



住宅项目简介

2025年9月19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：3棵树
- 2. 地点：新加坡市中心柏士街23号
- 3. 土地面积：7,300m²
- 4. 建筑高度：192~249m, 64~83层
- 5. 建筑栋数：3 栋
- 6. 计容面积：151,360m²
- 7. 建筑功能：住宅、幼儿园、零售等
- 8. 住宅户数：1,648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：按新加坡建筑标准进行设计、预制、安装、验收
- 12. 本资料为初步方案，尚未与土地持有人、政府主管部门沟通

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

项目位于新加坡地理与经济的中心，聚集了大量跨国公司总部与高端写字楼，还拥有便捷的地铁网络、周边商业、生活设施丰富，几分钟可达滨海湾、乌节路等热门区域

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

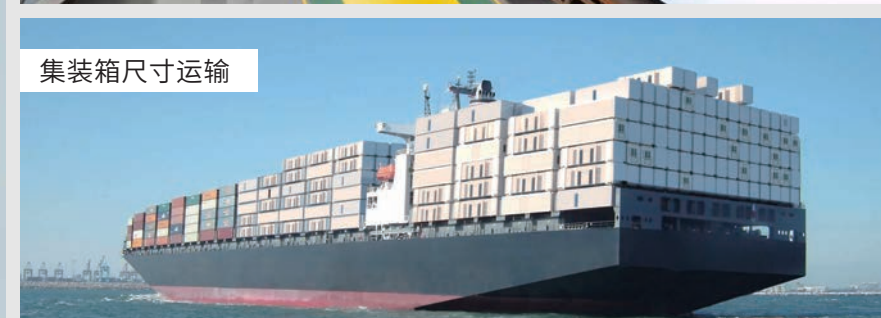
极致的居住体验



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

项目位于新加坡市中心核心地段，周边环绕众多商业地标，坐享成熟且优质的生活与商业环境

公共交通

- 步行3分钟可达地铁站，畅享便捷轨道交通
- 驾车5分钟可上中央高速公路
- 15分钟抵达樟宜机场

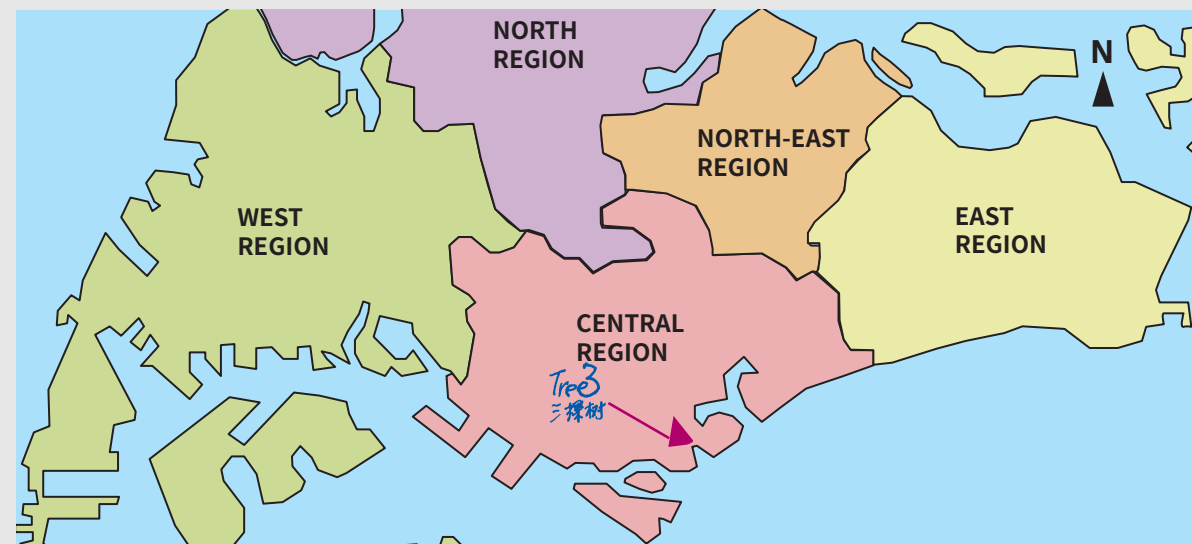
周边配套

生态宜居：临近滨海湾花园等城市绿肺，车程仅需8分钟

教育优质：周边涵盖多所知名中小学及新加坡国立大学等高等学府

医疗便利：拥有新加坡中央医院等顶级医疗资源，为健康保驾护航

商业与文化：周边遍布高端写字楼、购物中心，是新加坡重要的商务与文化活动集聚区



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	147,232	1,648户
零售	2,752	N/A
幼儿园	1,376	N/A
总建筑面积	151,360	

原规划要求

- 容积率 (FAR): 不超过8.05
- 总建筑面积: 58,765m²
- 建筑高度: 不超过250m
- 规划用地性质为住宅带1层商业
- 建筑退基地西侧与南侧7.5m, 退东侧12.6m

对规划修改的建议

1. 地块周边的退线建议修改为7.5米
2. 为提供更多住房, 容积率修改为20.73
3. 总建筑面积不超过151,360m²

地块现状

- 场地面积: 0.73公顷
- 周边遍布商业和办公楼
- 地块内现有一座3层建筑, 部分作为停车场功能
- 本地块由政府拥有



总平面



N

生态城市革命 5. 用途分布及建筑规格

住户共享空间：

1. 孩子们可以在5,000m²的无车花园里自由玩耍
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	商品住宅
T1		1~2F	3~83F
T2	1~2F		3~73F
T3	1~2F		3~64F

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	3 栋
3	层数	64层、73层、83层
4	高度	192m、219m、249m
5	独栋建筑面积	44,032 ~ 57,104m ²
6	总建筑面积	151,360m 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



空中连廊是住户专属餐饮休闲区，并可作为额外的火警逃生通道



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

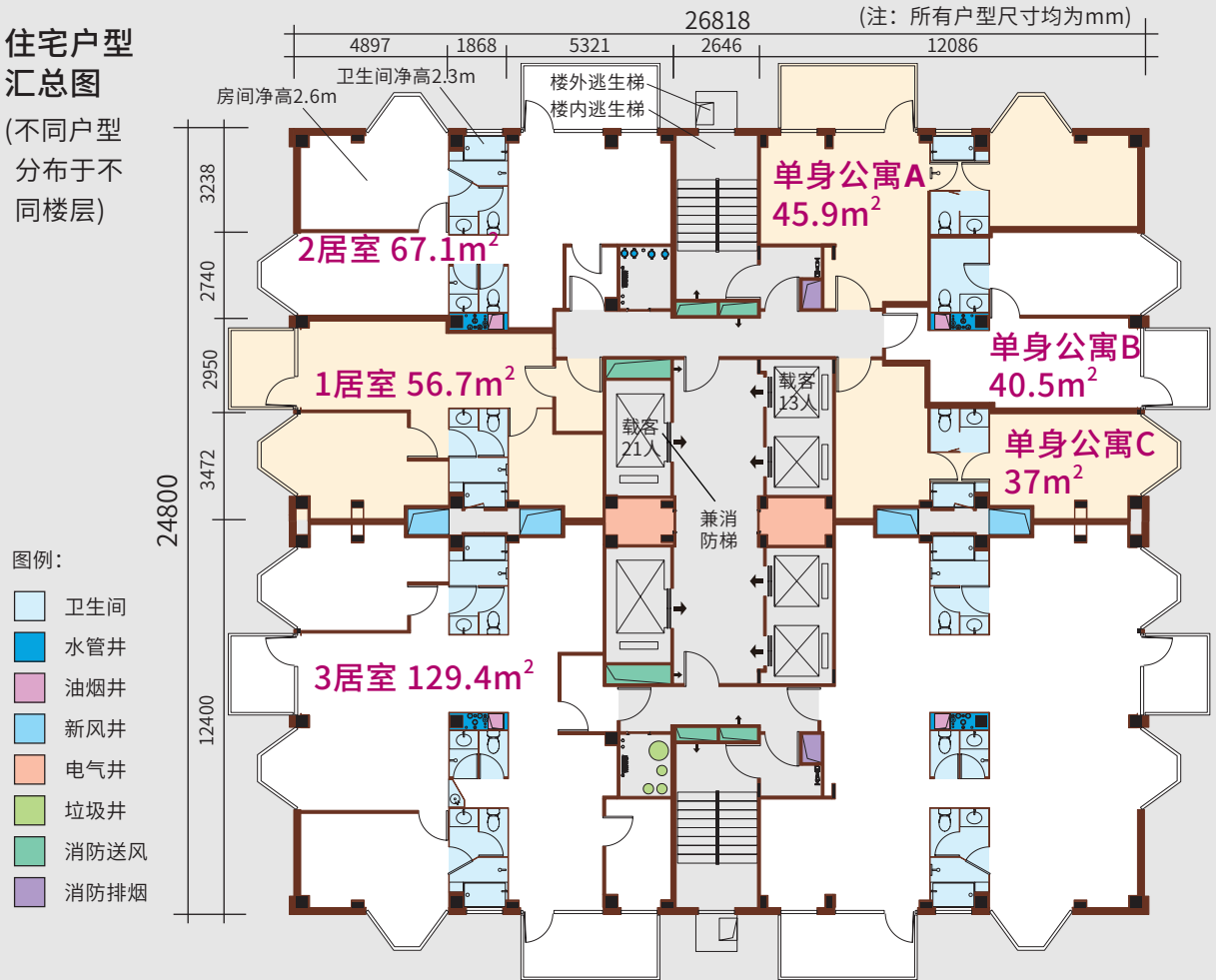
住宅数量表

户型	比例 % (户数)	户数	可售面积 m²/户	总可售面积 m²
单身公寓	29.1	480	37~45.9	19,744
1居室	30.6	504	56.7	28,577
2居室	30.6	504	67.1	33,818
3居室	9.7	160	129.4	20,704
合计	100	1,648		102,843

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

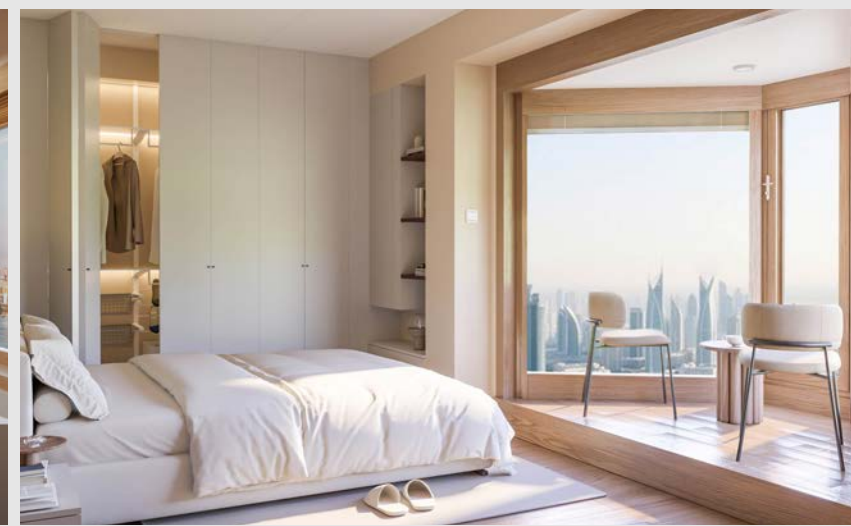
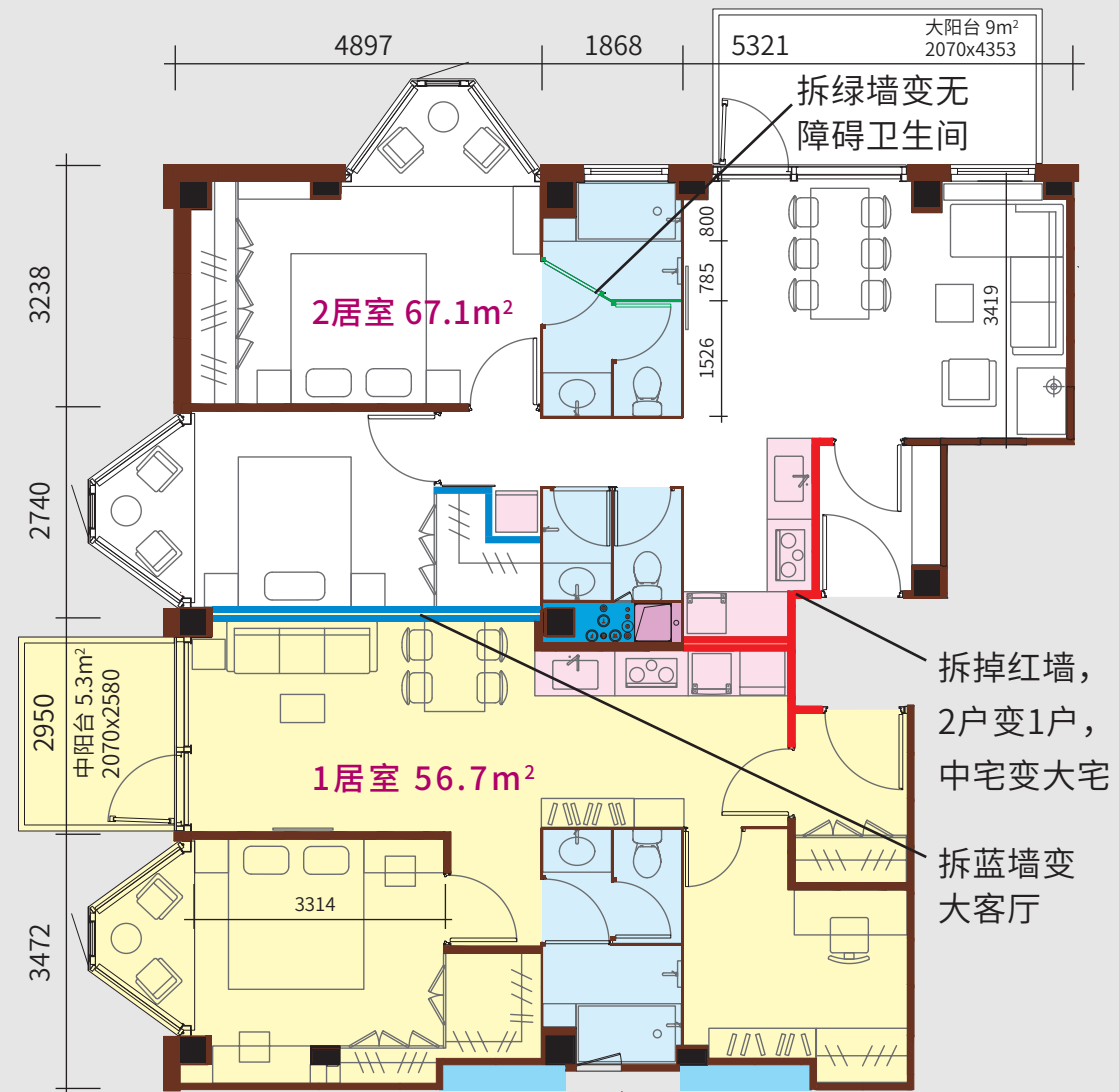
住宅户型
汇总图

(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

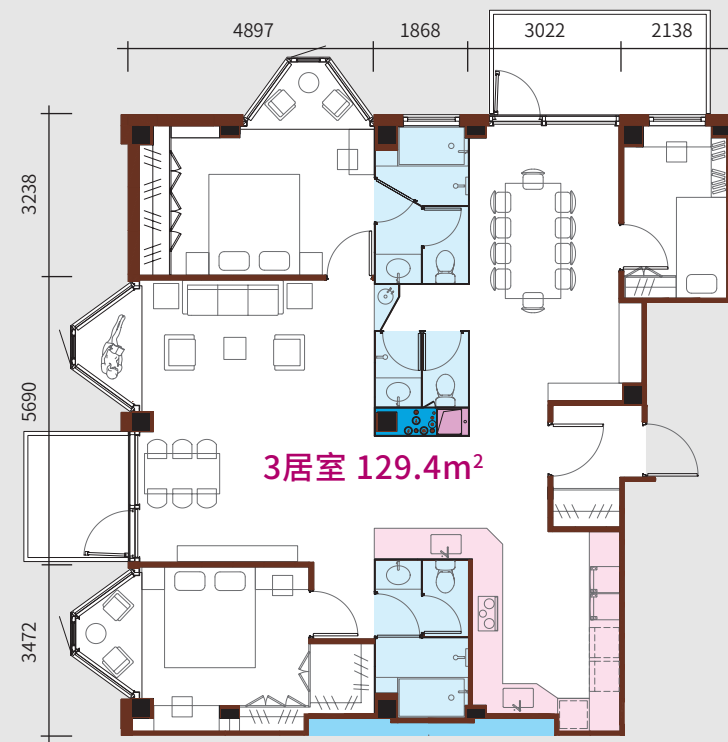


生态城市革命 6. 住宅：3居室

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 129.4m^2 ，如按美标计算，则达到 134.1m^2 (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1,376m², 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
T1塔楼内

