

# 佛山市房地产

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

2021/12 刊  
季刊总67期

## 佛山市智慧物业服务平台

试点工作正在进行中!

佛山房协成功举办  
北滘镇物业企业项目负责人专题培训

佛山市房协  
行业调解处理中心  
正式试运行!



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

# 目录

# CONTENTS

**01** 协会动态

**23** 2021年1-12月佛山市房地产市场分析报告

**35** 行业动态

## 广东省三旧改造协会 到访参观交流

为加速推进产业招商平台搭建，重点围绕各调研对象对广东省三旧改造过程中产业导入、产业园运营等痛点难点的认识及对招商服务平台搭建的建议进行研究，形成成熟的产业招商平台搭建方案，为搭建产业招商服务平台决策提供依据和支持，广东省三旧改造协会于10月13日下午赴佛山市房地产业协会进行调研座谈。

会议开始前，周倩秘书长带领省三旧改造协会一行五人参观了佛山市房地产数字展示中心。





会议一开始，周倩秘书长首先对省三旧改造协会一行人员莅临协会参观交流调研表示热烈欢迎，并就协会的发展情况、旧改行业问题进行了讲解和分享；企业代表就目前的行业情况及问题提出了建设性的观点。

随后，协会对目前区域内的三旧改造政策以及三旧改造的整体情况进行一个简述，并介绍了三旧改造推进中几个成功的案例。



## 03 协会动态

双方也根据目前三旧改造所存在的问题以及企业在三旧改造中的需求进行了深入的讨论。同时根据现时产业招商的情况，针对产业招商的痛点难点的解决方案提出个人观点。



会议最后，佛山市房协希望通过继续加深与广东省三旧改造协会的业务沟通，能共同积极推动佛山市城市更新（三旧改造）的发展。

## “规范物业服务，提升居住满意度” 佛山市智慧物业服务平台试点工作 正在进行中！

10月20日，佛山市房地产业协会秘书长 周倩女士 受佛山电台FM94.6《楼住有着数》节目邀请，为各位市民介绍了佛山市智慧物业服务平台，同时也简单的讲解了佛山市智慧服务平台的项目评级标准以及为公示牌的使用方法。



节目的一开始周倩秘书长表示，近年来，物业管理有关法规、政策发生了重大改变，如取消物业服务企业资质、从业人员资格，降低了物业行业准入门槛，以物业服

务质量和收费问题为核心的矛盾不断涌现，业主投诉不断增加，其原因在以下两个方面：一是缺乏物业行业服务标准。二是物业服务及收费透明度不高。服务标准不明晰、权责划分不明确、经费收支不透明等问题，常常导致部分业主把建设单位遗留的房屋质量等问题归集为物业服务问题；公共的管理范畴与私有的管理范畴不分清，引发诸多矛盾，亟需通过专门文件规范全市物业服务标准，让业主了解物业服务内容，监督企业服务品质，真正做到质价相符。佛山市住房和城乡建设局于2020年7月24日获批地标标准的立项，并委托佛山市房地产业协会会同佛山市质量标准研究院草拟了《住宅物业服务品质分级规范》标准。

随后，佛山市房地产业协会 秘书长助理陈志宏先生，为市民详细地介绍了物业管理服务品质的评级标准。重点介绍物业服务品质是物业服务经营管理单位为物业管理项目配置的服务内容、提供服务的质量以及服务管理能力水平的综合表现，这个综合表现是通过客户服务、房屋及设施设备、秩序维护管理、环境管理四大方面呈现结果给服务的对象，这次的评级就是对项目的四个部分分别评级并形成总评结果进行评级的。



紧接着，由佛山市房地产业协会 市场服务部刘云为市民介绍了佛山市智慧物业服务公示牌的发放情况以及公示牌使用方法。市民可以在所在小区的大门和电梯看到公示牌，并通过扫一扫公示牌上智慧物业服务公示牌的发放情况以及公示牌使用方法。市民可以在所在小区的大门和电梯看到公示牌，并通过扫一扫公示牌上智慧物业服务平台二维码，就能显示到公示牌所在小区的物业服务评级结果，项目负责人信息和联系方式等信息。

节目的最后，周倩秘书长表示希望能够通过智慧物业平台的推行使用，解决企业与市民之间的大部分矛盾、提高物业管理服务企业的服务质量、提升市民居住满意度！



本月27日起，佛山市五区共300个试点项目将会陆续安装公示牌，届时市民可以在小区大门以及电梯内看到智慧物业服务平台公示牌。



# 佛山市房协成功举办北滘镇 物业企业项目负责人专题培训

11月2日上午，由北滘镇城建办和佛山市房协共同组织举办，在北滘文化中心音乐厅召开巡查工作情况总结和物业项目负责人专题培训会议。北滘镇城建和水利办公室主任朱毅强、副主任龚淑芬、房地产和物业管理股主管何锦钊、佛山市房地产业协会秘书长周倩、副秘书长唐凯韵、秘书长助理陈志宏、房地产和物业管理股工作人员及全镇物业服务企业项目负责人出席参加。

北滘镇城建办主任朱毅强在开场致辞上提出物业服务的本质就是为业主提供更好的服务，满足人民群众对美好生活的向往，就应采取有效的手段，切实维护好共用设施设备、共用部位，维护好物业管理区域内的通行秩序、生活秩序、安全秩序，切实保障业主的生命安全、财产安全，并指出“安全”工作是日常管理中最重要的一环，应深入领会习总书记：“人们对美好生活的向往是我们的奋斗目标 这句话传达的精神并将其运用到实处。”





佛山市房地产业协会秘书长周倩非常认同北滘镇城建办在物业管理方面的重视程度，相信在北滘镇城建办的指导下，北滘镇物业管理服务水平将得到进一步的提高，并指出《住宅物业服务品质分级规范》的落地，对物业管理项目提出了更高的要求，各项目需重视、学习和理解分级规范的内容，争取在住宅项目评级中获得好成绩，共同树立北滘镇的整体优秀物业管理服务水平标杆。



本次检查情况总结和专题培训讲师是由佛山市房地产业协会秘书长助理陈志宏担任，通过分析北滘镇物业管理项目检查情况，总结出全镇物业管理的特点，并提出物业管理企业在安全管理、服务内容的基础要求，结合各项数据分析和地方标准《住宅物业服务品质分级规范》的内容，运用图片和案例讲述等方式，对物业服务的日常工作重点、要点进行了总结归纳，并突出强调了物业管理基础服务内容是物业服务企业的重中之重，并对行业常用的物业管理法律法规进行了重点的梳理讲解。

# 10 协会动态

培训后安排的参观学习环节，选定在通过验收获评“2021年佛山市物业管理示范小区”的北滘雅居乐花园（雅居乐英伦首府）进行。本次参观得到了得到了雅生活物业的全力支持，分别从客户服务、设施设备、环境和秩序管理等三个方面进行现场交流，雅居乐花园工作人员向各物业负责人讲述了日常管理的各项要点和注意事项，并耐心解答了项目负责人的疑问。

本次专题培训工作得到了北滘镇城建办领导的好评，各物业项目负责人也表示参加此次培训收获颇丰，将会把学习到的优秀管理经验做法尽快应用到各自项目。



# 今天试运行！ 佛山市房协行业调解处理中心

根据《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》等文件精神。佛山市住建局已逐步对全市2000多个住宅物业小区进行服务品质评级，搭建佛山市智慧物业服务平台，并要求12月30日前全市住宅小区大门及电梯公示物业服务等级码。

## 佛山房协接受市民咨询、评价或投诉

佛山市智慧物业服务平台入口由我协会提供数据采集及技术支持，对本市内住宅小区全覆盖。我协会将接受市民对此平台首先是物业服务方面的咨询、评价或投诉，并利用行业自律及行业调处的手段，协助相关政府部门对会员及非会员企业开展此项工作。

## 市房协行业调解处理中心11月8日试运行

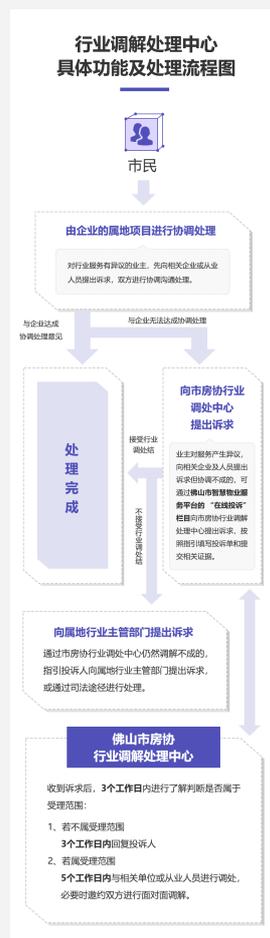
佛山市房协行业调解处理中心将于11月8日起试运行，试运行期间协会将记录企业对“投诉事件”的响应速度及解决过程。协会认为群众投诉并非“洪水猛兽”，应及时引导进行理性消费，将矛盾化解在萌芽状态之中，因此企业化解投诉矛盾的能力与其提供优质服务的能力应该成正比！

## 市房协制定《投诉台账》，政府各部门监管

佛山市房协行业调解处理中心将每月梳理制定《投诉台账》，并移交政府各部门委托方，由政府各部门根据相关规定酌情对企业进行表扬/奖励或批评/处罚。协会根据《佛山市房地产行业信用信息管理办法》中扣分标准的“行业自律”类别中“无正

当理由，不接受行业协会协调、调解处理纠纷”等规定整理出相关企业和从业人员名单，并报送给相关部门，同时根据《佛山市房地产行业自律评分评定办法》中违反有关规定被服务对象有效投诉后拒不处理或处理不及时”等规定对相关企业和从业人员进行行业自律扣分。

### 市房协行业调解处理中心投诉处理流程



### 市房协行业调解处理中心联系方式

【线上服务平台】佛山市智慧物业服务平台（可通过微信搜索“佛山市智慧物业服务平台”小程序或扫一扫下方小程序码进入“佛山市智慧物业服务平台”）；

# 2021年第三季度物业管理专业委员会工作会议顺利召开

总结第三个季度工作开展情况，部署下一阶段市房协在物业管理方面的落实。11月5日，佛山市房协在中奥到家集团会议室召开了2021年第三季度物业管理专业委员会工作会议。



会议上，各参会代表围绕市房协上阶段开展的各项工作，以及市住建部门目前正在委托市房协开展的工作展开讨论。各物业管理专业委员会委员均表示支持行业主管部门工作，并提出了当前行业发展出现的新问题，结合“智慧物业”“地方标准”“行业自律”“党建引领”“加强业委会监督”等工作提出意见和建议。



据了解，市房协目前正配合市住建局，为贯彻落实《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（建房规〔2020〕10号）及《关于开展“加大物业服务收费信息公开力度，让群众明明白白消费”工作的通知》的文件精神，现正通过市房协通过各种举措，正有序开展如下几方面的工作：一是设计、制作、印制美观、耐用的智慧物业平台公示牌，并由物业企业在各自在管的住宅物业项目、楼梯出入口、电梯轿厢内等显著位置张贴；二是运营并在全市逐批推广使用“佛山市智慧物业服务平台”（下简称“智慧物业平台”）；三是委托佛山市房地产业协会采集、整理各物业服务项目的基础数据，为智慧物业平台上线提供坚实的数据支撑；四是全市各住宅物业项目对照即将颁布的《佛山市住宅物业服务品质分级规范》的各项要求，完成项目对标工作；五是协会在运营中心的基础上，把业务梳理成为独立的业务服务中心，跟运营中心一起做好线下和线上的服务，还专门针对行业投诉成立行业调解处理中心，试运行期间协会将记录企业对待“投诉事件”的响应速度及解决过程。



下阶段市房协在物业管理工作上，将结合地方标准落地，倡议各物业企业积极参与“智慧物业”工作，加强对业主的宣传引导，加强对各物业项目负责人的督导，确保智慧物业平台公示牌落地的各项工作要求落实到位。此外，在信息公开，让群众明明白白消费的工作背景下，广大物业企业更加要用心用情，把解决问题作为处理业主投诉问题的出发点和落脚点，做好对小区基础设施、公共配套等方面维保，加快解决

安全保障设施配套落后的问题，促使物业与业主形成良好配合，让小区走上“良性循环”；要依法依规，完善管理制度，增强服务意识、转变服务态度、提升服务质量，以广大业主的满意度为成绩单，努力提高物业服务行业水平。



# 房地产经纪服务标准化， 与你我都有关

2021年12月15日下午，协会在百花广场四楼协会会议室召开《房地产经纪服务规范》T/FREA 1—2021标准审定会，

广州市房屋交易监管中心中介管理部部长（一级主任科员）黄仲华

佛山市消费者委员会副秘书长谢茹娟

佛山市质标院标准化分院副院长钟照华

佛山市房地产业协会秘书长周倩

副秘书长唐凯韵出席会议

佛山市质标院标准化分院副院长钟照华主持会议。

审定会评审专家组由：

广州市房地产中介协会副秘书长徐斌

顺德区房地产中介协会会长李超棠

佛山市顺德区龙之超房地产信息服务有限公司总经理胡洋

佛山市家美房地产代理有限公司总经理崔军胜

广东创誉律师事务所律师劳静雯

等五位专家组成，本次会议由企业代表、行业代表等共计14人参加会议。



会上，根据团会标准审定程序，推选了广东创誉律师事务所律师劳静雯担任专家组组长，专家组全面听取了标准起草代表赖美玲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，征求意见到位，内容详实、科学，目的明确，可操作性强，具有一定的先进性，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，并与其他相关标准协调一致，标准的实施将有力促进佛山市经纪行业服务的规范性。



下一步，协会将根据审定会评审意见进一步修改并完善标准，报备佛山市住房和城乡建设局和佛山市市场监督管理局进行发布。同时，将引导会员企业积极采用本团体标准，用标准支撑服务质量，规范房地产中介机构和从业服务人员的服务流程、服务要求及透明收费，杜绝乱收费和吃差价等行为，通过推广实施，引导行业规范作业，树立行业正面形象，引领行业进行全面的升级，进一步保障消费者权益。



# Get! 佛山市喜提首个 物业管理行业地方标准 !

回顾近20个月的努力，市房协在佛山市住房和城乡建设局的指导和委托下，在佛山市质量和标准化研究院的全程指导下，组织《住宅物业服务品质分级规范》的编制工作，经过前期调研，立项、草案编写、征求意见、试点测试、总结修改、审定会、发布等严格程序，最终促成《住宅物业服务品质分级规范》成功获批准发布。

## 佛山市地方标准批准发布公告 2021年第3号（总第3号）

发布日期：2021-12-28 12:34 来源：本网

字体大小：大 中 小

佛山市市场监督管理局批准发布《地理标志产品 合水粉葛》等11项佛山市地方标准，现予以公告。

序号	标准编号	标准名称	发布日期	实施日期
1	DB4406/T 4-2021	地理标志产品 合水粉葛	2021-12-28	2021-12-28
2	DB4406/T 5-2021	地理标志产品 曹云炒	2021-12-28	2021-12-28
3	DB4406/T 6-2021	学校食堂建设和 管理规范	2021-12-28	2021-12-28
4	DB4406/T 7-2021	地理标志产品 乐平番梨/瓜	2021-12-28	2021-12-28
5	DB4406/T 8-2021	企业质量文化建设成熟度评 价规范	2021-12-28	2021-12-28
6	DB4406/T 9-2021	联合图书馆体系 建设管理规范	2021-12-28	2021-12-28
7	DB4406/T 10-2021	住宅物业服务品质分级规范	2021-12-28	2021-12-28
8	DB4406/T 11-2021	农贸市场升级改造建设规范	2021-12-28	2021-12-28
9	DB4406/T 12-2021	农贸市场量级 评定规范	2021-12-28	2021-12-28
10	DB4406/T 13-2021	老年人健康 评估规范	2021-12-28	2021-12-28
11	DB4406/T 14-2021	“一窗通办”政务服务规范	2021-12-28	2021-12-28

为了广泛推广《住宅物业服务品质分级规范》的应用，佛山市住房和城乡建设局提前部署，有序组织多达300个物业小区的《分级规范》评级试点工作，并构建智慧物业服务平台，融合推动行业革新，委托市房协逐渐在全市超2000个物业管理项目推进智慧物业服务平台公示牌的挂牌工作，并通过智慧物业服务平台小程序，促进物业管理行业信息公开，加强物业管理企业和业主的沟通了解，推进物业管理行业健康发展。



市民可打开微信扫一扫下方二维码，进入“佛山市智慧物业服务平台”，查看小区的住宅物业服务品质评级。



# 2021年1-12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）

2021年1-12月佛山市商住和商服用地成交共67宗，总成交面积319.16万平方米，同比下降39.96%；成交金额871.67亿元，同比下降32.00%。其中，商住用地成交共51宗，成交面积260.03万平方米，同比下降47.55%；成交金额766.62亿元，同比下降38.28%；商住用地成交面积占总成交面积的89.28%。商服用地成交共16宗，成交面积59.12万平方米，同比上升64.86%；成交金额105.05亿元，同比下降164.01%。

2021年1-12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	260.03	-47.55%	766.62	-38.28%
商服用地	59.13	64.86%	105.05	164.01%
合计	319.16	-39.96%	871.67	-32.00%

从区域来看，2021年1-12月国有建设用地使用权出让情况中，成交量主要集中在南海区和顺德区，其中顺德区占比全市第一，共占全市成交面积的39.93%。各镇街的中心区域土地成交热度较高，成交集中在南海区的桂城街道、大沥镇、里水镇，顺德区的北滘镇、陈村镇，其中广佛交界、三龙湾等热点街镇市场热度不断升高。

1-12月，禅城区土地成交面积为47.68万平方米，占全市成交面积的14.94%；高明区和三水区土地市场不活跃，两区成交面积合计为42.68万平方米，占比仅为全市土地成交面积的13.37%。

## 二、佛山市房地产市场运行分析

### （一）2021年1-12月佛山新建商品房（住房）销售情况

#### 1.新上市情况

1-12月，佛山市新建商品房供应量同比上升。新建商品房上市面积2107.53万平方米，同比上升3.69%。其中，商品住房上市面积1202.36万平方米，同比下降5.61%；非商品住房上市面积905.17万平方米，同比上升19.32%。

2021年1-12月佛山新建商品房当期上市情况

	当期上市面积（万㎡）	同比
商品房	2107.53	3.69%
商品住房	1202.36	-5.61%
非商品住房	905.17	19.32%

## 2.成交情况

1-12月，佛山市新建商品房市场成交呈现量价齐升的态势。全市新建商品房成交面积为1871.75万平方米，同比上升5.00%；成交金额2510.76亿元，同比上升5.62%；成交均价为13413.99元/平方米，同比上升0.58%。新建商品住房成交面积1152.06万平方米，同比下降11.96%；成交金额2005.70亿元，同比上升0.25%；成交均价17409.60元/平方米，同比上升13.87%。新建非商品住房成交面积719.69万平方米，同比上升51.82%；成交金额505.07亿元，同比上升34.10%；成交均价7017.88元/平方米，同比下降11.67%。

2021年1-12月新建商品房成交情况

	面积 (万㎡)		金额 (亿元)	均价 (元/㎡)
商品房	数值	1871.75	2510.76	13413.99
	同比	5.00%	5.62%	0.58%
商品住房	数值	1152.06	2005.70	17409.60
	同比	-11.96%	0.25%	13.87%
非商品住房	数值	719.69	505.07	7017.88
	同比	51.82%	34.10%	-11.67%

从各季度新建商品住房成交数据分析，全年新建商品住房市场波动较大，成交面积最大的是第二季度，成交面积最小的是第三季度，分别成交327.30万平方米和233.75万平方米。第三季度，房地产金融政策的全面收紧，叠加头部企业出现经营困难，房地产舆情偏向负面，第三季度新建商品住房成交明显回落；第四季度全国房地产调控政策适当缓和，各部委强调保障居民的住房合理需求，金融按揭贷款适度放松，全市新建商品住房成交回暖。

2021年1-12月新建商品房各季度成交面积同比变动情况

		第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
商品房	面积	436.68	489.07	400.60	545.40
	同比	95.69%	1.07%	-19.26%	-5.86%
商品住房	面积	315.53	327.30	233.75	275.48
	同比	94.44%	-11.20%	-34.92%	-34.17%
非商品住房	面积	121.16	161.77	166.85	269.92
	同比	99.03%	40.27%	21.79%	67.81%

### 3.库存情况

全市新建商品房月末累计可售面积3267.06万平方米，去化周期20.81个月，去化周期较长。其中，新建商品住房月末累计可售面积1355.98万平方米，去化周期14.04个月，库存情况合理；新建非商品住房月末累计可售面积1911.08万平方米，去化周期31.67个月，去化周期较长，去库存压力较大。

2021年12月底新建商品房库存情况

	月末累计可售面积（万㎡）	去化周期（个月）
商品房	3267.06	20.81
商品住房	1355.98	14.04
非商品住房	1911.08	31.67

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。

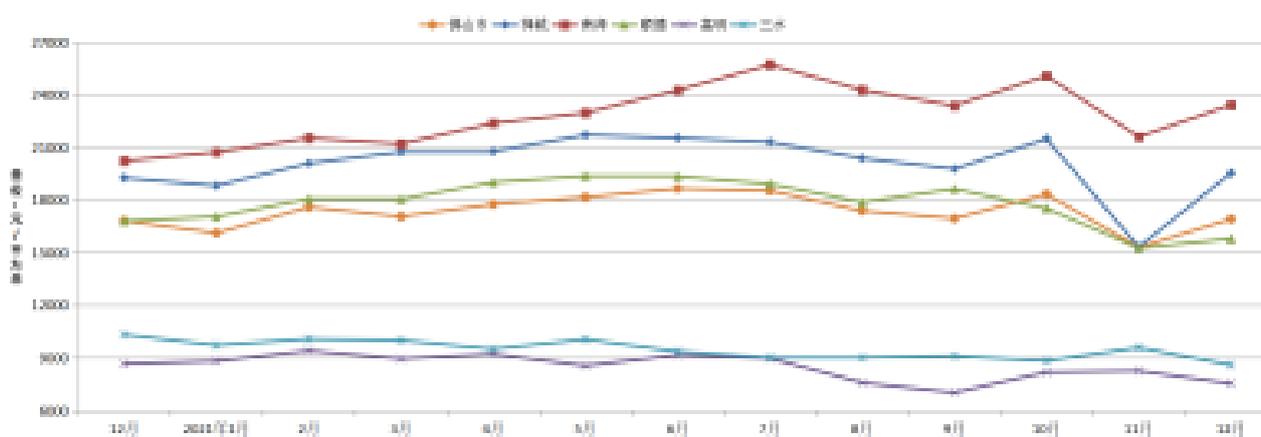
来源：《住房和城乡建设部 国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》建房[2017]80号

#### 4.全市房价走势

12月，全市新建商品房成交均价13826.65元/平方米，同比下降1.70%，环比上升26.90%。其中，新建商品住房成交均价16916.29元/平方米，同比上升0.61%，环比上升10.55%。新建非商品住房成交均价8860.49元/平方米，同比上升7.43%，环比上升11.08%。

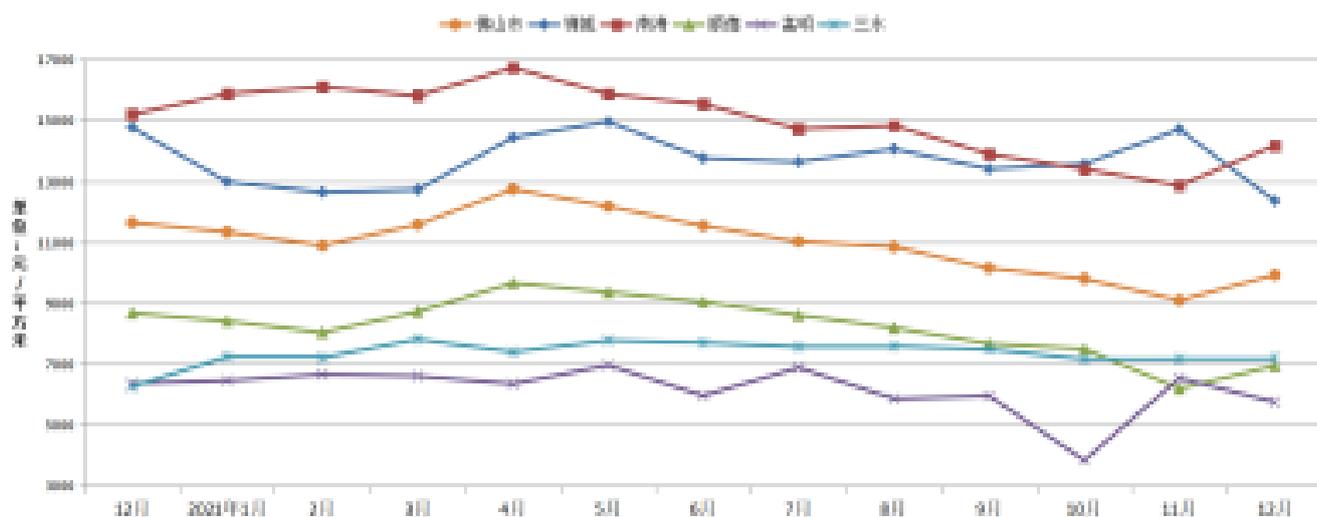
各区新建商品住房成交均价走势方面，2020年12月至2021年5月，禅城区、顺德区成交均价走势总体呈现波动向上的态势，2021年5月至2021年11月，禅城区、顺德区走势波动向下，12月成交均价均环比上升；近13个月，南海区成交均价横盘波动，2021年7月达到近13个月最高值（25718.94元/平方米），2021年8月至12月，成交均价波动较大，其中11月环比下降，12月环比上升；近13个月，高明区和三水区成交均价呈现波动向下走势，12月，高明区、三水区成交均价环比下降。

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价格整体呈现波动向下的态势。其中，禅城区、南海区、三水区存量商品住房成交均价呈现横盘震荡的态势，2021年12月较1月分别上升0.50%、7.89%、8.50%；顺德区、高明区、存量商品住房成交均价呈现震荡向下的态势，2021年12月较1月下降分别下降32.23%、8.32%。

近13个月佛山市及五区存量商品住房成交价格走势



## 1. 禅城区

2021年1-12月禅城区新建商品房市场供求比为1.13，供应和需求总体平衡。商品住房供求比为1.04，呈现供需平衡态势。

2021年1-12月新建商品房累计新上市面积281.44万平方米，成交面积249.29万平方米，成交均价16498.87元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积195.52万平方米，成交面积168.93万平方米，成交均价20123.89元/平方米。

## 2.南海区

2021年1-12月南海区新建商品房供求比为1.10，供求较平衡。商品住房供求比为1.10，供求较均衡。

2021年1-12月新建商品房累计新上市面积550.55万平方米，成交面积500.79万平方米，成交均价16930.82元/平方米。新建商品住房累计新上市面积343.60万平方米，成交面积313.21万平方米，成交均价23007.25元/平方米。

## 3.顺德区

2021年1-12月顺德区新建商品房供应量和成交量供求比为1.20，供求较平衡。商品住房供求比为1.03，呈现供求相对平衡状态。

2021年1-12月新建商品房累计新上市面积898.16万平方米，成交面积751.05万平方米，成交均价12608.74元/平方米。新建商品住房累计新上市面积390.05万平方米，成交面积380.47万平方米，成交均价17931.00元/平方米。

## 4.高明区

2021年1-12月，高明区新建商品房供求比为1.14，呈现供求平衡状态；商品住房供应比为0.98，呈现供求相对平衡状态。

2021年1-12月，新建商品房累计新上市面积154.82万平方米，成交面积135.27万平方米，成交均价7970.86元/平方米。新建商品住房累计新上市面积109.54万平方米，成交面积112.07万平方米，成交均价8519.35元/平方米。

## 5.三水区

2021年1-12月，三水区新建商品房供求比为0.95，呈现供求相对平衡状态；商品住房供应比为0.92，呈现供求平衡状态。

2021年1-12月新建商品房累计新上市面积222.56万平方米，成交面积235.35万平方米，成交均价8361.25元/平方米。新建商品住房累计新上市面积163.65万平方米，

成交面积177.39万平方米，成交均价9439.15元/平方米。

2021年1-12月佛山市各区新建商品房交易情况

单位：万㎡、亿元、元/㎡

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	281.44	249.29	411.31	16498.87	417.68	195.52	168.93	339.96	20123.89	142.25
南海	550.55	500.79	847.88	16930.82	878.78	343.60	313.21	720.61	23007.25	403.28
顺德	898.16	751.05	946.97	12608.74	1344.68	390.05	380.47	682.22	17931.00	427.86
高明	154.82	135.27	107.82	7970.86	284.09	109.54	112.07	95.47	8519.35	196.73
三水	222.56	235.35	196.78	8361.25	341.83	163.65	177.39	167.44	9439.15	185.86

### 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. 下半年全市商住、商服用地成交热度显著下降

2021年，全市商住、商服土地成交集中在5-7月。上半年，各镇街中心区地块出让带动全市土地楼面价明显上升，多镇街创出最高楼面价纪录。第三季度以来，受到房地产资金面收紧的影响，全国主要城市土地市场普遍下行。同期全市商住、商服用地土地市场迅速降温，底价成交地块增多；延期、流拍地块宗数增加；10月、11月，全市土地供求量和楼面价降至全年最低，延期、流拍地块宗数增加；12月顺控集团、保利集团均以底价购置大宗地块，投资金额超过70亿元，土地成交回暖。

##### 2. 下半年全市新建商品住房成交面积快速回落

2021年全市新建商品住房上下半年成交面积分化大，各月成交面积波动大。下半年，全市新建商品住房成交509.24万平方米，较上半年下降20.78%，为近5年下半年的最低值。随着成交面积的逐渐下降，开发企业将促进销售回款、保现金流放在越来越重要的位置上，较多项目通过增加购房折扣、增加附送项目吸引客户。2022年上半年地价较高的项目将会陆续上市，在销售市场回落的态势下，大部分开发企业经营压力较大。

##### 3. 房地产领域的矛盾纠纷亟待解决

随着城市建设加快、人口大量流入，全市房地产业快速发展，全市房地产销售面积多年保持全省第一。2021年下半年房地产市场热度快速下降，各个区域市场热度差异明显，部分开发企业出现经营问题。房地产领域的矛盾主要表现在土地权属纠纷、农村土地合同纠纷、工程款纠纷、楼盘学位认定、车位销售等问题。在房地产市场运行波动加大的背景下，有效化解矛盾纠纷有利于维护房地产市场稳定发展。

## （二）后市研判

### 1. 房地产调控政策改善，商品住房销售市场有望回暖

在当前房地产行业下行趋势中，开发企业资金遇困，防控金融风险底线成为行业内关注的焦点。11月以来，高层连续发声强调维稳房地产、防控金融风险，随后多种融资渠道重新打开，多地因城施策陆续出台；12月，各部委联合发声维稳房地产，银保监会要求满足改善性住房按揭需求，政治局会议和中央经济工作会议定调支持合理住房需求，央行银保监会鼓励并支持房企项目并购；地方层面，全国各地通过提高公积金贷款额度、降低预售资金监管额度、放宽人才购房政策提振市场信心，税收方面，佛山及周边城市下调二手房个税税率至1%。总体来看，全国房地产调控政策趋向边际放松。

分季度看，第四季度全市新建商品住房成交面积较第三季度增加41.73万平方米，开发企业反馈11月以来项目访客逐步增多，新建商品住房销售市场有望回暖。

### 2. 保障性住房建设和老旧小区改造支撑建材需求

央政治局经济工作会议提出保障购房者的合理住房需求，央行工作会议提出要稳妥实施房地产金融审慎管理制度，增加资质较好的开发企业并购贷款额度，住建部多次强调要促进房地产市场良性循环和稳健发展，出台建设保障性住房的规划和老旧小区鼓励政策，可以预期2022年的保障性租赁住房建设叠加老旧小区改造支撑整体消费建材的需求。

### 3. 第四季度全市房地产市场止跌回稳

2021年前三季度，房地产产业链盈利受到三重打击，一方面与房地产行业密切相关的建材、家电、家居用品的原材料价格普遍上涨，相关企业成本快速上升，另一方面，全国房地产新开工面积快速下降带动产业链企业需求下降，第三方面是大型开发企业资金链紧张，相关产业链公司销售应收账款普遍拖欠。第四季度以来，原材料

价格逐渐从高点回落、房地产开工面积有所回升、“保交楼”政策逐步落地，房地产行业成本上升的压力有望较大缓解，2022年产业链公司的经营压力适当缓解。

#### **4. 物业小区数字化转型将成为房地产行业发展的重点方向**

2021年11月2日，国家发展改革委印发《关于推动生活性服务业补短板上水平提高人民生活品质若干意见》通知，从9大方面30条举措入手，推动生活性服务业补短板、上水平。物业管理作为劳动密集型产业，推动物业小区“上云用数赋智”，拓展新兴技术应用，通过线上线下融合互动，扩大优质服务覆盖。物业小区数字化转型将成为房地产行业发展的重点方向。

#### **5. 利用项目并购有效化解房地产企业经营风险**

央行金融市场司司长邹澜表示，房地产企业间的项目并购是房地产行业化解风险、实现出清最有效的市场化手段。从长远看，通过并购等市场化方式推动房地产市场的结构性调整，有利于高负债企业集团资产、负债双瘦身，同时保护住房消费者合法权益，有利于引导市场各主体更加重视项目本身的风险评估与管理，有利于形成房地产新发展模式，促进房地产业的良性循环和健康发展。

# 行业动态摘要

## (2021年10月-12月)

### 一、2021年10月行业资讯

#### (一) 中房协召集部分房企在京座谈

10月15日，中房协召集保利、中海、万科、融创、金地等10家房企召开座谈会，各家公司代表结合各自经营情况及市场现状发表观点，主要诉求集中在坚持“房住不炒”的前提下适当松绑调控政策，包括稳定市场预期、支持刚需购房及调整土地价格等。（来源：新浪财经 2021-10-15）

#### (二) 部分地区开展房地产税改革试点工作

为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。（来源：中国政府网 2021-10-23）

#### (三) 广东省住建厅发布13条商品房交易风险提示

10月13日，广东省住房和城乡建设厅发布了关于进一步做好商品房交易风险提示的通知。通知指出，住建厅研究制定了《广东省商品房交易风险提示》，请各地住建部门及时将该风险提示印发给本辖区所有房地产开发项目公司，要求其在销售现场醒目位置予以公示，并公布投诉举报电话，接受公众监督。同时，要加强对开发项目的巡查检查，依法依规严肃查处房地产开发企业和中介机构违法违规销售行为。（来源：住建厅 2021-10-13）

#### **(四) 佛山入户政策拟出新政**

10月8日，佛山市公安局发布了关于征求《佛山市深化户籍制度改革实施方案（征求意见稿）》社会公众意见的通告。《意见稿》指出，珠三角城市群的就业年限纳入同城化累计，在广州、深圳等9个城市就业缴纳社保累计满3年，且最近2年连续在佛山就业缴纳社保的非佛山市户籍人口，可在居住地申请入户。此外，还将理顺落户渠道，实现租售同权，确保符合政策的非本市户籍人口均能入户。（来源：佛山日报 2021-09-05）

#### **(五) 佛清中莞惠韶肇7市购房可提取广州公积金**

在穗缴纳住房公积金的市民首先可以在广州市行政区域内购买拥有所有权的自住住房；还可以在缴存人及配偶户籍所在地（户籍地所在地级市）购买拥有所有权的自住住房；不仅如此，在穗缴纳公积金的市民还拥有这些权利：缴存人及配偶在广州市行政区域内无自有产权住房，可在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关）或肇庆购买拥有所有权的自住住房，这种情况下，缴存人也可以通过提取广州市住房公积金实现居住自由。（来源：南方新闻网 2021-10-10）

#### **(六) 顺德首批共有产权房总计180套**

10月19日，顺德区政府网站发布了《顺德区第一批次共有产权住房申购公告》，位于顺德区杏坛镇高新区德富路58号中交诚湾悦府2栋，所在楼层为2-31层，数量共180套，建筑面积约为86-100m<sup>2</sup>之间，交房标准为带装修。

作为共有产权房，该房源由区住房和城乡建设和水利局作为代持机构，出售共有产权房70%产权份额给承购人，代持机构持有剩余30%产权份额。（来源：顺德发布 2021-10-19）

### **(七) 严控老城区大规模拆除增建**

10月20日，广州市住房和城乡建设局印发《广州市关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的意见（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见，其中明确城市更新行动中严格控制大规模拆除。《征求意见稿》提出，在老城区范围内，严格控制大规模拆除，除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑。严格控制大规模增建，除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力。（来源：中国建设报 2021-09-10）

### **(八) 2021年南海租金指导标准征求意见**

10月11日，南海区人民政府发布关于公开征求《佛山市南海区2021年房屋租赁市场指导租金标准项目》和《佛山市南海区2021年公共租赁住房租金政府指导价评估咨询项目》成果意见的公告。公告公布2021年南海区7镇街房屋租赁市场的指导租金标准，根据分类，主要分为商业、办公、住宅、工业四大类房屋用途。从整体上来看，桂城的平均租金标准高于其他6个镇街。（来源：佛山日报 2021-10-13）

### **(九) 1-9月佛山市经济运行简况**

1-9月，全市经济持续呈现稳步恢复态势，主要经济指标继续保持双位数增长。1-9月，我市地区生产总值为8489.33亿元，同比增长11.4%，两年平均增长4.3%。其中，第一产业增加值为128.37亿元，同比增长11.3%，两年平均增长3.9%；第二产业增加值为4748.05亿元，同比增长13.2%，两年平均增长4.3%；第三产业增加值为3612.91亿元，同比增长9.1%，两年平均增长4.6%。（来源：佛山市统计局 2021-10-31）

### **(十) 1-9月佛山重大产业项目投资871.08亿元**

1-9月，佛山全市共签约引进1亿元人民币或1000万美元以上项目261个，签约投资总额2196.62亿元人民币，含内资项目246个，签约投资总额2122.10亿元人民币，外资项目15个，签约投资总额11.46亿美元。（来源：佛山发布 2021-10-28）

### **(十一) 佛山1-9月外贸进出口增速位居全省第一**

据海关统计，2021年1-9月，佛山市外贸进出口总值4757.9亿元人民币，比上年同期（下同）增长37.6%。其中，出口3927.4亿元，增长40.1%，同期广东省增长19.3%；进口830.5亿元，增长27.2%，同期广东省增长17.5%。佛山市进出口增速连续6个月位居省内第一。（来源：佛山发布 2021-10-27）

### **(十二) 中兴新智能制造产业基地项目落户南海**

10月19日，南海区与中兴新通讯有限公司（下称“中兴新”）举行项目签约，中兴新将整合旗下智能制造业务资源，在南海区投资50亿元建设“中兴新智能制造产业基地项目”，并计划以此作为中兴新未来智能制造板块上市主体。（来源：腾讯网 2021-09-14）

### **(十三) 国家统计局发布9月70大中城市价格情况**

10月20日，国家统计局发布9月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。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5.3%和7.7%，涨幅比上月分别回落0.4和1.4个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.1%和3.0%，涨幅比上月分别回落0.3和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.3%和1.4%，涨幅比上月均回落0.5个百分点。（来源：国家统计局 2021-10-18）

#### **(十四) 1-9月全国房地产开发投资和销售情况数据统计**

1-9月，全国房地产开发投资112568亿元，同比增长8.8%；比2019年1-9月份增长14.9%，两年平均增长7.2%。其中，住宅投资84906亿元，增长10.9%。

1-9月份，商品房销售面积130332万平方米，同比增长11.3%；比2019年1-9月份增长9.4%，两年平均增长4.6%。其中，住宅销售面积增长11.4%，办公楼销售面积增长3.1%，商业营业用房销售面积增长0.7%。商品房销售额134795亿元，增长16.6%；比2019年1-9月份增长20.9%，两年平均增长10.0%。其中，住宅销售额增长17.8%，办公楼销售额增长0.5%，商业营业用房销售额增长0.5%。（来源：国家统计局 2021-10-18）

#### **(十五) 1-9月广东房地产开发投资运行简况**

1-9月，广东房地产开发企业完成投资1.30万亿元，同比增长5.7%，两年平均增长6.4%。按工程用途分，商品住宅投资同比增长10.1%，两年平均增长8.2%。分区域看，珠三角核心区投资同比增长5.0%，沿海经济带投资增长12.0%，北部生态发展区投资增长3.3%。

1-9月，广东商品房销售面积同比增长6.6%，两年平均增长2.8%。商品房销售额同比增长16.0%，两年平均增长10.1%。（来源：广东省统计信息网 2021-10-26）

#### **(十六) 9月LPR保持不变**

10月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，10月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，连续18个月维持不变。（来源：腾讯网 2021-10-21）

#### **(十七) 9月人民币贷款增加1.66万亿元**

10月13日，央行发布9月份金融及社融统计数据。9月人民币贷款增加1.66万亿元，同比少增2327亿元；9月份社融规模增量为2.9万亿元，比上年同期少5675亿元。（来源：中国人民银行2021-10-13）

### **(十八) 9月末广义货币 (M2) 同比增长8.3%**

9月末, 广义货币 (M2) 余额234.28万亿元, 同比增长8.3%, 增速比上月末高0.1个百分点, 比上年同期低2.6个百分点; 狭义货币 (M1) 余额62.46万亿元, 同比增长3.7%, 增速分别比上月末和上年同期低0.5个和4.4个百分点 (来源: 中国人民银行 2021-10-13)

### **(十九) 银保监会: 在贷款首付比例和利率上支持首套房购房者**

10月21日, 国新办举行三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会。会上, 中国银行保险监督管理委员会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示, 在贷款首付比例和利率上支持首套房购房者, 目前, 银行个人住房贷款中有90%以上都是首套房贷款。 (来源: 凤凰网房产 2021-10-21)

### **(二十) “规范物业服务, 提升居住满意度” ——佛山市智慧物业服务平台试点工作正在进行中!**

10月20日, 佛山市房地产业协会秘书长周倩女士受佛山电台邀请, 介绍佛山市智慧物业服务平台, 同时也简单讲解了佛山市智慧服务平台的项目评级标准以及公示牌的使用方法。

佛山市住房和城乡建设局于2020年7月24日获批地标标准的立项, 并委托佛山市房地产业协会会同佛山市质量标准研究院草拟了《住宅物业服务品质分级规范》标准。物业服务品质是物业服务经营管理单位为物业管理项目配置的服务内容、提供服务的质量以及服务管理能力水平的综合表现。通过客户服务、房屋及设施设备、秩序维护管理、环境管理四大方面呈现结果给服务的对象, 这次的评级就是对项目的四个部分分别评级并形成总评结果进行评级的。

公示牌通常悬挂在小区的大门和电梯, 通过扫一扫公示牌上智慧物业服务平台二维码, 就能显示到公示牌所在小区的物业服务评级结果, 项目负责人信息和联系方式等信息。

10月27日起，佛山市五区共300个试点项目将会陆续安装公示牌，届时市民可以在小区大门以及电梯内看到智慧物业服务平台公示牌。（来源：佛山市房地产业协会公众号 2021-10-21）

### **（二十一）广东省物业管理行业发展四十周年庆典在广州成功举行**

10月27日下午，由广东省住房和城乡建设厅指导、广东省物业管理行业协会（以下简称“广东省物协”）主办的“广东省物业管理行业发展四十周年庆典”在千年商都广州成功举行。

首先是中物研协总经理杨熙以“砥砺四十载 筑梦新时代”为题作《广东省物业管理行业发展趋势分析》。

然后广东省住房和城乡建设厅住房发展与房地产市场监管处处长陈必暖向深圳市物业管理公司总经理陈家发颁发“中国物业管理第一家”牌匾并向东湖丽苑项目管理处颁发“中国物业管理第一个物业管理处”牌匾。

紧接着对曾为广东省物业管理行业发展做出重大贡献的行业资深引路人、精英颁发水晶纪念品和证书，并由广东省物协副会长鲁军宣读“关于公布广东省物业管理行业发展40周年通报表扬名单的决定”。

最后进行的是广东省物协与腾讯云战略合作签约仪式。此次合作是广东省物协与腾讯云在智慧物业领域开展的首次战略合作，双方将围绕“长期合作、互利共赢”的原则，共同推进智慧城市、智慧社区的示范建设。（来源：南粤动态 2021-11-1）

### **（二十二）中消协发声：小区物业不能强制业主人脸识别**

10月28日，中国消费者协会（以下简称“中消协”）发布提示，督促经营者要切实落实《个人信息保护法》的相关规定，不得过度收集消费者个人信息；严格限制对敏感个人信息的处理，小区、经营场所不能强制业主或者消费者进行人脸识别；利用个人信息进行自动化决策要合法，禁止“大数据杀熟”等行为。

人脸识别作为一种敏感个人信息，一旦泄露容易对个人的人身和财产安全造成极

大危害，甚至还可能威胁公共安全。”中消协指出，小区物业、经营场所将人脸识别作为出入的唯一验证方式缺乏充分的必要性，也很难采取严格的保护措施，应当提供其他替代性的验证方式供业主或者消费者自主选择。经营者更不能为了商业目的非法收集消费者的人脸识别信息。（来源：物业新闻网 2021-10-29）

### **（二十三）西安市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法正在征求意见**

10月28日，西安市住房和城乡建设局发布了关于公开征求《西安市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法（征求意见稿）》意见建议的公告。

为进一步加强物业服务行业管理，引导企业规范化经营，建立健全守信联合激励、失信联合惩戒机制，完善我市物业服务行业信用管理体系建设，根据《物业管理条例》《陕西省物业管理条例》《陕西省物业服务企业信用评价管理办法（试行）》等法规、规定，结合我市实际，市住建局研究起草了《西安市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法（征求意见稿）》，现广泛征求社会各界的意见和建议。征求意见期限为2021年10月28日至2021年11月27日。

《西安市物业服务企业及项目负责人信用信息管理办法（征求意见稿）》就制定办法的目的和依据、适用范围、术语含义、职责划分、管理平台、信息共享、行业协会、管理原则等方面进行了详细说明。同时，对信用信息的组成、等级、采集、公开、应用等也进行了阐释。（来源：乐居买房 2021-10-28）

## 二、2021年11月行业资讯

### (一) 房地产市场总体平稳，风险总体可控

11月19日，中国人民银行官网发布了2021年第三季度中国货币政策执行报告，报告显示，2021年第三季度，全国房地产市场总体平稳；房地产贷款增速总体平稳。房地产市场健康发展的整体态势不会改变。下一阶段，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。（来源：佛山市统计局 2021-11-19）

### (二) 最高人民法院：整治虚假房屋买卖诉讼

11月9日，最高人民法院对外发布《关于深入开展虚假诉讼整治工作的意见》。此次政策明确对虚假房屋买卖诉讼进行整治。为逃废债务、逃避执行、获得非法拆迁利益、规避宏观调控政策等非法目的，虚构房屋买卖合同关系提起诉讼的，应当认定合同无效。（来源：新浪财经 2021-11-10）

### (三) 佛山市企业自持商品房只租不售

11月25日，佛山市住建局联合佛山市自然资源局发布了关于《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知》，通知指出，房企通过公开交易获取的国有建设用地，其中，约定期限内只租不售的企业自持商品房屋，全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限，且不得一次性收取超过一年的租金。（来源：新浪财经 2021-11-25）

### (四) 佛山二手住宅转让个税拟降至1%

11月9日，国家税务总局佛山市税务局发布《关于调整佛山市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告（征求意见稿）》。根据意见稿，个人（不

包括个体工商户) 转让二手住宅的个人所得税核定征收率拟调整为1%，个人转让二手非住宅的个人所得税核定征收率拟调整为1.5%。(来源：广州日报 2021-11-09)

### **(五) 佛山市房协行业调解处理中心试运行**

11月9日，根据《住房和城乡建设部等部门关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》等文件精神。佛山市住建局已逐步对全市2000多个住宅物业小区进行服务品质评级，搭建佛山市智慧物业服务平台，并要求12月30日前全市住宅小区大门及电梯公示物业服务等级码。为此，佛山市房协行业调解处理中心将于11月8日起试运行，将每月梳理制定《投诉台帐》，并移交政府各部门委托方，由政府各部门根据相关规定酌情对企业进行表扬/奖励或批评/处罚。(来源：佛山市房地产业协会 2021-11-09)

### **(六) 全国已开工保障性租赁住房70余万套**

11月1日，住房和城乡建设部表示，全国40个正在建设保障性租赁住房的城市，目前已开工保障性租赁住房70余万套，占全年计划的近八成。今年全国40个正在建设保障性租赁住房的城市，计划新筹集保障性租赁住房93.6万套。1-9月，已开工72万套，占全年计划的76.9%，完成投资775亿元。其中，南京、无锡、宁波、佛山、长春、南宁等6个城市已完成年度计划。(来源：中国青年报 2021-11-01)

### **(七) 佛山市召开第十三次党代会**

11月27日，中国共产党佛山市第十三次代表大会召开，佛山市委书记郑轲向大会作报告。郑轲表示，佛山要大力实施“十项民心工程，实施暖心安居工程，坚持“房住不炒”定位，促进房地产市场平稳健康发展，进一步完善住房保障体系，新增保障性租赁住房7.5万套，共有产权住房1万套，人才住房2.5万套，用心用情助力各类群体实现安居梦。(来源：佛山市政府2021-11-27)

### **(八) 非居住存量房屋有望申请改建保障性租赁住房**

11月17日，佛山市住房和城乡建设局就发布了关于征求《关于非居住存量房屋

建为保障性租赁住房的指导意见（征求意见稿）》社会公众意见。佛山拟规定符合条件的商业办公、酒店旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，将可申请改建为保障性租赁住房，以30-45㎡为主，满足新市民、青年人等群体住房需求。（来源：佛山市住建局 2021-11-17）

### **（九）《2021年中国城市竞争力报告》出炉，佛山稳居全国第14名**

11月2日，中国社会科学院财经战略研究院与中国社会科学出版社在北京共同发布《中国城市竞争力报告No.19：超大、特大城市：健康基准与理想标杆》，对我国291个城市的综合经济竞争力进行评价研究。其中，佛山综合经济竞争力排名全国第14位，位居全省第三，排名与去年持平。（来源：佛山市委宣传部 2021-11-02）

### **（十）2021年前三季度顺德GDP总量第一，禅城GDP增速第一**

据各区统计局公布数据显示，前三季度顺德区实现GDP总量2877.09亿元，位居佛山五区第一，南海区GDP总量2311.35亿元排名第二；增速方面，禅城区GDP增速为12.1%排名第一，三水区11.90%位居第二。（来源：各区统计局 2021-11-06）

### **（十一）南海十四五综合发展规划出炉**

11月8日，南海区政府网站发布了《佛山市南海区综合发展规划2020-2035年》，规划指出2035年南海区规划目标为建成湾区现代智创高地和广佛同城化核心城区。规划指出2035年南海区规划目标为建成湾区现代智创高地和广佛同城化核心城区。规划显示，南海区总面积1072.1平方公里，未来的发展愿景为现代智创高地、城乡融合示范和湾区品质都会。功能定位包括有四大项，分别为产业创新发展先导区、城乡融合发展创新试验区、湾区高端服务示范区和广佛核心区先锋城区。（来源：南海区政府 2021-11-08）

### **(十二) 1-10月佛山重大产业项目投资871.08亿元**

1-10月，佛山全市共签约引进1亿元人民币或1000万美元以上项目298个，签约投资总额2275.43亿元人民币，含内资项目279个，签约投资总额2275.43亿元人民币，外资项目19个，签约投资总额14.81亿美元。（来源：佛山发布 2021-11-19）

### **(十三) 佛山1-10月进出口规模省内第四**

据海关统计，2021年1-10月，佛山市外贸进出口总值5221亿元人民币，比上年同期（下同）增长34.7%，其中，出口4299.8亿元，增长36.9%，进口921.2亿元，增长25.4%。单10月，佛山市外贸进出口总值463.2亿元，增长10.3%，其中，出口372.5亿元，增长10.3%；进口90.7亿元，增长10.6%，外贸进出口规模继续保持省内第四。（来源：佛山发布 2021-11-24）

### **(十四) 国家统计局发布10月70大中城市价格情况**

11月15日，国家统计局发布10月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。一线城市新建商品住宅销售价格环比持平，北京和上海环比分别上涨0.6%和0.1%，广州和深圳分别下降0.3%和0.2%。二手住宅销售价格环比下降0.4%，北京、上海、广州和深圳环比分别下降0.5%、0.4%、0.6%和0.2%；二线城市新房价格环比由上月持平转为下降0.2%，二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.2个百分点；三线城市新房价格和二手价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.1个百分点。（来源：国家统计局 2021-11-15）

### **(十五) 1-10月全国房地产开发投资和销售情况数据统计**

1-10月，全国房地产开发投资124934亿元，同比增长7.2%；比2019年1-10月份增长14.0%，两年平均增长6.8%。其中，住宅投资94327亿元，增长9.3%。

1-10月份，商品房销售面积143041万平方米，同比增长7.3%；比2019年1-10月份增长7.3%，两年平均增长3.6%。其中，住宅销售面积增长7.1%，办公楼销售面积增长2.4%，商业营业用房销售面积增长0.6%。商品房销售额147185亿元，增长

11.8%；比2019年1-9月份增长18.3%，两年平均增长8.8%。其中，住宅销售额增长12.7%，办公楼销售额下降1.6%，商业营业用房销售额下降0.6%。（来源：国家统计局 2021-11-15）

### **(十六) 1-10月广东房地产开发投资运行简况**

1-10月，广东房地产开发企业完成投资1.45万亿元，同比增长4.5%，两年平均增长6.3%。按工程用途分，商品住宅投资同比增长8.7%，两年平均增长8.3%。分区域看，珠三角核心区投资同比增长4.2%，东翼增长10.7%，西翼增长9.8%，北部生态发展区投资下降0.6%。

1-10月，广东商品房销售面积同比增长1.7%，两年平均增长2.1%。商品房销售额同比增长9.5%，两年平均增长8.5%。（来源：广东省统计信息网 2021-11-22）

### **(十七) 1-10月佛山项目投资保持较快增长态势**

1-10月，全市固定资产投资增长14.0%，比2019年同期增长12.0%，两年平均均增长5.9%。其中，项目投资增长21.3%；房地产开发投资增长8.8%。随着今年项目建设加快推进，项目投资占全部投资比重为44.4%，较1-9月提高0.4个百分点。

（来源：佛山市统计局 2021-11-30）

### **(十八) 11月LPR保持不变**

11月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，11月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，连续19个月维持不变。（来源：新浪财经 2021-11-23）

### **(十九) 10月人民币贷款增加1.66万亿元**

11月22日，央行发布10月份金融及社融统计数据。10月人民币贷款增加8262万亿元，同比多增1364亿元；9月份社融规模增量为1.59万亿元，比上年同期多1970亿元。（来源：中国人民银行2021-11-20）

## （二十）10月末广义货币（M2）同比增长8.7%

10月末，广义货币（M2）余额233.62万亿元，同比增长8.7%，增速比上月末高0.4个百分点，比上年同期低1.8个百分点；狭义货币（M1）余额62.61万亿元，同比增长2.8%，增速分别比上月末和上年同期低0.9个和6.3个百分点（来源：中国人民银行 2021-11-20）

## （二十一）东莞全面推进住宅小区“互联网+电梯”智慧监管

11月15日，东莞将在全市住宅小区全面推广和应用“互联网+电梯”智慧监管平台，用信息化手段进一步强化全市住宅小区电梯安全监管工作，持续提升电梯安全管理和社会共治水平，保障广大市民乘梯安全和出行便利。

横沥、东城今年5月已开始试点。接下来会加快推进全市住宅小区“互联网+电梯”智慧监管平台建设，全面提升住宅小区电梯安全治理水平，最大限度防范电梯安全事故，努力为广大市民创造安全稳定的特种设备运行环境。

这套智慧监管平台具备5个特点：一、打破信息壁垒，扫码就能查到电梯信息。二、强化维保管控网上巡检，倒逼维保公司提升电梯维保质量。三、精准研判风险，将加大对多次维保超期公司检查力度。四、科学应急救援，一键救援快速启动多方应急救援程序。五、推动社会共治，业主扫码即可掌握电梯信息。（来源：乐居买房时间：2021-11-16）

## （二十二）哈尔滨市出新规明确住宅小区电梯质量安全管理责任

11月19日，哈尔滨市发布了《关于进一步强化物业服务企业落实住宅小区电梯质量安全管理责任有关事宜的通知》，对住宅小区的物业服务企业如何落实电梯安全主体责任、如何有效加强电梯费使用管理、市场监管部门和住建部门等如何协同开展电梯安全监督管理等进行了规定。

物业服务企业受业主委托作为电梯使用管理单位，该企业及其主要负责人要对电梯使用安全负责。物业服务企业退出项目管理前，要按照规定向业主委员会或物业管

理委员会移交完整的电梯安全技术档案；未成立业主委员会或物业管理委员会的，向所在地街道办事处、乡镇人民政府移交。同时，有效落实管理主体责任。

要求物业服务企业要有效加强电梯费使用管理。一是物业服务企业对收取电梯费中的基础费用要单独立账专款专用，每半年向相关业主公示一次。二是物业服务企业要及时投保电梯安全责任保险，并将保险单位、保险期限、承保内容等相关情况向单元业主进行公示。三是物业服务企业要选定有相应资质的电梯维护保养单位负责电梯的日常维护保养工作，并将签订的维护保养合同及维护保养单位的相关情况向单元业主进行公示。四是提倡物业服务企业为住宅小区电梯投保电梯全生命周期保险，以减轻业主在电梯改造、更新、更换方面的负担，有效保障业主的出行及安全。（来源：金台资讯 时间：2021-11-20）

### （二十三）吉安市出实招构建老旧小区物业管理长效机制

11月5日，吉安市召开新闻发布会，对《关于建立老旧小区物业管理长效机制的指导意见》进行解读。

为巩固老旧小区改造成果，逐步探索和构建全市实施改造的老旧小区物业管理长效机制，11月3日，吉安市政府印发了《关于建立老旧小区物业管理长效机制的指导意见》（下称《指导意见》）。主要从落实属地管理责任、规范物业管理水平、强化督促指导三个方面，通过明确工作职责、引入物业管理、建立联席会议、强化日常监管、推进部门联动执法、成立业主大会、规范业主委员会行为等11条工作举措来推进改造后的老旧小区引入物业管理、提升物业管理水平，逐步实现改造后的老旧小区实行长效常态化的物业管理。

财政支持上，《指导意见》明确了各县（市）政府可根据实际情况，对本县（市）老旧小区改造后实施专业物业管理的给予一定的财政补助或奖励。市中心城区纳入老旧小区改造的小区，改造后实施专业物业管理的，在施行专业化管理的前3年，经属地街道办事处（乡镇人民政府）考核合格后，各区财政按照每月每平方米0.2元的标

准给予物业服务企业专项补助。对市中心城区改造后的老旧小区引入专业物业管理的，市财政按照每月每平方米0.1元的标准给予各区政府（管委会）专项奖励。经营激励上，《指导意见》明确了通过规模经营、拓展经营等2个方面鼓励社会化物业企业承担老旧小区物业服务。（来源：江西省住建厅\_地方资讯 时间：2021-11-08）

### 三、2021年12月行业资讯

#### (一) 佛山住房租赁新规：单次租金超3个月须纳入监管账户

佛山市住建局发布了关于印发《关于进一步加强房地产经纪机构和住房租赁企业开展住房租赁业务监管的意见》的通知，拟加强住房租赁的经营行为、网签备案等方面的管理。意见明确将加强轻资产住房租赁企业资金监管，从事转租经营的轻资产住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的全部租金和押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。（来源：佛山市住建局 2021-12-23）

#### (二) 南海区建立房地产全生命周期监管体系

12月24日，南海区房地产全生命周期监管体系建设工作动员大会召开。大会解读了《南海区房地产全生命周期监管体系建设总体工作方案》，提出计划用两年左右的时间对房地产领域风险隐患进行“精准拆弹”，从根本上解决南海当前房地产领域突出问题，建设完善房地产全生命周期监管体系，构建房地产全生命周期监管平台，实现对房地产领域涉稳风险标本兼治，促进房地产业良性循环和健康发展。（来源：佛山日报 2021-12-25）

#### (三) 佛山二手房个税正式由2% 降至1%

为有效规范二手房税费和管理，国家税务总局佛山市税务局近日制发《国家税务总局佛山市税务局关于调整佛山市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》。按照《公告》，个人（不包括个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率调整为1%。在此之前，佛山个人（不包括个体工商户）转让二手住宅的个人所得税核定征收率为2%。（来源：佛山发布 2021-12-14）

#### (四) 现代化活力新南海土地推介会举行

12月3日下午，南海区举行“广佛之芯，湾区明珠”现代化活力新南海土地推介会。本次活动围绕“七湖两湾一站一园”等核心区域，集中推出16宗优质成熟住宅用

地，土地面积达1740.41亩，规划建筑面积达315万平方米。（来源：南海发布 2021-12-04）

### **（五）佛山既有住宅加装电梯也可提取公积金**

佛山市住房公积金管理中心发布了《关于我市既有住宅加装电梯提取住房公积金相关事项的通知》。根据通知，在佛山市行政区域内对拥有产权的既有住宅实施加装电梯，并符合我市加装电梯相关规定的，产权人及其配偶可以申请提取住房公积金。

（来源：佛山市住房公积金管理中心 2021-12-30）

### **（六）狮山首块“毛地”入市落地**

“风梅岭”村级工业园改造项目一期被佛山建投星中创园区投资有限公司竞得，这是狮山镇首个通过“毛地”入市政策上平台公开竞投引入投资开发商的项目，是狮山推动全域土地综合整治的重要突破。（来源：佛山日报 2021-12-25）

### **（七）广东拟将外来务工人员完全纳入住房保障体系**

12月30日，广东省人民政府印发《广东省新型城镇化规划（2021-2035年）》。到2035年，广东将基本实现新型城镇化，提供43万套保障房，外来务工人员将完全纳入住房保障体系。（来源：南方都市报 2021-12-30）

### **（八）佛山十四五拟新增筹集保障住房至少11万套**

根据《深化住房制度改革完善住房保障体系的意见（征求意见稿）》要求，在“十四五”期间，我市将计划新增筹集发展各类实物保障性住房至少11万套。其中，筹集保障性租赁住房至少7.5万套，中心城区、重点片区力争达到住房供应总量的30%，筹集共有产权住房1万套、人才住房2.5万套；新增发放租赁补贴2.5万户。

（来源：佛山日报 2021-12-30）

### **(九) 中共中央政治局会议：明年经济工作要稳中求进**

“12月6日，中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作。会议强调，明年经济工作要稳字当头、稳中求进。实施好扩大内需战略，促进消费持续恢复，积极扩大有效投资，增强发展内生动力。科技政策要加快落地，继续抓好关键核心技术攻关。（来源：人民网 2021-12-07）

### **(十) 佛山入选中国最具幸福感城市（地级市）**

12月30日，2021中国幸福城市论坛在北京举行，现场发布2021中国最具幸福感城市系列榜单，佛山入选中国最具幸福感城市（地级市），继2008年、2020年后第三次入选。其中南海区入选2021中国最具幸福感城市（城区），以及企业家幸福感最强市（区）。佛山市南海区桂城被推选为全国唯一“2021中国最具幸福感城市·公园城市典范”。（来源：佛山市新闻网2021-11-27）

### **(十一) 东平河拟建新隧道**

文华路南延线工程（新明一路至天成路）发起审批前公示，总估算投资为251128.43万元，资金来源为财政资金。根据此前披露，本项目计划于2021年12月正式开工建设，全部工程将于2024年底建成。（来源：佛山乐居 2021-12-08）

### **(十二) 佛山粤剧院项目封顶**

12月28日，佛山粤剧院项目举行封顶仪式。本项目建设自2019年12月正式启动，经过两年的紧张推进，项目顺利封顶并即将进入装修阶段，预计将于2022年末竣工。（来源：腾讯网 2021-12-28）

### **(十三) 海五西路南海段正式通车**

12月30日，海五路西延线（南海段）工程位于南海区与禅城区交界处，起点位于桂城海五路与文华北路交叉口，终点与海五路西延线（禅城段）相连接，总投资约4.74亿元。（来源：南方都市报 2021-12-30）

## **(十四) 佛山地铁2号线一期正式开通运营**

12月28日上午，佛山市城市轨道交通2号线（佛山地铁2号线）一期工程开通仪式在湾华地铁站举行。市委书记郑轲、市长白涛、市人大常委会主任胡钰出席开通仪式，并共同体验首发列车。（来源：佛山日报 2021-12-29）

## **(十五) 国家统计局发布11月70大中城市价格情况**

12月15日，国家统计局发布11月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。一线城市新建商品住宅销售价格环比持平，北京和上海环比分别上涨0.3%和0.2%，广州下降0.6%，深圳持平。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%，降幅比上月收窄0.2个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳环比分别下降0.2%、0.1%、0.5%和0.2%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降0.4%，降幅比上月分别扩大0.2和0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.1个百分点。（来源：国家统计局 2021-12-15）

## **(十六) 1-11月全国房地产开发投资和销售情况数据统计**

1-11月，全国房地产开发投资137314亿元，同比增长6.0%；比2019年1-11月增长13.2%，两年平均增长6.4%。其中，住宅投资103587亿元，增长8.1%。

1-11月，商品房销售面积158131万平方米，同比增长4.8%；比2019年1-11月增长6.2%，两年平均增长3.1%。其中，住宅销售面积增长4.4%，办公楼销售面积增长6.2%，两年平均增长3.1%。其中，住宅销售面积增长4.4%，办公楼销售面积增长2.0%，商业营业用房销售面积增长2.6%。商品房销售额161667亿元，增长8.5%；比2019年1-11月份增长16.3%，两年平均增长7.8%。其中，住宅销售额增长9.3%，办公楼销售额下降3.0%，商业营业用房销售额下降2.2%。（来源：国家统计局 2021-12-15）

### **(十七) 1-11月广东房地产开发投资运行简况**

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) 1-11月佛山项目投资保持较快增长态势**

2021年，全市安排重点建设项目380项，总投资10144.12亿元，年度计划投资1100.56亿元。1-11月完成投资1195.86亿元，占年度计划投资的108.66%。本月新开工佛山广东金联宇总部及生产基地项目、佛山科学技术学院新校区教职工公寓项目等5个项目。（来源：佛山市发展和改革委员会 2021-12-16）

### **(十九) 1-11月全市房地产开发投资快速增长**

1-11月，佛山房地产开发企业完成投资2179.42亿元，同比增长4.9%，比2019年1-11月下降了2.7个百分点，两年平均增长6.1%；其中住宅投资同比增长8.9%。施工面积同比下降2.8%，竣工面积同比下降9.1%。

1-11月，佛山房地产资金来源同比增长7.8%，其中国内贷款同比下降10.6%，自筹资金同比增长7.0%，定金及预收款同比增长13.5%，各项应付款同比下降7.0%。（来源：佛山市政府网 2021-12-27）

### **(二十) 央行决定下调金融机构存款准备金率0.5个百分点**

中国人民银行决定于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。（来源：人民网 2021-12-06）

### **(二十一) 12月LPR保持不变**

12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，11月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.80%，较上个月下调5个基点；5年期以上LPR为4.65%，连续20个月维持不变。（来源：新浪财经 2021-12-20）

### **(二十二) 11月人民币贷款增加1.27万亿元**

12月10日，央行发布11月份金融及社融统计数据。11月人民币贷款增加1.27万亿元，同比少增1605亿元；11月份社融规模增量为2.61万亿元，比上年同期多4786亿元。（来源：中国人民银行2021-12-10）

### **(二十三) 11月末广义货币（M2）同比增长8.5%**

11月末，广义货币（M2）余额235.6万亿元，同比增长8.5%，增速比上月末和上年同期低0.2个和2.2个百分点；狭义货币（M1）余额63.75万亿元，同比增长3%，增速分别比上月末低0.2个百分点，比上年同期低7个百分点（来源：金融时报2021-12-20）

### **(二十四) 佛山市喜提首个物业管理行业地方标准！**

佛山市房地产业协会在佛山市住房和城乡建设局的指导和委托下，在佛山市质量和标准化研究院的全程指导下，组织《住宅物业服务品质分级规范》的编制工作。经过前期调研，立项、草案编写、征求意见、试点测试、总结修改、审定会、发布等严格程序，于12月28日，《住宅物业服务品质分级规范》正式发布。

佛山市住建局表示，这是佛山市物业管理行业的第一个地方标准发布。是全面推进佛山市物业服务标准化，物业管理规范化的重要基础，使得业主监督有尺子、企业自查有规范、政府检查有标准。（来源：佛山市房地产业协会公众号 时间：2021-12-30）

### **(二十五) 2021广东省物业服务企业综合发展研究报告正式发布**

2021年12月15日，2021广东省物业服务企业综合发展研究成果发布会成功举行，会上正式发布了2021广东省物业服务企业综合发展研究报告。

广东省物业管理行业协会当值执行会长杨国贤从三方面对整个报告的内容和意义作了解读。

一、本次发展报告充分体现了党建引领在物业行业的重要意义，展示了在党的领导下广东物业行业的新发展与新作为。

二、本次发展报告吸引了广东头部物业公司和品牌标杆企业的积极参与，具有广泛的代表性。

三、本次研究报告也致力于展示广东省物业行业整体发展水平，为物业行业搭建交流沟通的平台。（来源：腾讯网 时间：2021-12-15）

### **(二十六) 我国养老服务领域首个强制性国家标准将于2022年1月1日起实施**

12月30日，我国养老服务领域的第一个强制性国家标准《养老机构服务安全基本规范》将于2022年1月1日起正式实施。

同时，民政部还发布了《养老机构老年人跌倒预防基本规范》《养老机构膳食服务基本规范》《养老机构洗涤服务规范》《养老机构老年人营养状况评价和监测服务规范》《养老机构服务礼仪规范》《养老机构岗位设置及人员配备规范》《养老机构接待服务基本规范》《养老机构康复辅助器具基本配置》等8项行业标准。

民政部社会福利中心党委书记甄炳亮表示，配套出台的相关行业标准与《养老机构服务安全基本规范》强制性国家标准互为依托。（来源：物业新闻网 时间：2021-12-31）