

异地工作人群返乡置业现象趋于普遍——

今天，谁在返乡置业？

本报记者 汪文正

“返乡置业”在新一线及二三线城市正成一股重要力量。面对大城市较高的购房租房成本，婚育、养老和改善居住条件的现实需求等，是努力在工作地购房还是返回家乡购买更加舒适的住房？这成为许多人眼前的一道选择题。

日前，贝壳研究院发布《2021返乡置业报告》，描绘出返乡置业人群在购房意愿、产品偏好、城市选择等方面的行为特征。返乡置业的主力是哪些居民？人们在返乡置业时都有什么考虑？已经返乡置业的人后悔了吗？让我们来听听“上车”和准备“上车”的人怎么说。

刚需支撑足，“90后”成主力

返乡置业，多数业主没有太多犹豫。

“我从没想过在一线城市买房。房价高，收入很难承受，不如在老家买，早买早享受。”林忠是广西桂林人，今年35岁，一直在广州打工。他和妻子育有一个男孩，在老家县城上幼儿园，为方便孩子上学，夫妻二人在桂林市区买了一套期房，明年即将交付。

王晓海家住安徽农村，年近六旬，常年在上海打工。前些年，王晓海拿出多年积蓄帮儿子、儿媳出了首付，在合肥购置一套使用面积100余平方米的商品房。最近，在北京工作的女儿、女婿也在考虑回合肥买房。“儿子本身就在省会发展，买了房，我和老伴也可以过去帮忙带孙子。”王晓海说。

“我认为应该先‘上车’再‘找座’。”姜洁是“90后”，研究生毕业后在深圳一家金融机构工作，去年她回到四川老家，在成都买了一套两居室的精装修商品房。“我不后悔在老家‘上车’，毕竟深圳房价太高。新房其实到现在也没去过几次，已经租出去了。将来年纪大了，我回到家还有个退路，老人到成都养老、带娃也有住处。”姜洁说。

哪些人在返乡置业？根据贝壳研究院的调查，超四成受访者计划返乡置业，“90后”、已婚、中等收入群体成为返乡置业主力。

为什么要返乡置业？调查显示，“90后”返乡置业的一个主要原因是考虑未来回家乡发展的需要，提前购房“留好退路”；同时，“90后”群体资金积累相对不足，在面对工作城市高房价和购房门槛时，家乡或省会城市较低的房价、优惠的人才政策吸引力更强。“80后”群体中，有返乡置业意愿的受访者占比84.9%，主要原因是为了改善家人的居住生活条件，且“80后”普遍关注子女的教育问题，45.4%受访者返乡置业的目的是方便子女获得优质教育。

专家认为，一线城市高房价的“挤出效应”，是不少人返乡置业的重要因素。中国社会科学院财经战略研究院2020年底发布的《中国住房发展报告（2020-2021）》指出，一线城市房价水平大幅领先其它城市，房价涨幅同样领先，与二三线城市二手住宅销售价格的分化态势逐步扩大。此外，一线城市住房租赁价格上涨趋势也在进一步延续，租赁市场供需矛盾仍在持续。“一线城市适合年轻人奋斗，机会多，但买房租房成本太高了。”王晓海的儿子这样对记者说。

改善需求大，地段受重视

哪些城市最受返乡置业者青睐？

调查显示，返乡置业多数不是返回老家的县城乡镇或中小城市，新一线、省会城市对返乡置业者最有吸引力。

贝壳研究院的报告表明，返乡置业热门意向城市前10名均为新一线城市，其中成都成为返乡置业人群首选地，杭州、武汉、长沙与郑州也挤进榜单前五。除了一线城市的高房价，新一线城市经济快速发展带动就业机会增加、人才引进政策的吸引力、交通网络缩短出行市场等，都使新一线城市成为返乡置业的热门地。

新一线及二三线城市的房价，比北上广深低了不少，但住房总价也很可观。房款怎么筹集？父母支持、个人积蓄、置换套现……置业者往往八仙过海，各显神通。



▲2月22日，吉林省长春市生态大街附近的一处在建楼盘正在施工。
新华社记者 张楠摄



▲海南省三亚市深海科技城综合服务中心项目是海南自贸港重点园区——崖州湾科技城的项目之一，包括科研商务平台、集中式商业中心、商品住宅等。图为2月23日，深海科技城综合服务中心项目施工现场一片忙碌。
新华社记者 张丽芸摄

父母全部或部分支持是年轻人返乡置业资金来源的主流。研究显示，近六成受访者需要父母出资支持，38.4%的受访者购房资金部分来自父母。“90后”依靠父母置业的比例更高，高出“80后”近17个百分点。

除了被刚需驱动为主的“90后”置业者，“80后”及更年长的人群也是返乡置业的重要组成部分。研究显示，他们参加工作较早，经济实力较强，以改善型需求为主，资金来源也更多来自个人积蓄或房产置换。

“换房时，不少家人和朋友都很不理解。”北京市民张成是一位企业经营者，今年50多岁。几年前独生子从北京某高校毕业后，决定到外地发展，张成便卖掉了位于北四环的三居室，在远郊区置换了一套联排别墅，并在妻子老家省城买了房。“原来的房子楼龄老、面积小，学区和物业服务都一般。孩子已经工作，我奋斗了一辈子也该享受享受了。”张成介绍，自己酷爱钓鱼，新房附近有面积较大、准许钓鱼的水域，和钓友们切磋更方便。“年纪再大了，我就去我爱人老家养老，北京的房留给儿子。”张成说。

返乡置业人群看重房子的哪些特质？

研究显示，除了满足自住刚需外，返乡置业人群最重视住房的升值潜力。据调查，返乡置业最看重地段位置和保值增值潜力的受访者分别占比52.3%和40.8%，商超配套设施、公共健身设施与儿童游乐设施也是返乡置业人群普遍看中的因素。此外，近七成受访者倾向于选择购买已经装修好的住房。

置业有风险，“上车”需谨慎

相比一线城市，二三线城市房价增速相对平缓。国家统计局日前公布的数据显示，2月份，4个一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和

1.1%；31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.4%，35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.2%。

《中国住房发展报告（2020-2021）》分析，当前置业仍存在四类热门区域：一是还存在住房短缺的人口集中流入地区，包括大都市圈和城市群的次中心和周边城市；二是人口众多、经济发达的二线城市及周边区域城市；三是人口众多、经济发展快速和快速交通沿线的中西部三四线城市；四是拥有独特的环境、文化、旅游、休闲与养老资源的城市。

不过，返乡置业也有风险。专家指出，如果是在熟悉的地方购房、用于家人或自己将来自住没太大问题，但如果出于投资的想法或者被一些概念所吸引，则需谨慎。

46岁的云南人李建国大学毕业后就在北京工作，如今事业有成，在省内一座旅游城市购买了一套两居室的住房。“买房的时候有点草率了。本想用于冬天避寒，但我在北京多年，全家人已经适应了北方的气候，没暖气的房子冬天待不住，一年也住不了几天，现在只好出租。”李建国说。

“不能只看楼市的短期波动，头脑一热就上车。特别是在人口流出的城市，买房要慎重。”高鸣老家在黑龙江省一座三线城市，他在北京某部委工作，做返乡置业决策时较为慎重。高鸣分析，在一些人口增长低迷甚至出现人口负增长的地区，房市缺乏中长期需求支撑。“不能光图房价便宜，也要考虑刚需。”高鸣说。

返乡置业应如何规避风险？有关专家指出，应注意四类风险区域，即城市群以外的收缩型城市和城镇、资源枯竭地区、欠发达的四五线及以下城镇、边境偏远城市。

《中国住房发展报告（2020-2021）》预计，2021年中心城市、都市圈和城市群楼市复苏较好甚至有可能出现过热，其他城市复苏较慢，分化可能有所扩大。此外，返乡置业者回中小城市和县城购房，也存在升值潜力低、转手变现难、配套设施差等风险。

夜雨过后，清早起来，推门出去，家门口的道路已干爽。巷道宽敞、崭新、干净、整洁，无雨水积留。74岁的北海市居民傅镜芳心情不错，步行到附近新修的小公园打太极拳。

“以前巷道乱糟糟的，看着窝心。现在改造后，变化巨大，住得舒服多了！”傅镜芳感叹。去年3月，广西北海市启动背街小巷提升畅通行动，傅镜芳所在的海城区谭屋小区成为最先动工改造的片区。

记者了解到，去年北海市投入8亿多元，对全市1887条背街小巷进行了改造提升，基本覆盖城区的街巷，惠及住户8.4万户、居民32.6万人。日前，改造涉及的项目陆续通过验收。背街小巷的改造提升，不仅解决了长期困扰居民的问题，也满足了广大人民群众对美好生活环境的需要。

此前，北海市大量背街小巷由于建成时间久，路面破损、坑洼不平、排水不畅、污水横流、照明缺失，环境脏乱，成为居民家门口的揪心事。

“主干道是城市的‘面子’，背街小巷是城市的‘里子’，虽然不易被看到，却是居民生活的主要空间，连着千家万户的心。”北海市住房城乡建设局副局长曾伟先介绍说。随着生活水平提高，居民对居住环境有了更高需求，改造老城区小巷的呼声越来越多。

2020年，北海市决定启动背街小巷提升畅通行动，该行动也被列入北海市2020年“十大行动之一”及北海市委、市政府为办实事的重点工作。经过摸底调查，提升内容包括十大板块：完善市政设施、改造亮化设施、提升园林绿化、完善公共配套、整理架空线缆、拆除违章建筑、整治环境卫生、整顿街巷秩序、装饰建筑立面、规范广告招牌。

改造过程充分尊重居民意愿。北海市组织了200多名工作人员，在改造开始前挨家挨户进行全覆盖、网格化、拉网式排查，和居民进行充分沟通，了解居民最关心、最期待解决的问题。因为沟通充分，许多细节设计人性化、接地气。如街巷路牙石顶比车道边高不超过5厘米，既方便电动车出行，又方便汽车会车时借道通行；又如，对同一片区的房子前后左右楼栋地基参差不齐的问题，为了便于排水，道路设计就不低不就高，地基略高的居民门口，就设计做了缓坡……

在施工期间，为不影响居民出行，施工单位采取间隔道路施工方式推进工作，预留出入通道。比如同一个片区，这次是一、三、五巷施工，可通行后，再是二、四、六巷施工。如此，居民出行，总有道路可通行。

巷道颜值提升了，生活更舒适了。北海市市长廖立勇介绍，在提升行动中，全市迁改供水管道112千米、敷设燃气管道72.7千米，完成1887条街巷线缆梳理，划定非机动车车位12275个，机动车停车位2327个……改造后的街巷路面平整、排水畅通，居民用上了天然气，街巷面貌焕然一新。

云南路西五巷，改造后的道路有四五米宽，屋前的人行道有三四米。记者走访看到，许多居民在房前屋后摆上了鲜花绿植，小巷不仅颜值提升，也更显生机和活力。有些片区，还利用整理出来的空地建设了小公园，也为附近居民提供了休闲交流的空间。

“以前没敢想，有一天这里还能变得这么漂亮。”80多岁的居民郭云英独自住在云南路西六巷，“巷子改造好，敞亮。不仅更舒服，也更安全。”



▲经过背街小巷工程改造后的谭屋村街道焕然一新。
许振国摄

不让城市「里子」变成家门口的揪心事

广西北海，背街小巷大变样

本报记者 庞革新

5G手机加快进入市场，占同期手机出货量近七成

前两月5G手机出货超4000万部

本报北京3月14日电（记者韩鑫）中国信息通信研究院近日发布的2月国内手机市场运行分析报告显示，2月国内手机出货量2175.9万部，同比增长240.9%。1-2月，国内手机市场总体出货量累计6187.9万部，同比增长127.5%。

从上市新机型情况来看，2月，国内手机上市新机型28款，同比增长

33.3%。1-2月，上市新机型累计81款，同比增长58.8%。

从5G手机发展情况来看，2月，国内市场5G手机出货量1507.1万部，占同期手机出货量的69.3%；上市新机型16款，占同期手机上市新机型数量的57.1%。1-2月，国内市场5G手机出货量4234.9万部，上市新机型48款，占比分别为68.4%和59.3%。

十年找矿发现17个亿吨级大油田

主要矿产保有资源量普遍增长

本报北京电（记者常钦）记者从自然资源部获悉：自2011年国务院批准实施找矿突破战略行动以来，十年找矿突破战略行动完成总体目标，主要矿产保有资源量普遍增长。石油、天然气十年新增资源量分别为101亿吨、6.85万亿立方米，发现17个亿吨级大油田和21个千亿立方米级大气田。新形成32处非油气矿产资源基地。

据介绍，矿产资源勘查开发重心向西

转移、向海域拓展。西部石油新增探明地质储量和产量分别占全国总量的62%和34%，天然气新增探明地质储量和产量分别占全国总量的85%和84%。2020年，海域油气产量约占全国油气产量的1/4。全国新形成的32处非油气矿产资源基地中，25处分布在西部；矿产找矿新增一批资源量。重要找矿远景区基本实现全覆盖，在长江经济带取得页岩气调查重大发现，在青海共和盆地实现干热岩调查突破。