



布莱克花园 (伦敦)

项目简介

2025年9月30日



2025. 09 公开版



高科地产集团

新加坡北桥路111号
半岛广场#06-20 (179098)
www.htrworld.com
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



生态城市革命 1. 执行摘要

项目概览

1. 名称：布莱克花园，简称：BG

2. 地点：伦敦陶尔哈姆莱茨区阿
斯彭路

3. 土地面积：19,000m²

4. 建筑高度：84~135米, 28~45层

5. 建筑栋数：4 栋

6. 计容面积：96,944m²
7. 建筑功能：住宅、零售、酒店等

8. 住宅户数：944户

9. 建筑结构材料：不锈钢 (不用混凝土)

10. 施工方式：工厂预制，现场极简安装

11. 技术标准：按美欧建筑标准进行设
计、预制、安装、验收

12. 开发商：HTR-UK公司 (注册于伦敦)

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
4	施工图审查				■	■	■							先审查地基施工图
5	地基施工					■	■	■	■					由当地施工队
6	建筑模块预制						■	■	■	■				在中国活楼工厂
7	模块运输							■	■	■	■			分3批运输
8	结构吊装								■	■	■			由当地施工队施工， 活楼工程师指导
9	内部装修									■	■	■		
10	竣工验收												■	由当地专业机构
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														

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. 伦敦住宅市场机会	10
9. 投资回报	11

开发商简介

高科地产集团(HTR)拥有“活楼”在全球发达国家百万人口城市开发高层及超高层住宅项目的“优先经营权”

HTR 使命是，在城市主城区大量建设高层及超高层住宅，减轻城市通勤压力，并降低碳排放

HTR 核心竞争力是，用标准化预制建筑，显著提升建筑质量。并且，大幅降低施工成本，使我们有能力为当地提供比政府规定比例更高的可负担住房，赢得市民支持，并获得政府“快速审批通道”



生态城市革命 2. 投资亮点

1. 区位极佳，交通便捷

项目地处伦敦东部核心地段，紧邻泰晤士河和金丝雀码头，交通便捷十分钟轻轨到达伦敦金融城、景观优越

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

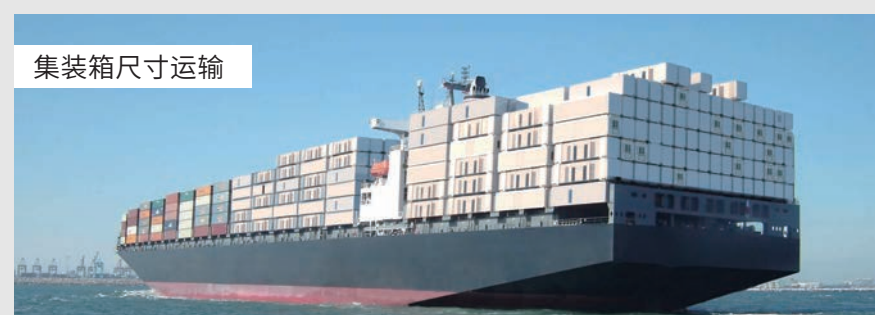
极致的居住体验



活楼流水线生产线



集装箱尺寸运输



一天安装3层



生态城市革命 3. 区位及交通

项目区位

项目位于伦敦东区的Blackwall Yard，泰晤士河畔，拥有珍贵、优质的滨河景观资源。通过DLR与多条地铁衔接，方便前往金丝雀码头金融区和市中心

公共交通

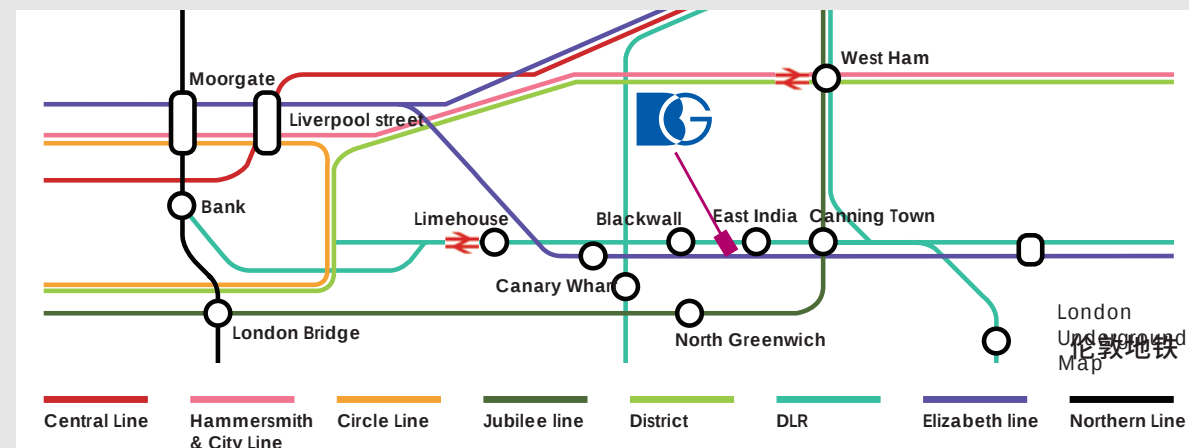
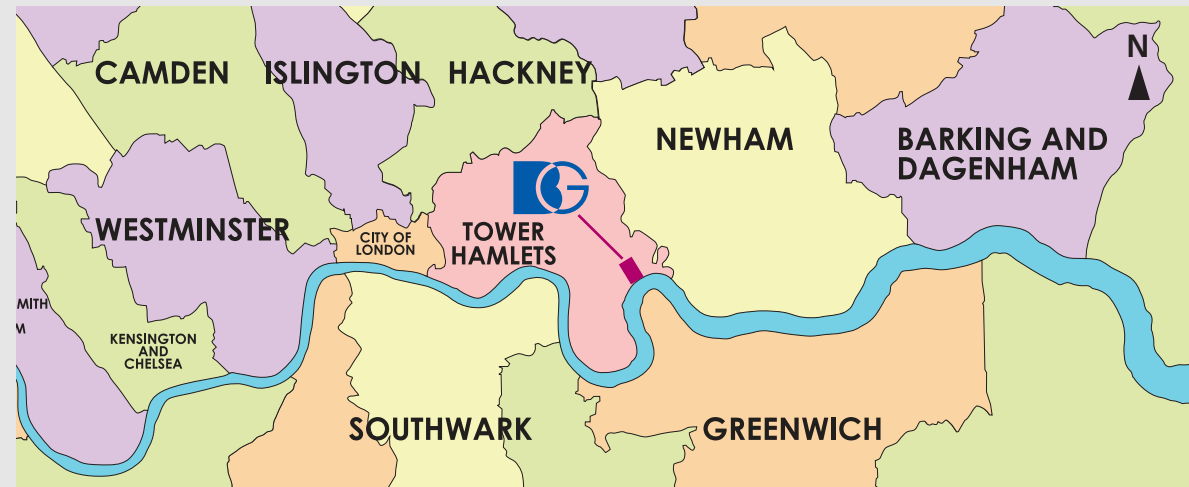
- 步行2分钟到East India DLR地铁站
- 步行3分钟到Baffin Way公交站
- 5分钟车程到A102、A1261等多条城市快速路
- 通过DLR10分钟到达London City Airport

周边配套

生态宜居：处于Tower Hamlets的河岸黄金地带，与Thames Path 河岸步道东段，拥有绝佳生态景观和活动空间

教育优质：本项目设有幼儿园，附近有两所优质公立学校及多个中高等教育机构，提供全阶段教育资源

商业与文化：开车5分钟或公共交通10分钟可达金丝雀码头金融区，拥有高端办公、商业和娱乐资源，与本项目本身的零售功能相配合，可提供全面的商业配套、高质量的消费体验



生态城市革命 4. 项目规划

项目规划表

开发项目	用途	最大计容面积 (GIA) m ²	建议单元数
住宅	C3	91,632	944户
零售	E	3,984	N/A
幼儿园	F1	1,328	N/A
计容面积		96,944	

原规划要求

- 总建筑面积：100,465m²
- 最高建筑高度：136m
- 混合用途、混合使用权的社区
- 住宅850-900户，其中35%为经济适用房
- 有历史建筑需要保留：一座被列入遗产名录的船坞

地块现状

- 场地面积：1.9公顷
- 毗邻泰晤士河河畔，与O2剧院隔河相望；西侧为金丝雀码头金融区
- 场地内包括一座列入遗产名录的干船坞
- 左右衔接滨河步道

对规划修改的建议

3,477m²的小学改为幼儿园



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. 约10,000㎡滨河公园与步道，人们在这里生活、购物的同时可以享受阳光与景观，孩子们可以在公园中，古迹旁快乐玩耍和成长
- 2. 塔楼底层提供高质量的商业零售配套，如超市、咖啡馆和滨河酒吧
- 3. 一个可容纳240名儿童的幼儿园，必要时可以选择扩建

建筑用途分布表

楼栋	零售	幼儿园	可支付住房	商品住宅
T1	GF~1F		2~25F	26~44F
T2	GF~1F		2~20F	21~38F
T3		GF~1F		2~33F
T4	GF~1F			2~27F

建筑规格表 注：详见《活楼特点》

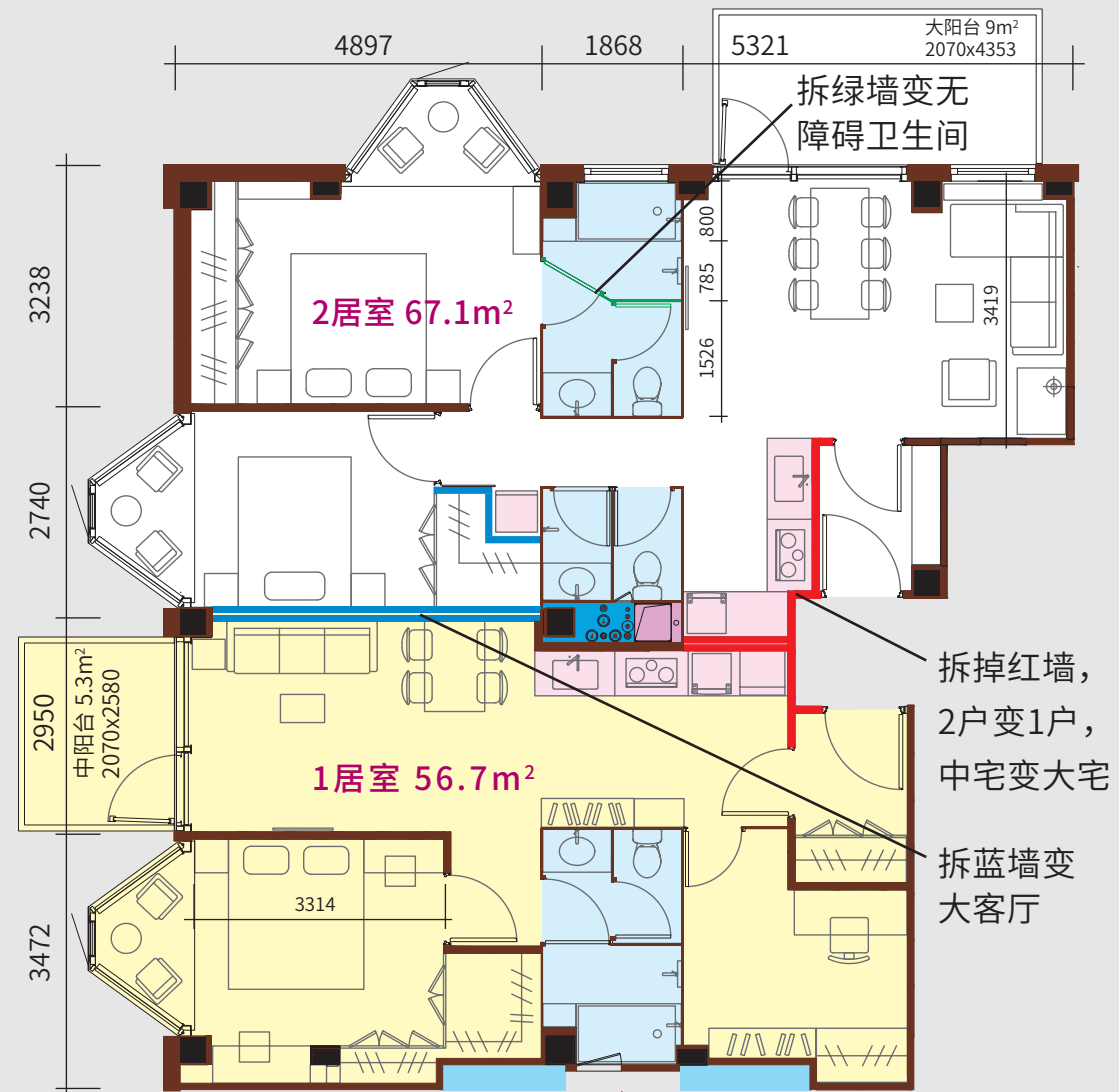
NO.	科目	数据
1	建筑类别	预制建筑：活楼，型号：B11
2	活楼栋数	4 栋
3	层数	45层、39层、34层、28层
4	高度	135m、117m、102m、84m
5	独栋建筑面积	19,264~30,960m ²
6	总建筑面积	100,448m ²
7	层高	3m
8	房间净高	2.6m
9	卫生间净高	2.3m
10	无柱净空	12mx4.8m
11	建筑活载	平均 0.2t/m ²
12	结构材料	不锈钢
13	用途	居住、幼儿园、零售等(精装修)
14	建造方式	100%工厂预制，现场极简安装



A family of four is enjoying a panoramic view of a city from a modern apartment. The mother, father, and two young children are sitting on a large, curved wooden window ledge. The father is holding one of the children, while the mother sits next to him. They are all looking out at the city skyline. The room features light wood paneling and large windows with horizontal blinds. Various toys and a small table with snacks are visible on the ledge.

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

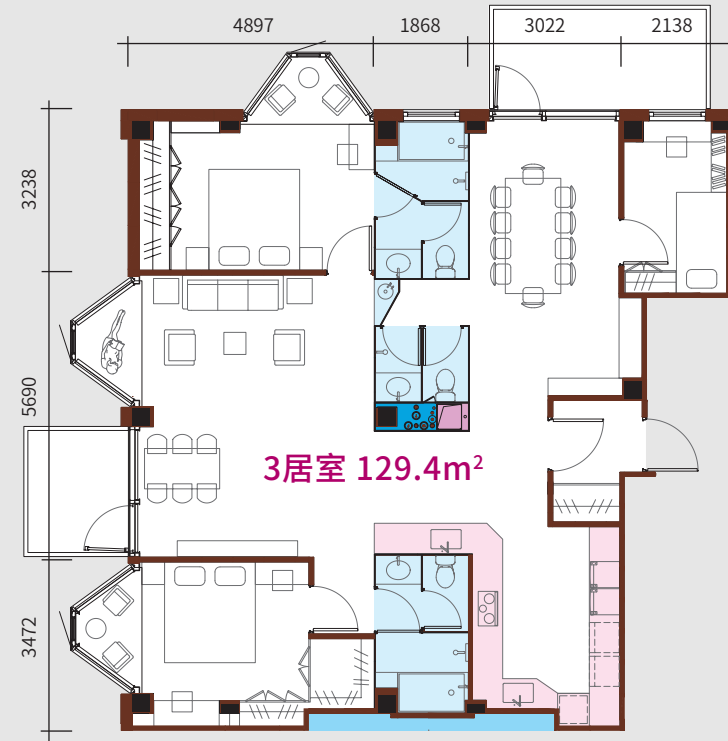


生态城市革命 6. 住宅：3居室

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129.4m²，如按美标计算，则达到134.1m² (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1,328m², 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)

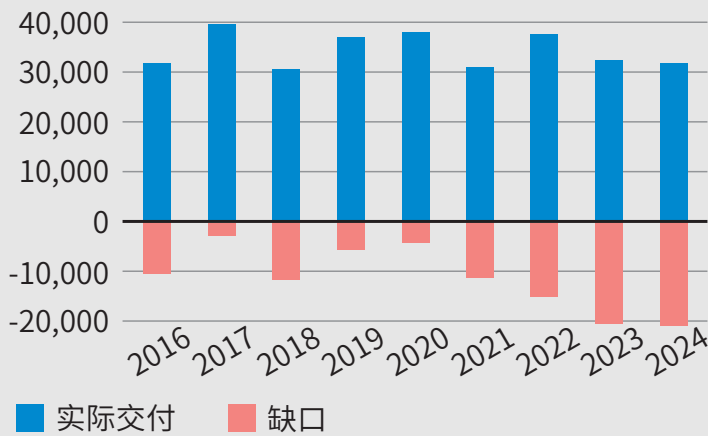
注: 幼儿园设于
T3塔楼内



生态城市革命 8. 伦敦住宅市场机会

伦敦商品房缺口

(近十年累计缺口约140,000套)

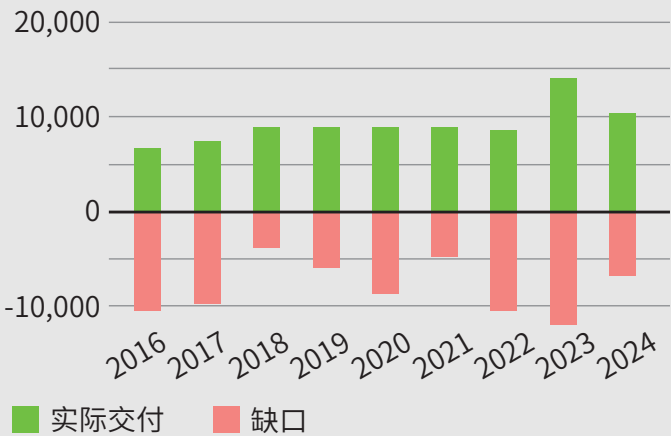


与周边商品房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m²)
1	Charrington Tower	12,400
2	Goodluck Hope	10,500
3	Blackwall Reach	9,350
4	Heron Wharf	9,300
5		8,000

伦敦可负担住房缺口

(近十年累计缺口约80,000套)

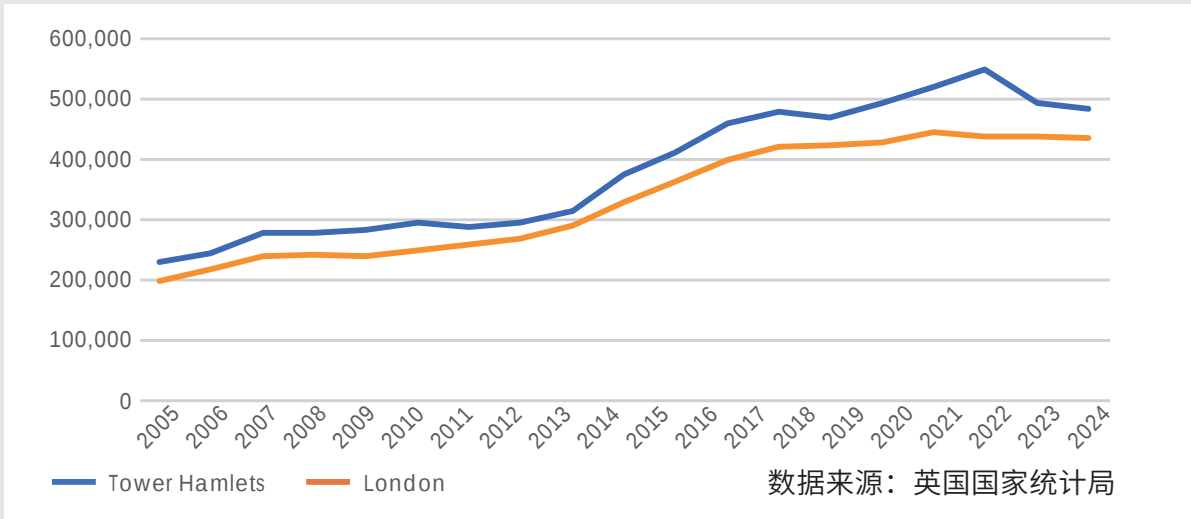


数据来源：伦敦市政府、英国议会和《伦敦规划年度监测报告》(AMR)。该报告还指出：2016~2023年共启动116,000套保障房，实际完工56%

与周边可负担住房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m²)
1	Poplar Riverside	8,600
2	East Thames House	8,155
3	Pomfret Place	8,250
4	Queensbury House	7,850
5		7,000

陶尔哈姆莱茨区历年房价涨幅



陶尔哈姆莱茨区公寓价格长期高于伦敦水平

陶尔哈姆莱茨区 (Tower Hamlets) 是全伦敦第4大经济体 (按行政区)，由于金丝雀码头扩张、伊丽莎白线通车(2022)、东伦敦再生计划等使区域内公寓价格长期高于伦敦水平。近十年涨幅53.4%高于伦敦49.5%的涨幅

本项目将为政府提供35%可负担住房

为扩大政府保障公职人员及低收入人群可负担住房供应，HTR-UK计划在本项目提供332户可负担住房，比政府规定的可负

担住房比例高许多，超过35%，此举将依法获得政府给予绿色审批通道，缩短审批时间

