改造后的成都北门里·爱情巷
（成都市金牛区驷马桥街道供图）

环境改造后的成都一小区

二手楼市“老破小”成香饽饽

曾经被人们嫌弃的“老破小”，如今却成了二手房成交中不可忽视的一股力量，这或许是不少人没想到的。

近期，杭州、成都、上海、深圳等城市的“老破小”成交开始活跃起来，例如，今年以来，深圳楼龄20年以上的房源成交占比升至40%以上，总价250万元以下的房源成交占比升至15%；今年杭州多个“老破小”小区成交量创近两年来单月最高。

提起“老破小”这三个字，人们很自然就会想到建筑年代久远，没有电梯，建筑安全性、居住舒适度欠缺，未来房价大概率会下降等标签。

那么是什么原因让“老破小”重回购房者的视野？这与二手房价格回归，“上车”门槛降低，以及不可取代的区位优势、周边成熟的教育医疗等配套设施不无关系。

1
“老破小”成交活跃

近期二手房市场中“老破小”房源成交活跃的，不乏深圳、杭州、成都、上海等一线和新一线城市。

据深圳中原研究中心统计数据，今年前5个月，深圳20年楼龄以上的二手房源成交活跃，每月的成交量占比都在40%以上，今年2月份甚至升至50.8%。值得注意的是，在过去的2022年和2023年，该比例仅为24%和37%。

此外，今年以来，深圳小面积、低总价的二手房成交比例也有一定的上升。今年前5个月，深圳总价低于250万元的二手房成交比例在15%左右，高于2023年12.4%的水平。从房源大小来看，2023年开始，45平方米以下的房源，以及一房户型的房源，成交比例都较2022年有一定的增长。

杭州我爱我家市场研究院统计的数据显示，今年三四月以来，以朝晖组团为代表的多个“老破小”小区成交活跃度明显上升。具体看，今年4月，朝晖组团成交了72套房源，创2021年4月以来单月新高；今年5月，古荡新村（东西区）则在5月份成交23套，创去年以来单月最高；翠苑二区5月成交16套，也创去年以来单月成交量新高，从年度成交量来看，今年前5个月，翠苑二区的成交量为44套，已经高于去年全年该小区成交量38套。

杭州我爱我家市场研究院认为，“老破小”之所以能作为先发势力快速出货，更多的是价格的让步。从成交数据来看，近期成交的“老破小”房源建面主要在30~60平方米之间，总价普遍在200万元以内。不过由于前期低价房源的消化，部分业主对市场预期有所转变，目前“老破小”的议价空间有所下降。

上海中原地产数据显示，5月上海二手住宅成交1.71万套，环比增加5.35%。其中，5月最后5天（5月27日—31日），在上海“沪九条”新政的推动下，仅外环内就成交了826套房龄超过20年、面积70平方米左右的小户型，成交量较政策出台前5天增加了5%。安居客平台的数据显示，上海“517”新政策落地后10天内，上海300万以内的中小户型二手房的搜索热度上升了30%以上。

贝壳研究院成都分院监测的数据显示，5月成都二手房成交中，总价100万元以内房源的成交占比仍呈上行趋势；100万~150万元的房源成交占比小幅增加，处于近一年较高水平，呈现弱复苏状态。安居客平台的数据则显示，近期成都二环内单价在1万元/平方米左右的“老破小”房源，挂牌量在增多，与此同时，搜索热度也很高。

2
二手房价格挤泡沫

近期“老破小”成交活跃度提升的原因，首当其冲的就是价格。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，近两年，二手房价格持续调整，部分“老破小”价格跌幅更大，特别是前期在价格低位购入的“老破小”，有着较大的价格调整空间，当前部分“老破小”价格优势较为突出，吸引了总价支付能力有限的购房者入市。

机构发布的数据显示，一线城市“老破小”的房价泡沫已逐渐消散。今年4月，易居研究院发布了一份关于二手房的成交报告，该机构选取“一线城市老破小类型的二手房价格”，衡量二手房价格泡沫（二手房价格泡沫=某时点二手房价格/二手房平稳期的价格-1）。

数据显示，2018底，二手房价格开始拉升，当年四季度为39454元/平方米，而到了2021年一季度，已经涨到62284元/平方米，来到历史最高点。相比2018年四季度，房价泡沫涨至58%。此后，受政策影响和市场自身调整，尤其是2023年上半年二手房挂牌量激增，供求压力倒逼二手房价格下行，到了2024年一季度，价格跌至41622元/平方米，基本回落到2018年底的水平，价格泡沫仅为5%。

以一线城市深圳为例，福田区八卦岭片区就有不少“老破小”房源，因为拥有不错的教育资源，在2020年左右房价经历了大幅上涨，如今该片区的房价已经回归。以该片区鹏盛村一套37.58平方米的户型为例，房产中介平台的成交记录显示，2019年2月该户型的成交总价为164.5万元。2020年7月，该户型房源以335万元的总价成交，总价翻倍，成为该户型成交的最高纪录。目前，该户型的房源挂牌最低总价为165万元，几乎回归至2019年的价格水平。

再比如新一线城市杭州，以近期成交比较活跃的“老破小”西湖区翠苑二区为例，该小区建成于1989年左右，一套7楼两室一厅54.58平方米的户型，当前挂牌总价为142万元，房产中介对第一财经表示，该户型房源在2020年曾以200万元左右成交。他表示，今年以来，该小区的房源价格逐渐稳住了，今年2月至今基本上没有再继续下跌。因为该小区距离地铁站较近，对应的学区比较好，去商场、医院也比较方便，刚需选择该小区的比较多，尤其是外地人考虑在杭州买房落户上学的比较多。

杭州市杭大新村入口处

3
“老破小”的性价比高？

“外面丑，关我里面什么事？”近来，这句话成为社交平台上“老破小”业主们分享自家温馨小窝的热门文案，而这也从侧面反映了“老破小”们的性价比。

“老破小”成交活跃度提升，与房源周边的配套成熟有很大关系。陈文静表示，由于建成时间早，“老破小”多位于城市核心板块，整体配套相对完善，周边医疗资源、教育资源较为充足，相较次新房、郊区新房，“老破小”在这些方面更有优势。

近年来，“老破小”居住环境的改善，也提升了自身的吸引力。陈文静表示，近年来各地持续推进城市更新，持续优化改善老旧小区居住环境，“老破小”的居住体验也有一定提升，例如有的老小区现在也加装了电梯。

对于一线、新一线城市来说，限购等政策的放开也是这轮“老破小”成交活跃的原因。5月以来，一二线热点城市纷纷放松了限购，带动了大量需求提升，例如上海符合条件的非户籍单身人士可以买内环二手房了，而市区“老破小”也是大量年轻单身人士选择。此外，“老破小”总价较低，加之近期不少城市首付比例下调，之前买不起房的低收入刚需群体也有了上车可能，使得“老破小”关注度上升。

此外，近来一些老旧小区的改造预期，也给“老破小”增添了额外的价值。以杭州市为例，近期浙江发布了一个关于老旧小区“自主更新”的政策，今年3月底，杭州闸弄口片区的四个小区启动了“原拆原建”的民意调研摸排，造成该片区的房价波动，二手房带看量成交量也有一定的上涨，因为如果这些“老破小”能成功“原拆原建”，就会成为电梯新房，房价也会有明显上涨。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示，目前成交活跃的“老破小”大多具有总价低、面积小、地段优等共同特点。得益于房价的合理回调、相对较低的价格门槛、较高的租售比，以及针对老旧住宅改造政策的利好，目前“老破小”尤其受预算有限的年轻群体或有改善子女教育需求的中年人的青睐。

那么，“老破小”成交上涨，对于楼市来说意味着什么？关荣雪表示，“老破小”成交活跃，似乎说明房地产市场也正面临“消费降级”，刚需买家对总价的承受能力下降。不过，也可能只是一个阶段性的现象。比如，“老破小”成交上涨，出售完“老破小”的群体加杠杆购买改善房源，这样一来，二手房市场的成交量就被带动起来，从而带动楼市整体的复苏。

值得一提的是，并不是所有的“老破小”都具有高性价比。社交平台上也有不少关于“老破小”的吐槽，比如老旧小区物业费低，物业管理质量差；因为年代久远小区没有建筑结构图，重新装修容易动到承重墙；厕所返臭问题无法解决等。

关荣雪建议，购买“老破小”前，购房者应全面评估房屋的状况，包括结构、设施、装修等方面，确保没有严重的损坏或安全隐患。考虑到"老破小"可能需要进行改造或维修，购房者需要评估这些成本并确保自身财务能够承担。另外，购房者应了解产权是否清晰，确保自身权益得到保护。对于购房者来说，在购买“老破小”二手房时，一定要保持理性和谨慎，要充分了解房源的实际情况和市场价值，避免盲目跟风或冲动购买。

据第一财经、中国网