

(上接第九版)

郑州房价处于合理区间 今年正值购房较好时机

——胡葆森“两会”归来“话外音”

本报记者 刘文良 曹阳文 曹阳图



纵论楼市：宏观调控政策不宜“一刀切” 应区别对待

作为来自房地产行业的人大代表，作为河南省房地产业的领军人物和意见领袖，胡葆森关于房地产政策、房地产市场的观点和声音，总能在河南乃至全国引发强烈关注，并在房地产行业特别是在房地产市场上一字千钧、掷地有声。

在此次人代会上，胡葆森提交了《关于实施区域差别化房地产调控政策的建议》。在建议中，他认为：在国家一系列限购、限贷、限价等房地产市场宏观调控政策措施的作用下，投机、投资性需求得到明显抑制，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，多数城市房价环比出现下降，房地产市场宏观调控的效果正在显现。

中央政府实施房地产市场宏观调控，遏制部分城市房价过快上涨，保障民生的做法无疑是正确的。但在落实房地产市场调控政策措施时，未充分考虑不同区域所处的不同发展阶段，采取“一刀切”的做法。2010年河南省城镇化率为38.8%，远低于全国49.95%的平均水平，更距沿海发达城市60%的城市化率甚远。如果将河南这样的中部

地区与沿海发达地区放在同一水平线上，在宏观调整政策上一视同仁等量齐观，既不符合客观规律，也不符合科学发展观。

按照《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》要求，到2020年末，河南省城镇化要达到或接近全国平均水平，郑州要在2020年前建设1500万人口的区域性中心城市。这意味着河南省城镇化率需提高近20个百分点，按此估算，每年平均需要提高2个百分点。城镇化率的提高有赖于农村人口及外来人口向城镇转移，而全国统一实行的房地产调控政策，在一定程度上制约了农业人口、外来人口落户城镇。

为此，胡葆森建议：首先，贯彻落实科学发展观，推进区域协调发展。科学发展观的基本要求是全面协调可持续发展。我国城市数量众多，发展阶段不同，不同地区、不同城市的房地产市场问题并不相同。应贯彻落实科学发展观，尊重地区之间的差异，在实施房地产市场宏观调控，保障民生的同时，也应兼顾到不同区域发展的需要，实现保民生和促发展目标的协调

统一。

其次，实行区域差别化的限购政策。我国中西部地区城镇化水平偏低，处于工业化、城镇化加速发展阶段，需要大量的农业人口、外来人口转移落户城镇。而东部发达地区城镇化水平相对较高，房价水平也高，其房地产市场发展的重点应转向民生。建议根据区域实行差别化的限购政策，对中西部城镇化率不足40%的省份，放开限购，鼓励农民和外来人口落户城镇，加快中西部城市建设；而对东部发达城市，应以民生为核心，促进房地产市场健康发展。

第三，实行区域差别化的住房按揭政策。住房按揭制度有助于增强居民购房消费能力，解决住房问题。建议结合区域差异，采取差别化的住房按揭政策。城镇化率低、欠发达城市，刚性需求旺盛，应协调银行实施住房按揭贷款额度倾斜，并针对农民、外来人口，降低住房按揭贷款门槛，减少农民和外来人口落户城镇的难度，提高城镇化水平。对于发达地区，可坚持实施首套住房按揭贷款优惠政策，保障民生。

第四，实行保障房配建区域差别化政策。中央政府推行的保障房建设计划，有利于缓解大中城市低收入群体的住房困难，促进社会和谐发展。在具体执行环节中，建议针对我国城市进行分类研究，综合区域产业结构、人口、房价、住房供需状况确定不同级别城市的保障房配建标准及规模，使保障房建设计划更具针对性，使有限的资金发挥更大的效用。

记者见面会上，胡葆森直面媒体，坦承他的“限购观”。他表示，在有着一亿多人口的中国第一人口大省的河南，郑州作为省会，户籍人口不足350万人，仅占总人口的3.5%，意味着郑州在全省的首位度不高，远不及武汉和长沙，因此对全省的辐射力和拉动能力远远不够。按照中原经济区和郑州都市区的总体定位，郑州作为中原经济区的龙头，必须发挥首位度城市的辐射和带动作用。因此，郑州应放开限购政策，吸引更多的农村人口和外地人购房置业。现在实行的限购、限贷的政策，应该对此区别对待。

调高教育经费，无疑是中央政府关注民生的重大举措，与此同时，“PM2.5”首次出现在总理的报告中，注重低碳、环保，表明政府对改善民生存环境的高度重视，同样值得郑州地产界关注。

在本次两会上，胡葆森共提交了四份建议，分别涉及到关注城市“夹心层”的社会权益；加快小城镇发展、全面推进中原经济区建设；实施区域化房地产调控政策；着力解决中国足球所面临的深层问题，全面深化足球职业化改革等方面。

在建议中，胡葆森提出：我国城市化进程正遭遇“半城市化”的困扰。“半城市化”是指农村人口向城市人口转化过程中的一种不完整状态，即事实上已成为城市中的非农就业人口或常住人口，但难以像本地的非农户口居民那样分享到城市化带来的城镇居民的社会待遇，“半城市化”人口面临着劳动保障和社会保障覆盖不足等困境，成为悬挂于城乡生活差别中的“夹心层”。这一阶层的主要构成为农民工、大中专院校应届毕业生、异地工作的低收入非农户口居民等。

住房和城乡建设部和科学技术委员会联合发布的《2008中国城市化率调查报告》指出，除新疆外，我国内陆其余的省、自治区、直辖市无一例外存在“半城市化”现象。而从区域来看，“半城市化”现象在我国中西部农村人口较多地区最为显著。

2011社会蓝皮书同样显示，目前，我国近三成农业户籍人口已居住在城镇。这些统计数据均从侧面显示，当前城市“夹心层”涉及人口数量大，社会影响面宽。可以说，“夹心层”问题已经成为新时期社会管理的重大挑战；从另外一个角度看，在一个城市化快速发展的社会中，“夹心层”又往往是城市发展最为核心、最具活力的新生力量之一，其对生活品质包括住房、教育、医疗等需求能否得到有效满足对于社会稳定和经济发展有重大影响。

在2011年12月12日~14日召开的中央经济工作会议中，明确强调要重视农民工在城镇的工作生活问题，帮助他们逐步解决在就业、居住、医疗、子女入学等方面遇到的困难，有序引导符合条件的农民工进城落户。有效解决“半城市化”现象，更好保障“夹心层”的各项社会权益。

关于加快小城镇开发建设，胡葆森提议：城市化是21世纪社会进步的主要载体，中国的城市化进程对世界产生重大影响。目前，中国的城市化建设消耗全世界的50%的水泥、30%的钢材、40%的木材、25%的玻璃，整个中国就是一个大的城市建设工地。但是，过去二三十年，我们的主战场是在大中城市，今后，城市化进程将从大城市转向小城市，特别是自去年以来，我省县级城市化进程全面加速，在新乡、平顶山都有成功的实践和成果。胡葆森特别强调：去年10月，国务院出台了《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》，标志着中原经济区建设正式上升至国家战略。

建业足球18年，与其说是胡葆森一个人的战场，毋宁说寄托了河南人的大省足球之梦，是河南人的“集体狂欢”。在此次“两会”上，老胡直言，2011年的最后一个月，历时两年多的反赌扫黑案开庭，关心中国足球的每个观者的内心感触肯定不尽相同。被各界公认看到了彻底反弹迹象的中国足球，经过“足坛反腐”的洗礼，或将告别耻辱的过去，放下包袱前行，在龙年能展现出一缕真正的振奋之气，从而步入崭新的舞台。



位于建业森林半岛内的本源社区书院

对话房价：郑州房价逐步回归合理区间

房价问题永远是挥之不去的最热门、最敏感的话题。此次记者见面会上，众记者围绕郑州房价、购房时机等炙热问题，不失时机地对胡葆森进行了一次“拷问”。

面对这一个必须直面无法迂回的问题，胡葆森畅所欲言，他说，供求关系决定价格，这是规律，他一向敬畏规律。自去年3月1日郑州进入限购城市以来，特别是从紧的房地产调控政策和从紧的信贷政策，郑州楼市成交量锐减。往年每月成交量在一万套左右，但是去年全市只成交了6万套，比2010年减少了一半。在这样的市场态势下，郑州房价自去年四季度以来有所松动，各个楼盘或明或暗地通过优惠和促销，或者直接下调价格，导致总体价格有所回落，上月的均价虽然较一月份略有增加，但是仍未突破6000元，便是一个明证。

在目前的市场大势下，万科、恒大、龙湖等全国一线房企的房价普遍下调。对于郑州而言，限购、限贷等政策和购房者的持币观望，一定程度

上促使开发商下调后市的市场预期，因此新开楼盘的定价远低于当初的设想。可以预期的是，在房地产宏观调控政策不见松动的情况下，郑州的房价今年或将下调15%左右，但是下调到这个水准，目前尚没有具体的时间表，很难说具体到某个月份。

那么，具体到现阶段，郑州的房价水平是不是趋于合理区间呢？温总理多次指出调控是促进房价回归到合理区间，但是什么样的区间是合理的呢？全国很难一概而论，毕竟房地产是不动产，有很强的地域性。具体到郑州，我个人认为，房价与居民的收入水平相适应，就是合理区间。按照统计部门的数据，去年郑州市人均年收入是22476.59元，假如一个三口之家，两人工作，抚养一个小孩子，人均年收入就是6万多元，按照人均年收入的8倍可以购买一套相应户型的房子来计算，一个三口之家户均年收入乘以8倍是50万元左右。假如这个三口之家购买一套80多平方米的房子，参照目前郑州楼市的均价，收

入水平是可以承受的，这就意味着，郑州房价均价在6000元左右是一个合理的区间。

同时，胡葆森也指出：目前郑州的房源，有将近一半是被外地人购置，而这部分购房人群，多为私营企业主以及在郑经商但是户籍在原籍的经商农民，他们的年均收入水平远高于郑州居民的收入水平，如果考量这一因素，郑州的房价水平超过目前的均价仍与购房者的收入水平相适应。

对于众记者普遍关心的现阶段是不是购房的较好时机这一问题，胡葆森并不避讳，他明确表示：今年是购房的较好时机，因为明年政策会不会放松，政策会不会微调，因为假如增速低于8，失业率自然上升，政策不会有所调整。加上银行对刚需购房、首套置业信贷政策的放松，会释放出部分购买力。一旦购买力释放，开发商的资金缓解，价格就会挺坚。所以，在未来尚不可预期的情况下，今年购房不失为一个好的选择。

老胡精彩语丝

◇关于建业20年庆：建业十二年，感恩一亿人。

◇关于百亿俱乐部：建业今年确有一百亿的目标。对于建业，百亿是一个目标，更会是一个结果。建业若想今年冲刺百亿目标，至少有200亿的可售物业，建业今年应该有这个规模。

◇关于省域化战略：未来一年，建业要实现百城建业的战略，要进入河南100个县城，500个中心城镇。但是省域化战略推进的速度会加快，原来分成四步走，现在借势中原经济区，会将原计划的县城和中心城这两步并成一步走。

◇关于新型农村社区建设：这是一场革命，将实现两个解放：一是把土地从农民手中解放出来，反哺工业化、城镇化；二是把农民从土地上解放出来，让农民变成产业工人，甚至变成股民。新型农村社区建设将对河南的社会经济产生重大影响，假如按10年计算，完成这一伟业，每年至少要新增1000亿以上的投资，每年要拆除600万农村家庭6亿平方米的旧房，每年要新建1亿平方米的新房，每年要新增巨额的消费。

◇关于建业的反思：建业一直在反思。2008年我们开展了称之为“琢玉”的行动。我们一直在自问：对业主的承诺兑现了吗？我们真正做到“守信用、负责任、走正道、务正业”了吗？我们真正做到追求卓越了吗？……

◇关于建业的骄傲：一是价值观的坚守。“根植中原造福百姓”的核心价值观从未动摇过。一个新入行的建业人，也必须能够接受外派，如不能，纵使是博士，也不能加入建业。

二是缴纳纳税款。18年来一直是河南房企纳税第一名，去年纳税12亿。我看纳税报表的喜悦，远胜于看销售报表。

三是拒绝行贿，这是建业的底线。四是从不拖欠银行一分钱的贷款。五是省域化战略不动摇。20年来，没有跨出河南的边界。

六是足球。足球是建业回报河南、展示河南人精神风貌的载体。

◇关于建业足球：虽然今年首场失利，建业也不会言败。建业不会放弃足球，即使降级，建业也会杀回来的。

◇关于年轻人创业：年轻人不要一走出校门就急于创业，最好有在大企业历练的经历，这样才能有充分的准备。

◇关于本源人文基金会：本不失其本，则天下可正；源不失其源，则天下可清。