

佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE

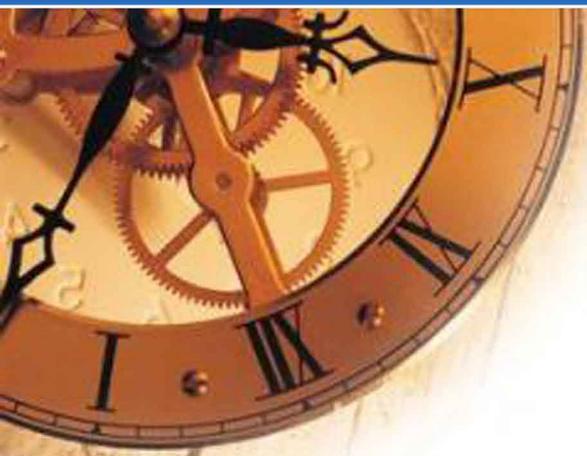


佛山市房地产业协会 FOSHAN REAL ESTATE ASSOCIATION
佛山市禅城区房地产业协会 FOSHAN CHUANQIANG REAL ESTATE ASSOCIATION

2017年01月刊

季刊总**47**期

2016年年度房地产市场报告



目录

2016年度佛山市房地产市场报告

P
1-10

协会资讯

P
11-14

行业资讯

P
15-27

舆情简讯

P
28-37

专题报告

P
38-63

2016年1-12月份，全市商品房销售面积2327.16万平方米，商品住房销售面积1918.56万平方米，同比分别上升40.93%、35.66%；商品房成交均价9350.35元/平方米、商品住房成交均价9566.06元/平方米，同比分别上升9.45%、11.35%，房价均价及涨幅低于全省平均水平，总体佛山房地产市场呈现量增价稳的态势。

从市场供应情况来看，商品房当期上市面积1993.30万平方米、商品住房当期上市面积1484.75万平方米，同比分别上升17.89%、17.98%。截止12月底，商品房月末累计可售面积1631.08万平方米。其中，商品住房月末累计可售面积652.27万平方米，非商品住房月末累计可售面积978.82万平方米，商业去库存压力较大。

一、房地产投资情况

2016年1-12月，佛山市完成固定资产投资3512.04亿元，增长15.70%，第四季度增速有一定放缓，略低于前三季度0.20个百分点。

在佛山市完成固定资产投资中，房地产开发投资1229.97亿元，占固定资产投资35.02%，同比增长30.10%，房地产开发投资增速明显。其中，定金及预收款为764.35亿元，占总资金来源的34.56%，定金及预收款是房地产开发企业的首要资金来源。

商品房房屋建设增速明显，施工面积7746.22万平方米，同比增长14.70%；其中，住宅4941.78万平方米，同比增加14.30%。新开工面积1667.93万平方米，增长8.60%。竣工面积566.68万平方米，增长55.90%。

二、房地产业税收情况

2016年1-12月，佛山地方税收总额为340.77亿元。其中房地产业税收总额为132.38亿元，占地税总收入38.85%。

三、土地成交情况

2016年1-12月佛山土地成交共155宗，总成交面积638.98万平方米，同比下降25.09%；总成交金额512.30亿元，同比上升37.87%。

其中，商住用地成交共63宗，成交面积266.30万平方米，同比下降24.94%；成交金额458.03亿元，同比增长61.79%。商服用地成交共18宗，成交面积30.19万平方米，同比下降49.70%；成交金额23.94亿元，同比下降62.14%。

2016年1-12月佛山土地交易持续“量减价升”的市场趋势，商住用地供应减少。基于广佛肇区域规划发展、广佛两地互联的轨道交通和路网等工程陆续动工开建，佛山各区的市场热度快速上升，地价快速上涨。佛山市内自然环境及配套规划较好的商住用地交易较为活跃，各大品牌开发商纷纷抢驻，竞争激烈。

佛山市 2016 年 1-12 月土地出让供应情况

项目	宗地数(宗)	成交面积(万平方米)	同比	成交金额(亿元)
商服用地	18	30.19	-49.70%	23.94
普通商品住房用地	63	266.30	-24.94%	458.03
工业用地	67	281.28	-32.22%	219.03
其他用地	7	61.20	163.68%	8.43
合计	155	638.98	-25.09%	512.30

四、房地产金融情况

(一) 房地产贷款较快增长

2016年末，佛山房地产贷款余额3444.66亿元，同比增长34.44%，增速同比提高13.48个百分点。其中房地产开发贷款余额633.81亿元，同比下降7.1%，增速同比下降6.29个百分点；购房贷款余额2785.26亿元，同比增长48.33%，增速同比提高17.07个百分点。

(二) 个人购房贷款增速持续攀升

2016年末，佛山市个人购房贷款余额2761.75亿元，同比增长49.30%，增速同比提高19.12个百分点。个人购房贷款余额同比增速自2014年4月起持续加快。

(三) 个人首套住房贷款先升后跌，调控效果初显

2016年，佛山市金融机构共发放首套住房贷款165992笔，同比增加了58941笔，增长55.06%；首套房1-11月平均利率水平（与基准利率的倍数）持续下降，12月有所回稳。

住房公积金首套房贷款利率

时间	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
平均利率水平	0.9049	0.8955	0.8777	0.8726	0.8696	0.8692	0.8633	0.8616	0.8579	0.8649	0.8604	0.8642
同比	10.9%	9.50%	11.2%	9.66%	8.63%	7.15%	8.34%	8.18%	7.86%	7.15%	6.55%	5.05%

五、房地产市场情况

(一) 2016年1-12月佛山新建商品房（住房）销售情况

1. 新上市情况

2016年1-12月，商品房当期上市面积（含批准预售及现售备案，下同）1993.30万平方米，同比上升17.89%。其中商品住房当期上市面积1484.75万平方米，同比上升17.98%。

2016年1-12月商品房当期上市情况

(单位：万平方米)

	当期上市面积	同比
商品房	1993.30	17.89%
商品住房	1484.75	17.98%

2.成交情况

2016年1-12月，商品房成交面积2327.16万平方米，同比上升40.93%；成交金额21759750.96万元，同比上升54.25%；成交套数269627套，同比上升45.65%；成交均价9120.97元/平方米，同比上升9.45%。

其中，商品住房成交面积1918.56万平方米，同比上升35.66%；成交金额18353084.24万元，同比上升51.31%；成交套数174328套，同比上升34.14%；成交均价9566.06元/平方米，同比上升11.35%。

非商品住房成交面积408.60万平方米，同比上升72.40%；成交金额3406666.72万元，同比上升72.33%；成交套数95299套，同比上升72.76%；成交均价8337.51元/平方米，同比上升-0.04%。

2016年1-12月商品房成交情况

(单位：万平方米、万元、套、元/平方米)

		面积	金额	套数	均价
商品房	数值	2327.16	21759750.96	269627	9350.35
	同比	40.93%	54.25%	45.65%	9.45%
商品住房	数值	1918.56	18353084.24	174328	9566.06
	同比	35.66%	51.31%	34.14%	11.35%
非商品住房	数值	408.60	3406666.72	95299	8337.51
	同比	72.40%	72.33%	72.76%	-0.04%

3.库存情况

截止到12月底，商品房月末累计可售面积1631.08万平方米，比2015年底减少476.33万平方米。其中，商品住房月末累计可售面积652.27万平方米，比2015年底减少435.83万平方米；非商品住房月末累计可售面积978.82万平方米，比2015年底减少40.50万平方米。

2016年12月底商品房库存情况

(单位：万平方米)

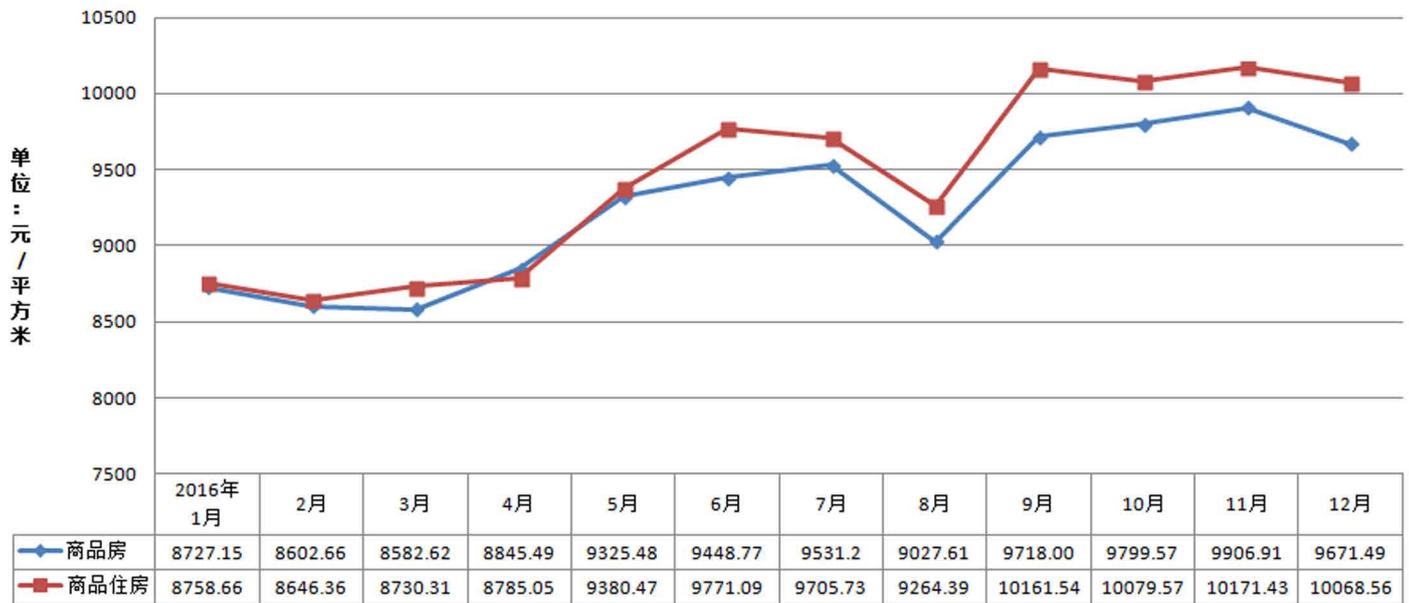
	月末累计可售面积	比2015年底
商品房	1631.08	-476.33
商品住房	652.27	-435.83
非商品住房	978.82	-40.50

4.全市房价走势

2016年全年佛山整体楼价平稳健康，在广佛同城、城市升级等利好的推动下，全市房价前三季度出现不同程度的上涨，9月份房价上涨趋势明显。10月份出台在佛山房地产调控政策后，佛山整体房价上涨趋势有所抑制，呈现回稳调整态势。

本轮房地产调控“控东部、稳中部、扶西部”的总体方针成效初显，佛山购房需求逐步向西部迁移。佛山东部房价稳控效果明显。佛山中西部如禅城绿岛湖、南海中东部地区（金融高新区、西樵、罗村、丹灶、狮山）、及高明、三水中心城区等非限购区域的房地产市场开始升温，成交面积同比增幅迅速攀升，房价出现不同程度的上涨势头。目前，我市商品住房库存紧张，2016年土地供应量继续缩减，且各地块溢价率高，所开发的房地产项目将最快于明年年中上市，届时房价上涨压力非常巨大。

2016年1月-12月佛山市房价走势情况



(二) 各区情况分析

1. 禅城区

禅城区商品房当期上市面积260.06万平方米；成交面积311.46万平方米，成交金额3326735.41万元，成交套数37640套，均价10681.10元/平方米；截止到12月底累计可售面积271.85万平方米，比2015年底减少了65.61万平方米。

其中：商品住房当期上市面积192.82万平方米；成交面积246.12万平方米，成交金额2747910.11万元，成交套数23253套，成交均价11164.92元/平方米；截止到12月底累计可售面积61.19万平方米，比2015年底减少53.29万平方米。

2. 南海区

南海区商品房当期上市面积762.48万平方米；成交面积912.06万平方米，成交金额9869574.55万元，成交套数110097套，成交均价10821.19元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积560.32万平方米，比2015年底减少185.80万平方米。

其中：商品住房当期上市面积554.92万平方米；成交面积730.67万平方米，成

交金额8258375.75万元，成交套数68639套，成交均价11302.47元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积221.37万平方米，比2015年底减少175.75万平方米。

3.顺德区

顺德区商品房当期上市面积653.20万平方米；成交面积912.06万平方米，成交金额9869574.55万元，成交套数76317套，成交均价8686.01元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积530.13万平方米，比2015年底减少99.20万平方米。

其中：商品住房当期上市面积467.22万平方米；成交面积557.38万平方米，成交金额4983234.17万元，成交套数45313套，成交均价8940.41元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积195.81万平方米，比2015年底减少90.16万平方米。

4.高明区

高明区商品房当期上市面积105.79万平方米；成交面积147.41万平方米，成交金额1788361.82万元，成交套数15473套，成交均价5507.69元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积95.90万平方米，比2015年底减少46.71万平方米。

其中：商品住房当期上市面积95.33万平方米；成交面积139.97万平方米，成交金额757407.06万元，成交套数13184套，成交均价5411.21元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积88.81万平方米，比2015年底减少45.00万平方米。

5.三水区

三水区商品房当期上市面积211.77万平方米；成交面积269.70万平方米，成交金额1788361.82万元，成交套数30100套，成交均价6630.93元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积172.88万平方米，比2015年底减少79.11万平方米。

其中：商品住房当期上市面积192.82万平方米；成交面积246.12万平方米，成交

金额2747910.11万元，成交套数23939套，成交均价6571.30元/平方米；截止到12月底月末累计可售面积110.81万平方米，比2015年底减少71.63万平方米。

2016年1-12月各区交易情况

(单位：万平方米、万元、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	存量	上市面积	成交面积	金额	均价	存量
禅城	260.06	311.46	3326735.41	10681.10	271.85	192.82	246.12	2747910.11	11164.92	61.19
南海	762.48	912.06	9869574.55	10821.19	560.32	554.92	730.67	8258375.75	11302.47	221.37
顺德	653.20	686.53	5963190.60	8686.01	530.13	467.22	557.38	4983234.17	8940.41	195.81
高明	105.79	147.41	811888.58	5507.69	95.90	95.33	139.97	757407.06	5411.21	63.09
三水	211.77	269.70	1788361.82	6630.93	172.88	174.46	244.42	1606157.15	6571.30	110.81

六、佛山周边城市房地产市场情况

1-12月，佛山市商品房交易面积2327.16万平方米，商品住房交易面积1918.56万平方米，均为全省第一，我市商品住房去化效果显著。佛山市商品房交易均价9566.06元/平方米，增幅9.59%，稍低于全省平均水平9713.32元/平方米。在广佛交界热门区域的带动，局部区域房价有上涨较快的现象，第四季度在楼市调控政策的引导下，过热区域逐渐恢复稳定。

广东省 1-12 月房地产市场情况表

序号	项目	城市	佛山 (省第一)	广州	惠州	中山	东莞
1	商品房交易面积	万平 方米	23271586	19490982	17719061	11582276	10242482
	去年同期交易面积		16578832	12686652	12997809	10427744	10406549
	同比	%	40.37	53.63	36.32	11.07	-1.58
		城市	佛山 (省第一)	广州	惠州	中山	东莞
2	商品住房交易面积	万平 方米	19185633	16240052	17002218	10153334	8870113
	去年同期交易面积		14142304	2853511	9810834	2314310	9458006
	同比	%	35.66	65.53	36.41	10.15	-6.48
		城市	深圳	珠海	广州	东莞	佛山 (省第五)
3	商品住房交易均价	元/平 方米	45497.55	18386.49	16345.79	13780.12	9566.06
	去年同期住房交易均价		88217.53	14030.94	16213.57	9641.55	8563.34
	同比	%	-48.43	31.04	0.82	42.92	11.71

七、对后市的研判

(一) 新建商品房市场回归理性，存量房交易迎来机遇

我市出台区域限购政策和差别化住房信贷政策后，有效抑制东部区域房地产市场的过热，同时将住房需求往中西部区域引导，促进佛山市房地产市场区域平衡发展。2017年有望延续理性发展态势。存量房市场从本轮调控中受益，客户目光投向二手房市场。同时，存量房市场的规范管理正逐步完善。

(二) 住房去库存成果显著，商业库存压力仍然巨大

近一年的数据显示，佛山房地产住宅市场去库存的表现良好。火热的住宅市场带动了部分商业公寓的去化，但商业综合体、商铺和写字楼仍难以消化，总体商业库存压力依然

巨大。总的来看，楼市调控后对各区市场仍有半年的调整期。

（三）稳定住宅供应，缓解库存紧张的压力

本轮佛山的区域化和差别化楼市调控，有效抑制热门区域的过热以及投资炒房的现象，均衡各区域市场情况。2016年大量出让的土地，2017年上半年将陆续推出市场，届时住宅库存的紧张或有所缓解。购房需求将转移至住宅库存量较多、尚处价格洼地的非限购区域，如三水、高明、伦教、容桂、丹灶、西樵等，有助于西部区域房地产库存的化解。

（四）房企看好佛山市场，积极储备土地

广佛概念继续深化和佛山城市规划发展是土地市场升温的热点。另外，未来3年的我市（除顺德区外）商住土地供应为302、297、297万平方米，土地供应量稳定，有效保障我市住房供应。品牌房企看好佛山市场，不断有新进品牌房企加入竞争，纷纷加大佛山市场的土地储备。未来，我市将采取更多样、更科学的土地出让方式，将有效防止地王频频涌现。

（五）加强金融调控，抑制投机炒房现象

现实信贷、货币政策稳健，后期银行将加强金融监管、收紧货币政策，抑制客户利用杠杆炒房的投机行为，降低金融风险。

（六）市场调整周期缩短，调节能力增强

近10年，佛山经历了3轮价格调整期，调整周期逐渐缩短，佛山市房地产市场调节能力逐渐增强。广佛房价价差明显，高价土地频频涌现，房价承压能力不断变强。在房地产整体调控背景下，佛山房价处于受压震荡态势，市场处于博弈阶段。

2016年佛山市绿色建筑论坛顺利召开



2016年10月26日下午，由佛山市住房和城乡建设管理局和佛山市科技技术协会指导，市土木建筑学会主办，市建筑节能协会、市房地产业协会、建筑业协会和佛山科学技术学院研究生学院共同协办的2016年佛山市绿色建筑论坛——“多元发展与生态建造”在佛山新城中欧中心成功举办。本次论坛得到了市、区相关职能部门的高度重视，市局书记林国荣、总工程师余凤英、市科协副主席葛振海、市环保局副局长余永锵等领导亲自率领业务科室负责人参加了本次论坛，市内各建筑勘察设计、施工管理、监理、建材生产等相关企业和高等院校共350多名代表参加了本次论坛，省市12家主流媒体应邀参会。

林国荣书记在致辞中提出我市要“创新绿色建筑发展路径，引领佛山生态文明建设”，明确“创新发展思路，积极铺开推装促绿”工作思路，在十三五期间要逐步实现“三个转变”：即从单体绿色建筑向规模化绿色建筑转变，从低星级绿色建筑向高星级绿色建筑发展转变，从规模化绿色建筑向区域绿色生态城区转变。

六位在绿色建筑领域有较高学术造诣或实践经验的专家，分别在在岭南地区建筑节能理论研究和解决方案、装配式建筑技术、施工节能减排方法等多个方面进行了精彩的专题演讲。本次论坛的内容广泛深入、针对性强，参会人员分享了实用性很好的绿色建筑前沿技术和管理经验，为我市下一步扎实推进绿色建筑工作起到了很好宣传和科普成效。

帮扶凉山，佛山地产界在行动



新时期东西部扶贫协作工作，离不开社会力量广泛参与。昨日，佛山市房地产协会及多家房地产企业代表到四川省凉山彝族自治州开展爱心捐助活动，为社会力量参与佛山对口凉山扶贫协作探路。

初冬的川西高原，天气寒凉。由广东（佛山）对口凉山扶贫协作工作组、佛山日报社、佛山市房地产协会和企业共同组成的爱心团队从凉山州首府西昌出发，驱车5个多小时来到布拖县乐安乡坡洛村补莫小学，为这里的孩子们捐赠助学金，并送去精心准备的棉衣、棉被和学习用品。

爱心团队还走进坡洛村学龄前特殊困难儿童家中进行慰问，献上爱心，与家长和孩子交流，深入了解他们生活上存在哪些困难、需要什么帮助。

“感谢佛山爱心人士，你们不辞辛苦，从千里之外远道而来，你们的爱心，让我们倍感温暖。”坡洛村党支部书记且沙日子满怀感动地说。

此次共有星星、越秀、金汇海、宇佳、恒福、招商、宏景、南奥、宏裕、融腾10家企业参与捐助活动。企业代表们纷纷表示，佛山从来都不缺乏社会公益资源和力量，由广东（佛山）对口凉山扶贫协作工作组、媒体、协会共同牵线搭台，组织企业参与对口扶贫非常有意义，这次活动只是探路，企业愿意为佛山对口凉山扶贫协作发挥更大作用，践行企业社会责任。

此次到凉山开展捐助活动的房地产行业协会和企业还考察当地房地产项目，对接洽谈合作机会。

佛山市房协荣获“2016年佛山市社会组织 规范化建设示范单位”



佛山市民政局对我会全年的工作进行评核。我会在诚信自律和社会信用建设工作中表现较为出色，并在佛山市社会组织信息网进行公示，公示期间未收到异议。2016年12月20日，佛山市民政局向我会颁发“2016年佛山市社会组织规范化建设示范单位”奖牌。

本次获得此殊荣的组织共有5家，获得“2016年佛山市社会组织规范化建设示范单位”的组织有：

佛山市房地产业协会

佛山市电力行业协会

佛山市软件行业协会

佛山市交通运输协会

佛山市电子信息产业协会

互联网+物业高峰论坛成功举办



2016年10月21日，由我协会副会长单位金发物业连同其全资子公司管家乐科技主办，协会支持的“互联网+物业高峰论坛”在第二届中国（广东）国际互联网+博览会上完满拉下帷幕，金发物业现场发布“博物管”与“邻檬圈”创新服务APP，是我市物业服务行业向新时代下的物业管理迈出了坚实的一步。

会上，广东金发策划管理有限公司总经理李志强首先回顾了金发物业的发展历程。

物业管理行业资深专家/清华大学客座教授李钊教授演讲

阿里巴巴钉钉城市合伙人程穆峰先生演讲

佛山市管家乐信息科技有限公司总经理李林泽先生作《社区4.0新产品发布会》



佛山市房协房地产开发专业委员会 2016年第三季度扩大会议顺利召开



2016年10月26日，佛山市房地产业协会房地产开发专业委员会2016年第三季度扩大会议在佛山市房地产业协会会议室举行，市房协副秘书长周倩主持会议，会议还邀请了中海、保利、碧桂园、美的、融创、龙光、时代等企业代表。

会议内容主要是向各房地产企业单位重申行业自律倡议，规范我市房地产企业行为及注意事项，避免受到严厉处罚。近期，政府职能部门联合对全市五区进行房地产市场专项检查，发现较多违规行为，并对违规项目所属企业立即暂停预售证、网签、预售资金监管的使用申请、诚信扣分等处罚，涉及范围甚广。会上，各房企就目前面临的行业共性问题及解决办法等问题展开讨论。根据各企业反映的情况，我会将与市住建保持沟通，积极响应稳定房地产市场和维护行业健康发展的精神，同时将提出目前房企面临的困难，寻求最佳的解决方案。

成本制胜---为中小规模房企实现百亿腾飞保驾护航



大数据时代来袭，互联网浪潮弄局，行业整合步伐加快，地产大鳄频繁入侵.....

在这个拿地不代表高盈利的时代，在这个拼核心企业核心管理能力的时代，在这个资源不断向大企业倾斜的时代，地产大鳄的售价比本土中小型房企成本还低，中小型规模房企到底该如何应对？如何与外地大鳄死磕专业与管理？如何实现良好发展并跨越百亿规模的腾飞呢？

在企业专业管理提升方向来看，成本管控是至关重要的一环，而成本管理成效与企业文化、规模大小有着必然的关联，规模化企业的管理方法值得借鉴却未必适合，如何在借鉴中摸索出适合成长中房企的成本管理方法和路径？

11月19日，由明源地产研究院与佛山市房地产业协会主办，佛山市南海区房地产业协会、佛山市禅城区房地产业协会、佛山市房地产行业商会友情协办的“成长中房企成本制胜”公开课在佛山市南海区希尔顿花园酒店召开，特邀了深圳莱蒙国际成本管理中心总经理汪东梅、及明源地产研究院资深专家苏常枝做深度分享，40余位成本精英参与了学习与交流。

房地产行业建设与发展中的法律问题座谈会



2016年12月06日下午，由佛山市房地产业协会与佛山市律师协会联合举办房地产行业建设与发展中的法律问题座谈会在佛山市司法局顺利举行。我会邀请了各专业委员会主任、副主任以及企业代表参加本次座谈会。

现场各参会成员就目前房地产市场、企业经营等方面提出多个热点问题，并进行了热烈的讨论，如项目广告用词、中介服务费、房屋产权年限到期、物业管理与服务中的责任、小区业委会的管理、小区内设备维护责任等。同时，双方对如何促进房地产市场商业去库存的可行性政策？如何在企业、小区、业委会之间更好地维护各方的义务和责任？等方面进行探讨。会上，佛山市律协的律师代表们还对房地产相关的法律案件进行分享与相互交流。

2016年房地产开发专委会年度总结会议顺利召开



2017年1月4日，佛山市房地产业协会（下称“市房协”）房地产开发专委会年度总结会议在市房协会议室顺利召开。本次主要总结2016年度房地产开发方面的工作情况，以及计划部署2017年的工作。为更好地服务于各房地产开发企业，提升行业营销人员的素质和技术水水平，2017年计划寻找更好的培训资源，提供优质的培训平台给各会员单位，助力企业的发展。

会议上，对于2016年第四季度推行的新一轮调控政策，对局部区域的营销造成较大的影响，各委员对后市保持观望的态度。希望协会继续保持与相关部门的沟通，了解最新政策动态。

2016年度第二期物业管理培训（佛山）班成功举办



2016年10月19日—20日，2016年度第二期物业管理培训（佛山）班于佛山禅城创意产业园成功举办，共88名学员参加培训。

此次培训，协会邀请到广东省物业管理专家、佛山市物业管理专家、佛山市物业管理专委会委员、佛山市人一物业经营管理有限公司总经理何筛红先生前来授课，从物业管理理论知识、法律法规以及案例分析给学员们讲解物业管理日常工作过程中一些实操性与技巧性，让学员们系统地了解到物业行业的一些基本情况与现状。



物业项目参观考察

一、河源市住建局及房地产协会莅临参观交流

2016年10月13日，河源市住建局领导、河源市房地产协会及会员单位一行近50人前来佛山参观交流，我协会周倩副秘书长接待了本次交流团，并与创意产业园物业和龙光物业取得联系，安排了我市两个广东省物业管理示范项目：佛山创意产业园和龙光·佛山天湖郦都进行现场参观交流。

（一）参观介绍创意产业园的基本概况、发展历程、三旧改造、转型升级等工作。

（二）参观介绍龙光天湖郦都的基本概况、物业持续服务提升行动、智慧社区建设、客户满意度方面等工作。



随后，参观代表对创意产业园和天湖郦都的物业管理服务水平给予了高度评价，河源市住建局物业管理科长号召陪同参观的物业管理企业应向创意产业园物业和龙光物业学习，打造优秀的物业管理项目！

二、广州市花都区住建局、花都物协和江门市住建局、江门物协莅临佛山参观交流



2016年10月20日，花都区住建局、花都物协和江门市住建局、江门物协一行30人前来佛山参观交流，交流团上午于市住建管理局就佛山市物业管理工作状况及诚信管理系统进行了座谈。

下午，交流团前往我市“保利东湾”“信保广场”项目进行参观。位于佛山新城的保利东湾项目，占地将近50万平方米，但分成了8个花园小区进行管理，可以说是新建住宅推广街区制的“试水”。该楼盘的管理模式实际上与最近提出的开放式小区类似，有私人空间，也有公共道路。整个楼盘呈“田”字形的布局，几栋楼围蔽成一个很小的的小区，小区内部也会建成花园，而小区之间还有公共道路贯穿，平时车辆分流较快，交通疏导能力较强，方便了业主出行。”



三、广西百色住建局、物协代表莅临参观交流



2016年11月4日，广西百色市住建局、物协代表前来佛山参观交流，并于我协会会议室就协会工作状况及协会开展行业自律进行了座谈。

会上我协会杨建华秘书长就协会的16年来发展历程做了个简单的介绍、重点介绍了行业自律工作开展以来的效果。周倩副秘书长就我协会内部人员管理制度、承接政府职能转移及单项购买服务事项做了简单的阐述。

我市中海干灯湖花园(一期)等项目接收省优专家组正式考评

2016年10月11-12日，由省物协鲁军副会长带领省示范项目考评组莅临佛山，对本年度我市申报省优的中海干灯湖花园(一期)、保利东语花园、桂丹颐景园（B区）、广东新光源产业基地四个项目进行了实地考评验收。专家考评组针对申报项目现场管理进行了点评，并对存在瑕疵的地方提出了整改建议及要求。我协会希望企业虚心受教，根据专家考评组发现的不足认真整改，提升物业服务质量，为我市物业管理形象争光。

“物业服务费催收”专题法律讲座顺利举行



10月14日，“物业服务费催收”专题法律讲座于佛山创意产业园23号楼425课室顺利举行，接近350名会员代表参与了此次讲座。

近年来，由于各种原因，欠缴物业服务费已成为物业服务企业长期困扰的难题，物业服务费催收甚至成为企业贯穿全年的重点工作之一。

为帮助会员企业通过合法途径解决物业服务费催收的问题，避免企业因收费难导致企业亏损，周律师以“物业法律与物业工作”和“催收技巧与实际催收工作”为主题，进行专题演讲，与企业人员共同学习物业法律最常见的法律概念；欠缴物业费的原因；物业费催收的话术；物业费催收的技巧等知识。

最后，感谢“深圳市法眼法律咨询有限公司”为此次活动所做出的付出。

2016年度佛山市物业管理示范项目两年一次复检情况通报

根据《佛山市物业管理办法》的相关规定，以及市住建局对已获佛山市物业管理示范项目进行两年一次复检工作的要求，我协会已于2016年12月14-16日组织物业管理专家考评组对2004、2006、2008、2010、2012、2014年度的佛山市物业管理示范项目进行了复检考评。本次应复检项目共35个，其中28个项目申报参加复检，另特殊原因暂缓复检1个和另因自身原因、已撤场等问题申请放弃复检的项目有6个。

详情名单通报如下：

2016年佛山市物业管理示范项目两年一次复检通过名单				
序号	项目名称	类型	管理企业	获得市优时间
1	倚翠园	小区	佛山市绿茵物业管理有限公司	2004
2	恒福花园	小区	佛山市恒福物业管理有限公司	2004
3	经华大厦	大厦	佛山市新经华物业管理有限公司	2004
4	美豪邨	小区	佛山市南海区物业经营管理有限公司	2004
5	东建世纪广场	大厦	佛山市世纪东方物业经营管理有限公司	2006
6	名苑华庭	小区	佛山市泰联物业管理有限公司	2006
7	汇银帝景湾	小区	佛山市汇银物业管理有限公司	2006
8	红棉雅苑	小区	广东宏德科技物业有限公司佛山分公司	2006
9	怡翠花园	小区	佛山市南海能兴物业管理有限公司	2008
10	华夏新城首期	小区	佛山市顺德中泰物业管理有限公司	2008
11	佛山市水业集团大厦	大厦	广东同信物业管理有限公司	2008
12	三水广场	大厦	广东富港物业服务有限公司	2008
13	中国陶瓷城	大厦	佛山市中城物业管理有限公司	2008
14	江南名居	小区	佛山市南海区桂裕物业管理有限公司	2008
15	鹿璟村	小区	南海区豪信物业管理有限公司	2010

16	时代峰云名居	小区	广州市时代物业管理有限公司 佛山市分公司	2010
17	东方水岸	小区	佛山市谦和物业管理有限公司	2010
18	依云水岸（二期）	小区	招商局物业管理有限公司佛山分公司	2012
19	丽日坚美森林湖	小区	佛山市三水坚美物业管理有限公司	2012
20	万科金域华庭	小区	佛山市万科物业服务服务有限公司	2012
21	世博嘉园 （一、二期）	小区	佛山市嘉豪物业管理有限公司	2012
22	万科金域蓝湾 （一、二期）	小区	深圳市万科物业服务服务有限公司南海分公司	2014
23	山水一品花园	小区	佛山市嘉赢物业管理有限公司	2014
24	富星半岛	小区	广州珠江物业酒店管理有限公司 佛山高明分公司	2014
25	南海颐景园	小区	浙江颐景园物业服务服务有限公司	2014
26	佛山万科城	小区	佛山市万科物业服务服务有限公司	2014
27	慧港国际花苑	小区	广东同信物业管理有限公司	2014

不参加 2016 年佛山市物业管理示范项目两年一次复检名单

序号	项目名称	类型	管理企业	获得市优时间
1	怡景丽苑	小区	佛山市康盛物业经营管理有限公司	2006
2	富安花园 B 区	小区	佛山兴兆物业管理有限公司	2008
3	佛奥棕榈园（一期）	小区	佛山市佛奥物业服务服务有限公司	2010
4	三水绿湖城市花园	小区	佛山市富信物业服务服务有限公司	2008
5	绿湖爱伦堡花园（一期）	小区	佛山市均行物业管理有限公司	2010
6	汇源豪庭	小区	佛山市汇源恒安物业管理有限公司	2012

2016 年佛山市物业管理示范项目两年一次复检未通过名单

序号	项目名称	类型	管理企业	获得市优时间
1	平洲富景花园	小区	佛山市南海区昭信物业管理有限公司	2004

2016年度物业管理示范项目两年一次复检工作培训班通稿

2016年11月22日，2016年度物业管理示范项目两年一次复检工作培训班于联通新时空大厦成功举办，共40家企业，100多名项目负责人参加培训。



为协助各会员单位充分做好迎检工作，协会举行了此次培训班，课上何筛红总经理将住宅，写字楼，工业园等按资料档案、环境卫生、设施设备三部分进行授课讲解，并说明复检纪律；复检工作程序；具体安排和其他注意事项。

最后，联通代表向物业企业推广物业管理信息化APP平台；并参观佛山联通新时空大厦物管信息科技展示。



协会积极搭建行业沟通平台，维护行业发展权益

第四季度协会积极搭建企业与政府相关部门沟通桥梁，针对即将出台政府文件，协会积极于物业管理专委会委员、物业服务行业会员单位进行沟通，并征求各单位意见，以便向政府部门提出行业的发声，以下是第四季度的征询意见工作：

序号	事项名称	征询日期
1	关于征求佛山市住房和城乡建设管理局起草的《物业管理工作检查规定》的函	2016.12.05

一、金融动向

1. 9月官方制造业PMI 49.8 连续回落趋势终结

2016年9月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.4%，与上月持平，继续高于临界点，继续保持扩张，生产和需求增长平稳，有阶段性趋稳的迹象。（来源：国家统计局 2016-10-01）

2. 9月CPI同比涨1.9% 连续4个月处"1时代"

2016年9月份，全国居民消费价格总水平同比上涨1.9%。其中，城市上涨2.0%，农村上涨1.6%；食品价格上涨3.2%，非食品价格上涨1.6%；消费品价格上涨1.7%，服务价格上涨2.4%。

9月份，全国居民消费价格总水平环比上涨0.7%。其中，城市上涨0.7%，农村上涨0.7%；食品价格上涨1.7%，非食品价格上涨0.4%；消费品价格上涨0.8%，服务价格上涨0.5%。（来源：国家统计局 2016-10-14）

3. 前三季度国民经济运行总体平稳、稳中有进、稳中提质、好于预期

初步核算，前三季度国内生产总值529971亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长6.7%，三季度增长6.7%。分产业看，第一产业增加值40666亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值209415亿元，增长6.1%；第三产业增加值279890亿元，增长7.6%。从环比看，三季度国内生产总值增长1.8%。（来源：国际在线（北京） 2016-10-19）

4. 2016年1-9月份全国房地产开发投资情况

2016年1-9月份，全国房地产开发投资74598亿元，同比名义增长5.8%（扣除价格因素实际增长7.1%），增速比1-8月份提高0.4个百分点。其中，住宅投资49931亿元，

增长5.1%，增速提高0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.9%。（来源：国际统计局 2016-10-16）

5. 广东前三季度GDP超1.4万亿比增8.1%

今年三季度，全国GDP同比增长6.7%，与上半年持平。同期，广东全省GDP同比增长为7.3%，比全国高0.6个百分点，比上半年回落0.1个百分点。（来源：人民网 2016-10-26）

6. 佛山前三季度GDP同比增长8.2% 创12年来新高

今年前三季度，我市地区生产总值实现稳中有升。副市长黄喜忠指出，1-9月，全市地区生产总值6137.86亿元，同比增长8.2%，达到全年预期目标区间，较一季度、上半年分别加快0.4和0.1个百分点，延续“低开高走”态势。其中，第一产业增加值111.37亿元，同比增长3.0%；第二产业增加值3595.51亿元，同比增长7.1%；第三产业增加值2430.98亿元，同比增长10.0%。（来源：佛山日报 2016-10-31）

7. 银监会严查银行房地产业务 16个热点城市全覆盖

近期银监会下发通知拟对房价上涨过快的16个热点城市银行业金融机构进行专项检查。此次专项检查内容涉及面较广，包括个人住房按揭贷款、房地产开发贷以及理财资金是否违规进入房地产领域等。（来源：新华网 2016-11-12）

8. 2016年10月份居民消费价格同比上涨2.1%

2016年10月份，全国居民消费价格总水平同比上涨2.1%。其中，城市上涨2.2%，农村上涨1.8%；食品价格上涨3.7%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨1.9%，服务价格上涨2.5%。1-10月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.0%。

10月份，全国居民消费价格总水平环比下降0.1%。其中，城市下降0.1%，农村下降0.1%；食品价格下降1.0%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.2%，服务价格持平。（来源：国家统计局 2016-11-14）

9. 超20万亩农村集体经营性建设用地可实现抵押融资，有望盘活数百亿资产

《佛山市南海区农村集体经营性建设用地抵押融资管理试行办法》11月17日发布。这意味着，南海作为全国人大常委会授权进行集体土地改革的33个试点县区之一，有超20万亩的农村集体经营性建设用地可实现抵押融资，有望盘活数百亿的“沉睡”资产。（来源：珠江时报 2016-11-18）

10. 2016年11月中国制造业采购经理指数为51.7%

2016年11月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.7%，比上月上升0.5个百分点，延续上行走势。（来源：国家统计局 2016-12-01）

11. 2016年11月份居民消费价格同比上涨2.3%

2016年11月份，全国居民消费价格总水平同比上涨2.3%。1-11月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.0%。11月份，全国居民消费价格总水平环比上涨0.1%。（来源：国家统计局 2016-12-09）

12. 2016年11月份工业生产者出厂价格同比上涨3.3%

2016年11月份，全国工业生产者出厂价格环比上涨1.5%，同比上涨3.3%。工业生产者购进价格环比上涨1.8%，同比上涨3.5%。1-11月平均，工业生产者出厂价格同比下降2.0%，工业生产者购进价格同比下降2.7%。（来源：国家统计局 2016-12-09）

13. 建立房地产长效机制 严控投机购房

要坚持分类调控，因城因地施策，重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。盘活城市闲置和低效用地。要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。（来源：新华社 2016-12-16）

14. 社科院：实施房地产税和遗产税迫在眉睫

中国社科院2017年《经济蓝皮书》发布暨中国经济形势报告会在京召开。蓝皮书呼吁尽快实施房地产税和遗产税，积极推进个人所得税改革等措施。（来源：新浪乐居 2016-12-21）

二、房地产交易

1. 佛山确认实施局部限购 国庆最后狂欢卖房6652套

据佛山权威房地产网公布数据，国庆7天假期佛山一手住宅网签6652套，同比大幅上涨488%，成交面积约68万 m^2 ，成交均价约11580元/ m^2 。国庆假期前四天日均成交524套，自10月4日晚传出限购限贷传闻后，日均成交量倍增至近千套，成交均价则相对平稳。（来源：新浪乐居 2016-10-08）

2. 五大中介行签约 向全球推介桂城

“树立广佛新标杆建设全球创客新都市”南海东部片区（桂城）招商推介会在桂城举办。桂城成立产业载体联盟，与全球五大中介行（第一太平戴维斯、高力国际、仲量联行、戴德梁行、世邦魏理仕）签订战略合作协议，将300万方产业载体推向全球。（来源：佛山日报 2016-10-18）

3. 9月份70个大中城市房价分化明显

9月份，70个大中城市中，一线和部分热点二线城市与其他城市的房价走势有明显差异。从环比看，一线和部分热点二线城市中，新建商品住宅价格涨幅在2%以上的城市有14个；其余城市中，新建商品住宅价格环比下降的城市有6个，持平的城市有1个，涨幅在2%及以内的城市有40个。从同比看，一线和部分热点二线城市中，新建商品住宅价格涨幅在10%以上的城市有14个；其余城市中，新建商品住宅价格同比下降的城市有6个，涨幅在10%以内的城市有42个。（来源：国家统计局 2016-10-21）

4. 10月下半月部分一线和热点二线城市房价环比下降

10月下半月一线和热点二线城市中有7个房价环比下降1个持平其余涨幅回落。10月份70个大中城市中一二线城市房地产市场明显降温，三线城市较为稳定。（来源：国家统计局 2016-11-18）

5. 南海搭统租平台免费帮找房

近期，南海区流管办从新市民需求入手，推出一系列便民举措，让这些令新市民头疼的问题有了新的解决途径。在桂城平北社区，桂城流管局为出租屋主搭建起统租统管平台，通过这个平台，加入出租屋主联合会的成员可以免费发布房源信息，新市民也可免费找到附近好房源。此外，2008年起，区流管办就引入“出租屋综合保险”，保障出租、承租者双方的利益。（来源：珠江时报 2016-11-29）

6. 《2016年1-11月中国房地产企业销售TOP100》排行榜发布

2016年1-11月，TOP100房企的入榜门槛持续提升，前十门槛已达1000亿。（来源：克而瑞地产研究 2016-12-01）

7. 住宅土地使用权到期不必担心会被收回

《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》（下称《意见》）正式对外公布。《意见》包括研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排。关于住宅建设用地等土地使用权到期后续期问题时，最高人民法院研究室主任颜茂昆表示，物权法规定，住宅建设用地使用权期间届满的自动续期。（来源：信息时报 2016-12-02）

8. 国土部：少数住宅用地使用权到期不需要提出续期申请

国土资源部副部长王广华在《自然资源统一确权登记办法（试行）》新闻发布会上表示，对于温州等地出现的少数住房建设用地使用权到期的问题，目前在法律安排明确之前，可以采用“两不一正常”的过渡办法处理。（来源：新浪乐居 2016-12-25）

三、土地信息

1. 国土资源部:全国将停止别墅类用地的土地供应

国土资源部召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时，全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应，从而进一步调控住房供应结构。（来源：信息时报 2016-10-11）

2. 狮山举办可经营性项目推介会，493亩靓地寻开发商“结亲”

狮山举办2016可经营性项目推介会，推出5个项目地块，合共约493亩地，本次推介的5个项目地块注重区位的平衡发展，将计划在明年春节前推出。

这5个项目地块分别是小塘三环东地块、新南方地块、圣堂路一带联合开发项目、官窑城区瑶平路南侧地块和南海炮竹厂地块。其中，新南方地块、圣堂路一带联合开发

项目、南海炮竹厂地块3个项目为三旧改造项目。（来源：佛山日报 2016-10-13）

3. 10195元/平方米！招商地产17.5亿元竞得陈村地块

10月13日下午，经历158轮竞价，招商地产最终以175188万元竞得陈村金铝南路南侧约6.9万平方米商住地，楼面价10195.44元/平方米，溢价168.3%。招商今年在佛山首次拿地，同时也是招商地产被招商蛇口合并以来在佛山首次拿地。（来源：新浪乐居 2016-10-13）

4. 禅城奇槎两地块网拍延迟，限制地价最高不超万元/平方米

从禅城国土局获悉，本定于10月27日和11月4日出让奇槎版块的两宗商住地块将延迟网拍，且两宗地块均将设置最高限制地价，当报价达到最高限制地价后，竞买方式转为竞配建人才住房。（来源：新浪乐居 2016-10-14）

5. 全国首个集体土地整备中心在南海挂牌

全省唯一的集体经营性建设用地入市试点南海区。南海区集体土地整备中心成立，为全国同类机构中的首个。

整备中心业务范围包括土地整合清理、产业规划、前期开发、招商引资、土地入市和物业管理等。整备中心挂牌后，南海区的村集体可选择把存量农村经营性建设用地托管给整备中心，由整备中心对这些土地进行前期整理开发，随后实施统一招商和统一入市。（来源：新浪乐居 2016-10-18）

6. 科教地遭连番热抢？东部商务区投资溢价152%夺奇槎地块

禅城东部商务区投资建设有限公司成功以2.4亿元竞得禅城奇槎片区3.8万平方米科教用地，楼面价4831元/m²，溢价152.2%。（来源：新浪乐居 2016-10-26）

7. 美的首進南海！總價12.47億竟得丹灶約12萬商住地

10月28日，經過74輪競價，寧波梅山保稅港區盈美投資以總價12.47億元竟得南海丹灶約11.9萬平方米商住地，樓面價約3718元/平方米，創區域新高，溢價74.4%。經查得，該公司股東為廣東美的置業有限公司。（來源：新浪樂居 2016-10-28）

8. 6524元/平方米！萬科14.896億斬獲羅村7.3萬平方米商住地

11月2日，羅村三年來首次推出的地塊被萬科收入囊中，該地塊位於羅村社會管理處羅村大道旁，宗地面積7.3萬平方米，最終成交價148960萬元，樓面價6524.41元/平方米，溢價96%。值得一提的是，該地塊是羅村總價和樓面價最高地塊。（來源：新浪樂居 2016-11-02）

9. 6033元/平方米！凱藍3.59億竟得德勝河南岸1.65萬平方木商住地

11月14日，歷經近兩小時45輪競價，凱藍置業最終以3.59億元竟得德勝河南岸1.65萬^m²商住地，樓面價約6033元/平方米，刷新了容桂區域單價。（來源：新浪樂居 2016-11-14）

10. 順德農商行底價3.645億竟得大良商務地 樓面價2700元/平方米

11月14日，廣東順德農村商業銀行股份有限公司以36450萬元竟得順德新城德勝商務區一宗2.7萬平米的商務金融用地，樓面價約2700元/平米。由於出讓文件明確要求競得人“須引入一家總資產1500億元以上的金融企業，80%以上建築面積供該金融企業使用”。（來源：新浪樂居 2016-11-14）

11. 佛山推出首宗“雙向競價”地

11月10日，順德區公共資源交易中心發出的土地公告稱：佛山市順德區北滘鎮新

新城区人才公寓地块(高村片区03-A-03地块)将于12月12日现场竞价出让。不同于以往简单的增幅竞价形式，本次土地拍卖将采取“双向竞价”的方式确定竞得人。（来源：广州日报 2016-11-15）

12. 南京土拍新规：开发商拿地须用自有资金

南京“双限”后首场土地拍卖在即，11月15日，南京市国土局公布了土地拍卖新规，要求购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款）须为竞买人的自有资金，不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。（来源：凤凰财经 2016-11-15）

13. 北京首拍“限房价竞地价”

北京市首批4宗“限房价、竞地价”试点地块中的两宗于16日进行了现场竞价环节。按照试点地块的竞买规则，两宗地块均有开发企业投报自持商品住房面积比例达到了100%，将转入高标准商品住宅建设方案的投报程序。这意味着这两宗土地形成住宅后将由开发企业以“房东”的身份持有。（来源：新华网 2016-11-17）

14. 五矿地产5.52万平方米配建拿下奇槎商住地！

11月24日，经过长达2小时的网拍，北京盛世广业投资管理有限公司以14.89亿的总价以及55200平方米的配建拿下该地块，折合楼面价约1.588万/平方米，创下佛山楼面价历史新高。经查得，北京盛世广业投资管理有限公司即五矿地产旗下全资子公司。（来源：新浪乐居 2016-11-24）

15. 绿城九龙仓17.36亿+6.93万平方米奇槎拿地

11月28日，浙江绿九置业有限公司以17.36亿总价加上6.93万^m配建夺得了奇槎板

块规划十二路以东的4.6万 m^2 商住地，折合楼面价16632元/平方米。经查得，浙江绿九置业有限公司全称杭州绿城九龙仓置业有限公司，绿城和九龙仓在这家公司分别占股50%。（来源：新浪乐居 2016-11-28）

16. 砸2.1亿个人拿地，杏坛中心地块3719元/平方米成功拍出

陈泽明成功以21412万元竞得杏坛镇中心1.9万平方米商住地，楼面价3718.77元/平方米，溢价118.2%。（来源：新浪乐居 2016-12-01）

17. 万科9047元/平方米竞得桂城1.37万平方米商住地

万科最终以55499万夺得位于南海桂城桂澜路以东、季华东路以北的1.37万平方米的商住地，折合楼面价9047.8元/平方米，溢价92.7%。（来源：新浪乐居 2016-12-05）

18. 恒福竞得容桂1.8万平方米商住地刷新区域单价

广东恒基实业投资发展有限公司等2个主体组成的竞买联合体最终以3.44亿元竞得容桂一宗约1.8万 m^2 的商住地，楼面价约6324元/平方米，溢价率97%。（来源：新浪乐居 2016-12-05）

19. 万科逾5.3亿夺得南庄3万平方米商住地 楼面价创区域新高

佛山市万科置业有限公司以53027万元竞得禅城区南庄镇一宗30366.88平方米的商住地，溢价70.3%，楼面价6985元/平方米，打破招商雍景湾保持三年之久的南庄楼面价记录。（来源：新浪乐居 2016-12-06）

20. 佳明投资98元/平方米/月竞得大沥1.2万平方米商服地

佛山佳明投资有限公司等2个主体组成的竞买联合体最终以98元/平方米/月成功租下位于南海大沥镇嘉洲广场对面的1.2万平方米商服用地，溢价50.7%。（来源：新浪乐居 2016-12-09）

21. 奥园4.6亿元收购狮山丝宝地块

中国奥园地产集团股份有限公司发布公告称，拟以4.60亿元收购佛山市南海恒德胜嘉置业有限公司全部股权，并将发展及参与目标公司所有的佛山狮山镇商住地块。该地块为丝宝集团于13年竞得，总占地面积52646.9平方米，总建面157941平方米。（来源：南方都市报 2016-12-10）

22. 佛山首例双向竞价地公告中止出让

12月11日晚，原定于12月12日出让的佛山首例“双向竞价地”——城区人才公寓地块(高村片区03-A-03地块),突然发布公告撤销竞买出让。另行研究后再行推出。（来源：新浪乐居 2016-12-12）

23. 新城控股首入佛山逾42亿夺狮山超14万平方米地块

广州鼎佳房地产有限公司最终以总价427350万竞得位于狮山镇华涌村土名“苦草岗”地段的超14万平方米商住地,折合楼面价9853.82元/平方米，溢价273%。该地块价格成功刷新了狮山楼面价记录，总价方面则成为继时代1月所拿金沙洲地块后，佛山年内总价第二高位。广州鼎佳房地产有限公司的法人股东即为新城控股集团。（来源：新浪乐居 2016-12-12）

24. 时代豪掷16.8亿夺得里水地块 12688元/平创区域新高

佛山市时代鸿泰投资有限公司以“168273万元+2000平米配建”竞得南海区里水镇邓岗地块，楼面价12688元/平米，创造里水楼面地价新高。（来源：新浪乐居 2016-12-19）

25. 私人拿地盖别墅？松岗工业城约1300平方米底价拍出

邵韵琪以底价792.3619万竞得松岗工业城一宗约1300平方米的住宅地，地块容积率不大于0.75，折合楼面价约8112元/平方米。网友议论“这么低容积率，盖别墅一流，可以建4套别墅。”（来源：新浪乐居 2016-12-21）

26. 万科斩获季华园地铁站旁近万方地块

万科最终以4.04亿斩获位于禅城区汾江南路西侧、影荫路南侧一宗9784.92平方米的混合性质用地，溢价61.6%，折合楼面价约6881.3元/平方米。（来源：新浪乐居 2016-12-26）

27. 万科底价拿下西江新城9.7万㎡商住地

万科又以底价62170万拿下位于西江新城近9.7万平方米商住地，首度杀入高明市场，地块折合楼面价约2133元/平方米，已超过美的今年7月创下的高明最高单价2031.9元/平方米的记录。（来源：新浪乐居 2016-12-26）

28. 中海首入顺德乐从

中海地产集团有限公司以总价11.66亿竞得一宗位于乐从镇上华村环镇西路以西、工业一路以北约4.8万平米的商住地，溢价257%，楼面价约6934元/平米。（来源：新浪乐居 2016-12-26）

29. 碧桂园三度落子龙江 楼面价创区域新高

佛山市顺德区碧桂园地产有限公司以5.7亿元竞得顺德区龙江镇东华北路侧隔海商住用地，溢价近116%，楼面价5398元/m²，刷新龙江区域楼面地价记录。（来源：新浪乐居 2016-12-27）

30. 中海又下一城16.6亿豪夺伦教地

中海地产集团有限公司以总价166861万元竞得一宗位于伦教大成围伦桂路以东、南苑西路以南的商住地，面积约6.4万m²，折合楼面价约8655元/m²，溢价127.7%，成功刷新了此前伦教7348元/m²的区域单价。（来源：新浪乐居 2016-12-27）

31. 顺德丽鸿房产逾3亿夺均安地块

佛山市顺德区丽鸿房产有限公司以30153万元竞得顺德区均安镇仓门居委会百安南路地块，宗地面积21323.24平方米，溢价172.8%，楼面价4040.26元/平方米，刷新均安区域历年地价新高。（来源：新浪乐居 2016-12-30）

四、房地产行业信息

（一）房地产

1. 国庆期间19城出楼市新政 限购又限贷成多地新政“主流”

10月7日，佛山市发布《关于进一步促进佛山市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，执行新建商品住房限购政策和差别化住房信贷政策。

《法制晚报》不完全统计，自9月30日起直至“十一”长假结束，北京、广州、深圳、苏州、合肥等19个城市在8天内先后出台楼市调控政策。（来源：法制晚报 2016-10-08）

2. 佛山住房保障“十三五”规划公示 保障房增较大面积住房比例

佛山市住建管理局公布了《佛山市住房保障体系建设“十三五”规划（修改稿）》（以下简称《规划》）面向全社会征集意见建议。根据《规划》，在新增住房保障（公租房）供应方面，成套公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内，户型以两房一厅为主。同时，考虑新生育政策对家庭人口规模可能增大的影响，在新建或筹集保障房源时适当增加较大面积以及多居室住房的比例，必要时还可探索提高现有保障房面积限定的可行性。（来源：佛山市政府网 2016-10-13）

3. 顺德拟建村民公寓可通过招拍挂引入社会资金

7日顺德区国土城建和水利局与顺德区发展规划和统计局联合发文称，为力争2020年12月底前基本解决顺德固化宅基地历史遗留问题，该区除了确定镇街一个宅基地固化指标可购买1—2套公寓式村民住宅（除大良街道外），还提到要尽可能多建村民公寓，村（社区）可成立专门的机构自主开发或通过招拍挂的方式引入社会资金合作开发。（来源：新浪乐居 2016-11-08）

4. 2016年1-10月份全国房地产开发投资和销售情况

2016年1-10月份，全国房地产开发投资83975亿元，同比名义增长6.6%，增速比1-9月份提高0.8个百分点。其中，住宅投资56294亿元，增长5.9%，增速提高0.8个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

1-10月份，商品房销售面积120338万平方米，同比增长26.8%，增速比1-9月份回落0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长27.0%，办公楼销售面积增长36.1%，商业营业用房销售面积增长19.3%。商品房销售额91482亿元，增长41.2%，增速回落0.1个百分点。其中，住宅销售额增长42.6%，办公楼销售额增长56.5%，商业营业用房销售额增长23.2%。（来源：国家统计局 2016-11-14）

5. 佛山三水万达广场开业

11月18日，万达集团第165座万达广场——佛山三水万达广场开业。这是万达集团布局佛山的第二座万达广场，也是三水区第一个真正意义上全客层全业态的生活购物中心。开业首日，客流近22万人次，营业额近1500万元。（来源：万达集团 2016-11-20）

6. 社科院报告：35个大中城市存房价估值过高风险

社科院财经战略研究院、城市与竞争力研究中心发布《中国住房发展报告（2016-2017）》。报告指出，全国35个大中城市普遍存在房价估值过高的风险。（来源：新华网 2016-12-01）

7. 恒大万科之后 碧桂园宣布进入3000亿阵营

继恒大、万科之后，碧桂园宣布2016年已实现销售金额3000亿元，同比增长143%，成为第三家进军3000亿元阵营的房企。（来源：新浪乐居 2016-12-12）

8. 2016年1-11月份全国房地产开发投资和销售情况

2016年1-11月份，全国房地产开发投资93387亿元，同比名义增长6.5%，增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中，住宅投资62588亿元，增长6.0%，增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。（来源：国家统计局 2016-12-13）

9. 时代地产“未来小镇”计划

时代地产集团在广州公布国内首个城市运营4.0“价值城市”模型，并发布了首个“基于城市运营4.0价值城市模型”之上的产品：“时代未来小镇”。时代地产集团董

事会主席岑钊雄在发布会上正式宣布启动“时代未来小镇战略”：宣布未来5年内时代地产将从珠三角起步，投资30个“未来小镇”项目，总投资金额约9000亿元。（来源：新浪乐居 2016-12-14）

10. 大型房企试水养老地产

目前试水养老地产的大多为大型房企，如万科、远洋、保利、绿城等，其投入的也是自有资金，短期内盈利模式待考。从出售产权到出售使用权再到租赁模式，养老地产的模式五花八门，在具体的收费项目上更是各有特点。目前来看，“房租+护理费+餐饮费”是养老机构的主要收益。（来源：广州日报 2016-12-16）

11. 牵手富力的万达轻资产未来

万达集团及富力地产均在各自官网发布消息称，未来五年，万达商业将与富力地产共同合作开发25个商业综合体，总投资达300亿元。万达与富力的合作也将以万达广场为主，富力只负责项目投资和建设，万达则包揽规划设计、招商运营和部分投资。（来源：新浪乐居 2016-12-21）

（二）物业管理

1. 住建部首设“城市管理监督局”

国家住建部明确将设置“城市管理监督局”，负责拟定城管执法的政策法规，指导全国城管执法工作，开展城管执法行为监督。这是住建部成立以来首次设置“城管局”。

通知称，城市管理监督局作为住建部的内设机构，负责拟定城管执法的政策法规，指导全国城管执法工作，开展城管执法行为监督，组织查处住建领域重大案件等职责。在中央层面明确了“主管部门”后，各省区市政府也应确立相应的城市管理主管部门，

加强对辖区内城市管理工作的业务指导、组织协调、监督检查和考核评价。（来源：南方都市报 2016-10-10）

2. 老赖拖欠物业费上了“失信名单” 坐不了高铁急忙还款

被执行人孙某欠小区物业管理费2500元，在被诉至法院后，法院作出判决，判其缴清拖欠费用。但在法院判决生效后，孙某却没有主动履行判决义务。执行过程中，法院邮寄了执行通知书，打电话及上门寻找均未联系上孙某。后清河法院依法将其纳入失信被执行人名单。孙某因坐不了高铁，到法院还清了执行款项。（来源：物业管理资讯 2016-10-22）

3. 上海市50名人大代表深入申城10多个小区地毯式调研物业管理情况

今年6月起，由50多名市人大代表组成的六个调研小组，深入上海10多个住宅小区进行地毯式走访，调研物业管理情况。这是市人大对《上海市住宅物业管理规定》进行执法检查的一次新尝试。物业费欠缴问题，几个小组都涉及的热点。愿当业委会主任吗？几乎都说“不”。（来源：解放日报 2016-10-24）

4. 珠海市司法局发布《珠海经济特区物业管理条例（征求意见稿）》，物业纠纷新问题或将可调解

亮点1：故意拖欠费将入“黑名单”；亮点2：小区停车位不得只售不租；亮点3：明确筹备组成立程序；亮点4：业委会违规或被解散（来源：物业管理资讯平台 2016-10-30）

5. 重庆市出台全国首部公租房物业管理规范

11月6日，重庆市出台全国首部《公共租赁住房物业管理规范》，“公租房与普通

商品房物管主要有三个方面的不同。一是公租房属于保障性住房，所以物业管理收费较低；二是公租房的性质决定了物业管理规范中，要具备监督管理职能；三是公租房作为我市的国有资产，保值增值要求严格”目前重庆市公租房的物业管理费定为1.03元/平方米。（来源：重庆日报 2016-11-09）

6. 广州市发改委和住建委联合发出《关于规范我市住宅物业服务收费管理的通知》

2016年11月8日，广州市发改委和住建委近日联合发出《关于规范我市住宅物业服务收费管理的通知》。焦点1：新建住宅(不含别墅)前期物业政府指导价最高收费标准为2.8元/平方米·月。焦点2：业主大会成立前车位管理费有上限，不高于150元。焦点3：物业企业自用水电费用由企业负担（来源：广州市发展和改革委员会 2016-11-11）

7. 《广州市物业专项维修资金管理办法》11月15日正式出台

《办法》建立维修资金可用于购买财产保险的制度，以小成本保障物业维修；明确紧急维修情形，使用维修资金不需要“双2/3”；鼓励编制年度维修计划，一次投票表决多个维修项目（来源：南方日报 2016-11-16）

8. 长沙明年全面推行物业维修资金划转业主大会自行管理

去年，长沙市住建委在部分小区试点物业专项维修资金划转业主大会自行管理工作。在试点的摸索和实践过程中，不断将政策做了优化，以达到方便以及安全的效果，根据计划，划转工作明年将全面铺开。（三湘都市报，2016-11-15）

9. 南京：出台六大物业配套制度征求意见稿

一成业主不满，就可请第三方来评估。小区共有设施收益七成纳入维修资金。首创了住宅物业保修金制度，用作保障住宅共用部位、共用设施设备保修期内维修费用的专

项资金。开发商交钱筹备最高10万。（来源：南京人大网 2016-11-24）

10. 211家物业服务企业即将拥有一级资质

根据《物业服务企业资质管理办法》（建设部令第164号），住建部组织进行了一级资质物业服务企业的初评工作，211家物业服务企业初评合格。佛山市新明珠物业服务集团有限公司在其中。（来源：住房和城乡建设部办公厅 2016-12-12）

11. 全国物业管理项目经理岗位技能培训有成果 有创新 有突破 有品牌影响力

12月17日，根据中国物业管理协会要求，由深圳房地产和物业管理进修学院主办的“全国物业管理项目经理岗位技能培训教学成果研讨会”在深圳顺利召开。（来源：深物协 2016-12-17）

12. 上海浦东率先出台物业费协商调整机制

浦东新区将率先出台《关于建立物业费协商调整机制的指导意见》(以下简称《意见》)，目前该意见草案已经进入公开征询意见阶段。主要内容包括：协商确定物业服务费标准的适用范围、物业服务费标准调整的原则、物业服务成本的构成、物业服务费用组成、计算方式、物业服务费标准协商的基本程序等。（来源：2016-12-20 东方网）

13. 新版《西安市物业管理条例》下月施行

下月起施行的新版《西安市物业管理条例》，比起现行的“条例”更加完善。比如，业委会成立难的问题，今后将迎刃而解。而对于困扰物业服务企业和业主们的“住宅专项维修资金”使用流程复杂的问题，新“条例”中特别列出。（来源：人民网 2016-12-21）

(三) 中介和代理

1. 佛山市房协发布行业规范倡议书 将加强中介职业培训

佛山市房地产业协会、佛山市禅城区房地产业协会联合发出了一份《关于规范佛山市房地产市场销售管理秩序的倡议书》，倡议书中再次重申了此前市住建局联合多部门发出的《关于加强商品房销售管理严惩违规销售行为的通知》(以下简称《通知》)中的要求，同时，协会还在着手对中介行业进行摸底，同时将出台行业规范，从中介人员职业操守培训的角度，加强中介代理行业自律。(来源：佛山日报 2016-10-21)

2. 广州：不得炒作“地王楼王” 严查中介提供金融服务

广州住建委等联合发文提出：发布虚假房源信息和广告宣传的，如发布“日光盘”“封盘涨价”“地王”“楼王”“楼市**”等信息，以认筹方式变相收取定金，或者在取得预售证10日内没有一次性公开全部房源信息并进行销售的，均将被严肃处理。此外，中介超越经营范围提供服务的，如代收代管交易资金、提供首付贷及其他金融服务，也将被严查。(来源：羊城晚报 2016-10-20)

3. 楼市新政出台后 最大感受竟是少了中介电话“轰炸”

有佛山市民反映，新政之后最大的感受，竟是少了很多中介的电话“轰炸”。向若干房产中介了解到以下几个原因，使得中介不约而同地晒起了旅游朋友圈：1) 房企前三季度任务完成率超九成，已基本完成全年销售目标！2) 随着佛山限购限贷政策的落地，某中介称，不少购房者开始持观望态度。3) 楼市调控的大背景下，还伴随着中介行业的规范和整顿，让不少房产中介谨言慎行起来。(来源：新浪乐居 2016-10-26)

4. 深圳突击检查42家房产中介及关联企业 严查首付贷

27日上午，深圳市市场和质量监督管理委员会再次组织了针对房地产行业违法行为

的专项行动。此次行动整治的重点是42家房地产中介机构以及与中介有关的上下游企业。（来源：南方日报 2016-10-28）

5. 今后业主放盘需签委托书 中介纷纷撤换广告自查房源

多数中介都会要求业主在放盘时签署委托书，这与有关部门要求加强商品房销售监管，严查房源真实性有关。原本贴满房源的中介橱窗也已经空空荡荡，个别中介用小黑板写上几套房源信息摆放在门口。（来源：佛山日报 2016-11-04）

6. 楼市整顿风暴来袭 北京区域部分小区房源全部消失

北京要求没有业主手写委托书、房产证和身份证复印件的房源必须下架等。某大型中介网站房源下架明显增多，甚至出现某个小区房源全部下架。在开发商销售方面也不断规范，不再设置或开放样板间和沙盘。（来源：凤凰财经 2016-11-08）

7. 互联网中介悄悄开门店

在互联网+浪潮下，房产O2O概念兴起，从2014年开始行业内涌现了一批试水者，将互联网思维融入房产经纪领域，利用互联网工具和大数据技术改造交易流程，采用“线上匹配+线下服务”的模式，自建经纪人团队，打造了一套有别于传统经纪公司的交易场景。（来源：南方日报 2016-11-11）

8. 佛山市房协公布房地产中介代理行业规范经营联盟

佛山市房地产业协会向房地产中介代理行业倡议遵守《佛山市房地产经纪行业自律公约》，并通过向全社会公布主动加入并符合佛山市房地产中介代理行业规范经营联盟条件的企业名单。同时，向房地产开发企业发出倡议，增强与联盟的中介代理企业进行业务合作。（来源：新浪乐居 2016-11-14）

9. 房产中介迎来整顿大风暴 做好服务才能脱颖而出

住建部公布了45家违法违规开发企业和中介机构名单。整顿之下，不规范的中介将面临洗牌，无法适应新环境者将被淘汰，一场房地产中介的全行业洗牌正在展开。（来源：每日经济新闻 2016-11-15）

10. “拉黑”+约谈 多部门对房产中介违规现象重拳出击

全国多地都由多部门联手，针对房产中介违规现象重拳出击。近日，南京某楼盘因涉及“炒房号”，9家中介被无限期停止网签资格；北京市工商局、市住建委联合北京房地产中介行业协会，日前对链家、我爱我家、麦田、存房、中原等10家房地产中介机构进行约谈，要求中介机构加强自查，加强旗下门店和员工的管理。（来源：南方日报 2016-12-09）

11. 北京9部门联合发文：房产中介独家代理房源需当天公开信息

北京市住建委、发改委、经信委、中国人民银行营业管理部、北京市地税局、国税局、工商行政管理局、银监局、通信管理局等9部门联合发布了《关于转发〈住房城乡建设部等部门关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见〉通知》（以下简称《通知》），旨在对房地产经纪行业进行进一步规范管理。（来源：每日经济新闻 2016-12-26）

五、住房公积金

1. 广州住房公积金贷款新政6日起执行

广州住房公积金管理中心发布了公积金贷款新政，而新政最“重磅”的部分是申请公积金贷款购买首套房，最低首付从而提高至三成；购买二套房，最低首付从四成提高至七成。（来源：南方日报 2016-10-05）

2. 广州公积金新增50亿元贴息贷款额度

从广州住房公积金管理中心获悉,今年8月至2017年7月该中心新增50亿元的贴息贷款额度,并增加4家住房公积金贴息贷款业务承办银行。在现有中国建设银行广东省分行、中国银行广东省分行、广州农村商业银行等3家的基础上,新增中国工商银行广东省分行、中国农业银行广东省分行、中国交通银行广东省分行和广发银行广州分行等4家承办银行。(来源:新快报 201-6-10-15)

3. 广州申请公积金贷款不再需收入证明

广州住房公积金中心发布通知,从2016年11月1日起,录入广州市公积金贷款管理系统的贷款,将实行新规。包括:贷记卡累计逾期6期(含)以上的,还清逾期金额2年后才可申请住房公积金贷款;人民银行征信记录显示商用房贷款、消费贷款、助学贷款或任意种类贷款累计逾期6期(含)以上的,贷款结清5年后才可申请住房公积金贷款;职工申请公积金贷款时不需要提供收入证明等。(来源:信息时报 2016-11-01)

4. 深圳调整公积金贷款首付比例

深圳市住房公积金管理委员会发布通知,从11月15日起调整公积金贷款首付比例,公积金缴存职工家庭名下在深无房的首付比例最低为30%、名下在深拥有1套住房的首付比例不低于70%。(来源:搜房网 2016-11-15)

5. 广州公积金新政落地,逾六期将被限制贷款

新办法明确要求,连续足额缴存6个月公积金(含)以上的职工有资格申请公积金贷款;还规定限制贷款的包括以下几种骗提骗贷的情况:以欺骗手段提取本人住房公积金账户内存储余额的职工,全额退款5年后才可申请住房公积金贷款;提供虚假资料骗取住房公积金贷款的职工,公积金中心将保留不良诚信记录5年,其间不受理其住房公

金贷款申请；人民银行征信记录显示住房贷款逾期6期(含)以上，贷款结清5年后才可申请住房公积金贷款。其中住房贷款逾期要求不能超过6期的标准相对严苛，需要大家予以重视。（来源：搜狐焦点 2016-12-26）

六、城市规划和产业发展信息

1. 佛山西站将于明年6月投入使用

佛山高新区管委会副主任、狮山镇镇长黄文富接受媒体专访时表示，位于南海狮山的佛山西站将于明年6月投入使用，将建成我国铁路改制后最先试点建设的新型城市综合体车站。（来源：广州日报 2016-10-08）

2. 佛山项目不按要求建设将不予验收

佛山国土规划局公示《佛山市海绵城市规划建设管理暂行办法》。《办法》规定，全市行政区域内的所有新建（改建、扩建）项目应按海绵城市相关要求建设，海绵城市建设设施与建设项目主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步运营使用。对未按审查通过的海绵城市建设施工图施工，或功能性检测指标不符合设计要求的项目，不予通过验收，不得交付使用。（来源：南方日报 2016-10-11）

3. 桂城斥资4亿建空中连廊

桂城将投入4亿元打造优质生活圈试点，在以城市广场为中心，周边4.6平方公里为范围的桂城东小区，进行二层连廊的规划建设，约长6公里、宽6米。通过连廊将生活小区、周边学校、医院、市场、地铁站、公交站、公园、商业体等全部连通，实现人车分流，方便市民出行，缓解中心城区交通拥堵压力。目前该计划还在规划和设计中。（来源：佛山日报 2016-10-13）

4. 顺德高层次人才可申请安居补贴 购房补贴最高达600万元

从顺德区人力资源和社会保障局获悉，2016年度顺德区高层次人才安居申报工作已经启动，10月17日起，凡符合条件的高层次人才可申请租房补贴和购房补贴，最高补贴标准达600万元。（来源：南方日报 2016-10-14）

5. 魁奇路下穿岭南大道隧道年底开建

魁奇路下穿岭南大道隧道进入筹建实施阶段。10月25日，从禅城区交通运输局获悉，该局与中交路桥建设有限公司、中交第二公路勘察设计研究院有限公司，签署了魁奇路快速化岭南大道节点工程PPP项目合同，项目总投资约5.197亿元，年底开建，预计施工工期为两年。（来源：珠江时报 2016-10-26）

6. 佛山地铁3号线南海段站点有变！

南海区人民政府发布了佛山市城市轨道交通三号线（佛山地铁3号线）工程南海段征地拆迁的通告。通告中显示：原来的南海广场站将变更为西约站。按照计划，3号线将于今年底全面动工。（来源：珠江时报 2016-10-26）

7. 广佛肇高速（肇庆段）预计年底建成 实现提前一年通车

广佛肇项目目前桥梁、隧道、路基施工已收尾，将于今年底建成通车，比省发改委批复工期提前一年，创造我省高速公路建设新纪录。（来源：腾讯网 2016-11-01）

8. 顺德东部片区澄海路东延线新基北路二期今试通车

纳入顺德东部片区建设项目、由顺德区公用事业管理局负责建设的澄海路东延线、新基北路二期主线正式试通车。（来源：珠江商报 2016-11-01）

9. 佛山明年开建5条地铁线 3条线牵手广州

佛山市召开城市轨道交通工程项目指挥部工作会议暨地铁3号线建设动员大会。按照计划，佛山地铁3号线将于本月18日正式开建。预计明年年底前，佛山地铁4号线一期、11号线、2号线二期等3个跨区项目、9号线一期和13号线一期等2个顺德区内项目将开工建设。据估算，这5个地铁项目总投资将超过1100亿元。（来源：广州日报 2016-11-10）

10. 《普君片区控制性详细规划》公示 佛山乐园拟搬迁

佛山市国土规划局官网挂出了关于《佛山市普君片区控制性详细规划》的批前公示，同济路以北、卫国路以南、文华路以西、汾江路以东围合起来的片区被纳入改造。其中，佛山人熟悉的佛山乐园、金马剧院等将搬迁改造，原址规划为居住和商业商务用地。（来源：南方都市报 2016-11-11）

11. 佛山一环西拓工程动工

11月18日，佛山一环西拓工程在三水举行动工仪式。西拓工程包括北环段和南环段，总里程约108.5km。此次开工的是位于三水区境内的北环。总投资35亿元，其中，建安费27.2亿元。（来源：佛山日报 2016-11-18）

12. 魁奇路东延线二期工程通车

经过33个月的建设，佛山市魁奇路东延线二期工程(南海、顺德段)目前已完成交工检测验收工作，满足通车试运营要求，于2016年11月18日下午3时正式全面通车。（来源：南方都市报 2016-11-18）

13. 容桂四个规划片控规出炉

顺德区发展规划和统计局日前对容桂的朝阳桂洲片、小黄圃北片、红旗北片及红旗南片控规进行批前公示。其中，小黄圃北片将被打造为具有顺德水乡特色的高尚滨河居住区。（来源：佛山日报 2016-11-24）

14. 博爱路西延线建设计划明年启动

博爱路西延线建设明年启动！在南海区人大十六届一次会议上，《关于加快实施建设博爱大桥及博爱路西延线的议案》被列为该区唯一的重点议案来督办。（来源：南方日报 2016-11-24）

15. 顺德将建广州大学城卫星城

11月26日，“建设大学城卫星城、打造高端人才集聚区”在顺德正式启动。启动仪式上，省市签署了共建大学城卫星城框架协议。顺德还与八所高校签订“一校一策”合作协议，在教育、医疗、现代农业等方面达成合作意向。（来源：南方都市报 2016-11-28）

16. 顺德乐龙路全线试通车

顺德北部片区重点建设项目乐龙路全线试通车，由北向南依次将佛山一环、龙洲路、南二环、顺番公路等重要干道串联成网。（来源：佛山日报 2016-12-02）

17. 三山新城文翰湖公园正式开放

作为三山新城的首个大型公共景观项目，三山新城文翰湖公园正式揭幕启用。文翰湖将是三山新城的核心区景观和城市客厅，并与北部三山森林公园及南部林岳岗公园，形成三山新城“两山一湖”的城市景观轴。（来源：南方都市报 2016-12-06）

18. 佛山首次披露广佛轨道衔接规划

佛山首次对外披露《广佛两市轨道交通衔接规划》(以下简称“规划”),未来佛山将有共计10条地铁线与广州地铁线网中的13条地铁线实现无缝对接。另外,广佛线二期(魁奇路—新城东段)将于12月28日正式通车。(来源:南方日报 2016-12-07)

19. 广州佛山拟建广佛新城

由广州主导“广佛新城”发展规划。广州市荔湾区国土资源和规划局在广州市政府采购网发出采购公告,预算988万元聘请有资质单位进行广佛新城(五眼桥——滘口)规划整合及城市设计深化工作。这个“广佛新城”项目,将会采用整合两地现有规划并升级的方式形成一个指导性的规划方案。(来源:新浪乐居 2016-12-09)

20. 番海大桥计划明年10月开建

广佛重点交通对接项目番海大桥即将启动。南海区政府、番禺区政府、佛山市路桥建设有限公司共同签署了番海大桥建设合作协议。桥梁计划2020年通车,将成为南海中心商务区与广州中心城区的又一快速联系通道。(来源:佛山日报 2016-12-10)

21. 广佛环线佛山西至广州北2018年开建

广东省发改委正在对广佛环线(城际轨道交通)佛山西至广州北站项目进行审批前公示,该项目建设期限为2018年至2022年。通车后,佛山西站最快可在半小时内通达广州北站,实现佛山市南海区与广州市花都区、白云区一线互通,佛山客流也可在广州北站快速换乘京广高铁等其他轨道线路。(来源:珠江时报 2016-12-15)

22. 南海文化中心明年开建!三年内投入使用!

南海文化中心奠基仪式在千灯湖公园举行,项目计划明年开建!南海文化中心建成

后，将成为南海广大市民全年龄段的文化活动聚集区，成为南海文化传播、科技教育、群众活动、形象展示的重要载体！（来源：新浪乐居 2016-12-21）

23. 佛山将新建176所学校增18万学位！

佛山市政府正式印发《佛山市义务教育阶段学校基础教育设施五年提升行动计划(2016-2020)》（以下简称《行动计划》）。2016-2020年，佛山将新建、改建、扩建各类义务教育阶段学校176所，新增学位约18万个！（来源：新浪乐居 2016-12-22）

24. 与“好莱坞”比肩 佛山打造全球影响力的电影城市

在佛山市委、市政府与广东广播电视台、珠江电影集团有限公司、广东省广电网络股份有限公司共同举办共建“广莱坞”与智慧城市战略合作暨项目发布会上，佛山市政府还与中国建设银行广东省分行签署战略合作协议，拟合作设立50亿元的文化产业发展投资基金。（来源：佛山日报 2016-12-23）

25. 顺德联手港铁探索“轨道+物业” 7号线西延将成首个试点

顺德区政府与香港铁路有限公司签署顺德区城市轨道交通发展战略合作框架协议，今后双方将围绕“轨道+物业”综合运营、轨道规划建设等领域展开全方位合作，借力港铁具有国际知名度的轨道交通物业及商业发展经验，打造独具顺德特色的地铁运营模式。（来源：南方日报 2016-12-26）

26. 佛山城市总体规划获国务院批准 将推进广佛同城化

在《总体规划》确定的佛山3797.72平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理，发挥佛山市在珠三角西翼中的带动作用，加强广佛肇的产业和生态安全合作，推进广佛同城化。（来源：佛山日报 2016-12-28）

七、本市及周边房地产相关信息

1. 苏州22家房企被责令整改

苏州市物价、住建等部门已联合查出22家涉嫌存在捂盘惜售、未明码标价、明码标价要素不全、标示内容更新不及时等违法违规问题的房企。另有3家企业被国家住建部通报批评。截至10月7日，检查组已检查房地产开发企业65家，其中22家涉嫌存在捂盘惜售、哄抬价格、标示内容更新不及时等违法违规问题。另有，苏州朗宏置业有限公司、华润置地（苏州）实业有限公司、苏州恒力置业有限公司等3家企业被国家住建部通报批评。（来源：中国新闻网（北京 2016-10-09））

2. 北京市首批“控地价限房价”地块公布销售限价

北京市规划国土委就9月底挂牌的4宗地块发布第二次补充公告，海淀区永丰三地块的商品住房销售均价不超过5.34万元/平方米、最高单价不超过5.61万元/平方米，大兴黄村地块销售均价不超过5.58万元/平方米、最高单价不超过5.85万元/平方米。这是“9·30”新政出台后首批“控地价、限房价”地块。（来源：央视财经 2016-10-28）

3. 顺德明年起放宽租赁补贴门槛 对人均资产均放宽申请条件

顺德国土城建和水利局在其官网上发布了《关于公布顺德区住房保障工作有关申请条件和标准的通告》，对本区户籍家庭租赁补贴的申请条件和有关标准进行调整，另外也对申请公租房配租做出了新的规定。（来源：珠江商报 2016-11-03）

4. 香港住宅物业税加到15% 内地客首套税率高达30%

11月4日，香港特区政府宣布，自午夜起所有住宅物业的印花税一律调高至15%，只有购买第一套住宅的香港本地永久居民可得豁免。内地客赴港买房的税率将高达30%。（来源：新浪财经 2016-11-04）

5. 杭州楼市调控再升级 非本市户籍全面限购

10日起，杭州进一步实施住房限购和限贷措施，非本市户籍居民家庭全面限购，住房公积金贷款首付比例上调为不低于30%。对拥有2套及以上住房的居民家庭，暂停发放第3套及以上住房贷款。（来源：新华社 2016-11-10）

6. 武汉楼市限购再升级：本地人限购第三套，外地人限购第二套

11月14日晚，湖北省武汉市发布楼市新政，在10个主城区范围内，本市户籍家庭禁止购买第三套住房，非本市户籍则需提供武汉连续缴纳2年社保或个人所得税证明，且对于补缴的不予认定，新政将于11月15日起开始施行。（来源：网易 2016-11-14）

7. 深圳将推房地产行业诚信体系

市规划国土委举行新闻通气会，通报我市房地产诚信体系建设的最新进展情况。目前，深圳房地产信用信息目录表（以下简称“诚信清单”）已经修订完成，并对外公示。我市将形成一套以“诚信清单”为核心，以诚信信息分类采集、归入评价、对外公示为链条的行业诚信体系，计划近期正式推出。（来源：深圳特区报 2016-11-16）

8. 福州加码楼市调控：二套房公积金贷款首付提高到50%

福州市政府下发楼市调控通知，要求二套房公积金贷款首付提高到50%，在限价措施方面，将所有楼盘备案价格上涨幅度由上一轮调控要求的10%以内调整为“零增长”。（来源：新华社 2016-11-23）

9. 上海楼市新政：二套房首付比例不低于50%

上海市住建委、人民银行上海分行、上海银监局联合印发《关于促进本市房地产市

场平稳健康有序发展进一步完善差别化住房信贷政策的通知》。自11月29日起，居民家庭购买首套住房的首付款比例不低于35%，在本市已拥有1套住房的、或在本市无住房但有住房贷款记录的居民家庭，购买普通自住房的首付款比例不低于50%，购买非普通自住房的首付款比例不低于70%。

同日，上海市住房公积金管理委员会印发《关于调整本市住房公积金个人贷款政策的通知》，提出将严格执行公积金差别化信贷政策。（来源：新浪网 2016-11-28）

10. 天津楼市再出新政 全面收紧本市居民购房条件

11月25日，中国人民银行天津分行会同天津银监局联合发布《关于进一步加强住房信贷政策管理工作的通知》。该《通知》明确，对居民家庭申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，最低首付款比例为30%；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为40%；但对非本市户籍居民家庭，在市内六区和武清区范围内购买首套住房的，贷款最低首付款比例为40%。（来源：中新社天津 2016-11-28）

11. 佛山10大最美河湖出炉

12月10日上午，在美丽的南海映月湖畔，在百位市民的见证下，“佛山十大最美河湖”正式出炉，禅城区丰收涌等6河4湖获此殊荣。这是我市首次以河湖“选美”的方式，系统展示全市河湖治理、水生态文明建设成效。（来源：佛山日报2016-12-12）

12. 三水西南携百亿项目 路演推介“水韵智城”

有“魔水故里”“中国饮料之都”之称的三水区西南街道，举行“水韵智城”投资推介会，推介魔水小镇、北江新区、河口古镇和精“智”小镇四大片区的26个项目，计划总招商额达150亿元。（来源：南方日报 2016-12-15）

13. 深圳：个人出租住房暂将按10%税率征收

深圳市地税局就《深圳市地方税务局关于个人出租房屋个人所得税征收管理的公告(征求意见稿)》向社会公开征求意见。意见稿提出，个人出租住房，暂减按10%的税率征收个人所得税;个人出租非住房，按20%的税率征收个人所得税。（来源：新浪乐居 2016-12-16）

14. 郑州楼市限购升级，增加2年社保或纳税证明！

郑州市人民政府召开加强房地产市场调控工作会议，地产调控升级方案出炉：增加了180平以上房源的限购，外来人口的购买增加2年社保或纳税证明。（来源：新浪乐居 2016-12-22）

15. 顺德住房保障标准元旦起实行 公租房月租≤商品房租80%

顺德区住房保障标准将于2017年1月1日起实行。根据“顺德区住房保障工作有关申请条件和标准的通告”，顺德住房保障将包括租赁补贴、公租房配租等方式实现。（来源：广州日报 2016-12-26）

资料来源于国内平面及电子媒体，佛山市合富辉煌房地产顾问有限公司、佛山世联房地产顾问有限公司、佛山经纬房产咨询有限公司，由佛山市房地产业协会收集，供行业人士参考。

市场活跃创新高，新政发力促平稳 ——2016年广东房地产市场分析报告

广东房协市场分析课题组

(广东房协市场研究部、广东省统计局固定资产投资统计处)

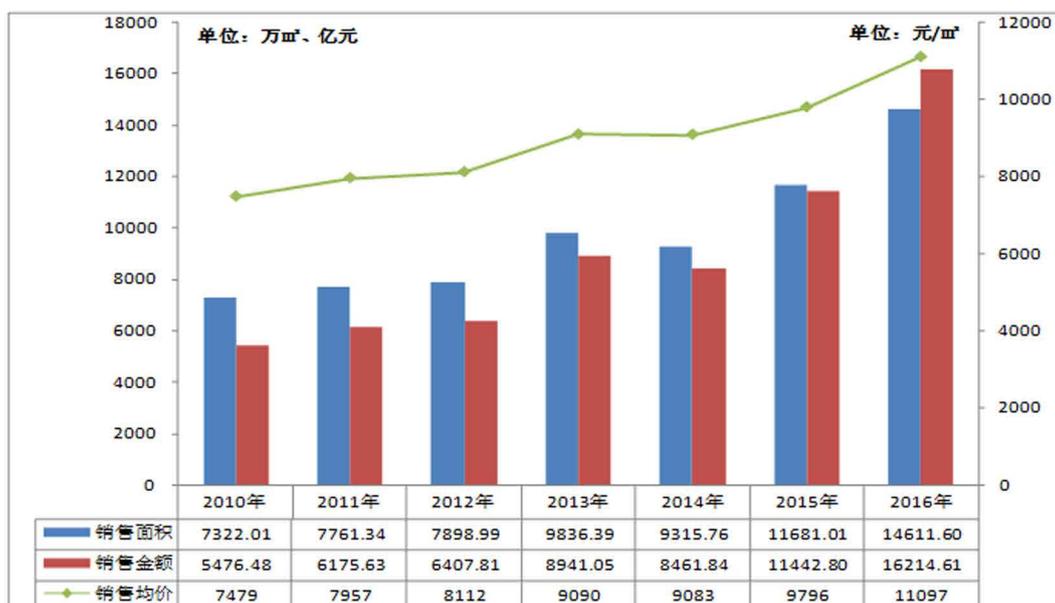
概述：2016年，广东房地产市场总体表现活跃，商品房成交量价创下新高，行业资金整体宽裕，开发投资稳步增长。但市场分化态势延续，部分城市房价快速上涨，且高价土地频出，引发了新一轮的政策调控。在新政作用下，市场热度有所下降，成交量价增幅收窄，销售回笼资金增速回落，企业资金压力逐步增大。

一、市场运行情况

1.全省销售迭创新高，新政发力市场降温

2016年，广东房地产市场总体延续2015年以来的活跃行情，商品房成交量价齐升，全年商品房销售面积、销售金额达1.46亿平方米和1.62万亿元，同比大幅增长25.1%和41.7%；销售均价11097元/平方米，同比增长13.3%，成交量价创下同期新高。

图1： 2010年以来广东商品房销售情况



从市场走向看，2016年广东商品房销售量同比增速总体逐月回落，但各月销售面积基本都超过1000万平方米，市场持续活跃。随着部分城市房价、地价的较快上涨，国庆前后多地出台调控政策，同时加强房企融资监管，规范开发、销售、中介等市场行为，合理引导市场预期。多措并举下，销售市场热度整体有所回落，全年商品房销售面积、销售均价同比增速分别比前三季度回落6.9个和0.8个百分点。

图2： 2016年广东商品房销售面积、销售金额走势

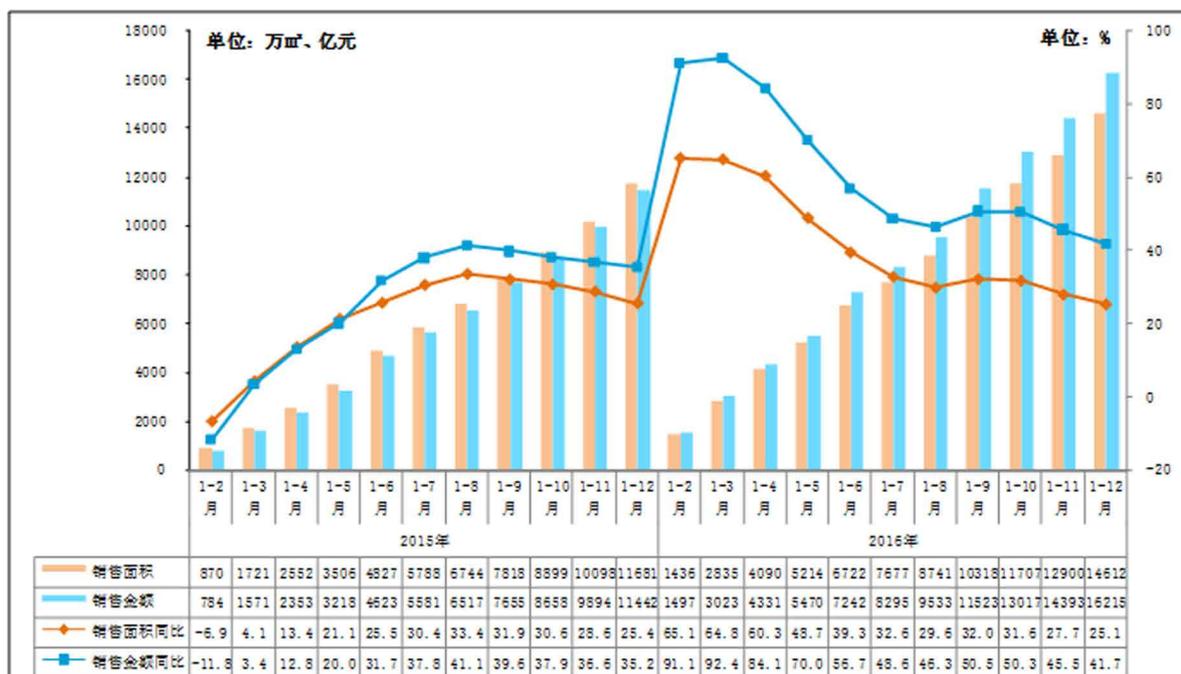


图3： 2014年以来广东商品房单月销售面积、销售均价情况



按用途分，全省商品住宅销售面积1.30亿平方米，同比增长24.0%；销售均价10936元/平方米，同比增长15.2%。非商品住宅销售1589.63万平方米，同比增长34.3%；销售均价12420元/平方米，同比下降0.4%。办公楼、商业营业用房、其他用房等非商品住宅销量增长较快，与新兴产业快速发展、经济增长企稳密切相关，但因库存高企及实体经济投资回报较低，销售价格呈现稳中趋降。

表1： 2016年广东商品房销售面积、销售均价情况（按用途分） 单位：万m²、元/m²

项目	商品住宅	非商品住宅			
		#办公楼	#商业营业用房	#其他用房	
销售面积	13021.97	1589.63	399.15	677.93	512.55
同比增速	24.0%	34.3%	28.3%	41.5%	30.4%
销售均价	10936	12420	18328	13217	6764
同比增速	15.2%	-0.4%	-2.3%	1.4%	-0.4%

2.重点城市表现活跃，市场分化态势延续

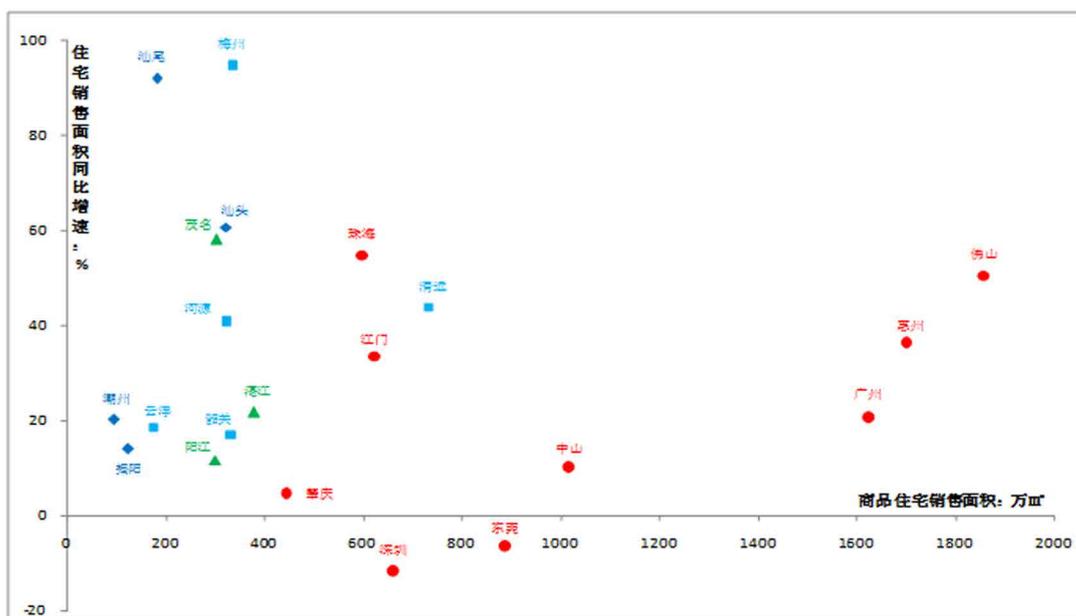
从区域市场看，珠三角产业集聚度高，经济实力强，同时占据广东大部分人口，是广东经济增长的引擎，2016年商品房销售面积达10694.06万平方米，同比增长22.8%，占全省的73.2%；东翼、西翼、粤北山区则合计销售3917.54万平方米，同比增长31.7%。

表2： 2015、2016年广东各区域商品房销售面积情况 单位：万m²

项目	珠三角	东翼	西翼	粤北山区
2015年	8706.88	516.11	880.12	1577.91
2016年	10694.06	782.53	1037.70	2097.31
同比增速	22.8%	51.6%	17.9%	32.9%

从各市住房市场看，珠三角九市和清远依旧牢牢占据全省销量前十位，其中排名前四位的佛山、惠州、广州、中山的销售面积均超过1000万平方米，分别为1856.95万、1700.22万、1624.01万和1015.33万平方米；价格方面，深圳、珠海、广州、东莞四个城市超过全省住宅均价，分别为45498、18386、16346和13780元/平方米；佛山为9662元/平方米，逼近全省平均水平；惠州、汕头、中山则在7500元/平方米左右，其余城市在4000~6000元/平方米之间。各市销售量和销售均价的差距较大，市场分化愈加明显。

图4： 2016年广东各市商品住宅销售面积及同比增速散点分布



其中，前三季度房价及其涨幅较高的广州、深圳、珠海、佛山、惠州、东莞等六个城市均出台调控新政。新政下，四季度珠海、东莞的商品住宅成交面积较三季度回落，珠海环比下降55.3%；而广州、深圳、佛山、惠州成交面积则继续增长。房价方面，深圳、珠海、惠州四季度房价出现回落，环比分别下降15.1%、7.6%和3.6%；广州、佛山、东莞房价则继续上涨，但环比增幅已较三季度有所收窄。

表3： 2016年四季度广东六个出台新政城市商品住宅销售情况 单位：万m²、元/m²

城市	销售面积		销售均价		
		环比		环比	比三季度环比增速
广州	439.77	3.2%	17324	5.0%	持平
深圳	198.60	22.7%	41547	-15.1%	回落 19.1 个百分点
珠海	86.21	-55.3%	18699	-7.6%	回落 21.5 个百分点
佛山	545.25	11.9%	10236	1.3%	回落 8.6 个百分点
惠州	503.56	27.2%	8620	-3.6%	回落 29.2 个百分点
东莞	170.34	-15.4%	16324	8.9%	回落 0.5 个百分点

3.到位资金总体宽裕，土地市场成交活跃

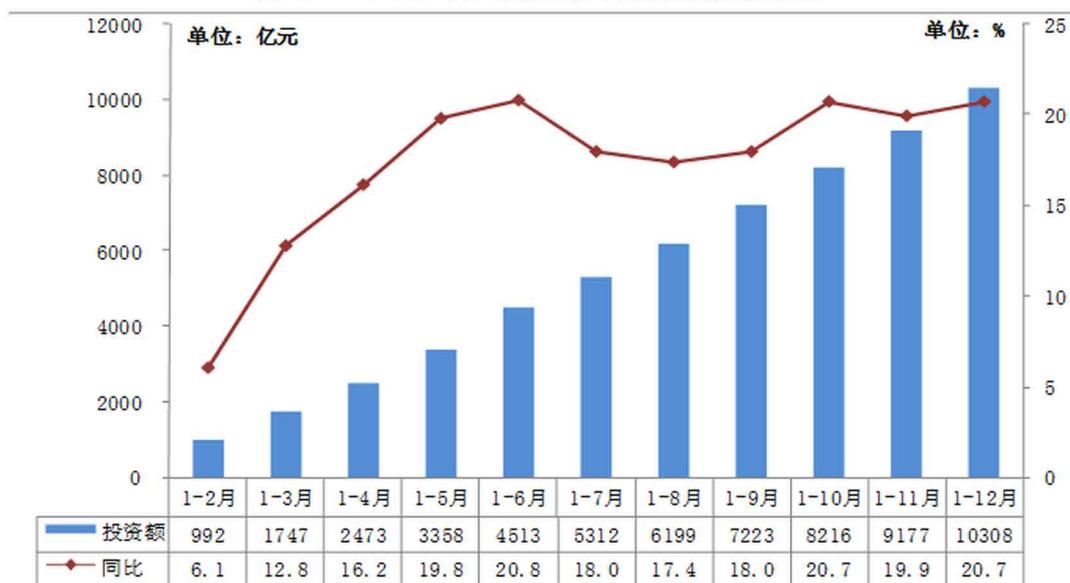
2016年，广东房地产到位资金达1.77万亿元，同比增长24.7%。按资金来源分，国内贷款2559.13亿元，占到位资金的14.5%；利用外资30.23亿元，占0.2%；自筹资金4844.00亿元，占27.4%；受益于销售畅旺，企业回笼资金加快，以销售回笼资金为主的其他资金来源10232.68亿元，占57.9%。与往年相比，2016年的资金状况较为宽裕。但伴随新政出台，四季度货币政策针对性地收紧，企业到位资金增速出现回落。其中，定金及预收款和个人按揭贷款全年增速，分别比前三季度下降11.4个和16.3个百分点，销售回笼资金增速回落，房企资金压力逐步增大。

表4： 2016年广东房地产企业到位资金情况 单位：亿元

项目	金额	同比	增速较1-9月变化	
到位资金	17666.05	24.7%	下降2.7个百分点	
#国内贷款	2559.13	-0.7%	提高4.3个百分点	
#利用外资	30.23	13.5%	下降39.9个百分点	
#自筹资金	4844.00	23.2%	提高6.1个百分点	
#其他	定金及预收款	5586.91	20.0%	下降11.4个百分点
	个人按揭贷款	3569.32	53.7%	下降16.3个百分点

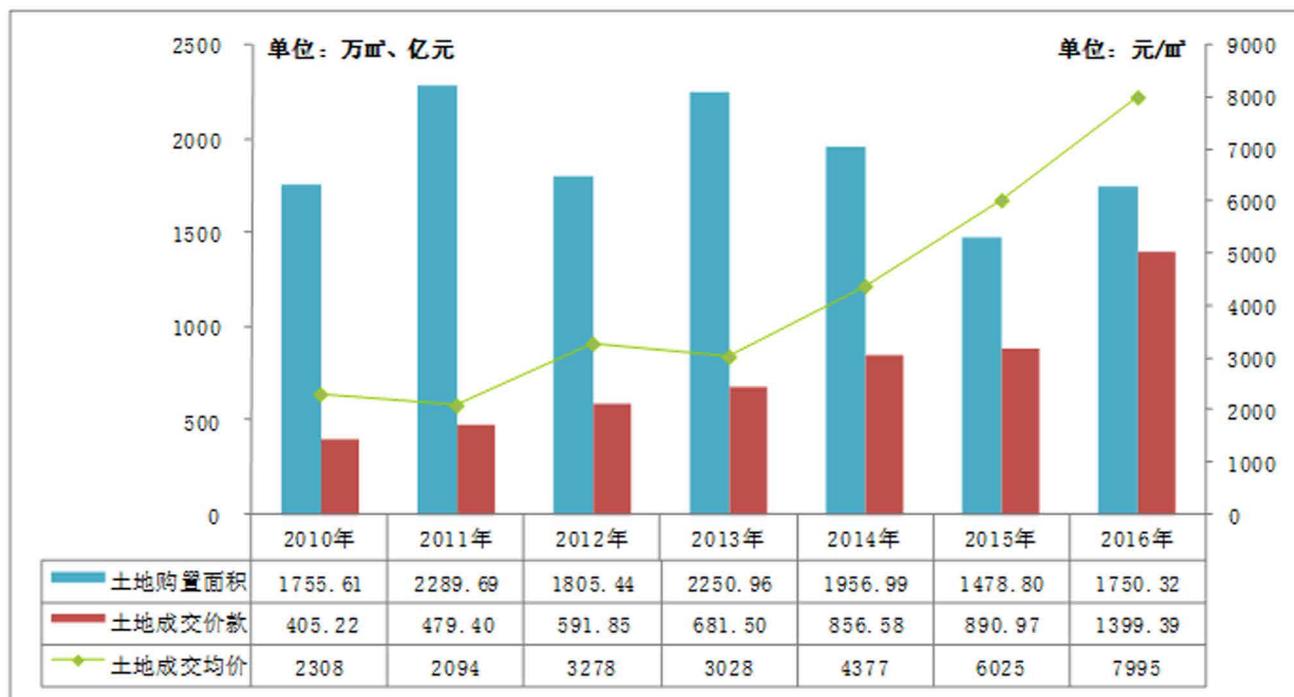
投资方面，2016年全省房地产开发投资增速快速回升后趋于平稳，全年完成投资额达10307.80亿元，同比增长20.7%，全年以中高速增长态势收关，对于拉动关联产业发展、稳定经济增长作出了重要贡献。

图6： 2016年广东房地产开发完成投资走势



土地市场方面，2016年广东房地产土地购置面积、成交价款为1750.32万平方米和1399.39亿元，同比分别增长18.4%和57.1%；成交均价7995元/平方米，同比增长32.7%。热点城市土地市场持续升温，多数土地以高溢价率成交，提高了市场预期，对房价形成上涨压力，同时加大了房企的开发、经营风险。为促进地价平稳，各地政府调整供地节奏，同时出台“限高价、竞配建”、提高竞买保证金、要求拍地资金必须为房地产企业自有资金等政策措施。

图7： 2010年以来广东房地产土地购置情况



二、市场展望

从政策环境看，2016年12月召开的中央经济工作会议强调，稳中求进是2017年经济工作的总基调，要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。全国住房城乡建设工作会议提出，切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作，坚定不移抓好三四线城市和县城房地产去库存。今年1月份，广东省住房城乡建设工作会议还强调，广、深两市要严格执行限购限贷政策，推动非商品住宅去库存。由此可见，从国家层面到地方政府，抑泡沫、控房价、防风险、稳市场的态度都是坚决的。

从市场走势看，在“控一线、稳二线、搞活三四线”的调控思路下，预计2017年不同城市的市场反应有所差异，城市分化将延续。一线城市调控政策将保持严厉，购房门槛的提高将使住房有效需求减少，而高价房源被限制入市将使成交均价趋于回落，但由于供求矛盾仍旧突出，预计量价小幅回落；中心城市周边的二三线城市受住房需求外溢支撑与城市群发展趋势影响，成交量价将趋于平稳；其他城市仍将以去库存为主，高

库存城市或将以价换量。

总体而言，预计2017年全省商品房成交量价小幅回落；受融资难度加大、融资成本上升及销售放缓影响，到位资金增速回落，企业资金压力增大，房企投资、新开工方面趋向谨慎；房企竞争加剧，企业间合作、并购、重组增多。为此，建议企业警惕政策变化带来的风险，顺势而为合理定价、调整产品结构、优化融资方式，同时关注区域一体化、特色小镇建设、农民工市民化等政策导向，把握住房租赁市场、持有型物业、新业态等发展机遇，加快转型升级发展。

三、机构观点

【合富房地产经济研究院】政府“去泡沫”的目的在于管理房地产获利预期，以调控实现“休养生息”、为市场可持续发展积储能量。预计2017年房地产投资潮出现阶段性降温，楼市成交量下行，房价分化发展。其中，一线城市基于其要素价格上升及供应下降趋势，预计房价具备较佳支撑，但投资购房比重大的城市面临较大调整压力；其他二三线重点城市基于各城间市政规划、供求关系、政策执行标准等影响因素差异，房价走向各具差异。

【广东中原地产代理有限公司】今年1月5日，广州市政府工作报告提出，未来广州要合理增加住宅用地供应，完善多层次住房供应体系，加大调控力度，合理引导住房消费，保持房地产市场平稳健康发展。这意味着，广州楼市政策或将加码。预计，2017年广州商品住宅成交将有所回落，但人口增长、投资驱动以及刚性和改善性置业需求等因素，将支撑广州楼市成交总体保持畅旺，房价稳步上行；同时住宅用地供应将增加，但地价仍将继续走高。

【戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司】市场供应有限使得需求未得到完全满足，广州楼市未来的成长空间仍然巨大，潜力无限。其中，零售行业方面，尽管电商对实体商业的冲击仍然巨大，但各大零售商正逐步探索出一条线上、线下融合发展的道路，随着实体商业调整的逐步完成和新兴业态的不断加入，更加注重个性化、体验化的实体商业或将再次复苏。在新的一年里，广州优质商业面积或将加快去化，租金走势则趋于平稳。



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>

