

中央大道公园 (美国长岛)

项目简介

2025年8月18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														

项目概览

- 1. 名称：中央大道公园，简称：PCB
- 2. 地点：纽约州长岛市中央大道 54-21号
- 3. 土地面积：6,500m²
- 4. 建筑高度：75~93m, 25~31层
- 5. 建筑栋数：4 栋
- 6. 计容面积：77,056m²
- 7. 建筑功能：住宅、幼儿园、零售等
- 8. 住宅户数：824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

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



生态城市革命 2. 投资亮点

1. 区位极佳，交通便捷

项目位于长岛市西南滨水地段，隔东河直望曼哈顿天际线，拥有开阔的公园景观与便捷的地铁、渡轮、公路交通，通勤高效且生活品质优越

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

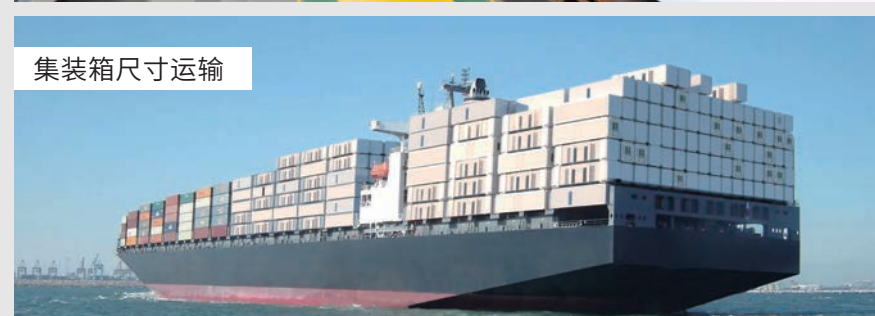
极致的居住体验



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 Hunter's Point South 滨水地段，坐拥 East River 与 Newtown Creek 双水景，毗邻亨特角公园及生态湿地，环境宜人。周边配套完善，集 优质学校、高等教育、医疗机构及甲级写字楼商业配套 于一体，打造从学前到高等教育且兼具舒适性与投资价值的一站式生活圈

公共交通

- 步行1~3分钟到东河渡轮 Hunters Point South 码头
- 步行6分钟到 LIRR Hunters Point Avenue 城际车站
- 步行12分钟到7号线 Vernon Blvd-Jackson Ave 地铁站
- 开车8分钟到 Court Square / Queens Plaza 商务中心

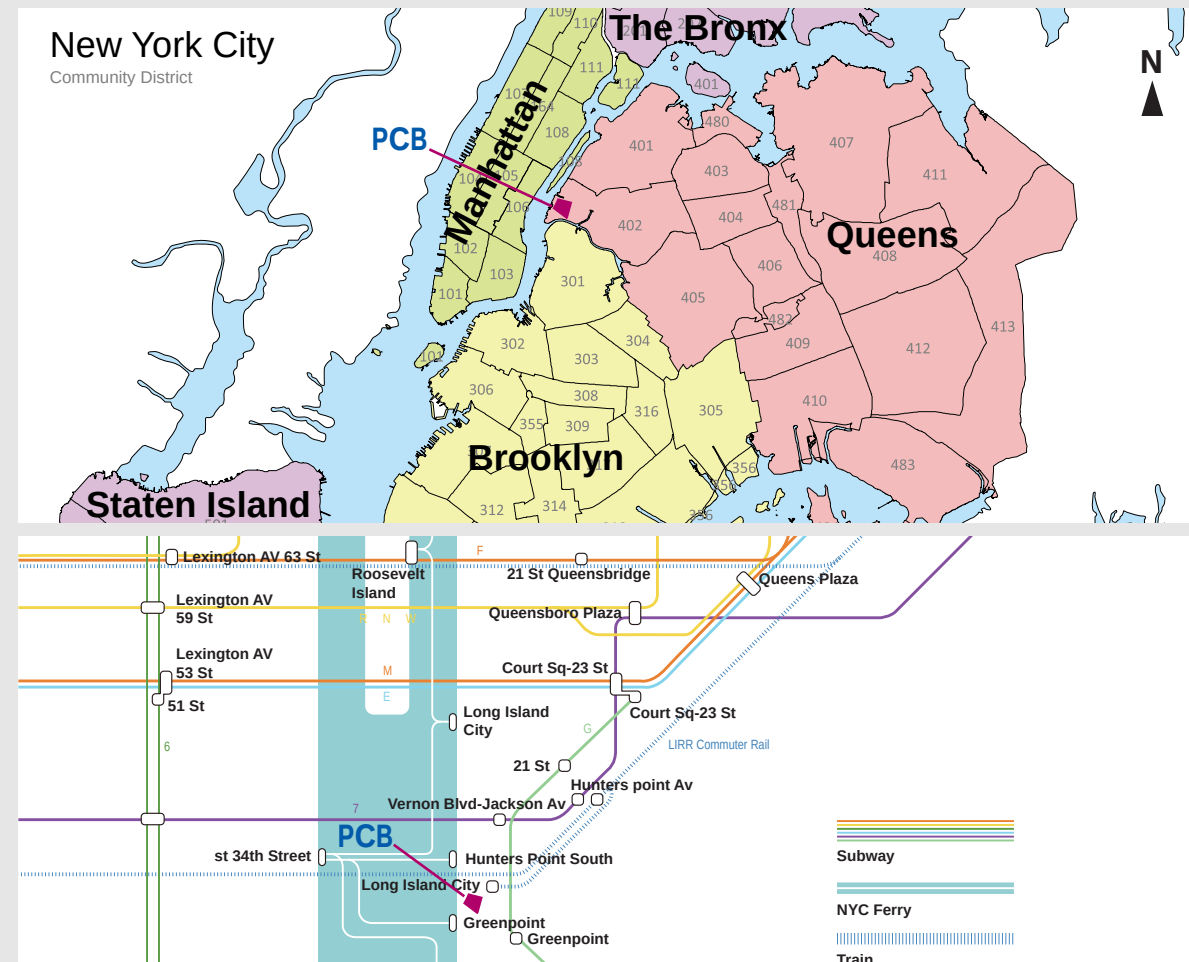
周边配套

生态宜居：坐拥East River与Newtown Creek双水景，毗邻占地11英亩滨水绿地与1.5英亩生态湿地的亨特角公园

教育优质：汇聚 P.S./I.S.78 与 Hunters Point Community Middle School 等优质公校，邻近 LaGuardia Community College 与 MoMA PS1 艺术教育资源

医疗便利：步行可达多家急诊与门诊 (CityMD/GoHealth 等)、连锁药房，近邻 Mount Sinai Queens 综合医院，并可通过地铁与渡轮快速转诊至曼哈顿大型医疗机构

商业与文化：毗邻 Court Square 与 Queens Plaza 的甲级写字楼群（如 One Court Square 等），高端居住与办公投资价值的理想联动



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 ²	建议单元数
住宅	R	71,552	824户
零售	M	4,128	N/A
幼儿园	E	1,376	N/A
总建筑面积		77,056	

原规划要求

- 建筑塔楼梯级限高91.44、82.3米，裙楼限高21.34米
- 容积率不超过12，计容建筑面积不超过77561.4平米
- 总户数为800~900户，户数的60%~70%为保障房
- 业态包含住宅，零售与配套设施(配套设施面积不超过826.8平米)
- 需要规划裙楼

地块现状

- 地块面积0.65公顷
- 周边为高层综合功能建筑
- 场地平整通水通电，开工条件良好

对规划修改的建议

1. 建筑塔楼梯级高度93、84与75米，打造优美的天际线
2. 配套设施幼儿园面积为1,376m²
3. 不建议规划裙楼，留出更多绿地



生态城市革命 5. 用途分布及建筑规格

住户共享空间：

- 1. 珍贵地面无车空间，留给生活的宁静花园，让孩子自由玩耍
- 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

建筑用途分布表

楼栋	零售	幼儿园	保障住宅	商品住宅
T1	1~2F			3~31F
T2		1~2F	3~20F	21~28F
T3	1~2F		3~20F	21~28F
T4	1~2F		3~17F	18~25F

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	25层、28层、28层、31层
4	高度	75m、84m、84m、93m
5	单栋建筑面积	17,200 ~ 21,328m ²
6	总建筑面积	77,056m 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



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

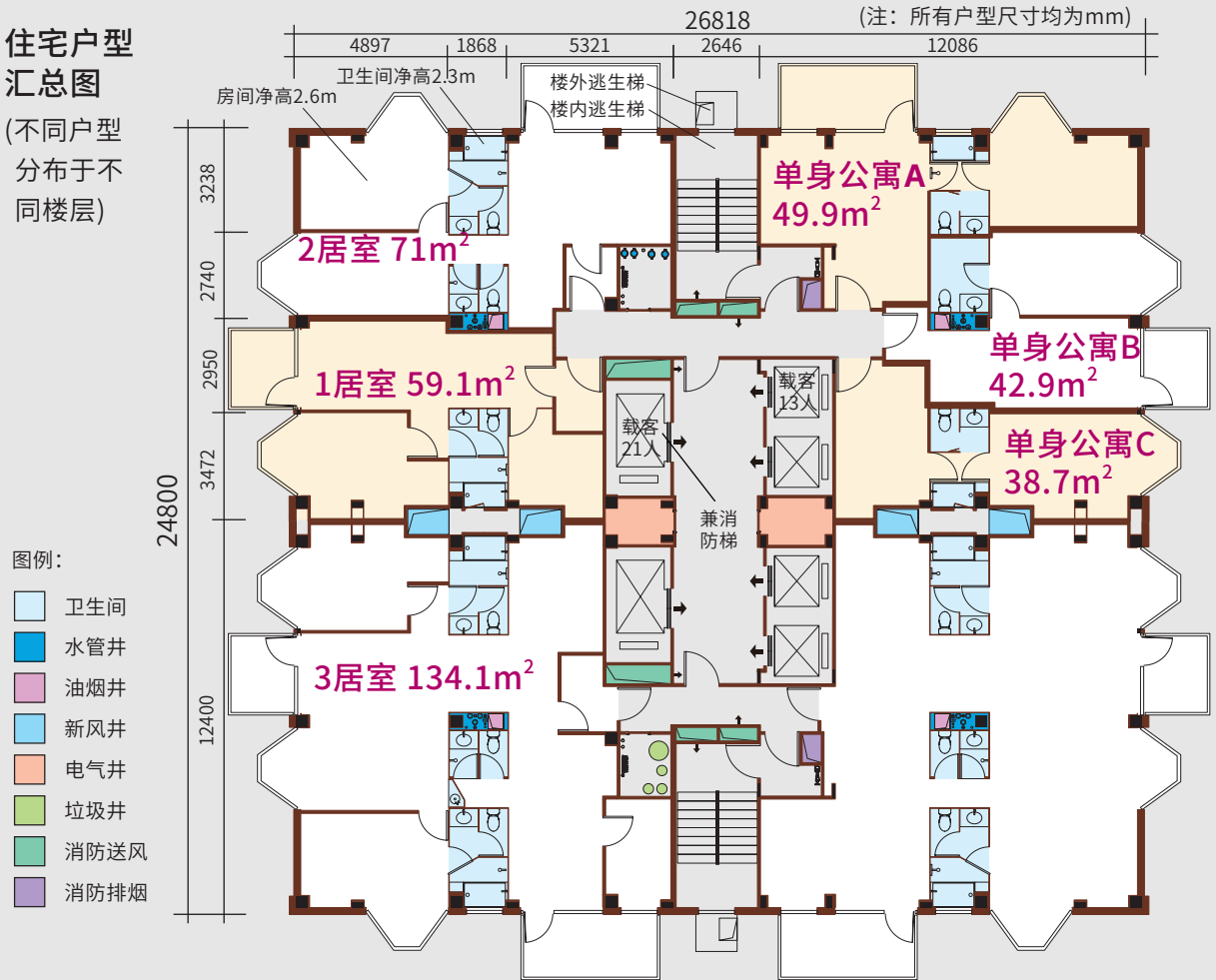
住宅数量表

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	23.3	192	38.7~49.9	8,416
1居室	35.9	296	59.1	17,494
2居室	35.9	296	71	21,016
3居室	4.9	40	134.1	5,364
合计	100	824		52,290

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

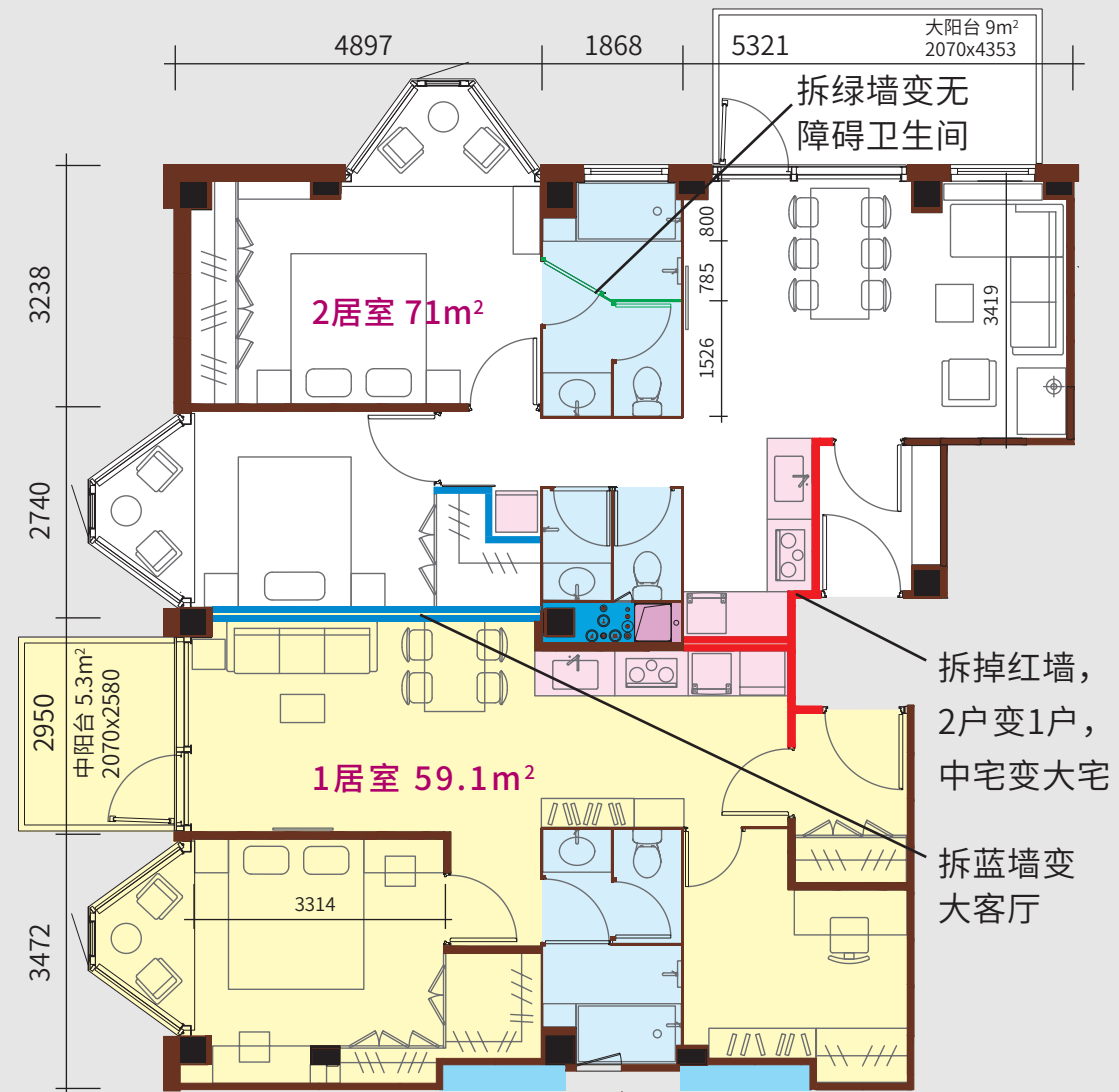
住宅户型
汇总图

(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

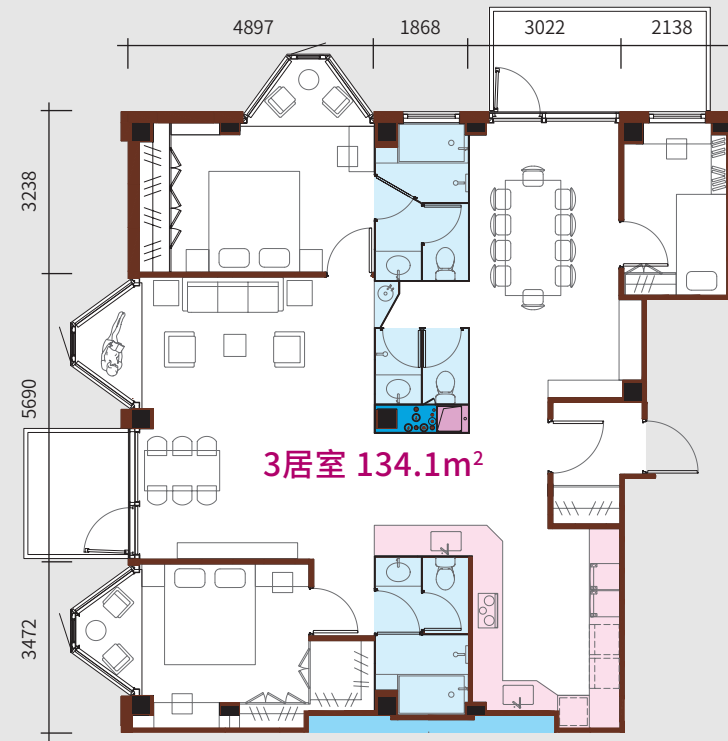


生态城市革命 6. 住宅：3居室

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. 幼儿园

- 为住户提供极为方便的幼儿园, 2层共1,376m², 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
T2塔楼内

