

2004
establishment
-2023

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

2023年淮滨县房地产市场 半年度报告

河南省尚正行房地产咨询有限公司

www.shangzhenghang.com

0371-69152977

CONTENTS

目录

01 宏观环境

02 土地市场

03 新房市场

04 趋势预判

01

宏观环境

☑ 城市规划

☑ 城市经济

☑ 楼市政策

☑ 城市人口

☑ 城市配套

☑ 宏观小结

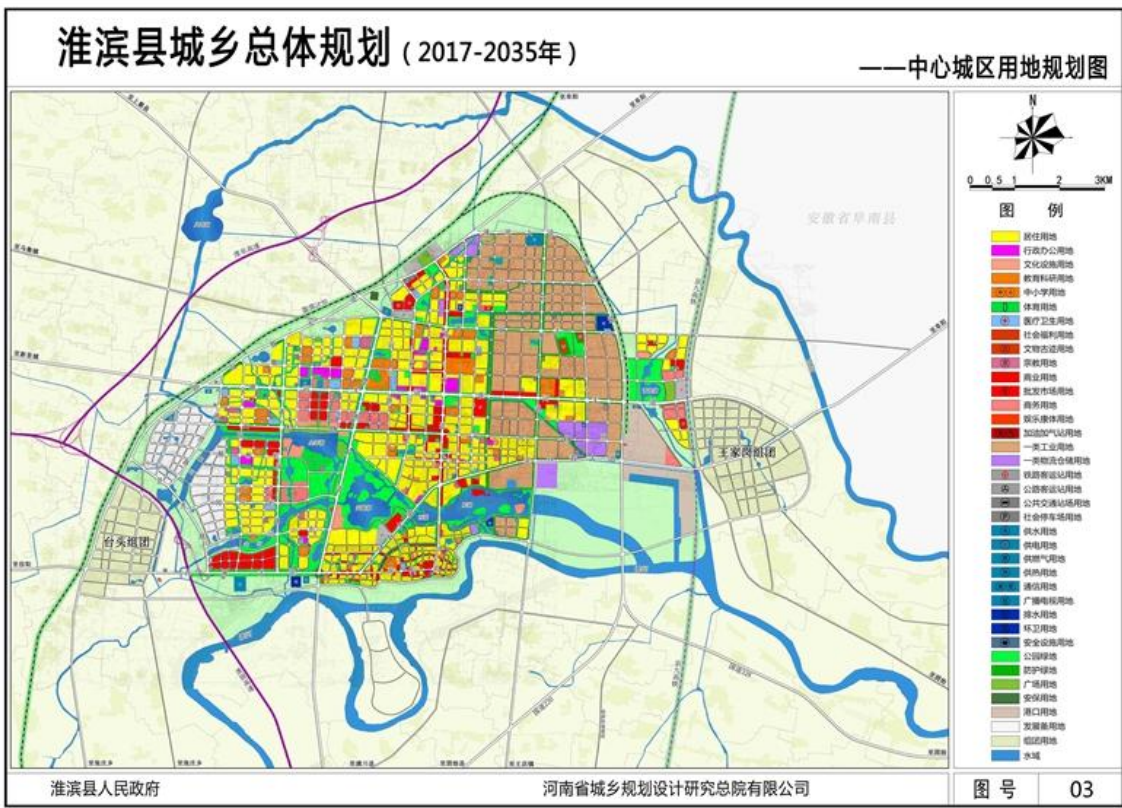
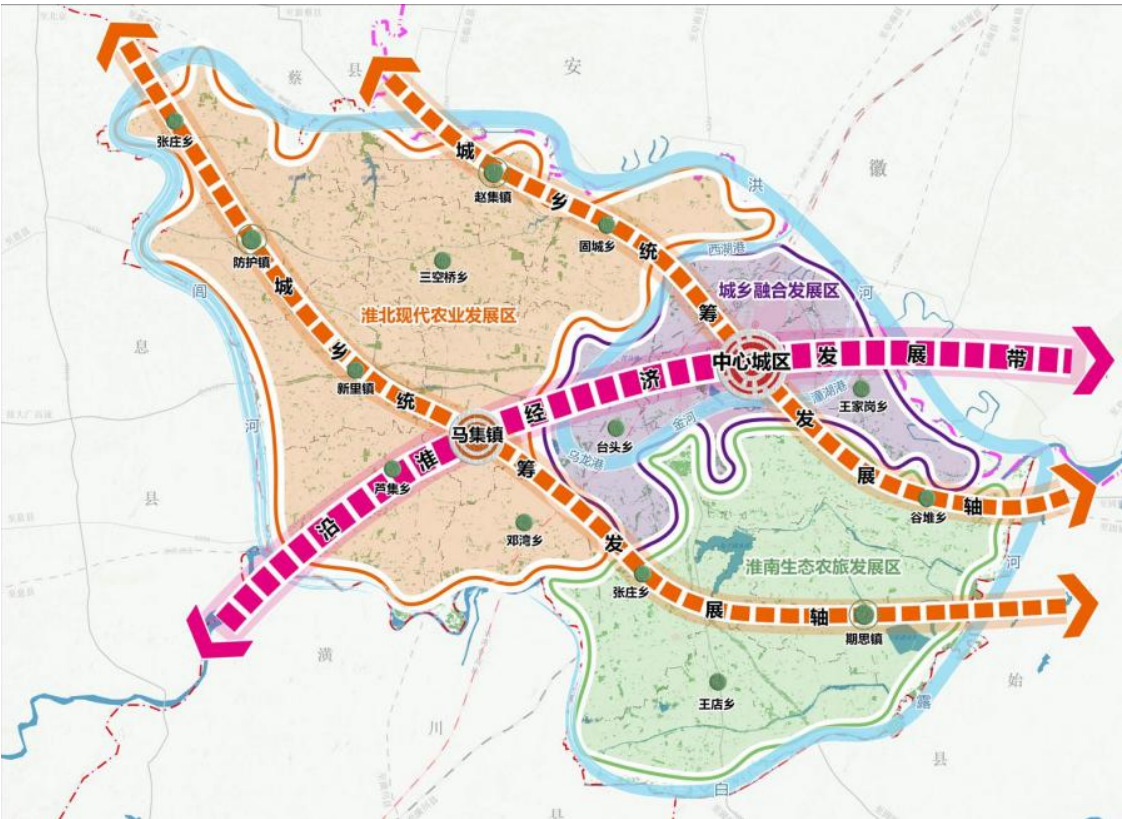
城市规划——城市位置

淮滨县位于信阳东北，东距安徽省会合肥市191公里，南至湖北省会武汉市228公里，西到信阳市121公里，是三省交汇处；总面积1192平方公里，信阳市各县中面积最小的县域。东西方向通过淮滨港港口互联，产业承接，打造长三角产业转移示范区和豫货出海集散地。



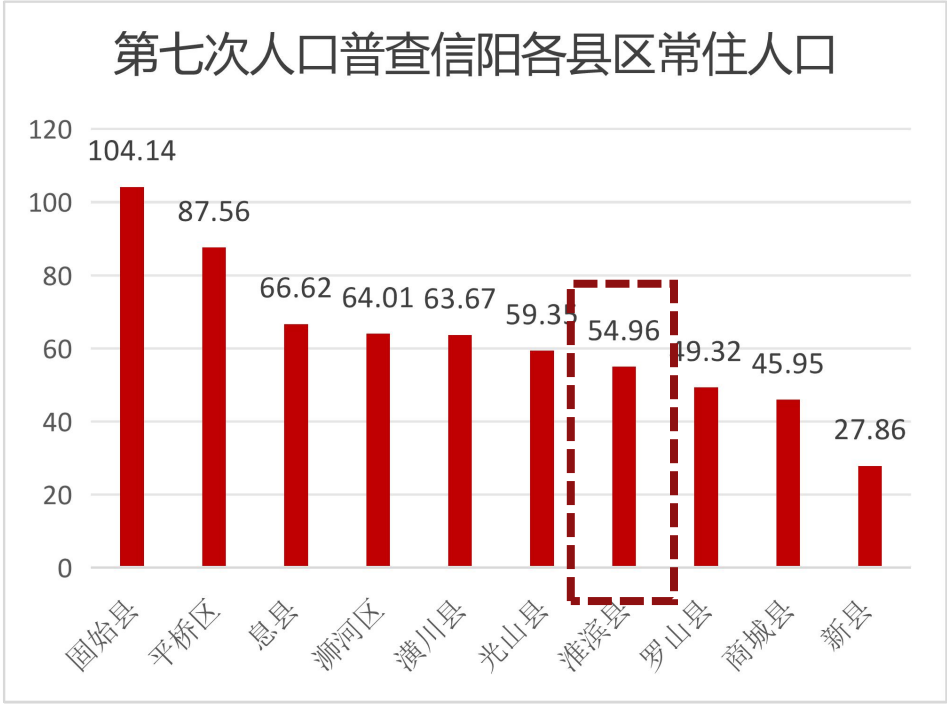
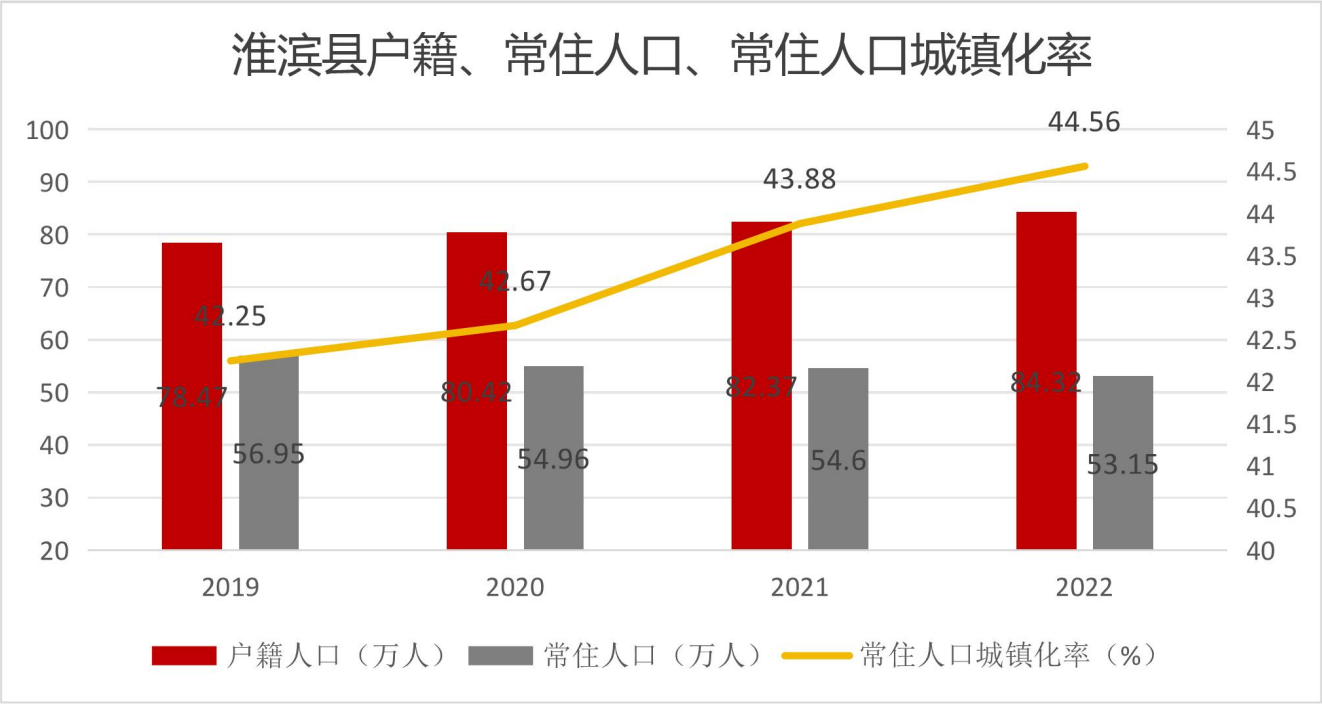
城市规划——城市发展

淮滨县整体发展按照“构建“一主一副、一带两轴、两环三区”的国土开发保护格局；城区发展方向受淮河水域、地形限制，主力为向西发展。



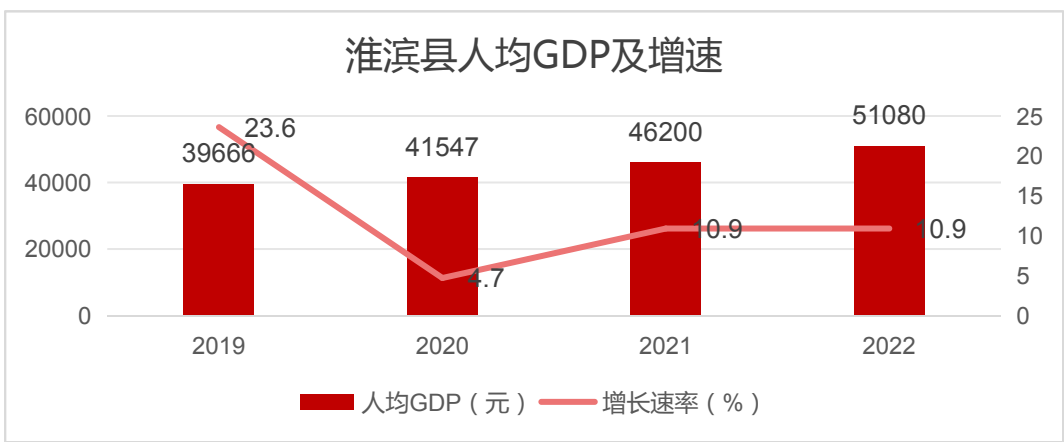
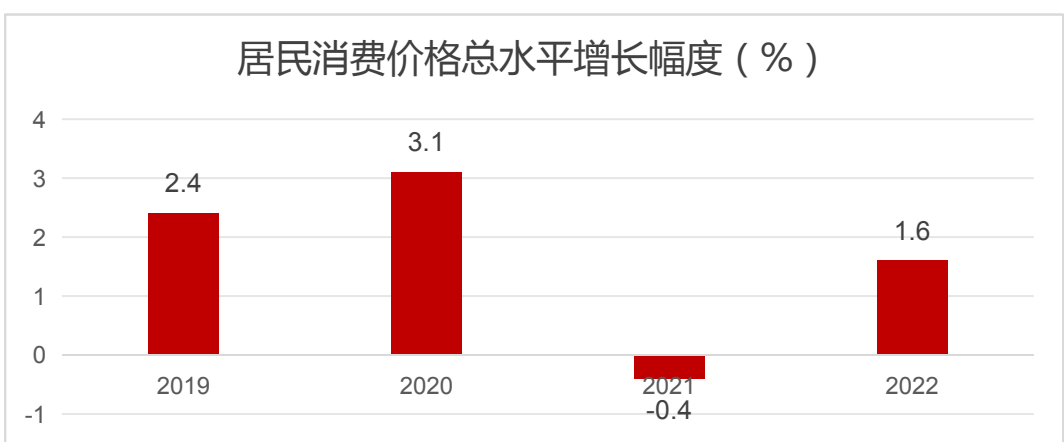
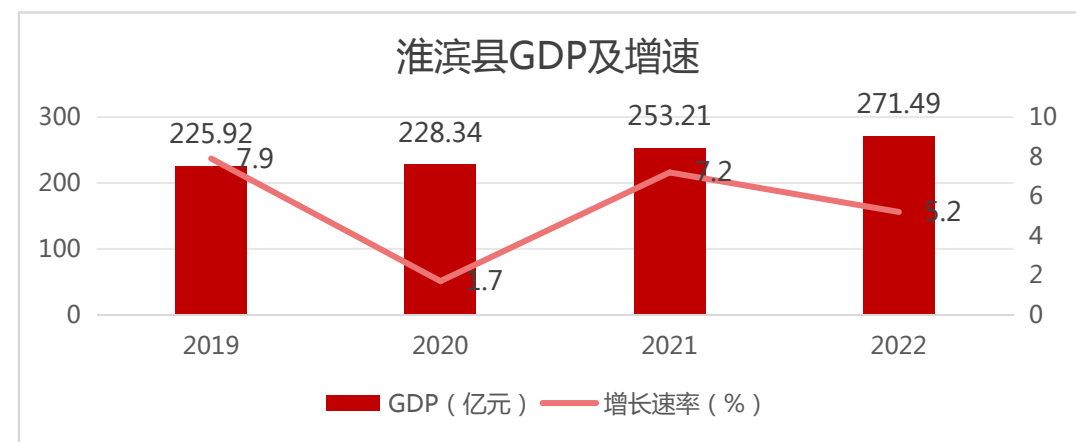
城市人口

2022年淮滨县常驻人口53.15万，逐年缓慢流失，整体波动平稳；城镇化率逐年提高，且尚有一定提升空间；与信阳各县区常住人口对比，排名第7位。



城市经济

2022年淮滨县GDP271.49亿元，较上年增长5.2%，在信阳各县排名靠后。2022年淮滨县居民消费价格总水平上涨1.6%，人均GDP51080元，经济持续上升。



城市配套——交通

内外、水陆进一步完善，并积极加入“郑欧班列”

公路：近两年，淮滨正在加快形成县域内，以乡镇为区域中心、建制村为节点，覆盖广泛、互联互通的**农村公路网**。

2022年淮滨县农村公路建设项目涉及全县16个乡镇(街道)的63个行政村，计划新改建农村公路69条62.951公里，计划总投资6778.92万元。

高速：2022年国家发改委、交通运输部新规划多条途径淮滨的高速、国道（G36南京-洛阳、G220东营-深圳）

水路：2022年**淮滨港**——河南最大综合性单体港口正式开航，淮滨将持续聚焦开放港城建设，打造现代化淮滨转型引擎。

中国·淮滨

www.huaibin.gov.cn

首页

聚焦淮滨

信息公开

政务服务

政民互动

魅力淮滨

首页 >> 信息公开 >> 政府信息公开目录 >> 政府文件

标 题：淮滨县人民政府 关于印发淮滨县交通运输与旅游融合发展三年行动计划（2022—2024年）的通知	
索 引 号：123-0201-2022-00004	公开形式：主动公开
公开时限：长期公开	成文时间：2022-04-08
发布日期：2022-04-13	信息来源：政府办公室

淮滨县人民政府 关于印发淮滨县交通运输与旅游融合发展三年行动计划（2022 - 2024年）的通知

淮政〔2022〕6号

各乡、镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《淮滨县交通运输与旅游融合发展三年行动计划(2022-2024年)》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

淮滨县人民政府
2022年3月22日



城市配套——教育

扩张教师团队，并提高学习环境的质量

2023年淮滨将“加速推进教育提质”作为主要任务之一，持续实施教育提升三年行动计划，加快淮滨高中实验校区、教学楼等项目建设，新增教学班50个、学位2250个、招聘教师700人。





中国·淮滨

www.huaibin.gov.cn

首页

聚焦淮滨

信息公开

政务服务

政民互动

魅力淮滨

首页 >> 信息公开 >> 政府信息公开目录 >> 工作报告

标题：政府工作报告（2023）	
索引号：123-0202-2023-00001	公开形式：主动公开
公开时限：长期公开	成文时间：2023-03-20
发布日期：2023-03-20	信息来源：政府办公室

政府工作报告（2023）

政府工作报告
——2023年2月8日在淮滨县第十五届人民代表大会第三次会议上
淮滨县人民政府县长 谷光亚

各位代表：
现在，我代表县人民政府，向大会报告工作，请予审议，并请县政协委员和其他列席人员提出意见。

一、2022年工作回顾
过去一年，在县委的坚强领导下，在县人大的监督支持下，我们坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，牢记“两个更好”殷殷嘱托，锚定“两个确保”，对标“十大战略”，落实“1335”工作布局，推进“1455”实施路径，高效统筹疫情防控和经济社会发展，稳中求进、难中求成，实现了“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的目标。2022年14项主要经济指标增速10项位居全市前三，其中3项第一、3项第二、4项第三；生产总值增长5.2%，全市第一。荣获市斤级以上表彰241项，其中省表彰以上37项。央视播报淮滨78多次，全省第一，知名度、影响力持续提升。

2023年淮滨县政府工作报告指出：

加速推进教育提质。坚持教育优先发展，持续实施教育提升三年行动计划，中高考成绩实现新突破，招飞工作保持全市领先。加快淮滨高中实验校区、思源实验学校综合楼、刘湾学校综合楼、新区实验学校综合楼等项目建设，新增教学班50个、学位2250个。

城市配套——医疗、商业

提高医疗服务质量 & 大型综合商场入驻

2020年，淮滨计划新建18层的人民医院病房楼，持续提升医疗服务质量。

2022年8月21日，淮滨最大商场——西亚美悦广场盛大开业（5.8万平方的6层商业综合体），带动全淮滨的居民生活消费。



全国公共资源交易平台（河南省·信阳市）
信阳市公共资源交易公共服务平台
信阳市电子招标投标公共服务平台

[信阳市](#) [首页](#) [信息公开](#) [政策法规](#) [交易信息](#) [办事指南](#) [曝光之窗](#) [下载专区](#) [搜索](#)

网站支持IPv6

当前位置： 首页 > 交易信息 > 工程建设 > 招标公告

[市辖区][公开招标]淮滨县人民医院病房楼建设项目设计招标公告

【发稿时间：2020-10-26 阅读次数：802】

1. 招标条件

本招标项目淮滨县人民医院病房楼建设项目已由淮发改【2020】14号文批准建设，本项目招标人为淮滨县人民医院，招标代理机构为中建卓越建设管理有限公司，资金来源为中央财政资金及地方配套资金，已落实。项目已具备招标条件，现对该项目的设计进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1项目名称：淮滨县人民医院病房楼建设项目设计。

2.2招标编号：ZYZB-SJ2020006

2.3工程规模：本项目总用地面积23306.6平方米（含34.96亩）。项目用地总建筑面积43055平方米，本次新建病房楼总建筑面积36400平方米，其中地下建筑面积为4600平方米，地上建筑面积为31800平方米。

2.4建设地址：淮滨县人民医院院内。

2.5资金来源：中央财政资金及地方配套资金。

2.6招标范围：

（1）建筑概念方案设计：即投标阶段的概念方案设计。

（2）规划报建方案设计：具体要求以当地规划主管部门要求为准，设计深度要求为通过规划报建。

（3）建筑施工图设计：包含地面和地下建筑的建筑、结构、给排水、强弱电、暖通、节能、绿建等7个专业的施工图设计。不包含地下室人防工程的战时人防设计，不包含石材幕墙、玻璃幕墙的设计。设计深度要求为通过施工图图审。

我们来了！西亚美悦广场！

淮滨西亚美悦城 2021-03-24 10:05

我们来了

2021年底魅力绽放
西亚·美悦广场



招商 2021 全面开启

新地标 新时代

西亚和美集团深耕信阳28载
步伐不停，匠筑西亚美悦城项目
23万方城市综合体
涵盖购物中心
主题商业新街、新中式品质住宅
酒店式公寓等多元化产品
构筑吃喝玩乐住一站式生活方式

淮滨论坛传媒 > ...

PART

01 西亚美悦广场盛大开业啦！

2022年8月21日，西亚美悦广场盛大开业了！作为淮滨首家休闲娱乐购物中心，开业当天，就吸引了一大波淮滨市民前往，这里涵盖了吃、喝、玩、乐、购一站式生活，未来，将为淮滨人民的幸福生活增添更多美好与乐趣！



楼市政策

中央、当地密集出台稳楼市、救市政策：

- 灵活采用多种方式**保交付**，盘活存量资产，压实地方政府责任。
- 国务院提出允许**地方一城一策**，运用信贷等政策，合理支持刚需、改善性住房需求。
- 20大政策定调 **“房住不炒” “租购并举”** 的主线
- 河南省人民政府**鼓励各地持续举办房产推介会、展销会**，营造促进住房消费市场氛围。
- 因城施策，通过**发放购房补贴、契税补贴**等方式支持刚性和改善性住房需求。
- 淮滨县人民政府办公室发布15条关于印发淮滨县**促进房地产市场平稳健康发展**的若干措施（试行）的通知。



中国·淮滨
www.huaibin.gov.cn

首页

聚焦淮滨

信息公开

政务服务

政民互动

魅力淮滨

首页 >> 专题专栏 >> 基层政务公开专题 >> 政策文件

标 题：淮滨县人民政府办公室 关于印发淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知	
索 引 号：123-0000-2022-00002	公开形式：主动公开
公开时限：长期公开	成文时间：
发布日期：2022-11-09	信息来源：政府办公室

淮滨县人民政府办公室 关于印发淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知

SHBD - 2022 - ZFB003

淮政办〔2022〕50号

各乡、镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

淮滨县人民政府办公室
2022年11月1日

淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的
若干措施(试行)

宏观小结

城市概况

淮滨位于信阳东北，连通信阳-长三角地区的经济协同发展。常住人口些许降低，城镇化率44%，仍有上升空间。

城市配套

形成内外、水陆的综合立体交通网络，教育持续加大师资投入，扩张校区和教师团队，医院规模进一步提升；淮滨当地入驻大型综合性商场，进一步提高居民生活质量。

楼市政策

从全国范围房贷降息、淮滨当地出台15条稳楼市，到发放购房补贴、契税补贴等方式刺激购房。在一线城市已实施的“认房不认贷”等政策暖风即将吹到淮滨。

城市协同发展，城市配套逐步完善，楼市暖风频吹

02

土地市场

☑ 量价走势

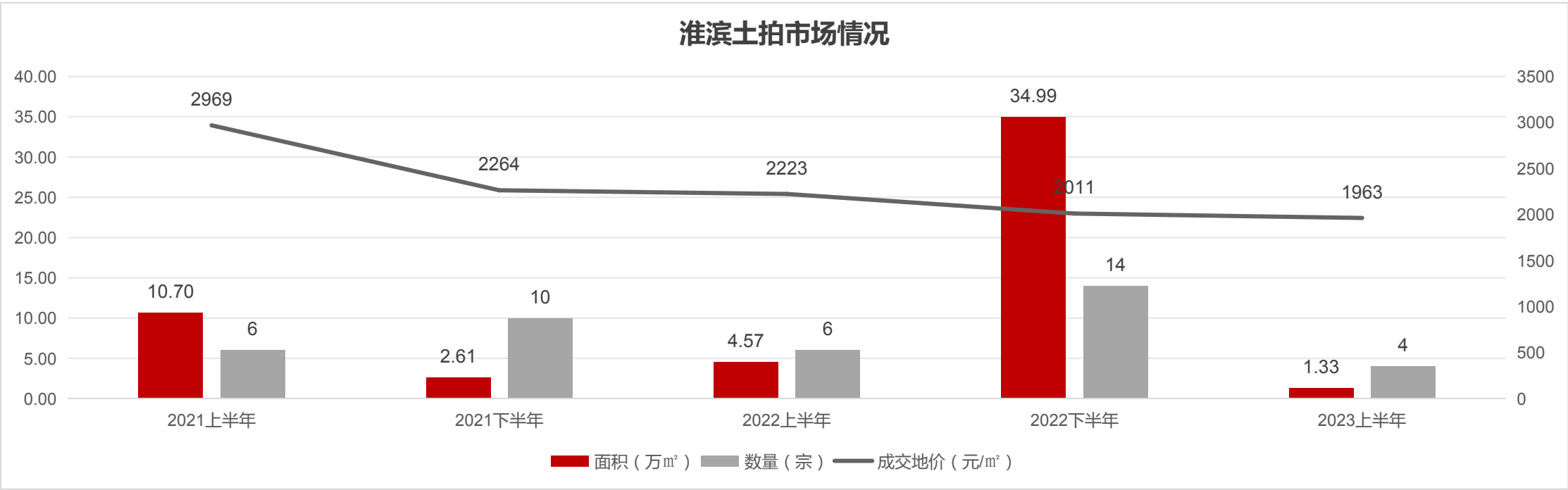
☑ 土地分布

☑ 成交地块概况

☑ 土地市场小结

量价走势

近三年土拍面积、成交地块，呈现下半年比上半年高的表现。23年上半年成交4宗土地，同比降低33%，成交土地面积1.33万m²，同比降低71%。成交地价为1963元/m²，同比降低4%。



成交地块概况

2023年共计成交住宅用地4亩，约1.33万m²，成交均价1963元/m²。

宗地编号	土地用途	出让年限	土地位置	土地面积	竞得人	成交地价	成交时间
【2023】011	住宅	70	青年街北	2530.9m² 3.80亩	张勇雪	1921元/m²	2023-5-24
【2023】013	住宅	70	白露河路西侧、龙门街北侧	2669.26m² 4.00亩	郑杰,黄永怀,祝孟亮, 蔡保慧,徐强,周涛	2315元/m²	2023-5-24
【2023】014	住宅	70	阡河路东侧、栏杆街北侧	2564.9m² 3.85亩	河南华产建设有限公司（国企）	1815元/m²	2023-5-24
【2023】015	住宅	70	阡河路东侧、青年街北侧	5579.32m² 8.37亩		1800元/m²	2023-5-24
合计				13344.38m² (20.02亩)		1963元/m²	

土地分布



编号：【2023】014
面积：2564.9m² (3.85亩)
成交价：1815元/m² (121万/亩)
楼面价：1008元/m²

编号：【2023】015
面积：5579.32m² (8.37亩)
成交价：1800元/m² (120万/亩)
楼面价：1636元/m²

编号：【2023】011
面积：2530.9m² (3.80亩)
成交价：1921元/m² (128万/亩)
楼面价：1281元/m²

编号：【2023】013
面积：2669.26m²(4.00亩)
成交价：2315元/m² (154万/亩)
楼面价：1158元/m²

土地市场小结

量价走势

今年上半年成交量同比增长33%。成交地价呈下降趋势，楼面价呈上升趋势。

成交地块

今年上半年土拍市场中，成交地块中预计最大楼盘面积约8000m²（12亩），无大楼盘，半数成交地块为国企拍得。

土地分布

成交地块都分布于淮滨北部，最北侧的地块紧挨用地红线，中部、南部地区土地枯竭无成交。

土地成交量价双缩，位置集中主城区北部

土地库存较多，未来供应平稳

03

新房市场

☑ 市场表现

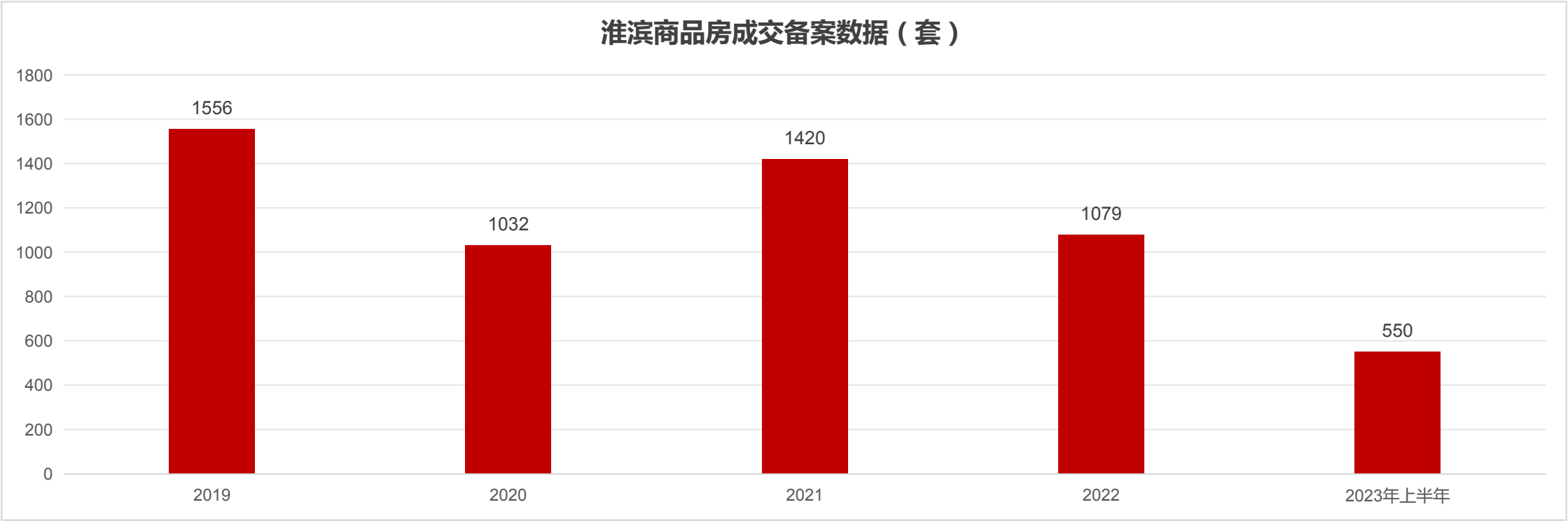
☑ 市场存量

☑ 重点个案

☑ 市场小结

量价走势——市场表现

淮滨县近年备案数据每年为1270套左右，2023年上半年平均每月约90套。



市场分析——项目分布



单楼村委会

实验学校

在售

待售

售罄

测

市场分析——项目分布

淮滨建业府
均价：5100
月均成交：12

正商金域世家
均价：4850
月均成交：5

正商书香华府
均价：4800
月均成交：12

天福美好生活家园
均价：4500
月均成交：3

建业未来城壹号公馆
均价：5200
月均成交：10

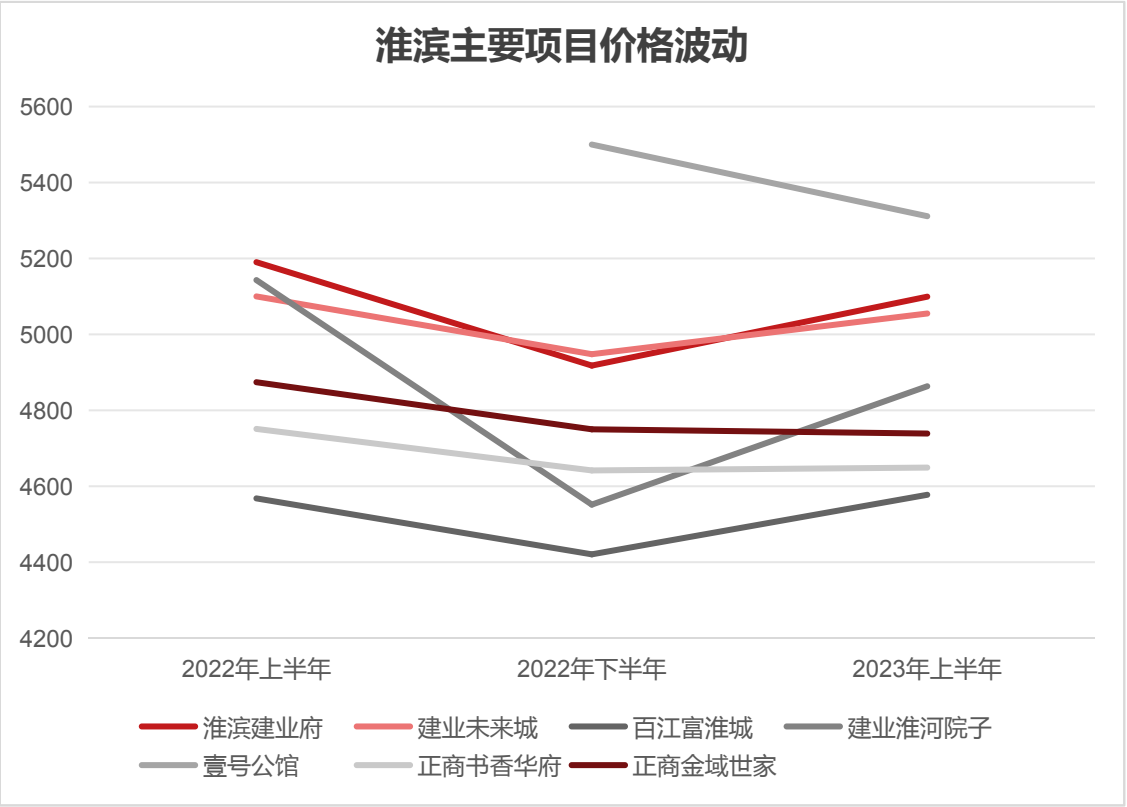
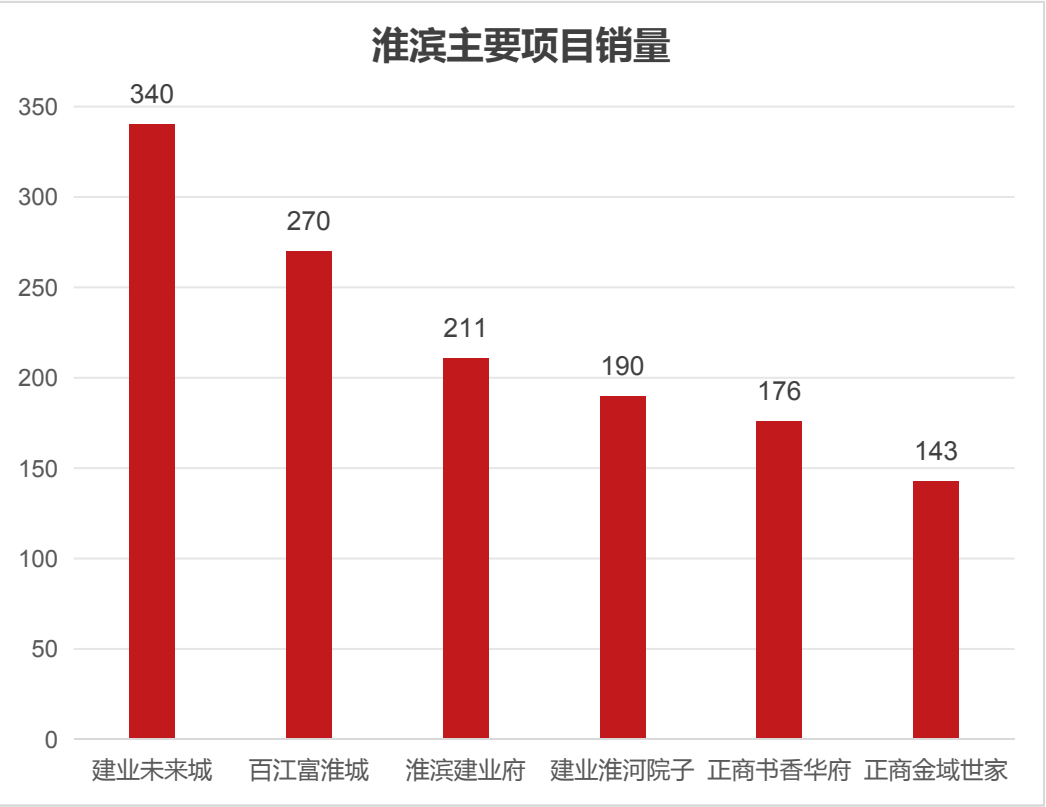
百江富淮城
均价：4700
月均成交：18

建业未来城
均价：5000
月均成交：23

建业淮河院子
均价：4800
月均成交：10

市场分析——整体存量

淮滨县目前热点项目销量前三的项目分别是建业未来城、百江富淮城、淮滨建业府。近两年市场成交价格于22年下半年不同程度的下调，并于23年上半年部分回调。



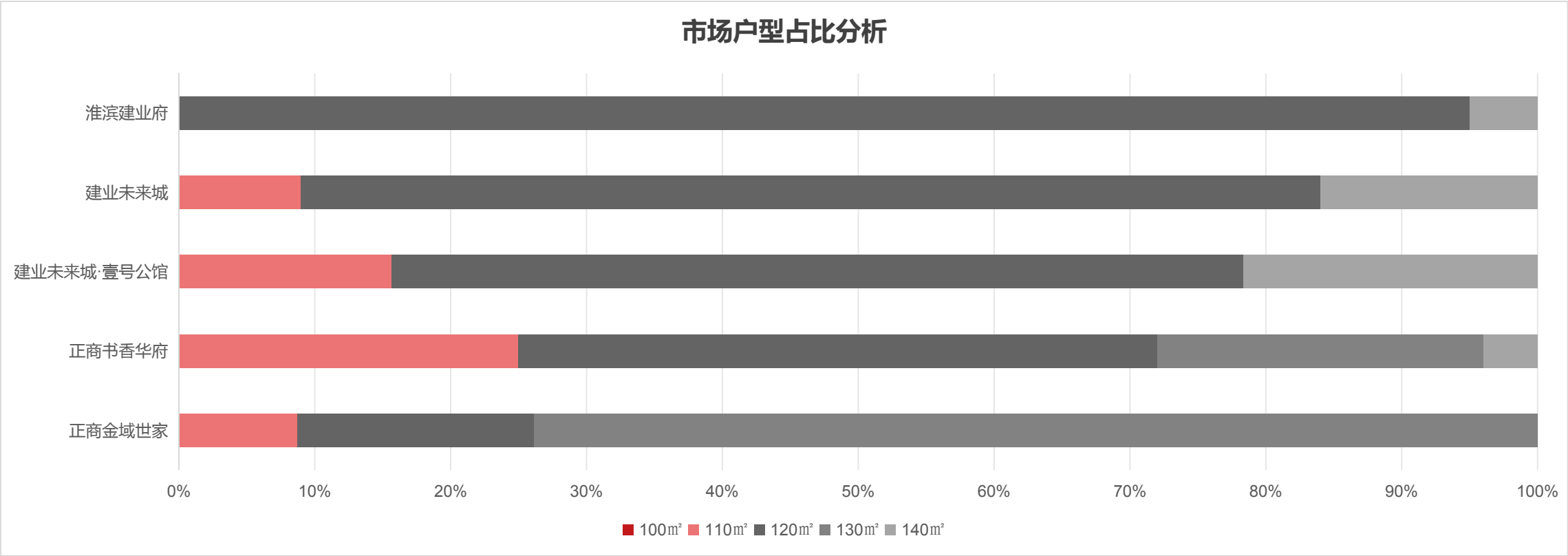
市场分析——整体存量

淮滨县目前热点项目体量约8672套，潜在库存约5000套，主要集中在其它3个项目，竞争激烈。按照目前库存，去化周期58个月。

序号	项目	体量		已推套数(套)	已推销售(套)	已推未售(套)	未推潜在存量(套)	月均去化(套)	主力户型	备案价格(元/m²)
	淮滨建业府	6.8万m²	390	390	318	72	72	12	117-120	5150
1	建业未来城	14.9万m²	1115	827	622	205	288	23	126/129	5100
2	百江富淮城	50万m²	4000	884	496	150	3354	18	109-126m²	4700
3	正商书香华府(一期)	10.9万m²	888	888	883	5	5	9	125m²	4813
4	正商书香华府(二期)	9万m²	699	114	42	72	585	3	120m²	4850
5	建业未来城·壹号公馆	2.9万m²	253	253	153	100	100	10	126m²	5200
6	淮河院子	20.5万m²	1327	500	320	180	827	12	125m²	4800
合计		8672(套)		3856	2834	784	5229	87	120-130m²	4950

市场分析——产品配比

市场上面积约120m²占比最高，为主力产品；其次为130m²左右产品；140m²产品均为搭配，不作为市场或项目主力产品。



市场分析——产品特征

市场上主力面积约为120m²左右；目前市场上主流产品同质化严重，均为三面宽产品，且飘窗、阳台均为正常赠送、半赠送面积，建业府“至高29m²大赠送”“赠送9m²多功能空间”是淮滨市场唯一大赠送的产品。今年入场的壹号公馆出现“私梯入户”产品。

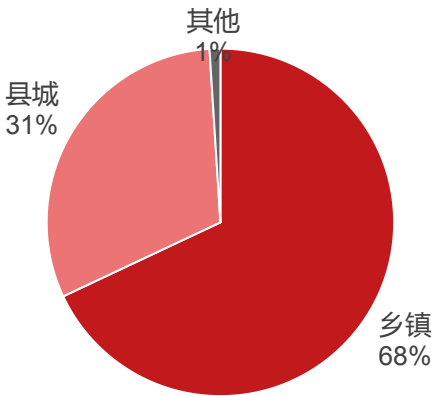
淮滨建业府 三室两厅两卫118 飘窗设计，精准把控生活节奏，享受惬意时光。 三面飘窗，视野一方，尽享一方私密天地。 三房经典设计，内部空间，彰显高性价比价值。 主卧配置独立卫生间，大飘窗景观，尊享美好生活。 餐客厅一体，视野开阔，空间利用率高。	建业未来城 三室两厅两卫129	建业未来城·壹号公馆 三室两厅两卫125	正商书香华府 三室两厅两卫120	正商金城世家 三室两厅两卫108
三室两厅两卫123 三面飘窗，视野一方，尽享一方私密天地。 南向主卧配置独立卫生间，南北通透，空气清新，居住舒适。 餐客厅一体，视野开阔，空间利用率高。	三室两厅两卫127	三室两厅两卫126	三室两厅两卫125	三室两厅两卫125

市场分析——客户特征

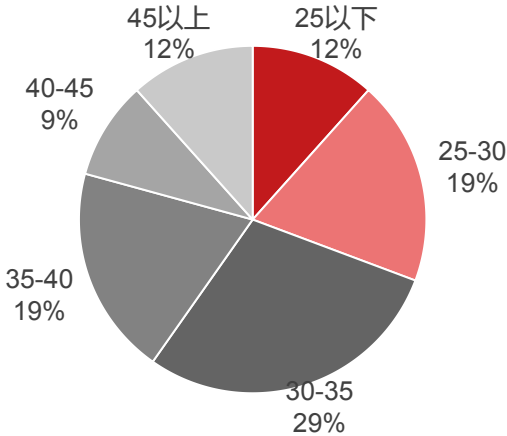
综合分析淮滨建业府、建业未来城客群，可以看到购房主力年龄段为30-40岁，成交区域占比最高为**乡镇客群**，占比7成左右。

淮滨建业府

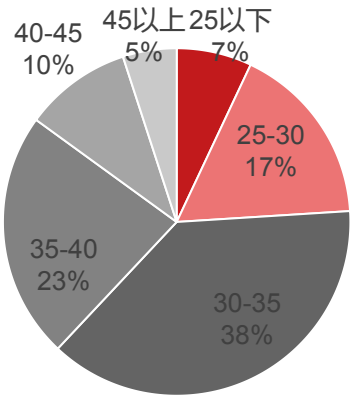
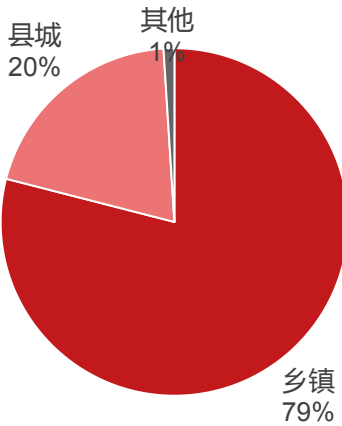
成交区域



年龄分布



建业未来城



市场分析——重点个案：建业未来城——学区房+工期快+展示面好

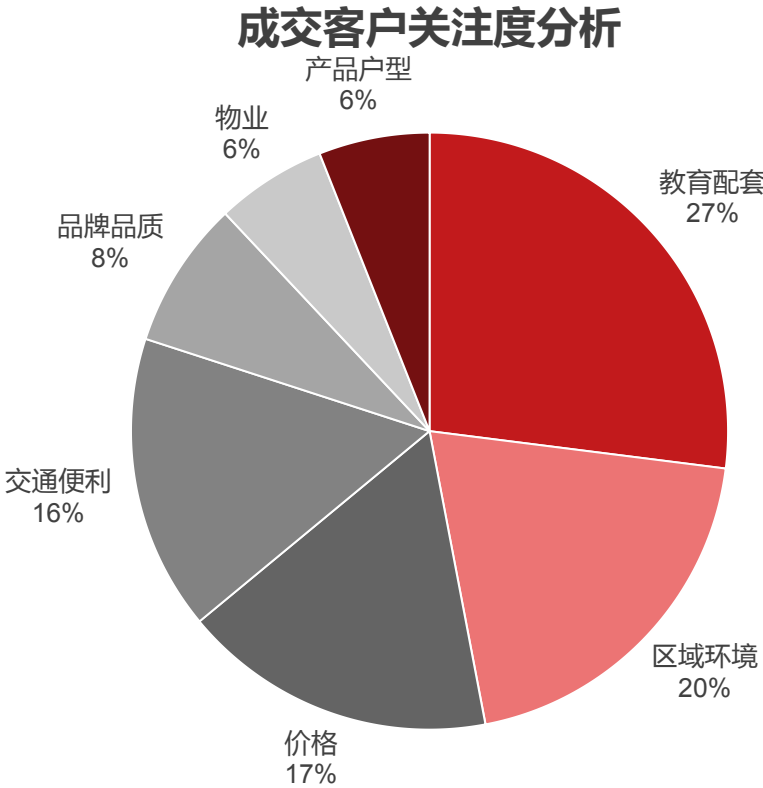
建业未来城

项目概况	
占地面积	8.4万m²
建筑面积	19.3万m²
容积率	1.98
绿化率	35%
产品类型	全系洋房
开发商	河南治宏房地产开发有限公司
主力产品	117-142m²三室、四室
总户数	1115
房源户型	117m²、127m²、129m²、142m²



市场分析——重点个案：建业未来城——**学区房**+工期快+展示面好

建业未来城距离淮滨实验小学不足400米；业主成交因素中，“教育配套”占比最大。

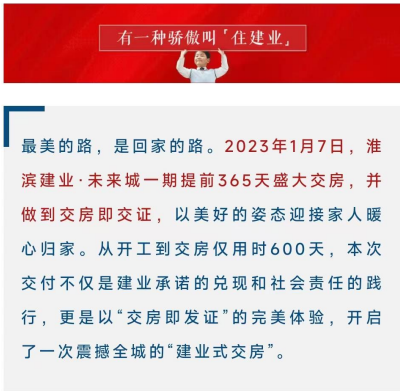


市场分析——重点个案：建业未来城——学区房+工期快+展示面好

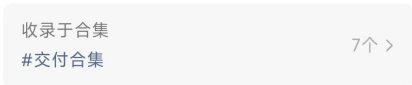
一期提前365天交付，极大增强客户对项目交付、品质的信心。

2023年1月7日，建业未来城举办交房仪式

- 推广主题：“淮滨首家提前交房项目”
- 政府领导站台：邀请淮滨县副县长、房产管理中心主任、自然资源局副局长、县城市管理局副局长、住房和城乡建设局副局长、不动产登记中心主任、中原建业信阳城市公司总经理等领导站台。
- 锦旗游行：交房现场，让业主带着锦旗上街游行。
锦旗内容：“淮滨首家提前交房，硬核实力兑现承诺”、“行业典范，业界标杆”、“不负所托、值得信赖”



1月7日，淮滨县首例提前365天交房且“交房即发证”仪式于淮滨建业·未来城小区举行。淮滨县人民政府副县长赵明峰、淮滨县房产管理中心主任张洪震、淮滨县自然资源局副局长骆俊峰、淮滨县城市管理局副局长任青、淮滨县住房和城乡建设局副局长刘昊、淮滨县不动产登记中心主任胡洪权、建业集团中原建业信阳城市公司总经理袁见、河南治宏房地产开发有限公司董事



为了进一步提速工程建设进度，确保淮滨建业壹号公馆、建业淮河院子、建业未来城达成提前365天交付目标。8月30日，淮滨建业组织召开以“初心鉴证，誓保交付”为主题的淮滨建业三项目整体开发建设部署会议。以实干实效推进工作稳步落实，以决战冲刺的姿态加速起跑，实现工程提速，确保交付目标。本次会议由河南治宏房地产开发有限公司董事长陈奎、董事侯磊青亲自坐镇指挥。参会人员包含各项目工程部、各总包项目经理、分包及骨干。本次会议共40人出席会议。



市场分析——重点个案：建业未来城——学区房+工期快+展示面好



←推广语：

- 1、首期提前365天交房，二期即将品质交房
- 2、现房现铺，即买即住即办证

社区实景：→



市场分析——重点个案：建业未来城——学区房+工期快+展示面好

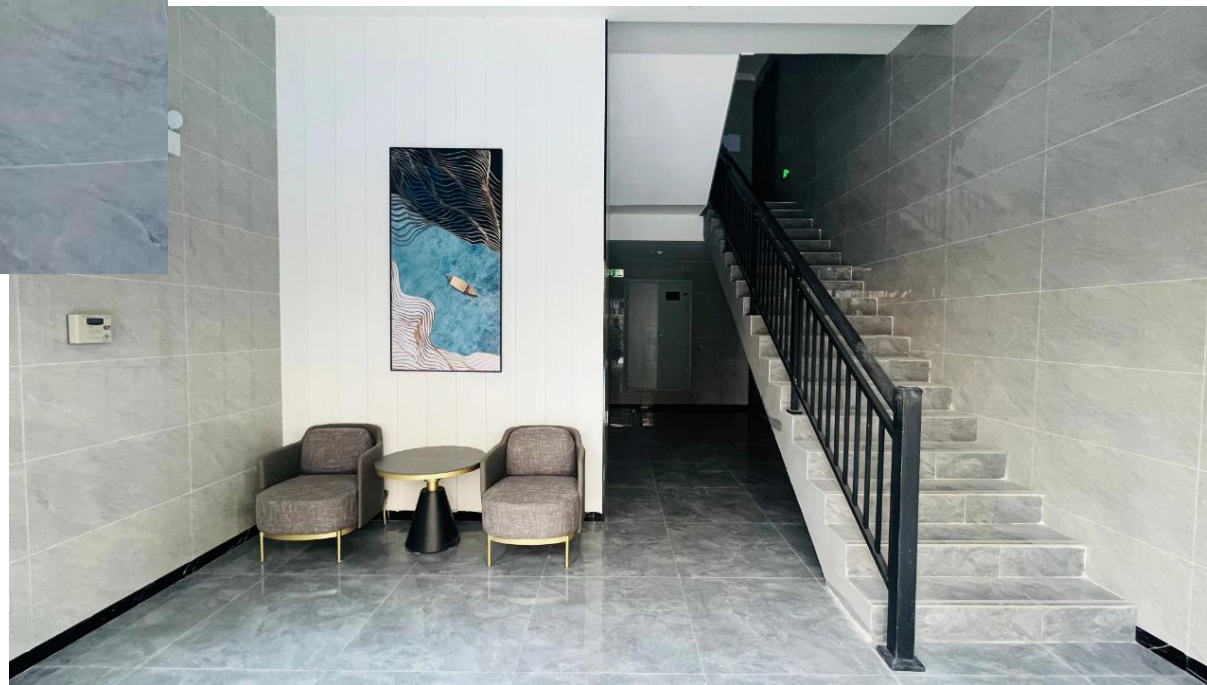
社区实景：绿化茂密、细节到位，无减配



市场分析——重点个案：建业未来城——学区房+工期快+展示面好



← 电梯前厅墙面全部铺装瓷砖



市场分析——重点个案：百江富淮城——价格最低+0首付+工期快

百江富淮城

项目概况	
占地面积	19.2万m²
建筑面积	50万m²
容积率	2.0
绿化率	35%
产品类型	洋房
开发商	福建百江集团
主力产品	108-137m²三房、四房
总户数	约4000套，一期880套
房源户型	137m²、127m²，123m²、117m²，107m²



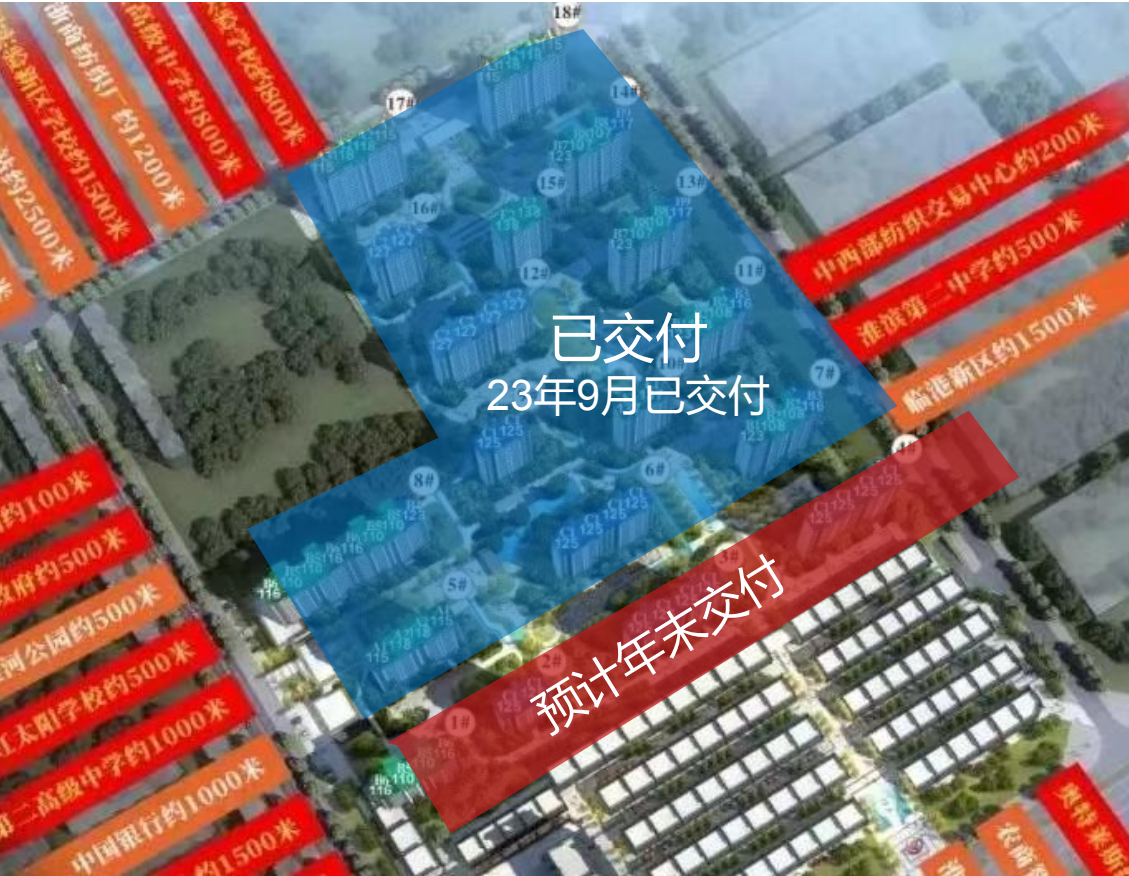
市场分析——重点个案：百江富淮城——**价格最低+0首付+工期快**

百江2023年上半年单价约为4578元/m²，是淮滨市场上价格最低的项目。并实行“首期1万，剩余首付款交房前还清”的首付分期政策，降低客户首付压力，并提高对项目工期的信心。



市场分析——重点个案：百江富淮城——价格最低+0首付+工期快

百江2021年9月开盘，一期共18栋楼，今年9月交付14栋楼，提前2个月交付，剩余4栋楼预计今年年底交付。



×

...

【交房通知】百江·富淮城一期盛大交房！

富淮城 2023-09-22 17:47 发表于河南



大境已成，不负期待
秋天，是收获的季节
值此中秋、国庆双节来临之际
我们以一把钥匙开启家的所有期待

2023年9月23日起
百江·富淮城盛大交房
以匠心致真心，兑现幸福承诺
以品质致美好，演绎舒居篇章

01 交房预告 业主指南

NEWS

市场小结

本章结论：市场容量小、去化速去慢；产品同质化，存在少部分唯一产品，主力乡镇首置客群。客户成交受“现房”影响因素较大。



土地市场

目前淮滨市场上，主要楼盘已经开售2-3年，新入场的只有书香华府二期、建业未来城·壹号公馆，没有新品牌项目出现。



市场特征

由于疫情、房地产波动因素，客户目前最关注因素之一为是否能安全交付，竞品推广开始主打“提前365天交付”等信息。



产品分析

面积在**120m'左右**是市场供应最集中的区间。
前两年产品**同质化严重**，新入市有“私梯入户”的产品出现。



客户分析

县城主要为**乡镇客群**，一半以上购房年龄在30-40岁之间。客户受“停工烂尾潮”影响，客户对项目信息成为购房首要关注要素。

04

趋势预判

未来竞争市场

目前市场上多数项目都是在21年开盘，住宅销售期集中，销售竞争激烈，尤其2023年是项目竞争最激烈的阶段。

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
淮滨建业府						
建业未来城			竞争 激烈			
百江富淮城						
建业淮河院子						
壹号公馆						
正商书香华府						
正商金域世家						

未来去化流量

2023年上半年成交备案约550套，上半年春节期间成交情况较好，预计下半年销售情况将难以高于上半年。

● **二手房成交或影响新房成交：**
淮滨大多购房意向客户在江浙一带务工，十一期间受外地政策因素（“限价令”取消，外地楼盘降价）影响较大，整体心理预期降低。部分淮滨人为买外地降价的房子，而卖到淮滨的房子，造成淮滨二手房大幅降价，原六七十万降到五十多万售出。

楼市政策

中央、当地密集出台稳楼市、救市政策：

- 灵活采用多种方式保交付，盘活存量资产，压实地方政府责任。
- 国务院提出允许地方一城一策，运用信贷等政策，合理支持刚需、改善性住房需求。
- 20大政策定调“房住不炒”“租购并举”的主线
- 河南省人民政府鼓励各地持续举办房产推介会、展销会，营造促进住房消费市场氛围。
- 因城施策，通过发放购房补贴、契税补贴等方式支持刚性和改善性住房需求。
- 淮滨县人民政府办公室发布15条关于印发淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知。



中国·淮滨
www.huabin.gov.cn

标题：淮滨县人民政府办公室 关于印发淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知

文号：122-0000-2022-00002

公开时间：2022-11-19

公开形式：主动公开

成文日期：2022-11-19

信息来源：政府办公室

淮滨县人民政府办公室 关于印发淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知

S4BD-2022-ZYB003

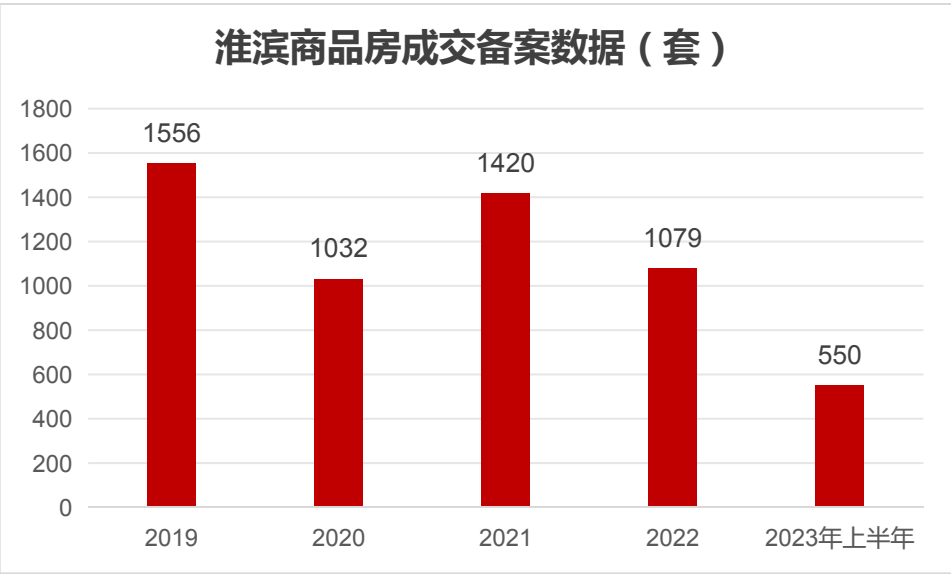
淮政办〔2022〕50号

各乡镇人民政府，各街道办事处，各镇人民政府有关部门：

《淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淮滨县人民政府办公室
2022年11月1日

淮滨县促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）



未来产品

2023年新入场的产品中，一梯四户等低梯户比产品逐渐退出市场，一梯两户、两梯四户成为市场主流。户型结构基本无变化，预计待大量新盘入市时，产品比拼将更加激烈。

建业未来城·壹号公馆户型



四代空中花园



三面宽阳台





Thanks.



SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977