

佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE



2018年10月刊

季刊总**54**期

享受高品质的物业服务就是对美好生活的追求

第二届佛山物业服务产业博览会

FO SHAN STRATA MANAGEMENT EXHIBITION



目录

- 01 第二届佛山物业服务产业博览会
- 08 关于做好佛山市房地产开发项目自律经营和项目销售公示的行业规范
- 14 关于公布2018年度佛山市物业管理示范项目考评结果的通知
- 16 2018年三季度佛山房地产市场报告



“享受高品质物业服务，追求美好生活” 第二届佛山物业服务产业博览会开幕



9月7日上午，由佛山市房地产业协会主办的第二届佛山物业服务产业博览会（下称“物博会”）在的佛山国际会议展览中心（佛山市禅城区南庄陶博一路）正式拉开帷幕，将进行为期三天的展览。据主办方介绍，本届物博会的展馆面积近8000平米，参展的物业管理企业及物管配套企业达30家，是全市唯一以物业服务产业为主题的博览会。

据了解，本届物博会以“享受高品质物业服务就是对美好生活的追求”为主题，形成“博览会+论坛+配套活动”的多维格局，旨在集中为物业管理供需双方创造更好的沟通交流平台，展示物业管理行业在现代服务业转型升级进程中的新面貌、新技术、新产品和新成果。



佛山市房地产业协会会长 钟流汉

佛山市房地产业协会会长钟流汉表示，佛山市形成了业务范围拓展、企业数量快速增长、从业队伍迅速壮大，服务人群数量庞大的物业服务市场，尤其是随着互联网和科学技术的广泛应用，众多传统物业管理逐步向现代服务业转型升级，科技化、智能化、便捷化、产业跨界融合趋势明显，物业管理掀起了新一波发展模式探索的热潮。

在这个新的形势和市场环境下，本届物博会的举办能给社会各界提供一个更便利的平台，让大家了解到我市物业管理行业向现代服务业转型升级中的新面貌、新技术、新产品和新成果，广大物业人成为在我们生活中衣食住行不可或缺的一部分。



佛山市住房和城乡建设管理局副局长 宗纪昌

佛山市住房和城乡建设管理局副局长宗纪昌表示这次由佛山市房协牵头主办物博会，非常棒！向社会宣传佛山市物业服务企业的服务是改善人居环境、强化城市管理及建设和谐社会中的重要一环，它能让广大市民从视觉、触觉、听觉等方面直观感受到什么是物业服务，也让业主和物业企业要真正了解物业管理行业以及“质价相符”的观念，加强沟通和理解，保持物业管理行业的有序平稳发展，营造公平、公正、有序的市场竞争环境。

在现场方面，共设展览区以及宣传学习区，展览区由主展区和副展区组成，主展区以展示业界品牌物业服务企业为主，已有多家全国前20强的物业服务企业参展，阵容空前强大；副展区用于展示绿色节能产品、智能安防设施、环境保洁工具和设备、社区O2O、停车场设备、智能化管理系统、物业管理系统等物业管理配套产业。在宣传学习区，市民和从业者能了解到我市物业管理行业最新的政策法规、业主正确行使业主权利的有关规定以及我市开展扫黑除恶专项斗争等相关宣传。



值得一提的是，至9月9日闭幕，物博会举办期间将进行三场高峰论坛活动以及多场行业活动，行业专家在场传经送宝，就当前市场竞争需求、行业热点和行业动态，在现场畅所欲言，分析行业的新理论、新价值、新未来，把握物业管理行业的发展趋势，探索行业创新发展的逻辑和路径，为佛山从业人员提供开阔视野与学习交流的机会。

同时，主办方将组织多场行业大型活动，参观团到现场观展，让社会各界与在场的物业服务行业相关代表面对面交流洽谈，实现信息即时传达、政策宣传宣贯、一站式集中采购，达到博览会的最优效果。

市民在日常的生活、工作、学习当中，都要涉及物业服务，广大市民如果希望通过物业服务产业博览会全面直观感受物业服务行业的新产品、新成果、新未来，并领取物博会企业各参展企业为观众精心准备的礼品和纪念品的，可留意以下活动日程安排，根据第二届物博会交通指引图到达现场参观。



第二届佛山物业服务产业博览会活动日程安排

序号	活动名称	时间	地点
1	第二届佛山物业服务产业博览会开幕仪式	9月7日 上午10:30-11:30	佛山国际会议 展览中心主舞台
2	村级工业园区引入专业物业企业的探讨高峰论坛	9月7日 下午14:30-16:30	新明珠陶瓷集团三楼多 功能会议室
3	佛山市房地产中介行业 红名单企业风采展现	9月7日 下午14:30-16:30	佛山国际会议 展览中心主舞台
4	合作发展 共赢未来——房产开发与物业服务 高峰论坛	9月8日 上午10:00-11:30	新明珠陶瓷集团三楼多 功能会议室
5	住宅物业的新管理模式与物业企业之间的新合作 模式研讨会	9月8日 下午14:30-16:30	新明珠陶瓷集团三楼多 功能会议室
6	物业管理示范项目 荣誉表彰仪式	9月9日 上午10:00-11:00	佛山国际会议 展览中心主舞台
7	佛山市物业管理行业 人才库暨培训工作发布仪式	9月9日 上午11:00-11:30	佛山国际会议 展览中心主舞台
8	物管之声 佛山电台FM946	9月9日 下午14:30-16:30	佛山国际会议 展览中心主舞台
9	参展企业现场推介活动 主题演讲	9月8日 上午10:00-11:00 至 9月9日 下午14:30-16:30	佛山国际会议 展览中心主舞台



第二届佛山物业服务产业博览会

主办单位

佛山市房地产业协会

承办单位

佛山市禅城区房地产业协会

支持单位

南海区物业管理行业协会

顺德区物业管理协会

三水区房地产行业协会

高明区物业管理行业协会

顺德区乐从镇物业管理促进会

特别鸣谢单位

广东金发物业股份有限公司

新明珠陶瓷集团

中国平安财产保险股份有限公司佛山市分公司

广州市时代物业管理有限公司佛山市分公司

主场服务

广州路维文化科技集团有限公司



第二届佛山物业服务产业博览会

参展企业名录

招商局物业管理有限公司佛山分公司	金地物业管理集团公司
广东金发物业股份有限公司	保利（佛山）物业服务有限公司
中海物业管理有限公司佛山分公司	佛山市世纪东方物业经营管理有限公司
广东龙光集团物业管理有限公司佛山分公司	佛山市南海能兴物业管理有限公司
上海科瑞物业管理发展有限公司	佛山市新明珠物业服务有限公司
上海永升物业管理有限公司	佛山市新城物业发展有限公司
广东国安盾保安服务有限公司	广州甲子智能科技有限公司
广东米蜗智慧城市科技有限公司	佛山市格美清洁设备有限公司
佛山市帮得来科技有限公司	佛山华盾人防工程有限公司
广东象博生态科技有限公司	上海卓训教育科技有限公司
佛山帷米商务信息咨询有限公司	广东链家房地产经纪有限公司佛山分公司
佛山市乐有家房地产经纪有限公司	佛山云房数据信息技术有限公司
佛山市合富置业房地产顾问有限公司	

关于做好佛山市房地产开发项目自律经营 和项目销售公示规范的通知

各房地产开发、中介和代理企业：

为规范我市商品房销售流程、行为，规范房地产项目销售现场公示内容，充分发挥行业协会的自律作用，倡导企业依法依规、诚实守信经营，根据住建部等七部委《关于在部分诚信先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房〔2018〕58号）文件精神及市住建管理局《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》（佛建管函〔2018〕395号）以及要求，我会结合佛山实际情况制定了房地产开发项目自律经营和销售项目现场公示的行业规范，请各会员单位遵照执行。

自2018年10月1日起，我协会将开展定期或不定期检查，并按自律评分办法对违反本规范的企业予以处理。

一、规范新建商品房认购、签约流程，维护双方合法权益

根据《佛山市商品房预（销）售合同网上备案规定》（佛府办〔2006〕286号）、《关于加强新建商品房预售监管工作的通知》（佛建管函〔2017〕380号）有关要求，房地产开发企业可直接与购房人签订合同，也可先办理认购手续，再签订合同。

认购、签署合同必须登录佛山市房地产行政主管部门建设的网签系统（佛山市房地产市场信息网）进行操作，并使用经佛山市房地产行政主管部门审核通过的商品房认购书、商品房买卖合同模板。

若房地产开发企业与购房者自愿签署补充认购书、补充协议的，相关条款不能与

经佛山市房地产行政主管部门审核通过的商品房认购书、商品房买卖合同模板的条款相矛盾或存在冲突。

认购阶段，销售人员应充分告知购房人相关政策、项目情况，以便购房人根据自身购房条件情况做好梳理和知悉。房地产开发企业在认购阶段可收取一定金额的定金，但金额不能超过购房款的5%，不能收取除定金外的首期款。

认购和签约环节应签署但不限于《佛山市新建商品房认购和签约应签署的文本目录》；若房地产开发企业与购房人直接签订合同的，参照使用。

佛山市新建商品房认购和签约应签署的文本目录

签订文本的类型	主要内容
《新建商品房认购书》	必须通过新建商品房网签系统打印； 认购新建商品住房的文件以及相关约定。
认购时一系列告知文件 (一套)	1、佛山市房地产调控政策告知书；(非限购区域项目可选择使用，见附件1) 2、购房资格承诺书(企业可根据上一条《佛山市商品房调控政策告知书》作一定的内容补充)； 3、项目不利因素的影响(红线外、内)；(见附件2) 4、项目停车位(库)信息(项目车位总概况，当期车位明细，车位规划分布图)；(见附件3) 5、购房指南(主要内容包括提醒阅读和了解有关公示信息、购房流程、认购手续注意事项、合同签约注意事项和所需资料、签约缴纳费用标准、按揭购房注意事项和所需资料、甲方客服和监督热线等)；

	6、关于佛山市入学政策的购房注意事项（见附件4）； 7、职业道德告知函；（见附件5） 8、销售服务确认表；（见附件6） * 户型差异说明（个别特殊户型有需要说明的）
《商品房买卖合同》	主合同及附加文件的行业规范（见附件7）

二、做好销售现场公示，保障购房者知情权

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《关于规范商品房销售信息公示的通知》（佛建房市〔2010〕2号）等的文件精神，吸收各区房地产行政主管部门和房地产开发企业的优秀做法，房地产开发企业应自律经营、诚信守法、认真做好商品房销售现场有关公示工作，按要求公示相关信息内容（见附件8）并及时更新，切勿刻意隐瞒项目不利因素或夸大利于项目的因素。

无论限购区域还是非限购区域的新建商品住房项目销售现场都应做好限购限贷等调控政策提醒措施，尤其是购房人即将办理购房相关手续时。

三、规范车位租售告知，避免日后产生纠纷

佛山市房地产开发企业对新建商品住房小区商品停车位应严格执行《关于加强我市新建住宅小区商品停车位（库）销售管理的通知》（佛建管〔2012〕6号），同时根据《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》（佛建管函〔2018〕395号）“自2018年5月1日起，房地产开发企业申请项目预售时，必须提交《佛山市商品停车位（库）销售意向书》供区住建管理部门审核，意向书中除了要承诺销售价格区间、最高销售价外，必须承诺车位销售均价，便于购房者对车位售价进行合理预期。”

各房地产开发企业可在我会制订《商品停车位（库）的销售意向书》（范本）基础上根据项目特点增加和完善有关内容，但不得删减（见附件9）。

根据众多新建商品房项目关于项目停车位（库）租售和使用的经验，我会拟定了《项目停车位（库）信息》（见附件3），细化了关于项目内停车位（库）的租售状况以及说明。

房地产开发企业在预（销）售商品房项目时，若项目现场对车辆停放保管服务进行收费的，应参照同地段、同类型项目的情况合理定价，并在车辆停放场所出入口和预（销）售现场显著位置公示收费标准；若定价超出同地段、同类型项目收费标准的，应标注合理理由，确保车辆停放人充分知晓。

四、规范新建商品住房委托装修服务行为的公示，保障购房者的知情权和选择权

（一）充分告知客户，确保客户知情权

（1）预（销）售前，要设置符合对应预售批次装修标准的样板房；如果没有条件设置样板房的，要在销售现场展示具体装修材料的样本，可以确定品牌的，应详细列出品牌名称。

（2）样板房的装修标准（或装修材料样本）要与委托装修合同约定标准、装修交楼标准保持一致，公示并保留至交楼完毕之日止。

（3）装修材料及相关服务的费用标准明码标价，装修服务必须遵守质价相符的原则。倡导房地产开发企业提供第三方认定机构出具的关于商品房装修的证明材料（如：室内装修价值报告等）。该材料须在佛山市住房和城乡建设管理局或区国土城建和水务局（住建）指导下的市或区房地产行业协会进行存档备查，协会不对该材料作任何的审批审核，仅提供存档证明（如：盖存档专用章、存档回执等），存档的材料与公示的必须一致。

（4）销售现场应公示委托装修合同范本，原则上开发商应作为合同一方当事人，对业主履行相应的装修服务、质量保证和保修等责任。

（二）自由选择，尊重客户选择权

销售人员应充分尊重购房人的选择权利，不得诱导、强迫购房人购买房屋。房地产开发的新建商品房项目宜提供多种委托装修服务供购房人选择。

五、充分发挥行业协会自律，营造良好市场氛围

为减少商品房销售过程中因购房人与开发企业信息不对称所导致的纠纷，促进房地产市场平稳健康，维护社会和谐稳定，我会将定期、不定期对佛山市内各新建商品房项目销售现场进行巡查，及时向企业做好风险提示，充分发挥行业协会对企业在佛山市内诚信自律经营行为的监督作用。同时，鼓励企业自觉向行业协会申报，对其新建商品房项目销售现场的规范性进行咨询指导，提前做好风险防范。

经佛山市房协巡查组检查的商品房项目，被认定为规范、有序、高标准遵守相关规则的商品房项目，予以行业表扬、诚信自律加分奖励等。

若巡查现场不配合工作，经综合评估确定存在现场管理不规范、存在违法违规行为的，我会将对该项目进行行业通报，并要求在限期内进行整改。

若经通报的项目在限期内不进行整改，或经复检整改不彻底且无法提供合理理由的，我会将对该项目予以行业谴责、诚信自律评分扣分处理等，并报送到市、区房地产行政主管部门。

附件：

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| 1.佛山市房地产调控政策告知书 | 7.《商品房买卖合同》主合同及附加文件的行业规范 |
| 2.项目不利因素的影响（红线外、内） | 8.佛山市商品房销售现场公示内容 |
| 3.项目停车位（库）信息 | 9.佛山市商品停车位（库）销售意向书 |
| 4.关于佛山市入学政策的购房注意事项 | |
| 5.职业道德告知书 | |
| 6.销售服务确认表 | |

物业管理示范项目考评

关于公布2018年度佛山市物业管理示范项目考评结果的通知

各有关单位：

根据《关于开展2018年度佛山市物业管理示范项目评审活动的通知》（佛房协字〔2018〕1号）、《关于2018年度佛山市物业管理示范项目初检工作安排的通知》（佛房协函〔2018〕61号）、《关于2018年度佛山市物业管理示范项目正式考评工作安排的通知》（佛房协函〔2018〕69号）等文件有关工作安排，在市住房和城乡建设管理局、各区国土城建和水务局的指导与监督，辖区居委会、派出所代表参与下，我会于2018年7月24日-26日组织考评工作，经考评专家工作组成员的实地检查和集体综合评议，且公示7天无收到任何异议。

现认定以下12个项目为2018年度“佛山市物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）”，结果名单公布如下：

2018年度佛山市物业管理示范大厦

序号	区域	项目名称	类型	管理单位
1	南海	佛山市电力科技产业园一座	大厦	佛山市汇恒物业管理有限公司
2	禅城	佛山市万科广场（二期写字楼）	大厦	佛山市万科物业服务有限公司
3	禅城	绿岛湖都市产业区 B1 地块	大厦	广东元海资产物业投资管理有限公司

物业管理示范项目考评

2018年度佛山市物业管理示范住宅小区

序号	区域	项目名称	类型	管理单位
1	南海	中海寰宇天下	小区	中海物业管理有限公司佛山分公司
2	禅城	龙光天湖华府	小区	广东龙光集团物业管理有限公司佛山分公司
3	禅城	依云轩（一期）	小区	招商局物业有限公司禅城分公司
4	南海	三盛颐景园	小区	浙江颐景园物业服务有限公司佛山南海分公司
5	禅城	绿岛湖颐号花园	小区	佛山市信业嘉和物业管理有限公司
6	高明	涛汇尚品	小区	佛山市港湾物业管理有限公司
7	顺德	依云水岸（三期）	小区	招商局物业有限公司佛山分公司
8	南海	中海金沙里	小区	中海物业管理有限公司佛山分公司
9	南海	保利心语花园	小区	保利(佛山)物业服务有限公司

2018年三季度佛山市房地产市场报告

2018年三季度佛山市房地产市场报告

一、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

2018年1-9月,新建商品房累计新上市面积1430.38万平方米,同比上升4.60%。其中,新建商品住房累计新上市面积1168.64万平方米,同比上升23.77%。

2. 成交情况

2018年1-9月,新建商品房成交面积1271.64万平方米,同比下降7.21%;成交金额1334.89亿元,同比下降1.21%;成交均价10497.42元/平方米,同比上升6.48%。

其中,新建商品住房成交面积991.83万平方米,同比上升7.20%;成交金额1033.50亿元,同比上升11.05%;成交均价10420.17元/平方米,同比上升3.58%。

新建非商品住房成交面积279.81万平方米,同比下降37.17%;成交金额301.39万元,同比下降28.33%;成交均价10771.25元/平方米,同比上升14.08%。

2018年1-9月新建商品房成交情况

(单位:万平方米、亿元、元/平方米)

		面积	金额	均价
商品房	数值	1271.64	1334.89	10497.42
	同比	-7.21%	-1.21%	6.48%
商品住房	数值	991.83	1033.50	10420.17
	同比	7.20%	11.05%	3.58%
非商品住房	数值	279.81	301.39	10771.25
	同比	-37.17%	-28.33%	14.08%

2018年三季度佛山市房地产市场报告

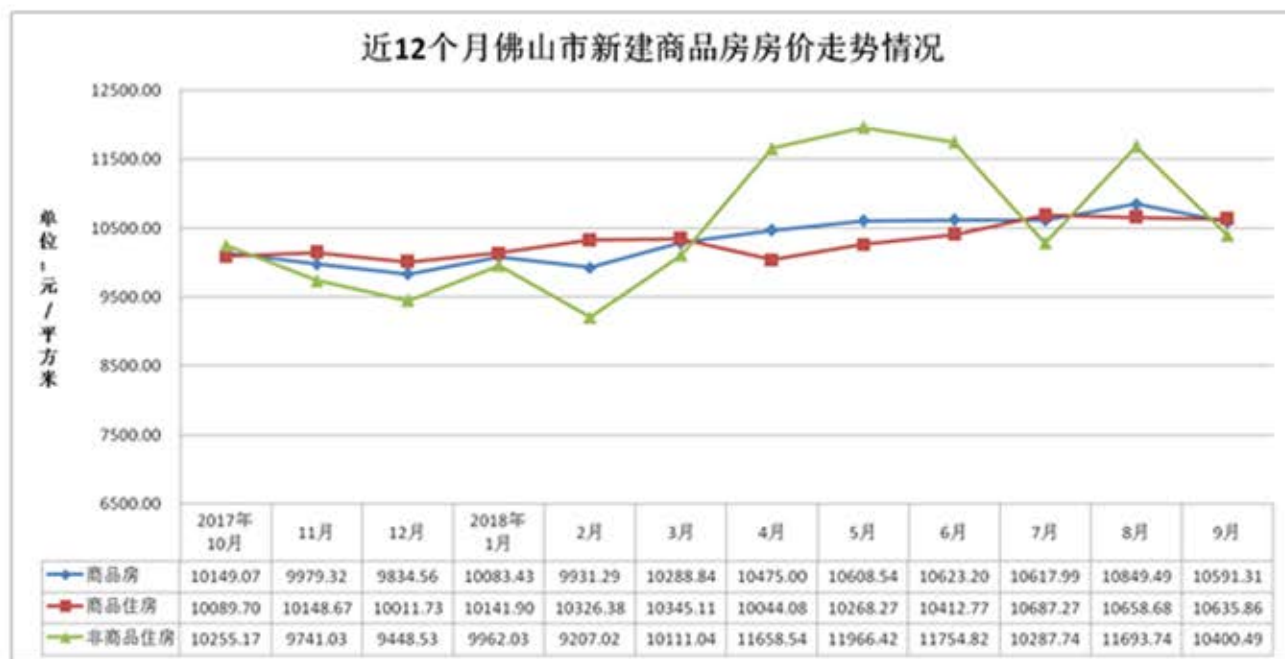
3.库存情况

截至9月底，全市新建商品房月末累计可售面积1952.57万平方米，去化周期11.32个月。其中，新建商品住房月末累计可售面积1031.44万平方米，去化周期8.25个月，新建商品住房库存有所增加，去化周期保持稳定合理。新建非商品住房月末累计可售面积921.13万平方米，去化周期19.41个月。

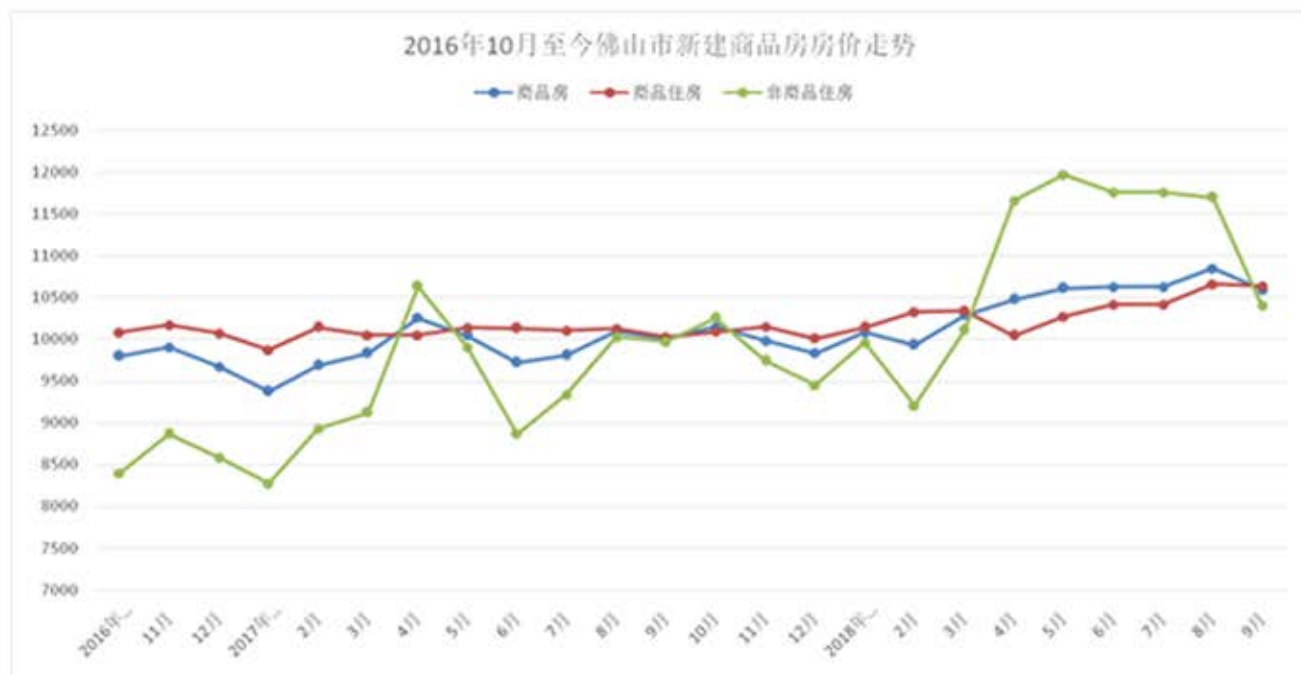
正逢“金九”集中推货，全市新建商品房新批预售增多的影响下库存量有一定的增长，较上半年增加了61.15万平方米。

4.全市房价走势

2018年1-9月，全市商品房价格总体呈现稳定略有上升的态势；商品住房价格在4-7月呈现稳定上升的走势后，8-9月恢复平稳；非商品住房价格今年以来波动较大，5月份出现一波高峰后，9月份回落至10400元/平方米的水平。



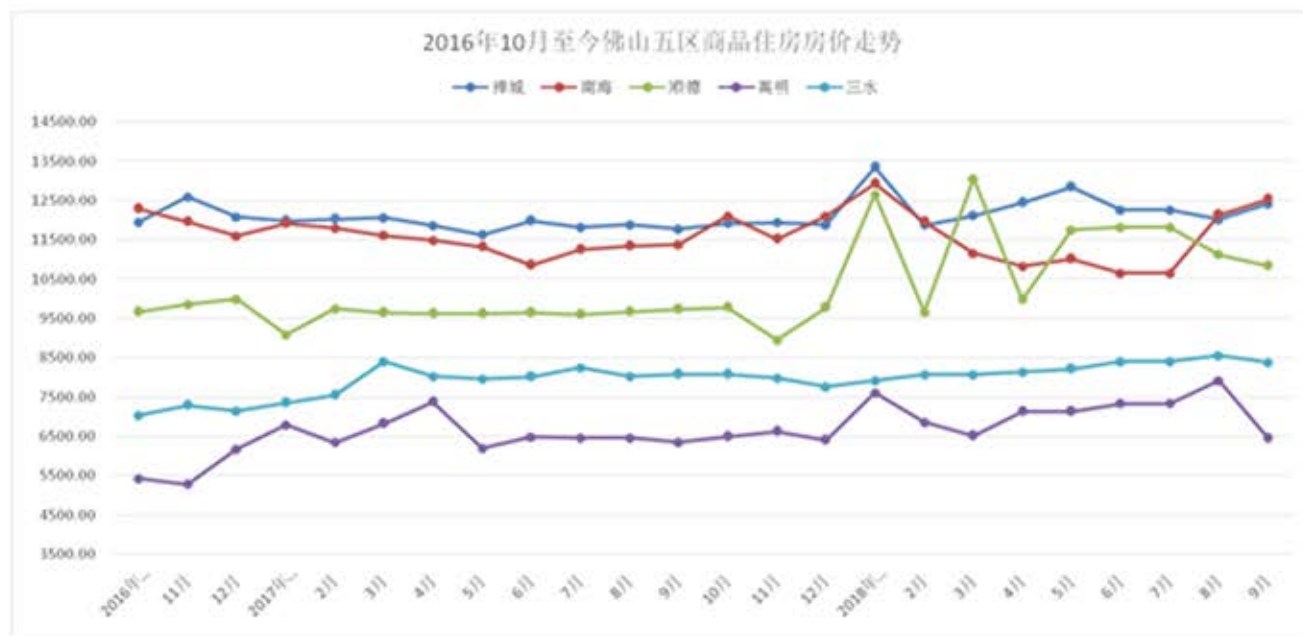
2018年三季度佛山市房地产市场报告



各区住房价格走势方面，禅城区稳中略有上扬；南海区价格6月份至9月份保持上升态势；顺德区呈波动调整的走势、波幅较大，整体波动区间保持在10000元/平方米-13000元/平方米之间，第三季度态势下滑。禅城区、南海区和顺德区在10500-12500元/平方米的区间，高于全市平均水平（10420.17元/平方米）；高明区和三水区住房价格远低于全市平均水平，价格水平保持较稳定。



2018年三季度佛山市房地产市场报告



(二) 各区新建商品房(住房)交易情况

1.禅城区：新建商品房累计新上市面积170.18万平方米，成交面积204.92万平方米，成交均价11910.84元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积121.58万平方米，成交面积143.96万平方米，成交均价12391.78元/平方米。

2.南海区：新建商品房累计新上市面积361.12万平方米，成交面积361.26万平方米，成交均价11844.03元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积315.51万平方米，成交面积271.87万平方米，成交均价11503.97元/平方米。

3.顺德区：新建商品房累计新上市面积452.75万平方米，成交面积344.70万平方米，成交均价10949.24元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积300.64万平方米，成交面积241.11万平方米，成交均价11571.01元/平方米。

4.高明区：新建商品房累计新上市面积150.53万平方米，成交面积148.06万平方米，成交均价7364.00元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积144.14万平方米，成交面积137.57万平方米，成交均价7237.93元/平方米。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

5.三水区：新建商品房累计新上市面积295.80万平方米，成交面积212.69万平方米，成交均价8297.42元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积286.76万平方米，成交面积197.32万平方米，成交均价8237.94元/平方米。

2018年1-6月各区交易情况

(单位：万平方米、亿元、元/平方米)

区域	商品房					商品住房				
	上市面积	成交面积	金额	均价	库存量	上市面积	成交面积	金额	均价	库存量
禅城	170.18	204.92	244.08	11910.84	269.88	121.58	143.96	178.39	12391.78	73.70
南海	361.12	361.26	427.88	11844.03	580.10	315.51	271.87	312.76	11503.97	300.50
顺德	452.75	344.70	377.42	10949.24	693.05	300.64	241.11	278.99	11571.01	333.66
高明	150.53	148.06	109.03	7364.00	121.24	144.14	137.57	100.81	7327.93	92.44
三水	295.80	212.69	176.48	8297.42	288.32	286.76	197.32	162.55	8237.94	231.14

(三) 佛山市和各区存量房(二手房)交易情况

1.全市交易情况

2018年1-9月，存量商品房成交面积774.59万平方米，同比下降24.79%；成交金额526.23亿元，同比下降6.05%；成交均价6793.65元/平方米，同比上升24.91%。

其中，商品住房成交面积592.89万平方米，同比下降24.75%；成交金额459.86亿元，同比下降6.36%；成交均价7756.31元/平方米，同比上升24.45%。

非商品住房成交面积181.70万平方米，同比下降24.90%；成交金额66.36亿元，同比下降3.85%；成交均价3652.44元/平方米，同比上升28.03%。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

2018年1-9月存量房成交情况

(单位：万平方米、亿元、元/平方米)

		面积	金额	均价
商品房	数值	774.59	526.23	6793.65
	同比	-6.05%	-6.36%	24.91%
商品住房	数值	592.89	459.86	7756.31
	同比	-24.75%	-6.36%	24.45%
非商品住房	数值	181.70	66.36	3652.44
	同比	-24.90%	-3.85%	28.03%

2.各区交易情况

禅城区：商品房成交面积80.01万平方米，同比下降29.86%；成交均价6650.86元/平方米，同比上升40.64%。其中，商品住房成交面积57.61万平方米，同比下降24.75%；成交均价11320.12元/平方米，同比上升48.84%。

南海区：商品房成交面积209.21万平方米，同比下降33.95%；成交均价9406.55元/平方米，同比上升24.28%。其中，商品住房成交面积154.85万平方米，同比下降40.30%；成交均价11362.83元/平方米，同比上升34.92%。

顺德区：商品房成交面积371.30万平方米，同比下降26.78%；成交均价5305.89元/平方米，同比上升29.44%。其中，商品住房成交面积291.71万平方米，同比下降21.78%；成交均价5775.09元/平方米，同比上升24.10%。

高明区：商品房成交面积42.35万平方米，同比上升33.54%；成交均价4722.99元/平方米，同比上升15.88%。其中，商品住房成交面积34.78万平方米，同比上升39.78%；成交均价4974.09元/平方米，同比上升13.71%。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

2018年1-9月各区存量房成交情况

(单位：万平方米、亿元、元/平方米)

区域	商品房			商品住房		
	成交面积	金额	均价	成交面积	金额	均价
禅城	80.01	74.84	9353.85	57.61	65.21	11320.12
南海	209.21	196.79	9406.55	154.85	175.95	11362.83
顺德	371.30	197.01	5305.89	291.71	168.46	5775.09
高明	42.35	20.00	4722.99	34.78	17.30	4974.09
三水	71.72	37.59	5240.95	53.95	32.94	6105.48

(四) 房地产市场交易总量对比

1. 全市交易量对比

2018年1-9月，佛山市房地产市场交易总量分别为商品房2046.23万平方米，商品住房1584.72万平方米，非商品住房461.51万平方米。新建商品住房成交面积占商品住房总量的62.59%，存量商品住房成交面积占商品住房总量的37.41%；新建非商品住房成交面积占非商品住房总量60.63%，存量非商品住房成交面积占非商品住房总量的39.37%。

从新建房和存量房交易占比分析，2018年1-9月，全市商品房总体交易保持以新建房为主导位置，新建房和存量房的各项占比差较上半年的有微小缩减。新建房和存量房占比相差24.30个百分点；其中，新建商品住房和存量商品住房的占比相差25.18个百分点；新建非商品住房和存量非商品住房占比相差21.26个百分点。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

2018年1-9月佛山市房地产市场交易量对比

(单位：万平方米)

成交面积		新建房 (一手房)	存量房 (二手房)	总 量
商品房	数值	1271.64	774.59	2046.23
	占比	62.15%	37.85%	
商品住房	数值	991.83	592.89	1584.72
	占比	62.59%	37.41%	
非商品住房	数值	279.81	181.70	461.51
	占比	60.63%	39.37%	

2.各区交易量对比

商品房方面，南海区和顺德区交易总量较大，顺德区为716.00万平方米，南海区为570.47万平方米，顺德区比南海区多达145.53万平方米，两区交易总量为1286.47万平方米，占全市交易总量的62.87%，将上半年增加了3.62个百分点。禅城区、南海区、高明区、三水区和顺德区均以新建房交易为主，则顺德区两者较均衡，新建房占顺德区总交易量48.14%，存量房占比为51.86%。

商品住房方面，各区交易量占比大致与商品房情况一致，除顺德区存量房交易大于新建房外，其余各区交易均以新建房为主。

非商品住房方面，禅城区和南海区以新建房交易为主导；顺德区、高明区、三水区和南海区新建房和存量房的占比大致均衡，顺德区和高明区的新建房交易占比略高，三水区存量房交易占比略高。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

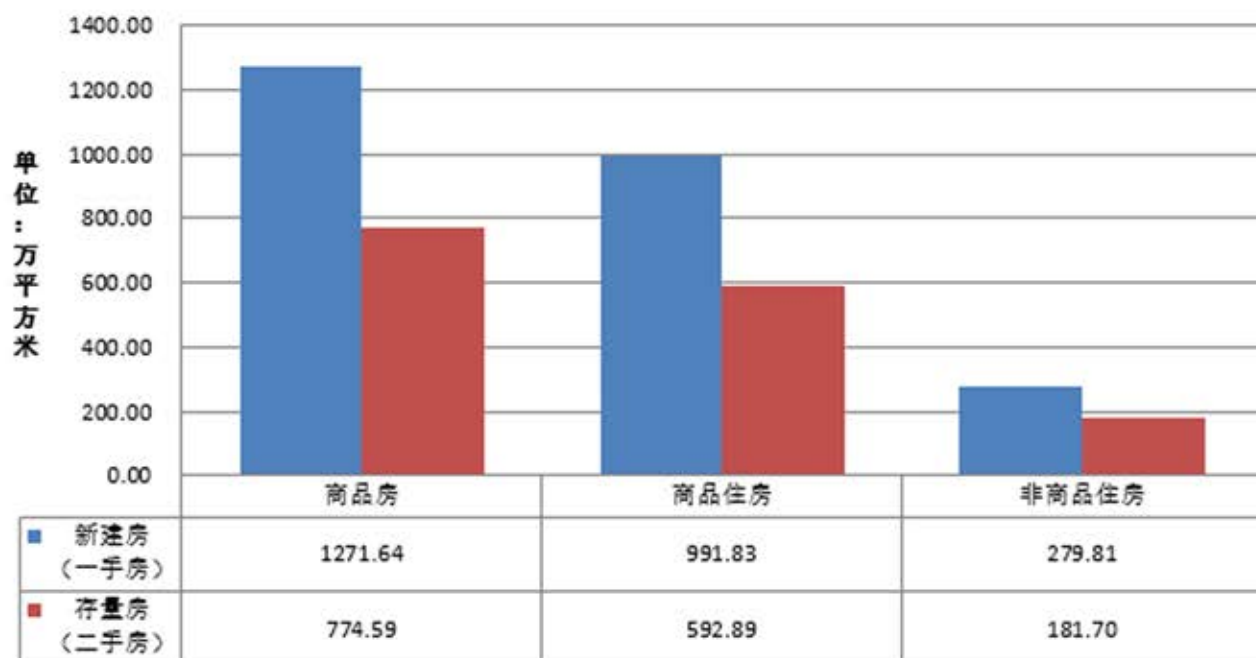
2018年1-9月各区房地产市场交易量对比

(单位：万平方米)

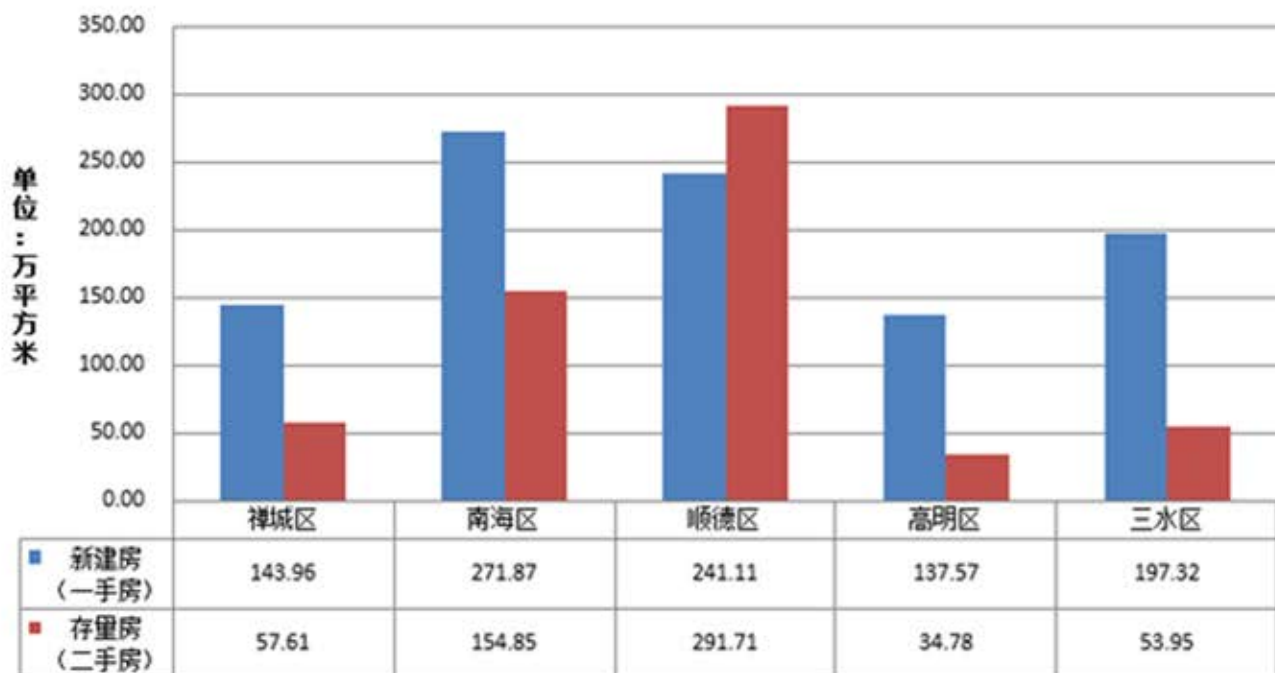
成交面积			新建房 (一手房)	存量房 (二手房)	总量
商品房	禅城区	数值	204.92	80.01	284.93
		占比	71.92%	28.08%	
	南海区	数值	361.26	209.21	570.47
		占比	63.33%	36.67%	
	顺德区	数值	344.70	371.30	716.00
		占比	48.14%	51.86%	
	高明区	数值	148.06	42.35	190.42
		占比	77.76%	22.24%	
	三水区	数值	212.69	71.72	284.42
		占比	74.78%	25.22%	
商品住房	禅城区	数值	143.96	57.61	201.57
		占比	71.42%	28.58%	
	南海区	数值	271.87	154.85	426.72
		占比	63.71%	36.29%	
	顺德区	数值	241.11	291.71	532.82
		占比	45.25%	54.75%	
	高明区	数值	137.57	34.78	172.35
		占比	79.82%	20.18%	
	三水区	数值	197.32	53.95	251.26
		占比	78.53%	21.47%	
非商品住房	禅城区	数值	60.96	22.40	83.36
		占比	73.13%	26.87%	
	南海区	数值	89.39	54.36	143.75
		占比	64.11%	35.89%	
	顺德区	数值	103.59	79.59	183.18
		占比	56.55%	43.45%	
	高明区	数值	10.50	7.57	18.07
		占比	58.09%	41.91%	
	三水区	数值	15.38	17.78	33.16
		占比	46.38%	53.62%	

2018年三季度佛山市房地产市场报告

2018年1-9月佛山市房地产市场交易对比



2018年1-9月佛山五区商品住房交易总量对比



二、市场研判

(一) 坚决遏制房价上涨，市场预期加速重塑

中央政治局会议强调“坚决遏制房价上涨”，为房地产政策走向定下基调，各地调控政策继续密集出台，完善限购、限售政策，强化差别化信贷，同时调整住房和土地供应结构，因地制宜推进棚改货币化安置等。受政策持续深化影响，购房者预期出现转变迹象，市场开始逐步调整。企业加大推盘力度以期快速回笼资金，市场供应量明显增加，商品住宅成交降温，但成交量稳定在一定的区间，未出现过热或过冷。与此同时，土地零溢价成交地块增多，成交楼面价下跌，进一步强化了市场调整预期。房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。

(二) 佛山新建住宅拟配建教育设施，占用项目开发面积，缩减项目收益预期

佛山市法制局《佛山市城镇新建住宅区配建教育设施管理办法(送审稿)》(以下简称“办法”)现向社会公众征求意见。该办法进一步规范佛山市城镇新建住宅区配建教育设施的建设、移交、管理等行为,进一步明确配建教育设施的标准。该办法所称新建住宅区，包括新建商品房和保障性住宅区;配建教育设施，包括幼儿园和义务教育阶段普通中小学；住宅区建设单位，包括商品房小区开发企业、履行保障性住房小区建设责任的组织单位等。住宅项目规定配建教育设施，实际上占用了项目开发面积，使项目竞标时缩减收益预期。

2018年三季度佛山市房地产市场报告

（三）住宅市场量缩价稳

截止第三季度末，我市住宅成交同比明显下降，市场供应受“金九银十”节点供应有回暖，但交易未达预期。第四季度，市场供需或将受开发商业绩、回款等压力影响，加之部分新盘将入市，短期内市场依旧可以维持一定热度，市场整体价格预估维稳，个别区域或项目业绩冲刺、促销优惠战略，价格可能存在稳中微下调。

（四）土地供应适度增加，供应区域结构调整

2018年前三季度，全市在土拍条件向严、企业资金压力加大等因素影响下，企业拿地更趋谨慎，土地出让溢价率显著降低，住宅用地成交名义楼面价出现下行，溢价率偏低。多区域年度商住用地供应任务未完成，预计第四季度相关部门可能会下调土地起拍价格，或调整供应区土地供应结构，从外围区域转向核心及环城区域，并放松土拍条件等。

（五）货币政策维持稳健中性，资金将继续定向流动

中美摩擦升级，国际经济形势更加严峻，中短期人民币贬值风险加大，而国内实体经济增长疲软，整体购买力下降，截止10月15日，央行累计进行四次定向降准加强资金流动性，但对房地产提振效果有限，未来货币政策将维持稳健中性，下阶段将继续为实体经济缓解资金面压力。

特别声明

本报告仅作参考，属非营利性的市场信息交流行为，不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。最终解释权归佛山市房地产业协会所有，如需引用或转载，需征得版权所有者的同意。



地址：佛山市禅城区祖庙路百花广场28楼2818-2821室

电话：83392818（综合业务、房地产代理&中介）

83219212（房地产开发、评估、住房租赁、“三旧”改造）

83380526（物业管理）

举报热线（传真）：0757-83212818

协会官方网址：<http://www.fsestate.com.cn>

佛山市房地产中介人员信息平台：<http://zj.fsestate.com.cn>