

郑州市场周报(2019年第6期)

——泰辰行技术中心



CONTENTS

一、行业热点

二、土地市场

三、楼市监控

四、新盘分享

行业热点-全国热点

1、海口：引进人才住房保障细则出炉，购房补贴最高6万元/年（2019.2.11）



- 海口日报消息，海口首批人才住房租赁补贴和购房补贴将于2019年2月13日受理申报。在住房补贴（含住房租赁补贴和购房补贴）上，**50岁以下拔尖人才**（急需紧缺人才可放宽至55岁）**住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年**；**50岁以下其他类高层次人才**（急需紧缺人才可放宽至55岁）**住房租赁补贴3000元/月，购房补贴3.6万元/年**；40岁以下硕士毕业生以及符合条件的人才，住房租赁补贴2000元/月，购房补贴2.4万元/年；**本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年**。

2、江苏常州：落户条件放宽 降低购房和投靠准入门槛（2019.2.12）



- 常州市政府于日前下发关于印发《常州市户籍准入管理若干规定》的通知。根据规定，**取消了投资纳税落户设置，放宽了准入条件。主要是放宽重点群体落户条件和降低购房、投靠落户准入门槛等五个方面**。此外，同一天，西安市也宣布进一步放宽部分户籍准入条件，本科学历落户不再受年龄限制。
- 规定共25条，主要包括五个方面：进一步放宽高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员的落户条件；进一步放宽在本市具有合法稳定就业、合法稳定住所人员的落户条件；进一步放宽在城镇就业居住5年以上人员的落户条件；进一步放宽子女与父母相互投靠的落户条件；进一步放宽退休人员回原籍的落户条件。

3、深圳：入户再升级，4类在职人才落户“秒批”（2019.2.13）



- 深圳市政务服务数据管理局消息，继去年6月实现大学毕业生引进“秒批”后，今年2月28日深圳将正式实施在职人才引进和落户深圳“秒批”，主要包括高层次人才、学历类人才、技能类人才、留学回国人员和博士后4类。
- 值得一提的是，“秒批”背后是深圳一系列大刀阔斧的服务创新与改革。其中，为了让群众“少跑路”，深圳将实行24小时在线电子审批，人才引进环节无需任何纸质材料，只需上传直接相关的电子扫描件，全面实现审批结果电子化。与此同时，深圳还将取消纸质调令和入户指标卡，全部实行电子数据推送。而暂未实行“秒批”的人才引进业务也将参照“秒批”实行全流程电子化审批，无需申请人到窗口提交纸质材料。

行业热点-全国热点

4、国务院：决定支持商业银行多渠道补充资本金（2019.2.11）



- 国务院常务会议决定，支持商业银行多渠道补充资本金，增强金融服务实体经济和防风险能力。
- 会议提出，一是对商业银行，提高永续债发行审批效率，降低优先股、可转债等准入门槛，允许符合条件的银行同时发行多种资本补充工具。二是引入基金、年金等长期投资者参与银行增资扩股，支持商业银行理财子公司投资银行资本补充债券，鼓励外资金融机构参与债券市场交易。
- 国家提出创新商业银行资本补充工具，支持银行多渠道补充资本，既有利于商业银行稳健可持续发展，更有助于提升商业银行服务实体经济的意愿和能力。

5、促消费政策相继发布 2019年消费仍将领跑中国经济（2019.2.12）



- 在商务部召开的专题发布会上，商务部市场运行司副司长王斌透露，**今年4月将召开全国性专题会议，推进落实消费升级行动计划等促消费系列举措。**事实上，继十部门发布促消费24条新政后，北京节能家电补贴政策已经率先推出，新一轮促消费政策开始进入密集落地期。
- 除了政策利好之外，消费能够平稳持续增长的长期利好因素也在不断累积。专家指出，**总体来看，2019年消费仍有望领跑中国经济，实现平稳较快增长。**不过，供给和需求的矛盾依然存在，消费的持续升级还需要供给侧改革加码助力。

6、央行：1月份人民币贷款增加3.23万亿 创单月历史新高（2019.2.15）



- 央行15日发布金融统计数据显示，**1月份我国人民币贷款增加3.23万亿元，同比多增3284亿元，增量创单月历史新高。**
- 央行数据显示，1月份人民币贷款增加3.23万亿元，**其中以个人住房按揭贷款为主的住户部门中长期贷款增加6969亿元，以实体经济贷款为主的非金融企业及机关团体贷款增加2.58万亿元。**
- 另外，1月份人民币存款增加3.27万亿元，同比少增5815亿元。其中，住户存款增加3.86万亿元，非金融企业存款减少3911亿元，财政性存款增加5337亿元，非银行业金融机构存款减少5079亿元。
- 同日发布的社会融资数据显示，1月份社会融资规模增量为4.64万亿元，比上年同期多1.56万亿元；1月末社会融资规模存量为205.08万亿元，同比增长10.4%。

行业热点-全国热点

7、深圳：做好稳房价、稳租金、稳预期工作（2019.2.11）



- 2月11日下午，深圳政府六届五次全体（扩大）会议提出，2019年要做好稳房价、稳租金、稳预期工作。
- 对于2019年，会议要求，一是全力完成经济增长目标任务；二是抓好民营经济“四个千亿”计划落实；三是营造更加市场化、法治化的营商环境；四是确保年底全面消除黑臭水体；五是加快重点片区开发建设；六是做好稳房价、稳租金、稳预期工作；七是继续抓好P2P等金融风险防范。
- 同时，深圳还计划以更多的经济手段构建房地产市场健康发展长效机制，加快住房制度改革配套政策落地，推进住宅政策性金融机构改革试点，出台专门政策严控住房和产业用房租金过快上涨，为企业营商环境改善助力。

8、上海住建委：2019年坚决遏制投资投机性购房（2019.2.13）



- 上海召开市住房城乡建设管理工作会议。会上，市住建管理委黄永平表示，今年上海要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性，坚决遏制投资投机性购房，着力稳市场、稳房价、稳预期。
- 黄永平还表示，2019年，上海将坚持以惠民生为出发点，促进城市高质量建设发展。紧紧围绕“抓好底线民生、基本民生、质量民生”要求，着力保持房地产市场平稳健康发展。
- 据了解，今年上海将推进租赁住房建设，全年计划新建和转化租赁房源10万套，新增代理经租房源9万套。为保障市民群众基本居住需求，上海今年还将加快推进保障性住房开工建设，确保新增供应各类保障性住房6万套。

9、山东：2019年将深度对接京津冀协同发展和雄安新区建设（2019.2.14）



- 山东省省长龚正在政府工作报告中提出，支持济南深度对接京津冀协同发展和雄安新区建设，打造北方高端产业、科技、人才、现代服务业集聚地和央企、跨国公司区域总部基地。推动突破菏泽、鲁西崛起迈出实质性步伐。支持淄博老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区建设，推动德州、聊城、东营、滨州等深度融入京津冀协同发展。

行业热点-河南/郑州热点

1、郑州市今年将完成营造林16万亩 (2019.2.11)



- 郑州市今年将完成营造林16万亩，其中，造林10万亩，森林抚育6万亩，提升廊道绿化684公里（含市域铁路沿线绿化），绿化面积2230.44万平方米。
- 郑州市将全力打造天蓝地绿水净、宜居宜业宜游的美丽中国示范城市。将新发展环城都市生态农业10万亩，建成环城都市生态隔离圈38万亩，建设高标准“菜篮子”生产示范基地1万亩，力争规划启动美丽乡村试点村20个。
- 持续推进中心城区400个公园、微公园、小游园建设，开工建设郊野公园15个、建成5个，市区完成新建绿地1000万平方米以上，园林式居住区年提升率10%以上。

2、郑洛新自创区核心区扩权 与省辖市享同等经济、行政管理权限 (2019.2.12)



- 省政府近日发布《关于实施创新驱动提速增效工程的意见》。《意见》明确提出：最大幅度向郑洛新自创区核心区下放管理权限，探索实行“二号”公章，赋予郑洛新自创区核心区与省辖市同等的经济管理权限和相关行政管理权限。
- 《意见》提出，全面推进郑洛新自创区核心区体制机制改革。郑洛新自创区核心区全面实施“全员聘任制、绩效考核制、薪酬激励制”改革，建立以绩效激励为导向的人事与薪酬管理体制。加快实施生物育种、通信技术、超级电容、工业CT“四大创新引领型项目”，支撑项目研发和产业化。逐步构建“3+N”郑洛新自创区空间发展布局。

3、郑州成功晋级“GDP万亿俱乐部” 经济总量排全国第16位 (2019.2.13)



- 初步核算，2018年，郑州市地区生产总值完成10143.3亿元，比上年增长8.1%；经济总量在全国城市中居第16位，比上年前移1位。
- 2018年，郑州市经济总量占全省比重21.1%，比上年提高0.5个百分点；地方财政一般公共预算收入1152.1亿元，占全省比重30.6%。
- 2018年，郑州市第一、第二、第三产业结构为1.4 : 43.9 : 54.7。产业结构持续向第三产业调整，产业结构不断优化。其中，金融业增加值占GDP比重11.3%，比上年提高0.5个百分点；房地产业增加值占GDP比重6.8%，比上年提高0.6个百分点。

行业热点-河南/郑州热点

4、河南省住建厅：防止建筑工程开复工“一刀切”做法，违者将进行全省通报（2019.2.14）



- 近日，河南省住建厅又发布了《关于切实做好建筑施工扬尘污染防治工作的通知》，通知称，要进一步做好建筑施工扬尘污染防治工作，严格落实建筑工程扬尘防治标准，抓好建筑工程开复工监管，防止“一刀切”，建立举报制度，严肃处理问责，明确责任，完善信息上报机制。
- 通知如下：一、严格落实建筑工程扬尘防治标准；二、抓好建筑工程开复工监管，防止“一刀切”；三、建立举报制度，严肃处理问责；四、明确责任，完善信息上报机制。

5、郑州市房管局发布房地产消费警示，规范房地产市场秩序（2019.2.14）

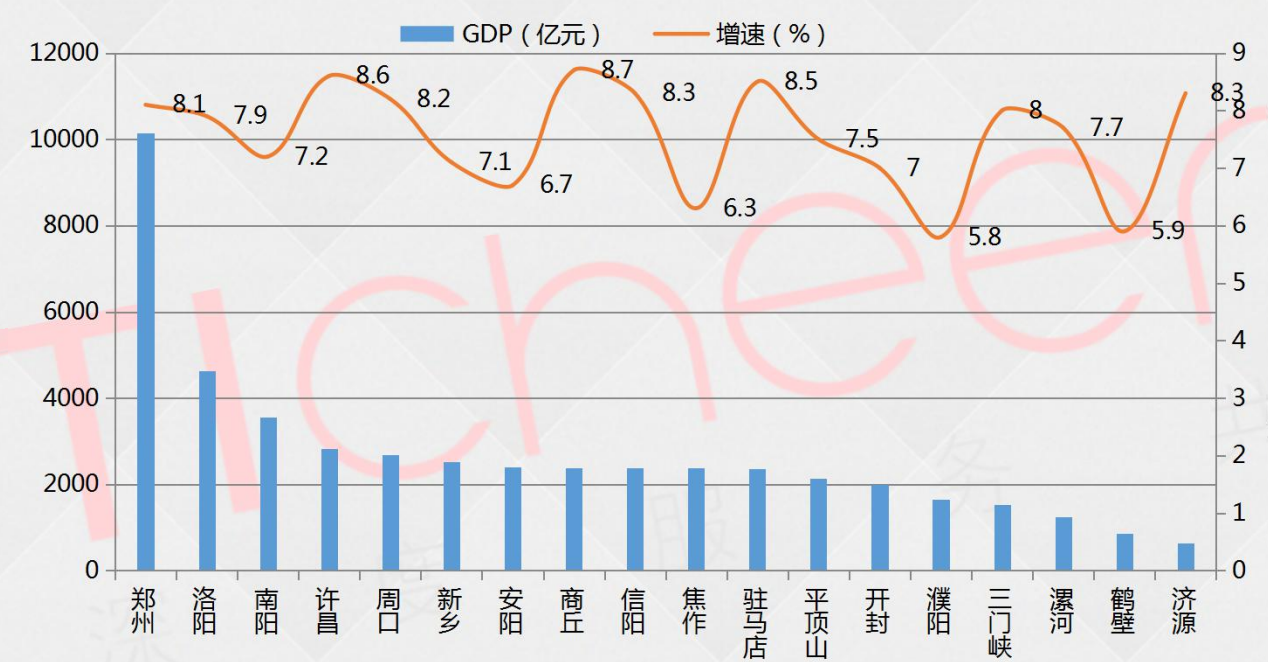


- 为维护消费者合法权益，有效防范购房风险，郑州市房管局发布房地产消费警示，郑重提醒消费者购房要注意以下几点：
- 一、要严格遵守住房限购政策；二、不要购买不符合交易条件的房屋；三、不要随意交纳“电商费”、“会员费”、“信息咨询费”等；四、不要接受购房“首付分期”服务；五、要谨慎签订商品房买卖合同。
- 若有发现违法违规开发商、中介机构等，可向房地产主管部门依法投诉举报。

宏观经济-河南十八地GDP

近期，河南各省辖市2018年GDP“成绩单”陆续出炉。2018年，河南省经济保持总体平稳、稳中有进的发展态势，2018年生产总值达48055.86亿元，同比增长7.6%。郑州GDP总量首破万亿大关，商丘、许昌等15个省辖市GDP增速“跑赢”全国。

2018年河南十八地GDP



2018年中部各省GDP总量排名

中部省份	2018年GDP (亿元)	2018年GDP增速 (%)
河南省	48055.9	7.6%
湖北省	39366.6	7.8%
湖南省	36425.8	7.8%
安徽省	30006.8	8.0%
江西省	21984.8	8.7%
山西省	16818.1	6.7%

- 据统计数据显示，从增速来看，河南省18个省辖市中，有15个市的GDP增速跑赢了全国。其中，商丘市以8.7%的GDP增速领跑全省，许昌和驻马店紧随其后。
- 2018年商丘GDP增速领跑全国之外，商丘市固定资产投资比上年增长11.2%，增速高于全省3.1个百分点；居民收入稳定增长，全体居民人均可支配收入18387元，比上年增长10.2%，增速高于全省1.3个百分点。

土地速览

本周市本级供应7宗，多为住宅安置用地，无成交；近、远郊均无土地交易

本周大郑州土地信息速览

供应



7宗，376亩

成交



0宗，0亩

地价

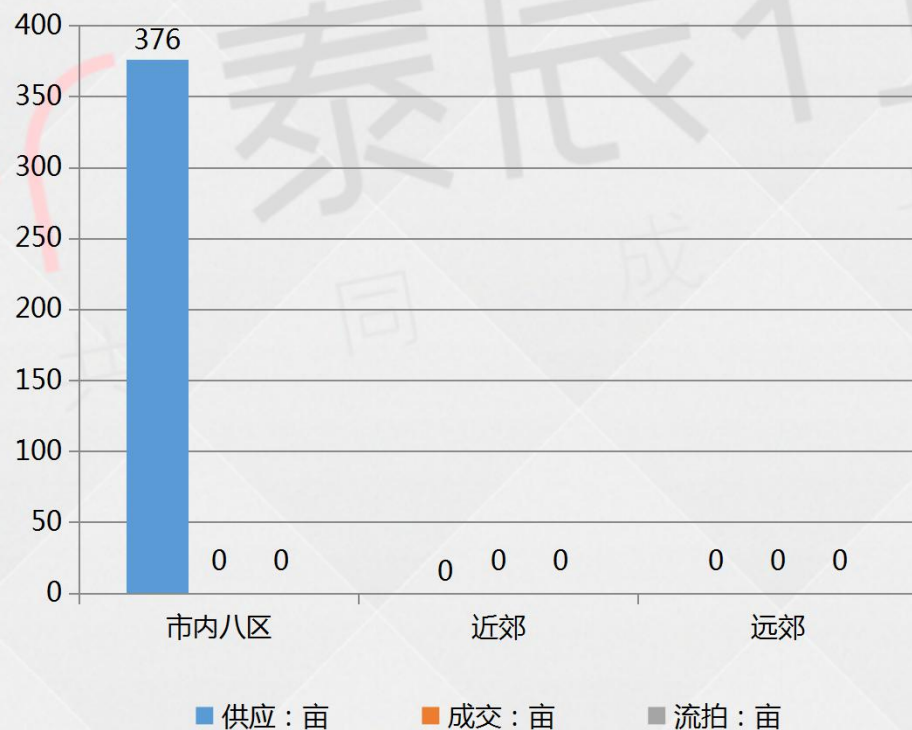


无成交

流拍



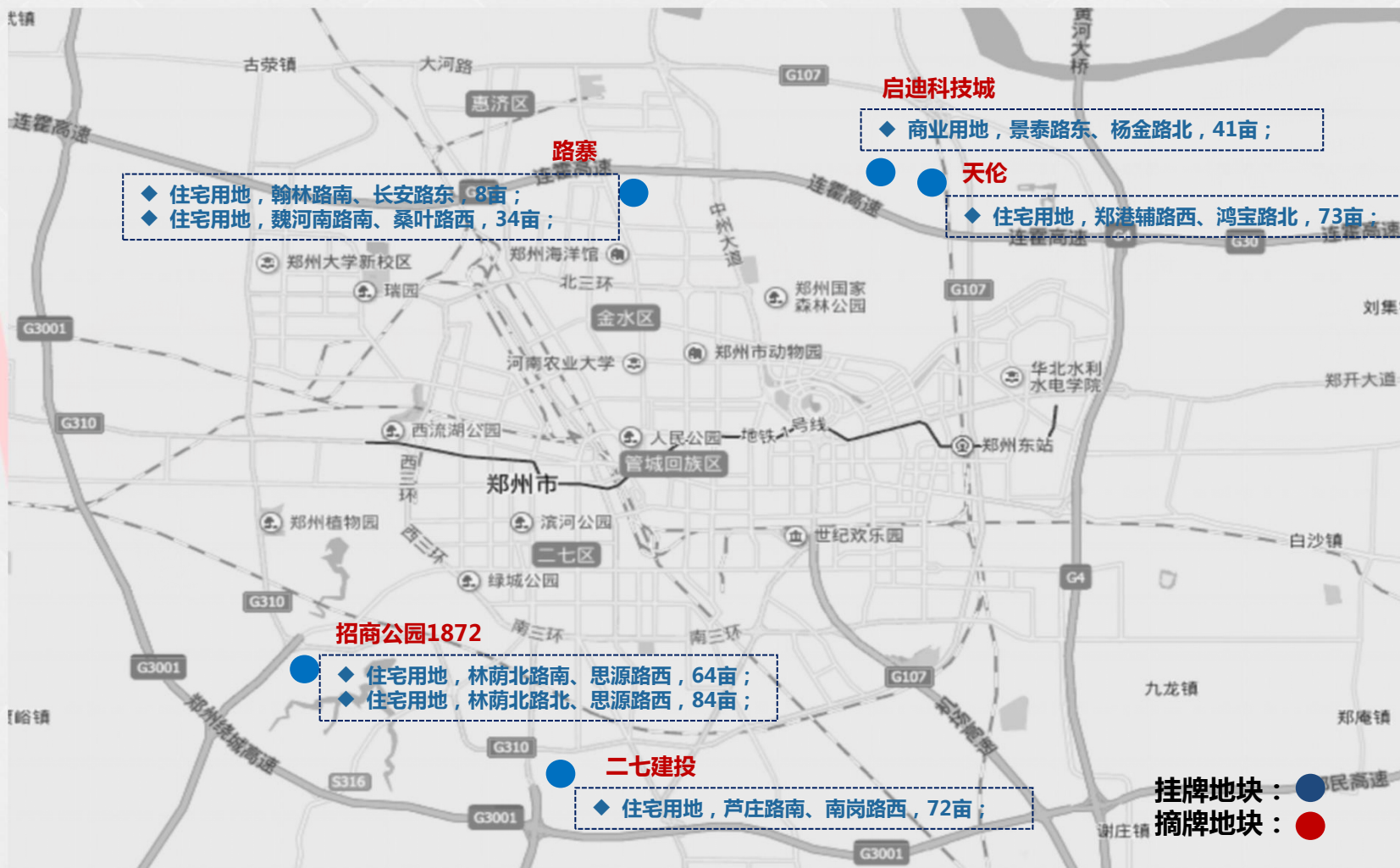
无流拍



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应、成交分布图



数据来源: 郑州市公共资源交易中心

土地市场-郑州市本级

本周郑州市本级土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	供应建面 (万㎡)	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	出让年限 (年)	熔断地价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)	项目/城 中村
2019/2/13	2019/3/19	郑政出〔2019〕13号(网)	林荫北路南、思源路西	二七区	64	住宅	安置	13.61	>1.0, <3.2	<80	<25	>35	44523	698	70、50	66923	89046	招商公园1872
		郑政出〔2019〕14号(网)	林荫北路北、思源路西	二七区	84	住宅	安置	16.74	>1.0, <3.0	<80	<25	>35	57407	686	70、50	86207	114814	
		郑政出〔2019〕15号(网)	郑港辅路西、鸿宝路北	金水区	73	住宅	商品房	9.75	>1.0, <2.0	<94	<25	>30	41863	572	70、50	62863	83276	任庄、小金庄
		郑政出〔2019〕16号(网)	芦庄路南、南岗路西	二七区	72	住宅	安置	16.87	>1.0, <3.5	<80	<25	>35	50967	705	70	76567	101934	南岗刘村二七建投
2019/2/14	2019/3/20	郑政出〔2019〕17号(网)	翰林路南、长安路东	金水区	8	住宅	安置	1.76	>1.0, <3.5	<100	<25	>35	6133	812	70	9233	12266	路寨
		郑政出〔2019〕18号(网)	魏河南路南、桑叶路西	金水区	34	住宅	安置	7.98	>1.0, <3.5	<100	<25	>35	27795	813	70	41795	55590	
		郑政出〔2019〕19号(网)	景泰路东、杨金路北	金水区	41	商业	其它商务用地B29	6.90	<2.5	<50	<35	>30	25472	616	40	——	——	启迪科技城
合计					376			73.61										

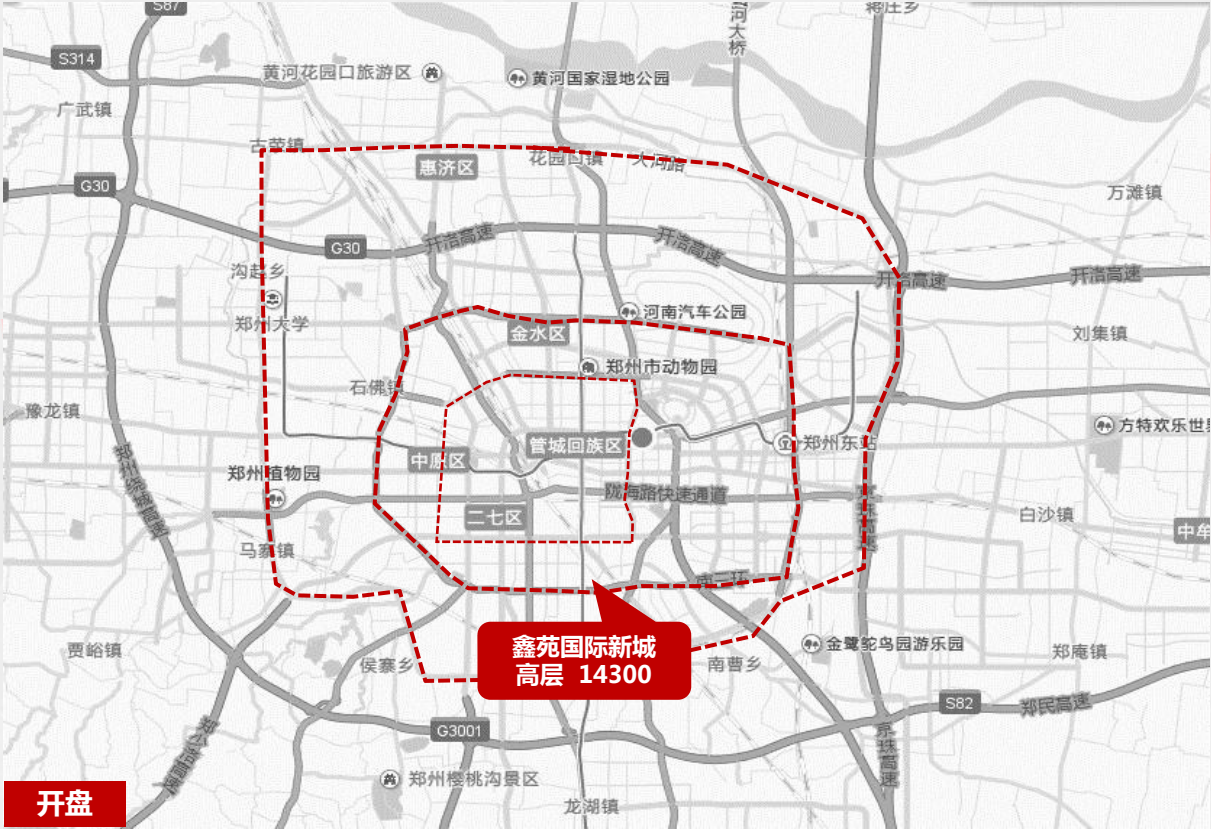
数据来源：郑州市公共资源交易中心

Ticheer 泰辰行

深度服务共同成长

楼市监控

本周仅1个住宅项目加推；共推出住宅**44套**，去化**44套**，去化率**100%**



住宅项目推售情况				
开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
鑫苑国际新城	高层	44	44	100%
合计		44	44	100%

开盘活动-鑫苑国际新城

2月15日针对五期**高层3#楼西单元小户型**进行推售，推出**44套**，去化**44套**，去化率**100%**

前期无蓄客，开盘前邀约，开盘当天到访约**120组**

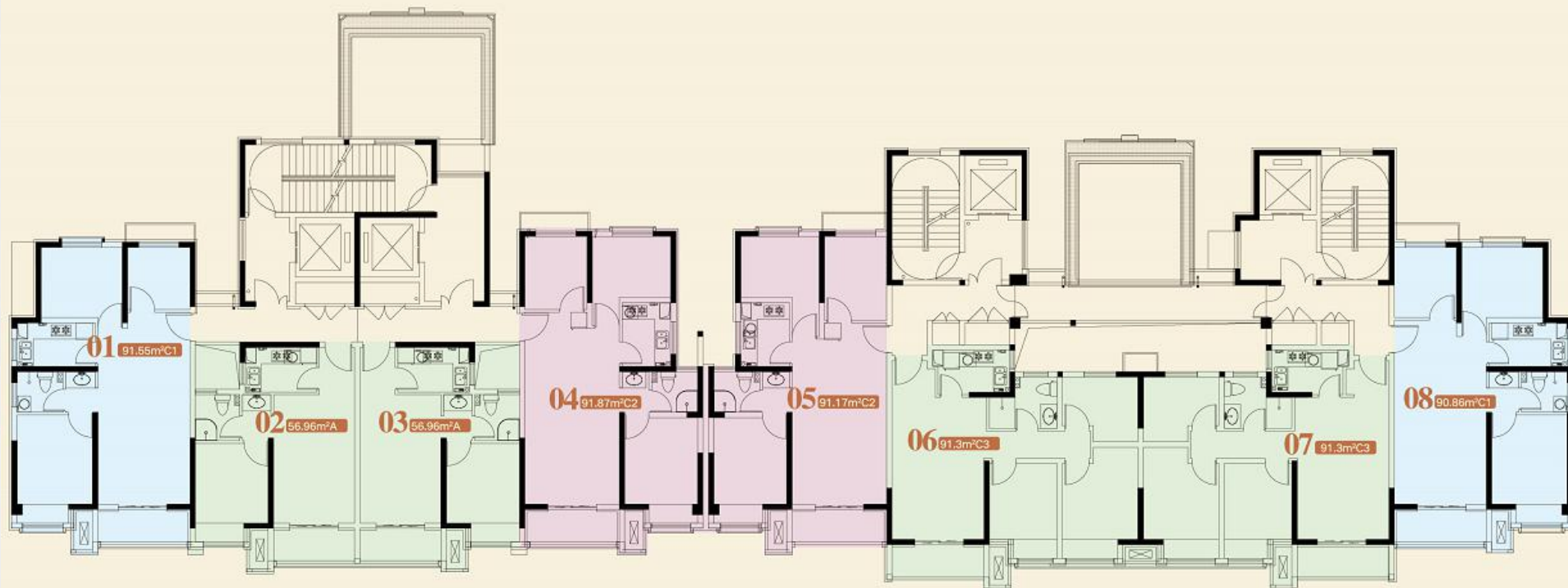


项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理商	自销&易居				
占地	52.8亩 (五期)	建面	26万m²（五期）	容积率	5.8
推出套数（套）	44		销售套数（套）	44	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	14300元/m²				
竞品均价	绿都澜湾均价14000元/m²（毛坯）				
优惠方式	每平米优惠100元				
交房标准	毛坯				
备注	现场选房；五证齐全；利率上浮25%				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	高层	3#	西单元	2T4	22F	一室一厅一卫	56.96	44	44	100%
	合计							44	44	100%

开盘活动-鑫苑国际新城（户型赏析）

B-10-01地块-3号楼

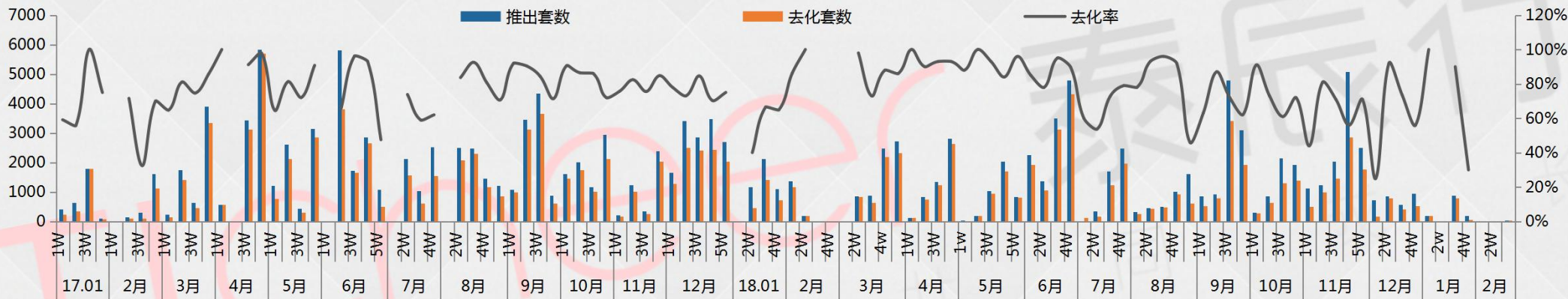


户号	01	02	03	04	05	06	07	08
户型	C1 三室两厅	A 一室一厅	A 一室一厅	C2 三室两厅	C2 三室两厅	C3 三室两厅	C3 三室两厅	C1 三室两厅
建筑面积约(m²)	91.55m²	56.96m²	56.96m²	91.87m²	91.17m²	91.3m²	91.3m²	90.86m²

开盘效果监控

本周共1个住宅项目加推，推出44套，去化44套，整体去化率100%，成交均价为14300元/m²

2017年1月1周-2019年2月3周住宅项目开盘推售及去化



2017年1月1周-2019年2月3周住宅项目开盘价格走势

单位：元/m²

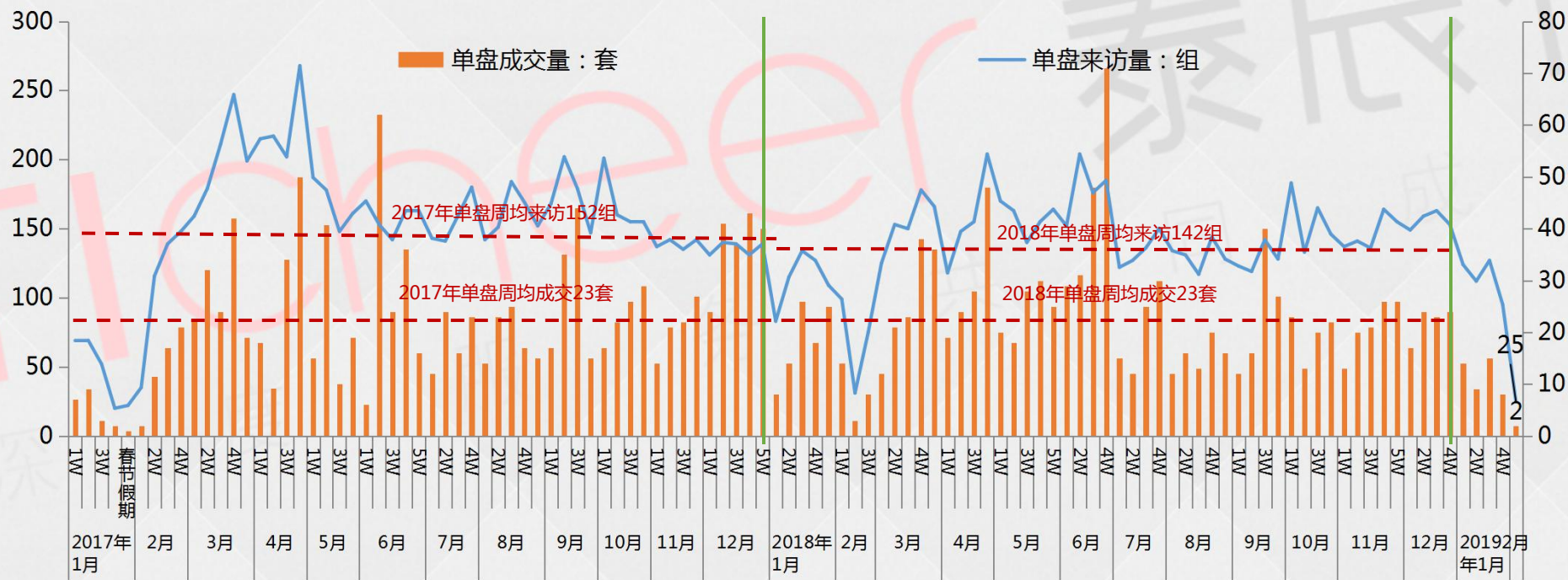


数据来源：1、泰辰行技术中心市场监控数据；2、均为住宅推售数据

典型项目监控

2月2周单盘平均来访25组，环比下降74%，同比下降19%；单盘平均成交2套，环比下降75%，同比下降33%；春节期间单盘周均来访及成交同比去年均有一定幅度下滑

2017年1月1周-2019年2月2周单盘平均来访、成交量走势图



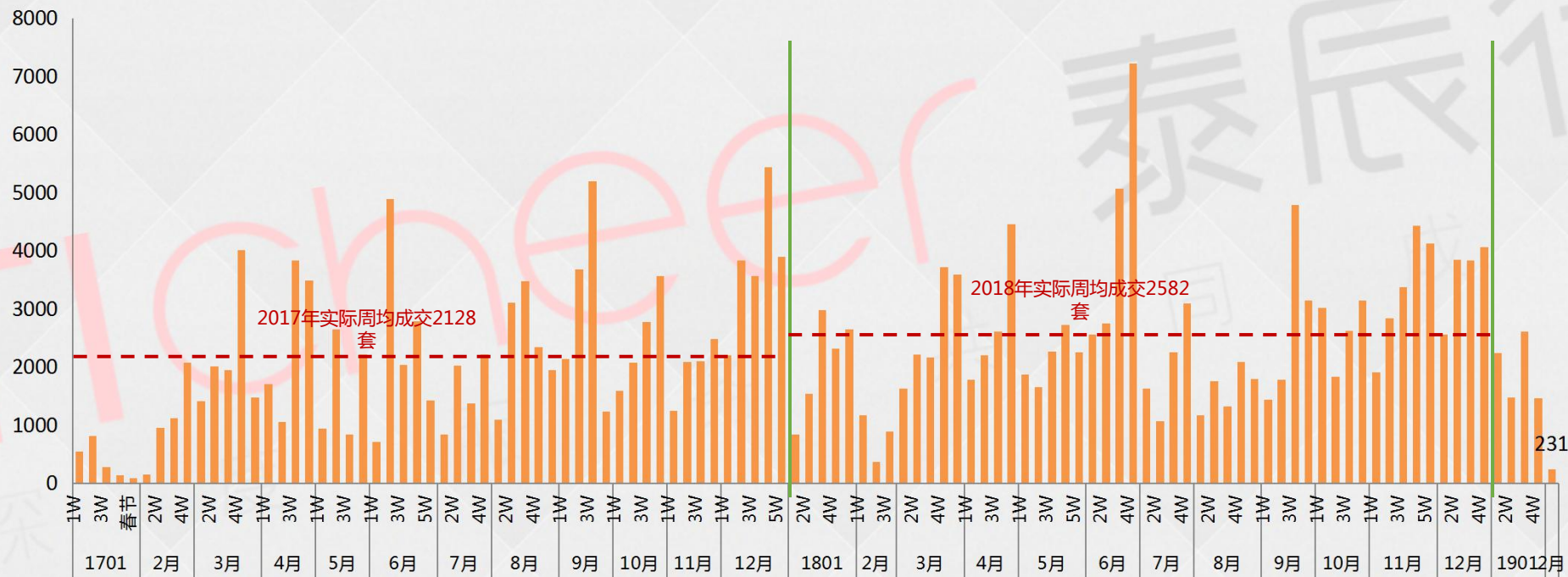
(注：统计截止时间为2019年2月10日下午；范围为2019年2月4日-2月10日；仅涵盖大郑州区域140个典型在售项目)

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

典型项目监控

2月2周实际成交总量231套，环比下降84%，同比下降36%；春节期间，受客户回乡及多项目放假影响，成交量下滑较明显

2017年1月1周-2019年2月2周整体成交量（套）走势图



◆ 2月2周大郑州实际监控到住宅项目171个，共计来访4231次，其中单盘平均来访25次；监控到住宅在售项目140个，共计成交231套，单盘平均成交2套；其中无货在售项目20个，全新待售项目11个

数据来源：泰辰技术中心，市场监控数据

周度数据-周度成交TOP榜单

住宅平销：2月2周住宅平销套数TOP10环比下降78%
住宅销售：2月2周无住宅项目开盘，住宅销售套数TOP20共计销售108套，环比下降80%

2.4-2.10郑州市周度住宅平销项目成交套数TOP10

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/㎡)	面积 (万㎡)
1	建业比华利庄园	平原新区	9	高层洋房	7200 9000	0.1
2	恒大山水城	荥阳	9	高层	9000	0.1
3	金科御府	新郑	9	高层	8600	0.1
4	万科天伦紫台	惠济区	7	高层	16000	0.08
5	朗悦公园府	高新区	6	高层	15300	0.07
6	鑫苑国际新城	管城区	6	高层	14100	0.06
7	美盛北龙台	金水区	5	小高层	20000	0.06
8	融信奥体世纪	中原区	5	高层	14000	0.06
9	汇泉景悦城	中原区	5	高层	13800	0.05
10	中海万锦熙岸	高新区	5	高层洋房	12000 15500	0.06

2.4-2.10郑州市周度住宅销售项目成交套数TOP20

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	平原新区	建业比华利庄园	9	11	管城区	盛澳金尊府	5
2	荥阳	恒大山水城	9	12	平原新区	碧桂园凤凰湾	5
3	新郑	金科御府	9	13	平原新区	恒大金碧天下	5
4	惠济区	万科天伦紫台	7	14	荥阳	新田城	5
5	高新区	朗悦公园府	6	15	新郑	康桥那云溪	5
6	管城区	鑫苑国际新城	6	16	荥阳	金地格林小城	4
7	金水区	美盛北龙台	5	17	惠济区	国控碧桂园天澜	4
8	中原区	融信奥体世纪	5	18	惠济区	万科民安云城	3
9	中原区	汇泉景悦城	5	19	中原区	和昌湾景国际	3
10	高新区	中海万锦熙岸	5	20	中原区	保利心语	3

楼市营销-郑州元宵节主要项目活动情况

元宵节期间，楼市活动以常规暖场类活动为主，案场氛围较于春节期间回温明显；少部分项目有置业优惠

郑州楼市元宵节活动一览表

区域	项目	活动时间	活动详情
新郑市	金科御府	2.16-2.17	御府阖家欢 喜乐闹元宵：趣味猜灯谜、品元宵
惠济区	和昌林与城	2.16-2.19	喜乐闹元宵 惊喜杂金蛋：10000/5000/3000（成功认购后可参与）
惠济区	正商家河家	2.16-2.19	浓情元宵节 礼承家河家：灯谜好礼、精美糖画、美味汤圆
二七区	亚星锦绣山河	2.16-2.19	元宵节DIY：五谷画、脸谱面具、花灯、彩色元宵
二七区	万科大都会	2.16-2.17	猜灯谜、送锦鲤、包汤圆、赢幸运
荥阳	绿城·明月江南	2.16-2.19	喜乐元宵猜灯谜 手作花灯过佳节（元宵期间认购客户赠送价值1000元礼包）
管城区	鑫苑国际新城	2.16-2.19	浪漫乐元宵 情满鑫意浓：猜灯谜、画灯笼、趣投壶、糖葫芦、七彩汤圆
管城区	富田城九鼎公馆	2.14-2.26	欢乐富田城 潮玩中国年：传统民俗技艺、新潮酷玩科技、美食、浪漫网红打卡
中原区	和昌湾景国际	2.16-2.19	福聚湾景乐宵遥：品汤圆、赏花灯（活动期间购房享1%新春置业优惠）
中原区	五建新街坊	2.16-2.17	乐享民俗 欢度元宵：捏面人、吹糖人、花式棉花糖、画糖画、猜灯谜
金水区	碧桂园天誉	2.16-2.19	欢喜闹元宵 浓情邻里情：猜灯谜、投壶、葫芦、烙画、品汤圆。灯笼手作、小丑表演
金水区	融创中原大观	2.16-2.17	盈盈年味 融聚元宵：花灯手作、猜灯谜、变脸表演

新盘扫描-碧桂园天琴湾（项目概况）

区域价值+位置/环境



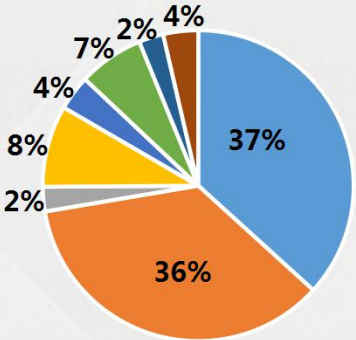
开发商	郑州碧泽置业有限公司	位置	郑东新区 七里河南路明理路交汇处
占地面积	157亩	建筑面积	43万m ²
容积率	2.47	装修	精装（2000元/m ² ）
绿化率	30%	销售团队	自销
物业类型	高层、小高层、洋房	总户数	1764户
物业公司	广东碧桂园物业服务有限公司	车位数	2851
项目概况	➢ 毗邻高铁东广场，项目总占地157 亩，容积率2.47，绿化率30%； ➢ 交通配套：天琴湾西侧距离地铁1号线博学路站1.2KM，北侧距离市体育中心站1KM；教育配套：项目南侧紧邻商鼎路一小和郑州市第五十四中学，五十四中学同时设有初中部和高中部；项目附近还有贾岗小学、龙岗小学及四处教育规划用地；景观配套：项目三面环水，东风渠、七里河、双河公园、莲湖及绿化面积超350亩的莲湖公园和东广场景观轴；商业配套：项目后期3块自持商业地块； ➢ 标准车位：负一层25万/个，负二层20万/个，加长车位35万/个，子母车位40万/个。		
目前阶段	项目2月4号无蓄客开盘， 目前在售6#、7#、21#楼，小高层21500元/m²，21#高层23500元/m²。 （综合房价14360元/m ² ） 目前正常按揭优惠5%，按时签约再优惠1%；全款优惠为5%+按时签约优惠1%+额外2%优惠		
土地情况	2017年7月5日，碧桂园摘得郑政东出（2017）7号地，成交总价204000万元，单价1297.5万元/亩，楼面价为7879.4元/m ²		
备注	项目2018年初针对事业单位团购（22#楼及以后的楼栋），单价为14000元/m ² ，170m ² 先交55万，140m ² 交45万，110m ² 交35万，转让费50万。		

新盘扫描-碧桂园天琴湾（产品分析）

小区内共规划32栋楼，其中5栋25/30层高层，21栋16/18层小高层，6栋5层洋房，
主力户型为110m²三房和146m²四房，共1764套房源



各户型套数占比



- 110m² 三房
- 146m² 四房
- 165m² 四房
- 170m² 四房
- 181m² 四房
- 195m² 五房
- 210m² 五房
- 237m² 五房

物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排列	面积 (m²)	房型	套数	占比
小高层	1/2/3/5#	1D	2T2	16F	237+181	237	五室两厅三卫	64	3.6%
						181	四室两厅三卫	64	3.6%
	12/13#	1D		16F	146+146	146	四室两厅两卫	64	3.6%
	8/9/10#	1D		18F	146+146	146	四室两厅两卫	108	6.1%
	6/7/11#	2D		18F	146+146	146	四室两厅两卫	216	12.2%
	22/23/25/27/28/29/30/31/32#	2D		18F	110+110	110	三室两厅两卫	648	36.7%
高层	35#	2D	2T2	25F	170+170	170	四室两厅两卫	100	5.7%
	37#	1D						50	2.8%
	33/36#	2D		30F	146+146	146	四室两厅两卫	240	13.6%
	21#	2D		30F	195+195	195	四室两厅三卫	120	6.8%
高层合计								1674	95%
洋房	16/17/20#	1D	2T2	5F	——	165	四室两厅两卫	15	0.9%
						210	五室两厅三卫	15	0.9%
	15/18/19#	2D				165	四室两厅两卫	30	1.7%
						210	五室两厅三卫	30	1.7%
洋房合计								90	5%
总计								1764	100%

新盘扫描-碧桂园天琴湾 (户型分析)

小高层146m²四室两厅两卫



优点：

- 四开间朝南，南北通透；
- 南北双阳台；
- 餐厨一体，动静分离。

缺点：

- 走道过长，面积浪费；
- 厨房开窗位于北阳台，影响后期装修或厨房通风。

高层195m²四室两厅三卫



优点：

- 四开间朝南，南北通透；
- 客厅次卧连体观景阳台，南北双阳台。

缺点：

- 主卧衣帽间较小；
- 北向次卧及阳台空间面积较小，南向次卧私密性欠佳。

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围
内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何
有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>