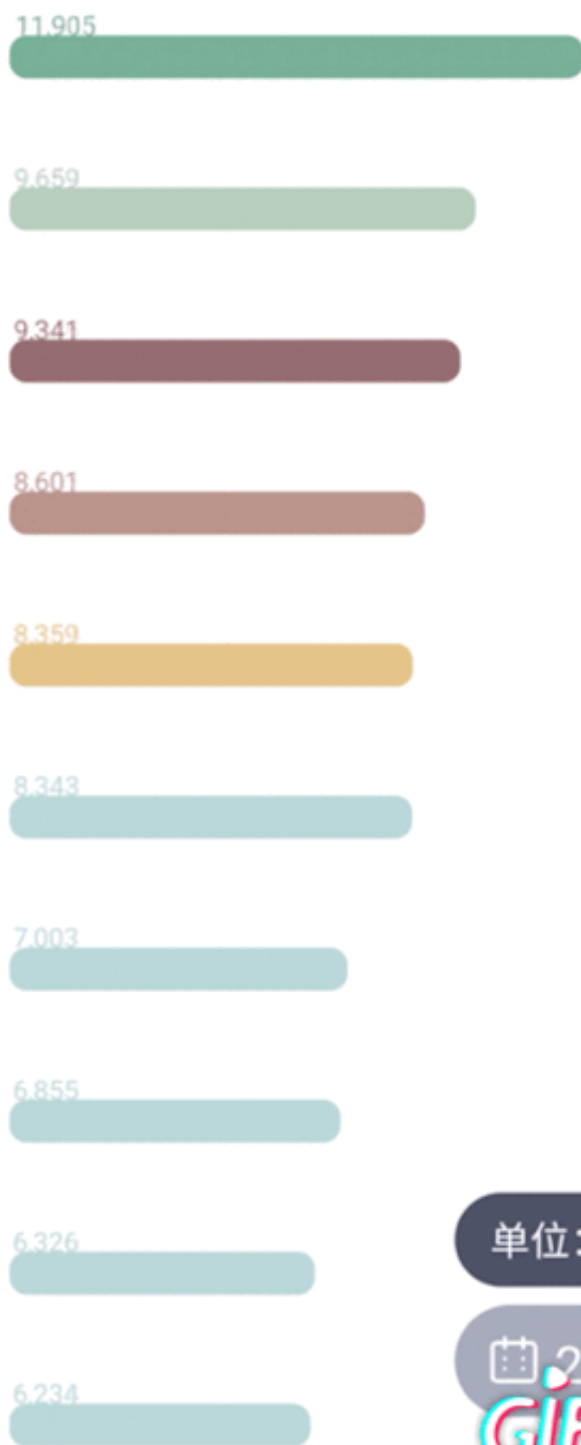


## 佛山镇街十年住宅价格前10榜



单位：元/㎡

2010年  
GIF制作

## 涨幅从33%-210%

### 十年佛山镇街楼价“跑速”差距逐步拉大

过去十年，佛山五区32个镇街楼价“跑速”差距逐步拉大。

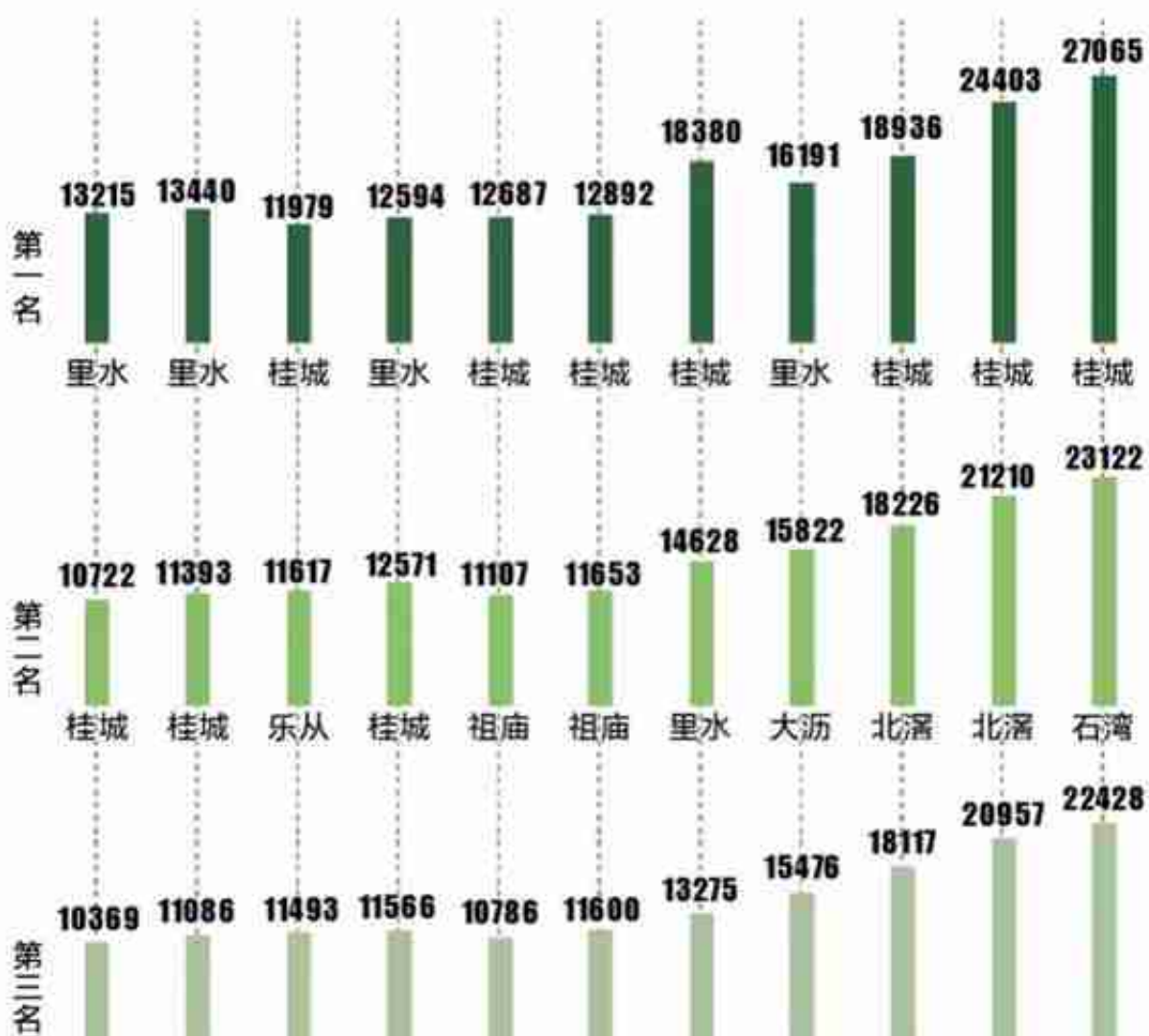
根据汇诚鸿图数据平台统计数据显示，十年前，2020年佛山镇街住宅网签价格涨幅最低的是高明荷城，楼价增幅仅为33%。涨幅最高的是顺德北滘，对比十年前涨幅达到210%。

“除了供需，影响房地产价格结构的几大要素中最重要的，是区域发展的持续性和稳定性。一个是城市发展进程、一个是产业发展进程。”佛山汇诚鸿图地产顾问有限公司董事长刘世恩总结。

十年时间可以检验一个区域的发展进程。市场和时间多数还是会把“票”投给区域规划能够真正落地以及拥有产业能力与经济社会价值的区域。

同样，这也是解构与前瞻佛山未来黄金板块的“计算器”。

2010年~2020年佛山32镇街楼市成交均价前三(价格:元/㎡)



图：2010~2020年年度房价前三镇街

## A：广佛同城

东西部价差不断拉大

7个均价超2万的镇街6个在广佛板块

根据百度地图慧眼与广东省城乡规划设计研究院住房政策研究中心联合研究发布的一份《广佛肇清都市圈跨城职住新生态》报告，通过百度慧眼大数据的识别，2018年7月广佛肇清都市圈内居住着3367.64万人，其中，有74.41万人居住与工作跨越

了城市边界，而广佛跨城规模遥遥领先，占广佛肇清四城跨城职住群体总数的60.59%，广佛跨城职住人数在2018年7月约有45万人。广佛双向流动的“广佛候鸟”以居住在佛山，工作在广州的流向为主，当时约有30万人。该报告显示，从职住流的镇街分布来看，广佛候鸟飞越的路径集中于广佛行政交界两侧，职住镇街表现出很强的距离邻近性。这些日渐增长的广佛候鸟群体，成为了近十年间支撑佛山楼市不断推高的一股不容忽视的力量。



## B：产业动能

### 产业重镇脱颖而出

#### 北滘十年住宅增值超200%

在东西部价差整体拉大的情况下，东部镇街楼价也并非“跑”的都一样快。

在这条城界线上，镇街自身的发展进程不一，楼价涨势也高低不同。这个发展进程之一，就是产业格局。

汇诚鸿图数据显示，过去十年，扣除高明更合是受到别墅产品拉升均价的因素，佛山镇街中住宅增值最快的是北滘，从2010年的均价6字头跃升至超2万元单价，上升幅度达到210%。北滘的住宅增值背后，是产业拉动、城市规划和优质人口红利

聚集拉动的样本之一。

尤其是“优质人口红利”，仅仅是2019年，北滘镇就有8897人领取了德才卡，占了顺德全区的47.5%，其中产业人才8354人，占全区近七成。除了拥有两家世界500强，截至今年上半年，北滘镇内各类商事主体已经达到26251户，经济活跃。

产业发展带动的不仅是经济社会发展，还有走马圈地的品牌房企、高素质的住宅小区拔地而起，以及消费者对区域楼市发展的预期。

“产业带动了就业，就业带动了消费。”佛山市房地产业协会副会长骆仪克高度总结。

不仅是北滘，盘点十年住宅增值明显的区域，基本都是产业重镇。

在顺德、南海和禅城，北滘、狮山、南庄，这三个镇街成为三区住宅增值幅度最大的区域，其次顺德多个产业大镇、南海大沥等，也都跑在前列。

这也是南海里水、高明荷城等镇街，尽管占据一定的区域优势，但在近十年住宅增值速度仍旧相对落后以上几个区域的原因之一。

“广佛同城、大湾区是长期的利好，这个利好会不断地深入，并在区域市场得到兑现。”经纬(中国)佛山公司副总经理李福熙表示，佛山产业的优化会不断吸引更多的优质产业和高端人才进来佛山，这是佛山房地产稳健、长足发展的有力支撑。

未来十年，产业对于区域发展的推动力将有几个关键点值得关注。一个是顺德在包揽了过去十年涨幅前五名之后，未来的在村级工业园改造腾空间，重塑产业新格局的发展背景下，区域产业发展动能依然十分可期，除了北滘作为产业重镇已经提前布局机器人产业，顺德十大镇街都规划了超千亩现代化主题产业园，例如杏坛从传统废旧塑料向新材料和智慧家具转型、龙江从家具向数字装备产业转型、容桂全面发力人工智能和芯片产业园，产业动能的释放，都将为区域带来更多人才、资源要素的聚集，从而带来楼市的实际需求和价值兑现。

不仅是顺德，产业的课题在南海、三水等区域同样有效，狮山作为千亿大镇，能否在广佛全域同城发展下，在共建包括汽车等四大万亿产业集群发挥先发优势，并借助佛山西站更好的与深圳对接，等搭上科技创新中轴的“快车道”。

## C：城市更新

## 区域建设“兑现” 越多住宅越保值

### 桂城十年楼价稳居32镇街前三甲

镇街楼市发展呈现“跑速”不一的另一个发展进程之一，就是与城市建设同步推进的城市更新。

强中心的发展为不少镇街带来上升的动力，作为顺德强中心“大良-容桂-伦教”组团之一伦教排在北滘之后，是过去十年住宅增值幅度第二高的镇街，从十年前的不到6字头到现在大约1.8万元单价。

同样，千灯湖金融高新区所在的桂城目前已经稳坐佛山楼价最高水平，并且在过去十年时间都没有掉出前三名。

骆仪克表示，北滘，伦教，大良，狮山等区域都有“区域副中心”等定位，拥有强大的产业带动，商业配套和城市配套不断完善。“桂城也是如此，城市规划以及商业配套已相对完善，配套做好了，住宅价值就可以带动上去。”

在镇街十年住宅增值榜上，顺德的镇街独占前五，其动力之一也在于发力城市建设。

“佛山十年前房价整体较低，顺德更是如此。顺德区域产业基础一直领跑，但是缺乏与之相匹配的城市面貌和规划，以及城市中心的配套建设，过去十年以来，顺德城市建设发力明显。”刘世恩表示，随着过去十年大良、容桂等顺德强中心建设提速，以及北滘等产城示范镇街的城市建设发力，这些区域价值快速补涨，加之十年前价格的“基数”较低，因此涨势也就更加明显。

目前，佛山已经迈入城市更新发展的新阶段，未来十年甚至更长时间，城市发展进程的脉络与佛山城市更新紧密相关。根据《佛山市城市更新专项规划（2016-2035）》，佛山城市更新将进一步优化城市布局结构，将不断加快形成“1+2+5”组团式发展格局，优先对中心城区，南海、顺德等副中心及组团中心范围内的更新对象进行更新改造。

在未来十年佛山城市更新发展中，也对下一阶段的“黄金板块”划出重点。

首先，将依托旧城镇更新，落实“强中心”战略，未来，石湾街道澜石片区、祖庙街道环市片区、奇槎片区、桂城老区仍旧是城市进程发展十分可期的区域。

其次，佛山还将加快对重点地区的成片改造。佛山西站所在的狮山、三山新城和干灯湖所在的桂城，以及佛山新城所在的乐从片区未来十年仍旧是城市建设重头戏。

预告：

十年大数据（下篇），“佛山哪个镇街住宅最好卖？看年度成交量榜”，南都佛山楼市探针将聚焦近十年间、新城遍地开花、轨道交通路网建设TOD落地以及限购政策对于佛山镇街成交结构的深度影响。并以此前瞻下一个十年，佛山楼市的新一轮“黄金板块”。

策划：何惠文

统筹/采写：路漫漫、洪诗敏

数据来源：汇诚鸿图数据平台