

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ГАО ШАОЦІН

УДК 69.003.13: 65.011

**УПРАВЛІННЯ ЕФЕКТИВНІСТЮ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО
ФОНДУ НА ОСНОВІ ЕКОНОМІЧНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТУ
(НА ПРИКЛАДІ МІСТ КНР)**

08.00.04 – економіка і управління підприємствами
(за видами економічної діяльності)

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ – 2016

Дисертацією є рукопис

Робота виконана у Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник – кандидат економічних наук, доцент
Бєленкова Ольга Юрївна,
Київський національний університет будівництва і архітектури МОН України,
доцент кафедри економіки будівництва

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Кухленко Олег Васильович
Київський національний університет технологій та дизайну
МОН України,
професор кафедри менеджменту

кандидат економічних наук, доцент
Іванченко Анатолій Миронович
Національний університет водного господарства та природокористування МОН України,
доцент кафедри економіки підприємства

Захист відбудеться « 11 » березня 2016 р. о 13-00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.03 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03680, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31.

Автореферат розісланий „10” лютого 2016 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради
Д 26.056.03

О.А. Бондар

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Завдання щодо забезпечення ефективності реконструкції житлового фонду для будь-якої країни є вкрай актуальними, оскільки обсяги реконструкції в світі з кожним роком збільшуються. При цьому в КНР ці процеси мають свої особливості в силу того, що в країні одночасно зі стрімким економічним розвитком проходить процес урбанізації. Іноді площа міст збільшується так швидко, що вони з усіх боків обступають навколишні села, спочатку захоплюючи під будівництво житлових масивів землі навколо них, а потім поглинають і самі поселення.

При цьому в місті з'являються своєрідні «анклави», які за економічним і культурним розвитком, станом інфраструктури, медичного, соціального обслуговування істотно відстають у розвитку від оточуючих суто міських районів. Такі поселення отримали назву «селищ в місті». У нинішніх умовах їх існування істотно стримує зростання міст Китаю, роблячи неможливим ефективний, пропорційний соціально-економічний розвиток, що викликає необхідність не просто реконструкції таких міських районів, а й розробки цілої системи заходів щодо їх комплексного розвитку в складі міста.

У зв'язку з важливістю для гармонійного розвитку країни таких проектів, їх масштабністю, великою вартістю і складністю, управління реконструкцією селищ в місті потребує не тільки консолідації досвіду та знань основних учасників інвестиційно-будівельного процесу (УІБП), але й використання розробок вчених інших країн з розвиненим ринком житла і багатим досвідом у сфері реконструкції міських кварталів, до числа яких належить також Україна.

Питання щодо визначення економічної ефективності реконструкції житлового фонду вирішували у своїх працях А.Н. Асаул, О.А. Бондар, Є.В. Бондаренко, І.В. Вахович, А.Ф. Гойко, О.С. Гриценко, Ю.О. Гриценко, І.В. Дроздова, П.П. Закорко, Н.В. Зозуля, В.І. Іпанов, Ю.М. Казаков, О.А. Коршунова, О.В. Кухленко, Ю.В. Лісенко, Лю Інчунь, І.А. Мачула, В.О. Міхельс, М.І. Міщенко, О.О. Молодід, В.П. Ніколаєв, О.П. Пекарчук, В.М. Погорельцев, В.О. Поколенко, Радван Осама, Г.М. Рижакова, І.І. Степаненко, В.І. Торкатюк, В.Г. Федоренко, Д.О. Шапран та інші. Досвід цих вчених може бути використаний для розробки рекомендацій, методів оцінки, критеріальних показників визначення ефективності реконструкції житлового фонду, а також оцінки будівельних підприємств, що займаються реконструкцією житла.

Одночасно ряд проблем, пов'язаних, зокрема з розподілом функцій і узгодженням інтересів основних УІБП (таких як населення, місцеві органи влади, будівельні компанії та ін.), необхідністю одночасно керувати кількісними та якісними перетвореннями житлового фонду, враховувати рух величезних потоків фінансових, трудових і матеріальних ресурсів, управлінням інтегральною ефективністю реконструкції сільського житлового фонду в місті, не знайшли належного відображення в науковій літературі.

Потреба у вирішенні вище перелічених проблем зумовила важливість вирішення наукового і практичного завдання з вибору будівельних компаній, здатних управляти ефективністю реконструкції поселень у містах (РПМ) КНР на

принципах девелопменту, враховуючи інтереси основних УІБП, використання для цього досвід інших країн, насамперед - України, чим підтверджується актуальність даної дисертаційної роботи, її мета і завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконувалася відповідно до напрямів досліджень Київського національного університету будівництва і архітектури МОН України. Викладені в дисертації теоретичні положення та прикладні розробки використані при виконанні науково-дослідних робіт згідно з темами: «Розбудова сучасного економіко-аналітичного інструментарію девелоперського управління підрядним будівництвом» (номер державної реєстрації 0115U000860) - автором визначено ключових учасників реконструкції поселень в місті, їх функції, роль девелопменту в досягненні ефективності реконструкції; 2) «Ціноутворення показників кошторисної вартості реконструкції житла» (номер державної реєстрації 0107U007835) - автором сформовано перелік показників ефективності реконструкції для основних учасників інвестиційно-будівельного процесу, здійснено аналіз основних підходів до визначення ефективності реконструкції житла; 3) «Економічні та управлінські стратегії розвитку підприємств підрядного будівництва в інвестиційному середовищі» (номер державної реєстрації 0114U000859) - автором запропоновано схему перерозподілу економічних ефектів, систему критеріальних показників оцінки профілю девелоперської компанії, які базуються на основі виконуваних нею функцій, визначено функції та роль девелоперських компаній у реконструкції поселень в місті.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка теоретико-методичних, практичних підходів і рекомендацій щодо удосконалення управління ефективністю реконструкції поселень в місті на принципах економічного девелопменту.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання:

- проаналізувати існуючі теоретичні та методичні підходи до управління ефективністю проектів реконструкції житла, способів її оцінки, критеріальних показників в українській, китайській та світової практиці;
- визначити основних учасників інвестиційно-будівельного процесу реконструкції селищ у місті (УІБП РПМ), їх функції, сутність, основні принципи і роль девелопменту в досягненні ефективності реконструкції;
- виявити історичні передумови та способи економічної оцінки реконструкції селищ в місті на основі характеристики основних етапів розвитку житлового фонду КНР, його структури, класифікації;
- запропонувати концептуальний підхід до управління ефективністю девелопменту РПМ на основі інвіталізації, на основі аналізу особливостей різних способів відтворення житлового фонду міст, що є важливим джерелом збільшення інтегральної економічної ефективності для головних УІБП;
- розробити систему критеріальних показників оцінки профілю девелоперської компанії, які базуються на основі виконуваних нею функцій та запропонувати

методичний підхід до комплексної оцінки девелоперської компанії, як ключового УІБП;

- розробити структурно-логічну схему управління ефективністю РПМ на основі вибору найбільш ефективного варіанту техніко-економічного обґрунтування для головних УІБП, запропонувавши методику перерозподілу економічних ефектів між ними;

- впровадити результати дослідження в практику діяльності девелоперських компаній, що здійснюють проекти РПМ, муніципальних органів для здійснення стратегічного управління проектами та оцінки діяльності девелоперських компаній.

Об'єктом дослідження є процес управління економічною ефективністю реконструкції девелоперською компанією, що розглядається як підприємство-ключовий учасник ІБП, **предметом дослідження** - система забезпечення економічної ефективності девелоперської компанії, з урахування вимог головних учасників ІБП, під час управління реконструкцією житлового фонду.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. У роботі використані такі методи: аналіз і синтез - для розробки методичних основ системи управління РПМ; комплексний і системний підходи – для виявлення функцій основних УІБП, їх перерозподілу та попереднього відбору оціночних показників; історичний – для виявлення ретроспективи та сучасного розвитку житлового фонду КНР, відбору теоретичних і методичних підходів до управління ефективністю проектів, визначення функцій і ролі девелоперських компаній у системі забезпечення ефективності РПМ; експертного опитування – для виявлення впливу економічних показників на ефективність проекту для основних УІБП.

Наукова новизна отриманих результатів.

вперше:

- запропоновано концептуальний підхід до управління ефективністю РПМ шляхом інвіталізації, який створює необхідну методологічну основу для вибору варіантів РПМ на базі системи оцінок і перерозподілу ефектів в рамках тріади «населення – муніципалітет – девелопер» з метою забезпечення найкращих соціально-економічних, фінансових, якісних та інших характеристик проекту. Такий підхід дозволить не тільки отримати найвищу інтегральну ефективність, але й забезпечити потреби основних УІБП;

удосконалено:

- методичний підхід до оцінки профілю девелопера під час реалізації РПМ, що, на відміну від існуючих підходів, враховує охоплення компанією функцій головних УІБП, це дозволить обґрунтовано здійснювати вибір девелоперських компаній для різних варіантів реалізації РПМ;

отримали подальший розвиток:

- система критеріальних показників оцінювання профілю девелоперської компанії, яка на відміну від існуючих, базується на основі виконуваних девелопером функцій, з урахуванням можливості забезпечення організаційних, фінансових, містобудівних, соціально-економічних вимог УІБП. Це дозволяє здійснювати вибір девелопера,

здатного забезпечити реалізацію проектів РПМ з найвищою ефективністю і надійністю;

- методичний підхід до перерозподілу економічних ефектів між основними УІБП, що, на відміну від існуючих, дозволяє обирати найбільш ефективний варіант ТЕО РПМ, одночасно здійснюючи управління локальної вигодою основних УІБП;

- понятійно-категоріальний апарат, зокрема, запропонований новий термін «інвіталізація», який трактується як залучення сільських поселень до життя міста за допомогою реконструкції житлової забудови, яка враховує не тільки поліпшення кількісних і якісних характеристик житла, а й необхідність створення нових соціальних, економічних, культурних зв'язків реконструйованого району з іншими, що забезпечує збільшення інтегральної ефективності для всіх УІБП РПМ.

Практичне значення отриманих результатів. Головним практичним результатом дослідження є розробка рекомендацій, які дозволяють девелоперській компанії обґрунтовано і ефективно управляти процесом РПМ, оцінювати як локальні ефективності для кожного з основних УІБП РПМ, так і загального інтегрального ефекту. Основні наукові положення роботи приведені до рівня методичних рекомендацій, які можна використовувати не тільки в практиці основної діяльності девелоперських компаній, але і здійснювати оцінку економічної ефективності РПМ на рівні муніципальної влади, міських комітетів, проектних організацій. Практичне впровадження результатів роботи дозволить підвищити економічну ефективність РПМ в містах КНР.

Результати роботи впроваджені в роботу девелоперських компаній «Сицзяо» (акт впровадження № 03-01 від 08.04.2015 р.), відділом Муніципального бюро житлового будівництва, міського і сільського розвитку м. Вейхай (довідка № 256 від 30.03.2015 р.), ТОВ «ДВК Констракшн» (довідка №21 від 09.04.2015 р.), у навчальному процесі при викладанні дисциплін «Економіка будівництва», «Економіка, організація і управління проектуванням» для спеціальностей 7.06010101 (8.06010101) “Промислове та цивільне будівництво” і 7.06010103 “Міське будівництво та господарство”, «Управління інноваціями» для напрямку підготовки 6.060601 “Менеджмент” у Київському національному університеті будівництва і архітектури (довідка № 27-04/274 від 02.04.2015 р.).

Особистий внесок здобувача. Всі наукові положення, які виносяться на захист, отримані автором особисто. У дисертаційній роботі використані авторські розробки й узагальнення, які відображені в матеріалах сімнадцяти особистих праць здобувача і трьох роботах у співавторстві (до особистого внеску здобувача відносяться аналіз існуючих підходів до відтворення селищ в містах КНР, запропоновано новий термін «інвіталізація» для оцінки реконструкції селищ в місті, виявлені особливі риси інвіталізації поселень в місті, які дозволяють виділити цю категорію окремо від існуючих форм відтворення житлового фонду, запропоновано

удосконалити механізм взаємодії основних УІБП РПМ шляхом зміни визначення ролі та функцій в ньому девелоперських компаній).

Апробація результатів дисертації. Результати дисертаційної роботи доповідалися на 72-й (2011р.), 73-й (2012р.), 74-й (2013р.), 75-й (2014р.) науково-практичних конференціях у Київському національному університеті будівництва і архітектури (м Київ), міжнародній науково-практичній конференції «Фінансово-економічне збалансований розвиток України: проблеми та шляхи їх подолання» в держ. внз "Національний гірничий університет» (м. Дніпропетровськ, 2014 р.), VI міжнародній науково практичної конференції «Ринкові, державні та корпоративні структури в умовах глобальних трансформацій» в Одеському національному університеті імені І.І. Мечникова (м. Одеса, 2014р.), на науково-практичному семінарі «Енергонеалежність - запорука успіху держави» НДІБВ (м. Київ, 2014), III Міжнародній науково-практичній конференції «Структурні трансформації національних економік в глобальному вимірі» у МНУ ім. В.О. Сухомлинського (м. Миколаїв, 2015р.), міжнародній науково-практичній конференції «Економічні аспекти розвитку держави: стан, проблеми, перспективи» у Хмельницькому економічному університеті (м. Хмельницький, 2014) на наукових конференціях студентів та молодих вчених КНУБА (2010-2012, 2014 рр.).

Публікації. Основні результати дисертації опубліковані в 20 роботах. З них - 4 наукові статті, які входять до переліку фахових видань, затвердженого МОН України та 2 – до міжнародних видань (МНБ: *International Construction Data Base (INCONDA)*, *China scientific and Tehnical Periodical Abstracts (CSTA)*, *Index Copernicus (Польща)*, *PIHЦ (Росія)*, *Research Bible (Японія)*, *Directory of Research Journals Indexing (Індія)*).

Структура і обсяг дисертації. Дисертація складається з вступу, 4-х розділів, загальних висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 245 стор., у т.ч. текстова частина - 169 стор., список використаних джерел, який містить 153 найменування та 19 додатків - 76 стор.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, сформовані мета, завдання дослідження, визначено об'єкт, предмет і методи дослідження, визначено наукову новизну і практичне значення отриманих результатів. Наведено відомості про впровадження результатів роботи, їх апробацію та публікації.

Перший розділ «Теоретико - методологічні основи управління ефективністю реконструкції житлового фонду» присвячений аналізу теоретичних підходів до управління ефективністю реконструкції житлового фонду, визначенню критеріїв оцінки ефективності реконструкції у світовій практиці, визначення місця девелоперських компаній в системі управління РПМ.

Виходячи з представлених у міжнародній науці і практиці підходів, оновлення міського середовища може відбуватися за наступними напрямками: реконструкція, капітальний ремонт, технічне переозброєння, модернізація, реновація, санація, ревіталізація (рис.1).

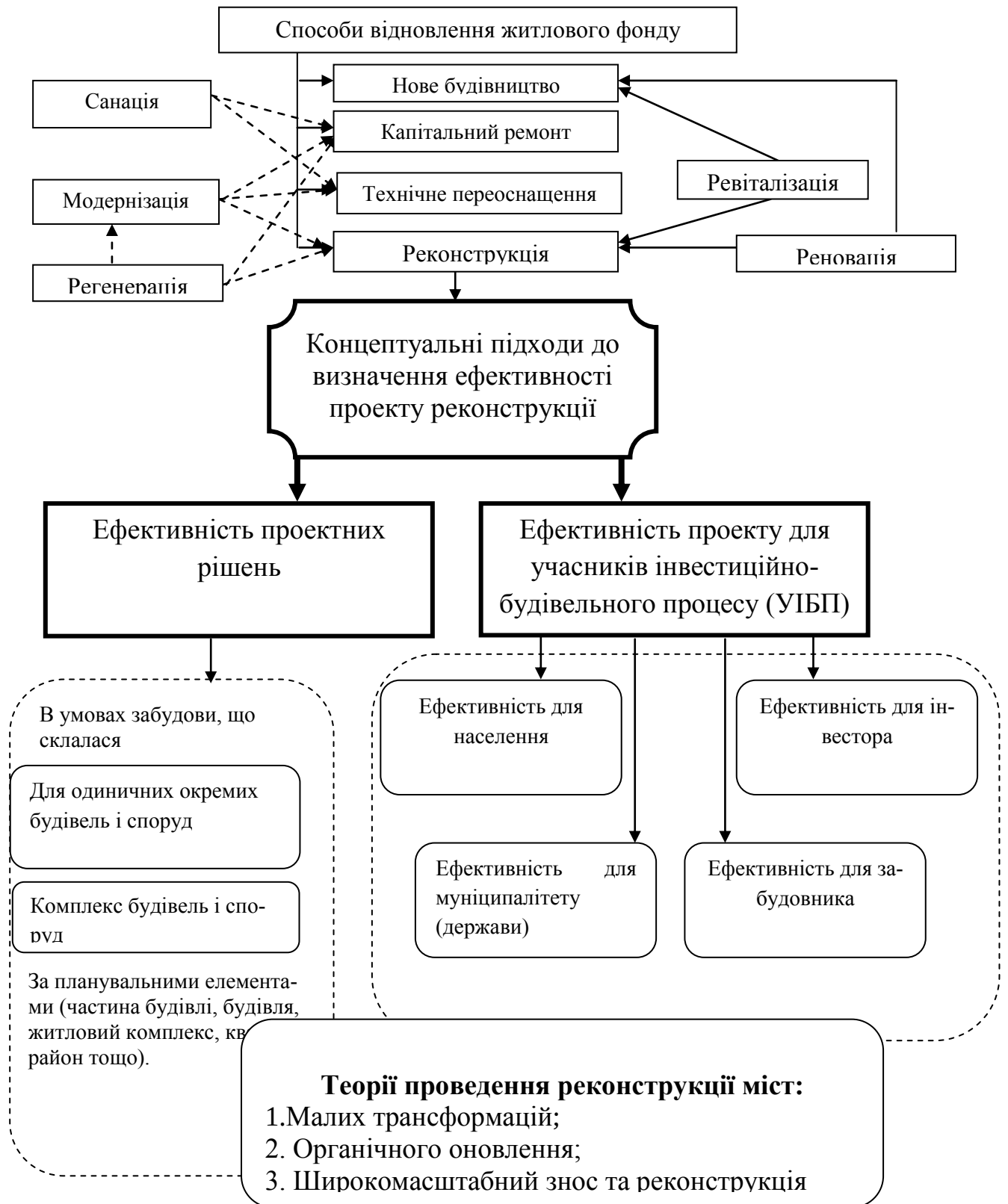


Рис.1 Концептуальні підходи до визначення ефективності реконструкції житла в системі відтворення житлового фонду

Джерело: авторська розробка

У результаті аналізу названих категорій зроблено висновок, що жодна з них не може бути повною мірою використана для опису процесу реконструкції «селищ у місті», що має свої особливості, якими є необхідність залучення району до життя

міста шляхом створення соціальних, економічних, культурних зв'язків та інші. Це викликає необхідність виділення окремої категорії для оцінки.

В економічній науці існує два головних концептуальних підходи до оцінки проектів реконструкції. Перший підхід - базується на показниках ефективності окремих проектних рішень або їх комплексу, може включати в себе як економічну, так і соціальну, екологічну ефективності, але при цьому завжди оцінюється ефективність самого проекту.

Другий підхід - оцінка проводиться в аспекті одного або декількох УІБП РПМ. Визначено, що головними учасниками інвестиційно-будівельної діяльності є муніципалітет, населення та підрядні підприємства, що здійснюють будівництво та проектування об'єктів реконструкції.

Проведено теоретичний аналіз категорій «девелопмент» і «девелопер», уточнена їх економічна суть і зміст, визначено види девелоперської діяльності виходячи з охоплення компанією функцій основних УІБП. Визначено, що вибір компанії-девелопера для реалізації проектів РПМ повинен базуватися на ступеню врахування у проекті інтересів місцевого населення і муніципалітету. Визначена типова схема взаємодії УІБП при реалізації проектів РПМ (рис.2), виявлено їх основні функції.

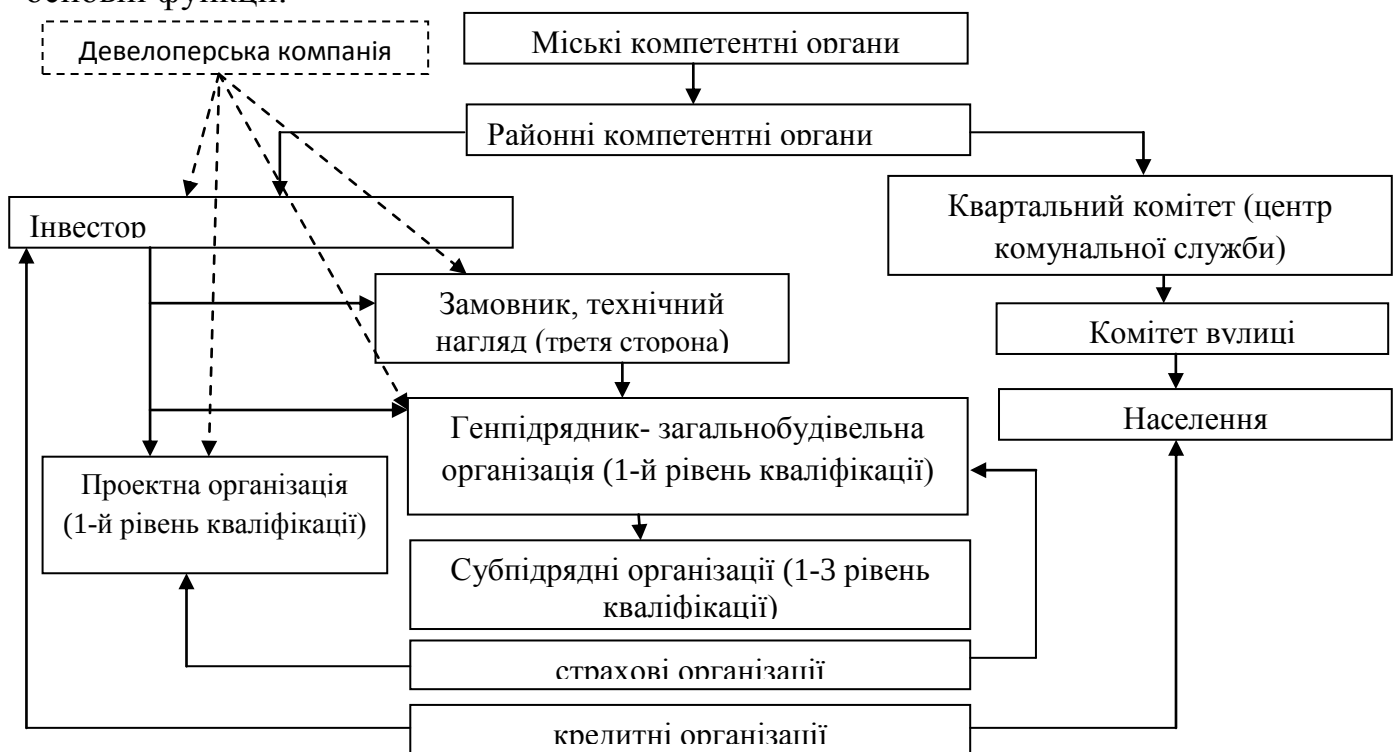


Рис. 2. Типова схема взаємодії УІБП при РПМ

Джерело: авторська розробка

Визначено, що при реалізації РПМ девелопер виступає як ключова фігура, ініціює процес розвитку, залучає і координує діяльність інших учасників, приймає на себе основні ризики, пов'язані з реалізацією проекту. При цьому головним для девелопера є прийняття зважених, економічно обгрунтованих, найбільш ефективних рішень на кожному з етапів реалізації РПГ, суміщення врахування потреб ринку з інтересами основних УІБП.

Висунуто гіпотезу про те, що підвищення інтегральної ефективності РПМ можливо у разі делегування деяких функцій УІБП девелоперської компанії, яка зможе здійснювати комплексне управління ефективністю, з урахуванням інтересів основних УІСП, при необхідності, вносячи пропозиції щодо перерозподілу ефектів.

У другому розділі «Методичні засади управління ефективністю реконструкції селищ в містах КНР» розроблена структурно-логічна схема дослідження (рис.3), проаналізовано історичні передумови виникнення селищ в місті

Мета роботи: розробка теоретико-методичних, практичних підходів і рекомендацій щодо удосконалення управління ефективністю РПМ на принципах девелопменту

Методи дослідження: аналіз і синтез, комплексний і системний підходи, експертне опитування

Гіпотеза: підвищення інтегральної ефективності РПМ можливо у разі делегування деяких функцій УІБП девелоперської компанії, яка здійснює управління ефективністю, з урахуванням інтересів основних УІБП, вносячи пропозиції щодо перерозподілу ефектів.

	Завдання	Наукова новизна
Розділ 1	1. проаналізувати існуючі теоретичні та методичні підходи до управління ефективністю реконструкції житла, способів оцінки, критеріальних показників	отримав подальший розвиток категоріальний апарат, зокрема, запропоновано новий термін «інвіталізація», що трактується як здійснення комплексної реконструкції районів міста, що недавно ввійшли в його склад, що включає в себе поряд з комплексом будівельних робіт ряд заходів, спрямованих на адаптацію населення до життя міста, а також забезпечення ефективності для всіх УІБП РПМ
	2. визначити основних учасників ІБП РПГ, їх функції, основні принципи і роль девелопменту в досягненні ефективності РПГ.	
Розділ 2	3. виявити історичні передумови і способи РПМ, етапи розвитку житлового фонду КНР, його структури, класифікації.	отримала подальший розвиток система критеріальних показників для оцінки профілю девелоперської компанії, які базуються на основі виконуваних нею функцій, з урахуванням системи організаційних, фінансових, містобудівних та інших, що на відміну від існуючих підходів, дозволяє здійснювати вибір девелопера, здатного забезпечити реалізацію проєктів РПМ з найвищою ефективністю і надійністю
	4. проаналізувати способи відтворення житлового фонду міст, виявити особливості і основні моделі здійснення РПМ, запропонувати концептуальний підхід до управління ефективністю РПМ на основі інвіталізації	
Розділ 3	5. запропонувати систему критеріальних показників оцінки профілю девелоперської компанії, які базуються на основі виконуваних нею функцій, розробити методичні підходи до комплексної оцінки девелоперської компанії, як ключового УІБП	удосконалено методичний підхід до вибору девелопера для реалізації РПГ, що дозволяє враховувати охоплення компанією функцій УІСП, що, на відміну від існуючих підходів, дозволить обґрунтовано здійснювати вибір девелоперських компаній для різних варіантів реалізації РПМ
	6. створити схему управління ефективністю РПМ на основі вибору найбільш ефективного варіанту ТЕО для головних УІБП	
Розділ 4	запропонувати методику перерозподілу економічних ефектів для основних УІБП	вперше запропонована схема управління ефективністю РПМ, в рамках концепції інвіталізації, що дозволяє девелоперу здійснювати вибір варіантів РПМ, здатних забезпечити не тільки інтегральну ефективність і надійність, а й забезпечити потреби основних УІБП, здійснювати перерозподіл ефектів між ними
	впровадити результати дослідження в практику діяльності девелоперських компаній, муніципальних органів для здійснення стратегічного управління та оцінки діяльності девелоперських компаній	

Рис.3. Структурно-логічна схема дослідження

Джерело: авторська розробка

Запропоновано управління ефективністю їх реконструкції проводити в рамках концепції інвіталізації. Рекомендовано розглядати девелоперську компанію як одну з ключових складових економічного механізму управління РПМ, що сприяє забезпеченню економічної ефективності проекту для основних УІБП. Розроблено методику визначення інтегральної економічної ефективності на основі забезпечення ефективного РПМ для основних УІБП.

Управління ефективністю РПМ пропонується розглядати з позиції інвіталізації (від лат. in-vita - залучення до життя), що в загальному розумінні трактується як здійснення комплексної реконструкції районів міста, які недавно ввійшли в його склад (навколишніх міст, сільських поселень тощо), що включає в себе поряд з комплексом суто будівельних робіт ряд заходів, спрямованих на адаптацію населення до життя міста шляхом створення соціальних, економічних, культурних зв'язків тощо з іншими його частинами. В рамках цієї концепції передбачається, що район досить мало був задіяний у житті міста, все ще за інерцією функціонує як окреме селище.

Процес інвіталізації має суттєві відмінності від ревіталізації та реконструкції житлового фонду, що дозволяють виділити його в окрему категорію (табл. 1)

Таблиця 1

Відмінності понять «комплексна реконструкція», «ревіталізація» і «інвіталізація» *

Категорія	Ревіталізація	Комплексна реконструкція	Інвіталізація
Об'єкт	Окрема будівля, квартал, район	Квартал, район	Район
Ознака	Деградація територій, поступове відставання у розвитку	Моральне и технічне старіння житла	Невідповідність сільської забудови вимогам розвитку міста, нерозвиненість території
Тип будівель	Міська забудова, що прийшла в занепад	Житлові будинки і квартали 50-80-х років забудови	Сільська забудова у межах міст
Фактори	Не адаптованість до нових потреб розвитку міста, поступовий занепад	Невідповідність якісних характеристик житла сучасним нормам та потребам жителів	Невідповідність якісних і соціально-економічних параметрів житла, рівню та темпам розвитку міста
Причини виникнення	Диспропорції у розвитку міста	Застарілий житловий фонд	Швидкі темпи розвитку міста
Власність на землю	Державна, приватна	Державна, приватна	Колективна, державна, приватна

*Джерело: авторська розробка

Виявлення зазначених відмінностей дозволяє стверджувати, що інвіталізація є окремим видом відтворення сільського житлового фонду міст, при якому не тільки здійснюється реконструкція району, зносяться старі будівлі, здійснюється перепланування території, а відбувається надзвичайно складний систематичний процес створення функціональних зв'язків і різних елементів, таких як суспільство,

економіка, культура, політика тощо, пов'язаний з багатьма зацікавленими сторонами ІБП, а саме: жителі селищ, муніципалітет, девелоперські компанії.

Концептуальний підхід до комплексної оцінки ефективності девелопменту РПМ на основі інвіталізації повинен враховувати особливості селищ в місті, а саме:

- протиріччя між великим потенціалом розвитку і відсталим економічним становищем;
- землі «селищ у місті» не були націоналізовані, а належать сільським колективам;
- потрібна розробка комплексу окремих правових положень, норм, правил, так як в правилах для міської забудови немає достатньої сили, у разі якщо земля належить сільським колективам;
- селище в місті-це місце де, як правило, жителі мають низький рівень освіти, проблеми із зайнятістю і не можуть самостійно досягти прогресу в суспільному розвитку.

Ці особливості зумовлюють необхідність проведення цілого комплексу заходів по залученню сільського району до повноцінного функціонування в межах міста в умовах зростання економіки, соціального розвитку, інноваційного розвитку виробництва, матеріально-технічної бази, а відповідно і розробки критеріальної бази, що дозволяє здійснювати вибір девелоперської компанії з урахуванням цих особливостей проекту.

В результаті аналізу способів реконструкції селищ у місті виділені наступні моделі: повного зносу і повного будівництва, переселення та облаштування жителів на іншій території, будівництва і подальшого знесення, об'єднання поселень, централізованого будівництва, залучення до реконструкції великих підприємств, об'єднаної розробки (рис.4).

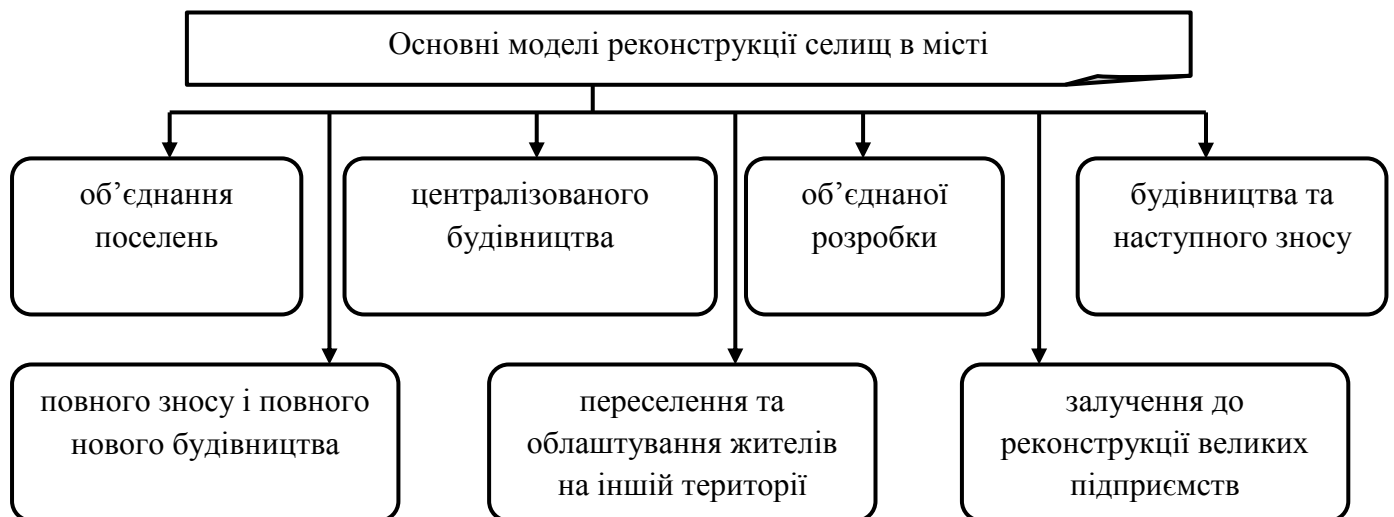


Рис.4. Основні моделі РПМ

Джерело: авторська розробка

У третьому розділі «Система управління ефективністю РПМ» запропонована система критеріальних показників оцінки профілю девелоперської компанії (табл.2), які базуються на основі виконуваних нею функцій, описаний методичний підхід до комплексної оцінки девелоперської компанії, як ключового

учасника ІБП (рис.5), на основі якого розроблено і запропоновано механізм управління ефективністю РПМ, що складається із сукупності кроків, за допомогою яких девелопер здатний забезпечити не тільки інтегральну ефективність РПМ, а й враховувати ефективність для основних УІБП, проведена класифікація девелоперських компаній (на основі даних по реконструкції сільського житлового фонду в межах м Вейхай).

Таблиця 2

Опис профілю девелопера в розрізі вимог основних УІБП і виконуваних функцій*

Блок оцінки	Головні УІБП				
	Населення	Муніципалітет	функції, які виконує девелопер		
			інвестор-замовник	генпідрядник проектна організація	генпідрядник будівельна організація
1) Містобудівні показники	вимоги до наявності комунікацій, інфраструктури, автостоянок, об'єктів соціального та культурного призначення, екологічні заходи, створення додаткових робочих місць		співвідношення комерційного і соціального житла, кількість приміщень для продажу	-	-
2) Якість житла	якість планувань, оздоблення, якість виконаних робіт, використовуваних конструктивних та оздоблювальних матеріалів, наявність інфраструктури в будинку, екологічність, енергоефективність	якість виконаних будівельних робіт, дотримання нормативних вимог по екологічності, енергоефективності і т.д.	співвідношення ціни та якості, що забезпечує найбільшу прибутковість проекту	закладається відповідно до тех. завдання	досягнення заданої якості при макс ціною і мін витратах
3) Організаційний	час від відселення до отримання нового житла	організація тимчасового переселенського фонду, час будівництва	Ток, графік руху фінансових потоків, час узгодження проекту	час будівництва об'єкта, час проведення тех.нагляду	час будівництва об'єкта, гарантійні терміни
4) Фінансовий	збільшення сімейного доходу від оренди, необхідність фінансової участі в проекті, необхідність і розмір доплати населенням для отримання житла; розмір компенсацій.	ступінь і розмір фінансової участі муніципалітету, компенсації жителям, девелоперу.	необхідність і можливість залучення додаткових коштів, графік фінансування будівництва	графік фінансування будівництва	графік фінансування будівництва
5) Соціально-економічний	вартість експлуатації і ринкова вартість житла, забезпеченість житлом в м ² на люд, розмір квартплати	підвищення податкових надходжень	NPV, IRR, ССД	Прибуток	Прибуток
6)інші	Місце розташування, близькість до водойм, інфраструктура	Підвищення інтенсивності використання землі, репутація	Імідж і репутація, гудвіл		

*Джерело: авторська розробка

Профіль девелопера можна визначити як модель комплексної оцінки компанії, яка характеризує виконувані нею функції в конкретному проекті РПМ, спеціалізацію, організаційно-технічний рівень, систему управління, організаційну культуру. При цьому виходять з того, що для нормального функціонування девелоперської компанії необхідно забезпечити відповідність її профілю вимогам основних УІБП - муніципалітету, населення, досягнення власних цілей.

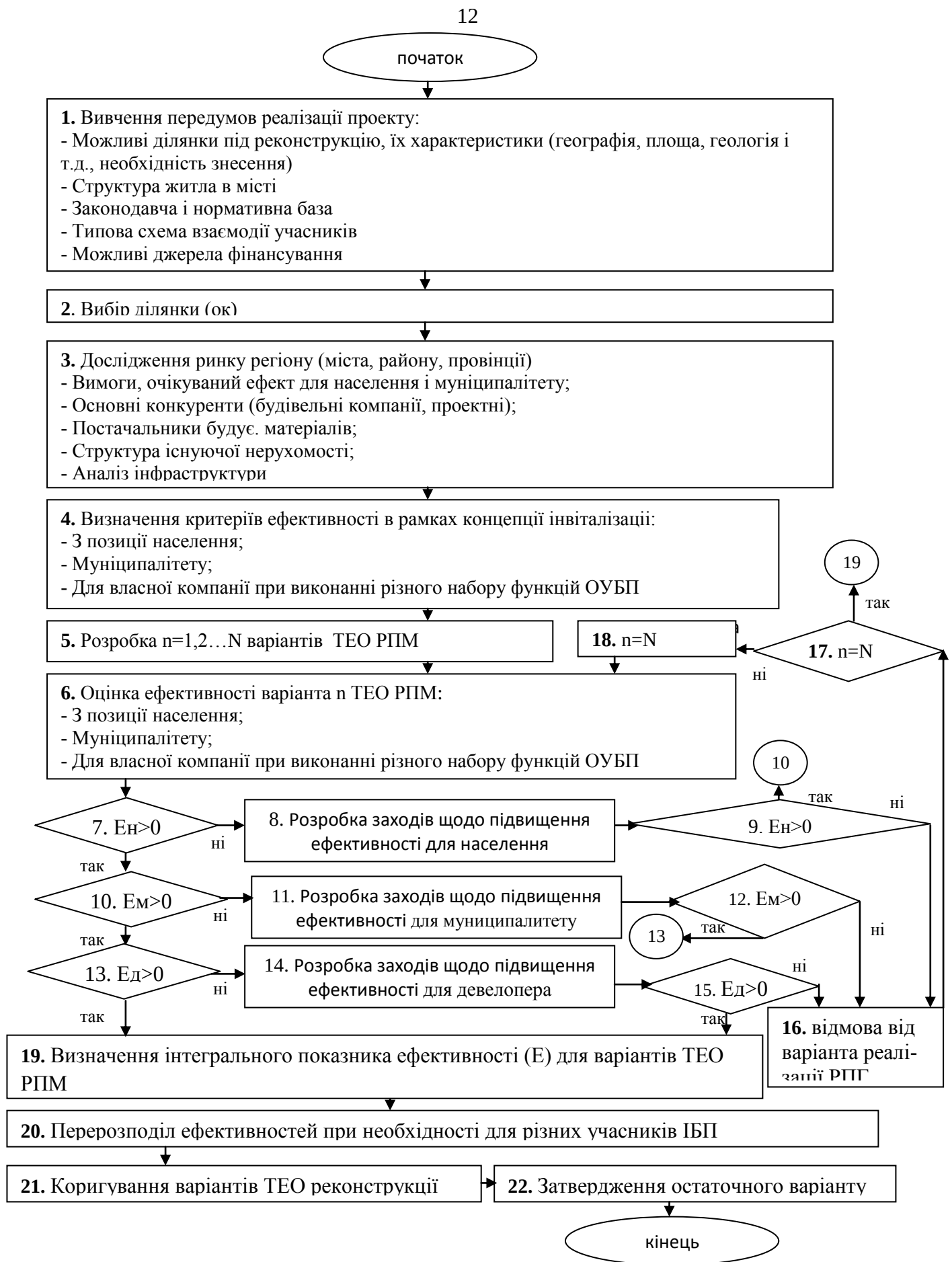


Рис.5 Управління ефективністю реконструкції девелопером (на прикладі РПМ)
Джерело: авторська розробка

Для визначення оцінки діяльності девелопера при здійсненні реконструкції житлової нерухомості пропонується використовувати метод аналізу ієрархій, який дозволяє визначати порівняльну важливість проектів, з застосуванням великої кількості критеріїв, що об'єднуються в групи, а також враховує специфіку діяльності девелоперської фірми на ринку житла, вимоги до реалізації проекту основних учасників інвестиційно-будівельної діяльності.

Розроблено ієрархічну модель оцінки діяльності девелоперської компанії у відповідності до вимог основних учасників ІБП, що наведені на рис. 6.

На вершині ієрархії (перший рівень) знаходиться оптимальний вибір – оцінювання профілю девелоперської компанії з позиції виконуваних нею функцій та майбутніх вигод для основних учасників інвестиційно-будівельного процесу на основі порівняння декількох варіантів реалізації проектів РПМ, що виражений через показник порівняльної ефективності $\sum E$

$$\sum E = \max \{E_n + E_m + E_d\}_k \quad k=1;K$$

$$\begin{cases} E_n \geq E_n^D \\ E_m \geq E_m^D \\ E_d \geq E_d^D \end{cases}$$

де E_n - порівняльна ефективність РПМ для населення;

E_m - порівняльна ефективність РПМ для муніципалітету;

E_d - порівняльна ефективність РПМ для девелопера.

E_n^D , E_m^D , E_d^D - допустимий рівень порівняльної економічної ефективності кожного з запропонованих варіантів розвитку, зазвичай встановлюється девелоперською компанією на основі аналізу ринкової кон'юнктури, опитування населення та представників муніципалітету.

Рекомендоване значення допустимого рівня ефективності для кожної з груп учасників ІБП має бути не нижчим ніж:

- середнє значення ефективності за усіма варіантами

$$E^D \geq \frac{\sum_{k=1}^K E_k^D}{K};$$

- значення, визначене шляхом експертного опитування.

Другий рівень – оптимальний вибір для кожного з основних учасників інвестиційно-будівельного процесу, а саме: муніципалітету (E_m), населення (E_n), девелоперської компанії (E_d).

Третій рівень – критерії оптимального вибору, що визначають його загальну економічну ефективність: містобудівні (м), якісні (я), організаційні (о), фінансові (ф), соціально-економічні (с) та інші (і)

Четвертий рівень – виділяються субкритерії по кожному з критеріїв. Наприклад, містобудівні (m_1 - m_n), якісні (y_1 - y_n), організаційні (o_1 - o_n), фінансові (f_1 - f_n), соціально-економічні (c_1 - c_n) та інші (i_1 - i_n), тобто ті, що не ввійшли у попередні групи.

П'ятий рівень – різні варіанти реалізації проекту РПМ.

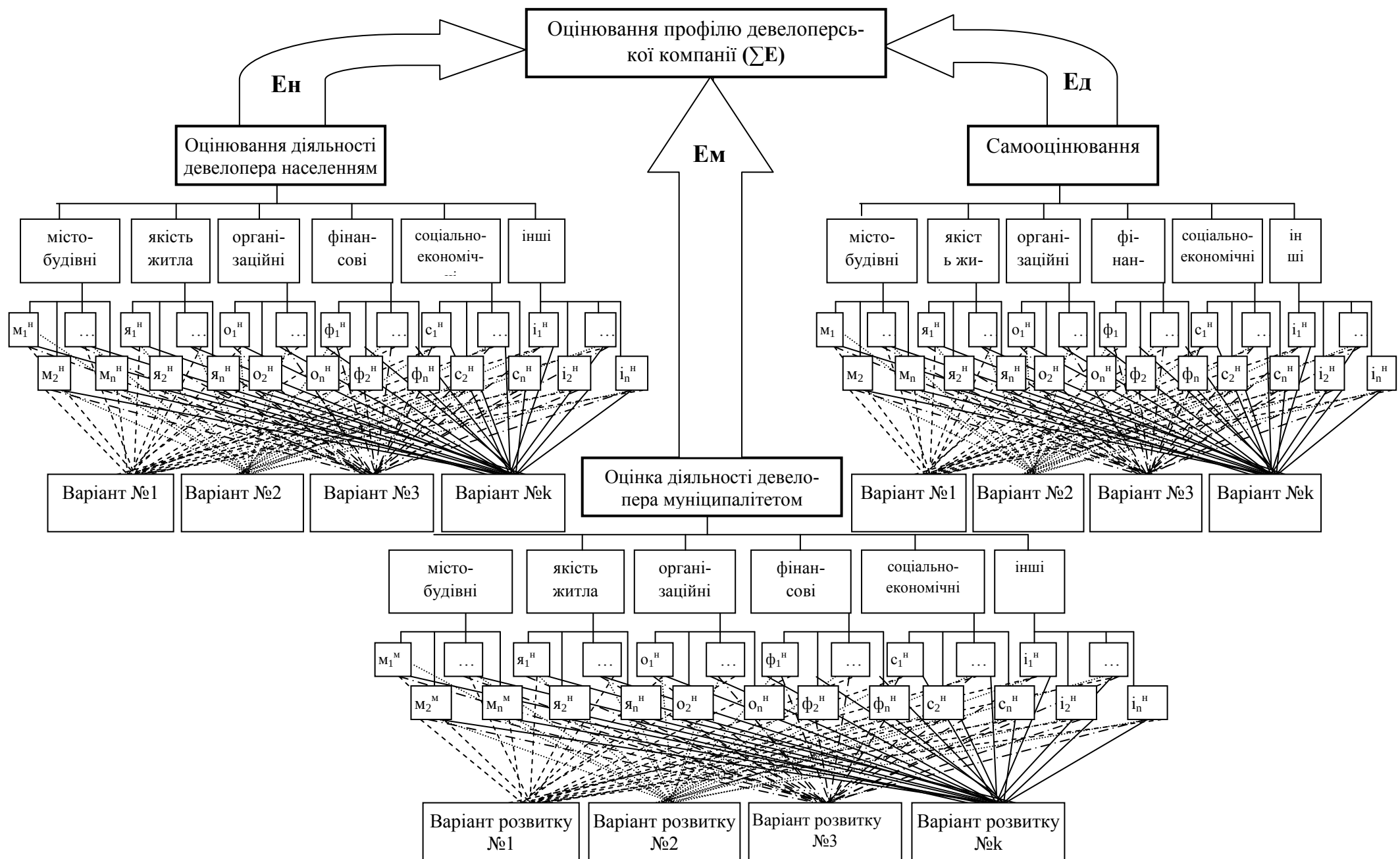


Рис.6. Ієрархічна модель оцінювання профілю діяльності девелоперської компанії у відповідності до вимог УБП
Джерело: авторська розробка

Оцінка здійснюється за методом парних порівнянь Т.Сааті. При цьому методом опитування груп експертів визначають частку кожного з блоків у формуванні загальної ваги кожного із запропонованих блоків у загальній вазі оцінок девелоперської компанії.

Запропоновано методичний підхід до визначення ефектів кожного з учасників, та їх перерозподілу у разі необхідності (табл.. 3).

Таблиця 3

Варіанти перерозподілу і реалізації рішень девелоперською компанією підчас РПМ*

Е	Локальні ефекти	Рішення щодо реалізації та перерозподілу економічних ефектів між основними УІБП
$E > E^d$	$E_H > E_H^d, E_M > E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Усі економічні ефекти є більшими за допустимі значення. Варіант реконструкції приймається без додаткового перерозподілу.
		$E_d < E_d^d$ Загальний економічний ефект, ефекти для населення та муніципалітету є позитивними. Для девелопера має вводиться додаткове стимулювання (надання податкових пільг, права участі в інших державних програмах та проектах, право на отримання доходу з розвитку окремих територій тощо)
	$E_H > E_H^d, E_M < E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Загальний економічний ефект прийнятний, проект є вигідним для девелопера та прийнятним для населення. Економічний ефект для муніципалітету недостатній.
		$E_d < E_d^d$ Загальний економічний ефект є позитивним, проект є вигідним для населення. Ефект для муніципалітету і девелопера недостатній. Населенню потрібно самому ініціювати проект, при цьому поступившись частиною власної вигоди з іншими учасниками.
	$E_H < E_H^d, E_M > E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Проект є невигідним тільки для населення, тоді як інші учасники мають вигоду від його реалізації, загальний ефект -позитивний. Збільшення розмірів компенсацій, надання права власності на землю, надання площі у пропорції не 1:1, а 1:1,25 або 1:1,5 тощо.
		$E_d < E_d^d$ Муніципальні органи влади мають створити сприятливий інвестиційний клімат, надавати додаткові пільги або збільшити компенсаційні виплати населенню.
$E < E^d$	$E_H < E_H^d, E_M < E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів. Ініціатор - девелопер.
		$E_d < E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів
	$E_H > E_H^d, E_M < E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів при активній участі населення та девелопера. Населення виступає ініціатором проекту (можливо інвесторами)
		$E_d < E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів при активній участі населення, яке виступає ініціатором проекту (можливо інвесторами)
	$E_H < E_H^d, E_M > E_M^d$	$E_d > E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів при активній участі девелопера. Муніципалітет виступає ініціатором альтернативних проектів, надає додаткові пільги населенню.
		$E_d < E_d^d$ Рішення щодо реконструкції відхиляється, можливість розробки та розгляду альтернативних проектів

*Джерело: авторська розробка

В основі перерозподілу ефектів лежить принцип оцінки ефективності реконструкції житла з позиції девелопера, населення та муніципалітету, що дозволяє здійснювати вибір варіанту участі в програмі реконструкції, що задовольнить усіх учасників.

У четвертому розділі **«Впровадження системи управління ефективністю реконструкції житлового фонду в практику девелоперських компаній КНР і України»** відображені результати впровадження наукових розробок в практику управління реконструкцією поселень в місті компанією «Сицзяо» при реконструкції житлового фонду м.Вейхай при проведенні реконструкції поселення Гоубей, що знаходиться в мікрорайоні Ченузи в межах м.Вейхай. Здійснено оцінювання варіантів реконструкції поселення:

1. проведення покрокової реконструкції, тобто зноситься декілька будинків (жители переселяються в тимчасовий переселенський фонд в межах району), на їх місці будується нове житло з більшою кількістю квартир, куди переселяють жителів, що були відселені та жителів будинків, що будуть йти під знос.

2. відселення жителів на тимчасове проживання в район Таоюань та проведення реконструкції існуючого житла.

3. відселення жителів на постійне проживання в район Таоюань, повний знос кварталу та будівництво на його місці сучасного торгово-розважального комплексу;

4. повний знос кварталу, крім будівель, що мають аксіологічну цінність, переселення жителів в район Таоюань та будівництво нового житла для комерційного продажу.

При виборі варіанту реконструкції даного поселення було використано методичний підхід, згідно якого в основу оцінювання ефективності варіантів здійснення проекту було покладено оцінювання проекту населенням, муніципалітетом та девелоперською компанією за методом аналізу ієрархій

За результатами оцінювання визначено, що ефективність реалізації даного варіанту є достатньою для населення та муніципалітету, але для девелоперської компанії потрібне додаткове стимулювання.

Для стимулювання участі девелоперських компаній у програмі РПМ муніципалітетом проводиться політика звільнення від місцевих податків та окремих виплат та відстрочення податків, що зменшує собівартість будівництва.

В результаті впровадження розробок автора в практику управління ефективністю РПМ компанією «Сицзяо» показало:

- обґрунтованість використання розробленої у дисертації методики управління реконструкцією поселень в місті будівельними компаніями;
- можливість і доречність прогнозування економічної ефективності реконструкції поселень в місті будівельними компаніями, муніципальними органами управління, девелоперськими фірмами за розробленими у дисертації критеріями.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення, розроблено нові методичні та науково-практичні підходи до вирішення актуального завдання, яке полягає в управлінні ефективністю реконструкції поселень в місті допомогою девелопменту

відповідно до принципів підвищення добробуту населення та забезпечення ефективності проекту для УІБП. Запропонований підхід довів свою ефективність, отримані результати мають теоретичну і практичну цінність.

Результати дисертаційної роботи, у вигляді теоретичних узагальнень, експериментальних досліджень підтверджують прийняту гіпотезу про те, що ефективність механізму управління реконструкції поселень в місті може бути досягнуто на основі використання системи економічного девелопменту у якості бази комплексної оцінки ефективності проекту для основних учасників ІБП. Запропонований підхід довів свою ефективність, отримані результати мають теоретичну і практичну цінність.

Значення для науки і практики полягає в розробці та впровадженні в практику методики оцінки ефективності РПМ, яка дозволяє девелоперській компанії здійснювати розподіл ефектів від реалізації проектів реконструкції на три частини (ефекти для девелопера, муніципалітету та населення), уможливорює обґрунтовано запропонувати ряд заходів, які дозволять удосконалити реалізацію проектів реконструкції поселень в місті, знайти слабкі місця проекту і, в кінцевому рахунку, поліпшити ефективність його реалізації. Методика представлена у вигляді окремих рекомендацій і призначена як безпосередньо для девелоперських компаній, так і для муніципальних органів управління, підрядних і проектних підприємств.

За результатами дослідження були сформовані наступні висновки та рекомендації:

1. Визначено два головних концептуальних підходи до економічної оцінки проектів реконструкції на основі аналізу існуючих теоретичних та методичних розробок з управління економічною ефективністю реконструкції житла, способів її оцінки, критеріальних показників. Перший підхід - базується на показниках ефективності окремих проектних рішень або їх комплексу, показники можуть включати в себе як економічну, так і соціальну, екологічну ефективності, але при цьому завжди оцінюється ефективність самого проекту. Другий підхід - оцінка проводиться в аспекті учасників інвестиційно-будівельного процесу (УІБП).

2. Визначено основних учасників інвестиційно-будівельного проекту реконструкції селищ у місті (УІБП РПМ), якими виступають муніципальні органи влади, населення та девелоперські компанії, їх функції, сутність, основні принципи функціонування, та роль девелопменту при оцінюванні проектів РПМ. Визначено, що застосування принципів та підходів економічного девелопменту при реконструкції житлових кварталів, дозволить підвищити її ефективність для основних УІБП.

3. Виявлено історичні передумови та способи економічної оцінки ефективності реконструкції селищ в місті на основі характеристики основних етапів розвитку житлового фонду КНР, аналізу його структури та здійснення класифікації, які дозволили з'ясувати, що проблема необхідності масштабної реконструкції житлового фонду є типовою для багатьох міст КНР. Особливостями китайського укладу економічного життя є збереження принципів центрального планового управління, об'єднання зусиль центральних і муніципальних органів влади щодо створення передумов прискореного економічного зростання країни, одним з

каталізаторів якого є реконструкція сіл в місті. Виділено наступні моделі РПМ: повного зносу і повного будівництва, переселення та облаштування жителів на іншій території, будівництва і подальшого знесення, об'єднання поселень, централізованого будівництва, залучення до реконструкції великих підприємств, об'єднаної розробки.

4. Проаналізовано особливості форм відтворення житлового фонду міст, що може відбуватися за наступними напрямками: реконструкція, капітальний ремонт, технічне переозброєння, модернізація, реновація, санація, ревіталізація. У результаті зроблено висновок, що жоден з них не охоплює весь комплекс процесів та управляючих впливів, що є характерними для РПМ. Наприклад, при РПМ виникає необхідність не тільки зміни кількісних і якісних показників житла, а й створення єдиної системи соціальних, економічних, культурних зв'язків тощо з метою органічного входження району у склад міста. Для описання процесів, що відбуваються в результаті РПМ, запропоновано новий термін «інвіталізація», який трактується як залучення сільських поселень до життя міста, що враховує не тільки поліпшення кількісних і якісних характеристик житла, а й необхідність створення різноманітних зв'язків реконструйованого району з містом, з метою органічного входження до його складу. Здійснення проектів реконструкції селищ в місті на основі інвіталізації є важливим джерелом збільшення інтегральної економічної ефективності для головних учасників ІБП.

5. Запропоновано систему критеріальних показників оцінки профілю девелоперської компанії, які базуються на основі виконуваних нею функцій та задоволення інтересів головних УБП, а саме: містобудівні, якісні, організаційні, фінансові, соціально-економічні критерії, що дозволило не тільки здійснювати комплексну оцінку ефективності діяльності девелопера, але й знаходити резерви щодо підвищення ефективності для окремих учасників. Запропоновано методичний підхід до комплексної оцінки ефективності девелопменту реконструкції селищ в місті на основі інвіталізації, у якому девелоперська компанія виступає як ключовий учасник ІБП.

6. Створено структурно-логічну схему управління ефективністю РПМ на основі вибору найбільш ефективного варіанту техніко-економічного обґрунтування для головних УБП. Розподіл ефектів від реалізації проектів реконструкції на три частини (ефекти для забудовника, муніципалітету, населення) дозволяє обґрунтовано запропонувати ряд заходів, які дозволять поліпшити механізм реалізації проектів реконструкції «поселень в місті», знайти слабкі місця проекту і, в кінцевому рахунку, поліпшити ефективність його реалізації. Запропоновано здійснювати вибір проектів реконструкції селищ у місті згідно привабливості їх для головних учасників ІБП. Запропонована методика управління ефективністю реконструкції поселень в місті, яка враховує ефективність для основних учасників інвестиційно-будівельного процесу дозволяє не тільки визначати вигідність проекту, а й рекомендувати стимулюючі заходи для того з учасників, для якого вигода є недостатньою.

7. Експериментальне впровадження результатів дослідження в діяльність компаній «Сицзяо» та ТОВ «ДВК Констракшн» та муніципалітету м. Вейхай

показало обґрунтованість використання методики управління РПМ будівельними компаніями. Теоретична цінність роботи визначається новими підходами до класифікації проектів реконструкції поселень в місті з позицій основних УІБП, розробкою нового концептуального підходу до оцінювання РПГ на основі інвіталізації. Практична цінність - в можливості використання створених методик будівельними компаніями для управління ефективністю реконструкції.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті в міжнародних виданнях:

1. 浅谈乌克兰住宅建筑改造效益的经济特点 [J]. 科技研究, 2014 (29) (Гао Шаоцін. Економічні характеристики ефективності реконструкції жилих будівель: досвід України [Текст] /Шаоцін Гао// - Наука і технологія дослідження – 2014. – № 29. – С. 135–136) (*Видання внесене до внесене МНБ: International Construction Data Base (INCONDA), China scientific and Tehnical Periodical Abstracts (CSTA)*)
2. Гао Шаоцін. Ефективність реконструкції житла: концептуальні основи, сутність, критерії [Текст] /Шаоцін Гао// Бізнес Інформ. – 2014. – №9. – С. 162–167 (*Видання внесене до внесене МНБ: Index Copernicus (Польща), Російський індекс наукового цитування (Росія), Research Bible (Японія), Directory of Research Journals Indexing (Індія).*)

Основні публікації:

3. Гао Шаоцін. Оцінка економічної ефективності реконструкції «селища в місті» з позиції забудовника[Текст] /Шаоцін Гао//Будівельне виробництво – 2013. - Вип. 55- С.100 -102.
4. Гао Шаоцін. Управління проектами комплексної реконструкції житлової забудови на прикладі м.Вейхай [Текст] /Шаоцін Гао//Інвестиції: практика та досвід- 2014- № 21. - С.90-95.
5. Гао Шаоцін. Методика управління економічною ефективністю реконструкції сільського житлового фонду в межах міст КНР [Текст] /Шаоцін Гао// Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин.: зб. наукових праць. – вип.32. – 2014. – С.172-177.
6. Гао Шаоцін. Оцінка профілю девелоперської компанії (на прикладі реконструкції житлового фонду КНР) [Текст] /О.Ю. Белєнкова, Шаоцін Гао// Науковий вісник Буковинського державного фінансово-економічного університету. Економічні науки– вип.1(28). – 2015. – С.51 – 54. (*Особистий внесок: здійснено розробку методичних підходів до оцінки профілю девелоперської компанії, запропоновано систему критеріальних показників оцінювання девелопера з позицій основних УІБП.*)

Матеріали конференцій:

7. Гао Шаоцін. Комплексна оцінка проектів реконструкції поселень в місті /Шаоцін Гао// Матер. международной научно-практической конференции

«Финансово-экономический сбалансированное развитие Украины: проблемы и пути их преодоления»: тези доп. - Днепропетровск: ДВНЗ "Национальный горный университет», 2014. – С.15-18.

8. Гао Шаоцін. Оцінка економічної ефективності реконструкції «селища в місті» з позиції забудовника/Шаоцін Гао// Матер. VI міжнародної науково-практичної конференції «Рыночные, государственные и корпоративные структуры в условиях глобальных трансформаций»: тези доп.- Одеса: ОНУ ім. І.І. Мечникова, 2014. – С.11-13.

9. Гао Шаоцін. Теоретичні аспекти оцінки оновлення житлового фонду КНР/Шаоцін Гао, О.Ю. Беленкова // Матер. міжнародної науково-практичної конференції «Экономические аспекты развития государства: состояние, проблемы, перспективы»: тези доп. - Хмельницький: ХСУ, 2014. – №4 – С. 30–31. *(Особистий внесок: виявлено особливі риси інвіталізації поселень в місті, що дозволяють виокремити цей процес від інших форм оновлення житлового фонду).*

10. Гао Шаоцін. Фінансово-економічні критерії ефективності реконструкції житлових масивів у КНР [Текст] / Шаоцін Гао // Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА : тези доп. – К.: КНУБА, 2010. – С. 271.

11. Гао Шаоцін. Реконструкція житла: концепція стимулювання будівельних фірм[Текст] / Шаоцін Гао // Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА : тези доп.– в 2-х частинах.– Ч.2. – К.: КНУБА, 2011. – С. 28-29.

12. Гао Шаоцін. Реконструкція у будівництві: критерії ефективності[Текст] / Шаоцін Гао // Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА: тези доп.– в 2-х частинах.– Ч.2. – К.: КНУБА, 2012. – С. 33-34.

13. Гао Шаоцін. Реконструкція міських масивів: стимулювання та результативність (досвід Китаю) [Текст] / Шаоцін Гао // Наукова конференція молодих вчених, аспірантів і студентів КНУБА: тези доп – К.: КНУБА, 2014. – С. 86.

14. Гао Шаоцін. Методи оцінки економічної ефективності інвестицій. Бюджетна ефективність проекту. Фінансовий аналіз [Текст] /Ю.В. Дорошук, Т.Ю. Цифра, Шаоцін Гао //Науково-практичний семінар «Енергонезалежність- запорука успіху держави»: прогр. конф – К.: НДІБВ, 2014. – С. 4. *(Особистий внесок: запропоновано удосконалити механізм взаємодії основних УІБП шляхом визначення ролі і функцій девелоперских компаній).*

15. Гао Шаоцін. Реконструкція міських масивів: стимулювання та результативність (досвід Китаю) [Текст] / Шаоцін Гао // 75-а науково- практ. конференція КНУБА: прогр. конф – К.: КНУБА, 2014. – С. 86.

16. Гао Шаоцін. Реінжиніринг економічних процесів інвестування комплексної забудови: досвід КНР [Текст] / Шаоцін Гао // 72-а науково- практ. конференція КНУБА: прогр. конф – К.: КНУБА, 2011. – С. 86.

17. Гао Шаоцін. Реконструкція у будівництві: критерії ефективності [Текст] / Шаоцін Гао // 73-я науково- практ. конференція КНУБА: прогр. конф – К.: КНУБА, 2012. – С. 30.

18. Гао Шаоцін. Моделювання ефективності будівельних підприємств під час реконструкції житлових комплексів [Текст] / Шаоцін Гао // 74-а науково- практ. конференція КНУБА: прогр. конф – К.: КНУБА, 2013. – С. 78.

19. Гао Шаоцін. Роль девелоперских компаній у забезпеченні ефективності реконструкції житлової нерухомості [Текст] /О.Ю. Беленкова, Ш. Гао//ІІІ Міжнародній науково-практичній конференції «Структурні трансформації національних економік в глобальному вимірі» тези доп.— Миколаїв.: МНУ ім. В.О. Сухомлинського, 2015. — С. 118-120. *(Особистий внесок: запропоновано комплекс показників оцінювання характеристик девелоперського проекту з боку головних учасників інвестиційно-будівельного процесу).*

Додаткові публікації:

20. Гао Шаоцін. Инвитализация как средство повышения эффективности реконструкции «поселков в городе» [Текст] /О. Ю. Беленкова, Ш. Гао// Молодий вчений. — 2015. — №2. — С. 932-936. *(Особистий внесок: проаналізовано існуючі підходи до оновлення селищ у містах КНР, запропоновано новий термін «інвіталізація» для оцінки реконструкції селищ у місті).*

АНОТАЦІЯ

Гао Шаоцін. Управління ефективністю реконструкції житлового фонду на основі економічного девелопменту (на прикладі міст КНР). - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.04 – «Економіка та управління підприємствами (за видами економічної діяльності)». - Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2016.

Дисертаційна робота присвячена вирішенню завдання з розробки теоретико-методичних і практичних підходів по удосконаленню управління реконструкцією сільського житлового фонду у межах міст КНР.

У роботі проаналізовано існуючі теоретичні та методичні підходи до оцінки ефективності реконструкції житлового фонду міст, головні концептуальні підходи та способи оцінки. Доведено, що для забезпечення ефективності проектів РПМ доцільно проводити комплексне управління їх ефективністю для головних УІБП.

Здійснено аналіз способів оновлення житлового фонду міст. У результаті виявлено, що жоден з них не може бути у повній мірі використаний для здійснення реконструкції поселень у місті. Запропоновано новий термін «інвіталізація», що охоплює не тільки здійснення кількісних та якісних змін реконструйованого житла, але й впровадження заходів по залученню району до життя міста шляхом створення соціальних, економічних, культурних та інших заходів.

Виділено наступні моделі здійснення реконструкції поселень у місті: повного зносу і повного будівництва, переселення та облаштування на новій території, будівництва і наступного зносу, об'єднання поселень, централізованого будівництва, залучення до реконструкції великих підприємств, об'єднаної розробки.

Розроблений методичний підхід до комплексної оцінки ефективності девелопера та вибору варіантів проектів реконструкції відповідно до їх ефективності для головних УІБП.

Результати дослідження впроваджено у практику девелоперських компаній

КНР та України.

Ключові слова: реконструкція, інвіталізація, управління ефективністю, ефективність реконструкції, девелоперська компанія, учасники інвестиційно-будівельного процесу.

АННОТАЦИЯ

Гао Шаоцин. Управление эффективностью реконструкции жилого фонда на основе экономического деvelopeмента (на примере городов КНР). - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.04 - «Экономика и управление предприятиями (по видам экономической деятельности)». - Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Киев, 2016.

Диссертационная работа посвящена разработке теоретико-методических, практических подходов и рекомендаций по усовершенствованию управления эффективностью реконструкции девелоперской компанией как ключевым участником инвестиционно-строительного процесса.

Определены два главных концептуальных подхода к оценке эффективности реконструкции. Первый подход - базируется на показателях отдельных проектных решений или их комплекса, при этом всегда оценивается эффективность самого проекта. Второй подход - оценка проводится в аспекте участников инвестиционно-строительного процесса.

Выявлены исторические предпосылки и характеристики основных этапов развития жилищного фонда КНР, его структуры, классификации, особенности возникновения посёлков в черте города. Выделены следующие модели реконструкции посёлков в городе: полного сноса и полного строительства, переселение и обустройство жителей на другой территории, строительства и последующего сноса, объединение поселений, централизованного строительства, привлечения к реконструкции крупных предприятий, объединенной разработки.

Утверждается, что осуществление проектов реконструкции поселков в городе на основе инвитализации является важным источником увеличения интегральной экономической эффективности для главных участников ИСП, при этом ключевой фигурой является девелоперская компания.

Разработан методический подход к комплексной оценке девелопера при РПГ на основе инвитализации, согласно привлекательности для главных участников ИБП. Предложена методика управления эффективностью реконструкции деревни в городе, которая учитывает эффективность основных участников инвестиционно-строительного процесса позволяет не только определять выгодность проекта, а и рекомендовать стимулирующие меры для того из участников, для которого выгода является недостаточной.

Ключевые слова: реконструкция, инвитализация, управление эффективностью, эффективность реконструкции, девелоперская компания, участники инвестиционно-строительного процесса.

ANNOTATION

Gao Shaoqing. Management of efficiency of reconstruction of housing on the basis of economic development (for example, the cities of the PRC). - Manuscript.

Thesis for the scientific degree of PhD of economic sciences in specialty 08.00.04 – Economy and management (by economic activity). – Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2016.

The thesis is devoted to development of theoretical-methodological and practical approaches and recommendations to improve the efficiency management of reconstruction held by real estate development company as a key player in the investment and construction process.

There were identified two main conceptual approaches to evaluating the effectiveness of reconstruction. The first approach is based on KPI of individual design solutions or their complex, but the effectiveness of the whole project is always measured and taken into consideration. The second approach means that the evaluation is conducted in terms of participants of investment and construction process.

There were revealed historical preconditions and characteristics of the main stages in the development of the housing stock of China, its structure, classification, features of emergence of settlements in the city.

The author identified the following models of reconstruction of city settlements: complete demolition and complete construction, relocation and arrangement of residents in another territory, construction and subsequent demolition, alliance of settlements, centralized building, involvement of large enterprises into reconstruction process, joint development.

Reproduction of housing stock may take place in the following directions: reconstruction, overhaul, modernization, upgrading, renovation, rehabilitation, revitalization.

As a result of analysis of selected categories there has been concluded that none of them can be fully used to describe the processes of the reconstruction of settlements in the city, which have their own peculiarities.

There is introduced a new term "invitalizatsiya"(invitalization), which covers not only the implementation of quantitative and qualitative changes of housing being reconstructed, but also the introduction of activities intended to involve region into life of the whole city through the creation of social, economic, cultural and other interlinks.

it has been affirmed that the implementation of city settlements reconstruction projects on the basis of invitalization is an important source of increasing integral economic efficiency for the main participants of ICP, where the key figure is a real estate development company.

There is developed a methodical approach to a comprehensive assessment of the developer within CRP on the basis of invitalization, according to attractiveness to the main participants of ICP.

Author proposed a method of efficiency management for reconstruction of village in the city, which takes into account efficiency of the main participants of investment and construction process allowing not only to determine the profitability of the project but also recommend stimulating steps to ensure those participants where benefits are insufficient.

The distribution of effects from reconstruction projects implementation into three (effects for the developer, municipality and population) can reasonably propose a number of activities that will improve the mechanism for the implementation of reconstruction projects, find the weak spots of the project and, ultimately, improve the efficiency of its implementation.

Keywords: reconstruction, invitalization, performance management, efficiency of reconstruction, developer, participants of investment and construction process, company profile,