

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2023.78.44.074

О программе реновации жилья в Китае

Никитенко Светлана Николаевна

Аспирант,
Московский финансово-юридический университет,
117342, Российская Федерация, Москва, ул. Введенского, 1А;
e-mail: s.niki@list.ru

Аннотация

В статье рассматривается вопрос, связанный с обзором программы «Реновация жилья в Китае». В приведенной статье приводятся подходы к обновлению жилой застройки в Китае: предпосылки необходимости реновации, методы осуществления, результаты. В результате исследования автор формулирует вывод о том, что программа реновации в Пекине имеет достаточно давнюю историю, а ее предпосылками стало то, что в центре китайской столицы располагалось много ветхого и аварийного жилья, не пригодного для проживания по санитарным нормам, так как ранее застройка не предполагала наличие личной кухни или санузла. На фоне практической реализации данной программы не только улучшился облик центральных районов китайской столицы, но и повысился уровень жизни, так как граждане, которых переселили в новое жилье, стали жить по новым санитарным правилам и нормам, имея в квартирах все необходимые удобства. На этом фоне реализация данной программы оценивается весьма положительно, в том числе, в свете того, что многие зарубежные города имеют сходные программы, направленные на развитие инфраструктуры и городской среды.

Для цитирования в научных исследованиях

Никитиенко С.Н. О программе реновации жилья в Китае // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 3А. С. 368-373. DOI: 10.34670/AR.2023.78.44.074

Ключевые слова

Программа, реновация, ветхий жилой дом, новый жилой дом, жители, жилищный фонд, среда жизнедеятельности.

Введение

Слово «реновация» произошло от латинского «renovatio» и обозначает «процесс обновления, замещения выбывающих в результате физического и морального износа элементов основных производственных фондов новыми». [Кузнецов, 1998].

Многолетние реформы в Китае привели к социально-экономическим и политическим изменениям. Реформы в сфере строительства и реструктуризации (в т.ч. с реновацией) городов одни из самых главных программ экономического роста страны.

Разобщенные городские кварталы центрального Китая превратились в современное высокоструктурное пространство.

В настоящее время экономика Китая – наиболее самая развивающаяся в мире, чему в свою очередь способствовало активное инвестирование в сектор недвижимости.

Урбанизация – эффективный инструмент экономического роста страны за последние 50 лет. На протяжении этого процесса размываются границы между городами и пригородами, сельскими и городскими поселениями. Города активно разрастаются, овладевая прилегающими сельскохозяйственными территориями под цели расширения. Действуют миграционные процессы – из сел в города. Возникает серьезный дефицит жилищного фонда в крупных городах. Урбанизация имеет связь с сектором недвижимости и принятым руководством страны решением о том, что жилая недвижимость является средством достижения благосостояния страны, чем видом непроизводственного потребления. В Китае действует политика активного вмешательства государства в регулирование данного сектора.

Материалы и методы

Программа реновация жилья в Пекине – один из крупномасштабных проектов, который длится более 70 лет. Программа получила начало в 1949 году, когда жилой фонд был признан ветхим и аварийным.

За первые 10 лет более 60% жилищного фонда реконструировано городскими властями. К концу 1970-х годов площадь столицы Китая увеличилась в три раза, построено 61 млн., квадратных метров, 150 новых микрорайонов. На данный момент в Пекине ведется работа по расселению жителей из домов, которые были построены до 1990 года. Данный жилой фонд составляет 70 млн. кв. м. Городской район обновляется если аварийный фонд на предполагаемой территории превышает 70%. К современным домам существуют новые требования, и важное место из них занимают экологичность и энергоэффективность. В Пекине укрепляются существующие дома, конструкции и при этом дома создают энергоэффективными и сейсмоустойчивыми, а также улучшается водоснабжение. Кроме того, если на территории Пекина осуществляется снос того или иного здания, то на выселение из него предоставляется не более 24 часов, что обладает весьма высокой эффективностью.

Предпосылки для реновации всех центральных районов Пекина

Известно, что в 1980 г. существенная часть строений, расположенных на территории Пекина, находилась в достаточно плохом состоянии. Это во многом обусловлено тем, что расходы на обслуживание зданий были не высокими. Кроме того, в анализируемый период времени уровень жизни в Пекине также был достаточно низким. В частности, статистические

данные показывали, что половина семей даже не имела своей кухни, а более 60 % населения столицы не имели туалета, многие из них не имели доступа к воде. Как правило, на человека приходилось не более 8.7 квадратных метра жилой площади, что является достаточно низким показателем. Представляется вполне естественным, что данные проблемы в жилищной сфере были более острыми в центральных районах, где имели повышенную актуальность.

В период с 1987 по 1990 г. власти Пекина провели пилотную программу реновации, осуществив ее в некоторых центральных кварталах и в связи с тем, что она оказалось успешной, в 1990 г. была запущена программа по сносу и перестройке ветхих зданий в центральном районе Пекина. На тех участках, которые освободились в результате реновации, планировали строить коммерческие здания и многоквартирные дома. На этом фоне, в качестве ключевой задачи выступило привлечение различных девелоперов для финансирования и практической реализации указанных проектов. Для данной цели открыли специализированную службу, которая занималась воплощением и поддержкой программы со стороны властей. Муниципалитет также выделил на займы четырем районам с наиболее сложной ситуацией 200 млн юаней (около \$37 млн по курсу 1991 года), а девелоперы получили налоговые льготы.

Проведению рассматриваемой программы в практической деятельности весьма активно содействовала реформа в сфере землепользования, которая проводилась в конце 1980 года и сформировала все необходимые условия для привлечения частных инвестиций. В частности, впервые разрешили проводить различные операции, связанные с правами на земельные участки. Более того, в рамках финансовой реформы органам власти была предоставлена возможность для того, чтобы продать право землепользования, что впоследствии обеспечило дополнительные доходы, впоследствии пущенные на инвестиции в инфраструктуру.

Последствия реновации центральных районов Пекина и ее особенности

Перестройку центральных районов в рамках реновации проводили по кварталам, в частности, по тем из них, где наибольшая часть зданий была признана ветхими. Однако на первоначальном этапе провели исследования, показавшие, что реновации должны подлежать здания, общая площадь которых 16,12 млн кв. м. На первоначальном этапе данной программы, которую разделили на четыре небольших этапа, реконструировали кварталы, где проживало порядка 710 тыс. человек на площади 7,25 млн кв. м. После реконструкции площадь данной территории существенно увеличилась и составила 15,6 млн кв. м, из которых жилой площади было 11 млн. кв. м. Уже к концу 1990 г. переселено порядка 160 тыс. семей, почти половина из них (43,8 %) получили жилые помещения в иных районах. Уже к 2001 году говорили о том, что переселения ожидают еще 340 тыс. семей.

Представляется, что анализируемая программа реновации создала все необходимые условия для того, чтобы обновить инфраструктуру, а также построить не только жилую, но и коммерческую недвижимость в центре Пекина. Более того, в результате проведенной реновации существенно повысились уровень и качество жизни населения, на что также повлияло принятие в период реализации данной программы «Национального проекта удобного жилья», существенно увеличившего количество комнат, равно как стандарты санитарных норм жилых помещений. В период практической реализации этой программы на территории Китая можно было наблюдать строительный бум и, как следствие, активный экономический рост. Как на этом

фоне отмечалось национальным статистическим ведомством, в Пекине в период с 2005 по 2010 год достроили порядка 300 млн кв. м помещений, что составило 2–3% совокупной площади зданий, достроенных в этот период в стране. В 2017 году реновации подлежало 6 миллионов единиц жилья, а в 2018–2020 годы 15 миллионов жилищ.

Выводы

В Китае предпочитают реконструкцию и модернизацию объектов недвижимости путем частичного изменения конструктивных элементов, использования современных технологий, что позволяет поддерживать исторически сложившийся жилищный фонд в современном, эффективном состоянии, но также производят и полную замену устаревшего жилого фонда на новый.

Программа реновации жилья в Китае – это процесс, имеющий экономический характер, который способствует экономическому росту страны.

В Пекине программа показала себя достаточно успешной. Обновлена инфраструктура в центральных районах, улучшены условия проживания бедных слоев населения, а также санитарные нормы жилья.

Результаты

Можно заключить, что в Пекине программа по реновации аварийного и ветхого жилья действовала, начиная с 1949 года. В 1978 г. эта программа была выведена на принципиально новый уровень, а уже в 1990 г. была издана резолюция относительно ускорения реновации жилья, что послужило толчком для запуска 37 новых проектов в данной сфере, причем запущены они были одновременно. Отсюда следует, что вопросами реновации столица Пекина занимается уже около 70 лет. Как отмечают китайские СМИ, в 2017 г. Пекин потратил на реализацию данной программы 30,8 миллиарда юаней или 4,5 миллиарда долларов, что выше показателя 2016 года на 60 %.

Полагаем, что реновация была необходима в связи с тем, что в 1949 г. 2/3 жилого фонда Пекина было признано ветхим жильем, а 5 % признано опасным жильем. На этом фоне власти реконструировали 60 % жилого фонда, что составило около одного миллиона зданий. Затем действие этой программы планомерно продолжалось, активно проводился мониторинг качества жилых помещений в китайской столице. Результаты мониторинга показали, что реновации подлежат порядка 16,1 миллиона кв. км, что вполне сопоставимо с аналогичным объемом реновации в г. Москве. Из них 10,5 миллиона были расположены на 221 выделенном участке, занимая площадь 21 кв. км. На данных участках, было 3,3 млн. кв. м. жилья, которое подлежало сносу, а 1/3 из них были расположены в центральных районах. Таким образом, четыре центральных района Пекина практически стали основной целью реновации.

Масштабные объемы реновации ускоряют процессы урбанизации, а также обеспечивают социальную и политическую стабильность в целях оптимизации экономического роста. Несмотря на проводимые реформы, в стране остается острая проблема избытка предложения в малых и средних городах, решением этому является рост агломераций и «вымывание» сельских территорий.

Библиография

1. Дауди Т.М. Зарубежный опыт правового регулирования реновации жилищного фонда // Образование и право. 2019. № 11. С. 250-254.
2. Как проводили реновацию в крупнейших городах мира. URL: <https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/28062017/144882>
3. Кузнецов С.А. (сост.) Большой толковый словарь русского языка. СПб.: Норинт, 1998. 1534 с.
4. Меркурьева К.Р. Девелопмент урбанизированных территорий: развитие реновации и опыт ее реализации на примере города Тюмени // International agricultural journal. 2022. № 2. С. 943 -958.
5. Мировые практики реновации жилищного фонда // Московский стандарт реновации жилья. М., 2019. С. 86-102.
6. Прохорова Е.А. Зарубежный опыт реализации проектов реновации жилой застройки // Integral. 2019. № 3. С. 45-56.
7. Реновационные технологии: как в мире решали проблему устаревшего жилья. URL: <https://www.rbc.ru/photoreport/11/05/2017/591320a29a79473d0140be51>
8. Хейфец Е.Е. Жилищные реформы и реновация жилого фонда в Китае. Опыт для России // Имущественные отношения в РФ. 2019. № 2 (209). С. 18-28.
9. Sesana M. M., Rivallain M., Salvalai G. Overview of the available knowledge for the data model definition of a building renovation passport for non-residential buildings: The ALDREN project experience //Sustainability. – 2020. – Т. 12. – №. 2. – С. 642.
10. He C. et al. Visualized literature review on sustainable building renovation //Journal of Building Engineering. – 2021. – Т. 44. – С. 102622.

About housing renovation program in China

Svetlana N. Nikitenko

Postgraduate,
Moscow University of Finance and Law,
117342, 1A, Vvedenskogo str., Moscow Russian Federation;
e-mail: s.niki@list.ru

Abstract

The article deals with the issue related to the review of the program «Housing Renovation in China». This article provides approaches to the renovation of residential development in China: the prerequisites for the need for renovation, methods of implementation, results. As a result of the study, the author formulates the conclusion that the renovation program in Beijing has a fairly long history, and its prerequisites were that in the center of the Chinese capital there was a lot of dilapidated and dilapidated housing that was not suitable for living according to sanitary standards, since earlier construction was not assumed the presence of a private kitchen or bathroom. Against the background of the practical implementation of this program, not only the appearance of the central districts of the Chinese capital has improved, but the standard of living has also increased, as the citizens who were relocated to new housing began to live according to new sanitary rules and standards, having all the necessary amenities in their apartments. Against this background, the implementation of this program is assessed very positively, including in the light of the fact that many foreign cities have similar programs aimed at developing infrastructure and the urban environment.

For citation

Nikitienko S.N. (2023) O programme renovatsii zhil'ya v Kitae [About housing renovation program in China]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (3A), pp. 368-373. DOI: 10.34670/AR.2023.78.44.074

Keywords

Program, renovation, dilapidated residential building, new residential building, residents, housing stock, living environment.

References

1. Daudi T.M. (2019) Zarubezhnyi opyt pravovogo regulirovaniya renovatsii zhilishchnogo fonda [Foreign experience of legal regulation of housing stock renovation]. *Obrazovanie i pravo* [Education and Law], 11, pp. 250-254.
2. *Kak provodili renovatsiyu v krupneishikh gorodakh mira* [How was the renovation carried out in the largest cities of the world]. Available at: <https://www.m24.ru/articles/stroitelstvo/28062017/144882> [Accessed 03/03/2023]
3. Kheifets E.E. (2019) Zhilishchnye reformy i renovatsiya zhilogo fonda v Kitae. Opyt dlya Rossii [Housing reforms and renovation of the housing stock in China. Experience for Russia]. *Imushchestvennye otnosheniya v RF* [Property Relations in the Russian Federation], 2 (209), pp. 18-28.
4. Kuznetsov S.A. (comp.) (1998) *Bol'shoi tolkovyi slovar' russkogo yazyka* [Big explanatory dictionary of the Russian language]. St. Petersburg: Norint Publ.
5. Merkur'eva K.R. (2022) Development urbanizirovannykh territorii: razvitie renovatsii i opyt ee realizatsii na primere goroda Tyumeni [Development of urban areas: the development of renovation and the experience of its implementation on the example of the city of Tyumen]. *International agricultural journal*, 2, pp. 943 -958.
6. (2019) Mirovye praktiki renovatsii zhilishchnogo fonda [World practices of housing stock renovation]. In: *Moskovskii standart renovatsii zhil'ya* [Moscow Standard of Housing Renovation]. Moscow.
7. Prokhorova E.A. (2019) Zarubezhnyi opyt realizatsii projektov renovatsii zhiloi zastroiki [Foreign experience in the implementation of residential building renovation projects]. *Integral*, 3, pp. 45-56.
8. *Renovatsionnye tekhnologii: kak v mire reshali problemu ustarevshego zhil'ya* [Renovation technologies: how the world solved the problem of obsolete housing]. Available at: <https://www.rbc.ru/photoreport/11/05/2017/591320a29a79473d0140be51> [Accessed 03/03/2023]
9. Sesana, M. M., Rivallain, M., & Salvalai, G. (2020). Overview of the available knowledge for the data model definition of a building renovation passport for non-residential buildings: The ALDREN project experience. *Sustainability*, 12(2), 642.
10. He, C., Hou, Y., Ding, L., & Li, P. (2021). Visualized literature review on sustainable building renovation. *Journal of Building Engineering*, 44, 102622.