

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

***Чэнь Чжо***

**Выпускная квалификационная работа**

***Особенности развития индустрии недвижимости в современном Китае: экономико-социологический анализ***

Уровень образования:

Направление **39.03.01 «Социология»**

Основная образовательная программа **СВ.39.03.01«Социология»**

Научный руководитель: доктор

социологических наук,

профессор

кафедры экономической социологии

**Петров Александр Викторович**

Рецензент: доктор

социологических наук, профессор,

ФГБОУ ВО

«Национальный государственный

университет физической культуры,

спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта»

**Росенко Светлана Ивановна**

**Санкт-Петербург**

**2021**

Содержание

[Введение 3](#_Toc11565)

[Глава 1. Текущая ситуация развития индустрии недвижимости Китая 5](#_Toc30442)

[1.1 Общая ситуация на рынке недвижимости в Китай  5](#_Toc22376)

[1.2 История развития индустрии недвижимости Китая 13](#_Toc17721)

[1.3 Тенденции развития индустрии недвижимости Китая 28](#_Toc13464)

[1.4 Недвижимость и долевая экономика: возможности экономико-социологического анализа 34](#_Toc18421)

[Глава 2. Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики 46](#_Toc1441)

[2.1 Корреляционный анализ индустрией недвижимости Китая и другими отраслями 46](#_Toc20674)

[2.2 Состояние отрасли недвижимости в национальной экономике 49](#_Toc24739)

[2.3 Социально-экономическое значение развития индустрии недвижимости в современном Китае 59](#_Toc9248)

[2.3.1. Социальные и экономические особенности развития индустрии недвижимости в КНР 59](#_Toc27510)

[Заключение 63](#_Toc24190)

[Литература 64](#_Toc28411)

**Введение**

*Актуальность темы.* В настоящее время индустрия недвижимости Китая быстро развивается, особенно в нынешних социальных условиях ускорения процесса урбанизации, экономика недвижимости также переживает быстрое развитие. Однако с изменениями в экономической ситуации и повышением степени социального строительства развитие индустрии недвижимости также сталкивается с рядом проблем, таких как быстрый рост цен на недвижимость в Китае и появление «пузыря» на рынке недвижимости. Большая часть людей стремится приобрести свои дома не для жилья, а исключительно для инвестиций в недвижимость, вернее, для спекуляции. То есть социальные мотивы преобладают над экономическими. Как важная часть национальной экономики Китая, отрасль недвижимости имеет некоторые проблемы в своем развитии, которые влияют на общее экономическое развитие. Контроль и управление экономикой недвижимости могут лучше обеспечить здоровое и стабильное экономическое развитие.

Поэтому особенно важно провести анализ текущей ситуации в сфере развития индустрии недвижимости Китая. В настоящее время многие ученые также обратили внимание на этот ключевой вопрос и выполнили большое количество макроисследований, а также анализ состояния развития китайской индустрии недвижимости. В этой работе использованы и результаты их исследований. Результаты данной работы относятся к такой отрасли экономической социологии, как социология рынков.

*Цель и задачи исследования.* **Целью исследования** являетсяэкономико-социологический анализ индустрии недвижимости в современном Китае. Цель исследования конкретизируется в следующих **задачах**:

1. Проанализировать текущее состояние рынка недвижимости в Китае.

2. Проанализировать взаимосвязь между недвижимостью Китая и национальной экономикой.

3. Исследовать статус индустрии недвижимости Китая в национальной экономике и обществе Китая с помощью данных эмпирических социально-статистических исследований.

*Структура исследования*

Выпускная квалификационная работа состоить из двух глав, разбитых на параграфы, введения, заключения, списка литературы.

**Глава 1. Текущая ситуация развития индустрии недвижимости Китая**

**1.1 Общая ситуация на рынке недвижимости в Китай**

Недвижимость является наиболее очевидной движущей силой экономического роста Китая. В Китае отрасль недвижимости может не только стимулировать экономическое развитие ряда производственных цепочек, но также является важным источником средств к существованию. Она тянет за собой развитие других отраслей: металлургии, производства строительных материалов, электроэнергетики и т.д. Рост сферы недвижимости в последние годы привел к повышению спроса и соответственно к росту цен на продукцию этих отраслей. Экономический пузырь на рынке недвижимости в настоящее время является самой важной проблемой, стоящей перед китайской отраслью недвижимости, поэтому государственное регулирование отрасли очень необходимо.Тенденция роста цен на жилье в крупных городах постепенно снизилась, в то время как цены на жилье в других городах показали медленную тенденцию к росту.

* + 1. **Влияние индустрии недвижимости на экономику**

Как образователь цен, недвижимость может эффективно стимулировать потребление и инновационные отрасли. Однако с июля 2019 года Китайская академия социальных наук выпустила «Отчет о конкурентоспособности городов Китая № 17: жилье, отношения со страной и домом», в котором говорится, что, когда цены на жилье в Китае низкие, вклад недвижимости в экономику повышается, но сейчас цена на жилье слишком высока, поэтому её вклад в экономику постепенно изменился с положительного на отрицательный. Когда соотношение цены на жилье к доходу превышает 9: 1, то вклад в экономику становится отрицательным и оказывается втянутым в потребительскую мощь рынка.[[1]](#footnote-1) Таким образом, текущая ситуация с недвижимостью в Китае требует дифференцированного контроля над отраслью недвижимости в соответствии с моделями экономического развития разных городов.

**1.1.2 Статус недвижимости в народном хозяйстве**

На фоне нынешнего социально-экономического развития развитие экономики недвижимости по-прежнему занимает важное место в национальной экономике, что также обусловлено текущей экономической ситуацией и потребностями социального развития. На позитивном фоне ускорения урбанизации в Китае правительство также провело дальнейшее управление и улучшение отрасли недвижимости. Во многих деревнях и городах Китая построены новые жилые кварталы, поэтому городская индустрия недвижимости также неуклонно развивается. Общее развитие индустрии недвижимости имеет тенденцию к росту.

**1.1.3 Внутреннее развитие недвижимости**

Внутреннее развитие рынка недвижимости неравномерно. Хотя в настоящее время экономика недвижимости переживает большое развитие, дисбаланс в развитии рынка также очень серьезен.Сфера недвижимости называется "экономикой мыльного пузыря". С точки зрения текущего состояния развития, общая тенденция развития экономики недвижимости отклонилась от обычного курса развития. Из-за быстрых темпов роста неизбежно, что есть проблема экономических пузырей, и если ситуация изменится, то, как только экономический пузырь на рынке недвижимости лопнет, это напрямую повлияет на развитие всего рынка.Во-вторых, количество коммерческого жилья намного превышает количество доступного жилья, а также существует феномен чрезмерного давления со стороны покупателей, из-за чего признание людьми индустрии недвижимости недостаточно высоко, а способность контролировать рынок - слаба. Строительные предприятия, занимающиеся недвижимостью, тесно связаны с жизнью людей и требуют больших затрат ресурсов и инженерных циклов строительства. Необходимо постоянно улучшать общую ситуацию с использованием ресурсов и площадей. Нынешняя нерациональная трата ресурсов является очень серьезной, что также является одним из факторов ограничения её развитие. При долгосрочном строительстве все части строительства, включая офисную, жилую и рабочую зоны, не спланированы должным образом, что приводит к общему хаосу на строительной площадке. Во-вторых, управление закупками материалов плохо спланировано. Чрезмерные закупки ведут к отставанию в поставках сырья и низкой ликвидности капитала, а также к трудностям в управлении материальными потоками. Ветер и солнце, а также неразумное управление, особенно на строительной площадке, ведут к материальным потерям и нерациональной трате ресурсов.[[2]](#footnote-2)

**1.1.4 Усиленное регулирование и контроль политики в развитии индустрии недвижимости**

Основываясь на регулировании жилищной политики (законы об ограничении покупки домов, законы об ограничении строительства коммерческих офисов, законы об ограничении продажи недвижимости и т. Д.[[3]](#footnote-3)), в правительственном отчете о работе NPC и CPPCC[[4]](#footnote-4) в 2020 году еще раз подчеркивается, что «при строительстве жилья не должно быть спекуляций». Благодаря политике жилищного контроля, проводимой городом, регулирование и контроль политики в области недвижимости постоянно усиливаются. Конкретное содержание контроля выглядит следующим образом: во-первых, в первом квартале 2020 года, затронутом эпидемией, экономика Китая подверглась значительному воздействию. Чтобы эффективно стабилизировать фундаментальные экономические показатели, в отчете за две сессии не был установлен целевой показатель роста ВВП. Для недвижимости этот политический контроль означает, что поскольку денежно-кредитная среда немного смягчилась, финансовые затраты компаний, занимающихся недвижимостью, также снизятся, и под контролем цели «защиты занятости» снижение доходов жителей снизилось, что означает что рынок недвижимости также стабилизируется.Во-вторых, перед лицом снижающегося давления на экономику центральное правительство всегда будет настаивать на регулировании и контроле в сфере недвижимости и сохранять неизменным тон политического регулирования «недвижимость, без спекуляций».[[5]](#footnote-5)

**1.1.5 Финансовая система в сфере недвижимости недостаточно надежна**

Система финансового обеспечения является важной частью стабильного развития самой отрасли недвижимости. Однако многие предприятия столкнулись с рядом проблем, таких как трудности с финансированием и высокие инвестиционные риски, и надежность системы все еще недостаточно высока.Прежде всего, возникнут риски расширения инвестиций во время приобретения земли под недвижимость. Если первоначальные и фактические методы компенсации сноса и переселения не могут достичь консенсуса при реализации проекта, это окажет прямое влияние на снос. Если на участке есть сельскохозяйственная земля, процесс будет более обременительным.Партнеры и проектные организации увидят, есть ли какие-либо нарушения, правовые споры и т. Д., Вышеуказанные причины повлияют на фактический риск расширения инвестиций.Во-вторых, инвестиции компаний, занимающихся недвижимостью, в основном сосредоточены на покупке земли. Для того, чтобы земельные аукционы могли получить более высокую доходность, требуется лучший контроль и оценка в системе финансовой безопасности для обеспечения эффективности и стабильности капитала корпоративных инвестиций. Наконец, девелопмент и строительство, эффективность государственного управления будут тесно связаны с политикой строительства. После того, как проект приобретает землю, компании, занимающиеся недвижимостью, обычно используют ссуды для предоплаты крупных затрат на разработку, и финансовое давление на внутренние издержки является высоким. Необходимо провести строительство и предпланировку в кратчайшие сроки.

**1.1.6 Модель маркетинга недвижимости постепенно реализует цифровую трансформацию.**

В 2012 году крупнейший в Китае веб-сайт онлайн-торговли C2C [[6]](#footnote-6)Taobao[[7]](#footnote-7) зарегистрировал платформу судебных аукционов для публикации информации об арестованной и конфискованной собственности на платформе, и покупатели могут делать ставки в течение определенного периода времени. Интернет-аукционы могут охватить более широкую группу покупателей.

Интернет-аукционы могут охватить более широкую группу покупателей. Коэффициент конверсии продаж и надбавка, полученная на онлайн-аукционах, в среднем на 20% выше, чем на традиционных аукционах. Подавляющее большинство американских покупателей и арендаторов жилья в настоящее время полагаются в основном на Интернет при поиске жилья, и Китай также претерпевает аналогичные преобразования.[[8]](#footnote-8) Например, SouFun.com использует поисковую систему для фильтрации информации о жилье, включая географическое положение, размер района и диапазон цен. Онлайн-платформы могут помочь разработчикам и агентам по недвижимости находить целевых потребителей и быстро заключать сделки, тем самым снижая затраты на маркетинг и хранение запасов.

22 мая 2020 года на третьем заседании 13-го Всекитайского собрания народных представителей премьер Ли Кэцян отметил, что новые цифровые форматы, такие как онлайн-услуги, электронная коммерция и интернет-магазины, сыграли ключевую роль и нуждаются в дальнейшем развитии.

Благодаря преимуществам цифровой экономики была реализована соответствующая политика, способствующая развитию новых форм интернет-бизнеса.Видно, что экономика недвижимости постепенно перейдет в цифровую трансформацию, и многие компании, занимающиеся недвижимостью, начали активно менять свои маркетинговые модели, пытаться внедрять платформы онлайн-продаж и использовать возможности Интернета для управления моделями онлайн-продаж.Например, Вэй Я[[9]](#footnote-9) и компания транслировали свою деятельность в сети, информацию посмотрели более 19 миллионов человек, и продали 9 апартаментов для дебюта;Country Garden провела фестиваль покупки дома «5 Love 5 Homes» с прямыми трансляциями и разнообразными шоу с однодневной подпиской на сумму более 200 миллионов юаней; кроме того, JD.com обеспечивает онлайн-бизнес по «самостоятельной недвижимости» и Suning Tesco объединяется с Leju Online. Такие меры, как продажа домов, являются проявлением цифровизации и онлайн-трансформации экономики недвижимости.

**1.2 История развития индустрии недвижимости Китая**

С глобальной точки зрения, когда экономика страны достигла определенного этапа своего развития, решение жилищной проблемы ее граждан становится важной национальной политикой.[[10]](#footnote-10) Как для страны с самой большой численностью населения в мире, жилищная проблема в Китае является одним из основных источников средств к существованию и развитию. Реформа жилищной системы также является важной частью реформы экономической системы Китая. На первоначальном этапе основания Нового Китая был система социального жилья. Реформа жилищной системы относится к реформе традиционной системы распределения социального жилья с целью создания жилищной системы, соответствующей механизму рыночной экономики, и реализации коммерциализации жилья.Оглядываясь назад на курс реформ и открытости Китая, можно сказать, что влияние и значение реформы жилищной системы намного превосходит экономические масштабы. Как и другие реформы, реформа жилищной системы постоянно продвигается и постепенно корректируется. Реформа жилищной системы Китая, в соответствии с введением соответствующих основных решений и результатами их реализации на практике, в целом прошла три этапа.

Первый этап: предварительные действия.

С 1949 по 1979 год жилищное строительство Китая шло относительно медленно. Согласно соответствующим данным, хотя за последние 30 лет государство вложило в жилищное строительство огромную сумму в 37,4 млрд юаней, оно все еще не может удовлетворить потребности городских рабочих и жителей.В 1978 году жилая площадь городских жителей на душу населения составляла всего 3,6 квадратных метра, а количество домохозяйств, не имеющих жилья, достигло 8,69 миллиона, что составляет 47,5% от общего числа городских домохозяйств. В то же время, в связи с долгосрочным внедрением системы предоставления льготного жилья с низкой арендной платой, государство и предприятия взяли на себя тяжелую ношу по решению жилищной проблемы работников, что затянуло процесс строительства жилья.[[11]](#footnote-11) Практика показала, что при системе плановой экономики жилье полностью арендуется государством, и нет возможности осуществить раздачу благосостояния.

После «третий пленум КПК» в 1978 г. началась реформа жилищной системы Китая.

Начиная с 1978 года жилищная система начала реформироваться и исследоваться. На этом этапе государство и предприятия, с одной стороны, увеличили инвестиции в жилье и ускорили темпы жилищного строительства; с другой стороны, они начали изучать реформу жилищной системы, проводить пилотные продажи жилья и проводить различные формы попытки и нововведения в реформировании жилищной системы, в которых накоплен положительный опыт. В сентябре 1978 года на конференции по городскому жилищному строительству, организованной центральным правительством, Дэн Сяопин выступил с важным докладом. Основная идея заключалась в следующем: можем ли мы решить жилищную проблему в более широком смысле, например разрешить строительство частного или частного жилья с государственной помощью, и рассрочка платежа; В Китае строительная отрасль должна занимать важное место.В апреле 1980 года товарищ Дэн Сяопин ясно указал, что жилищная реформа должна идти по пути коммерциализации, тем самым приоткрыв завесу реформы жилищной системы.

В начале 80-х годов стала применяться так называемая трехдольная кооперация, когда строительство нового жилья должны были оплачивать в равных долях три стороны государство, предприятие и его работники. Однако такая форма финансирования не получила значительного распространения, так как предполагала значительный рост финансирования со стороны государственного бюджета предприятия. К этому времени бюджетные расходы государства на жилье составляли уже огромную сумму в 20 млрд юаней, кроме того, 10 млрд юаней государство выплачивало ежегодно в виде дотаций на содержание городского жилищного фонда. Тем не менее было очевидно, что финансовые ресурсы государства совершенно недостаточны для обеспечения потребностей нассоления в жилье и содержания жилищного фонда. К тому же сложившаяся за годы плановой экономики система распределения государственного жилья стала серьезным источником коррупции и злоупотреблений со стороны государственных чиновников. Поэтому основой реформирования сферы жилья в 80-е годы становится коммерциализация жилищного строительства и приватизация уже имеющегося общественного жилищного фонда.[[12]](#footnote-12)

В 1985 году реформа жилищной системы перешла от продажи домов по системе «три-три» к исследованию и разработке реформы системы арендной платы. В 1986 году Яньтай, Таншань и Бэнбу были выбраны для пилотных жилищных реформ, и был опробован план «субсидирования высокой арендной платы[[13]](#footnote-13), договоров аренды для стимулирования продаж, совмещенных договоров аренды и продаж и других вспомогательных реформ». Глубоко укоренившиеся концепции жилищного благосостояния, иерархии и потребления были фундаментально поколеблены, нездоровые тенденции в распределении жилья в основном были устранены, а отношения интересов между государством, предприятиями и работниками были скорректированы, что дало идеи для национальной жилищной реформы.

Второй этап: от пилотного эксперимента к всестороннему продвижению и углублению реформы.

В 1988 году Государственный совет созвал первую рабочую конференцию по реформе национальной жилищной системы и обнародовал «План реализации реформы жилищной системы в национальных городах и поселках по этапам»: во-первых, внедрение субсидий на повышение арендной платы, сочетание аренда и продажа, а также введение платы за обслуживание и налогов на имущество. Стоимость аренды состоит из пяти факторов; во-вторых, с корректировкой заработной платы жилищные субсидии будут постепенно включаться в заработную плату, вводиться стоимость, а арендная плата будет увеличена до рыночной, включающей восемь факторов (стоимость ренты плюс плата за использование земли, страховые взносы и прибыль) рента.

Во второй половине 1988 года произошла серьезная инфляция, и общий индекс розничных цен вырос на 18,5%, в результате чего реализация программы субсидирования значительного повышения арендной платы столкнулась с большими трудностями. План по завершению программы субсидирования повышения арендной платы в течение 3-5 дней лет не удалось. Приватизация жилья вместе с другими антиинфляционными мерами должна была способствовать снижению спроса на рынке потребительских товаров и направить избыточный денежный спрос населения на формирующийся рынок жилья. Поэтому проведение жилищной реформы не только сыграло важную роль в снижении уровня инфляции в конце 80-х годов, но и способствовало успеху экономических реформ в целом.[[14]](#footnote-14)

В июне 1991 года Государственный совет издал "Уведомление о продолжении упреждающей и осмотрительной реформы городской жилищной системы", требуя, чтобы арендная плата за существующее государственное жилье была увеличена до уровня арендной платы плановым и поэтапным образом; в пределах предписанной жилой площади, сотрудники приобретают государственное жилье. Реализована стандартная цена.

В июне 1991 года Государственный совет издал "Уведомление о продолжении упреждающей и осмотрительной реформы городской жилищной системы", требуя, чтобы арендная плата за существующее государственное жилье была увеличена до уровня арендной платы плановым и поэтапным образом; в пределах указанного жилого района, покупка жилья работниками производится по Стандартной цене. Утвержденная в Шанхае новая программа жилищной реформы была рекомендована к распространению в других городах страны. Разработкой концепции реформы занималась специально созданная Канцелярия по жилищной реформе. Основными составляющими реформы стали: создание общественных фондов жилья, продажа занимаемого государственного и ведомственного жилья населению, повышение квартирной платы и коммерциализация системы эксплуатации недвижимости. В Шанхае и других крупных городах Китая в течение первой половины 90-х годов были созданы специальные группы при городских правительствах, которые занимались проведением реформы, а также общественные фонды жилья.[[15]](#footnote-15) В ноябре Государственный совет опубликовал «Заключения о комплексном проведении реформы городской жилищной системы», в которых было определено, что общая цель жилищной реформы состоит в том, чтобы начать с реформирования системы государственного жилья с низкой арендной платой и постепенно преобразовать распределение государственных жилищных пособий в натуральной форме к распределению денежной заработной платы. Или арендовать дом, чтобы получить право собственности или пользования домом, заставить дом выйти на рынок в качестве товара и реализовать эффективный круг вложений жилищного капитала и выход. Это программный документ по реформе жилищной системы Китая.

В то же время различные местные органы власти приступили к осуществлению жилищных реформ. Среди них некоторые крупные города имеют относительно стандартизированную деятельность, а некоторые малые и средние города являются относительно бедными. Преференциальный коэффициент становится все выше и выше. в очередной раз вошел в дешевое жилье Странный круг. В ответ на это в июне 1992 года Рабочая конференция Госсовета по реформе жилищного строительства предложила остановить ее.

В июле 1994 года Государственный совет издал "Решение об углублении реформы городской жилищной системы", в котором было определено, что основная цель жилищной реформы состоит в создании новой городской жилищной системы, совместимой с социалистической рыночной экономической системой и реализовать коммерциализацию и социализацию жилья; Ускорить жилищное строительство, улучшить условия жизни и удовлетворить растущий спрос на жилье городских жителей.Измените систему социального обеспечения в рамках плановой экономической системы, перейдя от раздачи жилищных пособий в натуральной форме к распределению денежной заработной платы на основе работы. Создание новой жилищной системы, совместимой с социалистической рыночной экономикой, включая создание ориентированной на социальное обеспечение системы обеспечения доступным жильем для семей с низким и средним доходом и системы коммерческого жилья для семей с высоким доходом; создание системы жилищных резервных фондов; развитие жилищного финансирования и страхования, создание политики и системы коммерческого жилищного кредитования; создание стандартизированного рынка сделок с недвижимостью, а также рынков обслуживания и управления жилищным фондом.

Третий этап: монетизация жилья и система безопасности.

В июле 1998 года Государственный совет издал "Уведомление о дальнейшем углублении реформы городской жилищной системы и ускорении жилищного строительства", объявив, что обычное распределение жилья будет полностью приостановлено со второй половины того же года.[[16]](#footnote-16) Осуществляя монетизацию распределения жилья, и впервые предложили создание и совершенствование многоуровневой системы городского жилищного строительства на основе доступного жилья:

1. Корректировка структуру жилищных инвестиций, сосредоточиться на развитии доступного жилья и ускорить решение жилищной проблемы городских жителей, испытывающих жилищные трудности. Недавно построенное доступное жилье продается по установленным государством ценам и продается по принципу гарантированной и мизерной прибыли. Стоимость включает компенсацию за приобретение и снос земли, изыскания и проектирование, а также предварительные инженерные расходы, строительные и монтажные инженерные расходы, жилое сообщество затраты на строительство инфраструктуры, плата за корпоративное управление, проценты по кредиту. Семь факторов, таких как налоги, в принципе, плата за управление предприятием не должна превышать 2%, а прибыль от развития не должна превышать 3%, чтобы семьи с низким и средним доходом могли себе их позволить.
2. Реализация политики обеспечения жильем для семей с разным доходом. Для семей с самым низким доходом правительство или муниципалитеты будут предоставлять жилье с низкой арендной платой, в основном путем предоставления субсидий на аренду, дополненных снижением арендной платы. Площадь жилья с низкой арендной платой на душу населения для семей с самыми низкими доходами в принципе не должна превышать 60% от площади местного жилья на душу населения. Размер арендной платы устанавливается правительством на основе двух факторов: платы за обслуживание и управления. Семьи с низким и средним доходом покупают обычное коммерческое жилье, например, доступное жилье. Внедрение рыночных цен на коммерческое жилье, приобретаемое и арендуемое семьями с высоким доходом.

 Грантовые жилищные субсидии. Если соотношение цены на жилье к доходу (то есть отношение средней цены экономически доступного жилья площадью 60 квадратных метров в регионе к средней годовой заработной плате семьи с двумя работниками) составляет более чем в 4 раза, правительство могжет обрабатывать территорию без жилья и жилую зону, которая не соответствует нормативным требованиям. Стандартные сотрудники получают жилищные субсидии.К концу 1998 года вся страна полностью прекратила обычное распределение жилья, и городская жилищная система Китая претерпела фундаментальные преобразования. Однако в процессе реализации реформы монетизации жилья распределение жилищных субсидий и удовлетворение жилищных потребностей населения по-прежнему неудовлетворительно. Из-за неясности целей политики процесс создания экономически доступного жилья оказался в значительной степени неконтролируемым. С 1998 по 2003 год совокупная завершенная площадь экономически доступного жилья по всей стране составляла всего 477 миллионов квадратных метров, а жилищная проблема - более Кумулятивно было решено 6 млн домохозяйств, это не стало основным каналом поставки.[[17]](#footnote-17)

С 2003 года центральное правительство, с одной стороны, продолжало продвигать реформу жилищной системы, а с другой - усилило контроль над рынком недвижимости. Государственный совет последовательно издавал ряд документов, в которых предлагалось, придавая большое значение работе по стабилизации цен на жилье и стабилизации цен на жилье (особенно цен на обычное коммерческое жилье и доступное жилье), ускорить создание и улучшение жилищного фонда. система безопасности, соответствующая национальным условиям Китая.Что касается стабилизации цен на жилье, сконцентрируйтесь на развитии обычного коммерческого жилья с низкой и средней ценой, малого и среднего размера, которое удовлетворяет потребности местных жителей в самостоятельной занятости. Для мест, где цены на жилую землю и жилье росли слишком быстро, необходимо соответствующим образом увеличить долю жилой земли в земельном фонде и сосредоточиться на увеличении предложения обычного коммерческого жилья по низкой и средней цене и экономически доступной земли под жилищное строительство.

С точки зрения создания системы жилищной безопасности, ускорить строительство обычных жилых домов, предоставляемых государством, и единиц жилья в жилищном секторе для малообеспеченных семей с низкой арендной платой и неуклонно расширять охват.Народные правительства различных городов должны использовать определенный процент чистого дохода от передачи земли для строительства жилья с недорогое съёмное жильё, а финансы на всех уровнях также должны увеличить поддержку. В то же время строго контролировать доступное жилье в малых и средних единицах, строго проверять и утверждать цены продажи, реализовывать строительные проекты в соответствии с законом, а также внедрять системы подачи заявок, согласования и рекламы.Активно развивать рынок вторичного жилья [[18]](#footnote-18)и рынок аренды жилья, направлять жителей к рациональному улучшению условий их жизни посредством обмена, аренды и т. Д., А также увеличивать предложение недорогих и средних, малых и средних кондоминиумов по множеству каналов.Однако из-за запаздывания политики макроконтроля и других причин строительство городской системы жилья с низкой арендной платой все еще относительно отстает, система доступного жилья несовершенна, меры политики еще не согласованы, а жилье малообеспеченным семьям в некоторых городах все еще сравнительно сложно.С 2007 года центральное правительство еще больше усилило свой макро-контроль. В августе Государственный совет опубликовал «Несколько заключений о решении жилищных проблем городских семей с низкими доходами», в которых говорилось, что семьи с низкими доходами должны решаться в основном за счет жилья с низкой арендной платой, а также доступного жилья; семьи со средним доходом могут принять коммерческое жилье с ограниченными ценами и экономичную аренду в соответствии с реальной ситуацией в каждом регионе. Жилищные решения; семьи с высоким доходом в основном решаются через рынок.

В октябре того же года было предложено ускорить социальное строительство с упором на улучшение условий жизни людей и стремиться к тому, чтобы у всех людей были дома для проживания.В ноябре премьер-министр Вэнь Цзябао четко изложил принципы жилищной политики Китая: во-первых, самая важная обязанность правительства - развивать жилье с низкой арендной платой, чтобы рабочие-мигранты, которые не могут позволить себе дом или работу в городах, могли позволить себе арендовать и жить. во-вторых, строительство доступного жилья в основном ориентировано на средний класс; в-третьих, элитное жилье в основном зависит от регулирования рынка, но должен быть макро-контроль со стороны государства, чтобы предотвратить использование спекуляций с недвижимостью и вызвать рыночный хаос.

В 2016 году министр жилищного строительства и городского и сельского развития Чэнь Чжэнгао заявил, что жилищная система является важной системой страны, которая связана с обеспечением средств к существованию, углублением реформ и созданием новых систем и механизмов.Центральная экономическая рабочая конференция предложила уточнить направление реформы жилищной системы для удовлетворения жилищных потребностей новых граждан в качестве основной отправной точки для создания жилищной системы.В соответствии с требованиями центрального правительства Министерство жилищного строительства и городского и сельского развития вместе с соответствующими ведомствами провело тщательные расследования, неоднократно запрашивало мнения и разработало план по углублению реформы жилищной системы.

**1.3 Тенденции развития индустрии недвижимости Китая**

Экономика недвижимости является опорой экономического развития Китая и играет жизненно важную роль в развитии национальной экономики Китая. Несмотря на воздействие эпидемии, долгосрочная положительная тенденция на рынке недвижимости Китая останется неизменной. Во-первых, устойчивое и стабильное развитие отрасли недвижимости соответствует долгосрочным целям развития страны; во-вторых, урбанизация, улучшение условий жизни на душу населения, огромная численность населения и естественный износ домов принесут огромный спрос. на рынок жилья, тем самым поддерживая долгосрочное развитие рынка недвижимости Китая.

**1.3.1 Устойчивое и стабильное развитие недвижимости - национальная цель долгосрочного развития.**

В начале 2007 года премьер-министр Вэнь Цзябао отмечал в отчете правительства о работе: «Индустрия недвижимости играет важную роль в развитии экономики и улучшении жилищных условий людей. Необходимо способствовать устойчивому и здоровому развитию индустрия недвижимости ".Важность отрасли недвижимости для национальной экономики отражается в следующем: с одной стороны, отрасль недвижимости стала важной отраслью, которая способствует национальному экономическому развитию, стимулирует потребление и предоставляет рабочие места. С другой стороны, лопнувший пузырь на рынке недвижимости имеет огромное влияние на экономику. Степень и продолжительность его влияния на экономику выше, чем у фондового рынка, поэтому предотвращение возникновения пузырей на рынке недвижимости также является вопросом, которому страна придает большое значение.

**1.3.2 Урбанизация создает огромный потенциал спроса для индустрии недвижимости Китая**

**1.3.2.1 Процесс урбанизации станет важным событием, влияющим на будущее экономическое развитие Китая.**

Урбанизация - это процесс, через который страна должна пройти, чтобы добиться модернизации. Города являются признаком того, что модернизационное развитие страны достигло определенного уровня. Доминирующее положение городов в развитии национальной экономики очевидно. В настоящее время 70% промышленного производства и ВВП Китая и 80% налоговых поступлений поступают от города.16-ое всекитайское собрание народных представителей Национальный конгресс Коммунистической партии Китая ясно дал понять, что цель Китая к 2020 году - всесторонне построить благополучное общество.[[19]](#footnote-19) Развитие урбанизации - единственный способ построить общество со средним достатком[[20]](#footnote-20)

В то же время урбанизация - это основной способ повысить ценность землепользования в Китае. Из-за огромной численности населения земельных ресурсов не хватает, особенно в прибрежных и развитых районах, где плотность населения чрезвычайно высока. В настоящее время Китай сталкивается с проблемами энергетики и транспорта.В частности, недостаточно интенсивной застройки, для устранения этого противоречия очень важно повысить ценность землепользования и снизить потребление энергии.

Китай уже давно реализует стратегии устойчивого развития во всех сферах жизни, а также в сфере недвижимости.В такой масштабной отрасли с высоким потреблением она обязательно встанет на путь защиты окружающей среды и устойчивого развития.Объедините защиту окружающей среды и развитие недвижимости для дальнейшего улучшения структуры строительства недвижимости, чтобы здания недвижимости могли жить в гармонии с окружающей зеленой средой и достигать сбалансированного состояния. На основе улучшения строительства инфраструктуры уделять больше внимания экологической среде.

**1.3.2.2 Потенциал развития урбанизации Китая огромен**

В настоящее время уровень урбанизации в Китае по-прежнему ниже, чем в развитых странах, таких как США, Великобритания, Франция и Россия, а это означает, что у темпов урбанизации Китая больше возможностей для роста. После реформы и открытости уровень урбанизации в Китае продолжал расти. С момента открытия уровень урбанизации в Китае продолжал расти. На данном этапе уровень урбанизации в Китае составляет 59%. Кривая Нассима, уровень урбанизации составляет от 30% до 70%. Это признак ускорения темпов урбанизации, поэтому уровень урбанизации в Китае в последние несколько лет находится в стадии быстрого развития, что соответствует этому закону.

(Источник данных: United Nations, Tianfeng Securities Research Institute.)

Таким образом, в следующие несколько десятилетий, пока темпы урбанизации продолжат расти, отрасль недвижимости будет развиваться соответствующим образом.

**1.3.3 Внедрение дифференцированных методов контроля**

Рынок недвижимости Китая имеет важные региональные характеристики, особенно для города 3й, 4й линии, на которые влияют избыточное предложение, демографическая структура и экономические преобразования.Пришлось столкнуться с большим давлением "сокращения запасов",кроме того, цены на жилье в крупных городах продолжают расти: во избежание рисков большие объемы инвестиционных средств в недвижимость были выведены из города 3й, 4й линии и устремились в города первого уровня.Это противоречит первоначальному намерению «сократить запасы» и облегчить понижательное давление на экономику городов третьего и четвертого уровней.Ввиду этого только благодаря городской политике и дифференцированному контролю рынок недвижимости может вернуться к рациональности и избежать финансовых рисков, вызванных нерациональными спекуляциями с ценами на жилье.Кроме того, анализируя политику правительства в области недвижимости за последние три года, можно обнаружить, что «жилищное строительство не спекулируется, дифференцированное регулирование» является лейтмотивом развития в 2018 году, и нет никаких упоминаний о политике местного развития в 2019 году. Политика «запрета спекуляций на рынке жилья» показывает, что в краткосрочной перспективе политика в отношении конкретных городов станет основной мерой правительства по смягчению местной политики и стабилизации рынка торговли. Прежде чем строить диверсифицированную и долгосрочную систему контроля политики в сфере недвижимости, провинции, города и регионы все еще должны продолжать дифференцированную политику контроля.

**1.4 Недвижимость и долевая экономика: возможности экономико-социологического анализа**

**1.4.1 Природа совместной экономики**

В последнее время в Китае быстрыми темпами развивается экономика совместного потребления. Термин sharing economy (шеринг-экономика) переводят на русский язык по-разному — экономика совместного потребления или пользования, «долевая» экономика, даже экономика сотрудничества и участия.В 2010 году американский журнал [Time](https://ru.wikipedia.org/wiki/TIME) назвал совместное потребление одной из десяти идей, которые изменят мир.[[21]](#footnote-21) В традиционном обществе концепция обмена заключается в том, что друзья делятся информацией, а соседи заимствуют друг у друга информацию.

Смысл современной экономики совместного использования был впервые опубликован в 1978 году Маркусом Фелсоном（Marcus Felson）, профессором социологии Техасского государственного университета, и Джоэлом Спетом（Joel.Spaeth）, профессором социологии в Университете Иллинойса <Структура сообщества и совместное потребление: ARoutine Activity Approach>（Community Structureand Collaborative Consumption:ARoutine Activity Approach）, [[22]](#footnote-22)что отличается от совместного использования в традиционном смысле.Новая социально-экономическая модель революционизирует потребление товаров и услуг, поскольку основана на коллективном их использовании, [бартере](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B5%D1%80) или аренде вместо владения. Она подразумевает большое количество конкретных сервисов (инструменты, оборудование, автомобили, жилье, информация и прочее). Благодаря интернету это явление приобрело такой масштаб, что о нём заговорили как о конкуренте классической экономической модели. Активное использование в современном обществе смартфонов и мобильных платёжных систем упрощает безналичные транзакции между пользователями, тем самым облегчая доступ к сервисам.[[23]](#footnote-23) Его главная особенность - рыночная платформа, созданная третьей стороной и основанная на информационных технологиях. Этой третьей стороной может быть коммерческая организация, организация или правительство.Люди используют эти платформы для обмена простаивающими предметами, обмена знаниями и опытом или сбора средств от компаний или инновационных проектов.Экономика включает в себя три основных элемента, а именно сторону спроса на товары или услуги, сторону предложения и платформу экономики совместного использования.[[24]](#footnote-24) Платформа экономики совместного использования служит связующим звеном между сторонами спроса и предложения, позволяя стороне предложения и стороне спроса проводить транзакции через платформу экономики совместного использования. Например: Uber, Airbnb, Booking и т. Д. Являются представителями экономики совместного использования.

**1.4.2 Анализ развития экономики совместного использования в Китае**

Экономика совместного использования появилась в древнем Китае, но нет подходящего академического термина. Это экономическая модель аренды с разделением времени. Например, автомобили, такие как кресла-седаны, экипажи и лодки, а также ослы, лошади, коровы и т. Д., Используемые в сельском хозяйстве, доступны для аренды. Стоимость рассчитывается по часам аренды, а может быть посуточно.

А в современном обществе с передовыми технологиями,Велошеринг, автошеринг, «капсулы для сна» общего пользования, а также другие виды деятельности долевой экономики постепенно становятся неотъемлемой частью бытовой жизни китайцев. Согласно «Докладу о развитии экономики общего потребления в Китае за 2018 год», опубликованному Институтом по изучению долевой экономики при Китайском информационном интернет-центре, в следующие пять лет экономика общего пользования в стране будет расти более чем на 30% ежегодно. Таким образом, КНР становится новатором и лидером глобальной долевой экономики.Велошеринг, автошеринг, «капсулы для сна» общего пользования, а также другие виды деятельности долевой экономики постепенно становятся неотъемлемой частью бытовой жизни китайцев. Согласно «Докладу о развитии экономики общего потребления в Китае за 2018 год», опубликованному Институтом по изучению долевой экономики при Китайском информационном интернет-центре, в следующие пять лет экономика общего пользования в стране будет расти более чем на 30% ежегодно. Таким образом, КНР становится новатором и лидером глобальной долевой экономики.[[25]](#footnote-25) Этот образ жизни «обмена вместо покупки, совместного использования вместо владения» глубоко любим потребителями и представляет собой новую форму экономического роста.[[26]](#footnote-26) В рамках этой новой формы на китайском рынке быстро появились различные формы совместного использования. Еще в 2016 году Национальный информационный центр показал, что масштабы финансирования экономики совместного использования достигли примерно 171 млрд юаней, что на 130% больше по сравнению с предыдущим годом. год. Объем рыночных сделок составляет около 34520 млрд юаней. общий объем сделок на китайских рынках шеринговой экономики составил 4,92 трлн юаней (приблизительно 777,4 млрд долл. США). Данный показатель вырос на 47,2% по сравнению с прошлым годом. По состоянию на конец 2017 г. в Мировой клуб «единорогов»[[27]](#footnote-27) вошли 60 китайских предприятий, в том числе велошеринговая компания Оfo и платформа Didi, предоставляющая целый ряд транспортных услуг и решений. Из этих 60 компаний 51,7%, то есть 31 предприятие, обладают свойствами долевой экономики .[[28]](#footnote-28) Это показывает, что экономика совместного потребления в Китае развивается очень быстро и широко.

Разнообразие товаров на рынке экономики совместного потребления не только обеспечивает удобство жизни, но и пр

Социальные интервью, проведенные во время стажировки, показали, что большинство людей положительно относятся к развитию экономики совместного использования. Они считают, что экономика совместного использования обеспечивает удобство для общества и является очень практичным. Это не только рациональное использование ресурсов, но и защита окружающей среды, социальный прогресс. Некоторые ученые также заявили, что экономика совместного потребления находится в зачаточном состоянии в Китае. В процессе развития экономики совместного потребления общие товары, в которых нуждается общество, будут оставлены позади, а некоторые товары псевдоспроса будут постепенно устранены и приносит огромную экономическую выгоду.

**1.4.3 Анализ причин стремительного развития экономики совместного потребления в китайском обществе:**

1. Суть экономики совместного использования состоит в том, чтобы объединить неиспользуемые ресурсы общества и установить цены предложения товаров и услуг по более низким ценам. Управляя партиями товаров, она также может эффективно способствовать оптимальному распределению ресурсов, которое соответствует требованиям. с социалистической рыночной экономикой Китая. «Рынок играет решающую роль в распределении ресурсов под макро-контролем социалистических стран».

2. В соответствии со стратегией устойчивого развития китайского общества. Модель экономики совместного использования может повысить коэффициент использования социальных ресурсов и снизить стоимость управления ресурсами. Развивая экономику, она может в полной мере использовать неиспользуемые социальные ресурсы, не тратя разбросанные и доступные ресурсы, для достижения цели повышения эффективности использования ресурсов.

3. Несбалансированность между предложением и структурой спроса привела к проблемам избыточных мощностей и избытка ресурсов в некоторых секторах общества, а экономика совместного использования стала эффективным способом решения этой проблемы за счет эффективного и разумного распределения существующих Ресурсы. По мере непрерывного развития науки и техники большая часть рабочей силы на кустарных фабриках заменяется машинами, что приводит к безработице среди низкоквалифицированных рабочих, а появление экономики совместного использования открыло возможности для трудоустройства. Данные показывают, что платформа Didi Travel предоставила почти 10 миллионов рабочих мест и возможностей получения дохода для работников производственной отрасли, солдат, перешедших в переходный период, безработных и семей. У Meituan Waimai доход на платформе составляет до 2,7 миллиона пассажиров, а средний ежемесячный уровень доходов - Он может достигать 6000-8000 юаней.[[29]](#footnote-29)

4. Изменение потребительской концепции современной китайской молодежи. До появления экономики совместного потребления концепции потребления людей заключались в основном в удовлетворении их собственных потребностей, а личные потребности в основном учитывались при покупке и использовании ресурсов, а ресурсы не разделялись. На этом этапе молодые люди уделяют больше внимания высокому качеству жизни и хотят пользоваться товарами и услугами такого же качества с наименьшими затратами. Совместное использование ресурсов повышает коэффициент использования ресурсов, тем самым способствуя экономическому развитию. Например, с точки зрения путешествий раньше подчеркивалось наличие личного транспорта, но теперь такси Didi более распространено в Китае (Похоже на: Яндекс такси).

5. Поддерживающие политики становятся все более совершенными. Экономика совместного использования в Китае быстро развивалась и быстро проникла во многие области. В настоящее время Китай выпустил соответствующие программные документы в области производства, транспорта и путешествий, которые создают благоприятную внешнюю среду для развития экономики совместного использования.[[30]](#footnote-30)

6. Универсальное приложение мобильной оплаты. Бизнес-модель экономики совместного потребления обычно использует онлайн-платежи для транзакций. В Китае 86% потребителей пользуются мобильными платежами. По этому показателю Китай опережает другие страны мира. Даже в сельской местности мобильные платежи используют 31,7% покупателей.[[31]](#footnote-31) Более удобные способы оплаты создали благоприятные условия для развития экономики совместного потребления.

**1.4.4 Интеграция недвижимости и совместной экономики: анализ развития совместного жилищного строительства в Китае**

Эксперты считают, что в Китае перспективы развития данной отрасли безграничны. Например, возникло много платформ, которые предлагают неиспользуемые вещи: технику, бытовую электронику, смартфоны, планшеты, ноутбуки и т.п. На рынке появились дизайнерская косметика, одежда, дорогие аксессуары и даже квартиры.[[32]](#footnote-32) Совместное жилищное строительство стремительно развивается в контексте экономики совместного использования. Из-за высоких цен на такие товары, как дома, платформы краткосрочной аренды не могут приобретать большое количество домов для самостоятельной сдачи в аренду пользователям и могут только искать незанятые списки домовладельцев. Таким образом, в сфере совместных домов реализовано «экономика совместного использования» в истинном смысле этого слова. Исследование совместного жилья имеет большое социально-экономическое значение.

Одной из причин стремительного роста объемов краткосрочной онлайн-аренды домов является высокий уровень вакантности домов в Китае. Согласно общепринятой международной практике, уровень вакантности жилья в диапазоне 5-10% является разумным, но «Национальный отчет по исследованию рынка жилья, май 2015 года» показывает, что уровень вакантности жилья в китайских городах достигает 25%.По результатам исследования частоты сердечных сокращений, проведенного Государственной сетью в 2017 году, он составил 11,9%.[[33]](#footnote-33) Арендодатели, владеющие простаивающими домами, могут использовать онлайн-платформы для краткосрочной аренды, чтобы поставлять дома любому человеку в мире, который нуждается в этом элементе, чтобы максимизировать ценность неиспользуемых ресурсов. Это не только создает доход для поставщиков жилья, но и удовлетворяет потребности покупателей жилья. Это увеличивает степень повторного использования неиспользуемых ресурсов и создает экономическую и социальную ценность.

Airbnb (AirBed and Breakfast) - основоположник совместного жилья. Он был основан в 2008 году. Совместное жилье в Китае основано на бизнес-модели Airbnb. Например: Ctrip, Qunar, Tujia, Xiaozhu, краткосрочная аренда Ant и так далее. Эти платформы краткосрочной аренды способствуют смягчению пузыря на рынке недвижимости, помогают правительству снизить давление и стимулировать потребление, внутренний спрос и экономический рост. В настоящее время платформы краткосрочной аренды в Китае можно условно разделить на две категории: первая - это платформа C2C ( Customer to Customer): домовладельцы напрямую предоставляют жилье клиентам и проводят онлайн-транзакции. Другая - платформа B2C (Business to Customer): платформа единообразно управляет списками и предоставляет клиентам услуги регистрации. Короче говоря, платформа C2C позволяет домовладельцам напрямую связываться с клиентами, снижая эксплуатационные расходы. Платформа B2C предоставляет стандартные услуги, аналогичные отелям, и привлекает гостей к проживанию.

Общая платформа краткосрочной аренды может быстро развиваться на китайском рынке, потому что китайский рынок имеет богатую почву. Сейчас развивается отечественная индустрия недвижимости, многие семьи имеют пустующие дома. Эти простаивающие дома должны платить ряд дополнительных сборов. Однако платформа краткосрочной аренды позволяет домовладельцам сдавать в аренду неиспользуемые дома для пользователей через платформу и собирать определенную сумму арендной платы. Для пользователей, согласно «Отчету о развитии жилья в Китае», основными пользователями общей платформы краткосрочной аренды, являются люди среднего возраста и молодые люди. Большинство пользователей в возрасте от 18 до 30 лет составляют более 70% от общего числа пользователей. Новички на рабочем месте или нынешние школьники хотят жить в комфортных, красивых и недорогих условиях проживания. Airbnb просто обслуживает потребности потребителей этой группы. То есть, если у вас нет высокого дохода, вы должны позволить себе лучше наслаждаться жизнью при текущем уровне потребления.

 Это также способствовало росту платформ краткосрочной аренды.

В целом, развитие «экономики совместного использования» в эпоху Интернета выиграло от большого числа пользователей сети, поддержки государственной политики, концепции бережливости в традиционной культуре и насущных потребностей в новых бизнес-форматах, вызванных социальными и экономическими проблемами, которое имеет относительно широкие перспективы развития в Китае. На основе уроков, извлеченных из модели Airbnb, отечественные компании по краткосрочной аренде, представленные Xiaozhu Short-term Rental и Tujia, постепенно сформировали зрелые коммерческие бизнес-модели. В будущем китайским компаниям по краткосрочной аренде необходимо и дальше развивать свой рынок: планировка, улучшение кредитных механизмов, содействие расширению производственной цепочки, расширение базы пользователей и удовлетворение разнообразных потребностей населения в размещении.[[34]](#footnote-34)

**Глава 2. Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики**

**2.1 Корреляционный анализ индустрией недвижимости Китая и другими отраслями**

Недвижимость — это лишь небольшая часть национальной экономики, но, поскольку отрасль имеет сильную корреляцию, она может одновременно стимулировать развитие многих отраслей. Например, добывающие отрасли включают сталелитейную промышленность, строительные материалы, химическую промышленность, машиностроение, банковское дело, производство цветных металлов и подрядные работы на инженерно-техническое обеспечение. Отрасли переработки и сбыта включают строительные материалы, предметы интерьера, маркетинг, отделку, бытовую технику, недвижимость и так далее. Мало того, это также может способствовать созданию деловых районов и развитию других отраслей.

Было проведено множество исследований актуальности недвижимости. Например, Гу Юньчан (1998) считает, что развитие жилищной индустрии может стимулировать развитие десятков секторов, включая строительные материалы, строительство, металлургию, химическую промышленность, электроэнергию и металлы, а также десятки тысяч разновидностей, и подсчитал, что Коэффициент индукции жилищного строительства в Китае в 1996 году составлял 1,93. Это означает, что каждые дополнительные 10 000 юаней инвестиций в жилищную отрасль будут стимулировать рост других смежных отраслей на 19 300 юаней, а развитие жилищного строительства может увеличить потребление на рынке, например, в жилищном строительстве. бытовая техника и мебель, что свидетельствует о том, что жилищная промышленность может стать одной из опорных отраслей Китая.[[35]](#footnote-35)

Лю Шуйсин (2008) провел корреляционный анализ и сравнение индустрии недвижимости и финансовой индустрии в Китае и Японии и пришел к выводу, что взаимосвязь между индустрией недвижимости и финансовой отраслью тесная, а между индустрией недвижимости и финансовым сектором существует тесная связь. промышленность Китая тесно связана как с Китаем, так и с Японией, и актуальность выше, чем у Японии.[[36]](#footnote-36)

Man Xiangxing, Lu Xuezheng и Yi Chengdong (2017) использовали таблицы затрат-выпуска за 2000-2012 гг., чтобы рассчитать промышленную значимость отрасли недвижимости в Пекине. И пришли к выводу, что роль отрасли недвижимости в продвижении и привлечении других отраслей ослабевает. Но отраслевые категории, связанные с недвижимостью, являются стабильными, и в них преобладают отрасли услуг. Среди них влияние отрасли недвижимости на притяжение спроса и влияние на продвижение предложения на финансовую отрасль занимают высокие места среди всех отраслей[[37]](#footnote-37)

Лю Шуйсин (2004) изучил актуальность недвижимости и связанных с ней отраслей в США, Японии, Великобритании, Австралии и Китае и пришел к выводу, что недвижимость имеет длинную производственную цепочку и широко распространяется как в четырех зарубежных странах, так и в других странах. В Китае, за исключением лома, все остальные отрасли связаны с недвижимостью.[[38]](#footnote-38)

На основе существующей литературы установлено, что, хотя в существующей литературе по недвижимости содержится много исследований взаимосвязи между отраслью недвижимости и экономикой, систематических, всесторонних и глубоких исследований по-прежнему не хватает. Что касается инвестиционной связи, большая часть исследований проводится на основе взаимосвязи между собственно инвестициями в недвижимость и экономикой, и меньше инвестиций в недвижимость и связанных с ними инвестиций для всестороннего изучения воздействия недвижимости на экономику; Большинство исследований актуальности отраслей, связанных с недвижимостью, изучают только один уровень и редко сравнивают движущий эффект недвижимости с двух сторон: горизонтального и вертикального.

**2.2 Состояние отрасли недвижимости в национальной экономике**

**2.2.1 Влияние темпов урбанизации на недвижимость**

 По прогнозам специалистов, через 30 лет жить в селах останется не больше трети человечества. Всего 2 века назад в городах жило не больше 3% населения Китая, а в середине прошлого столетия городскими жителями были не больше 30% людей.[[39]](#footnote-39) В настоящее время Китайская Народная Республика (КНР) демонстрирует всему миру небывалые темпы роста городского населения. Строятся города, промышленные предприятия. Колоссальный потенциал нации, базирующийся, прежде всего, на многочисленном населении и относительно дешёвой рабочей силе, позволил привлечь в страну внушительные финансовые потоки. Это, в свою очередь, подстёгивает процессы урбанизации. Как грибы после дождя возникают крупные города и экономически мощные городские агломерации.[[40]](#footnote-40)

Американский урбанист Рэй М. Нортэм в 1979 году предложил закон кривой Нассема для урбанизации. Согласно этому закону, процесс урбанизации в стране включает три этапа: этап относительно медленного развития (уровень урбанизации менее 30%); этап быстрого развития (от 30% до 65-70%); и зрелая стадия нежного развития (более 70%).Если посмотреть на траекторию темпов урбанизации в Китае, то в 1997 году она пересекла первую точку перегиба (около 30%) кривой "Нассема" и все еще находится в процессе продвижения ко второй точке перегиба.

Процентное соотношение городских и сельских жителей Китая

Рост процента городских жителей：[[41]](#footnote-41)

(Источник :Национальное бюро статистики)

После реформы жилищной системы в 1998 году уровень урбанизации Китая вступил в стадию быстрого роста. Согласно последним статистическим данным, уровень урбанизации постоянного населения Китая в 2000 году составлял 35%, а в 2018 году уровень урбанизации жителей Китая увеличилось до 59,4%. Хотя общее городское население больше, чем сельское, и уровень урбанизации кажется относительно высоким. Но есть много возможностей для улучшения по сравнению с уровнем урбанизации в развитых странах (у которых в основном превышает 80%).

В целом нужно переселить 250-300 миллионов сельских жителей в города, чтобы выйти на уровень развитых стран. Процесс повышения уровня урбанизации с 30% до 80% должен стать золотым периодом быстрого экономического развития.[[42]](#footnote-42) В настоящее время темпы урбанизации постоянного населения Китая, все еще могут расти более чем на 20%, а это означает, что огромный потенциал урбанизации будет продолжать давать импульс экономическому развитию.

По мере развития урбанизации, население будет и дальше агломерироваться, радиационное воздействие мегаполисов на окружающие города будет становиться все более очевидным, а степень региональной интеграции будет еще больше увеличиваться, что будет стимулировать спрос на жилье в пригородах и близлежащих районах, что также будет стимулировать жизнеспособность рынка городской недвижимости.

Линь Ифу, декан Института новой структурной экономики Пекинского университета, считает, что, поскольку Китай на данный момент является страной только со средним уровнем дохода, который движется в страну с высоким уровнем прибыли. И поэтому жилищные условия должны быть улучшены, включая расширение площади, качества домов и т.д. Недвижимость по-прежнему будет основной сферой национальной экономики, и есть еще много возможностей для ее развития. Таким образом, недвижимость по-прежнему остается опорой национальной экономики.[[43]](#footnote-43)

**2.2.2 Добавленная стоимость отрасли недвижимости в процентах от ВВП**

Недвижимость — это отрасль с длинной производственной цепочкой. С точки зрения промышленного значения отрасль недвижимости тесно связана с десятками отраслей, создавая десятки миллионов рабочих мест. Взаимосвязь между недвижимостью и национальной экономикой требует понимания добавленная стоимость отрасли недвижимости в ВВП.

(Источник :Национальное бюро статистики)

С 2000 года добавленная стоимость отрасли недвижимости в процентах от ВВП продолжала расти. В 2017 году добавленная стоимость отрасли недвижимости в процентах от ВВП составила 6,5%, что на 2,4 процентных пункта выше, чем в 2000 году，что на 0,8 процентных пункта больше, чем в 2012 году.

****

Недвижимость%

GDP %

С 2000 г. темп роста ВВП Китая и добавленная стоимость отрасли недвижимости，рост по сравнению с тем же периодом

(Источник :Национальное бюро статистики)

Темпы роста отрасли недвижимости ниже, чем экономический рост, и пропорция увеличивается, в основном потому, что рост — это повышение сопоставимых цен, а пропорция — это сравнение текущих цен. Быстрый рост цен на недвижимость привел к противоречивым результатам. Другими словами, добавленная стоимость отрасли недвижимости, с сопоставимой точки зрения, имеет относительно сужающуюся позицию в национальной экономике.

**2.2.3 Влияние отрасли недвижимости на налоговые поступления**

В настоящее время в Китае по-прежнему действует система разделения налогов. Центральные и местные органы власти делят налоговые поступления и различные доходы фондов в определенной пропорции. Однако в местных бюджетных доходах центральное правительство не участвует в распределении налогов, то есть, передача права землепользования в государственной собственности.

****

Право землепользования в государственной собственности / Доход от государственной собственности

Доход от государственной собственности

 Ситуация с государственными финансами местного самоуправления и арендой земли с 2010 г.

Право землепользования в государственной собственности

(Источник :Национальное бюро статистики)

На снимке показаны государственные финансы и доходы местного правительства от передачи земли с 2010 года. В 2017 году поступления от передачи земли местным органам власти составили 34,9% , а первой половине 2018 года эта доля составила 32,2%, что означает, треть местных налоговых поступлений приходится на передачу земли.[[44]](#footnote-44) Другими словами, 1/3 затрат на поддержание нормальной работы городской, административной, транспортной, медицинской и образовательной системы приходится на сектор недвижимости.

Основываясь на приведенном выше анализе, мы можем прийти к основному выводу, что недвижимость похищает «китайскую экономику». Поэтому органы местного самоуправления очень зависят от земли. Прежде чем найти новый альтернативный источник налоговых доходов, местные органы власти в течение длительного времени будут в значительной степени полагаться на недвижимость. В долгосрочной перспективе местные органы власти не хотят дестабилизирующих факторов на рынке недвижимости.

Таким образом, с точки зрения темпов социальной урбанизации, прямого вклада в ВВП национальной экономики и вклада в бюджетные доходы, отрасль недвижимости, несомненно, по-прежнему является основной отраслью всей национальной экономики, и никаких изменений не наблюдается.

**2.3 Социально-экономическое значение развития индустрии недвижимости в современном Китае**

**2.3.1. Социальные и экономические особенности развития индустрии недвижимости в КНР**

Так как успешное развитие сферы недвижимости является важным условием не только экономического, но и социального развития, китайское правительство неоднократно предпринимало решительные меры регулирования рынка недвижимости. [[45]](#footnote-45)

**2.3.1.1 Социальные характеристики недвижимости Китая**

Недвижимость — это продукт совместных усилий социальных групп. Это символ зависимости и результатов в обществе. Другими словами, там, где есть люди, есть недвижимость, а где есть недвижимость, сформируется сообщество людей. С точки зрения разделения труда, каждый прогресс человеческого общества разделен разделением труда. Строго говоря, недвижимость представляет собой идеальное сочетание вторичной и третичной отраслей. [[46]](#footnote-46) Это также признак прогресса социальной цивилизации.

1. Недвижимость Китая обладает характеристиками социального обеспечения. Жилье социального обеспечения — это относительно особый тип жилья, отличающееся от коммерческого, у которого цены зависят от рынка. Обычно это относится к единому планированию и общему планированию правительства в соответствии с положениями национальной политики, законов и постановлений, чтобы обеспечить использование групп с низким и средним доходом, а также ограничить строительные стандарты и цены продажи или аренды. Стандарты этого типа жилья, и играют роль в социальном обеспечении.[[47]](#footnote-47)
2. Недвижимость Китая имеет характеристики срока службы. Права собственности на землю в Китае отличаются от прав собственности на землю в России. У нее есть определенный период использования. Действующее законодательство Китая прописывает срок прав пользования земли под строительство: жилая земля - 70 лет, промышленная земля - 50 лет, коммерческая земля - 40 лет, а общая земля - 50 лет.
3. Китайская недвижимость имеет социальную и культурную ценность.3. Дом — это культурное пространство, в котором представлена ​​концепция людей в китайском стиле. Из-за разного климата между севером и югом Китая возникает разница между северными и южными домами. Юг относится к субтропическому муссонному климату, который является влажным и жарким, а север относится к умеренному муссонному климату, который холодно и сухо. В разных климатических условиях сформировались разные культурные различия, что привело к различиям в архитектурном дизайне домов. Поэтому недвижимость — это еще и культурный символ, имеющий определенную социальную и культурную ценность.

**2.3.1.2 Экономические характеристики недвижимости Китая**

Как уникальная отрасль, отрасль недвижимости явно отличается от других промышленных товаров.

1. Неразрывность сделок с недвижимостью. Недвижимость с землей. С одной стороны, дом должен быть построен на земле; с другой стороны, различные подземные сооружения служат основной части дома и являются неотъемлемой частью основной части дома.
2. Фиксированность, региональность и единство расположения недвижимости. Из-за неподвижности земли и фиксированного местоположения недвижимости ряд видов экономической деятельности, таких как строительство и управление недвижимостью, должны осуществляться на местном уровне. Так что недвижимость имеет региональные особенности. Кроме того, поскольку каждый дом будет иметь много отличий из-за его использования, структуры, материалов и площади, а также местоположения, времени постройки и климатических условий, невозможно предоставить большое количество одинаковых реальных домов. Поэтому разные регионы определяют разные цены на недвижимость.
3. Долговечность недвижимости и надежность экономической выгоды. Земля неуничтожима, она имеет вечную потребительскую ценность. После постройки зданий на земле, если они не повреждены стихийными бедствиями, техногенными катастрофами или техногенными повреждениями, их полезный срок службы обычно может достигать десятилетий или даже сотен лет. Таким образом, операционная недвижимость имеет низкие риски, высокую прибыль и надежную экономическую выгоду.
4. Объем инвестиций большой, а период разработки и строительства - длительный. Например, строительство здания требует вложений в сотни тысяч или даже миллионов юаней, а на его строительство уйдет полгода, год или даже больше. Видно, что инвестиционный оборот девелопмента и строительства небольшой.
5. Сохранение ценности и удорожание недвижимости. Поскольку земля является не возобновляемым природным ресурсом, а с развитием общества и непрерывным ростом населения, экономическое развитие увеличило спрос на землю, рост затрат на строительство и общую тенденцию роста цен на недвижимость, что делает недвижимость функцией сохранения стоимости и добавленной стоимости.[[48]](#footnote-48)

**Заключение**

В целом, индустрия недвижимости имеет тесную связь со всей национальной экономической системой и производственными цепочками, находящимися в верхнем и нижнем течении. В контексте развития национальной экономики в новую эпоху отрасль недвижимости Китая сталкивается с новыми возможностями развития, за которыми следует ряд проблем. Кроме того, под влиянием различных факторов, таких как рынок и политика, недвижимость промышленность очень неопределенная. Следовательно, в процессе последующего развития отрасли недвижимости необходимо вводить новшества в соответствии со временем с точки зрения концепций развития, создавать надежную и эффективную систему для регулирования проблем в развитии экономики недвижимости и решать с текущим развитием экономики недвижимости, ее недостатками и достаточностью, только так она может оказать содействие долгосрочному здоровому и стабильному развитию индустрии недвижимости Китая.

**Литература**

1. Был показан документальный фильм CCTV «Экономика совместного использования», полная интерпретация экономики совместного использования // Sohu [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sohu.com/a/297101292_274290>
2. Вторичный рынок жилья: относится к рынку сделок по продаже и аренде прав на частное жилье. Основной частью рынка являются владельцы прав собственности на жилье и потребители жилья // Baidu Baike. [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E4%BA%8C%E7%BA%A7%E5%B8%82%E5%9C%BA>
3. Высокая арендная субсидия: относится к субсидии, предоставляемой единицей работникам, арендующим государственное жилье на ранней стадии жилищной реформы в связи с увеличением арендной платы. // [Электронный ресурс]. URL:<https://zhidao.baidu.com/question/245250540350450044.html>
4. Го Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада // Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета ЦинхуаГо Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада //2009 Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета Цинхуа C.26
5. Го Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада // Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета ЦинхуаГо Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада //2009 Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета Цинхуа C.26
6. Гу Юньчан Жилищная промышленность должна стать опорой национального экономического роста // Economic Research Reference, 1998 (47): C. 34-42.
7. Джонатан Вотцель. Цифровизация недвижимости Китая // McKinsey & Company. 9.2.2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mckinsey.com.cn/%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%9A%84%E6%95%B0%E5%AD%97%E5%8C%96%E4%B9%8B%E8%B7%AF/>
8. Долевая экономика // Baidubaike [Электронный ресурс]. URL:https://baike.baidu.com/item/%E5%85%B1%E4%BA%AB%E7%BB%8F%E6%B5%8E/965155?fr=aladdin
9. Доступное жилье // baidubaike [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E4%BF%9D%E9%9A%9C%E6%80%A7%E4%BD%8F%E6%88%BF/1094670?fr=aladdin>
10. [Ирина Комиссина](https://riss.ru/author/komissina/). Китай – мировой лидер шеринг-экономики // 26.2.2018 [Электронный ресурс]. URL: :https://riss.ru/article/945/
11. Кучук.О.В. Жилищная реформа и современное состояние рынка жилья в китае // Известия Восточного института. 2007 C.86－98
12. Китай – мировой лидер шеринг-экономики//26.2.2018 [Электронный ресурс]. URL:https://riss.ru/article/945/
13. Как насчет уровня вакантности рынка недвижимости Китая в 2018 году из нового Цзинаня? // 2019.03.20 jinri toutiao [Электронный ресурс]. URL: <https://www.toutiao.com/a6569121463553491460/.>
14. Китай станет лидером в глобальной шеринговой экономике//11.3.2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.2000.ua/spectemy/kitai-segodnja/kitai-budet-liderom-v-globalnoi-sheringovoi-ekonomike.htm>
15. Каковы природные и социальные характеристики недвижимости // 2016.11 [Электронный ресурс]. URL: <https://wenwen.sogou.com/z/q658565109.htm>
16. Каковы экономические характеристики недвижимости? // 2010.7.7 [Электронный ресурс]. URL: <https://wenwen.sogou.com/z/q712355815.htm>
17. Лу Синьфэн. Состояние и тенденции развития отрасли недвижимости // Форум индустрии жилья и недвижимости. 2020.10 C. 1
18. Лю Шуйсин. Сравнение и выяснение корреляционных характеристик индустрии недвижимости и финансовой индустрии в Китае и Японии // Construction Economy, 2008 (03): C.41-44.
19. Лю Шуйсин. Международное сравнение корреляции между индустрией недвижимости и смежными отраслями // Финансы и экономика торговли, 2004 (04): C. 81-87.
20. Линь Ифу Недвижимость по-прежнему будет основной отраслью Китая // 12.2019 Fudan Financial Review [Электронный ресурс]. URL: <https://v.douyin.com/eDX9324/>
21. Ман Сянсин, Лу Сюэчжэн, И Чэндун.Индустрия недвижимости и городская экономика: анализ на основе таблицы затрат-выпуска Пекина за 2000-2012 гг. // Журнал Центрального финансово-экономического университета, 2017 (06): C.119-128.
22. HSBC Real Estate оценивает статус недвижимости Китая в национальной экономике с помощью данных // 29.8.2019 [Электронный ресурс]. URL: Sohu <https://www.sohu.com/a/337347358_99901260>
23. Недвижимость не только изменила свой вклад в экономику с положительного на отрицательный, но и стала причиной серьезной траты ресурсов.//Baidu. [Электронный ресурс]. URL : <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1638188974295546763&wfr=spider&for=pc>
24. Oбщество со средним достатком: Социальные идеалы, описанные древнекитайскими мыслителями,Это показывает стремление обычных людей к богатой и содержательной идеальной жизни.полногранный общество со средним достатком Не только для решения проблемы еды и одежды, но и для удовлетворения потребностей городского и сельского развития с политическими, экономическими, культурными, социальными, экологическими и другими аспектами. // baidubak [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E5%B0%8F%E5%BA%B7%E7%A4%BE%E4%BC%9A/3455495?fr=aladdin>
25. Плановая экономическая система // Энциклопедия Baidu [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E8%AE%A1%E5%88%92%E7%BB%8F%E6%B5%8E/479242?fromtitle=%E8%AE%A1%E5%88%92%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E4%BD%93%E5%88%B6&fromid=2983156>
26. Распределение жилья в натуральной форме: Распределение жилья в натуральной форме относится к системе распределения жилья, в которой государство или единица жилья инвестируют в строительство и покупают дома и бесплатно распределяют их среди сотрудников, а сотрудники платят определенную арендную плату. // Энциклопедия Baidu. [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E5%AE%9E%E7%89%A9%E5%88%86%E9%85%8D>
27. Реформа жилищной системы // Энциклопедия Baidu [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E5%88%B6%E5%BA%A6%E6%94%B9%E9%9D%A9/8515153?fromtitle=%E6%88%BF%E6%94%B9&fromid=11002678&fr=aladdin>
28. Уровень урбанизации Китая // Visasam. 23.3.2021 [Электронный ресурс]. [Электронный ресурс]. URL: <https://visasam.ru/emigration/economy/urbanizaciya-kitaya.html>
29. Урбанизация и рост Китая// 2021 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nstrade.ru/blog/item/urbanizaciya-i-rost-kitaya/>
30. Fan Manling Краткосрочная экономика совместного пользования - исследование пути развития в Китае // 25.12.2020 China Development C.54
31. Шэн Сунчэн, Сон Хунвэй, Ван Хэн, Ван Вэй «Недвижимость и экономика Китая (новое издание)» // Snowball: Comparative Magazine [Электронный ресурс]. URL:https://xueqiu.com/8952115082/170652824
32. Шэнь Цзыци. О развитии экономики совместного использования в Китае // CHINA COLLECTIVE ECONOMY Journal 2020.13 Выпуск C.11
33. Юй Мин Состояние экономического развития недвижимости Китая // Construction Engineering Report. 2020. С. 1
34. Китай – мировой лидер шеринг-экономики // 26.2.2018 [Электронный ресурс]. URL: :https://riss.ru/article/945/
35. Долевая экономика // Baidubaike [Электронный ресурс]. URL:https://baike.baidu.com/item в Китае // CHINA COLLECTIVE ECONOMY Journal 20нный ресурс]. URL: <https://www.toutiao.com/a6569121463553491460/.>
36. Fan Manling Краткосрочная экономика соустрия недвижимости и городская экономика: анализ на основе таблицы затрат-выпуска Пекина за 2000-2012 гг. // Журнал Центрального финансово-экономического университета, 2017 (06): C.119-128.
37. Лю Шуйсин. Международное срав Урбанизация и рост Китая// 2021 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.nstrade.ru/blog/item/urbanizaciya-i-rost-kitaya/>
38. HSBC Real Estate оценивает статус недвижимости Китая в национальной экономике с помощью данных // 29.8.2019 [Электронный ресурс]. URL: Sohu мости // 2016.11 [Электронный ресурс]. URL: <https://wenwen.sogou.com/z/q658565109.htm>
39. Доступное жилье // baidubaike [Электронный ресурс]. URL: <https://baike.baidu.com/item/%E4%BF%9D%E9%9A%9C%E6%80%A7%E4%BD%8F%E6%88%BF/1094670?fr=aladdin>
40. Каковы экономические характеристики недвижимости? // 2010.7.7 [Электронный ресурс]. URL: https://wenwen.sogou.com/z/q712355815.htm
1. Недвижимость не только изменила свой вклад в экономику с положительного на отрицательный, но и стала причиной серьезной траты ресурсов.//Baidu. [Электронный ресурс].

 URL : https://baijiahao.baidu.com/s?id=1638188974295546763&wfr=spider&for=pc [↑](#footnote-ref-1)
2. Юй Мин Состояние экономического развития недвижимости Китая // Construction Engineering Report. 2020. С. 1 [↑](#footnote-ref-2)
3. Закон об ограничении покупки домов: он ограничивает квалификацию и количество покупок.

Закон об ограничении строительства коммерческих офисных зданий: Во избежание превращения коммерческих офисов и других нежилых зданий в замаскированные многоквартирные дома, нежилые здания коммерческих офисов не должны проектироваться как единичные или жилые здания.

Закон об ограничении продажи недвижимости: ограничивает право передачи недвижимости. [↑](#footnote-ref-3)
4. NPC и CPPCC:Всекитайское собрание народных представителей, Народная политическая консультативная конференция Китая. [↑](#footnote-ref-4)
5. Лу Синьфэн. Состояние и тенденции развития отрасли недвижимости // Форум индустрии жилья и недвижимости. 2020.10 C. 1 [↑](#footnote-ref-5)
6. C2C: C2C - это профессиональный термин, обозначающий электронную коммерцию, что означает электронную коммерцию между людьми. C2C - это Заказчик (Customer（Consumer） to Customer（Consumer）. Например, у потребителя есть компьютер, он проводит транзакции через Интернет и продает его другому потребителю. Этот тип транзакции называется электронной коммерцией C2C. [↑](#footnote-ref-6)
7. Taobao: Taobao - крупнейший район онлайн-торговли и бизнеса в Азиатско-Тихоокеанском регионе. Он был основан Alibaba Group в мае 2003 года. Taobao.com - популярная платформа для онлайн-покупок и розничной торговли в Китае. Ежедневно у нее почти 500 миллионов зарегистрированных пользователей и более 60 миллионов постоянных посетителей. В то же время количество онлайн-товаров в день превысило 800 миллионов, при этом в среднем 48 000 проданных в минуту. [↑](#footnote-ref-7)
8. Джонатан Вотцель (华强 森) Цифровизация недвижимости Китая // McKinsey & Company. 9.2.2015 [Электронный ресурс].

URL:https://www.mckinsey.com.cn/%E4%B8%AD%E5%9B%BD%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%9A%84%E6%95%B0%E5%AD%97%E5%8C%96%E4%B9%8B%E8%B7%AF/ [↑](#footnote-ref-8)
9. Вэй Я: настоящее имя Хуан Вэй, родился 7 сентября 1985 года в округе Луцзян провинции Аньхой. В мае 2016 года Вэй Я официально стал ведущим Taobao Live, а четыре месяца спустя объем продаж достиг 100 миллионов юаней. В июле я участвовал в турнире по PK якоря, официально организованном Taobao Live. 10 якорей соревновались в час за то, кто продает больше всего товаров. Via продала 20 000 заказов в течение часа, заняв первое место среди 10 якорей. [↑](#footnote-ref-9)
10. Шэн Сунчэн, Сон Хунвэй, Ван Хэн, Ван Вэй «Недвижимость и экономика Китая (новое издание)» // Snowball: Comparative Magazine [Электронный ресурс].

URL:https://xueqiu.com/8952115082/170652824 [↑](#footnote-ref-10)
11. Плановая экономическая система // Энциклопедия Baidu [Электронный ресурс].URL:

https://baike.baidu.com/item/%E8%AE%A1%E5%88%92%E7%BB%8F%E6%B5%8E/479242?fromtitle=%E8%AE%A1%E5%88%92%E7%BB%8F%E6%B5%8E%E4%BD%93%E5%88%B6&fromid=2983156 [↑](#footnote-ref-11)
12. Там же [↑](#footnote-ref-12)
13. Высокая арендная субсидия: относится к субсидии, предоставляемой единицей работникам, арендующим государственное жилье на ранней стадии жилищной реформы в связи с увеличением арендной платы. // [Электронный ресурс]. URL:

 https://zhidao.baidu.com/question/245250540350450044.html [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же [↑](#footnote-ref-14)
15. Там же [↑](#footnote-ref-15)
16. Распределение жилья в натуральной форме: Распределение жилья в натуральной форме относится к системе распределения жилья, в которой государство или единица жилья инвестируют в строительство и покупают дома и бесплатно распределяют их среди сотрудников, а сотрудники платят определенную арендную плату. // Энциклопедия Baidu. [Электронный ресурс]. URL:

https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E5%AE%9E%E7%89%A9%E5%88%86%E9%85%8D [↑](#footnote-ref-16)
17. Реформа жилищной системы // Энциклопедия Baidu [Электронный ресурс]. URL:

https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E5%88%B6%E5%BA%A6%E6%94%B9%E9%9D%A9/8515153?fromtitle=%E6%88%BF%E6%94%B9&fromid=11002678&fr=aladdin [↑](#footnote-ref-17)
18. Вторичный рынок жилья: относится к рынку сделок по продаже и аренде прав на частное жилье.Основной частью рынка являются владельцы прав собственности на жилье и потребители жилья // Baidu Baike. [Электронный ресурс]. URL: https://baike.baidu.com/item/%E4%BD%8F%E6%88%BF%E4%BA%8C%E7%BA%A7%E5%B8%82%E5%9C%BA [↑](#footnote-ref-18)
19. Го Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада // Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета ЦинхуаГо Ифань Корреляционный анализ индустрии недвижимости Китая и национальной экономики - актуальность отрасли и перспективы вклада //2009 Подать заявку на получение степени магистра экономики Университета Цинхуа C.26 [↑](#footnote-ref-19)
20. общество со средним достатком: Социальные идеалы, описанные древнекитайскими мыслителями,Это показывает стремление обычных людей к богатой и содержательной идеальной жизни.полногранный общество со средним достатком Не только для решения проблемы еды и одежды, но и для удовлетворения потребностей городского и сельского развития с политическими, экономическими, культурными, социальными, экологическими и другими аспектами. // baidubak [Электронный ресурс]. URL: https://baike.baidu.com/item/%E5%B0%8F%E5%BA%B7%E7%A4%BE%E4%BC%9A/3455495?fr=aladdin [↑](#footnote-ref-20)
21. [Ирина Комиссина](https://riss.ru/author/komissina/). Китай – мировой лидер шеринг-экономики // 26.2.2018 [Электронный ресурс]. URL: :https://riss.ru/article/945/ [↑](#footnote-ref-21)
22. Долевая экономика // Baidubaike [Электронный ресурс]. URL: https://baike.baidu.com/item/%E5%85%B1%E4%BA%AB%E7%BB%8F%E6%B5%8E/965155?fr=aladdin [↑](#footnote-ref-22)
23. Так же 23 [↑](#footnote-ref-23)
24. Китай – мировой лидер шеринг-экономики//26.2.2018 [Электронный ресурс]. URL:https://riss.ru/article/945/ [↑](#footnote-ref-24)
25. Китай станет лидером в глобальной шеринговой экономике//11.3.2018 [Электронный ресурс]. URL: https://www.2000.ua/spectemy/kitai-segodnja/kitai-budet-liderom-v-globalnoi-sheringovoi-ekonomike.htm [↑](#footnote-ref-25)
26. Был показан документальный фильм CCTV «Экономика совместного использования», полная интерпретация экономики совместного использования // Sohu [Электронный ресурс]. URL: https://www.sohu.com/a/297101292\_274290 [↑](#footnote-ref-26)
27. Компании-единороги: в 2013 году, предложенное известным американским инвестором Эйлин Ли, это обычно относится к компаниям, которые были созданы не более 10 лет; их оценка составляет более 1 миллиарда долларов США, и небольшое количество компаний имеют оценка более 10 миллиардов долларов США. [↑](#footnote-ref-27)
28. **Так же 26**  [↑](#footnote-ref-28)
29. Шэнь Цзыци. О развитии экономики совместного использования в Китае // CHINA COLLECTIVE ECONOMY Journal 2020.13 Выпуск C.11 [↑](#footnote-ref-29)
30. Так же 24 [↑](#footnote-ref-30)
31. Так же 19 [↑](#footnote-ref-31)
32. Так же 19 [↑](#footnote-ref-32)
33. Как насчет уровня вакантности рынка недвижимости Китая в 2018 году из нового Цзинаня? // 2019.03.20 jinri toutiao [Электронный ресурс]. URL: https://www.toutiao.com/a6569121463553491460/. [↑](#footnote-ref-33)
34. Fan Manling Краткосрочная экономика совместного пользования - исследование пути развития в Китае // 25.12.2020 China Development C.54 [↑](#footnote-ref-34)
35. Гу Юньчан Жилищная промышленность должна стать опорой национального экономического роста // Economic Research Reference, 1998 (47): C. 34-42. [↑](#footnote-ref-35)
36. Лю Шуйсин. Сравнение и выяснение корреляционных характеристик индустрии недвижимости и финансовой индустрии в Китае и Японии // Construction Economy, 2008 (03): C.41-44. [↑](#footnote-ref-36)
37. Ман Сянсин, Лу Сюэчжэн, И Чэндун.Индустрия недвижимости и городская экономика: анализ на основе таблицы затрат-выпуска Пекина за 2000-2012 гг. // Журнал Центрального финансово-экономического университета, 2017 (06): C.119-128. [↑](#footnote-ref-37)
38. Лю Шуйсин. Международное сравнение корреляции между индустрией недвижимости и смежными отраслями // Финансы и экономика торговли, 2004 (04): C. 81-87. [↑](#footnote-ref-38)
39. Уровень урбанизации Китая // Visasam.

23.3.2021 [Электронный ресурс]. [Электронный ресурс]. URL: https://visasam.ru/emigration/economy/urbanizaciya-kitaya.html [↑](#footnote-ref-39)
40. Урбанизация и рост Китая// 2021 [Электронный ресурс]. URL: http://www.nstrade.ru/blog/item/urbanizaciya-i-rost-kitaya/ [↑](#footnote-ref-40)
41. Источники данных Так же 40 [↑](#footnote-ref-41)
42. HSBC Real Estate оценивает статус недвижимости Китая в национальной экономике с помощью данных // 29.8.2019 [Электронный ресурс]. URL: Sohu https://www.sohu.com/a/337347358\_99901260 [↑](#footnote-ref-42)
43. Линь Ифу Недвижимость по-прежнему будет основной отраслью Китая // 12.2019 Fudan Financial Review [Электронный ресурс]. URL: https://v.douyin.com/eDX9324/ [↑](#footnote-ref-43)
44. Так же 43 [↑](#footnote-ref-44)
45. Так же 1 [↑](#footnote-ref-45)
46. Каковы природные и социальные характеристики недвижимости // 2016.11 [Электронный ресурс]. URL: https://wenwen.sogou.com/z/q658565109.htm [↑](#footnote-ref-46)
47. Доступное жилье // baidubaike [Электронный ресурс]. URL: https://baike.baidu.com/item/%E4%BF%9D%E9%9A%9C%E6%80%A7%E4%BD%8F%E6%88%BF/1094670?fr=aladdin [↑](#footnote-ref-47)
48. Каковы экономические характеристики недвижимости? // 2010.7.7 [Электронный ресурс]. URL: https://wenwen.sogou.com/z/q712355815.htm [↑](#footnote-ref-48)