



Meta-Synthesis of Land Value Capture (LVC) Mechanism and Its Instruments

Mahsa Fatahian¹, Homayoon Nooraie^{2*}, Reza Nasr Esfahani³

¹ P.h.D Candidate of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

² Associate Professor of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

³ Associate Professor of Urban Economic, Faculty of Entrepreneurship and Economics, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Abstract: The rapid pace of urbanization and the growing demand for urban development have precipitated financial crises in cities worldwide, particularly in funding essential projects. Traditional revenue sources are insufficient to meet the substantial costs of urban initiatives, resulting in a significant financial gap between escalating expenditures and stagnant income streams. The Land Value Capture (LVC) mechanism, a collection of innovative financial tools, has gained global recognition as an effective strategy to alleviate the financial pressures of urban development. This study introduces the LVC mechanism to the Persian academic urban planning community for the first time, systematically categorizing its implementation tools using the meta-synthesis method. Data collection involved document analysis and a comprehensive literature review, adhering to the inclusion and exclusion criteria of the PRISMA systematic review method. The data was analyzed through open and axial coding, followed by categorization. The proposed research model classifies LVC tools into four categories: tax and fee mechanisms, regulatory adjustments, public-private partnerships, and public asset and property management. It further identifies the instruments within each category and examines their application across various countries.

Key Words: Land Value Capture (LVC) Mechanism, Financing Urban Development Projects, Value Capture Instruments, Meta-Synthesis Method.

فرا ترکیب مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین (LVC) و ابزارهای اجرایی آن

مهسا فتاحیان^۱، همایون نورائی^{۲*}، رضا نصر اصفهانی^۳

۱- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۲- دانشیار برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

۳- دانشیار اقتصاد شهری، دانشکده کارآفرینی و اقتصاد، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۶/۱۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۰/۱۰

چکیده

تسریع روند شهرنشینی و نیاز به توسعه های شهری، شهرهای جهان را با بحران های مالی برای تأمین پروژه ها مواجه کرده است. منابع درآمدی متعارف برای پوشش هزینه های سنگین اجرای پروژه های شهری کافی نیست و شکاف مالی جالب توجهی بین هزینه های در حال افزایش و منابع درآمدی راكد وجود دارد. مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین (LVC) مجموعه ای از ابزارهای مالی نوآورانه است که با هدف کاهش بار مالی سنگین احداث پروژه های توسعه ای در شهرهای جهان مورد استقبال قرار گرفته است. پژوهش کاربردی حاضر برای نخستین بار در جامعه علمی فارسی شهرسازی، مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین را معرفی و ابزارهای اجرایی آن را به وسیله روش فرا ترکیب دسته بندی می کند. روش جمع آوری اطلاعات تحلیل اسنادی و کتابخانه ای متونی است که بر اساس معیارهای ورود و خروج روش مرور سیستماتیک پریزما انتخاب شده اند. روش تحلیل داده ها کدگذاری باز و محوری و مقوله بندی است. مدل پیشنهادی پژوهش ابزارهای جذب ارزش افزوده زمین را در چهار دسته مکانیسم های مالیات و عوارض، تنظیمات قانونی، مشارکت های عمومی - خصوصی و مدیریت املاک و دارایی های عمومی طبقه بندی می کند و ابزارهای هر دسته را تعریف می کند. در نهایت، نحوه عملکرد هر ابزار در کشورهای مختلف تشریح می شود.

واژه های کلیدی: مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین (LVC)، تأمین مالی پروژه های توسعه شهری، ابزارهای جذب ارزش، روش فرا ترکیب.

این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول با راهنمایی نویسنده های دوم و سوم از دانشگاه هنر اصفهان است.

* Corresponding Author: Homayoon Nooraie

E-mail address: a.fatahian.m74@gmail.com, hnooraie@gmail.com, r.nasr@aui.ac.ir



2588-4867/ © 2025 University of Isfahan

This is an open access article under the CC BY-NC-ND/4.0/ License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

مقدمه

تا اواسط قرن ۲۱، دوسوم جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد (European Commission, 2020) که این امر باعث ایجاد تقاضای شدید برای زمین و خدمات شهری می‌شود. شهرها نیاز دارند تا با بحران‌های محیطی و گرم شدن کره زمین مقابله کنند و آثار منفی توسعه‌های شهری و فشار بر منابع زیست‌محیطی را کاهش دهند. این امر مستلزم سرمایه‌گذاری در حمل‌ونقل عمومی، انرژی‌های تجدیدپذیر، فضاهای سبز و همچنین برنامه‌ریزی شهری برای دسترسی بهتر به مشاغل و امکانات و حرکت به سوی ایجاد شهرهای کم‌کربن و پایدار است. برای دهه‌های آینده، پیش‌بینی می‌شود نسبت هزینه پروژه‌های عمومی توسعه‌ای به کل اقتصاد به روند افزایشی خود ادامه و ۳/۵ درصد از تولید ناخالص داخلی سالانه در سراسر جهان را تشکیل دهد؛ با وجود این، منابع درآمدی متعارف برای پوشش هزینه‌های سنگین اجرای پروژه‌های توسعه شهری کافی نیست و شکاف مالی قابل توجهی بین هزینه‌های در حال افزایش و منابع درآمدی راکد وجود دارد. برای ایجاد تعادل بین هزینه‌ها و منابع مالی موجود، مکانیسم‌های تأمین مالی مختلفی برای تسهیل مشارکت بخش خصوصی ابداع شده‌اند (Gong et al., 2021). یکی از موضوع‌های داغ در این زمینه استفاده از مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین (LVC)^۱ است که به عنوان یک منبع مالی مازاد علاوه بر درآمدهای متعارف شهرداری‌ها برای اجرای پروژه‌های توسعه گران‌قیمت شهری در سراسر جهان رواج یافته است (Li et al., 2021).

نظریه پایه که مکانیسم LVC بر اساس آن بنا شده است به این اصل بازمی‌گردد که سرمایه‌گذاری‌ها و پروژه‌های توسعه شهری مانند احداث سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی، پارک‌ها یا سایر امکانات عمومی، معمولاً باعث افزایش ارزش زمین و املاک خصوصی پیرامون آن‌ها می‌شوند؛ بنابراین، مکانیسم LVC به سازمان‌های عمومی و دولتی این امکان را می‌دهد که بخشی از این ارزش افزوده را برای تأمین مالی پروژه‌های عمومی و توزیع مجدد مزایای توسعه شهری به صورت عادلانه جذب کنند (Curtis Das & Roy, 2023; et al., 2009). جذب ارزش افزوده زمین فقط یک ابزار

رسمی استفاده‌شده توسط دولت‌ها نیست، بلکه در معنای گسترده‌تر، به تعاملات پیچیده میان ذی‌نفعان مختلف، از جمله انواع ارگان‌های دولتی و عمومی، سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان زمین و مالکان خصوصی اشاره دارد. این تعاملات بسته به دیدگاه ذی‌نفعان و روابط میان آن‌ها، فضا و زمان متفاوت هستند (Wang et al., 2020).

با وجود اینکه سازمان‌های شهری در سراسر جهان مدت‌هاست که از LVC برای تأمین مالی خدمات عمومی و پروژه‌های توسعه‌ای خود استفاده می‌کنند و رشته‌های مختلفی از جمله اقتصاد، علوم سیاسی، حقوق و مدیریت، ابعاد گوناگون آن را بررسی کرده‌اند، این مکانیسم ارزشمند در رشته برنامه‌ریزی شهری و به ویژه در کشور ایران مورد غفلت واقع شده است. بر همین اساس، مقاله حاضر قصد دارد جایگاه مکانیسم LVC را در تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری مطالعه و بررسی کند.

نوآوری‌های پژوهش

با توجه به اینکه ابزارهای جذب ارزش افزوده بیشترین سهم را در شکل‌دهی شاخه علمی LVC دارند و از طرفی، به دلیل وابستگی به زمینه مکانی مورد کاربرد، دارای ویژگی‌های پیچیده سیاسی و حکومتی، اقتصادی، نهادی، برنامه‌ریزی، اجتماعی و فرهنگی هستند، ارائه دسته‌بندی معتبر از آن‌ها یکی از چالش‌های علمی این شاخه محسوب می‌شود؛ بنابراین، مهم‌ترین نوآوری پژوهش حاضر ارائه مدل پیشنهادی برای دسته‌بندی ابزارهای LVC است. از جمله نوآوری‌های دیگر نیز می‌توان به نخستین تلاش پژوهشی برای معرفی مکانیسم جذب ارزش افزوده زمین و ابزارهای آن در پژوهش‌های فارسی رشته شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری و به‌کارگیری روش فراترکیب در موضوع LVC برای اولین بار در سطح بین‌المللی اشاره کرد.

معرفی مفهوم جذب ارزش افزوده زمین (LVC)

بخشی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری و اجرای پروژه‌های توسعه شهری با درآمد حاصل از توسعه اراضی و املاک که

مکانیسم LVC بر این فرض ساده استوار است که اقدامات توسعه عمومی باید منافع عمومی ایجاد کنند. در این صورت است که ارگان‌های دولتی می‌توانند ارزش ایجاد شده در اثر اقدامات دولتی و عمومی مانند توسعه زمین، زیرساخت‌ها، خدمات و تغییر مقررات تراکم و کاربری زمین را بازیابی و جذب کنند. ارزش جذب شده برای تأمین مالی پروژه‌های شهری و خدمات عمومی استفاده می‌شود (OECD, 2017). به طور کلی، پروژه‌های توسعه شهری می‌توانند بر ارزش املاک و اراضی پیرامون سایت توسعه به ترتیب شکل (۱) تأثیر بگذارند و سبب ایجاد ارزش افزوده شوند.

اقتصاددانان آن را جذب ارزش افزوده زمین (LVC) می‌نامند، پوشش داده می‌شود (Cervero & Murakami, 2009). منطق جذب ارزش افزوده بر نظریه هنری جورج (۱۹۱۲) تکیه دارد. وی عقیده داشت افزایش ارزش زمین محصول سرمایه‌گذاری‌های جامعه است و در نتیجه، ارزش زمین حاصل از سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی باید جذب و دوباره در جامعه توزیع شود (George, 1912)؛ بنابراین، جذب ارزش افزوده زمین (LVC) به عنوان مکانیسمی تعریف می‌شود که طی آن، سازمان‌های مسئول توسعه شهری بخشی از منافع مالی و ارزش به دست آمده را به شیوه‌های گوناگون جذب و در جامعه توزیع می‌کنند (Rolon, 2008).

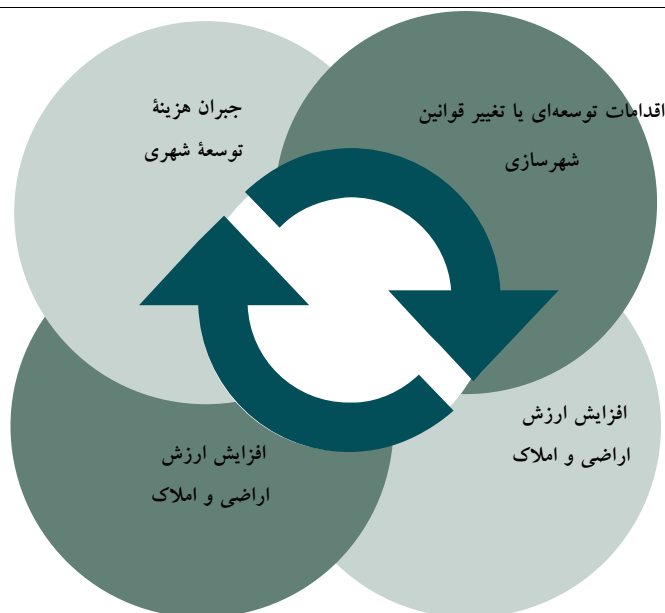


شکل ۱- نحوه اثرگذاری توسعه شهری بر افزایش ارزش املاک

(منبع: دست‌بندی نویسندگان بر اساس (Gong et al., 2021))

وسیله ابزارهای مختلف اختصاص دارد. در نهایت، در مرحله آخر، ارزش زمین جذب شده در پروژه‌های توسعه‌ای سرمایه‌گذاری و در جامعه توزیع می‌شود (Fischer, 2019), (Mathur & Gatdula, 2021). شکل (۲) این چرخه گردش سرمایه را نمایش می‌دهد.

مکانیسم LVC از سه مرحله اساسی تشکیل شده است. مرحله اول به سرمایه‌گذاری سازمان‌های عمومی در مکان‌های مشخص یا تغییر قوانین شهرسازی مربوط است. در پی اقدامات مرحله اول، ارزش و قیمت اراضی و املاک مجاور افزایش پیدا می‌کند و ارزش افزوده در محیط شهری انباشته می‌شود. مرحله دوم به جذب و بازیابی ارزش ایجاد شده به



شکل ۲- چرخه جذب ارزش افزوده زمین (LVC)

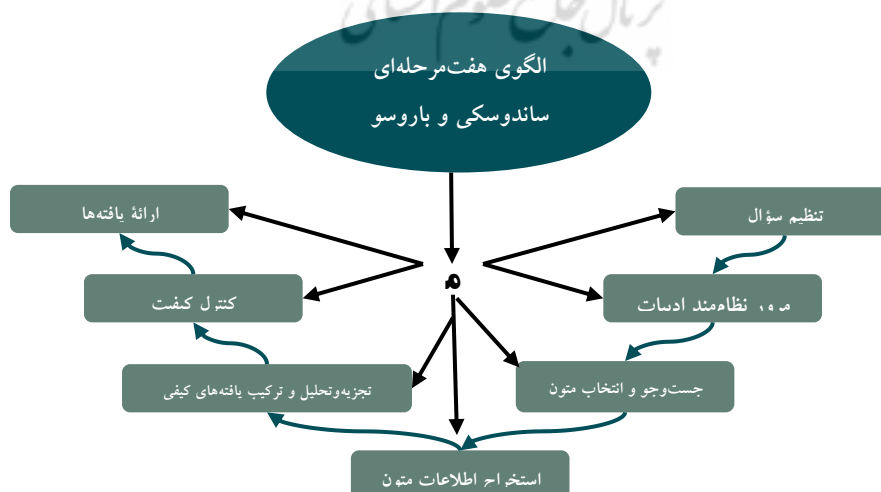
(منبع: ترسیم نویسندگان بر اساس Mathur & Gatdula, 2021)

روش پژوهش

ثانویه، پایه‌ای را برای پژوهش‌های آینده ایجاد می‌کند و به درک پیشرفت‌های حاصل در رشته‌های علمی کمک می‌کند (Moeller et al., 2016).

تا کنون، الگوهایی مختلف برای انجام فراترکیب در سطح جهان معرفی شده‌اند که محبوب‌ترین آن‌ها، الگوی ارائه‌شده توسط ساندوسکی و باروسوⁱⁱ (۲۰۰۶) است. پژوهش حاضر الگوی یادشده را برای یکپارچه کردن نتایج پژوهش‌های بین‌المللی انجام‌شده در زمینه جذب ارزش افزوده زمین به کار می‌گیرد. طبق این الگو، انجام فراترکیب از مراحل هفت‌گانه شکل (۳) پیروی می‌کند.

این پژوهش به دنبال معرفی مفهوم جذب ارزش افزوده زمین (LVC) و دسته‌بندی ابزارهای آن است؛ بنابراین، در دسته پژوهش‌های کاربردی جای می‌گیرد. به دلیل عدم وجود پژوهش فارسی قبلی در رابطه با این موضوع و همچنین فقدان چارچوب و مدل مناسب برای طبقه‌بندی ابزارهای جذب ارزش افزوده زمین، در این مقاله از روش فراترکیب بهره گرفته شده است. فراترکیب به عنوان یک روش تفسیر کیفی، ابتدا از حرفه پرستاری پدید آمد و به طور گسترده در زمینه‌هایی مانند بهداشت و کار اجتماعی و همچنین مطالعات سازمانی به کار گرفته شده است. این روش از طریق تحلیل



شکل ۳- مراحل هفت‌گانه اجرای الگوی ساندوسکی و باروسو

(منبع: ترسیم نویسندگان بر اساس Sandelowski & Barroso, 2006)

تنظیم پرسش‌های پژوهش: برای اجرای روش فراترکیب، باید به چهار پرسش چه چیزی؟ (پرسش اصلی پژوهش)، چه کسی؟ (پایگاه تحت مطالعه)، چه وقت؟ (محدودیت زمانی) و چگونه؟ (روش گردآوری اطلاعات) پاسخ داده شود.

۱- چه چیزی؟ (پرسش اصلی پژوهش)

به طور کلی، مکانیسم LVC مجموعه‌ای ویژه از ابزارهای تأمین مالی را برای جذب ارزش افزوده پیشنهاد می‌دهد. این ابزارها برای جذب سرمایه از توسعه‌دهندگان و بخش خصوصی طراحی شده‌اند که از یک سو، برای کاهش اثرات توسعه و از سوی دیگر، برای تأمین هزینه پروژه‌های توسعه گران‌قیمت شهری توسط کشورهای مختلف در جهان به کار گرفته می‌شوند (Berrisford et al., 2018). ارائه تعریف مشترک از ابزارهای مالی LVC در مقیاس جهانی دشوار است؛ زیرا این ابزارها با چارچوب‌های قانونی گسترده، شیوه‌های برنامه‌ریزی و حقوق مالکیت منحصر به هر کشور ادغام می‌شوند. این ابزارها از نظر دامنه کاربرد نیز متنوع هستند و ابزارهای مالیاتی یا پرداخت‌های نقدی، کمک‌های غیرنقدی به شکل زمین یا خدمات و شیوه‌های دولت برای مدیریت زمین و توسعه آن را در بر می‌گیرند (Suzuki et al., 2015)؛ با وجود این، طبقه‌بندی ابزارهای LVC این امکان را فراهم می‌آورد تا تشخیص دهیم چگونه ابزارهای مشابه در کشورها به طور متفاوت به کار گرفته می‌شوند (Cho et al., 2022)؛ بنابراین، پرسش اصلی این پژوهش به این صورت است: چگونه می‌توان ابزارهای LVC را ضمن معرفی این مکانیسم تأمین مالی معرفی کرد؟

۲- چه کسی؟ (پایگاه تحت مطالعه)

پایگاه اطلاعاتی Web of Science برای جست‌وجو و

یافتن منابع علمی مناسب انتخاب شده است. از جمله دلایل انتخاب این پایگاه، می‌توان به قدمت و سابقه زیاد آن، سخت‌گیرانه‌تر بودن معیارهای نمایه مقالات نسبت به پایگاه‌های مشابه دیگر و در نتیجه، افزایش کیفیت منابع منتخب و دربرگرفتن مقالات منتشرشده در سایر پایگاه‌ها به ویژه اسکوپوسⁱⁱⁱ اشاره کرد.

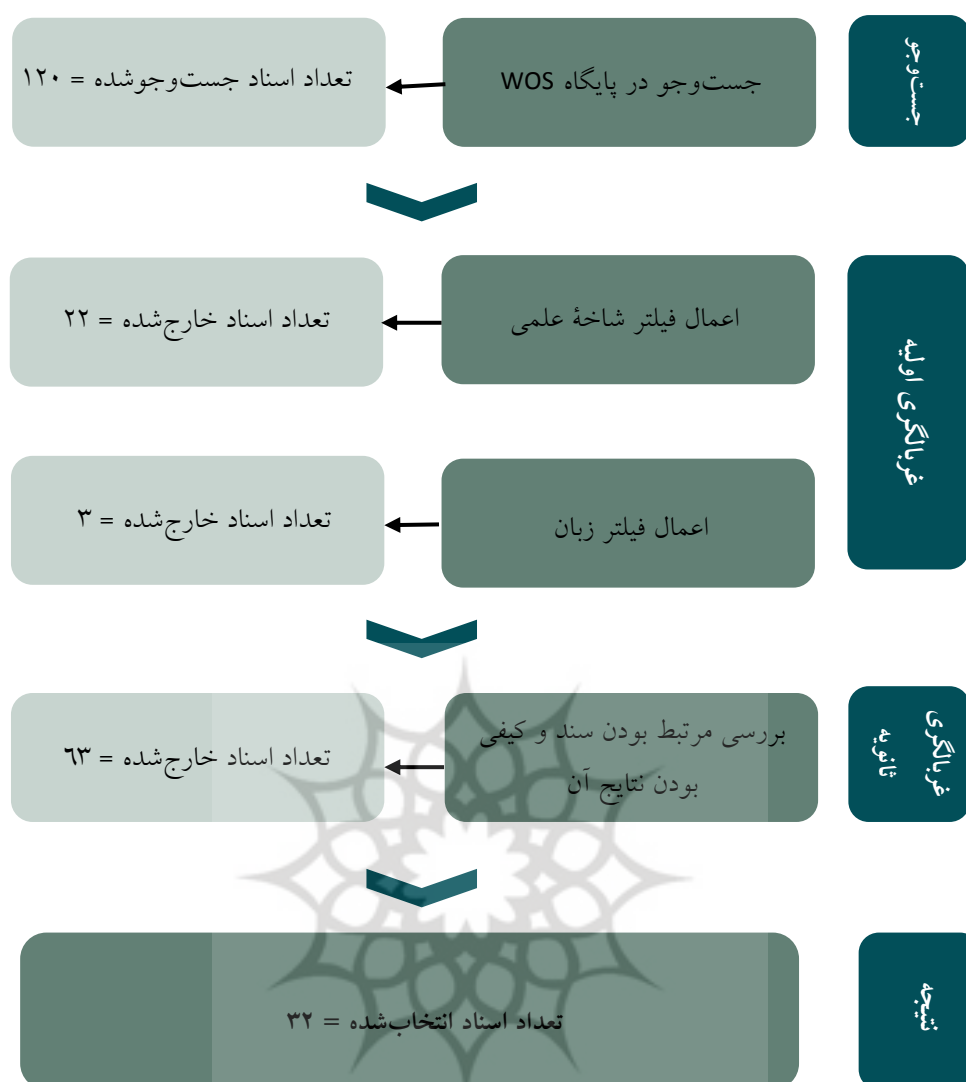
۳- چه وقت؟ (محدودیت زمانی)

جست‌وجوی منابع برای فراترکیب در بازه زمانی ۱۴۰۱-۱۴۰۳ انجام شده است.

۴- چگونه؟ (روش گردآوری اطلاعات)

برای گردآوری اطلاعات لازم از روش تحلیل اسنادی استفاده شده است.

مرور نظام‌مند مطالعات: برای یافتن منابع مرتبط و معتبر، ابتدا عبارت "land value capture" AND ("instruments" OR "taxation" OR "public-private partnerships" OR "policies" OR "policy design") در پایگاه اطلاعاتی WOS جست‌وجو شد و ۱۲۰ نتیجه به دست آمدند. پس از اعمال فیلترهای دسته‌بندی علمی (شاخه‌های اقتصاد، علوم محیطی، علوم سیاسی، حقوق، حمل‌ونقل، مدیریت، مطالعات توسعه، مطالعات موردی، برنامه‌ریزی منطقه‌ای و مطالعات شهری) و زبان (انگلیسی)، نتایج جست‌وجو به ۹۵ نتیجه محدود شد. عنوان و چکیده موارد فیلترشده از لحاظ مرتبط بودن با ابزارهای LVC و کیفی بودن نتایج سند، توسط پژوهشگران بررسی شد و در نهایت، ۳۲ سند برای تحلیل اسنادی و فراترکیب انتخاب شدند. شکل (۴) فرآیند انتخاب سیستماتیک اسناد یا پریزما برای مقاله حاضر را به تصویر می‌کشد.



شکل ۴- نمودار پریزما

یافته‌های پژوهش

کدگذاری و استخراج اطلاعات: این مرحله به مطالعه منابع منتخب و کدگذاری باز و محوری متون اختصاص دارد. برای کدگذاری باز، هر جمله‌ای که پیام یا نتیجه‌ای درباره ابزارهای LVC به دنبال داشت، با اختصاص یک عبارت

چندکلمه‌ای برچسب‌گذاری شد. در مرحله بعدی، کدهای باز که از لحاظ معنا و مفهوم شبیه یکدیگر بودند، در یک محور قرار گرفتند و با اختصاص برچسبی که توصیف‌کننده آن محور باشد، کدگذاری محوری انجام شد. نتایج فرآیند کدگذاری در جدول (۱) بیان شده است.

جدول ۱- کدهای محوری

معدل انگلیسی ابزارها	ابزارهای LVC	کدهای محوری
Betterment Tax	مالیات بهبود	مالیات بر ارزش افزوده زمین
Transfer Tax	مالیات بر انتقال مالکیت ملک	مالیات بر معاملات ملکی
Impact Fees	هزینه‌های تأثیر	هزینه‌های تأثیرگذاری زیرساخت
Tax increment finance	افزایش مالیات	مالیات مازاد بر مالیات پایه
Non- Negotiable Development Obligations	تعهدات توسعه‌دهنده غیرقابل مذاکره	عوارض توسعه شهری
Special Assessment	ارزیابی ویژه	مالیات بر موقعیت مکانی ملک
Rezoning	تغییر کاربری اراضی	تغییرات قانونی و نظارتی
Development Rights	حقوق توسعه	حقوق توسعه و استفاده از زمین
Facilitation Laws	قوانین تسهیل‌کننده توسعه	قوانین تسهیل‌کننده توسعه
Mixed-Use Zoning	منطقه‌بندی کاربری مختلط	منطقه کاربری‌های مختلط
Zoning	منطقه‌بندی	قوانین برنامه‌ریزی
Joint Development Projects	توسعه مشارکتی	همکاری‌های توسعه‌ای مشترک
Developer Contributions	سرمایه‌گذاری توسعه‌دهندگان	مشارکت و کمک‌های بخش خصوصی
Development Agreements	توافقات توسعه	توافقات و قراردادهای توسعه
Land Value Increment Sharing	دریافت سهم از ارزش افزوده زمین	دریافت سهم از ارزش افزوده زمین
Negotiable Development Obligations	تعهدات توسعه‌دهنده قابل مذاکره	توافقات و قراردادهای توسعه
Lease of Public Land	اجاره اراضی دولتی	اجاره و استفاده از اراضی دولتی
Land Banking	بانکداری زمین	خرید و فروش مالکیت
Land Readjustment	تنظیم مجدد زمین	تجمیع و بازتفکیک زمین

ترکیب یافته‌ها: در این مرحله، یافته‌های به‌دست‌آمده در

دو سطح ترکیب و تلفیق شده‌اند. در سطح اول، کدهای محوری در چهار مقوله دسته‌بندی شده‌اند و در سطح دوم، ابزارهای LVC که از یک یا چند ابزار فرعی دیگر تشکیل شده‌اند، مشخص شده‌اند. برای درک بهتر سازوکار ابزارهای اصلی، تجربه‌های کشورهای مختلف جهان و نحوه اجرای مکانیسم تأمین مالی بیان شده‌اند. جزئیات مربوط به دو سطح ترکیب عبارت است از:

سطح اول ترکیب: به طور کلی، هیچ توافق و اجماعی

میان پژوهشگران در زمینه دسته‌بندی ابزارها وجود ندارد. یکی از دلایل این اختلاف نظر، وجود تفاوت‌های زیاد در ساختارهای سیاسی، اداری، اقتصادی، نهادی و برنامه‌ریزی بین کشورهای جهان است. در برخی از سیستم‌های برنامه‌ریزی برای تأمین مالی کامل یا جزئی تأمین زیرساخت‌های محلی جدید یا ارتقای زیرساخت موجود، از اشکال مختلفی از مکانیسم‌های جذب ارزش افزوده مانند (۱) هزینه‌های تأثیر، (۲) توسعه مشارکتی، (۳) مالیات بر ارزش ملک یا زمین، (۴) بانک زمین، (۵) افزایش مالیات، (۶)

عوارض توسعه و (۷) توافق‌نامه‌های توسعه استفاده می‌شود که ممکن است به صورت نقدی، مشارکت در زیرساخت‌ها یا اعطای زمین انجام شوند (Mathur & Oppio et al., 2018; Smith, 2013). در دسته‌بندی دیگری، رولون ادعا می‌کند ابزارهای جذب ارزش افزوده را می‌توان، بسته به اینکه چه کسی در پرداخت هزینه‌ها مشارکت می‌کند، به سه گروه سازمان‌های ارائه‌دهنده زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی، توسعه‌دهنده در مجاورت زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی و مالکان زمین طبقه‌بندی کرد (Rolon, 2008). برخی از پژوهش‌ها نیز ابزارهای LVC را به دو دسته ابزارهای مبتنی بر توسعه و ابزارهای مبتنی بر مالیات تقسیم می‌کنند (Li & Aveline-Dubach & Blandeau, 2019; Love, 2019; Mathur & Smith, 2013, Sun et al., 2017).

به منظور پاسخ‌گویی به شکاف پژوهشی توصیف‌شده، پژوهش حاضر، با استفاده از کدگذاری محوری و شناسایی مقوله‌ها، قصد دارد ابزارهای متنوع LVC را دسته‌بندی کند. بر همین اساس، چهار مقوله مالیات و عوارض، تنظیمات قانونی، مشارکت‌های عمومی - خصوصی و مدیریت املاک و

این دسته، مذاکرات، توافق یا مشارکت بخش عمومی با بخش خصوصی در تأمین هزینه‌های یک پروژه توسعه شهری است. مشارکت‌ها ممکن است به صورت نقدی و غیرنقدی برحسب شرایط انجام شوند (Cervero, 1992). برخلاف ابزارهای مالیاتی و مبتنی بر هزینه که اهداف ایدئولوژیکی هستند، ابزارهای مبتنی بر توسعه عملیاتی‌تر و اجرایی‌تر هستند (Medda, Aveline-Dubach & Blandeau, 2019).

مقاله چهارم - مدیریت املاک و دارایی‌های عمومی: توسعه شهری پاسخی به تغییرات اقتصادی و اجتماعی است که اولین و مهم‌ترین فرآیند آن تأمین زمین مورد نیاز است. ساختار فعلی مالکیت زمین، سستی است و مالکان ممکن است در موقعیتی نباشند که با پروژه توسعه مجدد همکاری کنند یا تمایلی به انجام این کار نداشته باشند؛ بنابراین، مالکیت زمین یک محدودیت برای پروژه‌های توسعه شهری به شمار می‌رود و حقوق مالکیت مورد نیاز را نمی‌توان به سرعت از طریق فرآیندهای عادی بازار به دست آورد. همچنین، مالکیت چنگانه یا تکه تکه زمین مانع توسعه هماهنگ می‌شود و حتی انگیزه‌های سرمایه‌گذاری و تقاضای توسعه‌دهندگان را از بین می‌برد. یکی از مهم‌ترین ابزارهای این دسته تنظیم مجدد زمین است (Luw, 2008).

سطح دوم ترکیب: با توجه به وجود تفاوت‌های زیاد در ساختارهای سیاسی، اداری، اقتصادی، نهادی، برنامه‌ریزی، اجتماعی و فرهنگی بین کشورهای مختلف در جهان، هر یک از ابزارهای LVC با نام‌های مختلف در ادبیات مشاهده می‌شود. برای مثال، ابزارهای مالیاتی با نام «عوارض بهبود» در ایالات متحده و کشورهای آمریکای لاتین، «عوارض زیرساخت‌های اجتماعی» در بریتانیا، «توسعه فضایی مشارکتی» در آلمان، «مالیات بر توسعه» در ایتالیا، «tax d'aménagement» در فرانسه، «erschliessungsbeitra» در آلمان، «cargas de urbanización» و «suelo» در اسپانیا، «baatbelasting» و «exploitatiebijdrage» در هلند استفاده می‌شوند (Rebello, 2017).

این در حالی است که با توجه به ماهیت و سازوکار

دارایی‌های عمومی شناسایی شدند. شرح مقوله‌ها بر اساس توضیحات بیان‌شده در منابع تحت بررسی این پژوهش به ترتیب زیر و جدول (۲) است:

مقاله اول - مالیات و عوارض: این دسته از ابزارهای LVC که به ابزارهای مالیاتی و عوارضی معروف هستند، در تعدادی بسیار کم از کشورهای جهان به کار گرفته شده‌اند و بخش جزئی از هزینه‌ها را پوشش می‌دهند. از جمله محدودیت‌های اصلی به کارگیری این دسته از ابزارها که سبب عدم استقبال جوامع مختلف شده است عبارت‌اند از: (۱) دشواری تعریف مرز برای محدوده‌ای که بتوان ابزارهای مالیاتی جذب ارزش افزوده زمین را در آن به کار برد. این امر سبب رفتار نابرابر با مالکان زمین در نقاط مختلف می‌شود، (۲) کاهش تمایل افراد برای پرداخت مالیات بیشتر و (۳) هزینه زیاد فرآیند اداری ارزیابی ارزش زمین به دلیل نیاز به ارزیابی مکرر، دقیق و شفاف ارزش اضافه‌شده به املاک و مستغلات (Medda, Aveline-Dubach & Blandeau, 2019).

بحث اصلی در طراحی و اجرای عوارض و مالیات‌ها در کشورهای پیشرو، به قوانین وضع‌شده درباره زمان و نحوه اجرای مالیات (و مشکلات اجرایی آن‌ها)، دریافت‌کنندگان اصلی درآمدهای اخذشده (شامل دولت‌های مرکزی یا شهرداری‌ها)، چگونگی ارزیابی زمین (یک منطقه جغرافیایی، یک منطقه خاص شهری، یا پلاک به پلاک)، نحوه استفاده از درآمدهای اخذشده و الزامات بخش خصوصی برای اهداف اجتماعی اشاره دارد (Rebello, 2017).

مقاله دوم - تنظیمات قانونی: این مقوله به قوانین، مقررات و دستورالعمل‌های دولتی اشاره دارد که به نحوی فرآیند جذب ارزش افزوده را تسهیل می‌کنند و به ساختار سازمانی و رژیم حکومتی هر کشور بستگی دارد (Wang et al., 2020).

مقاله سوم - مشارکت‌های عمومی - خصوصی: محدودیت‌های ابزارهای مالیاتی سبب شده‌اند که این دسته از ابزارهای جذب ارزش افزوده محبوبیت بیشتری در کشورهای مختلف به دست آورند و در ادبیات نظری، به ابزارهای مبتنی بر توسعه نیز معروف هستند. ویژگی مشترک میان ابزارهای

ابزارها، می‌توان آن‌ها را به دو دسته اصلی و فرعی تقسیم کرد، از جمله (Alterman, 2010; Kim, McAllister, 2018):

- مالیات بر زمین، مالیات بر املاک، بر عایدی سرمایه، بر انتقال مالکیت ملک، توسعه مستقیم توسط نهادهای دولتی به عنوان مالیات بهبود
- تغییر کاربری اراضی و منطقه‌بندی کاربری مختلط به عنوان زیرمجموعه‌های ابزار منطقه‌بندی

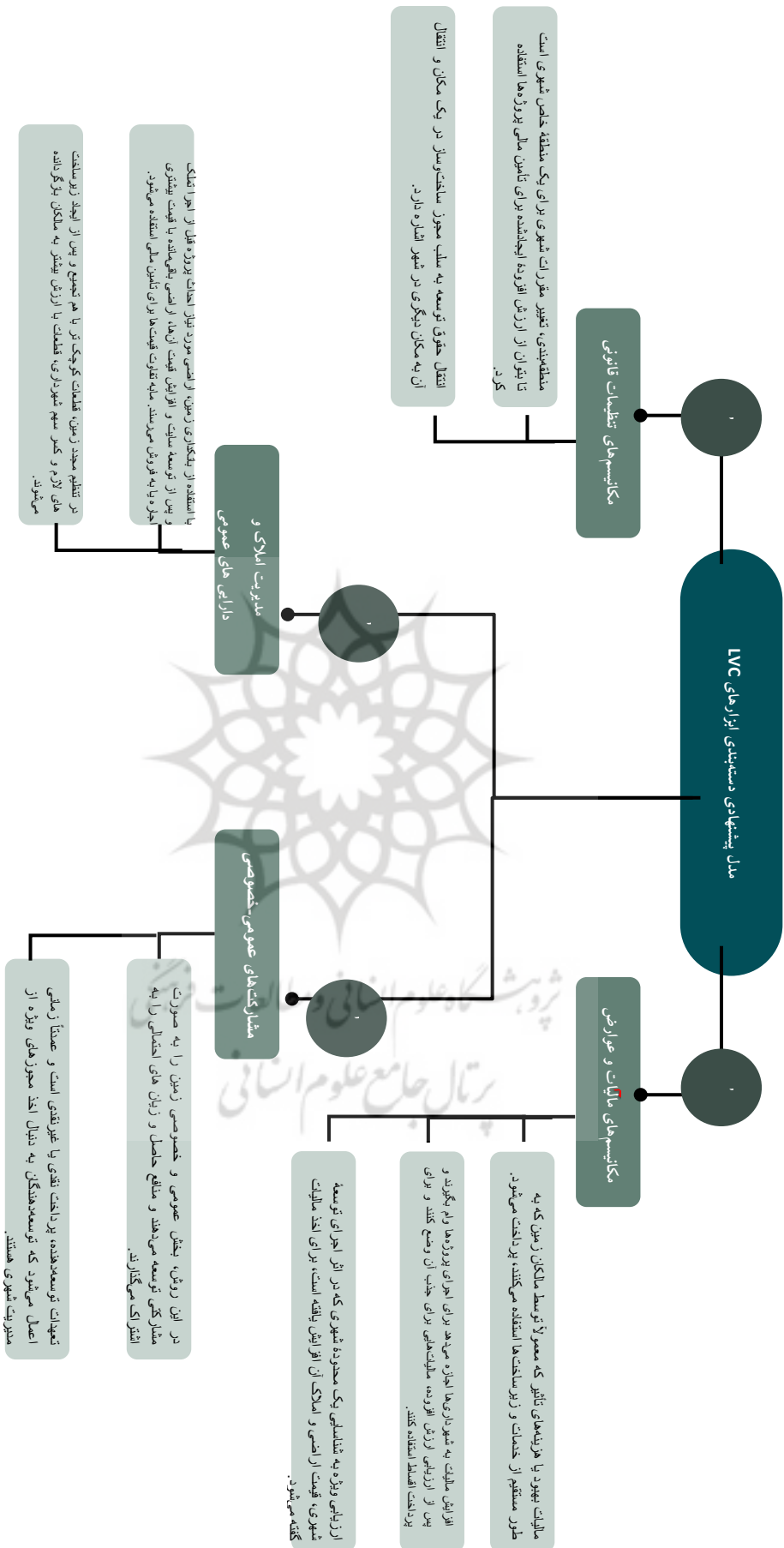
- قوانین تسهیل‌کننده توسعه به عنوان زیرمجموعه ابزار انتقال حقوق توسعه
- دریافت سهم از ارزش زمین به عنوان زیرمجموعه توسعه مشارکتی
- سرمایه‌گذاری توسعه‌دهندگان و توافقات توسعه به عنوان زیرمجموعه تعهدات توسعه‌دهنده قابل مذاکره
- اجاره اراضی دولتی به عنوان بانکداری زمین

جدول ۲- ترکیب یافته‌های کیفی

سطح دوم ترکیب		سطح اول ترکیب	
ابزارهای زیرمجموعه	ابزارهای اصلی LVC	کدهای محوری	مقوله‌ها
مالیات بر انتقال مالکیت ملک	مالیات بهبود	مالیات بر ارزش زمین	مالیات و عوارض
-	هزینه‌های تأثیر	هزینه‌های تأثیرگذاری زیرساخت	
-	افزایش مالیات	مالیات مازاد بر مالیات پایه	
-	تعهدات توسعه‌دهنده غیرقابل مذاکره	عوارض توسعه شهری	
-	ارزیابی ویژه	مالیات بر موقعیت مکانی ملک	
تغییر کاربری اراضی	منطقه‌بندی	قوانین برنامه‌ریزی	تنظیمات قانونی
منطقه‌بندی کاربری مختلط			
قوانین تسهیل‌کننده توسعه	انتقال حقوق توسعه	حقوق توسعه و استفاده از زمین	
دریافت سهم از ارزش زمین	توسعه مشارکتی	همکاری‌های توسعه‌ای مشترک	مشارکت‌های عمومی - خصوصی
سرمایه‌گذاری توسعه‌دهندگان	تعهدات توسعه‌دهنده قابل مذاکره	توافقات و قراردادهای توسعه	
توافقات توسعه			
اجاره اراضی دولتی	بانکداری زمین	خرید و فروش مالکیت	مدیریت املاک و دارایی‌های عمومی
-	تنظیم مجدد زمین	تجمیع و بازتفکیک زمین	

تعریفی مختصر برای روشن شدن سازوکار ابزارهای اصلی شامل مالیات بهبود، هزینه‌های تأثیر، افزایش مالیات، تعهدات توسعه‌دهنده غیرقابل مذاکره، ارزیابی ویژه، منطقه‌بندی، انتقال حقوق توسعه، توسعه مشارکتی، تعهدات توسعه‌دهنده قابل مذاکره، بانکداری زمین و تنظیم مجدد زمین ارائه می‌دهد.

مدل پیشنهادی پژوهش: بر اساس یافته‌های به‌دست‌آمده از مراحل پیشین در روش فراترکیب، مدل پیشنهادی پژوهش در شکل (۵) نشان داده شده است. این مدل ابزارهای جهانی LVC را در چهار دسته مکانیسم‌های مالیات و عوارض، تنظیمات قانونی، مشارکت‌های عمومی - خصوصی و مدیریت املاک و دارایی‌های عمومی طبقه‌بندی می‌کند و



شکل ۵- مدل پیشنهادی پژوهش

تجربیات به کارگیری ابزارهای جذب ارزش افزوده زمین

مطالعه و بررسی ابزارهای جذب ارزش افزوده زمین موضوعی وابسته به مکان است و عدم توجه به زمینه مکانی، درک عمیق آن‌ها را با مشکل مواجه می‌کند؛ از این رو، در این قسمت، نحوه کاربرد ابزارهای LVC و تجربیات کشورهای مختلف به طور مختصر مطالعه شده است.

بسیاری از کشورهای جهان از مکانیسم LVC استفاده می‌کنند؛ اما ابزارها، روش‌ها و میزان موفقیت در به کارگیری آن‌ها در این کشورها بسیار متفاوت هستند. اجرای LVC به زمینه‌های سیاسی، بازار زمین، ظرفیت نهادی، چارچوب‌های قانونی و تجربه در به کارگیری ابزارها بستگی دارد. برای مثال، تاریخچه سیاست‌های زمین در هلند ارتباطی نزدیک با مالکیت زمین‌های عمومی و ظرفیت شهرداری‌ها برای مدیریت زمین در مقیاس بزرگ دارد. سابقه طولانی آمریکای لاتین در استفاده از عوارض زیرساختی و تعهدات توسعه‌دهنده را می‌توان به تأثیرات قوانین تاریخی نسبت داد. بازتوسعه زمین در کشورهای ژاپن و کره با صنعتی شدن شهرها پس از جنگ جهانی دوم و رشد سریع شهرنشینی اتفاق افتاد که باعث افزایش تقاضا برای زمین‌ها و خدمات شهری شد (Cho et al., 2022).

با توجه به آمار ارائه‌شده توسط سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD)^۷، بیشتر کشورهای جهان از ابزارهای متنوع LVC برای تأمین مالی پروژه‌های شهری بهره می‌برند. بر اساس این آمار، تعهدات توسعه‌دهنده و تنظیم مجدد زمین از متداول‌ترین ابزارهای LVC استفاده‌شده در کشورهای مختلف است. همچنین، کشورهای اروپایی بیشتر به تعهدات توسعه‌دهنده متکی هستند و کشورهای خاورمیانه، آفریقا و آسیا و اقیانوسیه از تنظیم مجدد زمین بهره می‌برند. ابزار حقوق توسعه در آسیا و اقیانوسیه رایج است، در حالی که تنظیم مجدد زمین در کشورهای آمریکایی بسیار محدود است (OECD & Lincoln Institute of Land Policy, 2023).

همچنین، مقایسه کاربرد ابزارهای LVC با سطح درآمدی کشورها نشان می‌دهد کشورهای با درآمد کم و متوسط بیشتر از ابزار تنظیم مجدد زمین استفاده می‌کنند. این موضوع به به

روند شهرنشینی سریع در این کشورها برمی‌گردد. کشورهای با درآمد زیاد نسبت به سایر کشورها از ابزار تعهدات توسعه‌دهنده بیشتر استفاده می‌کنند. از دلایل این امر می‌توان به وجود استانداردها و فرآیندهای اداری سخت‌گیرانه‌تر برای توسعه خدمات در این کشورها اشاره کرد که باعث تمایل دولت به خصوصی‌سازی و برون‌سپاری این وظیفه به بخش خصوصی و توسعه‌دهندگان می‌شود (Cho et al., 2022). ادامه، تجربیات به کارگیری LVC در کشورهای جهان تشریح می‌شود:

هزینه‌های تأثیر/ارزیابی ویژه/مالیات بهبود: اصطلاح

ارزیابی ویژه در ایالات متحده، مالیات یا عوارض بهبود در بریتانیا و هزینه‌های تأثیر در کلمبیا استفاده می‌شود و سازوکار همه آن‌ها تقریباً یکسان است. قانون Mello-Roos در ایالات متحده یکی از این مکانیسم‌ها است که پارک‌ها، فضاهای باز، سالن‌های ورزشی، استخرهای شنا، محوطه‌سازی، حمل‌ونقل ریلی و سایر امکانات عمومی را تأمین مالی کرده است. همچنین، ارزیابی ویژه مجوز معافیت مالیاتی اوراق دولتی برای تأمین مالی خدمات عمومی و سرمایه‌گذاری‌های پروژه‌های شهری را ارائه می‌دهد. بودجه اولیه برای سیستم متروی لس‌آنجلس از ارزیابی‌های ویژه درباره املاک در شعاع یک‌مایلی ایستگاه‌های مرکز شهر و شعاع نیم‌مایلی از ایستگاه‌های دیگر تأمین شد (Suzuki et al., 2015).

مبنای قانونی برای هزینه‌های تأثیر در کلمبیا سابقه طولانی دارد و به سال ۱۹۲۱ بازمی‌گردد. این قانون برای جاده‌ها، حمل‌ونقل عمومی، خدمات عمومی و فضای سبز و غیره اعمال می‌شود. کل مالیات اخذشده معمولاً معادل هزینه کل برآورده‌شده برای احداث توسعه‌های عمومی است. در بعضی از شرایط، بنا به ترجیح مالکان، مالیات متناسب با ارزش زمین اخذ می‌شود. جذب تا ۳۰ درصد از ارزش افزوده، طبق قانون مجاز است؛ اما در عمل، مدیریت شهری معمولاً کمتر از ۱۰ درصد ارزش افزوده را بر اساس فاصله تا زیرساخت جدید، مکان، اندازه، کیفیت و ارزش ملک به صورت مالیات دریافت می‌کند (Karki, 2004).

افزایش مالیات (TIF): ابزار افزایش مالیات (TIF)

یکی دیگر از مکانیسم‌های LVC مبتنی بر مالیات است که در

شوند، به دست می‌آیند. در این راستا، شیوه‌های منطقه‌بندی پنج شهر بزرگ ایالات متحده شامل شهرهای بوستون، شیکاگو، نیویورک، سانفرانسیسکو و سیاتل بررسی می‌شوند (Ibid).

در حالی که هر پنج شهر دارای برنامه‌های جامع هستند و به طور دوره‌ای آن‌ها را بازنگری و به‌روز می‌کنند، تدوین طرح جامع توسط قانون ایالتی فقط برای سانفرانسیسکو و سیاتل الزامی است. در پنج شهر بالا، ۱۰۰ پروژه توسعه مقیاس بزرگ شناسایی شده‌اند که در آن‌ها، از ابزارهای جذب ارزش افزوده زمین، به ویژه ابزار منطقه‌بندی برای تأمین مالی پروژه‌ها، استفاده شده است. در ۹۰ پروژه از ۱۰۰ پروژه، شهرها حقوق توسعه و افزایش تراکم بیشتر از ارتفاع مجاز تعیین شده در طرح جامع را اعطا کردند. این عمل با استفاده از برنامه‌های منطقه‌بندی تشویقی موجود در طرح جامع یا اصلاح آن انجام شده است. ۱۸ پروژه از ۲۰ پروژه در شهر نیویورک، سانفرانسیسکو و شیکاگو و ۱۶ پروژه از ۲۰ پروژه در سیاتل نیز از طریق این شیوه تأمین مالی شده‌اند (Ibid).

انتقال حقوق توسعه: شهر سائوپائولو در کشور برزیل در زمینه استفاده از ابزار حقوق توسعه پیشرو است. این ابزار در تمام مناطق شهری اعمال می‌شود و درآمد آن به صندوق توسعه شهری برای تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری واریز می‌شود. همچنین، در این شهر از یک ابزار ترکیبی به نام سپاک^{vi} استفاده می‌شود که ویژگی‌های هر دو دسته ابزارهای LVC شامل توسعه‌ای و مالیاتی را داراست. سپاک فقط برای مناطق شهری معینی قابل اجرا است و درآمدهای حاصل از آن باید برای تأمین مالی پروژه‌های شهری از پیش تعیین شده استفاده شوند (Mathur, 2016).

در شهر نیویورک، برای توسعه و بازسازی مناطق شهری متراکم، از فروش حقوق توسعه استفاده می‌شود. این حقوق توسعه قابل انتقال، به مناطقی فروخته می‌شوند که در اطراف ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی اصلی واقع شده‌اند. این ابزار ابتدا برای حفظ بناهای تاریخی طراحی شده بود و به املاک واقع در محدوده‌های تاریخی که امکان توسعه مجدد نداشتند، اجازه داد تا حقوق توسعه خود را به سایر قطعات زمین در مناطق با تراکم زیاد انتقال دهند. با انتقال حقوق توسعه،

کالیفرنیا در سال ۱۹۵۱، برای تشویق بازتوسعه مناطق فرسوده ایجاد شد. در اصل، این ابزار، مالیاتی مازاد بر مالیات اراضی و املاک اخذ می‌کند و توسط سرمایه‌گذاری‌های عمومی و اوراق قرضه شهرداری تعریف می‌شود. پس از اینکه شهرداری منطقه واجد شرایط را به عنوان منطقه TIF اعلام کرد، ارزش همه واحدهای مسکونی داخل منطقه ثبت می‌شود. هر گونه تغییر آتی در ارزش واحدهای مسکونی موجود مشمول افزایش مالیات (TIF) افزون بر مالیات اراضی و املاک است. در مقابل، بخش عمومی و شهرداری متعهد می‌شود صورت حساب‌های مالی خدمات و پروژه‌هایی که برای آن‌ها از مالیات‌های TIF هزینه می‌شود را به طور شفاف ارائه دهد (Cho et al., 2022).

منطقه‌بندی: زمینه قانونی و نهادی روش منطقه‌بندی در ایالات متحده به این صورت است که اصول فدرالیسم و سطح دوگانه حاکمیت زیربنای ساختار دولت را تشکیل و به هر یک از ۵۰ ایالت موجود، این اختیار را می‌دهند که قانون اساسی خود را تدوین و اجرا کنند. این قوانین نباید با قانون اساسی کل ایالات متحده مغایرت داشته باشند. بر این اساس، هر ایالت زمینه‌های قانونی و نهادی منحصربه‌فردی را ایجاد و مرزهایی را برای کنترل کاربری زمین در شهرهای خود تعیین می‌کند. یکی دیگر از پیامدهای جالب توجه فدرالیسم و حاکمیت دوگانه این است که فقط برخی از ایالت‌ها از شهرداری‌ها می‌خواهند طرح جامع تهیه یا برنامه موجود را بازنگری و به‌روز کنند. این موضوع به تصمیم هر شهر بستگی دارد که آیا طرح داشته باشد یا خیر و در صورت دارا بودن طرح جامع، محتوا و روند برنامه‌ریزی آن چگونه خواهد بود (Kim, 2020).

چارچوب قانونی و نهادی که تا کنون شرح داده شده است، به‌خوبی تنوع، زمینه محلی و پیچیدگی تحلیل روش جذب ارزش افزوده منطقه‌بندی در آمریکا را نشان می‌دهد. هر شهر روش ویژه خود را برای تنظیم کاربری زمین دارد. چنین تنوعی منطقه‌بندی آمریکایی را به موضوعی بسیار جالب برای مطالعه تبدیل می‌کند؛ زیرا با مقایسه شیوه‌های مختلف، بینش‌هایی درباره اینکه چگونه تفاوت‌ها در طراحی مقررات و زمینه سیاسی و نهادی ممکن است به نتایج متفاوتی منجر

در این برنامه، زمین‌های مورد نیاز برای توسعه مجدد ابتدا تجمیع و سپس، به قطعات کوچک‌تر تقسیم می‌شوند و به مالکان اصلی بازمی‌گردند. مالکان نیز قطعه زمین به‌دست‌آمده از این روش را به توسعه‌دهندگان می‌فروشند یا برای استفاده شخصی خود نگه می‌دارند (Hein, 2010).

در هند، مالکان زمین موظف هستند ۵۰ درصد از زمین‌های خود را به شهرداری واگذار کنند که ۴۰ درصد از آن‌ها برای احداث پروژه‌های توسعه شهری و ۱۰ درصد برای احداث مسکن اجتماعی استفاده می‌شوند. زمین‌های واگذار شده به قطعات کوچک‌تر تقسیم و سپس، برای ساخت ساختمان‌های مسکونی و فضاهای عمومی جدید استفاده می‌شوند. همچنین، مالکان و مستأجران حق حفظ حقوقی که برابر ارزش زمینشان است را دارند (Hein, 2010).

در ژاپن، مالکان زمین معمولاً یک انجمن تشکیل می‌دهند تا قطعات زمین را در یک سایت مشخص با هم تجمیع کنند. پس از ارائه طرح تنظیم مجدد، کدهای منطقه‌بندی تغییر می‌کنند. سپس، از زمین برای ساخت ترکیبی از ساختمان‌های بلندمرتبه، خیابان‌های دسترسی جدید و فضاهای عمومی استفاده می‌شود (Zhao et al., 2012).

ارزیابی روایی و پایایی فراترکیب

روایی به دقت و صحت ابزار اندازه‌گیری یا روشی اشاره دارد که برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده می‌شود. در روش فراترکیب، روایی به معنای تضمین این امر است که مقاله‌های انتخاب‌شده به طور مناسب به پرسش پژوهش پاسخ می‌دهند و مفهوم LVC و ابزارهای آن را بررسی می‌کنند. برای افزایش روایی روش فراترکیب اجرا شده در این پژوهش، معیارهای ورود و خروج به طور دقیق تعریف شدند تا فقط مقاله‌های مرتبط و معتبر انتخاب شوند. همچنین، فقط مقاله‌هایی که از منابع معتبر هستند، انتخاب شدند و کیفیت آن‌ها ارزیابی شد تا از دقت و صحت اطلاعات ارائه‌شده اطمینان حاصل شود.

پایایی به قابلیت تکرار و اعتماد به نتایج به‌دست‌آمده اشاره دارد. در روش فراترکیب، پایایی به معنای تضمین این امر است که اگر مراحل انتخاب و تحلیل مقاله‌ها توسط پژوهشگران دیگر تکرار شوند، نتایج مشابه به دست خواهد

سرمایه‌گذاران می‌توانند از منافع مالی حاصل از این نوع توسعه استفاده و بخشی از هزینه‌های تعمیر و نگهداری ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی را تأمین کنند (Cho et al., 2022).

توسعه مشارکتی: یکی از نمونه‌های موفق در زمینه به‌کارگیری ابزار توسعه مشارکتی سازمان حمل‌ونقل منطقه واشنگتن^{vi} واقع در ایالات متحده است. در این سازمان، از ابزار توسعه مشارکتی برای اجرای پروژه‌های توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی (TOD)^{vii} در شعاع مشخص از ایستگاه‌های مترو بر اساس برنامه‌ریزی برای منافع املاک تحت مالکیت یا کنترل این سازمان استفاده می‌شود (Zhao et al., 2012; Cervero & Murakami, 2009).

تعهدات توسعه‌دهنده: فرانسه از دو نوع مختلف تعهدات توسعه‌دهنده شامل *taxe d'aménagement* و *kontribus d'aménagement* استفاده می‌کند. در روش اول، شهرداری هزینه نقدی ثابت به‌ازای هر متر مربع دریافت می‌کند. در روش دوم، شهرداری از طریق مذاکره با سرمایه‌گذاران در مناطق شهری تعیین‌شده، کمک‌های نقدی یا غیرنقدی دریافت می‌کند. در هر دو روش، از قوانین برای ساده کردن رویه‌ها و کاهش هزینه‌ها استفاده می‌شود (Gielen et al., 2017).

بانکداری زمین: اجاره زمین منبع اصلی تأمین مالی بزرگراه‌ها در استان‌های ساحلی چین در ۱۵ تا ۲۰ سال اخیر بوده است. ابزار اجاره زمین در هند نیز به دلیل برخورداری بخش عمومی از زمین‌های فراوان به کار گرفته شده است. برای نمونه، مرکز خرید بندرا-کورلا^{ix} در بمبئی به مساحت ۵۵۳ هکتار که در دهه ۱۹۹۰ توسط سازمان توسعه شهری بمبئی احداث شد، از این طریق تأمین مالی شده است. در سال‌های ۲۰۰۶ و ۲۰۰۷، سازمان توسعه شهری بمبئی اقدام به اجاره ۱۳ هکتار از زمین‌های تحت مالکیت خود به مدت ۸۰ سال کرد و مبلغ ۱/۲ میلیارد دلار برای احداث پروژه‌های توسعه‌ای مانند خط جدید مترو، مجتمع تجاری بندرا-کورلا و ۲۳ کیلومتری بر روی بندر بمبئی جذب کرد (Cho et al., 2022).

تنظیم مجدد زمین: در تایوان و چین، مالکان زمین در تنظیم مجدد زمین مشارکت دارند و بر اساس ارزش تخمینی و فرمول تعیین‌شده، مبلغی را به شهرداری پرداخت می‌کنند.

توزیع منافع آن در مناطق شهری است.

اجرای موفقیت‌آمیز این مکانیسم، مانند هر ابزار سیاستی دیگری، نیازمند توجه به برخی از ملاحظات ویژه، از جمله جلب مشارکت عمومی، ایجاد قوانینی عادلانه و شفاف، توسعه ظرفیت ارگان‌های دولتی، برنامه‌ریزی فضایی کارآمد، همکاری با بخش خصوصی و ظرفیت‌سازی است. ارائه اطلاعات مناسب درباره مزایای پروژه‌های توسعه عمومی با توجه به نظام قانونی و فرهنگی حاکم می‌تواند نقشی مهم در ایجاد اعتماد و تعامل مثبت با مالکان زمین داشته باشد. وجود قوانین شفاف درباره فرآیندها، تعیین هزینه‌ها و مالیات‌ها، مالکان تحت تأثیر و رویه‌های حل و فصل اختلافات می‌تواند تعارضات را کاهش دهد، حمایت عمومی را جلب کند و مکانیسم LVC را مطابق جریان‌های سیاسی با موفقیت اجرا کند. در بیشتر کشورها، مدیران محلی در بسیاری از وظایف مربوط به اجرای LVC، از جمله مشخص کردن مالکان زمین تحت تأثیر، تعیین نرخ هزینه‌ها و مشارکت‌ها، مذاکره با مالکان و توسعه‌دهندگان و مدیریت املاک، نقش اصلی را ایفا می‌کنند؛ به این ترتیب، دولت باید به ارگان‌های محلی حمایت اداری، دستورالعمل‌های سیاستی و داده‌های دقیقی را برای تسهیل اجرای LVC به عنوان یک ابزار مالی ارائه دهد تا ارگان‌های محلی بتوانند به طور مستقل در امور مربوط به LVC تصمیم‌گیری و اقدام کنند. از طرفی، اجرای موفق LVC به برنامه‌ریزی صحیح کاربری زمین نیاز دارد. چارچوب‌های برنامه‌ریزی فضایی مانند طرح‌های جامع و تفصیلی باید به‌وضوح نقش سطوح مختلف ارگان‌های دولتی و عمومی را در مقررات استفاده از زمین تعریف کنند که به عنوان پایه‌ای برای تعیین ابزارهای LVC محسوب می‌شوند. ایجاد مشوق‌هایی مانند معافیت‌های مالیاتی یا حقوق توسعه می‌تواند سرمایه‌گذاران خصوصی را برای مشارکت در پروژه‌های توسعه زمین که با اهداف LVC هم‌سو هستند، جذب کند. در نهایت، ایجاد ظرفیت برای مقامات دولتی محلی، برنامه‌ریزان شهری و متخصصان درگیر در فرآیند LVC ضروری است. برنامه‌های آموزشی و ابتکارات به‌اشتراک‌گذاری دانش می‌توانند مهارت‌های مورد نیاز برای اجرا و مدیریت مؤثر پروژه‌های LVC را افزایش دهند. بر

آمد. محاسبه ضریب کاپا^x از روش‌های معمول در ارزیابی پایایی پژوهش‌های فراترکیب محسوب می‌شود و یک شاخص آماری است که برای ارزیابی میزان توافق بین خبرگان مسلط بر حوزه موضوعی پژوهش استفاده می‌شود و مقدار آن از ۰ تا ۱ متغیر است. برای محاسبه ضریب کاپا در این پژوهش، از یک نفر متخصص شهری خواسته شد تا کدهای به‌دست‌آمده را دسته‌بندی کند و در مرحله بعد، دسته‌بندی انجام‌شده با دسته‌بندی پژوهشگران مقایسه شد و اشتراکات و توافقات دو نوع دسته‌بندی به دست آمدند. در نهایت، مقدار ضریب کاپا در این پژوهش برابر ۰/۶۱۲ است که نشان‌دهنده پایایی مناسب است.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با استفاده از روش فراترکیب، مفهوم جذب ارزش افزوده زمین را بررسی کرد. در این راستا، پس از تعیین پرسش و هدف اصلی پژوهش، نحوه گردآوری نظام‌مند منابع نظری تشریح شد. در بخش تحلیل، کدگذاری باز و محوری و ترکیب یافته‌ها انجام شد و سپس، مدل پیشنهادی برای دسته‌بندی ابزارهای جذب ارزش افزوده ارائه شد. مرور تجربیات جهانی در رابطه با کاربرد هر یک از ابزارهای نام‌برده و ارزیابی روایی و پایایی فراترکیب انجام‌شده، مراحل پایانی این پژوهش را تشکیل می‌دهند. مرور ادبیات نظری و تجربی مکانیسم LVC نشان می‌دهد اگرچه فلسفه زیربنای همه ابزارهای مالی آن یکسان است، کاربرد آن‌ها پس از قرارگیری در محیط‌های مختلف به دلیل پیچیدگی‌های زیاد ممکن است تغییر کند. از یک طرف، قوانین ملی، ساختار سیاسی و حکومتی با ایجاد الزاماتی بر نحوه اجرای جذب ارزش افزوده زمین تأثیر می‌گذارند و از طرف دیگر، مدیران شهری در محدوده اختیارات خود می‌توانند از راهبردهای جذب ارزش افزوده متفاوت متناسب با شرایط محلی استفاده کنند. با وجود تفاوت‌های زمینه‌ای بسیار، آنچه می‌توان از ادبیات نظری و تجربیات مختلف LVC در سراسر دنیا درس گرفت، نحوه ادغام منابع مالی جذب ارزش افزوده در رویه‌های برنامه‌ریزی موجود و فرآیندهای تصمیم‌گیری، متمرکز کردن توسعه و چگونگی

- 9(1).
<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2022.e12793>
- European Commission. (2020). *Cities in the World: A New Perspective on Urbanization*, OECD Urban Studies. OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/d0efcbda-en>
- Fischer, L. A. (2019). Value capture in situ: Participation, evaluation, and signaling in Kansas City, MO. *Journal of Planning Education and Research*, 3(2), 281-293. <https://doi.org/10.1177/0739456X19873953>
- George, H. (1912). *Progress and poverty: An inquiry into the cause of industrial depressions and of increase of want with increase of wealth. The Remedy*. D. Appleton and company. New York. <https://hdl.loc.gov/loc.gdc/gdcsd.00037063307>
- Gielen, D. M., Salas, I. M., & Cuadrado, J. B. (2017). International comparison of the changing dynamics of governance approaches to land development and their results for public value capture. *Cities*, 71, 123-134. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.05.012>
- Gong, W., Li, J., & Ng, M. K. (2021). Deciphering property development around high-speed railway stations through land value capture: Case studies in Shenzhen and Hong Kong. *Sustainability*, 13. <https://doi.org/10.3390/su132212605>
- Hein, C. (2010). Shaping Tokyo: Land development and planning practice in the early modern Japanese Metropolis. *Journal of Urban History*, 36(4), 447-484. <https://doi.org/10.1177/0096144209347737>
- Karki, T. K. (2004). Implementation experiences of land pooling projects in Kathmandu Valley. *Habitat International*, 28, 67-88. [https://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00085-1](https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00085-1)
- Kim, M. (2020). Upzoning and value capture: How US local governments use land use regulation power to create and capture value from real estate developments. *Land Use Policy*, 95, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104624>
- Li, J., Li, H., Zhang, Y., & Luo, X. (2021). Evaluation of joint development of park and ride and transit-oriented development near metro stations in Chengdu, China. *Journal of Urban Planning and Development*, 147(2), 2019-2043. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000675](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000675)
- Li, X., & Love, P. E. (2019). Employing land value capture in urban rail transit public
- همین اساس، برای پژوهش‌های آتی، ارزیابی اثربخشی مکانیسم‌های مختلف جذب ارزش افزوده زمین (LVC) در تأمین عدالت اجتماعی، اندازه‌گیری مزایای حمل‌ونقل عمومی و پیامدهای آن بر جذب ارزش افزوده زمین، بررسی نقش ابزارهای LVC در تأمین مالی زیرساخت‌های حمل‌ونقلی و مطالعه تعاملات ذی‌نفعان مختلف درگیر در فرآیند جذب ارزش افزوده زمین در زمینه‌های ویژه شهرهای ایرانی پیشنهاد می‌شوند.
- منابع
- Alterman, R. (2010). *Takings international: A comparative perspective on land use regulations and compensation rights*. American Bar Association. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2175149>
- Aveline-Dubach, N., & Blandeau, G. (2019). The political economy of transit value capture: The changing business model of the MTRC in Hong Kong. *Urban Studies*, 56(16), 3415-343. <https://doi.org/10.1177/0042098018821519>
- Berrisford, S., Cirolia, L. R., & Palmer, I. (2018). Land-based financing in sub-Saharan African cities. *Environment and Urbanization*, 30(1), 35-52. <https://doi.org/10.1177/0956247817753525>
- Cervero, R., Hall, P., & Landis, J. D. (1992). *Transit Joint Development in the United States*. United States: University of California at Berkeley, Institute of Urban and Regional Development. 1-183. https://onlinepubs.trb.org/onlinepubs/tcrp/tcrp_rrd_52.pdf
- Cervero, R., & Murakami, J. (2009). Rail and property development in Hong Kong: Experiences and extensions. *Urban Studies*, 46(10), 2019-2043. <https://doi.org/10.1177/0042098009339431>
- Cho, J., Tamez, L. Q., Silva, E., Schleicher, M., Ahrend, R., Hutfilter, A. F., & Schumann, A. (2022). Land Value Capture Across the Globe. *Citiescape*, 24(3), 231-260. <https://www.jstor.org/stable/48707854>
- Curtis, C., Renne, J. L., & Bertolini, L. (Eds.). (2009). *Transit oriented development: making it happen* (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315550008>
- Das, A., & Roy, S. (2023). The new institutional economic approach to land development game: Integrating transaction cost and efficient institutional framework in synergic urban land use-transport development model. *Heliyon*,

- Oppio, A., Torrieri, F., & Bianconi, M. (2018). Land value capture by urban development agreements: the case of lombardy region (Italy). In *New metropolitan perspectives: Local knowledge and innovation dynamics towards territory attractiveness through the implementation of Horizon/E2020/Agenda2030* (Vol. 1; pp. 346-353). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-319-92099-3_40
- Rebelo, E. M. (2017). Land betterment capture revisited: A methodology for territorial plans. *Land Use Policy*, 69, 392-407. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.08.015>
- Rolon, A. (2008). Evaluation of value capture mechanisms from linkage capture to special assessment districts. *Transportation Research Record*, 2079(1), 127-135. <https://doi.org/10.3141/2079-16>
- Sandelowski, M., & Barroso, J. (2006). *Handbook for synthesizing qualitative research*. Springer Publishing Company. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2009.2820>
- Sun, J., Chen, T., Cheng, Z., Wang, C. C., & Ning, X. (2017). A financing mode of Urban Rail transit based on land value capture: A case study in Wuhan City. *Transport Policy*, 57, 59-67. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2017.03.014>
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y. H., & Tamayose, B. (2015). *Financing transit-oriented development with land values: Adapting land value capture in developing countries*. World Bank Publications. <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandev/development/publication/financing-transit-oriented-development-with-land-values>
- Wang, J., Samsura, D. A. A., & van der Krabben, E. (2020). Institutional barriers to financing transit-oriented development in China: Analyzing informal land value capture strategies. *Transport Policy*, 82, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2019.07.010>
- Zhao, Z., Iacono, M., Lari, A., & Levinson, D. (2012). Value capture for transportation finance. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 48, 435-448. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.06.1023>
- private partnerships: Retrospective analysis of Delhi's airport metro express. *Research in Transportation Business & Management*, 32, 1-13. <https://doi.org/10.1016/j.rtbm.2020.100431>
- Louw, E. (2008). Land assembly for urban transformation—The case of 's-Hertogenbosch in The Netherlands. *Land Use Policy*, 25(1), 69-80. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2006.09.002>
- Mathur, S. (2016). *Innovation in public transport finance: Property value capture*. Routledge. <https://doi.org/10.1080/01944363.2015.1104170>
- Mathur, S., & Gatdula, A. (2021). Addressing barriers to the use of value capture to fund transit-oriented developments. *Case Studies on Transport Policy*, 9(2), 511-527. <https://doi.org/10.1016/j.cstp.2021.02.007>
- Mathur, S., & Smith, A. (2013). Land value capture to fund public transportation infrastructure: Examination of joint development projects' revenue yield and stability. *Transport Policy*, 30, 327-335. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2013.09.016>
- McAllister, P. (2017). The calculative turn in land value capture: Lessons from the English planning system. *Land Use Policy*, 63, 122-12. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.01.002>
- Medda, F. (2012). Land value capture finance for transport accessibility: a review. *Journal of Transport Geography*, 25, 154-161. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2012.07.013>
- Moeller, K., Copes, H., & Hochstetler, A. (2016). Advancing restrictive deterrence: A qualitative meta-synthesis. *Journal of Criminal Justice*, 46, 82-93. <https://doi.org/10.1016/j.jcrimjus.2016.03.004>
- OECD. (2017). *The governance of land use in OECD Countries: Policy analysis and recommendations*. OECD Regional Development Studies, OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/9789264268609-en>
- OECD and Lincoln Institute of Land Policy, PKU-Lincoln Institute Center. (2023). *Global Compendium of Land Value Capture Policies*. <https://doi.org/10.1787/4f9559ee-en>

iv Organisation for Economic Co-operation and Development

v Tax increment finance

vi CEPAC

vii WMATA

viii Transit Oriented Development

ⁱ Land Value Capture

ⁱⁱ Sandelowski & Barroso

ⁱⁱⁱ Scopus

^{ix} Bandra-Kurla^x Kappa Coefficient

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی