两个常住人口不过50多万的县城(县级市)，近一段时间都出现房地产市场走热的局面。

“近几年凯里引入一个大的房地产商后，有的时候地基还没打、山还没推，去问就发现已经卖光了。之前我曾经咨询过，但有楼盘一期到四期都被抢光了，四期要2028年才交房。”尹悦(化名)是贵州凯里的居民，她告诉21世纪经济报道记者，凯里的房地产近两年火爆非常。

和凯里有类似境况的，还有广西上林县。

21世纪经济报道记者走访上林县城大丰镇的多家售楼部，发现不少楼盘即将清盘，房价一般在4000-5000多元一平。房产中介张荣(化名)向记者介绍，“上林作为新的发展区，如果东盟发展起来，广西发展前景挺好，也会辐射到上林。”

其实，引发这轮部分县城房地产热潮的，主要有两大需求：不少农村居民到县城置业，以及在外打工的人员返乡置业。他们对于房地产的质量和配套的要求也不断提升，引发一轮县城房地产的“消费升级”。

县城房市“消费升级”

素有“南宁市后花园”之称的上林县，迎来了当地房市的“春天”。

根据该县公开数据，2020年上林县房地产固定资产投资12.68亿元，比2019年增长67.8%。商品房销售备案套数3332套，面积36.18万平方米，分别比2019年增45.88%、27.24%。其中住宅2711套，面积33.42万平方米。

“我家所在的楼盘，前几年买的时候四千多一平，现在都五千多了。”大学毕业后回到县城工作一年的李丽(化名)表示。

21世纪经济报道记者走访了上林县大丰镇多个楼盘，据不完全统计，龙湖一品、龙湖新城、金色港湾、龙湖茗城、雍贵华府等不少楼盘目前正处于“热售”期，均价在4200/平—5500元/平之间不等。

根据上林县2019年统计公报，2019年末，全县公安户籍总户数148348户，总人口502610人。和上林县同样迎来房地产热潮的，还有人口总规模相近的贵州凯里市。贵州凯里是一个县级市，2019年末常住人口为54.89万人。

根据黔房网的数据，2020年，凯里市房地产市场3-4月份逐步复苏，5-6月份恢复同期水平，下半年实现恢复性增长，全年商品房成交8997套，房地产市场完全恢复正常水平。

而在2019年，凯里的统计公报显示，当年房地产开发投资比上年增长23.84%。按工程用途分，住宅投资同比增长72.26%。商品房屋实际销售额78.07亿元，同比增长23.97%；实际销售面积144.25万平方米，同比上升23.21%，其中住宅销售131.39万平方米，同比上升34.86%。

尹悦表示，凯里的房地产比较发达，家里有房有车的人比比皆是，有钱人在当地甚至可以直接购买一栋楼：“一栋楼两千万左右，大概15层上下，1层4户，户型都在100平米以上。很多楼盘往往在刚开盘的时候就卖光了。在凯里，每一家人都有好几套房。”

那么，什么房子在县城最受欢迎？记者发现，配套好、教育资源集中、品牌房地产开发的楼盘最被追捧。

张荣带记者走访了上林县一个比较高端的楼盘，她表示，目前这个楼盘已经处于“清盘期”，最低的价格为48万一口价，换算为一平4000元房子。

“之前价格高多了，很多在5700、5800一平。我们这个楼盘之前是上林最贵的一个盘。”她说。

那么，为何这个楼盘被追捧？

张荣表示，楼盘附近有学校，有幼儿园、小学。“这边的地段是市镇单位聚集的地方，以后规划完成后，还会在外围完善交通条件，有运动场等，基础设施都比较完善了。”

尹悦也表示，为了增加房产销量，凯里开发商也很注重小区的建设：“幼儿园、医院、超市都有。在凯里，房地产开发商的核心竞争力就在于小区配套。”

凯里也偏爱品牌开发商，根据黔房网的数据，当年销售排名第一的是国内一线房地产开发商，2020年售房超过千套。

华南城市研究会副会长孙不熟告诉21世纪经济报道，县城的房地产热潮应该不算普遍现象，但是近几年，一些此前对下沉市场重视程度不高的一线品牌房地产商，也开始慢慢进入县城市场，引发了一场县城房地产的“消费升级”。“很多县城人对更高品质房地产的需求也在增长。以前，很多县城有钱都买不到好房子。”

入住率不高背后

尽管房价走势颇为亮眼，但21世纪经济报道记者走访后发现，上林县的不少楼盘入住率并不算高。

张荣认为，上林的购房需求有多种，除了当地人，也有南宁人也会前来买房。

“我有个朋友在南宁买了一套小的，也回上林买了一套，因为她觉得这边适合养老，以后会回来，就会先买一套。除此之外，一些儿女也会给老人买一套在这里养老。还会有外地工作的上林人，也会回来买。另外，一些农村人也会想在县城买房，带小孩过来读书。”她说。

21世纪经济报道记者采访了多位购房者，发现县城确实有各种各样购房需求，有为孩子教育、改善居住、投资、返乡置业等等。

对于长期生活在乡村，前几年刚在县城购置第一套房产的陈伟(化名)来说，楼盘所处位置是否为教育地段，是影响自己购房的主要原因，“我想让孩子得到更好的教育，还有就是觉得这里离老家也近，过年过节回家方便。”

“在买房时我会更看重环境是否安静，还有采光、面积等。”已经在县城购置第二套房产的李婷，则更注重房子自身的质量以及个人对环境的偏好。

尤其值得一提的是返乡置业的“大潮”，秦莉便是其中一员。曾于南宁工作、现到深圳发展的秦莉认为，自己所在的工作地房价太高，最终还是需要回到县城购房，“即使在县城买房也需要贷款，但是和大城市比起来已经算好了，说不定以后也会回本地工作。”

孙不熟表示，返乡置业是县城房地产一个非常大的“引擎”，尤其是很多在外地的“打工人”，在当地买不起房，但是可以落叶归根回到自己家乡的县城去买。此外，一些县城住在老旧小区的人，也有改善自己房地产的需求，因为县城房地产与大城市是有“时差”的，开发还非常不充分。

他认为，目前中国房地产的“下沉”市场中，县域的总人口在流出，但县城的人口在增加，尤其是县城的基础设施在逐步提升，引发不少购房需求。“但是这些需求并不会像大城市那么多，可能一阵热潮之后就会冷却，因为整体来看，购房人不会快速增长，需求也相对有限。”