

Цзэн Чао

## ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КИТАЙСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКЕ

*Статья посвящена актуальной проблеме государственного регулирования рынка жилой недвижимости в КНР. В результате проведенного исследования были рассмотрены административные и экономические методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости, используемые в КНР, а также были представлены конкретные примеры успешного применения подобных методов.*

**Ключевые слова:** государственное регулирование; рынок жилой недвижимости; государственный экономический план; жилищная политика; земельная политика; налоговая политика; денежно-кредитная политика; инвестиционная политика; Китайская Народная Республика (КНР).

*The article is dedicated to the relevant problem of government regulation of housing market in China. The research looks at administrative and economic measures of government regulation of housing market applied in China as well as certain examples of successful application of the measures in question.*

**Keywords:** government regulation; housing market; government economic plan; housing policy; land policy; tax policy; monetary and credit policy; investment policy; the People's Republic of China.

Государственное регулирование рынка жилой недвижимости в КНР осуществляется в соответствии с долгосрочным экономическим планом, интересами государства с целью создания условий, способствующих формированию, развитию и функционированию региональных рынков жилой недвижимости с учетом всей совокупности региональных особенностей (демографических, социальных, экономических, экологических).

В КНР государственное регулирование рынка жилой недвижимости осуществляется посредством административных и экономических методов (см. рисунок). В рамках первой группы методов можно выделить применение государственного экономического плана, системы оценки эффективности работы местных властей, жилищную политику, а также земельную политику. Вторая группа методов включает в себя налоговую политику, денежно-кредитную политику, а также инвестиционную политику.

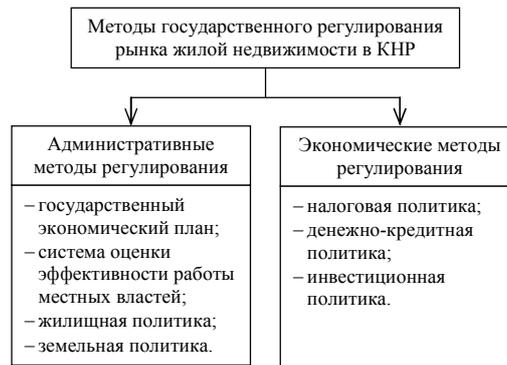
Посредством административных методов осуществляется прямое государственное регулирование, основанное на силе государственной власти. В настоящее время в КНР административное регулирование является наиболее часто применяемым подходом к осуществлению государственного регулирования, которое реализуется на основе перечисленных ниже методов.

1. Государственный экономический план.

В рамках 11-й пятилетки (с 2006 года по 2010 год) в качестве основных целей были определены повышение объема потребительских расходов, увеличение объемов строительства жилья, особенно доступного жилья, развитие отрасли жилой недвижимости и т.д. [2]. В связи с этими целями с 2006 года по 2010 год общий объем инвестиций в строительство ежегодно увеличивался более чем на 20%, в свою очередь, объемы строительства жилья также значительно повышались. Среднедушевая площадь жилья увеличилась до 31 м<sup>2</sup>, однако повысилась и цена жилья.

В плане 12-й пятилетки (с 2011 года по 2015 год) государство уделило особое внимание увеличению источников средств к существованию [3], определив в качестве цели повышение количества доступного жилья и жилья социального найма для населения с низким и средним доходом. Наряду с этим государство формирует и использует «жилищно-информационные сети» в целях усиления надзора и ограничения спекуляции на жилищном рынке.

2. Система оценки эффективности работы местных властей. В КНР в процессе оценки эффективности работы местных властей значительное внимание уделяют объему регионального ВВП и величине местного дохода. В связи с этим местные власти приняли ряд мер для привлечения инвестиций, в том числе посредством продажи земельных участ-



Методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости в КНР

ков, с целью развития региональной экономики. Однако в последнее время обозначенная тенденция несколько изменилась, и вопросы, связанные с социальным обеспечением, загрязнением окружающей среды, также приобрели особую значимость при оценке эффективности работы местных властей.

Помимо прочего, необходимо отметить, что в КНР существует высокая конкуренция между регионами, что, с одной стороны, повлекло за собой повышение эффективности работы местных властей, а с другой стороны, привело к возникновению коррупции на рынке жилой недвижимости. В свете этой проблемы урегулирование отношений между Правительством КНР и региональными властями является крайне важной задачей.

3. *Жилищная политика.* С 2010 года Правительство КНР приняло ряд мер, направленных в основном на ограничение покупки жилья и увеличение предложения доступного жилья с целью ограничения спекуляции на рынке жилой недвижимости и обеспечения его устойчивого развития. К настоящему времени в КНР более сорока городов приняли подобную политику. Так, в Пекине введен запрет на покупку жилья семьями, имеющими более двух квартир. Кроме того, мигранты, которые работали и оплачивали налоги менее пяти лет, не имеют права на приобретение жилья. В других городах упомянутый период составляет не менее одного года [4].

Строительство доступного жилья в больших объемах впервые было реализовано в 2008 году, когда была принята политика «Четырех триллионов юаней», а Министерство жилья, городского и сельского строительства объявило о строительстве более двух миллионов квартир социального найма и четырех миллионов квартир эконом-класса в течение трех лет [1]. Но из-за проблем, связанных с управлением, финансированием, распределением доступного жилья, жилищный вопрос остаётся актуальным, хотя количество доступного жилья каждый год увеличивается.

4. *Земельная политика.* Согласно текущей земельной политике, государство может контролировать общий объём продаж земельных участков с целью регулирования количества

введенных в действие жилых домов, поскольку это позволяет влиять на уровень цен на жильё. Также уделяется внимание повышению эффективности использования земельных участков. Например, в 2006 году Министерство жилья, городского и сельского строительства приняло политику «90/70», в соответствии с которой в жилом объекте жильё площадью менее 90 м<sup>2</sup> должно занимать не менее 70 % от общего количества квартир. Применение подобной политики позволило увеличить количество жилья со средней площадью, которая требуется большинству семей из трёх человек.

Что же касается экономического регулирования, оно предполагает применение мер государственного воздействия, с помощью которых создаются определенные условия, направляющие развитие рыночных процессов в нужное государству русло. Экономическое регулирование является косвенным подходом к осуществлению государственного регулирования и наиболее часто используется в развитых странах. В КНР оно реализуется посредством денежно-кредитной политики, налоговой политики, а также инвестиционной политики.

Говоря о денежно-кредитной политике, необходимо отметить, что в КНР существует льготный жилищный кредит на приобретение жилья. Однако в различных городах предъявляются разные требования к лицам, которые могут получить подобный кредит, особенно когда встает вопрос о приобретении второго жилья. В Пекине при покупке первого жилья требуется взнос в размере не менее 20% от общей стоимости жилья, а процент по кредиту на 20% ниже стандартной ставки. В случае приобретения второго жилья доля первичного взноса составляет 40% от общей стоимости жилья, а процент по кредиту на 10% выше стандартной ставки. Как и во многих странах, в КНР в условиях быстрого увеличения инвестиций в жилищный рынок и повышения цен на жильё Центральный банк может повысить процентную ставку, чтобы «охладить» рынок жилья. В противоположной ситуации Центральный банк может снизить процентную ставку, чтобы уменьшить финансовое давление на инвесторов и потребителей.

Что же касается налоговой политики в

КНР, на сегодняшний день она позволила снизить себестоимость строительства жилья и цены на жильё. Кроме того, необходимо отметить, что в настоящее время в КНР отсутствует налог на жилую недвижимость с физических лиц, что в некоторой степени поспособствовало возникновению пустующих квартир. Подобная ситуация препятствует эффективному использованию земельных участков, в связи с чем Государственный совет КНР уже планирует применение упомянутого налога. Так, в 2012 году в рамках эксперимента налог на жилую недвижимость с физических лиц уже применялся в двух городах: Шанхае и Чунцине. В результате оказалось, что темп роста цен на жильё в этих городах значительно ниже, чем средний темп роста цен на жильё.

Инвестиционная политика также является одним из основных методов государственного регулирования рынка жилой недвижимости в КНР. В наиболее крупных городах КНР разработана и внедрена система мер, направленных на увеличение притока инвестиций в регионы и предупреждение их оттока. Среди этих мер можно выделить поддержку инвестиционной деятельности, включая предоставление налоговых льгот, создание прозрачной процедуры осуществления инвестиционной деятельности и механизма работы с региональными инвестиционными проектами.

Например, в Пекине особое значение для повышения эффективности инвестиционного процесса имеют следующие регламенты:

- «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Пекина», определяющий инструменты, которыми пользуется регион для привлечения инвестиций;

- «Об инвестициях в доступную жилую недвижимость Пекина», регулирующий вопросы предоставления инвесторам объектов и результатов инвестирования и определяющий сроки рассмотрения инвестиционных предложений;

- «О градостроительном планировании развития и градостроительном регулировании использования и застройки территории Пекина».

Кроме того, в ближайшее время предполагается приступить к разработке нового закона «Об основах градостроительства Пекина», в котором будут распределены полномочия между администрацией Пекина, исполнительными органами власти и местным самоуправлением. Такое законодательное закрепление распределений будет способствовать развитию градостроительства в Пекине как отдельного направления в политике региона.

Упомянутые меры позволят в ближайшем будущем привлечь в Пекин инвестиции и реализовать большое количество инвестиционных проектов. Помимо содействия проектам, находящимся на стадии реализации, администрация Пекина инициирует новые проекты, потенци-

ально интересные для инвесторов и учитывающие нужды региона. Созданный порядок разработки региональных инвестиционных проектов существенно увеличивает привлекательность Пекина для инвестиций в различные сферы деятельности.

Так, наряду с развитием жилищного строительства следует отметить и иные крупные строительные проекты, планируемые на ближайшую перспективу в Пекине:

- восточное полукольцо кольцевой автомобильной дороги, соединяющее Сичемнское и Дончёмское шоссе;

- реконструкцию центра города с использованием кредита по соглашению с государственным банком;

- строительство сети гостиниц.

Следовательно, налицо многофакторность процесса привлечения инвестиций в строительный комплекс Пекина. Обозначенная инвестиционная политика способствует формированию нормального инвестиционного климата в Пекине, здесь созданы все предпосылки для привлечения инвестиций и обеспечения устойчивого развития упомянутой территории.

Таким образом, в результате проведенного исследования были рассмотрены административные и экономические методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости, применяемые в КНР. Также были представлены конкретные примеры успешного применения подобных методов. Однако в настоящее время перед КНР по-прежнему стоит задача наиболее удачного сочетания различных методов государственного регулирования рынка жилой недвижимости в соответствии со спецификой регулируемых сфер жилой недвижимости, а также с учетом возможных негативных последствий в сопряженных областях деятельности.

## ЛИТЕРАТУРА

1. В Китае более 100 миллионов человек получили выгоду от реализации плана по обеспечению доступным жильём // Новости Китая: [сайт]. URL: <http://news.china.com/domestic/945/20120803/17353739.html> (дата обращения: 11.08.2014)

2. Доклад 11-й пятилетки по развитию национальной экономики и общества // Министерство транспорта КНР: [сайт]. URL: [http://www.moc.gov.cn/2006/06tongjisj/06jiaotonggh/guojiaogh/guojiaoxg/200608/t20060815\\_46062.html](http://www.moc.gov.cn/2006/06tongjisj/06jiaotonggh/guojiaogh/guojiaoxg/200608/t20060815_46062.html) (дата обращения: 11.08.2014)

3. Доклад 12-й пятилетки по развитию национальной экономики и общества // Xinhua Daily: [сайт]. URL: [http://news.xinhuanet.com/politics/2011-03/16/c\\_121193916.htm](http://news.xinhuanet.com/politics/2011-03/16/c_121193916.htm) (дата обращения: 11.08.2014)

4. О том, что обуздывает цены на жильё в некоторых городах // Администрация Пекина: [сайт]. URL: <http://www.beijing.gov.cn/szbjxxt/rdgz/t112439.htm> (дата обращения: 11.08.2014)