

2011年3月18日 星期五 统筹 范光华 编辑 黄盈 美编 任艳华 校对 淑娟 版式 王姿

如何看待国家出台的房地产调控政策？郑州房地产市场发展前景如何？青年人如何去置业买房？河南建业今后几年发展思路有哪些……  
3月16日上午，面对河南媒体记者的种种疑问，河南本土龙头房企掌门人、从全国两会归来的全国人大代表、河南建业集团董事局主席胡葆森在他精致建设的联盟新城会所内一一轻松作答。

晚报记者 胡审兵 实习生 李强/文 晚报记者 马健/图

# 胡葆森：人一生要换四次房子

## “未来5年，我国房地产市场结构将发生质变”

## “开微博是体力活，一看就让我有所惧怕”

### A 未来3年，力争步入全国房企30强

当天的媒体见面会上，胡葆森首先介绍说，作为一个扎根河南、立足河南的企业，河南建业过去一年来确实取得了新的进步，主要表现在税收上，“2009年度我们交税是4.5亿，去年交了7.53亿，比上年多交了3个亿。去年销售面积第一次突破了120万平方米，在全国房地产企业销售面积上排在第24位。”

对于未来的经营计划，胡葆森表示，未来3年，建业要再上一个大的台阶，步入全国房地产行业的前30强，希望在2013年的时候税收突破20亿元。

2010年里，除了房地产经营这一块取得了骄人的成绩，胡葆森说他还做了很多公益活动。

胡葆森说，去年河南建业向河南省的文化事业捐助了5000万元人民币，主要定向去做两件事情：一个是河南省少儿图书馆，很快就会开工，今年年底前后能够落成，应该是国内最高水平的少儿图书馆；另一个，今年还要着手筹建河南省少儿美术馆。

### B 未来5年，我国房地产市场结构将发生质的变化

问：今年保障房建设是从中央到地方都非常关注的问题，将来如果供应商品房土地减少了，会不会对商品房产生影响？

胡葆森：这次全国两会，国家提出未来5年全国要建3600万套保障房，假如一套按60平方米测算，差不多超过20亿平方米了。而过去10年，全国平均年商品房的供应量在5亿到6亿平方米，去年达到了最高值，接近10亿平方米，那么5年约是25亿平方米。也就是说，未来5年保障房的建设量，差不多是过去10年间市场商品房供应量的一半左右。它告诉我们，在未来5年，我们国家的房地产市场供应结构将产生一个质的变化，而且这个变化会对未来房地产市场包括对相关行业的各个行业都将产生深远的影响，所以开发商一定要知道在这种新的市场形势下确立自己的定位。

### 希望地方政府公布保障房运作模式

问：万科说保障房建设，只要有1块钱的利润他们都想介入。建业如何看待保障房建设？

胡葆森：(笑)我们没有利润都会去参与建设。比如说，政府让我建100万平方米保障房，这对我整个企业来讲不会造成什么负担。另外我也借此机会呼吁一下，地方政府应该向全社会公开保障房建设的运作模式，把保障房建设的主体、形式、节奏、规模向全社会公布。

### C 郑州房地产市场开发的需求规模还非常大

问：国家从去年到现在，房地产调控力度越来越大，您觉得目前郑州的房价水平处于什么位置比较合理？另外，建业等我省16家房企成立了商会地产投资公司，目前的运营情况怎么样？

胡葆森：对于郑州的房地产市场，我总体评价一下。作为一个1亿人口大省的省会，郑州只有50多年的历史，算是一个新兴的现代省会城市，比起西安、武汉对它们省的经济首位度和拉动能力来说，郑州是不够的。现在，随着河南城市化进程的加速，郑州市行政区的人口有760万，实际上郑州的户籍人口不足400万。这表明，郑州现在的房地产市场，开发的需求规模还是非常大的。

另外，随着高铁、城际铁路、高速公路这3个交通条件的改善，郑州的中心地位在未来3到5年内还会快速提升，房地产市场发展空间巨大。3年以后，你会感觉到郑州的中心地位和影响力还有非常大的提高。

对于郑州的房价，我预测未来5年，郑州房价至少要上升1倍。如何看待房价的合理问题，举例来说，一个三口之家一年的总收入大概是八九万块钱，家庭收入的5倍就是40万元，40万元如果能买一套100平方米的房子，1平方米大概就是4000块钱。而现在五六倍算是比较合理的状态，七八倍是有点偏高了，现在是在六七倍左右的幅度。房价很难在每一个时段都处在合理的时段，所以现在有20%的不合理成分，这是一个事实。不过，在这样一个事实下，未来的房价我希望它增长的幅度应该和市民人均购买能力增长幅度接近才算合理，但是实践证明很难达到这种局面。



### D 青年人买房要量力而行

问：我们前一段做了一个调查，现在郑州的刚性需求还是非常旺盛的，70%以上的人都说有刚性需求和首次置业。对青年人置业，您有什么好的建议？

胡葆森：我认为人一生平均要换四次房子，第一次房子一定是面积最小的，另外可能是价格相对比较低的，包括大学生毕业之后可以先租房子住，现在要是买房比如说你工作了3年，5年有买房能力的时候，可以先买个60~70平方米的小房子住，等到结婚生小孩房子不够住了，那个时候你的积蓄又达到一个新的数额，可以再换成一个80~120平方米的房子，根据自己的能力不断的更换。

现在限购令下，如果成交量持续萎缩、减少，大概3~6个月之后房价就会下跌，像北京2008年房价一度出现了接近20%的跌幅。郑州如果也是这样成交量持续下跌，我相信房价也会下跌。

作为建议来说，第一，大家可以把握住这个时间点；第二，就是作为自住的房子，你什么时候买都是对的；第三，一定要买好企业的房子，好开发商的房子，因为增值空间相对比较大。你买房子的时候一定要想到5年以后卖的情况，什么房子会升值？首先是位置好，另外就是品质好、服务好。比如联盟新城一期的房子，当时2004年的均价在每平方米4000块钱左右，现在已经涨了将近5倍。

### E 未来3年，计划进入30个县级城市

问：建业一直都是深耕河南市场，去年好像也开始进入到县级城市的开发当中。什么样的县级城市才可能成为建业的合作对象？

胡葆森：我明显感觉到河南的县级城市化进程在加速，这个加速的明显标志是县级城市的地价快速上升，随着地价的上涨房价也在上涨。现在在大约30个县级城市房价上限已经突破了每平方米3000元人民币。这对我们来讲是什么概念呢？我们大概8年前进入地级城市的时候每平方米才卖1700块钱。

我们去年7月份作了一个决定，加速进入县级城市的步伐，有选择性地、有条件地进入部分中心县级城市。规模上，我大概会选择七八十万以上人口的县级城市。建业计划在未来3年内，进入到30个县级城市，形成省会城市、地级城市以及县级城市，将近50个城市的市场框架结构，到那时候，每年可能会在50个城市同时运作80~100个项目。

### 环球美食城计划三季度开工

问：环球美食城关注度也非常高，目前进展如何？

胡葆森：环球美食城项目是省里面的重点项目，从它的规模、内容以及建筑标准来讲现在在全球还没有这样一个作品，这个项目占地4到5平方公里，大约有500万平方米的建筑规模，里面有六七十个项目。我们现在也有决心、有信心把这个项目建好。我们现在也请国外一些专业人员做市场调研，希望能够在今年三季度开工，第一期工程也希望用3年时间建成，到时候大家晚上没事可以坐着轻轨或者开着汽车去看一下。

### 想让河南人在外面受尊重

河南是中华文明的发祥地，这里的人走到其他地方不被人尊重，让人很不舒服。两会期间，我尽量参加各种活动，再忙也要去一下，要让他们意识到有河南人的存在，因为每13个人里面都应该有一个河南人，要让他们知道有这样一个河南老胡还在，我背后还有很大一批成功的河南企业家。

### 开微博是个体力活

现在没有时间，目前正处在一个爬坡的阶段。发微博我觉得是一个体力活，吃着饭也得发，躺床上也得发，这绝对是一个体力活儿，一看就让我有所惧怕。

### 几大特种部队

建业除了房地产开发主力部队外，还有另外几个特种部队，像酒店、商业，下一步要做美食主题的商业地产，还有足球、教育、物业管理等。

### 参加两会感受

参加两会等于加油充电。具体来说，就是增信心，明方向，找差距，理思路。

### 社区服务日

社区的概念在今后10到20年将会成为我们生活中的热词，国家设立社区服务日可以强化国民的社区服务意识和社区管理意识，感受到社区对我们生活的重要性。