

A comparison of housing solutions in the People's Republic of China and the Republic of Belarus

Gennady Gennadievich Kalenov

International Institute of Management and Business, 220086

KEYWORDS

Belarusian housing;

Chinese real estate;

housing status

ABSTRACT

This study explores how Belarus and China define the term "need for improved housing conditions" and explores the tools used to address this issue. It also offers some insights and suggestions for Belarus and its efforts to address its current housing challenges.

Введение

В данном исследовании мы сравним, как в Беларуси и Китае определяется статус «нуждающегося в улучшении жилищных условий». А также – какие инструменты используются для решения этой проблемы.

Термин "нуждающийся в улучшении жилищных условий" в Беларуси появился не в один момент, а сформировался с течением времени. Важную роль в его формировании сыграло Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда от 8 апреля 2006 года, которое закрепило многие из действующих поныне критериев. На 1 января 2024 года на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в Беларуси состояло 558,4 тысячи семей, при этом средняя площадь жилья составляет примерно 26 квадратных метра на человека.

В Китае, так же как в Беларуси, широко распространено понятие «нуждающийся в улучшении жилищных условий» (住房困难, zhùfáng kùnnán). Это понятие часто используется в государственной политике, особенно в сфере обеспечения доступным жильем. Ведь Китай, как и Беларусь, является социально ориентированным государством (приоритет интересов общества над частным капиталом)[1].

В отличие от западных стран, где это может быть просто описательным термином, в Китае понятие имеет конкретное количественное определение. Например, средняя жилая площадь на человека в домохозяйстве

ниже определенного уровня (в разных городах и провинциях по-разному, обычно менее 15-20 квадратных метров).

Государственная политика Китая по улучшению жилищных условий направлена:

- городским домохозяйствам с низким доходом, т.е. семьям с постоянной городской пропиской (*hukou*), которые не могут позволить себе купить жилье самостоятельно;
- «молодым талантам», т.е. выпускникам вузов и специалистам, приезжающим в крупные города на работу – для них существуют отдельные программы арендного жилья;
- «новым городским жителям», т.е. мигрантам из сельских районов, получившим городскую регистрацию (она тоже есть), или работающим в городах[2].

Соответственно, правительство реализует масштабные программы для помощи этим категориям граждан. Главные из этих программ следующие.

1. Гарантированное жилье (保障性住房, *bǎozhàng xìng zhùfáng*). Это общее название для различных видов субсидируемого жилья, в частности:

- общественное арендное жилье (公共租赁住房, *gōnggòng zūlín zhùfáng*), т.е. государственное жилье для аренды по низкой цене для семей с низким доходом и мигрантов из сельских районов, правила устанавливают

* Corresponding author. E-mail address: ivim.by@gmail.com

Received date: October 13, 2025; Revised manuscript received date: October 20, 2025; Accepted date: October 22, 2025; Online publication date: October 29, 2025.

Copyright © 2025 the author. This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

местные власти, например ограничение роста арендной платы не более 5% в год;

– жилье с совместным правом владения (共有产权住房, gòngyǒu chǎnquán zhùfáng), т.е. жилые помещения, которые частично принадлежат государству, а частично — семье, что позволяет купить жилье по более низкой цене;

– жилье с ограниченной ценой (限价商品房, xiànjià shāngpǐn fáng), т.е. квартиры, цена которых ограничена государством при продаже.

2. Реновация ветхого жилья (棚户区改造, péngghùqū gǎizào), т.е. масштабная программа по сносу старых, ветхих трущоб (часто называемых «penghuqu») в городах, и строительству на их месте нового современного жилья, часть которого выделяется прежним жителям[3].

Жилье с совместным правом владения (совместная долевая собственность на жилье) — это мера социальной поддержки граждан правительством Китая, которая неизвестна в Беларуси. И является редкой в мировой практике. Цена продажи такого жилья ниже, чем на обычном коммерческом рынке, и его цель — удовлетворить жилищные потребности семей со средним и низким уровнем дохода.

Основные характеристики этого жилья и правила его покупки:

- правительство (через уполномоченный орган) и покупатель совместно несут права собственности на жилое помещение;
- начальный порог входа во владение жильем для покупателя относительно низкий;
- действует период блокировки повторной продажи жилья (закрытый период) в 5 лет, после которого можно продать или передать свою долю собственности[4];
- доход от прироста стоимости (капитализации) распределяется между сторонами пропорционально их долям;

- заявитель должен соответствовать местной политике ограничения покупки жилья и не иметь жилой недвижимости на свое имя до совершения покупки;
- одиноким заявителям должно быть не менее 30 лет;
- семейные заявители должны включать супруга (супругу) и несовершеннолетних детей;
- одна семья может купить только одну квартиру с совместной долевой собственностью;
- земля для строительства жилья с совместной долевой собственностью выделяется путем ограничения цены продажи;
- жилье с совместной долевой собственностью реализует закрытый оборот через ограничения условий входа и выхода на этот сегмент рынка жилой недвижимости[5].

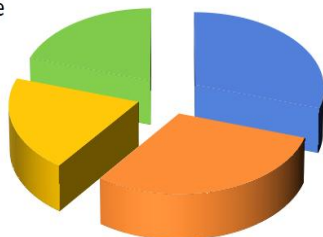
Таким образом, этот вид жилья в Китае снижает экономическое давление при покупке жилья, но одновременно сопровождается более строгими условиями для подачи заявки и ограничениями на выход с рынка, поэтому подходит не для всех.

Власти Китая стремятся к модели "30-40-20-10", или "30-30-20-20" в крупных городах. Это не официальный стандарт, но общее направление политики в 20-ых годах нынешнего столетия. То есть:

- ~30% коммерческое жилье по рыночной стоимости, которое приносит доход в бюджет города через продажу земель;
- ~30% коммерческое жилье с ограниченной стоимостью как ключевой инструмент для "стабилизации цен" и удовлетворения спроса среднего класса;
- ~20% жилье с общей долевой собственностью как набирающий популярность формат, особенно в Пекине и Шанхае, и как более справедливый и гибкий инструмент рынка жилья;
- ~20% публичное (социальное) арендное жилье.

■ Коммерческое жилье

- Коммерческое жилье с ограниченной стоимостью
- С общей долевой собственностью государства
- Социальное арендное жилье



Важное обстоятельство. Китайская политика в области жилья стремится к тому, чтобы внешне все виды жилых комплексов были неотличимы от коммерческого жилья, чтобы избежать социальной сегрегации и создать единую городскую среду. Основные различия лежат не в эстетике, а в праве собственности и экономической модели.

Как определяется статус «нуждающегося» в Китае?

Чтобы претендовать на субсидируемое жилье, китайская семья должна подать заявление и пройти строгую проверку, которая включает:

- проверку дохода всех членов семьи без исключения;
- проверку наличия любого другого жилья в собственности у всех членов семьи;
- замеры площади существующего жилья (если оно есть).

В 2015 году количество «нуждающихся» в Китае измерялось десятками миллионов семей, что подтверждается грандиозными масштабами госпрограмм строительства жилья. К 2025 году острая, массовая нужда в жилье была в значительной степени удовлетворена. Теперь проблема носит структурный и более локальный характер, связанный с доступностью жилья в крупных городах для конкретных социальных групп.

В 2023-2024 годах правительство Китая начало реализовывать новую стратегию развития рынка жилья, она включает:

- строительство доступного жилья для «обычных людей»;
- реновацию ветхих городских районов;
- развитие инфраструктуры для экстренного общественного пользования (平急两用公共基础设施建设).

Последняя указанная программа стратегии, **которая может быть интересна и для Беларуси** — это стратегический подход Китая к созданию более гибкой, устойчивой и экономически эффективной системы общественных услуг, способной реагировать на вызовы 21-го века. Говоря проще, это инфраструктурные объекты, которые в обычное время функционируют для удовлетворения повседневных социальных и экономических потребностей, а в чрезвычайных ситуациях (аварии, пандемии, стихийные бедствия и т.д.) могут быть быстро преобразованы для выполнения специальных функций, таких как изоляция, эвакуация, оказание медицинской помощи, логистика и размещение спасателей.

Ключевые принципы: двойное назначение, быстрая трансформация, разделяемые пространства, упрощенный процесс перепланировки, использование унифицированных решений и модулей, интеграция существующих конструкций, упреждающее планирование объектов с учетом ситуации на местности.

Перечень типичных объектов экстренного общественного пользования.

Жилье: крупные гостиничные комплексы, курортные базы, объекты сельского туризма, которые могут быть преобразованы в изоляторы, временные клиники или жилье для медперсонала.

Общественные центры: спортивные комплексы, выставочные центры, учебные базы, которые могут стать полевыми госпиталями, эвакуационными пунктами или центрами распределения помощи.

Транспортная инфраструктура: автовокзалы, логистические парки, которые могут использоваться как центры перевалки грузов и временного размещения.

Преимущества объектов экстренного общественного пользования.

Повышение устойчивости городов: города лучше подготовлены к будущим кризисам.

Экономическая эффективность: инвестиции в многофункциональные объекты более рациональны, чем строительство дорогостоящих специализированных объектов, которые большую часть времени простаивают.

Стимулирование инвестиций: такая политика создает новый сегмент для инвестиций в инфраструктуру, может оживить некоторые сектора, такие как строительство и туризм, жилищно-коммунальное хозяйство городов.

В заключении можно сделать вывод, что не смотря на схожесть приоритетов в реализации социально ориентированной жилищной политики, китайский

подход более диверсифицирован, целеориентирован и включает уникальные финансовые модели, а также делает ставку на гибкую инфраструктуру.

Литература

1. Wang, X., Zha, M., Nie, X., Zhudro, M. K., Li, F., & Zhang, F. (2025, September). Study On Eco-Economic Sustainable Development Of Innovative Construction Materials. In Iop Conference Series: Earth And Environmental Science (Vol. 1541, No. 1, p. 012008). Iop Publishing.
2. Xianpeng, W., Feiyan, Y., Zhijie, Z., & Mengyuan, L. (2023). Analysis Of Key Issues In Construction Project Management Of Construction Engineering.
3. Wang, X., Zha, M., Nie, X., Zhudro, M. K., Li, F., & Zhang, F. (2025, September). Study On Eco-Economic Sustainable Development Of Innovative Construction Materials. In Iop Conference Series: Earth And Environmental Science (Vol. 1541, No. 1, p. 012008). Iop Publishing.
4. Besbris, M., Robinson, J. N., & Angelo, H. (2024). A Sociology Of Real Estate: Polanyi, Du Bois, And The Relational Study Of Commodified Land In a Climate-Changed Future. Annual Review Of Sociology, 50(2024), 365-383.
5. Phan, T. M., & Nguyen, L. D. (2024). Influence Of Financial Factors And Ability To Adapt Macro Economy Policy To Business Efficiency Of Real Estate Enterprises—Issues For Business Efficiency For Real Estate Companies Listed In Ho Chi Minh City Stock Exchange. Tec Empresarial, 6(1).
6. Sources: Xinhua, Caixin, Public Rental Housing Management Rules

Сравнение инструментов решения жилищной проблемы в Китайской Народной Республике и в Республике Беларусь.

Калёнов Геннадий Геннадьевич

международного института управления и предпринимательства, 20086, Беларусь

В данном исследовании рассматривается, как Беларусь и Китай определяют понятие «потребность в улучшении жилищных условий», и анализируются инструменты, используемые для решения этой проблемы. Также предлагаются некоторые рекомендации для Беларуси и её усилий по решению текущих жилищных проблем.

ключевые слова: белорусское жильё, китайская недвижимость, жилищный статус