



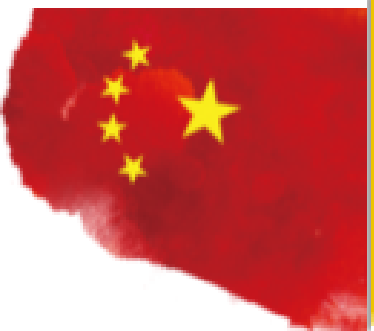
2018年 7月 刊
季刊总 53 期

佛山房地产



 佛山市住建管理局组织
深圳调研住房租赁项目

 荣获优秀组织单位、优秀宣
讲员——市社会组织党委举
办“不忘初心跟党走 做新
时代合格党员”主题宣讲会



目 录

2017年佛山市物业管理行业市场调研分析报告

01

2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

18

协会资讯

53



PART 01

2017年佛山市物业管理行业市场调 研分析报告



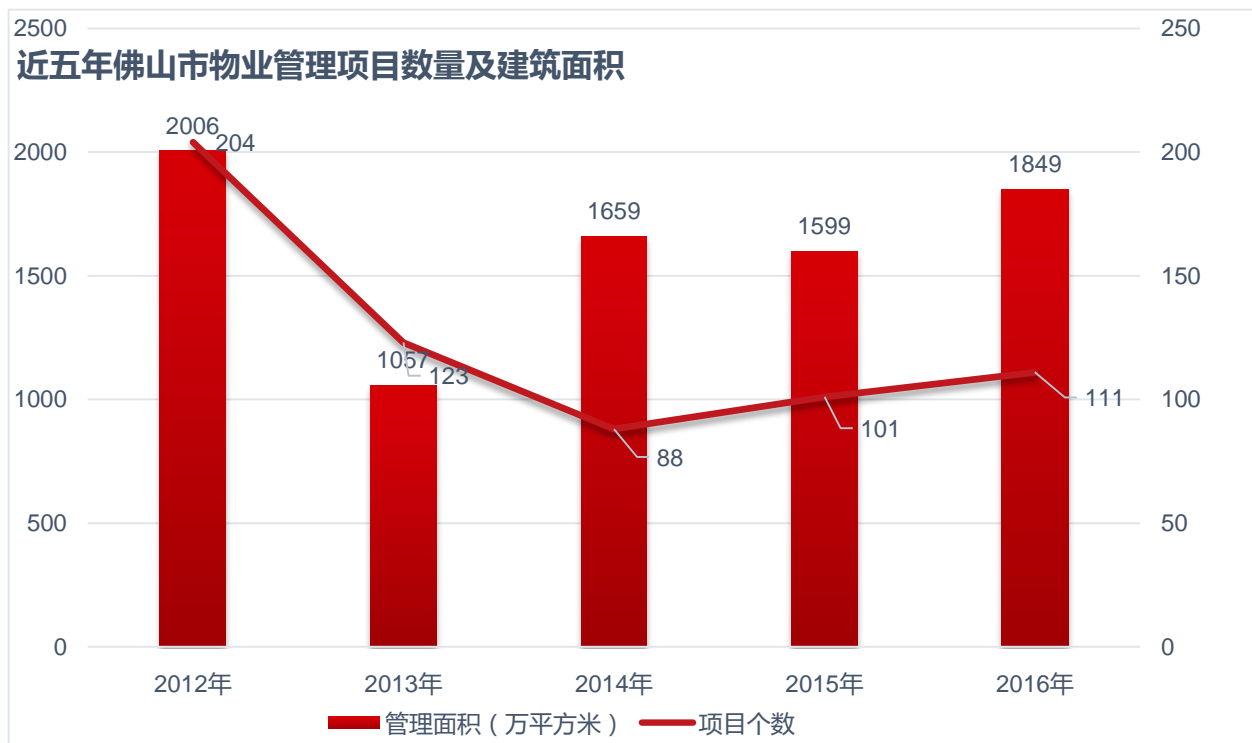
2017年佛山市物业管理行业市场调研分析报告

佛山市物业管理行业发展总体状况

随着城市的升级改造，物业项目数量的不断增加，我市物业管理企业的数量和质量也得到了良性地发展。据佛山市房地产业协会统计，截止2017年底，佛山行政区域内实施物业管理区域的项目数量为1849个，总建筑面积为22579万平方米，行业收入近50亿元，物业管理从业人数约55000人，物业管理企业数量共733家，其中原国家一级资质有122家，二级资质有73家，占比26.6%；全市五区荣获国家物业管理示范小区（大厦、工业园）有7个，广东省物业管理示范小区（大厦、工业园）有66个，荣获佛山市物业管理示范小区（大厦、工业园）有66个，顺德区物业管理示范小区（大厦、工业园）31个，四者占比9.2%；全市成立业主委员会的物业管理项目有762个，占比41.2%。总体状况包括了以下的五项：一、近5年来佛山市物业管理项；二、物业管理项目主要类型及物业管理费水平；三、从业人员及构成；四、2017年中国TOP100物业企业和在佛知名企业相关数据分析对比；五、中小微物业企业发展情况。



近5年来佛山市物业管理项目数量及建筑面积

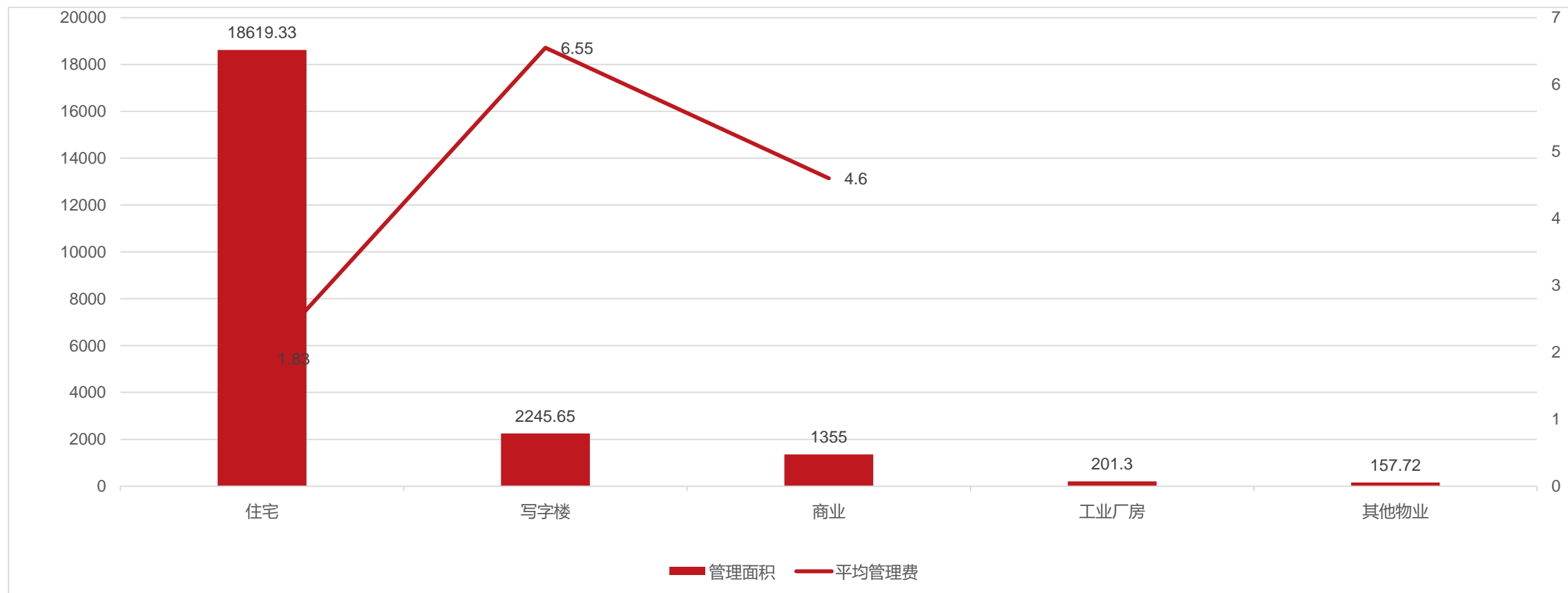


据2017年佛山物业管理行业市场调研活动的统计，2012年来，佛山实施物业管理的项目共增加627个，面积增加8170万平方米。佛山市物业管理企业通过拓展业务范围、创新服务内容，连续5年在管理数量和建筑面积实现了稳步增长。



物业管理项目主要类型及物业管理费水平

单位：(万平方米、元/平方米/月)





物业管理项目主要类型及物业管理费水平

佛山市在管物业项目类型几乎涵盖了不动产的所有领域，其中住宅类型为最主要的构成部分，市场占有率为82.46%。写字楼、商业（特指小区商铺,不包括商等大型购物场所）、工业厂房、车站、医院、学校等类型市场占有率为17.54%；从佛山五个行政区域管辖下的29个镇或街道抽取了127个样本、从佛山房地产业协会会员中抽取了50个企业进行物业管理费数据统计分析，目前佛山住宅物业管理平均价格为1.83元/平方米/月（不含公摊费用），可以说，我市物业管理消费水平不高，从2017年佛山物业管理行业市场调研活动的统计数据上获悉，2003年以前委托管理的小区204个，这一部分小区的物业管理费用标准维持在1元/平方米/月或者更低，而且后期调整调升管理费标准的屈指可数，



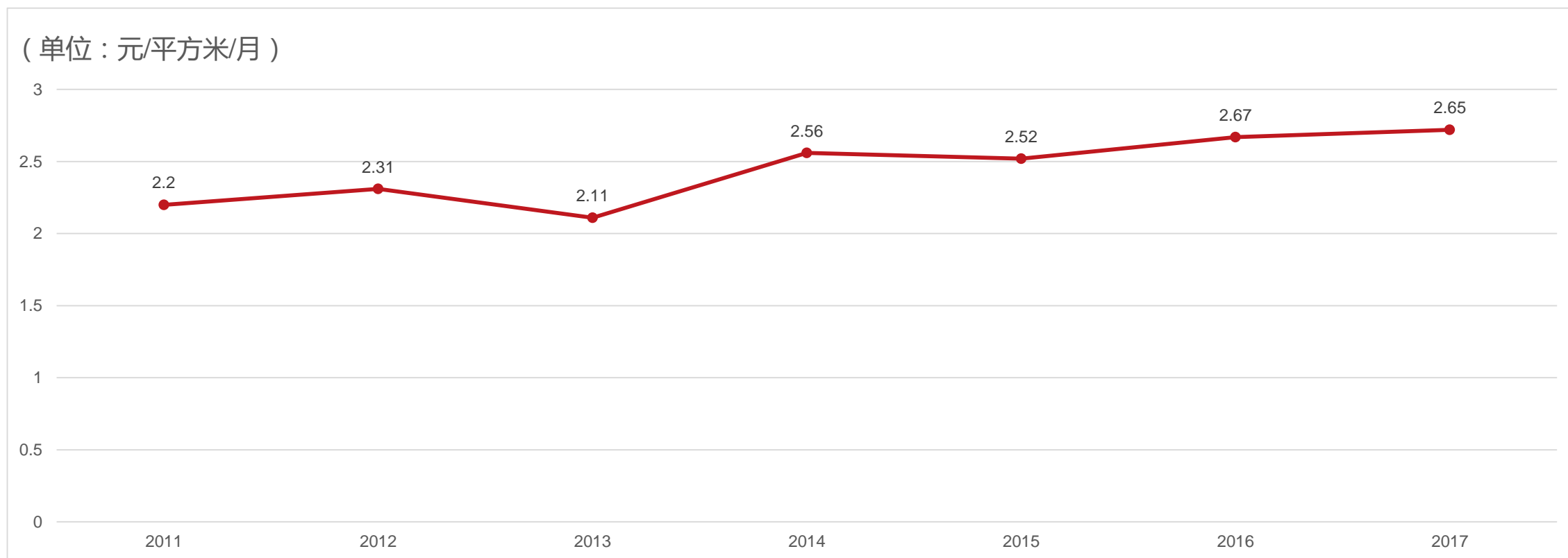
物业管理项目主要类型及物业管理费水平

2004年至2008年这五年委托管理的小区385个，这部分小区的物业管理费用标准基本处于1.5元/平方米/月或者以下，同样后期调整调升服务费标准的寥寥无几。2008年以来，在经历招工难、人工成本和采购物价等比较大幅度上涨后，迫使一部分物业管理企业在接管物业的时候，跟业主方约定了相对理想服务价格和比较合理的服务标准，同时经过政府主管部门备案。2013年后，佛山房地产市场受到热捧，国企央企纷纷抢占进驻，品牌物业管理企业和本土知名企业在接管项目时，才普遍出现前期物业备案的单价超出2.5元/平方米/月。因此，总体来说，当前佛山市物业管理费平均值较低。下图为2011年—2017年佛山市大型物业管理企业前期物业管理费标准的平均单价走势。



物业管理项目主要类型及物业管理费水平

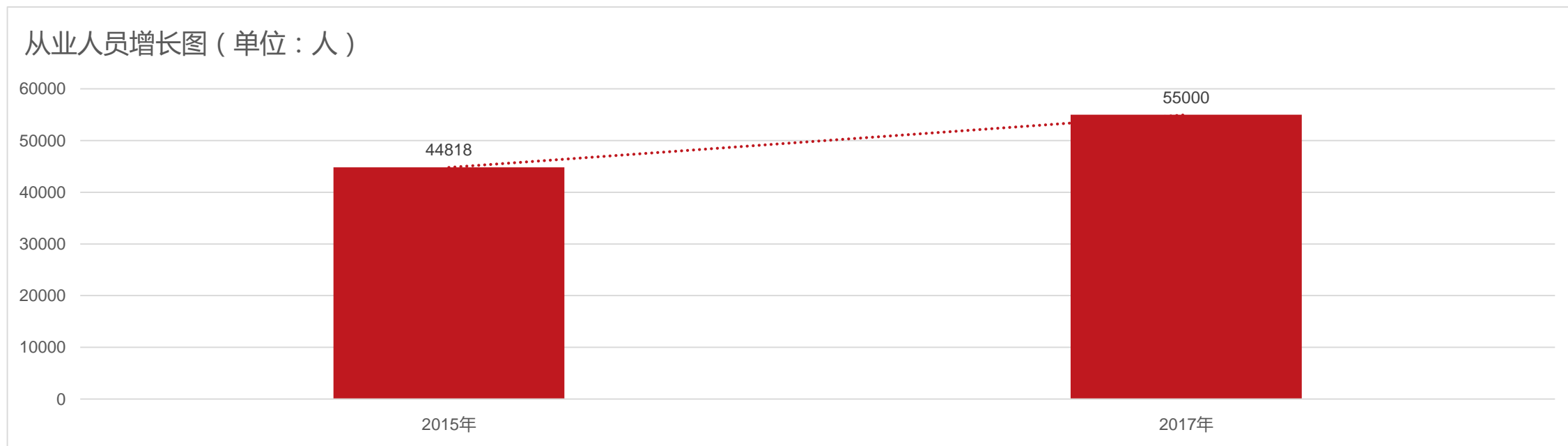
2011年—2017年佛山市大型物业管理企业前期物业管理费标准的平均单价走势





从业人员及构成

伴随行业的扩张和升级，佛山市物业管理企业对人才的需求不断提升，从业人员数量快速增长。截止2017 年底，我市物业管理行业从业人员约55000人，较 2015年底的 44818人（详见2015年广东省物业管理行业发展报告）增长了约 18.5%。其中绝大多数为清洁卫生、绿化养护、秩序维护等一线岗位，可见物业管理行业在解决社会人员就业发挥了重要作用。





从业人员及构成（以工作岗位划分）

各岗位从业人员分布

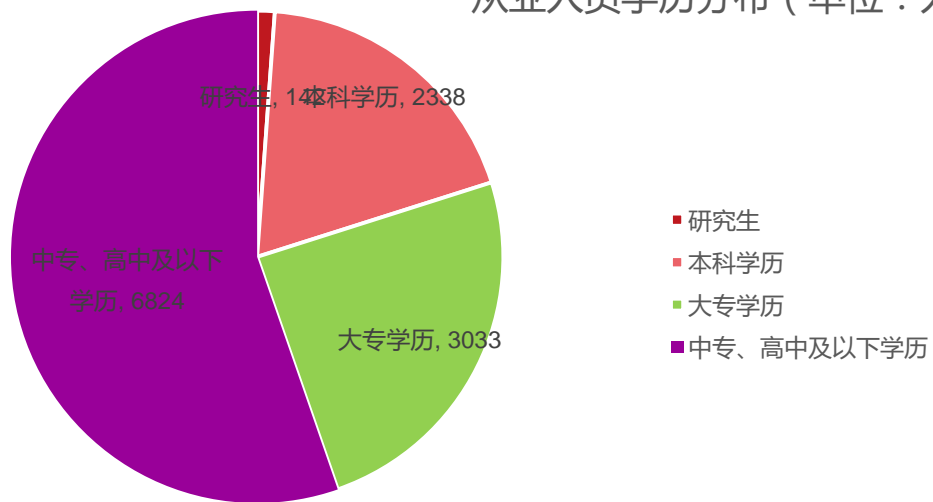


从当前物业管理行业发展来看，从业人员基层操作人员占比较大，尤其是保安人数，这在一定程度上反映出物业管理行业对促进社会就业的积极作用，但用工人数多，人力成本居高不下，对整个行业管理成本影响显著，直接折射出整个行业仍处于劳动密集型发展阶段。本次市场调研对20个不同类型不同规模的物业企业的人员构成进行抽样调查和分析统计，统计数据显示，经营管理人员占总人数的16%，工程维修和保养人员占总人数的11%，保洁员占总人数的15.6%，绿化员占总人数的4%，保安员占总人数的38.2%，其他人员占总人数的15.2%。



从业人员及构成（以学历层次划分）

从业人员学历分布（单位：人）



物业管理企业从业人员总体学历层次不高，从上述中20家企业共12337位从业人员进行统计，结果显示，从业人员中具有研究生学历的142人，占总人数的1.15%；本科生2338人，占总人数的18.95%；大专生3033人，占总人数的24.6%；其余中专、高中及以下学历占总人数的55.3%。

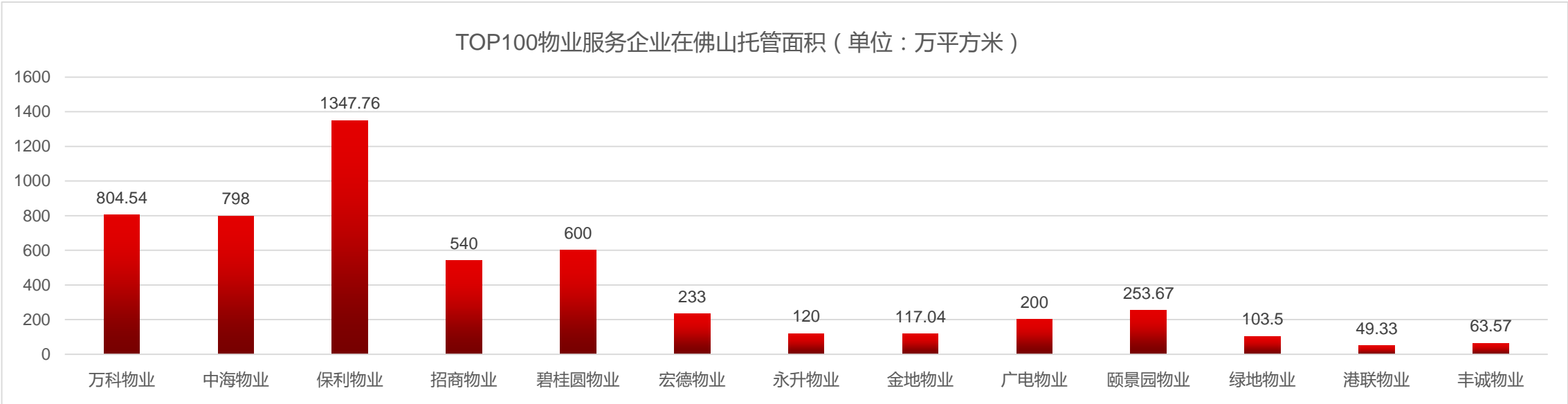


从业人员及构成（以学历层次划分）

从参与2017年佛山物业管理行业市场调研活动中的企业中了解，根据企业在人力资源方面的工作上获悉，目前招聘市场有较多其他行业从业人员询问并应聘加入物业行业，这类人群大多学历较高，入职后主要从事数据分析、智能技术和社区经营，他们对密集劳动和现代科技、现代管理有效结合管理模式有着比较多的认识和见解，一方面，这个群体的加入，必将为我市物业行业的转型升级提供更多智力支撑；另一方面，物业管理虽然与大众的生活息息相关，但社会的认知度还是停留在物业管理行业是低层次的体力劳动，行业薪酬水平低，导致高精尖人才难流入却容易流失。



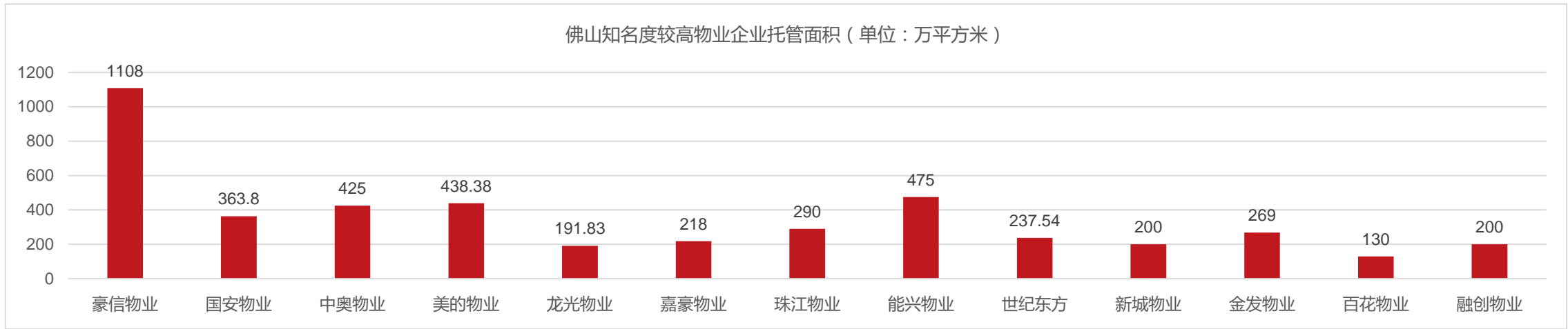
2017年中国TOP100物业企业和在佛知名企业相关数据对比



根据中国指数研究院/中国房地产TOP10研究小组2017年6月公布的“2017中国物业服务百强企业”（下简称TOP100）中，其中13家物业管理企业已进驻佛山，管理面积约5230.4万平方米（如上图所示），占佛山物业管理总面积的23.16%。除去TOP100，佛山市本地知名度较高的13个物业企业管理面积为4546.55万平方米（如下图所示），占佛山物业管理总面积的20.14%。



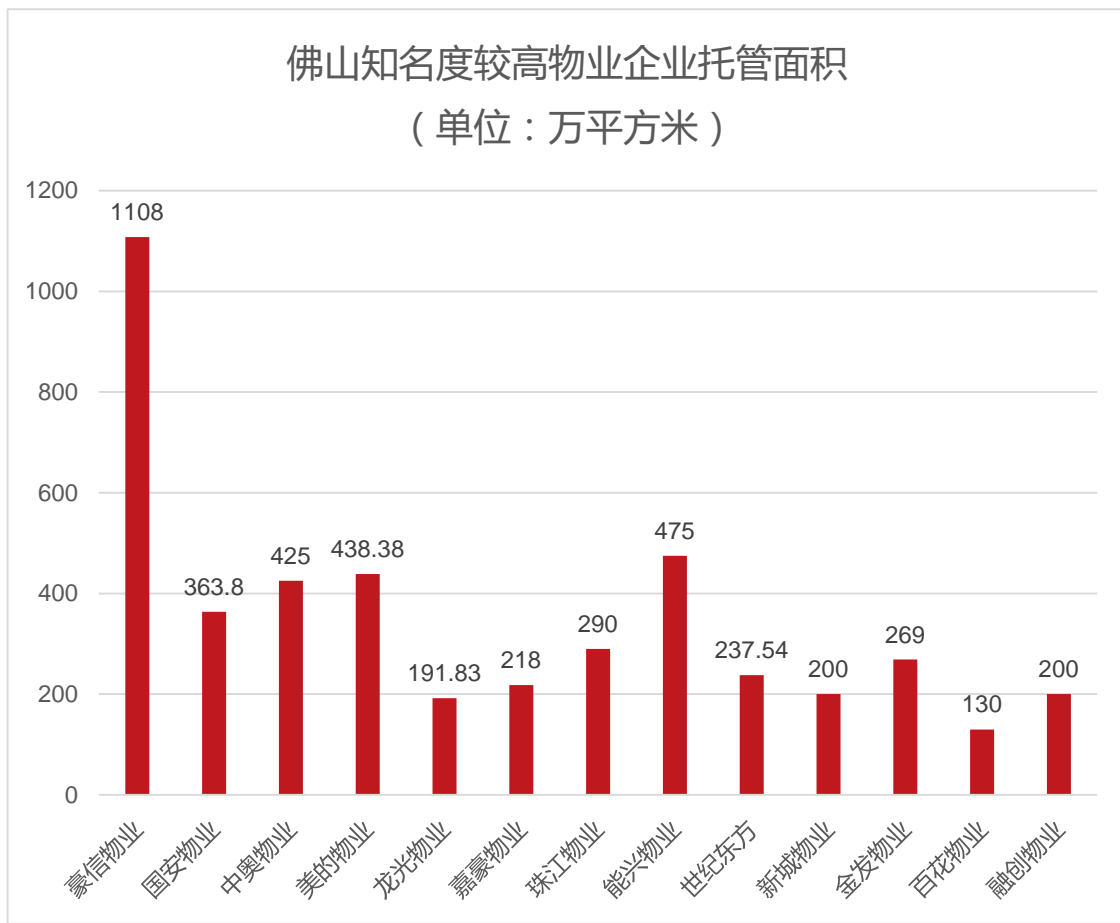
2017年中国TOP100物业企业和在佛知名企业相关数据对比



根据上面数据统计，上图26家物业管理企业的总管理面积为9776.95万平方米，每个企业平均管理376万平方米面积，其余的707家物业企业管理总面积为12802.05万平方米，占佛山物业管理总面积56.7%，平均每个企业管理18.1万平方米面积。近10年来，业主刚性需求的增长进一步推高佛山物业管理市场增速，除了追求高品质的生活服务外，优质的物业管理也能帮助业主实现物业的保值、增值。2017年，TOP100企业所管理的小区二手房平均交易价格相比较周边高出10.8%，年套平均租金收入相比周边小区高出12.9%。



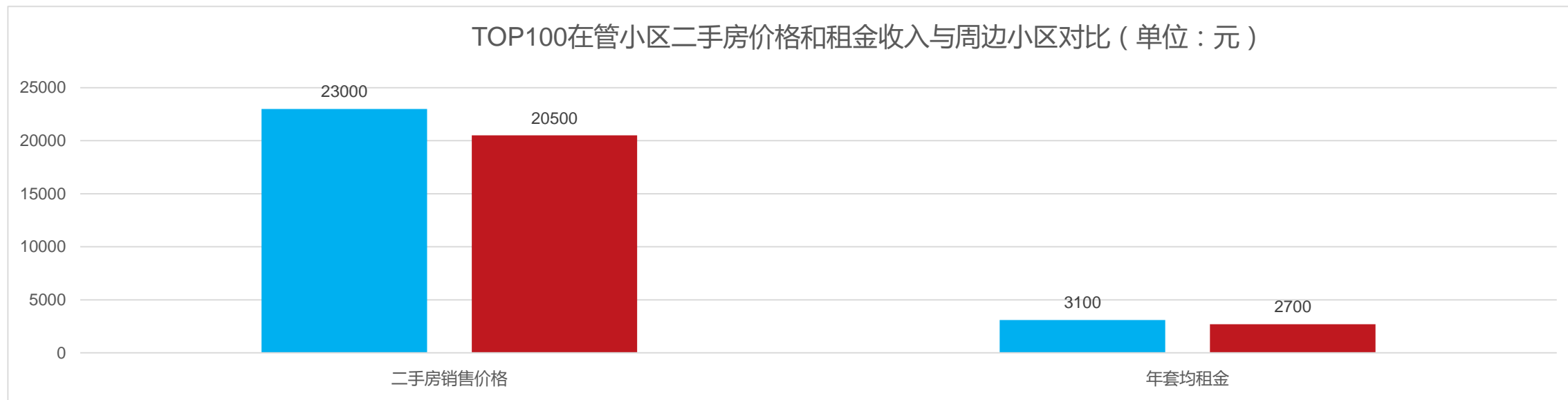
2017年中国TOP100物业企业和在佛知名企业相关数据对比



根据上面数据统计，上图26家物业管理企业的总管理面积为9776.95万平方米，每个企业平均管理376万平方米面积，其余的707家物业企业管理总面积为12802.05万平方米，占佛山物业管理总面积56.7%，平均每个企业管理18.1万平方米面积。近10年来，业主刚性需求的增长进一步推高佛山物业管理市场增速，除了追求高品质的生活服务外，优质的物业管理也能帮助业主实现物业的保值、增值。2017年，TOP100企业所管理的小区二手房平均交易价格相比较周边高出10.8%，年套平均租金收入相比周边小区高出12.9%。



2017年中国TOP100物业企业和在佛知名企业相关数据对比



一个小区的房产价值取决于项目的位置、楼盘的形态和品质，同时物业管理的状况、房屋本体的维护，小区环境的打理也是决定小区房产价值的关键因素。社区越老，物业管理的价值就体现的越明显，南海万科金御华府2007年的一手楼价格是6700元/平方米，10年后的今天二手楼价格是23000元/平方米。对社区秩序的管理不仅反映了物业管理水平，也社区二手房的价格起到了明显的杠杆作用。



中小微物业企业发展情况

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
房地产开发经营	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 2000000$	$1000 \leq Y < 2000000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员(X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$

根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）中规定的物业管理行业划分标准，物业管理行业中从业人员1000人以下或者营业收入5000万元以下的为中小微企业，其中，从业300人及以上，且营业收入1000万元及以上的为中型企业；从业人员100人及以上，且营业收入500万元及以上的为小型企业；从业人员100人以下或营业收入500万元以下的为微型企业。



1. 中小微物业企业所处行业地位

根据国家统计局中小微企业的划分标准，除上述26家TOP100品牌企业和本土知名企业，结合原住建部一级资质的认定标准，本市大约有611家中小微物业管理企业，在行业总体企业中占83.3%，这部分企业是物业管理市场的重要成员，创业及管理成本相对低，改革成本低、操作便利、社会震荡小、新机制引入快，市场的应变能力强，具有大企业无可比拟的优势，同时也是行业内缓解就业压力保持社会和行业稳定的基础力量。相对大企业而言，中小微企业往往是实验区，是突破口，在本地行业调研中很具有代表性，他们的各项改革和尝试，为大企业的改革实践提供了有益经验，也为创造佛山整体物业行业的和谐发展大好局面做出了贡献。



2. 中小微物业企业的发展现状和挑战

在当前面临的招工难、用工成本上升快、原材料成本上升快、资金紧张和市场需求不足等因素制约佛山物业企业发展的过程中，用工成本上升快、市场需求不足、资金紧张是当前小微物业企业面临的三大突出问题。从参与2017年佛山物业管理行业市场调研的企业中了解，68.9%企业认为用工成本上升快是企业当前面临的首要问题；59.9%的企业认为市场需求不足是企业当前面临的最大问题；31.7%的企业认为资金紧张是企业当前面临的最突出的问题。



PART 02

2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年上半年，佛山房地产市场总体呈量缩价挺态势。1-6月，全市新建商品房成交面积808.57万平方米，同比下降16.57%，依然位居全省第一；其中，新建商品住房成交面积613.01万平方米，同比下降7.48%。存量商品房成交面积479.94万平方米，同比下降37.73%。其中，存量商品住房成交面积363.41万平方米，同比下降39.12%。新建商品房成交均价10387.66元/平方米，同比上升5.88%；其中，新建商品住房成交均价10270.64元/平方米，同比上升2.21%。存量商品房成交均价6477.44元/平方米，同比上升17.48%；其中，存量商品住房成交均价7507.32元/平方米，同比上升19.04%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

从市场供应情况看，1-6月，全市新建商品房累计新上市面积898.40万平方米，同比上升15.22%；其中，新建商品住房累计新上市面积724.95万平方米，同比上升35.54%。与去年同期相比，上半年市场供应量显著上升；与今年一季度相比，新增商品房供应增加了501.99万平方米，其中，新增商品住房供应增加了442.25万平方米。

截至6月底，全市商品房库存1891.42万平方米，去化周期11.00个月。其中，商品住房库存977.77万平方米，去化周期7.89个月；非商品住房913.66万平方米，去化周期19.00万平方米。商品房库存去化周期稳定合理；非商品住房库存去化得力，较第一季度末减少12.32万平方米。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

一、房地产投资情况

2018年上半年，房地产开发投资占固定资产投资的比重为51.2%，同比增长37.6%，高于去年同期24.1个百分点。

二、房地产业税收情况

2018年上半年，全市税收总额为332.40亿元，同比上升16.63%；其中房地产业税收总额为145.04亿元，同比上升33.19%，房地产业税收占地税总收入的43.63%，较去年同期占比（38.20%）上升5.43个百分点，占比持续上升。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

三、土地成交情况

2018年上半年，全市国有建设用地使用权累计成交70宗，成交面积394.85公顷，同比2017上半年增加19.72%；成交价款571.83亿元，同比增长34.61%。其中，成交住宅用地28宗，成交面积187.95公顷，成交价款429.15亿元。土地出让金收入在全国城市排名第7位，在珠三角城市排名第1位，比广州略高29亿元，远超前排名第3名的江门（110亿元）以及深圳、珠海、肇庆、东莞等城市。住宅用地平均楼面地价为8293元/m²，同比2017年全年住宅用地平均楼面地价增长5%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月全市成交国有建设用地情况表

项目	宗地数（宗）	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
商服用地	15	88.89	135.15
住宅用地	28	187.95	429.15
工业用地	23	106.92	5.75
其他用地	4	11.09	1.78
合计	70	394.85	571.83



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年上半年和2017年上半年国有建设用地成交情况对比表

(单位：公顷、亿元)

	2018年上半年面积	2017年上半年面积	同比增减 (%)	2018年上半年价款	2017年上半年价款	同比增减 (%)
市本级	2.52	0.00	0.00%	10.08	0.00	0.00%
禅城区	32.18	18.84	70.81%	97.91	61.81	58.40%
南海区	79.83	54.33	46.93%	148.78	101.30	46.87%
顺德区	108.46	86.39	25.55%	205.55	159.03	29.26%
高明区	121.24	63.99	89.47%	36.51	18.00	102.86%
三水区	50.62	106.25	-52.36%	73.00	84.67	-13.78%
全市 合计	394.85	329.80	19.72%	571.83	424.81	34.61%



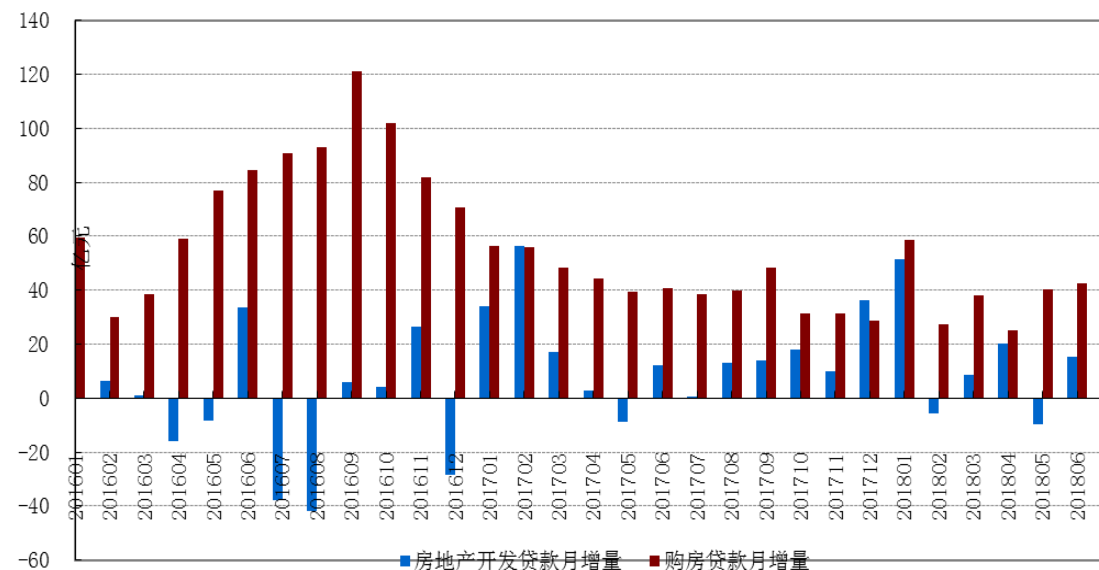
2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

四、房地产金融情况

（一）房地产贷款余额增长较快，购房贷款余额增长减弱

2018年6月末，佛山市房地产贷款余额4505.80亿元，同比增长17.1%，增速同比下降13.4个百分点。其中：房地产开发贷款余额918.67亿元，同比增长22.9%，增速较上年同期上升16.9个百分点；购房贷款余额3519.16亿元，同比增长14.6%，增速较上年同期下降23.2个百分点。从单月增量变化看，1-6月佛山市房地产开发贷款月增量波动较大。

2016年以来佛山开发贷款与购房贷款月增量变化情况



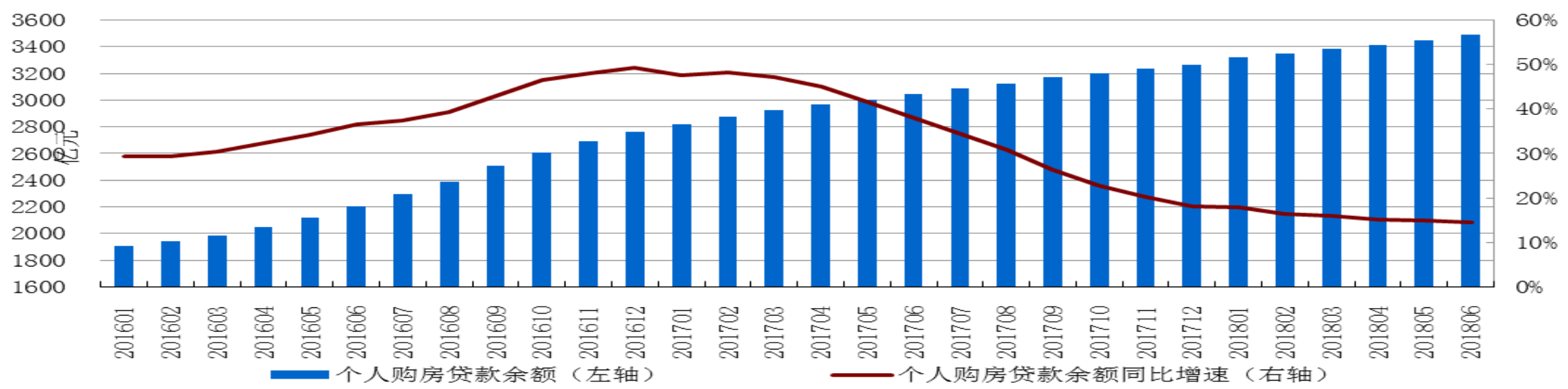


2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

(二) 个人购房贷款额保持增长态势，增速回落

2018年6月末，佛山市个人购房贷款余额3488.95亿元，同比增长14.6%，增速较上年同期末下降23.5个百分点。

2016年以来佛山个人购房贷款各月变化情况



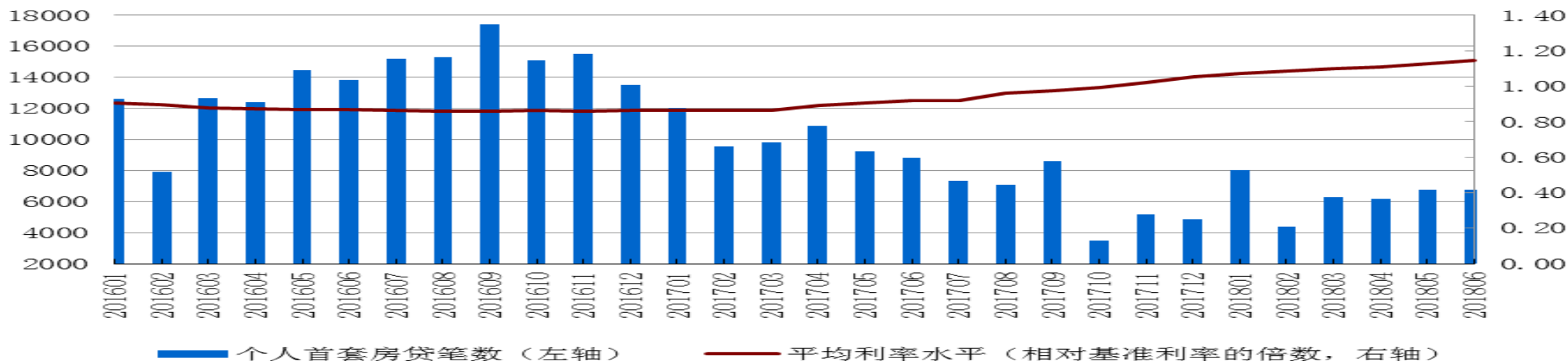


2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

（三）个人首套住房贷款笔数同比减少，平均利率上升

2018年6月末，佛山市金融机构共发放首套住房贷款3.16万笔，同比减少2.2万笔，同比下降36.5%；首套房各月平均利率水平（相对基准利率的倍数）成上升态势，6月末同比去年上升24.5%。

2016年以来佛山个人首套住房贷款发放笔数和利率水平情况





2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

五、房地产市场情况

（一）佛山新建商品房（住房）交易情况

1. 上市情况

2018年1-6月，新建商品房累计新上市面积898.40万平方米，同比上升15.22%。其中，新建商品住房累计新上市面积724.95万平方米，同比上升35.54%。

2. 成交情况

2018年1-6月，新建商品房成交面积808.57万平方米，同比下降16.57%；成交金额839.92亿元，同比下降11.66%；成交均价10387.66元/平方米，同比上升5.88%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

（一）佛山新建商品房（住房）交易情况

其中，新建商品住房成交面积613.01万平方米，同比下降7.48%；成交金额629.60万元，同比下降5.43%；成交均价10270.64元/平方米，同比上升2.21%。

新建非商品住房成交面积195.56万平方米，同比下降36.22%；成交金额210.32万元，同比下降26.22%；成交均价10754.47元/平方米，同比上升15.69%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月新建商品房成交情况

(单位: 万平方米、亿元、元/平方米)

		面积	金额	均价
商品房	数值	808.57	839.92	10387.66
	同比	-16.57%	-11.66%	5.88
商品住房	数值	613.01	629.60	10270.64
	同比	-7.48%	-5.43%	2.21%
非商品住房	数值	195.56	210.32	10754.47
	同比	-36.22%	-26.22%	15.69%



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

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1891.42万平方米，去化周期11.00个月。其中，新建商品住房月末累计可售面积977.77万平方米，去化周期7.89个月，新建商品住房库存有所增加，去化周期保持稳定合理。新建非商品住房月末累计可售面积913.66万平方米，去化周期19.00个月，库存逐步缩减，去化周期维持在合理区间。

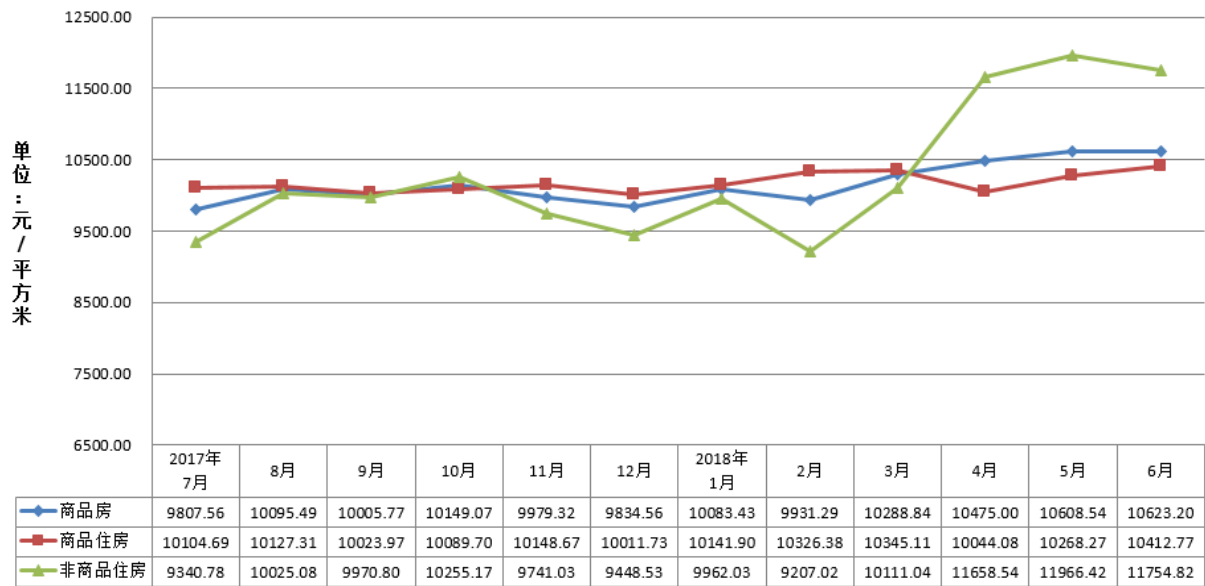


2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

4. 全市房价走势

2018年1-6月，全市商品房价格总体呈现稳定略有上升的态势；商品住房价格在3-5月份出波动后，6月恢复平稳；非商品住房价格自3月份起大幅升高。

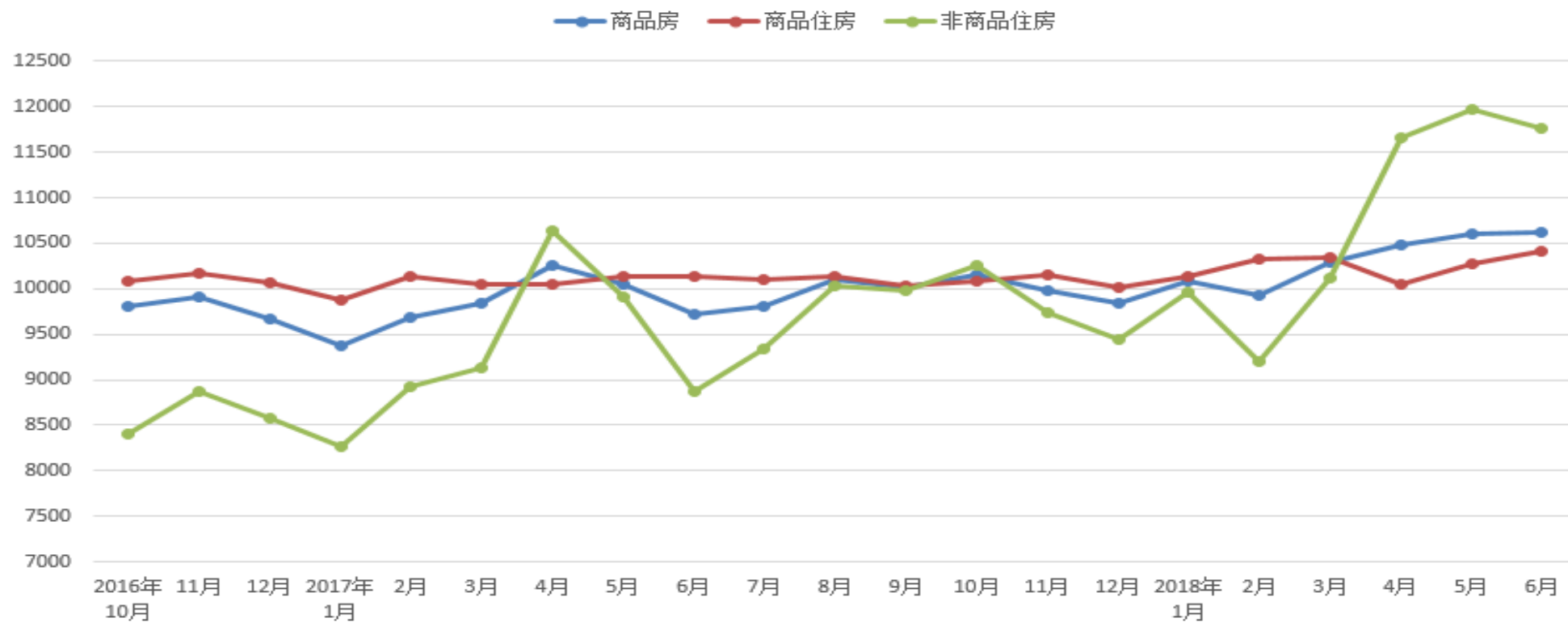
近12个月佛山市新建商品房房价走势情况





2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2016年10月至今佛山市新建商品房房价走势

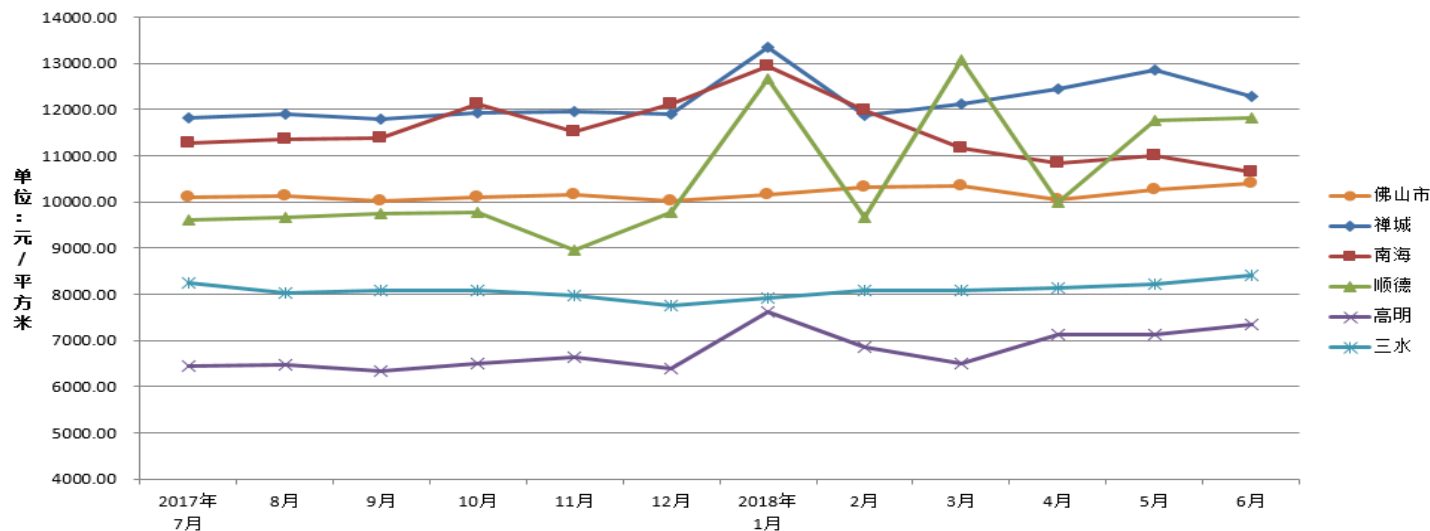




2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

各区住房价格走势方面，三水区价格走势平稳；禅城区、高明区略有波动；南海区价格自年初起持续下滑；顺德区则呈现波动上升之势，且波幅较大。禅城区、南海区和顺德区住房价格保持在10500-12500元/平方米的区间，略高于全市平均水平（10412.77元/平方米）；高明区和三水区住房价格远低于全市平均水平，价格水平保持较稳定。

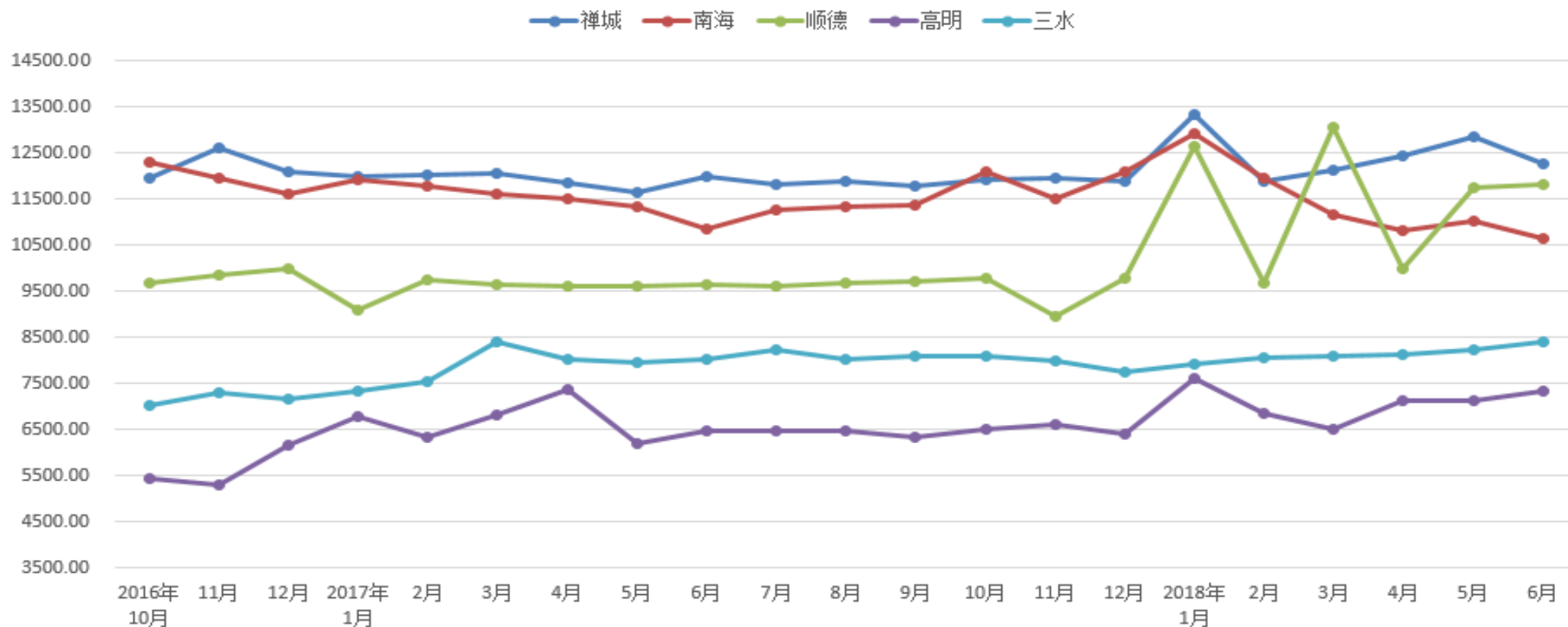
近12个月佛山及五区新建商品住房房价走势情况





2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2016年10月至今佛山五区商品住房房价走势





2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

（二）各区新建商品房（住房）交易情况

- 1. 禅城区：**新建商品房累计新上市面积124.77万平方米，成交面积151.70万平方米，成交均价12128.58元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积88.97万平方米，成交面积113.33万平方米，成交均价12437.41元/平方米。
- 2. 南海区：**新建商品房累计新上市面积235.79万平方米，成交面积244.62万平方米，成交均价11721.52元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积204.66万平方米，成交面积178.98万平方米，成交均价11278.96元/平方米。
- 3. 顺德区：**新建商品房累计新上市面积266.82万平方米，成交面积166.02万平方米，成交均价10634.05元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积171.89万平方米，成交面积92.76万平方米，成交均价11804.97元/平方米。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

4. 高明区：新建商品房累计新上市面积96.91万平方米，成交面积102.36万平方米，成交均价7241.82元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积91.15万平方米，成交面积94.14万平方米，成交均价7231.17元/平方米。

5. 三水区：新建商品房累计新上市面积174.11万平方米，成交面积143.87万平方米，成交均价8237.71元/平方米。其中，新建商品住房累计新上市面积168.29万平方米，成交面积133.81万平方米，成交均价8161.41元/平方米。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月各区交易情况

(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	库存量	上市 面积	成交 面积	金额	均价	库存量
禅城	124.77	151.70	183.99	12128.58	296.24	88.97	113.33	140.95	12437.41	96.99
南海	235.79	244.62	286.74	11721.52	560.64	204.66	178.98	201.87	11278.96	277.83
顺德	266.82	166.02	176.55	10634.05	719.09	171.89	92.76	109.50	11804.97	372.78
高明	96.91	102.36	74.13	7241.82	105.93	91.15	94.14	68.07	7231.17	79.82
三水	174.11	143.87	118.51	8237.71	209.52	168.29	133.81	109.20	8161.41	150.34



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

（三）佛山市和各区存量房（二手房）交易情况

2018年1-6月，存量商品房成交面积479.94万平方米，同比下降37.73%；成交金额310.88亿元，同比下降26.98%；成交均价6477.44元/平方米，同比上升17.48%。

其中，商品住房成交面积363.41万平方米，同比下降39.12%；成交金额272.82 亿元，同比下降27.82%；成交均价7507.32元/平方米，同比上升19.04%。

非商品住房成交面积116.53万平方米，同比下降63.99%；成交金额38.06亿元，同比下降20.38%；成交均价3265.79元/平方米，同比上升118.08%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月存量房成交情况

(单位: 万平方米、亿元、元/平方米)

		面积	金额	均价
商品房	数值	479.94	310.88	6477.44
	同比	-37.73%	-26.84%	17.48%
商品住房	数值	363.41	272.82	7507.32
	同比	-39.12%	-27.53%	19.04%
非商品住房	数值	116.53	38.06	3265.79
	同比	-63.99%	-21.48%	118.08%



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2.各区交易情况

禅城区：商品房成交面积52.24万平方米，同比下降42.28%；成交均价8384.86元/平方米，同比上升26.83%。
其中，商品住房成交面积35.69万平方米，同比下降50.83%；成交均价10664.74元/平方米，同比上升41.21%。

南海区：商品房成交面积129.77万平方米，同比下降49.02%；成交均价8640.96元/平方米，同比上升12.75%。
其中，商品住房成交面积93.03万平方米，同比下降57.40%；成交均价10686.53元/平方米，同比上升29.47%。

顺德区：商品房成交面积223.07万平方米，同比下降37.17%；成交均价5365.99元/平方米，同比上升34.71%。
其中，商品住房成交面积177.20万平方米，同比下降30.46%；成交均价5883.87元/平方米，同比上升28.06%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

高明区：商品房成交面积27.25万平方米，同比下降0.95%；成交均价4516.96元/平方米，同比上升5.54%。其中，商品住房成交面积22.07万平方米，同比下降4.55%；成交均价4772.54元/平方米，同比上升7.84%。

三水区：商品房成交面积47.62万平方米，同比上升10.40%；成交均价4817.44元/平方米，同比上升23.44%。其中，商品住房成交面积35.42万平方米，同比上升26.23%；成交均价5801.51元/平方米，同比上升17.82%。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月各区存量房成交情况

(单位：万平方米、亿元、元/平方米)

区域	商品房			商品住房		
	成交 面积	金额	均价	成交 面积	金额	均价
禅城	52.24	43.80	8384.86	35.69	38.06	10664.74
南海	129.77	112.13	8640.96	93.03	99.42	10686.53
顺德	223.07	119.70	5365.99	177.20	104.26	5883.87
高明	27.25	12.31	4516.96	22.07	10.53	4772.54
三水	47.62	22.94	4817.44	35.42	20.55	5801.51



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

（四）房地产交易市场总量对比

1. 全市交易量对比

2018年1-6月，佛山市房地产市场交易总量分别为商品房1288.51万平方米，商品住房976.42万平方米，非商品住房312.09万平方米。新建商品住房成交面积占商品住房总量的62.78%，存量商品住房成交面积占商品住房总量的37.22%；新建非商品住房成交面积占非商品住房总量62.66%，存量非商品住房成交面积占非商品住房总量的37.34%。

从新建房和存量房交易占比分析，2018年上半年，全市商品房总体交易新建房保持主导位置，新建房和存量房占比相差25.50个百分点。其中，新建商品住房和存量商品住房的占比相差25.56个百分点；新建非商品住房和存量非商品住房占比相差25.32个百分点。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月佛山市房地产市场交易量对比

单位（万平方米）

成交面积		新建房 (一手房)	存量房 (二手房)	总 量
商品房	数值	808. 57	479. 94	1288. 51
	占比	62. 75%	37. 25%	
商品住房	数值	613. 01	363. 41	976. 42
	占比	62. 78%	37. 22%	
非商品住房	数值	195. 56	116. 53	312. 09
	占比	62. 66%	37. 34%	



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2. 各区交易量对比

商品房方面，南海区和顺德区交易总量较大，均超过350万平方米的水平，两区交易总量为763.48万平方米，占全市交易总量的59.25%。从新建房和存量房占比分析，禅城区、南海区、高明区和三水区以新建房为主，新建房交易占比均在65%以上；顺德区交易则以存量房为主，新建房交易占比为42.67%，存量房交易占比为57.33%。商品住房方面，各区交易量占比大致与商品房情况一致，除顺德区存量房交易大于新建房外，其余各区交易均以新建房为主。

非商品住房方面，三水区以存量房交易为主，新建房和存量房的交易占比分别为45.21%、54.79%。其余四区均以新建房作为交易主力。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

2018年1-6月各区房地产市场交易量对比

(单位：万平方米)

成交面积			新建房 (一手房)	存量房 (二手房)	总量
商品房	禅城区	数值	151. 70	52. 24	203. 94
		占比	74. 38%	25. 62%	
	南海区	数值	244. 62	129. 77	374. 39
		占比	65. 34%	34. 66%	
	顺德区	数值	166. 02	223. 07	389. 09
		占比	42. 67%	57. 33%	
	高明区	数值	102. 36	27. 25	129. 61
		占比	78. 98%	21. 02%	
	三水区	数值	143. 87	47. 62	191. 49
		占比			



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

商品住房	禅城区	数值	113.33	35.69	149.02
		占比	76.05%	23.95%	
	南海区	数值	178.98	93.03	272.01
		占比	65.80%	34.20%	
	顺德区	数值	92.76	177.20	269.96
		占比	34.36%	65.64%	
	高明区	数值	94.14	22.07	116.21
		占比	81.01%	18.99%	
	三水区	数值	133.81	35.42	169.23
		占比	79.07%	20.93%	
非商品住房	禅城区	数值	38.38	16.55	54.93
		占比	69.87%	30.13%	
	南海区	数值	65.64	36.74	102.38



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

成交面积		新建房 (一手房)	存量房 (二手房)	总量
	占比	64.11%	35.89%	
顺德区	数值	73.26	45.87	119.13
	占比	61.50%	38.50%	
高明区	数值	8.22	5.18	13.40
	占比	61.34%	38.66%	
三水区	数值	10.06	12.19	22.25
	占比	45.21%	54.79%	



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

六、佛山周边城市房地产市场情况

从全省情况看，2018年上半年佛山市新建商品房成交面积为808.57万平方米，同比下降16.57%，但仍然位居全省第一；商品住房成交面积为613.01万平方米，仅次于惠州，位居全省第二，成交量占全省交易面积的11.85%，占珠三角交易面积的21.1%；商品住房交易均价为10270.64元/平方米，略低于全省平均水平（10303元/平方米），低于珠三角平均水平（13032元/平方米）。

2018年上半年，全省新建商品房成交面积呈缩量态势，同比下降10.70%。其中，广州、佛山下滑幅度较大，分别下降27.70%、16.57%；深圳、珠海、肇庆、惠州、中山等城市成交量呈现逆势上涨。存量房方面量缩价升。在房价调控政策不变和货币政策持续收紧的大环境下，广东房地产市场总体交易量将持续萎缩态势，局部地区略有上涨。



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

全省热点城市2018年1-6月房地产市场情况表（排名前5位）

类型	内容	城市	佛山	惠州	广州	肇庆	江门
新建商品房	商品房交易面积	万平方米	808.57	721.11	539.98	378.26	375.16
	同比	%	-16.57%	3.52%	-27.70%	2.18%	-21.55%
		城市	惠州	佛山	广州	肇庆	江门
	商品住房交易面积	万平方米	619.87	613.01	429.97	338.56	310.89
	同比	%	-1.26%	-7.48%	-23.86%	1.00%	-25.59%
		城市	深圳	珠海	广州	东莞	佛山
	商品住房交易均价	元/平方米	54161	20064	17385	17025	10271
	同比	%	-0.83%	6.79%	4.73%	5.07%	2.21%



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

全省热点城市2018年1-6月房地产市场情况表（排名前5位）

存量房		城市	广州	佛山	中山	深圳	惠州
	二手房交易面积	万平方米	783. 73	479. 94	383. 64	330. 14	200. 92
	同比	%	-40. 14%	-37. 73%	-17. 75%	11. 82%	-33. 30%
		城市	广州	佛山	深圳	中山	东莞
	二手住房交易面积	万平方米	683. 01	363. 41	276. 84	250. 44	174. 66
	同比	%	-42. 98%	-39. 12%	14. 75%	-24. 11%	-41. 28%
		城市	深圳	广州	珠海	东莞	佛山
	二手住房交易均价	元/平方米	37463	21629	12895	8307	7507
	同比	%	11. 04%	26. 05%	39. 68%	60. 12%	19. 04%



2018年上半年佛山市房地产市场运行分析报告

市场研判

(一) 楼市保持稳定，房地产政策持续深化

2018年各地楼市升级政策密集出台，房地产市场调控工作持续深化。目前房地产政策正迈向新阶段，一方面在需求侧加强调控，另一方面在供给侧重点改革，调控重心也从调房价到建立多元化住房供应体系的转变。我市积极响应中央号召，坚持调控力度不放松，同时加快发展租赁住房 and 共有产权住房试点工作。未来政策方向或更多从之前的需求端调控转向供给侧改革，通过建立多主体供给的住房制度保障居民的居住问题。

(二) 住宅市场将小幅放量，价格保持稳定

上半年，我市住宅成交同比明显下降，市场供需逐步降温。未来短期内，市场供需仍将趋于稳定，第四季度受开发商业绩、回款等压力影响，成交或将有小幅放量，市场整体价格在限价措施下继续保持稳定。

(三) 土地市场热度持续，价格小幅上升，房企拿地更理性

2018年上半年，我市土地市场供需两旺，地价在多元化限价措施下稳步上升。下半年，佛山五区仍有较多优质土地推出市场，其中不乏部分供应紧缺的限购区地块，预计未来局部区域土地楼面价仍会较高，但整体溢价有限。在房地产调控政策下，土地出让条件更严谨、更多样化，开发商拿地更趋理性。

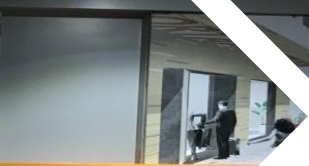
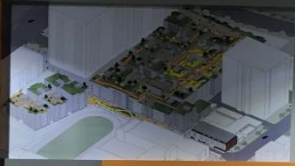
(四) 货币流动性呈阶段性偏紧，年内或仍有降准空间

2018年上半年，央行已累计进行三次定向降准，货币信贷持续偏紧状态有所缓解，但由于国内外的一系列形势变化对流动性造成冲击，未来货币政策将呈现阶段性偏紧平衡状态，整体保持稳健。



让生活更美好

...平...路段考虑植入花坛，...出行需要，也让居民更加...内部通道纯步行”的先进...和车位需求。

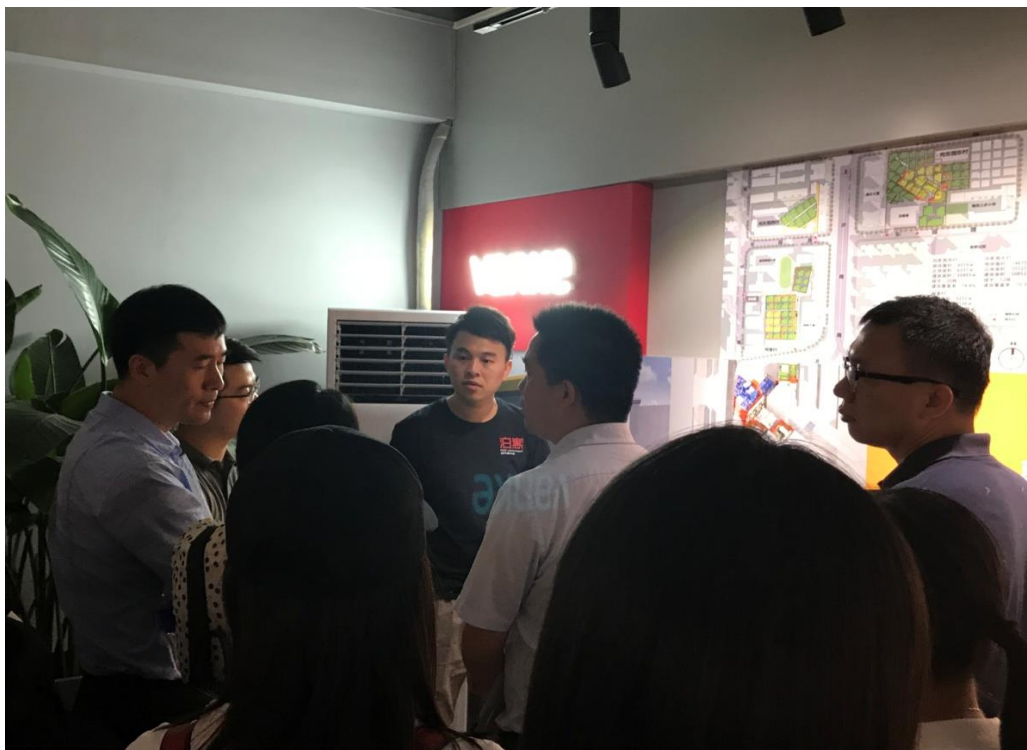


安全升级
营造和谐社会环境

万科团队通过改进治安、消防、建筑结构等三方面...门窗及消防安全等级，创建万科消防队，增加...照明条件，布设监控设施，营造夜间明亮的安...民们的生命和财产安全。



佛山市住建管理局组织赴深圳调研住房租赁项目





佛山市住建管理局组织赴深圳调研住房租赁项目

2018年5月23日，佛山市住建管理局组织市相关单位，携佛山市房地产业协会住房租赁专委会赴深圳调研住房租赁项目。

当天，市国土局、市法制局、市公安局、市发改局、市消防局、市流管办、市住建管理局及五区住建部门等相关业务科室骨干，与市房协住房租赁专委会成员共36人同行调研深圳万科福田区玉田城中村改造示范项目、招商地产蛇口人才类租赁住房产品—壹间公寓（老旧住宅改造）、壹栈公寓（人才住房用地、人才公寓）。

城中村出租房屋在深圳等广东沿海城市属于普遍存在情况。深圳万科地产在营运商、政府、集体/村民三大主体合力协同下走出了“给我一村，还你一城”的万村复苏，玉田新象”。深圳市政府在政策疏导与支持、公共区域基础设施改造投资、监督与管理、消防/租赁与经营合法性等政策绿色通道四大范畴均在租赁住房改革开放的先行先试。



非住宅物业管理宣传片首映暨第二届佛山物业服务产业博览会与佛山电视台签约仪式



2018年5月31日上午，由佛山市房地产业协会主办、佛山电视台承办的非住宅物业管理宣传片首映暨第二届佛山物业服务产业博览会与佛山电视台签约仪式在佛山新闻传媒中心1楼贵宾厅顺利举行。为推动我市非住宅物业管理的发展，梳理各非住宅物业的类型、特点、趋势、代表企业的发展模式等，探讨行业发展的新模式。



佛山市房地产业协会主办的“**第二届佛山物业服务产业博览会**”（以下简称：**物博会**），初定于2018年9月7日-9日在佛山国际会议展览中心（地址：佛山市禅城区陶博一路），开幕式将于9月7日盛大召开。届时敬请期待！

活动上，首先由主办方佛山市房地产业协会周倩副秘书长致辞，周秘引用央视《朗诵者》王石朗诵的《论幸福生活》中一段话作为精彩的开场白。



其次，承办方佛山电视台佛视公司总经理助理吴劭朗对于本次于佛山市房地产业协会签约寄予了美好的憧憬。

再次，与会嘉宾一同欣赏了由佛山电视台与招商物业管理有限公司佛山分公司共同打造的首部“非住宅物业管理宣传片”，短短的11分钟的视频描述了随时代的发展，物业管理已不再是大众想象的清洁卫生等基础工作，行业已逐步向科技化、智能化、专业化、高端的方向发展。招商局物业管理有限公司佛山分公司陈化冰表示，招商物业希望与各物业同行共同探讨交流物业市场健康发展，同时加速创新管理和服务理念。



荣获优秀组织单位、优秀宣讲员一市社会组织党委举办“不忘初心跟党走 做新时代合格党员”主题宣讲会





为庆祝中国共产党成立97周年，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，增强社会组织凝聚力、战斗力和组织力，6月27日下午，市社会组织党委在市图书馆一楼报告厅开展“不忘初心跟党走 做新时代合格党员”主题宣讲会，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，市社会组织党委专职副书记崔凯丽，市社会组织管理局副局长刘宇明，市社会组织管理局副局长刘勇，以及各社会组织党组织书记、党员代表和党务工作者共150多人参加了宣讲会。

这次宣讲活动得到各党支部的积极响应，共有32个支部共41报名。经过初赛的激烈角逐，共有11名选手进入宣讲决赛。会上，11名选手用朴实的语言、真挚的情感，结合本职工作，立足岗位实际，以身边的事迹和先进典型事例，从不同的角度诠释社会组织党员**不忘初心**、奋勇拼搏的奉献精神 and 争做**新时代合格党员**的实际行动，打动了在场的每一个人，赢得大家阵阵掌声。



其中荣获**优秀宣讲员**的一位选手是佛山市房地产业协会党支部的**唐凯韵**同志，由市民政局党组成员、市社会组织管理局局长、市社会组织党委书记吴启动荣颁发证书。同时，由市社会组织党委专职副书记崔凯丽，市社会组织管理局副局长刘宇明，市社会组织管理局副局长刘勇为15个单位颁发优秀组织单位，热烈庆贺佛山市房地产业协会党支部 为优秀组织单位。





参会人员纷纷表示，这次宣讲活动不仅仅是一次比赛，更是一个学习交流会，展示了社会组织党员坚定不移听党话跟党走的坚强决心，展示他们如何学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，如何在本职岗位践行党员，如何利用一己所长服务群众，也激励他们不要不忘初心，砥砺前行，立足岗位作贡献。





地址：佛山市禅城区祖庙路33号百花广场28楼218-2821室

电话：0757-83392818、83219212、83380526

传真：0757-83212818

网址：<http://www.fsestate.com.cn>

