

佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE



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

2020年4月刊

季刊总60期



支持物业人

战疫前线 众志成城

共克时艰 佛山物业人坚守着

目录

01	一封情书——男儿有泪不轻弹，只因未到粮绝处
15	为佛山最美房东点赞
29	2020年1-3月佛山市房地产市场分析报告
37	行业动态摘要

一封 信

给社会各界和全体业主
虽很冒昧，但尽是实诚

疫情防控特殊时期，物业人的心声

疫情防控

医院 车站 铁路 等 人流 集散 点

集散 过后， 人流 往 哪 聚

你们所居住的“物业小区”

物业小区 基层防线

不是公安把守，不是医疗守候

一群普通的物业服务行业从业者在坚守

他们放下了“父母”“妻子”“丈夫”“孩子”身份，成为了守护物业小区的战士

疫情治疗一线在医院 疫情防控一线在物业 物业服务企业

1.开展物业服务合同约定的日常物管服务

2.需要临时做好疫情防控工作：

公区消毒、体温检测、宣传防疫知识、防护废弃物收集转运、上门排查住户等

3.更有代收快递、餐饮食材配送到户等

工作量成倍增加 防控物资严重短缺 人员缺岗不足

物资告急：物企只会针对物业服务合同所需物料进行仓储，而口罩、手套、防护服、酒精等消毒和防护用品是无大量备有，因此只能临时紧急购买，甚至高价购买，可普遍无货！

人员不足：物企根据物业服务合同配置的人员是远远不够的，加上节假日人员流动问题，一线防控人力严重不足，企业需要临时增派人员支援。

买！无货 人！不够 巧妇难为无米之炊

回乡的员工下不来
留守员工多时无休
防控物资严重短缺
防控任务压力山大

全国人民在努力 物业行业在坚守 我们必尽全力守护业主

不顾严重的职业暴露风险
不顾严重的疫情感染风险
坚守在疫情防控的最前沿
守护好物业小区基层防线

感谢指导支持

感谢监督指正

感谢配合理解

感谢社会各界人士对我们的支持与帮助

感谢各级政府领导到小区检查指导慰问

感谢央视人民日报等主流媒体正能量宣传

感谢部分业主给我们送来的口罩等防护用品

感谢业主主动提出提前交纳物业费的倡议

在工作中不到位的地方请您多理解配合

我们呼吁 疫情当前 成本激增

- 1.按时缴纳物业服务费！清缴历史欠费！
- 2.物业防控纳入公共管理，由财政保障！
- 3.防疫物资投放分配优先关注物业行业！

物业服务行业
全年无休
24小时不间断服务

不管是这次的疫情
还是台风、暴雨、地震、汛期等自然灾害
我们必定坚守在前线
守护你们

如果
没有物业
会怎么样

我不敢想

期待 有一天 你们喊声

“物业小哥”

“谢谢你”

“辛苦你”

一封 信

我们 希望 得到 关注
我们 希望 得到 认可

众志成城，共克时艰

我们是“物业小哥”

门卫李流芳不喜欢下雨
因为口罩湿了容易烂
而今天戴的这个
计划两天后才换的



我们呼吁：“按时缴清物业费”

是对防疫工作最大的支持，也是对从业者最高的尊重

物业人和医护人员一样！
每时每刻要和人群接触，但他们不是医院专业人士！
他们拿着较低的工资，只身冒险站在疫情肆虐中！
物业行业在特殊时期里就是易被感染的高危工作！

疫情当前，物业企业需要更多的人工及防疫物资成本
付出比收获的多
按时缴清物业费是对物业防控工作最大的尊重和支持



万达商管集团

对全国各地所有万达广场的商户自1月24日-2月25日时间内的租金及物业费实行全免政策。

南海新都会购物中心

该商城实施初一至年初七期间租金减半，并倡议各品牌商户按自愿原则将减免的20%租金用于疫情发生地防控专项。

顺成大融城

正月初一至初八期间，该商业体内各品牌商户租金减半，扶持商户。为响应防疫，顺成·大融城取消了初一至初三的醒狮登高活动。

佛山建鑫

作为佛山市国有专业化住房租赁平台企业，旨在为广大市民打造租得起的好房子，实现住有所居的美好愿景，在这个特殊时期里，租户的健康安全是我们最牵挂的。针对目前在外地因疫情延迟返回佛山的租户制定租金减免措施，具体如下：

1、针对停留在湖北省因疫情延迟返回佛山的租户，减免租金的起止时间为2020年2月1日至2020年2月29日（减免2020年2月份整月租金）。

2、针对因疫情延迟返回佛山的其他区域租户，减免租金的起止时间为2020年2月1日至2020年2月10日，共计10天。

春节营业时间调整通知

尊敬的顾客朋友：

科学防疫，攻克时艰，为保障健康卫生的购物环境，根据国家新型冠状病毒肺炎疫情防控工作需要，嘉信城市广场一期将做以下调整：

特别营业时间

广场经营时间：

1月29日—2月8日（正月初五至十五）

10:00—20:00

（其中20:00-22:00商场仅提供基本公共服务）

“华润万家”超市营业时间：

1月29日—2月8日（正月初五至十五）

8:30—22:00

（超市物资供应正常，请市民放心）

客服热线：400 930 3688 招商热线：0757-2232 6888

防疫期间，嘉信城市广场每日坚持对所有员工进行体温检测，全员佩戴口罩，全面开展公共设施等消毒、通风工作，确保经营环境安全，还每天为现场营业人员免费发放口罩，把对嘉信家人的关怀落实到实处。

唇亡齿寒，需同舟共济，嘉信与大家携手并肩共渡难关！针对与嘉信置业公司签订租赁合同的嘉信城市广场一、二期商铺的租户由正月初一至十五（2020.1.25-2.8）期间的租金减半。

温馨提示

出行佩戴医用口罩，勤洗手，一起加油共渡难关。

天佑中华，嘉信置业总是为您想多一点，我们相信疫情将很快得到控制，嘉信城市广场与大家同在！Let you enjoy life！

疫情当前，招商蛇口在行动
心系国情，以央企担当
以提供安全优质的购物体验和服务为宗旨
致力为人民美好生活保驾护航

坚定信心 众志成城
央企担当 携手同行

与全体商户
共克时艰，迎难而上

旗下在营购物中心

实施租金减免优惠计划

具体措施详询各店

愿全体同仁齐心协力，守望美好
愿疫情早日消散，共盼春暖花开！





A11 SHOPPING MALL

铂顿城商场

A11铂顿城商场

勇于担当 共克时艰

疫情当前，感谢全体商户的担当

当下时刻，佛山市铂顿城商业有限公司与众商户一起坚守

铂顿城商业公司签约商户

2020年2月1日至2020年2月29日租金五折

(最终解释权归佛山市铂顿城商业有限公司所有)

为明天，我们迎难而上！
相信明天，我们砥砺前行！

众志成城 共抗疫情 责任担当 聚力前行

东方广场与商户携手抗疫

- 一、餐饮、娱乐业态：2月1日至2月15日租金全免；
2月16日至2月29日租金减半；
- 二、零售业态：2月1日至2月29日租金减半；
- 三、2月1日至2月29日管理费减半。





致万科商业合作伙伴的一封信

尊敬的万科商业品牌商户合作伙伴：

值此新春佳节，诚挚祝福您和家人阖家团圆、幸福安康！

2020注定是一个不平凡但充满希望的一年，我们正在经历一个“非常春节”，疫情牵动着全国人民的心，全国上下、各行各业都全力奋战在新型冠状病毒肺炎防控阻击战中，与时间赛跑，与生命赛跑，疫情亦给我们正常经营带来了前所未有的困难和挑战。在此，诚挚感谢各位合作伙伴与我们一起共抗疫情，为老百姓提供健康安全的购物环境和基础生活保障而不懈努力。

万科商业始终坚持“以客户为中心”的理念，现以来，尽管面临着经营上的困难，各位合作伙伴保障每一名消费者和每一名员工的安全和健康价下，在各位合作伙伴的鼎力支持下，万科商业措施，包括每日三次消毒、加强新风排风安排、增罩上岗并进行健康日报跟踪、在项目出入口进行疫情发展调整营业时间等措施，这些防控措施有要我们一起为消费者和合作伙伴营造一个健康、

作为唇齿相依的合作伙伴，我们期待与您携手共进、共度难关。经研究决定：

1、减半收取旗下在营的全部自持商业项目所有商户2020年2月1日至2020年2月29日期间的租金。涉及合营商场及委托经营的轻资产项目，我们也会在与合资伙伴、业主方沟通一致前提下，争取按相同政策执行。上述政策覆盖了万科商业在南方区域（广东、广西、福建、湖南、海南）所有的项目，累计超过50个，支持超过近万家商户。

2、在现有防控措施的基础上，进一步构建安全放心空间，具体措施包括但不限于：

1) 追加资金投入，并协调资源购买防护设备，为消费者和一线员工提供更多的防护设备；

2) 商场空间管理透明化，公示物业新风系统的管理原理及场内和场外空气清洁度对比结果，为消费者和租户营造一个健康安全的环境；

3) 营业人员健康公示，每一位商场工作人员佩戴口罩及健康标签，提升顾客消费安全度；

4) 所有在营项目将推动外卖专项消毒防疫措施，更大限度确保商品安全。

3、推出一系列不同形式的帮扶措施：

1) 提供各类免费推广资源及场地；

2) 协助商户开通针对消费者生活必需用品的线上销售渠道；

3) 协调物流资源，保障物流效率和卫生安全；

4) 协助进行人员招聘。

具体由各项目根据当地疫情发展及项目实际情况与各位合作伙伴商定。

我们也希望您能和我们一起，同呼吸、共命运，共克时艰！我们相信在党中央和全国各级人民政府的坚强领导下，在全国人民的共同努力下，坚定信心、同舟共济，我们一定能打赢这场疫情防控阻击战！让我们共同期待春回大地、百花盛开！让我们共同祝福祖国繁荣昌盛、国泰民安！

此致感谢！

万科南方区域商业事业部

2020年1月31日



富凯时尚城

同舟共济·富贵来 共渡时艰·凯旋归

经公司决定：为抗击新型冠状病毒肺炎疫情，
与商户共同进退、共渡难关，
富凯时尚城所有商户
2020年2月的租金、管理费减免50%。

瘟疫无情 人间有爱
感恩合作伙伴的大力支持

富凯时尚城与大家
共渡难关 勇往直前



广佛·智城
FUTURE TOWN
智造无限体验

疫情当前
众智成城 携手同行
广佛智城与园区各大商户
共渡难关 迎接挑战

年初一至年初八期间
园区各经营类品牌商铺客户**租金减免**
广佛智城与您一起协力共前

武汉 WUHAN
加油 JIAYOU

最终解释权归广东广佛智城集团有限公司所有



疫情当前

合景泰富商业积极响应政府号召
以提供安全舒适的购物环境与商品服务为己任
为社会民生提供坚实保障

合景泰富 携手商户 同心合力 共克时艰

合景泰富商业旗下悠方/摩方商业项目
2020年1月25日至2月15日期间,
各品牌商户租金减半!
(详情以项目通知函件为准)

中国加油! 武汉加油!
让我们携手前行, 迎接春暖花开时!



疫情当前

美的商业与众品牌商户

坚定信心，共赢挑战

积极响应国家号召、悉数落实各项防控措施

全力为社会民生保驾护航

万众一心 共克时艰 同舟共济 携手同行

旗下在管运营的购物中心

1月25日至2月24日期间

减免各品牌商户租金及物业管理费

困难总会过去

美好永远会来

美的商业与你同在

Midea | 美的置业 | Midea | 美的商业



瑞安房地產
SHUI ON LAND

众志成城 共克时艰

瑞安房地产宣布为旗下**所有**商业租户
减免租金、物业管理费和市场推广费

1月24日至2月29日期间

武汉项目所有商户的租金、物业管理费和推广费**全免**

1月24日至2月9日期间

武汉项目之外的所有项目商户的租金、物业管理费
和推广费**减免一半**

疫情无情 人间有爱
感恩合作伙伴的大力支持



勇于担当 共克时艰

关于2020年春节到2月底租赁费用减半的通知函

尊敬的合作伙伴：

新年好！

庚子新年，可能是我们春节中史无前例最为特殊的一年，全国人民都在为全力抗击新型冠状病毒而不懈努力。衷心感谢所有供应商、租户及店铺一线员工在疫情期期间，响应政府各部门要求坚守岗位、保障供给、消毒防护，并配合落实各项环境清洁措施、防止疫情扩散。

疫情，让全社会付出了巨大的代价，零售业也无法独善其身。我们唯一能做的，就是与广大的供应商、租户坚定信心、坚持担当、坚守本质。

经顺联集团研究决定：旗下零售商业项目，顺联国际购物中心、顺联万利商业广场、顺联国际奥特莱斯、顺联百花总汇、顺联百花新翼等五个项目店铺1月25日（年初一）到2月29日（二月初七）期间租金、管理费、保底减免50%。

秉承“不断探索，应对变化，以顺联之永新，实现价值之永新”企业愿景，我们愿与广大合作伙伴一道，风雨同路，凝心聚力，携手共进！

忧患增人慧，艰难玉汝成。大破之后，必有大立，我们相信，春暖花开日，共迎辉煌时。

顺联商业百货板块
2020年1月30日



同舟共济 共渡难关

疫情当前，我们在行动
信基广场与商户共进退

2020年2、3月
租金减半



困难总会过去 美好永远会来
让我们坚定信心 共赢挑战



涛汇广场业主方与众品牌商户，携手才有共赢

众志成城 担当作为 抗击疫情 共克时艰

心系国情·齐心协力

UNITE IN THE FACE OF DIFFICULTIES

在抗击新型疫情的关键时刻

我们决定

从大年初一(1月25日)至正月十五(2月8日)

期间给予各品牌商户租金及管理费减半

涛/汇/广/场/与/你/一/起/迎/难/共/进

武汉加油 中国加油

WUHAN JIAYOUZHONGGUOJIAYOU



最终解释权归涛汇广场所有

2020年第一季度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1-3月佛山商住和商服用地成交共15宗，总成交面积35.53万平方米，同比下降72.39%；成交金额76.26亿元，同比下降61.77%。其中，商住用地成交共12宗，成交面积29.69万平方米，同比下降76.53%；成交金额74.58亿元，同比下降62.42%；商住用地成交占83.56%。商服用地成交共3宗，成交面积5.84万平方米，同比上升167.89%；成交金额1.68亿元，同比上升67.70%。

从区域来看，商住用地交易禅城区、南海区和顺德区较多，各区交易占比超过20%，三个区共占全市97.81%。

今年一季度受春节假期提前以及疫情发展的影响，各企业休假停工时间持续较长，各月土地挂牌量减少，土地出让量同比大幅下降，房地产市场热度较低。3月份各房企陆续复工，为了对冲疫情对于经济的影响，第一季度各级政府通过产业政策、金融政策和财政政策等措施引导经济尽快恢复。4月份，佛山市加大土地供应，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，进而提振行业信心。

二、佛山市房地产市场运行分析

（一）2020年1-3月佛山新建商品房（住房）销售情况

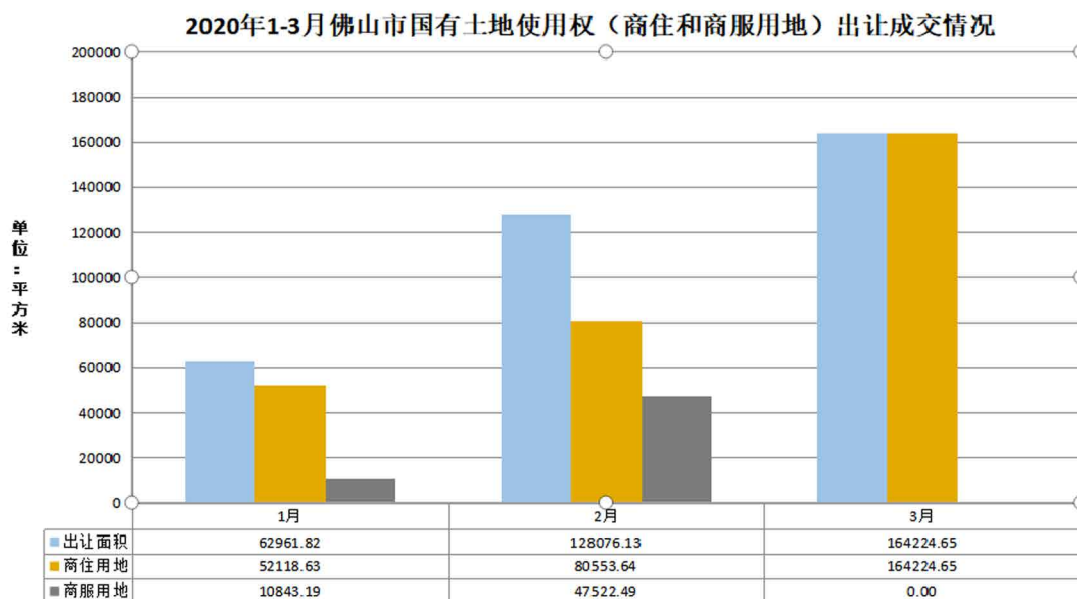
1.新上市情况

2020年1-3月，佛山市新建商品房供应量整体呈现下降态势。新建商品房上市面积240.50万平方米，同比下降42.41%。其中商品住房159.96万平方米，同比下降54.39%；非商品住房上市面积80.54万平方米，同比上升20.44%。

2020年1-3月新建商品房当期上市情况

	当期上市面积（万㎡）	同比
商品房	240.50	-42.41%
商品住房	159.96	-54.39%
非商品房住房	80.54	20.44%

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告



2.成交情况

第一季度疫情严控影响，由于人流严格限制，营销中心关闭对外开放，现场销售暂停。在此背景下，房地产企业普遍采用线上为主、线下为辅的营销方式。由于房屋交易属于大宗交易，新的营销方式短时间较难代替现场交易，一季度佛山市整体新建商品房交易量下降较大。

2019年1-3月，新建商品房成交面积223.15万平方米，同比下降38.01%；成交金额275.30亿元，同比下降34.74%；成交均价12337.17元/平方米，同比上升5.27%。

其中，新建商品住房成交面积162.27万平方米，同比下降44.52%；成交金额227.94亿元，同比下降35.88%；成交均价14046.87元/平方米，同比上升15.58%。

新建非商品住房成交面积60.87万平方米，同比下降9.78%；成交金额47.36亿元，同比下降28.66%；成交均价7779.65元/平方米，同比下降20.92%。

2020年1-3月新建商品房成交情况

		面积（万m ² ）	金额（亿元）	均价（元/m ² ）
商品房	数值	223.15	275.30	12337.17
	同比	-38.01%	-34.74%	5.27%
商品住房	数值	162.27	227.94	14046.87
	同比	-44.52%	-35.88%	15.58%
非商品住房	数值	60.87	47.36	7779.65
	同比	-9.78%	-28.66%	-20.92%

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

3.库存情况

一季度整体市场交易较为平淡，我市库存量显著增加。截至3月底，全市新建商品房月末累计可售面积2083.23万平方米，去化周期15.20个月。其中，新建商品住房月末累计可售面积2083.23万平方米，去化周期10.50个月；新建非商品住房月末累计可售面积1014.99万平方米，去化周期28.64个月。

2020年3月底新建商品房库存情况

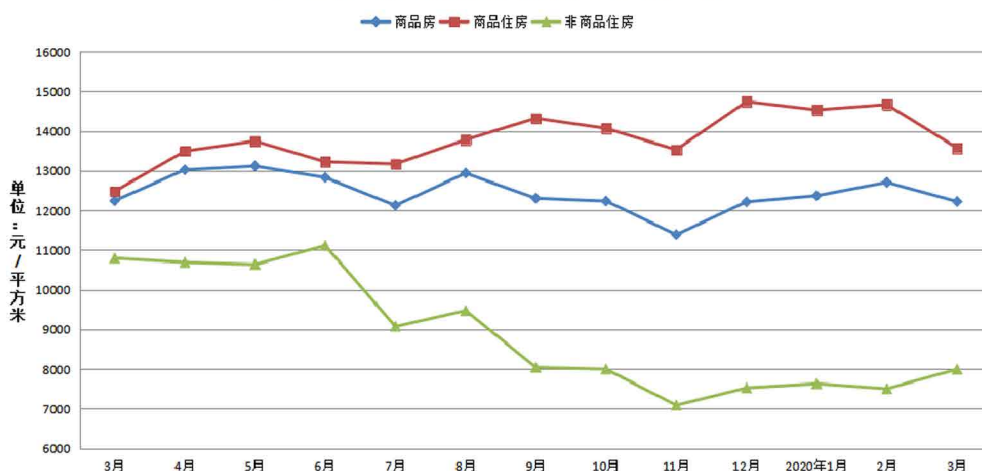
	月末累计可售面积（万m ² ）	去化周期（个月）
商品房	2083.23	15.20
商品住房	1068.25	10.51
非商品住房	1014.99	28.64

4.全市房价走势

2020年1-3月，佛山市新建商品房房价呈现横盘波动的态势。2019年3月至5月，商品房成交均价波动上升，5月升至近13个月最高值，为13120.84元/平方米；2019年6月至11月，成交均价波动下降，11月降至近13个月最低值，为11393.04元/平方米；2019年12月至2020年3月，商品房成交均价波动上升。

商品住房与非商品住房走势分化较大，3月份商品住房成交均价接近非商品住房成交均价的两倍。近13个月，商品住房走势呈现波动上升态势；非商品住房2019年6月至2019年11月呈现波动向下，降至近13个月最低值，2019年10月至2020年3月价格维持在低位，成交均价在7000-8000元/平方米的水平波动。

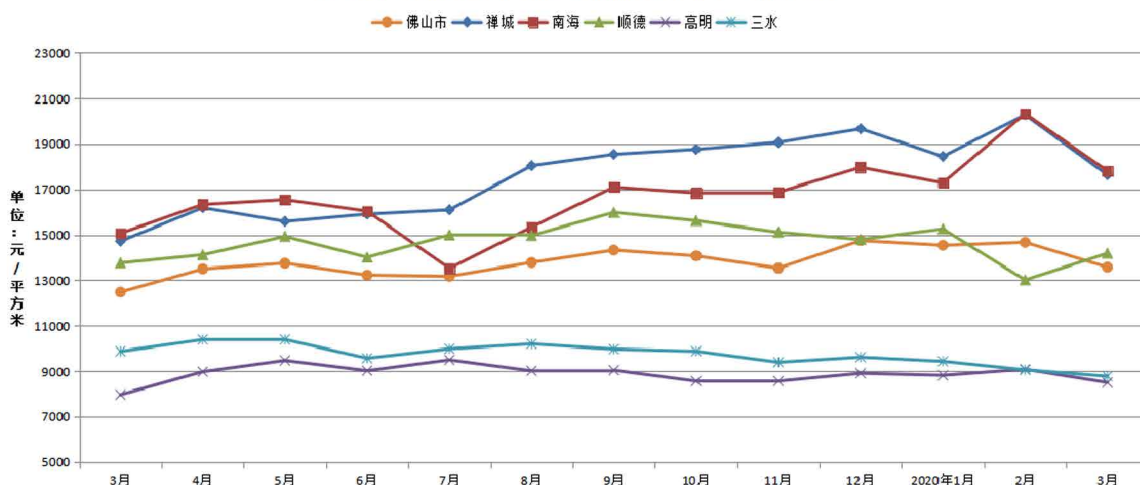
近13个月佛山市新建商品房成交均价走势



2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

各区商品住房房价走势来看，各区价格走势稳健。其中，禅城区和南海区价格走势呈现波动上升态势，两区在2月份均价突破2万元/平方米后，本月出现价格回落至1.9万元/平方米以内；顺德区价格走势总体呈现横盘波动的态势，走势与全市平均水平较接近；高明区和三水区价格走势总体呈现稳中有降。

近13个月佛山五区新建商品住房成交均价走势



(二) 各区情况分析

1. 禅城区

一季度，禅城区新建商品房市场呈现供不应求的态势，供求比为0.84，供应量和成交量缩量，成交量略大于供应量。商品住房供求比为1.06，供求较为均衡。

第一季度，新建商品房累计新上市面积29.80万平方米，成交面积35.44万平方米，成交均价15823.84元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积26.48万平方米，成交面积24.95万平方米，成交均价18249.71元/平方米。

2. 南海区

一季度，南海区新建商品房市场呈现供不应求的态势，供求比为0.86，供应量和成交量缩量，成交量略大于供应量。商品住房供求比为0.54，供小于求。

第一季度，新建商品房累计新上市面积52.22万平方米，成交面积60.49万平方米，成交均价14959.70元/平方米。新建商品住房累计新上市面积22.48万平方米，成交面积41.30万平方米，成交均价17869.56元/平方米。

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

3.顺德区

一季度，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1.32，供求较为平衡。商品住房供求比为0.90，供求较为平衡。

第一季度，新建商品房累计新上市面积81.73万平方米，成交面积66.32万平方米，成交均价11727.09元/平方米。新建商品住房累计新上市面积37.88万平方米，成交面积42.21万平方米，成交均价14401.61元/平方米。

4.高明区

一季度，高明区新建商品房供求比为1.21，供求较为平衡；商品住房供应比为1.17，供求较为平衡。

第一季度，新建商品房累计新上市面积23.11万平方米，成交面积18.98万平方米，成交均价8458.02元/平方米。新建商品住房累计新上市面积20.67万平方米，成交面积17.64万平方米，成交均价8681.08元/平方米。

5.三水区

一季度，三水区新建商品房供应量较大，供略大于求供应量排名全市第二，成交量排名全市第三，成交量供求比为1.27。商品住房供应量排名全市第一，成交量排名全市第三，商品住房供应比为1.45，呈现供大于求的态势。

第一季度，新建商品房累计新上市面积53.64万平方米，成交面积41.92万平方米，成交均价8326.68元/平方米。新建商品住房累计新上市面积52.46万平方米，成交面积32.53万平方米，成交均价8992.80元/平方米。

2020年1-3月佛山市各区新建商品房交易情况（单位：万 m^2 、亿元、元/ m^2 ）

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	29.80	35.44	17.03	15823.84	337.45	26.48	24.95	45.53	18249.71	108.23
南海	52.22	60.49	15.89	14959.70	582.38	22.48	41.30	73.78	17863.56	305.99
顺德	81.73	66.32	14.84	11727.09	632.94	37.88	42.21	60.79	14401.61	222.86
高明	23.11	18.98	17.02	8458.02	222.86	20.67	17.64	15.31	8681.08	186.53
三水	53.64	41.92	12.38	8326.68	307.59	52.46	36.17	32.53	8992.80	244.63

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

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、疫情对房地产行业冲击较大

(1) 跨区域经济活动抑制，影响我市整体房地产市场

佛山市是全国的制造业强市之一，外来人口占比较大。受疫情影响，各地都有不同程度的限制人口流动的措施，外来人口返城缓慢。另外，近年来佛山房地产市场来自广州的购房人比重较大，短期内外市市民对跨市活动的积极性将会降低，对我市房地产市场造成较大影响。南海区临广交界区域，在紧邻广州的优势下，3月份复工后整体市场恢复较好。

(2) 房地产企业经营压力增大

一是资金周转和成本上涨压力。物资和劳动力短期紧缺将进一步导致材料、人工成本上涨。项目销售和回款放缓，融资还款和成本支出的资金压力加大。随着项目建设管理措施加强，管理成本、措施费用将明显增加。全国复工复产政策和劳务人员问题同样影响产业链上游工厂生产，复产时间延后且产能恢复缓慢将导致所有的甲供、乙供材料出现延期交货甚至缺货的情况。材料上游企业成本增加，势必导致各类物资的采购价格普遍升高，建筑商和房企将共同面临成本增加的局面。

二是项目延期压力。疫情防控措施对在建项目复工存在较大影响，进而影响在建项目的预售、交付周期，甚至可能导致不必要的客户群诉，增加社会不稳定因素。

三是业务下滑。疫情防控期间，客流量锐减，一二手房交易和租赁业务、商业经营场所业务、租赁住房暂停招租或外地返程租客暂时不能入住等方面面临巨大的业务下滑压力。

2、土地市场整体平淡，中心城区关注度较高

延续2019年第四季度土地市场不活跃的态势，2020年第一季度土地市场整体平淡，五区分化较大。受新冠疫情影响，第一季度全市拟出让面积84.50万平方米，同比下降48.27%；成交面积35.53万平方米，同比下降72.80%，出让面积为近3年最低。第一季度成交15宗，其中禅城区2宗，南海区3宗，顺德区6宗，高明区1宗，三水区3宗；禅城区和南海区土地溢价较高，高明区和三水区成交以底价成交为主。本次新冠疫情对于本地经济影响大，特别是制造业和外贸出口占比较大的镇街，各区分化将会加大。

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

3、整体成交量下滑，市场价格高位企稳

根据各地政府要求，避免人群聚集，1月中旬至2月份房地产销售基本处于停止状态，3月份佛山市疫情防控得到有效控制，企业复工复产逐步恢复，现场销售仍控制人流。房企利用线上和线下结合的方式维持项目推广，线上转实际成交的效果不明显。一季度佛山市商品房市场成交量同比下降较大，库存增长较快，销售压力加大。各区分化较大，限购区由于靠近广州，商业和交通较为成熟，商品房成交量下降幅度较小，成交价格相对坚挺，非限购区商品房成交量下降幅度较大，成交价格小幅下降。

4、经济受到负面冲击，相关纠纷增多

3月国内疫情得到有效控制，企业复工复产形势良好，同期国外疫情进入爆发期，全球经济受到较大冲击，不确定因素增多，若国内外疫情发展持续，对各行各业都将造成较大影响。对于房地产企业，经营压力增大，合同纠纷增多，延期交房、裁员与降薪等负面影响逐步显现；对于消费者而言，因经济下滑、物价上涨等造成家庭收入减少、支出增多，以及社会不安定因素增加，房地产相关纠纷增多，相关政府部门需要重视风险防范。

5、房地产业在我市经济中占比过高

全球的新冠疫情造成各国需求减弱，制造业产业链影响较大。我市以制造业为主，本次疫情对于我市外贸出口冲击最大，制造业经营压力加大，直接影响到本年度的税收增长。

根据2019年统计数据显示，房地产开发投资占佛山市固定资产投资的比重为54.2%，房地产行业税收占税收总额的24.83%，房地产业的发展形势对于我市经济影响较大。本年度影响本市经济发展的不确定因素较多，下行压力较大，相关部门需要提前部署，房地产业应予以关注。

(二) 后市研判

1、坚定落实房地产长效管理机制

第一季度，中央保持房地产调控定力，坚持“房住不炒”定位不变，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。地方层面执行因城施策政策，在此背景下佛山市优化人才政策，将中专学历纳入人才范围，扩大购买人群，同期广州白云区降低市民准入标准，预计城市间人口流入仍将保持竞争态势。在中央“住房不炒”的原则下，地方的相关政策将会不断推出。

2020年第一季度佛山市房地产市场分析报告

2、佛山2020供地计划出炉，住宅用地供应较去年增加

第一季度，《佛山市2020年度国有建设用地供应计划》发布，2020年拟供应住宅用地450万平方米，同比上涨12.5%；商服用地81万平方米，同比下降36.2%。根据近三年的统计数据来看，第一季度土地成交面积占比全年土地成交的比重较大。今年一季度成交较少，预计未来三个季度土地出让力度将会加大。

3、推进城市更新工作，提高土地利用效率

城区的更新和工业园的整治提升，作为城市更新的主要工作，对于吸引人才聚集，产业升级改造，提升城市形象起到关键作用。第一季度，禅城区和南海区相继举办线上城市更新推介会，介绍本区更新推进计划，解读旧厂房、旧物业改造用地协议出让政策；顺德区成立村级工业园升级改造协会，大力推进区域改造工程。预计今年将以禅城区、南海区和顺德区为主推出更多的旧改项目，加快盘活存量土地，推出优质地块，刺激市场主体的积极性。

4、引导降低融资成本，企业资金负担减轻，短期释放预售资金

伴随着全产业链的复工复产，中央把支持实体经济恢复放到更加突出的位置，更加关注货币政策的灵活适度。保持流动性合理充裕并引导贷款利率下行，有助于降低融实体企业融资成本。从资金成本角度看，企业将会获得更优惠的金融支持。地方实行短期释放预售资金的举措及推出的一系列的政策有利于企业对冲疫情的影响，有助于企业盘活资金及获得更大的市场份额。

5、疫情对房地产业发展提出新挑战

经过本次疫情的冲击，购房者更加关注居住位置商业的便利性，交通的便捷性，更加关注物业管理服务水平，对于装饰材料、智能安全、户型设计的要求进一步提高。对于物业价值提出更高的要求，迫使房地产企业对于所提供商品的品质更加关注。

行业动态摘要 (2020年1-3月)

一、1月行业资讯

(一) 佛山2019年GDP首破万亿，同比增长6.8%

1月9日，佛山市长朱伟在市委十二届九次全会上正式宣布，2019年佛山GDP达10800亿元，同比增长6.8%。继广州、深圳之后，佛山成为广东省第3座和全国第17座万亿城市第GDP超过万亿元的城市。（来源：新浪乐居 2020-1-9）

(二) 佛山市入选广东省第二批装配式建筑示范城市

1月6日，省住房和城乡建设厅发布了广东省第二批装配式建筑示范城市、产业基地和示范项目名单。佛山市入选“广东省第二批装配式建筑示范城市名单”，成为继深圳市之后全省第二个装配式建筑示范城市。截至目前，佛山市的省级装配式产业基地已增加到7个，省级装配式建筑示范项目增加到4个。（来源：广州日报 2020-1-7）

(三) 广东放宽落户限制：东莞、佛山、珠海或最受益

1月14日，广东省省长马兴瑞在作政府工作报告时表示，加快推进新型城镇化，放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制，做强做优县域经济，不断提升中心城区、县城和中心镇承载能力。佛山、东莞、珠海、中山等19个广东城市的落户门槛将降低。（来源：东方人才网 2020-1-19）

(四) 国家统计局发布2019全国房地产开发投资和销售情况

1月17日，国家统计局发布2019年1-12月全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，全国房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%；商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%，其中住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%。全国房地产商品房销售额159725亿元，增长6.5%，创历史新高，其中，住宅销售额增长10.3%。（来源：国家统计局 2020-1-19）

(五) 2019年开发商投资情况显示，头部房企扩张趋势明显

从拿地面积来看，碧桂园、绿地、万科拿地面积位列前三。2019年碧桂园以4253万平方米拔得头筹，绿地和万科分别以3577万平方米和2996万平方米排名二、三位。TOP10房企拿地总面积22579万平方米，占TOP100房企拿地面积的37.8%。从投资金额来看，万科以1610亿元拿地金额排名第一，蝉联榜首；碧桂园以1303亿元锁定第二位，保利以1166亿元稳居第

行业动态摘要 (2020年1-3月)

三位。2019年TOP10房企拿地总金额9702亿元，占TOP50企业的43.3%。头部房企扩张趋势明显。（来源：搜狐网 2020-1-17）

（六）顺德住宅用地交地之日起4年内需竣工

1月10日，《佛山市顺德区建设用地开竣工管理办法（试行）》印发实施，管理办法要求土地主导用途为住宅的，地块应自土地合同约定交地之日起1年内开工建设，自土地合同约定交地之日起4年内竣工（实际交地日期超过土地合同约定日期的，开工、竣工期限按实际交地之日起算；具体竣工期限可根据地块实际建设体量确定且不能超过4年），且开发周期不超过3年，即约定竣工日期不超过约定开工日期3年。（来源：搜狐网 2020-1-14）

（七）佛山四部门：商办类项目，不得宣传推广具有居住功能

1月3日，佛山市自然资源局等四部门发布《关于进一步加强服务型公寓规划建设管理规范商务办公类项目管理和销售行为的通知》。当中，文件中明确指出：房地产开发企业及经纪机构应当如实发布项目销售广告，不得发布虚假信息。商务办公类项目，不得宣传推广具有居住功能。重要信息提示，包括但不限于以下内容：土地性质、土地使用年限、规划条件、功能用途、公共配套设施、水电费标准、前期物业管理费，是否具备直接入户、入学和使用燃起等条件。（来源：佛山房产网 2020-1-4）

（八）2019年佛山房地产企业销售排名发布，保利华南流量金额及权益金额排名榜首

2019年，保利华南凭借充足的项目储备迅速扩张抢占佛山市场，以284亿元流量签约金额、181亿元权益签约金额排名流量和权益榜第一，碧桂园以234亿元流量签约金额、175亿元权益签约金额排名流量和权益榜第二。2019年美的置业销售额首次突破1000亿元。（来源：佛山乐居 2020-1-14）

（九）南海和顺德区调整2020年上半年豪宅税起征点

1月10日，南海区住房和城乡建设和水利局发布公告，2020年上半年南海商品住房享受优惠政策普通住房标准为23295.80元/平方米，比2019年下半年标准提高784.73元/平方米。1月3日，顺德区住房和城乡建设和水利局发布公告，顺德商品住房享受优惠政策普通住房标准为21621.74元/平方米，比2019年下半年标准提高2796.12元/平方米。（来源：佛山乐居 2020-1-13）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十) 2020年央行首次宣布降准下调金融机构存款准备金率0.5%

2020年1月1日，央行公告称，为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。央行有关负责人指出，此次降准是全面降准，体现了逆周期调节，释放长期资金约8000多亿元，有效增加金融机构支持实体经济的稳定资金来源，降低金融机构支持实体经济的资金成本，直接支持实体经济。（来源：佛山乐居 2020-1-2）

(十一) 央行：2020年保持稳健的货币灵活适度 不搞大水漫灌

2020年中国人民银行工作会议1月2日至3日在北京召开，央行提出2020年重点工作，保持稳健的货币政策灵活适度，坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战，以缓解小微企业融资难融资贵问题为重点，加大金融支持供给侧结构性改革力度，加快完善宏观审慎管理框架；继续深化金融改革开放；加强金融科技研发和应用；全面提高金融服务与金融管理水平。（来源：新浪网 2020-1-1）

(十二) 南海5年城市更新规划：将重点推进26个片区，涉地3亿m²

1月7日，南海区政府网站披露了《南海区城市更新（“三旧”改造）专项规划（2019-2025）》。南海区2019-2025年总改造规模约为3亿m²，其中拆除重建类更新用地规模1.5亿m²，非拆除重建类更新用地规模1.5亿m²，包含桂城、大沥、里水各663万m²，狮山442万m²，西樵240万m²，以及九江、丹灶各181万m²。（来源：新浪乐居 2020-1-7）

(十三) 映月新城规划蓝图首曝光

1月7日，桂城映月新城规划发布及推介大会在映月湖公园举行。本次推介会以“新都心·大未来”为主题，首次发布映月新城规划蓝图，同时开展映月新城营商环境推介，系统介绍该片区未来发展规划。映月新城规划面积21.9km²，核心区5.38km²，新城定位广佛高质量融合发展的创新城区。（来源：新浪乐居 2020-1-7）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十四) 广东农村宅基地、集体建设用地确权登记发新规

1月3日,《广东省加快推进“房地一体”农村不动产登记发证工作方案》由省自然资源厅印发实施,其中明确提出,力争2020年底前基本完成“房地一体”的农村宅基地、集体建设用地确权登记;但集体所有土地上开发的商品住房,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。(来源:搜狐网 2020-1-7)

(十五) 广佛环线最新进展:站点主体结构全部完工,预计下半年验收

广佛环线目前所有站点主体结构已经全部完工,所有站点机电装修已经施工完成,正在进行出入口广场和市政建设阶段,预计下半年进入验收阶段。1月10日,据中铁城建集团相关负责人表示,目前基建跟装修部分已经全部完工,预计今年3月底可以收尾,将交由广州地铁试运营。通车后,将实现佛山中心区最快15分钟可直达广州南,5分钟连通佛山西,20分钟以内“一线通达”的目标。(来源:佛山新闻网 2020-1-7)

(十六) 数量17万个涉及上亿人,2019年老旧小区改造进展如何?

住建部数据显示,各地上报需要改造的城镇老旧小区17万个,涉及居民上亿人。截至2019年10月份,广州市共推进老旧小区微改造项目685个,其中已完工208个,已完工及正在实施项目惠及45万户家庭157.5万人;江苏省已有108个小区基本完成整治、212个正在施工;到11月底,上海已完成旧改55.3万平方米,超额完成全年目标,受益居民2.9万户。(来源:中国物业新闻网,2020-1-2)

(十七) 我国物业管理行业管理面积持续增长,“智慧社区”将成为主流

据相关数据显示,近年来我国物业管理面积持续稳定增长,2018年,全国物业管理面积为211亿平方米,同比增长8.2%。2018年6月,腾讯与碧桂园服务签署“共建人工智能社区”合作协议,并在“云平台服务”和“云监控服务”两个领域启动联合研发项目,此举标志着双方正式携手共建国内首个“AI+服务”社区。“智慧社区”成为物业服务主要发展趋势。(来源:中国物业新闻网,2020-1-19)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十八) 抗击新型肺炎疫情 全国各地物业进行高频消杀

以龙头房企为首，全国范围内的物业公司加入到新型肺炎疫情的防控行动中。近日，保利物业对楼道死角、单元大厅、地下车库等区域进行集中清扫，对园区娱乐设施、中心广场、楼栋电梯、地下室、垃圾桶等区域进行了高频次消杀。针对此次疫情，位于“暴风眼”的保利物业武汉公司做了许多防护措施，每天定时进行消杀。作为防控第一线，全国物业迅速加入到疫情防控行动中。碧桂园、龙湖、保利、中海、诚信行、亿达、联发、融信、佳兆业美好、华发物业、时代物业、敏捷、富力、越秀等开发商和物业公司正在积极行动，抗击新型肺炎疫情。

(来源：新京报，2020-1-26)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

二、2月行业资讯

(一) 发改委：疫情不会改变，中国经济长期向好的基本面

2月3日，国务院应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情联防联控机制举行新闻发布会，国家发展改革委副主任连维良在发布会上表示，疫情对经济影响的大小，取决于疫情防控的进展和成效。疫情对经济的影响是阶段性的、暂时性的，不会改变中国经济长期向好的基本面。

(来源：央广网 2020-2-24)

(二) 广东全力支持企业复工复产

广东省推动企业复工复产工作暨重大工程项目总指挥部第事次全体会议明确，根据有关分区分级防控工作部署，制定不同区域疫情防控和经济社会措施，坚决取消超出防疫必要的各种不合理限制，及时纠正各种偏颇和极端做法，全力支持和推动企业复工复产。

(来源：央广网 2020-2-16)

(三) 自然资源部：支持疫情防控建设项目先行使用土地

2月11日，自然资源部发布《关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知》，明确支持疫情防控建设项目先行使用土地。对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。

(来源：央视网 2020-02-11)

(四) 佛山出台支持企业共渡难关十条政策意见

2月5日，佛山市人民政府办公室发布《积极应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业共渡难关十条政策意见》，提出在减免中小企业部分税费、延期缴纳税款、捐赠支出税前扣除、实施援企稳岗政策、延缴社会保险费、减免中小微企业租金、保障疫情期间企业信贷稳定、重点满足疫情防控物资重点生产企业资金需求、支持防控防疫物资进口、支持物流企业配送防控防疫物资等10个方面。(来源：佛山市人民政府 2020-02-06)

(五) 佛山市住建局发布紧急通知落实疫情防控：在建工地实行封闭式管理

2月2日，佛山市住房和城乡建设局发布了《关于切实加强我市建筑施工工地新型冠状病毒感染肺炎疫情防控和节后复工工作的紧急通知》，要求各房屋建筑工地做好“四个一、五必须、八落实”，落实疫情防控措施。(来源：佛山房产网 2020-02-04)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(六) 三水率先出台“二十条”政策稳楼市保经济

2月17日，佛山市三水区人民政府办公室发布《佛山市三水区积极应对新冠肺炎疫情支持房地产业健康平稳发展“二十条”》。根据文件显示，通知涵盖了调整土地价款缴付方式和时间、提供信贷支持、调整基础设施配套费缴付方式和时间、延迟土地接收时间、顺延交楼时间、提供信贷支持等20个方面。（来源：佛山房产网 2020-02-09）

(七) 佛山共有产权房新方案：90m²以下、出资不低于50%

2月13日，佛山市住建局发布关于征求《关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见(修改稿)》，并向社会征集意见建议。

1.出资不低于50%；2.销售价格不得高于出让限定价格；3.共有产权房建面不高于90m²。

（来源：佛山乐居网 2020-02-13）

(八) 佛山二手房新规4月1日起施行，网签合同有效期不超过90日

2月26日，佛山市住建局发布了全新修订后的《佛山市存量房网上交易规则》，明确买卖双方应当通过存量房网签系统设置经双方协商一致的网签合同有效期，有效期最长不超过90日。文件指出，无论是买卖双方经房地产经纪机构促成的交易或买卖双方自行达成的交易，都应当通过市房地产行政主管部门指导建设的存量房网上交易签约系统签署存量房交易合同。买卖双方应当通过存量房网签系统设置经双方协商一致的网签合同有效期，有效期最长不超过90日。逾期未办理转移登记手续的，网签合同自动失效。（来源：腾讯网 2020-02-27）

(九) 佛山公积金租房提取、缴存、贷款还款可延期，最短延期3个月

2月21日，佛山市住房公积金管理中心发布了《关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间住房公积金管理服务工作的通知》，针对疫情期间的公积金提取、还贷期限等做出了相应的延期申明，最短可延期3个月。（来源：佛山乐居网 2020-02-21）

(十) 央行宣布LPR下调5个基点

2月20日披露LPR最新报价：1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%。此前，1月20日公布的1年期LPR为4.15%，5年期以上为4.80%。两个期限LPR第一次出现非对称下降。自去年8月改革至今年2月20日出炉的第7次LPR报价，2019年11月份1年期和5年期全面下调。

（来源：搜狐网 2020-02-20）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十一) 顺德银行业联合承诺：扩大今年信贷投放，妥善处理到期贷款

2月13日，佛山顺德21家银行业机构联合发出《战疫情，保发展——顺德区银行业关于加大金融支持力度的承诺书》，承诺书包括加大信贷投放规模、实施防疫企业利率优惠、对到期贷款妥善处理、开辟金融服务绿色通道、免收捐赠及防疫款项汇划手续费、强化对医护工作者的援助等内容，在确保金融服务不断档的同时，积极应对疫情给企业生产经营造成的资金困难，切实帮扶企业共渡难关。（来源：南方网 2020-02-13）

(十二) 里水东部工业园改造敲定，涉及10条村，竞得价26.9亿

2月21日，南海区政府发布了《里水镇东部工业园片区改造提升项目引入市场改造主体交易结果公告》，公告显示，佛山市南海区联胜置业投资有限公司以26.9亿元价格竞得，作为里水东部工业园改造项目市场改造主体。（来源：佛山楼市网 2020-02-27）

(十三) 南海推进村级工业园改造项目

2月21日，南海区举行推进广东省城乡融合发展改革创新实验区建设暨村级工业园区升级改造现场巡查会。桂城2020年计划启动32个村级工业园改造项目，确保完成拆除整理3700亩，力争完成4500亩，年初至今，桂城已完成拆除487亩，启动或正在清拆约630亩。（来源：佛山楼市网 2020-02-27）

(十四) 顺德村改重点改造项目加快落地

2月22日，大良街道加紧召开村改总攻专题工作会议，重点听取并审议了金斗工业区（二期）、红岗工业区沙田片区等项目实施方案，研究顺德中医院选址土地收储搬迁情况，以及红岗樟岗、甘源等工业区结合乡村振兴和整村改造统筹实施方向及路径。顺德规划建设20个产业集聚区和30个现代化主题产业园，在勒流，上涌900亩、连杜800亩等连片改造项目就立即被提上议事日程；总占地面积达1260亩的均安星槎七滘工业区改造项目也正在全力加速推进，该项目是均安镇重点村改项目。（来源：珠江商报 2020-02-24）

(十五) 佛山市住建局实施诚信激励机制支持建筑工地加快复工复产

为进一步加快推进建筑工地复工复产，佛山市住房和城乡建设局发布关于实施诚信激励机制支持建筑工地加快复工复产的通知。（来源：佛山市住建局 2020-02-23）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十六) 2月17日起, 全国收费公路免费通行至防疫结束

2月15日, 交通运输部发布最新消息, 经国务院同意, 2月17日零时起至疫情防控工作结束, 全国收费公路免收车辆通行费。

据了解, 此次免费范围为符合《中华人民共和国公路法》《收费公路管理条例》规定, 经依法批准设置的所有收费公路(含收费桥梁和隧道);免费对象为依法通行收费公路的所有车辆。交通运输部印发通知, 明确新冠肺炎疫情防控期间免收收费公路车辆通行费的具体工作, 由各省(区、市)人民政府负责统一组织实施。(来源: 新浪网 2020-02-15)

(十七) 顺兴大桥即将开建, 总投资18.9亿, 工期54个月

2月25日, 从顺德区公共资源交易中心处获悉, 佛山市顺德区南国东路延伸线工程, 即顺兴大桥工程已由中交路建中标, 中标金额约18.9亿元, 合同工期54个月。同时, 根据此前消息, 该项目预计今年第一季度可以开工建设。根据中心城区快速路网发展要求, 大桥桥位是顺德中心城区快速通道的关键路段, 桥梁总长2222.5米, 是顺德中心城区与广州南沙、中山、深圳往来的便捷通道。(来源: 佛山楼市网 2020-02-28)

(十八) 佛山地铁2号线预计明年底可载客

2月26日, 在占地430亩的佛山地铁2号线林岳车辆段, 27个吊塔全部启动。目前, 佛山全市在建轨道交通的5个项目全部复工复产, 包括地铁2号线一期、3号线、广州地铁7号线西延顺德段、南海新交通、南海一汽大众铁路专用线。按照计划, 到今年年底, 地铁2号线一期将完成“三通”(洞通、轨通、电通), 正线可进行车辆的联调联试。2号线一期共配置24列6辆编组列车, 目前在佛山中车生产基地已经完成10列车的生产任务, 预计到2021年年底, 2号线一期可实现载客运营。(来源: 搜狐网 2020-02-26)

(十九) 省工程建设项目审批需求即日起可“不见面”即办理

2月14日, 省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室发布《关于转发<关于加强工程建设项目网上审批服务保障新冠肺炎疫情防控期间工程建设项目审批工作的函>的通知》。同时, 将住房和城乡建设部工程建设项目审批制度改革工作领导小组《关于加强工程建设项目网上审批服务保障新冠肺炎疫情防控期间工程建设项目审批工作的函》下发至各地。

(来源: 房博士 2020-02-19)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(二十) 2019年中国物业管理行业在管面积、市场规模及未来发展方向分析

2019年国内物业管理市场空间为8203亿元，其中住宅、写字楼及商业楼宇分别为4867/1317/195亿元。目前，行业集中度较低，但正在逐步提升，根据中指院数据，行业前100名物业管理企业的市场份额在2018年仅为27.0%，但比2013年提高了9.6个百分点。根据测算，在成熟状态下，基础物业服务和社区增值服务收入分别占总收入的68.4%/31.6%；在项目全生命周期中，基础物业、非业主增值服务、社区增值服务收入分别占总收入的66.5%/5.8%/27.6%。我们认为目前上市物业公司的社区增值服务仍有相当的提升空间(占总收入比重为127%)，行业内占比最高的蓝光嘉宝也仅为20.7%。从渗透率提升空间以及服务品类不断增加的角度判断，我们认为社区增值业务在收入规模上达到总收入的30%是可期的。(来源：中国物业新闻网，2020-02-04)

(二十一) 疫情防控积极作为股价上涨 龙头物业角逐3万亿蓝海

2020年春节期间，新型冠状病毒肺炎不断传播。2月以来，全国“防疫战”进入了关键阶段，社区又是其中至关重要的一环。在这场“居家隔离”的战役中，物业公司与基层政府部门一起，承担重任。在人员管控、社区物资供应等很多实际防控中，龙头物业企业长期积累的服务能力凸显。近期，香港上市的物业股也走出了一波向好的行情，碧桂园、绿城服务、中海物业等公司股价上涨，反映了市场对物业服务行业的乐观预期。事实上，去年以来，多家物业股已实现股价翻番，物业公司的估值比地产股高出几倍甚至十几倍，11家物业企业在2019年上市。今年，还将有更多的物业公司谋求上市。分析人士认为，随着优质物业服务逐渐受到认可，本次疫情过后，龙头物业公司的竞争力将进一步提升，行业兼并整合浪潮将会加剧。2020年的物管行业将产生分化，行业集中度会进一步提升，使之类似于当前的房地产业的竞争态势。在这种集中度提升的过程中，一批大型头部物业公司将逐渐浮出水面。(来源：中国物业新闻网，2020-02-08)

(二十二) 佛山市住建局：物业做好疫情防控 房地产企业采取网上销售模式

2月5日，佛山市住建局发布了关于佛山住建系统战“疫”防控相关行动，其中提到，指导房地产销售企业采取网上销售模式，充分运用网络平台，实现线上销售，不搞现场聚集销售活动。(来源：佛山市住建局 2020-02-05)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(二十三) 北京：拟对物业服务企业分类监管 建立激励和惩戒制度

2月26日，北京市十五届人大常委会第十九次会议召开，《北京市物业管理条例（草案）》提交二审，提出物业管理委员会为临时机构，任期为三年，拟对物业服务企业分类监管，建立激励和惩戒制度，市住建部门制定本市物业管理相关政策并组织实施。物业服务收费实行市场调节价并适时调整等条款没有变化。（来源：北京青年报，2020-02-26）

(二十四) 疫情是一面镜子，把中国物业行业照得一清二楚

这场疫情将是中国物业行业的“分水岭”事件，会对中国的物业公司产生全方位的积极推动，并快速拉开优质物业公司与普通物业公司之间的分化。在大部分物业公司还在沉浸于按部就班、照章抗疫的时候，一些有远见的物业公司，已经化被动为主动，积极布局，远远跑在了前头。突发疫情对物业行业及公司的影响，大致可三个方面。第一个方面，物业公司的社会重要性在快速上升。第二个方面，打通社区最后一公里。第三个方面，疫情有机会推动物业公司进行全方位升级。相信很多物业公司经过这场战争，会积累起非常多宝贵的知识和经验。这场疫情将会推动物业公司至少在两个方向上有很大的发展，一个是线上服务，另一个是科技升级。（来源：中国物业新闻网，2020-02-27）

(二十五) 全国20多省市密集推出政策稳定楼市

2月21日，发布的《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》提到，将住房公积金贷款额度由45万元上升到50万元；首套房公积金贷款最低首付比例由30%下调为20%；从2月初至今，全国20多省市密集推出政策稳定楼市。各省市从缓解房企压力，到刺激个人购房等各个维度，出台针对性举措。刺激个人购房主要措施有：降低首付、放宽落户、契税补贴。缓解房企资金压力有：减免房产税，刺激拿地，延期缴纳土地出让金等。房企销售支持有：顺延工期，顺延交房时间，调整预售政策等。公积金政策包括：缓缴公积金，放宽贷款申请条件。（来源：澎湃新闻网 2020-02-23）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

三、3月行业资讯

(一) 发改委:我国经济运行必将回归常态

3月17日,国家发改委例行新闻发布会上,国家发改委综合司副司长李慧表示,“疫情的冲击是暂时性的、阶段性的,我国经济运行必将回归常态,实现国民经济和社会发展目标任务具有很多支撑。”(来源:央广网 2020-03-19)

(二) 农用地转建设用地可由各地政府批准,国务院发布首批试点省份

3月12日,国务院发布关于授权和委托用地审批权的决定。在严格保护耕地、节约集约用地的前提下,进一步深化“放管服”改革,改革土地管理制度,赋予省级人民政府更大用地自主权。首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆,试点期限1年。

(来源:央广网 2020-03-14)

(三) 佛山98个项目纳入省重点建设正式项目

根据《广东省2020年重点建设项目计划的通知》,2020年我省共安排省重点建设正式项目1230个,总投资5.9万亿元。年度计划投资 7000亿元,安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目868个,估算总投资3.4万亿元。佛山市共98个项目被纳入省重点建设正式项目,涉及重大基础设施、高端装备制造工程、汽车制造、商务服务、商务物流、综合生产服务、农林牧渔、教育、医疗卫生、文化旅游等多个领域。(来源:佛山新闻网 2020-03-09)

(四) 南海超440亿元项目集中签约和动工

3月9日,南海区2020年第一季度重点项目签约暨开工动员活动,在区政府和7个镇街同步举行。26个项目签约,投资总额超440亿元。此次签约的项目中,主要是电子信息、生物医药、新能源、新材料等新兴产业项目和产业园区平台类项目。

(来源:佛山发布 2020-03-10)

(五) 海南成首个全面推行现房销售的省份

3月7日,海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》,《通知》提出改革商品住房预售制度,自文件印发之日起,新出让土地建设的商品住房,实行现房销售制度;鼓励存量商品住宅用地或项目转型发展为安居型商品住房、商业、办公等经营性房地产或租赁住房等。(来源:搜狐网 2020-03-07)

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(六) 佛山2020年拟供应商住地531万平方米

佛山政府网站发布了《佛山市2020年度国有建设用地供应计划》，计划指出，2020年佛山将计划供应住宅用地450万平方米，同比去年上涨12.5%。各区方面，商住地的供应主力主要集中在南海，拟供应住宅用地160万平方米，商服用地40万平方米，双双占据五区头名。顺德三水紧随其后，禅城的供应量最低。（来源：佛山市政府 2020-03-23）

(七) 南海发文取消不动产证记载抵押信息

佛山市自然资源局南海分局发布最新通告：为进一步精简审批流程、压缩办理时间，自3月23日起，南海区新受理的房产证不再加注抵押登记信息，不加盖“抵押章”。

（来源：佛山市自然资源局 2020-03-22）

(八) 南海住建提示：不得向农村集体土地租赁项目提供房屋买卖经纪服务

1月22日，南海区住建发布关于不得向农村集体土地租赁项目提供房屋买卖经纪服务的特别提示。农村集体土地（房屋）租赁项目尚未纳入市场化商品房序列（试点项目除外），不能办理相关商品房销售证明，不符合商品房按单元分拆买卖的条件。提示各房地产经纪机构在承接有关房地产经纪服务前，务必认真查阅服务对象的土地、房屋等权属证明材料，不得向农村集体土地租赁项目提供房屋按单元分拆买卖经济服务。

（来源：佛山市南海区住房和城乡建设和水利局 2020-03-22）

(九) 2019年佛山常住人口全省第四，新增人口全省第三

3月7日，广东省统计局发布了《2019年广东省国民经济和社会发展统计公报》，从广东各市常住人口来看，广州、深圳依旧高居第一梯队，东莞、佛山位列第二梯队，两个城市的人口均超过800万。其中，东莞排名第三，常住人口846.45万人，比上年末增加7.23万人。佛山排名第四，常住人口达到815.86万人。在广东2019年新增常住人口中，广州和深圳分别新增40.15万人和41.22万人，占据全省新增总量近一半。佛山以新增量25.29万人，位居第三。

（来源：南方日报 2020-03-07）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十) 门槛再降低！佛山中专大专可申领人才T卡 买房不受户籍社保限制

3月18日，佛山市人力资源和社会保障局发布了《关于新冠肺炎疫情期间优化优粤佛山卡T卡申领工作的通知》，将对优粤佛山卡T卡申领对象进一步放开。通知指出，具有中与学历或大与学历或国家职业资格四级（中级工）证书或国家职业资格五级（初级工）证书的人才可申领优粤佛山卡T卡。（来源：新浪乐居 2020-03-24）

(十一) 广州白云区落户限制放宽，大专学历工作1年可在四镇买房

3月16日，广州白云人力资源和社会保障局发布关于白云区完善人才政策的通知，白云区辖内的大专院校（高校、中职技工学校）学习连续满一年，或具备大专学历在白云区工作连续满一年的这几类人在白云四镇享广州市户籍待遇。（来源：新浪乐居 2020-03-17）

(十二) 央行宣布定向降准，释放长期资金5500亿元

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。（来源：新浪财经 2020-03-16）

(十三) 2020禅城48宗旧改计划表公布

3月20日，禅城区公布2020年“三旧”改造年度实施计划表，共48个项目，总改造面积约超5600亩，分布于祖庙、张槎、石湾及南庄，涉及十条村改，拟改造成为商住类项目共37个。（来源：佛山乐居 2020-03-22）

(十四) 三水新城迎来配套爆发期 重点推3000亩产业载体

3月13日下午，由佛山房协主办的《三水云东海投资环境推介会》在云东海街道办事处举行，会上公布了关于云东海街道城市建设、市政配套、产业发展、人才引进等重点项目信息，就目前三水对房地产的扶持政策等问题召开探讨。会上，重点推介了2020年拟出让商住用地及产业用地，共计14宗。其中，宅地3宗，商地5宗，文化地1宗，产业地4宗，福利用地1宗。

（来源：佛山乐居 2020-03-13）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(十五) 市二医院绿岛湖新院规划出炉

3月13日，禅城区政府网站发布《佛山市第二人民医院新院区建设项目建设工程规划许可批前公示》。根据公示，医院位于绿岛湖板块，与规划中的绿岛湖小学仅一路之隔。医院总占地面积80186m²（120亩），规划总建筑面积24.5万m²，地上建筑面积18万平方编制床位1200张，门诊可满足日均10000人次。（来源：佛山乐居 2020-03-14）

(十六) 珠三角枢纽（广州新）机场启动预可研招标，选址编制已上报

3月25日，佛山市机场建设开发有限公司正对珠三角枢纽（广州新）机场预可研、可研报告编制项目进行单一来源招标，公示期自2020年3月25日至 2020年4月1日止，本次招标预算金额2250.0 万元。（来源：新浪乐居，2020-03-27）

(十七) 汾江路南延线预计今年10月通车

3月汾江路南延二期全面开工，预计今年10月完工通车，届时整个汾江路南延项目将全部完成，从汾江路一路向南将连接到广台高速乐从段（原佛山一环）。 汾江路南延全长4.3公里，分两期实施。首期北起禅城区澜石二路，向南下穿东平水道，南至裕和路，已于2017年完工通车。二期从乐从镇裕和路至三乐路，与乐从大道相连，长1.9公里，定位为城市I级主干道，双向八车道。（来源：顺德城市网 2020-03-09）

(十八) 西樵一批交通项目有望下半年通车

西樵镇新城区三纵三横道路工程（一期）力争10月1日前通车；丹灶物流中心道路改善一期工程及北连接线工程力争8月底实现通车，丹灶物流中心道路改善二期工程力争年底前实现通车；西樵镇新城区三纵三横道路工程（碧霞一路、崇民纵二路、碧霞一路西延线）下半年动工；河岗大道及外延线改造工程年底开工建设。（来源：住建时报 2020-03-23）

(十九) 《深圳经济特区物业管理条例》3月1日起正式实施

新修订的《条例》明确物业服务企业可以在不侵犯他人隐私的前提下安装摄像头进行取证。住宅物业的车位约定归建设单位所有的，其所有的车位只能出售、附赠、出租给业主；共有物业的收益归全体业主所有，业主大会成立后可取得统一社会信用代码证书，业主大会可以凭代码到合作银行开设业主共有资金账户。（来源：凤凰网房产，2020-03-01）

行业动态摘要 (2020年1-3月)

(二十) 2020年2月物业服务TOP100出炉 碧桂园、保利、蓝光霸榜

3月2日, 2020年2月中国物业企业品牌指数TOP100排行榜出炉。碧桂园服务、保利物业、蓝光嘉宝服务、绿城服务、雅生活、中海物业、金碧物业、万科物业、金地物业、华润物业位列前十位。(来源: 中国物业新闻网, 2020-03-03)

(二十一) 疫情“大考”物业管理交高分答卷 未来将更多参与社区治理

中国经济信息社与中国物业管理协会联合发布《新冠肺炎疫情对物业管理行业影响调查报告》。《报告》显示, 36450名受访业主中, 91%认为疫情中物业服务品质明显提升, 94%认为小区物业防疫措施得当, 98%认为物业在社区联防联控体系中很重要。在疫情防控期间, 82.45%的受访物业服务企业春节假期至今未停工, 并协调员工7×24小时值守。(来源: 新华社新媒体, 2020-03-20)

(二十二) 聚焦北京物业管理条例五大看点

3月27日, 北京市第十五届人民代表大会常务委员会第二十次会议表决通过了《北京市物业管理条例》, 将于5月1日施行。(来源: 新华社新媒体, 2020-03-29)



地址：佛山市禅城区祖庙路百花广场28楼2818-2821室

电话：0757-83392818（秘书处综合事务、市场研究）

83219212（房地产开发、价格评估、城市更新、住房租赁）

83380526（物业管理）

83212818（房地产代理中介、中介人员培训）

佛山市房协官方网站：<http://www.fsestate.com.cn>

佛山市房地产中介人员信息平台（可浏览官网进入）

佛山建筑与服务产业投资交易平台（可浏览官网进入）

