



2026年，楼市里有个怪现象：豪宅、次新房不好卖，房龄20年以上、外观破旧、户型老气的“老破小”，反倒成了香饽饽。曾被嫌弃破旧、落伍的城市老破小，如今彻底逆袭成楼市黑马。2026年各大城市二手房回暖，撑起市场热度的不是高端新房，而是总价300万元以内的老城小户型。更让人意外的是，不只刚需年轻人扎堆上车，不少投资者更是批量抄底，有人一口气拿下8套，靠租金实现稳健收益。核心原因很明确：当下老破小租售比全面跑赢银行存款、国债等稳健理财，在低利率时代，成了稀缺的“现金流资产”。

但老破小真的是“稳赚不赔的现金流资产”吗？今天咱们用大白话，把老破小出租的真实收益、隐性成本、致命风险全扒透，看完你就知道，这钱到底能不能赚、值不值得赚。

星报综合



“老破小”逆袭 是“馅饼”还是“陷阱”？

低利率时代 高租售比的诱惑

先搞懂，为啥老破小突然火了？核心就两个字：收益差。

2026年最新数据：全国重点城市老破小平均租金回报率约2.23%，核心地段（地铁500米内、学区区）能达到3%~4%。

- 上海内环：40㎡老破小，月租4500元，总价150万元，租售比3.6%；
- 成都二环：30~40万小户型，月租1500~2000元，租售比3.8%~5%；
- 天津核心区：全款350万元买7套，月租共1.5万元，租售比5%。

再看稳健理财：5年期定存1.3%，10年期国债1.8%，大额存单1.8%。老破小租金收益，是银行存款的2~3倍，差距一目了然。

易居研究院数据显示，重点城市核心区老破小租售比普遍突破2%，平均高达2.67%，成都、武汉、重庆等热门城市更是超3%，稳稳跑赢1.3%的五年期银行定存利率、1.8%的十年期国债收益率。

真实市场案例直观印证了这份收益优势。成都一位买家抓住市场低点，总价330万元抄底8套老破小，每月租金收入2.1万元，轻松覆盖1.4万元月供，实现以租养贷、躺赚现金流。天津也有投资者全款购入7套老破小，综合租售比约5%，年化收益是银行定存的两倍多。这种稳定的现金流回报，是当下多数房产和理财都不具备的优势。

门槛低，年轻人“够得着”

老破小最大优势：总价低、首付少、杠杆友好。

- 一线城市：300万元以内能买内环小户型；
- 强二线：200万元内可选核心区一居室；
- 普通二线/三线：30~80万元就能拿下一套。

首付15%~20%，20~40万就能上车，房贷利率低至2.5%~3%。很多人算过：租金能覆盖月供，相当于“别人帮你供房，白赚一套资产”，对预算有限的年轻人，老破小的吸引力更是无可替代。经过多年房价回调，老破小泡沫彻底出清，价格重回2015~2016年低位，北上广深300万元以内、强二线200万元以内的刚需房源充足。叠加15%低首付、历史低位房贷利率，大幅降低了大城市安家门槛，让年轻人不用再长期漂泊租房，轻松实现落户安家的心愿。

需求稳定，不愁租

老破小的租客，永远不缺：

- 上班族：核心区通勤近，地铁口老破小，比远郊新房省1~2小时通勤，租金还便宜30%；
- 陪读家庭：老破小多带学区，租房就能上学，不用砸钱买学区房；
- 刚需过渡：预算不够买新房，先租老破小过渡，性价比高。

尤其2026年，保租房还没全面铺开，核心区小户型租赁需求坚挺，空置率比远郊新房低得多，这也是老破小敢涨价的底气。

除了价格和收益，老破小的硬核配套是年轻人入局的关键。这类房源大多占据城市核心地段，紧邻地铁、商圈、医院，通勤效率和生活便利度，远胜配套空白的远郊新房。同时，多数房源自带优质学区，完美适配年轻家庭落户、育儿、上学的刚需，兼顾居住实用性和基础民生需求。

政策加持更筑牢了老破小的价值底盘。如今国家全面推进老旧小区城市更新，2000年前，老小区全面纳入改造范围，通过原拆原建、加装电梯、管线翻新等升级居住品质。

历史纵深：从“刚需首选”到“投资新宠”

回顾过去二十年，“老破小”在中国房地产市场经历了过山车般的命运。2000年代初，它是进城务工人员 and 年轻夫妻的首选——价格便宜、地段好、生活便利。2010~2020年间，随着房价快速上涨，投资者更青睐新房和次新房，“老破小”逐渐被边缘化，被视为“落后产能”。

然而，2021年房地产市场转折点后，逻辑开始逆转。房价横盘甚至下跌，但租金相对稳定。此时，“老破小”的低总价优势凸显——一套50万元的

房子，月供可能只有2000元，而租金就能覆盖大部分月供。这种“以租养贷”的模式在低利率环境下尤其具有吸引力。

从国际经验看，日本东京和大阪在泡沫经济破裂后，市中心老旧房产的租金回报率长期维持在4%~6%，成为稳健投资者的首选。中国一线城市正在走类似的道路——房价增长放缓，租金回报成为核心考量。

历史告诉我们：房地产的投资逻辑从来不是固定的，利率环境和市场预期才是决定性因素。

火热行情之下 理性认知必不可少

你是不是该买几套，靠租金赚税后收入？还是得先把隐性成本算明白，再决定投不投。

第一笔，房子是否持续贬值，租金能不能补本金的亏损。

这是最残酷的一点：老破小的高回报率，很多是“跌出来的”。房价跌了，租金没变，租售比才显得高。第二笔，没完没了的维修，也是吞金兽。

老破小的“老”和“破”，从来不是说说而已。水管、电路、墙皮，日常大修小补费钱也费神。冰箱、洗衣机也年纪大了要换，老小区没电梯、物业差，公共管线、楼顶防水、楼道照明坏了，要么没人管，要么整栋楼分摊费用。

更怕遇上大修：比如下水道整体更换、外墙翻新，一次就要掏大几千。

第三笔：空置成本+中介费，租金悄悄缩水。租客流动性极高——年轻人过渡住一两年就换

房，刚需族攒够钱就买新房，很少有长租三五年的。空置1~2个月也正常，空着不仅没收入，物业费、垃圾费、水电费公摊照样得交。

再说出租还有中介费。一年换一次租客，就少赚半个月租金；如果1个月空置损失1500元，中介费750元，光这两项又吞掉12.5%的租金。

算完这几笔账，再回头看那租售比，还香吗？

“老破小”从被人嫌弃到成为投资新宠，背后反映的是中国房地产市场的深刻变革。当房价不再单边上涨，当存款利率持续走低，投资者不得不重新审视“现金流”的价值。老破小的逆袭，不是资产的重生，而是投资逻辑的进化。总而言之，年轻人盯上老破小，本质是低利率时代的理性选择：低价上车、配套成熟、租售比稳健，完美适配刚需安家和稳健理财需求。但抄底绝非闭眼入手，择优筛选、摒弃投机心态，才能真正把握红利、规避风险。