

数据监测 | 披荆斩棘的 “老破小”

何为“老破小”？

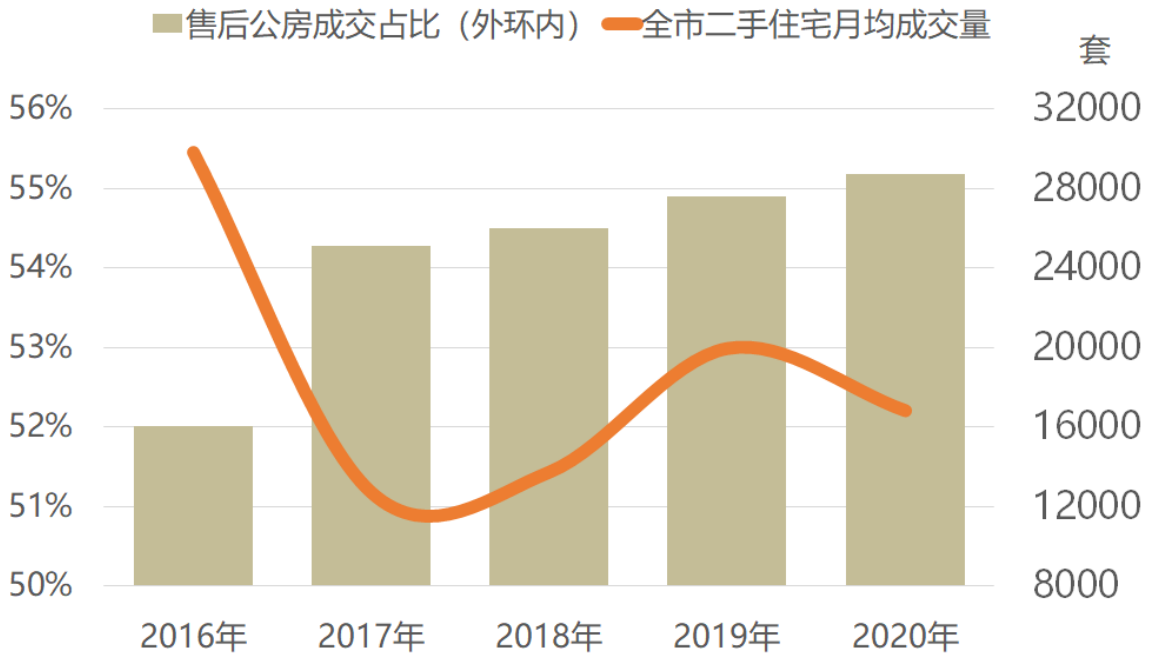


“老”	房龄老，一般指在 20、30 年以上
“破”	房子外立面破旧、内部公用设施老旧、小区环境较差
“小”	单套建筑面积较小，住宅功能区（卫生间、厨房、客厅、餐厅）可能不全或需要合用

这类住宅一直备受争议，更有人提出它们在未来会成为市中心的贫民窟。对于这个观点，小编并不认同。可能特定地段、特定小区会这样，但是不能一棒子打死。尤其，今年两会政府工作报告再次提及“城镇老旧小区改造”的话题，上海也提出“引导支持多层住宅加装电梯”，这对某些“老破小”来说是有利的。

从数据上看，大家对**市区**“老破小”的热情还是很高的。

2016 年至今，全市二手房成交量呈下降趋势，但外环内老公房成交占比维持在 50%以上且稳步提升，同区域购房群体中更多人选择了“老破小”。



是什么让这些人在有**又大又新、环境又好**的次新房的选择下，更青睐“老破小”呢?

优质学区带我飞

一般概念里，房子新一点总是更贵的，但纵观申城几个学区资源比较集中的板块，“老破小”和次新公寓之间出现**价格倒挂**的现象。

板块	公寓均价（元/㎡）	售后公房均价（元/㎡）	价差	售后公房套均总价（万元）	学校星级 5	4	3
衡山路板块	91726	101979	11%	530	✓	✓	
徐家汇板块	81217	85717	6%	411	✓	✓	✓
人民广场板块	81903	83186	2%	366	✓		
老西门板块	80835	81756	1%	372	✓	✓	✓
打浦桥板块	81639	80329	-2%	353		✓	✓
曹家渡板块	77660	80064	3%	368	✓	✓	
江宁路板块	77391	78274	1%	368	✓	✓	
陆家嘴滨江板块	77879	77434	-1%	356	✓	✓	✓
新华路板块	78651	71300	-9%	335	✓		✓
中山公园板块	72386	71272	-2%	335	✓	✓	✓
洋泾板块	78632	69179	-12%	380	✓	✓	
南站板块	70654	65604	-7%	367		✓	

注：套均总价根据板块售后公房成交平均面积计算得出

具体到小区，单价更是惊人。好在总价还能看看，只有同板块公寓的一半。

	小区名称	房龄	小区均价（元/平方米）	套均总价（万元/套）	所在板块	板块公寓套均总价
轨 学	岳阳小区	38	119094	548	衡山路板块	1119
轨 学	市民新村	55	116636	525	老西门板块	930
轨 学	海防邨/海防村	23	114915	494	江宁路板块	844
轨 学	梅园六街坊/林山小区	27	114911	494	陆家嘴滨江板块	1036
轨 学	中原新村	36	114359	457	徐家汇板块	910
轨 学	桃源新村	33	112119	527	老西门板块	930
轨 学	裕德路66弄小区	26	110471	442	徐家汇板块	910
轨 学	天平小区	25	109211	612	衡山路板块	1119
轨 学	梅园三街坊/隧成小区	35	109172	459	陆家嘴滨江板块	1036
轨 学	桃林一小区	25	105800	730	洋泾板块	896
轨 学	泉东小区	32	105679	423	陆家嘴滨江板块	1036
轨 学	永太小区	34	104872	482	衡山路板块	1119
轨 学	金家巷	33	101513	447	曹家渡板块	707
轨 学	南丹小区	27	95825	383	徐家汇板块	910
轨 学	健乐小区	36	95253	429	打浦桥板块	890
轨 学	宣化小区	31	95100	447	中山公园板块	782
轨 学	新海小区	45	90000	396	新华路板块	920
轨 学	潍坊九村	34	88862	382	陆家嘴滨江板块	1036
轨 学	龙漕路66弄小区	24	83148	491	南站板块	707
轨 学	丽园新村	35	78846	300	打浦桥板块	890

目前，上海的优质教育资源相对集中在市区，虽然已经在朝集团化方向发展，但还是需要一段时间去

提升教学质量以及改变人们的观念。当然，有的家庭确实愿意倾尽所有购置一个顶级学位，给孩子美好的未来铺路。随着民办“全面摇号“，学区房这条路似乎更有保障，“老破小”的总价优势或许更为突出了。

成熟配套，完美~

“出门左拐有菜场、社区商业林立，步行 10 分钟有地铁、半小时有大型商业和医院，搭乘公共交通去公司不到一小时，是不是很完美？！”

如果你资金充足，那买房可以随便挑随便找，但对于资金有限的刚需购房者来说，是买**配套没成熟、规划没落地的远郊新盘**，还是**配套已经成熟的市区老小区**？是追求生活方便还是居住舒适呢？这完全取决于购房者的个人偏好与取舍，并没有绝对的对与错。

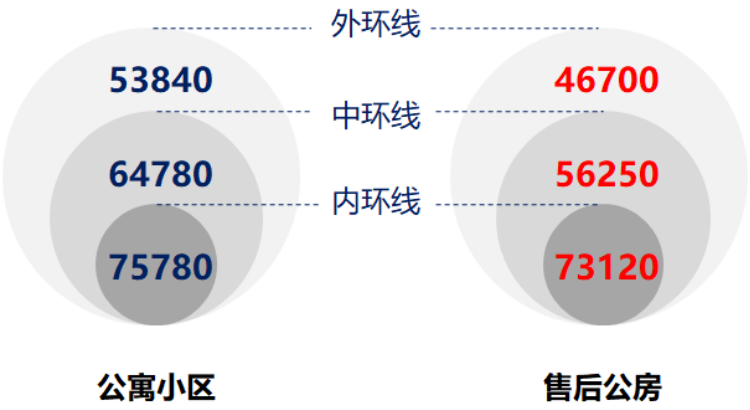
	小区名称	房龄（年）	2020年成交套数	2019年成交套数	2016年成交套数	套均价格（万元/套）	所在板块	板块公寓套均总价
轨	金杨新村四街坊	25	79	40	65	304	金桥板块	499
轨	凤城三村	38	71	67	131	231	鞍山板块	608
轨	控江四村	35	62	54	124	251	黄兴板块	592
轨	邮电新村	65	56	31	16	281	四川北路板块	679
轨	上南七村/上南八村	36	55	57	64	241	浦东世博板块	589
轨	梅园新村/梅一小区	40	48	56	29	399	陆家嘴滨江板块	1035
轨	凤城二村	28	47	37	87	253	鞍山板块	608
轨	梅三小区/沪海小区	29	42	42	15	397	陆家嘴滨江板块	1035
	长桥四村	32	42	40	53	252	长桥板块	587
轨	南方新村	25	42	38	50	335	古美罗阳板块	559
	金桥新村/金桥新村一街坊	26	40	33	67	264	金桥板块	499
轨	新泾七村	30	39	44	40	239	西郊板块	722
轨	京浦小区	30	39	39	29	288	北蔡板块	512
轨	宜川一村	35	38	30	61	191	光新板块	551
轨	财大教师公寓	26	38	26	26	291	五角场板块	553
轨	延吉七村	33	37	24	63	267	黄兴板块	592
轨	鞍山八村	38	36	19	32	296	鞍山板块	608
轨	上钢七村	37	35	31	36	250	浦东世博板块	589
轨	金光小区	23	35	25	34	337	三林板块	525

高于2019和2016年同期　高于2019年　注：表格内成交套数为各年1-5月二手成交合计数

可以看到，稍具规模、居住氛围成熟、周边配套完善的售后公房小区，即使没有优质学区，需求量也是相对稳定的。有些虽然比不过 16 年同期，但与去年相比还是小有提升。

便宜才是硬道理！

先看这组数据：各环线两类小区 6 月均价。



如果按照公寓两房 80 ㎡来计算，想住进外环线以内，那么预算基本要 450W（还要预留税费之类的钱）。如果你预算只有三百万，又想住“市区”，怎么办？可以选择老公房：一房 40 ㎡、200W+；两房 60 ㎡，300W

当然，如果预算还要低，或者是养老一族，可以选外环以外的同类小区。

	小区名称	环线	区域	板块	2020年成交套数	套均价格(万元/套)
学	贝港新村	外郊环	奉贤区	南桥新城板块	119	164
	江海二村	外郊环	奉贤区	南桥新城板块	107	141
轨	雪松苑/桃浦七村	外郊环	普陀区	桃浦板块	72	182
	荡湾新村	外郊环	南汇区	惠南板块	65	130
	李园二村	郊环外	嘉定区	嘉定主城区板块	59	165
	永德小区	外郊环	闵行区	吴泾板块	56	158
轨 学	荣乐小区	外郊环	松江区	松江中部板块	50	218
轨	高华新村	外郊环	闵行区	江川路板块	47	153

注：表格内成交套数为 2020 年 1-5 月二手成交数量

虽然近两年整体价格较为稳定、波动不大，但刚需的承付能力并没有提升很多。即使上海的房票很珍贵，第一次买房的机会很重要，但并不是所有人都“敢”倾尽全力、想长远一些、买到各方面都很棒的房子。选新还是选旧，没有标准答案。选当下最适合的房子、最舒适的生活方式，其实也不错。

免责声明
本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读



更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

