

# “包租公”投300余万元买12套“老破小”

## 动因:看中长沙租房需求空白,投资包括装修升级 提醒:考验资金实力别盲目跟风



扫码看视频

“我在长沙买下12套‘老破小’,年收租20万元,提前过上了‘退休生活’。”近日,一网友在社交平台分享自己的“包租公”经历,引发广泛关注。

8月4日,三湘都市报记者联系到当事人范俊杰。他2019年从吉林来长沙后,陆续购入12套“老破小”房产,目前10套用于出租,累计投入300余万元,租金收入基本满足日常生活。范俊杰坦言,买“老破小”并非简单收租,背后考验的是资金实力、管理能力和长期经营。

■三湘都市报全媒体见习记者 袁红霞 视频 刘文

投300余万元买12套房:收租要13年才能回本

“最贵的一套房子24.8万元,最便宜的一套14万元,平均每套大概22万元,均为住宅性质。”范俊杰告诉三湘都市报记者,“12套房子,其中11套为全款购买,仅一套办理了贷款,购房加上装修总投入300余万元。这些房子全部集中在开福区,除了自住的两套,其余10套已全部出租,月租金合计约1.67万元。”

范俊杰说,为提升出租体验,每套房他都会重新装修,“装修成本控制在5万元以内,统一采用原木风,家具尽量选择二手实木产品,更实惠”。

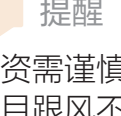
“这笔投入并非短期就能回收。”范俊杰表示,按照现在的租金收益,整体大概需要12年到13年才能回本,“买老房绝不是‘低价买房、坐等收租’,既要有资金实力,也要投入时间管理和维护”。

专挑“老破小”是为何?看中租赁市场的需求空白

为何专挑“老破小”?范俊杰说,看中的并不仅仅是价格低,“租金只是附加价值,最核心的是它解决了一些真实需求”。

在他看来,长沙租赁市场存在一块空白:预算较低的人可以租到便宜但条件一般的房子,预算高的人可以租到装修好的房子,“但月租1500元到2000元左右、装修舒服、性价比高的房源却不好找”。

范俊杰正是希望改造老房子,为租客提供一个价格适中、居住舒适的租房选择。



扫码看视频

提醒

投资需谨慎 盲目跟风不可取

随着经历被关注,不少人前来咨询老房投资能否复制。范俊杰提醒大家“务必理性投资”。

“我的大部分房子是全款购买,手里还留有应急资金,抗风险能力比较强。如果没有充分考虑自身资金情况、还款压力以及后期维修、出租管理等成本,盲目跟风未必合适。”范俊杰说,“目前十多套房源已经占用了我不少精力,未来如果遇到特别合适的房子,或许还会考虑继续购买,但绝不会盲目扩张。”



左图:顺利完成,彭俊杰挥桨振臂享受胜利时刻。

右图:彭俊杰在第二届全国全民健身大赛(华中区)桨板比赛中收获3金2银1铜共6枚奖牌。

受访者 供图

## 40岁“跨界”玩桨板,一年划出10枚金牌

### 郴州嘉禾体育达人彭俊杰工作和训练两不误,每日5时就起床练桨

8月2日,第二届全国全民健身大赛(华中区)桨板比赛在洛阳凌波湖落下帷幕,来自湖南省郴州市嘉禾县的40岁选手彭俊杰一战成名,收获3金2银1铜共6枚奖牌。

“40岁,正是追逐热爱的年纪。”8月4日,正在全力备赛2026年中国桨板国际公开赛(邵阳站)的彭俊杰接受了记者的采访。

擅长多项体育运动,40岁“跨界”玩桨板

彭俊杰今年40岁,擅长多项体育运动,游泳是他坚持多年的水上基础项目,拥有近8年的攀岩经验,骑行、跑步、登山样样拿手。2025年,偶然看到朋友体验桨板,他被这项既能强身健体、又能夏日消暑的水上运动吸引,正式开启桨板竞技之路。

入门短短一年,彭俊杰的赛场成绩单十分亮眼,10枚金牌均来自省内外正规桨板赛事。本次全国全民健身大赛华中区桨板赛事规模盛大,共有1260名覆盖全年龄段的选手参赛,赛事设置单人、双人、混双200米竞速与3000米长距离竞速多个项目。

“我报名6个项目,全部站上领奖台。”彭俊杰在比赛中获得了个人3000米铜牌、男双3000米金牌、个人200米银牌、男双200米金牌、混双200米金牌、混双3000米银牌。其中男双3000米竞速中,他与队友配合默契,冲线时领先第二名一分多钟,“稳稳拿下金牌”。

为适应赛场,赛前彭俊杰专门召集队友前往衡阳,开展连续两周的协同专项训练。比赛全程高温暴晒,6个项目连续比拼体力消耗巨大,他咬牙顶着酷暑,完成全部赛程。

“很多人觉得40岁对参加体育赛事来说年龄偏大,但我觉得40岁正值壮年,身体素质在线,多年参赛积累的赛场经验也让我临场心态更加平稳。”彭俊杰说。

爱好不耽误工作,期待与更多高手切磋

平衡工作与训练是彭俊杰的常态,充分利用业余时间训练,每日5时起床练桨,训练结束后再赶赴单位。每月保持10至20次训练频次,累计滑行程约一百公里。

“训练中遭遇瓶颈,就反复观看国内外顶尖选手、世界冠军的视频,模仿标准动作下水实操,很快突破训练卡点。”在彭俊杰眼中,桨板最大的魅力是乘风破浪的独特体验,既有竞速带来的速度与激情,又能在开阔水域自在遨游。常年坚持体育运动,也让他收获满满,身心状态持续向好,自信心不断提升,“家中有两个孩子,希望用自律参赛、坚持锻炼的自身状态,给儿女树立积极向上的父亲榜样”。

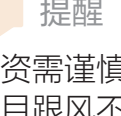
目前,彭俊杰已确定了后续参赛计划,2026年中国桨板国际公开赛(邵阳站)将于8月28日至30日在天子湖景区水上运动中心举行,他正全力备赛期待着与全国各地高水平选手切磋交流。

作为资深水上运动爱好者,彭俊杰也向桨板新手给出安全提醒:水上运动虽舒适解压,但安全必须放在首位,不会游泳绝对不能下水,下水前提前查看天气,备齐全套安全装备,做好充足准备再乘风破浪。

■三湘都市报全媒体记者 高煜棋 通讯员 蔡紫羽 崔涵珏

## 男子伪装成别墅业主,套路装修公司“吃大餐”

### 骗吃骗喝还顺走高档香烟,民警一通电话“劝”回全部损失



扫码看视频

三湘都市报8月4日讯 “我家别墅花园要改造,预算充足。”男子伪装成财力雄厚的别墅业主,骗取装修公司工作人员的信任,宴席结束后却悄然离场,留下近千元餐饮、香烟消费账单。

8月4日,记者从长沙市公安局望城分局获悉,民警成功规劝陈某华主动投案,为受害人全额追回损失。

6月底,陈某华盯上了在短视频平台上推广业务的一家本地装修公司,私信谎称自家别墅需要进行改造,装修公司工作人员满心欢喜以为遇到了大客户,立即约定了见面时间。

“这里就是我的别墅,你们看看!”陈某华带着一行人径直走进一处无人入住的空置别墅。事实上,他只是在这片别墅区做过零散工,却谎称自家的别墅要装修。

花了两小时进行现场勘探后,陈某华跟随工作人员前

往装修公司,逐条推敲施工方案,全程表现得诚意十足。“到饭点了,我请大家吃个饭吧”17时30分,陈某华主动提出做东宴请装修团队,席间不断吹嘘自身经济实力。

酒足饭饱后,他假意如厕,在前台顺手拿了五包高档香烟后悄悄溜走,将合计千元的餐费、烟款全部甩给装修公司买单。半个多小时后,工作人员意识到掉进了圈套,立即报警。

接警后,长沙市公安局望城分局月亮岛派出所民警侯飞和辅警谭强通过调取餐厅监控、持续追踪轨迹,锁定了陈某华的身份信息。“警官,我知错了,下次不会再犯了!”7月14日,民警拨通陈某华的联系方式,准备对其进行电话规劝,刚表明身份对方当即认错,对虚构项目骗取财物的事实供认不讳,并主动到派出所投案自首,完成退赃退赔。

目前,陈某华已被公安机关依法行政处罚,并全额返还装修公司被骗钱款。

■全媒体记者 项炜 通讯员 李三平 肖娴