال الخاص لتمويل المنتجات العامة غالبًا إلى دفع المرافق العامة بواسطة السوق. ولكن نظرًا للسيطرة الحكومية المحدودة على قواعد التنفيذ، أصبح ضمان الطابع العام وفعالية هذه المرافق أمرًا صعبًا [13]. أحيانًا، أدت آليات المكافآت غير الفعالة لمساهمات المرافق إلى سلوكيات جني أرباح غير مشروعة. على سبيل المثال، في خطة التجديد الحضري لمبنى الأغذية في حي نانهُو بمنطقة لوهو، أصبحت متطلبات المساحات العامة الغامضة أوراق تفاوض بين المطورين والحكومة [28]. لمعالجة ضعف جودة المساحات المساهمة، جاءت أحكام المراجعة لعام 2019 متماشية مع المعايير الإقليمية، حيث وضعت متطلبات وحوافز محسنة للمساحات العامة والممرات المرتفعة. منع هذا استغلال الحوافز من قبل المطورين وأسس آلية تنافسية لتوفير المنتجات العامة المتنوعة، مما حسن الفوائد الشاملة لتقديم الخدمات ومكّن الإدارة الدقيقة.

الكيانات التعاونية للإمداد: التعاون متعدد الأطراف لتحقيق التوازن بين تكاليف معاملات الملكية ومزايا التجديد (3)

أصبح التفاوض البناء بين أصحاب المصالح المتنوعين حافزاً للابتكار في الآليات. خلال هذه الفترة، تبنت الحكومة نهجاً قائماً على القيم في الحوكمة وتنسيق المصالح، وشاركت العديد من أصحاب المصالح لتحقيق أوسع توافق على المطالب المختلفة [21]. ومع ذلك، فإن المفاوضات المطولة بين المطورين والحكومة بشأن السعة التنموية أخرت الموافقات على خطط الوحدات، مما يتعارض مع أولوية الحكومة لمعالجة نقص مرافق الخدمة العامة وتطلعات الملاك لتحسين جودة البيئة. ظهرت قضايا تتعلق بالعدالة والإنصاف الاجتماعي. على سبيل المثال، واجهت خطة التجديد لعام 2016 لقريه هوبي القديمة جدلاً بسبب السعي وراء "الحد الأقصى" للأرباح. استجابة لذلك، شاركت المجموعات الاجتماعية بنشاط في التعاون على التجديد. تحت ضغط الرأي العام، تنازل المطورون عن هوامش الربح وقاموا بتعديل الخطة [29]. لاحقاً، استغلت الحكومة السياسات العامة لتحديد بوضوح التزامات ومسؤوليات المطورين في تقديم السلع العامة.

التحقق العملي: ممارسات التجديد للجولة الثانية مع التركيز على المساهمات المتنوعة 2.3.2 مع التنفيذ الشامل لتمكين الأحياء في عام 2016، دخلت شنتشن مرحلة التجديد للجولة الثانية، التي تتميز بأهداف مزدوجة لتحقيق أهداف متنوعة وسد الفجوات في المرافق العامة. بدأت مشاريع التجديد تُدار بشكل شامل من قبل الحكومة، مع اتباع نهج توجيحي "من أعلى إلى أسفل" لتوفير السلع العامة، مع التركيز على معالجة نقص الكمية مع إيلاء اهتمام أقل لجودة وفائدة العرض. حفزت الابتكارات المؤسسية زخم التجديد [30]، مما أدى إلى زيادة أعداد المشاريع وحجمها، وبلغت النشاط ذروتها للمرة الثالثة. ومع ذلك، انخفضت معدلات التنفيذ بسبب تضارب المصالح وطول فترات الموافقة. نحو نهاية هذه المرحلة، بدأت ربحية تجديدات الهدم وإعادة البناء في التراجع تدريجياً. واكتسبت التحولات الصناعية زخمًا من خلال مشاريع تجديد "الترقية الصناعية"، لكن متطلبات مساهمة المرافق المفرطة قللت بشدة من مساحة الاستخدام الصناعي الفعلي، مما دفع مثل هذه المشاريع إلى البحث عن اختراقات مالية.

2.4 المرحلة المدفوعة بالصالح العام (2021-حتى الآن): تحديات جديدة نحو التنمية عالية الجودة

بعد 40 عامًا من النمو السريع، وصل نموذج "التجديد الإضافي" في شنتشن، الذي يقوم على تبادل الأراضي الحالية بمساحات بناء إضافية، إلى مرحلة التشبع. أولاً، أدى التباطؤ الاقتصادي الناتج عن جائحة كوفيد-19 وتراجع سوق العقارات إلى تأثير كبير على الأنشطة الصناعية. فمُنذ عام 2019، واجهت شنتشن "تباطؤاً" اقتصادياً، حيث شهدت العديد من الشركات انخفاضاً في الإنتاج على مدى ثلاث سنوات. أدت الإيجارات المرتفعة للأراضي الصناعية إلى تسريع وتيرة إعادة التوطين الصناعي، مما ترك مساحات محلية فائضة غير مستخدمة في ظل استقرار الهيكل المكاني الحضري. ثانياً، يتطلب التوجه الاستراتيجي لشنتشن كـ "نموذج لرفاهية العامة" تحسين توفير المساحات والمرافق العامة وتوزيعها بشكل عادل. ومع ذلك، بلغ عدد السكان العاملين ذروته وبدأ في الانخفاض منذ عام 2021، حيث تم تسجيل صافي تدفقات سكانية خارجة على مدى عامين متتاليين. ورغم ارتفاع جودة السكان، ظهرت اتجاهات الشيخوخة وانخفاض معدلات المواليد. أدى هذا التباين بين السكان وتوفير المرافق إلى مهام جديدة لتجديد المدن.

صدر قانون التجديد الحضري في شنتشن لعام 2021 كأول لائحة جديدة ضمن الخطة الخمسية الرابعة عشرة، للتصدي لتحديات التجديد عبر التشريعات. وأعلن هذا القانون عن عصر جديد للتنمية عالية الجودة وتجديد المدن بدقة. أعاد القانون تعريف أدوار مختلف الأطراف المعنية، مع التركيز على التجديد بقيادة الحكومة وتوجيه التخطيط والتركيز على رفاهية العامة، مع إعطاء الأولوية لاستخدام الأراضي بكفاءة. تراجع دور العمليات المدفوعة بالسوق إلى مرتبة ثانوية. يتماشى هذا التحول في علاقات العرض مع الأهداف التنموية الأوسع. وفرض المخطط الرئيسي للمجال الإقليمي في شنتشن للفترة 2020-2035، الذي تم تقديمه في العام نفسه، متطلبات كبيرة لتوفير المدارس والمرافق الطبية في المناطق الرئيسية مثل نانشان-تشينهاي وفوتيان-لوهو. تركز الجهود الحالية للتجديد على تحسين المناطق المبنية وتحسين كفاءة استخدام المساحات، ولكن تقلص الأراضي القابلة للتطوير بسرعة يحد من الفرص المستقبلية. ففي مناطق مثل نانشان وفوتيان، لا تزال هناك خمسة مشاريع كبيرة فقط. وقد أدى الركود الاقتصادي الناتج عن الجائحة إلى تفاقم المشكلات، حيث توقفت العديد من المشاريع بعد الموافقات الأولية، مما استلزم تقديم تنازلات أكبر من السوق للحكومة.

بعد عام 2023، انتهت معظم سياسات التجديد الحالية، مما دفع إلى جولات جديدة من التعديلات. تهدف الحكومة إلى إعادة توازن المصالح بين الأطراف المعنية من خلال تصميم سياسات محفزة ومتوافقة مع الأطراف المختلفة. قدمت إرشادات تخطيط التجديد الحضري وسياسات الأراضي الصادرة عن وزارة الموارد الطبيعية توجّهات واضحة لإعطاء الأولوية للصالح العام. وشددت على ضرورة أن تعالج الأحجام المكانية الفجوات في احتياجات السكان والخدمات العامة، مع السماح بزيادات غير محسوبة في أحجام البناء لتحسين سبل العيش

بشكل مباشر. بالإضافة إلى ذلك، أصدرت إدارة الموارد الطبيعية في شنتشن مسودات آراء تنفيذية في عام 2023 لتسريع توفير الإسكان العام. تنص هذه الآراء على أنه بعد خصم الأراضي الإلزامية للمساهمات والسكن المعاد توطينه، يجب تخصيص ما لا يقل عن 50% من المساحة المبنية المتبقية في مشاريع تجديد المناطق السكنية القديمة للإسكان الميسر.

ومع ذلك، خلال فترة التباطؤ الاقتصادي، واجهت عمليات التجديد المدفوعة بالسوق صعوبات مثل ضعف التنسيق، قيود التمويل، وغياب التدخل الحكومي الفعال في الهدم المضاربي [31]. بحلول عام 2023، ظلت العديد من خطط وحدات التجديد المعتمدة متوقفة، مع إعلان تسعة مشاريع باطلة خلال العام نفسه. أكدت معدلات التنفيذ المترجعة الحاجة إلى تدخل حكومي أقوى. تضمنت آراء التنفيذ لعام 2024 بشأن تعزيز تجديد القرى الحضرية لتحقيق التنمية عالية الجودة اقترح العودة إلى نموذج "قيادة الحكومة". تضمن هذا النموذج تقديم "الهدم الجزئي والتحسين" للقرى الحضرية التي تشغل ما يقرب من 50% من المساحة المبنية في المدينة. وفقاً لهذا النموذج، يمكن إعادة تطوير ما يصل إلى 30% من إجمالي مساحة الأرض لتحقيق عوائد اقتصادية متوازنة ذاتياً مع الحفاظ على الهيكل الأصلي. تهدف الأساليب المصنفة لتجديد القرى الحضرية إلى تعزيز الكفاءة وزيادة توفير الخدمات العامة تحت إشراف حكومي. ورغم أن ذلك يقدم حلاً عملياً لمعضلة الهدم، فإنه يبرز التحدي المزدوج المتمثل في تحقيق كفاءة عادلة وبناء قدرة إدارية في المرحلة الجديدة من سياسات تجديد المدن.

رؤى وتأملات حول سياسات المصلحة العامة في شنتشن 3
 عند دراسة 18 عامًا من تطور سياسات التجديد الحضري في شنتشن، يتضح أن حماية الأولوية للمصلحة العامة كانت دائمًا نقطة البداية والهدف النهائي. ومع توسع مفهوم المصلحة العامة، تطورت الأطر المؤسسية المقابلة لها عبر تقدم من "إنشاء القواعد—تحشاء القواعد—تحويل السياسات—التحسين الديناميكي—التكامل المنهجي". يكشف هذا المسار عن تطور في ضمان المصلحة العامة، ينتقل من التحكم الخطي إلى التوجيه متعدد الأوجه، ومن الكفاءة أولاً إلى منافع مشتركة متعددة أصحاب المصلحة، ومن صنع القرار أحادي الجانب إلى الحوكمة التعاونية. تم تلخيص الخصائص الرئيسية لكل مرحلة في الجدول 3، الذي يقدم الرؤى التالية:

الجدول 3: تحليل لتطور سياسات شنتشن لضمان المصلحة العامة في عمليات التجديد الحضري من منظور توفير السلع العامة.

分析框架	制度萌芽阶段（2004—2009年）转型时期的政策探索	制度雏形阶段（2010—2014年）土地移交制度初成	理性演进阶段（2015—2020年）强区放权的精细化演进	公益强保障阶段（2021年至今）高质量发展下的公益强化
供给制度	供给政策：政策设计 起步开展旧住区、旧厂房、棚户区改造；更新单元制度初立	公共利益刚性保障的底线约束“土地移交制度”初步落成	加强片区统筹；探索基于容积管理的政策工具和外部移交的飞地统筹	更新走向法制化；增量公益设施可在片区内统筹
驱动机制：收益分配与激励机制	房地产开发的巨大利益；基于拆建比的利益平衡与产权激励	以土地置换和容量奖励为主的产权激励；市场共享配建公服设施后的地段“溢价激励”	基于公共贡献的产权重构；基于增值收益调节的地价计收规则；基于经济调节的政策联动 ^⑤	分区适应性优化面向实施的奖励规则；旧住区改造、城中村综合整治、工改提容类产业项目可免除公配地价
供给主体：参与主体之间的关系	强政府主导下逐步探索更新的市场化方式；市场零星参与改造协作；土地权利人和公众处于被动地位	政府积极不干预；探索市场化更新路径；市场强力推进更新，并与政府土地权利人形成增长联盟	市场成为城市更新中公共物品供给的主要主体；政府转向公共利益、多方参与机制的协调者与监管者	政府统筹，回归主导者地位；市场风险自担，但运作失活缺乏“作用空间”；公益优先，多元共建共治共享
效用表征	空间表征：公共物品的供给实效 由法定图则恒定的公共服务设施配置跟不上更新后的人口压力	公共物品得到了极大的补充，但各区差异大、公共供给有量但低“质”	实施片区统筹后更新更为综合、多元，但高移交也带来了更高密度	更新项目整体保持高贡献水平，空间利用与设计精耕细作；大型统筹更新片区多地开花
综合实效	典型实践 泥岗村专项改造规划；赤尾村专项改造规划；渔民村专项改造规划	岗厦河园片区改造专项规划；大冲村更新改造规划	湖贝统筹规划片区规划；铁仔山西南片区规划	光明区轨道13号线车辆段片区重点城市更新单元规划；平山村综合整治规划
实践特征	法定图则“开天窗”为更新预留弹性；基于个案补足地块内部的配套需求	城市更新出现爆发式增长；首轮聚焦公共利益与公配设施的更新起步	聚焦多元供给的二轮更新持续释放活力；民生欠账地区公服设施快速补齐	更新从考虑效率到着眼公平，正式进入公共物品全面补齐阶段
阶段问题	原特区内更新产生的增量存在不平衡；城市快速发展与民生短板不匹配	二次开发碎片化、局部更新遭遇瓶颈；规划编制、审批程序繁琐	市场更新利润空间受到压缩；更新后端成本上升	疫情蛰伏、房地产下行，更新降速险“失灵”；政府进一步让利鼓励更新
政策属性：价值导向	市场自发行为与政府公共利益初探索	本质是应对市场失序倒逼政府进行规则调适	利用多元主体博弈与利益再分配调动市场活力，实现公益空间供给侧结构性改革	以满足人民多元需求为核心，呈现出“公益优先、兼顾综合效益”的价值理性

3.1 عرض السياسات: مجموعة أدوات سياسات متكاملة متعددة الأبعاد كأساس مؤسسي لحماية المصلحة

العامة

من منظور السياسات الطولية، تعتمد حماية المصلحة العامة في شنتشن بشكل أساسي على مؤشرين أساسيين لإدارة المساحات: معدلات نقل الأراضي ونسبة مساهمة المرافق الداعمة ضمن مشاريع وحدات التجديد الحضري. يتم تعزيز هذه المؤشرات بمجموعة متنوعة من التدابير، بما في ذلك التصرف في الأراضي، وإعادة هيكلة حقوق الملكية، والتنظيم الاقتصادي. تشكل هذه التدابير معًا مجموعة أدوات سياسات متعددة التخصصات والقطاعات تتميز بالتكامل الرأسي والأفقي، والتنسيق المتأزر، والمرونة التكيفية. لا تتطلب سياسات حماية المصلحة العامة أدوات داخلية تعمل بشكل متكافل فقط، بل يجب أن تُدمج أيضًا في الإطار [18] العام للنمو المتمثل في السياسات الكلية مثل التجديد الحضري وإعداد الأراضي، لضمان التوافق والتحقق

آلية الدفع: آليات الحوافز القائمة على موازنة المصالح كضمان قوي لتحقيق مخرجات قوية للمصلحة العامة 3.2

يعتمد التجديد الحضري أساسًا على إعادة توزيع الحقوق المكانية وحقوق الأراضي [32]، مستفيدًا من "اليد الخفية" للسوق في تخصيص الموارد العامة. جوهر العملية يكمن في تعزيز القيمة وتوزيعها بشكل عادل

على جانب التكلفة، تستخدم الحكومة آليات السوق لاستعادة الأراضي التي تعاني من مشكلات تاريخية وتوحيد حقوق الملكية المجزأة، مما يقلل من تكاليف المعاملات العقارية. ولتحفيز مشاركة السوق وتشجيع أصحاب [33] الأراضي على تنشيط الموارد الأرضية، يجب تصميم آليات مكافآت مناسبة

أما على جانب الإيرادات، تتبع الحكومة نهجًا معتدلاً من خلال تقديم تنازلات لتحفيز استيعاب الفوائد الخارجية. توجه هذه السياسة قوى السوق لتحسين تخصيص الموارد العامة، مع تطبيق تدابير تعويضية مثل تخفيض الضرائب والإعفاء من الرسوم لتنظيم وتيرة تقديم المطورين لطلبات مكافآت جانب العرض. يضمن ذلك تحقيق المصلحة العامة بفعالية دون الإخلال بكفاءة السوق، مما يعزز الفوائد الشاملة للمناطق الحضرية

كيانات العرض: منصة تفاوض ومشاركة مشتركة لأصحاب المصالح المتعددين كعزز ضمني لتحسين اتخاذ القرارات 3.3

تحقيق مخرجات المصلحة العامة هو نتيجة شاملة للمفاوضات بين أصحاب المصالح المتعددين تحت توجيه السياسات. باعتبارها الفاعل الرئيسي، تتحمل الحكومة المسؤوليات المزدوجة كإداري للفوائد الشاملة وكوكيل [6] للمصالح العامة

بينما يعطي السوق الأولوية للعوائد الاقتصادية، فإنه غالبًا ما يستبعد المطالب العامة لتلبية متطلبات المساهمة العامة. منذ عام 2014، تم إدماج أصحاب المصلحة الصغار والمجزئين تدريجيًا في أنشطة التجديد. وقد أدى إنشاء منصة تعاون متعددة الأطراف مع حقوق مشاركة عامة (6) إلى تحويل مثلث المصالح بين الحكومة [34] والمطورين وأصحاب الأراضي إلى شبكة، مما يقلل من النقاشات المتكررة والجمود في عمليات اتخاذ القرار

أدت المقاومة العامة، سواء من خلال "التصويت بأقدامهم" أو الانتقادات الإعلامية لنتائج التخطيط الحضرية، إلى حد ما إلى عكس ديناميكيات تشكيل تحالفات بين المطورين وأصحاب الأراضي لـ "فرض التخطيط"، أو تهميش أصحاب الأراضي بشكل سلمي. ونتيجة لذلك، أصبحت الرقابة العامة عاملاً حاسماً في تقييم مقترحات [25] التخطيط

الخاتمة والنقاش 4

تبني هذه الدراسة إطارًا تحليليًا مكونًا من "عرض مؤسسي - كيانات العرض - تمثيل الفائدة" من منظور نظري لتوفير السلع العامة. تلخص السياسات والممارسات المتعلقة بحماية المصلحة العامة في تجديد شنتشن الحضري منذ عام 2004. مقارنة بالممارسات المؤسسية في بكين وشانغهاي ودلتا نهر اليانغتسي، كانت سياسات حماية المصلحة العامة في شنتشن إلى حد كبير نتاجًا للإرث التاريخي والتحديات العملية. تظهر هذه السياسات نمطًا دوريًا من التشديد والتخفيف، غالبًا مع مراحل متأخرة [35]، لكنها تتميز أيضًا باستكشافات رائدة استجابة لمتطلبات التنمية الحضرية

يعتمد التجديد الحضري والتنمية المستدامة على الجمع الفاضل بين حكومة استباقية وسوق كفؤة. في ظل الاتجاهات الجديدة حيث ينتقل التخطيط من مراحل التخزين إلى التشغيل وتحويل هياكل الموارد بينما تظل المساحات الداعمة ثابتة، قد تؤدي الخطط الموجهة من الحكومة مثل مبادرات التجديد الحضري وإعداد الأراضي السنوية إلى وفرة في العرض أو توفير سابق لأوانه للسلع العامة. وقد يؤدي عدم كفاية قدرة السوق على الامتصاص إلى فراغ مكاني أو هدر الموارد. ومع اتجاه سياسات حماية المصلحة العامة نحو التشديد والسعي لتحقيق توازن بين المنافع المشتركة والشاملة، قد يكون من الحكمة تنفيذ استراتيجية "تقليص" للعناصر الحضرية. سيؤدي ذلك إلى تحرير مساحة أكبر للتنمية وتحسين جودة البيئة.

علاوة على ذلك، هناك حاجة إلى مناقشة أعمق في جانبين: قياس خسائر التأثير الشامل في حماية المصلحة العامة وتحديد المسارات التي تحقق أقصى استفادة من المنافع العامة على المدى القريب والطويل.

من خلال التركيز على العدالة في حماية المصلحة العامة، تقترح هذه الدراسة استراتيجيتين ممكنتين. الأولى، موازنة العرض والطلب: مع تعزيز قدرة العرض، ينبغي تحسين تخصيص مساحات الفوائد العامة بكفاءة بناءً على نقص الخدمات العامة وخصائص السكان الخارجيين. بالنسبة لمناطق التنمية الناشئة، يجب اعتماد استراتيجية "تنفيذ ضعيف، تحكم قوي"، باستخدام "المؤشرات + شروط التخطيط" كأدوات تنظيمية. الثانية، التخطيط الاستباقي: ينبغي تطوير خطط استخدام مرنة للمساحات العامة، مثل الاستخدام التكييفي للمباني الصناعية أو المرافق التعليمية المؤقتة في المناطق التي تشهد تدفقًا سكانيًا صافياً، لـ "تلبية الاحتياجات الفورية مع توقع الطلبات المستقبلية" [2]. يتيح هذا النهج الاستفادة من الموارد الحالية لتلبية الاستخدام المركب عبر الزمان والمكان.

ملاحظات

- 1) فشل الحكومة: قدمه جيمس بوكانان، ويشير هذا المفهوم إلى عدم الكفاءة في توفير السلع العامة بسبب التدخل المفرط من الحكومة، وعدم الكفاءة، والتعقيد الهرمي عند الاستجابة لديناميكيات السوق. وبالتالي، يعد التعاون المرن بين الحكومة والكيانات السوقية أمرًا ضروريًا، مما يجعل النهج السوقي أساسياً لتحسين كفاءة تخصيص الموارد.
- 2) تم تقديمها لأول مرة في شنغهاي عام 2003، تلتها سياسات (FAR) الحوافز لنسبة المساحة البنائية مشابهة في دلتا نهر اليانغتسي. لمواجهة التحديات في ضمانات الرفاهية العامة أثناء إعادة تطوير المناطق في إرشاداتها لعام 2011 لتعزيز تنفيذ تخطيط FAR الحضرية القديمة، اقترحت مقاطعة قوانغدونغ حوافز "القديمة الثلاثة" لإعادة التطوير. تهدف هذه الحوافز إلى تحقيق التوازن بين المصالح من خلال مكافأة المشاريع التي تقدم خدمات عامة أو بنية تحتية أو مساكن ميسورة التكلفة.
- 3) التخطيط التحفيزي: ظهر في الثمانينات في الولايات المتحدة، ويتيح هذا النهج للمطورين الحصول على إضافي من خلال المساهمة في المساحات العامة أو تمويل الإسكان والبنية التحتية الحضرية. اعتمدت FAR هونغ كونغ آليات مشابهة منذ عام 1962 لتشجيع المساهمات الخاصة في السلع العامة على الأراضي الحضرية ذات التكلفة المرتفعة.
- 4) آلية نقل الأراضي: نصت تدابير تجديد المدن في شننتشن (2012) على أنه داخل وحدات تجديد المدن، يجب أن تتجاوز المساحة المخصصة للأراضي المنقولة إلى الحكومة مجاناً لأغراض عامة 3,000 متر مربع وأن تمثل ما لا يقل عن 15٪ من مساحة الأراضي التي يتم هدمها، مع وجود متطلبات أكثر صرامة حيثما كان ذلك قابلاً للتطبيق.
- 5) مغالطة التركيب: خلال مراحل التجديد المدفوعة بالسوق، كانت جهود تجديد المدن في شننتشن، التي تم تنفيذها غالباً من خلال خطط محددة لكل حالة، تميل إلى التركيز على عناصر المشروع الداخلية (مثل حركة المرور، والمرافق العامة، وتصميم المدينة). وقد أدى نقص التكامل الإقليمي إلى مشاهد حضرية مجزأة، مع مشاكل مثل التخطيط غير المنسق، والتركيز المفرط للمرافق في المناطق المركزية، وتزايد كثافة التنمية المحلية، وازدحام البنية التحتية.
- 6) منصة التعاون متعددة الأطراف: استكشفت شننتشن نماذج حوكمة باستخدام تخطيط وحدات تجديد المدن كمنصة، من خلال إشراك مجموعة متنوعة من الأطراف المعنية عبر قواعد تخصيص المصالح وآليات الموافقة على التخطيط لحماية المصلحة العامة وحقوق الأطراف المعنية.

References

- [1] 濮蕾, 汤虹, 赵玉, 等. 珠三角城市更新公益性用地供给机制对比[J]. 规划师, 2023,39(11): 131-137.
- [2] 李亚洲, 张估, 毕瑜菲, 等. “人口—设施”精准匹配下的公共服务设施配置策略[J]. 规划师, 2022, 38(6): 64-69.
- [3] 王若冰. 我国城市更新中保障公共利益的制度探讨[J]. 城市规划, 2022(9): 115-122.

- [4] 刘超. 城市更新中公共利益的衡量标准与程序设定[J]. 城市问题, 2017(3): 73-79.
- [5] 岳隽. 基于公共利益和个体利益相平衡的城市更新政策工具研究: 以深圳市为例[J]. 城乡规划, 2021(5): 34-42.
- [6] 梁印龙. 城市更新中公共利益捕获与耗散的机制解释: 基于产权“公共领域”理论的租差优化模型[J]. 城市规划, 2023, 47(4):86-92.
- [7] 谢浩俊. 深圳城市更新中的土地贡献率制度实践研究[C]//持续发展 理性规划: 2017中国城市规划年会论文集(02城市更新), 2017.
- [8] 王飞, 许玥, 于涛, 等. 分形视角下的深圳城市更新土地移交空间研究[M]//共享与品质: 2018中国城市规划年会论文集(02城市更新): 中国建筑工业出版社, 2018.
- [9] 邓红. 利益视角下产业类城市更新用地贡献率研究: 以长城路工业区为例[C]//持续发展 理性规划——2017中国城市规划年会论文集(02城市更新), 2017.
- [10] 缪春胜, 水浩然, 张艳. 深圳市城市更新开发权外部移交机制探索[J]. 规划师, 2023,39(8): 95-101.
- [11] ANDREWS C, AICP, COOKE K, et al. AI in planning white paper[R]. American Planning Association, 2022.
- [12] 于洋. 面向存量规划的我国城市公共物品生产模式变革[J]. 城市规划, 2016, 40(3):15-24.
- [13] EECKE W V. Public goods: an ideal concept - neuere versuche einer ethischen begründung der theorie meritorischer guter[J]. Journal of Socio-Economics, 1999, 28 (2):139-156.
- [14] PREST A R , BUCHANAN J M. Public finance in democratic process. fiscal institutions and individual choice[J]. The Economic Journal, 1968.
- [15] MORRIS M. Incentive zoning: meeting urban design and affordable housing objectives[R]. Washington DC: American Planning Association Report - Planning Advisory Service, 2000.
- [16] RUBIN J J, SENECA J J. Density bonuses, exactions, and the supply of affordable housing[J]. Journal of Urban Economics, 1991,30(2):208-223.
- [17] 赵冠宇, 司马晓, 黄卫东, 等. 面向存量的城市规划体系改良: 深圳的经验[J]. 城市规划学刊, 2019(4): 87-94.
- [18] 司马晓. 深圳市城市更新探索与实践[M]. 中国建工出版社, 2021.
- [19] 黄卫东, 杨瑞, 林辰芳. 深圳城市更新演进中的治理转型与制度响应: 基于“成本—收益”的视角[J]. 时代建筑, 2021(4): 21-27.
- [20] 吴晓莉. 经济转型期公共设施规划标准的修订: 以深圳为例[J]. 规划师, 2005(9): 69-72.
- [21] 林辰芳, 杜雁, 岳隽, 等. 多元主体协同合作的城市更新机制研究: 以深圳为例[J]. 城市规划学刊, 2019(6): 56-62.
- [22] 李云, 罗佳, 陈嫣嫣, 等. 深圳城市密度时空特征演变及影响因子研究[J]. 规划师, 2022, 38(5): 68-75.
- [23] 栾晓帆, 陶然. 超越“反公地困局”: 城市更新中的机制设计与规划应对[J]. 城市规划, 2019, 43(10): 37-42.
- [24] 刘昕. 深圳城市更新中的政府角色与作为: 从利益共享走向责任共担[J]. 国际城市规划, 2011, 26(1): 41-45.
- [25] 林强. 城市更新的制度安排与政策反思: 以深圳为例[J]. 城市规划, 2017, 41(11):52-55, 71.
- [26] 赖亚妮, 吕亚洁, 秦兰. 深圳市2010—2016年城市更新活动的实施效果与空间模式分析[J]. 城市规划学刊, 2018(3): 86-95.
- [27] 苏海威, 胡章, 李荣. 拆除重建类城市更新的改造模式和困境对比[J]. 规划师, 2018,34(6): 123-128.
- [28] 伍炜, 蔡天抒. 城市更新中如何落实公共开放空间奖励: 以深圳市南湖街道食品大厦城市更新单元规划实践为例[J]. 城市规划, 2017, 41(10): 114-118.
- [29] 杨晓春, 宋成, 毛其智. 从120计划事件看规划公众参与的制度创新[J]. 规划师, 2018, 34(9): 130-135.
- [30] 唐燕, 殷小勇, 刘思璐. 我国城市更新制度供给与动力再造[J]. 城市与区域规划研究, 2022, 14(1): 1-19.
- [31] 田莉, 陶然, 梁印龙. 城市更新困局下的实施模式转型: 基于空间治理的视角[J]. 城市规划学刊, 2020(3): 41-47.
- [32] 邹兵. 增量规划向存量规划转型: 理论解析与实践应对[J]. 城市规划学刊, 2015(5):12-19.
- [33] 黄军林. 产权激励: 面向城市空间资源再配置的空间治理创新[J]. 城市规划, 2019,43(12): 78-87.
- [34] 程慧, 赖亚妮. 深圳市存量发展背景下的城市更新决策机制研究: 基于空间治理的视角[J]. 城市规划学刊, 2021(6): 61-69.
- [35] 梁颖, 曾鹏. 北京存量工业用地更新的增值收益分配机制演进[J]. 城市规划学刊, 2023(1): 69-73.

المراجع

- [1] بوه لي، تانغ هونغ، تشاو يو، وآخرون. مقارنة آليات توفير الأراضي ذات الاستخدام العام في تحديث المدن بمنطقة دلتا نهر اللؤلؤ [J]. المخططون، 2023، 39(11): 137-131.
- [2] لي يا تشو، تشانغ جي، بي يو في، وآخرون. استراتيجيات توزيع المرافق العامة بناءً على "التطابق الدقيق بين السكان والمرافق" [J]. المخططون، 2022، 38(6): 69-64.
- [3] التخطيط الحضري، 2022(9): [J]. وانغ روي بينغ. مناقشة النظام لضمان المصلحة العامة في تحديث المدن في الصين 122-115.
- [4] قضايا حضرية، 2017(3): 79-73 [J]. ليو تشاو. معايير قياس المصلحة العامة وإعداد الإجراءات في تحديث المدن.
- [5] يوي جيون. دراسة أدوات السياسات لتحديث المدن بناءً على تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الفردية: التخطيط الحضري والريفي، 2021(5): 42-34 [J]. دراسة حالة لمدينة شنتشن.
- [6] ليانغ بينغ لونغ. تفسير آليات التقاط واستنزاف المصلحة العامة في تحديث المدن: نموذج تحسين فرق الإيجار استناداً [J]. التخطيط الحضري، 2023، 47(4): 92-86 [J]. إلى نظرية "المجال العام" للملكية.
- [7] التنمية المستدامة [C]// شياو هاو جون. دراسة تطبيق نظام نسبة مساهمة الأراضي في تحديث المدن في شنتشن والتخطيط الرشيد: وقائع المؤتمر السنوي للتخطيط الحضري في الصين لعام 2017 (02 تحديث المدن)، 2017.

- [8] المشاركة [M]// وانغ فاي، شو يو، يو تاو، وآخرون. دراسة انتقال الأراضي في تحديث المدن في شنتشن من منظور كسري [8] والجودة: وقائع المؤتمر السنوي للتخطيط الحضري في الصين لعام 2018 (02 تحديث المدن): دار نشر الهندسة المعمارية والصناعية الصينية، 2018.
- [9] دنغ هونغ. دراسة نسبة مساهمة الأراضي الصناعية في تحديث المدن من منظور المصلحة: دراسة حالة للمنطقة [9] التنمية المستدامة والتخطيط الرشيد—وقائع المؤتمر السنوي للتخطيط الحضري في [C]// الصناعية في شارع السور الكبير الصين لعام 2017 (02 تحديث المدن)، 2017.
- [10] [J]. مياو تشون شنغ، شوي هاو ران، تشانغ يان. استكشاف آليات نقل حقوق التطوير في تحديث المدن في شنتشن [10] المخطوطون، 2023، 39(8): 95-101.
- [11] ANDREWS C, AICP, COOKE K, et al. AI in planning white paper [R]. 2022. جمعية التخطيط الأمريكية، 2022.
- [12] [J]. يو يانغ. تحول نموذج إنتاج السلع العامة الحضرية في الصين من منظور التخطيط [12] 24-15: (3)40.
- [13] EECKE W V. Public goods: an ideal concept - neuere versuche einer ethischen begründung der theorie meritorischer guter [J]. Journal of Socio-Economics, 1999, 28 (2): 139-156.
- [14] PREST A R, BUCHANAN J M. Public finance in democratic process. fiscal institutions and individual choice [J]. The Economic Journal, 1968.
- [15] MORRIS M. Incentive zoning: meeting urban design and affordable housing objectives [R]. Washington DC: American Planning Association Report - Planning Advisory Service, 2000.
- [16] RUBIN J J, SENECA J J. Density bonuses, exactions, and the supply of affordable housing [J]. Journal of Urban Economics, 1991, 30(2): 208-223.
- [17] [J]. تشاو غوان نينغ، سيما شياو، هوانغ وي دونغ، وآخرون. تحسين نظام التخطيط الحضري للمخزون: خبرة شنتشن [17] مجلة أبحاث التخطيط الحضري، 2019(4): 87-94.
- [18] دار نشر البناء الصينية، 2021. [M]. سيما شياو. استكشاف وتجربة تحديث المدن في شنتشن [18]
- [19] هوانغ وي دونغ، يانغ روي، لين تشن فانغ. تحول الحوكمة والاستجابة المؤسسية في تطور تحديث المدن في [19] العمارة الحديثة، 2021(4): 21-27. [J]. "شنتشن: منظور" التكلفة - العائد
- [20] المخطوطون، [J]. وو شياو لي. مراجعة معايير التخطيط للمرافق العامة في فترة التحول الاقتصادي: دراسة حالة شنتشن [20] 72-69: (9)2005.
- [21] لين تشن فانغ، دو يان، يوي جيون، وآخرون. دراسة آلية التعاون المتعدد الأطراف في تحديث المدن: دراسة حالة [21] مجلة أبحاث التخطيط الحضري، 2019(6): 56-62. [J]. شنتشن
- [22] لي يون، لو جيا، تشين يان يان، وآخرون. دراسة تطور خصائص الكثافة الزمنية والمكانية في شنتشن والعوامل المؤثرة [22] المخطوطون، 2022، 38(5): 68-75. [J].
- [23] لوان شياو فان، تاوران. تجاوز "معضلة المأوى المشترك": تصميم الآليات والاستجابة التخطيطية في تحديث المدن [23] التخطيط الحضري، 2019، 43(10): 37-42. [J].
- [24] [J]. ليو شين. دور الحكومة ومسؤولياتها في تحديث المدن في شنتشن: من تقاسم الفوائد إلى تقاسم المسؤوليات [24] التخطيط الحضري الدولي، 2011، 26(1): 41-45.
- [25] التخطيط الحضري، [J]. لين تشيانغ. الترتيبات المؤسسية والتأملات السياسية في تحديث المدن: دراسة حالة شنتشن [25] 71, 55-52: (11)41، 2017.
- [26] لاي يان، ليو ياجيه، تشين لان. تحليل نتائج التنفيذ والنماذج المكانية لأنشطة تحديث المدن في شنتشن بين [26] مجلة أبحاث التخطيط الحضري، 2018(3): 86-95. [J]. 2010-2016
- [27] المخطوطون، 2018، [J]. سو هاي وي، هو تشانغ، لي رونغ. مقارنة نماذج وإشكاليات إعادة التطوير في تحديث المدن [27] 128-123: (6)34.
- [28] وو وي، كاي تيان شو. كيفية تنفيذ مكافآت المساحات العامة المفتوحة في تحديث المدن: دراسة حالة تخطيط [28] التخطيط الحضري، 2017، 41(10): 114-118. [J]. وحدة تحديث المدن في مبنى الغذاء في شنتشن
- [29] يانغ شياو تشون، سونغ تشينغ، ماو تشي تشي. الابتكار المؤسسي في المشاركة العامة في التخطيط من خلال حادثة [29] المخطوطون، 2018، 34(9): 130-135. [J]. "خطة 120
- [30] أبحاث [J]. تانغ يان، ين شياو يونغ، ليو سي لو. العرض المؤسسي وإعادة بناء الدوافع في تحديث المدن في الصين [30] التخطيط الحضري والإقليمي، 2022، 14(1): 1-19.
- [31] تيان لي، تاوران، ليانغ بينغ لونغ. التحول في نماذج التنفيذ في مواجهة مأزق تحديث المدن: منظور الحوكمة المكانية [31] مجلة أبحاث التخطيط الحضري، 2020(3): 41-47. [J].

- [32] مجلة أبحاث .[1] زو بينغ. التحول من التخطيط الإضافي إلى تخطيط المخزون: التحليل النظري والاستجابة العملية [32] التخطيط الحضري، 2015(5): 12-19.
- [33] التخطيط .[1] هوانغ جون لين. الحوافز الملكية: الابتكار في الحوكمة المكانية الموجهة لإعادة توزيع الموارد المكانية [33] الحضري، 2019، 43(12): 78-87.
- [34] تشينغ هوي، لاي يا ني. دراسة آليات اتخاذ القرار في تحديث المدن في سياق التطور المخزوني في شننتشن: منظور [34] مجلة أبحاث التخطيط الحضري، 2021(6): 61-69. [1] الحوكمة المكانية
- [35] مجلة أبحاث .[1] ليانغ بينغ، تسنغ بينغ. تطور آليات توزيع الفوائد الإضافية في تحديث الأراضي الصناعية في بكين [35] التخطيط الحضري، 2023(1): 69-73.