

Белая книга

Теория выкупа и современный Китай: понимание ключевого момента в земельной сфере и подготовка к стратегическим изменениям

Представлено для китайских руководителей
Сентябрь 2025

I. Введение: ключевой момент в экономической истории Китая

Как подчеркивается в Мнении Центрального комитета КПК и Государственного совета о содействии высококачественному развитию городов (15 августа 2025 г.), Китай вступил в новую фазу: переход от развития земельных ресурсов путем массовой экспансии к развитию путем улучшения качества существующего фонда. Этот поворот не является конъюнктурным, а носит структурный характер. В теории выкупа он соответствует приближению к узловой точке в сфере недвижимости.

После десятилетий исключительного роста, обусловленного урбанизацией, индустриализацией и массивными инвестициями, доходность капитала снижается, кризис на рынке недвижимости распространяется, а дефляционное давление усиливается. Эти явления не являются аномалиями, а признаками более глубоких циклических изменений.

Классические аналитические рамки — неоклассическая и марксистская — дают частичное объяснение. Но ни одна из них не позволяет понять, почему, несмотря на неоднократные реформы, предельная производительность капитала продолжает падать, и как выйти из этой ситуации надолго.

Именно здесь **теория выкупа** ¹, **TdR**), разработанная экономистом-географом Тьерри Ребуром ^{Thierry Rebour}, предлагает новый подход, позволяющий понять **циклическую логику доминирующих дефицитов**. Она показывает, что любая цивилизация проходит через фазы, когда дефицитный ресурс становится двигателем роста, а затем, при достижении насыщения, — тормозом. Этот критический момент, называемый **узловой точкой**, требует не технических корректировок, а **системных изменений**.

Китай, опираясь на свои традиции циклического и стратегического мышления, сегодня находится на этом перепутье. Настоящий доклад призван показать, что теория выкупа предоставляет теоретическую и аналитическую основу для политики, уже проводимой в Китае. Эта основа может помочь предвидеть, управлять и легитимизировать происходящий переход с большей точностью и контролем.

¹ Здесь представлено очень краткое изложение ТР. В конце отчета читатель найдет переведенную на китайский язык более подробную презентацию ТР. Докторская диссертация Тьерри Ребура, опубликованная в 2001 году, доступна для скачивания. Эта диссертация представляет собой настоящее руководство, в котором представлены концепции и методы исследования, характерные для теории выкупа. Ссылки для скачивания этих документов на французском языке находятся в библиографии.

² rebourthierry@orange.fr

II. Теория выкупа: понимание циклов доминирующей редкости

Чтобы понять динамику экономического развития в долгосрочной перспективе, необходимо сначала осознать, что любое общество процветает за счет постепенного присвоения редких и стратегически важных ресурсов. Этот процесс, называемый **выкупом**, начинается, когда данный ресурс — будь то рабочая сила, земля, энергия, сырье или данные — первоначально монополизированный и выведенный из рынка (государством, церковью, в зависимости от места и исторического периода), постепенно монетизируется. До тех пор, пока этот доминирующий дефицитный ресурс остается доступным для выкупа, каждое вложение приносит новое богатство, и рост продолжается.

Но этот процесс имеет предел. Когда ресурс полностью выкуплен, он перестает генерировать богатство. И тогда происходит перелом: доминирует **абсолютная рента**. В отличие от дифференциальной ренты, которая вознаграждает качество или усилия, абсолютная рента зависит только от **владения**. Она механически улавливает любой рост доходов, производительности или инноваций, не создавая реального богатства.

Этот момент в теории выкупа называется **«узловой точкой»**: это не случайный кризис, а логическое завершение цикла. На этом этапе производство больше не создает богатство — оно его уничтожает посредством задолженности, социальной изоляции или сверхнакопления. Выход заключается не в увеличении инвестиций в тот же цикл, а в **переходе к новой доминирующей редкости**.

III. Ограничения классических моделей в условиях узловой точки

Доминирующие экономические подходы с трудом объясняют текущую ситуацию в Китае. Теория выкупа превосходит их, предлагая циклическое и системное видение.

Неоклассический подход объясняет снижение доходности «убывающей доходностью капитала» и «рыночной негибкостью». Его ответ ясен: реформировать, дерегулировать, повысить предельную эффективность. Но эта модель не учитывает тот факт, что даже при идеально функционирующих рынках стоимость может быть поглощена абсолютной рентой. В Китае наблюдается рост эффективности в некоторых секторах, но общее падение доходности капитала — потому что богатство поглощается недвижимостью, а не потому, что предприятия неэффективны.

Что касается **марксистского** анализа, то он формулирует закон тенденции к снижению нормы прибыли, связанной с автоматизацией и сокращением «живого труда». Он отражает реальный аспект накопления, но игнорирует роль **последовательных доминирующих дефицитов**: рабства, земли, энергии, данных, сырья. Он видит общий закон там, где история показывает череду циклов. В Китае кризис связан в первую очередь не с эксплуатацией труда, а с **захватом прибавочной стоимости землей**. Хорошо оплачиваемый рабочий в Шэньчжэне не может купить квартиру — не потому, что его эксплуатируют, а потому, что цена земли поглощает всю его покупательную способность.

Теория выкупа показывает, что **снижение доходности — это не дисфункция, а логическое завершение цикла**. Она позволяет понять, что замедление роста в Китае связано не с отсутствием реформ, а с **исчерпанием потенциала городского пионерского фронта**, и что кризис на рынке недвижимости — это не кризис ликвидности, а кризис **перенакопления земли**.

IV. Исторические прецеденты: универсальные изменения

Опыт Китая не является уникальным. Другие цивилизации переживали схожие переломы.

В III веке в Риме империя была построена на дефиците рабов, которых поставляли завоевания. Когда экспансия иссякла, рабочая сила стала дефицитной, и система рабства рухнула. Дефицит переместился на **землю**, и крупные поместья ввели **колонат**, систему земельной зависимости. Богатство больше не создавали завоевания, а владение землей.

Точно так же в современной Европе, когда сельскохозяйственный фронт закрылся, все земли уже были кадастрованы и приватизированы. Абсолютная земельная рента стала обязательным условием любой экономической деятельности. Ни один ремесленник не мог работать, не арендовав мастерскую, ни один торговец не мог продавать, не приобретя торговое место. Эта блокировка питала революции XIX века. Только с **промышленной революцией**, основанной на ископаемом топливе, Европа смогла перейти к новому циклу.

Особенно показательным для Китая является пример **послевоенной Франции**. В 1945 году страна выходила из цикла выкупа земель, отмеченного неравенством и спекуляцией. Перед угрозой перехода народных масс к коммунизму французская элита решила **перераспределить часть доходов от земли**: через массовое строительство социального жилья (HLM), социальное обеспечение и налоговые реформы. Этот шаг был не только социальным: он позволил **разрядить протесты**, профинансировать промышленность и положить начало экономическому росту **«тридцати славных лет» (1945-1975)**.

Этот случай резко контрастирует с **династией Мин**, падение которой в XVII веке было вызвано отказом социализировать аграрную ренту. В то время как земля была сосредоточена в руках коррумпированной аристократии, государство отказывалось от каких-либо серьезных налоговых реформ. Бремя лежало на крестьянах, которые, будучи перегруженными долгами, подняли восстание. Восстание Ли Цзичэна ослабило династию настолько, что она стала уязвимой для маньчжуров.

☞ Эти два примера — Франция и Китай эпохи Мин — показывают, что **управление земельной рентой — это не второстепенный экономический вопрос, а проблема политической стабильности**. Когда государство направляет ренту в нужное русло, оно сохраняет сплоченность общества. Когда же оно оставляет ее в руках закрытых элит, оно рискует погрузиться в кризис.

V. Траектория развития Китая согласно теории выкупа

Современный Китай прошел через классический цикл выкупа, фазы которого в точности соответствуют теории.

С 1980 по 2010 год «передовым фронтом» Китая была урбанизация и индустриализация.

Доминирующим дефицитом были дешевая сельская рабочая сила и земля, пригодная для урбанизации. Каждый гектар преобразованной сельскохозяйственной земли, каждый построенный завод, каждый рабочий, переехавший из сельской местности в город, приносили новое богатство. Доходность капитала была исключительной, рост превышал 10 % в год, и Китай интегрировался в мировой рынок.

Но с 2010-х годов ситуация изменилась. Земля, пригодная для урбанизации, стала дефицитной, затраты на рабочую силу выросли, а инвестиции, хотя и были массивными, начали приводить к

избыточные мощности — в сталелитейной, цементной и строительной отраслях. Долг местных органов власти, обеспеченный продажей прав на использование земли, резко вырос.

Как анализирует Мюян Чен, китайская модель развития опиралась на инновационный механизм финансирования: LGFV берут кредиты в China Development Bank (CDB), гарантируя будущие потоки доходов от недвижимости. Этот «положительный круг» позволил осуществить массивные инвестиции в инфраструктуру, но он основан на одном условии: **стоимость земли должна продолжать расти**. Сегодня, с падением цен на недвижимость и насыщением городских рынков, этот круг разрывается. Мы вступили в фазу **приближения к переломному моменту**: предельная эффективность капитала снизилась, производительность застывает, а признаки насыщения множатся.

С 2020 года симптомы стали очевидными. Банкротство Evergrande, Country Garden и других гигантов недвижимости показывает хрупкость сектора. Доходность капитала падает ниже стоимости капитала в нескольких отраслях промышленности, как показывают анализы MBF и Rhodium Group. Жилье становится недоступным для все большей части молодежи, что сказывается на рождаемости и социальной сплоченности.

Этот анализ применим к развитым регионам Китая (в основном на побережье), но не к глубинке, которая остается в положении пионерского фронта.

Таким образом, мы находимся в **переломном моменте**: доход от земли поглотил всю стоимость. Дальнейшее строительство больше не создает богатства — оно его уничтожает, приводя к задолженности, исключению и снижению рождаемости.

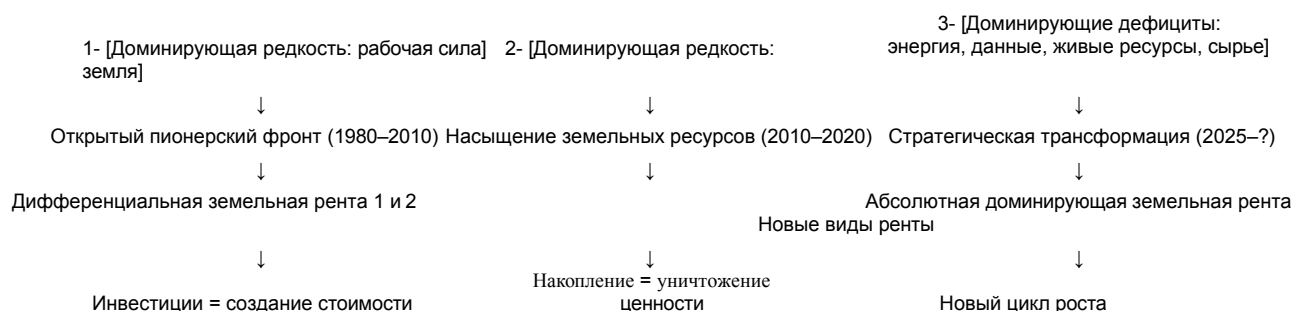
VI. Диагностика в цифрах: Китай в переломном моменте

Экономические данные подтверждают этот анализ:

- Сектор недвижимости и строительства составляет около **20 % ВВП**, а с учетом смежных секторов — до **30 %**.
- **Доходность капитала (ROIC)** в китайской промышленности в настоящее время составляет менее **6 %**, что во многих случаях значительно ниже стоимости капитала.
- **Долг местных органов власти** превышает **40 % ВВП** и финансируется в основном за счет продажи прав на использование земли.
- **Соотношение цены и дохода** достигает **30-40 раз** в Шэньчжэне и Пекине, по сравнению с 6-8 раз в крупных западных городах.
- Уровень урбанизации составляет **65 %**, что означает, что городской пионерский фронт практически насыщен.

Эти цифры отражают не провал, а **структурное истощение**. Цикл выкупа земель завершен.

VII. Схема цикла выкупа



↓
Сильный рост, занятость, ВВП

↓
Кризис на рынке недвижимости,
исключение, долг

↓
Зеленая энергия, ИИ, биотехнологии,
редкоземельные металлы и т. д.

Эта схема показывает неизбежную логику цикла. Сегодня Китай находится в центральной точке: **выкуп земель завершен, достигнут узловой момент**.

VIII. Пути развития: к новой сделке по выкупу

Китай не должен подвергаться изменениям — он может их **направлять**. Намечаются четыре новых доминирующих фактора:

1. Энергетика и экологический переход

Освоение возобновляемых источников энергии, технологий хранения энергии и водорода может стать следующей основой для роста. Китай уже владеет 70 % мирового производства солнечных панелей и 60 % производства аккумуляторов. Расширив свою систему торговли квотами на выбросы углерода (ETS) на сталь, цемент и алюминий, он может превратить это технологическое преимущество в **устойчивый стратегический доход**.

2. Живая природа: здравоохранение, биотехнологии, питание

В стране, сталкивающейся с быстрым старением населения, использование ресурсов живой природы — здравоохранение, геномика, точное земледелие — может удовлетворить внутренний спрос и одновременно обеспечить глобальное конкурентное преимущество. Рамки Закона о биобезопасности и PIPL позволяют структурировать эту редкость под суверенным контролем, избегая бесконтрольной приватизации клинических данных.

3. Данные и ИИ

Цифровые технологии и искусственный интеллект открывают возможность выкупа данных как редкого ресурса. Контроль над платформами, потоками и международными стандартами даст Китаю устойчивый **когнитивный доход**, аналогичный тому, который Запад получал от нефти в XX веке.

4. Переработка и контроль поставок критически важных материалов

Наконец, Китай может превратить свое доминирующее положение в области добычи и переработки редкоземельных элементов, лития и кобальта в **доход от переработки**. Вместо того чтобы продавать сырье, он может ввести стандарты, дифференцированные налоги и реинвестировать доходы в энергетический переход и здравоохранение.

IX. Оперативные рекомендации, предложенные chat.qwen.ai

1) Министерство финансов (MOF) и Национальная комиссия по развитию и реформам (NDRC)

В течение 12 месяцев:

- Пилотный план по введению **периодического налога на недвижимость** в 10 крупных городах (кадастр + цифровое взимание).
- Преобразование **непроданной недвижимости** в доступное жилье (保障性住房) с помощью промежуточных фондов. финансируемые РВОС.
- Постепенное снижение зависимости местных органов власти от продажи прав на использование земельных участков.

В течение 24 месяцев:

- Расширение пилотного плана до 30 городов.
- Создание **национального фонда земельного перехода**, финансируемого за счет налоговых поступлений.

KPI: Коэффициент взыскания > 90 % к 2026 году; соотношение местного долга к стабильным доходам < 1,5.

2) Министерство экологии и окружающей среды (MEE) и NDRC

В течение 12 месяцев:

- Официальное расширение **национальной** системы **ETS** на цемент, сталь и алюминий.
- Внедрение единого протокола **MRV** (мониторинг, отчетность, проверка).

В течение 24 месяцев:

- Запуск региональных рынков мощностей для оплаты хранения и сокращения потребления.
- Публикация национального стандарта долгосрочных контрактов **PPA** (Power Purchase Agreements).

KPI: Доля роста спроса, покрываемая возобновляемыми источниками энергии > 80 % в 2027 году; сокращение углеродной интенсивности тяжелой промышленности на 15 % к 2030 году.

3) Национальная комиссия по здравоохранению (NHC) и Национальное агентство по медицинским продуктам (NMPA)

В течение 12 месяцев:

- Ускорение процедур клинических испытаний (поэтапная подача заявок, многоцентровые испытания).
- Создание «**песочницы**» **данных о здоровье**, соответствующих PIPL, для исследований.

В течение 24 месяцев:

- Расширение **национального перечня NRDL** для включения в него большего количества инновационных местных продуктов.
- Внедрение контрактов с возмещением за результаты.

KPI: сокращение среднего срока разрешения на проведение клинических испытаний на 30% к 2026 году; доля испытаний «China-first» в фазе III > 20% в 2027 году.

4) Администрация киберпространства Китая (CAC) и местные биржи данных (Шанхай, Пекин)

В течение 12 месяцев:

- Публикация национальных стандартов договоров об использовании данных (срок действия, цель, отслеживаемость).
- Создание взаимодействующего каталога «золотых» наборов данных, доступных для обмена.

В течение 24 месяцев:

- Внедрение механизма выплаты **дивидендов за данные** (частичная выплата местным органам власти, учреждениям-источникам).
- Разъяснение правил трансграничных переводов в соответствии с PIPL и DSL.

KPI: объем сертифицированных обменов на биржах данных ×5 в 2027 году; количество сертифицированных взаимодействующих наборов данных > 100 000.

Х. Заключение: Китай на перепутье циклов

Официальный документ КПК о *содействии высококачественному развитию городов* от 15 августа 2025 года знаменует собой поворотный момент: он официально закрепляет конец модели развития, основанной на расширении земельных владений, и открывает путь к стратегическим изменениям. Этот переход не является только внутренним: как показывает Муян Чен, Китай уже переосмысливает правила финансирования развития в глобальном масштабе. Управляя переходом к новой доминирующей редкости — энергии, живой природе, данным, сырьевым материалам — Китай не только стабилизирует свою внутреннюю модель.

Как подчеркивают Эрик Ли и Грэм Эллисон, китайская модель управления основана на **легитимности, обеспечиваемой результатами**: стабильностью, развитием, улучшением благосостояния. Переход за пределы земельного узла — это не только экономическая необходимость, но и **условие этой легитимности**. Управляя этим переходом, Китай **укрепляет свою позицию как центр альтернативного управления**, предлагая развивающимся странам путь развития, основанный на стабильности, долгосрочном планировании и технологическом суверенитете.

Теория выкупа предоставляет основу для теоретического обоснования этого неизбежного перехода. Благодаря своему стратегическому видению и прагматизму Китай находится в положении, позволяющем ему **определять следующий глобальный цикл**.

Глоссарий (аббревиатуры и технические термины)

- **ROIC**: Return on Invested Capital (доходность инвестированного капитала).
 - **ICOR**: Incremental Capital Output Ratio (коэффициент прироста капитала и производительности).
 - **MOF**: Ministry of Finance (Министерство финансов).
 - **NDRC**: Национальная комиссия по развитию и реформам.
 - **MEE**: Министерство экологии и окружающей среды.
 - **NHC**: Национальная комиссия по здравоохранению.
 - **NMPA**: Национальное управление по медицинским продуктам.
 - **CAC**: Cyberspace Administration of China (Управление киберпространства Китая).
 - **PBOC**: Народный банк Китая.
 - **ETS**: Система торговли выбросами (система обмена квотами на выбросы углерода).
 - **MRV**: Monitoring, Reporting, Verification (мониторинг, отчетность, проверка).
 - **PPA**: Power Purchase Agreement (долгосрочный договор купли-продажи электроэнергии).
 - **NRDL**: Национальный перечень лекарственных средств, подлежащих возмещению (National Reimbursement Drug List).
 - **PIPL**: Personal Information Protection Law (Закон о защите персональных данных).
 - **DSL**: Закон о безопасности данных.
 - **BRI**: Belt and Road Initiative (Инициатива «Пояс и путь»).
 - **HLM**: Habitation à Loyer Modéré (социальное жилье).
 - **НДС**: налог на добавленную стоимость.
 - **LGFV**: Local Government Financing Vehicle (инструмент местного финансирования).
 - **VE**: электромобиль.
 - **KPI**: ключевой показатель эффективности
-

Библиография

ЦК КПК Мнение Государственного совета о содействии высококачественному развитию городов_Центральные документы_Сайт правительства Китая

Заявление Центрального комитета Коммунистической партии Китая и Государственного совета по вопросам содействия высококачественному развитию городов

https://www.gov.cn/zhengce/202508/content_7038144.htm

Ребур, Тьерри, **Теория выкупа**, Издательство Сорбонны, Париж, 2001 (226 страниц)

<https://annas-archive.org/md5/319330e58e4a3c9239439316c1437e89>

Ребур, Тьерри, **Теория выкупа и ее законы** (13 страниц)

http://www.cyberato.org/sites/default/files/cyberato/quieysse-jean-albert-rebour-thierry/node-comment-parent-path/quieysse-jean-albert-rebour-thierry_re-theorie-rachat-ses-lois_555.pdf

Муян Чен, **Восход опоздавшего: политические банки и глобализация финансирования развития Китая (Исследования Корнелла в области денег)**, Lightning Source Inc. (Уровень 3), PS, 2024

<https://annas-archive.org/md5/431d641aef3562193da169b9815baab7>

Эрик Ли, Грэм Эллисон, **«Партийная жизнь»: китайское управление и мир за пределами либерализма**, Palgrave Macmillan, Springer Nature, Сингапур, 2023

<https://annas-archive.org/md5/8cb7eaea0b5df09b709d72cf25bac6ba>

Эрик Стеммелен, **Религия господ – История расцвета христианства между I и VI веками**, Ed. Michalon, Париж, Франция, 2010

<https://annas-archive.org/md5/7e9bdfc802be52ca856770b30b78bf33>

Дополнительная библиография для углубления знаний в области структурной географии

Жиль Ришо (1935-2021), основатель Школы структурной географии в Университете Лаваля в Квебеке, его биография: <https://cybergeog.hypotheses.org/911>

Гаэтан Десмаре и Жиль Ришо, **«Структурная география»** (148 страниц)

Лучшее представление доступно в формате Kindle, для перевода на китайский язык!

https://www.amazon.fr/G%C3%89OGRAPHIE-STRUCTURALE-Gilles-Ritchot-ebook/dp/B0F134BJSR?ref=ast_author_mpb

«Помимо модных тенденций и концептуальных переносов, подлинно структуралистские работы в области географии сегодня встречаются весьма редко. Недостаточно просто ссылаться на концепцию «структуры» и предлагать ее метафорическое использование, чтобы создать научную инновацию. Плодотворность и актуальность структурного подхода в географии зависят прежде всего от возможности сформировать оригинальные теоретические концепции на основе выбора морфологического и динамического объекта, который позволяет придать единство дисциплине и решить некоторые из ее наиболее важных проблем. Такова цель настоящей работы. Она родилась из встречи и диалога двух исследователей, вдохновленных одним и тем же проектом: один из них почти сорок лет назад инициировал и развил структурный подход в геоморфологии и географии человека, а другой продолжил эту пионерскую работу, углубив сходные вклады структурной эпистемологии, семиотики и морфодинамических моделей. Являясь одновременно упорядоченным обобщением и систематическим изложением многочисленных аспектов географии, которая не разделяет структуру, генезис и пространственность, эта книга затрагивает основополагающие проблемы, имеющие определяющее значение для данной дисциплины. Она дает возможность поразмышлять о возможности создания подлинной теоретической географии в связи с анализом, соответствующим пониманию фактов».

Гаэтан Десмаре, **Три ключевых концепции для морфодинамических моделей города**

<https://www.erudit.org/fr/revues/cgg/1998-v42-n117-cgg2689/022765ar/>

В статье рассматриваются три ключевых концепции, необходимых для изучения морфогенеза городов. Сначала речь идет об организационном центре городов, то есть об их происхождении, привлекательности, смысле и долговечности. Затем выделяются схемы пространственного взаимодействия, которые целесообразно разработать для обеспечения

переход от микрогеографического уровня участников и их многочисленных действий к мезогеографическому уровню форм, структурирующих внутреннюю пространственную организацию городов. Наконец, он объясняет динамическую модель анизотропного пространства. Эта модель позволяет воссоздать то, как морфогенетические градиенты дифференцируют внутреннее пространство городов на качественно отличные друг от друга области. Используются примеры, взятые из морфогенеза Парижа.

Жиль Ришо, **Морфогенез Рима: от первоначальной разрывности к современному переполнению** Издательство L'Harmattan, L'Harmattan Edition Diffusion, [N.p.], 2011

<https://annas-archive.org/md5/25eb85121ec8ed6ca84857ddbd501839>

На протяжении веков Рим организовывал жизнь Средиземноморья и Европы. Его морфогенез был двойным. Первый этап достиг своего апогея с древней империей и завещал Западу свою правовую систему. Затем Рим, превратившийся в «поле руин», эволюционировал как резервуар ценностей. Христианство продолжило имперский путь во второй морфогенезе, поставив в соперничество германских правителей и королей Франции. Эта formidable tectonique humaine (великая человеческая тектоника) расположила три монотеистические культуры на пяти континентах.

Статья автора настоящего доклада:

Бруно Де Доминичис, **От еврейской герменевтики к городской морфодинамике с точки зрения антропологии догмы: вклад в науку о форме. (2001)**

<https://id.erudit.org/iderudit/022943ar>

Комментарий к Книге Бытия 2:7-14 в соответствии с еврейскими герменевтическими правилами показывает динамику пространственной организации категорий по двум направлениям. Эта схема сравнивается с парижской морфогенезией, описанной Гаэтаном Десмаре, который применил теорию катастроф Рене Тома к изучению городского строительства. Работы Пьера Лежандра, основателя антропологии догмы, позволяют показать, что аналогии и различия между этими схемами соответствуют структурным отношениям, преобладающим между иудаизмом и христианством.