

# 特别报道

“这篇文章是中国房地产史上最好贮藏之一”

## 有学识、有见识、有责任、有担当

业内热议胡葆森《谈我国房地产的过去、现在和未来》署名文章

“中国房地产会不会崩盘”、“中国经济是否会被房地产拖垮”、“房价会不会下降”、“有多少开发商会在这次严寒中死掉”……近日,郑州主流媒体皆刊发了建业地产股份有限公司董事局主席胡葆森的署名文章《谈我国房地产的过去、现在和未来》。

该文章对25年来中国房地产的前世今生,做了最好的白描和细致的刻画,也对众人所关注的焦点问题给予了详细解答,在业界引起强烈反响。记者就此采访了相关领域的专家和业内人士。

郑州晚报记者 苏瑜 王亚平



胡葆森 资料图片

### 心态平和、很有现实针对性

刘道兴 河南省社会科学院副院长、研究员

我看了胡总的这篇文章,感受到其作为地产界领头人在经历了这20多年的产业发展后的思考,很有现实针对性。他心态平和、系统地回顾了我国房地产业的历史发展过程,并对新的形势、新的阶段下行业的走势,进行了系统的分析。房地产业在中国发展的前些年,曾出现过很多问题,胡总的这篇文章,对统一思想认识,引领房地产业健康发展会起到积极作用。

我和胡总接触的时间比较长,我认为他是一个很有文化修养和内涵的人。他非常注重学习、思考,也热爱传统文化,在书法上很有造诣。他重视社会科学理论,

和社会科学院保持着密切的联系,时常邀请我们去企业讲课。他对自己的企业要求很严格,要求守法经营不随波逐流。他对自己和企业的定位非常准确,“让河南的老百姓都能住上好房子。”他积极办学校,为河南企业作出良好示范。他参与公益事业,尤其是20年来对足球事业贡献巨大。

近年来,胡总对房地产业进行了深入研究,对这个行业的一些共性问题都有着独特的思考。最难能可贵的是,他和全国房地产领军人物王石、冯仑、潘石屹等保持着密切关系。这大大提升了河南企业家在全国的地位和影响力。

### 冷静、谨慎、中肯、客观

刘社 河南财经政法大学工程管理与房地产学院教授

胡总写这篇文章是很用心的,是经过反复推敲的,不像一个开发商所言,而是站在第三方的角度,有理有据地分析、归纳了房地产业的历史和现状。尤其是文章中的数据,是很下了一番功夫的。总的来说,文章中的观点我还是比较认可的。尤其是他对房地产行业的基本属性和特征的

归纳,以及行业发展的3个阶段的总结,市场细分的论述,都非常客观。

当然,胡总的身份也注定了他文章的基调,他对当前房地产业所面临的困境和挑战谈得不多。“作为城镇化推进的主要载体,我国房地产业在未来的15~20年内,仍有持续的增长空间。”诸如此类的分析预测,一言带过。

显而易见,胡总是个有着教育情节的企业家。他善于思考、勤于思考、注重学习,正是因为这样,他的企业在品牌建设和企业文化建设上都可圈可点。目前,诸多大牌房企逐鹿中原,希望胡总能在内忧外患的现状下,苦练内功,深耕细作,带领本土企业坚守固有阵地、谋求新的发展。

### 准确、科学、符合中国国情

赵进京 河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长

我非常赞同胡总文章中的观点。胡总在一线,非常了解开发企业发展的状况。他从中国经济现状出发、从市场出发,多角度、全方位阐述了中国房地产业的过去、现在,并对未来有着极为深刻的思考。

一直以来,许多所谓的房地产业专家们,总是在理

论层面上,不疼不痒地发表诸多观点。用国外的经验套国内,用西方的经验套东方,用发达城市的经验套其他城市,可以说,这是导致政府决策出现偏差的原因之一。所以,胡总用自己多年来的经验和思考,把房地产业综合性的问题,通过自己独到的见解详细地进行

解读,以正视听,可以说对政府、对行业、对开发企业都具有极强的指导意义。

我和胡总是多年的朋友。他是个一诺千金、负责任的人,方方面面都照顾得非常周到,极具大哥风范。我认为像他这样一位懂政治、会经营、善管理、好品德的企业家是绝无仅有的。

### 有学识、有见识、有责任、有担当

冯常生 新田集团总裁

“有学识、有见识、有责任、有担当”,看完建业集团董事长胡葆森撰写的《谈我国房地产的过去、现在和未来》后,这是我的最真切感受。

作为行业领跑者,建业集团和胡葆森在河南省房地产业有着很大的影响力,多年来,其对整

个房地产市场形势的分析也一一应验,此次客观理性地对行业属性、发展历程进行阐述,特别是对房企未来的发展战略和机会进行深刻解读,这会对地产从业者予以启迪。

不成熟的市場靠勇气,成熟市場靠知识。正如胡总所说,在经历了超

过25年的长期发展之后,我国的房地产业从起步、摸索、动荡、调整的过程中逐步趋于理性和成熟。

所以我想,今后的房企要立足发展,需要掌舵者在对市场、对企业战略、对核心竞争力的打造上有更专业的把握。

### 活在趋势中 盛衰本有凭

谭世平 郑州新浪乐居总经理

老胡以他的潜执与执著,为25年来中国房地产的前世今生,做了最好的白描和细致的刻画。就中国房地产史来说,这篇文章无疑将是最好贮藏之一。

首先,读老胡的文章,能增长知识。其次,读老胡的文章,能丰富逻辑。第三,读老胡的文章,能启迪智慧。

如果说一个完整的趋势是由波纹、浪花、潮流构成的话,那么,知识概念,就是它的波纹;丰富的形式逻

辑,是它的浪花;路径依赖的内蕴逻辑,就是它的潮流。由此,老胡得出了这样一个结论:我国房地产业在未来15~20年仍会保持稳定增长的态势。

趋势必完美。事实上,老胡在对过去25年的房地产历史研究中发现:吾道南来,原是濂溪一脉;大江东去,无非湘水余波。

因为他在研究、推理、演绎了城镇化率、GDP与房地产的关联性、通胀及制度迁移的路径

依赖之后,证明房地产业的盛衰本有凭,房地产业仍活在趋势中。

当然,任何潮流中,都会有逆势的波动。老胡在文章的最后,专门拿出一个章节来提醒投资者、消费者、从业者及开发商:这不是药方。这个章节除了老胡的厚道之外,其实也意味深长。因为每个人、每个企业,都有不同的生存和发展时空。