



成田苑
Narita En

住宅项目简介

2025年9月24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
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
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									■	■	■		由当地专业机构
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：成田苑
2. 地点：日本千叶县富里市七荣286-0221
3. 土地面积：102,600m²
4. 建筑高度：90m, 30层
5. 建筑栋数：4 栋
6. 计容面积：82,560m²
7. 建筑功能：住宅
8. 住宅户数：816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：按日本建筑标准进行设计、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. 充分履行ESG使命 9



生态城市革命 2. 投资亮点

1. 区位极佳，生态优越

项目位于日本千叶县富里市，紧邻成田市，属于东京都市圈重要延伸区。近临成田国际机场、国道296号，千叶县道106号。兼具国际化便捷交通与生态宜居性

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

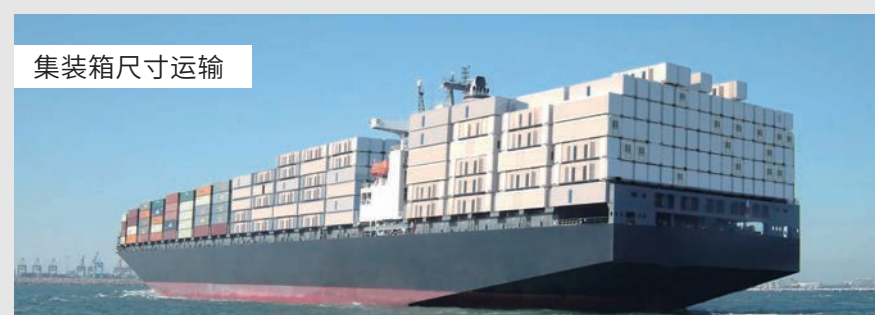
极致的居住体验



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

项目位于日本千叶县富里市，邻东京汤乐城国际度假酒店，近成田国际机场腹地，兼具机场便利 + 低密度郊区生活 + 高品质居住质量三大属性，配套和交通便捷

公共交通

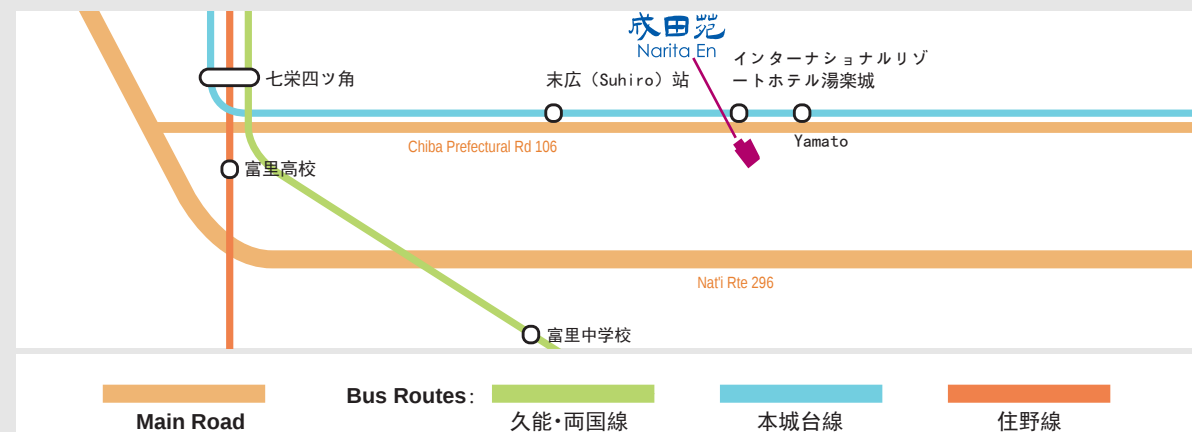
- 极近成田国际机场，开车14分钟到达
- 紧邻地方干道Chiba Prefectural Road 106
- 开车五分钟到达Nat'l Rte 296国道，通达多个城市

周边配套

生态休闲：场地周围有多家温泉 (如Tokyo Yurakujo) 和丰富的生态公园 (如Tomisato Central Park)，相比城市内，拥有绝好的休闲环境条件

教育系统完善：富里市拥有 8所市立小学、3所市立初中，以及 1所县立高中，还有 1所特殊教育学校

商业配套齐全：场地西南有 Landrom Food Market、TSUTAYA 等商业设施，项目自带超过 2,700m²配套，内外结合满足便利生活需求



生态城市革命 4. 项目规划

项目规划表

开发项目	最大建筑面积 (GFA) m ²	建议单元数
住宅	79,808	816户
零售	2,752	N/A
总建筑面积	82,560	

地块现状

- 地块面积10.26公顷
- 场地北部有一幢较大规模温泉娱乐酒店、高尔夫球场
- 有三间一层小规模仓库需要拆除
- 场地平整，开工条件良好



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. 新增2,700m² 首层配套空间，可用作商业零售，包括咖啡馆、餐厅、日常零售等功能
- 2. 新增数千平米绿地，让住户在广阔绿意中，享受宁静与奢华
- 3. 新增2个户外标准球场，给住户提供丰富、开阔的室外运动空间
- 4. 保留并加大原有基地内停车场，保证充分满足住户停车需求

建筑用途分布表

楼栋	零售	商品住宅
T1	1F	2~30F
T2	1F	2~30F
T3	1F	2~30F
T4	1F	2~30F

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	30层
4	高度	90m
5	单栋建筑面积	20,640m ²
6	总建筑面积	82,560m 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
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

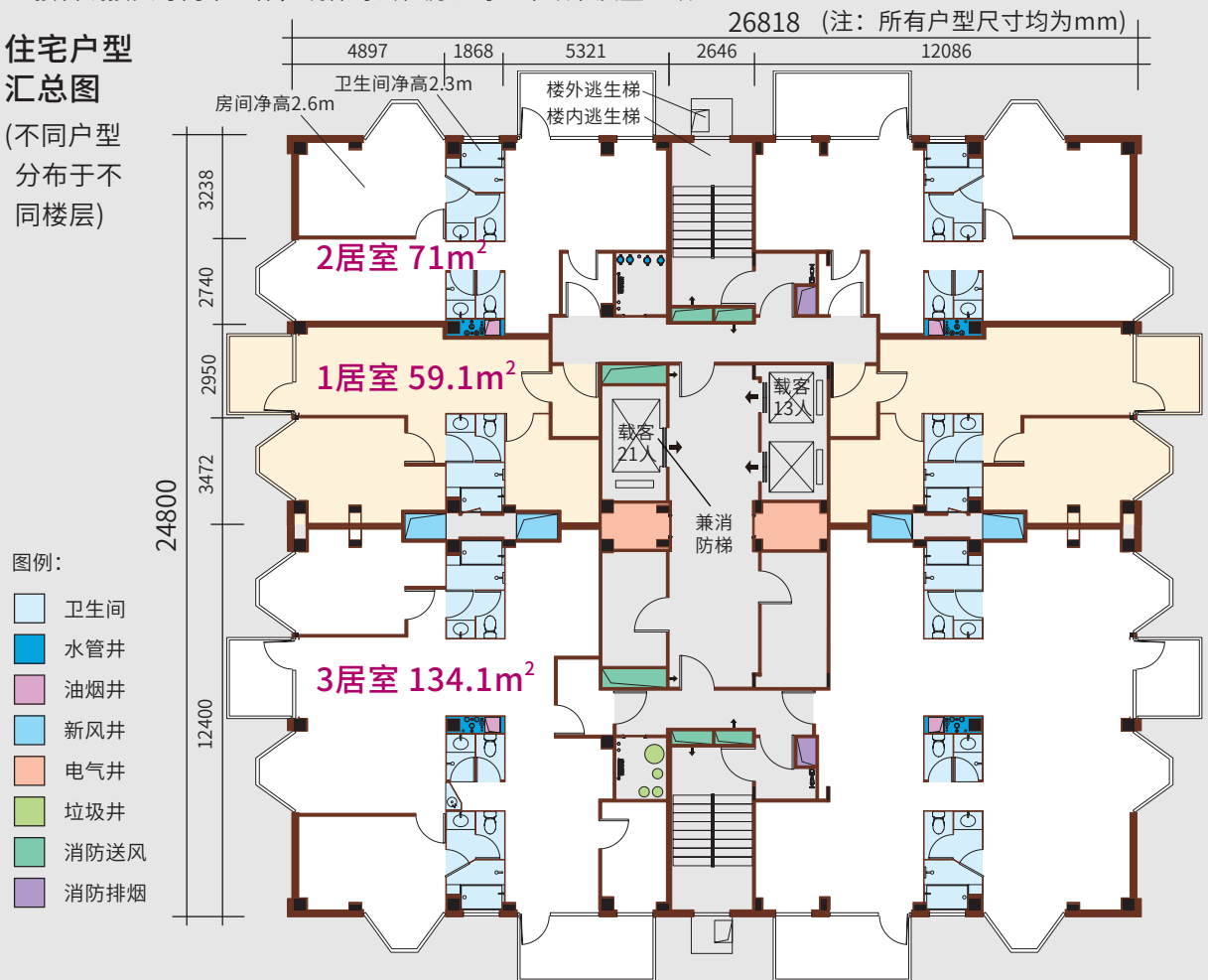
住宅数量表

户型	比例 % (户数)	户数	可售面积 m ² /户	总可售面积 m ²
1居室	45.1	368	59.1	21,749
2居室	45.1	368	71	26,128
3居室	9.8	80	134.1	10,728
合计	100	816		58,605

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

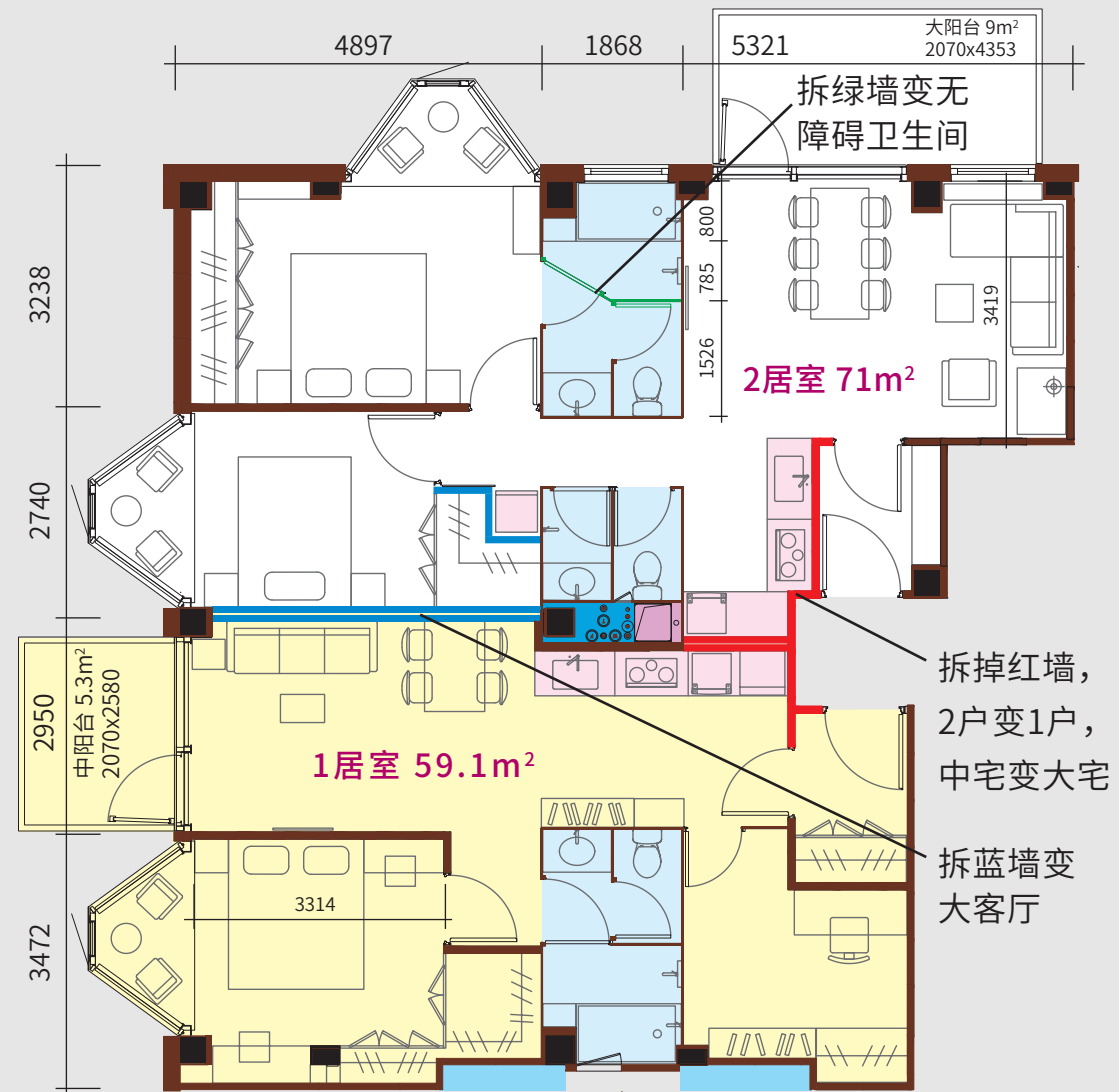
住宅户型
汇总图

(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

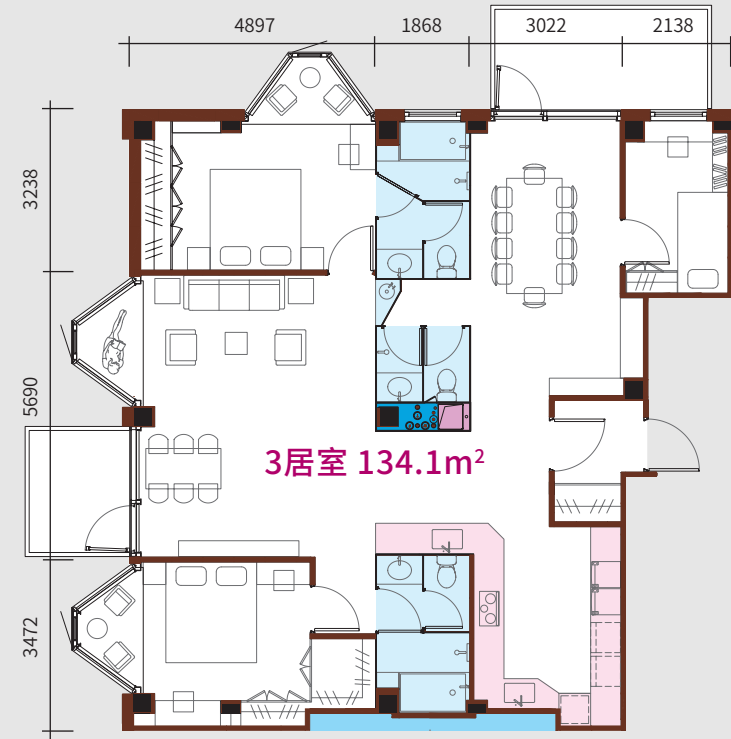


生态城市革命 6. 住宅：3居室

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居室可售面积按美国住房标准计算为134.1m²



生态城市革命 7. 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》)

