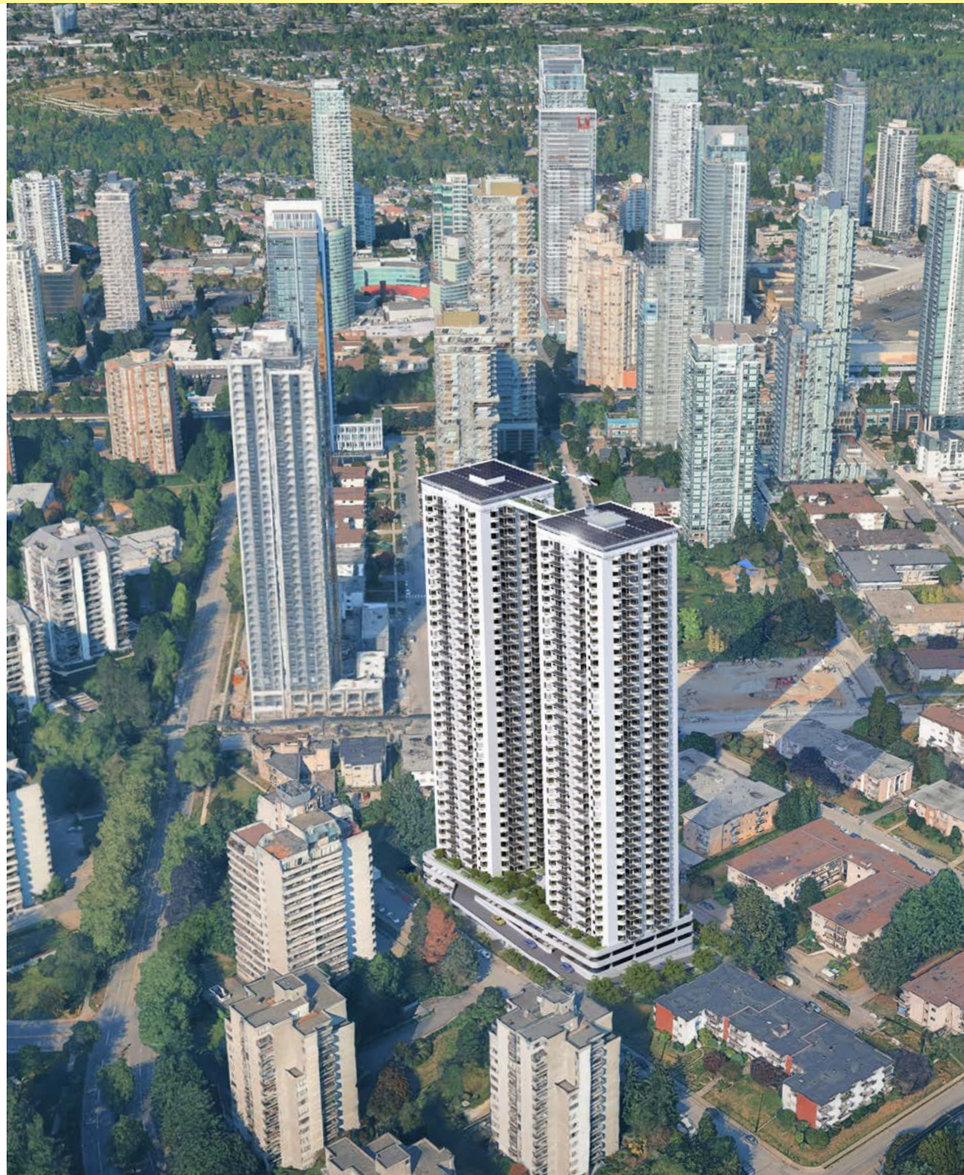
生态城市革命

威灵顿玫瑰公寓 (加拿大)
项目介绍

2026年1月5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

1. 执行摘要

项目概览

1. 名称：威灵顿玫瑰公寓，简称：WR
2. 地点：加拿大不列颠哥伦比亚省本拿比市威灵顿大道6622 & 6688
3. 土地面积：52,280 ft^2
4. 建筑高度：403.5 ft，39层
5. 建筑栋数：2栋
6. 计容面积：562,909 ft^2 (不计停车场)
7. 建筑功能：住宅、零售等
8. 住宅户数：512户
9. 停车场：2层 59,438 ft^2 (可停146辆)
10. 建筑结构材料：不锈钢 (不用混凝土)
11. 施工方式：工厂预制，现场极简安装
12. 技术标准：按加拿大建筑标准进行设计、预制、安装、验收

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

建设周期：11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							■	■					可1次集中运输
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									■	■			
10	竣工验收											■		由当地专业机构

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

2. 投资亮点

1. 配套齐全，交通便捷

步行5分钟可到Brentown轻轨站，轻轨20分钟直达市中心、30分钟达温哥华国际机场。坐拥本区域最大、加拿大第三大购物中心Metrotown，汇聚各类商业与休闲设施

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

活楼流水生产线

集装箱尺寸运输

极致的居住体验

一天安装3层

3. 区位及交通

项目区位

项目位于大温哥华核心枢纽Metrotown，毗邻本区域最大的Metrotown购物中心，商业齐全。周边坐拥BC理工学院、西蒙菲莎大学及多所优质中小学。区域人口已超3万且持续增长，高密度、高活力的成熟商业与就业中心

公共交通

- 距最近巴士站 200m (步行2分钟)
- 距地铁站 800m (步行10分钟)
- 距离主干道 Kingsway 1km (东西向核心交通干道，连接温哥华市中心)

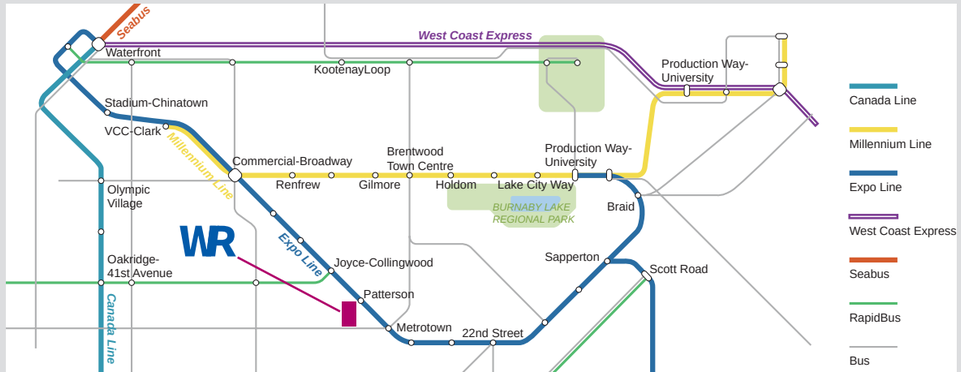
周边配套

生态宜居：步行约10分钟可至中央公园 (Central Park)，驱车约10分钟可达鹿湖公园，生态休闲便捷

教育优质：本拿比教育局顶尖学区，有41所小学与8所中学。距不列颠哥伦比亚理工学院(BCIT)主校区约2.6公里，距西蒙菲莎大学(SFU) 约9公里，高等教育资源密集

医疗便利：步行范围内有日常诊所与Metrotown急诊中心；10分钟车程可达24小时急诊与全科服务医院

商业丰富：步行3分钟达加拿大第三大购物中心Metrotown（超450家商铺），邻丽晶广场，生活购物便利



4. 项目规划

项目规划表

开发项目	用途	最大计容面积 (GFA) ft^2	建议单元数
住宅	Group C	518,390	512户
住宅配套	Group C	25,575	N/A
商业零售	Group E	18,944	N/A
停车场	Group F3	59,438 (不计入GFA)	146个车位
总计容面积		562,909	

原规划

- 容积率上限为 6.15
- 计容建筑面积上限为 321,368 ft^2
- 建筑层数为34层
- 建筑高度为 366 ft
- 72套租赁置换用房与26套保障租赁用房
- 276个机动车位与约920个自行车位
- 本项目为全租赁开发项目

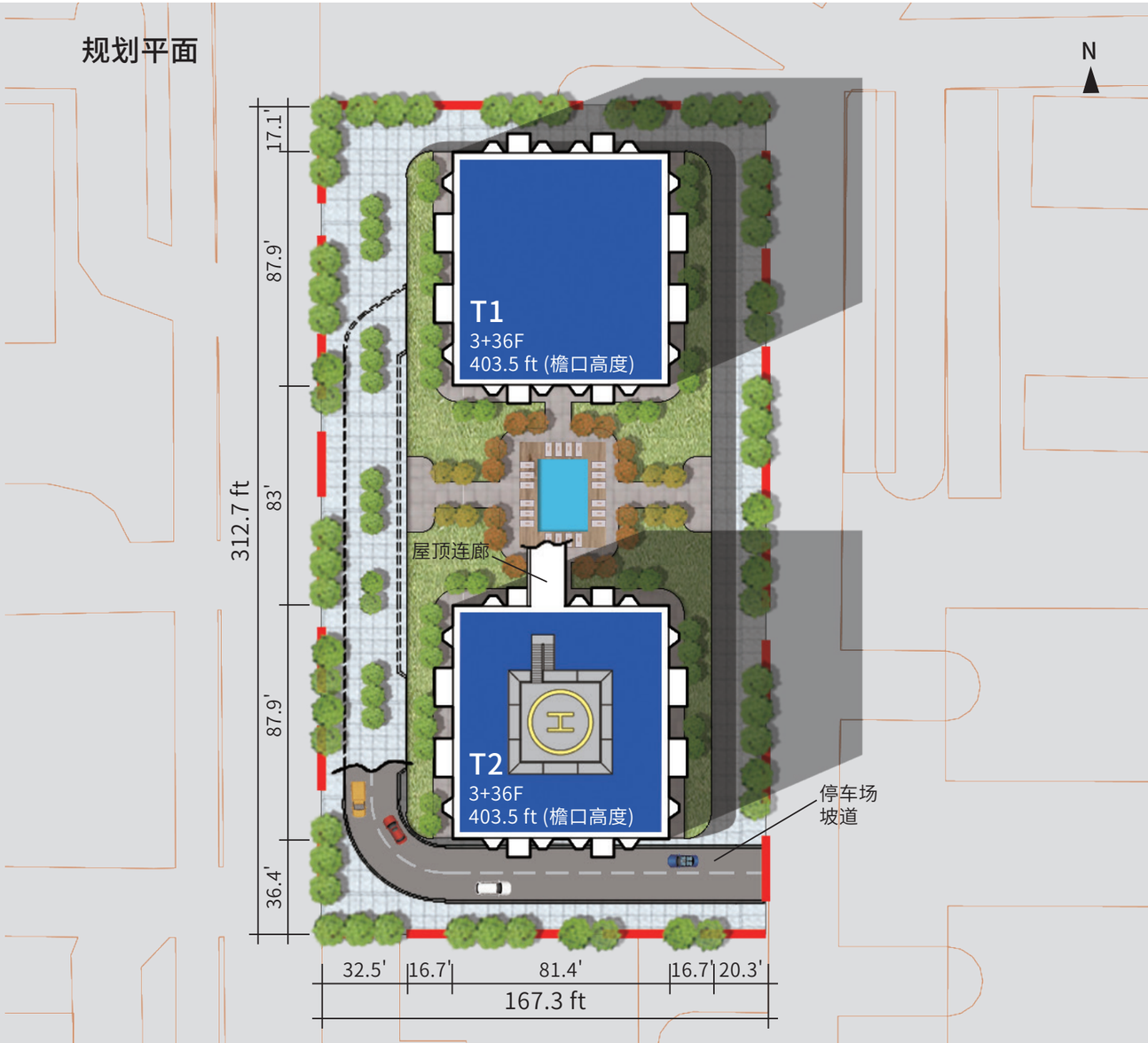
地块现状

- 地块面积：52,280 ft^2
- 原规划方案已通过三读，规划审批基本通过
- 周边为住宅区，主要以高层建筑为主
- 2栋三层住宅需拆迁，1个月拆完

对原规划修改的建议

1. 为提供更多住房，建议容积率调整为 10.72
2. 建筑层数调整为39层，3层裙楼加36层塔楼
3. 建筑高度调整为403.5 ft
4. 充分利用公共交通，停车位由276个调整为146个
5. 全租赁开发项目调整为全销售开发项目

规划平面



5. 用途分布及建筑规格

住户共享空间：

1. 精心配置健身房、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. 两层地上车库，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，不进入社区

建筑用途分布表

楼栋	商业零售	停车场	商品住宅
T1			4~39F
T2			4~39F
裙楼	1F	2~3F	

建筑规格表

注：详见《活楼特点》

NO.	科目	数据
1	建筑类别	活楼，型号：B39BC2P3
2	活楼栋数	2 栋
3	层数	39 层
4	高度	403.5 ft
5	建筑面积	裙楼: 89,157 ft^2，活楼: 533,201 ft^2
6	群楼层高	1F: 14.8 ft，2~3F: 10.8 ft
7	活楼层高	9.8 ft
8	房间净高	8.5 ft
9	卫生间净高	7.5 ft
10	无柱净空	39.4 ft x 15.7 ft
11	建筑活载	活楼25kg/ft^2，商场、停车场100kg/ft^2
12	结构材料	活楼：不锈钢，裙楼：碳钢
13	用途	居住、商业零售、停车场
14	建造方式	100%工厂预制，现场极简安装
15	交付内容	建筑、机电、装修、交钥匙工程

6. 住宅

全世界很少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

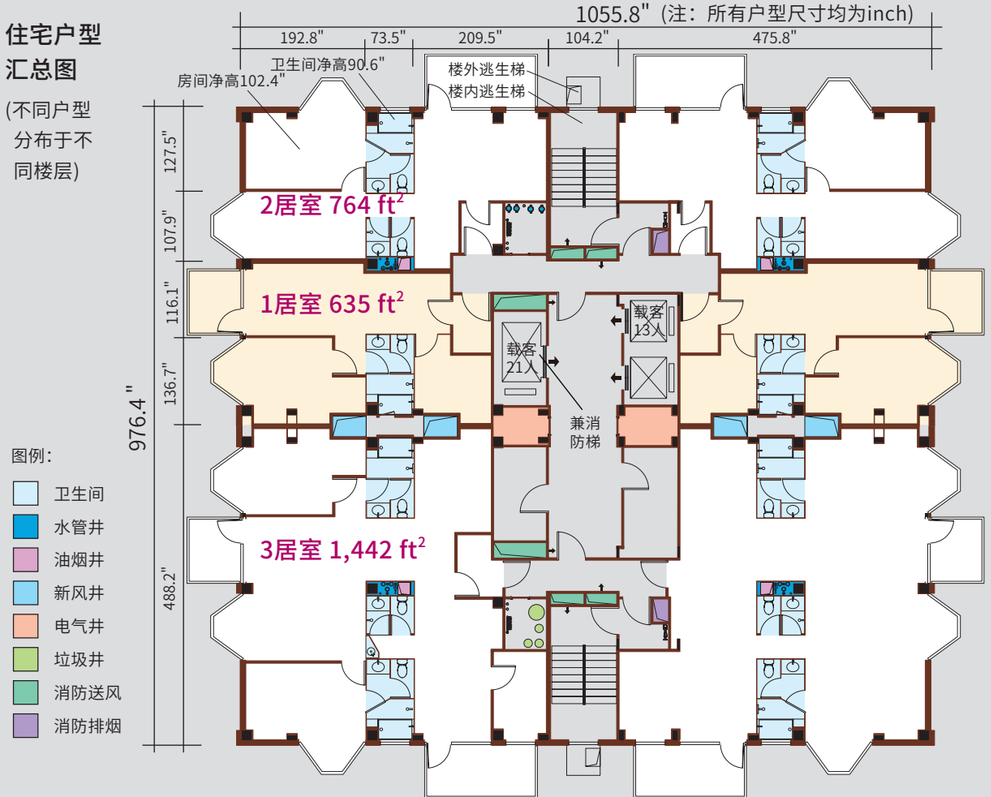
住宅数量表

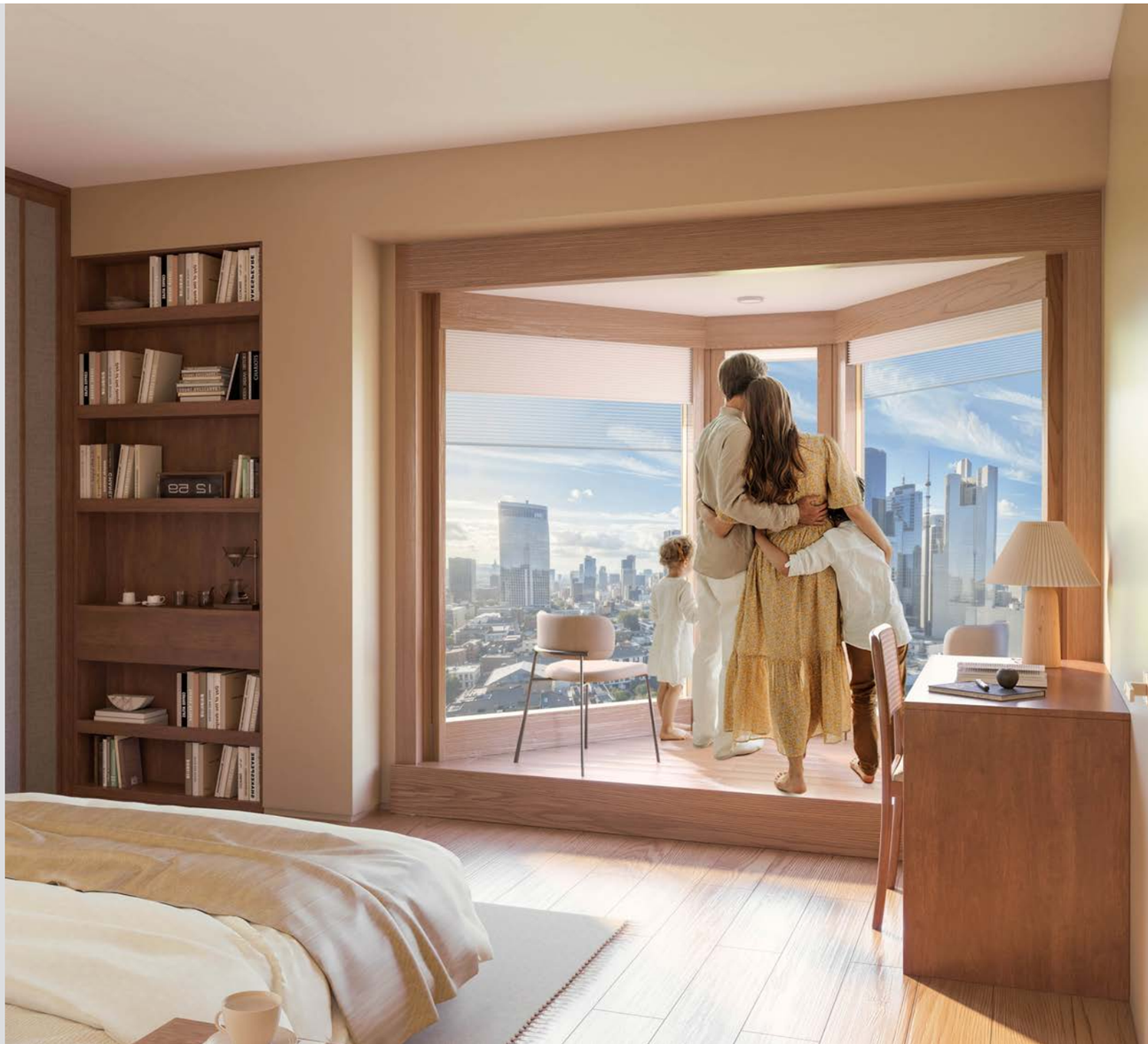
户型	位置	户数	可售面积 ft^2/户	总可售面积 ft^2
1居室	5~33F	232	635	147,336
2居室	5~33F	232	765	177,303
3居室	34~39F	48	1,443	69,233
合计		512		393,872

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

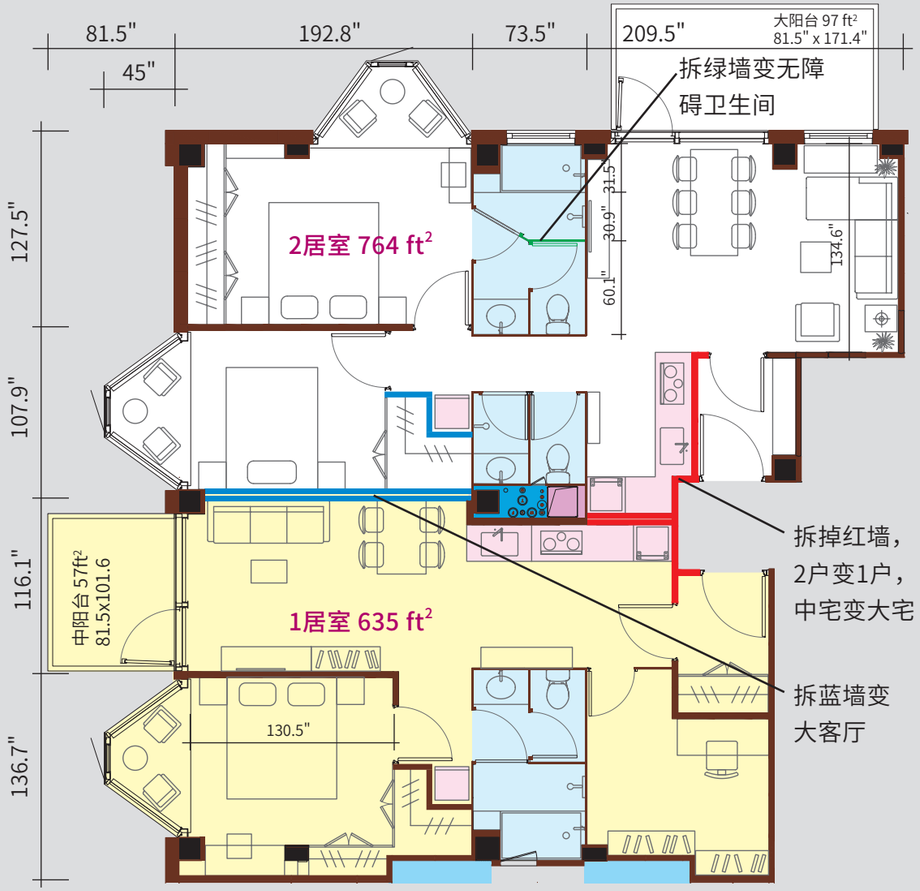
(不同户型分布于不同楼层)





6. 住宅：1居室、2居室

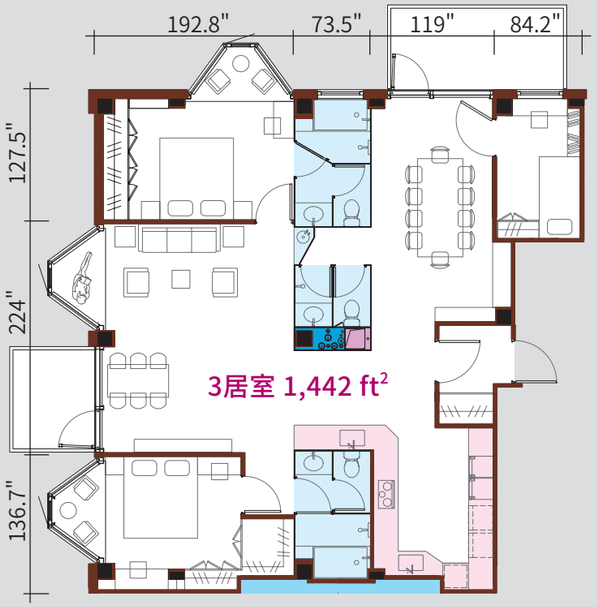
- 极致温暖的空间哲学，1居室与2居室相互匹配，满足高效居住需求。2居室客厅只需加一片墙，瞬变3居室户型，即享亲密幸福生活
- 随心而变的成长型空间，家庭增员时可购入相邻单元，拆除几片墙可瞬间组合为3居室或4居室。改造简便、成本可控且耗时极短
- 活楼具有极大的灵活性，除了图中所见的结构柱、卫生间的上下水管不可动，其他可以任意改变。如果家庭只有1~2个人，可以拆掉所有的墙，变成很大的房间
- 活楼还有一个选项：在阳台上加装电动升降玻璃，冬天可让阳台无风雨，更舒适



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

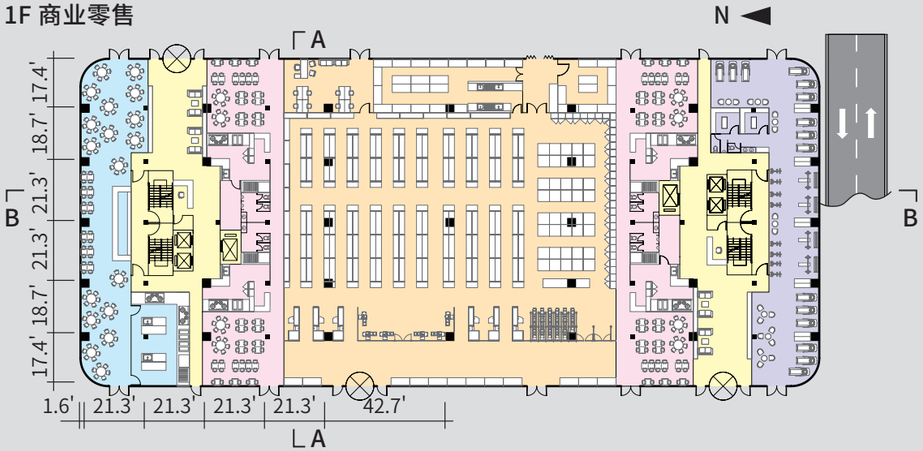
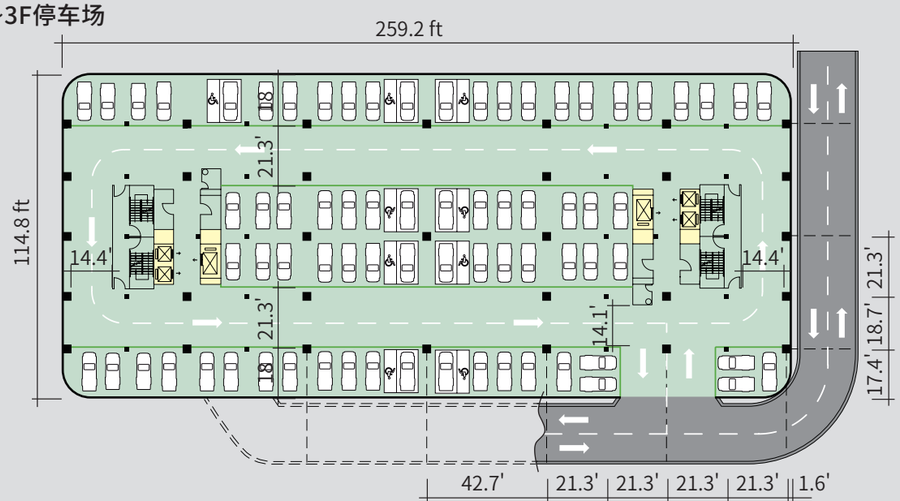
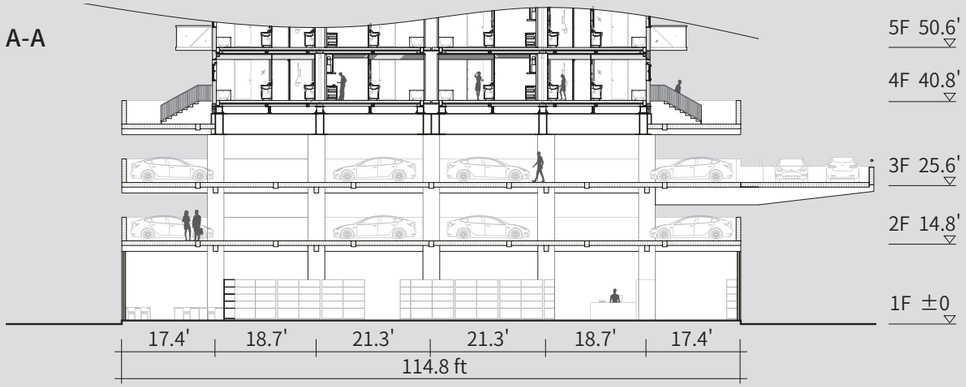
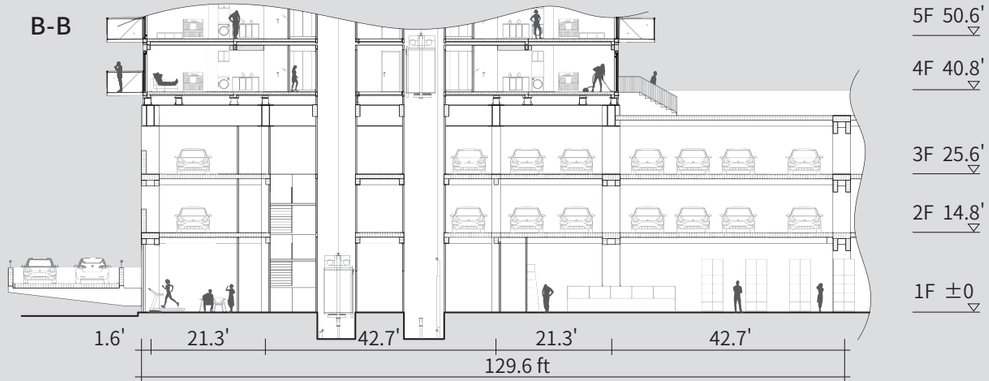
当孩子们的欢笑声渐渐变成电话那头的问候，3居室依然是最懂您心意的挚友，只需加几片墙便可一户变两户。一边是您携手相伴、品味人生的私享静谧居所，另一边则是无虞生活的稳定来源



7. 商业零售、停车场

1. 商业零售面积18,944 ft^2，住户一分钟可达，餐厅、健身房与超市配置齐全，一日三餐、一年四季的生活用品应有尽有
2. 停车场面积 59,438 ft^2，地上二层，可停146辆车，407 ft^2/辆。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。充电站均匀分布在整个停车场，便于电动汽车充电

1F 商业零售



2~3F停车场