

项目区位四至

区位良好：地块位于高碑店西北角，紧邻107国道，交通条件便利，距市区约5km。

距涿州、涿水、定兴、雄县20km以内，和周边县城有距离优势。



- 距市区约5km，涿州市15km，涿水县16km，定兴14km，雄县xxkm，保定市xxkm；
- 紧邻107国道交通条件便利

城市区位

高碑店市占位京津保黄金三角区，北京非首都功能疏解区，环京津核心功能区，同时具有**环京抱雄**的双重地理优势，临近雄安新区，也处于环京半小时经济圈

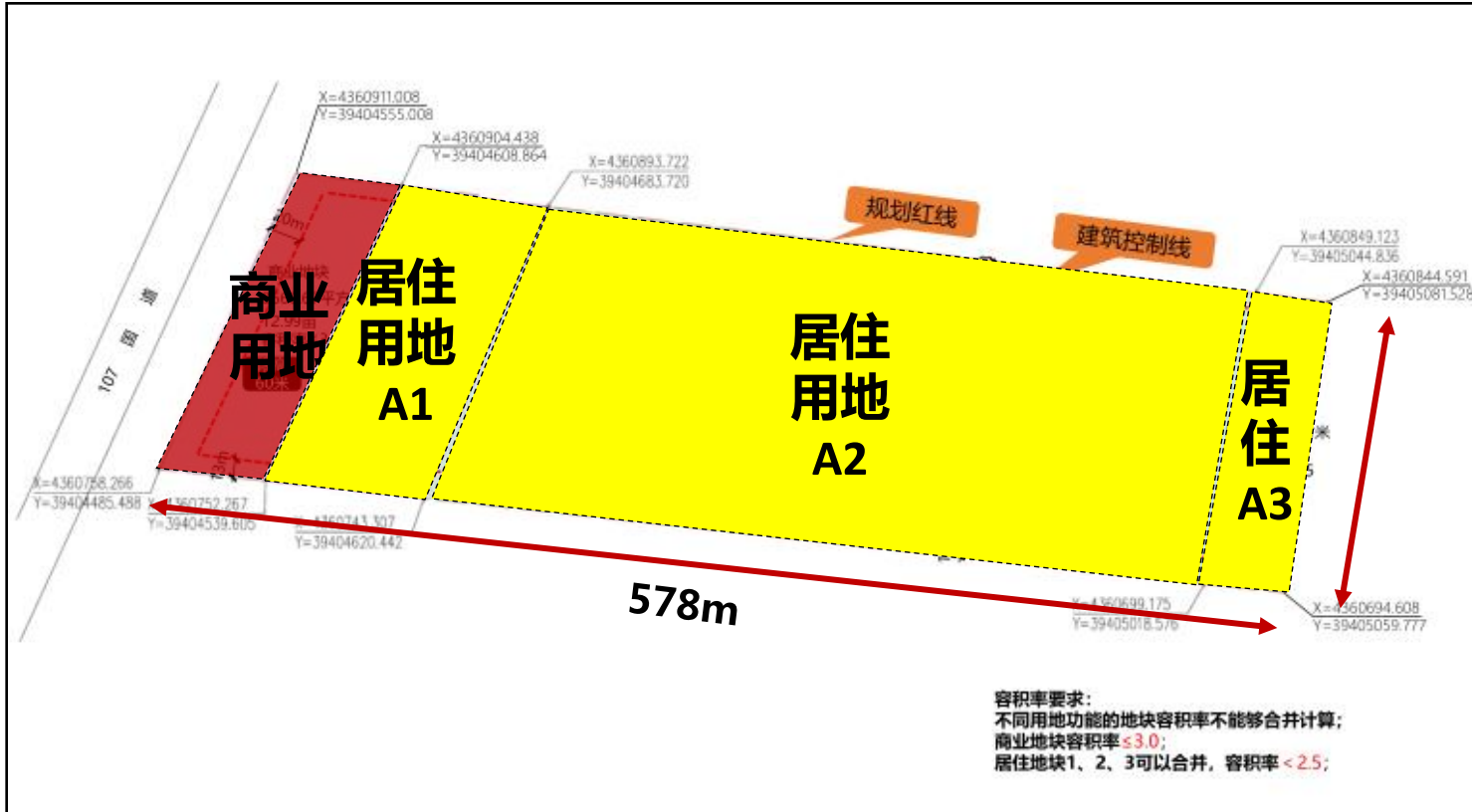


- 高碑店市地处**北京、天津、保定**三角腹地，北距北京70公里，东距天津110公里，南距雄安20公里，保定60公里
- 高碑店至北京高铁仅需29分钟，是联系河北平原腹地与首都经济圈核心区的中心经济节点之一

项目指标

指标限定：3块住宅用地，用地面积77381.71m²，最大容积率2.5，建筑面积193454.275 m²，产品类型以高层为主。1块商业用地，用地面积8666.67 m²，最大容积率3，建筑面积为26000.01 m²。

地块东西长，南北短，住宅适合打造宽尺度产品，分区域打造居住片区。



类型		建筑面积 (m ²)			
住宅	保障房	17724.448			
	商品房	175729.827			
	合计	193454.275			
商业		26000.01			
合计		219454.285			
地块	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度	绿化率	限高 (m)
A1 (R2)	12433.33	2.5	30%	30%	60
A2 (R2)	58998.97	2.5	30%	30%	60
A3 (R2)	5949.41	2.5	30%	30%	75
B(B11)	8666.67	3	40%	30%	60
合计	86048.38	---	---	---	---

道路交通分析

地块西侧紧邻107国道，距廊涿高速涿州南出口2.8公里；北侧为临时建筑，南侧为农田；东侧为混凝土搅拌站



西侧107国道现状



现状出入口



北侧现状临时建筑

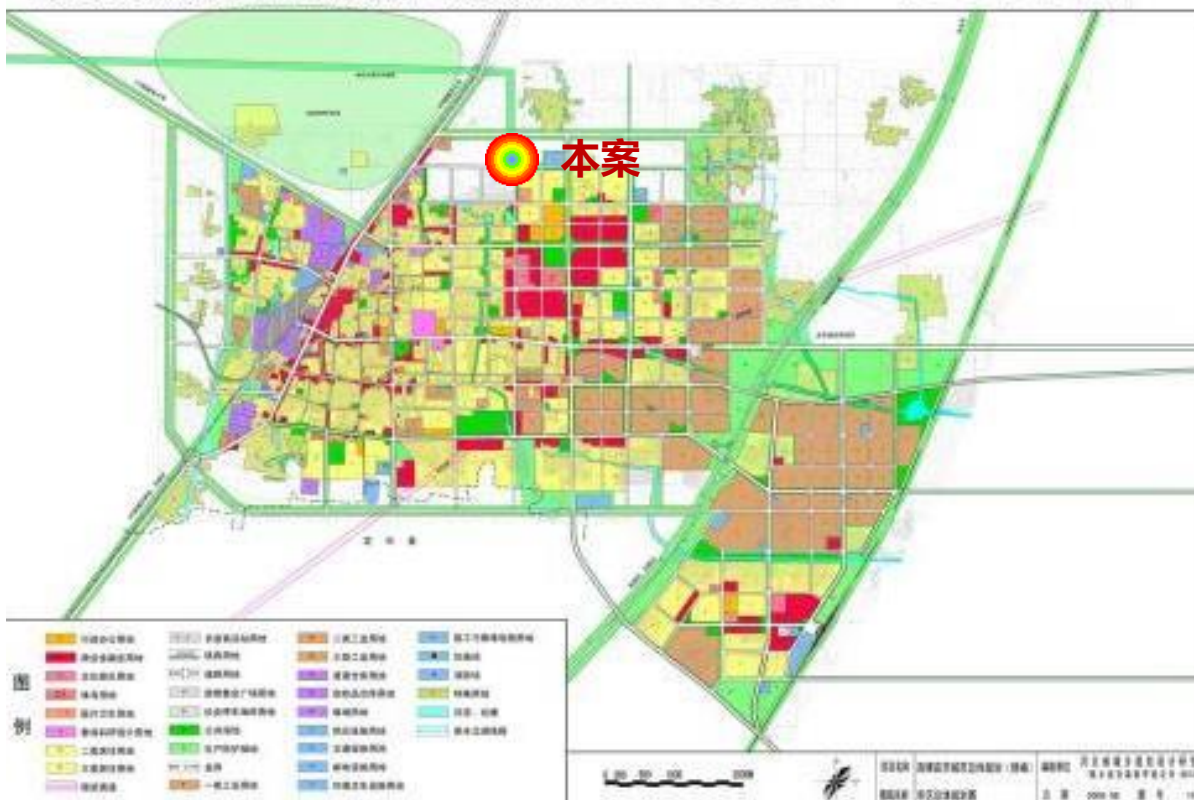


北侧现状临时建筑

城市规划

高碑店市发展方向“东移北扩” 打造东部新城是未来发展建设的方向，东部新城打造创新型示范新城，东北新发地打造农副产品物流园，东南高铁片区建设为京南保北的CBD。

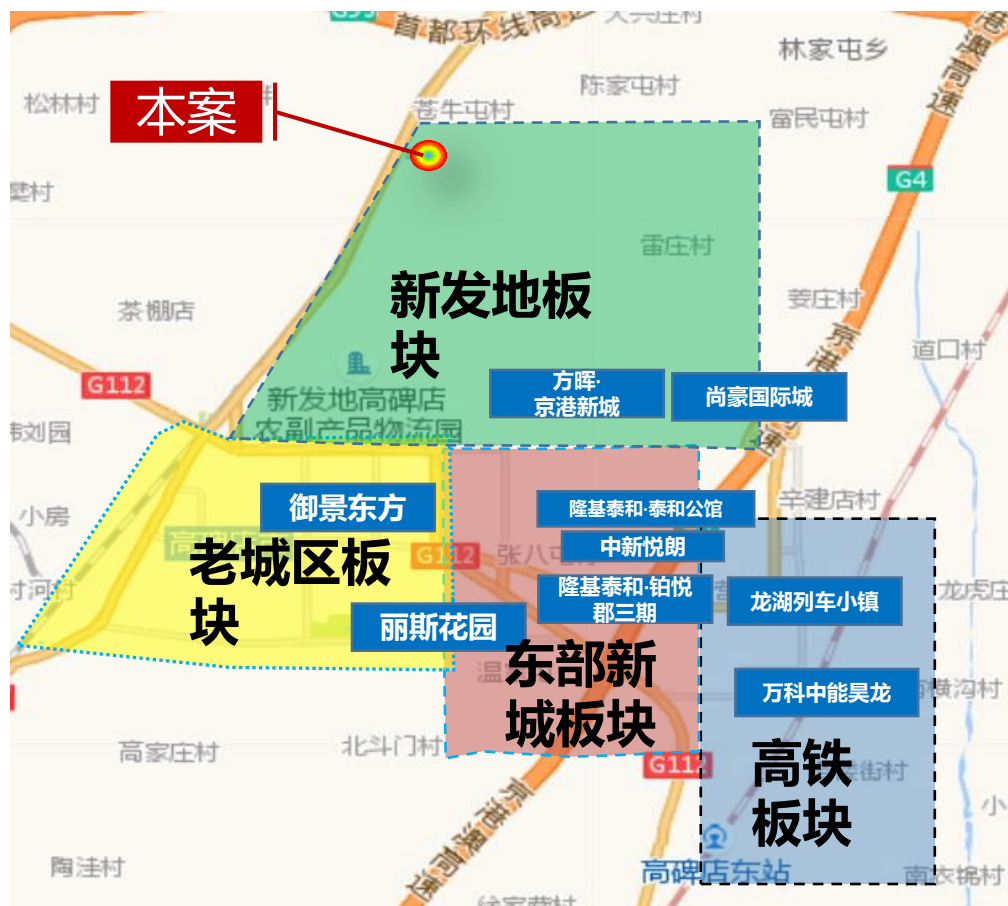
高碑店市城市总体规划（修编）（2008—2020年） 市区总体规划图



高碑店市未来发展方向是“东移北扩”，从北向南依次建立行政区、商业区和居住区

- **东部新城打造**：布局生活居住、教育医疗、文化休闲等功能空间，率先启动文化公园、三甲医院等建设工程，有序建设高档居住小区和商业服务设施，打造集医疗、文化、教育、居住于一体的东部新城。
- 市政府坐落在县域的西北角，经过30多年的城市建设，县城的老城区已经饱和，承载力已经达到极限，高碑店出现以交通拥堵为代表的“小城市病”。因此将建设东部新城作为高碑店市县城建设的突破口。

周边在售项目情况

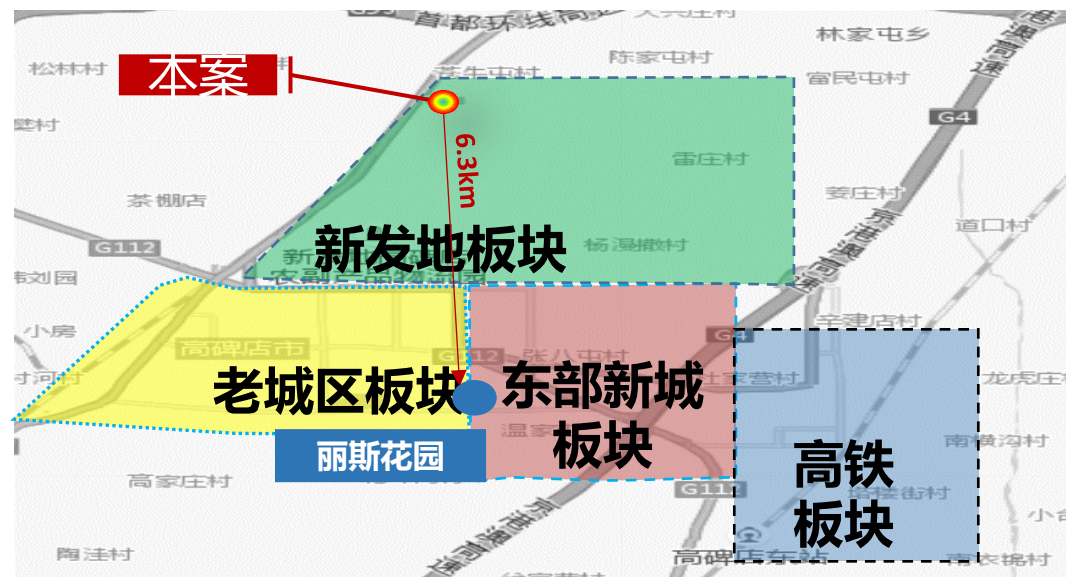


板块	项目	建筑面积 (万m ²)	容积率	物业类型	主力户型 (m ²)	备案价格 (元/m ²)
老城区板块	丽斯花园	14.5	2.5	高层、洋房	85、105	9200
东部新城板块	中新悦朗	34	2.4	高层、小高层、多层	90、105、130	8000
	隆基泰和·铂悦郡三期	6.4	2.0	高层	120、134	8500
高铁板块	龙湖列车新城	105.9	2.5	高层、洋房、公寓	85、105	13000
	万科中能昊龙	28	1.33	高层	119、125	8200
新发地板块	方晖·京港国际	150	2.5	高层	130、140	9500
	尚豪国际城	15	2.0	高层、洋房、别墅	93、114	8100

丽斯花园

项目位于高碑店市老城区板块；物业类型为高层（25F/27F）、洋房（6F），主推86-106m²两居刚需户型；共计供应套数856户，，目前高层均价8500元/m²，洋房均价9200元/m²（含电商）。

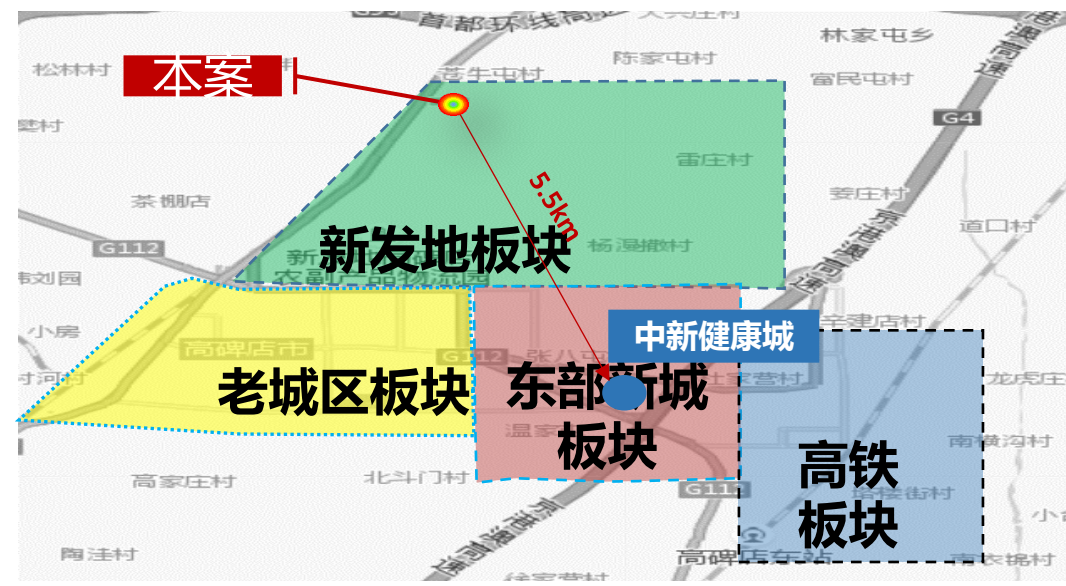
项目名称	丽斯花园
所属省市	河北省高碑店市世纪西路与新华南大街交叉口北侧
建筑类型	板楼 多层 小高层
开发商	路云乾房地产开发有限公司
建筑面积（万m ² ）	14.5
产权	70年
均价（元/m ² ）	高层均价8500元/m ² ；洋房均价9200元/m ²
交房时间	2021年
产品亮点	位于城市中心，配套完善、公园地产
绿化率	30.2%
容积率	2.5
楼层	5栋高层（1#2#25F；3#4#27F，5#20F），6栋洋房（6-9#7+1F；10-11#6+1F）
层高	2.9
装修	毛坯
产品户型	86m ² 两居、105-117m ² 小三居、100-125m ² 洋房
总户数	874户
物业公司/物业费	河北森泰物业管理服务有限公司；物业费1.4元/m ²
车位比/车位价格	1:1；车位10万/个
储藏空间	无
配套设施	小区有运动场地、健身设施；周边有天奕商厦等商贸、医院、实验小学、中学、植物园
客户来源	本市居民、周边乡镇居民，主要用于自住、改善、孩子上学



中新健康城·悦朗

项目位于高碑店市东部新城板块；物业类型为高层（27F/18F）、小高层（11F）、多层（5F）；主推85m²刚需户型；毛坯交房；高层总价段62-104万；目前均价8200元/m²，少量特价房7700元/m²

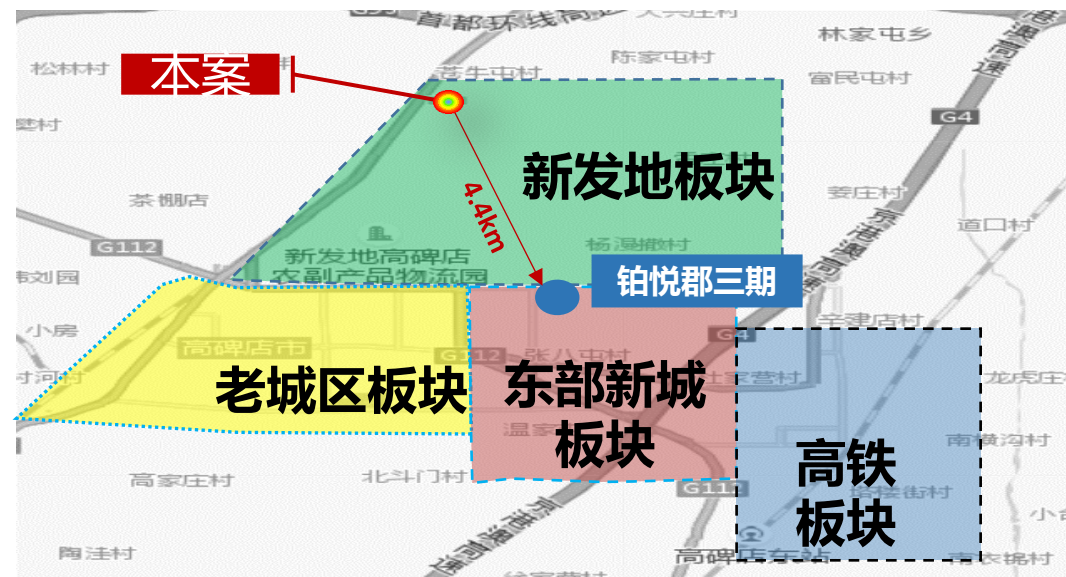
项目名称	中新健康城·悦朗
所属省市	高碑店市中新健康城内，京港澳高速路北出口
建筑类型	高层 多层 小高层
开发商	高碑店市阿尔伯特园房地产开发有限公司
建筑面积（万m ² ）	34
产权	70年
均价（元/m ² ）	8200元/m ²
交房时间	2021年6月30日
产品亮点	位置好，配套好
绿化率	35%
容积率	2.4
楼层	27层高层9幢，18层高层2幢，11层小高层10幢，5层多层8幢
层高	1#楼2.8m；18#、19#楼首层3.2m，标准层2.9m；20、21、22、23#楼2.9m；32#楼一层2.9m、二层2.8m、三层2.9m、四层2.8m、五层2.8m
装修	毛坯
产品户型	两居78-84m ² 、小三居87-92m ² 、三居105-130m ² 、四居130m ²
总户数	2180户
物业公司/物业费	自持物业、物业费暂未定价
车位比/车位售价	1:1.2、车位暂时不对外出售
储藏空间	---
配套设施	国际双语学校、三甲医院、综合商超
客户来源	定兴、涞水、涿州及主城区外溢，主要用于自住、改善



隆基泰和·铂悦郡

项目位于高碑店市东部新城板块，物业类型为小高层（11F）高层（17F/18F），主推86m²两居和108m²三居，以刚需为主；目前高层均价8500元/m²，毛坯交房，高层总价段74-120万

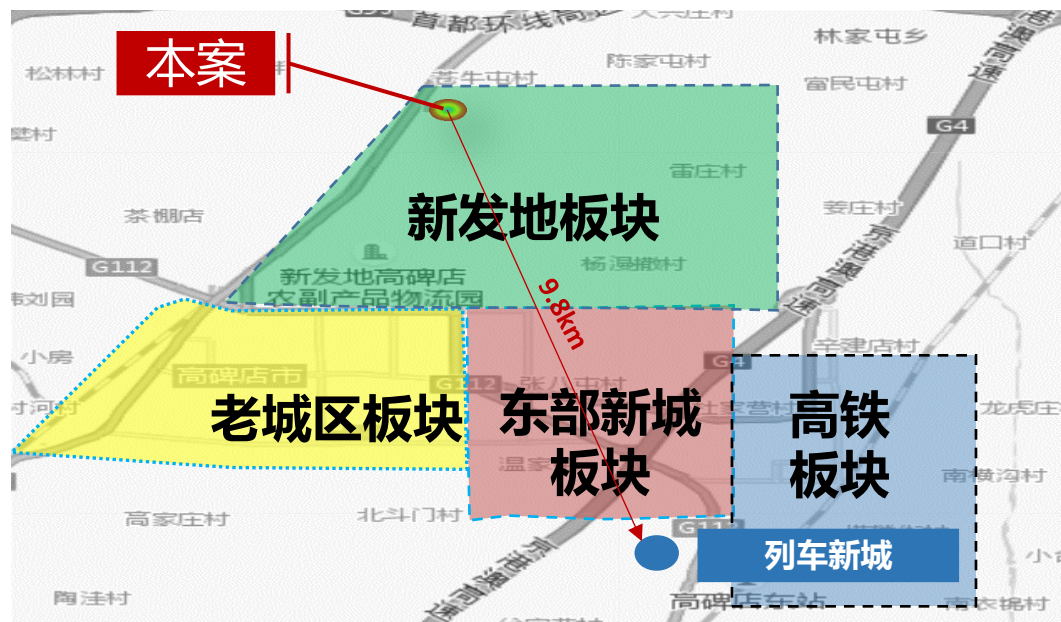
项目名称	隆基泰和·铂悦郡
所属省市	河北省高碑店市新华大街与和平路交叉口
建筑类型	板塔结合 小高层 高层
开发商	河北隆基泰和房地产开发有限公司
建筑面积（万m ² ）	6.4
产权	70年
均价（元/m ² ）	8500元/m ²
交房时间	2021年11月
产品亮点	知名开发商、新古典建筑风格
绿化率	35%
容积率	2.0
楼层	11、17、18
层高	3m
装修	毛坯
产品户型	两居86m ² 、小三居90m ² 、大三居110-134m ²
总户数	356户
物业公司/物业费	河北隆泰物业服务公司，1.1元/m ²
车位比/车位售价	1:1.2，车位9万/个
储藏空间	—
配套设施	燕赵公园、学校、医院
客户来源	定兴、涑水及主城区溢，主要用于自住、改善



列车新城

项目位于**高铁板块**；物业类型为**高层、洋房、公寓**；面积区间**82-95m²**，刚需、投资为主；目前**高层均价13000元/m²**，毛坯交房，总价段**80-170万**

项目名称	高碑店列车新城
所属省市	河北省保定高碑店市东方纽伦堡路南
建筑类型	板楼 多层 高层
开发商	龙湖集团
建筑面积 (万m ²)	105.9
产权	70年
均价 (元/m ²)	13000元/m ²
交房时间	2020年12月30日
产品亮点	被动住宅、高品质、毗邻高铁
绿化率	35%
容积率	2.5
得房率	82%
楼层	26层10栋, 16层2栋, 8层3栋, 7层12栋, 主体16层局部19层2栋
层高	住宅2.9m, 公寓4.5m
装修	简单装修 (四白落地)
产品户型	LOFT两居35-38m ² , 两居82m ² 、小三居95m ² 、三居128m ² , 花园洋房116-125m ²
总户数	8116户
物业公司/物业费	自有物业, 2.68~2.88元/m ² /月
车位比/车位售价	1:1.2 暂未销售, 8万/个左右
储藏空间	暂未销售, 价格未确定
配套设施	小区自建商业街



万科中能昊龙

项目位于高碑店市**高铁板块**；物业类型为高层、小高层、叠拼别墅；户型面积88-130m²（高层），刚需、改善户型；目前高层均价8200元/m²，毛坯交房，高层总价段72-100万

项目名称	万科中能昊龙
所属省市	河北省高碑店市富康大街（112线）与德诚路交汇处
建筑类型	板塔结合 高层
开发商	中能昊龙集团
建筑面积（万m ² ）	28
产权	70年
均价（元/m ² ）	高层8200，洋房9500，叠拼13000-14000
交房时间	2022年
产品亮点	小户型、低总价
绿化率	35%
容积率	1.33
楼层	50栋4层别墅；6栋18层高层；5栋11层洋房；
层高	2.9
装修	毛坯
产品户型	高层：88m ² 二居、119-130m ² 三居；叠拼144-151m ²
总户数	1540
物业公司/物业费	万科物业；0.72元/天/m ²
车位比/车位售价	1:1.2，5.8万/个（无产权）
储藏空间	地下储藏室：1万元/个
配套设施	幼儿园、中小学、医院
客户来源	定兴、涿州、涞水、部分北京客户



方晖·京港国际

项目位于高碑店市**新发地板块**；物业类型为高层；面积区间80-140m²，自住、改善为主；目前高层均价9500元/m²，毛坯交房，高层总价段76-130万

项目名称	方晖·京港国际
所属省市	河北省高碑店市行政和商务核心区（国道112环岛东北角）
建筑类型	板楼 小高层
开发商	河北方晖房地产开发有限责任公司
建筑面积（万m ² ）	150
产权	70年
均价（元/m ² ）	高层9500元/m ² ，电梯入户10000+元/m ² ；底商20000元/m ²
交房时间	--
产品亮点	高品质、高绿化率
绿化率	60%
容积率	2.5
楼层	18F、24F、27F
层高	2.9
装修	毛坯
产品户型	两居80-90m ² 、小三居100m ² 、大三居130m ² 、四居140m ²
总户数	12000户
物业公司/物业费	自有物业，1.1元/m ² /天
车位比/车位售价	1:1.2；11万/个
储藏空间	地下储藏室，2000元/m ²
配套设施	新市政广场、五星级酒店、北京新发地物流港、学校、医院
客户来源	定兴、涞水及周边乡镇居民，主要用于自住、改善



尚豪国际城

项目位于高碑店市**新发地板块**；物业类型为高层、洋房、叠拼别墅；户型面积90-140m²，刚需、改善为主；目前高层均价7800元/m²，毛坯交房，高层总价段67.9-104.5万

项目名称	尚豪国际城
所属省市	河北省高碑店市孙漫撒村
建筑类型	高层、洋房、别墅
开发商	保定尚豪置地房地产开发有限责任公司
建筑面积 (万m ²)	15
产权	70年/40年
均价 (元/m ²)	高层7900-8400 (特价房7300起)；洋房8500-9600 别墅10700-13000 (上叠、下叠赠送地下室+车位)
交房时间	2022年10月31日
产品亮点	小户型、低总价、园林设计
绿化率	36%
容积率	2.0
楼层	高层：18层；7号楼墅质洋房：7层；9号楼洋房：9/10层
层高	2.9
装修	毛坯
产品户型	两居约90m ² 、小三居约113m ² 、大三居约128m ² 、四居140m ²
总户数	住宅18栋 (1350户) 商业7栋
物业公司/物业费	创格物业公司 (开发商旗下)，1.1元/天/m ²
车位比/车位售价	1:0.7、车位暂时不对外出售
储藏空间	无
配套设施	社区自带2万平米商业配套：超市、银行、商场形成500米商业圈
客户来源	定兴、涞水及周边乡镇居民，主要用于自住



