

郑州房价暴涨反衬出西安楼市“凄凄惨惨戚戚”窘境

据小编了解，最近，中国的楼市有些疯狂。但是邻居郑州的房价暴涨、楼市火热却反衬出西安楼市“凄凄惨惨戚戚”的窘境：8月份，郑州新房、二手房分别涨幅为5.2%和4.5%，获得八月全国环比涨幅冠军，均价10852元/口，位居全国第二十四位；而西安房价同比下跌1.26%，销售均价6903元/口，位居全国第六十四位。

房价就像一个天平，一边是“民生”，一边是“城市竞争力”。一般情况下，房价过高会引发一系列城市的“民生问题”，如贫富差距扩大、城中村改造、耕地被占等。但是另一方面，房价也是城市竞争力和综合实力的晴雨表。有人认为，一个城市的房价与GDP有直接关系。GDP会影响房价，但不是房价的决定因素和核心因素。2015年，厦门的GDP只有西安的60%，房价却高达3.4万元/口，比西安整整高出四倍。而同样是西北省会城市的兰州，2015年GDP只有2095亿元，而房价已达8896元/口。

那为何在全国房价节节高的当下，西安房价为何“岿然不动”增幅缓慢呢？

买涨不买跌的购买心理

购房消费者的购买心理和购买股票的人一样，买涨不买跌。这就导致了房价越高就越有人买。如果房价一直上涨，买的人就会越多，且是迫不及待争着买。购房者认为此刻不买，以房价上涨的趋势日后更难买。同理，如果房价一直处于低水平状态，购房者会持观望状态，等房价低到谷底的时候再投资购买。

这样的购买心理让很多一线城市的房价一直上涨，且出现“开盘罄”、“日光”等现象，连“鸽笼”都争着抢，而让西安不温不火的楼市也一直处于房价平稳的状态。

市场去库存压力大

刚需疲软、投资以及改善性需求萎缩加剧了市场去库存的压力，而过高的库存量也给西安楼市带来一定的影响。截至2016年7月末，西安商品房库存为2944.83万平方米，去化周期为18个月。供大于求的买方市场让开发商调整了自身的销售策略，降价促销成了最普遍的现象。

高库存带来的价格战，客观上促进了成交量，但是，长期的低房价让市场长期处于“低品质战”，将会产生“降低风险→低价销售→品质降低→土地流拍”的循环，对房地产市场的长期发展极为不利。

人口红利遭遇上限

根据不久前公布的西安市常住人口数量统计数据，截至2015年11月1日零时，西安市常住人口为869.76万人，全国排名第二十六位，同2010年第六次全国人口普查相比，增长2.71%，人口年平均增长率为0.54%。而根据西安市统计局公布的数据，2015年，西安市商品房销售面积1763.68万平方米，居全国前列。且西安、咸阳两市人口约占陕西省人口总量30%，而在郑州、成都等省会城市，省会城市人口占全省人口的比例分别只有10%、17%。

人口红利是人口发展史上难得的机遇，由此带来的高储蓄率和高投资率能够极大带动房地产市场的发展。然而从以上这些数据可以看出，西安的人口吸附能力可能已经达到极限，人口红利逐渐减弱。除非有大规模的人口迁入，“以价换量”的做法将不会长久。另外，人口结构的改变也带动了住宅需求的变化，开发商也应及时调整思路和策略，适应市场新变化。

资源向一线城市聚集

世界的资源总量是一定的，也是有限的。但一线城市由于经济发达在客观上也比中小城市需要更多的资源，于是便出现人口、资金、资源等都以极快的速度向有限的一线大城市中积聚，一线城市的土地成本、教育资源、医疗资源、工作机会、发展潜力都明显高于内地中小城市。

当土地成本上升的时候，房价也会跟随上涨。小区在名校周围聚集，节约教育成本的同时也催升了房价。因此，当有限的优质资源向一线城市聚集时，造成了一线城市居高不下的房价，也由此反衬出西安房价涨幅缓慢。

房地产建设与开发是一个城市的管理水平、规划能力、建筑美学和生活方式的外在表现。在全国城镇化进程中，房地产开发理应走在前列。西安在数十年的发展长跑中已经落后于郑州、成都等城市，未来的西安不能单纯依靠“以量取胜”，更重要的是城市发展综合竞争力。西安房价不仅仅是房地产的问题，背后也更是西安综合水平与能力的体现。