

本刊评论员

## 别轻易放弃!“老破小”也有城市温度

城市中心的“老破小”物业,顾名思义,又老又破又小,既没有颜值担当,又没有空间灵气,所以往往容易被忽略。

但实际上,它们是城市中心有温度的房子。理由有三:

其一,中心区高房价把很多置业者的门关了,但“老破小”物业却为他们打开了一扇窗,这是一种具有价格关怀的房子。

对刚毕业的年轻人来说,高房价确实是他们短时间内难以攻破的堡垒,他们想要安居,要么,到更远的郊区;要么,选择中心区的二手房。

二手房中不起眼的“老破小”物业,就可以成为他们的选择。因为门槛够

低——在二手房源里搜索,诗书路、三眼井、梅东路、龙津路等,总价八九十万元的一房、两房并不少见,这些房子完全可以作为他们落地广州的第一套住房,待日后事业有成,这套房子可以用来出租或者转手出售,换购更好的房子。

其二,虽然“老破小”物业颜值普遍不佳,但其附加价值却很高,这是一种具有人文关怀的房子。

“老破小”物业见证了广州城市的变迁与发展,虽历经沧桑“房老珠贵”,但因其身处闹市之中,也就有了新区域新社区所不具备的附加价值。

最大的优势就是配套完善,无论交通、购物、医疗、教育等都很便利,这种便

利且丰富的生活是郊区生活难以比拟的,而生活便利,恰恰是安居的根本内涵。

在这里,即使加班到深夜,你也可以走到楼下吃一碗热辣辣的云吞面;名校或许就在隔壁,孩子的教育无需担心;即使家里人生病住院,也可以随时到附近医院探望。在城市中心的“老破小”房子里,轻松体验都市生活的种种暖意。

其三,“老破小”物业正变得越来越好,这是一种具有环境关怀的物业。密密麻麻的电线和水管、斑驳的外墙、密集的楼房布局等,都是“老破小”物业不讨喜的形象。

但这种破旧拥挤的窘况正在不断改善。从2000年开始,广州城市战略规划

就确定了“中调”的方针:中心城区按照“调优、调高、调强、调活”的要求,疏解密度,提升功能,优化环境。2016年,广州开始探索城市“微改造”的模式,不断改善社区、街道等的景观,一个个迷你型公园陆续出现。2018年,广州将继续推进老旧小区微改造项目168个,“老破小”物业面貌焕然一新指日可待。

城市中心的物业本来就具有较强的保值能力,一旦整体环境改善,谁能说“老破小”的物业价值不会提升呢?

所以,这种既便利又容易上车的房子,为什么不划入置业的考虑范围呢?别轻易放弃,实地多看看,说不定这就是你第一套有温度的房子。(执笔/陈玉霞)

具有价格关怀、人文关怀、环境关怀,“老破小”是城市中心有温度的房子。



去年调控后,广州楼市开始进入横盘阶段

# 横盘捉笋 换房客的黄金时期

文/图 羊城晚报记者 詹青

从去年“3·30调控”开始,楼市进入博弈阶段,缓慢的横盘时期,始于去年年中。

业内资深人士认为,横盘时期正是购房者,尤其是换房客购房的黄金时期。

### 横盘捉笋,你Get到重点了吗?

从历史经验来看,楼市的机会从来都属于实干家,而非理论家。

在横盘时期,理论家忙着分析楼市数据、讨论后市预期;而实干家则在默默“扫楼”(指大批量看房),用脚步丈量楼市的温度。

在横盘时期,笋货出现的几率更大。而这些笋货绝不可能广

而告之地告诉理论家们,甚至,这些零星笋货的出现也不会影响大市走势。有可能理论家们仍然会以大数据分析来告诉你——楼价还在涨,而你相信了并继续等待的话,笋货已被实干家们淘走了。

尤其是在中心城区,向来是楼价最稳、最难破冰的板块,抓住横盘时期的笋货机会,比期

盼降价抄底,难度会小很多。楼市是个性化非常大的市场。板块特点不同,业主构成不同,卖房心态各异,对购房者来说,大市场很多时候和你无关,因为你只需要一套房子,只要这套房子是笋货,你就等于抄到了楼市的阶段底部。

横盘时期,正是捉笋、抄底的最好时机。

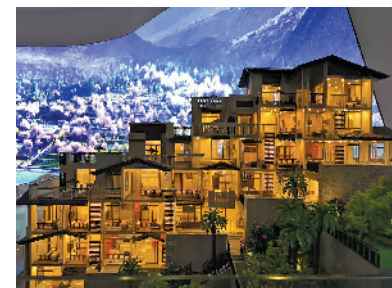
### 横盘捉笋,不再为时间差抓狂

由于“房票”有限,目前大部分购房者都需要“卖一买一”,换房客最抓狂的就是——时间差。

尤其在楼价上涨的爬坡阶段,比如去年年初,是先“卖”还是先“买”?简直是两难的问题——先卖,要面临“贱卖”的损失;先买,又面临名额与房款的限制,那个时候的换房客不知道

要焦虑死多少脑细胞。而在横盘时期,换房客就可以从容、淡定很多。

在楼市横盘时期,楼价稳定、政策环境也相对稳定,有换房需求的买家,应该比刚需买家更积极地看房。因为刚需买家还可以等,你最好不要等,捉笋的机会可能稍纵即逝。



对换房买家来说,横盘阶段是买房的黄金时期



更多精彩内容... 犀利姐「卖一换一」记 详见B2

插图/采采

## 天气非常冷 南沙非常热

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

从上周起,广州骤然降温,然而湿冷的天气并没有挡住刘女士的买楼热情,周一刚下班便约了丈夫直奔南沙。“今天要交钱了,交钱前再去看一次房子。”刘女士说。

说起来,这已经是刘女士最近的第N次看房。地铁4号线延长线开通后,对于在市中心区工作的人来说,南沙可选择的楼盘更多了。



广州新年首拍地位于南沙

### 南沙收获期到了?

刘女士去年年底看中了南沙地铁沿线某楼盘,打算找熟人打折。熟人问了一圈后告诉她,几乎没有打折的可能,因为房子已经是特价的尾货单位,剩下的货量就只有几套,一来折扣不会大;二来要是再走程序,说不定心仪的房子已经被卖掉了。了解到这一情况,刘女士连忙加快了买房的进度。

与刘女士相比,已在南沙买下四套房子的李先生可谓淡定。他早就在南沙买了一套公寓,去年年初买了两套住宅,去年底又买了一套住宅,把父

母、兄弟姊妹的购房名额都用完了。

李先生买的住宅位于进港大道一带,并未开通地铁。李先生在老城区上班,从工作地点出发,即使是到南沙已经开通地铁的地方,至少需要换乘两次地铁,交通不算方便。为什么会选择在南沙买四套房子?“我看好南沙的前景。去年年初买的两套房子,每平方米大约2.2万元,现在差不多要2.5万元了。”李先生说。

看好南沙的人很多,在他们看来,南沙的收获期到了。

### 一手住宅供求两旺

如今的南沙楼市,可谓供求两旺。

2017年南沙有多个全新住宅项目入市,包括中交蓝色海湾、碧桂园云麓半山、越秀滨海新城等。

网易房产监控的网签数据显示,南沙区一年(从2017年1月9日至2018年1月8日,下同)网签了14194套、149万平方米和218亿元一手住宅,三个指标都位居全市第三,仅排在增城、黄埔之后,成为外围区域的成交主力。

2018年,南沙楼盘的推货热情仍未减退,最近五周获批近1100套一手住宅新货。新品分布在黄阁、南

沙湾、进港大道等不同板块,产品包括洋房、复式、类别墅等,新货如此集中,这在往年同期并不多见。

随着地铁4号线南延线的开通,加上南沙配套的日渐完善,南沙楼价已不复一年前的水平。去年同期,南沙仍有不少售价不到2万元/平方米的一手楼,部分楼盘甚至不到1万元/平方米。如今,区域内一手住宅的主流报价约2.5万元/平方米,有的报价达到3万元/平方米以上。虽然仍有悠山时光、南沙奥园等“1万出头”售价的一手住宅,但这些都要么是毛坯交楼,要么户型较大,要么有其他原因。

### 土拍好戏陆续有来

2018年南沙楼市的热闹,只是刚刚开始。本月29日,广州将迎来住宅用地新年首拍,地块就位于南沙。

本次即将出让的两宗宅地,分别位于东涌镇、横沥镇,出让面积超过20万平方米。两宗地块均采用“竞价+竞配建+竞自持+摇号”方式出让,当两宗地块报价达到最高限制地价时,竞价方式转为竞配建环节,其中,东涌村地块为竞配建拆迁安置房,灵山岛尖地块为竞配建人才公寓。

据统计,2017年南沙区共计出让10宗地块,其中住宅地(部分含居住功能的综合用地也统计在内)有6宗,占地总面积为41万平方米,分布在蕉门、黄阁、东涌等板块,土地出让价格最低为6742元/平方米,最高为13189元/平方米,主流地价为8000元/平方米。

这些新增的住宅用地,将为南沙楼市提供充足的“弹药”,延续南沙楼市的热度。

### 近五周南沙获批一手住宅新货概况

楼盘名	板块	货量(套)	主力户型(平方米)
南沙星河山海湾	南沙湾	46	262-283 复式
南沙保利城	黄阁	314	83-126 三房及四房
万科白鹭郡花园	黄阁	153	79-94 类别墅
阳光城·丽景湾	进港大道	512	86-125 两房至四房

(整理/梁栋贤 制图/肖莎)

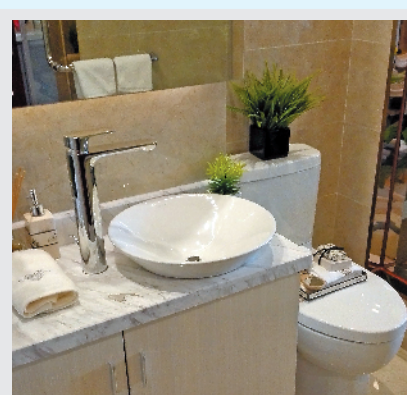
### 本月29日将出让南沙地块概况

地块编号	位置	用地性质	占地面积(平方米)	计容面积(平方米)	起拍总价(万元)	折合起拍楼面地价(元/平方米)	最高限价(万元)
2017NJY-11 地块	东涌镇东涌村	纯居住用地	78951	157902	130270	8250	182378
2017NJY-12 地块	横沥镇灵山岛尖	居住、商服、公园绿地、城市道路用地	121027	291132	264160	9074	369824

(整理/梁栋贤 制图/肖莎)



南沙居住氛围越来越成熟



如果一次性支付较长时间的租金,一定要仔细看清楚房子的各项设施

肥妹答疑栏目等你问:读者有任何关于楼市、家居问题,欢迎在“家肥屋润”微信(ID:yangchengwanbaoloushizhoukan,可扫描左上二维码)后台留言,专业楼记、楼市家居专家、法律顾问、设计师都是你的军师!(冯茵)

### 肥妹答疑 淡季租房不能贪图便宜

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

春节将至,由于租赁需求减少,很多房东为缩短空置期,会选择降低租金以求尽快出租。淡季租房能省钱吗?怎样才能找到靠谱?肥妹帮你一一解答。

我看中了一套房子,如果现在租,月租金估计会比春节后租便宜大约3%,但我打算过年回家待半个月,现在租划算吗?

家粉

如果每个月的租金便宜3%,一年下来,大概可以节约一个月租金的36%;而回家待半个月,等于可以节省一个月租金的50%。也就是说,你现在租房,可能反倒要多花一个月租金的14%。一般来说,月租金便宜4%左右才能抵空半个月的房租。当然,多付出14%的租金也未必就不划算,毕竟你现在租房,春节后回广州就不用再急于到处找房,安定的感觉也很重要。即使撇除价格因素不谈,在春节前租房也还有其他优势:一是淡季租房的人少,选择机会可能更多,无论是中介还是房东,态度也可能更好;二是即使未能降租金,经过谈判,房东说不定会答应你多配一些家具或家电的需求。

有个房东愿意每个月便宜500元将房子租给我,这比类似物业的租金大约便宜了10%,但要求我一次性预付半年的租金,我可以接受吗?

家粉

一般租住住宅需要交给业主一个月的租金和两个月的押金,也就是说,房东要求你一次性支出的租金(含押金)比行情多了大约一倍。假如你选择租房,在支付租金和押金前,务必要查看清楚《房地产证》原件和房东的身份原件,以核实和你签约的不是业主本人。如果你无法核实出租人的身份,最好不要接受,以免因小失大。

春节前租房还有什么特别需要注意的吗?

家粉

如果你打算过年回家待比较长一段时间的话,对住宅的“基础设施”一定要仔细看清楚。比如自来水管有没有渗漏?水龙头能否关严实?排水管道是否老化?电线路、煤气管道是否存在火灾隐患?春节期间你将“离家”至少一个星期,而且之前你并没有很长时间的居住时间用于观察,如果房屋存在安全隐患,会使你处于非常被动的处境。