

# 佛山房地产

FOSHAN REAL ESTATE



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

2020年1月刊

季刊总59期

## 城市升级 产业共融

2019年佛山市建筑与服务产业投资交易会  
“产城融合大联盟”成立

“佛山市建筑与服务产业投资信息平台”正式上线  
<http://tzpt.fsestate.com.cn/>

# 目录

18  
行业动态

08  
2019年度佛山市房地产市场分析报告

01  
2019年佛山市建筑与服务产业投资交易会

## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

2019年11月27日上午，佛山市房地产业协会主办的“2019佛山建筑与服务产业投资交易会”（下称“投资交易会”）在潭洲国际会展中心2号馆正式揭开帷幕。

本次投资交易会以“城市升级 产城共融”为主题，在11月27日-29日举办为期3天的线下活动，并得到了63家企业的鼎力参与。

设置有四大展示区域：

建筑产业投资展示区

物业服务展示区

产业运营商展示区

金融服务展示区

在举办线下活动的同时，线上“佛山建筑与服务产业投资交易平台”已同步启用。

您好，欢迎来到佛山市建筑与服务产业投资信息平台！ 注册 | 登录

---

**佛山市建筑与服务产业投资信息平台**  
Foshan construction and service industry investment information platform

[首页](#) [供需信息](#) [海外项目分区](#) [企业介绍](#) [平台介绍](#) [联系方式](#)



用户登录 立即注册>>

账号：

密码：

验证码：  

房地产需求  
土地信息 项目信息

物业服务需求

金融服务需求

产业运营

网址：<http://tzpt.fsestate.com.cn>

## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线



(佛山市房地产业协会会长 钟流汉 致辞)

开幕式上，佛山市房地产业协会会长钟流汉介绍到，佛山市房协坚持秉承企业和政府、社会沟通联系桥梁纽带的担当；急企业之所急，想政府之所想。面对当前房地产行业的新形势，积极支持和配合构建房地产市场健康发展长效机制，提升产业基础能力和产业链水平。在近期的走访调研过程中，深入摸排了解行业痛点及需求，发现企业耗费大量人力物力搜索土地、项目、服务的资源，并存在信息缺失和不对称等情况。如今，协会组成产城融合大联盟，统筹全行业产业链的信息互通与资源共享，期待各位企业家充分利用本次活动进行资源交流，协会也会主动与参展和观展代表进行深入沟通，汇总和匹配供求双方的需求，加快项目合作的落地，助力佛山把改革开放不断推向深入，向着高质量发展不断迈进。

据了解，本次交易会目的主要是对现阶段企业生存状况进行实地调研，并引导企业读懂政策和利用政策，为企业发展助力。梳理会员企业供需资源，专门为政府及房地产行业提供一个精准的投资交易信息平台，真正做到行业信息传达的“短、平、快”。智能化筛选有效信息，对发布的土地和项目资源信息进行匹配，提供合适的投资方、物业服务企业、产业运营商等进行项目对接。



## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

另外，借着投资交易会的契机，佛山市房地产业协会与潭洲国际会展中心达成战略合作，未来将为协会及其各会员获取更多方位的会员服务。



(战略合作签约)



(对话环节)

在“产城融合大联盟城市升级共发展”对话环节中，主办方邀请到碧桂园集团佛肇区域创必盈产城公司总裁宁锋、佛山市万科企业有限公司工程总监宋秀奎、国安企业集团董事长周卫国、佛山市天安数码城有限公司运营总监王璐璐等四位嘉宾来到现场，根据各企业发展的领域以及特性与大家分享企业发展的新思考与行业的新机遇。

宋秀奎表示：随着服务对象日益增长的需求，万科也在不断的提升自己产品的品质与质量，致力于为人们提供更环保/快捷/方便的生活方式。佛山万科一直在住宅产业化的进程中努力，不断融入佛山城市的基因。他认为佛山在保持高质量发展的同时更要未雨绸缪，佛山在建材、设备以及家电等产业具有天然的优势，虽大势但不强势，我们佛山应该秉持谦虚态度，各产业协同发展，走佛山特色的装配式建筑之路。

宁锋表示：不同于住宅地产，产业地产的核心是运营。做住宅地产是一个短期盘的概念，一旦房子卖出去后，消费者和开发商之间的关系就结束了，但在产业地产中，产业地产的运营商和客户之间是一个永久性的关系。运营商需要将土地资源、企业资源、政府资源，以及其他服务资源结合在一起，去构建生态、培育环境，进而实现企业利润的保值和升值。

周卫国表示：作为生活性服务业的重要组成部分，物业管理对我国经济社会发展的推动作用愈加明显，尤其在改善人居工作环境、维护社区和谐稳定、解决城乡就业问题、推进社会建设等方面，发挥了重要的作用。纵观当下，这是一个被“互联网+共享+服务”环抱的时代，

## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

转型升级的观念开始深入人心。“让资源不闲置，让现有资源价值利用最大化”形成了转型升级的内核和社会价值，也形成了物业管理行业共生共融的命运共同体。

王璐璐表示：天安集团力求创新，由“产业综合体运营商”转型为“创新企业生态圈运营商”，服务覆盖全生命周期创新型企业，为“孵化器”注入新元素，因地制宜为创业者提供低成本、便利化、全要素、开放式的服务平台。目前，天安正在搭建Space+智慧园区运营体系，通过线上系统打通线下的各种服务需求，并用市场化手段引导人、财、物在创新企业生态圈内聚集、聚合、聚变；建立线上线下互补的项目资金平台，让所有“有点子”的初创团队能更好地获得投融资。



(启动仪式)

最后，佛山市房地产业协会会长钟流汉、潭洲国际会展中心董事长何建东、广东省房地产业协会秘书长常可、佛山市房地产业协会秘书长杨建华、佛山市房地产业协会副秘书长周倩、碧桂园集团佛肇区域创必盈产城公司总裁宁锋、佛山市万科企业有限公司工程总监宋秀奎、国安企业集团董事长周卫国、佛山市天安数码城有限公司运营总监王璐璐、佛山电台台长助理陈耿斐现场举行了“产城融合大联盟”的启动仪式。

希望能通过产业升级加速佛山人口聚集，形成全产业链的行业生态系统，推动佛山区域经济持续健康发展，共建美好佛山！

## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

参展企业名录（排名不分先后）：

佛山招商房地产有限公司  
佛山市兆阳房地产投资有限公司  
高安明珠房地产开发有限公司  
雅居乐地产  
佛山市合富辉煌房地产顾问有限公司  
佛山汇诚鸿图房地产顾问有限公司  
龙光地产  
佛山市建鑫住房租赁有限公司  
贝壳找房大平台（链家德佑置家住商）  
广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司  
佛山市鸿正土地房地产资产评估有限公司  
广东国盛房地产土地评估有限公司  
深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司佛山分公司  
广东中洲资产评估土地房地产估价有限公司  
佛山市宏正房地产土地评估有限公司"  
广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司  
佛山市乐有家房产经纪有限公司  
广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司  
佛山市顺德嘉信置业发展有限公司  
保利华南实业有限公司  
合景泰富佛山公司  
佛山市华信致远房地产开发有限公司（华远地产）  
佛山市万科置业有限公司  
佛山市东建集团有限公司  
广东能兴房地产开发有限公司

## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

参展企业名录（排名不分先后）：

建投绿地璀璨天城

美的置业珠三角区域公司

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司佛山分公司

佛山拓茂房地产开发有限公司、佛山市茂兴房地产开发有限公司（金茂地产）

广东国安物业经营服务有限公司

佛山市世纪东方物业经营管理有限公司

广东国安物业经营服务有限公司

广州广电城市服务集团股份有限公司

佛山云房数据信息技术有限公司

佛山市万科物业服务有限公司

广州市时代物业管理有限公司

广州珠江物业酒店管理有限公司

上海永升物业管理有限公司华南区域

保利（佛山）物业服务有限公司

广东金发物业股份有限公司

南京弘阳物业管理有限公司佛山分公司

中奥到家集团有限公司

融创物业服务集团有限公司佛山分公司

招商局物业管理有限公司佛山分公司

招商局物业管理有限公司佛山分公司

佛山市顺德区家家乐投资有限公司

佛山云房数据信息技术有限公司（Q房网）

天安集成

广东创誉律师事务所

广东天地正律师事务所



## “2019佛山建筑与服务产业投资交易会” 盛大开幕 “佛山建筑与服务产业投资交易平台” 同步上线

参展企业名录（排名不分先后）：

中国工商银行佛山分行

佛山农村商业银行股份有限公司

中国建设银行佛山市分行

明灿律师事务所

中国银行佛山分行

碧桂园佛肇创必盈产城

佛山市领丰房地产投资策划有限公司

佛山新城投资发展有限公司

海逸集团南海新经济小镇HAI CITY

海逸集团国家环境服务业华南集聚区

海逸集团宜兴国际环保城

佛山市顺德区颂腾电子科技有限公司





## 2019年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）

2019年主要受到商服用地大幅下降的影响，佛山市商住和商服土地总体成交同比小幅下降。2019年全市商住和商服土地成交共78宗，总成交面积418.80万平方米，同比下降2.23%；成交金额745.31亿元，同比下降10.23%。其中，商住用地成交共64宗，成交面积361.75万平方米，同比上升30.96%，商住用地成交面积占总成交面积的86.38%，成交金额716.89亿元，同比上升13.57%；商服用地成交共14宗，成交面积57.04万平方米，同比下降62.50%，成交金额28.42亿元，同比下降85.72%。

从区域来看，商住用地顺德区成交较多，全年成交共22宗，占全市商住用地成交宗数的34.38%；商服用地南海区成交较多，全年成交共5宗，占全市商服用地成交宗数的35.71%。

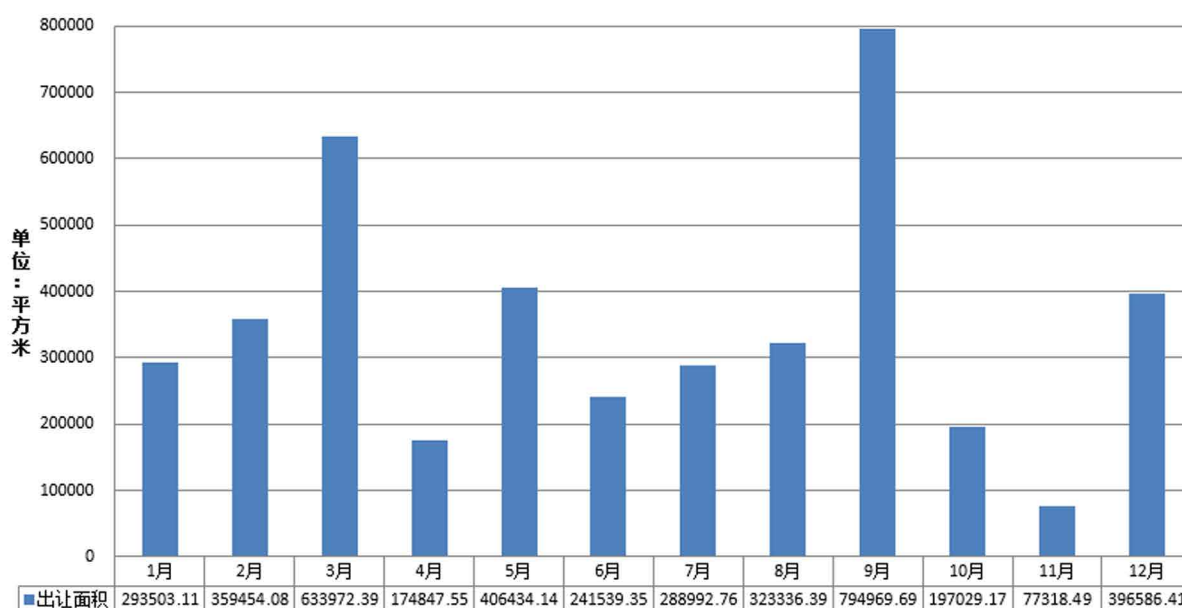
#### 2019年佛山市国有建设用地使用权出让情况（商住、商服）

	成交面积（万平方米）	同比
商住用地	361.75	30.96%
商服用地	57.04	-62.50%
合 计	418.80	-2.23%

2019年佛山商住和商服用地成交面积较2018年同比下降，房企拿地逐渐趋于谨慎且下半年出现投资下降的趋势，商住用地成交溢价率下降，土地成交价格逐步回归至市场心理区间。上半年佛山土地出让成交情况较好，开发商资金量相对充足且需要加紧开展任务，2月、3月、5月和6月出让地块全部成交，高溢价地块较多。下半年受金融政策收紧、行业调整预期强化及企业融资压力加大等因素影响，土地市场逐渐降温，撤销挂牌、流拍、溢价率回落、底价成交等情况逐月提高。9月受部分优质规模地块的成交支撑，迎一波成交高峰。11月2宗地块成交，土地成交低迷，降至全年最低。下半年出让地块撤销挂牌占比31.15%，底价成交地块占36.07%。

## 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### 2019年佛山市国有土地使用权（商住和商服用地）出让成交情况



2019年全市土地市场总体来看，在融资环境没有明显放松的背景下，开发房企的投资意愿保持谨慎理性，对于优质地块的投资意愿较强。佛山市政府为减少撤销挂牌或流拍现象发生，继续改善佛山营商环境，加大三旧改造力度，提振开发企业信心。

## 二、佛山市房地产市场运行分析

### （一）2019年佛山新建商品房（住房）销售情况

#### 1. 新上市情况

2019年，佛山市新建商品房供应总体呈现增长态势，新建商品住房供应稳定，新建非商品住房供应同比大幅上升。2019年，佛山市新建商品房上市面积2173.20万平方米，同比上升10.37%。其中，新建商品住房上市面积1632.40万平方米，同比上升5.56%；新建非商品住房上市面积540.80万平方米，同比上升27.96%。

#### 2019年新建商品房当期上市情况

	当期上市面积 (单位: 万平方米)	同比
商品房	2179.20	10.37%
商品住房	1632.40	5.56%
非商品住房	540.80	27.96%

## 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### 2.成交情况

2019年，佛山市新建商品房交易总体呈现量稳价升的态势。新建商品房成交面积1781.57万平方米，同比下降4.97%；成交金额2195.57 亿元，同比上升9.63 %；成交均价12323.81元/平方米，同比上升15.36%。

其中，新建商品住房成交面积1349.65万平方米，同比下降8.44%，成交金额1809.95亿元，同比上升14.08%，成交均价13410.46元/平方米，同比上升24.60%；新建非商品住房成交面积431.91万平方米，同比上升7.80%；成交金额385.62亿元，同比下降7.34%；成交均价8928.25元/平方米，同比下降14.04%。

2019年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	1781.57	2195.57	12323.81
	同比	-4.97%	9.63%	15.36%
商品住房	数值	1349.65	1809.95	13410.46
	同比	-8.44%	14.08%	24.60%
非商品住房	数值	431.91	385.62	8928.25
	同比	7.80%	-7.34%	-14.04%

### 3.库存情况

受供应增加和交易放缓的影响，佛山市新建商品房库存去化周期稳中有增，去化周期出现拉长趋势。截至12月底，全市新建商品房月末累计可售面积2057.99万平方米，去化周期13.89个月。其中，新建商品住房月末累计可售面积1052.56万平方米，去化周期8.30个月；新建非商品住房月末累计可售面积952.17万平方米，去化周期28.95个月。

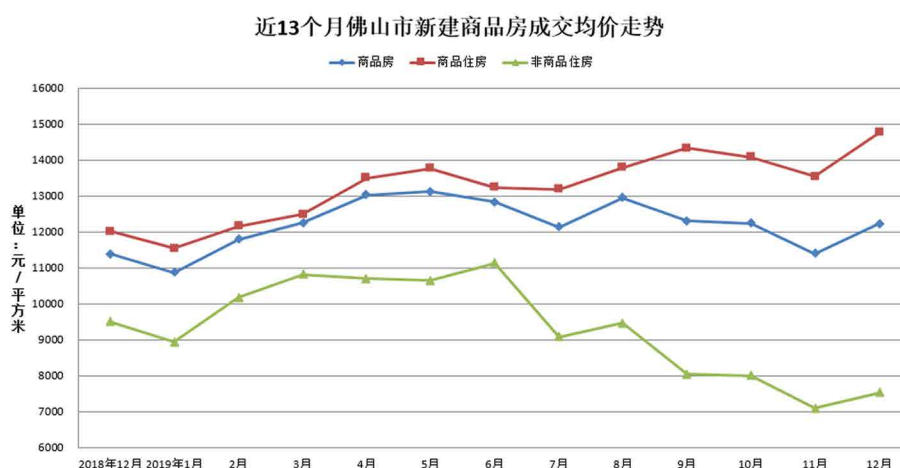
2019年12月底新建商品房库存情况

	月末累计可售面积（万平方米）	去化周期（月）
商品房	2057.99	13.89
商品住房	1052.56	8.30
非商品住房	952.17	28.95

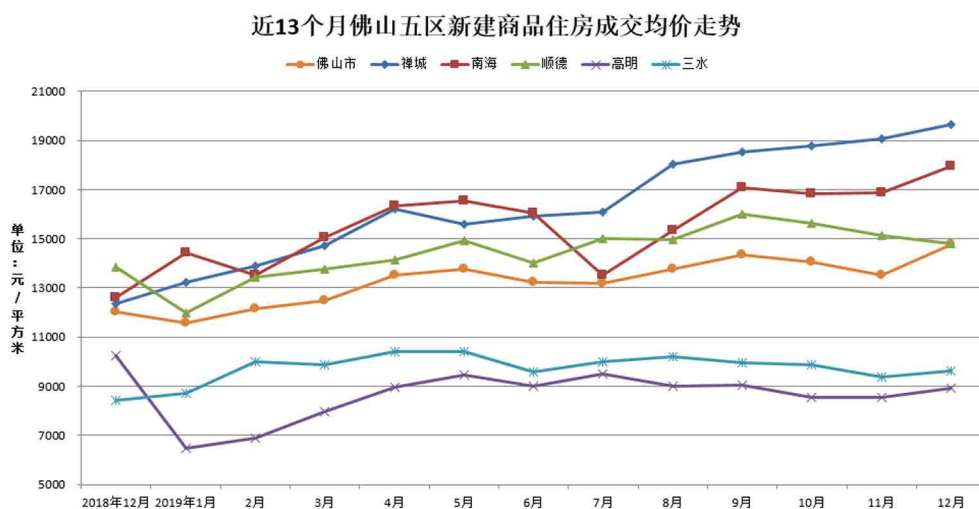
## 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### 4.全市房价走势

2019年，佛山市新建商品房成交价格总体呈现横盘波动态势。2018年12月至2019年5月，新建商品房成交价格走势波动上升；2019年6月至11月，受新建非商品房住房价格大幅下滑的影响，新建商品房成交价格波动下滑；2019年12月，新建商品房交易回暖，成交价格上涨。2019年佛山全市全面取消“双合同”项目预售申请，装修价格计入房价，叠加土地市场回暖、大湾区规划出台等多重因素，新建商品住房的价格呈现上升态势。2019年佛山新建非商品住房下半年供应量大幅增长，成交量保持稳定，去化缓慢，库存压力增大，价格呈现下降态势。



从各区住房价格走势来看，各区价格走势稳健。其中，2018年12月至2019年7月，禅城区、顺德区和三水区成交均价呈现上升态势；南海区价格波动较大，高明区保持平稳。2019年8月至12月，禅城区、南海区成交均价呈现波动上升态势；顺德区成交均价连续三个月下降，接近全市水平；高明区和三水区成交均价保持平稳，低于全市平均水平。



## 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### (二) 各区情况分析

#### 1. 禅城区

禅城区新建商品房上市面积同比小幅增加，成交面积同比小幅减少，新建商品房供求比为1.38，呈现供大于求的态势。2019年新建商品房上市面积347.19万平方米，成交面积250.91万平方米。其中，新建商品住房上市面积213.85万平方米，成交面积166.55万平方米，成交均价15905.16元/平方米；新建非商品住房上市面积133.34万平方米，成交面积84.36万平方米，成交均价10853.66元/平方米。

#### 2. 南海区

南海区总体供应量和成交量保持较稳定的水平，供求比为1.07，供求较为稳定，适当增加供给。2019年，新建商品房上市面积496.19万平方米，成交面积459.58万平方米，成交均价14186.40元/平方米。其中，新建商品住房上市面积390.45万平方米，成交面积344.87万平方米，成交均价15905.16元/平方米；新建非商品住房上市面积105.74万平方米，成交面积114.71万平方米，成交均价9018.75元/平方米。

#### 3. 顺德区

顺德区供应同比小幅上升，成交同比小幅下降，供应量和成交量位居于五区中首位，供求比为1.38，呈现供大于求态势，短期内减少供给。2019年，新建商品房上市面积727.08万平方米，成交面积570.72万平方米，成交均价12507.60元/平方米。其中，新建商品住房上市面积484.35万平方米，成交面积381.95万平方米，成交均价14485.15元/平方米；新建非商品住房上市面积242.73万平方米，成交面积188.77万平方米，成交均价8506.43元/平方米。

#### 4. 高明区

高明区供应同比大幅上升，成交同比小幅下降，市场规模在五区中较小，供求比为1.39，呈现供大于求的态势。2019年，新建商品房上市面积258.87万平方米，成交面积17.34万平方米，成交均价8605.37元/平方米。其中，新建商品住房上市面积239.63万平方米，成交面积159.21万平方米，成交均价8705.13元/平方米；新建非商品住房上市面积19.24万平方米，成交面积13.12万平方米，成交均价7394.92元/平方米。

#### 5. 三水区

三水区供应同比小幅下降，供应同比小幅上升，去化速度快，供求比为0.92，呈现供小于



## 2019年度佛山市房地产市场分析报告

求态势，短期内增加供给。2019年，新建商品房上市面积343.87万平方米，成交面积328.02万平方米，成交均价9545.33元/平方米。其中，新建商品住房上市面积304.11万平方米，成交面积297.07万平方米，成交均价9855.56元/平方米；新建非商品住房上市面积39.75万平方米，成交面积30.96万平方米，成交均价6568.38元/平方米。

### 2019年佛山市各区新建商品房交易情况

(单位：万平方米、亿元、元/平方米)

区域	商品房					商品住房				
	上市面积	成交面积	金额	均价	库存	上市面积	成交面积	金额	均价	库存
禅城	347.19	250.91	368.34	14680.59	2057.99	213.85	166.55	276.79	16618.90	1077.36
南海	496.19	459.58	652.00	14186.40	344.42	390.45	344.87	548.53	15905.16	111.54
顺德	727.08	570.72	713.83	12507.60	584.95	484.35	381.95	553.26	14485.14	328.58
高明	258.87	172.34	148.30	8605.37	620.54	239.63	159.21	138.60	8705.13	226.98
三水	343.87	328.02	313.11	9545.33	213.33	304.11	297.07	292.78	9855.56	177.99

### 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、撤销挂牌或流拍地块宗数为近年新高

2019年佛山挂牌的商住、商服地块合计100宗，其中撤销挂牌或流拍数为22宗，不成交地块宗数为近年新高。下半年撤销挂牌或流拍地块为20宗，占挂牌总数的31.14%。由于2019年企业融资环境没有明显放松，企业在拓展新地块时更加理性。部分地块起拍价高，地块开发附加条件多，建筑材料、建安、税务等成本在增加，房企利润空间相对缩窄，开发企业信心不足。

##### 2、房地产业对于佛山社会经济发展影响较大

2019年佛山市新建商品房和存量商品房成交面积2646.28万平方米，成交金额为2921.90亿元，佛山市国有土地使用权（商住和商服用地）出让成交金额745.31亿元，土地出让金额位于全省前列，佛山市房地产业的发展对于佛山财政收入和社会经济平稳发展起到关键作用。在中央对房地产因城施策和“三稳”的调控背景下，佛山房地产政策制定既要解决房地行业的诉求，促进行业的发展，同时要符合社会大众预期，稳定舆情，政策制定难度加大。

# 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### 3、大湾区城市力推各项人才政策“抢人”，佛山人口流入竞争加剧

2019年国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，纲要对于大湾区的建设提出高规格规划，佛山作为大湾区核心城市，未来将吸引更多人口落户就业。今年佛山对人才购房、入户就学等政策进行调整，提高城市吸引力。与此同时，大湾区其他城市也相继优化人才政策，增加政策含金量，人才竞争愈加激烈。近年来，由于佛山经济发展较好，入户政策不断放宽，非户籍人口占整体购房人口比例增加，其中广州籍人口较多，广州调整部分区域的购房政策以及人才购房的政策对于佛山的房地产市场将会产生较大影响。

### 4、房地产开发的中介销售行为仍需规范

房地产销售市场以第三方作为中介为主，房地产中介企业准入门槛普遍较低，从业人员专业知识水平要求不高，人员流动频繁，销售人员为求尽快邀约客户，在销售过程中存在夸大宣传、误导购房者、虚假散播信息等不规范行为，严重扰乱房地产市场秩序，造成不良影响。针对市场乱象，佛山市住建局于2019年3月开展专项整治行动，围绕垄断房源，操纵市场价格；造谣生事，误导市场预期；提供虚假证明，扰乱市场秩序三类违法违规行为进行重点整治。2019年11月12日至15日，佛山市住房和城乡建设局牵头组织市发展改革局、市公安局、市市场监督管理局、市银保监局、市委网信办等部门，组成三个检查小组，分别赴五区开展为期四天的住房租赁中介机构乱象专项整治联合督查，主要检查住房租赁中介机构乱象八类重点整治内容。2019年11月，佛山市住房和城乡建设局发布《关于加强房地产经纪机构备案管理的通知》，统一五区备案条件，明确备案范围和提交资料范围，同时要求中介在经营场所做好五大类信息公示，要落实房地产中介行业红黑名单管理制度，对于未经备案从事房地产经纪服务的机构和人员，公开曝光并列入不良信用记录。2020年1月3日，佛山住建局发布《加强服务型公寓建设管理规范商业、办公类项目销售行为的通知》，加强我市商业、办公类建设项目管理，遏制商业、办公类建设项目变相改造为公寓、住宅等具有居住功能的建筑。我市仍需加强对中介企业及其从业人员的市场行为监管，更有利于规范市场行为，减少市场纠纷，提升行业形象。

## (二) 后市研判

### 1.佛山继续落实中央房地产长效管理调控机制

2019年12月，中央工作会议会议指出，要全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期

# 2019年度佛山市房地产市场分析报告

的长效管理调控机制。在房地产调控基调不变的背景下，佛山在土地制度、轨道交通建设、人才引进和营商环境等方面，继续深化改革，促进佛山房地产市场平稳健康发展。

2.改革LPR形成机制，企业融资成本有所下降，商业性个人住房贷款利率形成机制变化较大

国内经济下行压力加大，降低融资成本是中央加大宏观逆周期调控力度的体现，有利于保持经济运行在合理区间。央行利用公开市场工具，相继下调MLF利率、央行逆回购利率及LPR利率，存量贷款利率挂钩LPR利率，上述举措旨在促进降低社会融资成本，突出稳增长在当前宏观调控中的重要地位，重塑市场预期。公开市场操作利率下调可能会经过若干次调整，但幅度相对有限，逐步缓降或成为主要态势。2019年8月，人民银行发布公告，要求新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。2019年12月，人民银行要求自2020年3月1日起，对于存量商业性个人住房贷款，可以按照协商，转为LPR利率。改革后的商业性个人住房贷款2021年执行，每年调整，以前一年12月发布的5年期以上LPR为基准利率。短期来看，个人住房贷款利率平稳，个人购房利息成本影响不大；长期来看，LPR轻微下行将成为趋势，个人购房综合利息支出减少或是利好。

3.三旧改造和产城融合将成为2020年佛山城市发展及房地产业走向的新趋势

从目前政策、经济、市场大环境来看，开发企业投资竞地不再盲目追高，广佛沿线土地楼面价均有不同程度降温，拍地更趋理性。2019年政府正陆续出台三旧改造优惠政策，促进房企与权属人积极对存量地进行不同形式的合作改造，三旧改造将会是今年佛山城市发展和土地供应的新趋势。2019年下半年，公开市场已出现个别地块在出让条件中融合对集体土地的改造。2019年多个地块竞拍条件涉及到产业引进，商住、商服地拍地条件与产业发展挂钩，产城融合更有利于城市可持续发展。

4.大湾区建设纲要发布，配套政策相继出台

2019年2月国务院颁布《粤港澳大湾区建设纲要》；6月三龙湾高端创新集聚区管委会正式挂牌，专项打造三龙湾高端创新集聚区，三龙湾将成为大湾区合作试验平台；7月广东省自然资源厅印发《粤港澳大湾区建设三年行动计划》。大湾区政策相继出台，有利于加深粤港澳合作，构建优质生活圈，更好吸纳人才和创新发展，形成更具竞争力创新创业生态链。

# 2019年度佛山市房地产市场分析报告

### 5.新晋房企扎堆进驻佛山，合作开发项目增多

2019年，共有18家开发企业首次通过招拍挂进驻佛山，其中包括四川的新希望、深圳的星河和鹏瑞、上海的上坤等，新晋企业数量历年之最，佛山市场得到充分认可。于此同时，佛山市房地产行业整体项目合作增多，房企之间的合作开发成为常态，除了在单个项目的合作，还有集团层面的战略合作。房企选择合作可以将自身的优势互补，降低运营风险，同时也可避免同业之间的竞争。

### 6.佛山轨道项目陆续通车，佛山城市价值逐步凸显

根据最新公布的通车时间表，高明有轨电车于2019年底通车，广佛环线首段、南海新交通将于2020年通车，佛山地铁2号线一期、广州地铁7号线顺德段预计于2021年通车，地铁3号线2022年有望通车，里水有轨电车近期招标，预计2022年6月试运营。轨道交通的不断建设，逐步丰富佛山交通大动脉，为城市的扩张与产业、人口、商圈的再分布奠定基础。佛山城市价值逐步凸显，房地产业根据城市轨道交通建设的布局，将迎来新的增长契机。



## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 一、10月行业资讯

#### (一) 佛山将出台新的实施意见再掀“三旧”改造热潮

今年以来佛山已完成“三旧”改造项目面积约7400亩，三大行动推动今年全市新增实施项目1.23万亩，到明年完成约23平方公里村级工业园改造。

从无到有，顺德探索出政府挂账收储、直接征收开发、生态复垦复绿、政府统租统管、企业长租自管、企业自主改造六种模式，并继续探索单一改造归宗、一二级联动等多种创新模式。

会议还透露，佛山将在11月前出台操作指引，着力提高审批效率。该指引将就“三旧”改造涉及的标图入库、单元计划、规划审批、土规旧改、用地手续办理等，探索并联容缺受理，缩短简化办理流程，节省企业办事时间。（来源：佛山政府网 2019-10-25）

#### (二) 桂城13.8万㎡旧改落地！厂房全拆！

近年来，石肯大力推进“三旧改造”，通过土地重组、经济转型、协调发展方案，不断整合土地功能，提升集体资产结构。按照方案，石肯片区超过13.8万㎡的旧厂房将实施拆迁改造。“半月岛湿地公园南海部分正在立项，计划2021年可以完成建设。交通路网方面，绿景路东延线道路改造拆迁工作已完成，共征用石肯钢铁市场约38.37亩土地。与此同时，南涌大道拓宽和地铁4号线石肯站的落地也在持续推进。（来源：功夫房产 2019-10-11）

#### (三) 逾1100亩！禅城2019再添9宗旧改地！

10月8日，禅城区政府网站发布了《禅城区2019年“三旧”改造年度实施计划项目表（增补）》上报前公示，在2019“三旧”改造年度实施计划项目表的基础上追加新增了9大旧改项目。

这9大项目遍布南庄、石湾、张槎、祖庙多个镇街，涉及果房、永新、石头村共3个村居和6个旧厂房，拟改造面积约1121.71亩，其中商住项目面积约887.06亩。（来源：新浪乐居 2019-10-08）



## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 一、10月行业资讯

#### (四) 佛山3个跨城交通项目稳步推进 未来可快速牵手广中深

从佛山市交通部门最新获悉，港口路北延线、中山东部外环高速及其北延线、佛山一环南段东延线（三乐路东延线复合通道）这三个项目的落地推进，将有助佛山快速连接周边相邻的广州、中山、深圳等市，对加强佛山、中山、深圳之间互联互通和完善省高速公路网意义重大。实现了广佛多条高速的对接以及广佛两市的快速交通往来，将为市民出行带来极大便利。

（来源：佛山日报 2019-10-30）

#### (五) 广州28号线已上报国家发改委！或设支线至佛山中心区

根据此前信息显示，规划中的28号线，为远期城际快线。根据现阶段的规划内容，28号线西起佛山，进入广州，经过白鹅潭，其后沿海珠岛北岸行进，穿过琶洲岛，过江进入黄埔区，继续往东开往增城新塘。最新的规划图显示，28号线在佛山境内呈“Y”字型分岔，一头指向佛山西站，另一头指向佛山中心区。自佛山西站出发，15分钟即可到达白鹅潭枢纽综合体，30分钟即可到达黄埔新客站。（来源：新浪乐居 2019-10-24）

#### (六) 广东三地2019下半年出台住房租赁新规

深圳：增加租赁住房供给，力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套；将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房；严厉打击租赁违法违规行为。

广州：《国有建设用地使用权出让合同》约定的自持租赁住房、利用集体建设用地建设的租赁住房、经规划和自然资源部门批准新建或改造的租赁住房为“新增租赁住房”；住房租赁合同期限不得超过二十年，打击“明租实售”；利用集体建设用地建设的租赁住房，集体建设用地使用权人应整体申请不动产登记

珠海：出租房屋要网上签约备案；搭建珠海政府住房租赁监管服务平台；人均建筑面积需达15平米，地下室等不得单独出租（来源：新浪房产 2019-09-30）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 一、10月行业资讯

#### (七) 佛山住房公积金贷款10月9日起实行轮候发放

据悉，贷款轮候发放是指住房公积金管理中心根据资金实际使用情况，通过限制贷款发放总额度，适当控制贷款发放数量，超过总额度限制的贷款将在信息管理系统中自动排队等候，以确保住房公积金有足够的后备资金保障。轮候发放次序按办理完不动产抵押（或预抵押、质押）登记的时间确定，将通过信息管理系统自动排列顺序，避免人工操作可能出现的私自插队现象的发生，如需查询贷款业务进度，得联系受委托银行或办理贷款的公积金中心。（来源：新浪乐居 2019-10-16）

#### (八) 市住建局召开整治房地产中介机构（住房租赁中介机构）乱象工作会议

会上，佛山市住房和城乡建设局宗纪昌副局长对专项整治工作提出：

一是提高政治站位，要结合“不忘初心、牢记使命”主题教育工作部署，以强烈的政治担当，狠抓落实；

二是强化责任担当，各区、各部门要落实工作要求，形成强大的工作合力，深入检查和全面治理住房租赁中介乱象行为，一经发现违纪违规行为的，依法依规严肃处理；

三是加大宣传力度，正确引导舆论，通过悬挂横幅标语、张贴宣传海报等方式，营造有利于整顿、规范工作的社会氛围；

四是加强信息报送，要求报送要及时准确，有数据、有措施、有案件、有成效。

五是加强部门联动和上下联动，形成齐抓共管的监管合力，确保住房租赁中介行为专项整治工作取得实效。（来源：佛山住建 2019-10-26）

#### (九) 佛山将建设世界知名“粤菜粤厨名城”

2019年10月14日是第50届世界标准日,广东省2019年世界标准日暨“粤菜师傅”工程特色菜品标准发布宣传活动在佛山举行。活动以“标准擦亮粤菜师傅品牌”为主题,通过实物展览、现场体验、视频播放、标准发布、经验交流等多种形式展示宣传佛山“粤菜师傅”工程标准化工作成果。（来源：北国网 2019-10-15）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 一、10月行业资讯

(十) 拟按日计罚震慑“赖皮”物业,《北京市物业管理条例(草案)》公开征求意见

物业公司被解聘后拒绝退出,导致新聘用的物业公司进不来,这种情况时有发生,严重扰乱了物业市场的秩序,损害了业主利益,需要重典治理。北京拟把“按日计罚”引入物业管理,是一个新的尝试,会对“赖皮”物业形成震慑,有助于矛盾的解决。

征求意见时间为10月22日至11月21日。在罚则方面,对拒不退出物业管理区域的,自规定时间届满次日起处每日1万元的罚款。(来源:新京报,2019-10-23)

(十一) 济南新规:物业得分低且不整改将面临出局 11月1日起实施

济南将于11月1日起实施的《济南市住宅小区物业服务质量综合评价指导意见(试行)》,就是要解决以往“看得见管不了”的问题。对于业主关于物业服务问题投诉较多,且物业服务企业处理不及时;小区内20%以上业主联名向街道办事处(镇政府)提出申请进行综合评价;街道办事处(镇政府)认为需要开展综合评价的物业服务企业纳入综合评价范围,包括物业服务合同和企业公开承诺及相关制度履行情况、物业服务投诉问题处理情况、小区现场检查情况、业主评价情况,赋分实行百分制,每项内容各占25分。综合评价在60分以下(不含60分)的小区,责令物业服务企业限期整改,对拒不整改或整改后未达到整改要求的,组织召开业主大会表决重新选聘物业服务企业。(来源:济南日报,2019-10-25)

(十二) 穗拟设物业管理委员会制度

因停车费、共有物业归属等问题,小区业主与物管发生冲突的现象时有发生,因此,成立业主委员会成为一个合理选项。据统计,广州市现有专业住宅小区物业服务管理项目3260个,其中已成立业主组织976个,占比近三成。

但在实际运作中,业委会面临着选举成立难、发挥作用难的双重困境。为此,“有事好商量——广州市政协民生实事协商平台”第九期聚焦“加强业委会建设,破解物业管理难题”。市司法局相关负责人表示,广州拟创设物业管理委员会制度,从体制机制上破解业主组织“成立难、决策难、换届难”三难问题。(来源:广州日报,2019-10-29)



## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 二、11月行业资讯

#### (一) 明年佛山将建住房1365.71万 m<sup>2</sup>

佛山市住房和城乡建设局发布了关于征求《佛山市住房发展规划（2018-2022）文本（征求意见稿）》，文件对佛山2018年-2022年的住房进行了详细规划和目标。规划期内，佛山市新增各类住房7185万平方米，72.3万套（户）（含租赁补贴发放），保障性安居工程供应占总体住房供应套（户）数比例达到4.43%，非商品住房供应占总体住房供应套（户）数比例达到20%左右。

2020年，佛山市建设各类住房总建筑面积1365.71万平方米，其中公共租赁住房550套，发放租赁补贴5877户，人才住房2000套，共有产权住房1020套，棚户区改造0套；2021年，佛山市建设各类住房总建筑面积1418.54万平方米；2022年，佛山市建设各类住房总建筑面积1473.81万平方米。（来源：佛山乐居 2019-11-28）

#### (二) 禅城简村重启旧改

今年8月中旬，简村经济联合社召开了村民代表大会与股东代表大会，均全票通过重新启动开展旧村改造，并申请依据35号文，以协议出让的方式，全面开展简村的旧村改造工作。接下来，将根据相关程序进行落户调查，听取和收集民意，探讨落实旧村改造的相关工作。简村的整村改造地块，位于禅城区同福大街东侧、唐园路北侧，总用地面积103亩。地块规划功能为二类居住用地；容积率≤5.6。在禅城区城市更新推介会上，政府也重点推介了简村的整村改造。意向通过旧村居连片改造，统一规划、统一开发建设，打造成佛山市中心区域宜居宜商的商住区，提升中心城区综合竞争力和城市形象。（来源：佛山房产 2019-11-11）

#### (三) 新增11宅地+2学校！丹灶西南片区远景规划重披露

根据公示，规划区位于南海西部片区北翼，丹灶镇的西南位置，与丹灶镇中心镇区相邻。片区西临珠二环，东靠樵丹路，北接桂丹路，规划总用地面积逾281公顷。按照规划，片区的发展定位为丹灶中心城区的重要组成部分，功能定位为以生态居住和现代产业为主导的综合片区。从规划图来看，片区以工业用地为主，住宅用地有11宗，主要集中在片区东侧，此外，片区未来还将规划2所36班的小学。（来源：新浪乐居 2019-10-08）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 二、11月行业资讯

#### (四) 狮山拟建悬挂式有轨电车

11月12日，狮山镇人民政府举行了“筑梦新狮山 制造新城市”城市推介会，会上透露狮山镇将规划明年底前建设有轨电车试验线！

据透露，有轨电车试验线起于佛山地铁3号线大学城站，止于佛山西站，衔接博爱新城、小塘城区、西站枢纽等重点发展片区，将弥补佛山地铁3、4号线未能覆盖的区域，实现向东与里水有轨电车对接，打通和东部城镇、广州的联系；向西与丹灶、三水联系起来，构筑立体交通体系。届时，由南海大学城出发，即可迅速到达博爱新城、小塘城区、佛山西站，1小时生活圈触手可及。（来源：佛山乐居 2019-11-12）

#### (五) 三水三桥明年将动工建设，建成后将成为三水第一长桥

11月15日，三水区交通阶段性成果与谋划建设新闻发布会召开。新闻发布会透露，三水三桥明年将动工建设，建成后将成为三水第一长桥，串起三水中心城区与南部片区。

据介绍，三水三桥长3362m，采用一级公路标准，双向8车道，时速为80公里/小时。三水三桥及塘西大道全线建成后，不但让出行更便捷，更成为各镇街沟通的重要通道，还将三水中心城区与南部片区连成一体，也可以促进三水北站与南站的沟通联系。

三水三桥还是三水中心环线的一部分。三水中心环线东至塘西大道，北至西乐路和兴云路，西至防汛路 and 一环西拓一部分，南连进港路，形成高等级环形公路，承担起分流佛山西部片区及三水中心城区过境交通的功能。（来源：新浪乐居 2019-11-15）

#### (六) 六部门通报住房租赁中介第二批违法违规典型案例

住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、中央网信办6部门联合通报第二批违法违规典型案例。1、北京世纪恒远房地产经纪有限公司暴力驱逐承租人；2、武汉锦寓通达房地产代理有限公司恶意克扣承租人押金，侵占出租人租金；3、太原市创世纪房地产经纪有限公司克扣出租人租金，违规开展租金消费贷款业务；4、广州市明润物业管理有限公司隐瞒影响房屋出租的重要信息，致使群众租房存在严重安全隐患；5、沈阳匠寓科技有限公司诱骗群众租房；6、吉林省聚客优家房屋租赁管理有限公司恶意克扣出租人租金。



## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 二、11月行业资讯

此次通报的6起案例，持续聚焦群众在住房租赁过程中的操心事、烦心事、揪心事，主要集中在暴力驱逐承租人、恶意克扣押金租金、隐瞒重要房源信息等违法违规行为。开展整治住房租赁中介机构乱象工作，就是要直面这些乱象，整顿规范住房租赁市场秩序，净化住房租赁市场环境，切实保障群众合法权益。（来源：新华网 2019-11-24）

#### （七）前三季佛山完成地区生产总值7931.79亿元

佛山市统计局公布《2019年1-9月佛山市经济运行简况》，数据显示，佛山全市前三季度完成地区生产总值7931.79亿元，可比增长7.0%。其中，第一产业增加值增长5.1%，第二产业增加值增长6.7%，第三产业增加值增长7.6%。

据《2019年1-9月佛山市经济运行简况》，前三季度佛山全市规模以上工业增加值增长7.3%；固定资产投资增长4.4%；消费方面，实现社会消费品零售总额2639.33亿元，同比增长6.8%；全市居民消费价格（CPI）同比上涨2.4%；工业生产者出厂价格指数（PPI）同比上涨0.5%。

另外，数据显示，9月末，全市金融机构本外币存款余额16704.07亿元，增长11.5%；全市金融机构本外币贷款余额11952.26亿元，增长16.7%。进出口总额3625.8亿元，增长4.8%；财税方面，完成地方一般公共预算收入527.50亿元，增长3.73%。地方一般公共预算支出666.35亿元，增长8.7%。税收收入（含海关代征税）1309.65亿元，增长3.2%。（来源：广州日报 2019-11-25）

#### （八）物业不及格应有退出机制

通过对全国36个城市的148个住宅小区进行体验式调查，11月5日，中消协对外发布《国内部分住宅小区物业服务调查体验报告》。报告显示，住宅小区物业服务消费者满意度综合得分62.59分，物业服务体验评价得分65.14分，均处于及格水平；其中，“保洁服务”得分排名垫底，倒数第二的则是“环卫服务”。这个数据反映出的不是某个或某些物业公司的服务水平低下，而是暴露出整个物业行业的发展软肋。

不少地区已经出台物业黑名单制度，信用评分低者出局，不得承接新服务项目，此举值得借鉴推广。（来源：北京晚报，2019-11-07）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 二、11月行业资讯

(九) 北京市物业管理条例草案一审，这些重点值得关注

《北京市物业管理条例（草案）》提请市十五届人大常委会第十六次会议审议。

重点：

1. 前期物业服务合同期限最长2年
2. 老物业“赖着不走”每日罚1万元
3. 应急物业服务期限不超6个月
4. 物业服务费实行市场调节价并适时调整
5. 开发商承担前期物业服务责任
6. 物业专项维修资金不足30%时应及时补足
7. 自管专项维修金需每季度公布账目

焦点关注：

1. 党建引领——将物业管理纳入社区治理
2. 业主大会——“单5%”即可申请成立业主大会
3. 业主委员会——欠缴专项维修资金不可当业委会委员
4. 业委会成立难？——首次提出建立物业管理委员会制度
5. 谁来监督——街道、乡镇指导监督业主大会、物管会
6. 小区停车位——优先满足业主
7. 垃圾分类——物业未履行管理责任将被罚款

(来源：北京日报，2019-11-25)

(十) 香港上市物业公司已有12家，仍面临盈利持续性的质疑

11月28日，复旦大学城市发展研究院、复旦大学中国城镇化研究中心发布《2019中国上市物业服务价值创新研究报告》。

1. 物管(物业管理)分拆是后房地产时代的大趋势。在房地产行业进入存量时代的背景下，庞大的存量房市场为物业管理发展提供了盈利点。

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 二、11月行业资讯

2. 对于广大中小物业企业来说，选择上市或分拆上市并不是一种最经济的选择，选择接受已上市物业公司的收购是一种较可行的一种上市方案。

3. 家政、养老、教育、旅游等异军突起，成为了增值服务新的增长点。

4. 物业服务行业平均盈利水平2018年较2017年有所下降。

《报告》显示，目前物业公司分拆上市面临投资者对物业资产和服务价值的质疑；投资者对物业服务企业盈利持续性的质疑；投资者对如何在低成本下提供高质量服务的质疑；投资者对物业服务规模性扩张能力的质疑以及投资者对物业服务公司增长模式过度依赖母公司的质疑。（来源：澎湃新闻，2019-11-28）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 三、12月行业资讯

#### (一) 佛山人才购房新政细则发布

12月4日，佛山市住建局发布了《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》操作指南。持有优粤佛山卡A卡、B卡、C卡、T卡的非本市户籍人才，享受佛山市户籍人口购房政策；在佛山市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制。住房套数认定以家庭（夫妻双方及未成年子女）为单位。（来源：佛山日报 2019-12-5）

#### (二) 佛山拟定商品房预售款应全部存入监管账户

近日，佛山市住建局发布了《佛山市商品房预售款监督管理实施办法》（2019修订）（征求意见稿）。根据征求意见稿，房地产开发企业在商品房预售款收存、使用过程中违反相关法律法规的，依法进行查处；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。勘察、设计、施工、监理单位提供虚假证明或采取其他方式协助房地产开发企业违规使用商品房预售款的，由市或区建设行政主管部门将其违规行为记入企业信用信息系统，并依法对相关责任单位和责任人予以查处。其他单位违反上述规定的，由市或区房地产行政主管部门移交相关管理部门予以查处。（来源：新浪乐居 2019-12-16）

#### (三) 佛山二手房交易资金将纳入监管

12月26日，佛山市住建局发布了关于征求《佛山市存量房交易资金监管办法（征求意见稿）》（下简称《意见稿》）社会公众意见的公告，拟对存量房交易资金监管进行规范。

《意见稿》中明确，房地产经纪机构及其从业人员不得通过监管账户以外的账户直接或间接代收、代管存量房交易资金及定金，不得额外收取服务费，不得利用客户资源和信息优势强制提供担保、金融等相关服务。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。（来源：佛山乐居 2019-12-26）



## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 三、12月行业资讯

#### (四) 11月新增贷款1.39万亿元环比翻倍

金融机构信贷投放在10月经历低位后，11月出现了回暖。12月10日，人民银行发布11月金融数据显示，11月人民币贷款增加1.39万亿元，环比上涨110.19%。11月中旬以来，央行、银保监会已先后三次就当前货币信贷形势、提升小微企业和制造业金融服务质量等问题召开了座谈会，明确要求金融机构加大对实体经济的支持力度。11月19日央行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，提出要继续强化逆周期调节，增强信贷对实体经济的支持力度，银行加大信贷投放力度。（来源：腾讯网 2019-12-11）

#### (五) 浮动利率贷款的定价基准转换为LPR

12月28日，央行宣布存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。要求自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变，也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。（来源：中国网 2019-12-28）

#### (六) 佛山简化“三旧”用地报批手续，支持整体连片改造

12月9日，佛山市政府官方网站公布《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》，自2020年1月1日起施行，有效期5年。佛山将通过创新规划管理制度、简化“三旧”用地报批手续、支持整体连片改造等措施来加快推动“三旧”改造，促进高质量发展，提高城市治理水平。（来源：新浪乐居 2019-12-16）

#### (七) 氢能源有轨电车投入商业运营

高明有轨电车首期线路为6.5公里，设10座车站，其中荷城站将与佛山地铁2号线延长线接驳换乘。项目从2017年2月启动建设，电车站点连通高明新旧城区，是世界首条商业运营氢能源有轨电车，运行过程中实现污染零排放，具有技术先进、安全可靠、绿色环保、定点准时和低噪音、零排放、大运量等特点。（来源：阳光网 2019-12-30）

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 三、12月行业资讯

#### (八) 东莞2020年1月1日起调整住宅物业服务收费政府指导价

《东莞市住宅物业服务收费调整方案》调整全市住宅物业服务收费政府指导价，不允许突破规定的最高限价。带电梯住宅物业最高限价由现行2.40元/平方米·月调整为3.00元/平方米·月，不带电梯住宅物业最高限价由现行1.80元/平方米·月调整为2.40元/平方米·月，业主自有产权的车位（车库）服务费按车位（车库）数量计收，对自有产权车位（车库）室内不超过50元/个·月、露天40元/个·月，下浮不限。（来源：新浪新闻 2019-12-05）

#### (九) 万科物业与戴德梁行成立合资公司 管理层来自双方团队

万科物业与戴德梁行在深圳签约成立资产服务合资公司，强强联手打造商业物业及设施管理龙头服务商。这也意味着万科物业以业务融合方式打开国际化路径，创新引领行业发展。

据了解，新公司将聚焦在商业物业与设施管理领域，主要业务包括：商业物业及资产管理、综合设施管理。新公司由双方股东注入资产包构成，在大中华区的商业物业和设施管理领域将形成强强联合的市场影响力，其业务规模、创新能力以及服务团队，将使其成为大中华区内首屈一指的商业物业及设施管理龙头服务商。（来源：中国青年报 2019-12-12）

#### (十) 多个城市将垃圾分类纳入物业管理

2017年3月18日，国务院办公厅转发《生活垃圾分类制度实施方案》，提出2020 年底前，在省会城市等46个重点城区范围内先行实施生活垃圾强制分类。

北京、上海、深圳、厦门、苏州、广州、长沙、合肥、南安、银川和平湖等多个城市纷纷出台相关文件，强调了物业在垃圾分类的宣传、管理、监督工作中的重要作用和影响。（来源：中国物业新闻网2019-12-26）

#### (十一) 住房和城乡建设部公开征求两项物业管理国家标准意见

近日，住房和城乡建设部就国家标准《建筑设计防火规范局部修订条文（征求意见稿）》和行业标准《城镇排水行业职业技能标准（征求意见稿）》公开征求意见。

《建筑设计防火规范局部修订条文（征求意见稿）》按照住房城乡建设部有关标准编写规定及国家有关消防法规规定的原则，修订完善了儿童活动场所、建筑高度大于250m的民用建筑等涉及的基本防火技术要求。

## 行业动态摘要 (2019年10月-12月)

### 三、12月行业资讯

为加强城镇排水行业从业人员的队伍建设，推进职业培训制度的实施，规范职业技能标准及培训考核，制定《城镇排水行业职业技能标准（征求意见稿）》。本标准适用于城镇排水行业从业人员中城镇污水处理工、污泥处理工、排水管道工、排水巡查员、排水泵站运行工、排水调度工、排水客户服务员、排水化验检测工、排水仪表工等 9 个工种职业技能的培训考核。

（来源：中国物业新闻网 2019-12-28）



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、价格评估）

83219212（房地产开发、城市更新、住房租赁）

83380526（物业管理）

83212818（房地产代理中介、经纪人培训）

官方网站：<http://www.fsestate.com.cn>

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

佛山建筑与服务产业投资交易平台：<http://tzpt.fsestate.com.cn>

