



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال نهم، شماره ۱، بهار ۱۴۰۱، شماره پیاپی ۱۶

تبیین جایگاه بخش خصوصی در تحقق پذیری طرح های توسعه شهری^۱

آذین مستوفی (دانشجوی دکترای شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

a.mostofi@gmail.com

هادی سروری (استادیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران، نویسنده مسئول)

sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir

تکتم حنایی (دانشیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

toktamhanaee@yahoo.com

محمدهادی مهدی نیا (استادیار، گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

mhmehdinia@gmail.com

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۰۴/۲۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۰/۲۱

صص ۱-۱۶

چکیده

محقق نمودن طرح های توسعه فرایندی است که به موضوعات متعددی نظیر ماهیت و روش شناسی طرح ها، نظام برنامه ریزی، فرایند تهیه و تصویب طرح، نظرات ذینفعان و ذی نفوذان و عوامل گوناگون از این قبیل وابسته است. در این میان موضوعات مرتبط با گروه های ذینفعان و ذی نفوذان نقش تعیین کننده ای در موفقیت طرح های توسعه شهری ایفا می کند. بخش خصوصی یکی از انواع متعدد این گروه ها است که نقش بسیار مهمی در اثرگذاری موضوعات اقتصادی مرتبط با تحقق طرح های توسعه شهری، برعهده دارد. بررسی پژوهش های پیشین نشان می دهد که برخلاف تاکید بر حضور بخش خصوصی و انجام تحقیقاتی در این زمینه، تاکنون هیچ پژوهشی به جایگاه این گروه در تحقق پذیری طرح های توسعه شهری پرداخته است. روش تحقیق مقاله حاضر توصیفی-تحلیلی است. این مقاله در تلاش است تا با مرور مطالعات انجام شده بین سال های ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۹ در پایگاه اطلاعاتی Science Direct با استفاده از تحلیل محتوا به هدف خود دست یابد. برای این منظور از کدگذاری، استخراج مفاهیم و مقولات از مقالات منتخب و مقایسه دست آوردهای این مقاله با سایر پژوهش ها بهره برده شد. جامعه آماری ۱۱۵۲ مقاله است. که به کمک حذف مقالات نامرتبط در این زمینه در نهایت تعداد ۱۴ مقاله برای این منظور منتخب گشت. نتایج مقاله حاضر نشان می دهد که تامین منافع بخش خصوصی

۱ مقاله "تبیین نقش بخش خصوصی در تحقق پذیری پیشنهادات طرح های توسعه شهری" مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول تحت عنوان "تدوین مدل شراکت عمومی-خصوصی در راستای تحقق پذیری طرح های توسعه شهری" میباشد.

متناسب با توانمندی‌های آن، تعریف ساز و کار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی و اثرگذاری مناسب بخش خصوصی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا بیشترین تاثیر را بر روی تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری دارند. **واژگان کلیدی:** بخش خصوصی، تحقق‌پذیری، تحلیل محتوا، طرح‌های توسعه شهری.

۱. مقدمه

پیدایش طرح‌های توسعه شهری را می‌توان همزمان با دیدگاه‌های پاتریک گدس در سال ۱۹۲۰ دانست. در این دوره تنها مسائلی همچون کاربری زمین و حمل و نقل شهری در طرح‌ها لحاظ می‌شد و مهم‌ترین وسیله‌ای که در اجرای طرح‌های جامع شهر و تحقق بخشیدن به اصول آن مورد استفاده قرار می‌گرفت، ضوابط و مقررات منطقه بندی بود. در دوره بعدی طرح‌های توسعه در جهت بازسازی پس از جنگ جهانی دوم گسترش یافتند. در آن دوره موضوعاتی نظیر مسکن، حمل و نقل عمومی، نوسازی شهری، حقوق و قوانین شهری، جامعه‌شناسی، اقتصاد و جغرافیا، و ... در طرح‌ها مطرح شدند (پاکزاد، ۱۳۹۴). اما امروزه طرح‌های ساختاری-راهبردی بسیار حائز اهمیت هستند. این نوع طرح‌ها در چهارچوب برنامه ارتباطی و مشارکتی شکل گرفته‌اند. محوری‌ترین موضوع در آن‌ها مشارکت گروه‌های مختلف اجتماعی است. طرح‌های ساختاری-راهبردی به دو سطح مهم تقسیم می‌شوند. سطح اول شامل سیاست‌گذاری و تصمیم‌سازی است و در سطح دوم پیشنهادات موضوعی-موضوعی مطرح می‌شوند. که تنها اجرایی نمودن این پیشنهادات به عهده ارگان‌های اجرایی از جمله بخش خصوصی است (بهزادفر، ۱۳۹۰). از جمله ویژگی‌های این طرح‌ها می‌توان به فرایند چرخه‌ای مستمر و بازخوردی بودن آن‌ها اشاره نمود. در این طرح‌ها برخلاف طرح‌های سنتی به موضوعاتی نظیر سهیم شدن ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان در طرح‌های توسعه شهری و نحوه تعامل آن‌ها تاکید می‌گردد (فریمن^۱، ۲۰۱۰). این طرح‌ها اگرچه اثرات قابل توجهی در منطقه‌بندی کاربری‌ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی داشته‌اند، اما امکان تحقق بخشیدن به همه پیشنهادات و اهداف مورد نظر آن‌ها فراهم نشده است. در واقع آنچه امروزه در شهرها اجرا می‌شود؛ متفاوت با پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری در مرحله تهیه و تصویب می‌باشد. از این رو محقق نمودن پیشنهادهای طرح‌های توسعه شهری به یکی از مهم‌ترین چالش‌های حوزه شهرسازی تبدیل شده است و مشکلاتی را برای مردم، مدیریت شهری و گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ پدید آورده است. در ارتباط با دلایل عدم تحقق طرح‌های پژوهش‌های گسترده‌ای انجام شده و دلایل متعددی از جمله ناکارآمدی در حوزه‌های تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، مشکلات در حوزه مدیریت شهری و نظام اجرایی و ... ذکر شده است (راچلا و موریس^۲، ۱۹۷۸؛ تیان و شن^۳، ۲۰۱۱؛ رسولی‌منش، جعفر و بدرالزمان^۴، ۲۰۱۳؛ هسیمجا^۵، ۲۰۱۲؛

1. Freeman
2. Rachelle & Morris
3. Tian & shen
4. Rasoolimanesh, Jaafar & Badarulzaman
5. Hasimja

انجم و احمد^۱، ۲۰۱۲؛ فرهودی، قراخولو و پناهنده خان^۲، ۲۰۰۹). مطالعه سیر تحول نظریات برنامه ریزی شهری نشان می دهد که تا پیش از دهه ۱۹۷۰ طرح ها با دیدگاه از بالا به پایین و نخبه گرایانه تهیه می شدند. در این دوره برنامه ریز در مورد تمامی موضوعات تصمیم گیری می کرده و پس از تصویب، این طرح ها توسط بخش دولتی اجرا می شدند. این شیوه از برنامه ریزی سبب نادیده گرفتن گروه های اثرگذار در طرح های توسعه شهری شده و تحقق پذیری را با مشکل مواجه کرده است. نتایج این دوره نشان می دهد که تهیه طرح توسط برنامه ریز به تنهایی و سپردن آن در مرحله نهایی به دست ارگان های اجرایی ضمانت تحقق پذیری آن ها نخواهد بود. این در حالی است که با مطرح شدن برنامه ریزی مشارکتی و ارتباطی در دهه ۱۹۶۰ به بعد توجه به گروه های اثرگذار در برنامه ریزی شهری و به ویژه در طرح های توسعه شهری به یکی از موضوعات اصلی تبدیل شد و بخش خصوصی و سرمایه گذار خصوصی به عنوان یکی از گروه های ذی نفع و ذی نفوذ در توسعه شهر نقش بارزی پیدا نمودند (رفعیان و اجلالی، ۱۳۹۴؛ سنگ^۳، ۲۰۱۶؛ اسموردال و همکاران^۴، ۲۰۱۶؛ حسان، هفناوی و رفیعی^۵، ۲۰۱۱). از طرفی در دوره های بعدی با بیان شدن دیدگاه نئولیبرالیسم در برنامه ریزی شهری دوباره صحبت از بخش خصوصی و سرمایه گذار به عنوان یکی از اعضای اصلی و اثرگذار در بازار و اقتصاد شهری به میان آمد (تنسکوک و بیتن^۶، ۲۰۱۲؛ رومینگ^۷، ۲۰۱۱؛ ساگر^۸، ۲۰۱۱).

در اکثر پژوهش های انجام شده به ضرورت استفاده از بخش خصوصی تاکید شده و به جایگاه آن در فرایند طرح اشاره ای نشده است. سایر پژوهش های صورت گرفته بر این باور هستند که امروزه نقش بخش عمومی در فعالیتهای توسعه شهری رو به کاهش هست. این مطالعات پیشنهاد می کنند که برنامه ریزان باید به گونه ای اقدام کنند تا بر رفتار بازار اثر بگذارند (هیورکین، هفناوی و هومبا^۹، ۲۰۱۵). این در حالی است که در موضوعات اقتصادی و بازار محور نوع توقعات بخش خصوصی و نحوه تامین آن ها مد نظر قرار می گیرد (هیورکین و هومبا^{۱۰}، ۲۰۱۴). همچنین نحوه تعامل دولت و بخش خصوصی در موضوعات بازار محور بحثی بسیار مهم و اساسی می باشد (استریتتن^{۱۱}، ۱۹۹۶). البته در ارتباط با نحوه مداخلات این بخش در قالب شراکت عمومی - خصوصی مطالعاتی پراکنده وجود دارد. این پژوهش ها به قابلیت ها و توانمندی های بخش خصوصی در حوزه های متعدد اشاره دارند (خان^{۱۲}، ۲۰۰۴؛ تنگ، شن و چنگ^{۱۳}، ۲۰۱۰؛ نلسون و پری اسکات^{۱۴}، ۲۰۰۸). از جمله سایر قابلیت های این بخش می توان قدرت اثرگذاری بالا بر

1. Anjum & Ahmad
2. Farhoodi, Gharakhlou, & Panahandeh khah
3. Seng
4. Smørdal et al
5. Hassan, Hefnawi, & Refaie
6. Tasan-Kok & Baeten
7. Ruming
8. sager
9. Heurkens, Adams & Hobma
10. Heurkens & Hobma
11. Streeten
12. khan
13. Tang, Shen & Cheng
14. Nelson & Prescott

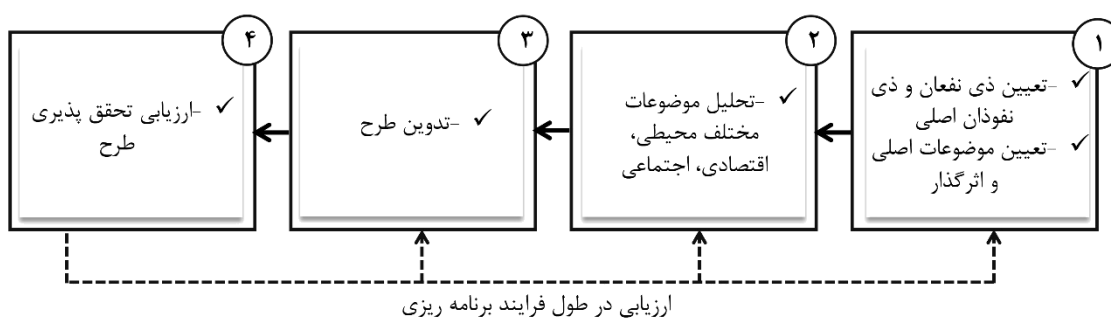
مؤلفه‌های اقتصادی را برشمرد. از این رو بخش دولتی در پی همکاری با این بخش است (کاظمیان و جلیلی، ۱۳۹۴). در عین حال به حداکثر رساندن سود از جمله مهمترین توقعات این بخش می‌باشد (کرمونا، هیت، تیزدل و تیزدل، ۱۳۹۱). همانگونه که ذکر شد در ارتباط با جایگاه بخش خصوصی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری مطالعاتی پراکنده و جزئی وجود دارد.

مساله‌ای که با آن مواجه هستیم نشان می‌دهد که برخلاف تاکید نظریات برنامه‌ریزی بر حضور بخش خصوصی در توسعه شهری چهارچوب مدونی در ارتباط با جایگاه بخش خصوصی در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری وجود ندارد. در واقع اکثر پژوهش‌های صورت گرفته تاکنون نگاهی جزئی، بخشی و پراکنده به موضوع داشته‌اند. از این رو جایگاه بخش خصوصی در مراحل مختلف طرح‌های توسعه شهری با ابهام روبه‌رو است. در حالی که با توجه به دیدگاه‌ها و قابلیت‌های مطرح شده برای این بخش (سرخیلی، رفیعیان و تقوایی، ۱۳۹۶؛ استورن^۱، ۲۰۱۴، ص. ۲۵؛ الیویا و هرسپرچر^۲، ۲۰۱۸؛ کاظمیان و جلیلی، ۱۳۹۴؛ تقفی اصل، زبردست و ماجدی، ۱۳۹۵) و نظریات برنامه‌ریزی مبنی بر مطرح کردن بخش خصوصی به عنوان یکی از نهادهای تاثیرگذار یا بخشی از بازار، به نظر می‌رسد روشن نمودن نحوه نقش‌آفرینی این بخش در مراحل مختلف طرح‌های توسعه بتواند زمینه لازم برای تحقق‌پذیری را فراهم آورد. مقاله حاضر در تلاش است تا با پاسخ به این سوال که "جایگاه بخش خصوصی در ارتباط با تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری چیست؟". زمینه تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری را فراهم آورد. با توجه به وجود مقالات متعدد و پراکنده در این زمینه، این مقاله از روش تحلیل محتوای متون به بررسی دیدگاه‌های پژوهشگران در زمینه جایگاه بخش خصوصی در تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و دست‌یابی به یک چهارچوب نظری واحد بهره می‌برد.

در طرح‌های توسعه شهری معمولاً برنامه‌ریزی برای موضوعاتی نظیر کاربری زمین، تسهیلات عمومی و زیرساخت‌ها، نوسازی و بهسازی، مقابله با خطرات طبیعی، مسکن و پرداختن به جهات توسعه شهری صورت می‌گیرد (کلی^۳، ۲۰۱۰). از این رو به واسطه گستردگی این موضوعات ارزیابی تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری موضوعی بسیار پیچیده است. این امر به عنوان عاملی مهم در مسیر برنامه‌ریزی کارآمد مطرح است. در واقع فقدان تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری دائماً منجر به تهیه طرح‌های جدید می‌گردد. اما اغلب این طرح‌ها بدون لحاظ نمودن موقعیت تحقق‌پذیری آن‌ها، تهیه و به روز می‌شوند. از این رو فقدان درک درجه تحقق‌پذیری طرح و عوامل موثر بر اجرای آن، برنامه‌ریزان را از برنامه‌ریزی بهتر باز می‌دارد (تیان و شن، ۲۰۱۱، ص. ۱۱). در ارتباط با عدم تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه پژوهش‌های گسترده‌ای به انجام رسیده است. این پژوهش‌ها مشکلات طرح‌های توسعه را مرتبط با حوزه‌های نظری، شیوه و فرآیند تهیه طرح و حوزه سازمانی می‌دانند (مقصودی تیلانکی، بهالالدین، عبدالله و

1. Sturm
2. Oliveria & Hersperger
3. Kelly

هدایتی مرزبال^۱، ۲۰۱۴، ص. ۱۵۰). از دیدگاهی دیگر عوامل موثر بر عدم تحقق پذیری طرح‌های توسعه را می‌توان به حوزه‌های عوامل نهادی-سیاسی، ویژگی‌های طرح و عدم توجه به موضوعات موثر در سیستم برنامه‌ریزی طبقه‌بندی نمود (تیان و شن، ۲۰۱۱، ص. ۲۲). علاوه بر این معمولاً این تحقیقات علاوه بر ذکر دلایل عدم تحقق طرح‌ها، به بیان روش‌ها و مدل‌های گوناگونی برای ارزیابی میزان تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری پرداخته‌اند و در این زمینه شاخص‌های ارزیابی ارایه کردند (تانگ و ژاهنگ^۲، ۲۰۱۶؛ ژاهنگ^۳، ۲۰۱۵؛ لانگ، یژن و هائوینگ^۴، ۲۰۱۲؛ مینگ^۵، ۲۰۰۹؛ یانهاوا و همکاران^۶، ۲۰۰۸). در نهایت نتایج پژوهش‌ها و تجارب عملی به دست آمده در ارتباط با دلایل عدم تحقق پذیری طرح‌های توسعه شهری منجر به بروز تغییراتی در فرآیند تهیه این طرح‌ها شد و سبب گشت بحث‌هایی نظیر مشارکت ذی‌نفعان و ذی‌نفعان در فرایند برنامه‌ریزی، در نظر گرفتن طیف گسترده‌ای از حوزه‌ها و بحث ارزیابی در طرح‌های توسعه شهری لحاظ گردد. شکل ۱ نحوه ارتباط چرخشی این عوامل را در فرایند طرح‌های توسعه شهری نمایش می‌دهد.



شکل ۱. فرآیند تهیه طرح‌های توسعه (آمادو، ویترونی، مورا و سیلوا^۷، ۲۰۰۹؛ پوک ما و وینه ترن^۸، ۲۰۱۸؛ سازمان

ملل^۹، ۲۰۰۷)

ورود بخش خصوصی به توسعه شهری هم زمان با مطرح شدن دیدگاه نئولیبرال و نگرانی در ارتباط با توسعه اقتصادی به وقوع پیوست. در دیدگاه نئولیبرال اعتماد به بازار و بخش خصوصی دو موضوع بسیار اساسی هستند. این دیدگاه خواهان نقش کم رنگ‌تر برای دولت و تاثیرگذاری بیشتر برای بخش خصوصی در موضوعات مختلف است. در این دیدگاه کسب سود و چشم اندازهای پاداش و خطرات همراه با آن موضوعاتی بسیار حائز اهمیت برای بخش

1. Maghsoodi Tilaki, Bahauddin,, Abdullah & Hedayati Marzbal

2. Tong & Zhang

3. Zhang

4. Long, Yizhen & Haoying

5. Ming

6. Yanhua et al

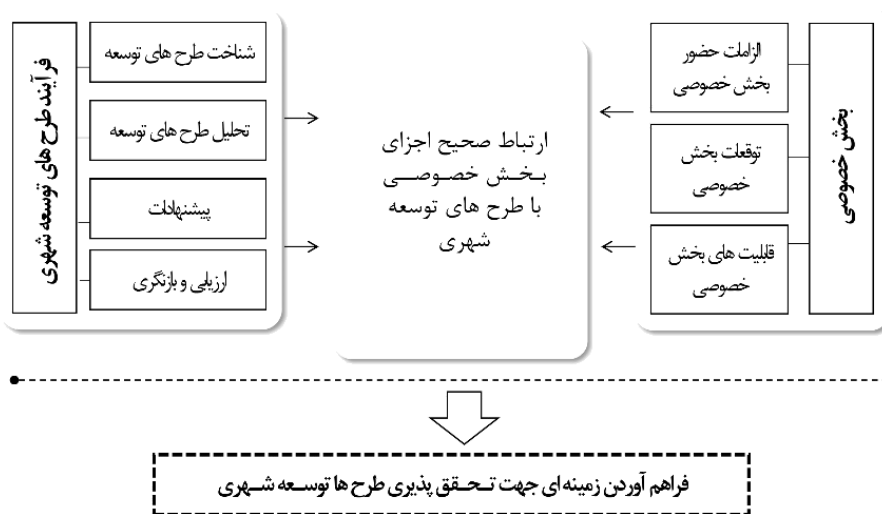
7. Amado, Vitorine, Moura & Silva

8. Phuc Ma & Vinh Tran

9. UN HABITAT

خصوصی هستند (میرافتاب^۱، ۲۰۰۴؛ رفیعیان و اجلالی، ۱۳۹۴؛ کرمونا، هیت، تیزدل و تیزدل، ۱۳۹۱). بخش خصوصی به عنوان ابزاری کارآمد است که از آن جهت تحقق اهداف و آرمان‌های هزاره سوم نظیر آموزش ابتدایی همگانی، توانمندسازی زنان، بهبود وضعیت بهداشت، تضمین پایداری محیط زیست و ایجاد مشارکت جهانی برای توسعه یاد می‌شود (نلسون و پری اسکات، ۲۰۰۸). همچنین قدرت و ایجاد ارزش در فرایند توسعه شهری وابسته به نظر بازیگران بخش خصوصی است (هیورکن^۲، ۲۰۱۲، ص. ۲۶). از طرفی سیر تحول تاریخی استفاده از بخش خصوصی از سال ۱۹۶۰ تا کنون بیانگر حضور این بخش در موضوعات و حوزه‌های متعددی نظیر توسعه و بازسازی مناطق جنگ زده در اثر جنگ جهانی دوم (وی وارد و کالینکورس، ۱۳۸۷، ص. ۳۸۸؛ اروتا و فینستین^۳، ۲۰۰۹)، توسعه اراضی بایر و فاقد پیشینه عمران (وی وارد و کالینکورس، ۱۳۸۷، ص. ۴۰۸)، اجرایی نمودن مفهوم کارآفرینی و رقابت‌پذیری (کاکرین، ۱۳۸۷، ص. ۱۷۹-۱۸۰) و موضوعات مرتبط با حکمروایی شهری (سازمان ملل^۴، ۲۰۰۰) است. همچنین از این بخش به عنوان وسیله‌ای برای رهایی دولت محلی از فشارهای مالی شدید دولت مرکزی (الندر^۵، ۲۰۰۲، ص. ۱۹۱) استفاده می‌شود. بخش خصوصی معمولاً شامل سازمان‌های مختلف با انگیزه‌ها و منافع مختلف است؛ که از آن جمله می‌توان به شرکت‌های ساختمانی مرتبط با حوزه‌ی کاری شهرسازی، پیمانکاران (مک کوئید^۶، ۲۰۰۰، ص. ۸ کرمونا و همکاران، ۱۳۹۰)، عمرانگران خصوصی، موسسات مالی وام دهنده (وی وارد و کالینکورس، ۱۳۸۷، ص. ۳۸۸)، بانک‌ها، سرمایه‌گذاران (حاتمی نژاد و شورچه، ۱۳۹۲، ص. ۹۲؛ کرمونا و تیزدل، ۱۳۹۴، ص. ۷-۸؛ بوکسیمر و بخکخون^۷، ۲۰۰۵) و فعالان بازار زمین و مسکن اشاره نمود (کاظمیان و جلیلی، ۱۳۹۴). همچنین معیار اصلی موفقیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در محیط انسان ساخت، ارزش مالی و سود بازگشتی می‌باشد (کرمونا و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۳۱). این بخش دنبال به حداکثر رساندن سود و زیان شخصی خویش است (کرمونا، هیت، تیزدل و تیزدل، ۱۳۹۱). سود منطبق پایه سرمایه‌داری است. از این رو سرمایه‌داران دائماً به دنبال ایجاد بازده و بازگشت سرمایه‌هایشان در هر بار سرمایه‌گذاری خود از تولید کالا هستند (حاتمی نژاد و شورچه، ۱۳۹۳). با توجه به توضیحات بیان شده می‌توان اینگونه جمع‌بندی نمود که به منظور استفاده از بخش خصوصی به عنوان ابزاری کارآمد در برنامه‌ریزی شهری باید به بررسی ارتباط الزامات حضور بخش خصوصی، توقعات و قابلیت‌های این بخش با مراحل مختلف فرآیند طرح‌های توسعه نظیر شناخت، تحلیل، پیشنهاد و ارزیابی پرداخت. تا از این طریق بتوان زمینه تحقق‌پذیری را فراهم نمود (شکل ۲).

1. Miraftab
2. Heurkens
3. orueta & Fainstein
4. UN Development Group
5. Elander
6. McQuaid
7. Boxmeer & Becckhoven



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش حاضر (مآخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹)

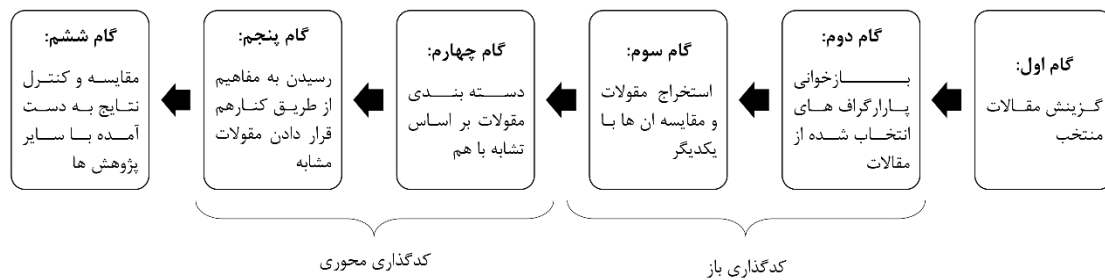
۲. متدولوژی

این پژوهش مبتنی بر تحلیل محتوای کیفی و استدلال منطقی است. تحلیل محتوا روشی پژوهشی برای تفسیر داده های متنی از طریق دسته بندی منظم، کدگذاری و شناسایی مقولات و مفاهیم است (هسیه و شانون، ۲۰۰۵). از این روش با هدف دستیابی به چهارچوبی مدون برای شناخت جایگاه بخش خصوصی در تحقق پذیری طرح های توسعه شهری استفاده شده است. برای انجام تحلیل محتوا در گام اول مقالات مرتبط با جایگاه بخش خصوصی در تحقق پذیری طرح های توسعه شهری؛ در پایگاه اطلاعاتی (ساینس دایرکت^۱) در طول سال های ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۹ انتخاب شدند. در این پایگاه علمی جستجو با واژگانی نظیر تحقق پذیری، طرح های توسعه شهری و بخش خصوصی صورت پذیرفت. در این راستا در مجموع تعداد ۱۱۵۲ مقاله یافت شد. در ادامه به منظور مدیریت بهتر نتایج به دست آمده عناوین مقالات بررسی گشت و حوزه های نامرتب با موضوع حذف گردید. در گام دوم چکیده ۵۵۱ مقاله مطالعه شده و مقالاتی که تمرکز ویژه ای روی مسائل زیست محیطی، حقوقی و سیاسی داشتند از ادامه بررسی کنار گذاشته شدند. در مرحله بعد تعداد ۴۷ مقاله که مرتبط با مسائل شهری و طرح های توسعه بودند؛ گزینش شدند. و در نهایت با مطالعه کامل موارد انتخابی، تنها مقالات مرتبط با مقیاس شهری انتخاب شد و آن دسته از مقالات که موضوعات مقیاس منطقه ای و کلان را در برداشتند، از ادامه بررسی حذف گردیدند. لازم به ذکر است مقالات منتخب نهایی از میان مقالات مروری و ژورنالی انتخاب شدند. در گام دوم پس از انتخاب این مقالات برای انجام تحلیل محتوا پاراگراف های مرتبط با جایگاه بخش خصوصی در طرح های توسعه شهری به عنوان واحد تحلیل

1. Hsieh & shannon

2. Science Direct

انتخاب شدند. در بررسی این پاراگراف‌ها تلاش شد تا بر طبق مدل مفهومی الزامات، توقعات و قابلیت‌های بخش خصوصی در مراحل مختلف فرآیند طرح‌های توسعه شهری شناسایی و کدگذاری شوند. در گام سوم از طریق کدگذاری باز مقوله‌ها و زیرمقوله‌های تحلیلی از میان متن استخراج و با یکدیگر مقایسه شدند. در گام چهارم و پنجم دسته‌بندی مقولات مشابه و دستیابی به مفاهیم از طریق کدگذاری محوری صورت پذیرفت. در نهایت نیز مضامین استخراج شده معرفی و با نتایج سایر پژوهش‌های انجام شده تا کنون مقایسه شدند (شکل ۳).



شکل ۳. فرایند انجام تحلیل محتوا (مآخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

۳. یافته‌ها

در این نوشتار مقالات منتخب برای تحلیل محتوا در بین سال‌های ۱۹۹۸ تا ۲۰۱۹ نگاشته شدند. که بیش از ۷۱ درصد از آنان مربوط به سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۹ می‌باشند. این مقالات عموماً از مجلات سینتیز^۱، ایترنشنال هیبتات^۲، لندیوز پالیسی^۳ هستند. همچنین ۵۰٪ این مقالات کشورهای آسیایی نظیر ایران، اندونزی، ترکیه و دهلی نو در هندوستان را به عنوان نمونه موردی خود انتخاب کردند. خاطر نشان می‌سازد که ۸۵٪ از مقالات مرتبط با این موضوع از روش تحقیق کیفی استفاده نمودند. از مجموع ۱۴ مقاله منتخب برای تحلیل محتوا ۵ مقاله مرتبط با بخش خصوصی، ۴ مقاله مرتبط با طرح توسعه و ۵ مقاله در ارتباط با تحقق‌پذیری بودند. این مقالات پیرامون موضوعاتی نظیر نقش سرمایه‌های مالی در شکل دادن به فرم شهری، جایگاه بخش خصوصی در نوسازی شهری و دستیابی به پایداری، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بهبود وضعیت بافت فرسوده، انتقادات به طرح‌های جامع سستی و نیاز به شیوه‌ای جایگزین برای آن در شرایط معاصر، جایگاه مشارکت در برنامه‌ریزی شهری و چگونگی تعامل گروه‌های اثرگذار در طرح‌ها هستند. خاطر نشان می‌سازد انتخاب کدهای مستخرج از مقالات بر اساس موضوعات استنباط شده از مدل مفهومی به شرح الزامات، توقعات و قابلیت‌های بخش خصوصی در مراحل مختلف فرآیند طرح‌های توسعه شهری انجام شد (جدول ۱).

1. Cities
2. Habitat International
3. Land use policy

جدول ۱. مشخصات کدهای حاصل از مقالات منتخب

مضمون	مقوله/زیرمقوله	درصد فراوانی کدها	نام نویسنده	کد
۱-تامین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی های آن	۱-نوع منفعت مورد توجه بخش خصوصی	45.71%	ژوهانگ و همکاران ^۱	۱-امتیازات اداری مورد نیاز بخش خصوصی.
				۲-امتیازات سیاسی مورد نیاز بخش خصوصی.
	۲-راههای تامین منافع بخش خصوصی		۳-منافع اقتصادی ناشی از عملکرد بازار.	
			۴-ترکیبی از تمامی منافع اشاره شده.	
			۵-تامین منافع اقتصادی و مالی مربوط به بخش خصوصی.	
			۶-فروش خانههای گران قیمت.	
			۷-افزایش اشتغال در پروژههای ساختمانی.	
			۸-بهره بردن از محرکهای توسعه.	
			۹-گرفتن مالیات از املاک، وسایل نقلیه.	
			۱۰-کسب درآمد از تجارت، ساخت و ساز، توریست و ...	
۳-توانمندیهای بخش خصوصی	۳-توانمندیهای بخش خصوصی	۱۱-بهره‌مندی از سرمایه مالی.		
		۱۲-برعهده گرفتن پروژههای کلان مقیاس.		
		۱۳-پیش بینی هزینه‌های جاری و سرمایه ای.		
		۱۴-دسترسی به منابع مالی موثر و پایدار.		
		۱۵-تسلط بر استراتژیهای بازاریابی.		
		۱۶-شناسایی روند تمایلات بازار.		
۲-ساز و کار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی	۱-تعامل بخش خصوصی با دولت در ارتباط با موضوعات ملی و منطقه ای	37.14%	شاتکین	۱-تاثیرگذاری سرمایه‌گذار بر بازیگران دولتی.
				۲-شراکت عمومی-خصوصی، ابزاری برای تحقق پیشنهادات برنامه‌ریزی
	۲-تعامل بخش خصوصی با دولت در مقیاس محلی		رسولی منش، جعفر و بدرالزمان	۳-رابطه بین بودجه سالانه شهرداری و گزارش‌های مالی بخش خصوصی.
				۴-شراکت عمومی-خصوصی، ابزاری برای تحقق
			خلیفا ^۹	
			رسولی منش، جعفر و بدرالزمان	
			خلیفا	

- Zhuang et al
- Steinberg & Miranda
- Korkmaz & Balaban
- Azami, Mirzaee & Mohammadi
- Chissano & Minnery
- Shatkin
- Zhou, Zhou & Liu
- Todes, NeilKlug & Malaza
- Khalifa

مضمون	مقوله/ زیرمقوله	درصد فراوانی کدها	نام نویسنده	کد
مضمون	۳- تعهدات دولت در قبال بخش خصوصی	۱۷.۱۴%		پیشنهادات برنامه‌ریزی.
			اعظمی، میرزایی و محمودی	۵- تضمین سودآوری از سوی دولت.
			بن ^۱	۶- کارآمدی بخش املاک جهت فروش و عرضه پیشنهادات.
			پاموک و کاوالیر ^۲	۷- امکان استفاده از وام‌های دولتی.
			ژوهو، ژوهو و لیو	۸- بهره‌مندی از حمایت دولتی جهت کاهش ریسک‌ها.
	۴- شفافیت در روند اجرایی		تودس، نیل کلوگ و مالازا	۹- عدم دخالت یا کنترل مستقیم دولت.
			ژوهو، ژوهو و لیو	۱۰- وظایف و مسئولیت‌های مشخص مشارکت کنندگان.
			هالا ^۳	۱۱- معلوم نمودن موضوعات مهم برای انجام.
				۱۲- اجرایی نمودن راهبردهای قابل اجرا و پروژه‌های با حمایت مالی بانک‌ها.
				۱۳- اشتراک گذاشتن اطلاعات بین ذی‌نفعان.
۳- اثر گذاری بخش خصوصی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا	۱- قابلیت بیان نظرات بخش خصوصی	۱۷.۱۴%	پاموک و کاوالیر	۱- امکان تعریف نمودن فرصت‌های درآمدزایی توسط بخش خصوصی.
			تودس، نیل کلوگ و مالازا	۲- شناسایی تغییرات در طرح‌های توسعه. ۳- پاسخ مناسب به این تغییرات.
	-در ارتباط با محصولات طرح -در ارتباط با فرایند تصویب و اجرا طرح		رسولی منش، جعفر و بدرالزمان	۴- برابری تمام اعضا در تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری
			استینبرگ و میراندا	۵- امکان تصمیم‌گیری ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان در موضوعات مختلف
			هالا	۶- فراهم آوردن زمینه‌ای مساعد برای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه به کمک تمرکززدایی
				مجموع
		۱۰۰٪		

(مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹)

نتایج جدول ۱ بیانگر آن است که وجود سه مضمون اساسی تامین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی‌های آن، ساز و کار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی و اثر گذاری بخش خصوصی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا از جمله عوامل کلیدی هستند که با فراهم شدن آن‌ها زمینه اثرگذاری بخش خصوصی در طرح‌های توسعه

1. Bon
2. Pamuk & Cavallieri
3. Halla

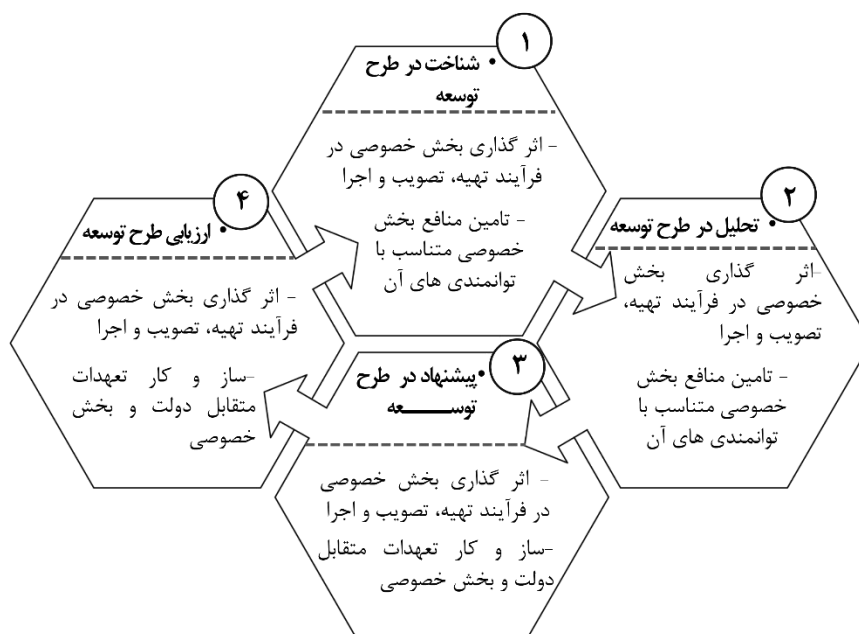
شهری فراهم می‌شود. در پرداختن به موضوع تامین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی‌های آن نوع منافع و نحوه تامین آن‌ها موضوعاتی حائز اهمیت هستند. مجموع فراوانی کدهای اختصاص یافته به این مضمون 45.71 درصد می‌باشد. دومین مضمون ساز و کار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی در این مضمون موضوعات متعددی از جمله تعامل بخش خصوصی با دولت در ارتباط با موضوعات ملی و منطقه‌ای، تعامل بخش خصوصی با دولت در مقیاس محلی، تعهدات دولت در قبال بخش خصوصی و شفافیت در روند اجرایی حائز اهمیت هستند. این مضمون حاکی از آن است که تعامل میان دولت و بخش خصوصی در مقیاس‌های مختلف اهمیت بسزایی نسبت به سایر گروه‌های اثرگذار دارا است. مجموع کدهای اختصاص یافته به این مضمون ۳۷,۱۴ درصد می‌باشد. و در نهایت اثر گذاری بخش خصوصی در فرآیند تهیه، تصویب و اجرا به عنوان آخرین مضمون در رابطه با قابلیت بیان نظرات بخش خصوصی در محصولات طرح‌های توسعه و فرایند تهیه و تصویب این طرح‌ها می‌باشد. میزان کدهای اختصاص یافته به این مضمون از مجموع کل کدها ۱۷,۱۴ درصد است.

۴. بحث

همانگونه که پیشتر اشاره شد برخلاف وجود پژوهش‌های صورت گرفته تاکنون جایگاه بخش خصوصی به دلیل وجود مطالعات پراکنده با ابهام روبه‌رو است. ساز و کار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی در سایر پژوهش‌ها در قالب نیاز همکاری و تعامل دولت به بخش خصوصی، یا ارتباط سازمان‌های موثر طرح با یکدیگر مورد اشاره قرار گرفته است (اشویلیر^۱، ۱۹۹۳، ص. ۶۱۵؛ کیلی، ۲۰۱۰؛ وی وارد و کالینکورس، ۱۳۸۷، ص. ۳۹۵). اما هیچ یک از پژوهش‌ها موضوعات مرتبط با آن را به تفصیل مورد مطالعه قرار نداده‌اند. همچنین به منظور همکاری دولت و بخش خصوصی باید موضوعات مقیاس ملی و محلی، معلوم بودن تعهدات دو بخش در قبال یکدیگر و سازکار شفاف اجرایی مورد نظر قرار بگیرد. از طرفی پژوهش‌های پیشین قدرت و اثرگذاری بخش خصوصی را تنها در بحث تمرکززدایی و مشارکت در فرایند تهیه و تصویب می‌دانند (میرآفتاب، ۲۰۰۴؛ رفیعیان و اجلالی، ۱۳۹۴؛ کرمونا، هیت، تیزدل و تیزدل، ۱۳۹۱). در حالی که مقاله حاضر علاوه بر تایید این موارد اختیاراتی برای بخش خصوصی در تعریف درآمدزایی و داشتن انعطاف در فرآیند تهیه طرح‌ها جهت شناسایی و پاسخ مناسب به تغییرات محیطی نیز در نظر می‌گیرد. در ارتباط با تامین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی‌های آن می‌توان گفت که تاکید پژوهش‌های پیشین بیشتر بر روی موضوع‌های سود و هزینه بخش خصوصی و حوزه‌های همکاری این بخش است (خان، ۲۰۰۴؛ کرمونا و همکاران، ۱۳۹۰). در حالی که توانمندی‌های بخش خصوصی تنها به این موضوع‌ها محدود نبوده و تسلط بر راهبردهای بازاریابی و قابلیت شناسایی و تاثیرگذاری بر روند تمایلات بازار را نیز شامل می‌شود.

۵. نتیجه گیری

این مقاله در تلاش برای پاسخ به سوال "جایگاه بخش خصوصی در ارتباط با تحقق پذیری طرح های توسعه شهری چیست؟" بود. که به کمک تحلیل محتوا و بررسی مقالات مرتبط به این سوال پاسخ داده شد. در پاسخ به این سوال می توان این گونه نتیجه گیری نمود که بیان نظرات و قابلیت اثرگذاری بخش خصوصی در کلیه مراحل شناخت در طرح توسعه، تحلیل در طرح توسعه، پیشنهاد در طرح توسعه و ارزیابی طرح توسعه ضروری است. همچنین باید تامین منافع بخش خصوصی متناسب با توانمندی های این بخش در مراحل شناخت و تحلیل طرح ها و فراهم آوردن سازکار تعهدات متقابل دولت و بخش خصوصی در مراحل ارزیابی و پیشنهاد مورد توجه قرار گیرد. در انتها به سبب اثرگذاری و ارتباط متقابل این مراحل بر روی یکدیگر و ماهیت چرخه ای فرآیند طرح های توسعه شهری توصیه می شود جایگاه بخش خصوصی در تمامی مراحل مدنظر قرار گرفته و از پرداختن یک جانبه به جایگاه این بخش تنها در یک مرحله از طرح های توسعه شهری خودداری گردد (شکل ۴).



شکل ۴. جایگاه بخش خصوصی در فرآیند طرح های توسعه (مآخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۹)

کتاب نامه

۱. بهزادفر، م. (۱۳۹۰). طرح ها و برنامه های شهرسازی. تهران: نشر شهر.
۲. پاکزاد، ج. (۱۳۹۴). سیرانديشه ها در شهرسازی جلد اول. تهران: انتشارات شهیدی.
۳. تقفی اصل، آ.، زبردست، ا.، و ماجدی، ح. (۱۳۹۵). ارزیابی میزان تحقق پذیری پروژه های طراحی شهری در ایران نمونه موردی: پروژه های اجرا شده در تهران. مجله معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۷، ۱۸۵-۱۹۷.

۴. حاتمی نژاد، ح.، شورچه، م. (۱۳۹۳). شهر و نظریه انتقادی (با تاکید بر آرا و آثار دیوید هاروی). تهران: انتشارات پرهام نقش.
۵. رفیعیان، م.، و اجلالی، پ. (۱۳۹۴). نظریه برنامه‌ریزی دیدگاه‌های سنتی و جدید. تهران: انتشارات آگه.
۶. سرخیلی، ا.، رفیعیان، م.، و تقوایی، ع. ا. (۱۳۹۶). تقابل پایداری ابرپروژه‌های شهری: ارزیابی پایداری پروژه‌های بزرگ مقیاس در شهر مشهد. *مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۲، ۲۵-۴۱.
۷. کاظمیان، غ.، و جلیلی، م. (۱۳۹۴). تحلیل قدرت ذی‌نفعان در فرآیند سیاستگذاری در طرح جامع تهران (۱۳۷۸-۱۳۹۰). *نامه معماری و شهرسازی*، ۱۳۹، ۱۵۸-۱۵.
۸. کاکرین، آ. (۱۳۸۷). *سیاست‌های شهری*. مترجم اقوامی مقدم، ع. تهران: انتشارات آذرخش.
۹. کرمونا، م.، و تیزدل، ا. (۱۳۹۴). *خوانش مفاهیم طراحی شهری*. مترجم ذکاوت، ک. تهران: انتشارات آذرخش.
۱۰. کرمونا، م.، و دیگران. (۱۳۹۰). *ارزش طراحی شهری- رویکردی اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به طراحی شهری*. ترجمه بصیری مزدهی، ر.، و فرهنگیان، ح. تهران: انتشارات هله/طحان.
۱۱. کرمونا، م.، هیت، ت.، تیزدل، ا.، و تیزدل، ت. (۱۳۹۱). *مکان‌های عمومی فضاهای شهری*. مترجم قرائی، ف.، شکوهی، م.، اهری، ز.، و صالحی، ا. تهران: انتشارات دانشگاه هنر تهران.
۱۲. وی وارد، ا. (۱۳۸۷). *شراکت بخش عمومی-خصوصی. فصل شانزدهم. کالینگورس، بری. برنامه‌ریزی بریتانیایی: پنجاه سال سیاست شهری و منطقه‌ای*. مترجم اقوامی مقدم، ع. تهران: انتشارات آذرخش.
13. Amado, M., Vitorine, C., Moura, E., & Silva, V. (2009). Public Participation in Sustainable Urban Planning. *World Academy of Science, Engineering and Technology*, 53.
14. Anjum, G.A., & Ahmad, N. (2012). Legal and institutional perplexities hampering the implementation of urban development plans in pakistan. *Cities*, 29(4), 271-277.
15. Azami, M., Mirzaee, E., & Mohammadi, M. (2015). Recognition of urban unsustainability in Iran (case study: Sanandaj City). *Cities*, 49, 159-168.
16. Bon, B. (2015). A new megaproject model and a new funding model. Travelling concepts and local adaptations around the Delhi metro. *Habitat International*, 45, 223-230.
17. Boxmeer, Bv., & Beckhoven, Ev. (2005). Public-Private Partnership in Urban Regeneration: A Comparison of Dutch and Spanish PPPs, *International Journal of Housing Policy*, 5(1), 1-16.
18. Chissano, MP H., Minnery, J. (2014). Roads, rates and development Urban roads and growth in Xai-Xai, Mozambique. *Habitat International*, 42, 48-57.
19. Elander, I. (۲۰۰۲). Partnerships and urban governance, *International Social Science Journal*, ۵۴(۲), ۱۹۱-۲۰۴.
20. Eschweiler, PQ. (1993). In Accordance with a Comprehensive Plan, the Need for Planning Consistency in New York State. *Pace Environmental law review*, 10(2).
21. Farhoodi, R., Gharakhlou, M., & Panahandeh khah, M. (2009). A critique of the prevailing comprehensive urban planning paradigm in Iran: The need for strategic planning. *Planning theory*, 8(4), 335-361.
22. Freeman, E. (2010). *Strategic Management: A Stakeholder Approach*. Cambridge: Cambridge University Press.
23. Halla, F. (2002). Preparation and implementation of a general planning scheme in Tanzania Kahama strategic urban development planning framework. *Habitat International*, 26, 281-293.

24. Halla, F. (2007). A SWOT analysis of strategic urban development planning the case of Dar es Salaam city in Tanzania. *Habitat International*, 31.130–142.
25. Hasimja, D. (2012). Problems during the Implementation of the Urban Regulatory Plans in Kosovo, ICAUD. *International Conference on Architecture and Urban Design*.
26. Hassan, Gf., Hefnawi, Al., & Refaie, ME. (2011). Efficiency of participation in planning. *Alexandria Engineering Journal*, 50, 203-212.
27. Heurkens, E., Adams, D., & Hobma, F. (2015). Planners as market actors: the role of local planning authorities in UK's urban regeneration practice. *Town Planning Review*, 86(6), 625-650.
28. Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects Management, Partnerships & Effects in the Netherlands and the UK*. Netherland: A+BE Publisher.
29. Heurkens, E., & Hobma, F. (2014). Private Sector-led Urban Development Projects: Comparative Insights from Planning Practices in the Netherlands and the UK. *Planning Practice & Research*, 29(4), 350–369.
30. Hsieh, H.-F., & Shannon, S.E., (2005). Three approaches to qualitative content analysis. *Qualitative Health Research*, 15(9), 1277-1288.
31. Kelly, ED. (2010). *Community planning an Introduction to the comprehensive plan*. Washington: Islan press.
32. Khalifa, M A. (2012). A critical review on current practices of the monitoring and evaluation in the preparation of strategic urban plans. *Habitat International*, 36.57-67.
33. Khan, S. (2004). *Tools for Pro-Poor Municipal Public-Private Partnerships for the Urban Environment*, New York: UNDP.
34. Korkmaz, C., & Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 1-14.
35. Long, Y., Yizhen Gu., & Haoying H. (2012). Spatiotemporal heterogeneity of urban planning implementation effectiveness: Evidence from five urban master plans of Beijing. *Landscape and Urban Planning*, 108.103-111.
36. Maghsoodi Tilaki, Mj., Bahauddin, A., Abdullah, A., & Hedayati Marzbali, M. (2014). Improving the Preparation of Iranian Urban Development Plans: Lessons Learned from Other Experiences. *Modern Applied Science*; 8(4), 144-157.
37. McQuaid R. W., (2000). *The Theory of Partnerships-Why have Partnerships*, in: S.P. Osborne (ed.), *Managing public-private partnerships for public services: an international perspective*. London: Routledge.
38. Ming. S. (2009). A study on evaluation index system of urban planning implementation. *Journal of Shandong Jianzhu University*.
39. Miraftab, F. (2004). Public-Private Partnerships the Trojan horse of Neoliberal Development. *Journal of Planning Education and research*, 24(1), 89-101.
40. Nelson, J., & Prescott, D. (2008). *Business and the Millennium development goals: a framework for action*. UNDP. United Kingdom.
41. Oliveria, E., Hersperger, A. (2018). Governance arrangements, funding mechanisms and power configurations in current practices of strategic spatial plan implementation. *Land Use Policy*, 76, 623-633.
42. Orueta, F., & Fainstein, S. (2009). The new Mega-Projects: Genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45, 223-230.
43. Pamuk, A., & Cavallieri, P F A. (1998). Alleviating Urban Poverty in a Global City New Trends in Upgrading Rio-de-Janeiro Favelas. *Habitatintl*, 22(4), 449-462.
44. Phuc Ma, V., & Vinh Tran, T. (2018). Integrating strategic planning values into urban master planning process in Vietnam. *MATEC Web of Conferences*, 193.

45. Rachele, A., & Morris, H. (1978). Implementation of Urban Land Use Plans, *Journal of the American Institute of Planners*, 44(3), 274-285.
46. Rasoolimanesh, M., Jaafar, M., & Badarulzaman, N. (2013). Urban Planning and Management System in Iran: A Review and Assessment. *Middle-East Journal of Scientific Research*, 18 (2), 220-229.
47. Rasoolimanesh, M., Jaafar, M., & Badarulzaman, N. (2014). Examining the contributing factors for the successful implementation of city development strategy in Qazvin City, Iran. *Cities*, 41.10-19.
48. Ruming, k. (2011). Creating Australia's best planning system? Private sector responses to NSW planning changes. *Australian Planner*, 48(4), 257-269.
49. Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010. *Progress in Planning*, 76, 147-199.
50. Seng, T. (2019). The Role of Urban Planners in Relation to Stakeholder Involvement in Planning Process.
51. Shatkin, G. (2019). Financial sector actors, the state, and the rescaling of Jakarta's extended urban region. *Land Use Policy*, 104159.
52. Smørdal, O., Ebbing Wensaas, K., Lopez-Aparicio, S., Nilstad Pettersen, I., & Hoelscher, k. (2016). Key issues for enhancing citizen participation in co-constructing city futures. *Proc. of Fourth International Workshop on Cultures of Participation in the Digital Age*, Sweden: Gothenburg.
53. Steinberg, F., & Miranda, L. (2005). Local agenda 21, capacity building and the cities of Peru. *Habitat International*, 29,163-182.
54. Streeten, P. (1996). *Good governance History and development of the concept in current issues in economic development: an Asian perspective*, oxford: Oxford University press.
55. Sturm, C.H.M. (۲۰۱۴). Investor-led urban development. Lessons from community-oriented investment strategies applied by developing investors in the United States. Master thesis. Architecture and the Built Environment. Real Estate & Housing.
56. Tang, L., Shen, Q., & Cheng, E. (2010). A review of studies on Public-Private Partnership projects in the construction industry. *International Journal of Project Management*, 28,683-694.
57. Tasan-Kok, T., & Baeten, G. (2012). *Contradictions of Neoliberal Planning*. Netherlands: Springer.
58. Tian, Li., & Shen, T. (2011). Evaluation of plan implementation in the transitional china: A case of Guangzhou city master plan. *Cities*, 28, 11-27.
59. Todes, A., NeilKlug, A., & Malaza, N. (2010). Beyond master planning New approaches to spatial planning in Ekurhuleni, South Africa. *Habitat International*, 34,414-420.
60. Tong, Zh., & Zhang, Q. (2016). Urban Planning Implementation Evaluation: A Multilevel Fuzzy Comprehensive Evaluation Approach. *The Open Civil Engineering Journal*, 10, 200-211.
61. UN Development Group. (2000). the Global Campaign for Good Urban Governance.
62. UN HABITAT. (2007). Volume-۱: An introduction to urban strategic planning. United Nations Human Settlements Programme.
63. Yanhua, Ya o., Xiang, S., Zhaohui, W., & Chong., P. (2008). Implementation evaluation of regulatory planning guideline in Guangzhou. *City Planning Review*, 02.
64. Zhang, Ji. (2015). A preliminary exploration of the space syntax application in the spatial evaluation of urban planning implementation: a case study of Qianjiang new CBD in Hangzhou. *City Planning Review*, 01.
65. Zhou, Ta o., Zhou, Y., & Liu, G. (2017). Comparison of critical success paths for historic renovation and redevelopment projects in China. *Habitat International*, 67.54-68.

66. Zhuang, T., Qian, Qk., Visscher., Hj., Elsinga., Mg., & Wu., W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. *Cities*, 92, 47-58.