

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

на диссертацию Цзэи Чао «Развитие организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР», представленную к защите на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

### **Актуальность темы диссертационного исследования**

Диссертационная работа посвящена решению проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в России и Китае на основе правовых и экономических механизмов государственного и рыночного регулирования правоотношений между субъектами, получившей особую значимость в современных социально-экономических условиях на фоне низкой обеспеченности населения качественным жильем и недостаточных объемов жилищного строительства.

Для решения проблемы предлагается разработка элементов развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости на основе комбинирования административно-правовых и рыночных регуляторов сферы жилищного строительства.

В связи с этим диссертационное исследование, посвященное разработке методических и практических рекомендаций в области управления развитием первичного рынка жилой недвижимости на основе совершенствования существующих методов государственного регулирования и саморегулирования жилищного строительства в городах федерального значения России (Москва, Санкт-Петербург) и КНР (Пекин, Шанхай), характеризующихся специфическими особенностями социально-экономического развития, следует признать своевременным и актуальным.

### **Научная новизна и практическая значимость результатов исследования**

Научная новизна исследования заключается в обоснованном автором научно-методическом подходе к развитию организационно-экономического механизма эффективного управления первичным рынком жилой недвижимости на основе оптимального сочетания государственного регулирования и саморегулирования деятельности хозяйствующих субъектов.

В числе конкретных научных результатов необходимо отметить следующие:

1. По результатам исследования первичного рынка жилой недвижимости в России и КНР установлено, что основным противоречием является несоответствие существующих объемов строительства объектов жилой

недвижимости потребностям и финансовым возможностям граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Сформулирована проблема повышения эффективности развития первичного рынка жилой недвижимости в условиях социально ориентированной экономики, заключающаяся в необходимости стимулировании со стороны органов государственной власти спроса и предложения на рынке с целью предотвращения интенсивного роста цен на жилье (с. 10-34; 34-50).

2. Выполнена классификация факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости; определены факторы, в значительной мере влияющие на рыночную цену объектов жилой недвижимости с целью их использования в экономико-математической модели прогнозирования рыночной стоимости жилья (с. 57-70).

3. Разработаны элементы механизма регулирования первичного рынка жилой недвижимости, включающие функции управления, принципы, методы и инструменты государственного регулирования и саморегулирования для формирования институциональной среды, создающей благоприятные экономико-правовые условия для субъектов рынка (с. 102-110).

4. Разработана экономико-математическая модель прогнозирования рыночной цены на жилье в зависимости от наиболее значимых факторов, таких как общая площадь введенных жилых домов; инвестиционные вложения в жилищное строительство; среднедушевые денежные доходы и численность населения. Выполнен прогноз цен до 2018 года на рынке первичного жилья в Пекине и Шанхае, показывающий существенное увеличение цены на объекты жилой недвижимости в Пекине (в 3 раза), где спрос существенно превышает предложение (с. 110-121).

5. Предложен комплекс нормативно-правовых, социально-экономических и организационных мер, направленных на совершенствование управления первичным рынком жилой недвижимости на основе государственных и рыночных регуляторов, стимулирующих процессы ценообразования на рынке, а также обеспечивает паритет интересов органов государственной власти, населения и компаний-застройщиков. Предложена методика оценки целевых индикаторов, определяющих эффективность регулирования рынка жилой недвижимости (с. 121-140).

Практическая значимость работы заключается в том, что предложенные автором подходы и конкретные рекомендации могут быть использованы в целях развития первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения, как в деятельности федеральных органов законодательной и исполнительной власти, так и на уровне организаций, осуществляющих строительство объектов жилой недвижимости.

### **Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации**

Представленные в диссертации научные положения, выводы и рекомендации являются результатом корректного применения научных методов познания, анализа и обобщения работ ведущих отечественных и зарубежных эконо-

местов в исследуемой области знаний. Для получения обоснованных результатов автором использовались системный подход, качественный и количественный анализ, моделирование. Исследование базируется на официальных статистических данных, собранных автором, на действующих нормативно-правовых документах в КНР в сравнении с российским законодательством.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обусловлена правильной постановкой цели и задач исследования, логичной структурой диссертации, что следует из анализа текста диссертации. Содержание диссертации отражает последовательный процесс достижения цели и решения поставленных автором задач. Результаты исследования в значительной степени систематизированы и доведены до возможности их практического применения.

Работа написана грамотным русским языком, стиль изложения соответствует научным работам. Результаты исследования опубликованы в открытой печати, апробированы на международных научно-практических конференциях.

Это обеспечивает требуемую степень достоверности полученных автором результатов и дает возможность их использования для проведения дальнейших исследований по данной проблематике, а также в практической деятельности по управлению объектами жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР и России.

### **Замечания по диссертации**

1. Диссертационное исследование выполнено на примере городов федерального значения в России (Москва, Санкт-Петербург) и КНР (Пекин, Шанхай). Однако в диссертации не приведены критерии определения статуса города федерального значения в России и Китае.

2. В п. 1.2 диссертационного исследования обобщен передовой зарубежный опыт регулирования первичных рынков жилой недвижимости. По нашему мнению, следовало бы выполнить сравнительный анализ механизмов государственного и рыночного регулирования рынков жилой недвижимости для стран с рыночной (США, Франция, Германия и др.) и трансформационной (Россия, Китай, Польша, Чехия и др.) экономикой (с. 10-34).

3. Рассматривая факторы, влияющие на развитие первичного рынка жилой недвижимости в КНР, среди прочих автор выделил производственные факторы, отражающие специфику развития строительной отрасли, однако содержание этих факторов в работе не раскрыто. (с. 57-70).

4. Раскрывая содержание блока «Субъекты первичного рынка жилой недвижимости» (рис. 3.3 с. 105) автор не определил, какие из представленных функций управления будут реализовываться органами государственной власти, а какие – органами местного самоуправления, что имеет существенное значение при распределении полномочий и ответственности каждого уровня власти.

Впрочем, указанные замечания не снижают научную и практическую значимость выполненного исследования, что позволяет сделать положительное заключение по работе в целом.

## **Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней**

Диссертация «Развитие организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР» представляет собой актуальную, самостоятельно выполненную, завершённую научно-квалификационную работу, имеющую важное значение для теории и практики управления жилой недвижимостью в городах федерального значения в России и Китае.

Содержание диссертации соответствует заявленной специальности. Автореферат полно и точно передает ее содержание, стиль и логика его изложения способствует пониманию основных результатов исследования. В публикациях автора по теме диссертации отражены ее основные результаты.

По своему научно-методическому уровню и полученным результатам диссертация соответствует критериям, установленным п.9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 года № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук, а ее автор, Цзэн Чао, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Официальный оппонент –  
 профессор кафедры менеджмента недвижимости  
 ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный  
 экономический университет»,  
 доктор экономических наук, проф.

Н.В. Васильева

Сведения об оппоненте:

Васильева Наталья Владимировна

доктор экономических наук, профессор

Место работы: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра менеджмента недвижимости

Адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 21. тел. (812) 602-23-23

e-mail: [vasileva.n@unecon.ru](mailto:vasileva.n@unecon.ru)

01.04.2015 г.

ВЕРЯЮ  
 ДЕНЯ КАДРОВ  
 Л.В. ЛИТУСОВА