

南沙新盤性價比吸引 銷情超二手樓

蔚藍海岸主打大單位 每平方米均價1.75萬

灣區置業

今年10月以來，廣州南沙區新盤成交453伙，高於今年的均值412伙，並且在交易量上首次超過二手樓，這得益於新規模盤強勢登場，帶動了新盤銷情。另外，新開售的新規模盤定價較低，同地段之下，對比舊規模盤性價比更吸引。

中交·蔚藍海岸以每平方米均價1.6萬元（人民幣，下同，約1.75萬港元）的價格開盤，比中山市馬鞍島的價格更低，堪稱是深圳前海超級平價替代。瑞築花園三房戶總價僅100多萬元，供抵過租，有效承接番禺區剛需買家的外溢。

大公報記者 帥誠廣州報道

中交·蔚藍海岸位於南沙區南部生態文旅封面區，周邊形成了以「紅樹林生態鏈+海岸樂園+場館經濟」三位一體的特色配套，通過串聯濱水景觀帶等精細化設計，打造出開放共享、充滿溫度的公共空間，為居民營造高品質的濱水生活場景。另外，項目約3公里半徑有萬畝濕地、22公里原生海岸、紅樹林與漁人碼頭，讓觀鳥、騎行、趕海成為日常。旁鄰是耗近百億元的大灣區文體中心，對標北京鳥巢規模，代言大灣區氣度。

層高3.15米 戶戶私家庭院

中交·蔚藍海岸總建築面積達30.8萬平米，住宅樓高11至16層，共1022伙，主打大單位，面積由132至205平米，專梯專戶保障私密，戶戶帶私家庭院，搭配客飯廳廚房無界寬廳和南向大露台，每個樓層高約3.15米，公共建築外立面為玻璃幕牆，呈現低密垂直生態美學。

屋苑132平米三房兩廳戶型，擁有約20平米私家庭院，廚房與家政露台可開可合，觀景露台寬約7.8米，寬幕



◀中交·蔚藍海岸主打大單位，面積由132至205平米，寬敞舒適。



▶中交·蔚藍海岸位於南沙區南部，望向濱河景致。

瞰景，與約55平米大廳構成社交極致空間，實現低總價豪宅享受。

164平米四房兩廳戶型，私家庭院面積26平米，四開間朝南格局，光照充足，南向大露台寬達12.4米，俯瞰河畔美景，主人套房設步入式衣帽間，隱私空間更寬敞。169平米戶型以三房兩廳設計，私家庭院面積23平米，客飯雙廳面積達60平米，與L形露台相連，270度盡覽內園及濱河景致。

175平米四房兩廳戶型，私家庭院26平米，約17.7米南向大面寬，客飯廳露台廚房一體化設計，觀景露台面積達28平米，盡覽內外雙公園、濱河景致，主人套房超35平米專享私屬領域。205平米四房兩廳是樓盤最大戶型，不僅有32平米超大私家庭院，還有超36平米觀景露台，客飯廳打造超90平米社交場域，主人套房配特大衣帽間。

交通方面，中交·蔚藍海岸坐擁高效的交通網絡，距離在建的地鐵18號線南延段二十涌站約500米，未來僅需7個站即可直達廣州珠江新城。周邊的南沙港快速路連接廣州海珠區，萬龍大橋工程直通中山，規劃中的知南快線將實現與東莞的快速聯通，同時鄰近的地鐵18號線萬頃沙站將升級為

通勤專線、新鮮蔬菜配送等。會所設施包括恆溫游泳池、陽光健身房、業主餐廳、專屬會客廳、桌球室等多元場景，既能滿足日常休閒，也能激活專屬圈層的社交活力。

綜合交通樞紐，匯聚廣中珠澳高鐵、中南虎城際等5條軌道線路。屋苑也緊鄰深中通道南沙支線，通過一座橋即可直達深圳寶安及前海，融入深圳生活工作圈。這種「海陸空鐵」立體交通體系，讓大灣區一小時生活圈漸成現實。

中交·蔚藍海岸	
地址	廣州南沙區南部啟動區大灣區文化體育館中心旁
發展商	廣州中宜南濱地產
佔地面積	11萬平米
建築面積	30.8萬平米
單位量	1022伙
熱門戶型	132平米：三房兩廳
	175平米：四房兩廳
	205平米：四房兩廳
每平米均價	1.8萬元人民幣



▲瑞築花園共五幢住宅樓，提供840伙。 ▶瑞築花園主人套房設大型窗台，光線充足。

瑞築花園享兩區紅利 三房售百餘萬

價格吸引

瑞築花園位於南沙區市南路與冠勝路交匯處，距離番禺區僅一橋之隔，站位南沙橋頭堡，靠近番禺區府和番禺廣場，雙板塊區位價值疊加，可說是廣州及周邊城市百萬級新規模中，離一線城市核心CBD最近，也是最理想的選擇。

對於剛需買家來說，在南沙區置業享受高性價比的同時，通勤是最重要的考量。瑞築花園最大優勢是讓買家僅100多萬元人民幣的總價就能買三房戶，並進入核心CBD半小時通勤圈。從項目出發自駕30分鐘以內，輕鬆覆蓋番禺廣場、萬博CBD和琶洲，距離南沙港快速約1.7公里，快速直達廣州各區。

地鐵出行方面，項目有專巴直達地鐵3號線、18號線和22號線三線交匯的番禺廣場站，18號線快線一站到萬博、兩站琶洲、三站珠江新城，22



號線兩站到廣州南。

此外，慶盛樞紐和廣州南站的強大牽引，也為項目拉來不少周邊城市客群和投資者。瑞築花園距離番禺廣場車程僅約10分鐘，背靠慶盛樞紐，處於廣州中軸向南的橋頭堡位置，共享番禺、南沙雙區利好。

背靠慶盛樞紐 經濟具潛力

作為慶盛樞紐片區的承載地，這裏是灣區樞紐的超強集散能力、產業發展的「頭部引擎」，疊加頂級院校香港科技大學（廣州），產學研發展模式已形成經濟發展永動機。目前，慶盛樞紐片區有多達247家規模以上工業企業，佔南沙區總量的三分之一，省級專精特新企業、國家小巨人企業、獨角獸等企業也已進入「紅利釋放期」。

瑞築花園共840伙，目前主推面積78至94平米單位，間隔由三房至四



▲中國鐵建花語上城140平米四房兩廳戶型圖。 ▶中國鐵建花語上城客廳外連露台，光猛舒適。



花語上城共600伙 戶戶朝南

盡覽美景

中國鐵建花語上城位於南沙區中心的鳳凰大道城市中軸之上，是南沙城市發展和產業集聚的核心位置，佔據了一處罕見的中心軸線湖畔地塊，毗鄰的鳳凰大道是一條重要紐帶，連接着區府、靈山島和橫瀝島等關鍵的政務和產業區域。

後年年中交樓

中國鐵建花語上城以低密度小高層點式布局，戶戶朝南，擁山湖景觀，預計2027年中交樓。項目共600伙，主推單位面積98至140平米，戶型由三房至四房。其中，98平米三房兩廳戶型，帶入戶玄關，客飯廳與廚房一體化設計，觀景露台長6.5米、深2.4米，是客廳社交場合的延伸，至於書房可作為百變空間改造；120平米四房兩廳戶型，南北通透，U形

廚房，主人套房面積寬敞；140平米四房兩廳戶型，南北雙露台設計，有助空氣對流，向南特大露台適宜休閒娛樂，單位客廳觀感媲美大平層，實用性極強，主人套房設步入式衣帽間，收納空間充裕。

項目出門就是南沙新中軸鳳凰大道，該大道連接蕉門河區板塊與明珠灣板塊，沿線是南沙主要的成熟市政配套。項目距離地鐵4號線蕉門站約1.6公里，可公共交通接駁；1公里範圍有兩個公交站點，多條線路可供出行；周邊有豐澤西路、蕉西路、進港大道、莞佛高速、廣澳高速等主幹道及高速路，開車出行方便快捷。

教育方面，項目對面是南沙七大名校之一的廣州南沙區濱海實驗學校，還有公辦幼兒園南沙區第三幼兒園（海語熙岸園區）。醫療有中山大學第一附屬醫院南沙院區、廣州市第一人民醫院南沙醫院。



▲瑞築花園94平米四房兩廳戶型圖。

瑞築花園	
地址	廣州南沙區市南路與冠勝路交匯處
發展商	廣州南創房地產
佔地面積	3.6萬平米
建築面積	12.5萬平米
單位量	840伙
熱門戶型	78平米：三房兩廳
	84平米：三房兩廳
	94平米：四房兩廳
每平米均價	1.5萬元人民幣



▲中國鐵建花語上城為小高層點式布局，預計2027年6月交樓。

中國鐵建花語上城	
地址	廣州南沙區鳳凰大道濱海實驗學校(海語校區)對面
發展商	廣州南沙中鐵實業
佔地面積	2.5萬平米
建築面積	12.6萬平米
單位量	600伙
熱門戶型	98平米：三房兩廳
	120平米：四房兩廳
	140平米：四房兩廳
每平米均價	2.9萬元人民幣