无学区的‘老破小’、小产权房 尽量不要碰

3·15 避雷宝典

考虑到服务业主，我们再给大家带来一篇选房指南。有些房子尽量不要碰，因为后续的问题比较多，升值空间也有限。

资料图片

远郊非品牌楼盘，交付问题一大堆

远郊＋非品牌房企，这种组合的楼盘风险极高，江宁的翠屏城就是这样曾经“红极一时”的楼盘。

2019年1月这家楼盘收官时，与小区二手房倒挂6000元/平方米，712套房源引发8000多人争抢，镇江、扬州等地都有人到南京买，甚至想买都买不到。然而，等到交付时，业主大跌眼镜。

有业主投诉爆料，该小区103、105、107、111栋全是30层的高楼，于去年毛坯交付，交付时楼道，外墙和家里墙面都出现了不同程度的鼓包，交付不到一年，鼓包情况越来越严重。

不仅如此，据网上数据显示，目前翠屏城的二手房价格15658元/平方米。而早在2017年9月，该小区的二手房价格就高达17722元/平方米。在2019年3月时更是飙升至18154元/平方米，此后房价便一路呈下滑趋势。

这样的区域，即便购买之后房价随即上涨，想要靠出租回笼资金并不容易，想要快速变现同样十分困难。至于教育、医疗等配套设施也是比较困难，房价没有支撑点，涨价慢。居住不易，出租不易，变现不易，还要占用珍贵的首套名额和贷款资格，购房者须慎重。

无学区的‘老破小’无人接盘

所谓‘老破小’的最大的优势，在于区位和教育，交通、教育、医疗等配套相对成熟。

但是，近年来有关部门关于教育方面的改革，已经说明了一二线城市无优质学位的‘老破小’，未来风险比较大；三四线城市的‘老破小’，无论有没有学位支撑，未来都会无法乐观。

如今，棚改已经基本接近尾声。这意味着，三四线城市更新改造老城区的动力不复存在，‘老破小’的未来更加堪忧。

对于土地资源并不匮乏的三四线城市来说，‘老破小’基本没有未来，开建新区远比改造老城区更有积极性。

而对于新房、土地供应量大的城市，如杭州、南京等，二手房市场被压缩，没有学区的‘老破小’只会越来越没有市场的生存空间。

小产权房过不了户，购买一定要谨慎

据了解，南京雨花台区的西善桥、铁心桥等板块，就有一大批小产权房在售。南京不少人会购买这些小产权房，坐等拆迁，实现‘一夜暴富’的梦想。但是，需要大家格外注意的是，小产权房是不能合法转让过户的。

对于买家而言，拿不到房产证，就不能用于抵押和出售，更不能用于落户和入学，它们往往都以租赁协议的方式存在，而租约长达20年乃至更多。

其次，小产权房的房价相对稳定，涨幅十分有限。就拿雨花台区西善桥的福润雅居为例，这个小区是可以更名的小产权房，365二手房数据显示，小区二手房挂牌均价为13821元/平方米。

而2019年3月，小区的二手房挂牌均价为12500元/平方米，两年时间才涨了1000元/平方米，这远远落后平均水平！

总之，买小产权房的风险非常大，大家一定要谨慎购买！

陈楼