

# 南沙交通網絡升級 樓市注入活力

## 蔚藍海岸供應千伙 專梯入戶私隱度高

### 灣區置業

近年來，隨着《南沙方案》的深化落地與黃金內灣戰略的全面鋪開，廣州南沙區作為粵港澳大灣區的幾何中心與戰略支點，迎來交通能級的大躍升。

一張以「高效、立體、互聯」為內核的現代化綜合交通巨網在這裏成形，它匯聚了如環璣西路、南沙港快速、靈新大道、萬新大道等城市主動脈，更前瞻布局了深茂鐵路（建設中）、深南中城際（規劃中）、深中通道等跨越珠江口的戰略通道，共同構成了內聯外通的「13橫10縱」核心交通骨架。南沙已逐漸擺脫了過去偏僻、交通不便、配套不完善的固有印象，到南沙置業也開始成為愈來愈多港人的新選擇。

大公報記者 帥誠廣州報道



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	熱門戶型	132平米：三房兩廳
建築面積	30.8萬平米		169平米：三房兩廳
單位量	1022伙		205平米：四房兩廳
		每平米均價	1.8萬元人民幣



▲中交·蔚藍海岸169平米三房兩廳戶型圖。

▲中交·蔚藍海岸位於南沙南部片區，為11至16層高的純板式小高層。

中交·蔚藍海岸所在的南沙南部片區，「13橫10縱」的交通主幹網絡已清晰呈現，作為南沙發展的核心承載區，其內部路網建設正以高標準、大規模持續推進，為主場生活的便利與舒適提供了堅實保障。

項目周邊一系列重要的道路已經陸續建成或即將通車。其中，服務於大灣區文化體育中心的配套骨幹道路——二十涌北路與躍先路，直接提升了項目與大灣區文體新地標的連接效率。與此同時，二十涌南路、榮灣路、二十一涌路、啟沙路、濱灣路、堤頂路、盈運路等道路的貫通，進一步完善區域「棋盤式」路網格局。這些道路的建設，不僅意味着出行選擇更加多元，更象徵着片區城市功能的日益成熟與生活氛圍的快速凝聚。

### 地鐵40分鐘抵珠江新城

萬龍大道位於萬頃沙十二涌以北，以萬環西路為起點，沿線下穿南沙港快速幹線，經過靈新大道、規劃萬泰路，

東至萬新大道，全長約4.16公里。作為連接萬頃沙與龍穴島的關鍵幹道，通車後將強化業主便捷出行的重要通道。而龍穴大道及其南延線，則是深入龍穴島港區、連接多個重大產業項目的主要通道。通過深中通道，從項目出發到深圳寶安機場僅需25分鐘。

在建的地鐵18號線南延段二十涌站距項目約500米，今年通車後40分鐘可直達珠江新城，跨城通勤很便捷。

### 全南向布局 採光通風好

中交·蔚藍海岸整體地積比率1.7倍，規劃為11至16層純板式小高層，樓間距最寬超100米，這種低密配置在南沙改善盤裏很稀缺，採光、通風和私密性都更優。

項目提供1022伙，主力戶型聚焦面積132至205平米，以169、175平米戶型最具代表性。項目做到專梯入戶，私隱度高，每戶標配超20平米空中庭院（不計產權面積），疊加露台、窗台贈送，綜合使用率高達132%，132

平米戶型實際使用面積約171平米，性價比突出。

物業戶型設計貼合居住需求，全南向布局，175平米戶型南向面寬17.7米，採光通風好；雙套房設計滿足多代同住私密性，LDKB（客廳、飯廳、廚房、露台）一體化寬廳適合家庭社交。

中交·蔚藍海岸設有3000平米會所，設施包括恆溫泳池、健身房，至於園林與周邊濕地公園、海岸線呼應。屋苑設有通勤班車、生鮮代購等服務，管理費為每月每平米2.8元人民幣。

生活配套方面，直線距離900米的大灣區文化體育中心已啟用，承辦過體育賽事和演唱會，在家門口就能享文體盛宴。萬頃沙服務區文旅商業街開業，肯德基、庫迪咖啡等品牌入駐，日常購物補給不愁；南沙開放式全民文化體育廣場是親子遊樂、戶外運動的好去處。

教育醫療也有扎實保障，項目自帶9班幼兒園，西側規劃九年一貫制公立學校，周邊南沙外語實驗學校2025年中考普高升學率97.45%；中山大學附屬



▲中交·蔚藍海岸以客廳、飯廳、廚房、露台一體化設計，擴大室內空間感，適合家庭社交。

第一（南沙）醫院等三甲資源環伺，滿足家庭基礎健康需求。

中交·蔚藍海岸在南沙區具差異化優勢，低密度屬性與高使用率精準契合換樓客需求，而區位配套的快速兌現，也為長期居住提供了扎實支撐。從適配人群來看，它適合三類買家：一是依賴深中通道或地鐵18號線的廣深跨城通勤族；二是注重居住品質、有雙套房和大空間需求的多代家庭；三是看好南沙自貿區發展、願意長期持有的購房者。

### 南沙區三盤位置



大公報製圖



▲開建·南沙壹號首批單位面積由190到266平米，樓底高達3米，採光空間更充足。

### 開建·南沙壹號

地址	廣州南沙區環市大道西地鐵4號線廣隆站旁
發展商	廣州南沙科新置業
佔地面積	9.6萬平米
建築面積	27.1萬平米
單位量	1700伙
熱門戶型	190平米：三房兩廳 230平米：三房兩廳 266平米：四房三廳
周邊每平米均價	4.5萬元人民幣

### 招商林嶼境

地址	廣州南沙區橫瀝島義沙路21號
發展商	廣州招盛房地產
佔地面積	3.1萬平米
建築面積	12.3萬平米
單位量	754伙
熱門戶型	84平米：三房兩廳 112平米：四房+一房兩廳 155平米：四房兩廳
周邊每平米均價	3萬元人民幣



▲招商林嶼境由7幢住宅組成，位處的橫瀝島，規劃打造為大灣區的新金融中心。

## 招商林嶼境位處金融島 具升值潛力

位於南沙區橫瀝島的招商林嶼境，是廣州第一個新規第四代住宅，擁有超大露台，以超高實用率見稱。橫瀝島是全國首個國際金融島，對標紐約曼哈頓，規劃打造為大灣區的新金融中心，未來將集聚國際金融論壇（IFF）、大灣區國際商業銀行、金融博覽園、廣州期貨交易所、大灣區商業銀行、港澳保險服務中心、國際風險投資中心等全球金融重器，具有重要的金融地位和發展潛力，這一定位為橫瀝島帶來了較高的發展預期和投資價值。

### 提供754伙 面積84平米起

招商林嶼境由7幢住宅組成，樓高17至32層，提供754個單位，主推戶型面積由84至155平米，間隔分別為三房至四房。

其中，84平米南向大三房戶型，做到睡房全朝南布局，最小的睡房也有約9平米，主人套房開間達3.4米；112平米為「四房+一房」格局，客廳開間約7.1米，實際使用媲美傳統大平層，「+一房」是根據家庭需求，把客廳旁的空間

改造為電競房、書房、瑜伽室，也能在三代同堂、二胎時代變為睡房等。

交通方面，項目距離地鐵18號線橫瀝站約300米，地鐵18號線是全國最快的地鐵之一，30分鐘內直達珠江新城、琶洲、萬博等廣州重要商務區。另外，地鐵18號線的延長線正在建設，未來將進一步提升橫瀝島的交通便利性，便捷連通中山、珠海、東莞、深圳等灣區核心城市。

家庭客最關注的教育和醫療方面，橫瀝島共規劃5所學校，包括一所12年制、三所9年制和一所小學。其中48班小學（中國教育科學研究院南沙實驗小學）已經投入使用；醫療配套則有中山大學附屬第一（南沙）醫院和中大光華口腔醫院（在建）兩所三甲醫院。

商業方面，目前島上正在建設階段，商業基本沒有，自駕可去南沙環宇城、悠方天地、萬達廣場、星河COCO Park等大型商業消費。長期來看，橫瀝島規劃有面積約54萬平米的TOD商業中心及約20萬平米的地下綜合空間商圍，未來將涵蓋超五星酒店、TOD購物中心、地下購物中心、特色濱水觀光及餐飲等的多功能商業空間。



▲招商林嶼境單位面積由84至155平米，戶型由三房兩廳至四房兩廳，間隔靈活多變。



▲招商林嶼境112平米四房+一房兩廳戶型圖。

## 開建·南沙壹號 望三江交匯

### 矚目豪宅

開建·南沙壹號位於南沙區靈山島對岸的慧谷西區，是珠江三條支流交匯處，粵港澳大灣區的幾何心臟，蕉門水道在此延伸出一道近十公里的柔美弧線。項目設計將此地視為一個天然觀景台，向東與靈山、橫瀝雙島尖的現代天際線遙相對望，向內則借景黃山魯森林公園的蒼翠。

開建·南沙壹號分四期發展，由16幢住宅組成，提供1700伙，採用環抱式布局。項目以全T2板樓設計為基底，摒棄了塔樓的擁擠與遮擋，南北通透。單位樓底高達3米，更高的垂直空間讓採光更充足，也為吊頂、新風系統等設備預留了充足空間，讓居住體驗更具質感。

項目首批單位面積190至266平米，三

梯兩戶純板樓設計，南向江景大平層，南北對流，全部戶型都能望江。其中，266平米四房雙套房戶型，左右對稱布局，270度觀景廳，U形全景主人房，三梯兩戶還配了獨立保姆梯。230平米戶型是266平米戶型的精簡版，把其他睡房挪至西邊，實現四個房間全部望江。190平米戶型是常規雙露台北對流戶型，通透明亮，性價比吸引。

### 大型商圈環繞 鄰近地鐵站

開建·南沙壹號生活便利，自帶全能生活圈。周邊萬達廣場、星河COCO Park、南沙環宇城等大型商圈環伺，逛街購物便捷。項目還配建6000平米商業體，生鮮超市、健身房、便利店等生活配套一應俱全，甚至規劃了菜市場，這份貼心直接實現生活需求的一站式滿足。

項目交通優勢明顯，地鐵4號線廣隆站就在東側，步行可到，南側是蕉門水道。教育方面也毋須操心，西北側緊鄰廣州外國語附屬學校，灣區實驗幼兒園就在旁側，優質教育資源環伺，給家庭客「穩穩的幸福」。

▲開建·南沙壹號分四期發展，首批為純板樓設計，望向珠江江景致。

