

佛山房地产

FO SHAN REAL ESTATE

2021/7 刊
季刊总65期

《住宅物业服务品质分级规范》

启动第二轮试点项目测试！

新疆自治区党委政法委副书记王奕文
一行到协会参观调研

省内3个城市4家市级行业协会
自发到我会参观交流



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

目 录

CONTENTS

01 协会动态

17 2021年1-6月佛山市房地产市场分析报告

28 行业动态

新疆维吾尔自治区党委政法委副书记王奕文一行到协会参观调研

2021年4月19日上午，新疆驻广东省工作组——新疆维吾尔自治区党委政法委副书记、新疆工作组党委书记、组长王奕文；新疆维吾尔自治区财政厅地方金融资产评估中心二级调研员、新疆工作组综合组组长刘秀；新疆工作组党委秘书任留杰；以及佛山市民政局党组成员、社会组织管理局局长吴启荣；佛山市民政局副局长邓波一行5人莅临我会参观调研。



参观办公环境



参观技术部门

协会秘书长周倩、副秘书长唐凯韵陪同王奕文一行参观了协会办公场所，并介绍了协会党建和脱贫攻坚工作成果。



了解工作成果

同时，协会还展示了自主研发的渔夫指南、佛山市数字房地产行业发展平台和数字可视化应用。协会秘书长周倩表示，协会在数字化运作的同时，同步推进了多个行业标准的建立。



数字可视化展示



介绍协会数字化运作

王奕文在对协会社会治理工作初步了解后，表示了高度的认可！协会研发的平台，有效搭建健康行业生态，助力佛山房地产行业结构性变化高质量发展，并表示佛山房地产进入到了最好阶段，鼓励协会再接再厉，继续努力做得更好！



《住宅物业服务品质分级规范》 启动第二轮试点项目测试！

一直以来，我市缺乏统一、规范的物业服务标准，在物业管理行业不断变化的形势下，诸多问题逐步显现。为解决各项目物业服务合同不尽相同，项目间的服务、收费缺乏横向对比基础，及时填补管理空白，统一评价尺度，佛山市住建局指导起草了《住宅物业服务品质分级规范》（简称“《规范》”）。

为了提高《规范》的应用范围和扩大试点小区，保证科学性和适用性，2021年5月8日，由佛山市住房和城乡建设局主办，佛山市房地产业协会承办的《规范》试点工作专家培训班在市局西9楼会议室举办。



佛山市住房和城乡建设局房屋和物业管理科科室负责人江飞、佛山市房地产业协会专职会长杨建华和秘书长周倩、以及本次培训特邀主讲讲师、佛山市房地产业协会物业管理专业委员会主任范成彬出席了本次培训班，来自佛山市五区共100名物业管理专家参加了本次培训。



2021/5/8 09:07

首先，江科代表市住建局动员参加本次会议的专家积极参与本次培训班和试点工作，他指出在当前生活生产成本飞涨的背景下，物业管理费调价已成为各物业服务企业改善物业服务品质的痛点。《规范》在此背景下应运而生，是解决业主和物业服务企业矛盾的积极探索。同时，在探索过程中小心求证，通过推进试点测试工作验证地方标准的严谨性。希望在场人员提高政治觉悟，努力为物业服务行业的发展做出应有的贡献。



2021/5/8 10:11

紧跟江科的精彩发言，范总为在场专家讲解了《住宅物业服务品质分级规范》体系内容。他表示地方标准是经过多次专家组的探讨以及第一次试点测试的实践验证，调整，修改，更正后得出的相对较为成熟的体系；相对过往的检查标准，地标的检查内容更有针对性，对物业服务企业提出更高的要求，需要各物业服务项目适应和调整。另外，对于试点工作的检查内容和评级方法，范总以通俗易懂的例子进行了讲解，并分析了第一次试点工作的情况，提出了在第二次试点工作中需要注意的事项。随后范总针对各专家的疑问进行了耐心的解答。



最后，市房协相关领导进行了总结发言，“在大数据发展的趋势下，结合地方标准的出台，物业服务行业迎来发展的新机遇，市房协通过平台创新，数据采集等手段为主管部门、企业提供更为广阔的发展空间，各物业服务企业需抓住机遇，通过新技术提升物业服务水平。”



本次培训班得到各区住建局和协会的大力支持，为后续试点工作奠定了坚实的基础。今后，各物业管理企业及业主委员会务必对照《规范》进行自查工作，对照目标等级的指标要求全面检查，进一步提高项目的管理水平，有利于业主和物管企业就项目管理的现状，协商沟通提供服务品质的依据，统一尺度，界定双方责任和义务。

省内3个城市4家市级行业协会 自发到我会参观交流

2021年4月21号及23号，来自省内3个城市的4家市级行业协会——江门市房地产行业协会、江门市房地产中介服务行业协会、中山市房地产行业协会以及湛江市物业管理行业协会，自发到佛山市房协参观交流，了解佛山市房协自主研发的数字房地产行业发展平台（简称“数字平台”）。



了解行业监管系统

周倩秘书长介绍到，数字平台包括行业监管系统和企业服务系统，利用大数据和人工智能等数字化技术手段，对房地产全周期运营情况进行监测；通过比对和分析，有效实现行业数字化管理，并为企业提供定制化服务，实现政府、行业、企业多方搭建健康的行业生态。

目前平台的行业监管系统研发已基本完成，企业服务系统预计在5月下旬推出。在双系统上线运行后，希望能够破解各兄弟协会目前遇到的困境，有效解决各行业协会在发展和管理上面临的共性问题。

4家协会与市房协共同研讨了数字化系统使用运行状况。在对平台的行业监管系统有了初步了解后，都非常认同数字平台在行业管理当中的作用，并希望平台能够与各兄弟协会开放共享。



与江门市、中山市兄弟协会交流座谈



与湛江市兄弟协会交流座谈

数字平台双系统正式上线运行后，预计将会在今年6月中下旬，逐步向省内各市级行业协会正式开放，实现共享。届时欢迎各兄弟协会能提供更多的宝贵建议，一起为行业协会共生共长构建良好的沟通基础，促进各城市房地产行业健康发展。

南北交流，共促发展！ 齐齐哈尔市物业管理行业协会 到访佛山市房地产业协会

2021年5月15日，齐齐哈尔市物业管理行业协会常务副会长姜淑新女士一行到访佛山市房地产业协会，就经验交流，行业发展事项进行了深入沟通。佛山市房地产业协会专职会长杨建华、秘书长周倩对于齐齐哈尔市物业管理行业协会的到访表示热烈欢迎！



姜淑新女士首先参观了市房协数据运营中心，听取工作人员对协会数字发展平台的介绍和演示。



随后，双方进行了座谈。周秘简要介绍协会发展历程，“协会2000年成立，20年来相继成立了房地产开发、物业管理、房地产中介代理、房地产价格评估、住房租赁、城市更新（三旧改造）、市场研究七个专业委员会，不断完善和丰富房地产行业全产业链的内涵和服务，发挥佛山市房协作为房地产行业综合性协会在整合行业综合资源方面的优势。”

另外，随着市场经济的发展，佛山市房地产业协会也引入市场化运作机制，从绩效考核、人力资源管理等方面入手，参照企业制度，探索协会的创新运营模式。



齐齐哈尔市物业管理行业协会姜会长大加赞赏市房协在引入企业机制的努力。她感慨“在中小型城市中，由于物业管理行业的市场容量有限，协会的生存空间因此也被压缩，探索新的发展模式是当下协会的紧迫而必要的任务。”

佛山市房协杨会长介绍了佛山市房地产行业企业诚信管理平台的建立发展、佛山市物业管理专家库的建立和管理、佛山物业管理示范项目评定和佛山市住宅物管服务品质分级地方标准制定的各项目工作经验。

姜会长向杨会长咨询了诚信管理办法的实施、专家库的使用、数字发展平台等事项，希望跟佛山市房协加强合作，互相学习促进，并感谢了佛山市房协的热情接待。

佛山房协&禅城法院举办关于《民法典》实施对物业服务领域影响的培训交流

为进一步提高物业管理服务企业对《民法典》的重视，在日常物业管理服务中能够增强法律意识，为广大业主客户提供更优质规范的物业管理服务。

2021年5月24日下午，佛山房协联合禅城法院联合主办《民法典》物业管理法律法规专场培训讲座。



本次活动在协助承办单位佛山万科物业服务股份有限公司的总部万科金融中心举行。

现场80位和线上150位各物业服务企业的高管、区域负责人或项目经理共同参与。

佛山市房地产业协会秘书长周倩、副秘书长唐凯韵、佛山市禅城区法院审判委员会委员 民四庭庭长梁茵、法官肖华和万物云佛山代表处总经理程家森出席。



佛山房协秘书长周倩在开场致词上首先感谢禅城法院带来这场对物管行业有实用针对性意义的培训，提醒珍惜难得的学习交流机会，深入理解《民法典》，结合地方法规应用好，依法经营、管理和服务。并感谢万科物业对本次活动的全程支持协办。

本次培训的讲师是佛山市禅城区法院审判委员会委员 民四庭庭长梁茵，获评佛山市法院系统第二届十杰法官。从事民商事审判工作十八年，现主要负责房地产审判工作。她深入介绍《民法典》中三个与物业服务领域关系密切、影响较大的部分：一是物权编中的建筑物区分所有权；二是合同编中的物业服务合同；三是侵权编中的建筑物和物件损害责任。



通过梁庭长条理清晰的开展对各部分进行法规结合实际案例的应用分析和行业建议，参训人员得到了难得的普法提升机会。

培训结束后的互动交流环节，是由禅城法院法官肖华现场回答咨询。





物业同行们积极提出有关物业费催收、公用水电公摊方式、物业费定价标准争议、违建处理、物管区域内人身或财物损害责任处理.....等共同关心问题，肖法官均给予了满意的回复和建议，并提醒每个案例的情况不尽相关，只可作借鉴，物业企业在日常工作中应注重工作记录和相关证据的保存，必要时作为维护自身合法权益的佐证依据。



最后，万物云佛山代表处总经理程家森代表各物业企业感谢佛山房协和禅城法院举办的法律培训交流，并向同行介绍分享万物云的创新服务理念。



2021年1-6月 佛山市房地产市场分析报告

一、佛山市土地成交情况

(一) 1-6月份全市土地出让情况

截至2021年6月30日，全市国有建设用地使用权共计成交93宗，成交面积445.39万平方米，成交价款588.62亿元；同比去年1-6月，成交面积下降0.94%，成交价款减少2.37%。其中，住宅用地共计成交34宗，成交面积167.59万平方米，成交价款514.87亿元，同比成交面积下降32.86%，成交价款减少11.21%；商服用地共计成交7宗，成交面积17.66万平方米，成交价款34.91亿元，同比成交面积上升52.49%，成交价款增加696.45%；工业用地共计成交50宗，成交面积241.27万平方米，成交价款37.66亿元，同比成交面积上升29.41%，成交价款增加105.75%。

2021年1-6月全市成交国有建设用地情况表

单位：宗、万平方米、亿元

项目	宗地数	成交面积	成交金额
商服用地	7	17.66	34.91
住宅用地	34	167.59	514.87
工矿仓储用地	50	241.27	37.66
其他用地	2	18.88	1.18
合计	93	445.39	588.62

2021年1-6月和2020年1-6月国有建设用地成交情况对比表

单位：万平方米、亿元

	2021年 1-6月面积	2020年 1-6月面积	同比增减	2021年 1-6月价款	2020年 1-6月价款	同比增减
市本级	3.53	6.64	-46.78%	22.33	31.52	-29.17%
禅城区	19.59	19.74	-0.75%	62.56	52.75	18.59%
南海区	96.27	134.40	-28.37%	217.04	264.60	-17.97%
顺德区	172.06	102.01	68.67%	239.76	181.90	31.81%
高明区	56.62	95.15	-40.49%	21.52	28.42	-24.27%
三水区	97.31	91.69	6.14%	25.40	43.73	-41.92%
合计	445.39	449.63	-0.94%	588.62	602.93	-2.37%

(二) 1-6月份住宅用地出让情况

2021年1-6月，全市住宅用地成交面积下降32.86%，成交价款减少11.21%。

2021年1-6月和2020年1-6月住宅用地成交情况对比表

单位：万平方米、亿元

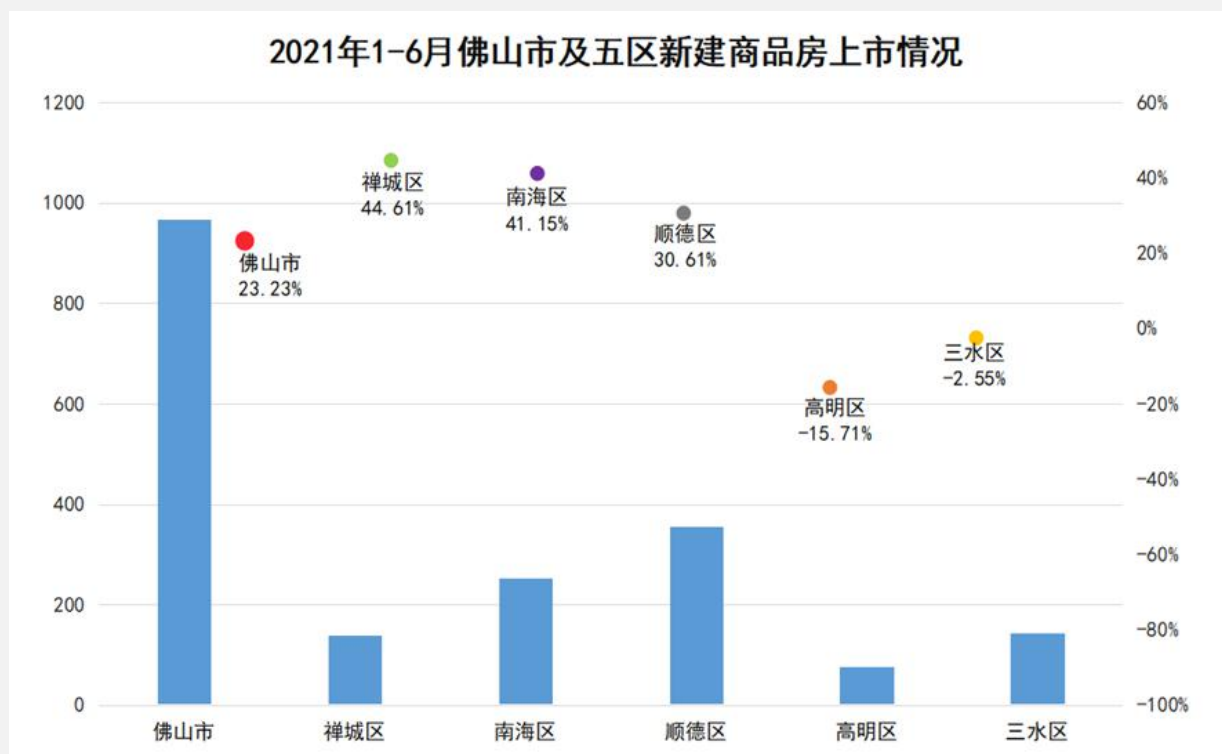
	2021年 1-6月面积	2020年 1-6月面积	同比增减	2021年 1-6月价款	2020年 1-6月价款	同比增减
市本级	0.00	6.64	-100.00%	0.00	31.52	-100.00%
禅城区	19.09	17.72	7.75%	62.00	50.77	22.12%
南海区	59.49	99.84	-40.42%	205.71	259.92	-20.85%
顺德区	62.50	68.71	-9.04%	212.01	176.10	20.39%
高明区	13.63	28.68	-52.46%	16.82	23.47	-28.36%
三水区	12.88	28.03	-54.04%	18.33	38.08	-51.86%
合计	167.59	249.61	-32.86%	514.87	579.86	-11.21%

二、佛山市房地产市场运行分析

（一）2021年1-6月佛山新建商品房（住房）交易情况

1.新建商品房上市面积同比大幅上升，禅城区升幅较大

1-6月，全市新建商品房累计新上市面积967.50万平方米，同比上升23.23%。其中，新建商品住房累计新上市面积663.37万平方米，同比上升28.94%。

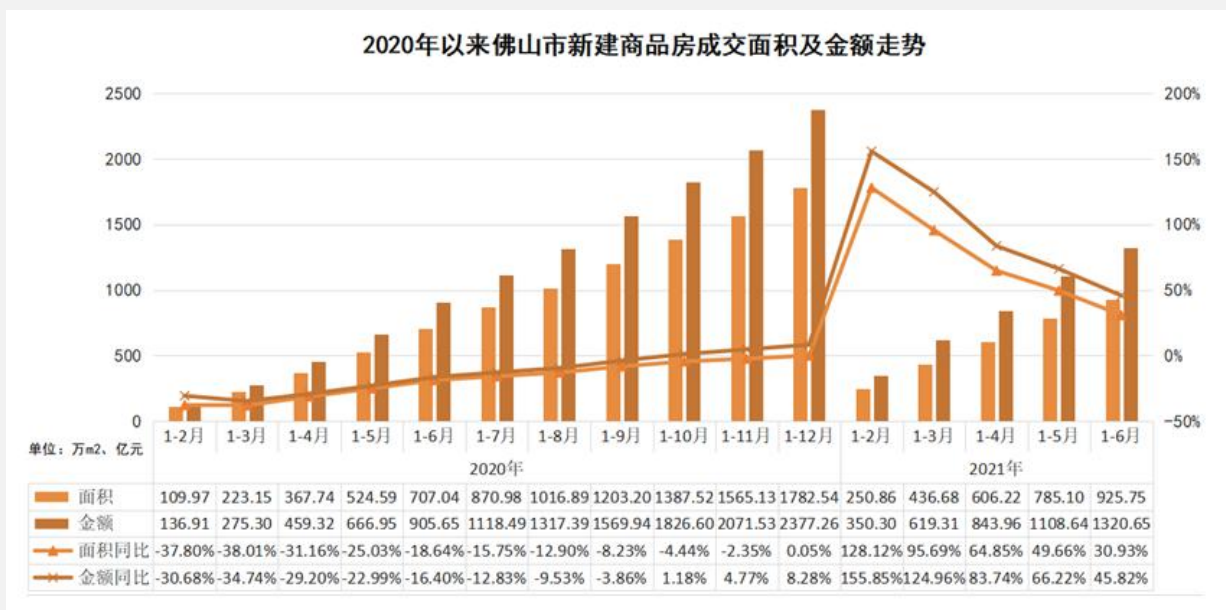


各区新建商品住房上市量差异较大。顺德区、南海区上市量较大，全市占比分别为32.62%、27.53%；高明区上市较少，占比为8.75%。从同比增速看，南海区升幅较大，升幅大于90%；禅城区、顺德区升幅均超40%；高明区、三水区同比负增长，其中高明区同比降幅为23.85%，三水区同比降幅为12.98%。

新建非商品住房方面，顺德区上市面积大于130万平方米，占比45.80%。

2.全市新建商品住房成交活跃，除三水区外各区销售增速显著上升

1-6月，新建商品房成交面积925.75万平方米，同比上升30.93%；成交金额同比上升45.82%。其中，新建商品住房成交面积642.83万平方米，同比上升21.10%；成交金额同比上升47.06%。自2020年第一季度以来，全市新建商品房成交面积、成交金额保持持续回升态势。



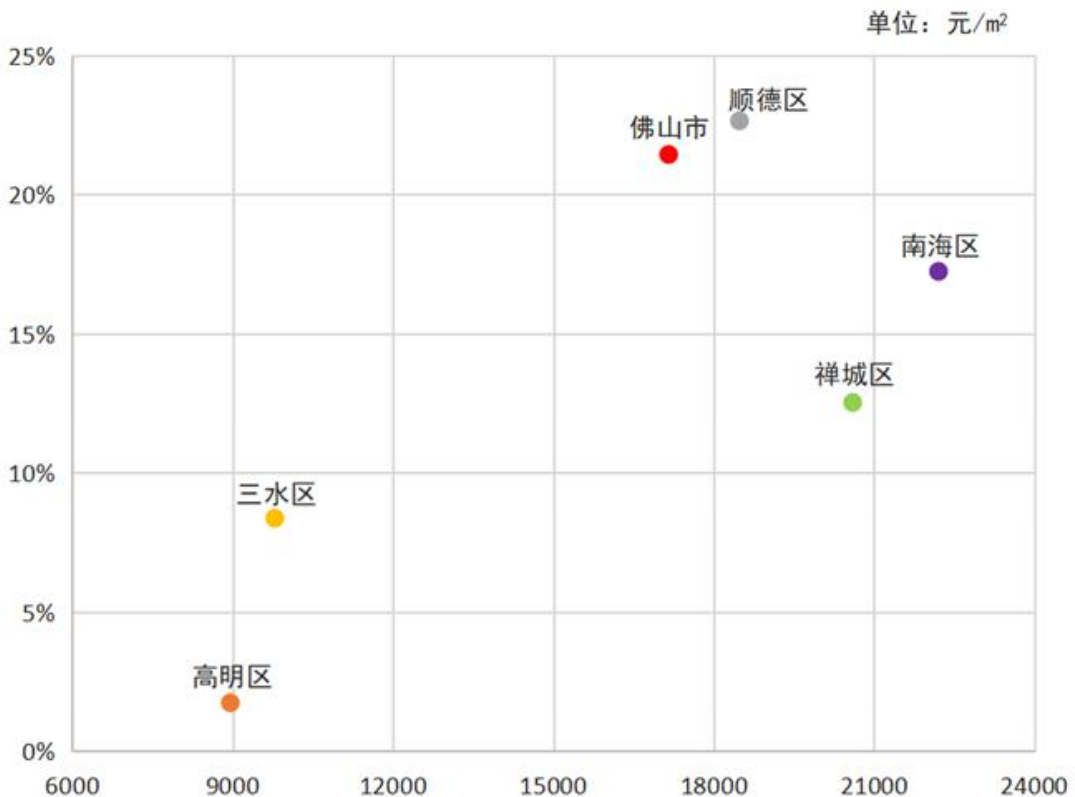
新建商品住房方面，1-6月，南海区、顺德区成交面积分别为172.41万平方米和205.54万平方米，分别占全市的26.82%和31.97%。从同比增幅看，禅城区、顺德区同比增幅大于40%，增幅较大；南海区同比增幅23.41%、高明区同比增幅11.47%；三水区同比负增长，降幅为20.46%。

3.新建商品住房均价同比上升，南海区、顺德区涨幅较大

1-6月，全市新建商品房成交均价14265.75元/平方米，同比上升11.37%。其中，商品住房成交均价17515.25元/平方米，同比上升21.44%；非商品住房成交均价6882.63元/平方米，同比下降13.40%。

新建商品住房方面，禅城区、南海区成交均价均分别为20597.05元/平方米、22202.74元/平方米，同比升幅均大于10%；顺德区成交均价均为18478.98元/平方米，同比升幅大于20%；高明区、三水区成交均价分别为同比升幅低于10%，价格运行相对平稳。

2021年1-6月佛山市及五区新建商品住房成交均价情况



4.商品住房去化周期合理，非商品住房去化压力大

截至6月底，全市新建商品房月末累计可售面积3085.66万平方米，去化周期18.41个月，处于合理区间。其中，新建商品住房月末累计可售面积1343.09万平方米，去化周期11.27个月；新建非商品住房月末累计可售面积1742.57万平方米，去化周期35.92个月，去化周期偏长。

2020年6月以来，非商品住房库存面积超过商品住房库存面积，非商品住房去化压力较大。

截至2021年6月末佛山市及五区新建商品房库存情况

单位：万平方米、个月

区域	商品房		商品住房		非商品住房	
	库存	去化周期	库存	去化周期	库存	去化周期
佛山市	3085.66	18.41	1343.09	11.27	1742.57	35.92
禅城区	390.31	15.95	116.13	6.48	274.17	41.75
南海区	851.65	18.52	394.28	12.04	457.37	34.57
顺德区	1208.83	20.39	432.65	11.75	776.18	34.54
高明区	263.78	18.52	190.96	15.11	72.82	45.30
三水区	371.10	15.70	209.07	11.00	162.03	34.99

2019年3月至2021年6月商品房库存情况



(二) 存量 (二手) 房交易情况

1. 存量商品房成交面积同比上升，禅城区、顺德区升幅较大

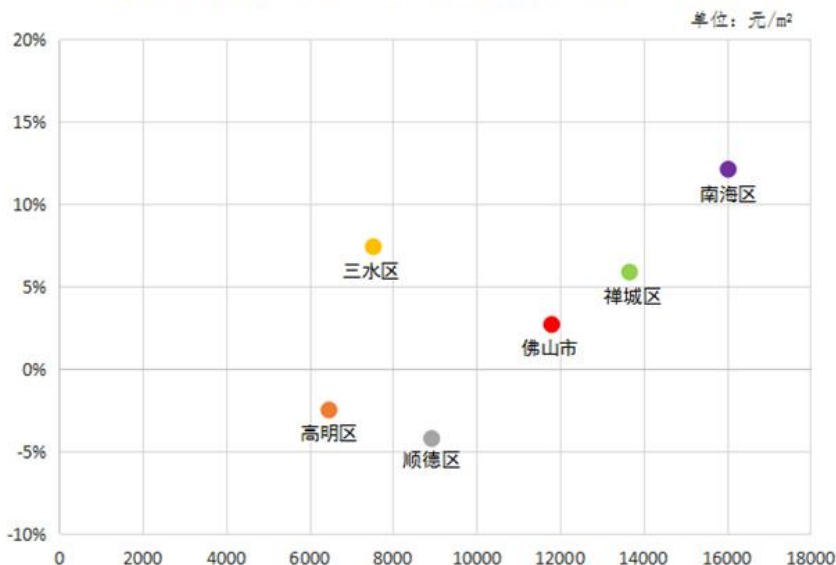
1-6月，全市存量商品房成交面积同比大幅上升。存量商品房成交面积449.25万平方米，同比上升46.12%；其中，存量商品住房成交面积374.59万平方米，同比上升65.25%。

从各区情况看，南海区、顺德区存量商品房成交面积分别为155.90万平方米和193.00万平方米，分别占全市的34.70%和42.96%。从同比看，各区均为正增长，顺德区同比升幅大于70%，升幅较大；禅城区、南海区升幅大于37%；三水区升幅小于15%；高明区升幅小于2%，升幅较小。

2. 存量商品住房成交均价同比上升

1-6月，全市存量商品房成交均价10649.71元/平方米，同比上升4.38%。其中，商品住房均价11800.31元/平方米，同比上升2.69%；非商品住房均价4877.36元/平方米，同比下降25.96%。

2021年1-6月佛山市及五区存量商品住房成交均价情况



从各区同比增速看，禅城区、南海区、三水区同比正增长，分别为5.87%、12.11%、7.41%；顺德区、高明区、同比降幅分别为4.23%、2.50%。总体来看，各区存量商品住房价格运行平稳。

（三）房地产市场交易总量对比

1.全市交易量仍然以商品住房、新建房为主导

1-6月，佛山市房地产市场交易总量分别为商品房1375万平方米，商品住房1017.42万平方米，非商品住房357.59万平方米。

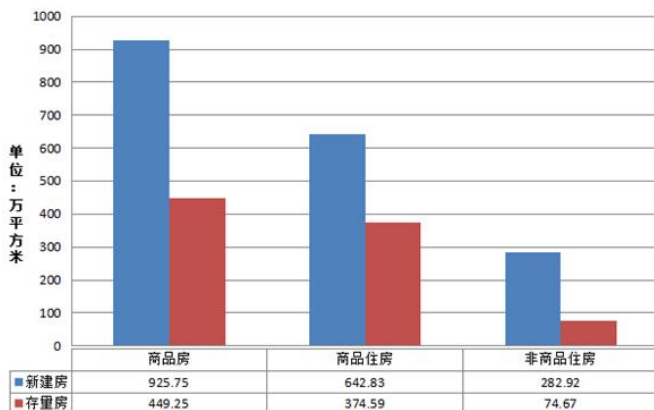
从新建房和存量房交易占比分析，商品房总体交易新建房保持主导地位，新建房和存量房占比相差34.66个百分点。其中，新建商品住房和存量商品住房占比相差26.36个百分点；新建非商品住房和存量非商品住房的占比相差58.24个百分点。

2021年1-6月佛山市房地产市场交易量对比

单位：万㎡

		新建房	存量房	交易总量
商品房	数值	925.75	449.25	1375.00
	占比	67.33%	32.67%	
商品住房	数值	642.83	374.59	1017.42
	占比	63.18%	36.82%	
非商品住房	数值	282.92	74.67	357.59
	占比	79.12%	20.88%	

2021年1-6月佛山市房地产市场交易对比



2.各区交易量仍以新建房为主，南海区和顺德区交易量较大

从各区商品房交易量来看，南海区和顺德区交易总量为934.44万平方米，占全市交易总量的67.96%。

从新建房和存量房占比来看，各区交易量均以新建房为主。其中，禅城区新建房交易占比七成以上，南海区和顺德区占比六成以上，高明区和三水区占比八成以上。商品住房方面，禅城区交易占比六成以上，南海区和顺德区交易占比五成以上，高明区、三水区交易占比八成以上。非商品住房方面，禅城区、顺德区交易占比八成以上，南海区、高明区、三水区交易占比七成以上。

(四) 专家点评

骆仪克——佛山房协市场研究专业委员会主任、佛山市房地产业协会副会长、佛山市富盛市场研究顾问有限公司总经理

1.下半年佛山楼市向好趋势不变。2021年上半年佛山全市商品房住宅成交先扬后抑，随着疫情的控制，市场迅速收复，虽然金融政策方面对流入房产领域的资金监管及房贷政策持续趋紧，但佛山楼市仍处于合理可控范围。土地市场延续火热，对楼市后市起到支撑作用，且佛山保有高人口流入，随着客户购房需求持续释放，预计佛山下半年楼市延续稳中有升的态势。

2.房价差异化梯度明显。佛山及周边区域由于受到区位差异、轨道交通及限购政策影响，住宅成交均价存在明显的级差，由西向东以“万元级”递增。西部区域涨价动力不足，临广高地价支撑高房价。

2021年1-6月各区房地产市场交易量对比

单位: 万㎡

成交面积		新建房	存量房	总量		
商品房	禅城区	数值	136.28	52.99	189.27	
		占比	72.00%	28.00%		
	南海区	数值	240.34	155.90	396.24	
		占比	60.66%	39.34%		
	顺德区	数值	345.20	193.00	538.20	
		占比	64.14%	35.86%		
	高明区	数值	76.19	15.75	91.94	
		占比	82.87%	17.13%		
	三水区	数值	127.74	31.60	159.34	
		占比	80.17%	19.83%		
	商品住房	禅城区	数值	101.35	46.86	148.21
			占比	68.38%	31.62%	
南海区		数值	172.41	129.45	301.86	
		占比	57.12%	42.88%		
顺德区		数值	205.54	161.54	367.08	
		占比	55.99%	44.01%		
高明区		数值	66.35	12.99	79.34	
		占比	83.63%	16.37%		
三水区		数值	97.18	23.74	120.92	
		占比	80.37%	19.63%		
非商品住房		禅城区	数值	34.93	6.13	41.06
			占比	85.07%	14.93%	
	南海区	数值	67.93	26.45	94.38	
		占比	71.97%	28.03%		
	顺德区	数值	139.66	31.46	171.12	
		占比	81.61%	18.39%		
	高明区	数值	9.85	2.76	12.61	
		占比	78.11%	21.89%		
	三水区	数值	30.56	7.86	38.42	
		占比	79.54%	20.46%		

三、佛山周边热点城市房地产市场情况

从省内各热点城市交易情况看，2021年1-6月，佛山市新建商品房交易面积为925.75万平方米，同比上升30.93%，成交量排名全省第一；新建商品住房交易面积642.83万平方米，同比上升21.10%，成交量排名全省第三。广州市商品住房成交面积为674.18万平方米，较我市多31.35万平方米。新建商品住房成交量排名前五的城市中，五市同比均大幅上升。

佛山市新建商品房和新建商品住房交易价格均位居全省第五。

其中，新建商品住房交易均价17515.25元/平方米，高于全省平均水平（16444.00元/平方米），低于珠三角平均水平（21671.75元/平方米）。新建商品住房交易均价排名前五的城市，五市价格同比均上升；广州市、东莞市和佛山市同比升幅较大。

存量商品房方面，2021年1-6月，佛山市存量商品房成交面积449.25万平方米，位居全省第二，较排名第一的广州市少390.38万平方米；存量商品住房成交面积374.59万平方米，位居全省第二，较排名第一的广州市少399.22万平方米。从存量商品住房排名前五的情况看，除深圳市成交量同比降幅外，广州市、佛山市、中山市、惠州市同比均正增长，涨幅分别为62.93%、65.25%、58.02%、25.86%。

行业动态摘要 (2021年4-6月)

一、2021年4月行业资讯

(一) 中共中央政治局召开会议

4月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作；听取第三次全国国土调查主要情况汇报；强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要防止以学区房等名义炒作房价，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给。（来源：人民网 2021-04-30）

(二) 财政部：积极稳妥推进房地产税立法和改革

4月7日，在国务院新闻办举行的贯彻落实“十四五”规划纲要、加快建立现代财税体制发布会上，财政部财税司司长王建凡表示，健全地方税、直接税体系是完善我国现代税收制度的重要内容。我国直接税比重从2011年的28.4%提高到2020年34.9%。（来源：中国网地产 2021-04-07）

(三) 广东省“十四五”规划纲要发布

4月25日，《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》正式发布，涵盖18项重点任务和108项重大工程项目，提出了十个新目标。（来源：广东省人民政府 2021-04-25）

(四) 佛山力争“十五五”期末经济总量突破两万亿

4月20日，佛山市召开市委书记专题会，市委书记鲁毅在会上表示，佛山要切实发挥目标导向的作用，立足万亿经济规模基础，通过未来10年的持续努力，力争在“十四五”期末实现1.5万亿目标，力争在“十五五”期末突破两万亿，再造一个高质量发展新佛山。（来源：佛山日报 2021-04-21）

(五) 佛山自持房屋管理出台意见

4月15日，佛山市住房和城乡建设局网站发布了《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知》。通知指出，企业自持商品房屋应全部用于公开对外租赁，不得销售、转让，对外出租单次租期不得超过20年，且不得超过土地出让合同中约定的自持期限。（来源：佛山市住房和城乡建设局 2021-04-15）

(六) 广州市开展为期3个月房地产中介整治行动

4月28日，广州市住房和城乡建设局召开房地产中介服务机构公开承诺活动暨政策宣讲会议，全市约180家房地产中介服务机构代表参加会议。房地产中介机构代表现场签署“诚信服务 合法经营 共同维护市场秩序”的承诺书。（来源：广州市住房和城乡建设局 2021-04-28）

(七) 深房理被深圳七部门联合调查

4月8日，深圳市住房和建设局发布《深圳市住房和建设局等七部门关于对涉及“深房理”的举报事项进行调查处理的通告》（下称“通告”）。通告表明，官方将针对“深房理”举报事件，已联合深圳市地方金融监管局等七大部门对其进行调查。（来源：深圳市住房和建设局 2021-04-08）

(八) 广州、东莞等5市被住建部约谈

4月8日，住房和城乡建设部副部长倪虹8日约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。（来源：腾讯网2021-04-08）

(九) 六部门发文加强住房租赁企业监管

4月26日，住房和城乡建设部、国家发展改革委等六部门联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》的通知，通知涉及加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷等方面。（来源：人民网2021-04-27）

(十) 发改委官宣：除这30座城市外全面取消落户限制

4月13日，国家发展改革委官网发布《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出将有序放开放宽城市落户限制，城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。（来源：南方都市报 2021-04-21）

(十一) 广州发布楼市调控政策

4月2日，广州市政府发布房地产市场平稳健康发展意见，提出对新建商品住房预售价格、现房销售价格实行价格指导；同时通过人才政策新购买的住房，须取得不动产权证满3年后方可转让。（来源：广州市人民政府2021-04-02）

(十二) 广州市人才购房需提供1年社保

广州市政府公布《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》，强调着力稳地价、稳房价、稳预期等，要求人才购买商品住房，需提供1年社保。此外，越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区9区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。（来源：广州市人民政府 2021-04-21）

(十三) 广州海珠：商品房不得捆绑搭售或双合同

4月23日，广州海珠区住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知。其中提到，合理确定新建商品住房备案价格，针对各房企已经在政府进行备案价的商品房，执行“一房一价”标价，禁止捆绑销售，禁止双合同。（来源：海珠区住房和城乡建设局 2021-04-23）

(十四) 广州番禺发布房地产调控六大措施

4月26日，广州市番禺区住房和城乡建设局发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出了六大措施，确保番禺区房地产市场平稳健康发展。该通知明确提出，要加强人才购房政策管理，对享受番禺区高层次人才服务卡政策的家庭和单身（含离异）人士，购买商品住房时，须提供购房之日前12个月在番禺区连续缴纳个人所得税或社会保险的证明，不得补缴。（来源：南方快报 2021-04-27）

(十五) 杭州人才购房政策收紧

4月9日起，高层次人才购买二套房，无论单身还是家庭，都与普通购房者一致。单身人才不能购买两套房，人才家庭落户杭州须满5年方可购买第二套房。（来源：浙江日报 2021-04-13）

(十六) 东莞新房备案价新政出台

4月29日，东莞市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步加强新建商品住房销售价格指导的通知（东建房〔2021〕4号）》。其中提出新房备案价上调空间控制在5%以内，而未售出的新建商品住房上调销售价格的间隔时间，由取得预售许可证(现售备案证书)后半年延长至一年，涨幅不超过3%(含本数)。下调销售价格的间隔时间维持半年不变，降幅不限。

(来源：东莞市住房和城乡建设局 2021-04-29)

(十七) 国家统计局发布3月70大中城市价格情况

4月16日，国家统计局发布4月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。3月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.3%、1.0%和0.1%。二手住宅销售价格环比上涨1.0%，涨幅比上月回落0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨1.4%、1.1%、1.4%和0.4%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。

(来源：国家统计局 2021-04-16)

(十八) 1-3月全国房地产开发投资和销售情况数据统计

4月16日，国家统计局发布第一季度全国房地产开发投资和销售情况数据。1-3月，全国房地产开发投资27576亿元，同比增长25.6%；商品房销售面积36007万平方米，同比增长63.8%。1-3月，全国房地产开发投资比2019年同期增长15.9%，两年平均增长7.6%。其中，住宅投资20624亿元，增长28.8%。（来源：国家统计局 2021-04-16）

(十九) 1-3月广东房地产开发投资运行简况

1-3月，受春节放假较晚企业开工时间较长，叠加上年同期基数较小等因素影响，广东房地产开发企业完成投资3208.66亿元，同比增长25.9%，两年平均增长7.5%，两年平均增幅比1-2月提高0.2个百分点。从工程用途看，住宅投资同比增长34.0%，办公楼投资增长16.2%，商业营业用房投资增长6.6%。分区域看，核心区完成投资增长29.4%，两年平均增长9.3%；沿海经济带完成投资增长6.2%，两年平均增长3.5%；北部生态发展区完成投资增长24.8%，两年平均下降3.8%。

1-3月，广东商品房销售市场延续2020年下半年增长态势，叠加就地过年等因素影响，商品房销售面积同比增长80.4%，两年平均增长13.1%。广东商品房销售额同比增长107.9%，两年平均增长24.6%。（来源：广东省统计信息网 2021-04-22）

(二十) 4月LPR保持不变

4月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年3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%，连续12个月维持不变。（来源：腾讯网 2021-04-20）

(二十一) 3月人民币贷款增加2.73万亿元

4月12日，央行发布3月份金融及社融统计数据。总体来看，3月份人民币贷款增加2.73万亿元；3月份社融增量为3.34万亿元。（来源：中国人民银行 2021-04-12）

(二十二) 3月末广义货币（M2）同比增长9.4%

3月末，广义货币(M2)余额227.65万亿元，同比增长9.4%，增速比上月末和上年同期均低0.7个百分点；狭义货币（M1）余额61.61万亿元，同比增长7.1%，增速比上月末低0.3个百分点，比上年同期高2.1个百分点；流通中货币（M0）余额8.65万亿元，同比增长4.2%。一季度净投放现金2229亿元。（来源：中国人民银行 2021-04-12）

(二十三) 禅城再推100套共有产权住房

近日，禅城区住房和城乡建设和水利局发布公告，再推出100套共有产权住房，供户籍居民与新市民申购，购买人可参照商品住房有关贷款规定申请住房公积金贷款、商业银行个人住房贷款。（来源：佛山日报 2021-04-23）

(二十四) 南海区首批共有产权住房共推出160套

4月13日，据佛山市南海区官方微信公众号透露，南海区已推出首批共有产权住房，首批住房共160套。

根据官方透露，南海区首期共有产权住房位于狮山龙光玖御湖楼盘，位于南海区狮山镇桃园西路北侧（南海大学城华南师范大学旁），户型主要从85方至130方，共160套，带装修出售。（来源：羊城派 2021-04-13）

(二十五) 广佛肇高速全线通车

4月25日上午，广佛肇高速公路北江大桥暨全线正式开通运营，粤港澳大湾区新添一条直达广西梧州、柳州最快捷的高速通道。

广佛肇高速北江大桥段与肇庆大旺段同步开通后，标志着广佛肇高速公路实现了全线贯通运营，构建形成了新的一条直接联通广州、佛山、肇庆三市的快速通道，对缓解广州北环高速沙贝拥堵、佛山市横向城市主干道等交通压力、分流过境交通具有重要意义，并且进一步加强广佛肇三市、珠三角核心区域与我国西南地区的互通互联，加快推动广佛肇经济圈一体化和粤港澳大湾区城市发展建设。（来源：佛山新闻网 2021-04-25）

(二十六) 南海旧改反垄断

4月14日，南海区政府依申请公开发文，提出各镇（街道）相关机构在指导村（居）集体经济组织选取城市更新（“三旧”改造）项目前期服务机构时，应严禁设置不合理的限制性条件，避免部分房企垄断南海区整个城市更新（“三旧”改造）市场。（来源：乐居佛山 2021-04-17）

(二十七) 佛山发布新物管收费细则

4月29日，佛山市发改委发布了《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》，再次明确了全市物业最高指导价外，还对各个级别物业服务级别和服务内容及收费标准做出了说明。前期物业管理费用：一级为2.70元/平方米·月、二级2.35元/平方米·月、三级2.00元/平方米·月、四级1.65元/平方米·月、五级1.30元/平方米·月，业主自有产权车位（车库）的物业服务收费按不高于所在住宅区物业服务收费标准的70%执行，各区可在不高于市定最高指导价内另行制定。

其中涵盖综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护五大方面，并就服务内容进行了详细规定。

现行物业服务收费标准与本次公布的政府指导价不符的，对仍属于政府指导价管理范围的物业服务收费，可继续按前期物业服务合同约定的政府指导价执行。（来源：佛山市发展和改革委员会官网 2021-04-29）

(二十八) 广东今年要打造100个红色物业小区标杆

在近日于广州举行的“创领智慧物业平台 构建社区服务生态”战略峰会上，广东省物协当值执行会长杨国贤表示，时值建党百年之际，广东省物业管理行业协会学党史、明趋势、跟党走，全面提升行业共建共治共享水平。会议就“智慧城市”“智慧社区”打造方面提出指导意见，并将打造100个红色标杆小区，发挥党员先锋模范作用，助力构建和谐、幸福、绿色、现代化的模范小区。（来源：南方都市报 2021-04-21）

(二十九) 北京物业管理条例实施一年，业委会、物管会组建率超9成

去年5月1日，北京出台首个物业管理法规《北京市物业管理条例》，共8章104条，其中明确物业服务实行市场调节价并动态调整，小区停车位优先出售给业主。此外，还针对专项维修资金的使用、新旧物业的交接、物业突发失管等作出规定。截至今年4月20日，北京全市业委会（物管会）组建率从11.9%增加到90.1%，物业服务覆盖率由64.1%增加至93.7%。

（来源：新京报 2021-04-28）

(三十) 《中华人民共和国动物防疫法》自2021年5月1日正式实施

2021年1月22日，《中华人民共和国动物防疫法》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十五次会议修订通过，自2021年5月1日起施行，是为了加强对动物防疫活动的管理，预防、控制、净化、消灭动物疫病，促进养殖业发展，防控人畜共患传染病，保障公共卫生安全和人体健康制定的法规。

其中明确规定：携带犬只出户的，应当按照规定佩戴犬牌并采取系犬绳等措施，防止犬只伤人、疫病传播。单位和个人饲养犬只，应当按照规定定期免疫接种狂犬病疫苗，凭动物诊疗机构出具的免疫证明向所在地养犬登记机关申请登记等内容，并对违规者给与相应处罚。（来源：新华网客户端 2021-04-05）

二、2021年5月行业资讯

(一) 财政部等4部门在京召开房地产税改革试点工作座谈会

5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。财政部此前透露，将按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房地产税立法和改革。（来源：每日经济新闻 2021-05-12）

(二) 财政部部长提到要积极稳妥推进房地产税立法和改革

财政部部长刘昆在经济日报撰文提到，推动构建新发展格局，促进高质量发展，必须加快建立现代财税体制。完善现代税收制度，健全直接税体系，逐步提高直接税比重，进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。健全地方税体系，培育地方税源，结合立法统筹推进消费税征收环节后移并稳步下划地方。（来源：中华网财经 2021-05-06）

(三) 前4月土地和房地产相关税收同比增长51.4%

5月21日，财政部公布4月财政收支情况。其中，土地和房地产相关税收中，契税2674亿元，同比增长51.4%；土地增值税2700亿元，同比增长40.6%；房产税1124亿元，同比增长13.4%；耕地占用税349亿元，同比下降6.6%；城镇土地使用税713亿元，同比下降3.8%。（来源：观点地产网 2021-05-21）

(四) 住建部召开40城保障性租赁住房工作座谈会 解决住房难问题

5月24日，住房和城乡建设部网站消息，5月12日、14日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会。住房和城乡建设部副部长倪虹出席会议并讲话。40个城市认真落实党中央、国务院决策部署，将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。（来源：澎湃新闻 2021-05-24）

(五) 房地产市场预期升温 佛山加大力度查处影响市场平稳的项目

5月1日至2日，市住建局蔡栋伦副局长带领房地产市场监管科等相关人员赴顺德、南海开展房地产销售现场督导工作，重点抽查群众投诉多、房价波动大、物价备案变更频繁的新建商品住房项目，特别是限购区域媒体高度关注的“高价盘”“热销盘”。（来源：澎湃新闻 2021-05-07）

(六) 成都新房摇号新规：增加普通购房家庭机会 限售期严禁更名

5月7日，成都市住建局会同成都市司法局联合印发了《关于进一步完善商品住房公证摇号排序选房有关规定的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》在优化选房排序方面扩大了公证摇号排序选房基数。并明确剩余及退出房源销售规则，增加普通购房家庭购房机会。将全面实现信息适时共享与比对等服务功能，做好公证摇号排序、按序选房等信息与购房登记信息的互联互通，为确保登记购房主体、公证摇号主体、选房主体、合同签订主体、网签备案主体五个一致提供数据支持。（来源：澎湃新闻 2021-05-08）

(七) 深圳全市范围内 禁止代理销售 “小产权房”

日前，深圳市龙华区住建局发布《关于禁止代理销售“小产权房”的通知》，通知称，为规范房地产市场交易秩序，严厉打击非法销售、买卖“小产权房”行为，各房地产中介机构、从业人员应依法依规开展经纪活动，不得代理销售“小产权房”，不得为“小产权房”交易提供经纪服务。5月12日，财联社消息，深圳全市范围内禁止代理销售“小产权房”。(来源：财联社 2021-05-12)

(八) 房地产广告用 “××学校旁” 等宣传语误导消费者可能违规

5月24日下午，广州市教育局、广州市住房与城乡建设局、广州市规划与自然资源局和广州市市场监督管理局联合印发《关于规范房地产配套教育设施广告宣传的意见》(以下简称“《意见》”)，对规范广州市房地产配套教育设施广告宣传进行了详细规定。其中，详细列出的监管范围包括无中生有、夸大事实、信息不完整、告知缺位等四项。(来源：广州日报 2021-05-25)

(九) 国家统计局发布4月70大中城市价格情况

5月17日，国家统计局发布4月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。4月份，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.6%、0.3%、1.1%和0.5%。二手住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅比上月回落0.2个百分点。其中，北京、上海、广州分别上涨1.2%、0.9%和1.2%，深圳持平。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅与上月相同。(来源：国家统计局 2021-05-17)

(十) 1-4月全国房地产开发投资和销售情况数据统计

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。

1-4月份，商品房销售面积33973万平方米，同比下降19.3%，降幅比1-3月份收窄7.0个百分点。其中，住宅销售面积下降18.7%，办公楼销售面积下降32.0%，商业营业用房销售面积下降29.1%。商品房销售额31863亿元，下降18.6%，降幅比1-3月份收窄6.1个百分点。其中，住宅销售额下降16.5%，办公楼销售额下降37.5%，商业营业用房销售额下降34.5%。（来源：国家统计局 2021-05-15）

(十一) 1-4月广东房地产开发投资运行简况

1-4月，广东房地产开发投资持续稳定增长，完成投资0.46万亿元，同比增长21.9%，两年平均增长8.0%。按工程用途分，住宅投资同比增长29.0%，办公楼投资增长14.1%，商业营业用房投资增长4.0%。

1-4月，广东商品房销售面积同比增长64.0%，两年平均增长11.8%。商品房销售额同比增长92.5%，两年平均增长21.4%。（来源：广东省统计信息网 2021-05-28）

(十二) 5月LPR保持不变

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，2021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%，连续13个月维持不变。（来源：腾讯网 2021-05-20）

(十三) 4月人民币贷款增加1.47万亿元

5月12日，央行发布4月份金融及社融统计数据。总体来看，4月份人民币贷款增加1.47万亿元，比上年同期少增2293亿元，比2019年同期多增4525亿元；3月份社融增量为3.34万亿元。（来源：中国人民银行 2021-05-12）

(十四) 4月末广义货币（M2）同比增长8.1%

4月末，广义货币(M2)余额226.21万亿元，同比增长8.1%，增速比上月末和上年同期均低1.3个和3个百分点；狭义货币（M1）余额60.54万亿元，同比增长5.3%。（来源：中国人民银行 2021-05-12）

(十五) 佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要

《规划纲要》提出，不断开辟高质量发展新境界，为全国、全省发展大局作出佛山更大贡献、展现佛山更强担当。并明确了15方面重点任务，分别为坚持创新驱动发展、加快建设现代产业体系、高水平参与构建新发展格局、深化体制机制改革、实行高水平对外开放、全方位推进区域协调发展、加快建设高品质现代化国际化大城市、全面推进乡村振兴、加快打造文化强市、升级打造一流教育强市、加快建设健康佛山、加快建设美丽佛山、建设更高水平法治佛山、建设更高水平平安佛山。（来源：佛山市人民政府 2021-05-06）

(十六) 《佛山市第七次全国人口普查公报》发布

5月18日,《佛山市第七次全国人口普查公报》(以下简称“《公报》”)正式发布。普查结果显示,全市常住人口9498863人,与2010年第六次全国人口普查的7194311人相比,十年共增加2304552人,增长32.03%,年平均增长率为2.82%。(来源:佛山日报 2021-05-19)

(十七) 佛山出台首份柔性引才扶持办法

《佛山市柔性引才暂行办法》(下称《办法》)由市委组织部、市人力资源和社会保障局联合印发。这是佛山市新近出台的首份市级柔性引才扶持办法,对用人单位柔性引进的“高精尖缺”人才给予最高50万元补贴。(来源:佛山日报 2021-05-10)

(十八) 佛山再次上榜2021年中国百强城市

“2021年中国百强城市排行榜”公布,广东上榜城市数量为8个,上榜分别是深圳、广州、佛山、东莞、珠海、惠州、中山、江门。佛山位列第21,综合分值为56.09。硬经济指标排名不变,还是17名,但得分稍低于2020年。而软经济指标方面,佛山进步明显,从去年的45名提升为35名。其中,环境分值由去年的83.41分跃升为88.65分,为佛山整体软实力的提升立下了汗马功劳。但是,科教和卫生方面,分值略低于去年。(来源:腾讯新闻 2021-05-26)

(十九) 文华北路北延线计划今年7月1日前正式通车

5月10日,南海召开交通大会战指挥部第二次会议。会前,南海区区长顾耀辉带队前往工贸大道、桂澜路北延线、文华北路北延线进行实地调研,了解项目进展情况。现场透露,文华北路北延线计划于今年7月1日前正式通车。(来源:南方都市报 2021-05-11)

(二十) 佛山蝉联新一线城市 排名上升至第12位

《2021城市商业魅力排行榜》中，15个进入新一线名单的城市依次是成都、杭州、重庆、西安、苏州、武汉、南京、天津、郑州、长沙、东莞、佛山、宁波、青岛和沈阳。其中，佛山从去年的第15位上升至第12位。在城市人活跃度指标中，佛山在337座中国地级及以上城市中排名第10。城市人活跃度指标由消费活跃度、社交活跃度、夜间活跃度构成。

(来源：佛山新闻网 2021-05-27)

(二十一) 南海樵山文化中心正式启用

南海樵山文化中心正式启用，该载体将弥补南海会展经济的短板，吸引一批会展和文旅企业聚集或项目落地，拓展南海文旅产业新业态。市文广旅体局局长陈新文，南海区委常委、宣传部部长黎妍出席活动。(来源：珠江时报 2021-05-01)

(二十二) 三水区计划3年盘活1.2万亩国有工业用地

《佛山市三水区国有工业用地优化提升实施方案》正式出台。2021-2023年，三水区将优化提升国有工业用地不少于12000亩，制定8项鼓励条款激励企业、社会资本参与，拓展产业载体空间，促进产业空间高效集约利用。(来源：佛山日报 2021-05-28)

(二十三) 南海租房补贴：最高1140元/月

根据《佛山市南海区住房城乡建设和水利局住房保障租赁补贴方案》有关规定，南海区日前正向广大符合条件的新市民发放租房补贴，户籍居民、新市民都可申请。其中，新市民每月最高可享受684元补贴，户籍居民也可领最高每月1140元。(来源：佛山新闻网 2021-05-08)

(二十四) 广州多家物业公司建议：电动车管理“堵”不如“疏”

近日成为社会广泛关注的话题。在电动车管理方面，物业公司是协调解决各方面问题的主体单位，但物业公司没有执法权，只能进行劝阻，仍有部分业主不遵守管理工作。只能通过劝阻、加强消防宣传、协助制定小区电动车停放制度等渠道进行管理。从广州多家物业公司了解到，当前居民的安全意识和社区的安全知识宣传力度还需进一步加强，社区电动车管理工作“堵”不如“疏”，处理电动车和充电桩供需不平衡的关系是解决电动车上楼充电问题的关键点。未来，新建小区设计应充分考虑设施安装及位置，电动车管理的问题有赖政府、物管企业、业主多方共建、共管。

(来源：金羊网 2021-05-19)

(二十五) 《广东省消防工作若干规定》5月1日起正式实行

5月1日，十三届广东省人民政府第130次常务会议审议通过《广东省消防工作若干规定》（粤府令〔2021〕282号，以下简称《规定》）正式实施。

《规定》共设总则、消防安全责任、火灾预防、监督检查、法律责任、附则6章，48条。此次《规定》的出台，在《消防法》基础上进一步补充明确了消防安全职责分工，完善了监督检查机制，强化了消防法律责任；回应了物流寄递仓储、轨道（隧道）、大型住宅区、公共建筑群和大型商业综合体等对消防工作的现实需求；对特定场所消防管理作出细化规定等。

比较突出的是：一是首次在广东省立法中，明确各级政府应当建立常态化火灾隐患排查整治机制，明确县级以上人民政府有关部门应当推进本系统、本行业消防安全管理规范化标准化建设；二是首次在立法中明确了

十一类场所五类人的消防安全责任；三是创新规定了各有关行业组织在加强消防宣传教育和消防安全自律管理，推动会员单位履行消防安全主体责任方面的工作要求；四是创新规定能够通过城市消防远程监控系统实现远程操作消防控制室所有控制功能的，消防控制室可适当减少值班操作人员，提升消防安全管理的社会效益。（来源：腾讯网 2021-05-06）

（二十六）青岛官方发布：业主共同决定事项，将使用电子投票

青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市业主共同决定事项电子投票规则（试行）（征求意见稿）》，结合本市实际，创新优化业主共同决定事项决策的电子化、信息化，此举对于业主大会制度和居民参与共治有着革新意义。

《规则》完全按照《民法典》和《青岛市物业管理条例》有关业主共同决定事项展开制度设计，确保电子投票在法律法规授权范围内进行。明确了市、区（市）物业管理部门、街道、居委会以及投票组织者、相关部门在电子投票过程中的职责、权利、义务等，确保电子投票各方权责清晰，易于操作，顺利推进电子投票工作开展。与此同时，《规则》还明确了自然资源规划部门与物业管理部门建立电子投票系统所需信息共享和更新机制，以此打通大部分业主身份验证的数据壁垒，确保电子投票数据库建立。其中还要求投票事前、事中、事后公开，充分确保了电子投票的过程透明、结果公开，并且针对发生异议情况设立了救济渠道和问题反映渠道，充分保障了投票各方的知情权，同时对投票结果建立线上线下两种查询、追溯渠道，方便相关业主查阅，以此推动全流程、全环节的公开、透明。（来源：搜狐网 2021-05-13）

三、2021年6月行业资讯

（一）国有土地使用权出让收入等将划转税务部门征收

6月5日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行日前联合发布通知称，将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入划转给税务部门负责征收。自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，探索完善征缴流程、职责分工等。暂未开展征管划转试点地区要积极做好四项政府非税收入征收划转准备工作，自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。（来源：新华社2021-06-07）

（二）坚决遏制经营贷违规流入房地产苗头

6月1日，银保监会举行新闻发布会。银保监会统信部副主任刘忠瑞表示，前期针对一些城市经营贷违规流入房地产的苗头，银保监会会同住建部、人民银行采取措施，保持监管的高压态势，促进房地产市场平稳健康发展。（来源：新浪财经 2021-06-01）

（三）融资担保、小贷公司过桥赎楼业务被禁

广州市地方金融监管局要求，各小贷公司强化风险防控工作，在贷前管理环节，应认真核实客户贷款真实意图，不得向具有将信贷资金流入楼市、偿还住房按揭贷款意图的客户发放贷款；在贷款合同中，应明确约定贷款用途、客户不得挪用信贷资金、不得将信贷资金流入楼市等事项，并明确对违约客户采取要求提前还款、列入客户黑名单、支付罚金等违约处置措施；做好贷后管理，通过约谈、走访等措施了解客户真实用款情况，对违约客户做到及早发现、及时处理。（来源：新浪财经 2021-06-02）

(四) 国常会确定加大住房租赁减税力度

6月18日，总理李克强于6月18日主持召开国务院常务会议，确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民青年人等群体住房困难。其中提到：“鼓励市场力量参与”，“允许将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房”。尤其是从今年10月1月起，企事业单位向租赁企业出租住房，以及租赁企业向个人出租住房方面，减税力度较大。在业内人士看来，这是针对租赁企业首次提出的系统、全面的减税政策。

(来源：凤凰网房产 2021-06-18)

(五) 佛山住房公积金月缴存额上限提高

6月7日，佛山市住房公积金管理中心网站发布《关于2021年度住房公积金汇缴调整的通告》。通告显示，2021年度住房公积金缴存基数调整为23634元，个人及单位合计月缴存额上限调整为5672元。（来源：佛山日报 2021-06-07）

(六) 佛山全面推动“交付即交证”改革试点

6月9日，佛山市自然资源局、佛山市政务服务数据管理局、佛山市住房和城乡建设局、国家税务总局佛山市税务局联合发布关于印发《佛山市不动产登记“交付即交证”工作实施方案》（下称《方案》）的通知，全面推动五区改革试点，让市民在佛山购房，有望收房当天就能拿到“不动产权证”。（来源：珠江时报 2021-06-12）

(七) 顺德2021年下半年豪宅税起征点提高至25262元/m²

日前，顺德区住建局发布了《顺德区2021年下半年享受优惠政策普通住房标准的通告》，2021年下半年普通住房标准为25262.31元/m²，与上半年相比再次上调了2152.8元/m²。（来源：佛山乐居 2021-06-09）

(八) 广州天河住建局发文：严打捂盘惜售、加快旧改项目审批

6月18日，广州天河住建局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知。通知提出，对不接受政府指导意见的项目，将暂不予办理交易网签备案及暂不核发预售许可证。同时要求严格执行“明码标价”“一房一价”，不得以“捆绑销售”、“双合同”或者附加条件、抵扣房价等限定方式迫使购房人接收其商品或者服务价格，变相实行价外加价。（来源：中国房地产网 2021-06-21）

(九) 深圳：9月1日起新引进人才不再受理发放租房和生活补贴

深圳市人社局宣布，对2021年9月1日及之后新引进人才不再受理发放租房和生活补贴；对2021年9月1日及之后新进入户并在深圳全职工作的35岁以下的博士另行制定生活补贴政策。（来源：凤凰网房产 2021-06-11）

(十) 北京四部门联合发通知 鼓励非居住建筑改建宿舍型租赁住房

北京市住房城乡建设委会同市发展改革委、市规划自然资源委、市消防救援总队日前联合印发通知，进一步明确了改建工作总体要求、改建标准和改建程序等。通知称，鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展。（来源：中国新闻网 2021-06-18）

(十一) 北京出台“公共户”落户政策

为有效解决暂不具备市内迁移条件的本市户籍人员落户问题，北京市公安局出台了“公共户”落户政策，《北京市公安局户籍派出所设立公共户工作规定（试行）》（以下简称《规定》）已于2021年6月1日起执行。

《规定》指出，北京全市每个户籍派出所原则上只设立一个非农业“公共户”，接收暂不具备市内迁移条件的本辖区非农业户口人员落户。（来源：中国青年报 2021-06-08）

(十二) 江苏南京人才落户政策延期三年

5月31日，南京市公安局官网发布“关于印发《南京市人才落户实施办法（暂行）》的通知”，南京市人才落户条件再次放宽，其中本科学历人才从40周岁放宽到45周岁，将留学回国人员和非全日制研究生一并纳入；40周岁以下大专学历人员，在宁就业参保半年就可以落户。该人才落户办法自2021年6月1日起执行，有效期3年。（来源：央视新闻 2021-06-01）

(十三) 湖北落户新政 取消除武汉市外全省其他地区落户限制

6月11日从省发改委获悉，经省政府同意，省发改委近日印发《2021年全省新型城镇化和城乡融合发展工作要点》（以下简称《工作要点》），其中有明确：深度放开放宽城市落户限制。取消除武汉市外全省其他地区落户限制，进一步降低武汉市落户门槛，实行省内户口迁移一地办结机制。

（来源：湖北日报 2021-06-12）

(十四) 五个城市出招禁止房企多“马甲”拿地

目前，已有南京、无锡、苏州、南昌、东莞5个城市相继出台相关政策，限制房企多个“马甲”抢地。业内人士认为，该类政策目的在于规范行业和降温土拍市场。但有机构指出，当前楼市量价齐升的根本是土地而非房产，预计第二批集中土拍的供应量有望同比增长60%以上。（来源：中国经济网 2021-06-16）

(十五) 国家统计局发布5月70大中城市价格情况

6月17日，国家统计局发布5月份70大中城市商品住宅销售价格变动情况。其中，一线城市新建商品住宅销售价格涨幅略升，二手住宅涨幅回落；二三线城市商品住宅销售价格环比涨幅回落或与上月相同，同比涨幅基本稳定；70个大中城市商品住宅销售价格涨幅基本保持稳定态势。（来源：国家统计局 2021-06-17）

(十六) 1-5月全国房地产开发投资和销售情况数据统计

1-5月份，全国房地产开发投资54318亿元，同比增长18.3%；比2019年1-5月份增长17.9%，两年平均增长8.6%。其中，住宅投资40750亿元，增长20.7%。1-5月份，商品房销售面积66383万平方米，同比增长36.3%。比2019年1-5月份增长19.6%，两年平均增长9.3%。其中，住宅销售面积增长39.0%，办公楼销售面积增长10.5%，商业营业用房销售面积增长8.2%。商品房销售额70534亿元，增长52.4%；比2019年1-5月份增长36.2%，两年平均增长16.7%。其中，住宅销售额增长56.5%，办公楼销售额增长24.9%，商业营业用房销售额增长10.3%。（来源：国家统计局 2021-06-16）

(十七) 1-5月广东房地产开发投资运行简况

1-5月，广东房地产开发投资平稳增长，完成投资0.62万亿元，同比增长18.8%，两年平均增长8.1%。其中，住宅投资同比增长26.1%，两年平均增长9.5%。按区域分，珠三角核心区完成投资同比增长19.9%，两年平均增长8.7%；沿海经济带完成投资同比增长11.7%，两年平均增长9.7%；北部生态发展区完成投资同比增长19.3%，两年平均下降0.5%。

1-5月，广东商品房销售面积同比增长50.6%，两年平均增长11.2%。商品房销售额同比增长75.5%，两年平均增长19.6%。（来源：广东省统计信息网 2021-06-28）

(十八) 6月LPR保持不变

6月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年6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%，连续14个月维持不变。（来源：腾讯网 2021-06-20）

(十九) 5月人民币贷款增加1.5万亿元

6月10日，央行发布5月份金融及社融统计数据。5月人民币贷款增加1.5万亿元，比上年同期多增143亿元，比2019年同期多增3127亿元；5月份社融规模增量为1.92万亿元。（来源：中国人民银行 2021-06-10）

(二十) 5月末广义货币（M2）同比增长8.3%

5月末，广义货币（M2）余额227.55万亿元，同比增长8.3%，增速比上月末高0.2个百分点，比上年同期低2.8个百分点；狭义货币（M1）余额61.68万亿元，同比增长6.1%。（来源：中国人民银行 2021-06-10）

(二十一) 前5月佛山外贸进出口增长63.9%

据海关统计，今年前5月，佛山市外贸进出口总值2751.9亿元人民币，增长63.9%，高出同期广东省增速36.8个百分点。其中，出口2308.1亿元，增长70.4%；进口443.8亿元，增长36.6%。前5月，佛山外贸以“五个优化”为抓手，确保了外贸发展稳中有升。（来源：人民网 2021-06-24）

(二十二) 佛山2020年城镇非私营单位人员年工资93502元

经国家统计局和广东省统计局核定反馈，2020年，佛山市城镇非私营单位就业人员年平均工资为93502元，同比增长9.4%；其中，在岗职工年平均工资为94536元，增长9.4%。若扣除物价因素（佛山2020年CPI同比上涨2.7%），全市2020年城镇非私营单位就业人员、在岗职工年平均工资实际均增长6.7%。（来源：人民网 2021-06-07）

(二十三) 佛山拟在德胜河两岸开建游船码头

佛山市公共资源交易中心近日发布德胜河游船码头项目招标公告。公告显示，佛山拟在德胜河两岸设游船码头，两个建设点分别拟建1个500GT游船泊位，使用岸线长度均为48米，总岸线为96米。根据此前《关于德胜河游船码头项目审批前公示》透露，德胜河游船两个码头拟建于德胜河北岸金凤凰广场丹凤朝阳景区下游约360米左右以及德胜河南岸的渔人码头。（来源：佛山发布 2021-06-17）

(二十四) 佛山入选“科创中国”试点城市

5月28日-30日，中国科学院第二十次院士大会、中国工程院第十五次院士大会、中国科协第十次全国代表大会在北京召开，会上公布了“科创中国”试点城市名单，佛山成功入选。（来源：佛山日报 2021-06-01）

(二十五) 佛山二季度101个重大项目开工

6月28日，广东省2021年第二季度重大项目集中开工活动举行。佛山作为分会场，同步在顺德区飞利浦水健康智能家电智造基地项目现场举行开工仪式。2021年第二季度，全市安排集中开工重大项目101项，总投资超过623.11亿元，年度计划投资超过148.78亿元。（来源：佛山电视台 2021-06-29）

(二十六) 佛山国际陆港动工

6月29日，佛山国际陆港项目正式动工。佛山国际陆港是佛山国家物流枢纽的首期项目，也是生产服务型国家物流枢纽和国家多式联运示范基地的核心启动区。项目占地面积约 200 亩，总投资约15亿元，建设期三年，计划由第四年开始运营，预期年纳税总额超5000万元。（来源：腾讯新闻 2021-06-29）

(二十七) 禅城区印发《旧村改造产业面积配置操作指引》

6月22日，禅城区印发《旧村改造产业面积配置操作指引》。《指引》分别从总体要求、产业范围要求、产业建设及持有要求、产业面积控制要求、计算基数取值规定、产业面积优化、历史项目等八个方面进行详细的操作指引。（来源：网易新闻 2021-06-23）

(二十八) 禅城“千亩城市中心公园升级项目”改造即将动工

6月21日从禅城区城管部门获悉，禅城即将启动“千亩城市中心公园升级项目”建设，具体改造区域为文华公园中片区、亚艺公园及连接两园的人行天桥东侧。将对全园绿化开展整体品质提升，增设人行天桥坡道，增设入口标识logo等内容。亚艺公园本次绿化改造面积约9公顷，文华公园本次改造面积约20公顷。（来源：南方Plus 2021-06-21）

(二十九) 南海区首批160套共有产权房开始申购

本次共有产权房位于南海狮山的龙光玖誉湾园项目，供应数量共160套，户型以85-130m²为主。6月3日起至8月底接受申购。该项目单套住房的承购人产权份额比例为60%，南海区住房制度改革领导小组办公室持有40%产权份额。（来源：南海发布 2021-06-03）

(三十) 三龙湾谋建潭洲国际创新城

据佛山市公共资源交易中心官网，中德工业服务区管理委员会顺德片区建设局正就三龙湾潭洲国际创新城总体城市设计方案发布竞争性磋商采购公告。三龙湾潭洲国际创新城为三龙湾顺德片区重点发展区域，包含潭洲水道沿线南侧的佛山新城、会展片区、北滘新城及北侧潭洲半岛片区，规划人口约25万人。（来源：佛山新闻网 2021-06-11）

(三十一) 高明区预计2030年常住人口规模约达77万

近日发布的《佛山市高明区人口发展规划（2020-2030年）》提出，2025年，全区常住人口规模预计增长至54万人左右；2030年，常住人口规模预计达到77万人左右。（来源：佛山日报 2021-06-22）

（三十二）佛山市住建局发改委联合发布《关于前期物业收费有关问题的报告》

前期物业管理费用的定价，一直是业主群体关心的事项之一，但如何收费，收多少费用却缺乏明确的认识。近期，关于小区物业服务收费问题投诉的增加，业主对相关文件的误解，为了让广大业主更好的维护自身利益，佛山住建局联合发改委发布通告。

通告中明确了前期物业服务阶段的详细认定，即在业主大会重新选聘物业服务企业或者与提供前期物业服务的企业重新签订物业服务合同之前均为前期物业服务阶段。还明确了小区前期物业服务收费的审核批准日期在2019年5月1日前的按《关于加强物业服务收费管理的通知》（佛价〔2011〕168号）执行，在2019年5月1日起按《关于进一步加强物业服务收费管理的通知》（佛发改价〔2019〕4号）执行。审核批准日期以各区价格主管部门的文件为准。（来源：佛山市住房和城乡建设局 2021-06-03）

(三十三) 6家广东物业公司排队港交所上市

进入6月份，广东物业企业加快了上市步伐，6家物业企业相继递交招股书，其中包括长城物业集团、禹佳生活、力高健康、富力物业服务、海悦生活和天誉青创。

此次加快上市步伐，原因一是港股未来要提高上市门槛；二是房企融资环境恶化，需要分拆物业公司上市，打造再融资平台；三是物业行业竞争加剧，行业集中度快速提升，需要加快企业发展和强化收并购能力提升竞争力。

随着物业企业中上市公司的日益增多，未来大中小物业企业的市场表现出较大分化是必然事件，未来物业市场的两极分化会越来越严重。（来源：证券日报之声 2021-06-25）

(三十四) 中华人民共和国应急管理部发布第5号令 公布《高层民用建筑消防安全管理规定》

2021年6月21日中华人民共和国应急管理部发布第5号令，公布了《高层民用住宅消防安全管理规定》，自2021年8月1日正式施行。

规定中对高层民用建筑业主制定了消防安全义务，并规定要明确专人负责消防安全管理，并履行消防安全管理职责。对高层中明火作业、户外广告设置、外墙保温材料的提示性、为依规落实消防控制室值班制度等内容明确了处罚力度。其中与广大业主关系最大的一条为：在高层民用建筑公共门厅等地停放电动车或充电，拒不改正的个人，最高可处以1000元处罚。（来源：中华人民共和国应急管理部 2021-06-21）



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 (三旧改造)**

协会官网: <http://www.fsestate.com.cn/>

渔夫指南: www.yufuzn.com

办公地址: 广东省佛山市禅城区祖庙路百花广场商场4楼B区

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)