

# 毛坯、精装减配难激活市场热度 购房者对曲线调价接受有限

[ 在严格的备案价调控之下，广州部分开发商已开始“顺势而为”，既有选择毛坯入市，也有启动精装减配。不过，从市场数据看来，这类营销方式购房者接受程度有限。有业内人士更表示，楼盘假如苦于备案价的限制不得不压缩成本来保利润，可能会面临口碑崩坏的风险。 ]

■新快报记者 何璐诗



## “精装改毛坯”接受程度有限，楼盘去化持续变慢

市场回归理性，价格保持平稳将是未来相当长一段时间楼市的主要基调，备案价成了开发商最大的难题。为了“既要备上案，又要控成本”，从5月政策发布以来，南沙、黄埔、增城、白云、番禺多个区域，不断有项目加入了毛坯的“裸奔”大赛。

“金洲-蕉门附近街区指导价约为2.8万元/㎡，目前二手房都2.5万元/㎡左右，我们大概率会以毛坯入市。”南沙阳光城丽景半岛的销售向记者表示。记者查看贝壳找房数据发现，项目2公里外的阳光城丽景湾二手小区均价为24471元/㎡，最高挂牌价为29937元/㎡。

事实上，南沙早开始了毛坯大战。先是南沙横沥岛的美的江上沄启开盘毛坯一口价，无论楼层高低朝向，统统36051元/㎡。买家也可以带装修交付，不过就需要另外交2200-2500元/㎡。同是横沥岛的旭辉曜玥湾首期开盘价格3.8万-4.2万元/㎡，最新一期3.6万元/㎡正售出最后一批精装交付的房源，此

后推出的楼栋均为毛坯交付。

黄埔知识城的星汇城新一期2.72万元/㎡毛坯出售，比上次开盘价2.8万-2.9万元/㎡略低。根据世联东一研究院数据，上周(8月2日-8月8日)587人来访，成交39套。黄埔科学城的时代天韵，虽然毛坯是3.77万元/㎡，比吹风价便宜将近4000元/㎡，项目提供的精装修方案是额外加2000元/㎡，也就是说毛坯+精装是3.97万/㎡。同样选择毛坯交付的还有星汇文玺、实地常春藤、品秀星瀚、品秀星图以及合生湖山国际等项目，购房者有需要的可以加购精装。

“市面上宣称5000元/㎡的精装项目，装修成本约2000-3000元/㎡，购房者可以综合折算一下，计算装修后的实际的价格”，地产经济学家邓浩志表示。“现时开发商减配装修，部分板块在限价政策下，比吹风价减了5000元/㎡或以上，即使抵去了精装成本，依然有所优惠，这些盘去化会有一定效果。”

## 减配降标曲线调价，博弈可能持续相当长时间

毛坯房是指代“清水房”，普遍会有水泥地、刷墙、门窗等基础配置，而介于毛坯与精装之间，还有着简装房的存在。地砖、厨房橱柜换材质，减去新风系统、凉霸、浴霸、智能马桶……甚至以蹲厕代替马桶……没有选择毛坯的开发商，为省成本，最近把简装房带到了市场，黄埔、南沙均有项目启动减配交付。有网友调侃，“业主记得预留一笔全部砸掉运建筑垃圾的费用。”

有业内人士直言，地价、建筑材料的价格仍在上涨，为了控制成本，除了精装可能变毛坯外，对于品质住宅的标准也可能降低，低配或减配未来或更加频现。

肖文晓认为，“目前而言，广州楼市还处于限价新政的博弈阶段，不少购房者反映楼盘在备案价下调后改为毛坯发售或装修减配，无形中增加了后期收楼的装修成本，而楼盘假如苦于备案价的限制不得不

一般来说精装房是开发商增加利润的来源之一，市面上大多项目选择精装交付做溢价空间。在调控政策下，精装改毛坯似乎降低了购房群体的踏入门槛，有利于扩大客群基数，快速出货。

不过，在广州世联研究院副院长崔登科看来，备案价下调之后，精装改毛坯收到的效果比较有限，没有扭转目前市场热度的分化。“热度高的地方，做不做毛坯其实影响不太大，热度较低的区域也是一样，毛坯对去化没太大帮助。”

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓向记者表示，以最近两周为例，监测到广州有荔湾、南沙、增城等区的5个楼盘采取“精装改毛坯”加推发售，但去化均不甚理想，去化率最低的只有5%，最高的也仅有23%，反映在看涨预期不再之后，当前购房者对这种“羊毛出在羊身上”的“降价营销”接受程度有限，热门楼盘去化变慢、冷门楼盘去化更冷。

压缩成本来保利润，却也可能面临口碑崩坏的风险，这也是品牌开发商不得不考虑的。”肖文晓表示，下一步，各个楼盘也一定会根据自身的情况以及公司的要求，适时调整营销策略。从最近三年来看，广州商品住宅的供求比接近于1，也就是供求关系相对均衡，这也意味着目前这种博弈可能会在相当长的时间存在，结果就是成交速率变慢，不利于开发商在下半年冲量。

## 成交量相比年头减半 南沙黄埔降温明显

随着市场风向转变，区域分化也日渐明显。多位业内人士指出，南沙成为了降温最显著的区域。根据网易房产数据中心监控阳光家缘数据显示，南沙7月网签1173套，同比减少14.88%。南沙从年头的2字头网签量回落至1千余套，据监测，南沙1月-7月网签量分别为2561套、1149套、2021套、1822套、1355套、1024套、1173套，7月网签量未及1月的一半。

崔登科表示，“周边区南沙热度下降比较明显，热的位置还是热，现在天河、荔湾、海珠等中心区其实热度还好。”

邓浩志同样表示，影响度比较明显的区域是南沙和黄埔。黄埔此前“卖5冲6”的项目，现在基本卖回“5字头”；南沙“坐3望4”的项目，目前价格也是重回2、3字头。“因为这两个区域此前涨得比较多，所以影响也更大。中心区荔湾、白云此前那轮行情没有太大升幅，所以影响也较少。北部增城、从化，价格波动不大，所以基本没什么影响，这些区域还是去库存为主。”

广州中原研究发展部分析指，在大环境下，大部分开发商推货力度放缓，尤其处于调控“风口浪尖”的南沙、黄埔等区，预售证发放以及推货计划均受到一定影响，从而影响成交气氛。这是从不健康到健康阵痛的过程，广州将持续一段横盘期。

在邓浩志看来，“总体来说，现时这个阶段购房，比二季度更优惠，这对消费者来说是好事。”

肖文晓表示，部分购房者此刻是有观望心态的，“客观来看，广州楼市的供求关系还是比较健康的，当前对备案价下调的限制也只是为了控制房价的同比涨幅，其主旨是稳房价而非降房价，所以还是建议购房者不要有太大的降价期望。”



扫码了解广州楼市最前沿动态