

生态城市革命



纽约花园 项目介绍

2026年1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

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：纽约花园，简称：NYG
- 2. 地点：纽约市皇后区长岛市弗农大道44-02号
- 3. 土地面积：235,00m²
- 4. 建筑高度：237.3m, 78层
- 5. 建筑栋数：4 栋
- 6. 计容面积：223,748m²
- 7. 建筑功能：住宅、零售、幼儿园等
- 8. 住宅户数：2,092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. 地上停车场	10
9. 纽约住宅市场机会	11
10. 投资风险控制措施	12



生态城市革命 2. 投资亮点

1. 区位极佳，交通便捷

坐拥东河水岸第一线景观，正对曼哈顿天际线，距中央公园直线距离1.4英里。“One LIC”社区规划使本地区成为长岛市极具生活质感与长期投资价值的核心地段之一

2. 高科技地产，让住户享受美好生活

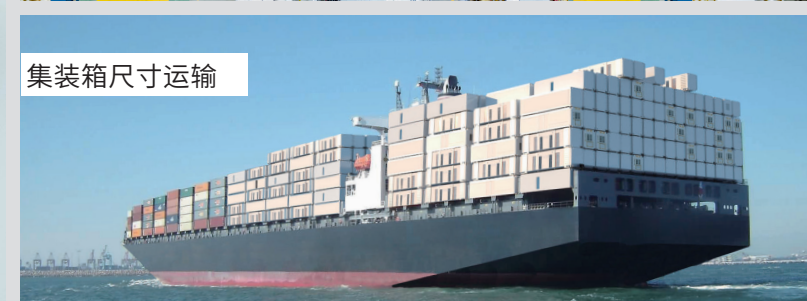
采用世界高层建筑(CTBUH)“全球创新奖”、世界模块化建筑(MBI)“住宅第一名”的高科技预制建筑“活楼”，为住户带来极致舒适、加倍安全、近零能耗(详见附件《活楼特点》)

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

项目位于纽约市皇后区长岛市弗农大道44-02号，步行可达 7/E/F/M/G 地铁站与码头，交通极为便利、通勤半径优越；坐落长岛市核心水岸地带，紧邻 East River 与 Gantry Plaza State Park，拥有稀缺的滨水景观与开放空间资源

公共交通

- 距最近巴士站100米（步行2分钟）
- 距地铁站600米（步行10分钟）
- 距离495号高速公路0.7英里
- 距离278号高速公路3.2英里

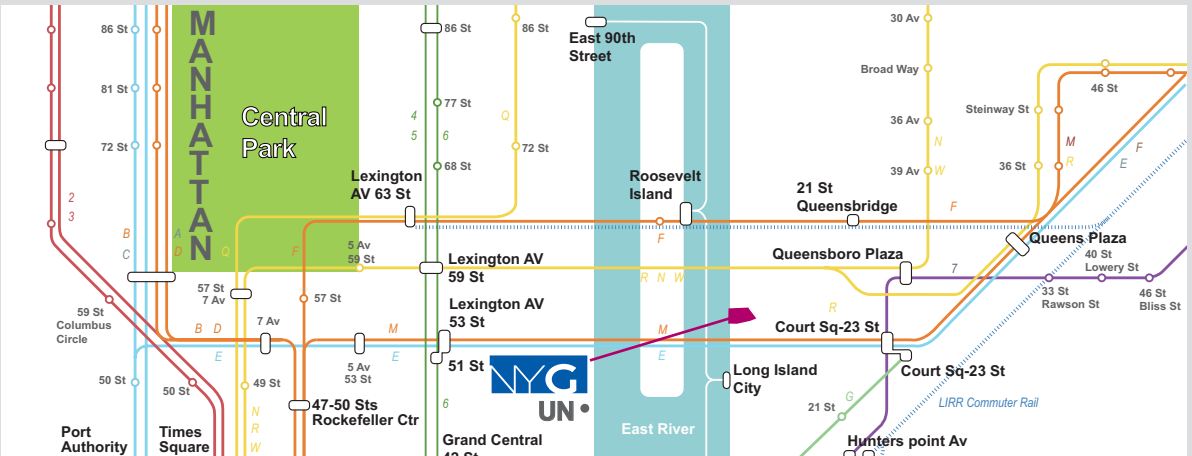
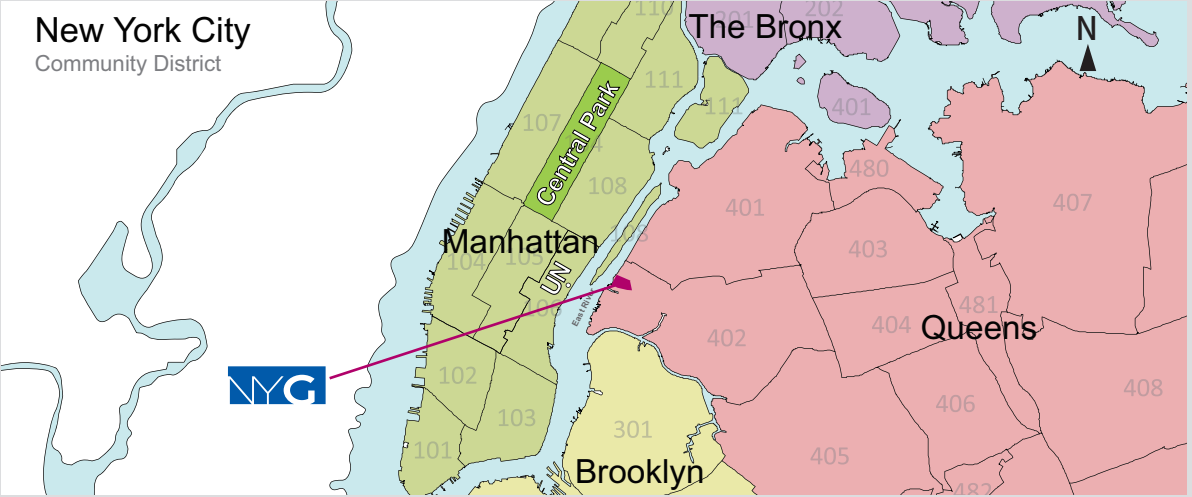
周边配套

生态宜居：项目紧靠East River, 临近 Gantry Plaza State Park 与 Queensbridge Park，滨水绿地丰富，生态宜居且交通便利

教育优质：项目周边教育资源充足，包括 Long Island City High School、Queens Technical High School 和 LIC Early Childhood Center，覆盖幼儿到高中阶段

医疗便利：项目周边有 Mount Sinai Queens 医院提供全科医疗服务，周边还有 UMD Urgent Care、多家药店和牙科诊所，日常就医及紧急情况均能快速处理

商业与文化：项目周边商业配套完善，附近有 Target、Trader Joe's、亚洲食品市场等大型零售，同时集聚多家餐饮、咖啡馆和便利店，生活购物、餐饮休闲一应俱全



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 (GFA) m ²	建议单元数
住宅	R	203,648	2092户
零售	M	17,348	N/A
幼儿园	I	2,752	N/A
停车场	S	11,378(不计入GFA)	340个车位
总计容面积		223,748	

原规划要求

- 建筑限高238.35米，裙楼限高32米
- 容积率不超过10.1，计容建筑面积不超过237,653平米
- 需提供一定数量的保障房
- 业态包含住宅（住宅面积不超过237,653平米），零售与配套设施
- 需要规划裙楼

地块现状

- 场地面积：2.35公顷
- 当地政府正在此区域调规，设计条件暂未确定
- 周边为多层综合功能建筑
- 场地平整通水通电，开工条件良好

对规划修改的建议

调整地块内部规划道路的位置



规划平面



生态城市革命 5. 用途分布及建筑规格

住户共享空间：

- 1. 精心配置的健身房、游泳池等居住配套设施，提供舒适便捷的生活体验
- 2. 底层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. 一层地上车库，提供较为充足的停车位，汽车可以直接从市政道路进入停车位，不用进入社区

建筑用途分布表

楼栋	零售	停车场	幼儿园	商品住宅
T1			4F	5~78F
T2			4F	5~78F
T3			4F	5~78F
T4			4F	5~78F
裙楼	1~2F	3F		

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	75层
4	高度	225m
5	独栋建筑面积	51,600m ²
6	总建筑面积	206,400m 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、零售、配套设施(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 ² /户	总可售面积 m ²
单身公寓	8.6	180	39~50	7,920
1居室	40	836	59	49,324
2居室	40	836	71	59,356
3居室	11.4	240	134	32,160
合计	100	2,092		148,760

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

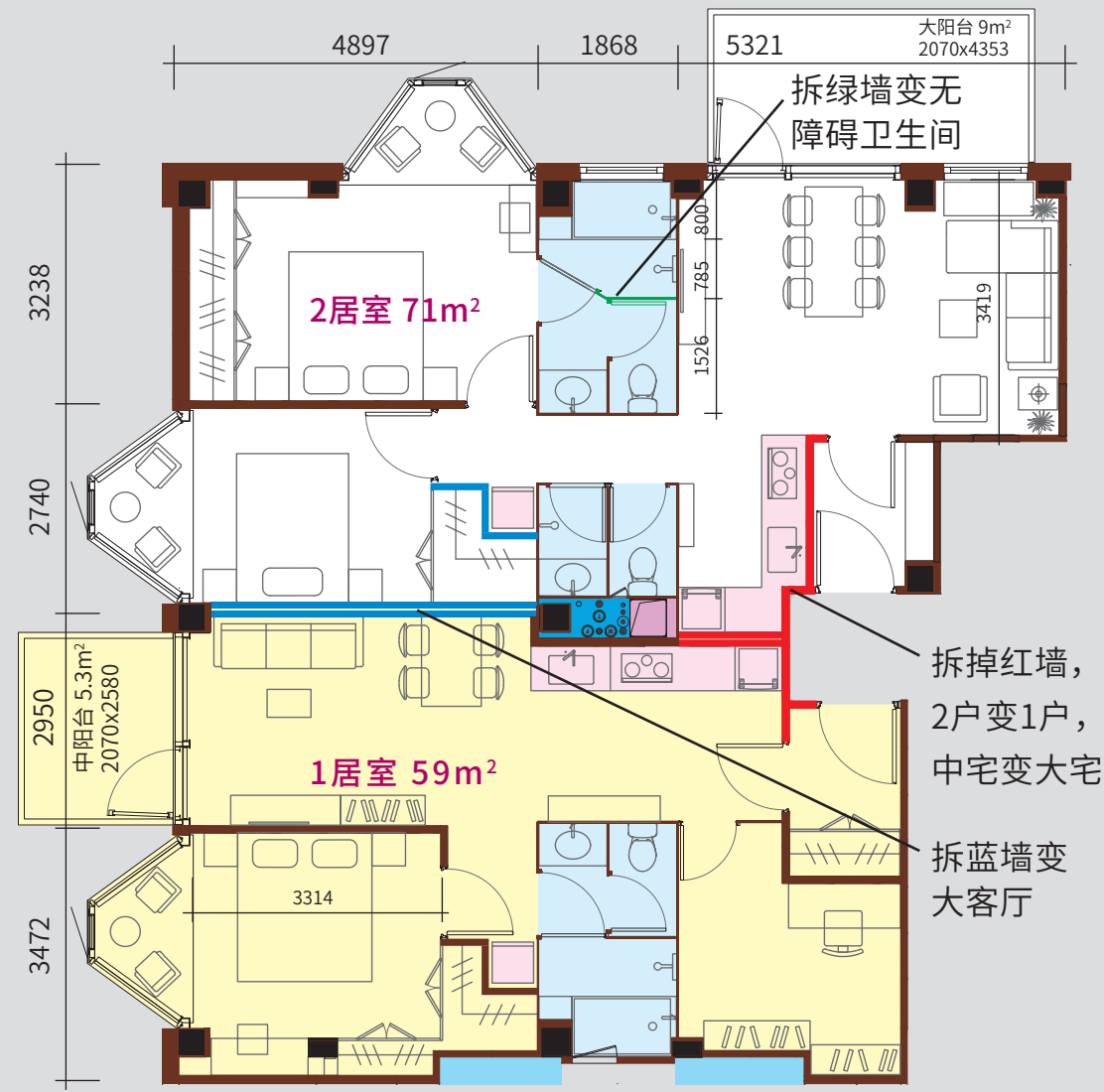
住宅户型
汇总图

(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

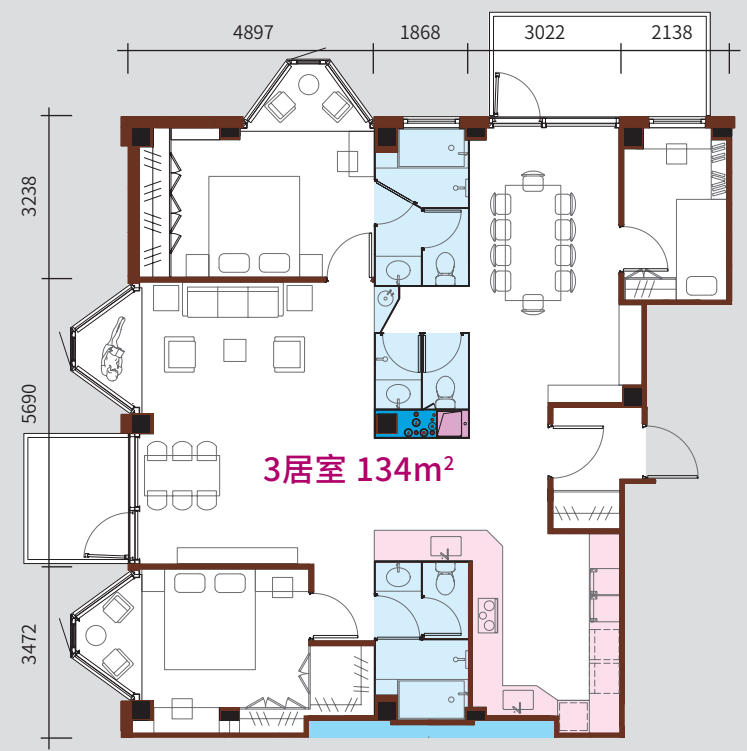
- 极致温暖的空间哲学，1居室与2居室相互匹配，满足高效居住需求。2居室客厅只需加一片墙，瞬变3居室户型，即享亲密幸福生活
- 随心而变的成长型空间，家庭增员时可购入相邻单元，拆除几片墙可瞬间组合为3居室或4居室。改造简便、成本可控且耗时极短
- 活楼具有极大的灵活性，除了图中所见的结构柱、卫生间的上下水管不可动，其他可以任意改变。如果家庭只有1~2个人，可以拆掉所有的墙，变成很大的房间
- 活楼还有一个选项：在阳台上加装电动升降玻璃，冬天可让阳台无风雨，更舒适



生态城市革命 6. 住宅：3居室

温馨舒适的家庭港湾，3居室有超越想象的宽敞尺度与通透明亮的开放式格局，是承载您全家幸福、珍藏美好回忆的理想之地

当孩子们的欢笑声渐渐变成电话那头的问候，3居室依然是最懂您心意的挚友，只需加几片墙便可一户变两户。一边是您携手相伴、品味人生的私享静谧居所，另一边则是无虞生活的稳定来源。



生态城市革命 7. 幼儿园

- 为住户提供极为方便的幼儿园，面积2,752m²，设16个班，招收480名幼儿
- 其中8个班是周托班，提供190个寝室床位
- 如果园区周托需求少而日托需求多，第5层也可作幼儿园。总之，让每一个有需求的家庭都得到满足



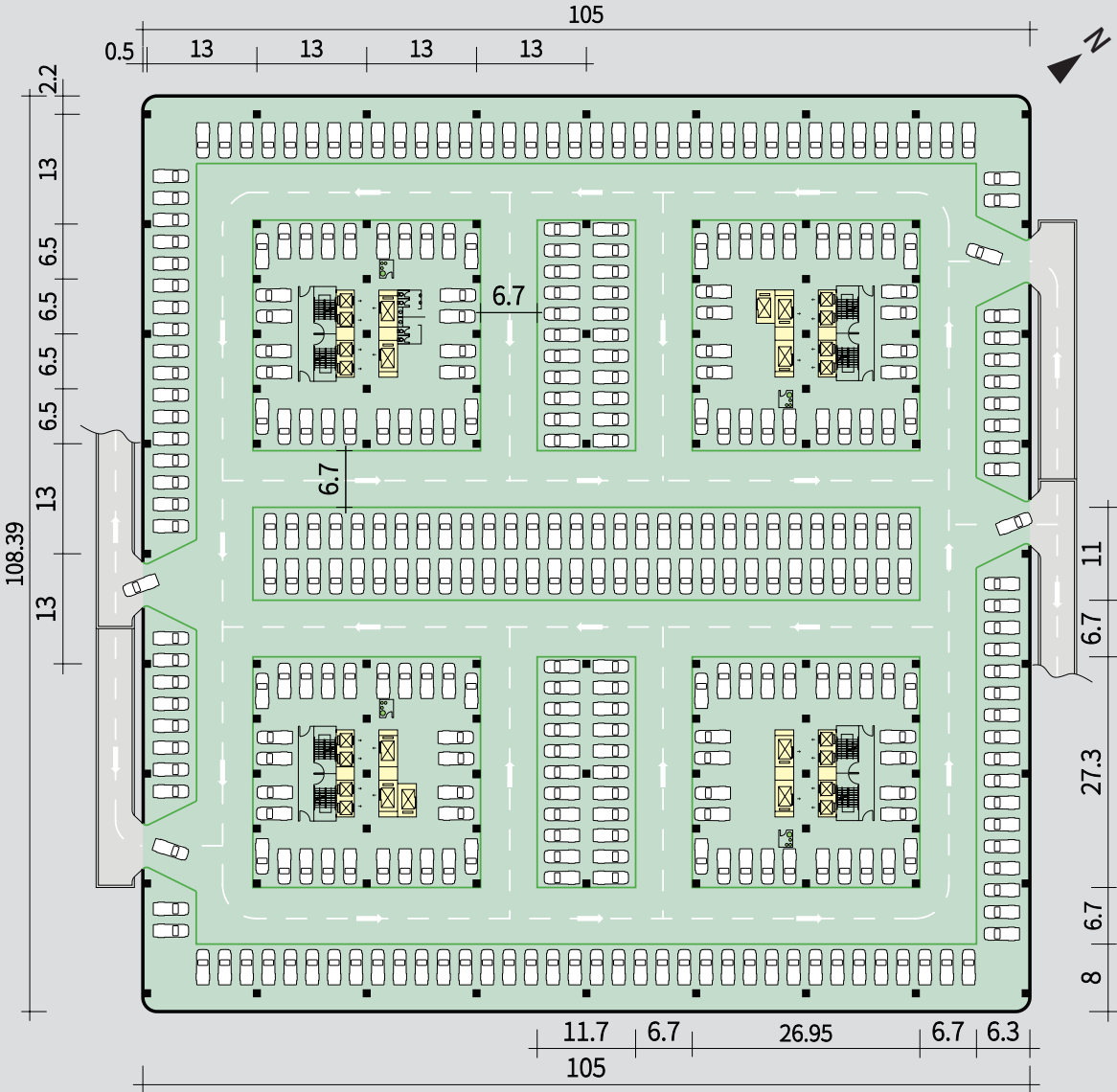
幼儿园平面 (4F)



生态城市革命 8. 地上停车场

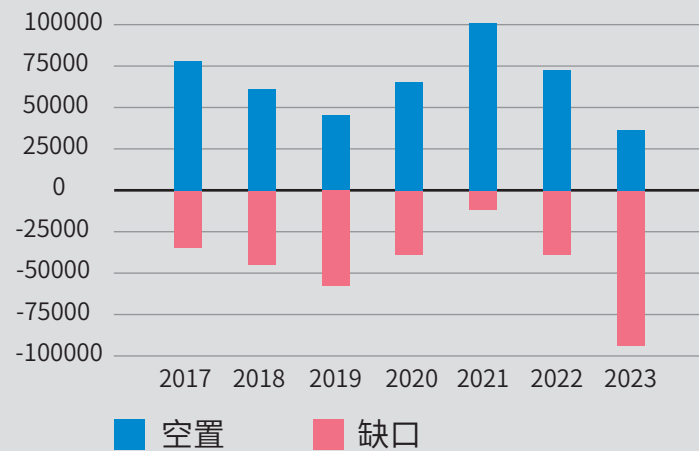
- 1. 总停车面积11,378m²，地上一层，可停340辆车，约33平米/车
- 2. 车辆直接从市政道路进入停车场，不干扰社区生活，不影响儿童自由玩耍区域的安全
- 3. 充电站均匀分布在整个停车场，便于电动汽车充电

停车场平面图



生态城市革命 9. 纽约住宅市场机会

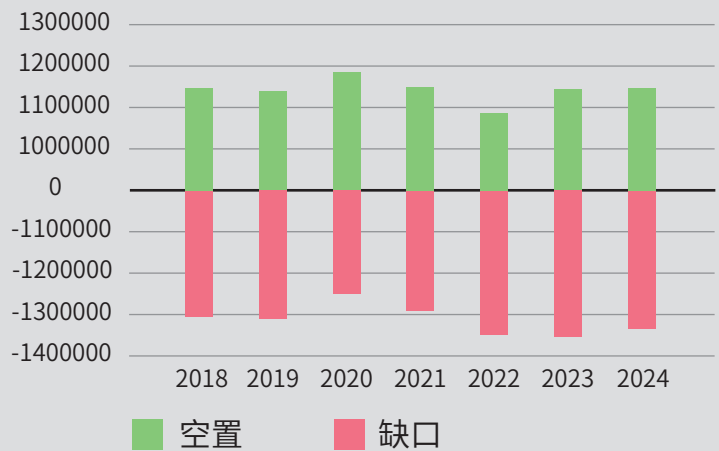
纽约市商品房缺口 (套)



与周边商品房售价对比

No.	项目名称	售价 (\$/ft ²)
1	The View	1,550
2	Vernon	1,270
3	Enzo	1,550
4	Corte	1,660
5		1,250

纽约州可负担住房缺口 (套)

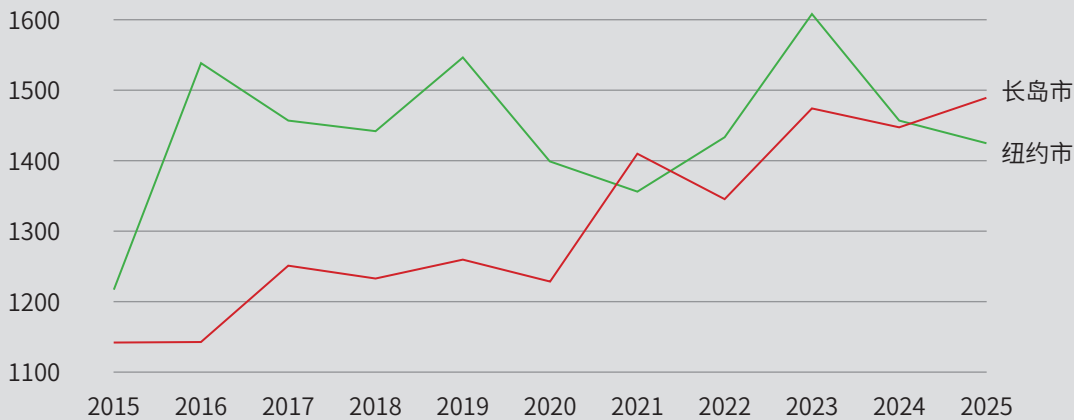


数据来源: National Low Income Housing Coalition

在整个纽约州, 可负担且可获得的租赁住房资源对于极低收入家庭 (ELI, 即收入等于或低于贫困线或其所在地区中位收入 30% 的家庭) 来说, 存在严重短缺

许多这些家庭承受着沉重的住房成本负担, 将超过一半的收入用于支付住房。与其他租房者相比, 这些负担过重的贫困家庭更有可能为了支付房租而牺牲其他必需品, 如健康食品和医疗保健, 并更容易遭遇住房不稳定状况, 例如被驱逐

纽约市/长岛市历年房价涨幅 (平均售价)



数据来源: Miller Samuel Real Estate Appraisers & Consultants

长岛市房价年涨幅高于纽约整体水平

长岛市近5年房价累计涨幅4.5%, 纽约市近5年房价累计涨幅4.1%, 长岛市高于纽约市0.4%; 长岛市近10年房价累计涨幅23%, 纽约市近10年累计涨幅14.4%, 长岛市高于纽约市8.6%

本项目将为政府提供30%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-US计划在本项目提供628户可负担住房 (法规要求的保障房比例),

也可提供更多可负担住房比例, 获得政府给予绿色审批通道, 缩短审批时间



生态城市革命

10. 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

