**卡通人物

描述已自动生成**

Санкт-Петербургский государственный университет

***Су Пань***

**Выпускная квалификационная работа**

***Тенденции развития экономики недвижимости Китая с точки зрения экономико-социологического анализа***

Уровень образования:

Направление **39.04.01 «Социология»**

Основная образовательная программа магистратуры

**ВМ.5589.2021 «Социология»**

Научный руководитель:

Кандидат социологических наук, доцент

Доцент кафедры экономической социологи

**Никифорова Ольга Александровна**

Рецензент:

кандидат социологических наук, доцент,

ФГБОУ ВО «Национальный государственный

университет физической культуры,

спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта»

**Чудаев Михаил Егорович**

**Санкт-Петербург**

**2023**

Оглавление

[Введение 4](#_Toc134647091)

[Глава 1:Теоретико-методологические основы исследования рынка недвижимости. 7](#_Toc134647092)

[1.1 Методологические инструменты "политико-культурного" подхода 7](#_Toc134647093)

[1.2 Теория структурации 9](#_Toc134647094)

[1.3 Теория поля 10](#_Toc134647095)

[1.4 Идеи исследования 11](#_Toc134647096)

[1.5 Методы исследования 12](#_Toc134647097)

[1.6 История развития недвижимости в Китае 13](#_Toc134647098)

[1.7 Структура и логика работы модели недвижимости с китайской спецификой 22](#_Toc134647099)

[Глава 2:Анализ рынка недживимости Китая: экономико-социологический анализ 25](#_Toc134647100)

[2.1 Понятие регулирования на рынке недвижимости 26](#_Toc134647101)

[2.2 Теория взаимоотношений государства и рынка 33](#_Toc134647102)

[2.3 Развитие современного рынка недвижимости 37](#_Toc134647103)

[2.4 Анализ текущей политики регулирования рынка недвижимости 40](#_Toc134647104)

[Глава 3:Социально-экономический прогноз развития рынка недвижимости Китая. 42](#_Toc134647105)

[3.1 Интервью с потенциальными покупателями жилья 43](#_Toc134647106)

[3.2 На будущее развитие рынка недвижимости влияют факторы 57](#_Toc134647107)

[3.3 Перспективы будущего развития рынка недвижимости 59](#_Toc134647108)

[Заключение 60](#_Toc134647109)

[Список ссылок 67](#_Toc134647110)

[Приложение 1: Гайд интервью с потенциальными покупателями жилья 70](#_Toc134647111)

[Приложение 2: Анкета для анализа влияния корректировки политики на поведение жителей при покупке жилья 72](#_Toc134647112)

**Введение**

*Проблема исследования.* Китайский рынок недвижимости является ключевой областью экономического развития Китая и темой, вызывающей большой интерес. В данной статье рассматривается тенденция развития рынка недвижимости Китая с экономической и социологической точек зрения, используя в качестве основы для анализа систему "центральное правительство - местные органы власти - общество".

*Объект исследования, предмет исследования.* Поскольку рыночная экономика Китая продолжает развиваться и становится одной из самых быстрорастущих отраслей в стране, рост цен на жилье будет иметь огромное влияние на повседневную жизнь людей. Социология предполагает меньше исследований в сфере недвижимости Китая, управление отраслью недвижимости и другие структуры для китайского общества неразделимы и являются результатом игры между государством, рынком и обществом, а недвижимость как тяжелый актив составляет большую часть активов китайского народа и тесно связана с жизнью людей, поэтому будущая тенденция развития отрасли недвижимости имеет решающее значение.

*Цель, задачи.* С помощью экономических и социологических рассуждений можно создать благоприятные условия для китайского рынка недвижимости, который имеет тенденцию быть благоприятным с точки зрения спроса и предложения, при этом цены на жилье становятся все более стабильными, направляя потребительский спрос на коммерческое жилье обратно к рациональности, а ожидания потребителей играют важную роль и влияют на движение цен на жилье. Китайский рынок недвижимости - это сложная область, которая требует совместных усилий центрального правительства, местных органов власти и всех сторон в обществе. Только совместная работа по содействию здоровому развитию китайского рынка недвижимости позволит ему лучше служить экономическому и социальному развитию страны.

*Теоретико-методологическую базу.* Экономическая социология - это междисциплинарная дисциплина, которая наблюдает и объясняет экономические явления и экономические системы с социологической точки зрения. Теоретическое мышление и аналитические рамки, лежащие в ее основе, по-прежнему социологические, т.е. экономические явления не рассматриваются как поле, независимое от социальных структур или социальных сетей. С возрождением новой экономической социологии и изменениями в экономической жизни современные исследования в области экономической социологии достигли большого прогресса и приобрели отличительные черты в плане исследовательских полей, аналитических парадигм, теоретических перспектив и аналитических путей. Культурная парадигма исследования рынка. Институциональная парадигма анализа рынка, представленная Флигштейном (1985), фокусируется на влиянии институциональных форм, таких как рыночные права собственности, структуры управления, правила торговли и концепции контроля, на сложные рыночные операции. Кроме того, существуют и другие парадигмы, такие как полевой анализ, представленный П. Бурдье, парадигма исторического сравнительного исследования, представленная Г. Гамильтоном, и парадигма теории игр, представленная Р. Оппом и В. Ванбергом.

*Практически значимость.* В данной работе в качестве цели исследования взято развитие индустрии недвижимости Китая, предложены решения и меры по улучшению проблем, возникающих в текущем процессе развития, что послужит ориентиром и ссылкой для развития рынка недвижимости в плане формулирования политики регулирующими органами и углубления основ регулирования.

*Теоретическую значимость.* В управлении китайской индустрией недвижимости мы должны не только обращать внимание на спрос и предложение рынка, но и понимать точность рынка и инициативы по регулированию более целенаправленно, должны уделять больше внимания первопричинам неудач регулирования, разрушать институциональные ограничения, улучшать социальную систему, с социологической точки зрения, будущее развитие индустрии недвижимости благотворно влияет на социальный спрос и регулирование рынка, чтобы сделать здоровым развитие китайского рынка недвижимости.

*Методы исследования.* Для анализа покупательского поведения жителей были использованы методы анкетирования и интервью, а данные статистики анкетирования и интервью были объединены для получения более четких и точных выводов о покупательском поведении.

**Глава 1:Теоретико-методологические основы исследования рынка недвижимости.**

**1.1 Методологические инструменты "политико-культурного" подхода**

Под влиянием нового институционализма в социальных науках Зелизер (2001)[[1]](#footnote-1)интегрировал культуру в изучение рынков, подчеркивая роль культурных факторов, таких как смысл, мораль и ценности, в формировании рынков, сформировав таким образом культурную парадигму для изучения рынков. Институциональная парадигма анализа рынков, представленная Флигштейном (1985)[[2]](#footnote-2), фокусируется на влиянии институциональных форм, таких как рыночные права собственности, структуры управления, правила торговли и концепции контроля, на сложные рыночные операции. Существуют и другие парадигмы, такие как анализ поля, представленный П. Бурдье, парадигма исторических сравнительных исследований, представленная Г. Гамильтоном, и парадигма теории игр, представленная Р. Оппом и В. Ванбергом.

Среди этих парадигм анализ социальных сетей рынков, институциональный анализ и культурный анализ стали тремя доминирующими исследовательскими парадигмами в современной социологии рынка. Позже Флигштейн предложил "политико-культурную" парадигму исследования рынка, объединив институциональный, культурный и полевой анализ рынков (Fligstein, 1985).

Именно это и подразумевается под политико-культурным подходом. Он утверждает, что "этот подход фокусируется на борьбе за власть внутри организаций и между ними" (Fligstein, 2008: 124)[[3]](#footnote-3). Поскольку целью этой борьбы в конечном итоге является создание общей системы, обеспечивающей стабильное взаимодействие, т.е. местной культуры, культуре должно придаваться равное значение. В своей книге он лаконично пишет: "Этот подход рассматривает социальное действие как происходящее в рамках различных видов деятельности, которые можно назвать площадками, полями, секторами или организованными социальными пространствами. В рамках поля существуют коллективные действующие лица. Коллективные акторы пытаются создать систему доминирования в поле, и для этого необходимо создать местную культуру, которая определяет местные социальные отношения между акторами" (Fligstein, 2008: 13).

**1.2 Теория структурации**

Теория социальной структуры Гидденса преодолевает дихотомию между действием и структурой, индивидом и обществом, субъектом и объектом, макро и микро и достигает синтеза теории социальной структуры[[4]](#footnote-4), создавая теорию структуризации, которая заменяет субъект-объектный дуализм "структурной двойственностью"[[5]](#footnote-5). Она дает новый взгляд на эффективное функционирование рынка недвижимости. В процессе управления рынком недвижимости мы должны не только встроить управление рынком недвижимости в социальную структуру и обратить внимание на влияние социальной структуры на управление рынком недвижимости, но и обратить внимание на субъективную и динамическую роль основных органов управления недвижимостью, таких как предприятия и правительство, в управлении рынком недвижимости.

**1.3 Теория поля**

Бурдье говорил: "Я определяю поле как сеть или конфигурацию объективных отношений между позициями, которые объективно определены (Бурдье и Ваккант, 1992)" Понятие поля у Бурдье нельзя понимать как территорию, окруженную определенными пограничными объектами, и оно не эквивалентно общему поле, а скорее существование, в котором есть встроенная сила, жизненная сила и потенциал.

Теория поля - это общая теория организации современного общества. То, что мы можем вновь применить эту теорию, само по себе является актом исторического самосознания. Социальные субъекты пытались оспорить контроль над социальными полями, в которых они действуют (Cole, 1989)[[6]](#footnote-6); социальные аналитики абстрагировались от этого общего опыта, чтобы начать понимать универсальные социальные процессы, которые лежат в основе создания полей, охватывающих государство, рынок и частный некоммерческий сектор (Davis, G., K. A. Diekmann & C. Tinsley 1994)[[7]](#footnote-7).

**1.4 Идеи исследования**

Данная работа посвящена развитию китайского рынка недвижимости и анализу влияния на него национальной политики макроконтроля на протяжении многих лет. В работе в основном используется статистика рынка недвижимости Национального статистического ежегодника за последние годы и политика регулирования и контроля соответствующих лет, а также данные социального опроса, проведенного самостоятельно, в сочетании с соответствующей теоретической базой, поэтапно анализируется сравнительный анализ влияния политики макрорегулирования рынка недвижимости Китая на рынок недвижимости. Кроме того, поскольку национальная политика регулирования и контроля в течение многих лет носит разнородный и беспорядочный характер, направлена в разные стороны и представляет разные перспективы, в данной работе сначала собрано содержание важных политик по годам и сделаны интерпретации, а затем рассмотрены состояние масштаба, состояние развития, состояние рынка и состояние структуры развития недвижимости Китая. На основе этого в трех главах диссертации проводится исследование влияния политики макроконтроля на китайскую индустрию недвижимости, отрасли, связанные с недвижимостью, и покупательское поведение населения, а также дается оценка их влияния.

**1.5 Методы исследования**

(1) Исследование литературы

Для того чтобы получить конкретное и точное представление о состоянии исследований в соответствующих областях данной работы, были использованы интернет и библиотеки для поиска литературы и книг по соответствующим исследованиям. Обобщая и суммируя соответствующую информацию и взгляды, можно правильно понять исследовательские идеи и методы в данной области, и в то же время отобрать ценную информацию, которая окажет большую помощь в написании диссертации.

(2) Анкетный опрос

В связи с исследовательскими потребностями данной работы, автор решил провести анкетный опрос с помощью интернет-анкеты. Автор подготовит подробную анкету в соответствии с исследовательскими потребностями данной работы, чтобы получить полное представление о покупательском поведении жителей в отношении товаров для недвижимости. Полученные данные будут проанализированы с целью получения реальных и актуальных данных для следующего сравнительного анализа.

(3) Интервью с пользователями

Для того чтобы помочь в анализе покупательского поведения потребителей, автор провел специальные интервью с пользователями через некоторое время после распространения анкеты. Таким образом, удалось получить эмоциональное понимание изменений покупательского поведения жителей в условиях политики макроконтроля и, в сочетании со статистическими данными анкеты, более четко и точно отразить результаты исследования.

**1.6 История развития недвижимости в Китае**

Развитие китайского рынка недвижимости можно представить в виде следующих этапов:

Период планового распределения (1949-1997 гг.): государство внедряло плановую экономику, рынок недвижимости был монополизирован государством, а распределением жилья занималось в основном правительство, предприятия и учреждения. В этот период предложение жилья было ограниченным, и неравенство в распределении жилья и неэффективность на рынке недвижимости становились все более заметными.

Период рыночно-ориентированных реформ (1998-2003 гг.): По мере углубления рыночной экономики Китая государство начало постепенно отменять регулирование рынка недвижимости, и рынок недвижимости постепенно стал рыночно-ориентированным. В этот период рынок недвижимости переживал бурное развитие, цены на недвижимость стремительно росли, появились различные дилеры и посредники.

Период под руководством коммодитизации (2003-2005 гг.): С дальнейшим развитием рынка недвижимости коммерческое жилье стало доминирующей формой, правительство начало отменять распределение жилья, и рынок недвижимости еще больше ускорился. В этот период быстрое развитие рынка недвижимости и постоянный рост цен на жилье вызвали широкую общественную озабоченность, и некоторые местные органы власти стали пытаться регулировать рынок недвижимости с помощью ограничений на покупку и цены.

Период, сочетающий государственное регулирование и распределение рынка (2006 - настоящее время): На фоне чрезмерной маркетизации и быстрого развития китайское правительство начало регулировать рынок недвижимости. Правительство стабилизировало рынок недвижимости с помощью ряда мер по контролю цен на недвижимость, ограничению спекуляций и регулированию предложения земли. В этот период рынок недвижимости начал постепенно стабилизироваться, чтобы контролировать колебания цен и инвестиций на рынке недвижимости. Правительство ввело ряд мер, таких как ограничение жилищного кредитования, ограничение предложения земли, содействие реформе налогообложения недвижимости и введение "равных прав на аренду и покупку". В то же время рынок недвижимости продолжает развиваться, и застройщики начали выпускать все больше видов недвижимости, таких как квартиры, офисы и коммерческие комплексы, но эффект от государственного регулирования еще предстоит проследить и оценить.

**1.6.1 Период планового распределения до 1998 года**

До 1998 года рынок недвижимости Китая находился в периоде планового распределения, что означает, что правительство осуществляло централизованный контроль над распределением ресурсов недвижимости, вся земля и жилье были выделены правительством для использования предприятиями и частными лицами, а распределение жилья рассматривалось как политическая задача, которую правительство решало с помощью системы нормирования. В этот период люди могли решить свои жилищные проблемы, только обратившись к государству за покупкой коммерческого жилья. Правительство контролировало цену и количество жилья, а также определяло, кто может купить дом, и каждая семья могла владеть только одним домом. Государственное арендное жилье в основном строится и сдается в аренду государством, предприятиями и учреждениями для проживания сотрудников, при этом арендная плата ниже; социальное жилье предоставляется государством для определенных групп населения (таких как отставные кадры, семьи мучеников и т.д.), обычно бесплатно или по очень низкой арендной плате; а жилье, занимаемое собственниками, - это жилье, приобретенное самими людьми. В результате спрос и предложение на рынке недвижимости в основном регулировались государством.

В период планового распределения рынок недвижимости развивался медленно, предложение жилья было недостаточным и дорогим, что затрудняло решение жилищных проблем жителей. В городах жилье распределялось через государственную систему нормирования жилья, а в сельской местности, где земля находилась в коллективной собственности, жилье распределялось сельскими комитетами или кооперативами. В городах ощущается серьезная нехватка жилья, и существуют очереди на его распределение. В то же время существует множество проблем с распределением жилья, таких как неясные критерии распределения, непрозрачные процедуры распределения и нерегулярное распределение. Несправедливое распределение жилья также привело к социальным проблемам, например, приоритет в получении жилья отдается "связанным домохозяйствам". Поскольку государство контролирует все ресурсы недвижимости, предприятия и частные лица не могут приобретать жилье через рыночные механизмы, а рынок является менее конкурентным, что ограничивает инновации и эффективность.

Развитие рынка недвижимости ограничивается и регулируется политикой, а рыночный механизм функционирует не в полной мере, что приводит к провалу рынка и нехватке жилья.

**1.6.2 Период рыночной реформы 1998-2003 гг.**

Правительство приняло ряд политических мер для рынка недвижимости, включая отмену плановой системы распределения жилья, создание системы управления рынком недвижимости, введение иностранных инвестиций и усиление управления земельными ресурсами, чтобы способствовать экономическому росту и социальной стабильности путем сокращения государственного вмешательства. Реформа началась с внедрения "системы товарного жилья", в соответствии с которой правительство больше не будет напрямую распределять жилье в новых жилых комплексах, а вместо этого предоставит покупателям возможность свободного выбора по рыночным ценам посредством рыночных сделок. В то же время правительство начало ослаблять барьеры для получения жилищных кредитов и приобретения жилья в собственность, чтобы способствовать развитию рынка. Эта реформа обеспечила политическую основу и правовую защиту для ориентированного на рынок рынка недвижимости.

В период с 1998 по 2003 год, по мере ускорения процесса урбанизации, спрос на жилье резко возрос, и на рынке возник переизбыток предложения. В то же время, чтобы контролировать колебания рынка и поддерживать его стабильность, правительство проводило ограничительную политику в области покупки и кредитования, ограничивая количество покупок жилья и суммы кредитов, сдерживая инвестиционный спрос и рост цен на недвижимость, усиливая политику управления земельными ресурсами и налогообложения недвижимости, а также ограничительную политику, такую как повышение процентных ставок по кредитам и коэффициентов первоначального взноса. Эти меры помогли стабилизировать рынок недвижимости и предотвратить риск возникновения "пузыря" на рынке недвижимости.

Рыночные реформы этого периода заложили основу для постепенного открытия и развития рынка недвижимости и заложили фундамент для будущего процветания и стабильности рынка.

**1.6.3 Период доминирования товарного жилья в 2003-2005 годах**

В период доминирования товарного жилья с 2003 по 2005 год китайский сектор жилья и недвижимости переживал период быстрого развития. С постепенным созданием и совершенствованием рыночных механизмов внутренний рынок недвижимости вступил в период доминирования товарного жилья.

На уровне политики в октябре 2003 года Государственный совет издал Временные правила по управлению рынком городской недвижимости и меры по управлению продажей коммерческой недвижимости, которые дополнительно регулировали деловую практику на рынке недвижимости и защищали права и интересы покупателей жилья. Кроме того, правительство приняло ряд мер активной фискальной и денежно-кредитной политики в отношении рынка недвижимости, чтобы стимулировать жителей к покупке жилья и инвестированию в недвижимость, что способствовало быстрому росту рынка недвижимости.

Что касается рынка, то масштабы рынка недвижимости продолжают расширяться, а цены на жилье и инвестиции в недвижимость демонстрируют быстрый рост. Застройщики увеличили свои инвестиции в недвижимость и запустили больше проектов. Кроме того, с 2004 года на рынке недвижимости стали появляться спекуляции, что привело к росту цен на жилье.

Для решения этих проблем правительство Китая начало усиливать регулирование и контроль рынка недвижимости. В 2006 году правительство Китая выпустило Уведомление о дальнейшем усилении регулирования и контроля рынка недвижимости, которое требовало от местных органов власти сформулировать конкретные меры регулирования и контроля. Впоследствии правительство выпустило ряд нормативных документов, включая усиление управления земельными ресурсами, ограничение развития недвижимости, ограничение купли-продажи и т.д.

В этот период развитие китайского рынка недвижимости также начало постепенно стабилизироваться, а государственное регулирование и контроль рынка недвижимости постепенно усиливались.

**1.6.4 Период комбинированного государственного регулирования и распределения рынка в Китае 2006 - настоящее время**

Начиная с 2006 года, правительство Китая начало корректировать свою политику регулирования и контроля рынка недвижимости, основной целью которой является предотвращение "пузырей" и чрезмерных инвестиций на рынке недвижимости. Правительство ввело ряд мер, включая усиление управления земельными ресурсами, контроль за инвестициями в развитие недвижимости и усиление регулирования рынка недвижимости.

После мирового финансового кризиса 2008 года правительство Китая приняло ряд мер по стимулированию внутренней экономики, в том числе по обеспечению безопасности жилья и развитию рынка недвижимости. Это привело к быстрому росту китайского рынка недвижимости и стремительному повышению цен на жилье за короткий период времени. Для того чтобы сдержать стремительный рост цен на недвижимость, правительство Китая приняло ряд мер, включая усиление управления земельными ресурсами, корректировку кредитной политики и повышение порога владения жильем.

С начала 2010 года правительство Китая активизировало свои усилия по регулированию рынка недвижимости, включив регулирование рынка недвижимости в качестве важной части макроэкономического регулирования и контроля. Правительство продолжало содействовать обеспечению безопасности жилья и увеличило инвестиции в строительство субсидируемого жилья, одновременно усиливая регулирование рынка коммерческой недвижимости. Правительство также ввело ряд мер по ограничению покупок, кредитов и продаж, чтобы предотвратить перегрев и раздувание рынка недвижимости.

В 2011 году рынок недвижимости Китая продолжал стремительно расти, особенно в городах первого и второго эшелонов. с 2012 по 2014 год правительство приняло ряд регулирующих мер, и рынок недвижимости пережил период корректировки, при этом цены на жилье в некоторых городах упали. с 2015 по 2016 год рынок недвижимости демонстрировал признаки восстановления, и правительство ввело политику стабилизации цен на жилье. с 2017 по 2019 год рынок недвижимости вступил в период жесткого регулирования и контроля, с относительно стабильными ценами на жилье, но снижением количества сделок на рынке.

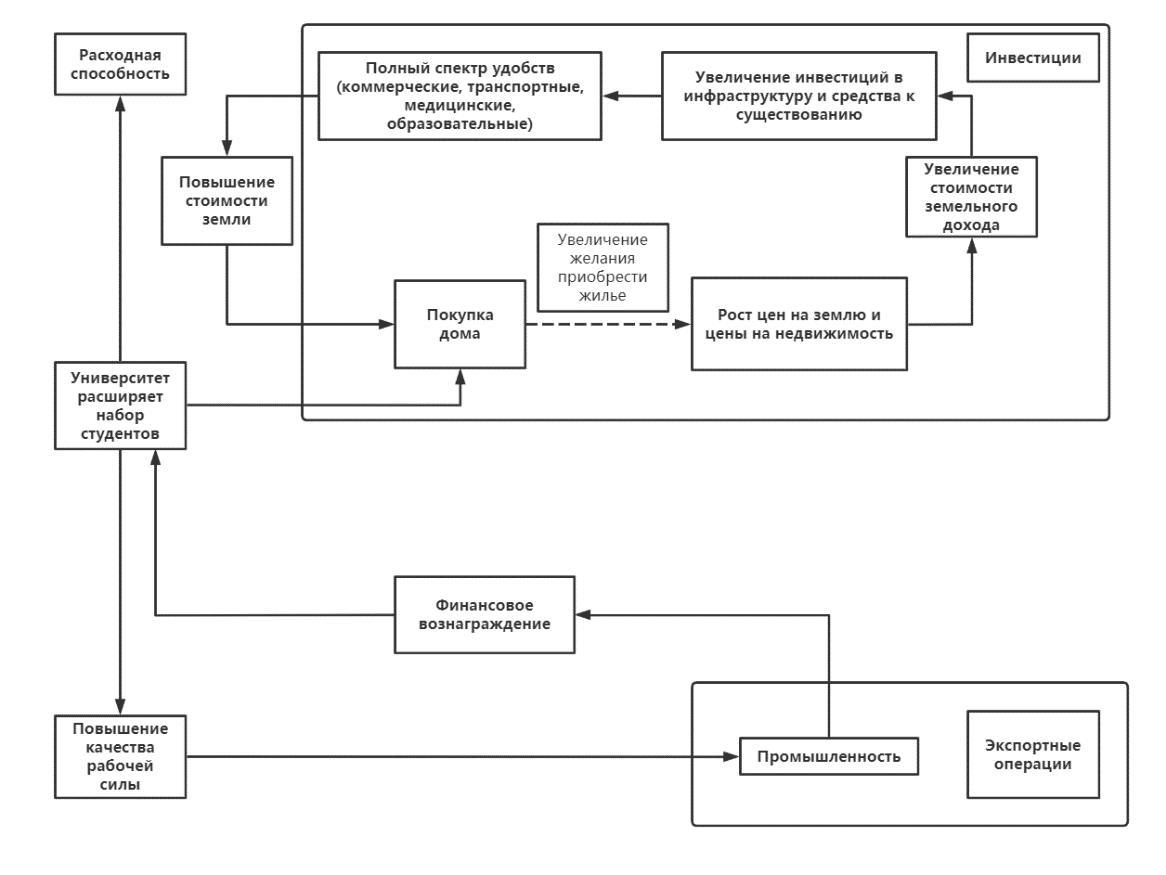
Последствия эпидемии "COVID-19" в последние годы также оказали влияние на рынок недвижимости. В результате вспышки и распространения эпидемии во многих районах были введены меры блокады, и деятельность на рынке недвижимости была в определенной степени ограничена. Кроме того, снижение объемов экспортной торговли из-за влияния эпидемии на мировую экономику еще больше стимулировало решимость правительства расширить внутренний спрос. Правительство продолжает проводить политику регулирования рынка недвижимости, чтобы поддержать внутренний рынок и потребление, и правительство активно стимулировало внутренний рынок, расширяя потребление жилья путем снижения налогов и сборов и предоставления субсидий. Эти меры способствовали восстановлению и развитию рынка недвижимости.

**1.7 Структура и логика работы модели недвижимости с китайской спецификой**

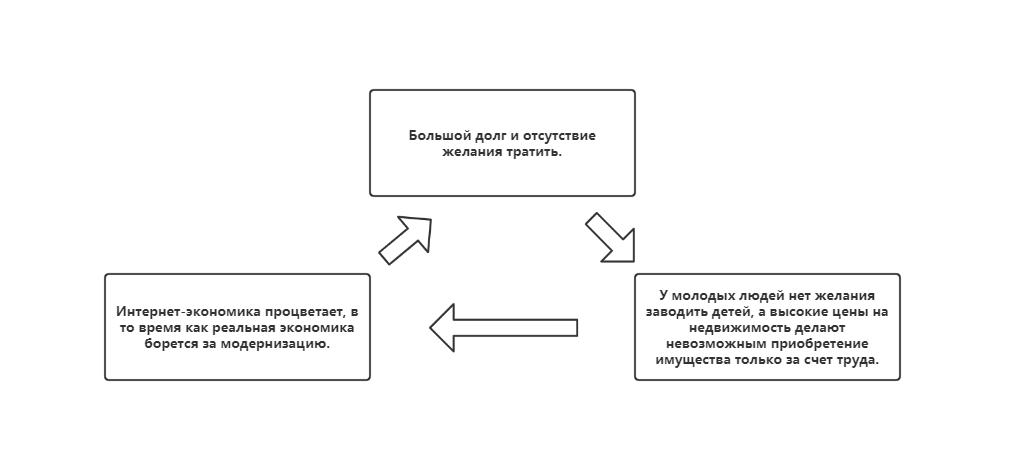
Земельные льготы местных органов власти + предварительная продажа коммерческой недвижимости + система кредитования

Покупатель недвижимости вносит часть первоначального взноса, берет кредит в банке на остальную часть дома и возвращает его частями. После того, как банк выдает деньги, эта часть денег поступает на счет надзора за средствами, которые постепенно будут сниматься застройщиком в соответствии с ходом строительства дома, и когда проект будет завершен, застройщик получит всю сумму за дом, это система надзора за средствами предпродажной подготовки недвижимости, которая является государственной мерой, чтобы предотвратить провал проекта. Когда проект завершен, застройщик забирает всю сумму проекта и покупает у правительства новый участок земли под застройку. Затем эта общая сумма за жилье становится государственным земельным финансированием, которое используется местным правительством для развития инфраструктуры, социального обеспечения и жизнеобеспечения. Если покупатели берут кредиты на приобретение недвижимости, то большая часть общей стоимости жилья является авансом для покупателей на ближайшие несколько лет. Суть этой модели работы с недвижимостью заключается в том, что она работает за счет получения большой суммы денег авансом от будущих доходов покупателей жилья, которые конвертируются в доход государства, чтобы правительство могло диктовать работу по строительству инфраструктуры и социальному обеспечению. Это является ключевой причиной быстрого развития Китая в последние три десятилетия.

Но у этой модели есть свои преимущества и недостатки, поскольку покупатели жилья получают доход на десятилетия вперед с момента начала покупки, по сути, перенося часть долга с процесса развития местных органов власти на покупателей жилья через долг, который несут банки. Весь комплекс операций осуществляется через долг. Это также лежит в основе того, что нынешняя индустрия недвижимости зашла в тупик, когда цены на землю и дома растут, а затем выходят на следующий виток цикла через эту модель, как показано на рисунке:



Раннее развитие города будет в этом режиме кругового развития, путешествие хорошего образа города, инфраструктуры и услуг жизнеобеспечения людей, с тем чтобы привлечь больше покупателей и промышленности на местный завод, региональный уровень дифференциации в этом наборе недвижимости модели развиваться из. Этот цикл за последние два десятилетия привел к трем основным недостаткам в экономике, технологии и идеологии и культуре:



Высокая задолженность населения и истощение потенциала потребления Перемещение средств из реальной экономики в интернет-экономику и изменение социального мышления, что затрудняет модернизацию промышленности Высокая стоимость брака и низкая готовность молодых людей иметь детей; быстро увеличивающийся разрыв между богатыми и бедными, который распространяется интернетом и ускоряет изменение социального мышления, еще больше снижая готовность иметь детей. Эти три основных недостатка взаимодействуют друг с другом, образуя логически замкнутый цикл.

**Глава 2:Анализ рынка недживимости Китая: экономико-социологический анализ**

**2.1 Понятие регулирования на рынке недвижимости**

Согласно буквальному значению, регулирование - это надзор и управление, или, в более общем смысле, овладение, контроль и руководство чем-либо. Что касается субъекта осуществления регулирования рынка, то, согласно существующей точке зрения, им должно быть правительство, исходя из того, что "регулирование - это действия социальных общественных институтов по ограничению деятельности предприятий в соответствии с определенными правилами", а под социальными общественными институтами обычно подразумевается правительство. Однако другие ученые утверждают, что основным органом регулирования рынка должно быть правительство, но при этом сторонние организации, такие как неправительственные организации и гражданское общество, также должны играть регулирующую роль, и что такие негосударственные регулирующие организации, чьи полномочия по регулированию рынка вытекают из "негласных правил" отрасли, могут быть в некотором смысле эффективными регуляторами. В зависимости от содержания и мер регулирования рынка, некоторые ученые утверждают, что основные элементы регулирования рынка включают регулирование цен, маркетинга и производства предприятий и жесткую борьбу с индивидуальным эгоизмом, не удовлетворяющим "общественные интересы". Другие ученые рассматривают основное содержание надзора и управления с точки зрения рынка, включая ряд моделей развития, функционирования и транзакционного поведения участников и субъектов рынка, а основным средством регулирования является выработка правительством различных политических мер и систем рыночного стимулирования для сдерживания цен, маркетинга и производства предприятий. Регулирование также подразделяется на регулирование ex ante, включающее строгий контроль входных квалификаций; регулирование ex post, включающее мониторинг в режиме реального времени; и регулирование ex post, включающее штрафные санкции за нарушения. Концепция регулирования рынка также имеет различные способы понимания, и может быть обобщена из этих различных способов понимания общего смысла регулирования рынка, относится к правительству или уполномоченным правительством организациям и частным учреждениям и другим регулирующим органам в соответствии с соответствующими законами и правилами и соответствующими нормативными стандартами для осуществления мер вмешательства, квалификации доступа регулируемого субъекта на рынок, рыночные цены, продукты и услуги и т.д. подлежат прямому или косвенному регулированию со стороны регулирующих органов. Регулирование и контроль сектора недвижимости Под надзором и управлением отраслью недвижимости понимается использование ряда нормативных положений и мер регулирования для надзора и управления различными этапами и звеньями отрасли недвижимости, или, если быть точным, надзор и управление рынком недвижимости со стороны надзорных органов отрасли недвижимости. В связи с различием в предмете надзора, надзор в сфере недвижимости принято разделять на две концепции - широкую и узкую. Регулирование в широком смысле - это надзор и управление рынком недвижимости различными правоохранительными органами, отраслевыми общественными организациями, общественными силами и т.д.; регулирование в узком смысле - это модель государственного регулирования, которая подчеркивает роль государства в процессе регулирования отрасли недвижимости, используя власть и права государства для сдерживания и регулирования поведения предприятий недвижимости. В то же время некоторые ученые считают, что для надзора за отраслью недвижимости необходимо создать независимый департамент, чтобы избежать дублирования полномочий и уклонения от ответственности[[8]](#footnote-8). Поэтому смысл надзора и управления отраслью недвижимости можно объяснить следующим образом: правительство устанавливает доминирующий орган отрасли рынка недвижимости, сторонние организации, уполномоченные правительством, ассоциации и общественные массы и другие регулирующие органы, используя соответствующие правила, принимают ряд средств вмешательства, чтобы прямо или косвенно сдерживать, контролировать и направлять рыночную деятельность, такую как квалификация доступа на рынок и услуги предприятий по развитию недвижимости, посредников и связанных с ними практиков. , контроль и командование[[9]](#footnote-9).

**2.1.1 Предметы регулирования на рынке недвижимости**

С развитием индустрии недвижимости постепенно увеличивается количество задействованных областей, и усиление надзора за рынком недвижимости требует непрерывной и углубленной системы надзора. В настоящее время в сфере недвижимости регулирующие полномочия осуществляют в основном административные ведомства, аффилированные учреждения и общественные отраслевые ассоциации, охватывая следующие три субъекта регулирования:

1. Правительство как субъект регулирования

Понятие правительства как субъекта регулирования относится к государственным органам, которые имеют соответствующие права на принятие мер по надзору и управлению отраслью недвижимости. Центральное правительство предоставило соответствующие права местным органам власти, например, в Положении о развитии и эксплуатации городской недвижимости, где четко указано, что "местные органы власти должны осуществлять надзор за местной отраслью недвижимости", и в Мерах по управлению предварительной продажей городских домов. Это же положение содержится и в Мерах по управлению предварительной продажей городских товаров.

2. Отраслевые ассоциации как регулирующие органы

Роль отраслевых ассоциаций, как самоорганизованной социальной структуры, заключается в оказании помощи правительству в надзоре и управлении отраслью недвижимости. Как правило, члены отраслевых ассоциаций организуются по собственной инициативе и требуют согласия членов организации перед предоставлением права надзора и управления. Правительство, потребители рынка и компании, занимающиеся недвижимостью, общаются друг с другом через платформу, созданную отраслевой ассоциацией, но, будучи социальной корпоративной организацией, отраслевая ассоциация должна создаваться и развиваться в силу различных факторов, таких как социальная продуктивность и экономический рост. В настоящее время, когда правительство децентрализовало свои полномочия, отраслевые ассоциации взяли на себя многие регулирующие обязанности правительства, внося, в частности, свой вклад в предоставление консультационных услуг для отрасли и поддержание социального порядка на рынке.

3. Рыночные организации как регулирующие органы

Хорошо известно, что участники сделок с недвижимостью также могут быть исполнителями надзора и управления, и в этой роли одновременно участника и регулятора выступает рыночная организация, осуществляющая надзор за субъектом. Поскольку рыночная организация не может осуществлять надзор за основной массой конкретной сделки, рыночная организация может только регулировать и надзирать рынок сделок с недвижимостью, выполняя функцию торговой площадки.

**2.1.2 Монополистический характер рынка недвижимости**

Рынок недвижимости, в силу своего монополистического характера, затрудняет нормальное функционирование как свободной конкуренции, так и рыночных механизмов. Предприятия по развитию недвижимости могут использовать свою монопольную власть и особую концепцию рынка, чтобы в определенной степени свободно устанавливать цены на коммерческую недвижимость выше равновесной цены.

**2.1.3 Асимметрия информации на рынке недвижимости**

С одной стороны, как покупатели и продавцы, застройщики недвижимости и покупатели жилья, покупатели жилья не обладают достаточной информацией и соответствующими профессиональными навыками для определения подлинности и точности информации на рынке сделок с недвижимостью и качества самих домов. С другой стороны, государственные органы, как регулирующий орган, и застройщики недвижимости, как регулируемые стороны, имеют стимул скрывать свое поведение, исходя из собственных интересов, и их нелегко выявить.

**2.1.4 Высокая доля недвижимости в распределении активов домохозяйств**

Китайский рынок недвижимости до сих пор не создал для спекулянтов возможности избавиться от него, поскольку он не пережил полного цикла падения. Это привело к тому, что все считают, что цены на жилье всегда растут, что в сочетании с легкостью использования кредитного плеча и низкой стоимостью владения и торговли вывело недвижимость на первое место по доходности среди других инвестиционных возможностей. Некоторые исследования показывают, что уровень владения жильем в Китае достигает 87%, доля городского населения с двумя и более домами составляет более 21%, а стоимость недвижимости составляет почти 60% от общего объема активов домохозяйств в Китае По отдельности эти цифры намного выше, чем в развитых странах, таких как США, Великобритания и Япония, что усугубляет степень, в которой лопание пузыря нанесет вред обществу. С одной стороны, это связано с тем, что построение долгосрочного механизма рынка недвижимости несовершенно, что приводит к более высокой выгоде от инвестиций в недвижимость, с другой стороны, это связано с тем, что инвестиционные каналы Китая узки, а рынок капитала недостаточно совершенен и стандартизирован, который не стал действительно местом для стоимостных инвестиций и не играет хорошей роли в поглощении средств населения для поддержки развития реальной экономики.

**2.2 Теория взаимоотношений государства и рынка**

Здоровое развитие современной рыночной экономики всегда неотделимо от взаимодействия и сотрудничества между "рынком" и "правительством". Однако опыт показывает, что развитие рыночной экономики, которая слишком полагается на силу самого рынка, может легко привести к "провалу рынка". Как поставщики, так и покупатели, будучи участниками рынка, могут принимать нерациональные решения в погоне за сверхприбылью. Порочное развитие, вызванное этой тенденцией, неизбежно приведет к разрушению хорошего порядка национального и социального экономического развития и, в долгосрочной перспективе, вызовет огромные экономические риски и кризисы. Для того чтобы избежать катастрофических последствий огромных экономических потрясений и кризисов для страны и общества, рынок должен постоянно функционировать в разумных пределах. Однако если на рынки будет наложено слишком много ограничений и запретов, это приведет к потере динамизма участников рынка и даже общества в целом, что приведет к "провалу правительства". Поэтому общей чертой современных рыночных экономик является сосуществование конкурентных рынков и государственного регулирования. Вмешательство государства в рыночную экономику неизбежно.

Все большее число ученых осознают, что отношения между регулирующей властью и свободным рынком не являются ни монистическими, ни дуалистическими. И у правительства, и у рынка есть свои непреодолимые недостатки, которые диктуют неизбежность их сочетания. Современные правительства должны искать баланс между рыночным саморегулированием, распределением ресурсов и эффективным, рациональным надзором за публичной властью участников рынка. Как и в случае с сектором недвижимости, необходимо использовать рыночные механизмы для продвижения и содействия развитию сектора недвижимости, полностью мобилизовать импульс и мотивацию его развития, а также развивать сектор недвижимости в условиях государственного регулирования. Однако, если правительство не будет регулировать рынок недвижимости, или если надзор будет неадекватным, это может легко привести к тому, что развитие сектора недвижимости выйдет из-под контроля.[[10]](#footnote-10) Это приведет к огромному экономическому кризису.

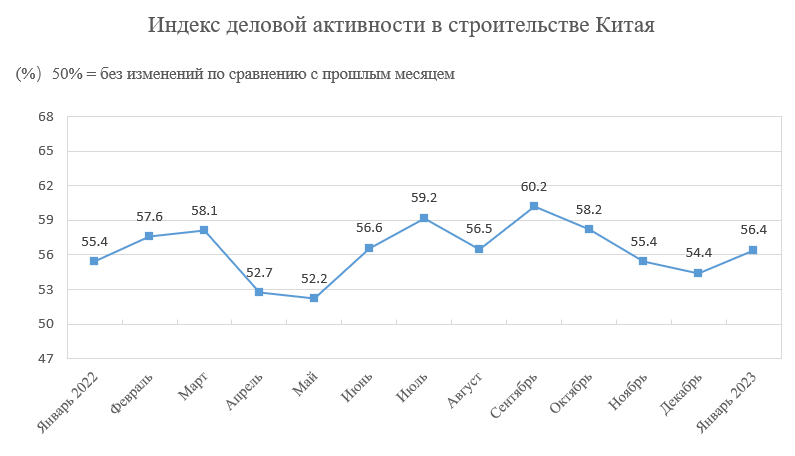
Упорядоченное и здоровое развитие любого рынка не может быть отделено от реальности социально-политических, культурных и других факторов. Аналогичным образом, здоровое развитие сектора рынка недвижимости не может быть полностью саморегулируемым рынком. Венгерский экономист Карл Поланьи, один из самых тщательных и проницательных экономических историков 20-го века, утверждал, что экономика "встроена" в конкретные социальные отношения и социальные сети... ...что процессы общественного производства и обмена не являются просто предметом экономического интереса, а должны в полной мере учитывать множество социальных факторов.[[11]](#footnote-11) В экономической истории человечества "саморегулирующийся рынок" - это революционное творение.[[12]](#footnote-12)"Новый курс" в отношении недвижимости, или ограничение государством покупок, был "продуктом спонтанной и незапланированной реакции, реакции всех групп общества на нестерпимое давление саморегулирующейся рыночной системы". Экономика недвижимости - это не просто экономический вопрос, политика в области недвижимости "встроена" в китайское общество и культуру, экономика недвижимости - это также политический и социальный вопрос, жилье - это вопрос средств к существованию, реализация дома - это стремление каждой семьи в Китае. Для нынешней китайской экономики недвижимости социальные противоречия рынка недвижимости, подрываемого широкой общественностью, уже не могут разрешиться сами собой. Под так называемыми социальными проблемами понимаются "социальные явления, требующие мобилизации общественных сил для вмешательства в процесс функционирования общества в связи с наличием определенных факторов, нарушающих социальную структуру и социальную среду[[13]](#footnote-13), влияющих на общую жизнь всех или некоторых членов общества, представляющих определенную угрозу нормальному порядку общества и даже безопасности функционирования общества". Экономическая жизнь общества в первую очередь зависит от решений и действий, принимаемых людьми в соответствии с их коллективными и индивидуальными интересами. Взлет цен и насилие в секторе недвижимости неизбежно приведут к игре интересов и даже конфликтам между различными группами, а выгоды от взлета цен получат исключительно несколько групп. Все это представляет собой серьезную социальную проблему и страшную социальную опасность. Поэтому китайский "Новый курс на недвижимость", направленный на сдерживание стремительного роста цен на недвижимость, активное содействие строительству субсидированного жилья и стабилизацию рынка, имеет большое политическое и социальное значение для решения жилищных проблем масс и смягчения неравномерного распределения благ между различными группами населения.[[14]](#footnote-14)

**2.3 Развитие современного рынка недвижимости**

Текущее развитие китайского рынка недвижимости можно кратко описать в пяти частях.

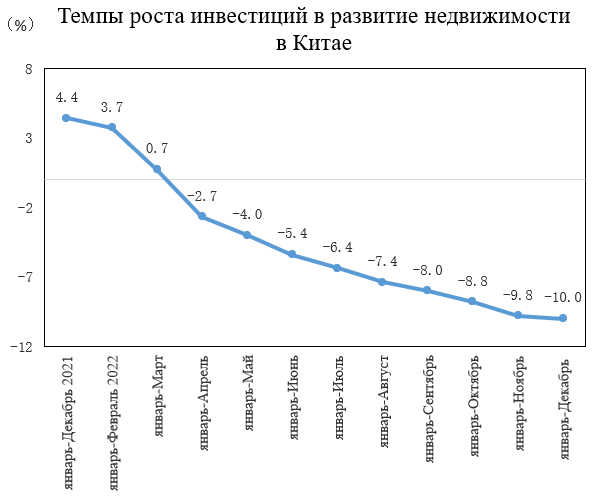
Усиление политики регулирования: С 2016 года правительство Китая ввело ряд мер по регулированию рынка недвижимости, включая такие меры, как ограничения на покупку, кредитование, продажу и повышенные налоги на недвижимость. Эта политика привела к определенной степени контроля цен на недвижимость в некоторых городах, но также оказала влияние на рынок недвижимости, такое как снижение объема продаж и снижение прибыльности компаний, занимающихся недвижимостью.

Улучшение предложения жилья: под влиянием политического регулирования в некоторых городах улучшилось предложение жилья, например, некоторые города ввели такую политику, как государственное арендное жилье, что помогло смягчить нехватку жилья. Кроме того, некоторые компании по недвижимости начали уделять больше внимания строительству жилья по низким и средним ценам, чтобы удовлетворить потребности различных потребителей.



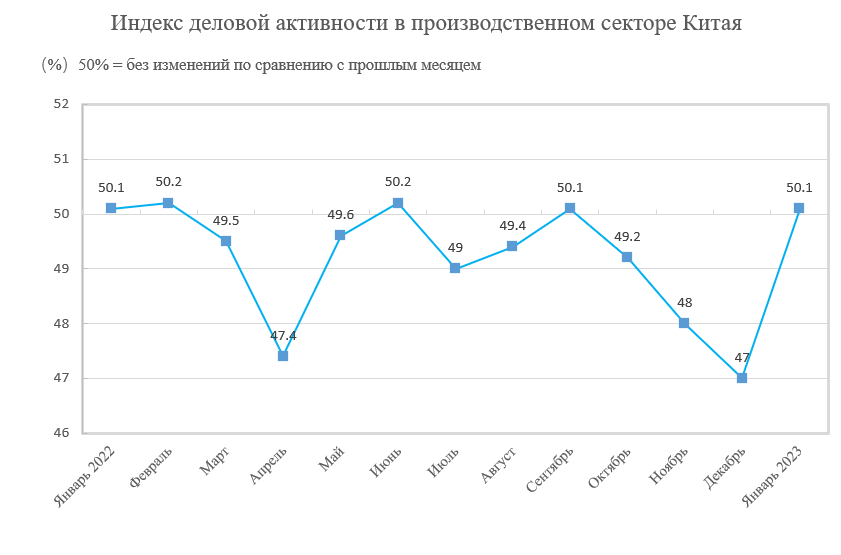
*Источник: [Электронный ресурс].*Национальное бюро статистики Китая. URL：http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202302/t20230203\_1901700.html(Дата обращения: 15.02.2023)

Трансформация и модернизация предприятий недвижимости: Под влиянием политического регулирования и изменений рыночного спроса предприятия недвижимости постепенно трансформируются и модернизируются, например, увеличивают объем технологических исследований и разработок, укрепляют бренд и расширяют бизнес по оказанию услуг в сфере недвижимости, чтобы справиться с изменениями на рынке и повысить свою основную конкурентоспособность.



*Источник: [Электронный ресурс].*Национальное бюро статистики Китая. URL：http://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202303/t20230301\_1919045.html (Дата обращения: 15.02.2023)

Замедление экономического роста: Текущее замедление экономического роста в Китае также оказало влияние на рынок недвижимости. На рынке недвижимости в некоторых городах наблюдается падение цен и снижение объемов продаж, что оказывает давление на деятельность и прибыльность компаний, занимающихся недвижимостью.



*Источник: [Электронный ресурс].*Генеральная канцелярия Государственного совета Китая.URL：http://www.gov.cn/zhengce/content/2013-03/04/content\_4564.htm(Дата обращения: 15.03.2023)

Влияние эпидемии: COVID-19 оказал огромное влияние на мировую экономику, а также повлиял на рынок недвижимости Китая. В некоторых городах возобновление рынка недвижимости было отложено, и продажи недвижимости в некоторой степени пострадали. Однако по мере того, как эпидемия постепенно бралась под контроль, рынок недвижимости в некоторых городах постепенно восстанавливался.

**2.4 Анализ текущей политики регулирования рынка недвижимости**

В настоящее время политика центрального правительства по регулированию рынка недвижимости вращается вокруг следующих аспектов:

Строгие ограничения на финансирование недвижимости: Центральное правительство усилило контроль над финансированием недвижимости через Центральный банк и ЦБ РФ, поощряя финансовые учреждения к усилению мер по предотвращению рисков и надзору в секторе недвижимости, ограничивая сумму кредитов предприятиям недвижимости и строго контролируя каналы финансирования предприятий по развитию недвижимости для предотвращения чрезмерной зависимости от долгового финансирования.

Укрепление управления предложением земли: Центральное правительство проводит политику "отказа от спекуляций в жилищном строительстве" и укрепляет управление предложением земли, ограничивая расходы застройщиков на покупку земли и сдерживая быстрый рост цен на недвижимость с помощью таких мер, как повышение надбавок на землю.

Усиление регулирования и контроля рынка недвижимости: Центральное правительство ввело ряд мер по регулированию рынка недвижимости, включая усиление расследования и изучения рынка недвижимости, регулирование рынка аренды жилья, усиление регулирования рынка подержанного жилья и продвижение законодательства о налоге на недвижимость, чтобы контролировать чрезмерный рост цен на недвижимость и способствовать здоровому и стабильному развитию рынка недвижимости.

Поддержка аренды жилья: Центральное правительство содействует развитию модели аренды жилья с целью покупки, поощряя и поддерживая развитие рынка аренды жилья, чтобы удовлетворить потребности в жилье различных групп населения, снизить давление на собственников жилья и способствовать стабильному развитию рынка недвижимости[[15]](#footnote-15).

**Глава 3:Социально-экономический прогноз развития рынка недвижимости Китая.**

В последние годы китайский рынок недвижимости постепенно становится капитализированным и, с развитием финансового рынка, ускоряет процесс маркетизации капитала. Рынок недвижимости постепенно сближается с крупными застройщиками, которые обладают большей финансовой мощью, узнаваемостью бренда и конкурентоспособностью на рынке и будут иметь больше конкурентных преимуществ в будущем. Кроме того, будет усилено государственное регулирование рынка недвижимости, что подтолкнет рынок к масштабированию и специализации. Урбанизация Китая является неотъемлемой частью развития, а экологичная и низкоуглеродная недвижимость станет будущей тенденцией развития. Правительство будет усиливать поддержку и поощрение "зеленых" зданий, а рынок постепенно будет двигаться в направлении защиты окружающей среды, энергосбережения и низкого уровня выбросов углерода. Рынок аренды будет получать больше внимания и инвестиций. Правительство примет ряд мер по стимулированию и регулированию развития рынка аренды, чтобы удовлетворить растущий спрос на арендное жилье. На будущее развитие китайского рынка недвижимости будут продолжать влиять различные факторы, включая политику правительства, потребительский спрос и рыночную конкуренцию.

**3.1 Интервью с потенциальными покупателями жилья**

Чтобы получить полное и глубокое понимание поведения потребителей при покупке жилья и сделать анкету более актуальной, автор выбрал различные профессиональные и возрастные группы для проведения ряда интервью с потенциальными покупателями жилья, что дало полезные идеи для разработки анкеты. Автор посетил несколько мест и выбрал людей из разных классов и профессий, чтобы улучшить охват и обобщенность результатов интервью. Интервью проводились в формате "лицом к лицу", чтобы повысить эффективность бесед. Опрашиваемые в основном были менеджерами по продажам в офисах по продаже недвижимости, медицинским и обслуживающим персоналом в больницах, учителями, служащими на предприятиях, государственными служащими в учреждениях и рабочими в городах. Список респондентов приведен в таблице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Место проведения собеседования** | **Время интервью** | **Интервьюируемые** | | |
| **Пол** | **Профессия** | **Возраст** |
| Центр продажи недвижимости | 20 марта 2023 г. | Женский | Менеджер по продажам | 29 |
| Больница | 19 марта 2023 г. | Мужской | Доктор | 38 |
| Университет | 21 марта 2023 г. | Женский | Преподаватель университета | 33 |
| Страховая компания | 22 марта 2023 г. | Мужской | Руководитель отдела продаж | 30 |
| Уличный офис | 15 марта 2023 г. | Мужской | Клерк | 41 |
| Строительная площадка | 23 марта 2023 г. | Мужской | Строительный рабочий | 39 |

Данное интервью с потенциальными покупателями жилья было посвящено обсуждению изменений в поведении потребителей в отношении покупки недвижимости под влиянием текущей стабилизации цен на жилье и преобладающего спроса на домовладение, а также политики центрального макроконтроля. Конкретные вопросы изложены в Приложении I. Благодаря этому небольшому интервью с потенциальными покупателями жилья, автор получил более полное и глубокое понимание изменения поведения потребителей в отношении покупки недвижимости под влиянием политики центрального макроконтроля. В конце недельных интервью автор обобщил данные интервью на конкретных примерах и сделал следующие выводы: Во-первых, как и ожидалось, большинство людей поддержали текущую стабилизацию цен на недвижимость и внедрение политики регулирования. Это показывает, что "стабильные цены на жилье" и "политика регулирования и контроля" соответствуют желаниям населения. Существует общее мнение, что стабильные цены на жилье и политика способствуют социальной стабильности.

Во-вторых, нет большой разницы между долей бездомных жителей, предпочитающих арендовать и покупать жилье: неженатые жители, как правило, предпочитают арендовать жилье в качестве временного места жительства, а женатые жители или те, кто планирует вступить в брак, предпочитают покупать жилье в качестве постоянного места жительства в будущем. В основном, нет пузыря в ценах на жилье, и поглощение жилья происходит в основном за счет немедленного спроса, поэтому влияние политики регулирования не очевидно в настоящее время с точки зрения того, выбирают ли бездомные жители в районе аренду или покупку жилья.

В-третьих, из результатов интервью становится ясно, что в нынешней ситуации с недвижимостью в районе жители занимают несколько более выжидательную позицию в отношении сроков покупки жилья, чем немедленную покупку. В результате макроконтроля на протяжении последних лет цены на коммерческую недвижимость в Китае имели тенденцию к стабилизации, за исключением нескольких районов, где в целом наблюдалась медленная тенденция к снижению. В такой обстановке на рынке недвижимости некоторые люди предпочитают покупать сразу, а другие - выжидают и смотрят, надеясь купить, когда будет достигнута низшая точка, что совпадает с менталитетом биржевых спекуляций.

В-четвертых, результаты данного интервью показывают, что с точки зрения типа покупки жилья, респонденты с хорошим финансовым положением семьи, как правило, выбирают покупку нового жилья, например, менеджеры по продажам, врачи, преподаватели университетов, руководители отделов продаж страховых компаний и т.д. Благодаря эффекту регулирования макрополитики, цена на жилье в районе на данном этапе снизилась, поэтому даже если у кого-то когда-то была идея купить подержанное жилье, в нынешних условиях рынка недвижимости в районе В нынешней обстановке на рынке недвижимости они предпочтут купить новое жилье, когда это будет возможно. Однако люди со средним или даже плохим финансовым положением предпочтут купить не новое, а подержанное жилье. Это показывает, что влияние политики контроля на покупательское поведение малообеспеченных жителей ограничивается тем, могут ли они позволить себе купить подержанное жилье, и практически не влияет на покупательское поведение новых домов. В-пятых, что касается выбора способа покупки, то больше людей предпочли приобрести жилье с помощью кредита, чем с помощью полной оплаты. Основной причиной этого является то, что кредиты менее капиталоемки, менее рискованны, а большинство опрошенных были представителями рабочего класса, и большинство из них предпочли взять кредит, чтобы уменьшить финансовое давление и вложить свои дополнительные деньги в другие отрасли.

В-шестых, опрошенные были в возрасте 29-41 года, в основном рабочего класса, поэтому большинство из них выбрали жесткий спрос на первичное домовладение и улучшенный спрос на вторичное домовладение, а небольшое количество выбрало инвестиционный спрос, и случай покупки жилья для родителей и детей не фигурировал в этом интервью, но это не значит, что его не существует. В-седьмых, последний вопрос интервью был гипотетическим вопросом: если предположить, что у семьи опрашиваемого уже есть недвижимость в этом районе, решили бы они продолжить покупку жилья, чтобы инвестировать в него, если бы могли себе это позволить. Результаты интервью показали, что большинство респондентов предпочли бы и дальше покупать жилье для увеличения стоимости своих инвестиций, что свидетельствует о том, что жители по-прежнему оптимистично смотрят на будущее рынка недвижимости, а также контрастирует с их жалобами на иррациональный рост цен на недвижимость. Очевидно, что на данном этапе на рынке недвижимости Китая сохраняется высокий спрос на инвестиции. Поэтому на данном этапе необходимо сохранить политику регулирования.

**3.1.1 Разработка анкеты**

(1) Цель и идея анкеты В последние годы политика макроконтроля недвижимости то ужесточалась, то ослаблялась, а цены на недвижимость колебались. Это явление вызвало ряд изменений в покупательском поведении потребителей недвижимости, особенно из-за COVID-19, когда цены начали стабилизироваться или даже немного снижаться. Для распространения анкет были выбраны два периода - до и после - для сравнения и изучения влияния политики регулирования в сфере недвижимости на покупательское поведение потребителей. В связи со спецификой данного исследования мы не смогли заранее предсказать сроки корректировки политики в регионе, поэтому я запланировал первое распространение анкеты как можно раньше, в начале 2020 года, а второе - через месяц после проведения политики регулирования эпидемии новой короны. Анкета в основном ориентирована на основное содержание нескольких аспектов покупательского поведения потребителей, таких как желание, цель, сроки и форма покупки, и мы стремимся обеспечить подлинность и надежность результатов исследования.

(2) Процесс составления анкеты Составление анкеты делится на две основные части: основная информация о респондентах и покупательское поведение потребителей. Первая часть анкеты в основном исследует естественное положение респондентов, включая пол, возраст, уровень образования, род занятий и годовой доход семьи. Вопросы были разделены в соответствии с критериями классификации в "Статистическом отчете об Интернете в Китае", выпущенном Китайским информационным центром Интернета в 2020 году. Последняя часть анкеты в основном исследует покупательское поведение респондентов, включая желание потребителей приобрести жилье, цель приобретения жилья, сроки приобретения жилья, форму приобретения жилья и т.д. Для того, чтобы исследование прошло гладко и эффективно, автор максимально улучшает качество вопросов, сокращает их количество и стремится обеспечить подлинность и надежность данных путем фактического тестирования на месте.

(3) Распределение анкет

440 анкет были распространены в качестве статистических данных с марта 2020 года по апрель 2021 года через сообщество друзей WeChat.

(4) Описание образцов

Статистика выборки для корректирующего вопросника за март 2020 года и апрель 2021 года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Категория Описание** | | **Частота** | **Процент** | **Кумулятивный процент** |
| Пол | Мужчина | 255 | 58 | 58 |
| Женщина | 185 | 42 | 100 |
| Возраст | До 26 лет | 51 | 11.6 | 11.6 |
| 26-35 | 187 | 42.5 | 54.1 |
| 36-45 | 105 | 23.9 | 78 |
| 46 и старше | 97 | 22 | 100 |
| Уровень образования | Младшая школа и ниже | 60 | 13.6 | 13.6 |
| Средняя школа или среднее учебное заведение | 92 | 20.9 | 34.5 |
| Колледж | 110 | 25 | 59.5 |
| Бакалавриат | 142 | 32.3 | 91.8 |
| Степень магистра и выше | 36 | 8.2 | 100 |
| Род занятий | Государственный служащий/кадровое подразделение | 98 | 22.3 | 22.3 |
| Корпоративный персонал | 214 | 48.6 | 70.9 |
| Корпоративный менеджер | 29 | 6.6 | 77.5 |
| Внештатный сотрудник | 74 | 16.8 | 94.3 |
| Другие | 25 | 5.7 | 100 |
| Годовой доход семьи | Менее 100 000 юаней | 226 | 51.4 | 51.4 |
| 100 000-200 000 юаней | 95 | 21.6 | 73 |
| 200 000-500 000 юаней | 45 | 10.2 | 83.2 |
| 500 000–1 000 000 юаней | 39 | 8.9 | 92.1 |
| Более 1 миллиона юаней | 35 | 7.9 | 100 |

Распределение гендерных вариантов в таблице показывает, что доля опрошенных мужчин несколько выше, чем доля опрошенных женщин, это объясняется тем, что с одной стороны социально-экономическая власть мужчин несколько выше, чем у женщин, с другой стороны голос в решении важных вопросов в супружеских семьях, как правило, сильнее у мужчин, чем у женщин, для обеспечения достоверности и точности статистики данного исследования, доля мужчин несколько выше, чем доля женщин при определении численности данного показателя, мужчин 58% от общего числа опрошенных. В целом разница не существенна. Из распределения возрастных вариантов в таблице, возрастная группа 26-35 лет является основной группой опроса, составляя 42,5% от общего числа, во-первых, большинство людей в этой возрастной группе находятся на восходящем этапе своей карьеры, имеют сильный жесткий спрос на жилье, а также восприимчивы к информации, легко воспринимают новое, что способствует беспрепятственному проведению опроса. Вторая группа опроса, составляющая 23,9% от общего числа, уступает только первой, прежде всего, эта группа является опорой общества, с богатым социальным опытом и социальными ресурсами, в то время как по сравнению с другими возрастными группами также имеют больше экономической силы, является основной группой потребления продуктов недвижимости, в связи с особым характером проекта опроса, поэтому экономическая сила потребительских требований должна быть выше, чем в других условиях. Лица моложе 26 лет составляют 11,6% от общего числа, а лица старше 46 лет - 22% от общего числа, эти две группы не составляют большой доли, но также необходимы для данного опроса. Распределение вариантов культуры в таблице показывает, что студенты старших курсов и колледжей составляют основную часть населения: студенты старших курсов - 32,3% от общего числа, колледжи - 25% от общего числа, средние школы или младшие колледжи - 20,9%, младшие школы и ниже - только 13,6% от общего числа, а магистры и выше - 8,2% от общего числа. В целом опрос показывает, что большинство респондентов имеют высшее образование. Судя по распределению вариантов профессий в таблице, большая часть респондентов - корпоративные служащие, что составляет 48,6% от общего числа опрошенных, большинство из которых - выпускники университетов в возрасте 26-35 лет, только что вошедшие в общество и достигшие определенного успеха на своем рабочем месте. Это объясняется тем, что по мере развития общества мышление людей продолжает меняться, и все больше людей решают начать свой собственный бизнес, их не устраивает работать на других, и они хотят быть сами себе хозяевами. Государственные служащие и работники учреждений составляют 22,3% от общего числа, в то время как доля руководителей предприятий и других профессий самая низкая - 6,6% и 5,7% от общего числа, соответственно. Видно, что большинство работников выбирают работу на предприятиях и самозанятость. Из распределения вариантов годового дохода домохозяйств, представленных в таблице, наибольшая доля людей с годовым доходом менее 100 000 юаней, составляя 51,4% от общего числа, 21,6% людей с годовым доходом 100 000-200 000 юаней, 10,2% людей с годовым доходом 200 000-500 000 юаней, 8,9% людей с годовым доходом 500 000-1 000 000 юаней и наименьшее число людей с годовым доходом более 1 000 000 юаней, составляя всего 7,9% от общего числа.

**3.1.2 Анализ влияния корректировки политики на готовность жителей приобретать жилье**

Намерение покупки является решающим фактором в покупательском поведении потребителей, а покупка или непокупка товара определяет последующие изменения в поведении. В данном подразделе анализируется и обобщается конкретное влияние на желание жителей приобрести жилье в районе до и после корректировки политики, связанной с COVID-19, и в текущих условиях рынка недвижимости путем сравнения покупательского поведения потребителей до и после корректировки политики, связанной с COVID-19, и в текущих условиях рынка недвижимости.

Статистика планов жителей по покупке жилья за март 2020 - апрель 2021 гг.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Опционы** | | | **Частота** | **Процент%** | **Кумулятивный процент** |
| Решимость приобрести жилье | Жители, не имеющие жилья | Новые дома | 131 | 29.8 | 29.8 |
| Бывшие в употреблении дома | 79 | 18 | 47.8 |
| Жители, у которых уже есть жилье | Новые дома | 86 | 19.5 | 67.3 |
| Бывшие в употреблении дома | 31 | 7 | 74.3 |
| Жители с двумя и более домами | Новые дома | 0 | 0 | 74.3 |
| Бывшие в употреблении дома | 0 | 0 | 74.3 |
| Отказ от покупки | Жители, не имеющие жилья | | 54 | 12.3 | 86.6 |
| Жители, у которых уже есть жилье | | 57 | 13 | 99.6 |
| Жители с двумя и более домами | | 2 | 0.4 | 100 |

Данные этой анкеты представлены в таблице. В связи с ограничением политики приобретения жилья в районе, частота жителей, выбирающих два и более домов, равна 0. Доля жителей, выбирающих покупку жилья и отказывающихся от покупки жилья на данном этапе, составляет 74,3% и 25,7% соответственно, причем больше людей выбирают покупку жилья, чем отказываются от покупки жилья. Большинство жителей, решивших купить новый дом и уже владеющих жильем, составили 19,5%, а тех, кто решил купить второй дом и уже владеет жильем, было не менее 7%. В то же время, наибольшее число людей, решивших отказаться от покупки жилья, составило 13% среди тех, кто уже владел жильем, а наименьшее число людей, владеющих двумя и более домами, составило 0,4%.

**3.1.3 Анализ влияния корректировки политики на цель покупки жилья жителями страны**

Цель покупки жилья является важной частью покупательского поведения потребителей на рынке недвижимости. В данной работе анализируются изменения потребительского спроса до и после COVID-19 и корректировки политики путем сравнения их по категориям, чтобы более четко отразить влияние макрополитики правительства на спрос на рынке недвижимости. В ходе исследования шесть категорий спроса на покупку жилья были разделены на: жесткий спрос для покупателей, приобретающих жилье впервые, улучшенный спрос для покупателей, приобретающих жилье во второй раз, спрос на жилье для родителей, спрос на жилье для детей, инвестиционный спрос и прочий спрос. В следующем разделе будут описаны изменения в этих шести спросах с течением времени, сравнение изменений в спросе на жилье до и после COVID-19 и корректировки политики.

Статистика спроса на жилье за март 2020 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Варианты** | **Частота** | **Процент%** | **Кумулятивный процент%** |
| Потребности родителей | 16 | 7.3 | 7.3 |
| Потребности детей | 20 | 9.1 | 16.4 |
| Потребности в улучшении | 71 | 32.3 | 48.7 |
| Неотложные нужды | 98 | 44.5 | 93.2 |
| Инвестиционные потребности | 8 | 3.7 | 96.9 |
| Другие потребности | 7 | 3.1 | 100 |

Статистика спроса на домохозяйства на апрель 2021 года

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Варианты** | **Частота** | **Процент%** | **Кумулятивный процент%** |
| Потребности родителей | 18 | 8.2 | 8.2 |
| Потребности детей | 10 | 4.5 | 12.7 |
| Потребности в улучшении | 41 | 18.6 | 31.3 |
| Неотложные нужды | 118 | 53.7 | 85 |
| Инвестиционные потребности | 10 | 4.5 | 89.5 |
| Другие потребности | 23 | 10.5 | 100 |

Сравнивая статистическую таблицу спроса жителей на жилье в марте 2020 года и в апреле 2021 года, можно увидеть, что твердый спрос жителей региона увеличился на 9,2 процентных пункта, спрос на благоустройство уменьшился на 13,7 процентных пункта, спрос родителей и детей уменьшился незначительно, а спрос на инвестиции и прочий спрос увеличился незначительно.

Из этого можно сделать вывод, что корректировка политики оказывает большее влияние на недвижимость с твердым спросом, на родительский спрос и инвестиционный спрос не очевиден, инвестиционный спрос на недвижимость удовлетворен, но рост цен на жилье будет тормозить людей, которые действительно имеют твердый спрос и спрос на улучшение.

**3.2 На будущее развитие рынка недвижимости влияют факторы**

Из-за неопределенности развития на рынок недвижимости влияет множество факторов.

Политическое регулирование: Политика макроконтроля центрального правительства в отношении рынка недвижимости будет продолжать играть важную роль. В будущем политическое регулирование, скорее всего, будет направлено на поддержание стабильного развития рынка недвижимости и сдерживание роста цен на недвижимость для обеспечения устойчивого развития рынка недвижимости.

Экономическая ситуация: Состояние и тенденции развития экономики Китая будут напрямую влиять на рынок недвижимости. Если экономический рост замедлится, рынок недвижимости также может пострадать в определенной степени.

Население и урбанизация: процесс урбанизации в Китае продолжается, что будет стимулировать спрос на рынке недвижимости. Кроме того, по мере старения населения и изменения структуры домохозяйств, спрос на жилье также будет меняться соответственно.

Технологии и инновации: Применение новых технологий и появление инноваций может повлиять как на спрос, так и на предложение на рынке недвижимости.

В результате вышеперечисленных факторов на рынке недвижимости Китая в будущем, вероятно, возникнет несколько тенденций:

Развитие рынка недвижимости будет более стабильным: политика государственного регулирования и контроля будет продолжать играть роль в сдерживании роста цен на жилье и волатильности рынка и обеспечении стабильного развития рынка.

Развитие рынка долгосрочной аренды: правительство будет поощрять развитие рынка долгосрочной аренды для удовлетворения диверсифицированного спроса на жилье, одновременно увеличивая предложение жилья и улучшая условия аренды.

Рынок недвижимости в городах второго уровня будет продолжать расти: В условиях высоких цен на жилье в городах первого уровня рынок недвижимости в городах второго уровня станет важной зоной роста.

Зеленое жилье и "умные дома" станут новой тенденцией рынка: По мере того как люди будут требовать защиты окружающей среды и комфорта, зеленое жилье и "умные дома" станут новой тенденцией рынка и важным направлением для будущего рынка недвижимости.

Китайский рынок недвижимости продолжит развиваться в будущем. Правительство будет поддерживать стабильность рынка путем политического регулирования, в то время как рыночный спрос будет меняться, и на фондовом рынке появятся новые возможности для развития.

**3.3 Перспективы будущего развития рынка недвижимости**

В последние годы китайский рынок недвижимости постепенно становится капитализированным, ускоряя процесс маркетизации капитала вместе с развитием финансового рынка. Рынок недвижимости постепенно сближается с крупными застройщиками, которые обладают большей финансовой мощью, узнаваемостью бренда и конкурентоспособностью на рынке и будут иметь больше конкурентных преимуществ в будущем. Кроме того, государственное регулирование рынка недвижимости также будет усиливаться, подталкивая рынок к масштабированию и специализации. Урбанизация Китая является неотъемлемой частью развития, а экологичная и низкоуглеродная недвижимость станет будущей тенденцией развития. Правительство будет усиливать поддержку и поощрение "зеленых" зданий, а рынок постепенно будет двигаться в направлении защиты окружающей среды, энергосбережения и низкого уровня выбросов углерода. Рынок аренды будет получать больше внимания и инвестиций. Правительство примет ряд мер по стимулированию и регулированию развития рынка аренды, чтобы удовлетворить растущий спрос на арендное жилье. На будущее развитие китайского рынка недвижимости будут продолжать влиять государственная политика, потребительский спрос и рыночная конкуренция.

**Заключение**

Китайский рынок недвижимости играет важную роль в развитии страны в последние десятилетия. Он является не только важной опорой китайской экономики, но и тесно связан с жизнью людей. Однако, несмотря на быстрое развитие китайского рынка недвижимости, он также сталкивается с рядом проблем.

Во-первых, особый феномен китайской недвижимости является уникальным для Китая в силу иной институциональной среды и социальной культуры, отличающей Китай от других стран. С точки зрения институтов, земля в Китае находится в государственной собственности, и любое использование, продажа и передача земли должны быть одобрены правительством. Кроме того, в Китае нет единой системы жилищной безопасности, и китайцы из разных регионов и профессий не пользуются одинаковой жилищной безопасностью, в то время как рыночная экономика Китая все еще находится в стадии строительства и совершенствования, товарная экономика и финансовые рынки еще недостаточно прочны, а механизмы правового надзора отсутствуют. Что касается культурной среды, то у китайского народа есть сильное желание приобрести собственное жилье, а поскольку Китай находится в процессе урбанизации, спрос на жилье всегда высок. Социальная сеть государственных учреждений, застройщиков и китайской общественности встроена в эту институциональную и культурную среду.

Во-вторых, хотя китайская общественность, застройщики и правительство обладают различным социальным капиталом, в социальной сети этих трех организаций правительственные учреждения обладают властью формулировать политику, и эта власть оказывает значительное влияние на рынок недвижимости, застройщики обладают большим количеством рыночной информации и могут влиять на правительство через свои прямые отношения с ним, в то время как китайская общественность не обладает необходимой рыночной информацией и способностью общаться с застройщиками. Китайское население не обладает необходимой рыночной информацией, способностью на равных разговаривать с застройщиками недвижимости и информационными каналами для общения с правительством, и располагает только таким капиталом, как социальный капитал, что ставит широкие слои населения на самое дно социальной сети и серьезно влияет на выгоду для китайского народа. В результате китайская общественность в целом стала уязвимой группой в феномене недвижимости.

В-третьих, в управлении рынком недвижимости со стороны правительства присутствует двойственность. С одной стороны, государственные органы представляют интересы широких слоев населения Китая и пытаются направлять здоровое развитие индустрии недвижимости в рыночной экономике посредством макрорегулирования и упорядоченной конкуренции, а с другой стороны, правительство, как главный сборщик налогов, является крупнейшим бенефициаром рынка земли, поскольку многие местные органы власти полагаются на рынок застройки земли для удовлетворения своих финансовых потребностей, а некоторые государственные предприятия инвестируют значительные средства в индустрию недвижимости для получения высоких доходов. Это привело к тому, что политика правительства по регулированию рынка недвижимости потеряла то влияние, которое она должна иметь в социальной сети. Это также позволило застройщикам недвижимости стать могущественными с точки зрения их информационного преимущества и влияния на рынок и, таким образом, получить огромные прибыли.

Предложения по управлению нынешним феноменом рынка недвижимости могут быть сделаны следующим образом:

Во-первых, социальные проблемы заложены в конкретной социальной системе и культурной среде, поэтому для фундаментального решения аномалий в развитии недвижимости в Китае необходимо начать с институциональной среды. Необходимо как можно скорее усовершенствовать нормативные акты и налоговую политику Китая в секторе недвижимости. Необходимо принять законы, регулирующие социалистическую рыночную экономическую среду и защищающие жилищные права всех граждан. Возможно, институциональная среда будет медленно развиваться, но она будет способствовать долгосрочному здоровому развитию рынка недвижимости.

Во-вторых, учитывая информационную асимметрию между правительством, застройщиками недвижимости и китайской общественностью, мы должны незамедлительно создать набор каналов для открытого и полного обмена информацией и контролировать поток информации о недвижимости через третью сторону. Только полная и симметричная информация может восполнить недостающий социальный капитал китайского народа, занимающего более низкое положение в социальной структуре, и в то же время восстановить законное влияние правительства на рынке недвижимости для содействия честной конкуренции в рыночной экономике. Если создание институциональной среды требует административных усилий правительства, то создание каналов обмена информацией требует активных усилий застройщиков недвижимости.

В-третьих, правительство должно своевременно разделить полномочия по управлению земельными ресурсами и доходами от земли, ограничив при этом инвестиции государственных предприятий в сектор недвижимости. Только таким образом китайское правительство сможет выбраться из неудобного положения, в котором находится нынешняя социальная структура. Кроме того, только избавившись от этого двойственного статуса, можно эффективно проводить повсеместно различные политики макроконтроля. Короче говоря, корень устранения феномена недвижимости лежит в определении факторов окружающей среды, в которые "встроены" социальные проблемы, определении положения правительства, застройщиков недвижимости и китайского народа в социальной структуре, и активной компенсации недостатков китайского народа в социальной структуре.

Формирование механизмов социального управления зависит от двух основных типов политических инструментов китайского правительства, одним из которых является определение и реализация прав собственности. Только когда права собственности рационализированы, можно более четко определить границы между правительством и рынком и эффективно сдерживать поведение местных органов власти, направленное на получение прибыли. Поэтому в будущем управлении китайским рынком недвижимости улучшение структуры прав собственности на городскую землю является первой институциональной проблемой, которую необходимо решить. Второй тип политических инструментов - это прямое вмешательство китайского правительства в экономику через предоставление или создание ресурсов и информации, чаще всего через фискальную политику, монетарную политику и прямые инвестиции в неэкономические сферы, такие как транспорт, жилье и социальное обеспечение. В случае с китайским рынком недвижимости важно активно изучать фискальную и налоговую систему, которая в большей степени соответствует форме рыночной экономики, чтобы способствовать рациональному поведению местных органов власти. В то же время следует усилить инвестиции в транспорт, жилье и социальное обеспечение для управления средствами к существованию людей, чтобы справиться с периферийным давлением со стороны неэкономической сферы и политической системы в процессе рыночного управления.

**Список ссылок**

1.Viviana A.Zelizer.Enter Culture.In： The New Economic Sociology．Developments in an EmergingField． New York: Russell Sage Foundation，2001

2.Fligstein,Neil 1985”The Spread of the Multidivisional Form among Large Firms,1919-1979.”American Sociological Review 50.

3.弗雷格斯坦，2008，《市场的结构》，甄志宏译，上海：上海人民出版社。Фрегштейн, 2008, Структура рынков, перевод Жэнь Чжихуна, Шанхай: Шанхайское народное издательство.

4.吉登斯，《社会的构成》，李康、李猛译，北京：三联书店。Гидденс, "Состав общества", перевод Ли Кан и Ли Мэн, Пекин: книжный магазин "Саньлянь".

5.吉登斯，《第三条道路：社会民主主义的复兴》，北京：北京大学出版社。Гидденс, Третий путь: возрождение социал-демократии, Пекин: Издательство Пекинского университета.

6.Cole,R.1989,Strategies for Learning Small Group Activities in American,Japanese,and Swedish Industry.Berkeley,CA:University of California Press.

7.Davis,G.,K. A. Diekmann&C. Tinsley，1994,”The Decline and Fall of the Conglomerate Firm in the 1980s:The Deinstitutionalization of an Organizational Form.”American Sociological Review 59.

8.武向阳, 陈云景. 房地产市场监管机制思考. 经营管理者, 2016(6) У Сянъян, Чэнь Юньцзин. Размышления о механизме регулирования рынка недвижимости. Бизнес-менеджер, 2016(6)

9.孙显萍. 浅析社会主义市场经济条件下政府和市场的关系. 读写算（教师版）：素质教育论坛, 2017(15):20-20. Сунь Сяньпин. Анализ взаимоотношений между правительством и рынком в условиях социалистической рыночной экономики. Read Write Count (Teacher's Edition): Форум качественного образования, 2017(15):20-20.

10.党致远. 我国房地产市场监管法律问题研究. 兰州财经大学，2018Данг Чжиюань. Исследование правовых вопросов регулирования рынка недвижимости в Китае. Ланьчжоуский университет финансов и экономики, 2018

11.Polanyi K．The economy as insistiued process，in Polanyi K，Arensberg G M，Pearson H W(eds.) Trade and market in the eayly empires，1957。

12.卡尔·波兰尼. 大转型: 我们时代的政治与经济起源.冯刚，刘阳，译. 杭州: 浙江人民出版社，2007. Карл Поланьи. Великая трансформация: политические и экономические истоки нашего времени. Фэн Ган, Лю Ян, перевод. Ханчжоу: Чжэцзянское народное издательство, 2007.

13.何清涟. 经济学与人类关怀. 广州: 广东教育出版社，1998: 54. Хэ Цинлянь. Экономика и забота о человеке. Гуанчжоу: Гуандунское образовательное издательство, 1998: 54.

14. 袁礼斌.市场秩序论.北京: 经济科学出版社，1999: 92. Юань Либинь. Теория рыночного порядка. Пекин: Издательство экономической науки, 1999: 92.

15.住房城乡建设部. Министерство жилищного строительства и городского и сельского развития Китая. URL：http://www.gov.cn/xinwen/2018-05/22/content\_5292609.htmДата обращения: 15.03.2023)

Приложение 1: Гайд интервью с потенциальными покупателями жилья

Основная информация об интервьюируемых:

|  |  |
| --- | --- |
| **Род занятий:** | **Возраст:** |
| **Пол:** | **Дата интервью:** |

Вопросы для интервью:

Это мелкомасштабное интервью с потенциальными покупателями жилья было посвящено обсуждению изменений в покупательском поведении потребителей в отношении товаров недвижимости под влиянием ряда политических мер, в основном тенденций развития рынка недвижимости до и после COVID-19 и текущего регулирования политики развития недвижимости.

В частности, были заданы следующие вопросы.

1.Каково ваше отношение к введению соответствующей политики регулирования недвижимости?

2.Если бы у вашей семьи не было собственности в данном районе, выбрали бы вы аренду или покупку жилья?

3.С учетом нынешних цен на недвижимость в этом районе, если вы решите купить дом, вы бы решили купить его в ближайшем будущем или подождать и посмотреть, прежде чем принять решение?

4.Если вы решите купить новый дом или подержанный дом, учитывая нынешние цены на недвижимость в этом районе, вы бы предпочли купить новый дом или подержанный дом?

5.С учетом нынешнего финансового положения вашей семьи,вы бы выбрали покупку жилья с полной оплатой или в кредит?

6.С учетом района, является ли целью вашей покупки жилье для собственного проживания, улучшения жилищных условий, для ваших родителей или детей, или для других целей?

7.Учитывая текущее финансовое положение вашей семьи, выбрали бы вы инвестирование в недвижимость?

8.Если у вашей семьи уже есть недвижимость в этом районе, решили бы вы продолжить покупку недвижимости для инвестиционного роста, если бы у вас была такая финансовая возможность?

Приложение 2: Анкета для анализа влияния корректировки политики на поведение жителей при покупке жилья

Уважаемый господин/госпожа: Здравствуйте! Это анкета для академического исследования. Цель данной анкеты - изучить изменения в покупательском поведении потребителей в отношении коммерческой недвижимости под влиянием политики корректировки. Мы просим Вас уделить немного времени, чтобы ответить на вопросы анкеты в соответствии с реальной ситуацией. В связи с ограниченным размером выборки исследования, каждая анкета очень ценна, поэтому просим вас внимательно ответить на каждый вопрос. Данная анкета не предполагает корпоративной конфиденциальности и является анонимной. Полученная информация предназначена только для общего анализа и исследовательских целей и не будет обрабатываться или раскрываться в индивидуальном порядке.

Основная информация об интервьюируемых:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Пол** | **Возраст** | **Уровень образования** | **Род занятий** | **Годовой доход домохозяйства** |
| □Мужской  □Женский | □До 26 лет  □26-35 лет  □36-45 лет  □46 и старше | □Неполная средняя школа и ниже  □Средняя школа или средняя школа  □Колледж  □Бакалавриат  □Степень магистра и выше | □Государственный служащий/учреждение  □Корпоративный работник  □Бизнес-менеджер  □Фрилансер  □Другое | □Менее 100 000 юаней  □100 000-200 000 юаней  □200 000-500 000 юаней  □500 000–1 000 000 юаней  □Более 1 миллиона юаней |

1.Жилищная ситуация домохозяйства в районе ( )

A.Нет дома B.Один дом C.Два или более домов

2.В течение короткого периода времени (не более 6 месяцев), решили ли вы купить дом ( )

A.Да B.Нет

3.Если вы не решили купить дом в течение короткого периода времени, когда вы планируете купить дом ( )

A.В течение года B.После года C、Неизвестно

4.Если вы решили купить дом, тип дома, который вы хотите купить ( )

A.Новый дом B.Подержанный дом

5.Цель покупки дома ( )

A.Собственник жилья B.Улучшение жилищных условий C.Купить дом для своих детей D.Купить дом для своих родителей E.Инвестиции F.Другое

6.Если вы покупаете дом, вы выбираете форму покупки жилья ( )

A.Полный платеж B.Ипотечный кредит

7.Если вы купите дом, какой тип дома вы выберете ( )

A.до 90 квадратных метров B.более 90 квадратных метров

8.Цена дома, которую вы можете себе позволить ( )

A.Не менее 5000 юаней/㎡B.Не менее 6000 юаней/㎡C.Не менее 7000 юаней/㎡D.Не менее 8000 юаней/㎡

E.Менее 9000 юаней/㎡F.Менее 10000 юаней/㎡

9.Как вы думаете, насколько высока текущая цена на недвижимость в этом районе ( )

A.Очень высокие B.Высокие C.Нормальные D.Низкие E.Очень низкие

10.Недавняя политика центрального банка по корректировке процентной ставки по ипотеке, на покупку вашего жилья ( )

A.Большое влияние B.Некоторое влияние C.Нет влияния D.Неопределенно

11.Корректировка ипотечной политики, будете ли вы в связи с этим погашать кредит досрочно ( )

A.Да B.Нет C.Не уверен

12.Повлияет ли корректировка ипотечной политики на ваш план покупки жилья ( )

A.Да B.Нет C.Не уверен

Спасибо за сотрудничество! Если у вас есть вопросы по данной теме, чтобы выразить свое мнение, пожалуйста, свяжитесь со мной.

1. Viviana A.Zelizer.Enter Culture.In： The New Economic Sociology．Developments in an EmergingField． New York: Russell Sage Foundation，2001 [↑](#footnote-ref-1)
2. Fligstein,Neil 1985”The Spread of the Multidivisional Form among Large Firms,1919-1979.”American Sociological Review 50. [↑](#footnote-ref-2)
3. 弗雷格斯坦，2008，《市场的结构》，甄志宏译，上海：上海人民出版社。

   Структура рынков, перевод Жэнь Чжихуна, Шанхай: Шанхайское народное издательство. [↑](#footnote-ref-3)
4. 吉登斯，《社会的构成》，李康、李猛译，北京：三联书店。

   Гидденс, "Состав общества", перевод Ли Кан и Ли Мэн, Пекин: книжный магазин "Саньлянь". [↑](#footnote-ref-4)
5. 吉登斯，《第三条道路：社会民主主义的复兴》，北京：北京大学出版社。

   Гидденс, Третий путь: возрождение социал-демократии, Пекин: Издательство Пекинского университета. [↑](#footnote-ref-5)
6. Cole,R.1989,Strategies for Learning Small Group Activities in American,Japanese,and Swedish Industry.Berkeley,CA:University of California Press. [↑](#footnote-ref-6)
7. Davis,G.,K. A. Diekmann&C. Tinsley，1994,”The Decline and Fall of the Conglomerate Firm in the 1980s:The Deinstitutionalization of an Organizational Form.”American Sociological Review 59. [↑](#footnote-ref-7)
8. 武向阳, 陈云景. 房地产市场监管机制思考. 经营管理者, 2016(6)

   У Сянъян, Чэнь Юньцзин. Размышления о механизме регулирования рынка недвижимости. Бизнес-менеджер, 2016(6) [↑](#footnote-ref-8)
9. 孙显萍. 浅析社会主义市场经济条件下政府和市场的关系. 读写算（教师版）：素质教育论坛, 2017(15):20-20.

   Сунь Сяньпин. Анализ взаимоотношений между правительством и рынком в условиях социалистической рыночной экономики. Read Write Count (Teacher's Edition): Форум качественного образования, 2017(15):20-20. [↑](#footnote-ref-9)
10. 党致远. 我国房地产市场监管法律问题研究. 兰州财经大学，2018.

    Данг Чжиюань. Исследование правовых вопросов регулирования рынка недвижимости в Китае. Ланьчжоуский университет финансов и экономики, 2018. [↑](#footnote-ref-10)
11. Polanyi K．The economy as insistiued process，in Polanyi K，Arensberg G M，Pearson H W(eds.) Trade and market in the eayly empires，1957. [↑](#footnote-ref-11)
12. 卡尔·波兰尼. 大转型: 我们时代的政治与经济起源.冯刚，刘阳，译. 杭州: 浙江人民出版社，2007. Карл Поланьи. Великая трансформация: политические и экономические истоки нашего времени. Фэн Ган, Лю Ян, перевод. Ханчжоу: Чжэцзянское народное издательство, 2007. [↑](#footnote-ref-12)
13. 何清涟. 经济学与人类关怀. 广州: 广东教育出版社，1998: 54.

    Хэ Цинлянь. Экономика и забота о человеке. Гуанчжоу: Гуандунское образовательное издательство, 1998: 54. [↑](#footnote-ref-13)
14. 袁礼斌.市场秩序论.北京: 经济科学出版社，1999: 92.

    Юань Либинь. Теория рыночного порядка. Пекин: Издательство экономической науки, 1999: 92. [↑](#footnote-ref-14)
15. 住房城乡建设部. Министерство жилищного строительства и городского и сельского развития Китая. URL：http://www.gov.cn/xinwen/2018-05/22/content\_5292609.htmДата обращения: 15.03.2023) [↑](#footnote-ref-15)