

ЖДАЮ»

вский государст-
университет»

А.Н. Пустовгар

2015 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» на диссертацию Цзэн Чао на тему «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 исследования

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью реализации приоритетного направления государственной политики в странах с социально ориентированной экономикой, связанной с обеспечением граждан доступным и комфортным жильем, что будет способствовать повышению уровня и качества жизни населения.

Исследования рынков жилой недвижимости в России и Китае выявили схожие проблемы в области обеспечения населения жильем. Несмотря на предпринимаемые органами государственной власти усилия в решении жилищной проблемы, ситуация в данной сфере в России и КНР продолжает оставаться напряженной, жилье по-прежнему доступно лишь отдельным группам населения с высоким уровнем доходов. Разрыв, образовавшийся между потенциальным и платежеспособным спросом на рынке жилой недвижимости непреодолим, поскольку рынок предложения относительно монополизирован и не ориентирован на решение жилищной проблемы населения.

В связи с вышеизложенным, несмотря на значительное количество научных исследований в области управления рынком жилой недвижимости, существует потребность в разработке и внедрении принципиально новых подходов и методов государственного управления им в условиях социально ориентированной экономики, целью которой является обеспечение паритета публичных и частных интересов субъектов рынка, влияющих на спрос и предложение, что в свою очередь требует дальнейших научных исследований и подтверждает актуальность темы диссертационного исследования.

Обоснованность и достоверность полученных результатов, выводов и рекомендаций

Полученные автором диссертационного исследования результаты, сделанные выводы и разработанные рекомендации основаны на анализе научных трудов зарубежных и отечественных ученых, изучении нормативно-правовых документов в КНР в сравнении с российским законодательством, регулирующим правоотношения субъектов в сфере управления, объектами жилой недвижимости, а также на анализе большого объема статистического материала по строительству жилья в России и в КНР.

Таким образом, использование адекватной поставленным задачам теоретической и практической базы исследования позволяет сделать вывод о требуемом уровне обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, что позволит использовать полученные Цзэн Чао результаты при проведении дальнейших научных исследований по данной проблематике.

Значимость полученных автором диссертации научных результатов для науки и практики, их научная новизна

Результаты диссертации Цзэн Чао свидетельствуют о его личном вкладе в развитие методологии управления объектами жилой недвижимости на первичном рынке. Наиболее значимыми для развития данной отрасли науки представляются следующие результаты исследования:

- сформулированные автором принципы развития механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР, такие как целенаправленность, согласованность, системность, комплексность, интеграция и др., соблюдение которых позволит стимулировать предложение на первичном рынке жилой недвижимости, что приведет к увеличению объемов жилищного строительства при отсутствии значительных колебаний рыночных цен на жилье (с. 70-85);

- разработанные целевые индикаторы оценки эффективности государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости, включающие три группы показателей: нормативно-правовые (административная нагрузка на участников рынка; уровень бюрократизации; количество государственных программ жилищного строительства и др.), социально-экономические (темпы роста стоимости объектов жилой недвижимости; объем строительства социального жилья; обеспеченность населения жильем; уровень благоустройства и комфортабельности объектов жилой недвижимости и др.) и организационные (уровень инвестиционной привлекательности; объем инвестиционных ресурсов на первичном рынке жилой недвижимости и др.) для определения степени реализуемости мер государственной под-

держки в области стимулирования предложения на рынке жилой недвижимости (с. 85-110);

- основные элементы организационно-экономического механизма регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР, включающие функции управления на основе их оптимального распределения между органами государственной власти и институтом саморегулирования строительной деятельности, принципы, систему методов и форм, способствующих формированию благоприятных экономико-правовых условий для хозяйствующих на рынке субъектов (с. 102-110).

- экономико-математическая модель прогнозирования цен на объекты жилой недвижимости на первичном рынке в КНР на основе определения корреляционно-регрессионной зависимости цены на жилье от среднедушевых годовых денежных доходов населения; численности городского населения; общей площади введенных жилых домов и объема инвестиций в жилищное строительство. Расчет прогнозных значений цены на жилье свидетельствует об ее увеличении к 2018 году в Пекине в 3 раза, в Шанхае – в 1,3 раза, что требует соответствующих мер государственного регулирования цен на первичном рынке для решения жилищной проблемы населения (с. 110-121).

- алгоритм оценки эффективности мероприятий государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР на основе денежно-кредитных, социальных, налоговых и иных инструментов формирования экономической и правовой инфраструктуры функционирования субъектов рынка жилой недвижимости, включающий следующие этапы: определение целей реализации мероприятия; определение критериев оценки проведения мероприятия; выбор методов и способов оценки достижения цели реализации мероприятия; анализ и сравнение показателей проведения мероприятия с критериями оценки эффективности; корректировка (целей и критериев); (с. 121-130).

В целом, значимость для науки и практики результатов диссертационного исследования Цзэн Чао заключается в обосновании научно-методических элементов развития организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения в КНР, направленного на оптимизацию взаимодействия субъектов рынка с учетом их публичных и частных интересов в условиях социально ориентированной экономики.

Публикации и автореферат диссертации

Теоретические и практические результаты диссертации апробированы в научной среде. Автором опубликовано 7 научных работ общим объемом 2,2 п.л. (лично автором – 1,13 п.л.), из них 4 работы опубликованы в изданиях, входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов, утвержденный ВАК РФ. Основные положения и результаты исследования докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях, российских и зарубежных.

В публикациях достаточно полно отражены научные положения, выносимые на защиту. В тексте диссертации и опубликованных по ней работах автором указаны ссылки на авторов и источники заимствования материалов. Список использованной литературы содержит 162 источника.

Автореферат адекватно отражает содержание диссертации и акцентирует внимание на ее основных результатах. Стиль изложения, объем автореферата соответствуют установленным требованиям.

Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

Практическое значение диссертационного исследования заключается в обосновании и выборе направлений реализации государственной политики в целях регулирования цен на первичном рынке жилой недвижимости в Пекине и Шанхае для решения проблемы обеспечения населения доступным жильем.

Результаты проведенного Цзен Чао исследования, представленные в диссертации, могут быть использованы в деятельности органов государственной власти, регулирующих правоотношения в сфере управления жилой недвижимостью.

Разработанные в диссертации модель прогнозирования цен на объекты жилой недвижимости и методика повышения эффективности управления объектами жилой недвижимости на первичном рынке могут быть использованы в практической деятельности организаций, работающих в сфере управления объектами городской жилой недвижимости.

Основные теоретические положения и методические разработки целесообразно использовать в высших учебных заведениях при подготовке бакалавров и магистров в области экономики и управления жилой недвижимостью.

Замечания по диссертационной работе

Теоретические и практические результаты диссертации не вызывают серьезных возражений, вместе с тем, по работе есть ряд замечаний:

1. Рассматривая методы государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в КНР в п. 2.3 диссертации, автор не иссле-

довал в достаточной степени возможность использования ипотечного жилищного кредитования в России и Китае. Хотя, по нашему мнению, оно является эффективным инструментом решения жилищной проблемы населения.

2. Автор неоднократно и в задачах (стр.6), и в полученных результатах (стр.8), и в выводах (стр.55) повторяет фразу: «стимулирование спроса и предложения», хотя судя по тексту диссертации стимулировать спрос нет необходимости, надо увеличивать предложение и, таким образом, снижать цены на первичное жилье в гг. Пекин и Шанхай. На наш взгляд формулировка «регулирование спроса и предложения» более правильно.

3. В разработанной автором в п. 3.2 методике прогнозирования цен на жилье не использованы политико-правовые, производственные и экологические факторы, приведенные автором в п. 2.1 диссертации и существенно влияющие на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости.

4. Предлагая в третьей главе диссертации методику оценки эффективности мероприятий, направленных на регулирование и решение проблем на первичном рынке жилой недвижимости со стороны органов государственной власти, автору следовало бы рассчитать ожидаемые значения целевых индикаторов, характеризующих степень реализации мероприятий государственного регулирования первичного рынка, что повысило бы практическую значимость диссертации.

Также имеются редакционные замечания:

1. Диссертация перегружена статистическими данными, некоторые из них не влияют на характер и результаты исследования.

2. В перечне ученых, занимающихся данной проблемой, не указаны ученые из Московского Государственного Строительного Университета, хотя именно они являются основателями данной специальности; исследования и развития проблем недвижимости в России.

Вместе с тем, следует отметить, что данные замечания не влияют на общую положительную оценку работы и имеют также рекомендательный характер для последующей научной работы соискателя ученой степени.

Общее заключение по диссертации

Диссертационное исследование Цзен Чао представляет собой самостоятельную научно-квалификационную работу, в которой содержится решение актуальной задачи повышения эффективности управления первичным рынком жилой недвижимости КНР на основе оптимального сочетания государственного регулирования и рыночного саморегулирования, имеющей существенное значение для развития строительной отрасли.

Цель и задачи исследования определены и реализованы адекватно избранной теме, содержание диссертации изложено в логически последовательной форме, стиль изложения в целом четкий и ясный, соответствует требованиям к написанию научных работ. Основные выводы, положения и ре-

комендации достаточно полно аргументированы. Работа обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, и свидетельствует о личном вкладе автора в науку.

Диссертация соответствует заявленной специальности: область исследования соответствует 1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики» Паспорта научных специальностей ВАК по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Диссертация «Развитие организационно-экономического механизма государственного регулирования первичного рынка жилой недвижимости в городах федерального значения КНР» соответствует требованиям п. 9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, 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).

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры экономики и управления в строительстве федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» (протокол №8 от 3 апреля 2015 г.).

Заведующий кафедрой
экономики и управления
в строительстве,
ФГБОУ ВПО «Московский Государственный
Строительный Университет»
профессор, доктор экономических наук _____

— /Лукманова
Инесса Галеевна/

e-mail: lukmanova@mgsu.ru

Адрес: г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26.

+7(495) 287-49-14

kanz@mgsu.ru