



温家宝总理在今年全国两会上作的《政府工作报告》中,关于房地产行业的调控政策明确,老百姓可谓吃了定心丸,作为房地产商又面临着怎样的挑战和机遇?

昨日,在全国两会会议的间歇,本报记者采访了胡葆森,对于当前的形势,他显然并不焦虑。

特派记者 裴蕾 辛晓青 李萌 廖谦 文/图



胡葆森

全国人大代表、河南省工商联副主席、建业住宅集团(中国)有限公司董事长

胡葆森谈房价 今年房价预计下行15% 年底前是买房的最佳时机 谈足球 我这个坚持了18年的老胡不容易 球迷更不容易,老输还跟着看

政府继续调控楼市促进房价合理回归

郑州晚报:听完今年温家宝总理的《政府工作报告》,您对其中国地产方面内容有什么感受?

胡葆森:今年《政府工作报告》中房地产这块非常清晰,现行的调控政策不会松动,继续调整结构,希望房价能够合理回归。同时要加大对保障房的建设力度,使保障房能够持续地改善现在的供应结构。

郑州晚报:在国家宏观政策下,河南的整体形势如何?

胡葆森:去年3月1日,郑州作为河南的唯一限购城市,限购政策实施以来商品房成交量下降了接近50%。成交量持续下跌,导致郑州的房价尤其是去年四季度以后开始往下走。现在有很多楼盘,以各种名目变相在降价。河南的其他城市虽然没有实行限购,但是银行的限贷政策甚至比限购对房地产市场影响还要大。

省会城市房价今年预计会继续下行15%

郑州晚报:预测房价还会继续下降吗?

胡葆森:我预测今年的房价还会继续下行,整体上,省会城市和地级市整体会有15%的下行,甚至更多的可能性。

郑州晚报:往后几年,是否还会持续下行?

胡葆森:《政府工作报告》中把今年GDP的增长速度,从去年实际的9.2%下调到了今年的7.5%,体现了政府调结构、保增长总体安排的一个需要,

同时也说明我们经济结构中深层次的矛盾还是存在的,另外,国际上的金融形势都不是很乐观。调低我们的增长预期,实际上也是实事求是的态度,也说明我们增长的矛盾比较多,改革进入一个深水期。房地产在这样的大背景下,又面临行业宏观调控的形势,整体上来讲,我认为今年宏观经济和房地产,大家应采取理性保守的态度和准备,应该来说是必须的。

今年年底前是买房的最佳时机

郑州晚报:对于老百姓来说,什么时候是买房的最佳时机?

胡葆森:今年年底以前。但是现在每一个楼盘政策也不一样,我预测房价今年要平均下行15%,有的可能是20%,有些可能不降,比如我们的一些楼盘就没降,因为我们买地的成本也比较高。作为一个上市公司,也不想在一个项目上亏太多钱。

郑州晚报:对计划买房者有什么建议?

胡葆森:十几年来,记者、网友、消费者不停在问房价是涨还是降,我再重复一个观点,短期决定价格涨落的一个因素主要是供求关系,现在保障

房供给多了,政府在政策上也在打压,成交量下来了,所以我判断今年房价肯定要下。

如果你是买自住的房子,没打算两三年卖掉的,那么二季度买还是三季度买,不会有太大差别,自己住的房子什么时候买都是对的,只是说看能省多少钱的事。不过今年早买还是晚买,钱不会差10%。

但是要注意,自住也要买好房,因为你三年不卖,你五年八年可能要卖,你可能要换房,那么质量、品牌如何,对于转手影响非常大,因为管理非常差的品质不好的小区是没有二手市场的。另外,要选位置比较好的,这也是二手房市场的需要。

两会期间,无论是在正式的会议上,还是在电梯里的碰面,无论是普通代表还是国家领导人,碰到胡葆森时都会好奇或者探讨性地与他聊房价,而作为普通百姓,房价更是最热点的话题。对此,胡葆森显然很有准备,“国家领导人问我房价,我没想到。但是今年年底前是买房的最佳时机”。

在胡葆森的事业中,经历了4次房产政策的波动,但是每次胡葆森都能够保持淡定。今年两会上,一次卢展工书记与他互动时,卢书记就曾笑着说,宏观调控怎么也调整不到老胡,对此胡葆森说,这其中的秘诀就是“顺势而为”,他认为企业必须寻找社会发展的规律,要有前瞻性,顺着社会进步的方向,贴着社会进步的节奏,制定自己的战略。

去年采访胡葆森时,他说,宏观经济依然存在不确定性。昨日他告诉记者,经过一年的时间都确定了,“政策层面不会再松动了,但也不会再收紧了。房价的走势也确定了,要下行,房价要降。信贷政策也确定了,不会放松了”。

在采访现场,碰到一位专门跟着老胡到采访区的代表和一位球迷记者,听说他们一直跟着建业队看球赛后,胡葆森开心地笑了。他说:“我这个坚持了18年的老胡不容易,你也不容易啊,老输你还跟着看。”

加大青少年队伍培养力度

郑州晚报:建业刚刚进行了一场比赛,输掉了。您能否谈一下建业足球?

胡葆森:第一是客场,第二对手又是传统上的强队,还有一些客观上的理由。失利不能说在意料之中,也没在意料之外,所以也没有感到特别沮丧。今年有30场球,这样的一个开局不会影响球队的士气。

郑州晚报:今年在建业足球上有什么计划?

胡葆森:搞一个足球俱乐部不是一件容易的事情,去年我们调整了教练班子,更重要的是调整了管理班子,让更多年轻人、更懂经营、管理的人走上了俱乐部经理的岗位。

今年加大对基础工作的投入,相信用两到三年时间,从基础工作提升到一个新的水平。在这个基础上,相信球队的成绩在不断的提升,就会成为一个水到渠成的结果。

郑州晚报:有没有其他的一些具体措施来提升球队成绩?

胡葆森:今年提升了奖金的数额,更加优化了奖金的分配方式,并在青少年队伍上加大培养力度,与更多的学校建立合作关系,只有让河南更多的年轻人投身到球场上,才能源源不断地选出更好的苗子。

根植河南,30年实现“百城建业”

郑州晚报:建业的“省域化战略”今后有什么具体目标?

胡葆森:10年前建业开始走出郑州,进入地市进行扩张,我们当时提出了“让河南人民住上好房子”。当时想分为4步,从省会走向地市,再从地市走向108个县城,再从县城走向500个中心城镇,准备用30年时间走下去。现在我们的战略推进了10年,已经走出郑州10年了,这10年建业已经进入18个地级城市,包括十几个县级城市。

今后建业的10年,准备从现在的30个城市向100个县城发展,实现在建业30周年的时候,能够实现百城建业的计划,这是我们的梦想和动力,把我们根植河南的省域化战略继续推向深入。

郑州晚报:现在我省提出了“不以牺牲农业和粮食、生态和环境的三化两型协调发展”的路子,在河南未来的发展战略中,建业有什么机会?

胡葆森:未来的10年,河南基本上要解放出2000万农民,当然这些农民也不是都进城了,而会把住在旧房子的农民,变成住在社区住在新城镇的农民。这意味着一年要增加一亿平方米的房子,是我们现在在建面积的一倍。这不是一个简单的道理。

现在我们还有新的项目在谈,各个地市、县城旁边的撤村并镇,我们会适时地介入,接下来的10年,我们会介入更多的县城的撤村并镇撤村并镇的业务,这是我们的一个战略方向。

房产税,3年内不会在全国推开

郑州晚报:房产税成为今年两会的热点话题,现在已经开始在两个城市试点了,您怎么看房产税的未来?

胡葆森:首先,我认为短期内也就是3年内不会在全国范围内实行。即使推,也还会有其他的税收调整政策出台,现在的税负已经很重了,加收房产税,又增加了投资者的负担。所以我认为在征房产税的同时,必然会在流通税上或者在其他税收上有所减少,这应该是一个配套的事情,不应该只关注房产税,更要关注与房产税相关的其他所有税收

的一揽子调整计划。

郑州晚报:房产税会减少一些购买需求,您怎么看?

胡葆森:增加投资和保有者的负担,让投资的、投机的人不要那么多,让你只要买了房子就是住。这样的税收政策下,肯定会减少需求。

但是也要看到,现在市场需求里一部分是刚性需求,而河南的刚性需求在80%以上,沿海城市这个比例低一些。

【谈房价】

【谈战略】

【谈房产税】

【谈足球】