

每有洪钟大吕,必能振聋发聩;每有振臂一呼,必能应者云集;每有金声玉振,必能先声夺人;每有强音奏响,必能响遏行云。

6月18日,本报9、10版全文编发了我省房地产业领军人物、建业集团董事长胡葆森的《谈我国房地产业的过去、现在和未来》的长文,如同一石激水,在地产界、学术界、传媒界等社会各界引发广泛热议和强烈反响,好评如潮,赞誉鹊起。为了帮助广大读者进一步了解胡葆森长文中所传达的观点与思想,以期对郑州房地产业的稳健发展起到积极的引领和有益的借鉴,本报特别约请我省学术界、地产界的相关专家、学者和地产业内人士,畅言各自的看法。学而时习之,不亦乐乎?让我们一同分享这份思想盛宴、智慧结晶——

## 金声玉振

——社会各界共话《谈我国房地产业的过去、现在和未来》

策划 刘文良 执行 任志伟



刘道兴 河南省社会科学院副院长、研究员

### 房地产业呼唤理性思维

作为20多年一直带领企业创新拼搏的企业家,胡葆森近日撰写长篇文章,全面分析了我国房地产业的昨天、今天和明天,特别是系统预测了未来20年我国房地产业发展六大趋势,在全国房地界引起了强烈反响。实战派客串理论家,一石激起千层浪。这是中国房地产行业进入转型升级新阶段的“中原发声”。

房地产业是对我国经济发展、民生改善、城市扩大、财富积累、体制转型贡献最大的一个产业,但同时也是一直遭受批评、质疑和诟病最多的一个产业。直到十八大以后的今天,这个产业仍是社会关注、市场波动、推测议论最多的一个产业。文章合为时而著,在这一历史背景下出现,对于统一业内和社会民众对房地产业的认知具有很强的现实针对性。

对一个产业来说,社会和民众越是关注,就往往越具有生命力,多种不同意见和声音越是莫衷一是,就说明这个产业越是呼唤理性思维。房地产业正是这样一个产业。我们必须以历史的、发展的、系统的思维和视野来分析认识房地产业,必须把房地产业放到人口大国奔向现代化特别是快速推进城镇化的大格局中来把握,必须把房地产业发展与国家正在全力推进的使市场在资源配置中起决定性作用的改革紧密联系起来,而这正是胡葆森文章的鲜明特征和高屋建瓴之所在。

尽管国内经济正处于“换挡期”、“调整期”和“消化期”,但中国经济仍处于完全有可能较快发展“黄金期”的总体态势没有

改变。《国家新型城镇化规划》出台表明,中国将在今后20年内基本上完成城镇化率达到70%的历史性跨越,这就决定中国的城市规模和房地产业仍有巨大发展空间,我们必须从这一历史大趋势中坚定对房地产业的信心。

但是这绝不意味着房地产业在今后20年内会有无限空间并保证一路坦途。过去25年积累的问题,比如房地产业在一些地方确实存在过度发展等等,这些都需要政府、业内和社会以科学态度慢慢消解。

理性、实践和智慧相结合,能够产生普照天下的阳光。相信政府、企业和社会都会以更加理性的态度对待房地产业,该走市场的放手让市场去调节,像保障房这些该由政府发挥作用的,应让其投入、建设和管理更加成熟,房地产与土地、金融、财政、税收、证券、保险以及同各产业的关系必将更加规范,让住房真正回归居住的功能,让产业、企业和产品在市场有效需求面前实现细分。防止国外次贷危机在中国重演,我们应当有这样的智慧。这些都是“老胡文章”表达的深意。

建设和足球联系在一起,老胡用足球比赛的上半场和下半场比喻过去25年与今后20年房地产业的关系,十分形象和耐人寻味。过去25年的开拓、创业、探索,为我国今后20年让房地产走向健康、成熟、安全积累了丰富的实践和经验。我们应当坚信,只要党和政府坚持实事求是,探求规律,敬畏市场,只要房地产行业回归理性、尊重规律、严格自律,我国房地产业今后20年的发展路子一定会越来越稳健。

赵进京 河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长

### 权威性 实用性 导向性

首先,胡葆森的文章具有高度权威性。建业集团从1992年成立到当前,实际上参与并见证了我国房地产业发展全过程。胡葆森是一个非常勤于思考的文化人、企业家。作为一个与王石、冯仑等齐名的“九二派”企业家代表人物之一,他以独特的人格魅力、敏锐的人文思想、敢为天下先果断魄力,成为时代的标志和典范。作为一个体制内的处级干部,到现在闻名全国的企业家,他一直在冷静地审视我国房地产业的走向。他善于总结,勇于探索,不仅从实践上参与,也从理论上参与,从自身经历出发,规避了诸多教条性的框框,以一个企业家、理论家、思想家的身份,在文章中独到的见解,在房地产业发展史上的意义将影响深远。

其次,胡葆森的文章有着很强的实用性。在河南,建业不仅是房地产行业的一面旗帜,同时也是民营经济的一面旗帜。胡总作为一个懂政治、会经营、善管理、好品德的优秀企业家代表,一个长期奔走于房地产行业一线的领跑者、参与者,在呕心沥血做好企业、做好项目的同时,又潜心研究整个行业脉络,并最终整理成文,毫无保留地奉献社会,对广大房地产开发企业来说,有着巨大的实用性。胡葆森从中国经济现状出发,从市场

出发,多角度、全方位阐述了我国房地产业的过去、现在,并对未来有着极为深刻的思考。同时,在他的运筹帷幄之下,建业的产品一直都在引领着市场的发展,无论走到哪里,社会各界对建业的品牌都已经产生了根深蒂固的信任感、接受感。因此,广大企业要学习建业,领悟建业,从而做好做大做强自己。

最后,胡葆森的文章还有正确的导向性。他用自己多年来的经验和思考,把房地产业综合性的问题,详细地进行解读,以正视听,对行业的状况、对新型城镇化建设、对企业的经营开发,以及舆论的引导宣传等方面,都有着很好的导向性,具有极强的现实意义。多年来,胡葆森对行业的诸多认知与判断都基本上一一应验,为从业者提供了一个异常准确的参考坐标和有益指导。例如他提到的“2015年前后,各大中城市60%以上的市场份额将会被这个城市的前十大开发商占据,每个大中城市的前十大开发商一半以上是来自外地”的预言,充分体现了他敏锐的洞察力、强大的前瞻性。这为广大企业家在经营管理、产品研发等方面,都提供了范例和参考。建议从事房地产行业的所有人士认真研究,从而更好地推动房地产行业健康有序地发展。

于国安 河南财经政法大学房地产系主任

### 廓清迷雾 增进信心

胡葆森的文章磅礴大气,在回顾总结分析房地产业的过去发展轨迹和目前的现状基础上,对房地产未来的发展趋势进行了展望,能够增加消费者及从业人士对行业未来的信心,淡化大家的担忧。读了胡葆森的文章,也使我几个一直思考的问题有了新的认识。

一是房地产业发展的总趋势。这里面包含两个方面,一个是社会发展的城市化率逐渐增加的问题,一个是房地产业发展与人均GDP的关系问题。胡葆森对中国房地产业未来发展的信心应该是建立在这样的社会发展普遍规律基础上。我国目前的城市化率最高估计在53%,要达到70%左右的城市化率,按照每年1%的速度,房地产业的发展还有17年左右的时间。而根据人均GDP,胡总估计是再过十年,我国人均GDP超过13000美元时,我国的房地产

市场将达到供需的饱和点。根据这样的规律和发展趋势来判断我国房地产业的未来,我觉得是正确的,社会经济发展的总趋势和城市化率增加的总趋势应该不会逆转。但我觉得我国的人口总数和人口结构的变化可能对这种趋势会有很大的影响,因为大家都知道,我国的人口变化是有“计划”的,这种变化会对经济发展产生如何影响是值得特别关注的。

二是房地产业发展的制度环境问题。通过胡葆森回顾的中国房地产业过去发展历史,我们可以很清楚地看出来,我国房地产业的出现和发展是伴随着改革开放后的市场经济制度的逐渐建立而出现和发展的。我国房地产业出现的各种问题和诸多争论,其实都是围绕房地产业的相关制度环境而进行的,到今天为止,我们仍然不能说关于房地产业发展的制度环境已经

完善和稳定,而是存在大量的问题需要进一步探讨和完善。根据我国改革开放以来的制度变革总趋势和社会发展的基本规律,有关房地产业制度方面的变化,总体而言,我们只能坚信应当是朝着促进房地产业健康发展的积极方面变化的。

三是一个城市的房地产业发展取决于哪些方面的因素。胡葆森的文章里谈到了城市房地产市场的细分问题,实际上谈的是不同的城市在房地产业发展上的差异问题。每一个城市由于其所处的地理位置不同,其经济发展水平、人口、交通区位、气候、周边经济腹地等条件都是不同的,也就是房地产业界谈到的城市价值是不同的,不同的城市价值其实影响着城市的房价水平,过高的房价会阻碍那些本来愿意移居这个城市的人们。但是城市的价值或者说城市对移民的吸引力取决于两个主

要因素,一个是就业机会和收入水平,一个是城市的基础设施和公共服务水平。我国目前城市房地产业发展的一个基本事实是,政府通过招商引资发展实体经济来增加就业机会,通过土地出让筹集城市建设资金增加城市基础设施和公共服务水平,这样一个互相推动的发展模式,迅速扩大和改变了我国的城市面貌,也成为推动我国城市化的内在机制。但是这个机制里最关键的问题是土地出让金的增加也推高了房价,社会低收入阶层对于高房价的责难,会不会促使制度的变化来消解这个成熟的城市发展模式和在机制,是社会发展和我国房地产业面临的一个变数。

对于胡葆森关于房地产业现状的分析和未来趋势的展望,我非常钦佩,也非常赞同,更坚信郑州的房地产业的未来是美好的。

毕海涛 康利达集团副总裁、河南雅宝地产有限公司总经理

### 让正能量从思想开始

目前,整个房地产业就像如火如荼的世界杯和夏日暑雨的天气一样被热度聚焦,并被“拐点论”、“崩盘论”等笼罩。读到胡葆森对房地产行业系统的回顾与总结,真实地感觉到他“让正能量从思想开始”的良苦用心。

首先,行业一定是有其定义和属性的,房地产业同样如此。现在还清晰地记得大学老师讲到的“房地产业属服务业,是第三产业”。认识到其定义才能更好地理解胡葆森阐释的“后发产业属性、功能属性、资本属性、行业规模巨大、行业关联度高”基本属性和特征。房地产业的定义与属性是对行业最基础的思想认知,理解了这些,才能更理解行业政策、市场风险的重要性。

其次,行业一定是有其规律性或

周期性的,房地产业亦是如此。

虽说我国房地产业起步于上世纪90年代,但是,专家、学者及业内人士不论出于什么原因而发出的论调,都阻止不了行业发展规律:当一个国家的人均GDP达到800-1000美元时,房地产业开始起步;达到3000美元时,行业发展开始加速;达到7000美元左右时,行业进入稳定增长期;达到12000-13000美元时,行业发展进入饱和期。目前我国整体房地产行业进入稳定增长期已无可争议。

第三,行业一定是有其专业性的,房地产业更是如此。

文章中对“行业的现状”的市场、开发商、产品业态和商业模式等细章节,简直是教科书一般地精准解读和经典之言。我国经济进入市场经济以后,

从事房地产开发行业一定要透过理解行业是“第三产业和服务业”的定位与概念,分析把握好自身在市场、竞争、产品与服务等方面的优、劣势和适合的发展目标、路径,而不是全国上下、大小房地产开发公司一味同时都在追求“高增长、高杠杆、高周转”。一定要认识到“用力做好产品,用心做好服务”才是行业发展的趋势和核心竞争力。

第四,行业一定是要市场化、产业化的,房地产业只是慢了半拍。

正如胡葆森所言,市场供应结构、房价、金融等一定是要市场化的,因为客户对于需求的提升和对服务的创新是无止境的。当前,房地产业面临的局面是一方面销售回款放缓,另一方面获取资金成本逐步增加的局面。在此情形之下,未来的发展只有从过去

单纯注重数量的增长转向更加注重质量的提升,只有加快其产业化进程,才可能有效地高周转起来,也才能获得更大的发展空间。市场化、产业化的趋势还是要求行业始终关注政策、竞争等情况下认真对待市场需求、客户敏感点或关注点等。

总之,胡葆森从思考者、思想者角度的《谈我国房地产业的过去、现在和未来》,传递着行业正能量。特别是对中原房地产业的可持续发展,从思想的高度进行了认识和理解,就像是在课堂上的生动教材,让我们拨开迷雾,认识行业的本质。我们有理由相信,行业都静下心来思考市场、客户,用心打造产品和服务,未来的中国房地产业一定会更加趋于健康、稳定和可持续发展。

金琪昌 易居中国营销集团郑州公司执行总经理

### 河南地产 有老胡很幸福

记得《三国演义》中头一句话是“话说天下大势,分久必合,合久必分”,纵观房地产业从无到有,从微小到壮大,无不也实践着这句话。恰逢近日拜读胡葆森的《谈我国房地产业的过去、现在和未来》一文,不觉引发共鸣。

文中,老胡对全国房地产的前世今生进行了一次全民性的普及。全文语言客观公正,通俗易懂。对行业的分析,字字珠玑,以有限的篇幅拨开房地产业复杂链条的迷雾重重,从本质上还原了房地产业的最真实面目;对过去的阐述中,逻辑明晰,用几个阶段将行业从诞生到现在的状况阐释的深入

浅出,清晰明白;对现状的解析中,有理有据,对产业的细分有一个更深层的认识;对未来的展望中,富含睿智,对行业的各个方面考虑的面面俱到。

与老胡相识已久,平日接触中无处不深刻感受到他对于房地产业的热爱,对于行业理解的深度和关注。他所领衔的建业集团,作为河南本土房地产企业的领头羊,一路稳健前行。从建业集团“让河南人民都住上好房子”的理念和“根植中原,造福百姓”核心价值观中,也能读出他身上的社会责任感以及对河南的热爱。

李涛 河南星联置地(集团)有限公司副总经理

### 河南本土企业学习的教科书

读老胡的文章,像是上了一节中国房地产的历史课。

以史为鉴,可知兴衰。过去是现在的根据,现在包含着过去,预示着将来。房地产在中国经济中扮演着极其重要的角色。25年,从蹒跚学步到风华正茂,中国房地产市场经历了转折、危机、复苏和演变。各种变量的冲击,各种观点的博弈,也反映出中国经济的浩浩变革。25年,房地产在长期推动过程中,形成了更加可持续发展的经济模式以及更加开放的社会环境,也催生出数量更多、经营更为成功的房地产企业。

市场经济发展的必然导致竞争加剧,行业洗牌。有忧患意识的企业会感觉到,突破自己生存和发展瓶颈的

途径是学习和创新。学习,“拿来主义”,向市场学,向同行学,不断完善自己。创新,老胡的文章中也提到,房地产行业25年的发展也是一个不断创新的过程,房地产不仅改变了人们的生活状态和生活方式,同时也让城市变得更加美好。但无论怎么学、如何创新,我认为企业发展殊途同归之处在于产品和服务。如何给消费者做出好的产品,然后在竞争激烈的市场中用产品去撼动市场,用服务去感动客户,逐渐树立起开发企业自己的品牌,这才是一个开发者的生命之根。建业今年春天电商平台上线,以积极的姿态拥抱互联网,正是一种将房地产这种传统行业与互联网这种新兴产业相结合的创新探索。

老胡文中明确指出了房地产行业的“细分”表现和特征,也提纲挈领地明确了房地产业发展的现状。在这次行业变化中,对于各个城市、开发商的考验极为严峻,行业的洗牌也势在必行。伴随着行业的逐步细分,各个开发商的实力以及理念将有一个新的变化转折,投机型的开发商将逐步被市场淘汰,目前流行的开发高周转率模式将进一步接受考验。

作为行业细分的趋势,开发商也将伴随着行业的细分和升级,更加灵活和积极地调整自身的方向和策略。在不久的将来,开发商应该更加注重

这几个方面:品牌,通过优质项目树立自身优秀的影响力,塑造开发商的典型品牌;产品,通过对自身以及市场的研判,舍得精益求精,走专而精的发展道路;服务,更加注重建立和维护,增加业主亲身体验,提供多样化的增值服务;持续,对发展有长远的考虑,明确“交房并不是完工,而是一个新的开始”这一理念。

在这片充满信心和希望的土地上,希望市场环境健康有序,期待各房企用朝气蓬勃的姿态和面貌来迎接未来的房地产发展。最后,衷心祝愿老胡身体健康,河南地产,有您很幸福。

市场也是公平的,行业“一哥”并不意味着就能一劳永逸。而研究人们消费意识的改变,购房需求的多样化,是有远见的房企需要快人一步进行着手的课题。

说回河南市场,一线名企的纷纷进驻,很大程度上影响了楼市的格局。无论从资金还是运营模式来说,给本土企业的发展带来了不小冲击,这对本土开发商来说无疑是个挑战。但不可否认的是,他们也带来了先进的开发理念和营销模式,从产品设计到销售过程再到物业服务多个环节都有可取之处,这对河南楼市和行业的发展来说是值得肯定的,对本地开发商来说更是很好的学习机会,也有利于本土企业接轨更为先进的开发理

念,加速创新升级。老胡领导下的建业发展史,可以说是河南市场发展的缩影,堪当河南本土企业学习的教科书。老胡的这堂历史课也给了河南房企的职业经理人一个启示:职业经理人在专注于自身管理领域之外,一定要让自己站到行业高度认识问题,建立更为宏大的理论认知,才能眼界更宽、能力更高,从而在自身持续成功的同时,为行业和市场发展做出贡献。

历史是可以回味的,从老胡的历史课,我们可以看到行业的发展规律。无论是经济发展,还是政策调控,都反映出了一种健康而又自信的演进。对此,我们应有信心,也要肩负更多责任。