

# 你猜,精装修占了房价多少成?

精装房已经进入普及化时代。近年来,上海、浙江、海南、安徽、江苏、河南、深圳等许多省市出台了“精装政策”,不少城市要求未来大部分住宅交付是全装修。随着全装修、精装修市场规模不断扩大,装修品质也成为了购房者关注的重点。

据CRIC对50家重点房企2021年1月-2022年6月期间在22城的精装修推盘情况来看,所有推盘项目装修标准/成交均价比值的均值水平在10.0%,即,装修标准占个人买房成本一成左右。从具体项目来看,有北京和上海部分项目装修标准较高,其中每平方米的装修标准最高达15000元。可供参考对比的数据是,根据国家统计局发布的全国商品房销售面积、金额数据估算,6月全国商品房销售均价仅为9753元/平方米。

## part1 北京、上海精装最高超1万元/平方米

房地产市场发展至今,精装修交付已经成为了当前市场的主流。特别是一二线城市,在政策、品质、需求等各方推动下,精装房市场得到了快速发展,市场份额逐年稳步递增。

CRIC数据显示,2021年1月-2022年6月期间,重点关注的50家房企在一线城市精装修率达到了86%。其中装修标准最高的为瑞安房地产开发的上海翠湖天地第五期,翠湖五集项目,每平方米的装修标准高达15000元。

据了解,翠湖五集于2021年底开盘,推出106套

房源,总价4000-9000万元/套,吸引了468组客户认购,认购率超440%,入围分数线102.24分。

从其成交均价来看,约16万元/平方米的成交均价与其1.5万元/平方米的装修标准相比,装修标准仅占成交均价的9%,在同类高端项目中仍属较低。

除了翠湖五集之外,北京中海首开拾光里和上海的另一高端项目绿地海珀外滩的装修标准也已达1万元/平方米。

据了解中海首开拾光里位于北京朝阳区金盏别墅区,由130-160平方米的叠墅和部分小户型组成,

总价637-1280万元/套,已于2022年3月20日开盘,是朝阳区少见的精装别墅产品。其销售均价约74356元/平方米,装修标准占销售均价的比例达13%。

绿地海珀外滩同样为2022年新推项目,为上海黄浦外滩核心区域地标性豪宅。其成交均价与翠湖五集相近,为约159262元/平方米。

除此之外,还有不少装修标准高于8000元/平方米的项目,如上海星河湾、绿城武汉黄浦湾、上海星河湾三期、中兴路一号、招商外滩玺等。

从这些装修标准较高的项目来看,大部分的成交均价和总价也相对较高,都是当地市场兼具好地段好产品特质的项目。

在部分项目装修标准接近、超过10000元/平方米的同时,国家统计局数据显示,2022年6月全国商品房销售面积18185万平方米,商品房销售金额17735亿元,由此估算出2022年6月全国商品房销售均价为9753元/平方米。也就是说,部分中高端项目的装修费已经接近或超过全国商品房销售均价。

## part2 装修费约占买房成本一成

成交均价和总价相对较高的项目,装修费用也自然相对较高,这很好理解,那么22个城市平均装修成本大概为多少呢?

从装修标准均值来看,2021年1月到2022年6月50家重点房企的精装修项目平均值为2612元/平方米,环渤海区域以2989元/平方米的价格领衔,珠三角为2051元/平方米。

从各城市能级来看,三四线的装修标准最高,达到2730元/平方米,一线城市次之,二线城市最低为2603元/平方米。

这主要是因为一二线城市装修存在更大的普遍

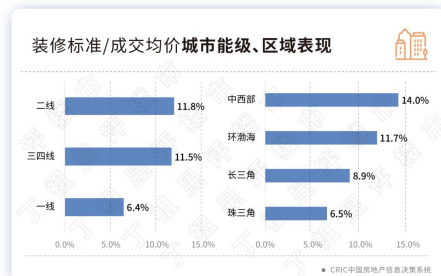
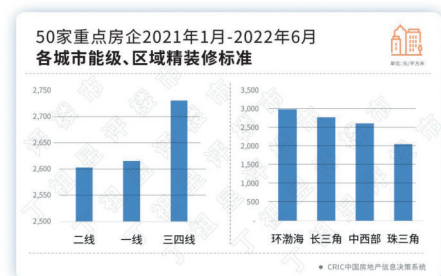
性,刚需房也需精装修交付,标准相对较低,而三四线项目精装修与毛坯分庭抗礼,进行精装修的项目更多的是品质的选择,价格标准相对较高。从装修标准/成交均价的比值表现来看,所有推盘项目比值的均值水平在10.0%,即装修标准占个人买房成本一成左

右。其中,二线城市达到11.8%,比值表现最高,三四线城市达到了11.5%微低于二线城市。

特别值得注意的是,一线城市比值标准仅为6.5%,由于一线城市的房价水平相对更高,物价表现上房子本身价格和装修物料价值有较大的差距,同时

一线城市的限价更加严格,使得房企降低精装修的费用标准,这也是导致该比值较小的原因。

从区域表现来看,珠三角的装修标准/成交均价为6.5%,装修性价比较为良心。中西部区域装修标准/成交均价比值达到14.0%,高于平均水平4个百分点。



## part3 苏广锡杭几乎达到推盘即装修

从50家房企2021年1月-2022年6月在22城的精装修推盘情况来看,精装修的推盘占比达到60%以上。其中苏州、广州、无锡和杭州的精装修率均超过90%,分别为96.0%、95.6%、90.9%和90.0%,几乎达到推盘即装修。

分区域来看,珠三角的精装修率达到91%,其中广州早在2007年的精装房率就已经达到70%,其发展速度呈现出消灭毛坯房的趋势。长三角区域次之,精装修率为82%,环渤海区域精装修率仅为49%,毛坯房交付才是市场主流。

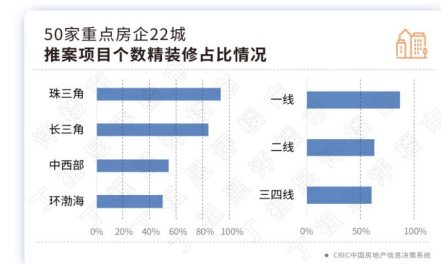
值得注意的是,面对市场下行的时候,三四线推盘精装修率下滑,2021年下半年、2022年上半年三四线的装修率仅分别为58%和54%,分别较2021年上半年的62%的水平下降4个和8个百分点,而一二线城市变化不大。

精装修交付已经成为当前市场的主流,特别是珠三角区域几乎达到了推盘即装修。

从目前来看,更高能级城市对精装修比例的要求也更高,但装修费约占买房成本的比例却并未同步上升,这主要是因为高能级房价水

平相对更高,房价和装修价值有较大的差距。值得注意的是,当前市场环境,房企利润空间收窄,“精装修”不仅成为房企项目产品品质组成的核心展示部分,更成为房企利润调节器,有时候存在货不对板的情况,导致交付时维权事件时有发生,近几年来监管也逐步加大了在该方面的监管力度,精装修标准或迎来进一步的监

管。对房企而言,应加大运营管理能力,向管理要效益,积极升级产品力。从部分装修标准较高项目的销售情况来看,中高端项目的购房群体对品质要求较高,同时也能接受一定的装修成本。(丁祖昱评楼市)



## 上周无锡商品房备案成交大幅回升

上周(7.18~7.24),商品住宅、商业物业、办公物业备案量均有较大反弹,带动楼市整体环比涨幅明显。全市商品房(不含经济适用房和定销商品房)备案成交量为8.51万平方米,环比增加3.80万平方米,增幅80.63%;备案成交套数736套,环比增加341套,增幅86.33%。其中,邗云上府以0.42万平方米的备案量位居住宅备案成交排行榜榜首,宸风云庐、建溪朗诗御萃里备案量也都在3000平方米以上。商业成交方面,无锡融创文旅城及茂瑞府集中备案,备案量分别为0.27万平方米、0.25万平方米;华发大厦和天一公馆成为办公物业的备案主力,两盘备案量占办公物业总量仅5成。

商品房成交按物业类型分析:上周三大物业形态环比均有明显涨幅,其中商品住宅备案面积环比涨幅超过6成,商业物业备案面积环比涨幅超过190%,办公物业备案面积环比涨幅超770%。商品住宅备案成交面积为7.04万平方米,环比增加2.71万平方米,增幅62.52%;备案成交套数为554套,环比增加226套,增幅68.90%。

商品房成交按区域分析:除经开区备案0.76万平方米及锡山区备案1.18万平方米外,剩余四区备案量差距不大:新吴区备案1.94万平方米、滨湖区备案1.66万平方米、梁溪区备案1.55万平方米、惠山区备案1.41万平方米。

商品住宅成交按面积段分析:90-120平方米面积段户型备案量遥遥领先,备案2.65万平方米、247套;其次为120-144平方米面积段户型,备案1.96万平方米,150套;180平方米以上面积段户型备案1.14万平方米、144-180平方米面积段备案0.72万平方米、90平方米以下面积段户型备案0.57万平方米。

(无锡房地产市场网)