

# 佛山市房地产

F O S H A N R E A L E S T A T E

总69期

2022.06

官宣！市房协举办媒体见面会  
智慧物业“房产价值评估”正式上线！

佛山市住建局及市房协  
暖企行动——Q房网·广佛总部调研交流

央行、外汇局  
稳地价、稳房价、稳预期  
因城施策实施好差别化住房信贷政策



佛山市房地产业协会  
FOSHAN REAL ESTATE ASSOCIATION

# 目录

# CONTENTS

01 协会动态

20 2022年1-6月佛山市房地产市场分析报告

33 行业动态



# 佛山市住建局及市房协 暖企行动——Q房网·广佛 总部调研交流

5月11日下午，佛山市住房和城乡建设局副局长蔡栋伦、房地产市场监管科负责人何业钊、副科长雷发娟，佛山市房地产业协会秘书长周倩及相关负责人调研组一行莅临Q房网·广佛总部开展调研指导工作。



会上，根据团体标准审定程序，推选了广东创誉律师事务所主任杨小菁担任专家组组长，专家组全面听取了标准起草代表陈崇茂汇报了标准编制的情况后，对标准进行了逐条审查。经过讨论，专家组一致审定通过该标准。专家组专家一致认为：该标准制定程序规范、征求意见充分、技术内容详实、科学，目的明确，可操作性强，具有一定的先进性；其次，标准结构合理，标准条款内容符合有关法律、法规及相关国家标准要求，标准的实施将有力促进佛山市房地产价格评估行业服务的规范性。



随后展开了深入的企业调研座谈会。座谈会上，Q房网·广佛督导运营副总经理麦巧贞详细介绍了Q房网·广佛的发展历程、企业文化、经营模式及交易流程等。品管部何雅洁总监提取2018-2022年数据，呈现了Q房网在佛山的盘源精耕细则及坚持维护真房源所积累的成果。



Q房网·广佛董事总经理陈坚炜表示，Q房网作为业内有一定规模和影响力的房产服务商，在佛山经过七年的沉淀，秉承着管理、规范、创值去引导房产经纪人服务客户、服务社会。先后荣获了“佛山房地产行业突出贡献企业奖”、“佛山市禅城区连锁经营十强奖项”等多项荣誉，连续入榜佛山市房地产业协会红名单，这些都离不开佛山市领导及各部门同志的大力支持与帮助。



双方就佛山市房地产交易市场现状、资金监管工作难点、经纪人专业度提升等方面进行了交流和研讨。调研组对Q房网·广佛在佛山房地产中介行业所做的努力予以认可，同时，对房地产中介行业的规范化管理及促进房地产市场平稳健康发展等方面提出了宝贵的意见和建议。



调研组深入了解佛山存量房市场情况及存量房交易中存在的交易风险，对Q房网·广佛提倡抓紧规范资金监管，保障购房者的资金安全的积极举措予以充分肯定，对Q房网·广佛在把控真房源，在交易流程中实现全链条打通，在经纪人专业度上进行多层次全方面提升等方面所做出的努力表示支持及肯定。





佛山市住房和城乡建设局副局长蔡栋伦对受市场调控及疫情影响下的Q房网表示关心关怀，对近期房产交易市场的变化表示关注，并对Q房网·广佛提出三点期望：一要在资金监管的实践及落地方面深入探索、形成样板，需在行业大力推广，提升房地产市场交易的安全性；二要继续保持对把控真房源的高标准严要求，完善经纪人专业度提升及培训机制，争当房地产经纪行业标杆；三要进一步加强与住建等行政部门的沟通，积极为行业发展谏言献策，共同推动行业正向发展。



佛山市房地产业协会秘书长周倩女士表示认同Q房网“服务行业、服务经纪公司、服务经纪人”企业定位，希望Q房网·广佛继续当好带头兵，以推动服务规范、推动行业进步为己任。



Q房网·广佛感谢各位领导针对房地产中介行业和我司的规范化管理及市场交易服务安全等事项，给予的用心建议和认可！秉承“尽全力满足客户需求”的宗旨，Q房网·广佛将以更优质的房源，更专业的服务，为保障最广大购房者的利益，促进佛山市房地产行业的高质量发展凝聚最强力量。



# “资信管理、垃圾分类、项目测评...” 市房协物管专委会探讨近期热点物业行业事件！



不负五月好时光，5月19日早上，针对探讨近期热点物业行业事件，2022年第二季度佛山市房协物业管理专业委员会专题会议在佛山市房协会议室召开，本次会议由市房协物业管理部发起，联合宣传部、数据部、协会驻点法律团队举办，佛山市房协专职会长杨建华、秘书长周倩、副秘书长唐凯韵、秘书长助理陈志宏及物业管理专业委员会委员参加了本次会议

会议第一项议程由协会数据部负责人张作浩介绍智慧物业服务平台最新研发的项目价值评估和企业维权功能，项目价值评估是基于物业服务对建筑物保值增值价值的层面展开的有益探索，多维度、多角度测评物业服务对于房产价值的影响，加深业主的认知，最大程度争取业主对物业服务的理解和支持。企业维权功能以逆向思维帮助物业企业解决与业主的纠纷，物业企业也有诉求，面对业主无理和缺乏依据的要求，也有权利说“不”，协会借助律师团队的力量开辟物业纠纷处理的新途径。



紧接着，轮到本次会议的重头戏，由市房协秘书长助理陈志宏介绍《佛山市物业服务企业资信等级评价管理办法》及与会人员讨论修订方案，在佛山市住建局的指导下，为构建规范、完善的物业服务企业监督和管理体系，市房协起草了《佛山市物业服务企业资信等级评价管理办法》并发送各委员参阅，陈秘简要介绍了本资信办法的背景和思路，并就本资信办法的关键信息提醒与会人员重点关注；按照政府主管部门、行业协会、企业三大部分，分别介绍了佛山市物业服务企业资信等级评价管理办法，其中包括4大附件：佛山市物业服务企业资信评价标准、物业项目专业人员基本配置要求、在管项目管理难度系数表、佛山市物业管理企业资信等级证明打印表格（样式）。因市住建局计划未来企业的资信得分、资信等级将作为（前期）物业管理招投标，市、区行业协会组织的行业（项目、人员）评优等活动的重要参考标准。企业在进行（前期）物业服务招投标或办理（前期）物业服务合同备案等业务时，应当按照有关规定出示企业资信等级证明。银行在对企业进行授信额度评价时，也可将企业资信得分、资信等级作为重要参考标准。各企业代表都高度重视，就修改条款发表了个人见解，从条款的实用性、公平性、严谨性等方面出发提出了宝贵的修改意见。



接下来，协会工作人员就不久前召开的生活垃圾分类会议向与会人员汇报了情况，针对生活垃圾分类的实际情况，协会计划向市城管局提出要点建议并征集各与会人员的意见和建议。

周倩秘书长表示从物业行业的发展趋势来看，项目价值评估和企业维权及资信管理办法是提升物业管理行业服务品质，有效化解业主与物业企业纠纷的积极尝试，物业企业始终要以变化的心态迎接行业的发展，努力做好物业服务。





最后，杨建华专职会长总结道，市房协制定的《资信管理办法》要“接地气”，物业管理行业需要各种类型的物业企业并存，综合考虑大型、中小型物业企业的需求、实际情况，最大程度保障各类企业主体的利益和诉求。



# 官宣！市房协举办媒体见面会 智慧物业“房产价值评估” 正式上线！

6月1日，佛山市房地产业协会举办关于促进佛山市物业服务和房地产行业发展媒体见面会。本次媒体见面会是佛山市房协时隔两年，再次公开与各大媒体进行见面。佛山市房协定向邀约共14家媒体到现场交流，会议主要围绕由佛山市房协运营的佛山市智慧物业服务平台房产价值评估功能以及行业调解处理中心“企业维权”功能上线。



值得一提的是，本次新上线的房产价值评估首次将物业服务质量列入房产价值综合评估的重要指标。在整个房产周期里，物业服务是陪伴业主时间最长。专业的设施维护让房屋历久弥新，周到的客户服务营造和谐的居住氛围，优质的物业服务会提高业主的生活居住品质，会对二手房的保值升值产生积极的影响。



会议现场，各个媒体就会议内容，与周秘书长进行热烈的讨论。

同时，佛山市智慧物业服务平台最新推出“企业维权”功能。佛山市房协尊重契约精神，始终认为维护市民与企业的合法权益同等重要，对于合规守法、遵守契约的消费者和企业都应予以支持。



# FM92.4《自在畅行》邀您了解 自家房产价值!

6月7日，佛山市房地产业协会秘书长周倩女士、秘书长助理陈志宏先生、佛山市协同数字科技有限公司副总经理张作浩先生受佛山电台FM92.4频道《自在畅行》节目的邀请，向听众介绍了佛山市智慧物业服务平台住宅物业服务品质评级、企业维权以及6月份最新上线的“房产价值评估”功能。



节目一开始市房协周倩秘书长向听众讲述佛山市智慧物业服务平台的出现解决了过去由于信息不对称导致大家对物业管理的理解存在偏差的问题。有了这个平台，业主可以随时查看小区物业管理工作的情况以及佛山市物业小区的住宅物业服务品质评级。



市房协秘书长助理陈志宏先生介绍了评级的标准是根据佛山市地方标准《住宅物业服务品质分级规范》评级的，评级的目的是为了使我们千差万别的物业合同可以得到一个横向的比较，也给物业企业画了一条红线。



而在6月新上线的“房产价值评估”功能更是首次将物业服务质量纳入评估。对于“房产价值评估”功能，有听众提出了疑惑：房产价值评估完之后会不会影响到自家小区的房价？佛山市协同数字科技有限公司副总经理张作浩先生表示房产价值评估并不是房产价格评估，价值评估更侧重于回归房屋价值。房产价值评估根据六个维度去评的，首先就是物业的品质评估，其次就是项目的生活配套、房产的交易价值、居住品质、教育、地段等六个维度。物业品质作为六个维度中最重要的因素，占20%的分值，目的是想通过房产价值促使业主更加关注物业服务的品质。房产价值评估并不是一成不变的，数据每3个月更新一次。



# 2021年1-6月 佛山市房地产市场分析报告

## 一、佛山市土地出让情况（挂牌）

2022年1-6月佛山市商住和商服用地成交共22宗，总成交面积82.28万平方米，同比下降55.49%；成交金额124.73亿元，同比下降77.26%。其中，商住用地成交共14宗，成交面积71.92万平方米，同比下降57.07%；成交金额116.47亿元，同比下降78.10%；商住用地成交面积占总成交面积的87.41%。商服用地成交共8宗，成交面积10.36万平方米，同比下降40.24%；成交金额8.26亿元，同比下降50.58%。

2022年1-6月佛山市国有建设用地使用权出让情况（商住、商服）

	成交面积 (万平方米)	成交面积 同比	成交金额 (亿元)	成交金额 同比
商住用地	71.92	-57.07%	116.47	-78.10%
商服用地	10.36	-40.24%	8.26	-50.58%
合计	82.28	-55.49%	124.73	-77.26%

从区域来看，2022年1-6月国有建设用地使用权出让情况中，成交量主要集中在顺德区，共占全市成交面积的55.39%。另外四区成交面积占比从高到低依次为南海区13.72%、高明区10.24%、三水区10.07%、禅城区5.06%；1-6月市直属出让及成交2宗商住地块，成交面积全市占比5.54%。

从成交金额来看，1-6月，顺德区商住、商服土地成交金额66.52亿元，排名五区第一，占全市商住、商服土地成交总金额的53.33%%；南海区、禅城区、三水区、高明区成交金额分别为27.83亿元、11.02亿元、7.26亿元、2.08亿元，分别占总成交金额22.31%、8.83%、5.82%、1.67%；市直属成交商住地块成交金额10.02亿元，占全市总成交金额的8.03%。

1-6月，各大型开发企业疲于应对债务展期和债务偿还，再投资意愿偏低，全市整体土地市场偏冷。对比一二季度数据，因故延迟或撤销的地块比例保持在33.33%；二季度成交了2宗年内实现较高溢价率的商住地块，分别位于顺德区和禅城区，其中顺德区商住地块竞拍中出现民营房企身影并成为土地竞得单位，土地热度比一季度稍有好转。

另一方面，竞得单位中佛山本地国资单位有明显增加的态势，包括佛山市顺德区国有资产监督管理局、佛山高新技术产业开发区管理委员会、佛山建投置业有限公司、佛山市南海区桂城街道公有资产管理办公室。

## 二、佛山市房地产市场运行分析

### （一）2021年1-6月佛山新建商品房（住房）销售情况

#### 1.新上市情况

1-6月，新建商品房上市面积636.23万平方米，同比下降34.24%。其中，商品住房上市面积288.56万平方米，同比下降56.50%；非商品住房上市面积347.67万平方米，同比上升14.32%。

2022年1-6月佛山新建商品房当期上市情况

	当期上市面积(万 $m^2$ )	同比
商品房	636.23	-34.24%
商品住房	288.56	-56.50%
非商品房住房	347.67	14.32%

## 2.成交情况

1-6月，佛山市新建商品房市场成交同比量价均有下降。全市新建商品房成交面积为726.22万平方米，同比下降21.55%；成交金额841.05亿元，同比下降36.32%；成交均价为11581.15元/平方米，同比下降18.82%。新建商品住房成交面积390.54万平方米，同比下降39.25%；成交金额642.19亿元，同比下降42.96%；成交均价16443.60元/平方米，同比下降6.12%。新建非商品住房成交面积335.68万平方米，同比上升18.65%；成交金额198.86亿元，同比上升2.12%；成交均价5924.01元/平方米，同比下降13.93%。

2022年1-6月新建商品房成交情况

	面积(万 $m^2$ )		金额(亿元)	均价 (元/ $m^2$ )
	数值	同比		
商品房	726.22	-21.55%	841.05	11581.15
			-36.32%	-18.82%
商品住房	390.54	-39.25%	642.19	16443.60
			-42.96%	-6.12%
非商品住房	335.68	18.65%	198.86	5924.01
			2.12%	-13.93%



### 3.库存情况

全市新建商品房月末累计可售面积3226.63万平方米，去化周期23.03个月，去化周期较长。其中，新建商品住房月末累计可售面积1140.00万平方米，去化周期15.11个月，去化周期偏长；新建非商品住房月末累计可售面积2086.63万平方米，去化周期32.28个月，去化周期较长，去库存压力较大。

2022年6月底新建商品房库存情况

	月末累计可售面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (个月)
商品房	3226.63	23.03
商品住房	1140.00	15.11
非商品住房	2086.63	32.28

去化周期参考：<6个月，显著增加供地，加快供地节奏；6-12个月，增加供地；18-36个月，减少供地；36个月，应停止供地。

来源：《住房城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》建房[2017]80号

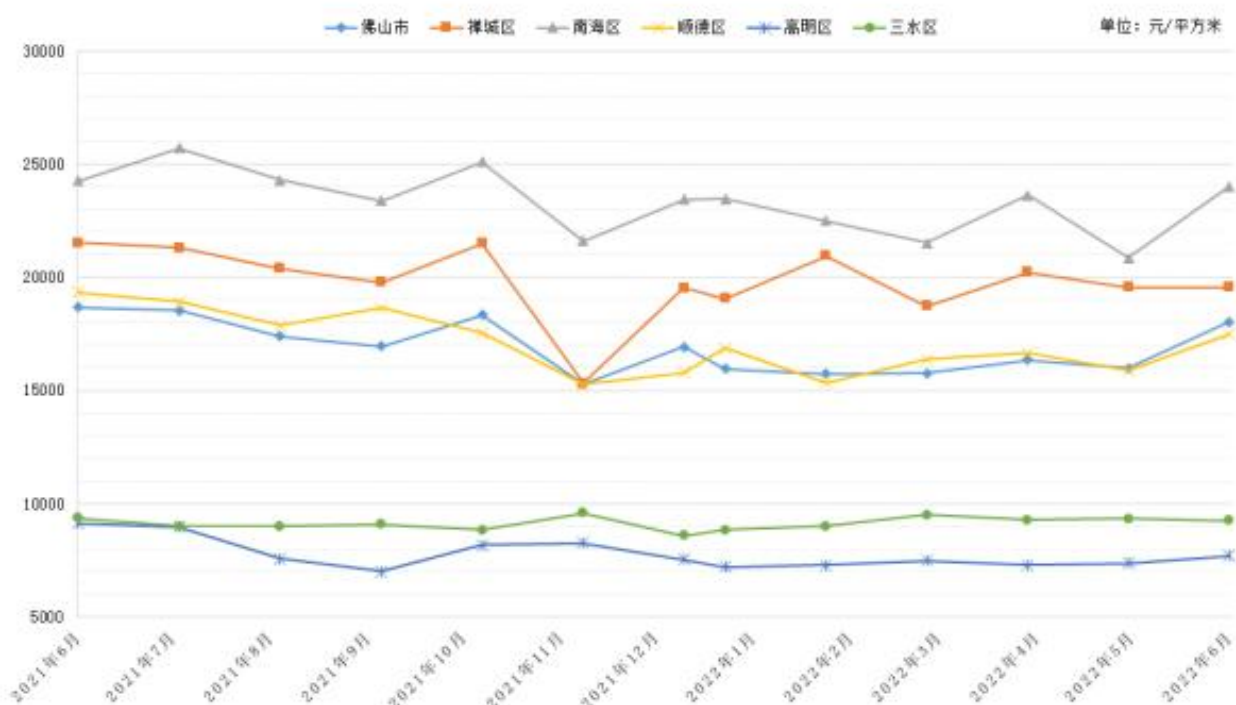
#### 4.全市房价走势

6月，全市新建商品房成交均价13546.49元/平方米，同比下降10.13%，环比上升17.06%。其中，新建商品住房成交均价18036.31元/平方米，同比下降3.34%，环比上升12.82%。新建非商品住房成交均价5659.26元/平方米，同比下降22.34%，环比上升0.61%。

各区新建商品住房成交均价走势方面，2021年6月至2021年11月，禅城区、南海区、顺德区成交均价走势总体呈现波动向下的态势，11月走出“V”字行情；2021年12月至2022年6月，禅城区、南海区、顺德区成交均价走势波动向上，6月份成交均价均环比上升；其中南海区由于受到保利良溪花园、保利阅云台等个别高售价项目影响，成交均价环比上升15.15%，环比升幅五区最大。

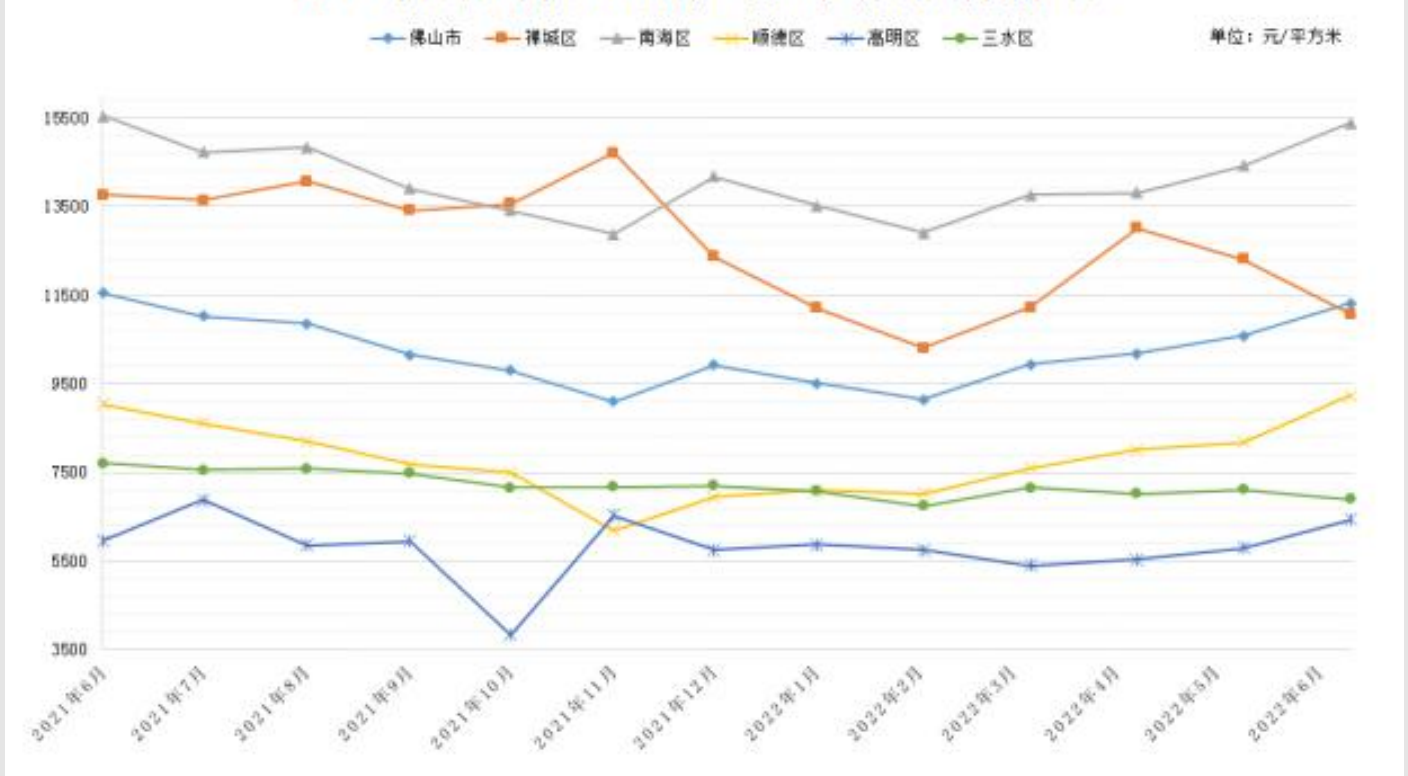
近13个月，三水区、高明区均经历了一轮价格调整，其中三水区2021年1月至5月成交均价主力区间9500-10000元/平方米，2021年6月至2022年2月成交均价主力区间8800-9000元/平方米，2022年3月至6月成交均价主力区间9200-9500元/平方米。高明区2021年2月至7月成交均价主力区间8900-9200元/平方米，2021年8月至2022年6月成交均价主力区间7300-8000元/平方米。

近 13 个月佛山市及五区新建商品住房成交价格走势



近13个月，佛山市存量商品住房成交均价整体呈现横盘震荡态势。其中，南海区、顺德区成交均价呈“U”型走势，2022年6月，成交均价较去年同期相比基本持平；高明区方面，近13个月成交均价主力区间5500-6500元/平方米，持续保持低水平运行；禅城区、三水区存量商品住房成交均价呈波动向下态势，2022年6月同比分别下降了19.53%、10.39%。

近 13 个月佛山市及五区存量商品住房成交价格走势



## (二) 各区情况分析

### 1. 禅城区

2022年1-6月，禅城区新建商品房市场供求比为0.81，整体呈现供小于求。商品住房供求比为0.85，呈现供小于求。

2022年1-6月，新建商品房累计新上市面积77.15万平方米，成交面积95.73万平方米，成交均价15180.99元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积50.92万平方米，成交面积59.56万平方米，成交均价19510.60元/平方米。

### 2. 南海区

2022年1-6月，南海区新建商品房供求比为0.79，商品住房供求比为0.68，新建商品房及商品住房均呈供小于求的态势。

2022年1-6月，新建商品房累计新上市面积142.37万平方米，成交面积180.96万平方米，成交均价15535.71元/平方米。新建商品住房累计新上市面积68.84万平方米，成交面积101.01万平方米，成交均价22724.15元/平方米。

### 3.顺德区

2022年1-6月，顺德区新建商品房供求比为0.98，供求相对平衡。商品住房供求比为0.70，呈现供小于求态势。

2022年1-6月，新建商品房累计新上市面积304.21万平方米，成交面积309.37万平方米，成交均价10021.77元/平方米。新建商品住房累计新上市面积88.61万平方米，成交面积126.10万平方米，成交均价16586.13元/平方米。

### 4.高明区

2022年1-6月，高明区新建商品房供求比为0.99，供求相对平衡；商品住房供应比为1.07，呈现供求相对平衡。

2022年1-6月，新建商品房累计新上市面积63.58万平方米，成交面积64.07万平方米，成交均价6504.25元/平方米。新建商品住房累计新上市面积49.40万平方米，成交面积46.30万平方米，成交均价7385.55元/平方米。

### 5.三水区

2022年1-6月，三水区新建商品房供求比为0.64，呈现供小于求态势；商品住房供应比为0.53，呈现供小于求态势。

2022年1-6月，新建商品房累计新上市面积48.92万平方米，成交面积76.07万平方米，成交均价8261.95元/平方米。新建商品住房累计新上市面积30.79万平方米，成交面积57.57万平方米，成交均价9224.46元/平方米。

2022年1-6月佛山市各区新建商品房交易情况

单位：万 $m^2$ 、亿元、元/ $m^2$ 、万 $m^2$ 

区域	商品房					商品住房				
	上市面积	成交面积	金额	均价	库存	上市面积	成交面积	金额	均价	库存
禅城	77.15	95.73	145.33	15179.48	409.31	50.92	59.56	116.20	19510.6	135.41
南海	142.37	180.96	281.16	15535.71	866.99	68.84	101.01	229.53	22724.15	310.23
顺德	304.21	309.37	310.04	10021.77	1310.27	88.61	126.10	209.15	16586.13	362.06
高明	63.58	64.07	41.67	6504.25	310.25	49.40	46.30	34.20	7385.55	179.43
三水	48.92	76.07	62.85	8261.95	329.81	30.79	57.57	53.11	9224.46	152.87

### 三、房地产市场展望

#### (一) 当前房地产行业和市场存在的问题

##### 1. 楼市政策调控空间缩小，后期效果将边际递减

上半年，佛山市的房地产政策在限购、限贷、人才落户、购房补贴、公积金等方面均有调整，调整后，限购区域限制在祖庙街道、桂城街道、大良街道三个区域，房贷利率持续下降，首套房首付比例20%-30%之间，首套房验证标准下降。当前房地产购房政策环境相对宽松，房地产相关政策可调整的空间正在缩小，后期房地产调控政策刺激效果将面临边际递减的局面。

##### 2. 新建商品住房库存去化周期存在拉长的风险

截至6月底，全市新建商品住房库存面积1140.00万平方米，去化周期为15.11个月。2021年下半年以来全市新建商品住房库存去化周期呈逐月稳中有增的态势，去化周期由2021年6月的11.27个月增至2022年6月底的15.11个月。分析认为，2021年下半年以来，全区房地产市场下行压力加大，市场供需两端均放缓，虽然新增供应面积

的减少导致全市新建商品住房库存量较去年同期水平有所下降，但成交规模的大幅下滑，导致去化周期高于去年同期水平，全市新建商品住房去化周期存在拉长的风险。

### 3. 大平层产品市场关注度提高，新增供应量呈增长态势

2022年上半年，佛山市房地产市场上的大户型（单套户型建筑面积大于200平方米）产品市场关注度日益提高，尤其以南海区桂城街道的保利良溪花园项目（推广名：保利天悦）为代表。自开盘以来，保利良溪花园项目销售量及销售价格保持全市销售前列，并且一直保持着市场上最受关注的豪宅项目地位。

根据市场调研统计，2022年上半年，全市预计新增纯大户型产品项目约6个，其中禅城区3个，南海区2个，顺德区1个。该部分项目供应时间相近，产品定位相似，并且销售定价普遍高于周边，容易引起全市商品房销售均价结构性上扬。分析认为，在房地产市场行情冷淡的背景下，中心城区的豪宅产品市场抗跌性强，改善型大户型产品需求率先被市场激活。因此，为了实现更高项目开发利润以及更快的销售速度，越来越多开发企业把项目开发的突破口放在购买力更强的高端购房者身上，定位高端的豪宅大户型项目新增供应量比重预计将会上升。

2022 年全市新增高端项目情况

区域	项目	户型面积段
禅城区	保利秀台天珺（未预售）	190-399 m <sup>2</sup>
禅城区	鹏瑞三龙湾壹号广场（未预售）	140-450 m <sup>2</sup>
禅城区	建投恒福悦园（未预售）	141-355 m <sup>2</sup>
南海区	保利天汇悦府	129-299 m <sup>2</sup>
南海区	保利阅云台	127-330 m <sup>2</sup>
顺德区	鹏瑞皓玥湾花园	289-355 m <sup>2</sup>

## （二）后市研判

### 1.上半年佛山房地产政策效果初显，市场呈现回暖迹象

一季度全国楼市政策基调开始调整，多个城市陆续出台试探性放松政策，放松频率及放松幅度相对较小。一季度，佛山市在人才引进端进行小幅调整；二季度楼市宽松政策进入实质性落地阶段，各城市频繁发布楼市放松政策，且政策放松力度进一步加强。本市二季度的楼市放松政策在频率及幅度上较一季度有明显增强态势，其中6月2日解除了8个镇（街道）的限购限制，对房地产市场销售起到一定促进作用。

二季度以来，受房地产宽松政策刺激作用，全市商品住房市场（含新建商品住房及存量商品住房）成交量呈逐月递增态势，二季度累计成交356.61万平方米，同比下降32.39%，同比降幅较一季度收窄9.35个百分点，其中，从月均成交量表现来看，2022年1-5月全市商品住房月均成交量98.53万平方米，同比下降42.61%，2022年6月份成交量为149.38万平方米，与去年同期接近，同比下降6.06%。6月2日新政出台后，全市商品住房市场初步呈现回暖的迹象。

### 2.房地产市场仍存下行压力，预计下半年市场回调温和

二季度以来，全国稳住经济大盘电视电话会议之后，国家层面频频表态支持房地产行业发展，支持居民合理购房需求，并在金融端做出了实质性政策调整，房贷首付、房贷利率均有下降；佛山市政府在限购、限贷、人才落户、购房补贴、公积金方面均做出努力。政策调整释放了积累多时的购房需求，同时房企年中存在业绩需求，在营销推广上更加积极，促使6月份走出一波地产行情。

根据市场调研了解到，6月2日出台宽松限购新政后，项目营销中心接待客户量有所增长，对商品住房销售起到一定作用，但项目负责人普遍表示由于持续受到经济、疫情、就业、居民收入缩减等负面因素影响，叠加房企暴雷、期房烂尾等负面因素削弱购房信心，市场上购房者观望情绪浓厚，市场买卖双方存在博弈情绪，房地产市场



仍存较大的下行压力，预计下半年，全市房地产市场回暖行情相对温和。

### 3.三季度，全市土地市场（商住、商服用地）或将持续低位运行

上半年，全市土地市场以底价成交为主，参拍主体以国企、央企为主，二季度本市国资背景单位主体明显增加，参拍主体相对单一。一方面，全市房地产市场回暖迹象初显，但后续行情尚未明朗，购房者与开发商均处于观望阶段；另一方面，开发商资金状况未有明显改善，据国家统计局数据显示，5月底全国房地产开发企业到位资金增速为-25.8%。

参考2022年头部开发企业全国购置土地数据，头部开发企业对于购置土地较为谨慎。截至6月末，20家典型房企中，包括华润、中海、保利等央企，碧桂园、龙湖等上市民企，仅有2家房企拿地金额出现正增长，其余18家房企出现不同程度下降，下降幅度超过30%的有16家，超过50%的有10家。综上所述，预计全市下半年土地市场仍保持低位运行。

2022年1-6月20家典型房企拿地情况

单位：亿元

企业	拿地金额	拿地金额同比
滨江集团	467	38%
中海地产	466	-33%
万科地产	461	-63%
建发房产	457	-31%
华润置地	429	-48%
绿城中国	350	-61%
招商蛇口	345	-62%
保利发展	343	-64%
中国铁建	228	-18%
大家房产	156	-35%
龙湖集团	133	-65%
中交房地产	121	-51%
城建集团	116	-15%
越秀地产	107	-76%
国贸地产	100	9%
碧桂园	80	-93%
武汉城建	77	-63%
中粮大悦城	75	-38%
电建地产	72	-52%
大华集团	71	-34%

数据来源：公开资料整理

# 行业动态摘要

## (2022年04月-06月)

### 一、2021年04月行业资讯

#### (一) 中央政治局：支持各地从当地实际出发完善房地产政策

4月29日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。针对房地产，会议指出：“要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。”

(来源：中国政府网 2022-04-28)

#### (二) 广东省：积极支持居民合理住房信贷需求

4月28日，广东省人民政府办公厅印发《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》。《方案》提出：1.积极支持居民合理住房信贷需求；2.做好房地产企业风险处置项目并购金融服务；3.做好房地产企业风险处置项目并购金融服务。

(来源：广东省政府 2022-04-28)

#### (三) 央行、外汇局：因城施策实施好差别化住房信贷政策

4月18日，中国人民银行、国家外汇管理局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》。《通知》要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展。（来源：中国人民银行

2022-04-18)

房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展。（来源：中国人民银行 2022-04-18）

#### **（四）39省市政策解绑，南京等强二线放松限购、南宁等弱二三线财税刺激**

4月，39省市出台45次放松政策。1.苏州、南京、无锡等12城放松限购；2.兰州、淮北、宜昌等6城放松限贷；3.衢州、苏州、宜昌等4城放松限售；4.天津、苏州、昆明等19城放松公积金贷款；5.南宁、长沙、沈阳等4城下调房地产交易税费；6.无锡、南通、宜昌等6城实行购房补贴；7.南京、常德放松预售资金监管；8.兰州、常德土拍规则放松。

（来源：克尔瑞地产2022-04-30）

#### **（五）2022年第一季度佛山GDP增速处于珠三角前列**

4月24日，佛山市统计局发布的数据显示，全市一季度地区生产总值同比增长5.1%，增速处于珠三角前列，经济实现良好开局。（来源：佛山市政府 2022-04-24）

#### **（六）佛山市召开提高土地利用效率工作推进会**

4月26日，佛山市召开提高土地利用效率工作推进会，顺德区、南海区以及三水区云东海街道在会上介绍了提高土地利用效率支撑高质量发展的经验做法。（来源：佛山日报 2022-04-27）

#### **（七）顺德区加强精装修交付管理**

4月7日，顺德住建局发布《关于进一步明确全区新建商品房精装修交付项目管理的通知》，为进一步规范全区新建商品房精装修交付项目管理，减少新建商品房精装修质量纠纷，保障购房人合法权益，全区新建商品房精装修交付项目管理工作要求：1.新建商品房精装修交付项目的装修工程需依法办理施工许可。2.严格新建商品房精装修交付项目的装修工程质量管理。（来源：顺德住建局 2022-04-07）

#### **（八）顺德区将开展2022年房地产市场检查**

顺德住建局拟于2022年定期开展全区房地产市场检查工作，检查对象包括有房地产开发市场检查和房地产经纪活动检查。检查重点主要包括三项：1.对群众投诉多、矛盾纠纷集中、风险隐患大的房地产开发企业、房地产经纪机构和房地产项目进行重点检查。2.对商办类产品和商品厂房类产品销售行为进行重点检查。3.对销售现场宣传广告信息内容进行重点检查。（来源：顺德住建局 2022-04-01）

### **(九) 顺德、广州两地“云上”签约合作**

4月11日，顺德区公共资源交易中心与广州市公共资源交易中心分别举行“云上签约会议”，两地负责人代表双方在线上签署《跨区域远程异地评标合作框架协议》，两地正式就远程异地评标工作开展战略合作。（来源：人民网 2022-04-12）

### **(十) 深圳2022年第一批居住用地成功出让**

4月29日，深圳市2022年第一批次居住用地集中挂牌交易工作顺利完成。该批次8宗地总用地面积约32.11公顷，均达到最高溢价后成交，其中3宗地通过现场竞价确定竞得人、5宗地现场竞价后通过摇号确定竞得人，成交地价总额约193.30亿元。（来源：腾讯新闻 2022-04-29）

### **(十一) 杭州2022年首轮土拍推出60宗地块成交59宗**

4月25日，杭州首轮集中供地正式开拍，本轮集中供地共计60宗地块，总规划建设面积580.7万平方米，总起始金额797.9亿元。60宗涉宅地块，除了1宗临平新城宅地流摇外，其余59宗全部成交，总成交金额826.8亿元，平均溢价率3.6%。（来源：腾讯新闻 2022-04-25）

### **(十二) 江门举办夏季促消费活动券**

4月27日，江门市住建局、商务局联合主办“2022年江门夏季促消费活动”新闻发布会。会上宣布，自4月28日起，将向在江门市购买新建商品住房并办理合同网签手续的前若干名购房人，发放总价值3700万元的消费券。本次活动时间为期两个月。（来源：腾讯新闻 2022-04-27）

### **(十三) 国家统计局发布3月70大中城市价格情况**

4月15日，国家统计局发布3月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。70个大中城市中，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.3%和2.8%，涨幅比上月分别回落0.1和0.7个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.6%，涨幅比上月回落0.5个百分点；二手住宅同比由上月上涨0.3%转为下降0.2%。

三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降0.6%和1.9%，降幅比上月分别扩大0.5和0.6个百分点。（来源：国家统计局 2022-04-15）

#### **(十四) 2022年1-3月广东房地产市场运行简况**

1-3月，广东完成房地产开发投资0.31万亿元，同比下降2.7%。其中，商品住宅投资下降1.2%。分区域看，珠三角核心区房地产开发投资下降1.9%，沿海经济带下降3.1%，北部生态发展区下降11.1%。（来源：广东省统计信息网 2022-04-22）

#### **(十五) 2022年1-3月佛山房地产开发投资运行简况**

1-3月，佛山房地产开发投资增速为-6.0%，比2021年末回落8.3个百分点，首度进入负增长区间。商品房销售面积增速为-16.7%，降幅比2021年末扩大7.3个百分点。（来源：佛山市统计局 2022-04-29）

#### **(十六) 2022年1-3月佛山房地产中介行业简况**

1-3月，全市50家规模以上房地产中介企业累计营收5.73亿元，同比增长-19.3%，降幅比2021年末扩大17.1个百分点。人均月度职工薪酬14227元，同比增长39.8%，用工人数4268人，同比下降18%。（来源：佛山市统计局 2022-04-29）

#### **(十七) 央行下调金融机构存款准备金率**

4月15日，央行决定于2022年4月25日下调金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。（来源：中国人民银行 2022-04-15）

#### **(十八) 4月LPR维持不变**

4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，4月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.70%，5年期以上LPR为4.6%，均与此前持平。（来源：人民银行 2022-04-20）

#### **(十九) 2022年3月人民币贷款增加3.13万亿元**

3月份，人民币贷款增加3.13万亿元，同比多增3951亿元。3月末，本外币贷款余额207万亿元，同比增长11%。月末人民币贷款余额201.01万亿元，同比增长

11.4%，增速与上月末持平，比上年同期低1.2个百分点。（来源：人民银行 2022-04-11）

### **(二十) 3月末广义货币 (M2) 同比增长9.7%**

3月末，广义货币 (M2) 余额249.77万亿元，同比增长9.7%，增速分别比上月末和上年同期高0.5个和0.3个百分点；狭义货币 (M1) 余额64.51万亿元，同比增长4.7%，增速与上月末持平，比上年同期低2.4个百分点；流通中货币 (M0) 余额9.51万亿元，同比增长9.9%。一季度净投放现金4317亿元。（来源：人民银行 2022-04-11）

### **(二十一) 《全国城镇老旧小区改造统计调查制度》印发**

为指导各地有序有效开展城镇老旧小区改造统计工作，及时了解新开工改造城镇老旧小区数量等指标，全面掌握改造小区情况及加装电梯、改造建设养老托育等服务设施的计划和改造情况，为各级政府制定政策和宏观管理提供依据，住房和城乡建设部制定了《全国城镇老旧小区改造统计调查制度》，并于近日印发。

在《全国城镇老旧小区改造效果情况表》中，提升类改造内容中包含实施物业管理的小区(含改造前已实施)、改造后新增物业管理的小区，实施专业化物业服务的小区(含改造前已实施)、改造后新增实施专业化物业服务的小区。

提升类指为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施，周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。（来源：物业新闻网 时间：2022-04-03）

### **(二十二) 3岁孩童小区内玩耍被流浪猫抓伤，物业被判担责**

佛山某小区，一孩童在家长的陪同下，在小区儿童游乐设施中玩耍时，被一只流浪猫抓伤，受伤后被立即送医。此后两年间，孩童家人与物业公司就该问题多次沟通无果。随后父亲作为孩童的监护人，以孩童为原告向法院提起诉讼，要求物业公司赔偿损失。

佛山中院经审理认为，在本案发生前，物业公司已经多次收到投诉小区内流浪猫比较多的问题，其应采取相应的措施预防侵害发生。但物业公司系在本案事故发生后才张贴警示通知，也没有证据证实其已增派人手驱赶流浪猫，物业公司未尽到管理责任及安全保障义务，其应承担赔偿责任。但要求物业公司承担本案全部责任过于苛责，遂判定物业公司对本案损失承担30%的责任。目前，该判决已生效。

物业公司基于其与业主之间的物管合同取得了对小区的管理权，故参照安全保障义务的立法精神，其作为管理人应负有一定程度的安全保障义务。但物业公司作为民事主体，其管理能力及资源毕竟有限，故其对流浪猫狗所负的安全保障义务为辅助性、提示性的。（来源：光明网 时间：2022-04-24）

### **(二十三) 广州物博会第二期线上沙龙“促进物业服务企业转型升级”圆满收官**

4月20日，由广东省物业管理行业协会与广州旭杨国际展览有限公司共同主办的2022广州国际智慧物业博览会系列活动·第二期线上活动——“促进物业服务企业转型升级”主题沙龙圆满收官。

活动采用了线下交流+线上直播的模式进行，特邀碧桂园服务、粤海物业、合景悠活、华信服务、万科物业等头部物企掌舵人，抛砖引玉分享优秀行业经验。本次活动直播，累计近万人在线观看，来自全国各地的物业公司、行业同仁在直播间讨论不断，同步共享了这场思想盛宴。（来源：搜狐网 时间：2022-04-24）

### **(二十四) 四川物业管理新规5月1日起施行**

物业管理是连接居民生活服务的“最后一公里”，直接关系到群众切身利益，与老



百姓生活息息相关。为了增强人民群众的获得感幸福感安全感，构建共建共治共享的基层社会治理体系，历时近3年修订的新版《四川省物业管理条例》，于5月1日正式施行，诸多探索居于领先。

- 1、“五色五线法”：“五大矛盾”变“五大合力”
- 2、新探索“长牙齿”压实街道办职责
- 3、构建“1+1+2+10+18”制度框架 电子投票表决受关注
- 4、8种紧急情况可动用维修资金 程序最大化便民
- 5、业委会履职有了“高压线” 物业公司难当“老赖”

(来源：新华社 时间：2022-05-01)

### **(二十五) 甘肃启动组建环境和物业管理委员会试点工作**

省住建厅、省民政厅、省生态环境厅三部门联合印发了《关于组建环境和物业管理委员会试点工作的通知》，对未成立业主委员会的物业小区可探索组建物业管理委员会，临时代行业主委员会部分职责。

目前，甘肃省共有住宅小区15230多个，物业企业3000多家，但成立业主委员会的只有1260多个小区，仅占0.83%。甘肃省业主委员会成立难、履职难导致部分业主的权益得不到有效保障，矛盾纠纷不能及时排查化解，严重影响了甘肃省物业行业的健康稳定发展。此次在全省开展组建环境和物业管理委员会试点工作，将为保障物业管理区域业主权益、选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人、筹集和合理使用专项维修资金、推动物业行业健康稳定发展起到良好作用。(来源：物业新闻网 时间：2022-04-14)

## 二、2022年05月行业资讯

### (一) 国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议

5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议。会议强调，扎实推动稳经济各项政策落地见效，保市场主体保就业保民生，确保经济运行在合理区间。央行行长在发言中再次重点提及房地产，督促金融机构坚持两个毫不动摇，加大对民营企业的支持力度，尽快矫正对民营房企信贷收缩的行为；因城施策支持合理住房需求，维护房地产市场的平稳运行；适当提高宏观杠杆率，加强逆周期调节，支持财务可持续的企业适当加杠杆，居民家庭部门稳杠杆。（来源：新华社 2022-05-25）

### (二) 三部门：受疫情影响严重的房贷、消费贷等可延期还款

5月23日，央行召开主要金融机构货币信贷形势分析会。会议称要落实政策要求，保持房地产信贷平稳增长，支持中小微企业、个体工商户、货车司机贷款和受疫情影响严重的个人住房、消费贷款等实施延期还本付息。（来源：人民银行 2022-05-23）

### (三) 住建部：对经营性自建房进行全面彻查

5月1日，住房和城乡建设部在湖南长沙设主会场召开视频会议，要求各地认真吸取湖南长沙居民自建房倒塌事故教训，对房屋市政工程安全生产工作再督促、再落实，切实防范和遏制安全生产重特大事故发生。（来源：央视新闻2022-05-01）

### (四) 《佛山市国土空间总体规划（2020-2035年）》草案公示

近日，佛山市自然资源局公示了《佛山市国土空间总体规划（2020-2035年）》草案。《规划》草案提出，按照“集聚优化、连片开发”的原则，全市划定54个万亩工业集聚区、44个千亩工业集聚区，推进制造业空间结构调整优化。（来源：佛山日报 2022-05-06）

### **(五) 《禅城区“十四五”住房规划征求》征求社会公众意见**

5月16日，禅城区发布了关于征求《佛山市禅城区“十四五”住房发展规划（文本）》社会公众意见的公告，主要包含禅城区住房现状分析、住房发展规划目标、住房用地区域布局、住房建设年度计划、以及实施的保障机制等。（来源：禅城区人民政府 2022-05-16）

### **(六) 佛山商品住房满5年不限购？权威回应！**

4月29日，中央政治局召开了经济工作会议，提到“房子是用来住，不是用来炒”的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。近日，一份“佛山商品住房满5年不限购”的内部文件，引发大家的热议。

“这份文件真实存在，而政策的出台，首先要坚决贯彻‘房住不炒’，一方面活跃二手房市场，提振市场信心，另一方面要满足购房者刚性和改善型住房的诉求。”曾阳春局长表示，对于刚来佛山的新市民购买一手房有一定困难，二手房容易得多；其次，设置5年时间期限，也是出于坚决遏制“炒房”行为的考虑。（来源：佛山新闻网 2022-05-11）

### **(七) 南海里水新规：无证宅基地房屋符合条件可申请改建**

5月9日，里水镇发布《佛山市南海区里水镇农村宅基地和建房全流程审批管理指引（试行）》，进一步规范农村宅基地和建房建设管理，优化审批流程，简化审批程序，为村民合法合规用地建房提供更明确的指引，提高执法效率，夯实遏制“两违”行为基础。（来源：南海新闻网 2022-05-09）

### **(八) 超“双百亿”项目落地佛山新城**

5月31日，“万亿佛山强中心”2022年佛山新城城市推介暨重点项目签约大会在顺德区乐从镇举行。本次推介会重磅推出佛山新城16个商服载体、6个工业载体、11宗优质地块，充分释放佛山新城城市发展先机。（来源：网易新闻 2022-05-31）

### **(九) 佛山新城拟发力打造金融聚集区+美食集聚区**

5月16日，近期顺德乐从发布两则通告，分别为《乐从镇加快佛山新城商贸发展扶持办法（征求意见稿）》和《乐从镇促进佛山新城楼宇经济发展扶持办法（征求意见稿）》。前者围绕推动夜间经济建设发展、鼓励商家开展各类促消费活动、支持美食集聚区培育发展等方面，拟三年投入1500万元，全力做活做旺佛山新城。（来源：腾讯网 2022-05-16）

### **(十) 佛山2022年人才吸引力排名出炉**

报告显示，在2021年中国最具人才吸引力城市100强中，北京、上海、深圳、广州、杭州、成都、苏州、南京、武汉、长沙位居前十，佛山居全国第14位、全省第三。（来源：南方日报 2022-05-18）

### **(十一) 禅城区召开教育大会**

5月8日，佛山市禅城区教育大会召开，推出《禅城区实施“三优”建设推动基础教育高质量发展行动方案》等政策，将以“学有优教，教有优师，读有优校”的“三优”建设，到2025年实现“一达到、二提升、三领先”的目标，推进教育跨越式发展。据悉，方案制定了18条举措，其中提到优秀教师安家补贴最高300万元，优秀大学毕业生安家补贴最高30万元。（来源：南方日报 2022-05-09）

### **(十二) 广州地铁7号线西延顺德段正式开通**

5月1日，广州轨道交通7号线一期工程西延顺德段（即广州地铁7号线西延顺德段工程）开通仪式在佛山北滘公园地铁站举行。（来源：金羊网 2022-05-02）

### **(十三) 2022年1-4月顺德区外贸进出口总值同比增长12.8%**

5月23日，2022年1-4月，顺德区外贸进出口总值948.9亿元人民币，比上年同期增长12.8%，其中，出口823.8亿元，增长14.2%；进口125.1亿元，增长4.5%。单4月，顺德区外贸进出口总值269.1亿元人民币，增长37.5%，其中，出口232.1亿元，增长42.4%；进口37亿元，增长13%。（来源：顺德新闻网 2022-05-24）

#### **(十四) 国家统计局发布4月70大中城市价格情况**

5月19日，国家统计局发布4月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。70个大中城市中，商品住宅销售价格下降城市个数增加，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势、同比继续走低。70个城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨的有18个，持平5个，环比下降47个；二手住宅销售价格环比上涨的有15个，持平5个，环比下降50个。（来源：国家统计局 2022-05-19）

#### **(十五) 2022年1-4月广东房地产市场运行简况**

1-4月，广东完成房地产开发投资0.44万亿元，同比下降3.1%。其中，商品住宅投资下降0.9%，降幅比一季度收窄0.3个百分点。从区域看，珠三角核心区完成房地产开发投资下降0.2%，粤东西北完成投资下降15.6%。（来源：广东省统计信息网 2022-05-19）

#### **(十六) 2022年1-4月佛山固定资产投资运行简况**

1-4月，佛山完成固定资产投资同比增长10.4%，环比提高3.8个百分点。从各区的情况看，增速排名依次为：高明区（15.4%）、南海区（13.2%）、顺德区（12.9%）、禅城区（6.7%）和三水区（-3.5%）。

1-4月，佛山房地产开发企业完成投资619.51亿元，同比增长5.6%；其中住宅投资增长6.8%。分地区看，禅城区房地产开发投资同比增长17.7%，南海区增长1.2%，顺德区增长17.6%，三水区下降32.0%，高明区下降14.9%。（来源：佛山市统计局 2022-05-31）

#### **(十七) 首套房贷利率下限减20个基点**

5月15日，央行、银保监会宣布下调商业性房贷利率，首套房贷利率为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点。通知主要针对新发放商业性个人住房贷款，存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。（来源：人民银行 2022-05-15）

### **(十八) 5月LPR维持不变**

5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，与上月持平；5年期以上LPR为4.45%，较上月水平（4.6%）下降15个基点。（来源：人民银行 2022-05-20）

### **(十九) 2022年4月人民币贷款同比少增8231亿元**

4月份，人民币贷款增加6454亿元，同比少增8231亿元。其中，住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元；不含住房贷款的消费贷款减少1044亿元，同比少增1861亿元；经营贷款减少521亿元，同比少增1569亿元。（来源：人民银行 2022-05-20）

### **(二十) 4月末广义货币（M2）同比增长9.7**

4月末，广义货币（M2）余额249.97万亿元，同比增长10.5%，增速分别比上月末和上年同期高0.8个和2.4个百分点。狭义货币（M1）余额63.61万亿元，同比增长5.1%，增速比上月末高0.4个百分点，比上年同期低1.1个百分点。流通中货币（M0）余额9.56万亿元，同比增长11.4%。当月净投放现金485亿元。（来源：人民银行 2022-05-20）

### **(二十一) 广东一小区惊现“波浪停车位”**

拍摄于5月9日下午1时许的视频显示，在广东潮州市潮安区一小区内地下车库里，编码A651至A654附近的停车位地面崎岖不平，有些车位的后方隆起了一个大包，墙上的红色识别线也不是平直的。

视频拍摄者李先生（化姓）表示，他是该小区的业主，视频中是他们小区二期的地下车库。他也是第一次见到这样的车位，像波浪一样，感觉停车时间长了，对汽车的避震装置有损。

11日上午，有工作人员表示，这些车位确实存在，最初的建筑设计时部分停车位就是带坡度的，有些像“波浪”。一开始售卖时，图纸上标注了地形，业主买之前都

是知情的。如果业主的对车位的反馈较多，他们会去跟开发商沟通，看看有没有更好的解决方案。（来源：极目新闻 2022-05-11）

### **（二十二）杭州首批老旧普通住宅小区物业服务补助资金即将拨付**

杭州首批老旧普通住宅小区物业服务补助资金名单确定，即将拨付资金，预计拨付补助资金5689.21万元，惠及项目384个。

杭州2019年出台了《杭州市老旧普通住宅小区物业服务补助资金管理办法》，明确物业服务提质提价奖补资金、困难群众物业服务费用减免资金两类补助类型，以及申请条件、奖补标准。其中，物业服务提质提价奖补资金根据项目性质不同及物业服务费收缴率情况，补助标准为0.15-0.3元/每月每平方米不等，并需在符合相关规定条件情况下申报。2021年6月，杭州启动了首批补助资金申报工作。（来源：中国物业新闻网 2022-05-14）

### **（二十三）省人大在南京开展《江苏省物业管理条例》执法检查**

5月6日至7日，省人大常委会副主任马秋林率队在南京市就《江苏省物业管理条例》（以下简称《条例》）贯彻实施情况进行检查。省住房和城乡建设厅副厅长王学锋、范信芳先后参加检查。

执法检查组实地检查了南京市嘉业阳光城天景苑、东虹花苑牛首苑、瑞金新村、瑞金路1-58号、千秋情缘、五台花园等居民小区的物业管理、业主委员会运行情况及基层政府、相关部门落实《条例》情况。执法检查组在秦淮区、鼓楼区分别召开部门、基层组织和居民代表座谈会，围绕《条例》规定的政府、部门及基层组织职责展开交流，面对面听取居民代表对物业管理工作和《条例》的意见建议。（来源：物业新闻网 2022-05-10）

### 三、2022年06月行业资讯

#### （一）住建部：坚决有力处置个别房企项目因债务违约所引发的逾期交付风险

2月24日，国新办就推动住房和城乡建设高质量发展举行发布会。住房和城乡建设部副部长倪虹表示，坚决有力处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险。（来源：腾讯网 2022-02-24）

#### （二）全国性的商品房预售资金监督管理办法制定出台

新制定的“办法”明确预售资金额度监管为重点额度监管，由市县级城乡建设部门根据工程造价合同等核定，能确保项目竣工所需的资金额度，当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由房企提取自由使用。（来源：腾讯网 2022-02-11）

#### （三）南海区以县域为单元开展全域土地综合整治

南海区重点探索建立利益平衡机制。通过“地券”建立周转“指标池”，争取增减挂钩审批权下放，探索指标分离管理，解决用地空间腾挪问题；利用“房券”在产业用地转型升级和退出过程中，补充实物补偿形式，强化产业用地升级改造或退出的内生动力；通过“绿券”平衡城市发展与生态保护问题，鼓励边角地整治探索，实行动地指标奖励。（来源：南海发布 2022-02-11）

#### （四）顺德开展2022年春节房地产市场专项检查

2022年春节假期，顺德区住房和城乡建设和水利局房地产管理科深入开展春节房地产市场专项检查工作。其中，美的西江府和杏坛华康楼被点名。（来源：顺德区住建局 2022-02-10）

#### （五）2022年顺德区工业用地提质增效项目签约暨启动仪式举行

2月25日，“提质增效 如虎添翼”2022年顺德区工业用地提质增效项目签约暨启动仪式在龙江镇举行，共有30家企业现场签约。项目遍布十个镇街，总用地面积约1436亩，提质增效后预计可新增320万平方米的产业空间。（来源：珠江商报 2022-02-26）



### **(六) 佛山市发展保障性租赁住房实施办法**

2月18日，佛山市住房和城乡建设局发布《佛山市发展保障性租赁住房实施办法（征求意见稿）》。意见稿提出，保障性租赁住房建设应优先规划在中心城区、商业中心、产业园区以及轨道交通节点等需求旺盛的重点区域；保障性租赁住房租金标准不高于同地段同品质租赁住房市场租金，租金年度上涨幅度原则上不超过5%；保障性租赁住房的承租人一般为本区无房或在本地工作生活的新市民、青年人等群体。

（来源：佛山市住建局 2022-02-18）

### **(七) 南海区开展集中式员工租赁住房建设**

为扩大新市民住房供给渠道，以集中式和更高品质的租赁住房供应破解农房租赁难题，南海区将开展集中式员工租赁住房建设试点，计划选定不少于10个试点区域，2023年底全区建成集中式员工租赁住房不少于6000套。（来源：南海发布 2022-02-11）

### **(八) 佛山交通“十四五”规划正式印发**

“十四五”期间，佛山市交通项目共安排342项，计划投资总额2800.7亿元。其中，投资额最大的是城市轨道交通，共24项目，投资金额约942.36亿元，其次是国铁城际，投资金额约658.82亿元。发展目标中提出建设更具国际性、综合性的湾区西部交通枢纽城市，到2025年，至粤港澳大湾区主要城市实现60分钟互达，实现广佛都市圈45分钟互达，广佛中心城区30分钟快速通达。（来源：佛山市人民政府 2022-02-11）

### **(九) 佛北战新产业园总投资2558亿**

作为全省七个大型产业集聚区之一，佛北战新产业园总面积达487平方公里，将有134个重点项目落地投资，总投资额达2558亿元，计划建设成为全省先进制造业发展的重要基地、科技创新产业化的示范高地、对接“双区”、“两个合作区”支撑“一核一带一区”协调发展的重大产业载体。（来源：佛山日报 2022-02-10）

### **(十) 南海发布三年行动计划**

2月8日，南海区以“新春第一会”的形式，召开推进全面深化改革加快广东省城乡融合发展改革创新实验区建设会议，动员全区上下第一时间学习贯彻市委十三届二次全会精神，并对全面深化改革工作进行动员部署，以深化改革的实际行动开启虎年新局，推动实验区建设在新起点上实现新突破。（来源：南海发布 2022-02-09）

### **(十一) 2022年南海全年重点项目计划总投资超5千亿**

2月28日，南海区举行2022年第一季度重大项目开工暨招商引资产业项目签约活动，发布2022年南海区重大项目356个，计划总投资5308.40亿元，年度计划投资794.20亿元，其中，一季度开工重大项目27个，掀起新一轮项目建设热潮。本次发布的重大项目中，产业项目共有213个，占比约60%，预计一季度签约超亿元产业项目41个，计划签约投资额376.85亿元，主要涉及高端制造、生物医药、新材料、新能源、电子信息等领域。（来源：南海区人民政府 2022-02-28）

### **(十二) 佛山市高明区举办城市价值与产业空间推介会**

2月23日，以“大湾区新机遇 大枢纽新高明”为主题的佛山市高明区城市价值与产业空间推介会举行。活动通过全方位推介高明城市建设、产业发展、社会本底、优良环境，充分展示高明未来发展美好愿景，全面提升高明城市价值，增强企业投资高明的信心，促成各类优质项目签约、动工，加快推动复合型经济发展，共吸引400余家海内外企业和行业机构嘉宾，参会企业涉及工业、农业、文旅、房地产等多个领域。（来源：高明发布）

### **(十三) 国家统计局发布1月70大中城市价格情况**

2月22日，国家统计局发布1月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况70个大中城市新建商品住宅价格整体同比上涨1.7%，较上月涨幅收窄0.3个百分点。截至1月，70城新房房价同比涨幅已连续8个月收窄。（来源：国家统计局 2022-02-22）

#### **(十四) 2022年佛山年度计划投资1120.3亿元**

2022年，全市拟安排重点建设项目407项，总投资9806.31亿元，年度计划投资1120.3亿元。1月完成投资101.43亿元，占年度计划投资的9.05%。1月新开工佛山市城市轨道交通四号线一期工程、广东佳研特智能装备有限公司包装机械制造项目等项目。（来源：佛山市发展和改革委员会 2022-02-15）

#### **(十五) 2月LPR维持不变**

2月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.70%，5年期以上LPR为4.6%。（来源：腾讯网 2022-02-21）

#### **(十六) 2022年1月人民币贷款增加3.98万亿元**

1月末，广义货币（M2）余额243.1万亿元，同比增长9.8%，增速分别比上月末和上年同期高0.8个和0.4个百分点。狭义货币（M1）余额61.39万亿元，同比下降1.9%，剔除春节错时因素影响，M1同比增长约2%。流通中货币（M0）余额10.62万亿元，同比增长18.5%。当月净投放现金1.54万亿元。（来源：中国人民银行 2022-02-11）

#### **(十七) 1月末广义货币（M2）同比增长9.8%**

1-11月，广东房地产开发企业完成投资1.60万亿元，同比增长2.6%，两年平均增长5.8%。从工程用途看，商品住宅投资同比增长6.7%，两年平均增长8.0%。

从区域看，1-11月，珠三角核心区房地产开发投资同比增长2.3%，东翼增长6.3%，西翼增长9.2%，北部生态发展区下降2.4%。（来源：广东省统计信息网 2021-12-23）

### **(十八) 保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理**

银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。银行业金融机构要严格执行人民银行、银保监会有关统计制度，确保数据真实准确。（来源：中国人民银行2022-02-11）

### **(十九) 佛山两小区上榜全国“美好家园”百大案例！**

2月17日，住房和城乡建设部办公厅、中央文明办秘书局公布“加强物业管理 共建美好家园”百大典型案例。

在全国上榜的100个小区中，佛山有两个小区榜上有名，分别为南海区金域蓝湾小区（万科物业）、南海区干灯湖1号小区（中海物业）。（来源：腾讯网 2022-02-18）

### **(二十) 确诊病例不戴口罩，物业被立案查处，该管不管就要付出代价！**

2月28日，深圳市福田区在检查中发现，49岁新冠患者确诊病例曾某，前往荣超商务中心b座上班时，曾多次未佩戴口罩乘坐电梯，该大厦管理单位荣超物业管理公司未履行疫情防控主体责任，对曾某的行为未予以劝阻、纠正，导致多名同电梯人员面临病毒感染风险。目前，福田区已按照相关防疫规定对荣超物业管理公司立案查处，对涉嫌违反传染病防治法的曾某进行调查。（来源：极目新闻 2022-02-28）

### **(二十一) 《潍坊市物业管理条例》自今年3月1日起正式施行！车位只售不租最高可罚10万元**

《条例》规定物业服务区域内规划用于停放汽车的车位、车库应当优先满足业主、物业使用人停车需要。当事人未有约定，业主、物业使用人要求承租尚未出售、附赠的车位、车库的，建设单位不得以只售不租为由拒绝出租。违反上述规定，对业主、物业使用人要求承租车位、车库，建设单位拒绝出租的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门责令建设单位限期改正；逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。（来源：物业新闻网 2022-02-19）

## **(二十二) 北京开展“物业服务+养老服务”试点，首开、万科等物业服务企业成为首选**

2月9日，为贯彻落实《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业发展居家社区养老服务的意见》和《北京市人民政府办公厅关于加快推进养老服务发展的实施方案》，北京市民政局、财政局、住房城乡建设委等6部门联合印发《关于开展“物业服务+养老服务”试点工作的通知》。

重点选择在北京首开集团、万科集团、北京天恒置业集团（北京天恒优家科技服务公司）、远洋亿家物业服务股份有限公司等公司旗下的物业养老服务企业开展试点。

（来源：物业新闻网 2022-02-12）