

# 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云启开盘毛坯一口价,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。”

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,没有扭转目前现在市场热度的分化。“热度高的地方,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。

## 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”字的项目,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。”

## 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

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。



扫码了解广州楼市最前沿动态