



本报讯 绿色出行,健康起跑。3月16日上午,中原楼市网携手郑开国际马拉松地产方队走进新合鑫置业暨中原楼市郑开马拉松启动仪式在睿智禧园售楼部举行。

作为目前河南省唯一常设的、中西部地区规模最大的国际赛事,今年以“郑能量 开心跑”为主题的中国郑开国际马拉松赛将于3月31日鸣枪开跑,而已

与郑开国际马拉松组委会合作五个年头的中原楼市网吸引了众多地产企业的踊跃参与。今年河南新合鑫置业有限公司也加入马拉松地产方队的大家庭,一同感受“我参与,我快乐,我运动,我快乐”的体育魅力,感受郑开国际马拉松带来的运动活力。活动结束后,中原楼市网总经理、郑开国际马拉松组委会新闻中心主任吴林涛为牌匾揭幕并

授予新合鑫置业“绿色出行 健康起跑”践行者的荣誉称号。

即日起至3月28日,凡是中原楼市网的VIP客户及广大网友可以通过拨打中原楼市网热线进行电话报名,也可登录中原楼市网官方微博参与报名,同时也可以在中原楼市郑开国际马拉松地产方队指定楼盘进行现场报名。

(杨秀娜)

### “两会”归来话两会专访之一

# 蓝图已绘就 躬行在当下

——访全国人大代表、建业集团董事长胡葆森

本报记者 刘文良



又是一年春来到。今年的全国“两会”完美闭幕,“中国梦”的“时代强音”伴随着早春的煦日和风在全国大地奏响。

在今年全国“两会”的河南代表团中,来自郑州地产行业的全国人大代表群体格外引人注目,他们认真履行职责,积极建言献策,无论是现场发声,还是提交议案,字里行间,关乎国计,关切民生。特别是3月9日河南团审议上,时任中央政治局常委、国务院副总理的李克强出席会议,在听完中房协副会长、建业集团董事长胡葆森对新型城镇化的认识和建业坚定推行省域化战略、植根中原布局全省十八个市地并且业已进入两个乡镇的经验介绍后,李克强对建业模式表示肯定和赞赏,并表示河南新型城镇化潜力巨大。无论是作为豫商的代表,还是河南地产的领军人物,胡葆森时常被誉为“河南企业家的名片”和“代言人”,在今年“两会”上,更是为河南企业家方阵、为河南地产行业赢得了鲜花和掌声。

3月18日下午,参加今年全国人代会的河南代表团载誉归来。按照惯例,每年“两会”闭幕后,胡葆森都会在第一时间举办“两会”归来话“两会”媒体恳谈会。19日上午,在有着浓郁中式建筑风格的“老房子”中原会馆里,面对数十家省会媒体的新老朋友,两个半小时的恳谈会中,胡葆森话“两会”、谈议案、论楼市、说建业,胡葆森其言娓娓,记者提问切切,会场气氛轻松而愉悦,谈笑间,一个河南企业家的杰出代表的社会责任心、使命感跃然而出。

## 话“两会” “今年心情特别激动”

媒体恳谈会上,谈及参加今年全国“两会”最大的心得和感受,胡葆森坦言:“虽然连年参加全国‘两会’,但是今年心情最为愉悦,最为激动。原因之一就是人代会开幕前的3月3日,我应邀参加一家媒体举办的‘企业家沙龙’,在谈到‘企业需要什么样的政府’这一话题时,我归结为三点希望:一是我们需要内心强大的政府。因为只有内心强大,才有信心驾驭复杂的国内和国际形势,才能在改革方面做出强有力的举措;第二,我们需要有历史责任感的政府。改革开放35年来,在经济快速发展的同时,我们也付出了较大的代价,比如环境问题,比如转变生产方式,比如通胀,面对这些矛盾和隐忧,我们必须通过改革和发展来改变。没有历史责任感,就没有改革的强大动力,就会丧失改革良机;三是寄望民意至上的政府,

就是希望党的最高领导集体在作出重大决策时,都要民意至上,心怀民意。这本来是我的一种期望,但是在人大闭幕式那一天,我在现场亲耳聆听了习近平总书记在闭幕式上所作的重要讲话,也从电视上收看了闭幕式结束之后即刻举行的李克强总理的新闻发布会,从总书记和总理的重要讲话和新闻发布会释放出来的各种信息,‘两会’前的期待转换成了信心和信任。我当时非常细心地注意到,在闭幕会上习近平总书记讲话的时候很多代表都非常激动,当听到‘中国梦’的时候,当听到每个年轻人,每个中国人都有梦想,都有机会人生出彩、梦想成真的时候,都能和祖国一起成长,一起发展的时候。从习总书记的讲话中我们感受到新一届政府治国的决心,治国的信心,尤其是在‘两会’前所期盼的三个希望,在总书记的讲

话中都有鲜明地体现。这不是一种巧合,这说明这一届中央政府,不仅内心强大,而且敢于承担历史责任感,并且顺应民意,作为一个连续五年参加全国‘两会’的全国人大代表,我充满信心、满怀喜悦。”

与大家一样,胡葆森在北京从电视中收看了李克强总理答记者问的现场报道。他的观感是:“新总理在面对国内外记者时所表现出来的对宪法的敬畏之心,对人民的敬重之心,包括‘喊破嗓子不如甩开膀子’的姿态,还有大规模地削减行政审批事项,表明了新一届中央政府的施政纲领中包含很多新意,如同新风拂面,不仅让我本人非常欣慰,也是全国人民的福祉。”



## 谈议案 经适房和限价房应予取消

在胡葆森担任全国人大代表的五年间,每次都能恪尽人大代表一职,积极建言,所提交的议案,不仅关乎国计民生,而且切中社会热点,甚至直指时弊,引起强烈反响和媒体的广泛关注。往年“两会”,胡葆森曾大声疾呼,呼吁央视恢复中超转播,一石激起千层浪,在中国足球界引发一场舆论热潮;作为来自地产行业的代表,他从自身深切的感受和观察出发,曾建议进一步明确房地产行业支柱地位;他还以“一骑绝尘”的姿态,质疑建设部的低碳标准。去年“两会”上,他提交了四份议案,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。特

别是他作为地产行业的代表,力主房地产调控避免一刀切,应实施区域化的调控政策,在全国地产业和媒体界引发热议,博得普遍认同。在本次“两会”上,胡葆森共提交了五份议案,其中备受瞩目的当属《关于“节约,从两会做起”的紧急建议》。在这份广受媒体报道的议案中,胡葆森紧急呼吁:突出细节,实行差异化的会务服务;求真务实,力戒空话套话;透明公正,公开“两会”开支预算。本次“两会”上,胡葆森欣喜地看到,“两会”上推出了不少厉行节约的举措,今年的“两会”可谓新风扑面,这也可以算作是对他的紧急建议的最好回应。

在此次“两会”上,胡葆森还提交了《关于鼓励民间公益力量参与举办公益性幼儿园的建议》、《关于将河南省产业集聚区建设作为我国城镇化改革试验区的建议》、《关于优化配置,避免保障性住房资源浪费的建议》、《加大财政政策支持力度,鼓励劳务输出大省建立劳动密集型产业园》、《完善相关制度建设,加快推进新型城镇化建设》等议案。在“避免保障性住房资源浪费”的建议中,他审时度势,尖锐而鲜明地提出:经适房、限价商品房概念模糊,边界不清,导致管理困难,在实际运行过程中也存在分配不公、设租寻租等问题,应予取消。在“加快新型城镇化建设”议案中,他特别建议加快户籍制度改革,促进农民工市民化进程,破解城乡二元户籍制度。从这些关乎到社会热点和民生的议案中,我们不难看出一位全国人大代表的社会责任感、历史责任感,触摸到一位成功企业家的赤子情怀。

建业足球不仅是品牌的外化,也是锻造企业精神的试金石,更是丰富中原百姓体育文化生活的“乐子”。即使输球,也享受这种过程之美。当胜负逐渐不是第一位的事情之时,人们从足球本身找到的是快乐。这正是我坚守足球的原动力。

### 胡葆森精彩语录

对参加“两会”报道的郑州媒体朋友表示敬意  
每每见到“两会”现场采访的记者,便心生感慨。郑州的记者租居在河南大厦附近的酒店,食宿条件都不好,但是在会场内外他们都非常活跃。我对他们表示敬意。  
建业进入战略纵深阶段 2016年完成300亿销售额  
自今年开始,建业省域化战略进入战略纵深阶段,2016年要完成300亿的销售,因此今年两年必须上一个台阶。原先我们的目标是明年确保180亿,冲刺200亿,团队的信心则是完成200亿。  
建业是河南城镇化进程的推动者,也是受益者  
建议从2002年启动省域化战

## 谈市场

### 河南市场未来十年房价上涨是趋势

在此次恳谈会上,与会记者们不失时机地“逮住”胡葆森,请他就今年新近出台的“新国五条”对我省房地产市场可能产生的影响和未来一个时期郑州房地产市场的走势发表观点和看法。

无论是作为河南房地产的领军人物,还是中国地产界的风云人物,胡葆森从某种意义上来说,不仅是郑州房地产市场的一把“标尺”,更具有郑州房地产市场走向上一言九鼎的“风向标”和“晴雨表”的象征意义。在去年“两会”归来话“两会”媒体恳谈会上,胡葆森曾就郑州市的合理房价给出了他的“区间”,但由于部分媒体断章取义,曲解了他的原意,并且以讹传讹,以至于给胡葆森本人带来诸多不便,给市场带来一定的误导。

恳谈会上,胡葆森开宗明义:“我认为河南市场整体上没有什么泡沫!为什么呢?因为就像判断北京的房价一样,我们能拿北京的平均家庭收入和北京的房价做一个比较吗?北京现在均价2万,一套100平方米的房子就是200万,北京的家庭年收入能到20万吗?就算达到了20万,平均家庭收入和房价之比已经超过了我们认为正常的5-8倍的指标。但是北京的房价虽然居高不下,仍然抢手和热销,你要注意到北京的房子一半以上是卖给了北京以外的人,北京的房地产市场是全国市场乃至全球市场,这些购房者的年均家庭收入实在无法统计,至少要远远高于北京人均收入和人均收入。所以,从这个方法来判断郑州也是如此,你不能把郑州目前的房价水平和郑州人的收入水平做一个比较,比如我们说郑州现在住宅均价已经突破了7000元,一套100平方米的房子就是70多万,现在郑州人均收入2万多元,三口之家就是8万多元,和房价差了10倍,如果只看郑州人均收入,房价似乎有些高,可是你不要忘记郑州的房子也是50%甚至更高卖给了郑州以外其它各地市包括县城的有置业能力的人,但这些人购买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,作为我们判断郑州房地产市场有泡沫的依据,我认为这是不科学的。美国《新闻60分》采访我的时候,称王石认为现在房地产市场存在很大的泡沫,如果再加上下去有崩盘的风险。因为我当时没有注意到王石先生有这样一预测,后来我见到王石先生,才知道他的这种说法实际上是给房地产业提个醒,不要认为中国房地产市场总会一路高速的价格上涨,告诫中国房地产业的同仁投资的时候要冷静,要理性,但是美国《新闻60分》不怀好意,他说郑州郑东新区就是一个‘鬼城’,到时候崩盘就是一个死城,我说你那都是老皇历了,现在起步

区从30平方公里扩大到80平方公里,常住人口已经达到了80万人,怎么说是一个空城呢?现在晚上都是万家灯火,你要亲自去看,你不要拿一个3亿人口国家城市化进程的经验套用到一个13亿国家的人口。这时我说了一句话,不一定很恰当,燕雀安知鸿鹄之志哉?”

关于郑州房价的走势,胡葆森更是语出肯定:“我预测河南的房价不会出现大的波动,比较平稳,但是持续的上升是个大趋势,我坚持这样的观点,因为各种成本都在上涨,你们的广告费也在上涨,银行的利息也没减,劳动力成本、建材的成本、土地的价格都在上涨,现在郑州一亩地卖2000万已经不算新闻了,建业拿的东区的地王就更贵了,楼面地价就接近万元,所以房价未来十年看整体上升是一个趋势。”

在胡葆森看来,郑州房价未来十年都将看涨,但是不会出现大幅度上升。他解释道:“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;二是五年前开始的保障房建设,特别是2011年开始的带有量化指标的保障房建设在未来的两三年落成之后,市场的供应结构会从根本上发生改变。当保障房的规模占住宅市场供应的30%甚至35%以上的时候,整体的房价就很难出现快速的上涨。另外,短期内这种供求关系大家也注意到,河南的城市化在加速,郑州过去的人口居住少,十年前就是200多万人,目前已经翻了一番了,户籍人口加常住人口加流动人口已经超过了700万,未来的十年随着交通条件的改善,比如高铁现在三个方向已经修通了,往东再有三年也要修通了,新的高速铁路的枢纽形成之后,郑州必然在三五年之后成为中国的物流、客流、会议、展览中心城市,这些趋势我们媒体界的朋友应该注意到了。我个人判断,大约在五年上下的时间之后,郑州的中心城市地位会有显著的提升,所以相信大约五到八年,郑州的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,作为我们判断郑州房地产市场有泡沫的依据,我认为这是不科学的。美国《新闻60分》采访我的时候,称王石认为现在房地产市场存在很大的泡沫,如果再加上下去有崩盘的风险。因为我当时没有注意到王石先生有这样一预测,后来我见到王石先生,才知道他的这种说法实际上是给房地产业提个醒,不要认为中国房地产市场总会一路高速的价格上涨,告诫中国房地产业的同仁投资的时候要冷静,要理性,但是美国《新闻60分》不怀好意,他说郑州郑东新区就是一个‘鬼城’,到时候崩盘就是一个死城,我说你那都是老皇历了,现在起步