生态城市革命

布莱克花园 伦敦
项目简介

2026年7月6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

远大集团 版权所有
侵权必究

1. 执行摘要

项目概览

1. 名称：布莱克花园，简称：BG
2. 地点：伦敦陶尔哈姆莱茨区阿斯彭路
3. 土地面积：19,000m^2
4. 建筑高度：84~135米，28~45层
5. 建筑栋数：4 栋
6. 计容面积：96,944m^2
7. 建筑功能：住宅、零售、酒店等
8. 住宅户数：944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
12. 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
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							■	■	■				分3批运输
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

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. 伦敦住宅市场机会 10

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”

2. 投资亮点

1. 区位极佳，交通便捷

项目地处伦敦东部核心地段，紧邻泰晤士河和金丝雀码头，交通便捷十分钟轻轨到达伦敦金融城、景观优越

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

3. 区位及交通

项目区位

项目位于伦敦东区的Blackwall Yard，泰晤士河河畔，拥有珍贵、优质的滨河景观资源。通过DLR与多条地铁衔接，方便前往金丝雀码头金融区和市中心

公共交通

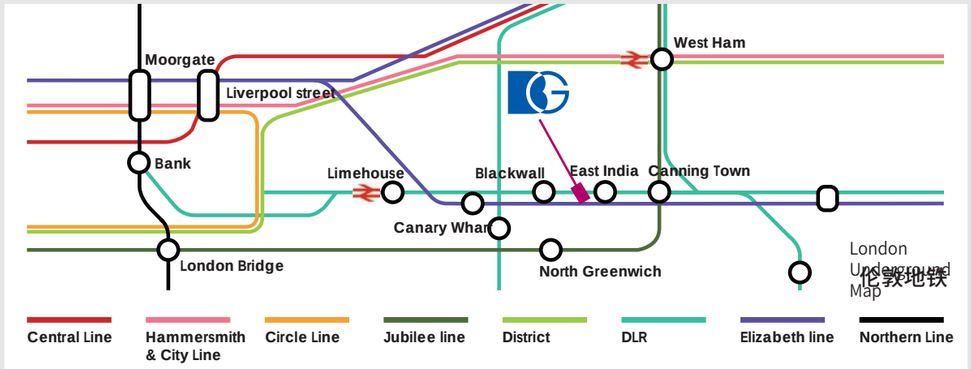
- 步行2分钟到East India DLR地铁站
- 步行3分钟到Baffin Way公交站
- 5分钟车程到A102、A1261等多条城市快速路
- 通过DLR10分钟到达London City Airport

周边配套

生态宜居：处于Tower Hamlets的河岸黄金地带，与Thames Path 河岸步道东段，拥有绝佳生态景观和活动空间

教育优质：本项目设有幼儿园，附近有两所优质公立学校及多个中高等教育机构，提供全阶段教育资源

商业与文化：开车5分钟或公共交通10分钟可达金丝雀码头金融区，拥有高端办公、商业和娱乐资源，与本项目本身的零售功能相配合，可提供全面的商业配套、高质量的消费体验



4. 项目规划

项目规划表

开发项目	用途	最大计容面积 (GIA) m^2	建议单元数
住宅	C3	91,632	944户
零售	E	3,984	N/A
幼儿园	F1	1,328	N/A
计容面积		96,944	

原规划要求

- 总建筑面积：100,465m^2
- 最高建筑高度：136m
- 混合用途、混合使用权的社区
- 住宅850-900户，其中35%为经济适用房
- 有历史建筑需要保留：一座被列入遗产名录的船坞

地块现状

- 场地面积：1.9公顷
- 毗邻泰晤士河河畔，与O2剧院隔河相望；西侧为金丝雀码头金融区
- 场地内包括一座列入遗产名录的干船坞
- 左右衔接滨河步道

对规划修改的建议

3,477m^2的小学改为幼儿园

总平面

5. 用途分布及建筑规格

住户共享空间：

1. 约10,000㎡滨河公园与步道，人们在这里生活、购物的同时可以享受阳光与景观，孩子们可以在公园中，古迹旁快乐玩耍和成长
2. 塔楼底层提供高质量的商业零售配套，如超市、咖啡馆和滨河酒吧
3. 一个可容纳240名儿童的幼儿园，必要时可以选择扩建

建筑用途分布表

楼栋	零售	幼儿园	可支付住房	商品住宅
T1	GF~1F		2~25F	26~44F
T2	GF~1F		2~20F	21~38F
T3		GF~1F		2~33F
T4	GF~1F			2~27F

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	45层、39层、34层、28层
4	高度	135m、117m、102m、84m
5	单栋建筑面积	19,264~30,960m^2
6	总建筑面积	100,448m^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

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

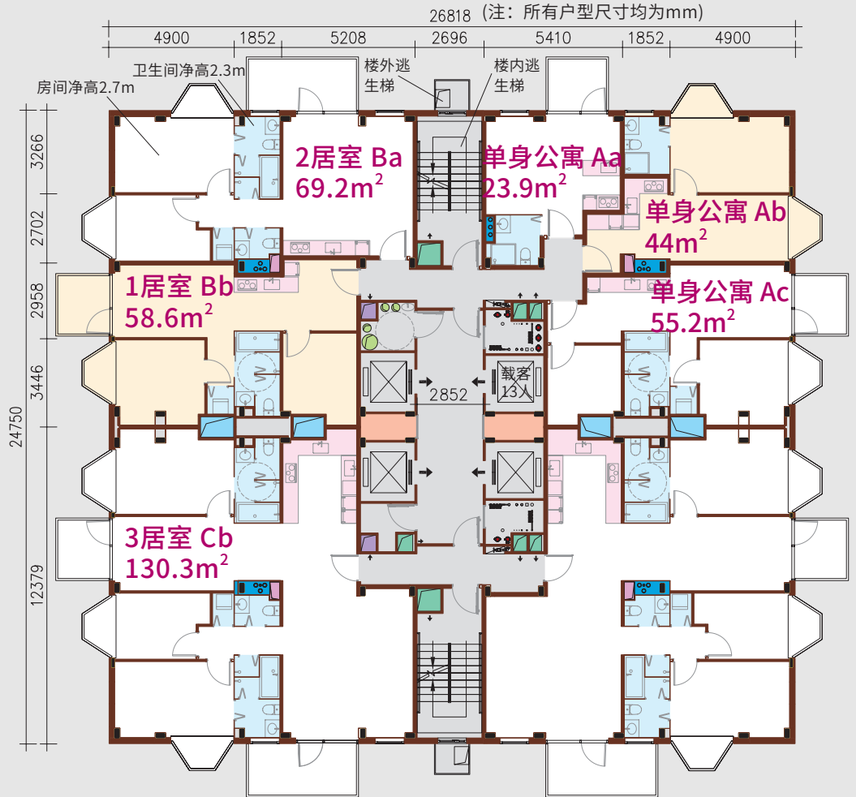
住宅数量表

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	10.2	96	23.9~55.2	3,939
1居室	36	340	58.6	19,924
2居室	36	340	69.2	23,528
3居室	17.8	168	130.3	21,890
合计	100	944		69,281

注：关于住宅详情请阅读本资料附件《活楼特点》

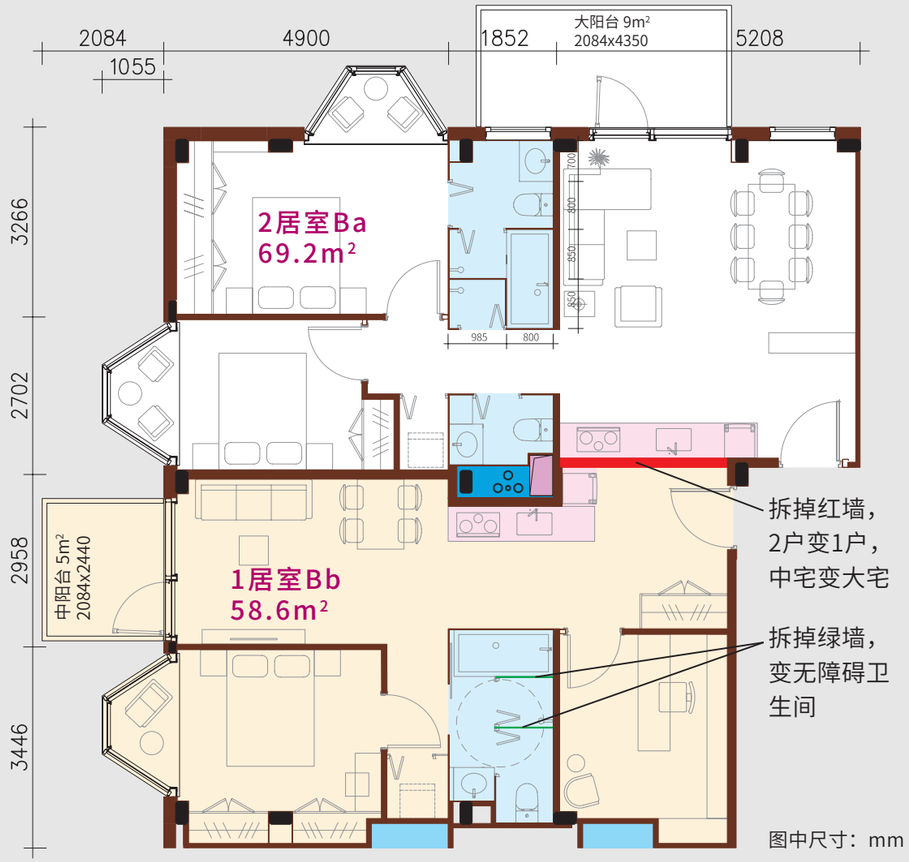
住宅户型汇总图

(不同户型分布于不同楼层)



6. 住宅：1居室、2居室

- 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



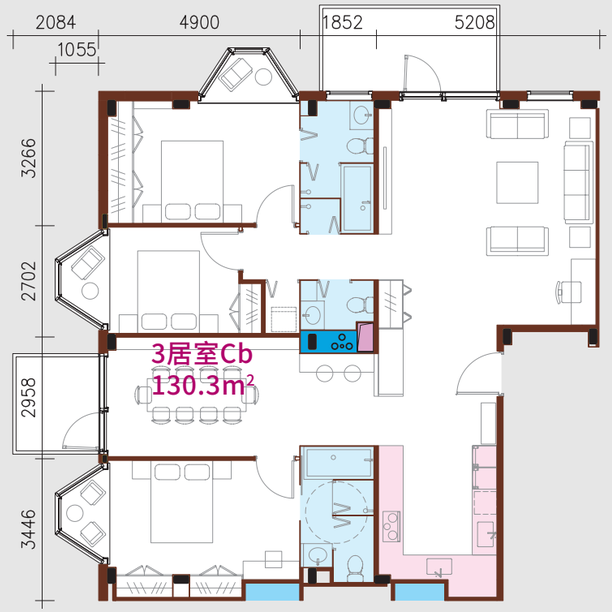
图中尺寸：mm

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130.3m^2 (包含内墙面积，不含阳台和外墙占用的面积)



7. 幼儿园

- 为住户提供极为方便的幼儿园，2层共1,328m^2，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

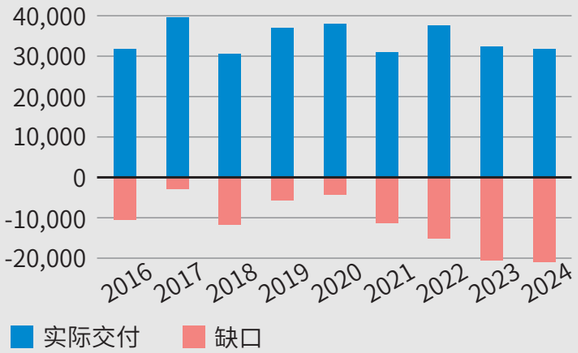
幼儿园平面
(2层)

注：幼儿园设于T3塔楼内

8. 伦敦住宅市场机会

伦敦商品房缺口

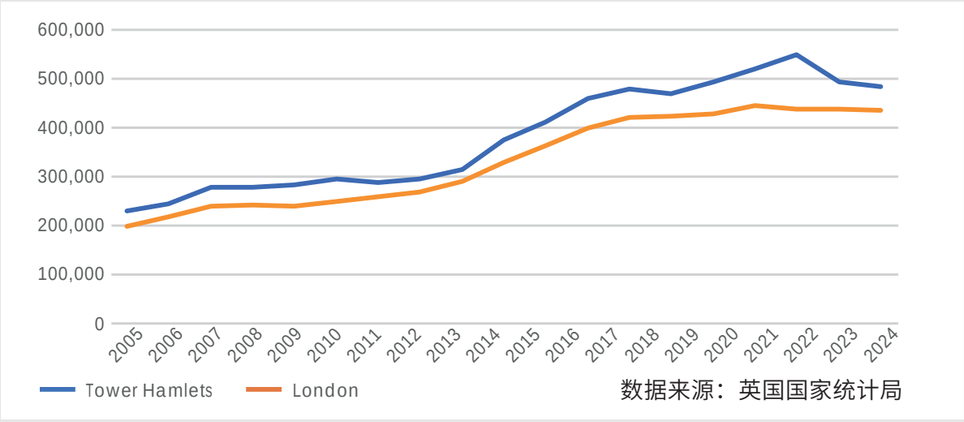
(近十年累计缺口约140,000套)



与周边商品房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m²)
1	Charrington Tower	12,400
2	Goodluck Hope	10,500
3	Blackwall Reach	9,350
4	Heron Wharf	9,300
5		8,000

陶尔哈姆莱茨区历年房价涨幅



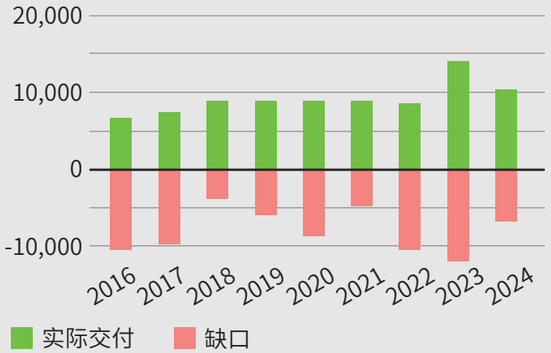
数据来源：英国国家统计局

陶尔哈姆莱茨区公寓价格长期高于伦敦水平

陶尔哈姆莱茨区 (Tower Hamlets) 是全伦敦第4大经济体 (按行政区)，由于金丝雀码头扩张、伊丽莎白线通车(2022)、东伦敦再生计划等使区域内公寓价格长期高于伦敦水平。近十年涨幅53.4%高于伦敦49.5%的涨幅

伦敦可负担住房缺口

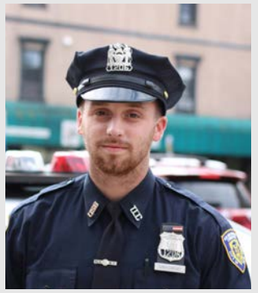
(近十年累计缺口约80,000套)



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%

与周边可负担住房售价对比

No.	项目名称	售价 (£/m²)
1	Poplar Riverside	8,600
2	East Thames House	8,155
3	Pomfret Place	8,250
4	Queensbury House	7,850
5		7,000

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332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