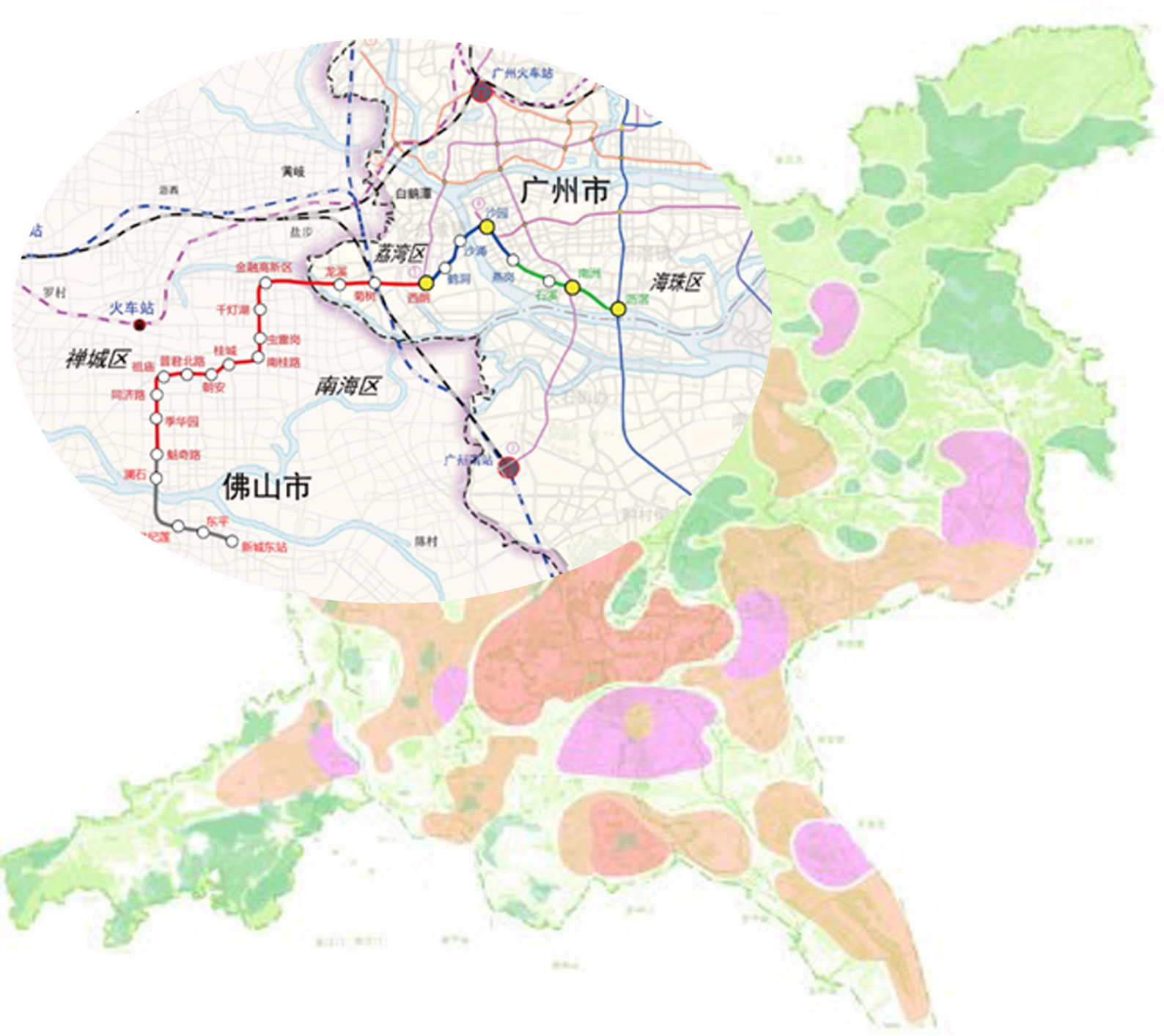
佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE

佛山市房地产业协会 FOSHAN REAL ESTATE ASSOCIATION
佛山市禅城区房地产业协会 FOSHAN CHANCHENG REAL ESTATE ASSOCIATION
2017年10月刊
季刊总50期

广佛同城化”十三五“发展规划出炉

南海-荔湾、顺德-番禺、三水-花都深度对接



目录 Contents

1 2017年1-9月佛山市房地产市场报告

2 协会资讯

第一部分 房地产基础数据分析

一、房地产经济信息

2017年1-9月，全市完成固定资产投资2994.55亿元，同比增长24.40%。其中，房地产开发投资1036.34亿元，占固定资产投资34.61%；房地产开发投资同比增长14.80%，较上半年增幅上升1.30个百分点。

2017年1-9月，佛山市税收总额为397亿元，同比下降1.4%；其中房地产业税收总额为145亿元，同比下降3.5%，房地产业税收占地税总收入的36.52%（五区）。1-9月的房地产税收占比较上半年的下降了1.68个百分比。

二、土地成交情况

2017年1-9月，全市累计成交国有建设用地使用权共计125宗，总成交面积523.21万平方米，同比上升53.51%；总成交金额661.07亿元，同比上升134.02%。其中，住宅用地成交61宗，成交面积289.72万平方米，同比上升53.30%；成交金额613.58亿元，同比上升81.80%。住宅用地成交面积占全市的55.37%，占比较上半年下降了4.06个百分点；成交价款占全市的92.82%，占比较上半年下降了1.81个百分点。

2017年1-9月，全市住宅用地计划完成率为55%，出让完成仍然偏慢。其中，高明区住宅用地供应计划完成率最高，达84%；三水区为79%；顺德区为59%；禅城、南海完成率较低，分别为32%、34%，需加快进度。土地交易主要集中在顺德区、三水区和高明区。

2017年1-9月土地成交情况

	成交面积（万平方米）	同比（%）	成交款（亿元）	同比（%）
市本级	2.79	正增长	12.91	正增长
禅城区	26.55	-19.90%	99.43	51.26%
南海区	71.54	11.08%	119.96	87.36%
顺德区	152.11	18.91%	269.60	108.66%
高明区	108.33	103.70%	46.38	531.44%
三水区	161.90	160.36%	112.80	597.12%
全市合计	523.21	53.51%	661.07	134.02%

三、房地产金融情况

（一）房地产贷款余额较快增长

2017年9月末，佛山市房地产贷款余额4002.36亿元，同比增长4%。其中：房地产开发贷款余额774.85亿元，同比增长3.6%，增速较上年同期上升26.8个百分点，占全市房地产贷款19.36%；购房贷款余额3196.09亿元，同比增长26.3%，增速较上年同期下降16个百分点。从单月增量变化看，1-9月佛山市房地产开发贷款月增量成下降态势，购房贷款月增量略有波动但幅度不大。

（二）个人购房贷款增速有所回落

2017年9月末，佛山市个人购房贷款余额3171.13亿元，同比增长26.4%，增速较上年同期末下降16.6个百分点。随着商品住房交易量的萎缩，个人购房贷款增长放缓。

（三）个人首套住房贷款笔数下降

2017年1～9月，佛山市金融机构共发放首套住房贷款8.34万笔，同比减少3.93万笔，同比下降47.12%；首套房各月平均利率水平（相对基准利率的倍数）成上升态势，9月比上年12月月上升0.131倍。首套客户基数正逐步减少，比重缩减。

四、房地产市场情况

（一）佛山新建商品房（住房）交易情况

1.上市情况

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积1367.45万平方米，同比下降2.59%。其中商品住房累计新上市面积944.21万平方米，同比下降11.37%。

2.成交情况

2017年1-9月，新建商品房成交面积1370.52万平方米，同比下降19.04%；成交金额13512022.22万元，同比下降12.86%；成交均价9859.02元/平方米，同比上升7.64%。

其中，新建商品住房成交面积925.18万平方米，同比下降34.72%；成交金额9307024.14万元，同比下降29.60%；成交均价10059.72元/平方米，同比上升7.85%。新建非商品住房成交面积445.35万平方米，同比上升61.56%；成交金额4204998.08万元，同比上升83.93%；成交均价9442.08元/平方米，同比上升13.85%。

2017年1-9月新建商品房成交情况

		面积（万平方米）	金额（万元）	均价（元/平方米）
商品房	数值	1370.52	13512022.22	9859.02
	同比	-19.04%	-12.86%	7.64%
商品住房	数值	925.18	9307024.13	10059.72
	同比	-34.72%	29.60%	7.85%
非商品住房	数值	445.35	4204998.08	9442.08
	同比	61.56%	83.93%	13.85%

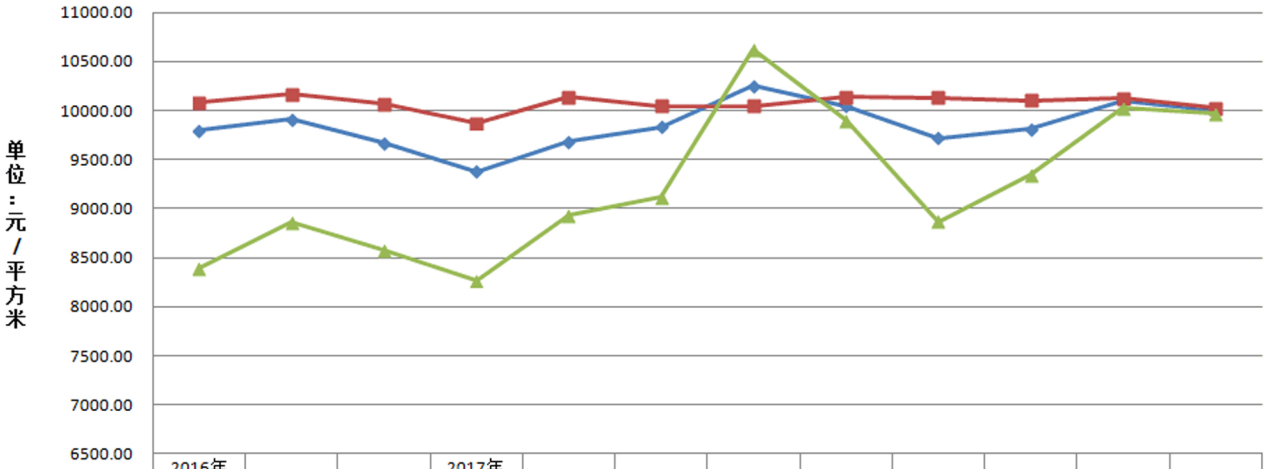
3.库存情况

截至9月底，新建商品房月末累计可售面积1577.23万平方米，去化周期8.51个月。其中，新建商品住房月末累计可售面积669.63万平方米，去化周期4.94个月；新建非商品住房月末累计可售面积907.60万平方米，去化周期18.27个月。

4.全市房价走势

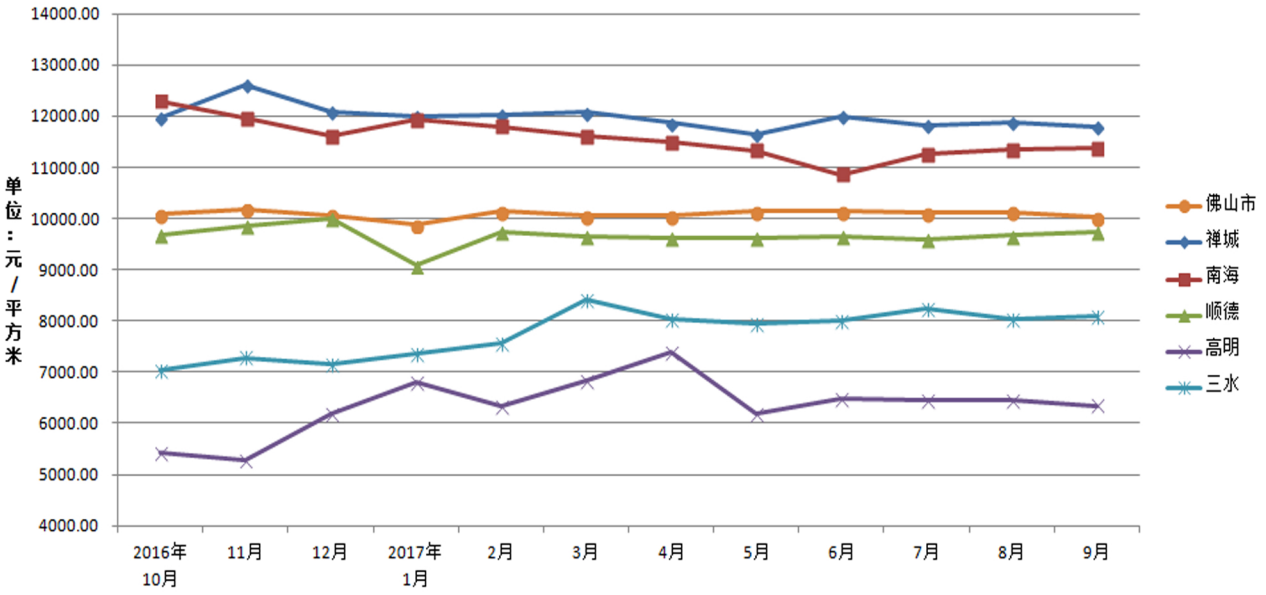
佛山整体房价趋势回归稳定。从区域来看，禅城、南海、顺德区房价总体稳定，且南海区住房价格呈平稳下滑趋势；三水、高明区波动较明显，整体呈上升趋势。从商品房类型来看，商品住房价格基本平稳，非商品住房价格波动较明显，除个别月份外，长期在商品住房价格下运行。

2016年10月-2017年9月佛山市新建商品房房价走势情况



	2016年10月	11月	12月	2017年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
商品房	9799.57	9906.91	9671.49	9377.76	9685.66	9832.02	10256.05	10044.40	9721.35	9807.56	10095.49	10005.77
商品住房	10079.57	10171.43	10068.56	9868.45	10142.10	10046.41	10046.73	10136.73	10133.30	10104.69	10127.31	10023.97
非商品住房	8396.81	8866.54	8584.13	8271.58	8928.26	9122.69	10629.02	9902.12	8869.26	9340.78	10025.08	9970.80

近12个月佛山及五区新建商品住房房价走势情况



（二）各区新建商品房（住房）交易情况

1.禅城区

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积199.77万平方米，成交面积195.71万平方米，成交均价11440.20元/平方米；截至9月底，累计可售面积272.24万平方米，比上半年底增加了39.37万平方米。

其中：新建商品住房累计新上市面积140.60万平方米，成交面积122.27万平方米，成交均价11918.87元/平方米；截至9月底，累计可售面积79.15万平方米，比上半年底增加了32.67万平方米。

2.南海区

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积526.58万平方米，成交面积533.65万平方米，成交均价11440.20元/平方米；截至9月底，累计可售面积531.46万平方米，比上半年底增加了36.41万平方米。

其中：新建商品住房累计新上市面积348.04万平方米，成交面积342.94万平方米，成交均价11435.06元/平方米；截至9月底，累计可售面积226.16万平方米，比上半年底增加了20.59万平方米。

3.顺德区

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积383.63万平方米，成交面积355.28万平方米，成交均价9154.48元/平方米；截至9月底，累计可售面积534.51万平方米，比上半年底增加了66.52万平方米。

其中：新建商品住房累计新上市面积423.24万平方米，成交面积222.67万平方米，成交均价9582.76元/平方米；截至9月底，累计可售面积212.82万平方米，比上半年底增加了67.73万平方米。

4.高明区

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积94.60万平方米，成交面积103.10万平方米，成交均价6888.28元/平方米；截至9月底，累计可售面积81.30万平方米，比上半年底增加了15.52万平方米。

其中：新建商品住房累计新上市面积81.52万平方米，成交面积86.28万平方米，成交均价6729.23元/平方米；截至9月底，累计可售面积58.12万平方米,比上半年底增加了16.29万平方米。

5.三水区

2017年1-9月，新建商品房累计新上市面积162.87万平方米，成交面积182.79万平方米，成交均价8038.02元/平方米；截至9月底，累计可售面积157.72万平方米，比上半年底增加了11.31万平方米。

其中：新建商品住房累计新上市面积133.69万平方米，成交面积151.02万平方米，成交均价8037.45元/平方米；截至9月底，累计可售面积93.38万平方米，比上半年底增加了9.43万平方米。

（三）佛山市和各区存量房（二手房）交易情况

1.全市交易情况

2017年1-9月，商品房成交面积1029.85万平方米，同比上升50.44%；成交金额5609324.64万元，同比上升95.97%；成交均价5446.72元/平方米，同比上升30.26%。

其中，商品住房成交面积787.92万平方米，同比上升36.77%；成交金额4925790.38万元，同比上升94.27%；成交均价6251.65元/平方米，同比上升42.04%。

非商品住房成交面积241.93万平方米，同比上升123.04%；成交金额326696.89万元，同比上升109.23%；成交均价2825.29元/平方米，同比下降6.19%。

2017年1-9月存量房成交情况

		面积（万平方米）	金额（万元）	均价（元/平方米）
商品房	数值	1029.85	5609324.64	5446.72
	同比	50.44%	95.97%	30.26
商品住房	数值	787.92	4925790.38	6251.65
	同比	36.77%	94.27%	42.04%
非商品住房	数值	241.93	683534.26	2825.29
	同比	123.04%	109.23%	-6.19%

2.各区交易情况

禅城区

商品房成交面积114.07万平方米，同比上升71.74%；成交均价6635.62元/平方米，同比上升0.79%。其中，商品住房成交面积90.03万平方米，同比上升62.45%；成交均价7589.20元/平方米，同比上升7.97%。

南海区

商品房成交面积316.72万平方米，同比上升85.69%；成交均价7513.88元/平方米，同比上升49.98%。其中，商品住房成交面积259.38万平方米，同比上升72.43%；成交均价8360.13元/平方米，同比上升59.73%。

顺德区

商品房成交面积507.11万平方米，同比上升31.07%；成交均价4114.43元/平方米，同比上升16.66%。其中，商品住房成交面积372.94万平方米，同比上升15.36%；成交均价4693.02元/平方米，同比上升27.20%。

高明区

商品房成交面积31.72万平方米，同比上升1.09%；成交均价4059.85元/平方米，同比上升25.36%。其中，商品住房成交面积24.89万平方米，同比上升1.03%；成交均价4358.09元/平方米，同比上升37.77%。

三水区

商品房成交面积57.47万平方米，同比上升96.27%；成交均价4133.25元/平方米，同比上升16.04%。其中，商品住房成交面积38.92万平方米，同比上升74.34%；成交均价5075.93元/平方米，同比上升28.68%。

（四）房地产市场交易总量对比

1.全市交易量对比

2017年1-9月，佛山市房地产市场交易总量分别为商品房2400.38万平方米，商品住房1713.10万平方米，非商品住房687.28万平方米。新建商品住房成交面积占总量的54.01%，存量商品住房成交面积占总量的45.99%；新建非商品住房成交面积占总量64.80%，存量非商品住房成交面积占总量的35.20%。

从新建房和存量房交易占比分析，上半年新建和存量商品住房交易占比差仅5.2个百分点，1-9月占比差为8.02个百分点，出现占比差拉大的情况，第三季度新建商品住房交易明显活跃，存量商品住房相对放缓；新建和存量非商品住房交易占比差为29.60个百分点，交易以新建房为主，存量房交易较弱。

2017年1-9月佛山市房地产市场交易量对比

成交面积（万平方米）		新建房（一手房）	存量房（二手房）	总　量
商品房	数值	1370.52	1029.85	2400.38
	占比	57.10%	42.90%	
商品住房	数值	925.18	787.92	1713.10
	占比	54.01%	45.99%	
非商品住房	数值	445.35	241.93	687.28
	占比	64.80%	35.20%	

2.各区交易量对比

商品房方面，禅城区、南海区、高明区和三水区以新建房为主，新建房交易占比均超过60%；顺德区存量房交易占比接近60%，占比大于新建房。

商品住房方面，禅城区和南海区新建房交易占比接近，分别为57.59%、56.94%，略大于存量房交易；顺德区存量房交易占比明显大于新建房，存量房交易占比达62.62%；高明区和三水区市场以新建房为主导，交易占比分别为77.61%、79.51%。

非商品住房方面，禅城区、南海区、高明区和三水区市场以新建房为交易主力，存量房交易较弱；顺德区新建房和存量房交易较平衡，占比分别为49.71%、50.29%。

七、市场研判

（一）调控力度维持，年末货币政策继续收紧

国家坚持“房子是拿来住”的核心思路，坚持维护房地产市场稳健发展，加快建立长效机制的布局。全国共47个城市相继发布限售政策以抑制投机炒房现象。同时，各大银行不断收紧贷款政策，提高房贷利率。佛山目前房地产市场在多方位的系列调控政策下，整体市场保持稳定发展，“抑制东部过热，引导向中西部发展”成效显著，第四季度，市场调控力度将继续维持，各大银行受放贷额度、利率上浮等金融政策限制，以及正值年末业绩指标核算的节点，各项金融政策将持续收紧。

另外，各大银行、银监会正加大力度核查各项消费贷的资金流向，防止客户通过变相借贷将资金流向房地产市场。

（二）住宅土地供应量大，保障后市供应，但地块分布向中西部倾斜

佛山前三季度总体住宅土地供应加大，各月出让面积基本保持在30万平方米以上，且各月供应波动不大，将保障后市销售市场的供应稳定。土地出让的分布向中西部倾斜，主要集中在顺德区、三水区和高明区，且顺德区的地块主分布于非限购的镇街。但东部广佛交界板块、禅城中心城区、顺德大良城区等热点地区，土地出让资源稀缺，后市供应量将逐步减少。

（三）整体市场成交缩量，供求保持平衡，供应向中西部地区倾斜，各区域库存依然紧张，后市价格上涨压力大

我市销售市场总体表现供求平稳，库存依然维持紧张状态，价格稳定、坚挺。东部热点区域成交出现明显缩量， 但根据今年前三季度土地出让情况判断，东部区域未来后市供应将逐步减少，中西部供应充足，购房需求向中西部转移。

目前各区住房库存紧张，价格在调控压制下稳定发展。但是，获取土地的资金成本维持在较高水平，同时，根据国家统计局数据集，2013-2016年，居民消费价格年均上涨2.0%。今年1-8月份，居民消费价格同比上涨1.5%。过去几年，7.2%的年均经济增长速度、2%的通胀率；2017年9月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为52.4%，1-9月制造业持续稳中向好的发展态势，扩张步伐加快。今年以来我国各项建筑原材料价格持续暴涨，对房地产建设的成本加大，后市价格上涨压力巨大，我市调控压力持续。

（四）多项城市发展和政策利好，将极大提升佛山发展空间，吸引大量人口涌入，佛山住房市场被持续看好

《广佛同城化“十三五”发展规划》的出炉，更明确了未来几年广佛同城化发展的方向以及佛山南海区、顺德区和三水区的定位。随着佛山各核心产业的蓬勃发展，以及人才、招商引资等鼓励政策的助力，佛山将迎来人口的增长挑战，人口对住房的需求也不断扩大。在土地出让的环节上，各区针对自身发展情况，对出让地块设置配建人才住房的要求和条件，力求为素质人才提供一定的居住保障，但人口的大量涌入，将为我市住房市场带来一定的住房需求。

佛山市房协率先建立地级市行业协会房地产专家库

随着佛山各区域的城市化、城镇化建设，广佛同城、广佛肇经济圈、粤港澳大湾区等城市发展规划以及佛山房地产市场历经十余年的发展，佛山市房地产业协会（下称“市房协”）经过十七载的磨练，致力于更权威专业、更多元化的发展。现为促进佛山市房地产行业的自律经营和可持续健康发展，市房协在行业内率先组建地级市行业协会的房地产专家库。

历经1年多的筹备，市房协得到了各大房企的鼎力支持，佛山市房地产专家库的前期入库阶段已顺利完成。候选专家的征集采用的是以自荐或推荐的形式。经筛选，共22名候选人进入6月20日的入库面试阶段。面试目的是确保首批专家在行业责任感、专业技术、市场敏感度、企业运营诊断、行业独特见解等多方面拥有较高的素质和技能。在面试过程中，除了简单的个人从业经历、专业知识的问答外，面试评审官也会临场举出案例考验候选人。经过市房协房地产开发专委会面试官对各候选人深入的交流和探讨，最终筛选出17位担任佛山市房地产专家库的首批入库专家。

市房协房地产开发专委会表示，这是首次建立房地产专家库，首批入库的专家对数量并没有要求，但必须要保证这批专家人选具有高素质的房地产专业人士，专业技术能力及实操经验要强。除了专业技术和个人能力突出外，社会和行业责任心也是其中的考核条件之一，能够为行业和市场的健康发展出力。

本次房地产专家库的专家涉及面甚广，囊括企业运营管理、建筑与规划设计、营销管理、工程与技术管理、法务、财务、成本控制、企业投资等领域，能够胜任市房协建立专家库的初衷和目的，为佛山房地产行业提供政策法规的立法意见调研和咨询

行业规范的制定和指导，科技成果与优秀经验的推广、咨询、策划和评估，房地产纠纷调处，房地产项目评标，房地产示范项目考评和行业协会组织开展的其他房地产工作等专业的指导及服务。

诚邀房地产行业内资深人士、高校院士、国家级或省级相关技术专家等，欢迎向佛山市房协继续自荐，希望能为我市房地产行业持续健康发展出一份力。

房地产土地/项目收、并购法律培训讲座顺利举办

9月8日上午，佛山市房地产业协会（下称“佛山市房协”）和佛山市禅城区房地产业协会（下称“禅城区房协”）邀请到协会法律顾问之一的广东创誉律师事务所为房协各会员单位进行房地产收、并购法律培训讲座。本次讲座还邀请到了佛山市住房和城乡建设管理局、佛山市禅城区国土城乡和水务局相关部门代表到场。

佛山市房协常务副会长兼秘书长杨建华为本次培训作出致词。近几年，土地市场火热升温，一再成为行内外的焦点，在新增土地供应有限、土地招拍挂竞争激烈和获得新的房地产项目难度日益增加。同时，房地产及相关行业的调控政策相继出台，有些中小型房地产开发企业的在建项目出现与新政策冲突的情况，资金压力变大，进而导致项目实施的中止，甚至退出在建工程项目。在获取房地产土地项目如此艰难的环境下，越来越多资金雄厚的投资集团开始把目光从招拍挂扩展到收购、兼并等转让方式，开始关注因各种原因开发速度放缓或停工的在建、待建项目。

本次房协组织法律培训讲座，一方面是更好地发挥房协为广大的房地产企业提供全方位的会员服务；另一方面是让会员企业能更清晰地梳理企业在土地或项目收购、并购的转让过程中所涉及的转让途径和形式，了解各种形式可能涉及的法律法规或操作风险，投资过程的注意事项和风险预防等内容。

同时，本次培训讲座更进一步的加深房协与律师顾问团队的合作和相互促进，共同找出适合佛山本地发展的房地产开发之路，为佛山的房地产开发经营和市场得到规范化的管理和更稳定健康的发展。

广东创誉律师事务所主任、高级律师杨小菁表示，为了搭建交流沟通的平台、更好的服务会员，佛山市房地产协会举办了这次讲座。应佛山市房地产协会的邀请，我本次的培训结合了目前佛山市房地产土地开发的现状，介绍了房地产土地转让、并购项目的主要方式、操作流程，从民事、行政、刑事的角度分析土地、房地产项目转让、并购项目中存在的风险并结合真实的案例以及办案经验与大家分享了预防风险的手段，与大家分享在现阶段法律规定的框架下如何规范化的开展房地产土地转让、并购项目以及如何降低风险。

佛山市房协率先搭建土地/项目资源大平台

近年来，一级土地供应有限，市场竞争激烈，不少未曾在佛山投资或少有在广东投资的全国前列房企也希望进驻佛山分一杯羹。深耕佛山多年的房企已纷纷把目光转移到收并购等方面，关注其他获取土地及项目的方式，开拓更多的合作方式。与此同时，佛山亦成为首批发展住房租赁市场城市和集体建设用地建设租赁住房试点城市之一，以及商业、办公用房改建为租赁住房等相关政策的推进，将极大地促进佛山房地产行业和市场的发展更多元化，并且提高市场不同类型土地/项目资源的有效利用。

在此时势下，佛山市房地产业协会（下称“佛山市房协”）、禅城区房地产业协会（下称“禅城房协”），联合佛山市建鑫住房租赁有限公司（下称“建鑫公司”），于9月15日在佛山国家火炬创新园首次召开土地/项目资源洽谈会，更好地为供求双方寻求合作机会，盘活闲置、未能流转或未完成开发等土地或项目。

虽然很多单位都在关注和收集土地信息，但佛山市房协打破常规，首家行业协会在诚信自律机制的前提下，本着“真实、客观、准确、全面”的原则，实现会员内部资源盘活，搭建资源大平台，为求方提供质量佳、投资价值大的优质项目。

而建鑫公司作为佛山市唯一一家国有专业化住房租赁平台企业，已在市场购买了500套房源，建鑫·乐家富力广场已推出83套进入租赁市场并取得了良好的市场反应，今年十月即将推出越秀岭南隽庭项目，共计400余套，预计明年年初可入住。此外，建鑫公司也在诚挚寻求与市房协各会员单位进行合作，通过混合所有制在内的各种经营模式，开展土地、项目等资源的互惠合作，进而争取到更多优质租赁房源造福佛山人民。

接下来，佛山市房协加强对土地或项目资源的业主、股东、企业等持有方的沟通，加大力度和深度对佛山市以及周边城市土地资源的挖掘和梳理，为行业共谋发展新机遇。

第一批佛山市房地产中介“一人员一编号”培训圆满成功

为进一步提升我市房地产中介从业人员的法律法规、政策水平和执业能力，促进房地产交易市场健康有序，9月25至26日，在佛山市住房和城乡建设管理局指导下，佛山市房地产业协会组织开展了“2017年第一期佛山市房地产中介从业人员执业培训”，全市近200名房地产中介从业人员参加了培训。佛山市住房和城乡建设管理局房地产市场监管科科长蔡茂林出席了此次培训班并作了开班动员，向学员详细解读了佛山市住房和城乡建设管理局印发的《关于加强房地产中介企业和从业人员监管的意见》。

此次培训邀请法律界高级律师及中介企业内部优秀讲师进行主讲，培训内容包括：房地产方面法律法规、房地产中介从业人员职业道德规范、房地产交易过户程序、房地产中介行业风险管理与防范、有效的沟通与销售技巧以及网签系统操作演示

等等。由于课程编排贴合执业实际，到场学员学习认真，销售技巧的课程更是激发了学员的最大学习兴致，使培训达到最好的效果。

2017年8月14日，由佛山市住房和城乡建设管理局指导佛山市房地产业协会开发建设的“佛山市房地产中介从业人员信息平台”正式上线运行。截至目前，全市共有485名中介从业人员在“信息平台”进行了实名登记，其中，有200名报名参加第一批执业培训。在参加为期2天的脱产培训并经考试合格后，“信息平台”将自动生成“执业编号”（该编号一人一号，终身唯一），佛山市房地产业协会也将制作并统一发放“佛山市房地产中介从业人员执业工作牌”。从业人员提供中介服务时必须佩戴统一制作的工作牌，进行实名服务。市民通过网站或微信登录“信息平台”，输入“执业编号”，即可查询到中介人员信息。

“信息平台”下一步还将引入交易评价管理制度，逐步实施中介行业“红名单”和“黑名单”制度，奖励诚信，惩罚失信，从法律与社会舆论、道德等多方面进行行业监管。

培训班将会持续开办，陆续把我市中介从业人员全部纳入信息平台进行监管。相信在各方的共同努力下，佛山市房地产中介行业将会更健康、平稳地向前发展。

“佛山市房地产中介从业人员信息平台”上线运行

佛山市房地产业协会“佛山市房地产中介从业人员信息平台”正式上线，并且现正开展佛山市房地产中介从业人员执业培训。

佛山市房地产中介从业人员信息平台网站（http://zj.fsestate.com.cn/）

微信公众号（暂时仅供查询）

信息平台操作流程

还有制度空白吗？“换物业”终于有规范！

为指导和规范我市前期物业管理招投标工作及业主、业主大会选聘物业服务企业的行为，填补上位法律法规对业主、业主大会选聘物业服务企业的制度空白，佛山市住房和城乡建设管理局历经近一年时间，听取了各区、镇街住建部门、行业协会、社会公众等多方意见，反复修改，在市、区公共资源交易中心和法制局的支持下，印发了《佛山市前期物业管理招投标管理规定》、《佛山市业主、业主大会选聘物业服务企业管理规定》。这两份规范性文件将于今年为指导和规范我市前期物业管理招投标工作及业主、业主大会选聘物业服务企业的行为，填补上位法律法规对业主、业主大会选聘物业服务企业的制度空白，佛山市住房和城乡建设管理局历经近一年时间，听取了各区、镇街住建部门、行业协会、社会公众等多方意见，反复修改，在市、区公共资源交易中心和法制局的支持下，印发了《佛山市前期物业管理招投标管理规定》、《佛山市业主、业主大会选聘物业服务企业管理规定》。这两份规范性文件将于今年9月1日正式实施。

背景

2015年6月8日，广东省政府承接国家先行先试改革任务，停止核发二级及以下物业服务企业资质，转为行业自律，同时要求政府部门要加强“事中、事后”的监管，实现“严入宽管”到“宽入严管”的转变。2015年底，市住建管理局迈出重构我市物业管理体系的第一步，即启动物业管理立法工作，至今已两次征询公众意见，并列入了2017年立法预备项目，将于本届人大任期内出台《佛山市住宅物业管理条例》。同

年底市住建管理局修订颁布了《佛山市住房和城乡建设管理局房地产行业诚信管理办法》；2016年年初指导市房地产业协会制定颁布了《佛山市房地产行业自律评分评定办法》、《佛山市房地产行业纠纷调处办法》、《佛山市物业管理行业自律公约》等六部行业自律文件；2017年市住建管理局建设的小区公共事务决策平台在禅城区侨都花园、名苑华庭2个小区试点成功，预计9月初全市推广使用。

新规特点

——利用政府权威平台，打造阳光选聘

招标公告、中标结果都在佛山市公共资源交易一体化服务平台上发布，开标、评标由公共资源交易中心提供场地、全程录像刻光盘，评标专家由公共资源交易中心在市物业管理专家库随机抽取专家，这些举措，确保整个过程公平、公开、公正。

——发挥行业协会的作用，提供多样服务

两份规文要求市、区行业协会依据行业纠纷调处有关办法对前期物业管理招投标活动中企业之间的矛盾进行调解，负责定期收集不同区域的物业服务收费价格信息供参考，并提供免费的物业服务收费咨询服务，方便业主大会选聘物业服务企业时能事前准确、合理制订物业收费标准。体现了行业协会“秩序的维护者”、“标准的制定者”、“矛盾的协调者”的角色定位。

——应用诚信结果，加强市场引导

明确招标人应将诚信情况作为最重要的评标标准，在评标要现场打印企业诚信状况证明，招标人必须通过佛山市房地产行业诚信管理平台选取企业，对参与邀请招标、协议选聘的企业要求连续三个月被评定为诚信B级及以上，近1年内未受到诚信扣分或行政处罚等，通过这些诚信结果的应用，让守信企业得到褒奖，失信企业受到惩戒，引导企业依法依规，规范管理，诚信经营，营造物业服务行业健康发展的良好局面。

——规范前期物业招投标企业行为，保障小业主权益

《佛山市前期物业管理招投标管理规定》规范了前期物业服务招标的流程，此外对分期开发的项目的招投标及开发商更换前期物业服务企业等可能影响到小业主的行为进行规范，保障小业主的事先的知情权、事中的表决权、事后的投诉权。

——做好制度设计，杜绝业主大会选聘中的利益输送

《佛山市业主、业主大会选聘物业服务企业管理规定》填补上位法律、法规空白。提倡公开招标，要求在招标前需要业主大会表决确定选聘方式、服务标准、收费标准、合同期限、授权业主委员会或个人履行招标人职责，并告知全体业主。服务标准、收费标准作为投标企业准入条件，评标时专家还要评价企业的基本素质、管理水平、人员情况、经营业绩、财务状况、诚信情况、履行物业服务合同的承诺、以及为该项目提供的便民服务等，避免“招标时血拼价格、中标后降低服务”；由专家直接

确定中标人，有效减少投标企业之间恶性竞争。要求企业投标内容一定写入物业服务合同，并要求合同在小区公示不少于7日，发挥业主的监督作用。

——充分考虑业主选聘实际困难，提供便民服务

业主可以使用市住建管理局的小区公共事务决策平台高效、快捷、几乎无成本的召开业主大会进行表决；《佛山市业主、业主大会选聘物业服务企业管理规定》附件、附表30个完善齐备，业主拿来即可使用；业主可就近在镇街办理招标手续，十分方便；业主大会制订物业服务收费标准可以参考行业协会发布的周边小区的物业收费标准，也可以申请行业协会的物业管理专家提供免费专家咨询服务；评标场地由区公共资源交易中心免费提供；招标其他费用由投标企业平摊或由中标企业承担。

地址：佛山市禅城区祖庙路33号
百花广场28楼2818-2821室
电话：0757-83392818、83219212、83380526
传真：0757-83212818
网址：http://www.fsestate.com.cn