

**Заключение диссертационного совета Д 212.223.04 на базе
Федерального государственного бюджетного образовательного учрежде-
ния высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-строительный университет» Министер-
ства образования и науки Российской Федерации по диссертации
на соискание ученой степени кандидата наук**

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета от 21 апреля 2015 года № 12

О присуждении Цзэн Чао, гражданину Китайской Народной Республики,
ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Развитие организационно-экономического механизма госу-
дарственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в го-
родах федерального значения КНР» по специальности 08.00.05 – Экономика
и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), принята к защите
17.02.2015 года, протокол № 6 диссертационным советом Д 212.223.04 на ба-
зе Федерального государственного бюджетного образовательного учрежде-
ния высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский госу-
дарственный архитектурно-строительный университет» Министерства обра-
зования и науки Российской Федерации, 190005 г. Санкт-Петербург, ул. 2-я
Красноармейская, д. 4, утвержденным приказом Министерства образования и
науки Российской Федерации от 2 мая 2012 года № 186/нк., приказом Мини-
стерства образования и науки Российской Федерации от 14 октября 2013 №
677/нк.

Соискатель Цзэн Чао 1986 года рождения. В 2010 году соискатель
окончил Государственное образовательное учреждение высшего профессио-
нального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектур-
но-строительный университет». С 2011 по настоящее время обучается в оч-
ной аспирантуре Федерального государственного образовательного учре-
ждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-строительный университет», Министерство
образования и науки РФ.

Диссертация выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки РФ на кафедре управления.

Научный руководитель – Дроздова Ирина Валерьевна, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», кафедры управления, профессор.

Официальные оппоненты:

Васильева Наталья Владимировна, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра менеджмента недвижимости, профессор.

Ушанова Наталья Анатольевна, доктор экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», кафедра «Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве», профессор, дали положительные отзывы о диссертации.

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» в своем положительном заключении, подписанном Лукмановой Инессой Галеевной, д.э.н., профессором, заведующей кафедрой экономики и управления в строительстве и утвержденном проректором по научной работе ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Пустовгаром Андреем Петровичем, к.т.н., профессором, указала, что диссертация Цзэн Чао соответствует требованиям п.9 Постановления Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. №842 «О присуждении ученых степеней», предъявляемым ВАК Минобрнауки РФ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук.

Соискатель имеет 7 опубликованных научных работ, в том числе по теме диссертации 7 работ, 4 работы опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК. В работах отражены основные результаты выполненного исследования, общий объем работ - 2,2 п.л., вклад автора – 1,13 п.л.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

Публикации в периодических научных изданиях, рекомендованных ВАК РФ:

1. Чао Цзэн Анализ рынков жилой недвижимости в России и Китае [Текст] / Цзэн Чао, И. В. Дроздова // Вестник гражданских инженеров. – 2014. – № 3(44). – С. 257–260 (0,2/0.1 п. л.)

2. Чао Цзэн О факторах развития рынка жилой недвижимости в Китайской народной республике [Текст] / Цзэн Чао // Журнал правовых и экономических исследований – 2014. – №3. – С. 147–151 (0,25 п. л.)

3. Чао Цзэн Государственное регулирование рынка жилой недвижимости в Китайской народной республике [Текст] / Цзэн Чао // Вестник российской академии естественных наук. – 2014. – №3. – С. 115–117 (0,12 п. л.)

4. Чао Цзэн Методика прогнозирования стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае [Текст] / Цзэн Чао // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 1 (44). – С 243 – 246 (0,25 п. л.)

Прочие публикации:

5. Чао Цзэн. Современное состояние и основные тенденции развития жилищного строительства в КНР [Текст] / Чао Цзэн // Актуальные проблемы современного строительства. – СПб., 2011. – Ч. III. – С. 119–121(0,12 п. л)

6. Чао Цзэн. Факторы, влияющие на развитие строительного комплекса в КНР[Текст] / Чао Цзэн // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве. – СПб., 2012. –С. 100–101 (0,1 п. л.)

7. Чао Цзэн, Особенности жилищного кредитования в КНР [Текст] / Чао Цзэн // Теория и практика управления в строительстве. – СПб., 2013. – В. 4. – С. 102–105.(0,19 п. л.)

На диссертацию и автореферат поступили отзывы:

1) ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет», доктор экономических наук, заведующий кафедрой «Финансы и денежное обращение» Родионов Дмитрий Григорьевич.

Отзыв положительный. Имеется замечание: В качестве замечания следует отметить, что выявленная автором зависимость темпов роста цен на жильё от темпов роста среднего дохода на душу населения, численности населения, инвестиций в жилищное строительство, а также общей площади введенных жилых домов могла бы быть дополнена другими факторами.

2) АОУ ВПО Ленинградской области «Государственный институт экономики, финансов, права и технологий», доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления социальными и экономическими процессами Заборовская Олега Витальевна.

Отзыв положительный. Имеется замечание: Приведенный автором перечень факторов, влияющих на развитие первичного рынка жилой недвижимости, не является исчерпывающим и задает лишь некоторые ориентиры для анализа причин изменения цен на жилую недвижимость.

3) ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», доктор экономических наук, доцент заведующая кафедрой «Экономика и организация строительства» Нужина Ирина Павловна.

Отзыв положительный. Имеются замечания: В качестве замечания необходимо отметить, что из автореферата не понятно, кто будет отвечать за реализацию предложенных автором мероприятий, направленных на развитие рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР.

4) АНОО ВПО «Межрегиональный институт экономика и права при МПА ЕврАзЭС», кандидат экономических наук, профессор кафедры экономики и финансов, Туровская Мария Сергеевна.

Отзыв положительный. Имеется замечание: В качестве замечания следует отметить, что из автореферата не понятно, какие из предложенных автором в организационно-экономическом механизме функций регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР будут осуществлять органы государственной власти, а какие – СРО?

5) Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр «Стратегия», доктор экономических наук, заместитель генерального директора, Ларионова Юлия Владимировна.

Отзыв положительный. Имеется замечание: В качестве замечания следует отметить, что в КНР есть и иные крупные города, исследование которых в разрезе рассматриваемой автором проблемы позволило бы ему более подробно описать влияние различных факторов на изменение стоимости объектов жилой недвижимости.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их широкой известностью в этой отрасли науки и способностью определить научную и практическую ценность диссертации, спецификой и актуальностью их основных научных работ.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработаны основные элементы функционирования организационно-экономического механизма административного регулирования развития первичного рынка жилой недвижимости в КНР, включающие: цель, задачи, принципы, методы, инструменты, а также показатели оценки эффективности регулирования, направленного на стимулирование спроса и предложения за счет совершенствования институциональной структуры рынка, базирующегося на индивидуальной мотивации его участников для привлечения инвестиций в жилищное строительство, формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания граждан;

разработаны принципы функционирования организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР, основными из которых являются: целенаправленность, согласованность, системность, комплексность, интеграция и др. Соблюдение данные принципов в процессе регулирования первичного рынка жилой недвижимости позволит сбалансировать противоречивые интересы его участников и повысить эффективность взаимодействия между органами государственной власти, местного самоуправления и бизнес-структурами;

выявлены ключевые факторы влияния внешней и внутренней среды на институциональные и социально-экономические параметры развития первичного рынка жилой недвижимости в КНР, ранжированные по характеру и степени их воздействия, с учетом которых предложена система оценки эффективности развития исследуемого рынка, включающая нормативно-правовые, экономические, социальные, инвестиционные и инфраструктурные показатели;

выявлена зависимость изменения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в Пекине и Шанхае за период с 2000 по 2014 гг. от наиболее значимых факторов, таких как уровень доходов населения; объем инвестиций в жилищное строительство; численность населения; объем жилищного строительства на основе результатов корреляционно-регрессионного анализа. Разработан достоверный прогноз изменения рыночной стоимости жилья в Пекине и Шанхае на период с 2015 по 2018 гг.;

разработаны основные элементы государственной программы стимулирования развития жилищного строительства в КНР (цель, задачи, мероприятия целевые индикаторы и др.), базирующейся на денежно-кредитных, социальных, налоговых и иных инструментах формирования благоприятной экономической и правовой инфраструктуры для хозяйствующих на первичном рынке недвижимости субъектов, позволяющей удовлетворить спрос на жилье и решить проблему обеспечения граждан КНР доступным жильем на основе регулирования ценообразования;

введена уточненная трактовка понятия «регулирование рынка жилой недвижимости» как экономической категории, характеризующей воздействие институтов государственного управления и саморегулирования на объекты жилой недвижимости, на основе рационального взаимодействия субъектов рынка, направленного на достижение баланса публичных и частных интересов.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

доказаны научные положения, вносящие существенный вклад в расширение представлений о государственном регулировании рынка недвижимости, позволяющие расширить границы применимости механизма эффектив-

ного управления такими объектами;

применительно к проблематике диссертации результативно использован комплекс базовых научных методов исследования: методов системного подхода к решению исследуемой проблемы, анализа, синтеза, методов экономико-статистической обработки информации, экономико-математического моделирования;

раскрыты и систематизированы проблемы развития первичного рынка жилой недвижимости в КНР в условиях социально ориентированной экономики при усилении роли государственного регулирования и развития саморегулирования рынка, направленные на повышение эффективности его развития и позволившие определить основные пути решения этой задачи;

изучены особенности первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР как объекта управления, влияющие на эффективность его развития.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены элементы организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в учебный процесс ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» при чтении курса лекций и подготовке учебно-методических материалов по дисциплине «Управление недвижимостью»;

определены приоритетные меры по практическому применению предложенного в диссертации подхода к развитию механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР и направления дальнейших исследований, позволяющие расширить теоретические и практические границы предлагаемого подхода;

создана методика прогнозирования тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости, позволяющая определить объемы спроса и предложения, темпы изменения стоимости жилья, для разработки комплекса мер государственной поддержки стимулирования жилищного строительства с целью обеспечения населения доступным и комфортным жильем;

представлены методические рекомендации по развитию первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР на ос-

нове инструментов государственного регулирования и саморегулирования, учитывающих особенности их социально-экономического развития и позволяющие повысить активность участников рынка, сократить риски их взаимодействия и обеспечить устойчивость его развития.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

теория в части предложенного научно-методического подхода к развитию механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в условиях социально ориентированной экономики построена на известных, проверяемых данных, анализе обширного перечня трудов отечественных и зарубежных ученых;

идея базируется на анализе практики управления объектами жилой недвижимости в городах федерального значения в России и Китае, обобщении передового научного и практического опыта в исследуемой области;

использованы результаты исследований ведущих ученых по исследуемой проблематике, официальные статистические данные Национального бюро статистики КНР, Федеральной службы государственной статистики РФ, нормативно-правовые акты и законодательные акты КНР и России, материалы органов управления и научно-исследовательских организаций;

установлено качественное совпадение авторских результатов с результатами, представленными в независимых источниках, логика и аргументация автора не противоречат уже достигнутому другими исследователями результатам, а уточняют и дополняют их;

использованы современные методики сбора и обработки исходной информации, сравнительного анализа и синтеза.

Личный вклад соискателя состоит в обосновании научно-методического подхода, разработке теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР в условиях социально ориентированной экономики, в непосредственном участии соискателя в сборе и обработке исходной информации и выполнении соответствующих аналитических расчетов, срав-

нений и обобщений, самостоятельной постановке цели и задач исследования, получении новых научных результатов и их апробации.

На заседании 21 апреля 2015 г. диссертационный совет Д 212.223.04 принял решение присудить Цзэн Чао ученую степень кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 15, человек, из них 9 докторов наук по профилю рассматриваемой диссертации 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), участвовавших в заседании, из 21 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за - 15, против - нет, недействительных бюллетеней - нет,

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
диссертационного совета
Д 212.223.04,
доктор экономических наук,
профессор

Панибратов Юрий Павлович

УЧЕНЫЙ СЕКРЕТАРЬ
диссертационного совета
Д 212.223.04,
доктор экономических наук,
профессор

Асаул Вероника Викторовна

«21» апреля 2015 г.