

# 爱康家园 (法兰克福)

项目简介

2025年9月30日



高科地产集团

新加坡北桥路111号  
半岛广场#06-20 (179098)  
[www.htrworld.com](http://www.htrworld.com)  
[Contact@htrworld.com](mailto:Contact@htrworld.com)

HTR集团在发达国家  
人口超过100万的城市，  
拥有活楼房地产  
项目的优先经营权



2025. 09 公开版



# 生态城市革命 1. 执行摘要

建设周期：12个月

| No. | 事项     | 建设周期 (月) |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 备注                |
|-----|--------|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|-------------------|
|     |        | 1        | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |                   |
| 1   | 规划设计   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 基本按已获批规划进行设计和报规   |
| 2   | 规划审批   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |                   |
| 3   | 施工图设计  |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 由当地设计院先审查地基施工图    |
| 4   | 施工图审查  |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |                   |
| 5   | 地基施工   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 由当地施工队在中国活楼工厂     |
| 6   | 建筑模块预制 |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |                   |
| 7   | 模块运输   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 分3批运输             |
| 8   | 结构吊装   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |                   |
| 9   | 内部装修   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    | 由当地施工队施工, 活楼工程师指导 |
| 10  | 竣工验收   |          |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |                   |

注：本周期为理想情景，官方审批周期存在诸多不确定性。建筑模块在智能化流水线上预制，现场施工主要是拧螺栓、插接管线，工程量极少，因此，施工周期短到令人难以置信，但已被以往数十幢建筑验证

## 项目概览

- 1. 名称：ICOON住宅大厦，简称：IRT
- 2. 地点：美因河畔法兰克福亚当-里斯广场
- 3. 土地面积：10,701m<sup>2</sup>
- 4. 建筑高度：96~159米, 32~53层
- 5. 建筑栋数：3 栋
- 6. 计容面积：86,000m<sup>2</sup> (未计停车场)
- 7. 建筑功能：住宅、商业、幼儿园等
- 8. 住宅户数：848户
- 9. 地下车库：1 层，7,400m<sup>2</sup>
- 10. 建筑结构材料：不锈钢 (不用混凝土)
- 11. 施工方式：工厂预制，现场极简安装
- 12. 技术标准：按德国建筑标准进行设计、预制、安装、验收

## 目录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. 执行摘要 .....      | 1  |
| 2. 投资亮点 .....      | 2  |
| 3. 区位及交通 .....     | 3  |
| 4. 项目规划 .....      | 4  |
| 5. 用途分布及建筑规格 ..... | 5  |
| 6. 住宅 .....        | 6  |
| 7. 幼儿园 .....       | 9  |
| 8. 立体停车场.....      | 10 |
| 9. 充分履行ESG使命 ..... | 11 |





# 生态城市革命 2. 投资亮点

## 1. 区位极佳，交通便捷

位于法兰克福最繁华的地区之一，距离轻轨站和法兰克福中央车站均有不到3分钟的步行路程

## 2. 高科技地产，让住户享受美好生活

采用世界高层建筑(CTBUH)“全球创新奖”、世界模块化建筑(MBI)“住宅第一名”的高科技预制建筑“活楼”，为住户带来极致舒适、加倍安全、近零能耗 (详见附件《活楼特点》)

## 3. 成本、工期可控，解决行业痛点

建筑采用现代制造业生产模式，实行“4个标准化”：标准化设计、标准化供应链、标准化流水线预制、标准化现场安装，能确保本项目预算不会超标，工期不会延误。彻底解决传统地产行业预算严重超标、工期严重延误的痛点

## 4. 预制建筑投资回报极高

由于实行“4个标准化”，预计比传统地产项目施工成本低40%~60%，投资回报高1~2倍。并且，投资周期短3~4倍





# 生态城市革命 3. 区位及交通

## 项目区位

项目位于法兰克福Europavertel Gallus区的中心，毗邻轻轨、火车和地铁网络的换乘枢纽，提供卓越的交通连接。周围环绕着The Spin高层建筑群、天际线广场购物中心等地标，它受益于优质的生活和商业环境

## 公共交通

- 3分钟步行到轻轨站、法兰克福中央车站和地铁站
- 5分钟车程到达A648高速路 (衔接A66和A5高速路)，14分钟到达法兰克福机场
- 14分钟铁路交通到达城市几何中心，24分钟火车到达法兰克福机场

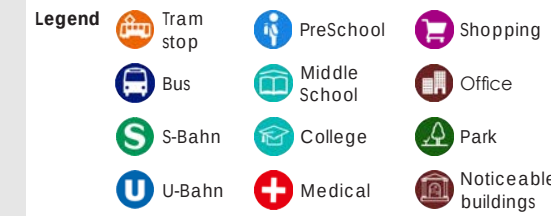
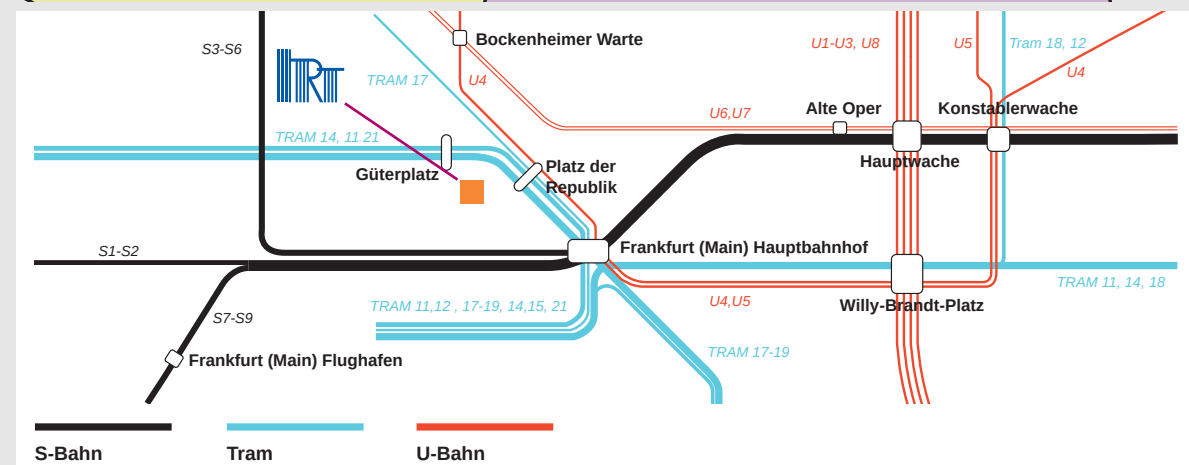
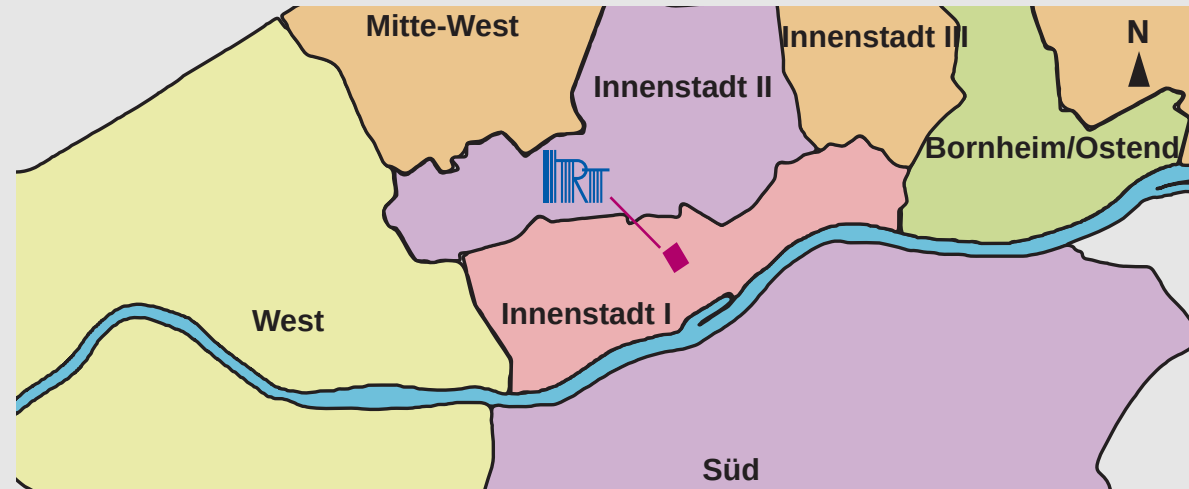
## 周边配套

**生态宜居：**距离 Europagarten 和 Rebstockpark 等核心绿地不到7分钟车程

**教育优质：**涵盖从幼儿园、小学、高中到大学(法兰克福大学)的全阶段教育条件

**医疗便利：**该地区拥有优质的医疗服务，包括药店、普通医疗机构和法兰克福大学医院等顶级机构

**商业与文化：**周边遍布高端办公、会议塔楼，提供数万工作岗位，是法兰克福新一代的高端办公与商务生活集聚区





# 生态城市革命 4. 项目规划

项目规划表

| 开发项目   | 用途 | 最大建筑面积 (GFA) m <sup>2</sup> | 建议单元数  |
|--------|----|-----------------------------|--------|
| 住宅     | W3 | 81,872                      | 848户   |
| 零售     | G1 | 2,752                       | N/A    |
| 幼儿园    | S1 | 1,376                       | N/A    |
| 敞开式停车场 | P2 | 7,400 (不计入GFA)              | 228个车位 |
| 总使用面积  |    | 86,000 (未计停车场)              |        |

原规划要求

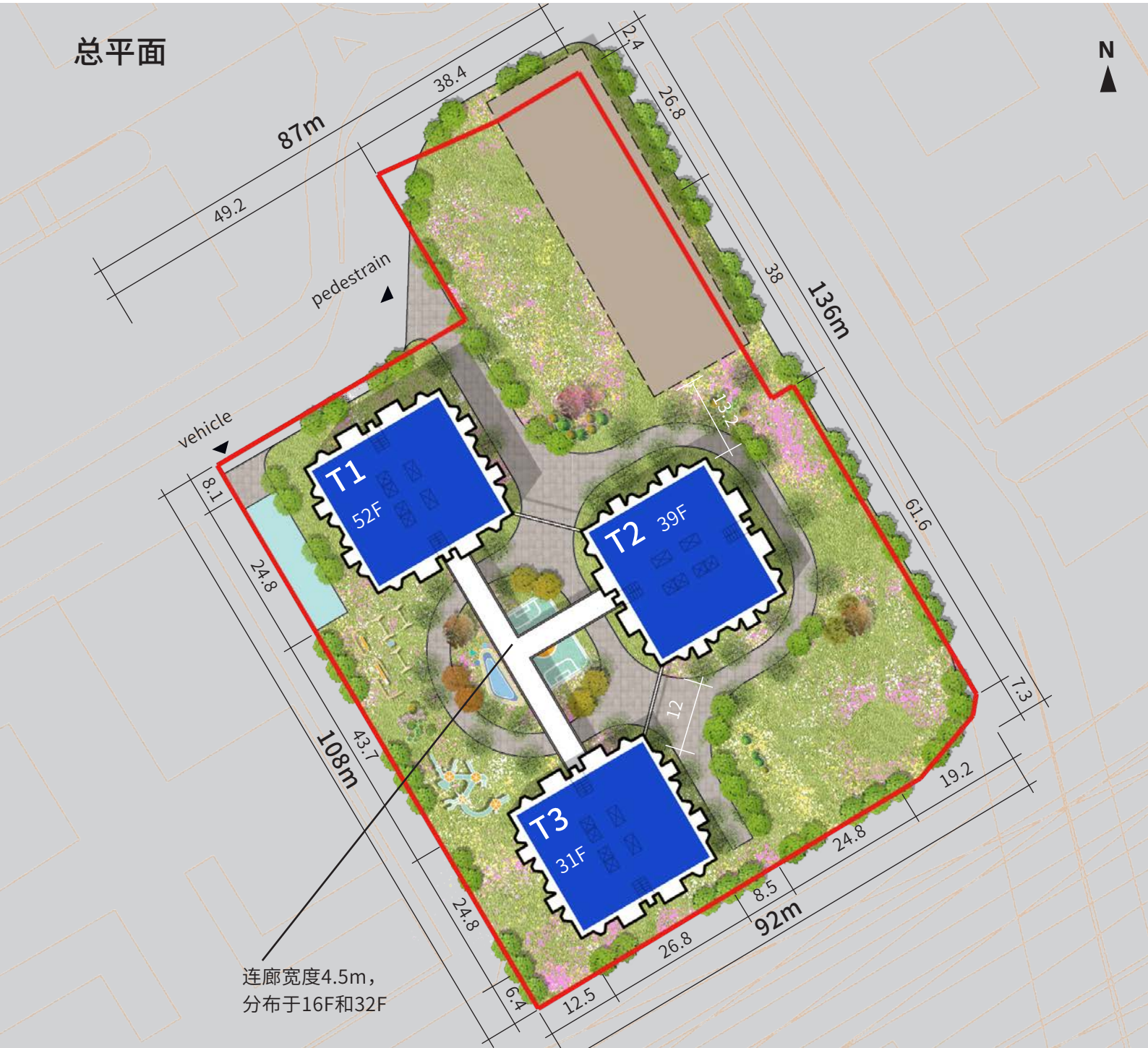
- 容积率(FAR): 不超过8.05
- 总建筑面积上限为86140m<sup>2</sup>, 其中30%用于经济适用房
- 最大建筑高度: 160米
- 约40m<sup>2</sup>的单间公寓, 约50m<sup>2</sup>的一居室, 68至80m<sup>2</sup>的两居室

地块现状

- 场地面积: 1.07公顷
- 周边遍布高端办公楼; 南边的铁路线
- 现场仍有一栋90米高的办公楼
- 大部分原有建筑已被拆除, 为开工提供了有利条件



总平面





# 生态城市革命 5. 用途分布及建筑规格

## 住户共享空间：

- 1. 孩子们可以在7,000m<sup>2</sup>的无车花园里自由玩耍
- 2. 一楼提供高质量但价格实惠的餐厅、酒吧和咖啡馆
- 3. 满足日常生活需求的零售店
- 4. 一个可容纳240名儿童的托儿所和幼儿园，必要时可以选择扩建
- 5. 一层地下停车库，有228个停车位，汽车可以直接从市政道路进入停车位

## 建筑用途分布表

| 楼栋 | 零售    | 幼儿园   | 保障住宅  | 商品住宅   |
|----|-------|-------|-------|--------|
| T1 | GF~1F |       | 2~13F | 14~52F |
| T2 | GF~1F |       | 2~13F | 14~39F |
| T3 |       | GF~1F | 2~13F | 14~31F |

## 建筑规格表 注：详见《活楼特点》

| NO. | 科目     | 数据                          |
|-----|--------|-----------------------------|
| 1   | 建筑类别   | 预制建筑：活楼，型号：B11              |
| 2   | 活楼栋数   | 3栋                          |
| 3   | 层数     | 32层、40层、53层                 |
| 4   | 高度     | 96m、120m、159m               |
| 5   | 独栋建筑面积 | 22,016~36,464m <sup>2</sup> |
| 6   | 总建筑面积  | 86,000m <sup>2</sup>        |
| 7   | 层高     | 3m                          |
| 8   | 房间净高   | 2.6m                        |
| 9   | 卫生间净高  | 2.3m                        |
| 10  | 无柱净空   | 12mx4.8m                    |
| 11  | 建筑活载   | 平均 0.2t/m <sup>2</sup>      |
| 12  | 结构材料   | 不锈钢                         |
| 13  | 用途     | 居住、幼儿园、零售等(精装修)             |
| 14  | 建造方式   | 100%工厂预制，现场极简安装             |





# 生态城市革命 6. 住宅

全世界从未有一种住宅像活楼一样舒适。人只要一回到家，就不想出门

- 1. 安静的生活：四玻窗彻底隔绝城市噪音；双层墙、双层户门、3层天花板，彻底隔绝邻居吵闹
- 2. 通透的空间：180°飘窗视野广阔、阳光充足，视野开阔
- 3. 健康的空气：中央新风系统100%全新风，杜绝交叉感染；99.9%过滤PM2.5，室内比室外洁净100倍以上，房间一个月不打扫也一尘不染；所有装饰材料经无毒认证
- 4. 温暖的环境：被动房隔热，四季恒温中央空调、中央热水
- 5. 可靠的质量：模块100%工厂预制，现场安装仅是拧螺栓、插接管线接头等简单工作，确保每套住房、每一个细节质量一致

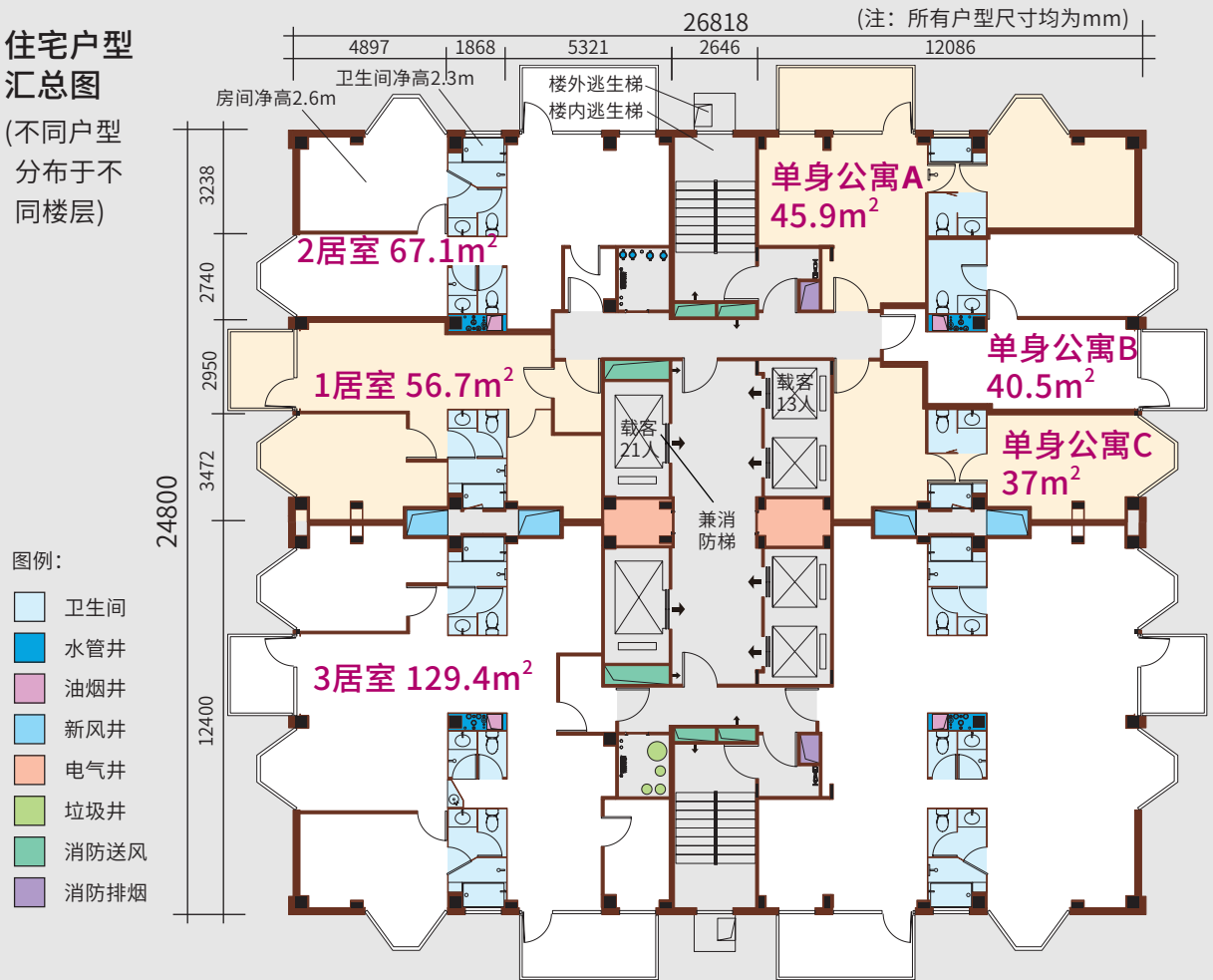
住宅数量表

| 户型   | 比例 % (户数) | 户数  | 可售面积 m <sup>2</sup> /户 | 总可售面积 m <sup>2</sup> |
|------|-----------|-----|------------------------|----------------------|
| 单身公寓 | 14.2      | 120 | 37~45.9                | 4,936                |
| 1居室  | 36.3      | 308 | 56.7                   | 17,464               |
| 2居室  | 36.3      | 308 | 67.1                   | 20,667               |
| 3居室  | 13.2      | 112 | 129.4                  | 14,493               |
| 合计   | 100       | 848 |                        | 57,560               |

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

住宅户型汇总图

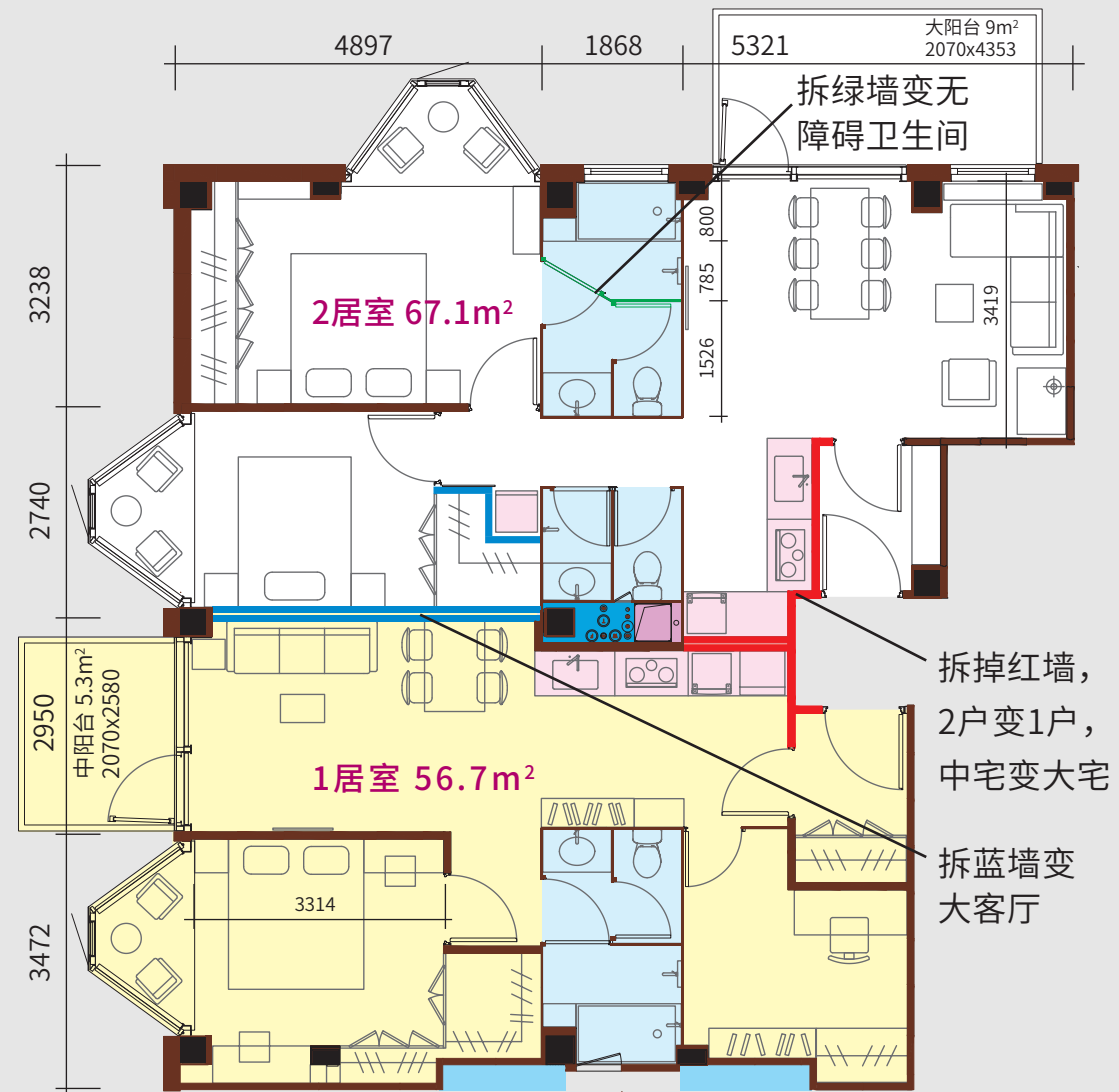
(不同户型分布于不同楼层)





# 生态城市革命 6. 住宅：1居室、2居室

- 活楼住宅的1居室和2居室是相互匹配的，适合大城市普遍家庭居住。2居室在客厅加一片墙，还可变为3居室
- 未来家庭增加人口时，可买下邻居房子，拆几片墙即可变成宽敞的3居室或4居室。拆墙或装墙不复杂，自家人就可做
- 活楼具有极大的灵活性，除了图中所见的结构柱、卫生间的上下水管不可动，其他可以任意改变。如果家庭只有1~2个人，可以拆掉所有的墙，变成很大的房间
- 活楼还有一个选项：在阳台上加装电动升降玻璃，冬天可让阳台无风雨，更舒适



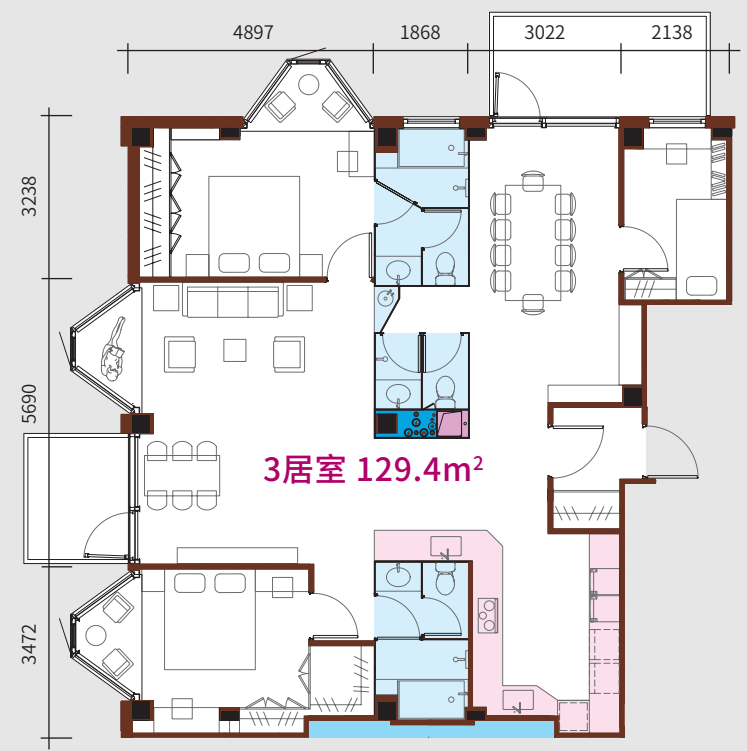


# 生态城市革命 6. 住宅：3居室

这是一套大户型，够一个大家庭居住，而且还可在家里接待众多亲友

未来儿女长大离开家里，可在客厅中加设几片墙，将一套户型变成2套，老两口住一套，出租一套，够养老费了

3居室可售面积按英国住房标准计算为129.4m<sup>2</sup>，如按美标计算，则达到134.1m<sup>2</sup> (包含了内墙和外墙占用的面积)





# 生态城市革命 7. 幼儿园

- 为住户提供极为方便的幼儿园, 2层共1,376m<sup>2</sup>, 设8个班, 招收240名幼儿
- 其中4个班是周托班, 提供95个寝室床位
- 如果园区周托需求少而日托需求多, 最多可招收480名日托儿童, 总之, 让每一个有需求的家庭都得到满足



幼儿园平面  
(2层)

注: 幼儿园设于  
T3塔楼内

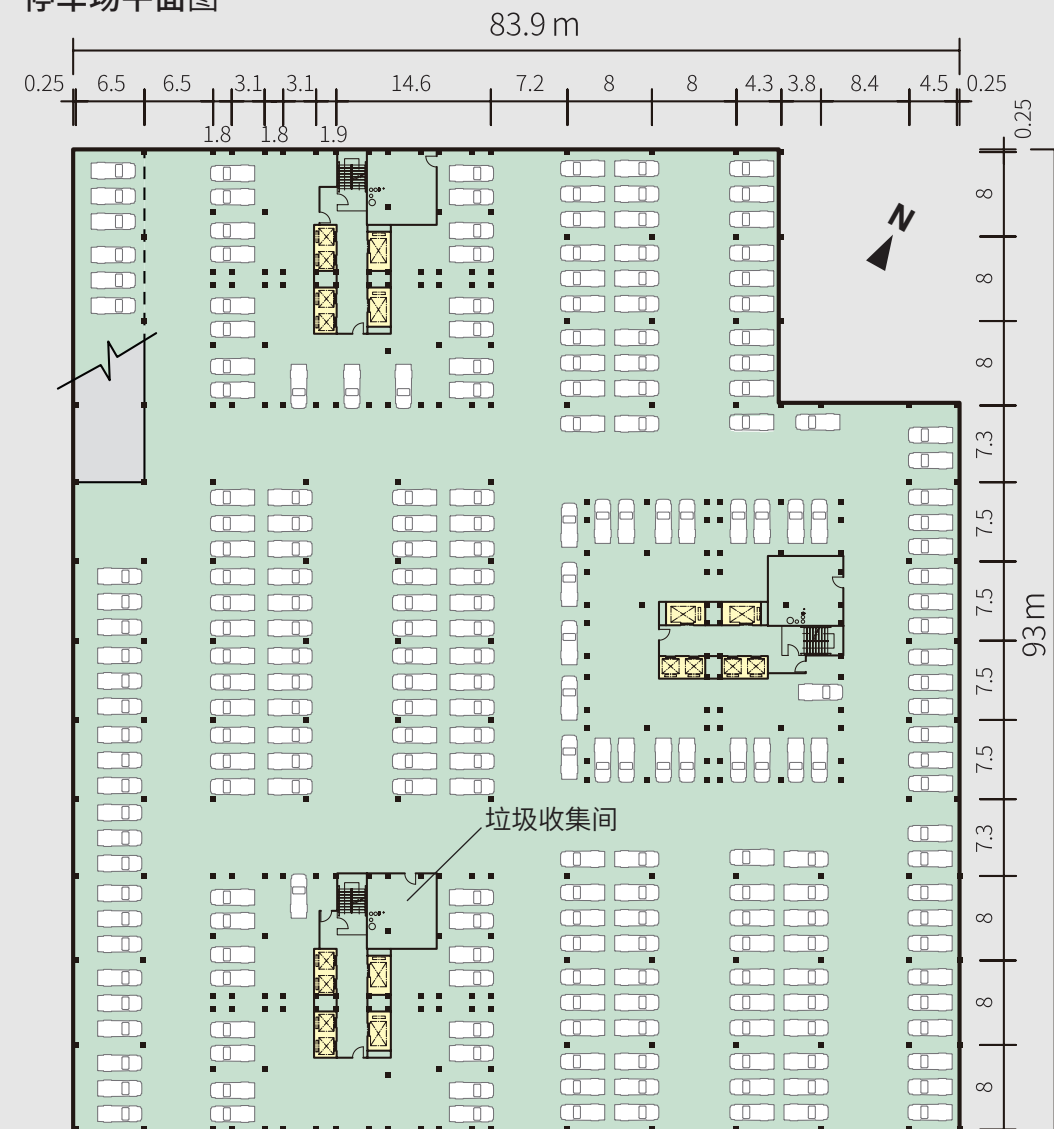




# 生态城市革命 8. 地下停车场

1. 总停车面积7,400m<sup>2</sup>，地下一层，可停228辆车
2. 车辆直接从市政道路进入停车场，不干扰社区生活，不影响儿童自由玩耍区域的安全
3. 充电站均匀分布在整个停车场，便于电动汽车充电

停车场平面图





# 生态城市革命 9. 充分履行ESG使命

“企业社会责任”对本项目开发商HTR集团而言，是与生俱来的使命，也是本项目的突出特点。从设计到材料，从生产到检验，全部采用“现代工业”流程，而非传统建筑业的“手工业”流程，使得HTR开发的住宅项目，比全球任何一个项目，能够更确切地履行ESG使命。以下描述不需复杂的报告，即可让人理解本项目是如何践行ESG的

## 1. 环境责任

- 建筑结构零混凝土，100%采用不锈钢及碳钢，废弃后可循环利用，本项目全生命周期比混凝土减碳95%
- 采用“被动房”隔热标准及低谷电水蓄能系统，比传统建筑空调减碳90%
- 采用预制建筑，工厂可严控生产废料，现场施工产生的建筑垃圾和废水、废气排放几乎为零
- 本项目建筑层数大大高于本市建筑平均层数，大幅减少建筑占地，增加绿地

## 2. 社会责任

- 严格遵守当地建筑标准
- 建筑100%工厂预制，使工人告别以往建筑工地肮脏、危险的环境，成为安全、健康有保障、职业有尊严的现代产业工人
- 预制生产采用现代化流水线，质量受控，住户利益得到充分保证
- 每幢楼设有2条楼外逃生梯，加倍保障火灾逃生安全
- 园区设有较大的无车园林，供儿童玩耍，保障下一代身心健康

## 3. 公司治理责任

- 本项目采用现代工业预制模式，使建筑成本、工期可控，投资回报可预期，充分保障投资者利益
- 采用标准化技术、商务流程，经营活动透明，杜绝贪腐
- HTR集团将名誉放在首位，致力于长期深耕本地市场，有决心有能力保证本项目按期完成，向政府和社会交一个完美的答卷

(以上详见本资料附件《活楼特点》)

