

昨日上午,刚刚从北京参加全国两会回来的建业住宅集团(中国)有限公司董事长胡葆森,按照往年的惯例举行了两会归来的媒体恳谈会,畅谈他在两会上的见闻和感受心得。针对媒体关注的楼市泡沫、房价走势等热点话题阐述了自己的观点。 记者 辛晓青 实习生 刘欢/文 马健/图



老胡“两会”归来谈“两会” 企业需要什么样的政府? 建业定了什么样的目标? 河南有没有“楼市泡沫”? 河南房价走势会怎么样?

A 为企业代言 | 我们需要民意至上的政府

在全国两会期间,胡葆森参加了一个企业家的“两会沙龙”,主题就是“企业需要什么样的政府”,胡葆森昨日首先与参加恳谈会的媒体分享了这个沙龙上自己的发言。

“围绕这个主题我讲了三句话,第一,企业需要内心强大的政府,因为只有内心强大了,驾驭国内和国际形势的信心足了,决策才能够适应和满足整个中国的国情需要,现在大

家都期盼着改革,只有内心强大才能在改革方面做出实实在在的举措。

“第二,企业需要有历史责任感的政府,经过将近35年的改革开放,我们取得了今天举世瞩目的成就。但是在快速发展的同时,我们在很多方面也付出了代价,这些都是我们现在经济健康稳健发展存在的一些隐忧,面对这些矛盾和隐忧我们必须通过发展,通过改革来解决这些问题。但是如果你没有这种历史责任感,就不可能

有这种改革的紧迫感,就有可能丧失一些改革的时机。

“第三,我希望有一个民意至上的政府,我们政府在做任何决策,包括党的最高领导集体在做任何决策的时候都要心怀民意,能够民意至上。”

胡葆森说,这次两会闭幕后自己心情特别好,“从总书记和总理的讲话中,释放出很多好的信息,我的三个心愿,在书记和总理的话中都找到了很好的答案。”

B 战略 | 省域化十年,进入纵深阶段

谈到自己的企业,胡葆森介绍了企业的发展战略,“建业在2002年确立了扎根河南走省域化发展的战略之后,得到了本地媒体的支持与鼓励,今年,我们开始进入省域化战略的纵深阶段。”

建业将需要4年时间完成一个经营任务目标,即2016年要完成300亿的销售。建业一路坚定地沿着十几年前确定的省域化发展战略的方向,走了11年,这11年从2002年的销售额2个多亿,到去年底突破了100

亿,而且再用两年时间要跨上200亿这个台阶,这都得益于中国城市化快速发展的大背景,也得益于河南城市化在过去的十几年间快速发展的背景。“在这个过程中我们走得比较坚决,既不左顾右盼,又专心致志,一路走来克服了种种困难,抗拒了不少的诱惑,忍受了不少的委屈,也经受了很多的考验,从建业今天取得的阶段性的经营成果来看,应该说这个既定的战略方向现在看来是正确的,顺应了国家城市化发展

的方向,尤其比较超前地看到了中国城镇化发展方向以及中国的城镇化对于中国社会变革的不可替代的重要意义。”

胡葆森说,在全国两会期间,李克强总理在河南代表团会议上最后发表讲话的时候特别提到了对于建业这种稳守河南,从大城市一直到小城镇这个方向,进行了肯定并表示欣赏。



C 目标 | 2015年底进入40个县级市、17个地级市

对于记者提问建业到2016年完成300亿销售中三四级市场的贡献率占比多少,胡葆森解释说:“我个人从指导思想希望上在纵深阶段的三四年间,在2015年年底的时候,能够达到17个地级市场和大约40个县级市场,2015年年底或者最迟在2016年年底三级市场在开发规模上达到一个基本均衡的状态。”

“基本的均衡比如说郑州市场200万平方米,40个县级市场200万平方米,17个地级市场200万平方米,从规模上基本均衡,但是郑州200万平方米在三到四年后大概均价突破1万元,200万平方米就是200亿,17个地级市场均价在5000元到6000元的水平,200万平方米就是100亿~130亿,40个县级城市均价应该在4000元以下,200万平方米就是80亿左右,大约有400亿的可

售物业,卖掉60%大概就是300亿。”

对于镇级市场,胡葆森说,今后4年仍不是建业的发展重点,纵深阶段主要目标还是进入县级,捎带进入一些乡镇,到了第四个阶段战略覆盖阶段主要进入更多的县城,那时候可能会进入更多的乡镇,时间大约4年以后。



【老胡说】我们要夺回郑州市的第一

我们还有一个目标,无论攻坚阶段也好,还是纵深阶段也好,我们要夺回郑州市的第一,这对我们来讲也是一个目标。现在郑州市场大概有10个项目,我相信在未来的两到三年在郑州确保前三,争取第一,

还是要有这样一个目标,这实际上也是一个调整。我现在的力量可以满足两线作战,现在实际上是三线作战,省会、地级市场和县级市场,地级市场加县级市场约等于郑州和洛阳的市场。

河南市场整体上没有泡沫

我认为河南市场整体上没有泡沫,为什么呢?因为就像判断北京的房价一样,我们能拿北京的家庭收入和北京的房价做一个比较吗?因为你要拿北京的家庭收入和北京的房价比是15倍甚至20倍以上,北京现在均价2万,一套100平方米的房子就是200万,北京的家庭收入能到20万吗?已经超过了我们认为正常的指标,但是你要注意到北京的房子一半以上是卖给了北京以外的人,它面对的是全国到北京置业的人,

他们的收入要远远高于我们从统计数据拿到的北京人均收入。

所以,从这个方法来判断郑州也是如此,郑州的房子也是50%甚至更高卖给了郑州以外其他各地市包括县城的有置业能力的人,但这些人的购买能力和收入水平远远高于郑州人均的收入水平。所以,从这个意义上讲,不要把郑州的房价和家庭收入相比超过了10倍,说成我们判断郑州有泡沫的依据,我认为是不科学的。

河南房价不会出现大的波动,持续上升是大趋势

“我预测河南的房价不会出现大的波动,比较平稳,但是持续地上升是大趋势,我坚持这样的观点,因为各种成本都在上涨,广告费在上涨,银行的利息也没减,各种价格都在上涨,所以房价未来十年看整体上升是一个趋势。”

“但是不会出现大幅度上升,为什么

呢?有两个原因:一是中央政府不希望,也不能让各个城市的房价再快速上涨;二是5年前开始的保障房建设,特别是2011年开始的带有数字要求,有量化指标的保障房建设在未来的两三年间落成之后,市场的供应结构会从根本上发生改变。”