



# 衡水冀州项目前期调研报告

——衡水湖畔 九州之首



# 目录

PAGE DIRECTORY

01

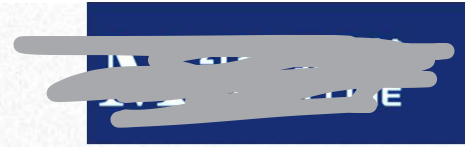
冀州区城市情况及规划概述

02

地块分析

03

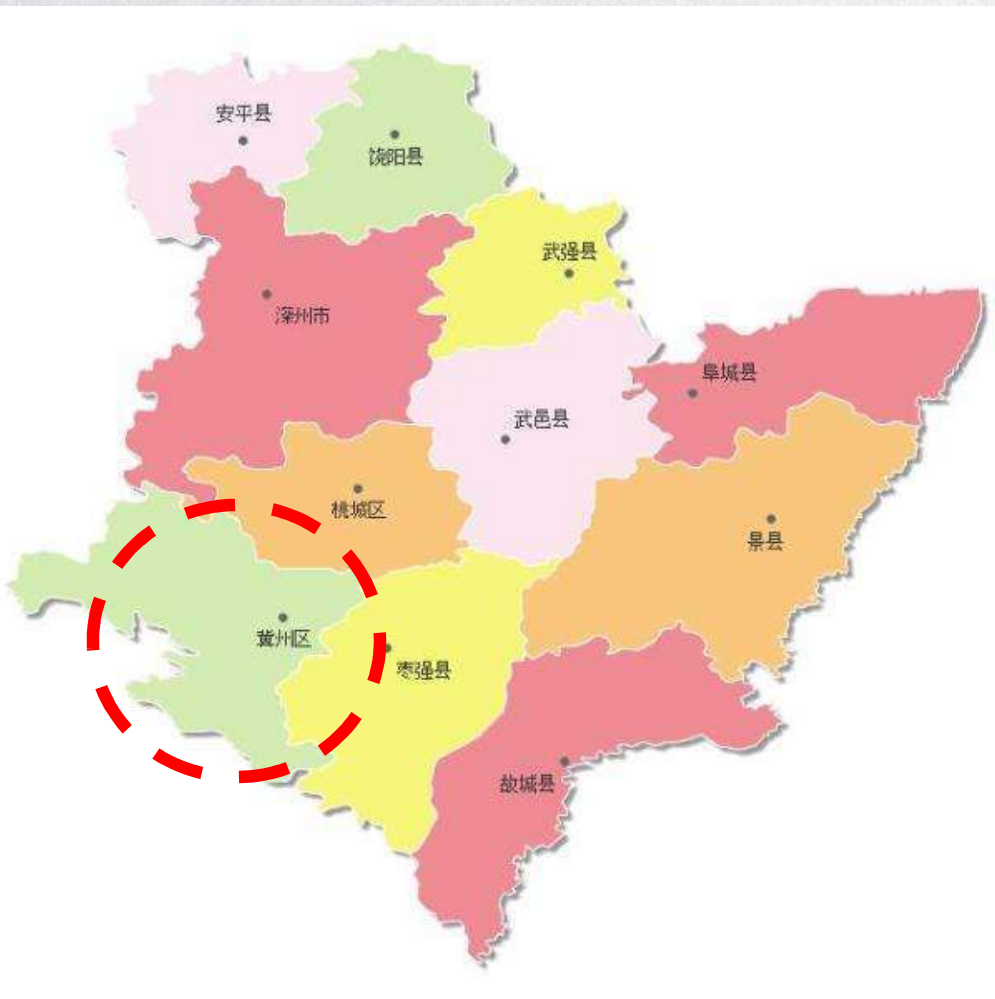
市场调研



Part  
01

# 冀州区城市情况及规划概述

## 冀州区区位介绍



### 冀州区区位介绍:

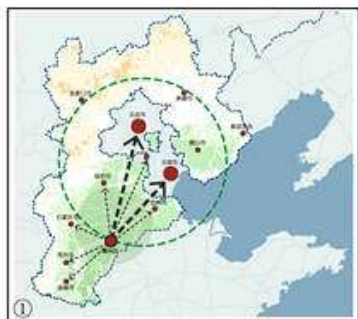
冀州，位于河北省东南部，衡水市西南，毗邻国家级自然保护区--衡水湖，辖区面积918平方公里，人口37万人。

1993年撤县建市，2016年7月“撤市建区”，成为衡水市区的重要组成部分。

冀州区域近年来综合实力持续增强，2018年全县完成生产总值110亿元，增长7.1%；固定资产投资126.7亿元，增长1.2%；社会消费品零售总额57.8亿元，增长11.3%；城乡居民人均可支配收入达到29423元、13414元，增长10.1%、10.4%。社会消费品零售总额25.9亿元，增长10.7%，消费规模逐步扩大，全区消费品市场市场需求旺盛，且消费者对于品牌品质需求的增长明显。。

# 冀州区区位介绍

## 冀州区区位分析图



本次控制性详细规划范围为中心城区扣除已编（老城区组团、东部新区起步区、主城区部分区域）或在编（西部新区组团）区域剩余的部分区域，实现中心城区控制性详细规划的全覆盖。具体包括：主城区西组团、主城区北组团、主城区东南组团、南部产业组团、东部新区北部组团、东部新区南部组团，规划总用地面积19.67平方公里，其中建设用地面积17.69平方公里。

衡水市冀州区中心城区  
控制性详细规划



- ①冀州在河北省的区位
- ②冀州在冀中州的区位
- ③冀州在衡水市的区位
- ④本次规划范围在中心城区的区位

北京北达城乡规划设计研究院  
图号:01

### 冀州区交通区位介绍:

冀州是一座交通便捷的枢纽城市。

冀州地处“环渤海经济圈”东出西联的中心地带，周边300公里以内，有北京、天津、济南、郑州、太原和石家庄等华北六大城市，均有高速公路、铁路或者国道相连。石济客专竣工通车，冀州融入**石家庄、济南1小时经济圈**。借助大广高速，冀州融入了**京津两小时经济圈**。

**京九高铁衡水段**将于2020年建成运营，届时冀州将融入**北京1小时经济圈**。邯黄铁路全线竣工，使冀州拥有了“入海口”和“出海口”。

**通用机场项目**即将开工建设，加速构建立体交通体系的“最后一块拼图”，将使冀州的交通条件更加方便、快捷、高效，为商业往来、旅游出行等提供更加优越的交通条件。

# 冀州区城区控规图



## 冀州区城市发展规划介绍:

“撤市建区”后，冀州立足打造衡水市现代化的新城区，制定了“崛起东部新区，建设西部新区，改造老城区，提升核心区”的发展思路。

结合“河北省重要的休闲度假基地，**衡冀一体化发展区重要城市**，滨湖生态文化名城”的城市性质，规划通过优化功能、完善设施、提升品质、注重生态的空间营造策略，实现“水绿生态、宜居、宜业、宜游的滨湖生态文化名城”的规划目标。



## 冀州区东部新区规划图



### 冀州区城市发展规划介绍:

崛起东部新区，为加快**对接衡水主城区、滨湖新区**，冀州区充分发掘城区东部老盐河区域生态资源优势，启动了东部新区建设，规划面积15平方公里，一期8.3平方公里，涉及6个村，**重点发展教育教学、商贸物流、总部经济等产业**。目前，起步区2平方公里已拉开框架，搭建了“两纵三横”的路网结构。建成**老盐河生态公园、德政园**等园林景观，改善了生态环境。

充分发挥冀州教育资源优势，中国百强中学**冀州中学**建设的新校区一期于2016年、二期于2017年建成启用。由河北省最大民办教育学校河北信都学校投资建设的**冀州区第一中学**于2014年竣工启用。



Part  
02

# 地块分析

## 项目地块区位介绍



### 项目地块区位介绍:

**项目景观:** 西侧隔东湖大街毗邻衡水湖国家级湿地公园;  
东侧1公里为建设新老盐河生态公园;  
南侧2公里为冀新公园;  
西南侧2.5公里为九州文化广场。

### 教育资源:

东侧紧邻冀州中学

(河北冀州中学坐落在国家级湿地自然保护区——衡水湖畔, 位于衡水市冀州区, 是**河北省重点中学, 河北省省级示范性高中**。2010-2018年平均每年一本上线人数2000+, 600分以上人数1000+)

南侧2公里为冀州区第一中学。

**商业政府等资源:** 距离区域热点商业**信誉楼、集美购物中心**约3公里, 距离区政府约4公里。



## 项目地块区位介绍 (计划调整)



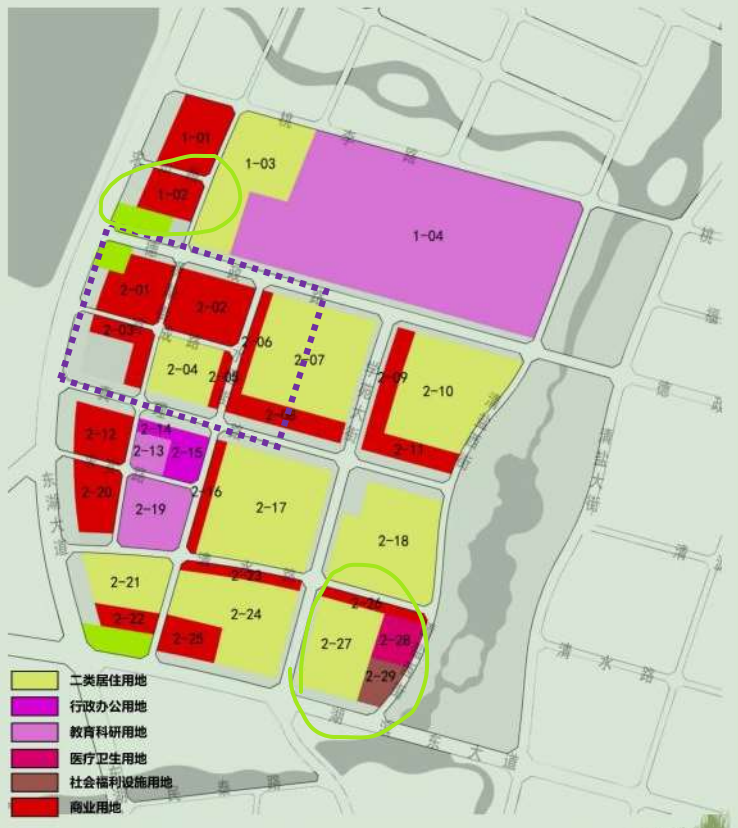
计划调整方案:

用地规模: (商业用地如左图所示)

商业约80亩, 住宅约160亩, 合计约240亩;

# 项目地块控规指标

名称	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (米)	备注
1-01	2.00	40.00	30.00	18.00	商业用地
1-02	2.00	40.00	30.00	18.00	商业用地
1-03	2.00	24.03	35.00	51.00	已建文轩佳苑
1-04	0.87	21.60	35.00	36.00	已建冀州中学
2-01	2.00	40.00	30.00	18.00	商业用地
2-02	2.00	40.00	30.00	24.00	商业用地
2-03	2.00	40.00	30.00	18.00	商业用地
2-04	2.00	25.00	35.00	36.00	居住用地
2-05	2.00	50.00	15.00	24.00	商业用地
2-06	2.00	50.00	15.00	24.00	商业用地
2-07	2.00	25.00	35.00	54.00	居住用地
2-08	2.00	40.00	20.00	24.00	商业用地
2-09	2.00	40.00	20.00	24.00	商业用地
2-10	1.97	21.60	35.00	54.00	已建官杨佳苑
2-11	2.00	40.00	20.00	24.00	商业用地
2-12	2.00	40.00	30.00	56.00	拟建龙泽大酒店
2-13	1.00	30.00	30.00	30.00	已建党校
2-14	2.00	35.00	30.00	30.00	已建档案馆
2-15	1.50	35.00	30.00	40.00	已建公安局技术用房
2-16	2.00	50.00	15.00	24.00	商业用地
2-17	2.00	25.00	35.00	54.00	居住用地
2-18	2.00	21.86	35.00	54.00	在建紫御华府
2-19	0.90	25.00	35.00	20.00	拟建红军小学
2-20	2.00	40.00	30.00	18.00	商业用地
2-21	2.00	25.00	35.00	54.00	居住用地
2-22	2.00	40.00	20.00	24.00	商业用地
2-23	2.00	50.00	15.00	24.00	商业用地
2-24	2.00	17.99	36.50	54.00	在建天正公馆
2-25	2.00	40.00	10.00	24.00	原瑞谷丰
2-26	2.00	50.00	15.00	24.00	商业用地
2-27	2.00	25.00	35.00	54.00	居住用地
2-28	1.80	30.00	35.00	36.00	医疗卫生用地
2-29	1.50	30.00	35.00	24.00	社会福利用地



## 项目用地控规指标:

### 2-01: (商业)

面积约28143m<sup>2</sup>, 合计42亩, 容积率2.0, 建筑密度40%, 绿地率30%, **建筑高度18米**;

### 2-02: (规划商业计划调整住宅)

面积约38166 m<sup>2</sup>, 合计57亩, 容积率2.0, 建筑密度40%, 绿地率30%, **建筑高度24米**;

### 2-04:(住宅)

面积约30000 m<sup>2</sup>, 合计45亩, 容积率2.0, 建筑密度25%, 绿地率35%, **建筑高度36米**;

### 2-07:(住宅)

面积约46690 m<sup>2</sup>, 合计70亩, 容积率2.0, 建筑密度25%, 绿地率35%, **建筑高度54米**;

## 项目地块红线图



### 情况说明：

目前按照衡水市委市政府要求，正在对东部新区起步区控规及城市设计进行动态维护，图中红线图CAD暂未维护为旧版（部分土地规划与报告前述规划存在差异），最新版红线图需待方案确定后提供。

目标地块约为图示虚线部分，详见CAD附件。



## 项目地块区位介绍

## 目标地块实景图





## 项目地块区位介绍

## 目标地块实景图





Part  
03

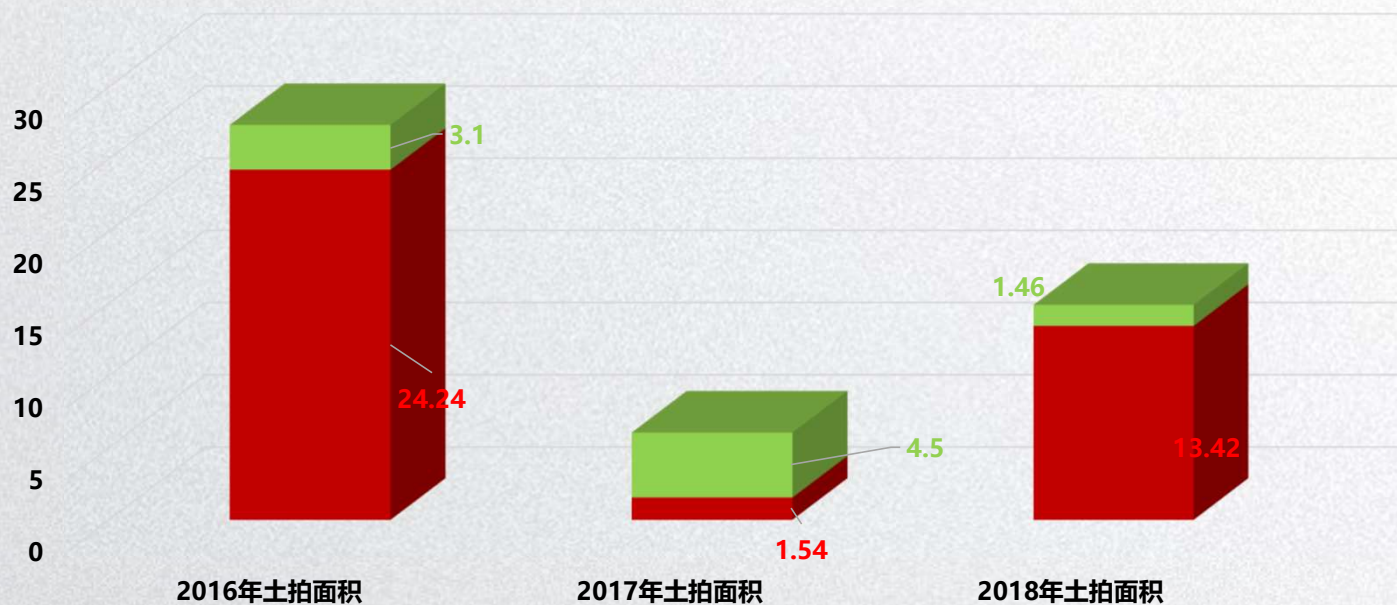
市场调研



# 冀州区2016-2018商住用地土拍情况



冀州区2016-2018土拍情况 (单位: 万平方米)



## 冀州区商住用地土拍情况:

■ 住宅 ■ 商办

- 1、2016年土拍面积合计27.34万方，约410.44亩，其中住宅用地24.24万方（363.94亩），商办用地3.1万方（46.5亩）
- 2、2017年土拍面积合计6.04万方，约90.8亩，其中住宅用地1.54万方（23亩），商办用地4.5万方（67.8亩）；
- 3、2018年土拍面积合计14.88万方，约223亩，其中住宅用地13.42万方（201亩），商办用地1.46万方（22亩）；



# 冀州区2016-2018商住用地土拍情况

## 2016年冀州区土拍明细

### 住宅用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
冀州区东部新区106国道以东、湖滨大道南侧	住宅用地	冀州市	冀州区东部新区1...	2016-25	其他普通商品住房...	20308.85	40617.7	2016/12/22	河北坤通房地产开...	4569.6	150	1125.02	70年
冀州东部新区府苑大街东侧、公园西南侧、滨河	住宅用地	冀州市	冀州东部新区府苑...	2016-18	其他普通商品住房...	41592.37	83184.74	2016/11/17	衡水隆基泰富房地...	6850	109.8	823.47	70年
冀州区湖滨大道南侧、幸福街西侧	住宅用地	冀州市	冀州区湖滨大道南...	2016-68	其他普通商品住房...	42878.14	107195.4	2016/11/14	衡水中兴房地产开...	8749.25	136.03	816.2	70年
冀州区湖滨大道南侧、建设大街东侧	住宅用地	冀州市	冀州区湖滨大道南...	2016-66	其他普通商品住房...	15104.16	37760.4	2016/11/14	冀州市富居房地...	3091.67	136.46	818.75	70年
冀州区湖滨大道南侧、建设大街西侧	住宅用地	冀州市	冀州区湖滨大道南...	2016-65	其他普通商品住房...	12705.99	31764.98	2016/11/14	冀州市富居房地...	2596.67	136.24	817.47	70年
冀州区信都东路南侧、区国土资源局东侧	住宅用地	冀州市	冀州区信都东路南...	2016-27	其他普通商品住房...	10035.45	40141.8	2016/10/17	衡水市鄂峰房地...	2268.38	150.69	565.09	70年
冀州市建设大街以东、信都西路以南	住宅用地	冀州市	冀州市建设大街...	2016-37	其他普通商品住房...	1008	2822.4	2016/8/5	河北中金诚信房地...	176.19	116.53	624.28	70年
冀州市老城区振南路南侧	住宅用地	冀州市	冀州市老城区振南...	2015-32	其他普通商品住房...	4006.27	10015.68	2016/5/20	冀州市金地房地...	817.55	136.05	816.27	70年
冀州市东部新区人和大道南侧、滨河西街西侧	住宅用地	冀州市	冀州市东部新区人...	2016-17	其他普通商品住房...	18323.17	36646.34	2016/5/6	冀州市东部新城建...	2801.19	101.92	764.38	70年
冀州市老城区竹林大街西侧、高家路南侧	住宅用地	冀州市	冀州市老城区竹林...	2015-30	其他普通商品住房...	48726.54	116943.7	2016/4/1	冀州市城乡开发建...	8630	118.07	737.96	70年
冀州市老城区河北路北侧、竹林大街西侧	住宅用地	冀州市	冀州市老城区河北...	2015-31	其他普通商品住房...	27693.5	55387	2016/1/13	河北富强房地产开...	4830	116.27	872.04	70年

### 商办用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
冀州区小寨乡乡医院西侧	商业/办公	冀州市	冀州区小寨乡乡医...	2016-47	商务金融用地	2110.1	1118.35	2016/11/25	冀州市农村信用合...	165.63	52.33	1481.1	40年
冀州区官道李镇中学南侧、镇中心卫生院东侧	商业/办公	冀州市	冀州区官道李镇中...	2016-45	商务金融用地	534.15	229.68	2016/11/25	冀州市农村信用合...	41.92	52.32	1825.57	40年
冀州区徐庄乡政府东侧	商业/办公	冀州市	冀州区徐庄乡政府...	2016-44	商务金融用地	2397.08	599.27	2016/11/25	冀州市农村信用合...	188.16	52.33	3139.98	40年
冀州区南午村镇农村信用社西侧、冀李线北侧	商业/办公	冀州市	冀州区南午村镇农...	2016-67	商务金融用地	1574.43	913.17	2016/11/25	冀州市农村信用合...	123.59	52.33	1353.42	40年
冀州区官道李镇中学南侧、镇中心卫生院东侧	商业/办公	冀州市	冀州区官道李镇中...	2016-46	商务金融用地	534.15	229.68	2016/11/25	冀州市农村信用合...	41.92	52.32	1825.57	40年
冀州区冀新路南侧、东市场胡同西侧	商业/办公	冀州市	冀州区冀新路南侧...	2016-43	商务金融用地	1842	4605	2016/11/25	冀州市农村信用合...	405.24	146.67	880	40年
冀州市东部新区106国道东侧、湖滨大道南侧	商业/办公	冀州市	冀州市东部新区1...	2016-35	商务金融用地	13333.33	39999.99	2016/8/5	冀州市农村信用合...	2980.67	149.03	745.16	40年
冀州市老城区振高路北侧、竹林大街西侧	商业/办公	冀州市	冀州市老城区振商...	2015-27	其他商服用地	8646.69	10376.03	2016/1/13	河北春风房地产开...	1788.2	137.87	1723.4	40年



# 冀州区2016-2018商住用地土拍情况

## 2017年冀州区土拍明细

### 住宅用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
冀州区周村镇商贸街西侧	住宅用地	冀州市	冀州区周村镇商贸...	2017-50	其他普通商品住房...	10137.42	16219.87	2017/11/22	衡水富华居房地产...	545.27	35.86	336.18	70年
冀州区冀新东路以南、同祥苑小区西侧	住宅用地	冀州市	冀州区冀新东路以...	Sep-17	其他普通商品住房...	957.42	2680.78	2017/7/5	河北胜发房地产开...	247.88	172.6	924.69	70年
冀州区冀新东路以南、同祥苑小区西侧	住宅用地	冀州市	冀州区冀新东路以...	Jul-17	其他普通商品住房...	3357.73	9401.64	2017/7/5	河北胜发房地产开...	858.95	170.54	913.62	70年
冀州区冀新东路以南、同祥苑小区西侧	住宅用地	冀州市	冀州区冀新东路以...	Aug-17	其他普通商品住房...	986.37	2761.84	2017/7/5	河北胜发房地产开...	253.58	171.39	918.15	70年

### 商办用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
衡水市冀州区老城区竹林大街西侧、振商路南侧	商业/办公	冀州市	衡水市冀州区老城...	2017-23	其他商服用地	7651.4	9181.68	2017/10/31	衡水市冀州区城投...	1692.05	147.43	1842.86	40年
冀州区周村镇商贸街东侧	商业/办公	冀州市	冀州区周村镇商贸...	2017-51	其他商服用地	788	1103.2	2017/10/24	衡水富华居房地产...	46.97	39.74	425.85	40年
冀州盐化工循环经济园区长江大道以南、安新线西侧	商业/办公	冀州市	冀州盐化工循环经...	2016-36	其他商服用地	3814.08	4576.9	2017/8/18	衡水中能天然气有...	154.71	27.04	338.05	40年
冀州区小寨乡南良村	商业/办公	冀州市	冀州区小寨乡南良...	2016-60	商务金融用地	1345	363.15	2017/8/17	冀州市农村信用合...	116.64	57.81	3211.9	40年
冀州区冀州镇新庄村	商业/办公	冀州市	冀州区冀州镇新庄...	2016-51	商务金融用地	1048.98	493.02	2017/8/17	冀州市农村信用合...	122.65	77.95	2487.73	40年
冀州区西王镇安新线西侧	商业/办公	冀州市	冀州区西王镇安新...	2016-57	商务金融用地	1414.88	1117.76	2017/8/17	冀州市农村信用合...	125.81	59.28	1125.54	40年
冀州区周村镇枣园村	商业/办公	冀州市	冀州区周村镇枣园...	2016-54	商务金融用地	1898.39	854.28	2017/8/17	冀州市农村信用合...	158.34	55.61	1853.6	40年
冀州区西王镇安新线东侧	商业/办公	冀州市	冀州区西王镇安新...	2016-56	商务金融用地	2773.82	721.19	2017/8/17	冀州市农村信用合...	232.99	56	3230.63	40年
冀州区码头李镇付官村	商业/办公	冀州市	冀州区码头李镇付...	2016-55	商务金融用地	312.48	149.99	2017/8/17	冀州市农村信用合...	30.87	65.86	2058.13	40年
冀州区小寨乡垒头村	商业/办公	冀州市	冀州区小寨乡垒头...	2016-59	商务金融用地	954.67	486.88	2017/8/17	冀州市农村信用合...	83.1	58.03	1706.99	40年
冀州区周村镇南午照村	商业/办公	冀州市	冀州区周村镇南午...	2016-52	商务金融用地	1120.33	448.13	2017/8/17	冀州市农村信用合...	100.34	59.71	2239.07	40年
冀州区北漳淮乡北内漳村	商业/办公	冀州市	冀州区北漳淮乡北...	2016-53	商务金融用地	369.69	214.42	2017/8/17	冀州市农村信用合...	33.31	60.07	1553.49	40年
冀州区东部新区东湖大街东侧、观湖街西侧	商业/办公	冀州市	冀州区东部新区东...	2017-52	住宿餐饮用地	21669.57	65008.71	2017/7/28	河北路通专用汽车...	6800	209.2	1046	40年



# 冀州区2016-2018商住用地土拍情况

## 2018年冀州区土拍明细

### 住宅用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
金鸡大街西侧、洛津路南侧	住宅用地	冀州市	金鸡大街西侧、洛...	Dec-18	其他普通商品住房...	16808.59	36978.9	2018/11/22	河北富强房地产开...	7100	281.6	1920	70年
金鸡大街以西、洛津路北侧	住宅用地	冀州市	金鸡大街以西、洛...	Nov-18	其他普通商品住房...	27922.91	69807.28	2018/11/22	河北富强房地产开...	12000	286.5	1719.01	70年
惠民街东侧、洛津路北侧	住宅用地	冀州市	惠民街东侧、洛津...	Aug-18	其他普通商品住房...	5523.99	11047.98	2018/10/17	河北丽都房地产开...	2164	261.16	1958.73	70年
惠民街西侧、洛津路南侧	住宅用地	冀州市	惠民街西侧、洛津...	Oct-18	其他普通商品住房...	22285.64	60171.23	2018/10/17	衡水市冀州区国土...	8916	266.72	1481.76	70年
惠民街东侧、洛津路南侧	住宅用地	冀州市	惠民街东侧、洛津...	Sep-18	其他普通商品住房...	21590.91	60454.55	2018/10/17	河北丽都房地产开...	8639	266.75	1429	70年
冀州区东部新区清水西路南侧、水趣街东侧	住宅用地	冀州市	冀州区东部新区清...	2017-68	其他普通商品住房...	25460.63	50921.26	2018/10/16	天正房地产开发有...	12200	319.45	2395.86	70年
冀州区冀新东路以北、兴华北大街以东	住宅用地	冀州市	冀州区冀新东路以...	2017-61	其他普通商品住房...	4823.59	15917.85	2018/4/28	河北卓然房地产开...	1151.23	159.11	723.23	70年
冀州区东部新区湖滨大道南侧、府苑大街西侧	住宅用地	冀州市	冀州区东部新区湖...	2017-70	其他普通商品住房...	9742.03	19484.06	2018/1/4	河北坤通房地产开...	3807.75	260.57	1954.28	70年

### 商办用地:

地块名称	用地性质	区县	土地位置	地块编号	详细规划	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交日期	受让单位	成交价(万元)	成交每亩价(万元/亩)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	出让年限
惠民街以西、洛津路北侧	商业/办公用地	冀州市	惠民街以西、洛津...	Jul-18	批发零售用地	3920.47	7840.94	2018/10/17	河北丽都房地产开...	1557	264.76	1985.73	40年
冀州区金鸡大街西侧、文宝路北侧	商业/办公用地	冀州市	冀州区金鸡大街西...	Jun-18	批发零售用地	3349.61	9378.91	2018/10/16	衡水中兴房地产开...	1346.76	268.04	1435.96	40年
冀州高新技术产业开发区(南区)106国道西侧、规划九路北侧	商业/办公用地	冀州市	冀州高新技术产业...	2018-5号	其他商服用地	7328.58	13191.44	2018/8/10	河北百萃食品科技...	426.36	38.79	323.2	40年



The image is a vertical composition of three distinct scenes. The top section shows a dramatic sunset sky with vibrant orange and yellow clouds against a deep blue background. The middle section is a solid, light blue horizontal band. The bottom section depicts a sunset over a body of water, with a person in a canoe and another person standing on a small dock or pier. The water is calm, reflecting the warm colors of the sky and the silhouettes of the figures. The foreground is filled with dark, silhouetted reeds and grasses.

**THANK YOU**