南沙慶盛打造港式社區 專業家庭青睞

天悅雲啟首付31萬起 高鐵45分鐘直達西九龍

灣區置業 香港首份五年規劃出台，提到將「深化粵港澳大灣區建設」，明確「繼續積極參與深圳前海、廣州南沙、珠海橫琴、深港河套各重大合作平台」。隨着大灣區融合持續深化，疊加國家級新區、自貿試驗區、粵港澳全面合作示範區多重戰略優勢的廣州南沙，吸引愈來愈多港人置業、創業與發展，當中以南沙自貿片區慶盛先行啟動區備受港人青睞。

作為南沙慶盛先行啟動區最有「香港味」的住宅，越秀・天悅雲啟坐落香港科技大學（廣州）正對面，首付31萬港元起，依託穗港融合紅利，成為香港科研人才、專業家庭置業熱選。

大公報記者 盧靜怡廣州報道



越秀・天悅雲啟

地址	廣州南沙區慶盛先行啟動區、香港科技大學（廣州）旁
發展商	越秀地產
佔地面積	5.6萬平米
建築面積	33.7萬平米
單位量	1650伙
熱門戶型	89平米：三房兩廳 129平米：四房兩廳 169平米：四房兩廳
綠化率	35%
產權年限	70年

◀越秀・天悅雲啟主力戶型面積89平米起，首付31萬港元起。 越秀地產微信公眾號

廣州南沙慶盛樞紐與香港聯繫密切，主打科教與港式社區生態。廣深港高鐵南沙北站（原名慶盛站）直達西九龍，約45分鐘即可抵達香港；片區內香港科技大學（廣州）、南沙民心港人子弟學校雙雙落地，民心學校採用香港學制、可應考DSE，解決港人家庭子女就學難題。片區規劃港式國際社區，配套港式服務與生活場景，適合香港科研人才、專業人士在此工作、安家，實現「香港研發、南沙轉化」的雙城發展模式。

越秀・天悅雲啟距離廣州地鐵4號線東涌站約600米，一站抵高鐵南沙北站，高鐵再達香港西九龍；地鐵+高鐵雙樞紐的便利交通，大幅縮短港人雙城往來時間。

港人享「雙15%」稅收優惠

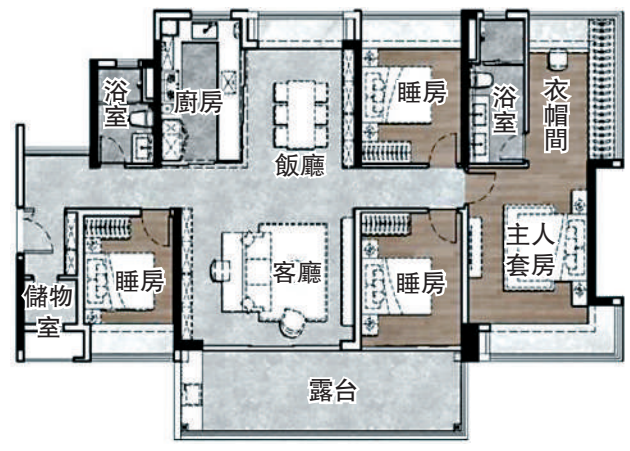
另一方面，項目正對面為香港科技大學（廣州），匯聚全球頂尖科研力量，孵化大批科創企業。項目毗鄰越秀iPARK粵港智谷、粵港雲谷產業園，承接科研成果轉化，置身環港科大百億經濟圈，周邊的高知識人才圈子密集。

該樓盤銷售負責人表示，香港居民在慶盛先行啟動區購房入住，還享有該區域「雙15%」稅收優惠。記者查詢發現，符合條件鼓勵類產業企業減按15%徵收企業所得稅，合資格港澳人才可享15%個人所得稅優惠。目前，位於慶盛先行區粵港智谷已有200多家企業落戶，預計導入24.5萬就業人口。

配套齊全 三房月租5800元起

越秀・天悅雲啟的主力戶型有89平米三房、129及169平米四房戶，首付31萬港元起，月供5600港元起。根據2026年6至8月租務案例，慶盛先行啟動區三房單位月租金可達5800港元，四房單位月租金可達7600港元。項目社區內配備健身房、茶室、棋牌室、聚會廳、琴房、四點半學堂等泛會所空間；周邊商業配套齊全，滿足各類日常消費所需。越秀物業提供港式物管服務，營造親切的港式生活氛圍。

值得一提的是，樓盤還為香港業主提供地道的「港式服務」，聘用具備香港項目管理經驗的優秀人才，熟悉惠港相關政策，充當銜接粵港兩地生活的最佳橋樑。從便民工具箱、應急物資配備，到雨傘、手推車租借等細節服務，恪守酒店級服務標準，提供門崗迎送、日常協助等全天候貼心守護。物管人員接受全年超60課時秩序維護專項培訓，屋苑搭載24小時數碼監控與電子巡更系統，構建完備安防體系，安全守護時刻在線。執行每日不少於3次公區清潔作業，定期開展白蟻防治及四害消殺，搭配智能化環境巡檢機制，維持社區環境清潔。



▲越秀・天悅雲啟169平米四房兩廳戶型圖。

南沙區三盤位置



大公報製圖



▲越秀・天悅雲啟（左）坐落香港科技大學（廣州）（右）正對面。 越秀地產微信公眾號



▲越秀・天悅雲啟會所設施豐富，包括健身房、聚會廳、琴房等。 越秀地產微信公眾號



◀中國鐵建・花語上璟間隔由三房至四房，採光充足。 中鐵建南沙投資微信公眾號

花語上璟共三幢182伙 戶戶朝南

通爽舒適 中國鐵建・花語上璟位於廣州南沙區蕉門河中心區與明珠灣起步區交匯處，周邊商業、文體及醫療配套較為集中，毗鄰蕉門河水系，屬於低密度、濱水居住社區。按照南沙區「十五五」規劃綱要，未來5年南沙將高標準打造約50平方公里的中心城區，蕉門河中心區及明珠灣起步區等區域的城市功能和公共配套將進一步完善。

中國鐵建・花語上璟由3幢11至12層高住宅組成，兩梯六戶設計，僅提供182伙，戶戶朝南，預計2028年12月交付。項目採用點式排布，相較傳統的圍合式布局，可減少樓幢之間的遮擋，並增加單位的採光、通風及景觀面。主力戶型面積95至118平米，間隔由三房至四房，其中118平米戶型採用三開間朝南設計，南北對流，設約6.7米寬露台，另設入戶花園及轉角玄關，以增加入戶空間的獨立性。

毗鄰蕉門河 濱水環境宜人

項目周邊生活配套較為齊全，步行範圍內有拾柒糖購物公園，約300米可達南沙體育館、青少年宮；約1公里範圍內有南沙環宇城及萬豪酒店等商業及酒店配套。

教育資源方面，周邊有廣州外國語學校、廣州南沙區濱海實驗學校（海語校區）等學校。醫療方面，廣州第一人民醫院南沙醫院距離項目約2公里。

樓盤周邊的風景十分亮眼，南沙目前正在規劃建設百公里山海騎行道，其中包括約50公里「一環一灣」濱海騎行示範段，「一環」即環蕉門河。項目北側設有出入口，可直接連接蕉門河水系及濱河步道；向南約500米為蕉門河灣岸，周邊部分濱水岸線已完成提升，配套有濱水步道、觀景平台及休閒空間。



▲中國鐵建・花語上璟共3幢住宅，預計2028年12月交付。 中鐵建南沙投資微信公眾號

◀中國鐵建・花語上璟95平米三房兩廳戶型圖。

中國鐵建・花語上璟

地址	廣州南沙區鳳凰大道南沙體育館旁
發展商	廣州南沙中鐵實業
佔地面積	0.9萬平米
建築面積	3.5萬平米
單位量	182伙
熱門戶型	95平米：三房兩廳 118平米：四房兩廳
綠化率	25%
產權年限	70年



◀開建・南沙壹品主力戶型面積100至180平米。 開建・南沙壹品微信公眾號

南沙壹品位處地鐵上蓋 主打大單位

大型項目 廣州南沙的交通配套漸趨完善，作為廣州首條市域快線的廣州地鐵18號線，設計時速160公里，其中一站位於南沙的橫瀝站，可連接番禺廣場、南村萬博、琶洲及珠江新城等廣州主要片區。位於橫瀝站上蓋的開建・南沙壹品，主打地鐵上蓋及TOD（以公共交通為導向的發展）生活模式，規劃住宅、商業及公共服務等功能，可通過空中連廊接駁地鐵站、商業及住宅，毋須頻繁穿越馬路，方便快捷。

開建・南沙壹品為大型綜合項目，總規劃約3200伙，其中首期提供1860伙，主力戶型包括100平米三房、120、142及180平米四房戶，涵蓋不同家庭的居住需要，部分戶型採用兩梯三戶及兩梯兩戶設計。

間隔方面，120平米四房戶採用約15米南向三面寬設計，設置U形廚房，收納充裕，主人套房面積寬敞，設有獨立浴室。142平米四房戶型，設有雙套房及3個浴室，生活露台可與廚房連接，增加收納及家務空間；客廳旁另設一處較大空間，可以按家庭需要改造成房間或其他功能空間，靈活度高。

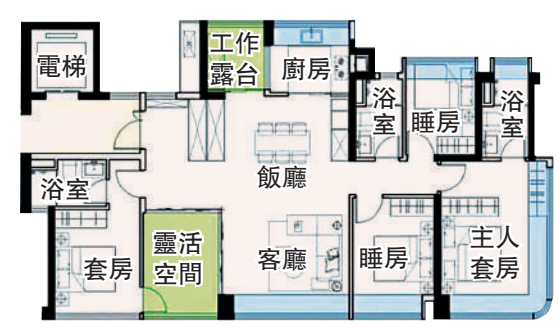
商業項目2028年開業

值得注意的是，開建・南沙壹品將商業和公共服務配套納入社區生活圈。項目規劃面積約3.7萬平米商業空間，K11 by AC已經簽約進駐，計劃於2028年開業。

另外，屋苑同時規劃超級鄰里中心，設置粵港澳大灣區（南沙）婦女兒童活動中心、新型社區衞生服務中心等設施，涵蓋親子活動、社區服務及基本醫療等日常所需。隨着橫瀝生態廊道、靈山島濱江公園等配套的逐步興建，項目周邊的生活環境進一步完善。



▲開建・南沙壹品主打地鐵上蓋及TOD生活模式。 開建・南沙壹品微信公眾號



▲開建・南沙壹品142平米四房兩廳戶型圖。

開建・南沙壹品

地址	廣州南沙區橫瀝鎮橫瀝地鐵站上蓋
發展商	廣州南沙開發建設
佔地面積	15萬平米
建築面積	43萬平米
單位量	1860伙（首期）
熱門戶型	100平米：三房兩廳 142平米：四房兩廳
綠化率	35%
產權年限	70年

責任編輯：陳少文