

# 佛山房地产

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

2020/7月刊  
季刊总61期

佛山—凉山

“党建引领、智力扶贫”空中党课顺利举行

科技创造未来

房地产业前沿科技应用交流会圆满落幕

加快体系建设，提升房地产服务水平！

佛山房协与佛山质标院签订标准化战略合作协议



FOSHAN REAL ESTATE ASSOCIATION

佛山市房地产业协会

# 目录

# CONTENTS

01

社会责任

08

协会动态

16

2020年1-6月佛山市房地产市场分析报告

25

行业动态

# 佛山—凉山“党建引领、智力扶贫”空中党课顺利举行

2020年4月23日，同时也是国际阅读日，佛山市房地产业协会党支部举办了一场意义深厚的活动——在凉山州昭觉县佛山房协党建基地“永红楼”为佛山房地产行业开展“党建引领、智力扶贫”现场直播教学，同时，以“空中党课”的形式在佛山市房地产业协会会议室为会员单位党员干部、工作者进行授课。

本次活动是继去年佛山房协组织会员企业爱心捐赠，筹建凉山州昭觉县党校“永红楼”教学基地揭牌后的又一次现场学习活动，是具有延续党建基地的使命和功能的意义。本次教学活动，邀请了禅城区委常委、中共昭觉县委常委、县政府副县长徐航同志及昭觉县政府办副主任姜继周同志亲自授课。本次活动也得到佛山市民政局党组成员、市社会组织管理局局长、市社会组织党委书记吴启荣同志和佛山市社会组织党委专职副书记陈耀豪同志的大力支持。活动由昭觉县委党校常务副校长陈东坡同志主持，佛山房协的杨建华秘书长及周倩副秘书长也分别在佛山、凉山指导本次课程的顺利举行。



凉山现场



佛山现场





杨建华同志

2020年是具有里程碑意义的一年，贫困人口全部脱贫、贫困县全部摘帽的历史伟业即将实现，这是实现中华民族伟大复兴的关键一步。佛山房协杨建华秘书长在发言中表示：“我们有两个重要任务不能放松，一个是防疫工作不能放松，一个是脱贫攻坚不能因为疫情而放松。我们的党员是最美的逆行者，在社区防疫、小区管理等防控一线组建临时党组织，成立党员突击队、设立党员责任区和示范岗，党员争当抗击疫情排头兵。我们的扶贫干部更是最美的逆行者，自2016年8月佛山开始接棒启动对口扶贫四川省凉山州，在住房及配套设施、产业、教育、卫生、旅游合作等方面开展了扶贫协助，各项目工作取得了显著的成效。”

为了更好地推动佛山对口凉山州扶贫协作，昭觉县政府办副主任姜继周同志为佛山凉山两地的党员及企业代表、困难户详细分享了佛凉两地人民的学习、生活和工作情况，普遍存在贫困人口多，贫困程度深，产业基础薄弱，居住环境较差，卫生意识不足；成人受教育水平低，儿童受教育条件差等的困难。另外，重点讲述劳务协作输出、产业扶持、社会捐赠方面的优惠扶持政策，继续推进“送出去（劳务协作）、引进来（产业招商）”的重要举措，加快实现“一人劳务输出，全家光荣脱贫”、“产业引进，农户致富”的目标，为脱贫攻坚战打下坚实的基础。





姜继周同志



徐航同志

突如其来的新冠肺炎疫情，给脱贫攻坚带来了多方面的冲击和挑战。但是，我们的徐航常委更是迎难而上，“疫情防控阻击战”和“脱贫攻坚战”，两战一同战，两战都要赢。徐常委在昭觉县的两年多时间里，按照四川省的要求已经把乡镇“三有（标准中心校、有达标卫生院、有便民服务中心）一低（贫困发生率低至3%以下）”的要求上升到“三有零低”；贫困户脱贫后家家实现“四有”，即有住房、有安全饮用水、有生活用电、有广播电视；村一级实现“七有（有集体经济、有硬化路、有学前教育设施、有医务室、有文化室、有民俗文化坝子、有宽带网络）一低”的要求上升到“七有零低”。凉山当地现在到处是打赢脱贫攻坚战的标语和倒计时提示，打赢脱贫攻坚战氛围浓厚，深深鼓舞扶贫协作干部的决心，越是曙光在前，任务越是艰巨，接下来要继续巩固脱贫攻坚的成果，加速推进经济、交通、教育、卫生、产业等方面的重点项目落成，啃下最后的硬骨头，加快实现脱贫攻坚的目标。



吴启荣同志

最后，市社会组织党委书记吴启荣同志对佛山房协党支部的工作给予充分的肯定，希望党委能把行业协会工作与凉山脱贫攻坚工作挂钩起来，希望佛山房协党支部能通过“授之以渔”的方式，为佛山对口扶贫协作的凉山州送上行业岗前培训，加强当地人民特别是贫困户的求生技能，增强自我发展能力，提供佛山物业管理行业劳务输出岗前培训的技术保障；同时，也在对接佛凉两地的产业资源，加快推动凉山州的产业扶持和经济的发展。

在党课的尾声，佛山房协会员以久久不息的掌声对徐常委和姜主任致以感谢，其中不少党员干部表示不止一次听两位扶贫干部的党课，每次参加都获得不同的收获，对日常工作带来新的心得体会，包括人保物业、悦高物业、雅居乐等党员干部纷纷感慨发言，用自己的真情实感向赴一线扶贫的领导干部致敬，在日常工作和生活中，继续以扶贫干部克服一切困难的精神为榜样，对凉山扶贫工作予以全力支持，携手并肩，戮力同心，助力打赢脱贫攻坚这场硬仗！





## 攻坚克难 砥砺前行，充分发挥党员 干部的先锋模范作用

佛山市房协“党建引领 智力扶贫”空中党课与会代表的党课感受发言，北京人保物业管理有限公司佛山分公司党支部党员郑静。



尊敬的各位领导，同志们：大家好！感谢佛山市房协在今天“世界读书日”这个特别的日子里，为我们安排了一场精彩的党课。我是第二次参加佛山市房协的党课，感触颇多，受益匪浅。借此机会，谈谈我的学习体会。一是走过千山万水，依然跋山涉水。去年，我倾听了徐航老师和陈奕老师的授课，今天，姜继周老师和徐航老师也为我们上了一堂生动、风趣、幽默的党课。

通过学习，我们了解了昭觉县的过去、现在，感受了佛山人民对凉山地区的扶贫举措和扶贫成就，更让我们惊叹于昭觉县扶贫干部跋山涉水的日夜兼程。很多扶贫干部走过千山万水，依然跋山涉水，攻坚克难，砥砺奋进，佛山人民从来没有忘记过扶贫干部的辛勤付出。我们是物业公司，我们在抗洪抢险、在疫情防控等工作中时刻牵挂着你们，脑海中时刻浮现着你们在山体滑坡、在包干入户中风吹雨淋的身影，你们不会孤单，你们是我们的挂念，有佛山人民这坚强的后盾。

二是真情帮扶凉山，勇担社会责任。4月21日，共产党员公众号文章《习总书记的“大山情”》中写道：“习近平总书记有一种深厚的“大山情”，在他心中，装着祖国的一座座大山。中国山区面积广大，山是锦绣中华大地浓墨重彩的一部分。可以说，大山养育了中国人民，也孕育了中华文明。绿水青山就是金山银山。”佛山人民心中也装着一座山--大凉山，佛山人民的“凉山情怀”令人感动。佛山凉山一线牵，这么多年来，佛山人民26个亿的资金援助，78名扶贫干部进驻凉山，还有诸多物资的支援，扶贫力度之大、之精准，让凉山人民摘掉了贫困的帽子，给凉山人民带来了希望的曙光。凉山沧海桑田的变化，令人震撼。我们真心为这78名扶贫干部点赞，他们的社会责任与担当、他们的光辉业绩一定会载入史册。

三是党建引领，智力扶贫。佛山市房协在昭觉县建立党建教育基地，意义深远，通过扶贫、党课等举措，充分发挥了党组织的战斗堡垒作用。佛山市房协辖区的全体党员一定会不忘初心，牢记使命，前赴后继地为凉山的发展贡献力量。虽然我们每个企业的实力不尽相同，但我们都会牢记今天党课“党建引领智力扶贫”的寓意，我们会做到有钱的出钱、有力的出力。我们坚信，在不久的将来，我们都有机会去凉山走一走、去昭觉去看一看，去向凉山的扶贫干部学习、致敬！谢谢大家！



# 科技创造未来

## ——房地产业前沿科技应用交流会圆满落幕

2020年5月27日下午，由佛山市房地产业协会主办，广东众图互联网工程设计有限公司承办，广东现代城市产业技术研究院协办的“房地产业前沿科技应用交流会”在广东佛山圆满落幕。



### 前沿科技，房地产业新动能

活动伊始，佛山市房地产业协会的副秘书长周倩热烈欢迎到场嘉宾并作了开场致辞。她强调，在疫情冲击下房地产业面临新的变化的同时迎来了新契机，前沿科技的应用与落地，将是企业创新提升的新机遇。此次交流会正是在此契机下应运而生，通过搭建前沿科技与房地产业的沟通平台，助力行业高质量发展。此外，主办方还邀请到多位业内专家作了主题演讲和论坛交流，其中包括深圳市住建局建设科技促进中心顾问陈光教授，广东房协土地与产业研究中心主任赵卓文教授，广东众图互联网工程设计有限公司CTO 邓林忠博士，腾讯云微瓴智慧建筑中心产品总监高杰，深圳市建设科技促进中心孔思达，佛山市凯泰投资控股有限公司董事长李逊等。赵教授对新基建热潮下房地产行业的市场发展趋势



进行具体分析以及提出了身处粤港澳大湾区之下行业的破局战略；邓博士则展示了人工智能技术及其在房地产行业的应用；专家高杰讲述了产业区块链是如何赋能企业数字化变革；专家孔思达则探讨了BIM正向设计。主题演讲内容从房地产业市场到科技行业应用，各位专家分享了各自领域中最前沿的房地产科技应用，共同探讨房地产行业降本增效之策，传递行业发展新动力。与会企业代表纷纷表示，通过此次交流会，对区块链、人工智能、数字技术等前沿科技与房地产业之间的关系有了更多思考。

## AI智造，房地产业新引擎

其中，来自广东众图互联网工程设计有限公司的CTO邓林忠博士发表了题为“人工智能技术及其在房地产行业的应用”主题演讲尤为吸睛受到现场专家、嘉宾们的广泛关注，引发了热烈讨论。据介绍，众图互联作为国内首家专注于人工智能与互联网技术在工程设计行业应用的技术创新型公司，其自主研发的AI结构师可通过人工智能技术、系统优化与结构设计相结合，能快速地让建筑达成更精细、更经济、更安全的目标。众图互联结合了AI技术和大数据，打通了设计行业的技术创新通道，开拓了建筑结构创新的新局面。其人工智能技术在房地产业的应用与落地，加快了房地产行业转型升级，驱动行业变革发展。其强大的算力、海量的大数据更是能确保安全、绿色、高效、合理地降低建筑工程成本投入，为房地产企业步入“新基建”的蓝海赋能，助力其打造新型业态模式。截止目前，AI结构师助力房地产企业完成结构优化的项目面积将近1500万平方米，节约工程造价超过8亿元。





### 强联合，重塑房地产业新未来

最后，由佛山市房地产业协会、广东众图互联网工程设计有限公司共同签署战略合作协议。通过两家单位的强强联合，创新驱动，科技赋能，携手重塑行业新未来，共同推动房地产行业的高质量发展。本次交流会上，大家展现出强烈的交流，合作，共赢的愿望，相信此次以“房地产+前沿科技”的创新模式举行的交流会，将能推动越来越多的项目实际落地，房地产企业也将借此科技之力展翅飞翔！

# 佛山市房地产业协会物业管理专业委员会第一次主任工作会议召开

2020年4月2日下午，在广东金发物业股份有限公司总部会议室召开了佛山市房协物业管理专业委员会第一次主任工作会议。

专委会主任范成彬、副主任周卫国、副主任李增、协会秘书处副秘书长周倩、陈志宏、张作浩和陈志荣等出席。

会议主要对佛山房协物业管理专委会委员内部制度、职责分工安排、佛山市物业管理项目负责人考核制度实施、佛山房协信息化和技术化管理平台建设和计划申报佛山市物业项目承接查验标准化制定等工作进行讨论商议。

本次会议为佛山市房协物业管理专业委员会制定了清晰的2020年工作目标，相信在专委会全体成员的共同努力下，可以为推动佛山市物业管理行业整体发展作出应有的贡献。





# 扬帆起航 创新不止

## ——能兴地产与能兴物业到访协会

2020年5月28日上午，能兴房地产公司总经理邵琦，副总经理陈汉永；能兴物业公司常务副总经理李恩，副总经理徐兰兰，总经理助理李伯毅一行人5人代表能兴集团到访佛山市房地产业协会。

协会秘书长杨建华和副秘书长周倩带领一众领导参观协会办公环境，并介绍了协会的部门职能和人员分工。



能兴集团代表参观协会办公环境

交流会上，协会代表向能兴集团的莅临指导表示衷心的感谢，对多年以来能兴集团积极参与佛山对口四川凉山扶贫协作的精准扶贫，助力脱贫攻坚所作贡献表示感谢。并介绍了协会2020年的工作计划，共同分析了行业发展概况。

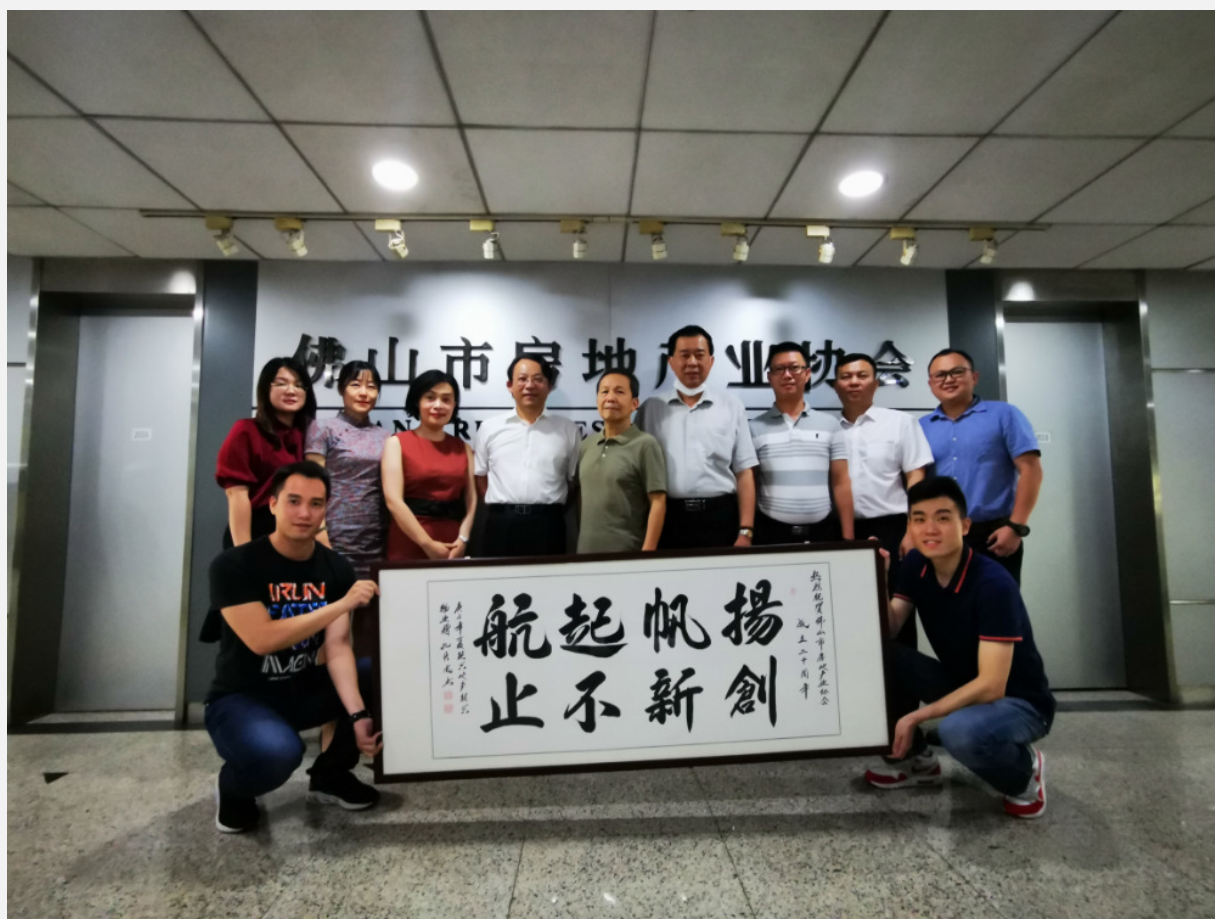


协会代表与能兴集团代表现场交流



为了祝贺协会成立20周年，能兴房地产公司总经理邵琦代表能兴集团展出了“扬帆起航创新不止”牌匾，寓意协会像大海里乘风破浪的领头帆船，开拓创新，不断进取，引领行业不断前行。

现场简单而隆重的赠予仪式上杨建华秘书长代表协会接受了该牌匾并表示感谢。



协会成立20周年之际，能兴地产与能兴物业到访协会并赠送牌匾

为了祝贺协会成立20周年，能兴房地产公司总经理邵琦代表能兴集团展出了“扬帆起航创新不止”牌匾，寓意协会像大海里乘风破浪的领头帆船，开拓创新，不断进取，引领行业不断前行。

现场简单而隆重的赠予仪式上杨建华秘书长代表协会接受了该牌匾并表示感谢。

2020年是全面建成小康社会和全面打赢脱贫攻坚战的收官之年，在协会成立20周年之际，市房协收到来自能兴地产与能兴物业的寄望，将继续努力，不负所托，保持初心，以“服务政府，服务企业，服务消费者”为宗旨，为佛山市房地产行业 and 物业管理行业的发展做出更大的贡献，开创美好未来。

扬帆起航  
创新不止！



# 加快体系建设，提升房地产服务水平！ 佛山房协与佛山质标院签订 标准化战略合作协议

2020年6月29日下午16时，佛山市房地产业协会与佛山市质量和标准化研究院在佛山市房地产业协会会议室举行了战略合作签约仪式。本次签约仪式由市房协特邀佛山市住建局、佛山市消委会领导代表出席，与佛山市房协各专委会主任，媒体代表共同见证这一有意义的活动。



佛山市质量和标准化研究院院长杨毅宁与佛山市房地产业协会秘书长杨建华作为双方代表进行签约，双方代表希望通过此次战略合作协议的签署，发挥各自优势，紧紧围绕佛山市房地产业行业“形成行业自律、提升会员服务管理质素、市民放心消费”的目标推动佛山市房地产行业的标准化事业发展，促进佛山市质量水平的提升，为佛山乃至全省、全国的标准化事业添砖加瓦。

在签约仪式上，佛山市房地产业协会副秘书长周倩介绍了佛山房协的基本情况，提出了合作的美好愿景，希望双方能以此次战略合作协议签约为契机，加强与有关行政主管部门进行协调，为房地产领域的标准化工作建设打下基础，今后双方在各自领域合作，优势互补，资源共享，进一步推进房地产行业的规范化、标准化建设，着力打响佛山房地产的标准化品牌。

下一阶段双方将开展项目预研，有序推动物业管理行业、中介经纪行业、房地产价格评估行业等方面的先进的团体标准研制，推动会员企业共同参与标制定和采用，近三年内争取1-2项的标准能上升到佛山市地方标准，使标准深入到企业实际运作和市民日常生活中去，提高标准的执行力。

此外，在佛山市质标院的技术支撑下培养房地产业行业的标准化人才队伍、孵化先进标准以及开展团体标准试点前期工作等形成较紧密的协作机制，加快建设健全从房地产销售、物业管理、中介代理、房产价格评估等房地产全生命周期和全领域、全覆盖、高水平的服务体系。

# 2020年1-6月 佛山市房地产市场分析报告

## 一、佛山市土地出让情况（挂牌）

2020年1-6月佛山商住和商服用地成交共49宗，总成交面积257.18万平方米，同比上升21.90%；成交金额582.61亿元，同比上升48.25%。其中，商住用地成交共44宗，成交面积251.68万平方米，同比上升21.09%；成交金额579.76亿元，同比上升50.19%；商住用地成交占总成交面积的95.76%。商服用地成交共5宗，成交面积11.15万平方米，同比上升255.70%；成交金额2.85亿元，同比下降59.22%。

从区域来看，商住用地交易南海区和顺德区较多，两区共占全市成交面积的57.14%。上半年三龙湾高新区土地市场活跃，4月三龙湾高新区2宗地块分别溢价35.00%和12.86%成交，5月2宗地块分别溢价30.00%和25.00%成交，该板块有1宗地块成交金额超过50亿元，2宗地块成交金额超过40亿元；5月三龙湾文翰湖国际科创小镇规划在深圳对外发布，未来该区域的科创、教育和商业资源进一步升级。6月三龙湾板块签约引进项目42个，总投资近570亿，涉及广佛合作、产业发展、公共服务和综合开发等项目。

第一季度受春节假期和新冠疫情双重影响，总体土地市场较为平淡。3月，为了应对冲疫情对经济的影响，各级政府通过利用产业政策、金融政策和财政政策等措施引导经济尽快恢复。房地产开发方面，各房企相继复工，各项目工地陆续组织施工人员加快复产。进入第二季度，政府继续加大产业扶持的力度和基础设施的投资力度，引导市场利率下行，释放预售资金监管的提取，企业融资环境明显改善；第二季度随着全国疫情得到有效控制，企业复工复产提速，佛山的经济活动活跃，房地产市场信心不断提振。4月，佛山市加大土地供应，通过挂牌较优质地块和加大推进“三旧”改造力度，提高土地市场热度，进而提振行业 and 市场的信心。

从上半年土地出让情况来看，禅城区、南海区和顺德区的土地出让较活跃，出让土地受到大型品牌房企的激烈追逐，整体溢价率较高。禅城区、南海区和顺德区分别有1宗地块、6宗地块和1宗地块成交金额超过20亿元。高明区和三水区由于商业环境、公共资源和交通设施较东部地区差距较大，土地市场不活跃，成交规模较小，两区土地成交面积成交占全市的11.15%和13.36%；成交金额占全市的4.03%和6.86%，成交金额同比下降4.81%和7.92%。三水区土地市场整体平淡，但不乏亮点，5月2宗地块成交金额超过10亿元。

## 二、佛山市房地产市场运行分析

### (一) 2020年1-6月佛山新建商品房（住房）销售情况

#### 1、新上市情况

2020年1-6月，佛山市商品房供应量同比下降。商品房上市面积785.09万平方米，同比下降19.45%。其中，商品住房514.47万平方米，同比下降35.10%；非商品住房上市面积270.62万平方米，同比上升48.69%。

2020年1-6月新建商品房当期上市情况

	当期上市面积（万m <sup>2</sup> ）	同比
商品房	785.09	-19.45%
商品住房	514.47	-35.10%
非商品房住房	270.62	48.69%

#### 2、成交情况

上半年，全市经济受到疫情防控的影响较大，全市房地产商品房月成交面积波动较大。第一季度经济活跃度大幅下降，2月全市处于疫情的高峰期，全市的销售中心暂停开业，商品房成交面积同比大幅下降，3月全市推动复工复产，市场交易有所恢复，成交面积环比大幅上升；第二季度，随着全国疫情有效控制，全市各级政府加大促销费力度和加快基础建设，增加土地供给，全市房地产市场信心逐步恢复，成交逐渐回暖，4月、5月和6月成交面积环比保持上升态势。

2020年1-6月新建商品房成交面积月环比情况

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
商品房	20.48%	-71.60%	365.30%	27.76%	8.48%	16.32%
商品住房	17.31%	-69.96%	385.74%	29.93%	8.75%	12.05%
非商品房	28.08%	-75.20%	311.06%	20.97%	7.55%	30.86%

2020年1-6月，新建商品房成交面积707.04万平方米，同比下降18.64%；成交金额905.65亿元，同比下降16.40%；成交均价12808.97元/平方米，同比上升2.76%。

其中，新建商品住房成交面积530.84万平方米，同比下降24.90%；成交金额765.60亿元，同比下降16.27%；成交均价14422.43元/平方米，同比下降23.64%。新建非商品住房成交面积176.20万平方米，同比上升8.60%；成交金额140.04亿元，同比下降17.07%；成交均价7948.03元/平方米，同比下降23.64%。（表见下页）



2020年1-6月新建商品房成交情况

		面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (亿元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
商品房	数值	707.04	905.65	12808.97
	同比	-18.64%	-16.40%	2.76%
商品住房	数值	530.84	765.60	14422.43
	同比	-24.90%	-16.27%	11.48%
非商品住房	数值	176.20	140.04	7948.03
	同比	8.60%	-17.07%	-23.64%

### 3、库存情况

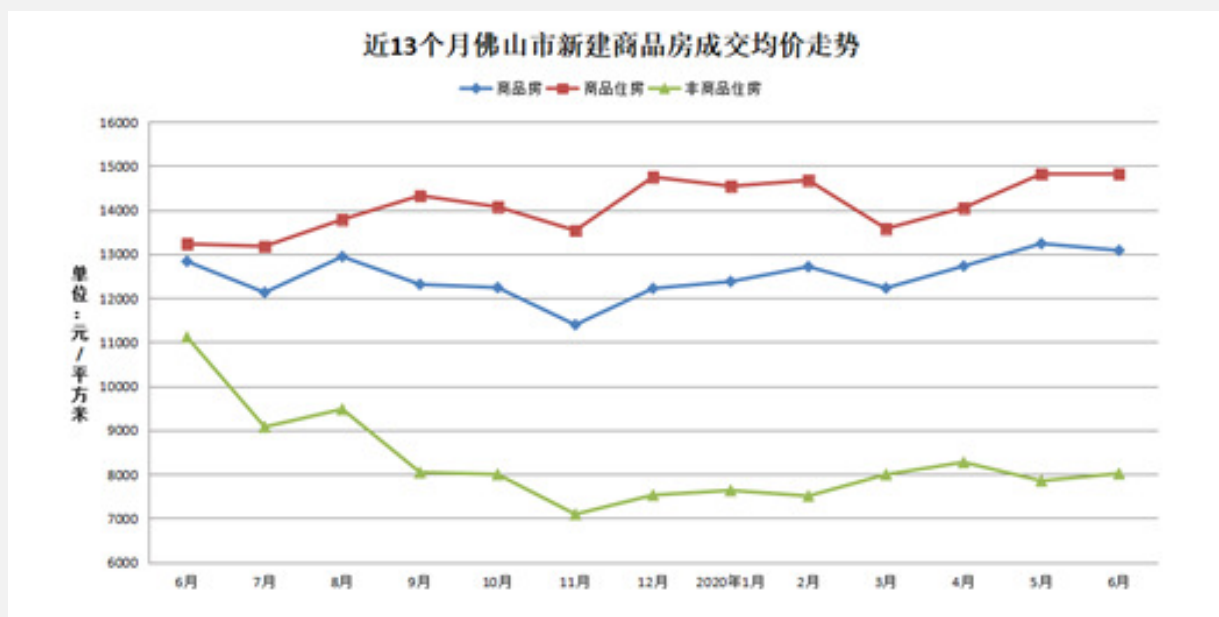
截至6月底，全市新建商品房月末累计可售面积2117.74万平方米，去化周期15.69个月，总体库存情况较合理。其中，新建商品住房月末累计可售面积1042.31万平方米，去化周期10.66个月，库存情况合理；新建非商品住房月末累计可售面积1075.43万平方米，去化周期28.94个月，去化周期较长，去库存压力较大。

2020年6月底新建商品房库存情况

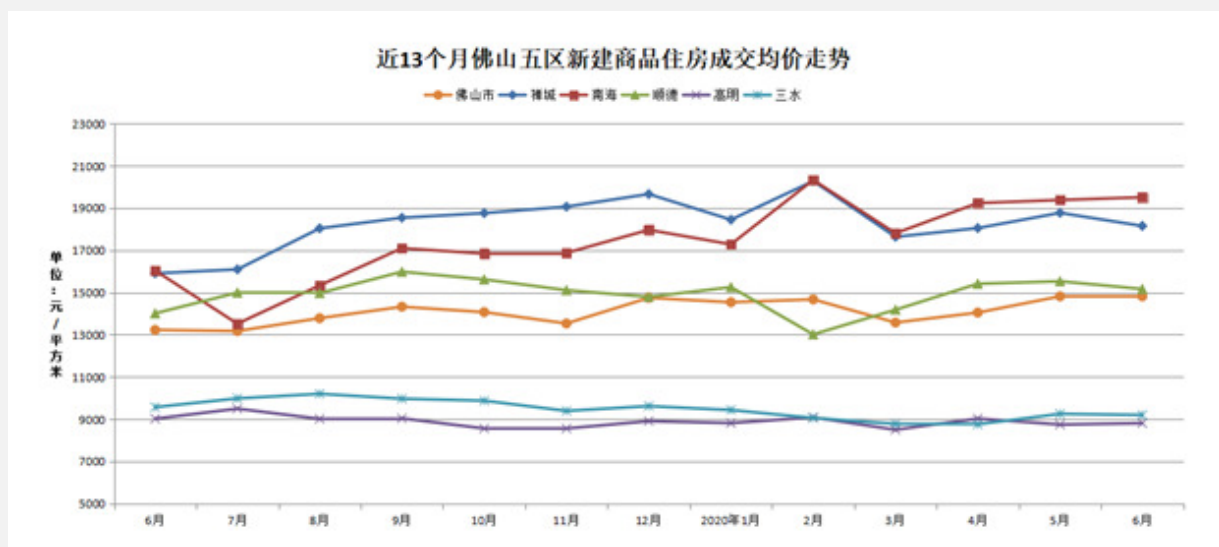
	月末累计可售面积 (万m <sup>2</sup> )	去化周期 (个月)
商品房	2117.74	15.69
商品住房	1042.31	10.66
非商品住房	1075.43	28.94

### 4、全市房价走势

从统计数据看，商品房成交价格总体呈现波动盘整态势，波动区间在11000元/平方米至13200元/平方米。2019年6月至11月，受到非商品房成交均价下降的影响，商品房价格走势呈波动下降，商品房11月达到近13个月的最低值（11393.04元/平方米）；2019年12月至2020年6月，在商品住房价格稳中有升及非商品住房价格恢复平稳的态势下，商品房价格走势呈现波动上升态势，6月均价较2020年1月上升5.71%。（图见下页）



各区商品住房房价走势来看，各区价格走势稳健。禅城区和南海区成交均价保持横盘波动的态势。其中，禅城区自2019年8月份至今，价格保持围绕18000元/平方米波动；南海区自2020年2月至今，月均价连续5个月位于全市第一，连续3个月超过19000元/平方米；顺德区走势呈现横盘波动，均价水平及走势情况与全市基本相近；高明区和三水区价格走势总体呈现稳定横盘的走势，成交均价维持在9000元/平方米的价格水平附近。



## （二）各区情况分析

### 1、禅城区

上半年，禅城区新建商品房市场供求比为1.01，供应和需求较为平衡。商品住房供求比为0.99，供求较平衡。

上半年，新建商品房累计新上市面积96.54万平方米，成交面积95.94万平方米，成交均价16105.07元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积69.18万平方米，成交面积70.15万平方米，成交均价18303.04元/平方米。

### 2、南海区

上半年，南海区新建商品房供求比为0.92，供求较平衡。商品住房供求比为0.69，供给小于需求，可适当加大商品住房供给。

上半年，新建商品房累计新上市面积179.42万平方米，成交面积194.99万平方米，成交均价15806.23元/平方米。新建商品住房累计新上市面积95.72万平方米，成交面积139.71万平方米，成交均价18937.86元/平方米。

### 3、顺德区

上半年，顺德区新建商品房供应量和成交量位居于全市首位，供求比为1.29，供给大于需求。商品住房供求比为1.09，供求较平衡。

上半年，新建商品房累计新上市面积272.27万平方米，成交面积211.27万平方米，成交均价12651.51元/平方米。新建商品住房累计新上市面积151.69万平方米，成交面积139.28万平方米，成交均价15066.64元/平方米。

### 4、高明区

上半年，高明区新建商品房供求比为1.34，呈现供给大于需求态势；商品住房供应比为1.28，供给大于需求，可适当控制供给。

上半年，新建商品房累计新上市面积89.62万平方米，成交面积67.10万平方米，成交均价8445.85元/平方米。新建商品住房累计新上市面积76.21万平方米，成交面积59.52万平方米，成交均价8804.91元/平方米。

### 5、三水区

上半年，三水区新建商品房供求比为1.07，供求较平衡。商品住房供应量排名全市第二，成交量排名全市第三，商品住房供应比为1.00，供求较均衡。

上半年，新建商品房累计新上市面积147.25万平方米，成交面积137.74万平方米，成交均价8637.10元/平方米。新建商品住房累计新上市面积121.67万平方米，成交面积122.18万平方米，成交均价9033.33元/平方米。



2020年1-6月佛山市各区新建商品房交易情况

单位：万m<sup>2</sup>、亿元、元/m<sup>2</sup>

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	96.54	95.94	154.51	16105.07	338.81	69.18	70.15	128.40	18303.04	104.49
南海	179.42	194.99	308.21	15806.23	565.79	95.72	139.71	264.58	18937.86	282.09
顺德	272.27	211.27	267.29	12651.51	677.79	151.69	139.28	209.85	15066.64	233.88
高明	89.62	67.10	56.67	8445.85	236.46	76.21	59.52	52.40	8804.91	195.37
三水	147.25	137.74	118.97	8637.10	298.90	121.67	122.18	110.37	9033.33	226.48

### 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、全市土地成交量价齐升，各区分化较大

上半年，全市土地市场整体呈现先抑后扬的态势，土地成交集中在第二季度。全市成交情况量价齐升，成交面积和成交金额同比分别上升24.57%和48.25%，优质地块竞争激烈，各大品牌房企加大资金投入。

从各区的成交情况来看，各区差异较大。禅城区成交面积在全市的占比排名全市第五，楼面价较高，成交金额溢价率排名全市榜首；南海区和顺德区各项指标占比较高，溢价率较高；高明区和三水区土地成交面积占比较低。

2020年1-6月佛山市各区土地成交占比分布

	成交面积占比	成交金额占比	溢价率
禅城	9.43%	13.83%	33.46%
南海	39.65%	44.79%	25.15%
顺德	26.72%	30.43%	26.56%
高明	10.98%	4.05%	6.73%
三水	13.16%	6.90%	2.36%

## 2、上半年全市商品房成交面积同比缩量，第二季度南海区恢复较快

上半年全市商品房月成交面积波动较大，第一季度下降幅度较大，第二季度成交回暖，成交面积逐月回升，整体成交情况较去年同期有较大的差距。4月以来全国疫情得到有效控制，全市复工复产恢复较好，产业政策和促消费政策效果显现，房地产市场信心稳步提升。禅城区、南海区和顺德区基础设施完善，交通便捷，土地成交活跃，第二季度月成交面积同比上升较快；高明区和三水区经济规模相对较小，房地产成交回暖速度较慢。

2020年1-6月全市及各区商品房每月成交面积同比情况

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月
佛山市	-27.11%	-58.98%	-38.21%	-16.99%	-5.27%	7.77%	-18.64%
禅城区	-10.52%	-63.83%	-23.82%	-26.61%	-13.33%	16.99%	-16.86%
南海区	-25.03%	-53.82%	-14.10%	4.47%	0.47%	1.35%	-8.06%
顺德区	-34.47%	-53.96%	-53.17%	-40.42%	-8.05%	16.69%	-27.27%
高明区	-20.18%	-57.01%	-53.03%	-8.81%	-14.27%	0.96%	-21.91%
三水区	-31.91%	-69.59%	-37.69%	3.60%	2.71%	1.01%	-16.61%

## 3、精装修房交楼涉及面广，维权风险提升

近1年来较多“双合同”项目进入交楼期，虚高装修价格、装修质价不符的的交楼质量问题频繁曝光，维稳压力较大。由于上半年疫新冠疫情的冲击，地产销售受到较大影响，部分开发企业资金回款压力加大，考虑到涉及装修的市场价格不透明，开发企业存在偷工减料的空间以减少成本支出。现阶段影响房地产市场发展的不稳定因素较多，一旦市场出现下滑，相关维权纠纷或许增多，容易形成维稳问题。

## 4、大湾区各市降低入户标准，人口流入竞争激烈

上半年，佛山降低入户购房资格至中专学历，与此同时，大湾区其他城市相继降低入户标准。江门市全面取消落户限制，惠州市取消稳定居住就业入户、引进人才入户和亲属投靠入户等政策的条件限制，广州白云区4镇降低入户标准，大湾区外来人口竞争越发激烈。人口流入对于城市房地产市场的平稳发展起到正向作用，近年来，佛山经济发展较好，随着入户政策不断放宽，非户籍人口占整体购房人口比例逐渐增加。大湾区其他城市落户标准的降低对于佛山市的房地产市场将会产生较大影响。

## （二）后市研判

### 1、落实房地产长效管理调控机制

上半年，在全国经济秩序受到较大负面影响的背景下，经济下行压力增大，中央部委表示坚持“房住不炒”定位不变，不会将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，促进房地产市场平稳运行。在此背景下，佛山市贯彻执行房地产长效管理调控机制，6月市长在两会表示，坚决落实“房住不炒”要求，健全“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，推进集体建设用地建设租赁住房试点、共有产权住房政策探索试点等举措，促进房地产市场平稳健康发展。

### 2、禅南顺中心城区土地市场热度较高

上半年，禅南顺土地市场热度不减。虽然中央不断重申“房住不炒”，但开发商拿地态度依旧积极，特别是对国家重点发展的城市群。佛山“强中心”区域之一的禅南顺中心城区价值不断凸显，尤其第二季度市场出现局部升温，多宗地块高溢价成交，土地市场依然维持较高热度。

另外，今年禅南顺城将发力“三旧”改造项目，释放多宗商住地，当中涉及多个城市村落，通过城市更新盘活存量用地等途径增加土地供应，努力满足和改善居民合理住房需求。

### 3、融资市场利率下行，缓解房地产企业资金压力

上半年，央行3次定向降息降准累计释放1.75万亿元资金，3月M2增速10.1%，4月、5月M2保持双位数增长，贷款市场报价利率LPR年内2次下调，5年期以上利率下调25BP，市场流动性较宽松，房地产企业资金压力得到缓解，购房者的利息支出减少，市场活跃度有所恢复。

### 4、房地产业或迎来并购大潮

过去几年，大型房企通过收并购加速全国化布局，快速完成规模增长阶段，疫情前市场处于均衡格局。由于今年的新冠疫情具有不可预测性，面对疫情的冲击，各房企应对风险的环境各不相同。对于债务水平过高的增长型房企，房地产行业调控并未大幅转变，资金的供应端依然紧张，如果销售端不畅，资金压力将会加大，经营风险暴露；对于资产结构相对合理的大型房企，抗风险能力较强，通过控制成本和促进销售等方法度过危机，疫情过后反而是提升市场占有率的机会，房地产业或迎来并购大潮。



### 5、疫情促使市民更加重视居住环境

通过本次疫情，市民的对物业关注点更多地转移到健康、安全的居住环境中，不再局限于单一的空间本身，希望得到生活方式、生活品质、健康生活的提升。这种提升体现在室内的通风、采光，格局、排水防风，室外的物业品质和周边配套设施等方面。这种趋势的改变对于房地产行业提出更高的要求，政府部门做好城市的统筹规划，开发企业做好产品开发，物业企业做好物业服务。做到质价相符，最终实现佛山市房地产行业的平稳发展。

佛山市房地产业协会

2019年7月9日

# 行业动态摘要 (2020年4-6月)

## 一、2020年4月行业资讯

(一) 全国一季度GDP同比下降6.8%，主要经济指标明显下滑

4月17日，国家统计局发布最新宏观经济数据，初步核算，一季度国内生产总值(GDP) 206504亿元，按可比价格计算，同比下降6.8%。分产业看，第一产业增加值10186亿元，下降3.2%；第二产业增加值73638亿元，下降9.6%；第三产业增加值122680亿元，下降5.2%。统筹疫情防控和经济社会发展成效显著，3月份主要经济指标降幅明显收窄。(来源：光明日报 2020-04-18)

(二) 佛山2020年一季度GDP为2153.98亿元 同比下降7.9%

4月27日，据佛山市统计局发布，根据广东省地区生产总值统一核算结果，2020年1季度我市生产总值为2153.98亿元，同比下降7.9%。其中，第一产业增加值为29.79亿元，同比下降14.5%；第二产业增加值为1149.86亿元，同比下降9.2%；第三产业增加值为974.33亿元，同比下降5.8%。(来源：光明日报 2020-04-18)

(三) 中共中央政治局会议首提“降息”，强调“房住不炒”

中共中央政治局4月17日召开会议，会议指出，稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行。会议强调，要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。(来源：央广网 2020-04-17)

(四) 国家统计局：3月份70个大中城市房地产市场价格微涨

4月16日，国家统计局发布3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，国家统计局城市司首席统计师孔鹏解读称，3月份，随着新冠肺炎疫情防控形势持续向好，生产生活秩序加快恢复，因疫情积压的住房需求呈现出逐步释放的势头，70个大中城市房地产市场价格出现微涨，但总体较为稳定。

从环比数据来看，一二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅略有扩大，二手住宅销售价格环比微涨。从同比数据来看，一二三线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅回落，二手住宅销售价格仅一线城市涨幅微扩。

(来源：中国政府网 2020-04-16)

#### （五）住建部：推行房屋交易合同网上签约即时备案

4月13日，住建部发布《关于提升房屋网签备案服务效能的意见》。《意见》要求，一是要全面采集楼盘信息，建立健全楼盘数据。二是提供自动核验服务，自动核验交易主、自动核验房源信息。三是优化网签备案服务，推进“互联网+网签”。四是提高数据使用效能，强化信息对接共享。五是推进全国一张网建设，落实城市主体责任。（来源：中房网 2020-04-14）

#### （六）佛山新规：存量房交易首付款以及一次性付款纳入监管

4月12日，《佛山市住房和城乡建设局存量房交易资金监管办法》印发。办法明确，买卖双方通过存量房网上交易签约系统签署存量房买卖合同时，除明确提出放弃交易资金监管外，应当签订存量房交易资金监管协议，并通过市房地产行政主管部门指导建设的存量房交易资金监管系统进行资金监管。办法自2020年5月1日起施行，有效期5年。

（来源：中房网 2020-04-13）

#### （七）禅城公布2020年度国有建设用地供应计划

4月2日，禅城区公布2020年供地计划明细表，将供应186.76公顷国有建设用地，比2019年减少36.45公顷。其中，商服用地4.16公顷，工矿仓储用地1.59公顷，住宅用地104.3公顷，公共管理与公共服务用地6.84公顷，交通运输用地66.22公顷，水域及水利设施用地3.65公顷。（来源：佛山乐居 2020-04-08）

#### （八）南海2020供地明细出炉：44宗宅地

4月13日，南海区公布2020年供地计划明细表，拟推出商住地合计65宗，与2019年相比整整多出了15宗，总占地面积达297.01万m<sup>2</sup>，环比涨幅41.7%，包括44宗宅地和21宗商服用地，涵盖南海七大镇街（桂城、大沥、里水、狮山、西樵、丹灶、九江）。

（来源：佛山乐居 2020-04-13）

#### （九）佛山发文规范工业项目规划建设管理

4月9日，从佛山市自然资源局获悉，为进一步确保制造业高质量发展的目标落实到位，规范和完善工业项目规划建设管理程序和要求，佛山市自然资源局发布了《关于加强工业项目规划建设管理的通知》公告。工业项目是指在规划的工业用地上修建的用于工业生产的车间、库房及其附属设施等。严禁以都市型产业、2.5产业、创新型产业等之名在工业项目用地上建设实际用途为办公、居住、生活服务的用房，严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。（来源：佛山乐居 2020-04-09）



#### （十）房企复工率达九成左右

4月18日，国家统计局投资司调查显示，至3月底我国建筑业企业、房地产开发企业复工率将达到九成左右，比2月底有大幅提升。此外，统计局发布的3月份建筑业商务活动指数为55.1%，较上月回升28.5个百分点，其中土木工程建筑业为62.4%。从劳动力需求和市场预期看，建筑业从业人员指数和业务活动预期指数分别为53.1%和59.9%，比上月回升20.8个百分点和18.1个百分点，企业复工人数环比增长，发展信心有所恢复。（来源：佛山乐居 2020-04-18）

#### （十一）央行下调存款准备金率，为年内第三次降准

4月3日，人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。这是继今年1月的全面降准、3月的普惠金融定向降准后，人民银行年内进行的第三次降准。与此同时，自4月7日起将金融机构在人民银行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%。这是人民银行时隔12年首次下调超额存款准备金利率。（来源：新浪财经 2020-04-07）

#### （十二）佛山公积金新政：首次贷款还清，才可申请二套

4月15日，佛山市住房公积金管理中心发布关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知。调整内容为：住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款；首次贷款没有还清前，不得再次申请。不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款。（来源：腾讯网 2020-04-16）

#### （十三）LPR下调：1年期下调20个基点，5年期下调10个基点

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，4月20日公布的LPR在预期中下调，1年期由上月的4.05%下降至3.85%，下调20个基点，5年期由4.75%下降至4.65%，下调10个基点。（来源：中国货币网 2020-04-20）

#### （十四）央行：一季度末房地产贷款余额11.89万亿元增幅持续回落

2020年一季度末，人民币房地产贷款余额46.16万亿元，同比增长13.9%，增速比上年末低0.9个百分点，连续20个月回落；房地产开发贷款余额11.89万亿元，同比增长9.6%，增速比上年末低0.5个百分点。其中，保障性住房开发贷款余额4.73万亿元，同比增长3.9%，比上年末低2.8个百分点。个人住房贷款余额31.15万亿元，同比增长15.9%，比上年末低0.8个百分点。（来源：佛山乐居 2020-04-27）

#### （十五）国务院：今年计划改造3.9万个老旧小区

4月14日，国务院常务会议指出今年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，按照居民意愿，重点改造完善配套设施，提升社区养老、托育等公共服务水平。（来源：中国政府网 2020-04-15）

#### （十六）西樵联新染厂片区旧改项目正式启动

4月13日，西樵镇联新染厂片区改造项目聘请咨询服务机构及法律机构的签约仪式举行，聘请了佛山市卓然房地产咨询有限公司负责。此次签约的目的是通过引入专业机构完成项目摸底调查工作，形成土地整理方案，最终将通过集体资产交易平台公开选取土地前期整理合作方，借助社会资本完成项目土地整理工作。（来源：佛山乐居 2020-04-14）

#### （十七）南海发文优化联动改造等五大政策

4月26日，佛山市南海区政府发布《关于印发佛山市南海区城市更新（“三旧”改造）实施办法的补充规定的通知》。本规定由市自然资源局南海分局负责解释，涉及联动改造规定、优化旧厂房改造规定、优化旧村居旧城镇改造规定、优化审批程序、落实行政司法保障等五大方面进行优化。（来源：佛山乐居 2020-04-27）

#### （十八）东连广州南站，西接佛山地铁，南海新交通将延长4公里

4月10日，广州市番禺区党政代表团到访佛山南海，与佛山市南海区党政代表举行座谈会，双方就交通连接、河涌整治、政务互通等议题展开广泛讨论。会议透露，作为南海连接广州南站的重要轨道交通，南海新交通计划向西延长1公里，接入佛山地铁线路；向东延长3公里，无缝连接广州南站，进一步融入广佛轨道交通网。（来源：佛山房地产网 2020-04-13）

#### （十九）佛山地铁11号线将南延长至中山

4月22日，中山市长危伟汉带队到佛山市与佛山市长朱伟就城市交通基础设施互联互通展开座谈会议，会议双方就公路交通、轨道交通项目的推进初步达成共识。1、明确共同推进东部外环高速公路二期工程北段项目、中山市东阜公路接佛山路网项目，以及佛山至中山高速公路项目，进一步论证并完善其对接方案；2、明确共同推进佛山地铁11号线延长至中山，纳入两市城市轨道交通。（来源：佛山在线 2020-04-23）

#### （二十）三龙湾南海片区30项交通规划：7轨道交汇，投资超300亿

4月20日，佛山三龙湾南海片区建设局牵头召开交通规划建设媒体通气会，重磅披露了片区30项在建及近期拟建项目，总投资超300亿元，将直接握手广州南站、广钢新城，实现道路、轨道“双通道”无缝对接。（来源：搜狐网 2020-04-21）

(二十一) 深圳支持房地产中介复工 物业不得无故阻挠中介带客看房

深圳市住房和建设局下发通知支持房地产中介行业复工复产。全市物业服务企业及人员不得无故阻挠复合条件的房地产中介机构及从业人员带客进小区看房。中介机构及从业人员开展线下看房等业务活动,应严格遵守市疫情防控管理要求,通过“i深圳”平台如实申报,行为轨迹清楚、体温正常,取得业主书面或电子版本授权委托,持有效《深圳市房地产中介人员星级服务牌》,经卡口工作人员按规定确认后方可进入社区小区。物业服务企业开展房地产经纪业务的,须按照《深圳市房地产市场监管办法》等规定办理经纪机构备案手续,相关从业人员应进行实名登记。(来源:深圳晚报 2020-4-2)

#### 2) (二十二) 物业管理“微信投票”早运用早受益

广州市住建局发布有关进一步做好电子投票工作的通知,力争在今年年底,全部建成住宅小区的电子投票数据库,发动业主关注相关“广州物业管理”微信公众号,通过人脸识别绑定身份,并采集业主手机号码。目前,广州市内已有超过半数小区建成电子投票数据库,预计到2020年年底,将实现全市覆盖。电子投票模式,普及成本非常低。物业和业主之间,省去了大量的线下协调工作,且投票结果能够随时查看、保留,也相对提升了公信力。另一个更隐蔽的好处是,它通过降低参与门槛,在一定程度上也有利于激发业主的投票积极性,从而间接强化业主对小区公共事务的参与感。不管是从互联网技术应用发展的大方向,还是公共事务管理民主化的进程而言,推广电子投票,或确实是大势所趋。(来源:羊城晚报,2020-4-10)

#### (二十三) 合肥在安徽省率先引入物业维修资金第三方审计制度

4月10日,合肥市物业专项维修资金管理中心已与10家中标审计单位签约,标志我省首家维修资金使用项目审价机构库正式建立。记者了解到,合肥市未来将在物业专项维修资金使用中,引入专业、权威的第三方审计做“裁判”,打消小区业主对资金使用安全的顾虑,促使各个申报主体更加科学、合理地使用房屋的“养老金”。(来源:新浪安徽,2020-4-13)

#### (二十四) 河南发文规范物业承接查验行为 小区不能“带病”交付

一些新建小区“带病”交房,损害业主利益,造成诸多隐患和纠纷,如何解决这类问题?近日,省住房城乡建设厅印发《河南省物业承接查验办法》,明确建设单位、物业服务企业的责任义务,规范物业承接查验行为,维护业主的合法权益。(来源:中国物业新闻网讯,2020-4-24)



(二十五) 多地物业管理法规条例5月份起实施

《北京市物业管理条例》5月1日起实施。

《重庆市物业管理条例》5月1日起实施。

《威海市物业管理办法》5月15日起实施。

(来源: 中国物业新闻网讯)

## 二、2020年5月行业资讯

### （一）两会：房地产继续坚持“房住不炒”

5月22日召开的两会中，李克强总理报告政府工作，回顾2019年和今年以来工作，并提出今年发展主要目标和下一阶段工作总体部署。值得注意的，今年政府工作报告没有提出全年经济增速具体目标，关于住房的表述，报告提出：深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜居业宜居。（来源：新浪乐居 2020-05-23）

### （二）中国首部民法典表决通过

5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》。这部法律自2021年1月1日起施行。根据《民法典》第三百五十九条提出：住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定。非住宅建设用地使用权届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。（来源：搜狐网 2020-05-29）

### （三）国务院明确改革住房公积金制度

2020年5月18日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》（下称《意见》），对新时代加快完善社会主义市场经济体制的目标、方向、任务和举措进行系统设计。其中在完善覆盖全民的社会保障体系中，提到要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，改革住房公积金制度。（来源：搜狐网 2020-05-21）

### （四）广州明确集体用地商品房不予确权登记

5月21日，广州市规划和自然资源局印发《广州市“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作方案》的通知。其中提出，广州“房地一体”农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作将于2020年底前基本完成。《方案》还明确，集体所有土地上开发的商品住房，一律不予确权登记。城镇居民非法购买农村宅基地及地上房屋的，一律不予确权登记。同时严禁通过不动产登记将违法用地合法化。（来源：凤凰网房产 2020-05-21）

### （五）国家统计局公布今年4月份70城房价指数

5月18日，国家统计局官网发布了《2020年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，根据统计数据显示，2020年4月份商品住宅销售价格稳中略涨，总体仍较为稳定。（来源：新浪财经 2020-05-18）

#### （六）前4月房地产开发3.3万亿同比下降3.3%

国家统计局发布1-4月份全国房地产开发投资和销售情况称，1-4月份，全国房地产开发投资33103亿元，同比下降3.3%，降幅比1-3月份收窄4.4个百分点。其中，住宅投资24238亿元，下降2.8%，降幅收窄4.4个百分点。4月份地产需求继续回暖，全国地产销售面积、销售额降幅分别收窄至2.1%和5.0%。

（来源：新浪财经 2020-05-15）

#### （七）广东统计局：2020年1-4月广东房地产开发投资和销售

随着企业有序复工复产，广东房地产市场逐步恢复。1-4月，全省房地产开发投资3752.80亿元，同比下降4.3%，降幅比一季度收窄4.0个百分点。商品房销售面积下降23.7%，降幅比一季度收窄5.4个百分点。从工程用途看，商品住宅投资下降7.8%，办公楼投资增长1.3%，商业营业用房投资下降3.0%，其他投资增长9.7%。分区域看，珠三角核心区完成开发投资下降4.3%，东翼增长42.7%，西翼下降21.9%，北部生态发展区下降19.2%。1-4月，全省商品房销售面积同比下降23.7%，降幅比一季度收窄5.4个百分点；其中，住宅下降21.9%。商品房销售额下降23.4%，降幅比一季度收窄2.0个百分点；其中，住宅下降20.1%。（来源：广东统计信息网 2020-05-23）

#### （八）佛山共有产权住房户籍居民、新市民可申购

5月28日，《佛山市人民政府办公室关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》近日印发，自2020年6月1日起施行，有效期3年。根据《实施意见》，符合条件的户籍居民和新市民均可申购共有产权住房，并享受入学等服务。（来源：佛山政府网2020-05-28）

#### （九）佛山进一步完善个人住房查询功能 增加限购辖区范围查询

5月9日，佛山市住房和城乡建设局发布关于进一步完善个人住房查询功能的通知，为进一步完善“佛山市住建局房产信息查询系统”的使用功能，现对个人住房信息查询部分作了调整，重点在个人住房查询功能原基础上，除可查询“佛山市”和“各区”范围外，现增加“佛山市限购辖区”的查询功能。（来源：佛山乐居 2020-05-09）

#### （十）三水启动首期高层次人才住房第二轮优惠申购

5月19日，三水发布首期高层次人才住房第二轮优惠申购政策，并举行房源分配活动。本轮人才住房优惠申购活动共推出房源191套，面向区内企业、教育、医疗卫生三类人才限价销售，售价不高于8800元/m<sup>2</sup>。根据申购政策，本轮优惠申购活动推出三水新城双子星城项目191套房源，户型为3房2厅2卫等3种，建筑面积95.15m<sup>2</sup>-139.28m<sup>2</sup>不等。（来源：佛山日报 2020-05-20）



#### （十一）5月LPR未调整 全国首套房贷利率环比下降

5月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2020年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，较此前未作调整。根据融360大数据研究院对全国41个重点城市674家银行分支机构房贷利率的监测数据显示，2020年5月（4月20日-5月18日），全国首套房贷款平均利率则为5.32%，二套房贷款平均利率为5.63%，均环比下降11个基点。（来源：乐居佛山 2020-05-20）

#### （十二）2020年佛山公积金提取标准发布

5月27日，佛山市住房公积金管理中心发布关于2020年度租房和无房提取住房公积金标准的通知，将维持去年标准不变，无房每年最高可提6930元，将自2020年7月1日起施行，截止2021年6月30日。（来源：大洋网 2020-05-28）

#### （十三）佛山新城东平河水轴线十大亮点项目

5月13日上午，佛山市人民政府在东平河畔举行佛山市东平河水轴线建设现场启动会，东平河水轴线以广东万里碧道建设为契机，以东平河、潭洲水道、吉利涌两岸为东平河水轴线基础，结合三龙湾高端创新集聚区建设要求，划定25公里的滨水重点示范段，带动城市滨水空间高品质建设。（来源：佛山市自然资源局 2020-05-14）

#### （十四）2020年佛山市禅城区城市推介暨重大项目签约仪式举行

5月18日，佛山市禅城区城市推介暨重大项目签约仪式举行，推介会上透露了近日南庄片区的教育医疗规划蓝图。按照规划，南庄近期新建（成立）5所学校，包括凤翔湾公立学校（63亩）、绿岛湖公立学校（96亩）、罗格公立学校（60亩）、紫南民办学校（100亩）、上元民办学校（110亩）。医疗配套方面，南庄近期新建2所三甲医院，分别是佛山市第二人民医院（120亩）、禅城区人民医院总院（60亩）。按照规划，佛山市第二人民医院建设时间为2020年至2024年。（来源：中国发展网 2020-05-19）

#### （十五）三龙湾南海片区国际科创小镇规划发布

5月21日，“广佛科技城·湾区第一站”佛山三龙湾文翰湖国际科创小镇核心区规划发布会在深圳南山区举行。根据介绍，文翰湖国际科创小镇，地处广佛交界的三龙湾南海片区核心地带，核心区面积约2平方公里。文翰湖国际科创小镇核心区，发展定位是“新技术大脑、新经济引擎、新都市典范”。核心区国际科创小镇规划首次曝光：300米高广佛之眼、国际科创共同体、超级地铁TOD。（来源：广州日报 2020-05-21）

#### （十六）南海里水镇里湖新城将打造成为广佛核心区新地标

5月8日，“岭南水乡典范，湾区产业前沿——里水镇里湖新城发布暨十大重点项目启动仪式”在南海区里水镇里湖新城举行。这座规划面积约5.6平方公里的里湖新城将打造成广佛都市圈时尚水都和RBD核心区、粤港澳大湾区绿色健康产业示范区以及岭南广府文化产业高端资源集聚区。在启动仪式上，里湖新城城市设计成果和里湖文化中心建筑方案正式对外发布，里湖新城十大重点项目也启动建设，标志着宜居、宜业、宜创、宜游、宜养的广佛核心区新地标将在这里拔地而起。（来源：佛山日报 2020-05-08）

#### （十七）仙湖氢谷十大项目正式启动

5月19日，南海区推动制造业高质量发展大会在丹灶举办。仙湖氢谷十大项目启动，十大项目总投资达120亿元，包括佛山仙湖实验室、氢能公交、氢能学院、氢能轨道交通等，涵盖研发、教育、交通以及应用、生产等多个方面。（来源：广州日报 2020-05-20）

#### （十八）广州美院在佛山办新校区

根据合作共建佛山校区协议，佛山市将分三期提供约500亩办学用地作为广州美术学院佛山校区的用地，采用“一次规划、分期改造、建设开放校园”模式进行建设，一期校区相关地块合计约210亩。佛山校区首期招生于2020年9月开始，按照不少于50人的规模起步，未来办学规模逐步扩大至2500人。（来源：广州日报 2020-05-28）

#### （十九）佛山拟建广佛新干线西延通道，始发丹灶接入广州

5月10日，佛山市公共资源交易中心发布了《广佛新干线及西延复合通道工程勘察设计咨询》招标发布，将新建一条道路，从丹灶出发，途径狮山、大沥，最后接入广州内环，通达荔湾区。（来源：乐居佛山 2020-05-13）

#### （二十）广州28号线佛山段启动规划招标，佛山或设7站点

2020年5月22日，《广州28号线佛山段近期建设线路控制性规划》已于日前公开招标，接受联合体投标，根据此前信息显示，广州地铁28号线除了延伸至佛山西站外，或将设支线往佛山中心区，或有望连接佛山新城、西站片区、禅城中心以及大沥片区等区域。（来源：乐居佛山 2020-05-23）

#### （二十一）《北京市物业管理条例》正式实施

朝阳消防执法人员对一户居民的“飞线充电”行为开具了罚单。据悉，这是《条例》实施后，北京第一起因“飞线充电”且拒不改正被处罚的案例。《条例》第七十八条规定：业主、物业使用人、物业服务人员等不得违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电。违反此规定的，由消防救援机构责令改正，拒不改正的，处500元以上5000元以下的罚款。（来源：北京日报，2020-05-02）

#### （二十二）全国多地物业管理条例相继出台、修订或征求意见

群众有所呼，立法有所应。近期，深圳、北京、重庆等地物业管理条例相继实施，成都、广州等地将修订或制定物业管理条例提上日程，台州、西宁、九江、衡水等地也就本市物业管理条例向社会公开征求意见。（来源：新华网，2020-05-04）

#### （二十三）明确责任主体！长沙住宅小区物业管理服务终于有“标准”

长沙市物业管理联席会议办公室已于5月6日发布《长沙市住宅小区物业管理和服务标准化建设指导意见》。《意见》对街道、辖区内与物业管理相关的区直部门、社区、物业服务企业、业主委员会等均做出较为清晰的职责划分，并明确街道是监督和指导管理的责任主体。同时也明确了物业服务企业始终是物业服务活动主体，业主委员会要肩负起业主邻里和谐的工作。（来源：潇湘晨报，2020-05-23）

#### （二十四）民法典将如何影响你我

现在很多小区出于安全考虑，在公共区域都安装了监控。当发生高空抛物事件时，如果因为物业的失职，在应当安装监控设备的地方没有安装，造成业主无法调取到事故发生时相关的证据资料，业主可以找物业承担一定的责任。同样，小区内的房屋装修没有在规定时间内进行，而物业公司又放任不管，如果不慎掉落东西造成了事故，也可追究其相关责任。这次民法典编纂过程中，对责任的承担有了更明确的划分，尤其是对物业管理的规范及管理责任予以了明确，希望从各方面能够准确地查找到具体的侵权人来承担责任，以体现规范制度的公平性。（来源：华声在线，2020-05-23）

#### （二十五）《佛山市停车场管理办法》将于今年8月1日起施行

《办法》明确，佛山所有停车场必须有管理者进行管理，并且将停车场分为公共停车场、专用停车场和路内停车泊位三大类。车辆停放服务费分别实行政府指导价、政府定价和市场调节价管理。实行政府指导价、政府定价的停车场应当区分停车场所在位置和停车时段。（来源：佛山电台，2020-05-30）

## 一、2020年6月行业资讯

### (一) 2020佛山政府工作报告

6月17日，佛山市长朱伟报告政府工作，总结2019年以来各项工作成果，明确今年全年发展目标，并部署下一阶段各项重点工作。

坚决落实“房住不炒”要求坚决落实“房住不炒”要求，健全稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，推进集体建设用地建设租赁住房试点、共有产权住房政策探索试点，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进广(州)佛(山)全域同城化，佛山将推进与广州的基础设施互联互通，加快推进9条轨道交通项目建设，加快广州地铁7号线西延顺德段、广佛环城际(佛山西站—广州南站)、广佛肇高速二期、番海大桥等项目建设，推动广州地铁28号线西延至佛山、南海新交通与广州南站衔接，加快推进珠三角枢纽(广州新)机场规划建设。(来源：佛山日报 2020-06-17)

### (二) 5月CPI环比继续下降，同比涨幅回落

5月，全国居民消费价格环比继续下降0.8%，降幅比上月收窄0.1个百分点。同比上涨2.4%，涨幅比上月回落0.9个百分点。1—5月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨4.1%。(来源：新浪财经 2020-06-10)

5月PPI环比降幅收窄，同比继续下降，市场需求有所改善

5月，从环比看，PPI下降0.4%，降幅比上月收窄0.9个百分点。从同比看，受去年对比基数略高影响，PPI下降3.7%，降幅比上月扩大0.6个百分点。1—5月平均，PPI比去年同期下降1.7%。来源：新浪财经 2020-06-10)

### (三) 国家统计局发布5月全国房地产市场销售情况

6月15日，国家统计局发布的数据显示，5月各线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅均略有扩大，二手住宅涨幅与上月相同或微扩；一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅与上月相同，二手住宅涨幅有所扩大；二三线城市涨幅延续回落态势。(来源：网易财经 2020-06-15)

### (四) 1-5月22省份房地产投资重回正增长

6月15日，国家统计局发布的数据显示，今年1-5月，全国房地产开发投资45920亿元，同比仅下降0.3%。分区域来看，1-5月份，东部地区房地产开发投资25190亿元，同比下降0.1%，已经基本持平。而随着房地产投资总量最大的广东省逐渐恢复，东部地区将转入正增长。中部地区则完成房地产投资9051亿元，下降6.8%，数据显示这主要是湖北大幅度下降所致。西部地区投资10175亿元，增长5.6%，增速提高1.9个百分点。东北地区投资1504亿元，增长0.5%。(来源：新浪财经 2020-06-15)



#### （五）禅城在全市率先实施一手房办证全程网办

6月8日，禅城在全市率先实施一手房办证“全程网办”。市民可通过“佛山市不动产登记申报系统”网上申请办证、传送申请材料电子版，缴费并邮寄取证，实现“零实物资料”“全程网办”“零跑动”。（来源：搜狐网 2020-06-11）

#### （六）佛山规模最大TOD规划发布

根据南海区政府网公示，中交林岳TOD综合体将规划有30栋高30层的住宅和8栋楼高2层的商业楼。项目预计最快8月1日动工，计划竣工时间2022年5月1日。项目整体将规划居住人口将达到1.1万人，未来规划区常住人口达到2.55万人左右。（来源：佛山乐居 2020-06-28）

#### （七）南海区区长顾耀辉：研究广州28号线延伸至佛山西站

6月18日，佛山市十五届人大第五次会议闭幕，在审议通过的政府工作报告中，提及南海众多工作和项目。在随后进行的佛山两会区长访谈中，南海区区长顾耀辉表示，南海提出全面激发城乡融合、产业升级、创新驱动、文化发展、干事创业五个新活力，目的就是要守住“六保”底线，以保促稳、稳中求进，走出一条有效应对冲击、实现良性循环的新路子。（来源：新浪财经 2020-06-19）

#### （八）顺德2020年下半年普通住房标准公布：下调250元/m<sup>2</sup>

6月17日，顺德区政府网站发布通告，顺德区2020年下半年普通住房标准为21372.22元/m<sup>2</sup>，与上半年相比下调了249.52元/m<sup>2</sup>。这是近三年来顺德“豪宅税”起征点首次下调。按照顺德区核定的2020年上半年住房平均交易价格，顺德区2020年下半年商品住房享受优惠政策普通住房标准为：一、住宅小区建筑容积率在1.0以上；二、单套住宅套内建筑面积120m<sup>2</sup>以下或单套住宅建筑面积144m<sup>2</sup>以下；三、实际成交价格按建筑面积计算低于21372.22元/m<sup>2</sup>。（来源：佛山乐居 2020-06-19）

#### （九）碧桂园上线淘宝天猫官方直营旗舰店

该网店以碧桂园官方直营模式上线，在618购物节期间（6月16日-6月21日），推出首批包含60个楼盘的房源。这批房源主要位于浙江、福建两省，涉及城市主要有杭州、宁波、温州、绍兴、福州、泉州、漳州等。同时，这批房源会有1亿元补贴。

据悉，618购物节之后，碧桂园会将全国范围更多房源逐步上线旗舰店。（来源：乐居财经 2020-06-15）

#### （十）6月14城发布购房补贴政策

6月，14个城市发布了购房补贴政策。从本科生购房每月补贴1500元到最高购房补贴达300万元，再到产业人才最高购房补贴提升至500万元，此外还有租房补贴3年，或依据学历不同，租房给予每个月不同补贴额度等，各种配套吸引人才的购房补贴政策扎堆式发布。（来源：搜狐网 2020-06-24）

#### （十一）深圳楼市监管升级

深圳楼市监管升级：要求各房地产经纪机构每月7日前上报上一月二手房商品房成交价格等相关信息。不报、漏报、瞒报、错报的机构将被约谈、警告、暂停网签权限等，并纳入房地产行业诚信系统予以联合惩戒。（来源：新浪新闻 2020-06-10）

#### （十二）深房中协发文禁止以个人名义从事房地产代理

6月23日，深房中协发布《关于不得以个人名义从事房地产代理及居间服务的通知》（以下简称《通知》）。《通知》表示，房地产经纪业务应当由房地产经纪机构统一承接，服务报酬由房地产经纪机构统一收取。任何人员不得以个人名义承接房地产经纪业务并收取费用。（来源：新浪新闻 2020-06-24）

#### （十三）发改委：推动各类城市放开、放宽落户限制

6月16日，国家发展改革委新闻发言人介绍，近年来，我国新型城镇化建设有力有序推进，逐步成为扩大内需的主要动力。下一步将推动各类城市，特别是农业转移人口集中流入的城市，放开、放宽落户限制，继续完善以居住证为载体，与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制。（来源：搜狐网 2020-06-16）

#### （十四）优粤佛山卡T卡申领条件调整：新增了社保或个人所得税证明

6月15日，佛山市人力资源和社会保障局发布了优粤佛山卡T卡申领服务工作操作指南（修订版），自2020年6月16日起实施。对比今年3月发布的操作指南，本次修订中，审核材料新增了社保或个人所得税证明。另外，佛山优粤卡A卡、B卡、C卡申领流程暂未有新的变化。本科以上学历，或中级工及以上职业资格的非佛山户籍人才暂不受影响。（来源：腾讯网 2020-06-16）

#### （十五）惠州增设人才引进户口准入条件

增设“大中专学生毕业、退学、休学入（复）户”项，增加“毕业生可以根据本人意愿，迁入本市就业创业地（或实际居住地）常住户口”内容。增设“落户惠州重点建设项目单位和粤港澳大湾区建设人才入户”项，允许落户惠州重点建设项目单位自愿选择在惠州市任一辖区设立集体户，对落户惠州重点建设项目单位和粤港澳大湾区建设人才入户零门槛。（来源：腾讯网 2020-06-16）

#### （十六）江门全面取消落户限制

全面放开在城区、建制镇的社区落户的“稳定住所、稳定就业”基本迁入条件，取消参保要求、居住年限、就业年限等落户限制，实行以群众申请为主，不附加任何条件，按户口迁入途径分类登记备案的“零门槛”准入政策。（来源：广州日报 2020-06-10）

#### （十七）6月LPR未调整

6月20日，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月报价保持一致。作为LPR报价的风向标，本月中期借贷便利（MLF）操作利率并未下调。6月15日，央行开展2000亿元MLF操作，中标利率保持2.95%，与上次持平。（来源：乐居佛山 2020-06-20）

#### （十八）5月新增人民币贷款近1.5万亿元，按揭贷款车贷需求增加

6月10日，央行发布5月新增人民币贷款14800亿元，比去年同期多增2984亿元。在信贷增长以及政府债券供给较多的拉动下，社会融资规模新增3.19万亿元，比上月和去年同期分别多增959亿元和14776亿元，M2继续呈11.1%的涨幅增长。（来源：乐居佛山 2020-06-20）

#### （十九）三龙湾再签352亿重大项目，构建湾区科技创新环

6月9日，佛山三龙湾在潭洲国际会展中心举行一周年重大项目签约活动。共签约引进项目42个，总投资近570亿，本次签约项目总投资352亿，涉及广佛合作、产业发展、公共服务和综合开发等项目，将为全市经济社会发展注入新的动力。（来源：佛山日报 2020-06-10）

#### （二十）顺德龙江现代产业集聚区深圳招商

6月18日，顺德龙江镇深圳招商在招商推介会上，龙江与正威粤港澳大湾区（广州）控股有限公司、深圳众口味食品有限公司、深圳罗马仕科技有限公司、杭州海康威视数字技术有限公司深圳分公司等8家意向企业进行签约，签约总额已超150亿元。（来源：搜狐网 2020-06-19）

#### （二十一）南海区南方医科大学南海医院启动创建三级甲等综合医院

6月1日，南方医科大学南海医院正式挂牌“南方医科大学第七附属医院”，并启动创建三级甲等综合医院。2016年5月30日，南海区政府、里水镇政府与南方医科大学签署协议，在里水共建区域医疗中心，打造基层医疗卫生改革的南海样板。（来源：搜狐网 2020-06-02）

#### （二十二）番海大桥主塔顺利完成封顶，预计今年底主线桥通车

番海大桥位于佛山市三个行政区域交界位置，项目东西走向，起于现状魁奇路与港口路交叉口（南海区三山新城南侧），跨越陈村水道，止于广州市番禺区钟三路，与南大干线相接，主要功能是承担佛山中心商务区和广州中心城区、西江组团之间的快速联系，是佛山（南海）连接广州南部（南站）的必经之路。（来源：佛山乐居 2020-06-01）

#### （二十三）新机场、地铁2号线今年将会有新进展

6月18日上午，市人大代表、高明区区长走进2020佛山两会直播间畅谈高明发展规划。此外，区长还透露，今年广湛高铁、深南高铁会在高明陆续动工，新机场的批复应该能够下来，地铁二号线二期的批复也争取能够拿到。（来源：佛山乐居 2020-06-19）

#### （二十四）《广州市物业管理条例(草案二次审议稿)》征求意见

从广州市住建局获悉，《广州市物业管理条例（草案二次审议稿）》向社会各界公开征求意见和建议。与此前的送审稿相比，针对社会热点新增和做了进一步规定：新增“突发事件应对”物业企业服从政府统一指挥，落实应急措施；新增“外立面安全管理”条文，业主是房屋外立面的安全责任人；新增100户以下住宅小区，业主委员会可由3人组成；新增行业协会制定物业服务费用市场参考价；新增物业有责任指导、监督业主进行垃圾分类；新增电梯故障等紧急情况，可直接使用维修资金；新增小区公共收益（共有资金）可补充物业维修资金。（来源：广州日报，2020-06-01）

#### （二十五）北京支持物业公司开展居家养老服务

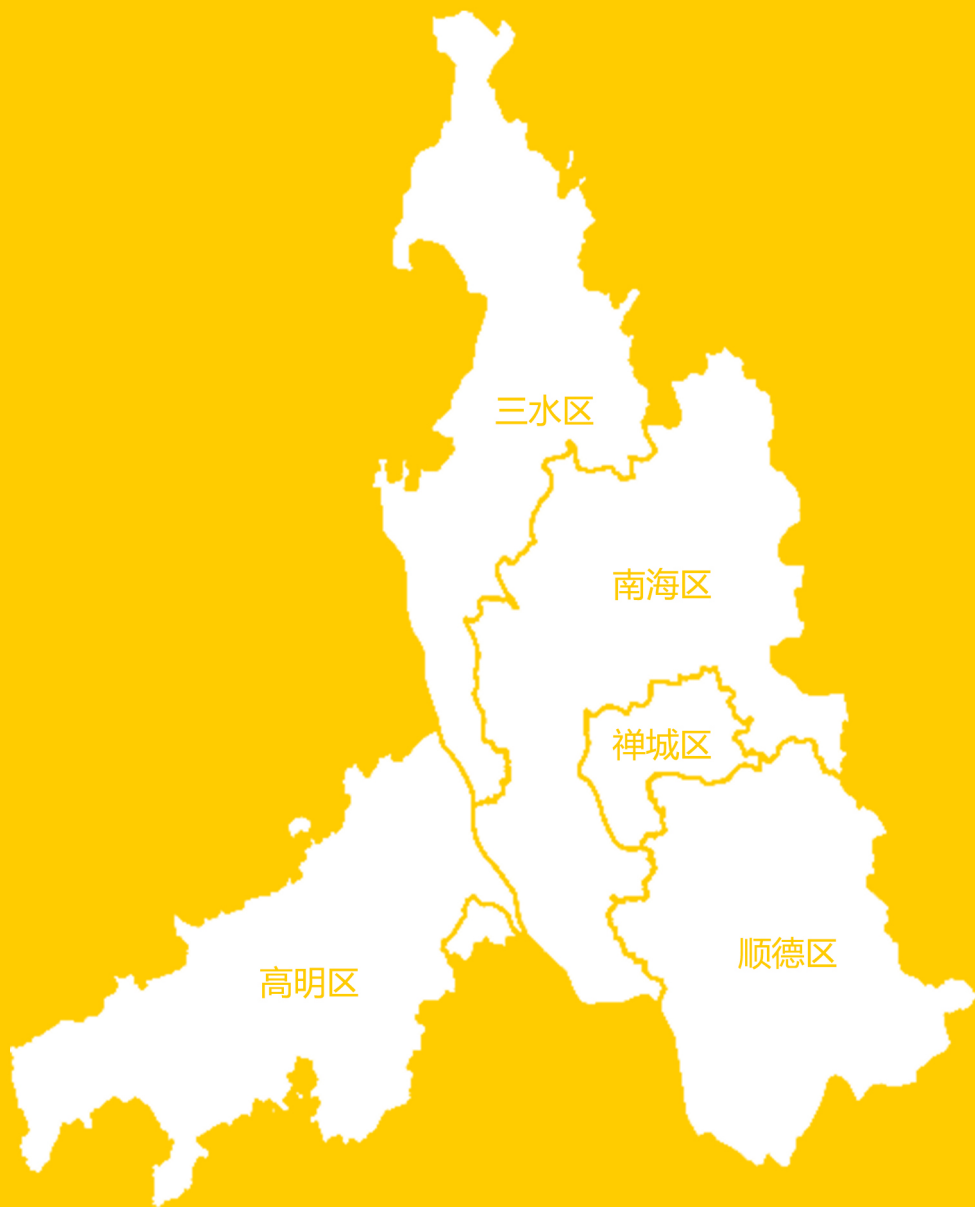
北京市《关于加快推进养老服务发展的实施方案》5月22日正式印发，发布养老服务发展三十条实施方案。其中建立养老服务顾问制度，探索实行“物业服务+养老服务”模式。记者从市民政局了解到，这是结合目前的物业服务，增加开展满足居民需求的养老服务，比如可由物业单位，为老年人提供送餐、打扫卫生等居家养老服务。（来源：物业新闻网，2020-06-02）

#### （二十六）垃圾分类政策密集出台 物业服务企业承接的困局与破局

2018年初住建部发文推动全国46个重点城市先行实施生活垃圾分类开始，我国生活垃圾分类工作就进入快车道。2019年4月，住建部发布《住房和城乡建设部等部门关于在全国地级及以上城市全面开展生活垃圾分类工作的通知》，将生活垃圾分类管理从46个试点城市推广到全部地级及以上城市。（来源：物业新闻网，2020-06-06）



(二十七) 广州市物业管理条例征求意见业主大会或可调整物业费标准  
广东省广州市人大常委会官网发出关于征求对《广州市物业管理条例(草案二次审议稿·征求意见稿)》修改意见的公告。征求意见稿将“业主共同决定事项”修改为“业主大会决定事项”，并增加了“调整物业服务费标准”一项内容。(来源：法制日报, 2020-06-10)



扫码了解协会资讯

**房地产开发 物业管理 中介代理 市场研究  
价格评估 房屋租赁 城市更新 金融服务**

协会官网：<http://www.fsestate.com.cn/>

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

办公地址：广东省佛山市禅城区祖庙路百花广场28楼2818-2020室

办公电话：0757-83392818（秘书处综合事务、市场研究）

0757-83212818（中介专线） 0757-83380526（物业专线）

0757-83219212（房地产开发、价格评估、城市更新、住房租赁）