

1957年10月1日创刊



2023年7月  
(癸卯年五月十九)

6 星期四 | A13

深圳乐有家研究中心发布《2023上半年深圳楼市报告》

## 深圳近5成房源低于参考价成交

文/羊城晚报记者 李晓旭 图/羊城晚报记者 王磊

7月5日,深圳乐有家研究中心发布《2023上半年深圳楼市报告》。上半年,深圳一二手住宅成交套数分别为16209套和16236套。这半年内,深圳90%片区挂牌价下调,平均成交周期168天,购买大户型的改善客群增多。当前,深圳近5成房源低于参考价成交,购房的主力军依然是31-40岁的社会中坚力量,占比近6成。

### 一二手住宅成交占比打成平手

刚刚过去的上半年,深圳开发商踊跃入市的步伐明显比2022年上半年要积极。今年上半年,深圳一手住宅预售面积达到32456万平方米,同比大幅上涨84%。从1月至6月预售情况来看,3月的小阳春与6月的年中是开发商入市高峰,新增预售套数最高接近一万套。尤其是6月深圳一共有17个项目拿到预售证,新增住宅预售套数9777套。随着库存的增大,近1年来深圳一手住宅的去化走势压力逐月上升。按近半年的平均销售水平来计算,6月深圳新房的去化周期已达到接近16个月。

上半年,深圳卖出了16209套一手住宅,网签面积166万平方米。成交套数同比2022年上半年微幅上涨,但成交面积同比却出现下跌,说明2023年上半年新房市场买小户型的刚需客群更多。虽然上半年新房市场个别豪宅项目的去化成绩比较瞩目,但整体来看,刚需客依旧是主要购买力。上半年,深圳新房市场“三足鼎立”,宝安、龙岗及

龙华的一手住宅网签量均超3000套。排第一的宝安网签3304套,同比上涨18%。

今年上半年,二手住宅过户量达到16236套,同比上涨63%。上半年,龙岗二手住宅过户量排名第一,达3597套;第二名是福田的3317套,环比及同比均上涨。西部交易量最大的区是南山,达到2822套,环比上涨49%,同比上涨72%。在参考价政策调整、房贷利率下调、带押过户全面推行等多个正向政策激励下,2023年上半年的楼市稳步复苏。

自2021年下半年开始,深圳楼市就进入了一手占主导的局面。但随着2023年上半年深圳二手市场交易量的复苏,加上近期新房市场一些质量和教育情况等负面事件的影响,越来越多购房者倾向“所见即所得”的二手房。此外,一二手价格差也逐渐接近一致,新房价格优势有所减小。多重影响下,二手住宅回归市场主体,2023年上半年一二手住宅打成平手,各占50%。



深圳在建的居民住宅楼

### 平均购房年龄上涨至36.6岁



刚需客群成为深圳购房主力军

历经2年半的调控,深圳业主心态从最初对参考价“不屑一顾”到如今的“不断调价”,市场挂牌价更加理性了,不断趋近参考价。深圳乐有家研究中心相关负责人表示,对比2023年6月与1月的业主报价来看,90%片区挂牌价下调,下跌的片区跌幅大多在5%左右,个别区域跌幅超10%。“我们取成交房源出售前最后一次挂牌价,与最终的成交价差值来计算议价空间。近1年里,集中的议价空间逐渐由5%-10%的区间,往5%以内变化。”该负责人称,在如今绝对的“买家市场”行情下,议价行为是建立在业主不断下调挂牌价,直到接近买家理想水平后,才能刺激买家产生“议价”的决策。对于挂牌价比市场行情高较多的房源,可能连议价一步都难以触发。

数据统计显示,上半年深圳二手住宅平均成交周期为168天。按面积来看,144平方米的大户型因为总价高自然是成交周期最长的二手房源。但成交周期最短的并不是小户型,而是90-144平方米的3-4家庭户型。这也体现出当前楼市行情下,改善客群、卖小买大的购房者在抓住机会积极入市。2023年上半年深圳成交的二手房源里,主力面积为60-90平方米,户型为3房。同比2022年上半年,90-144平方米的占比有所提升,总体来看,上半年购买大面积大户型的比例增加。同时,随着深圳房价的走低,购房总价也相对减少,加上2023年3月深圳发布政策,公积金贷款额度最高可达126万元,所以使用公积金贷款的买家也明显增

加。纯公积金贷款+组合贷款的占比达到29%,同比提升6个百分点。

需要特别指出的是,自2021年下半年开始,深圳平均购房年龄持续上涨,至2023年上半年已经上涨至36.6岁。2023年上半年高年龄段的占比同比也有所提升。41岁及以上的总占比为24.4%,同比2022年上半年增加了3.3个百分点。购房的主力军依然是31-40岁的社会中坚力量,占比近6成。

“无论是买家还是卖家,市场情绪大多已回归理性,投资客退场,首套置业及改善置业的刚需客群占主导。”深圳乐有家研究中心相关负责人表示,“本月深圳将迎来‘7·15’限购限贷加码‘满3年,被约束的深户购买力陆续有资格进入市场,刚需的出手速度会加快。”

2023世界机器人大赛锦标赛(烟台)由中国电子学会联合烟台黄渤海新区共同主办,设共融机器人挑战赛、BCI脑控机器人大赛、机器人应用大赛、青少年机器人设计大赛VEX系列赛项VEX-IQ(飞盘点石)总决赛中夺得全国冠军,其余赛队也分别获得全国亚军、全国十强、全国二等奖及三等奖。

来自深圳实验学校中学部的选手周笑、张汉钊组成的166A队斩获冠军,选手胡峻铭和陈炳昕组成的166Y队收获亚军。来自深圳中学的选手张芷粒及深圳市罗湖外国语初中学校的选手江宗航组成的8828Y队晋级决赛,收获全国二等奖(10强)。来自深圳实验学校坂田部的选手尹子木及福田区百花小学的选手谢宇涵收获全国三等奖。这是继深圳市科学馆机器人战队在2021年首次斩获全国冠军后,再次拿下世界机器人大赛全国冠军。

2023世界机器人大赛锦标赛(烟台)由中国电子学会联合烟台黄渤海新区共同主办,设共融机器人挑战赛、BCI脑控机器人大赛、机器人应用大赛、青少年机器人设计大赛共四大赛事,共设27个大项、68个小项、116个竞赛组别,吸引了1000余支团队、3000余名选手同场竞技。大赛自2015年起已成功举办8届,共吸引了全球20多个国家20余万名选手参赛,被广泛赞誉为机器人界的“奥林匹克”,得到了国家自然科学基金委员会的连续指导,已连续入围了教育部公布的面向中小学生的全国性竞赛活动名单,并实现了多个竞赛项目的多次金奖国际互认。

深圳重视培养中小学生科创思维

2022年9月,教育部办公厅印发了《2022至2025学年面向中小学生的全国性竞赛活动名单》(以下简称“白名单”),确定44项竞赛活动为2022至2025学年面向中小学生的全国性竞赛活动。在这份白名单中,科技类竞赛占据52%,共计23个,其中在多项科技类竞赛白名单中,均有VEX机器人项目。

VEX机器人竞赛将团队协作、问题解决、科学发现等方面以特有的方式相结合,涵盖科学、技术、工程和数学等学科,使学生在学习过程中,学习和锻炼如何进行团队协作,如何充满信心地面对困难和挑战,并运用学到的知识去解决它们。

此前,深圳市科学馆机器人战队已代表深圳市“出征”多场国际及全国赛事——在5月,作为中国参赛代表队成员参加VEX机器人世界锦标赛,从全球70多个国家及地区总计3000多支精英赛队中脱颖而出,不仅全员闯进总决赛,Z组、D组还分别取得Division决赛十强、Division决赛八强的成绩;A组更是斩获Division亚军和惊艳奖。

机器人产业是当前炙手可热的前沿产业,是各地竞相布局的新兴产业。深圳从青少年出发,重视培养中小学生科创思维和提供学习机会,为未来的产业发展储备人才,推动机器人产业发展。



深圳战队成绩优秀

今年一季度电动载人汽车出口50.6亿元,同比增长13.8倍

文/羊城晚报记者 林园  
图/羊城晚报记者 王磊

## 多方出台政策 保障产业发展



近日,在深圳盐田国际集装箱码头,一批国产新能源汽车正通过一个箱装载三台车的方式,登上远洋货轮出口至北美洲多国。这种“一箱装三车”船载集装箱运输方案降低单车运输成本,同时让每柜可以减少2到3天的等待时间。随着整车装箱出海模式的推广和申报流程的进一步简化。

### 新能源车产量增163.5%

新能源汽车正日渐成为深圳代表性“特产”之一。数据显示,截至今年上半年,深圳新能源汽车的保有量达86万辆,在全球城市中名列前茅。深圳拥有2.4万多家新能源和数字能源企业,光伏、锂离子储能等技术处于全球前列。

深圳多方出台政策,保障产业发展。对于被称为新能源汽车“心脏”的电池,深圳本月初发布总规模超过200亿元的新型储能产业基金。该基金将加大对电池产业链核心企业和项目投资力度。在成立新型储能基金的基础上,深圳还将加大人才、资金、开放应用场景配套、支撑保障力度,进一步完善深圳培育新型储能产业的生态体系。深圳同时是国内首个宣布建设“超充之城”的城市。根据规划,到2035年,深圳超充站规模达到2000座以上,超充将无缝衔接,实现有路的地方就有充电桩。

新能源汽车及其衍生的相关产业,对经济发展的贡献也越来

越大。深圳统计局发布的数据显示,今年1-5月,深圳全市规模以上工业增加值同比增长2.5%。主要行业大类中,规模以上汽车制造业增加值增长94.0%。主要高技术产品产量持续快速增长态势,新能源汽车、充电桩产量分别增长163.5%、40.6%。

### 多方护航满足出口需求

“深圳制造”的新能源汽车,除了内销,出口的也越来越多。也因此,新能源汽车和锂电池、太阳能电池并称为深圳外贸出口的“新三样”。数据显示,今年一季度,深圳外贸出口增长23.8%,其中电动载人汽车出口50.6亿元,同比增长13.8倍。

明星车企比亚迪近日公布的2023年上半年“成绩单”显示,1-6月实现125.56万辆销量,同比增长95.78%,达到2022年全年销量186.35万辆的2/3。单季度来看,二季度比亚迪累计销量超70万辆,比2022年同期的35.4万辆增长近100%,创下季度最高销售纪录。目前,比亚迪新能源乘用车已进入日本、德国、

澳大利亚、新加坡、泰国、巴西、新西兰等53个国家和地区。

这些出口的新能源汽车,很多便是通过盐田港“漂洋过海”。据了解,以前内含锂电池的新能源汽车在海上运输时属于危险品,必须挪到专用场地才能完成查验装箱。为此,盐田港区起草制定了新能源汽车装载集装箱的行业标准,并通过了中国船级社的相关认证。这也标志着盐田港区具备了从查验、装箱到运输的完整功能。

与“旧三样”相比,新能源汽车等领域科技含量高、资金成本投入大。对于新能源跨境交易方面,2月,多部门联合印发《深圳金融支持新能源汽车产业高质量发展的意见》,其中多项内容涉及新能源跨境交易,包括支持符合条件的新能源汽车企业开展本外币一体化资金池和外债便利化试点,提高跨境人民币使用便利化水平;鼓励有条件的银行协调境内和境外分支机构资源,强化与境外金融机构的合作,支持企业拓展海外销售渠道和客户;鼓励银行将符合条件的新能源汽车企业纳入优质企业贸易收支便利化试点。

湾区新闻部主编/责编 李程/美编 温亮/校对 刘博宇

报料热线:(020)114转羊城晚报报料、(020)87776887

报料热线:83288112