

政策持續加碼 南沙樓市穩步回暖

能建·天譽府主打大平層 享一線江景資源

灣區置業

2026年下半年，在多重政策加持下，廣州南沙區樓市穩步復甦、提質上行。區域持續落地購房補貼、舊房換新、房貸貼息等利好舉措，疊加市級置業配套支持，有效降低置業成本，成交穩步回暖。南沙區憑藉清晰的城市規劃、持續落地的產業配套，以及廣州首批現房銷售試點落地，樓市發展基本面愈趨穩健，行業正式邁入「重品質、重交付、重兌現」的全新周期。

大公報記者 帥誠廣州報道

當前南沙樓市板塊分化態勢愈發明顯，橫瀝島、明珠灣核心片區憑藉產業、交通、教育、醫療全維度配套優勢，穩居區域置業熱門席位。作為南沙重點打造的核心發展板塊，片區集聚一眾改善型新盤，依託地鐵18號線、IFF國際金融島、優質公共建設配套形成宜居版圖。買家置業邏輯更趨理性，房企國資背書、實景兌現能力、產品居住質感，成為改善置業的核心考量因素，一線江景、高實用率的品質大平層產品備受市場青睞。在此市場風口之下，扎根橫瀝島核心腹地的能建·天譽府，以硬核地段、全維配套與高階產品力，成為南沙改善置業的標杆之選。

「金融+科技」雙核驅動發展

能建·天譽府坐落於橫瀝島灣區金融城核心，依託片區「金融+科技」雙核驅動發展模式，立足粵港澳大灣區金融創新與跨境服務核心定位，借勢「南沙金融30條」政策賦能，坐穩國際資本入華核心門戶。橫瀝國際金融島以TOD開發模式聚產業、引人才，搭建科創綜合服務產業生態圈，打造大灣區全天候全能型核心目的地，板塊價值潛力持續釋放。

項目提供390伙，望江大平層重磅亮相，面積128至228平米純粹四房改善戶型，全系精裝交付，標配中央空調、品牌廚電、智能衛浴、中空LOW-E玻璃等高端配置，質感拉滿。戶型採



▲能建·天譽府緊鄰市政濱海景觀帶，望向一線江景。



▲能建·天譽府位於橫瀝島核心腹地，住宅由4幢31至38層高物業組成。



▲能建·天譽府用稀缺板樓設計，實現超大採光面與270度環幕江景視野。

用稀缺板樓設計，實現超大採光面與270度環幕江景視野，多窗台、闊景露台加持，觀景與居住體驗俱佳。其中，133平米純南向單邊戶，搭配約6.8米闊景觀露台，LDKB通廳格局通透開闊；205平米南北對流四房，打造約82平米超大方廳與10.5米寬境露台，雙套房設計兼顧私密性與舒適度；228平米頂奢戶型，配備約11.5米江幕觀景台、270度弧線窗台及約67平米雲端會客廳，四房雙套房布局，適配高階家族居住需求。

打造灣區高端濱江生活區

項目北側緊鄰7.8公里市政濱海景觀帶，西靠市政公園、東接生態廊道，私享一線濱江資源與濱水休閒空間。社區內部以「花漾灣居」為主題打造全齡園林，規劃品質休閒區、兒童活動區、康體健身區、活力跑道四大功能場景，適配全年齡段日常休閒運動需求。值得關注的是，橫瀝島採用先進海綿城市與綜合管廊工藝，城市基建品質拔尖，重金打造的濱江景觀帶，將打造成為灣區高端濱江度假生活區。

在交通層面，能建·天譽府緊鄰地鐵18號線橫瀝站，時速160公里高速地鐵通達全城，3站直達珠江新城，通勤約30分鐘。未來線路還將北延至白雲機場，南延銜接中山、珠海，構築灣區一小時生活圈。

教育配套全覆蓋，構築全齡優教體系。項目

能建·天譽府	
地址	廣州南沙區明珠灣18號線橫瀝站D出口
發展商	廣州葛城實業有限公司
佔地面積	1.6萬平米
建築面積	10.2萬平米
單位量	390伙
綠化率	35%
主推戶型	133平米：四房兩廳
	205平米：四房兩廳
	228平米：四房兩廳

自帶託兒所與幼兒園，西側規劃54班九年一貫制學校，東側緊鄰中國教育科學研究院南沙實驗小學。1.5公里範圍內匯聚灣區實驗學校小學部、廣州附屬中學南沙實驗學校，島尖更規劃優質國際學校，從基礎教育到高階教育資源一應俱全。

另外，社區自建約6000平米社區商業與生鮮超市，滿足日常居家購物需求；南側毗鄰約40萬平米橫瀝TOD綜合體規劃，涵蓋高端購物中心、五星級酒店、甲級寫字樓，未來將成為南沙高階商業核心。醫療方面，1公里內坐擁中山大學附屬第一醫院南沙分院、在建中大光華口腔醫院兩大三甲醫院，全方位守護家人健康。



▲能建·天譽府約88平米四房兩廳戶型圖。



▲海語天悅灣提供1296伙，間隔方正通透，採光通風俱佳。

海語天悅灣微信公眾號

海語天悅灣	
地址	廣州南沙區橫瀝中路與鳳凰大道輔路交匯處東
發展商	廣州南沙科城投資
佔地面積	3.1萬平米
建築面積	21.6萬平米
單位量	1296伙
綠化率	35%
主推戶型	80平米：三房兩廳
	96平米：三房兩廳
	141平米：四房兩廳

海語天悅灣位處橫瀝島核心 戶型多樣

深耕橫瀝島核心的海語天悅灣，憑藉硬核軌道交通優勢、全齡優質教育配套、成熟生活體系與全能戶型產品，成為片區內兼顧首置性價比與改善舒適度的標杆人居項目。

海語天悅灣採用六幢塔樓蝶形布局，提供1296伙，科學排布讓全盤戶型實現南向採光，同時兼顧東側河涌、南側江景雙重景觀。目前主推面積80至141平米三房至四房戶型，精準適配剛需首置、二孩改善、高階自住等多元置業需求。單位間隔方正通透，採光通風俱佳，搭配全景窗台、闊景露台、U形廚房、獨立主人房浴室等細節設計，居住質感拉滿。

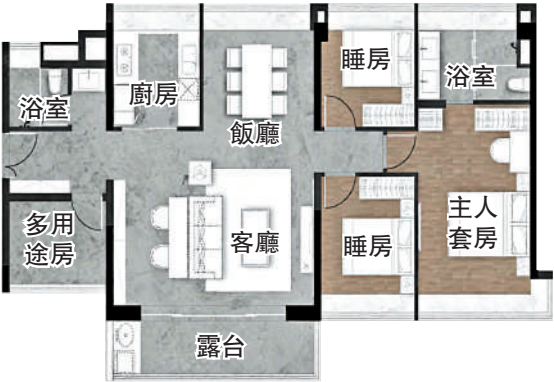
該盤96平米三房戶，分東南、西南兩大朝向，擁有7.6米整牆收納空間及270度景觀主人套房，空間利用率高；123平米四房戶，打造約26平米南北對流主人房、專屬陽光玄關，四開間朝南格局，可靈活改造雙套房；141平米東南向大四房戶，擁有約14.5米超長南向採光面、46平米闊綽客飯廳通廳與26平米對流主人房，四開間朝南極致採光，盡顯高階人居尺度。

項目毗鄰橫瀝島7.8公里濱海景觀帶，坐擁一線濱江生態資源，私享優質濱水休閒空間。屋苑內部打造海灣風情主題園林，配套有兒童遊樂區、中央雙泳池、社區會客廳等場景。

自設幼兒園 商業配套齊全

海語天悅灣坐落灣區硬核軌道交通路網，距離地鐵18號線橫瀝站約500米，3站直達珠江新城，快速銜接廣州主城核心商圈。同時一站換乘22號線，高效通達東莞、深圳等灣區城市；伴隨未來線路南延落地，將進一步串聯中山、珠海，構築便捷互通的灣區一小時生活圈。

教育配套方面，社區自帶12班公立幼兒園，



▲海語天悅灣141平米四房兩廳戶型圖。



▲海語天悅灣坐擁一線濱江景致。

海語天悅灣微信公眾號

星河東悅府

地址	廣州南沙區南沙街鳳凰大道西側、大山岬東側
發展商	廣州星月灣實業
佔地面積	4萬平米
建築面積	20.2萬平米
單位量	1140伙
綠化率	30%
主推戶型	92平米：四房兩廳
	108平米：四房兩廳
	141平米：五房兩廳



▲星河東悅府在售單位面積介乎92至141平米，間隔由四房至五房間隔。

廣州置業供圖

星河東悅府供應1140伙 緊鄰森林公園

作為南沙區開發成熟的蕉門河中心板塊，依託區府政務資源與落地配套，長期是南沙剛需、剛改置業熱門區域。星河東悅府地處板塊鳳凰大道西側、大山岬森林公園東側，位於蕉門河區府核心範圍，是片區關注度頗高的人居項目。

星河東悅府坐落南沙政務核心，3公里內匯集南沙區政府、南沙圖書館、體育館、青少年宮，政務、文體配套齊全。緊鄰約946萬平米大山岬森林公園，坐擁城市大型綠肺，臨近蕉門河濱水綠道、星合聚運動公園、蕉門島公園，生態環境優越。

項目提供1140伙，戶型覆蓋全周期居住需求，在售單位面積92至141平米，四房至五房間隔。92平米四房戶實現四開間朝南，LDK客飯廳一體化設計；108平米為剛改主力戶型，南北通透，位於小區內側，靜謐低噪音，主人套房帶獨立衣帽間，房間布局均衡；141平米五房戶定位為大面積改善戶型，拓展空間豐富，視野開闊，樓幢居於社區內部，遠離主幹道噪音，適配三代同堂等大家庭居住。

項目交通出行多維通達，距離地鐵4號線蕉門站約800米，步行10分鐘可達，4號線直通番禺、海珠，3站抵達慶盛高鐵站。1公里內有多條公交線路覆蓋南沙區內通勤。自駕方面，依託門前的鳳凰大道，銜接進港大道、南沙港快速、廣澳高速，15分鐘可到番禺，往返南沙區政府、蕉門河片區十分便捷。

大型商場環繞 醫療資源豐富

教育資源方面，屋苑配建12班公立幼兒園，步行約380米可達華師附小（東悅灣校區），1公里內有華南師範大學附屬南沙中學，構築幼兒園至中學的12年一站式教育鏈，名校資源已落地，

確定性強。商業醫療配套已兌現，項目距離10萬平米星河COCO Park僅500米，涵蓋超市、影院、餐飲、親子業態。3公里內覆蓋南沙萬達廣場、悠方天地、今洲新天地，多元商業滿足家庭消費。醫療上，鄰近三甲廣州市婦女兒童醫療中心南沙院區，兒科優勢突出；3公里內還有南沙中心醫院、中山一院南沙院區，三甲醫療資源豐富集中。



▲星河東悅府141平米五房兩廳戶型圖。



▲星河東悅府位於蕉門河中心板塊，周邊配套齊全。

星河東悅府微信公眾號