

Научная статья

УДК 332.821

EDN [RETMWX](#)

DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).559-570

Т.И. Кубасова[✉], А.В. Суслова^{ID}, К.Д. Чеботарева^{ID}*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*Автор, ответственный за переписку: Т.И. Кубасова, lenina424@yandex.ru

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КИТАЕ: ОСОБЕННОСТИ И ОПЫТ РЕАЛИЗАЦИИ

АННОТАЦИЯ. Китай на сегодняшний день является быстроразвивающийся страной и находится на втором месте по численности населения среди всех стран мира. С увеличением числа граждан растет и развивается рынок жилищного строительства, а также создаются всевозможные государственные программы поддержки данной отрасли и улучшения жилищных условий для различных категорий населения. Целью данного исследования является выявление особенностей жилищного строительства в КНР, а также изучение опыта по реализации программ государственной поддержки в Китае с учетом выявленных особенностей. В соответствии с целью исследования, были сформулированы задачи исследования: выявление особенностей рынка жилищного строительства в Китае, определяющих тренды развития государственной поддержки; рассмотрение различных программ поддержки жилищного строительства и мер социальной поддержки малообеспеченных граждан по улучшению условий жизни. Методологическую основу исследования составляют элементы системного и комплексного подходов, а также общенаучные и частные (специальные) методы познания различных социально-экономических явлений и процессов. По итогам исследования представлены выводы о перспективах и проблемах, которые существуют на рынке жилищного строительства в Китае, а также делается вывод о целесообразности использования Россией накопленного опыта государственной поддержки в области жилищного строительства КНР.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Китай, жилищное строительство, государственная поддержка, социальное жилье, арендное жилье, кризис.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 3 апреля 2023 г.; дата принятия к печати 11 мая 2023 г.; дата онлайн-размещения 5 июня 2023 г.

Original article

T.I. Kubasova[✉], A.V. Suslova^{ID}, K.D. Chebotareva^{ID}*Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*Corresponding author: T.I. Kubasova, lenina424@yandex.ru

GOVERNMENT SUPPORT MEASURES FOR HOUSING IN CHINA: SPECIFIC ASPECTS AND IMPLEMENTATION EXPERIENCE

ABSTRACT. China is currently a rapidly developing country and is in second place in terms of population among all countries of the world. With the increase in the number of citizens, the housing construction market is growing and developing, and various state programs are being created to support this industry and improve housing conditions for various categories of the population. The purpose of this study is to identify the features of housing construction in China, as well as to study the experience of implementing state support programs in China, taking into account the identified features. In accordance with the purpose of the study, the objectives of the study were formulated: to identify the features of the housing construction market in China that determine the trends in the development of state support; to

© Кубасова Т.И., Суслова А.В., Чеботарева К.Д., 2023

consider various housing construction support programs and social support measures for low-income citizens to improve living conditions. The methodological basis of the study consists of elements of systematic and integrated approaches, as well as general scientific and private (special) methods of cognition of various socio-economic phenomena and processes. Based on the results of the study, conclusions are presented about the prospects and problems that exist in the housing construction market in China, and it is also concluded that it is advisable for Russia to use the accumulated experience of state support in the field of housing construction.

KEYWORDS. China, housing construction, government support, social housing, rental housing, crisis.

ARTICLE INFO. Received April 03, 2023; accepted May 11, 2023; available online June 05, 2023.

Введение

Китай в настоящее время является второй по численности населения страной в мире, третьей по площади, уступая только Канаде и России. ВВП Китая (по паритету покупательной способности) уже обогнало США¹. В ВВП Китая строительство и недвижимость по итогам 2021 г. занимают 13,8 %².

В результате урбанизации Китая произошло повышение доступности жилья для большинства социальных групп населения, что обеспечило устойчивый спрос на новое жилье в городских районах. Это сделало приобретение собственности возможным даже для граждан с низкими доходами. Рынок недвижимости обеспечивает инвестиционную активность Китая с 1980-х гг. Для большинства людей, живущих в Китае, жилье рассматривается не как товар, а как постоянно дорожающий актив для инвестиций. Люди вкладывают значительную часть своих сбережений и берут ипотечные кредиты с высокими процентными ставками для покупки недвижимости. В 2020 г. общий доход от продаж на рынке недвижимости превысил 17 трлн юаней. Также рынок недвижимости — важнейший источник государственного дохода Китая. Бюджеты многих местных органов власти сильно зависят от доходов, получаемых от передачи земель, поскольку у них нет других финансовых средств. Значительная часть банковских кредитов в Китае также связана с недвижимостью, при этом общая стоимость ипотечных кредитов на жилую недвижимость в стране превысит 40 трлн юаней в 2021 г.

Доля собственного жилья в Китае резко возросла за последние несколько десятилетий и составила в 2010 г. почти 90 % [1], в то время как по миру данный показатель на 2010 г. находился на уровне чуть выше 70 % [2]. За последние 30 лет увеличилось не только количество жилья, но и улучшилось качество жилищных условий жителей КНР. Самым главным показателем, подтверждающим это, является жилая площадь на душу населения: в 1980-е гг. она составляла всего 4 м², к 2000 г. она выросла до 22 м², а к 2018 г. увеличилась до 40 м². Для сравнения — в России в 1985 г. на одного жителя приходилось 15 м² жилой площади, а к 2018 г. этот показатель повысился почти до 26 м². Таким образом, Китай значительно обошел Россию по средней жилплощади на душу населения и приблизился к стандартам развитых стран Западной Европы (так, в Германии в 2018 г. на человека приходилось около 47 м² жилья). Между тем, по показателю доступности жилья (отношение средней стоимости жилья к среднему располагаемому доходу домохозяйства за год), Китай является аутсайдером в мировом списке, уступая девяти десяткам стран. В 2021 г. на покупку большой по китайским меркам квартиры в 90 м² средней семье нужно 27,89 года. В 2016 г.

¹ Рейтинг стран по ВВП (ППС) // nonews. URL: <https://nonews.co/directory/lists/countries/gdp-pps>.

² Как Китай поддерживает застройщиков и сферу недвижимости. URL: <https://journal.open-broker.ru/radar/kak-kitaj-podderzhivaet-zastrojshikov>.

было 25,73 года³. Поэтому повышение доступности обеспечения жильем населения КНР остается главной социально, экономической и политической задачей для Правительства Китая. Она решается через различные программы поддержки жилищного строительства со стороны правительства на разных уровнях — от центрального до муниципального.

Механизмы государственной поддержки жилищного строительства в Китае включают в себя государственные субсидии на строительство жилья, финансовую поддержку населения при покупке жилья, инфраструктурные инвестиции для повышения доступности жилья, регулирование цен на жилье, создание специальных программ для социальных слоев населения и прочие механизмы поддержки.

Например, в ответ на финансовый кризис 2008 г. правительство Китая запустило план масштабного стимулирования экономики, в рамках которого было выделено около 4 трлн юаней (\$586 млрд) на инфраструктурные проекты, включая строительство дорог, мостов, аэропортов и др. Также одной из наиболее значимых мер является план по национальному развитию новых городов «National New-type Urbanization Plan», который был запущен в 2014 г. Этот план направлен на ускорение процесса урбанизации и модернизации инфраструктуры в Китае. Для его реализации правительство выделяет огромные инвестиции на постройку жилых домов, усовершенствование транспортной инфраструктуры, развитие энергетической отрасли и т.д. Такие программы поддержки служат для китайского правительства инструментом решения социальных проблем и улучшения условий и качества жизни своих граждан, особенно для сельских районов и для малообеспеченных слоев населения.

Особенности жилищного строительства в Китае

Китайскому рынку жилищного строительства свойственны особенности, которые учитываются действующим национальным законодательством при регулировании рынка жилищного строительства.

1. *Китайская практика жилищного строительства показывает, что успех в реализации жилищных проектов обеспечивается плановым централизованным управлением социально-экономическим развитием Китая под руководством государства.* Система рыночной китайской экономики — это «рынок в государстве (Market in State)», в котором политические принципы, проводимые государством, доминируют над рыночными (экономическими) принципами. В Китае разрабатывается стандартный набор плановых документов, включающий: комплексную стратегическую программу развития страны (с разбивкой по пятилеткам) — планы развития основных объектов экономики и инфраструктуры — программы развития отдельных сфер (отраслей) — программы развития отдельных регионов (макрорегионов) [3–5].

2. *Деление жилищного рынка в Китае на «городской» и «сельский» является специфической китайской особенностью, которая учитывается во всех программах господдержки жилищного строительства [6].* Основные законодательные документы в сфере государственного управления землей в Китае: «Конституция КНР (1982 г.)», «Закон об управлении землей» (1998 г.), «Закон о земельном подряде в деревне» (2002 г.), «Закон об имущественном праве» (2007 г.). Система управления землей включает четыре уровня — центра, провинции, города, уезда. Перевод земли из сельской или сельскохозяйственной в землю для строительных целей в Китае осуществляется через систему управления целевым использованием земли, которая носит комплексный характер и включает: с одной стороны, Генплан использования земли в Китае (целевое использование земли) определяет годовые планы использо-

³ Сколько лет нужно работать, чтоб купить квартиру в Китае, России, Бразилии, Индии и Африке? А что было 5 лет назад? // Дзен. URL: <https://dzen.ru/a/YaVGbc5-0SHl24hf>.

вания земли в стране; с другой стороны Генплан строительства страны формирует планы провинции, города, уезда с учетом целевого использования земли. Все это позволяет увязать спрос и предложение земли для городских строительных целей со спросом и предложениями на рынке жилищного строительства в соответствии с реализуемыми программами государственной поддержки жилищного строительства [7]. Согласно Генплану и программам поддержки, в городах 60 % земли отдается под коммерческую застройку в низком и среднем ценовом сегменте, сюда же относится строительство социального жилья (около 10 %). Строительство такого жилья также может финансироваться местными властями (в основном через прямые инвестиции и через механизм возврата или обратного выкупа).

3. *В Китае государственная поддержка формируется для различных сегментов жилья:* доступное (коммерческое), государственное арендное и социальное жилье. Так называемое доступное (коммерческое) жилье предназначено для семей с доходами ниже средних, которое продается по ценам на 20–25 % ниже рынка, ограничено площадью в 60–80 м², как правило, с черновой отделкой. Государственное арендное жилье ориентировано на лиц с низкими доходами и используется местными властями для сдачи в аренду с возможностью получения арендаторами от государства ежемесячной жилищной субсидии. Существует несколько программ поддержки арендаторов в Китае, включая национальную программу возмещения арендной платы, программы льготной аренды для молодых людей и программы налоговых льгот для арендаторов. В ряде крупных городов также предлагаются специальные программы, направленные на помощь людям с низким доходом в получении жилья. Однако условия для участия в таких программах могут различаться в разных городах Китая. Наконец, «для беднейших городских семей, имеющих менее 5 м² жилой площади на человека, государство строит социальное жилье, передаваемое в аренду за крайне низкую (5 % от рыночного уровня) плату. Общее соотношение рыночного и субсидируемого государством жилья составляет примерно 40:60» [8].

Таким образом, основные меры государственной поддержки носят целевой характер, направленный на стимулирование конкретного сегмента жилищного рынка (доступного/коммерческого, арендного и социального).

4. *Особенности, связанные с финансированием строительства арендного жилья на уровне муниципалитета:* местные органы, в соответствии с документацией Госсовета не имеют право заниматься инвестиционной деятельностью и финансировать объекты доступного жилья. Этим занимается местная специализированная компания, которая привлекает ресурсы, целью которой является обеспечение непрерывного финансового субсидирования со стороны государства. Государственная поддержка финансирования является необходимым источником в силу низкой маржинальности проектов строительства арендного жилья и высоким сроком окупаемости проектов. Согласно законам Китая «Об управлении землей», «Об управлении городской недвижимостью» и соответствующим положениям городского планирования строить жилье в городах может только жилищно-строительное предприятие (т.е. крупный застройщик).

5. *Наличие Фонда жилищного обеспечения* — специальная государственная организация, целью которого является создание долгосрочных жилищных сбережений путем обязательного отчисления части заработной платы (около 5 %) в этот фонд (табл. 1). По факту, эти деньги принадлежат людям и хранятся на отдельном счете в банке, но воспользоваться ими на свое усмотрение нельзя, с помощью них можно взять льготный кредит на жилье или оплатить аренду. Государство, в свою очередь, использует средства этого фонда на финансирование строительства жилья и выдачу ипотечных ссуд.

Таблица 1

*Характеристика Фонда жилищного обеспечения Китая**

Критерии	Характеристика
Законодательство	1999 г. — создан Фонд жилищных сбережений в рамках реформы китайского ЖКХ в 1998 г.; Правила «О регулировании взносов в Фонд жилищного обеспечения» 2019 г.
Цена участия	– обязательная оплата взносов из зарплаты (социальные сбор) составляют не менее 5% от среднемесячной зарплаты за прошлый год с работника и работодателя с освобождением оплаты от подоходного налога; – дифференцированные взносы: чем богаче регион, чем дороже в городе жилье, тем выше взносы. Например, в Пекине придется заплатить максимальный сбор — 12 % от заработной платы
Направления использования	– на льготный кредит на квартиру или дом (сроком до 5 лет — 2,75 %; свыше 5 лет — 3,25 %) Это примерно в 2 раза дешевле коммерческих кредитов (без участия государственного жилищного фонда ипотека обойдется в 5–6 % годовых). Для такой покупки на счете должно быть накоплено 30 % от стоимости жилья, если оно коммерческое; – платить за арендованное жилье, если у семьи трудный период и зарплаты недостаточно; – потратить их на ремонт или реконструкцию своей недвижимости; – на строительство индивидуального дома (на стройматериалы и оплату строительных услуг); – при выходе на пенсию, эмиграции в другую страну, потере трудоспособности можно забрать все накопленные за всю жизнь взносы целиком
Ограничения	Используется только для городской местности. В сельской местности жилищных фондов нет

* Составлена авторами по данным: Жилищное рабство или забота? Как в Китае государство принуждает копить на квартиры и какие ставки по ипотеке // Дзен. URL: <https://dzen.ru/a/YCLfbt-buVzJJWSw4>.

С учетом выявленных особенностей рассмотрим государственные меры поддержки жилищного строительства в Китае государственные меры поддержки жилищного строительства в Китае в разрезе отдельных этапов развития реформ жилищного строительства, так как набор используемых инструментов на разных этапах различается, что соответствует целям стратегии развития отрасли жилищного строительства на данном этапе [9].

Программы государственной поддержки жилищного строительства в Китае (1994–2021 гг.)

До 1978 го. (первая жилищная реформа в Китае) в стране не было как таковой проблемы с обеспечением жильем граждан, так как данная сфера полностью контролировалась государством, а вопросы о том, сколько и как строить решали муниципальные власти или государственные предприятия. Стоит отметить, что в то время не существовало понятия «частное жилье». Все построенные дома и квартиры распределялись между гражданами в зависимости от нескольких социальных параметров: количество членов семьи, их возраст, трудовой стаж и должность и др. Если гражданин Китая получал такое жилье, то он почти ничего за него не платил, кроме символической «арендной платы»⁴. Уточним, что данный вид жилья распространялся только на городское население, составлявшее на тот момент всего 20 % от всех граждан Китая. В 1978 г. было принято решение о

⁴ Необходимо отметить сходство данного этапа и для российского (советского) этапа жилищной политики, который характеризовался наличием государственной собственности на жилье и завершился в период приватизации в 1991 г.

пересмотре структуры жилищного строительства путем создания частного рынка недвижимости через приватизацию имеющегося жилищного фонда и в этот период китайские власти начали активно разрабатывать правовую базу и создавать институты регулирования сферы жилищного строительства. Также с 1994 г. в Китае начали реализовываться проекты по строительству социального жилья, которое финансировалось государством на федеральном и местном уровнях в соотношении 40 % : 60 %.

После жилищной реформы 1998 г., которая положила конец бесплатному распределению жилья работодателями и создала систему жилищного финансирования, рынок начал динамически развиваться. К 1998 г. система государственного распределения жилья полностью прекратила свое существование в Китае, теперь главной возможностью получения жилья стала являться его покупка, о чем говорилось в требовании Госсовета КНР «О дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства» [3]. При этом государство не перестало помогать семьям с низким уровнем дохода и строило для них дешевое жилье, предоставляя при этом различные субсидии. В 1999 г., во времена, когда десятки миллионов рабочих сокращались с государственных предприятий, для решения жилищной проблемы был создан специальный жилищный фонд — Фонда жилищного обеспечения Китая.

В 2000-х гг. рынок коммерческого жилья в Китае очень вырос из-за углубления реформы жилищной системы, проводимой в рамках «Циркуляра о содействии устойчивому и здоровому развитию рынка недвижимости» [3]. Это привело к росту цен на жилую недвижимость, поэтому после финансового кризиса 2008 г. с целью регулирования рынка недвижимости были опубликованы «Замечания по содействию здоровому развитию рынка недвижимости» [3], в которых указывалось на необходимость улучшения жилищных условий населения путем увеличения строительства социального жилья. Вышеперечисленные меры смогли сдерживать рост цен на жилье на небольшой период времени, но к 2016 г. цены начали повышаться в ускоренном режиме.

Чтобы контролировать данную ситуацию, китайское правительство представило новую концепцию — «Жилье для проживания, а не для спекуляции», которая впервые появилась в докладе 19-го Всекитайского собрания народных представителей в 2017 г. В ней зафиксировано, что главной задачей государства является обеспечение своих граждан жильем для жизни, а не для того чтобы получить выгоду от спекуляций на рынке недвижимости. Для этого в Китае разработали различные правительственные программы, направленные на строительство жилья для малоимущих, льготы для семей с детьми и многодетных семей, а также меры контроля за спекулятивными операциями на рынке недвижимости. Главным направлением реализации Концепции «Жилье для проживания, а не для спекуляции» с 2016–2017 гг. является строительство гарантированного арендного жилья, которое в рамках пилотных проектов (Пекинская модель, Шанхайская модель, Сямэньская модель) стало главным направлением национальной политики государственной поддержки строительства доступного жилья в Китае (табл. 2). Гарантированное арендное жилье предназначено для тех, кто не может позволить себе купить жилье, и, поэтому для них сдается жилье по низкой цене на длительный срок (до 5 лет), с гарантированной стоимостью аренды в течение всего срока договора. Кроме того, правительство Китая субсидирует строительство такого жилья, чтобы обеспечить его доступность и низкую стоимость для арендаторов. Строительство гарантированного арендного жилья в Китае — это государственная инициатива, которая была запущена в 2017 г. для борьбы с недостатком доступного жилья для населения, особенно для молодых и малоимущих семей. Опрос,

проведенный в Бейханском университете, который специализируется на жилищных проблемах в Китае, показал, что «почти 40 % молодых людей заявили, что они, вероятно, будут снимать жилье на постоянной основе»⁵.

Таблица 2

Основные программы государственной поддержки жилищного строительства в Китае (1994–2021 гг.)*

Название	Описание	Примечания
Дешевое арендное жилье (Cheap Rent Housing, CRH) 1994 г.	– местные органы власти взимают очень низкую арендную плату или отказываются от нее. – местные органы власти должны выделить дополнительные средства в качестве оплаты за содержание, так как низкие арендные ставки не создают достаточно доходов [10]	«О дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства» (1998 г.)
Проект мирной жизни (Peaceful Living Project, PLP) 1995 г.	– социальное жилье, при этом государство покрывает 40 % стоимости проекта за счет банковских займов, остальные 60 % оплачивает местная власть. – местные власти выделяют земли (со скидкой или бесплатно), обеспечивают их базовой инфраструктурой [10]	«О дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства» (1998 г.)
Экономичное и комфортабельное жилье (Economic and Comfortable Housing, ECH) 1998 г.	– программа предполагает предоставление домохозяйствам низкой арендной платы. В период с 1998 г. по 2000 г. средняя цена дома по данной программе была приблизительно на 40 % ниже рыночной. – запрещается перепродавать льготное жилье на рынке в течение 5 лет, спустя 5 лет домовладельцы, продавшие свое жилье должны погасить платежи за субсидированную землю [10]	«Циркуляр о дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства» (1998 г.)
Коммерческое доступное жилье с верхним потолком цен (Price Cap Housing, PCH) 2003–2007 гг.	– на землю, приобретенную девелоперами для продаж, местные власти устанавливают потолок цен; – домохозяйства имеют полное право собственности. – проводится только в развитых городах, т.к. цены на жилье недостаточно низкие, чтобы его могли позволить все [10]	«Циркуляр о содействии устойчивому и здоровому развитию рынка недвижимости» (2003 г.)
Жилье при соблюдении права совместной собственности (Модель округа Хуайань) 2007 г.	– впервые применена модель совместной собственности на недвижимое имущество, в разных долях принадлежащее покупателям — гражданам; – обеспечивает жильем соответствующие группы населения [11]	«Мнение о реализации проекта жилищного строительства городского округа Хуайань» (2007 г.)
Социальное жилье (Social Housing) 2008 г.	– для семей со средним и низким доходом, включая государственных служащих; – местные органы власти обязаны предоставлять бесплатную землю, снижать государственные сборы и контролировать прибыль застройщиков, чтобы снизить цену на жилье для тех, кто соответствует требованиям на основе государственных стандартов приемлемости; – местные органы власти предоставляют государственные земли для проектов доступного жилья через механизмы присвоения земель застройщикам, которые финансируют, строят и продают экономичное и комфортное жилье людям [10]	«Замечания по содействию здоровому развитию рынка недвижимости» (2008 г.)

⁵ Китай расширит финансовую поддержку аренды жилья на фоне широкой поддержки рынка недвижимости. UR: <https://chinastocks.net/china-2/podderzhka-arendy-zhilya>.

Окончание табл. 2

Название	Описание	Примечания
Гарантированное арендное жилье на праве совместной собственности (Шанхайская модель) 2016 г.	– система доступного жилья эконом класса была официально упразднена; – жилищные и экономические условия были приведены к стандартным критериям, при этом был применен механизм функционирования «общего права собственности»; – предусмотрены обратный выкуп через 5 лет после покупки жилья покупателем [11]	«Меры по управлению правом совместной собственности гарантированного жилья в Шанхае» (2016 г.)
Гарантированное арендное жилье на праве совместной собственности (Пекинская модель) 2017 г.	– во-первых, заявители должны быть полностью дееспособными. Заявитель (семья) должен быть дееспособным, отвечать условиям ограничения на покупку жилья в данном городе, члены семьи не должны иметь жилья в данном городе; – распределение жилья происходит в форме жеребьевки; – механизма выхода, есть, если срок права совместной собственности покупателя в Пекине составил 5 лет, владелец имеет право [11]	«Временные меры по управлению жильем с правом совместной собственности в Пекине» (2017 г.)
Гарантированное арендное жилье (Сямэньская модель) 2018 г.	Пользователями социального жилья вправе стать: – нуждающиеся в нем семьи со средним и выше среднего уровнем дохода по данному городу; – ценные кадры, не пользующиеся другими жилищными льготами; – а также лица, имеющие здесь стабильную работу при отсутствии жилья [11]	«Меры по управлению гарантированным жильем, предоставляемым в аренду на муниципальном уровне в городе Сямэнь» (2018 г.)
Арендное жилье для рабочих мигрантов (13 городов)** 2021 г.	– 13 городов (в том числе пригороды Пекина, Шанхай, Ханчжоу и Гуанчжоу); для приезжих рабочих — мигрантов (более 200 млн чел.); – застройщики жилой недвижимости приобрели около 215,9 млн м ² сельских земель для строительства арендного жилья; фермерам впервые разрешили переводить свои земли из коллективной собственности в государственную собственность для целевого строительства арендного жилья	«Жилье для проживания, а не для спекуляции» (2017 г.)

* Составлена авторами по данным: [10; 11].

Примечание:

** China turns rural land into rental housing for the first time to stabilise property prices // South China Morning Post <https://www.scmp.com/business/china-business/article/2108845/china-allows-rural-land-rental-housing-stabilise-property>.

В рамках принятого четырнадцатого пятилетнего плана социально-экономического развития страны развития страны на 2021–2025 гг., Китай планирует предоставить в 2022 г. 2,4 млн ед. арендного жилья, субсидируемого правительством⁶. Китай надеется сделать жилье более доступным даже в больших городах, так, согласно четырнадцатому пятилетнему плану, с 2021 г. по 2025 г. Пекин построит 400 тыс. новых квартир, где аренда субсидируется правительством⁷.

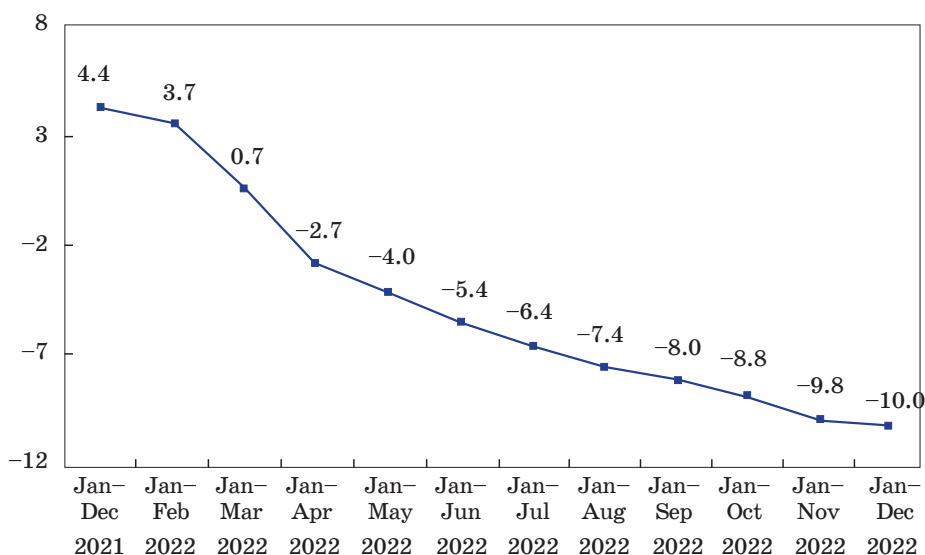
Таким образом, жилищная реформа в КНР, начиная с 1998 г., позволила сформировать новую систему жилищного обеспечения граждан. По итогам этой реформы различные группы граждан с разным уровнем дохода получили воз-

⁶ Китай увеличит предложение гарантированного арендного жилья. URL: <http://russian.people.com.cn/n3/2022/0225/c31518-9962670.html>.

⁷ Программа поддержки в жилищной сфере играет ключевую роль в привлечении талантливых специалистов в КНР. URL: <https://russian.cgtn.com/news/2023-03-03/1631539620122664961/index.html>.

возможность решить жилищные проблемы или улучшить условия жилья. «Жилье для проживания, а не для спекуляции» оказалось серьезной и очень действенной мерой по регулированию рынка недвижимости.

При всех этих особенностях и социальных мерах поддержки, китайский рынок жилищного строительства развивается скачкообразно, с частыми резкими подъемами, что является отрицательным аспектом, так как говорит о проблемах государственного регулирования в сфере жилищного строительства [12]. Это привело в 2021 г. к кризису на рынке китайской недвижимости: крупнейшие застройщики страны Evergrande и Kaisa Group Holdings объявили о дефолте и невозможности выплатить проценты по выпущенным облигациям. Строительная компания CIFI Holdings (Group) Co. Ltd. в октябре 2022 г. также заявила об отказе в выплате процентов по конвертируемым облигациями из-за сложного финансового положения⁸. В результате темпы роста инвестиций в недвижимость почти по всем секторам показали отрицательное значение в 2022 г. Общий объем инвестиций в годовом исчислении, представленный на рисунке, составил — 10,0 % в сравнении с показателями прошлого года.



*Темп роста инвестирования недвижимости Китая за 2021–2022 гг.**

Источник: China's 2022 property investment falls for first time since 1999 // Reuters. URL: <https://www.reuters.com/world/china/chinas-2022-property-investment-falls-first-time-since-1999-2023-01-17>.

Общая площадь жилищного строительства за 2022 г. снизилась на 7,2 %. Еще одной причиной нестабильной ситуации на рынке недвижимости явились случаи мошенничества с социальным жильем (увеличение количества случаев незаконной сдачи в аренду или перепродажи государственного жилья для малоимущих семей). Для сглаживания колебаний на рынке жилищного строительства, Правительство Китая вынуждено проводить на рынке недвижимости мероприятия по элиминированию рисков либо в рамках политики ограничения, либо — смягчения.

Чтобы уравновесить ситуацию на рынке, правительство в конце 2022 г. выделило на поддержку рынка недвижимости около 146 млрд долл. и создало фонд

⁸ Как Китай поддерживает застройщиков и сферу недвижимости // Открытый журнал. URL: <https://journal.open-broker.ru/radar/kak-kitaj-podderzhivaet-zastrojshikov>.

недвижимости объемом в 44 млрд долл.⁹ О новом перечне мер политики смягчения руководство страны и Народный банк Китая (НБК) заявили 11 ноября 2022 г. о финансировании государством проблемных строительных объектов в размере 200 млрд юаней; о снижении ставки на 15 базисных пунктов; финансирование Фонда недвижимости в размере 300 млрд юаней и др. мера¹⁰.

Выводы

Таким образом, по результатам проведенного исследования можно сделать вывод, что Китай на сегодняшний день создал крупнейшую систему обеспечения граждан жильем в условиях социалистической рыночной экономики и, несмотря на кризисы, сохраняет ведущие позиции на мировом рынке по устойчивому росту ВВП. Для России значимость государственной поддержки жилищного строительства особенно возрастает в переходный период к новой модели устойчивого экономического роста, что позволит обеспечить темпы роста ВВП сопоставимые с Китаем. Поэтому в условиях устойчивого и опережающего развития экономики России использование особенностей и опыта реализации Программ государственной поддержки жилищного строительства на рынке доступного жилья Китая — актуально и востребовано, особенно при разработке плановых документов развития отрасли жилищного строительства.

⁹ Как Китай поддерживает застройщиков и сферу недвижимости // Открытый журнал. URL: <https://journal.open-broker.ru/radar/kak-kitaj-podderzhivaet-zastrojshikov>.

¹⁰ Китай сползает в депрессию. Станет ли ипотека триггером нового кризиса? // ФИНАМ. URL: <https://www.finam.ru/publications/item/kitaiy-spolzaet-v-depressiyu-stanet-li-ipoteka-triggerom-novogo-krizisa-20220912-175032>.

Список использованной литературы

1. Huang Youqin. Introduction to SI: Homeownership and Housing Divide in China / Huang Youqin, He Shenjing, Gan Li // Cities. — 2021. — № 108. — P. 102967.
2. Kholodilin K.A. Social Policy or Crowding-Out? Tenant Protection in Comparative Long-Run Perspective / K.A. Kholodilin, S. Kohl. — DOI 10.1080/02673037.2021.1900796. — EDN [OCEERQ](#) // Housing Studies. — 2021.
3. Метелева Е.Р. Четверть века практики стратегирования в Российской Федерации: краткий обзор проблем и перспектив / Е.Р. Метелева. — DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(4).690-700. — EDN [UKPOFW](#) // Известия Байкальского государственного университета. — 2022. — Т. 32, № 4. — С. 690–700.
4. Самаруха В.И. К вопросу о стратегии социально-экономического развития северных территорий Иркутской области / В.И. Самаруха. — EDN [IJVWJF](#) // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2008. — № 2 (58). — С. 37–41.
5. Самаруха В.И. Проблемы стратегического планирования развития городской экономики / В.И. Самаруха, Т.Г. Краснова. — EDN [JYVYER](#) // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 1 (63). — С. 75–78.
6. Чжаося Е. Система обеспечения жильем в Китае: экономико-социологический анализ / Е. Чжаося, А.В. Петров. — EDN [UDKWGF](#) // Общество. Среда. Развитие. — 2021. — № 2 (59). — С. 19–23.
7. Бони Л.Д. Система государственного управления землей для строительных целей в Китае / Л.Д. Бони. — EDN [VHEWYV](#) // Московский экономический журнал. — 2015. — № 3. — С. 3.
8. Новоселова Л. В. Жилищный вопрос в Китае: проблемы и решения / Л.В. Новоселова. — DOI 10.31857/S032150750003343-9. — EDN [YZPZBR](#) // Азия и Африка сегодня. — 2019. — № 1. — С. 46–53.
9. Холодилин К.А. Государственное регулирование рынка съемного жилья в Китае, 1921–2021 гг. / К.А. Холодилин. — DOI 10.18334/zhs.9.2.114968. — EDN [NAJUHQ](#) // Жилищные стратегии. — 2022. — Т. 9, № 2. — С. 167–188.
10. Звезгинцева А.В. Программы доступного жилья в Китае / А.В. Звезгинцева // Проблемы Науки. — URL: <https://scienceproblems.ru/programmy-dostupnogo-zhilja-v-kitae/3.html>.

11. Вэй Л. Подвижки в моделировании социального жилья в Китае / Л. Вэй, Ц. Ци, М. Ван. — DOI 10.31857/SO13128120008830-4. — EDN [GYFINS](#) // Проблемы Дальнего Востока. — 2020. — № 1. — С. 59–66.

12. Карнаухова Д.О. Особенности строительства объектов недвижимости в Китае / Д.О. Карнаухова. — EDN [XNNFWH](#) // Международный студенческий научный вестник. — 2018. — № 3–4. — С. 606–608.

References

1. Huang Youqin, He Shenjing, Gan Li. Introduction to SI: Homeownership and Housing Divide in China. *Cities*, 2021, no. 108, pp. 102967.

2. Kholodilin K.A., Kohl S. Social Policy or Crowding-Out? Tenant Protection in Comparative Long-Run Perspective. *Housing Studies*, 2021. EDN: [OCEERQ](#). DOI: 10.1080/02673037.2021.1900796.

3. Meteleva E.R. A Quarter Century of Strategic Practice in the Russian Federation: a Brief Overview of Problems and Prospects. *Izvestiya Baikalskogo gosudarstvennogo universiteta* = *Bulletin of Baikal State University*, 2022, vol. 32, no. 4, pp. 690–700. (In Russian). EDN [UKPOFW](#). DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(4).690-700

4. Samarukha V.I. To a Question Strategy of Social and Economic Development of Northern Territories of Irkutsk Region. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava)* = *Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2008, no. 2, pp. 37–41. (In Russian). EDN: [IJVWJF](#).

5. Samarukha V.I., Krasnova T.G. Problems of Strategic Planning of Municipal Economy Development. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava)* = *Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2009, no. 1, pp. 75–78. (In Russian). EDN: [JYVYER](#).

6. Chzhaosya, Petrov A.V. Housing System in China: Economic and Sociological Analysis. *Obshchestvo. Sreda. Razvitie* = *Society. Environment. Development*, 2021, no. 2, pp. 19–23. (In Russian). EDN: [UDKWGF](#).

7. Boni L.D. State Land Management System for Construction Purposes in China. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal* = *Moscow Economic Journal*, 2015, no. 3, pp. 3. (In Russian). EDN: [VHEWYV](#).

8. Novoselova L. V. Housing Issue in China: Problems and Solutions. *Aziya I Afrika segodnya* = *Asia and Africa today*, 2019, no. 1, pp. 46–53. (In Russian). EDN: [YZPZBR](#). DOI: 10.31857/S032150750003343-9.

9. Kholodilin K.A. State Regulation of the Rental Housing Market in China, 1921-2021. *Zhilishchnye strategii* = *Russian Journal of Housing Research*. — 2022, vol. 9, no. 2, pp. 167–188. (In Russian). EDN: [NAJUHQ](#). DOI: 10.18334/zhs.9.2.114968.


10. Zvegintseva A.V. Programs of Affordable Housing in China. *Problemy Nauki* = *Problems of Science*. Available at: <https://scienceproblems.ru/programmy-dostupnogo-zhilja-v-kitae/3.html>. (In Russian).


11. Vei L., Tsi Ts., Van M. Progress in the Modeling of Social Housing in China. *Problemy Dalnego Vostoka* = *The Problems of Far East*, 2020, no. 1, p. 59–66. (In Russian). DOI 10.31857/SO13128120008830-4. EDN [GYFINS](#).

12. Karnaukhova D.O. The Main Features of Construction of Real Estate in China. *Mezhdunarodnyi studencheskii nauchnyi vestnik* = *International Student Scientific Bulletin*, 2018, no. 3–4, pp. 606–608. (In Russian). EDN [XNNFWH](#).

Авторы


Кубасова Татьяна Иннокентьевна — доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры менеджмента и сервиса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, lenina424@yandex.ru, SPIN-код: 8349-2729, Scopus Author ID: 57201029937, ResearcherID: AAB-3803-2021.


Суслова Анастасия Вячеславовна — студент, Институт мировой экономики и международных отношений, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, Anastasia.s.2002@mail.ru,  <https://orcid.org/0000-0001-7307-0470>.

Чеботарева Кристина Дмитриевна — студент, Институт мировой экономики и международных отношений, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, chebotarevachristina2003@mail.ru,  <https://orcid.org/0009-0008-5621-6122>.

Authors

Tatiana I. Kubasova — D.Sc. in Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Management and Service, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, lena424@yandex.ru, SPIN-Code: 8349-2729, Scopus Author ID: 57201029937, ResearcherID: AAB-3803-2021.

Anastasia V. Suslova — Student, Institute of World Economy and International Relations, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, Anastasia.s.2002@mail.ru,  <https://orcid.org/0000-0001-7307-0470>.

Christina D. Chebotareva — Student, Institute of World Economy and International Relations, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, chebotarevachristina2003@mail.ru,  <https://orcid.org/0009-0008-5621-6122>.

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the Authors

The authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Для цитирования

Кубасова Т.И. Государственные меры поддержки жилищного строительства в Китае: особенности и опыт реализации / Т.И. Кубасова, А.В. Суслова, К.Д. Чеботарева. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).559-570. — EDN [RETMWX](#) // Baikal Research Journal. — 2023. — Т. 14, № 2. — С. 559–570.

For Citation

Kubasova T.I., Suslova A.V., Chebotareva K.D. Government Support Measures for Housing in China: Specific Aspects and Implementation Experience. *Baikal Research Journal*, 2023, vol. 14, no. 2, pp. 559–570. (In Russian). EDN: [RETMWX](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(2).559-570.