

《羊城晚报·楼市周刊》 本周策划

如何甄别“老破小”物业？

购买“老破小”物业，更需要考验眼光。

第一，要看地段。“老破小”物业对生活便利度的要求非常高，假如不是一下楼就能吃上云吞面、一出门就有地铁通勤，人家凭什么要忍受“老破小”？倒不如去新板块租购“新面孔”。

第二，要甄别房屋素质。“老破小”的“老”肯定是相似的，不一样的是“破”的程度和“小”的实用性。都是30多年楼龄的老房子，有些老房子保养得好，内部装修一下，仍然颜值在线；虽然都是面积小于40平方米的小房子，但有些房子实用率超高，麻雀虽小五脏俱全，老城区40平方米做成两房、三房的“老破小”比比皆是。

第三，尽量避免硬伤。“老破小”物业肯定会有这样那样的不足，很多购房者就是因为盯着这些细节买不下手，但是有经验的购房者会甄别：哪类是硬伤，哪类是可以忽略的小瑕疵。

比如，不具备加装电梯条件的楼宇，最好不要购买那些爬到你腿要断的楼层，羊城晚报记者爬过不少8楼、9楼的“老破小”，发现这类物业普遍只有低层单位八成的市值，而且乏人问津，放盘时间偏长。一句话：买下容易卖掉难。

比如，很多“老破小”户型都经过整容改装，“黑房”的问题或许不可避免，但是，采光通风效果太差还是不可取，尤其是黑厕，可能很多“老广”还是不能接受。

第四，要学会利用杠杆。如果是首次购房，贷款是福利，不要以为“老破小”物业就一定不能贷款，这是误区。

羊城晚报记者了解到，银行对不同类型的“老破小”，态度是有差别的：

A、砖木结构、混合+砖木结构的“老破小”物业，少有银行可贷款。

B、混合结构、框架结构的“老破小”，银行可贷款。一旦碰到银行不给贷款的“老破小”物业，首次购房者最好不要买，毕竟银行都不肯接手，这种有风险的房子还是留给有经验的投资老虫们去折腾，“初哥”不碰为妙。

横盘捉笋

专题文/图 羊城晚报记者 詹青

犀利姐“卖一换四”记



高手在民间。如何在横盘时期捉笋？本专题介绍一位犀利姐。犀利姐的购房故事要从2017年年中开始讲起，是目前广州楼市中非常活跃的实干家，其故事虽然具有非典型性，但在其中，很多经验对普通购房者会有启发。

主人公：犀利姐

年龄：将近退休

楼市经历：2017年年中，卖出越秀区一套三房物业。2017年年中至今，以大约480万元的资金买入四套“老破小”物业，用于出租。

换房目的：提高租金，为退休后的生活获得较好的现金流和稳定的资产配置。

犀利姐语录：高位卖房，横盘换房。

不要以为老城区的“老破小”不好，租值分分钟秒杀“高大上”。

突破天际的想法：一换四甚至一换六

犀利姐“扫楼”后，定下了三个计划：第一、学区里淘房。比如中山三路板块，480万元可以买4套40平方米以下的楼梯房，2017年年初售价约3万元/平方米，4月涨到4万元/平方米，现在又回到3.5万元/平方米，4套房的租金总收益约为1.2万元/月。

第二、商业区里淘房。比如老西关华林路板块，480万元可以买6套40平方米以下的楼梯房，去年年初售价约2万元/

平方米，现在大约涨到2.6万元/平方米，6套房的租金总收益约为1.5万元/月。

第三、批发市场周边淘房。比如北京路、一德路、十三行周边，480万元可以买5套40平方米以下的楼梯房，去年年初售价约2.5万元/平方米，现在涨到3.5万元/平方米，5套房的租金总收益约为1.75万元/月。

无论哪个计划，比起原来6000元/月的租金收益，都可以提高一倍甚至将近两倍。

放弃“鸡肋”型大宅，关注“老破小”

对一个家庭来说，房子除了自住，确实需要更优化配置。犀利姐认为，自己原来持有的那套物业就是“鸡肋”。

“那套房子的楼龄已有20多年，对着高架桥，对应学位也不是名校，一直用于出租，一个月6000元的租金在片区内已

经算高的，很难再有加租空间。随着楼龄增加，这类房子的升值速度已经放缓”，犀利姐说，“假如换成多套‘老破小’呢？一方面，很明显，租金收益大大提升；另一方面，假如需要现金，可以拿一套出售，处置起来更方便。”

横盘，给了犀利姐“捉笋”的可能

既然要找笋盘，考验的不仅是眼光，更重要的是要抓住时机。楼市横盘阶段，给了犀利姐更加从容的选择时机。

“密切关注放盘信息，勤快踩盘，无笋不入”——犀利姐的经验并没有太特别，无非就是比别人更勤快罢了。

“不要排斥中介经纪，他们会给你第一手信息；不要只做键盘上的功课，多一些时间去实地看房，因为大多数笋盘并不会上网；更不要犹豫不决，不要纠结细节，看中了就要‘快准狠’。”犀利姐的这些经验，其实适合大多数购房者。

最后，犀利姐购买了4套“老破小”物

业，综合租赁回报率达到了3.8%，虽然可能比不上某些理财产品，但这种回报率，基本是十年前的楼市才会有。羊城晚报记者查阅十年前的楼市回报率，也大约只有4.1%。

犀利姐买的4套房子，在使用杠杆后，基本做到以八九成的租金来抵扣贷款。

必须承认，犀利姐的这一系列操作手法很特别，在“房贷”受限的情况下，这种购房行为日后或会面临过户而产生税费、亲友反目而引起诉讼等风险，然而，犀利姐所提出的“横盘捉笋”观点以及对“老破小”物业价值的重新评估，值得大家深思。



「老破小」物业你可能买不下手，但很多投资「老虫」却能淘到金子

让你大跌眼镜的“老破小”物业的巨大能量

“老破小”物业租金回报秒杀热门大社区 “老破小”房价涨幅超出普通社区房三成多

有钱，谁也不想买“老破小”物业。风烛残年的外观、老掉牙的楼龄，买房后都不好意思让朋友来家里做客。虽然不怎么招人待见，但是，大市升值，“老破小”物业并不会落下多少，而更让人大跌眼镜的是，在所有人都不指望的租赁回报上，“老破小”物业的能量巨大。

“老破小”租金回报超过热门大社区一倍

住宅的租赁回报率低，大多数一线城市和部分二线城市的租金回报率只有1.5%-2%，来自广州市房地产中介协会拿到的广州九区租赁热门社区的数据中，11月的数据：广州各区住宅租赁回报率为1.34%-2.07%。热门板块中的“靓正新”热门

社区，其住宅的租赁回报率同样不见得有多高。羊城晚报记者从广州市房地产中介协会拿到的广州九区租赁热门社区的数据中，住宅租赁回报率最低的只有1.08%，最高的也只有2.20%（详见下表）。

广州热门板块楼盘2017年11月租金回报率概况

Table with 4 columns: 区域 (Area), 楼盘名 (Project Name), 月租金 (元/平方米) (Monthly Rent), 网签均价 (元/平方米) (Signed Average Price), 租金回报率 (%) (Rental Yield %). Rows include areas like 天河, 海珠, 白云, 番禺, 越秀, 荔湾, 黄埔, 增城, 花都.

(整理/詹青 制表/蔡红 数据来源/广州市房地产中介协会)

那么，“老破小”物业的表现如何？

来看以下两个房源：

A、仁济路物业

面积：38平方米 楼层：2楼 户型：两房一厅(复式) 售价：95万元 租金：2800元/月 租金回报率：3.54%

点评：目前这套“老破小”物业装修老旧，但是租金水平并不低。假如加上10万元装修，可以改成三房一厅的复式，预计月租金可达4000-4500元，租金回报率为5.14%。

B、光复北路小区物业

面积：47平方米 楼层：2楼 户型：两房一厅 售价：100万元 租金：3000元/月 租金回报率：3.6%

点评：户型实用，业主刚给房子“整容”，租金会更高，不愁租。

结论是：虽然并非所有“老破小”物业的租值都这么高，但从总体来说，“老破小”物业由于总价低，租金回报率相对比社区物业要高，尤其在一些商业区、批发市场热门地段，承租旺盛，“老破小”物业很受欢迎。

“老破小”房价涨幅超出普通社区房三成多

据羊城晚报记者调查发现，越秀区有名校概念的“老破小”物业，最近十年的房价涨幅，比天河CBD的高端物业还要高。

摘掉名校的光环后又怎样？羊城晚报记者综合广州链家、中原地产和合富置业三大行的数据发现，就算是少有名校加

持的海珠、荔湾两区的“老破小”物业，近五年的涨幅也不错。比如周门小区，近5年的涨幅达131%，比同板块富力广场105%的涨幅还要高；又如珠影大院，近5年的涨幅达233%，比周边泓景花园175%的涨幅高出三成多。



“老破小”物业也可以很实用，这套房面积不到30平方米，设计成两房一厅



购买“老破小”物业，一定要选择生活便利度高的地方，比如下楼就能吃到热腾腾的煲仔饭



近几年老城的“微改造”，让旧区街巷的颜值高了许多



购买“老破小”物业，通勤最便利的地铁必不可少



近几年河涌整治，“老破小”物业的外部环境大大提升

市场最刚需产品——“老破小”物业

为什么看起来不起眼的“老破小”物业，能量会这么巨大？

那是因为“老破小”物业具有“上车盘”的属性，无论是在租赁市场，还是在买卖市场，“老破小”物业都是最容易够得着的产品。这让其承接力不断，客源与价值生生不息。

越秀区有不少总价100万元的房源

羊城晚报记者在看盘时发现，在楼价已达“5万+”的越秀区，仍然有大量总价100万元左右的房源，在海珠、荔湾、白云、番禺区就更多了。

这些总价100万元左右的房源基本都是“老破小”，对于一个初入社会的年轻人来说，这样的房子意味着，他们可以用一两千元的月租，在最方便的区域安身；用30万元的首付，在中心区解决安家、落户、孩子上学的问题。

每年约有30万大学生要“先上车”

对于首次购房者，用地产中介经纪的话来说，就是要“先上车”。

目前在广州，这种需求一直非常旺盛。相关数据显示，中国南方人才市场每年接纳在广州就业的应届毕业生一直稳定在26万-30万人之间，每年近30万的留穗毕业生，无论是租房还是购房，都是房地产市场重要的刚需客源。一般来说，留在广州超过4年的大学生陆续有购房需求，毕业约8年便会呈现购房高峰。

所以，虽然“老破小”物业居住素质不佳，却仍然可以跟随着大市而上涨甚至跑赢大市，正是源于持续的需求。