



米德塞斯花园 (伦敦)

项目介绍

2025年7月15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



生态城市革命 1. 执行摘要

项目概览

- 1. 名称：米德塞斯花园，简称：MG
- 2. 地点：伦敦伊灵区绍索尔布瑞吉路
- 3. 土地面积：4.8公顷
- 4. 建筑高度：53~95米, 16~30层
- 5. 建筑栋数：12栋 (未计停车场)
- 6. 使用面积：212,325m² (未计停车场)
- 7. 建筑功能：住宅、酒店、办公、零售等
- 8. 住宅户数：2,083户(其中保障房736户)
- 9. 酒店套数：酒店120套
- 10. 停车场：立体停车场，6层 17,372m²
- 11. 建筑结构材料：不锈钢 (不用混凝土)
- 12. 施工方式：工厂预制，现场极简安装
- 13. 技术标准：按英国建筑标准进行设计、预制、安装、验收
- 14. 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分3批运输
6	建筑模块预制						■	■	■	■				
7	模块运输							■	■	■	■			由当地施工队施工，活楼工程师指导
8	结构吊装								■	■	■	■		
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

本资料读者

- 政府规划主管部门
- 建筑技术监管机构、保险公司、金融机构
- 潜在设计、施工承包合作伙伴
- 潜在楼宇物业运营合作伙伴、酒店运营合作伙伴
- 潜在销售代理
- 潜在投资者
- 请读者注意，读本资料时，必须同步阅读附件《活楼特点》，才能了解本项目在技术、质量、工期、成本等所有方面，与传统房地产项目有天壤之别。本项目是用高科技手段重塑房地产行业

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. 酒店	9
8. 幼儿园	10
9. 立体停车场.....	11
10. 充分履行ESG使命	12
11. 伦敦住宅市场机会	13
12. 投资风险控制措施	14

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

5分钟步行到伊丽莎白线绍索尔站，18分钟直达邦德街，是西伦敦生活最方便的地区。周边购物、文教、医疗机构齐全。

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

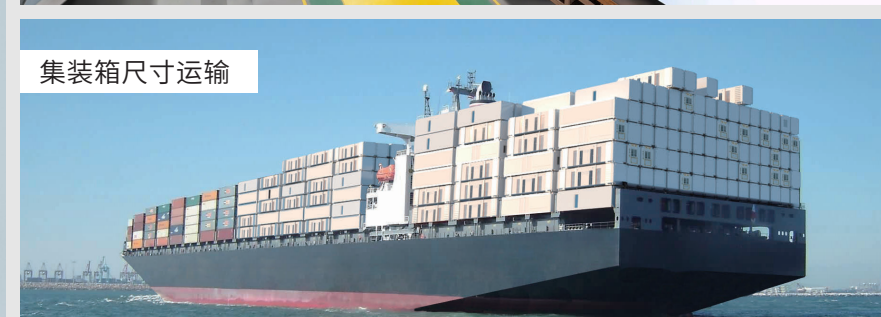
极致的居住体验



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

位于西伦敦伊灵区绍尔bridge路，紧邻“M4”科技走廊、“Stockley Park”产业园，紧靠伦敦最重要的、长达118km的横贯铁路“伊丽莎白线”，去希思罗机场10分钟，去邦德街18分钟

公共交通

- 距轨道站 300m (步行5分钟)
- 距巴士站 60m
- 距A312主干道1英里
- 距M4高速公路1.5英里

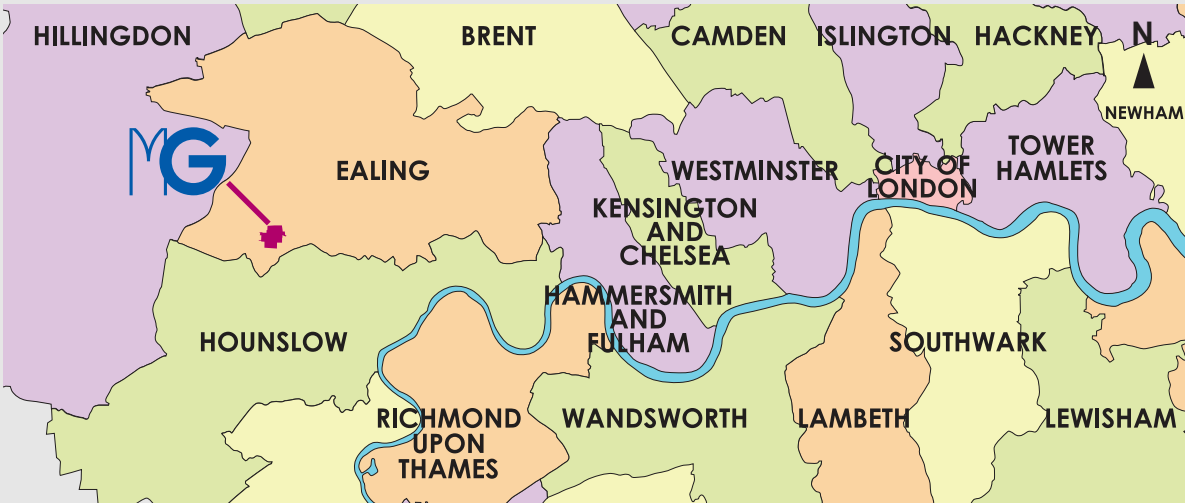
周边配套

生态宜居：公园及绿地环绕，800米可达Glade Lane Canalside Park

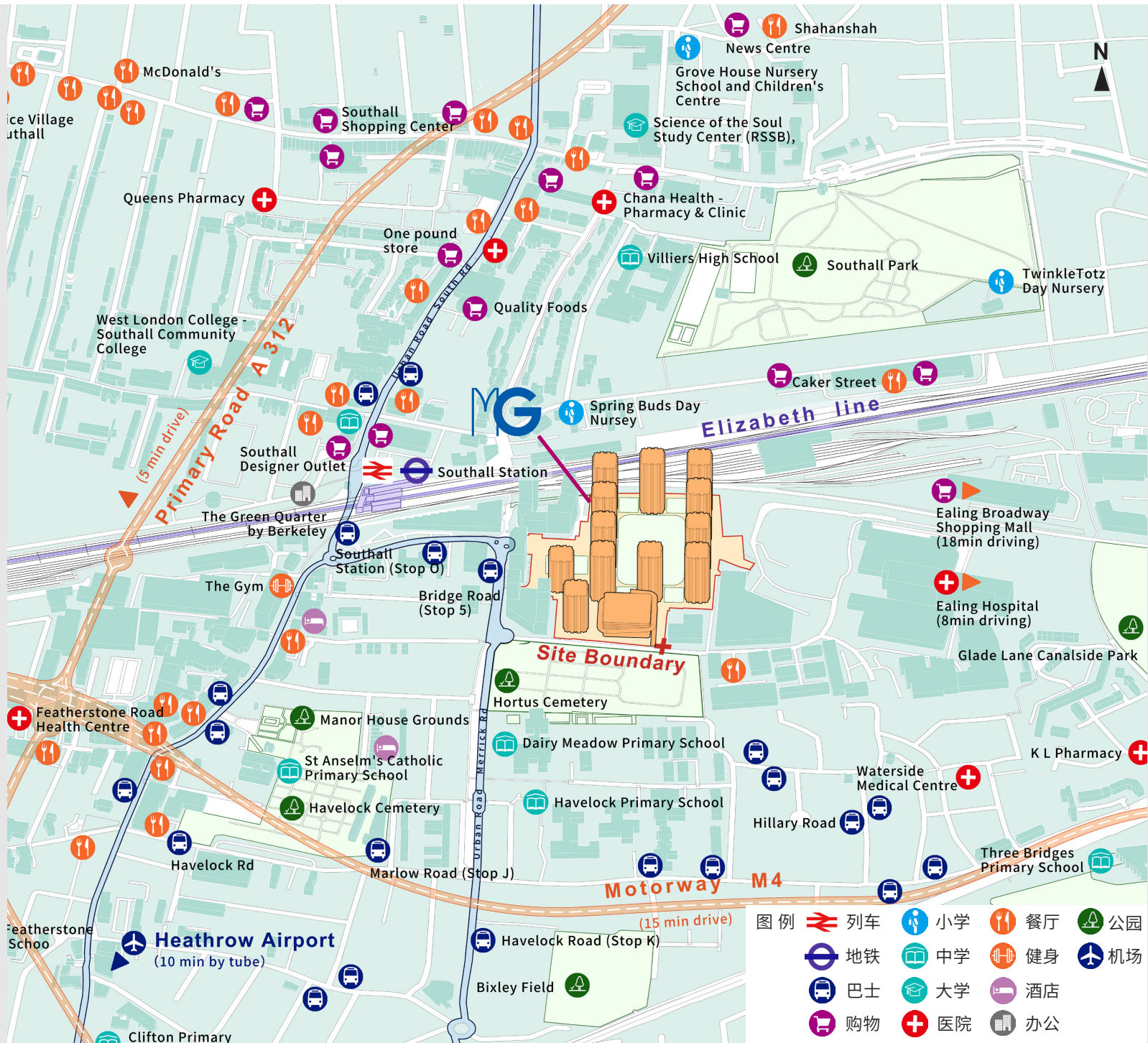
教育优质：区域内37所中小学，其中6所“杰出”，23所“优秀”，20分钟直达西伦敦大学，教育资源丰富

医疗便利：步行范围内设有多家NHS全科医生诊所，提供基础医疗服务。10分钟车程至 Ealing Hospital，保障紧急医疗需求

商业与文化：10分钟直达伊灵百老汇购物中心，18分钟至邦德街



Elizabeth Line Piccadilly Line Victoria Line Jubilee Line Circle Line Central Line Northern Line



- 图例
- 列车
 - 地铁
 - 巴士
 - 小学
 - 中学
 - 大学
 - 购物
 - 餐厅
 - 健身
 - 酒店
 - 医院
 - 办公
 - 公园
 - 机场

生态城市革命 4. 项目规划

项目规划表 (按政府已批准的规划进行了微调)

No.	开发项目	用途	最大建筑使用面积 (GIA) m ²	建议单元数
1	住宅	C3	192,405	2,083户
2	酒店	C1	8,632	120套
3	零售	E	1,328	N/A
4	办公	E	8,632	N/A
5	幼儿园	F1	1,328	N/A
6	敞开式停车场	Sui Generis	17,372 (不计入GIA)	708个车位
总使用面积			212,325 (未计停车场)	

原规划要求 (Ref. 183673OUT)

- 总使用面积：不超过212,325m²
- 住宅2,083户，其中35%为保障房
- 有历史建筑需要保留：一栋叫“日出电台”的5层楼及一段围墙
- 需建一个对社会公开的小公园
- 需设一条贯穿东西的市政道路
- 航空限高：从西南往东北逐步海拔限高117~128m，建筑限高85~96m

地块现状

- 地块面积4.8公顷
- 已于2019年11月获得大纲规划许可 (Ref. 183673OUT)
- 北侧是铁路，东侧是码头区，南侧是墓园，西侧是住宅群
- 地块曾经是人造奶油工厂所在地
- 现有几栋临时仓库，可随时拆除

对规划修改的建议

1. 为了让园区内2,000多个家庭的孩子有一个足够大的无车的玩耍空间，建议取消园区内贯穿东西的市政道路
2. 原停车数量330辆，建议增加为708辆，以方便住户



全伦敦极少有一个社区 像MG一样充满绿色

伦敦是全球密度最高的城市之一，MG将让2,000多户幸运的居民，住进一个巨大的法式公园，享受宽敞精致的花园绿地和篮球、网球等各种户外运动，孩子们可以与一大群同龄伙伴无拘无束玩耍，快乐健康长大

住户共享空间：

- 约40,000m²公园绿地，在伦敦甚至在巴黎，也罕有如此宽敞美丽的法式园林。孩子们可在无车的园林中自由玩耍
- 遮雨的户外球场：篮球、排球、网球、羽毛球，住户们在运动中培养密切的邻里关系
- 高品质但可负担的餐厅、酒吧、咖啡厅
- 满足日常生活所需的零售商店
- 精品酒店，住户亲友可享折扣
- 幼儿园、托儿所，可容纳240名儿童，如有需要还可扩大
- 立体停车场，可停708辆车，车从市政路直达车位，不进入小区，不给玩耍的儿童带来安全隐患

建筑用途分布表

楼栋	酒吧 餐厅	零售	酒店	办公	幼儿园	保障 住宅	商品 住宅
T1	GF~2F		3~12F			13~23F	
T2		GF~1F		2~15F			
T3						GF~26F	
T4						GF~26F	
T5						GF~26F	
T6					GF~1F		2~26F
T7							GF~26F
T8							GF~26F
T9							GF~26F
T10							GF~29F
T11							GF~29F
T12							GF~29F

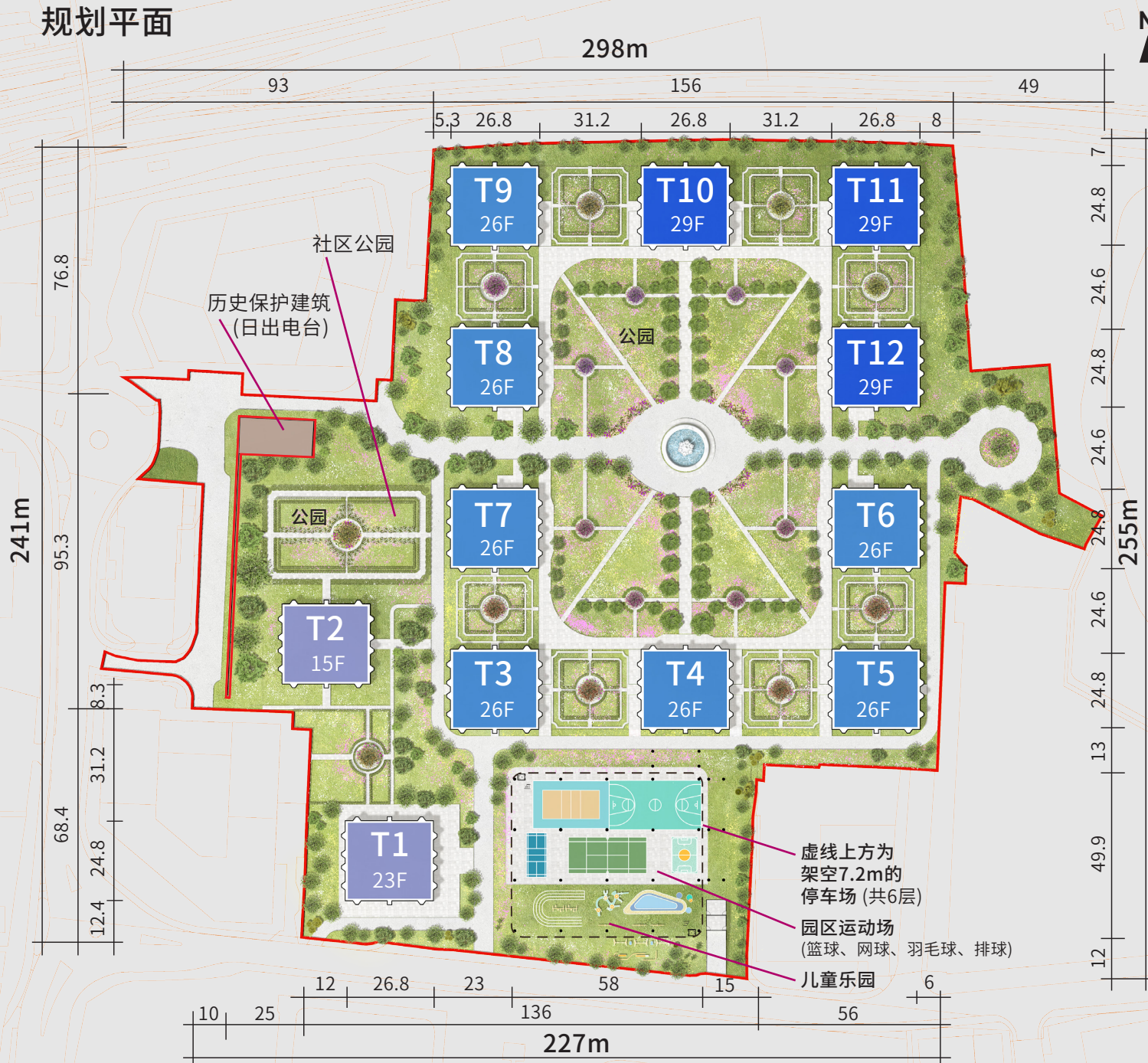
建筑规格表

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	12栋
3	层数 / 高度	16~30层 / 53~95m
4	单栋建筑面积	11,008~20,640m ²
5	总建筑面积	219,472m ² (使用面积212,325m ²)
6	层高	3m
7	房间净高	2.6m
8	卫生间净高	2.3m
9	无柱净空	12m x 4.8m
10	建筑活载	平均 0.2t/m ²
11	结构材料	不锈钢
12	用途	居住、办公、零售等 (精装修)
13	建造方式	100%工厂预制，现场极简安装

注：另有1栋停车场，采用全钢结构预制建筑——开楼

规划平面



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

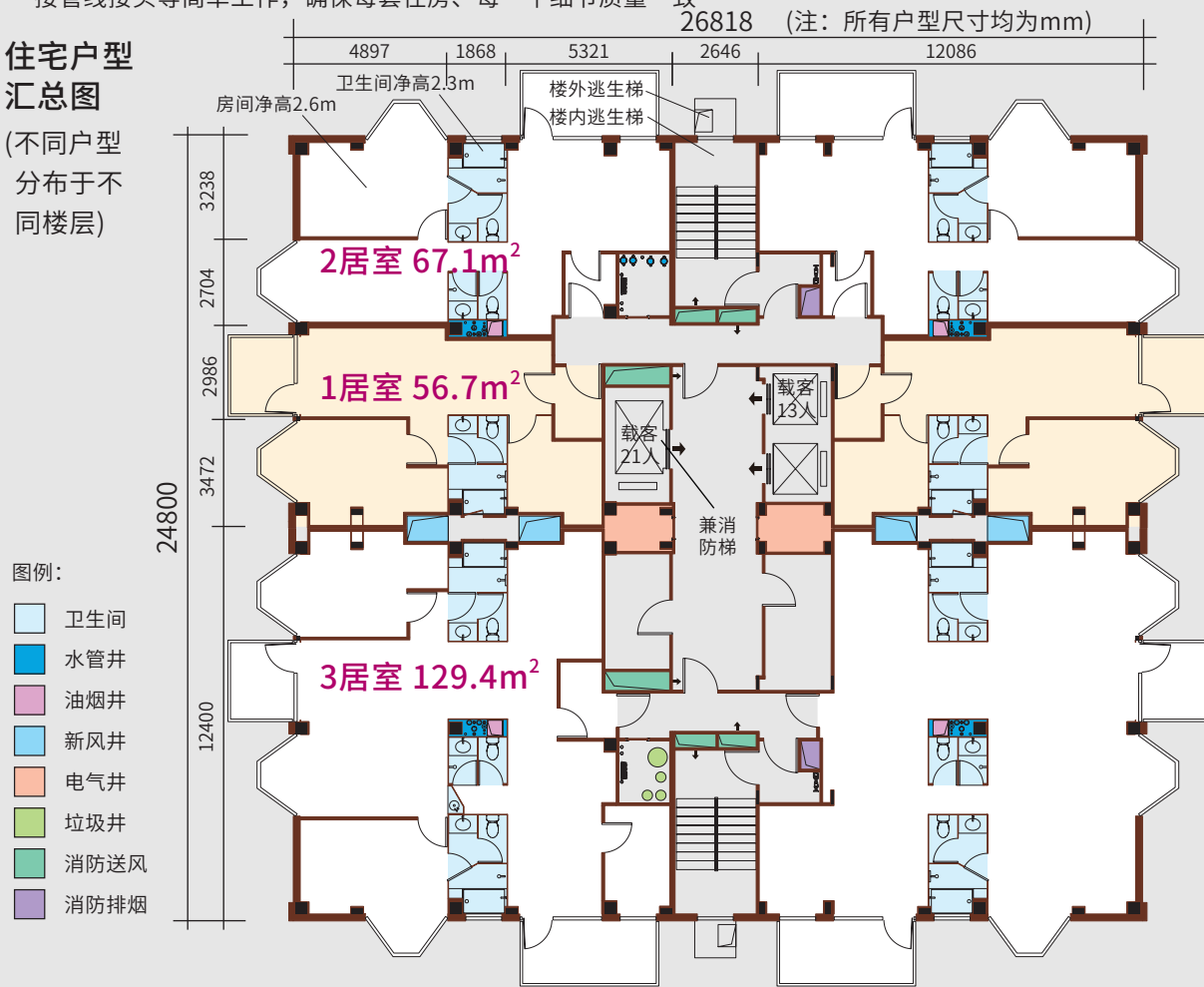
住宅数量表

户型	比例 % (户数)	户数	可售面积 m²/户	总可售面积 m²
1居室	47	980	56.7	55,566
2居室	47.6	992	67.1	66,563
3居室	5.4	111	129.4	14,363
合计	100	2,083		136,492

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

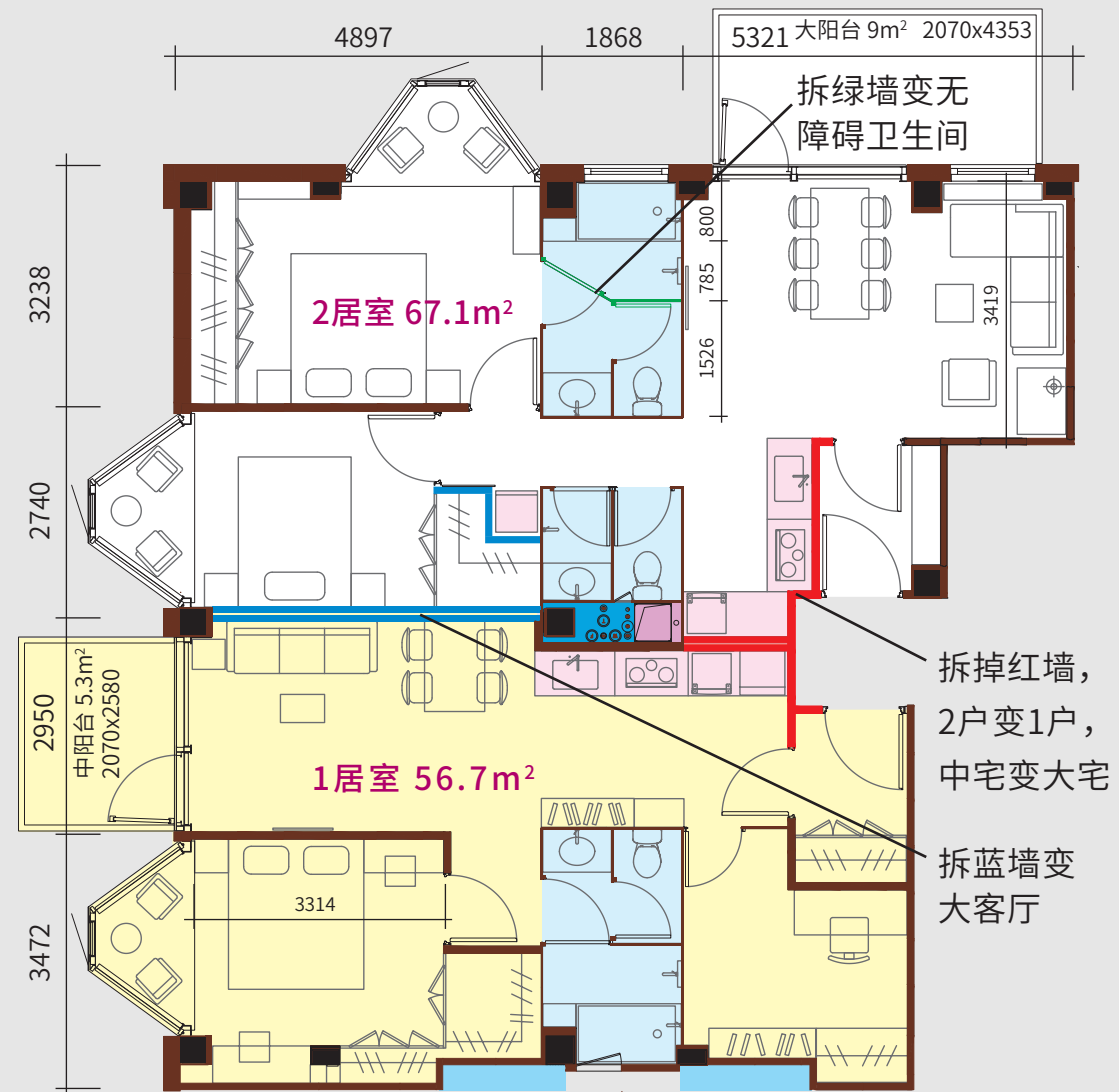
住宅户型汇总图

(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

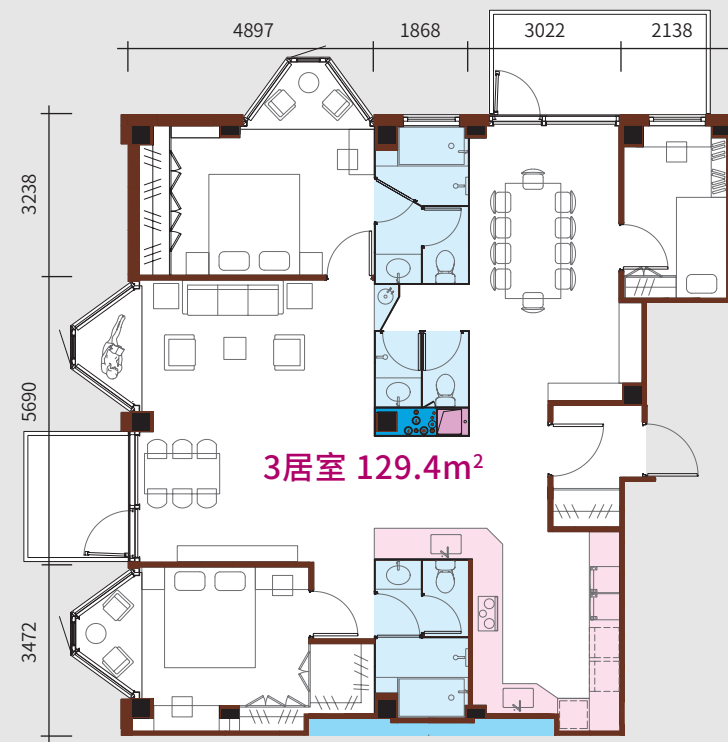


生态城市革命 6. 住宅：3居室

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129.4m²，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. 酒店

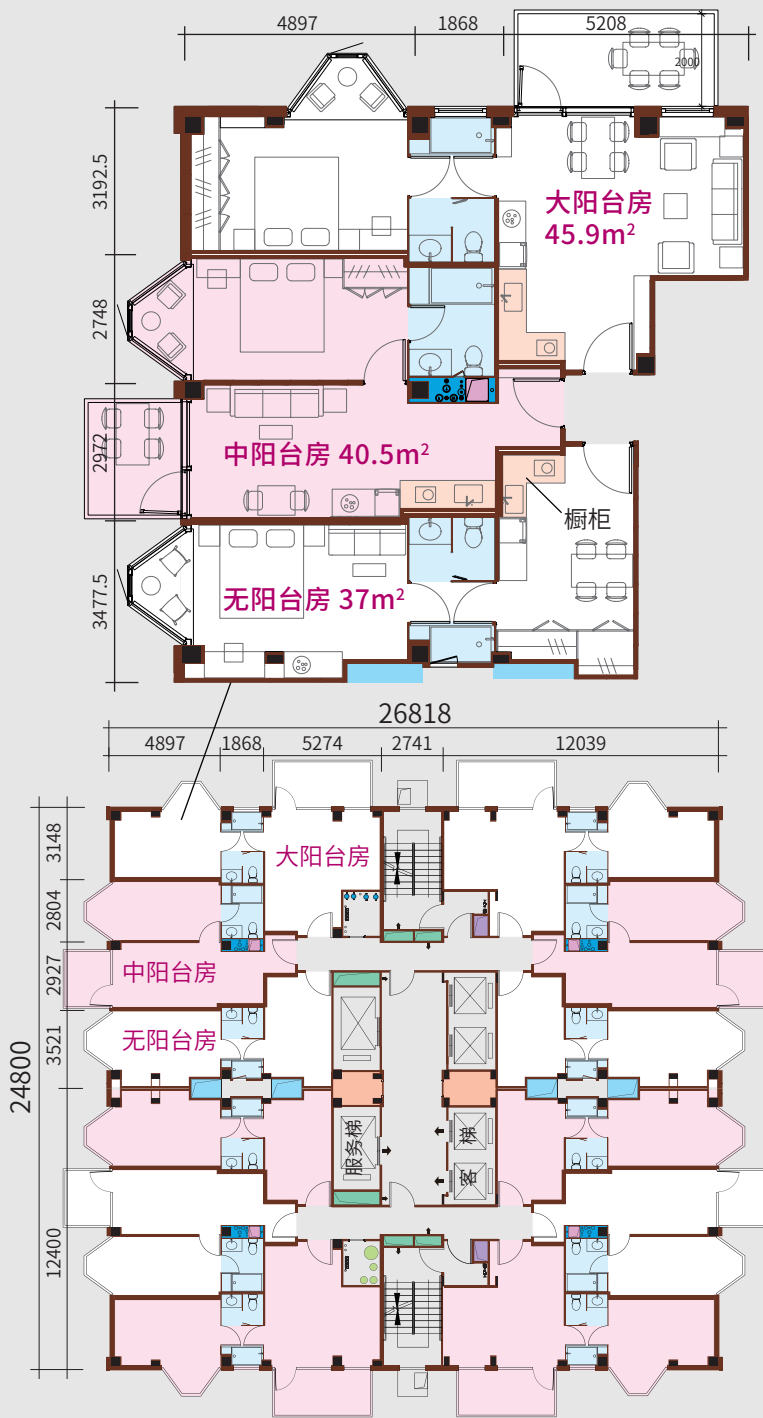
专为方便园区内住户和
写字楼设置的酒店

- 1. 酒店最下面3层是酒吧和餐厅，成为酒店住客及园区内住户、办公区人员、餐饮、社交中心
- 2. 本酒店均为套房，当住客带家庭时，最多可加床住3人
- 3. 设有带排油烟系统的厨房，供家庭使用
- 4. 酒店客房共10层，上面还有11层是出租型住房，二者可互为备用

客房数量表

房型	套数	套内面积 m ²	套内总面积 m ²
大阳台房	40	45.9	1,836
中阳台房	40	40.5	1,620
无阳台房	40	37	1,480
合计	120		4,936

注：酒店设于T1塔楼1~12F



生态城市革命 8. 幼儿园

全伦敦很少有一个住宅区像MG一样，给予住户的孩子们一个幸福的童年

- 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

孩子们自由玩耍的巨大园林

居住在繁华都市，最大痛点是孩子们没有玩耍空间，没有同龄玩伴。社区设有面积40,000m²的巨大草坪，供住户儿童种花草、玩泥巴，追跑打闹。让孩子们在不需要父母守护下，与一大群同龄伙伴快乐玩耍，健康长大



幼儿园平面 (2层)

26.8m

注：幼儿园设于T6塔楼内

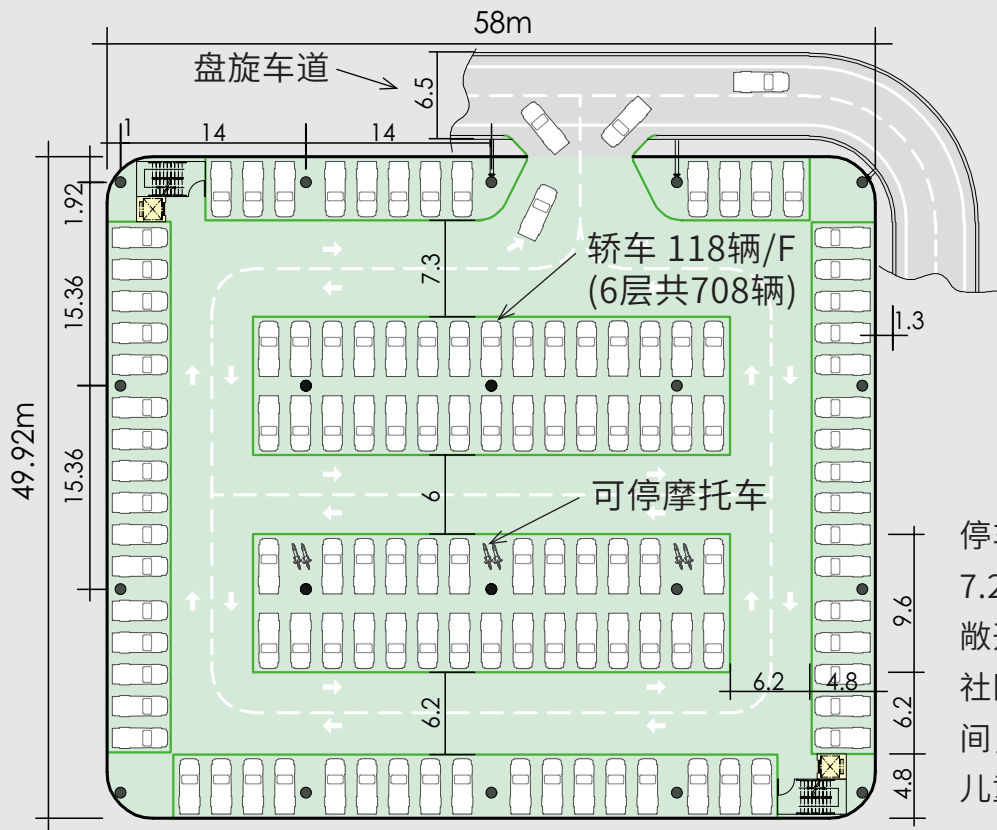


生态城市革命 9. 立体停车场

1. 总停车面积17,372m²，共6层，可停708辆轿车
2. 车辆直接从市政道路进入停车场，不干扰小区生活，孩子们在小区内玩耍没有交通安全风险
3. 本停车场以停轿车为主，有需要时可停≤10t的小客车、小货车。偶尔也可停≤30t的货车
4. 入场车道盘旋于停车场外围，净宽6m，可2辆轿车对开。转弯比传统车库“Z字弯”少3倍，2分钟可抵达停车场任何车位
5. 停车场内均布充电桩，便于电动车充电。屋顶布满太阳能发电，在大多数情况下，所发电能足够停车场内电动车充电

停车场规格表

NO.	科目	参数
1	层数	6层
2	建筑面积	17,372m ²
3	停车数量	708辆
4	层高	3.6m
5	梁下净高	2.6m
6	柱距	14mx15.36m
7	柱径	Φ1.02m
8	楼板、路板厚	0.33m
9	活载	平均0.7t/m ² ，局部5t
10	结构材料	碳钢
11	建造方式	工厂预制，现场螺栓安装



停车场下部架空7.2m，是一个敞开空间，作为社区公共活动空间，设有球场、儿童游乐场等



生态城市革命 10. 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

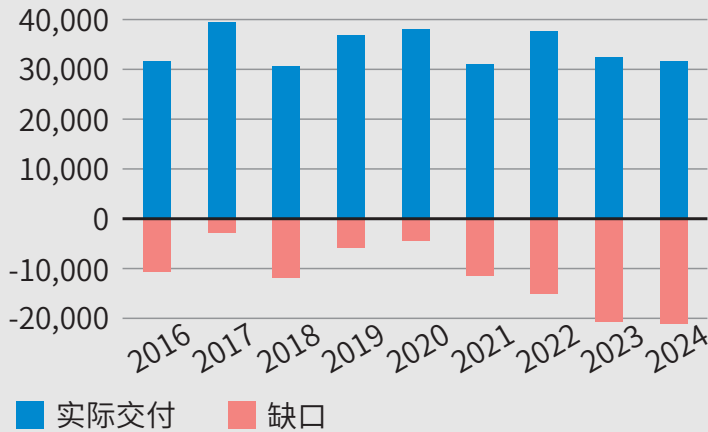
- 本项目采用现代工业预制模式，使建筑成本、工期可控，投资回报可预期，充分保障投资者利益
- 采用标准化技术、商务流程，经营活动透明，杜绝贪腐
- HTR集团将名誉放在首位，致力于长期深耕本地市场，有决心有能力保证本项目按期完成，向政府和社会交一个完美的答卷

(以上详见本资料附件《活楼特点》)



生态城市革命 11. 伦敦住宅市场机会

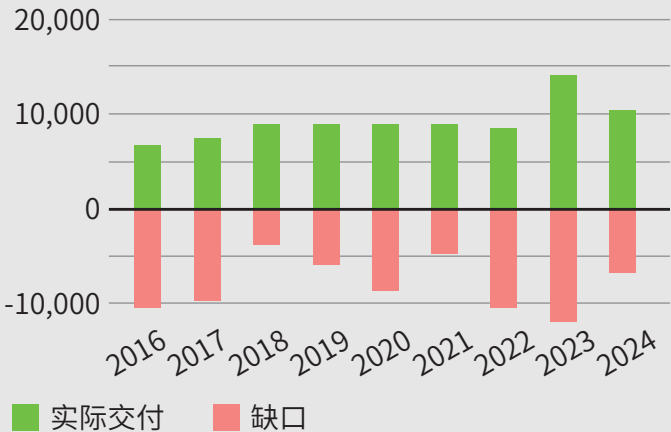
伦敦商品房缺口 (套)



与周边商品房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m ²)
1	绿洲公馆	7,900
2	海斯湾景苑	7,200
3	汉威尔广场	8,000
4	MG	6,900

伦敦可负担住房缺口 (套)

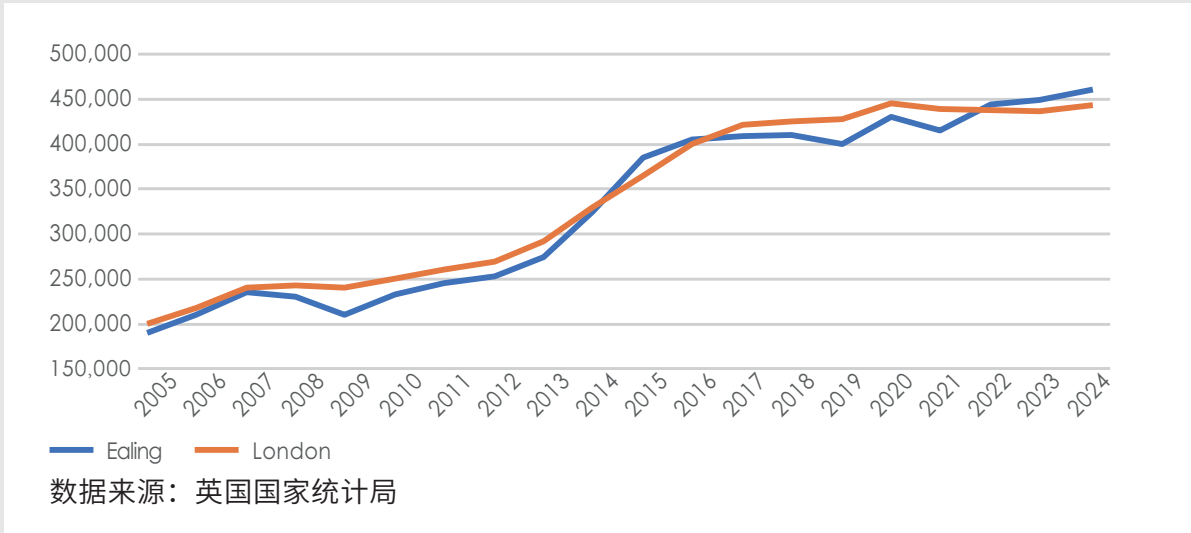


与周边可负担住房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m ²)
1	百邸	6,500
2	西亩广场	7,100
3	上流屋	6,700
4	MG	6,050

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%

伊灵区历年房价涨幅



伊灵区房价年涨幅高于伦敦整体水平

伊灵区公寓价格近5年累计涨幅12.5%，高于伦敦1.98%，近10 年累计涨幅63.6%，高于伦敦49.5%

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736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



生态城市革命 12. 投资风险控制措施

类型	潜在风险	防患措施
购地	1. 土地产权暗藏纠纷 2. 地下暗藏隧道、地铁、电缆、水管、燃气管、古墓等文物，土质污染 3. 可售面积、限高、容积率或业态与项目预期冲突	1. 委托当地律师对土地产权进行全面、深入尽调，确保土地产权真实，且地主未将产权用作债务抵押等其他用途 2. 从公开资料、政府档案资料、市政详图、政府规划等资料中，详尽调研地下现状和历史，确保无阻碍施工的任何因素 3. 通过公开资料和政府主管部门访谈，确认规划符合项目预期
报规报建	1. 规划不符当局要求，需反复修改，延误时间 2. 规划被当局拖延、否决 3. 施工图不符审图方要求 4. 活楼技术或材料被监管方否决	1. 筛选当地专业水平、社会影响最强的规划院编制规划资料 2. 聘请当地能力最强的报规结构、律师、名人，依法促成审批 3. 筛选当地专业水平最高、信用最好的设计院依据当地标准及活楼技术条件编制施工图 4. 委托世界顶尖认证机构，提前作好活楼及所有材料技术认证，确保100%符合当地建筑标准
施工质量及进度	1. 地基施工质量出问题、进度拖延 2. 活楼预制质量出问题、交付延迟 3. 活楼运输、清关发生延期 4. 活楼安装质量不稳定、工期延迟 5. 项目竣工验收未得到官方批准	1. 招标筛选当地最有实力、信用的地基施工承包商，与之签订严苛的质量、进度保证协议 2. 与活楼公司签订严苛的质量、进度保证协议 3. 招标筛选最有实力、信用的联运公司，签订严苛的运期协议 4. 招标筛选当地具备工程总包资质、实力最强且最有信用的建筑安装承包商，签订严苛的质量、进度协议，并由活楼公司提前对承包商工程师、工人以及监理公司人员进行安装培训 5. 聘请监理公司全程监督活楼模块的生产过程、项目安装过程。每个步骤进行签字验收，确保工程竣工时，可向政府主管当局提交完整的质量报告，一次性通过“竣工验收”
项目销售	1. 户型面积、房间布置、使用功能不符合客户习惯 2. 社区公共服务配套不如周边其他社区完善 3. 建筑施工质量不如周边同类建筑完美 4. 售价不具吸引力，去化太慢，资金回笼难 5. 知名保险公司不愿对房地产进行保险	1. 与当地专业水平最高的建筑设计院深度合作，共同开发最受当地住户欢迎的户型 2. 与设计院共同研究，使社区公共服务配套达到本市最高水平 3. 委托当地能力最强的监理公司，严格监督活楼公司、安装承包商施工质量，确保质量符合设计标准，并达到本市同类住宅最高水平 4. 初次定价比周边同类建筑低30%，以后逐步调高价格，让观望者早作决定。最终项目平均价约比市场同类产品低15% 5. 提前邀请知名保险公司对活楼认证情况、质量状况进行调研，让其认可活楼技术和质量，并以优惠价予以投保

