

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

公示时间：2025 年 10 月 31 日至 2025 年 11 月 9 日

批前公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。如您对该规划项目有意见表达，请在公示期内将书面意见邮寄、电子邮件或者传真至南京江北新区管理委员会行政审批局（请注明“公示反馈意见”），公众意见将作为审批决策的重要参考依据。

地址：南京江北新区滨江大道 292 号

邮编：210031

邮箱：NJSJBXQGS@163.com

传真：025-68110784

一、项目概况

聚智园项目位于南京江北新区，西邻永锦路，北临规划三路，东临方庄路，南邻科汇路，占地面积约6.67万平方米。规划用地性质为B29a 科研设计用地，容积率 ≤ 2.5 ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，建筑密度 $\leq 35\%$ 。拟建总建筑面积约为23.50万平方米，其中地上建筑面积约为16.66万平方米，地下建筑面积约为6.84万平方米，主要建设内容包括：科研设计办公、科研设计（实验室）、配建停车场（库）及其他辅助设施。该项目于2022年9月23日领取建设工程规划许可证（证号：建字第320111202200362号）。

该项目优化调整如下：

A1#：

- 1、南立面图：百叶设置调整。
- 2、西立面图：材质填充调整为深咖色 UHPC。
- 3、东立面图：百叶设置调整。

A2#：

- 1、南立面图：百叶设置调整。
- 2、西立面图：百叶设置调整、局部深咖色 UHPC 材质填充取消。
- 3、东立面图：百叶设置调整、出入口调整、材质填充调整为深咖色 UHPC、玻璃幕墙标高调整为 10.15 米。
- 4、北立面图：百叶设置调整、玻璃幕墙标高调整为 10.15 米。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A3#:

- 1、东立面图：百叶设置调整、无障碍坡道取消。
- 2、西立面图：百叶设置调整。
- 3、北立面图：局部深咖色 UHPC 幕墙材质填充取消，调整为玻璃幕墙。
- 4、南立面图：百叶设置调整。

B2#:

1、东立面图：六层、七层东立面 B2~D 轴至 B2~E 轴、增加穿孔铝板。六层、七层东立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设穿孔铝板。六层、七层东立面 B2~B 轴至 B2~A 轴，增设窗户。四层、五层东立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，取消窗户，变更为银白色 UHPC。

2、西立面图：六层、七层西立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设穿孔铝板。六层、七层西立面 B2~B 轴至 B2~C 轴，增设穿孔铝板。四层、五层西立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设窗户。

3、北立面图：六层、七层、二层、三层 B2~3 轴至 B2~4 轴增设穿孔铝板。

B3#:

1、东立面图、北立面图：弱电间门取消（只取消门），增设油烟井。补充原冷媒井立面。百叶设置调整。二层窗移至楼梯最高处。

B4#:

1、东立面图：四层、五层 B4~A 轴至 B4~B 轴，调整为银白色 UHPC。

B5#:

1、西立面图：四层、五层 B5~A 轴至 B5~B 轴，调整为银白色 UHPC。

2、南立面图：二层、三层、六层、七层 B5~2 轴至 B5~3 轴，取消穿孔铝板。二层、三层、六层、七层 B5~2 轴至 B5-1 轴，增设穿孔铝板。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B6#:

1、东、西立面图：二层、三层 B6~D 轴至 B6~C 轴处，调整穿孔铝板位置。B6~B 轴交B6~8 轴处一层门边及门头处填充调整为深咖色 UHPC。西立面B6~B 轴交B6~1 轴处门取消，调整到南立面。

2、北立面图：二层、三层 B6~4 轴至 B6~5 轴，变更为银白色 UHPC。

B7#:

1、西立面图：二层、三层 B7~D 轴至 B7~C 轴处，变更为穿孔铝板。B7~B 轴交B7~1 轴处一层门边及门头处填充调整为深咖色 UHPC。

2、北立面图：一层 B7~5 轴至 B7~4 轴，变更为银白色 UHPC。

地下室:

1、调整变电所布局，门位置调整、墙体调整、台阶踏步相应调整。

2、门位置调整、增加墙体、门。

3、机械车位与自走车位位置调整。

4、新增车位画线。

5、取消车位画线。

6、增设设备间。

以上项目各项指标符合设计要点，并满足规划法则规范要求。

根据南京市建设项目规划公示相关规定，对该项目进行批前公示，征询公众意见。如有意见者，请向我局反映。

二、建设单位

南京生物医药谷建设发展有限公司

三、公示方式

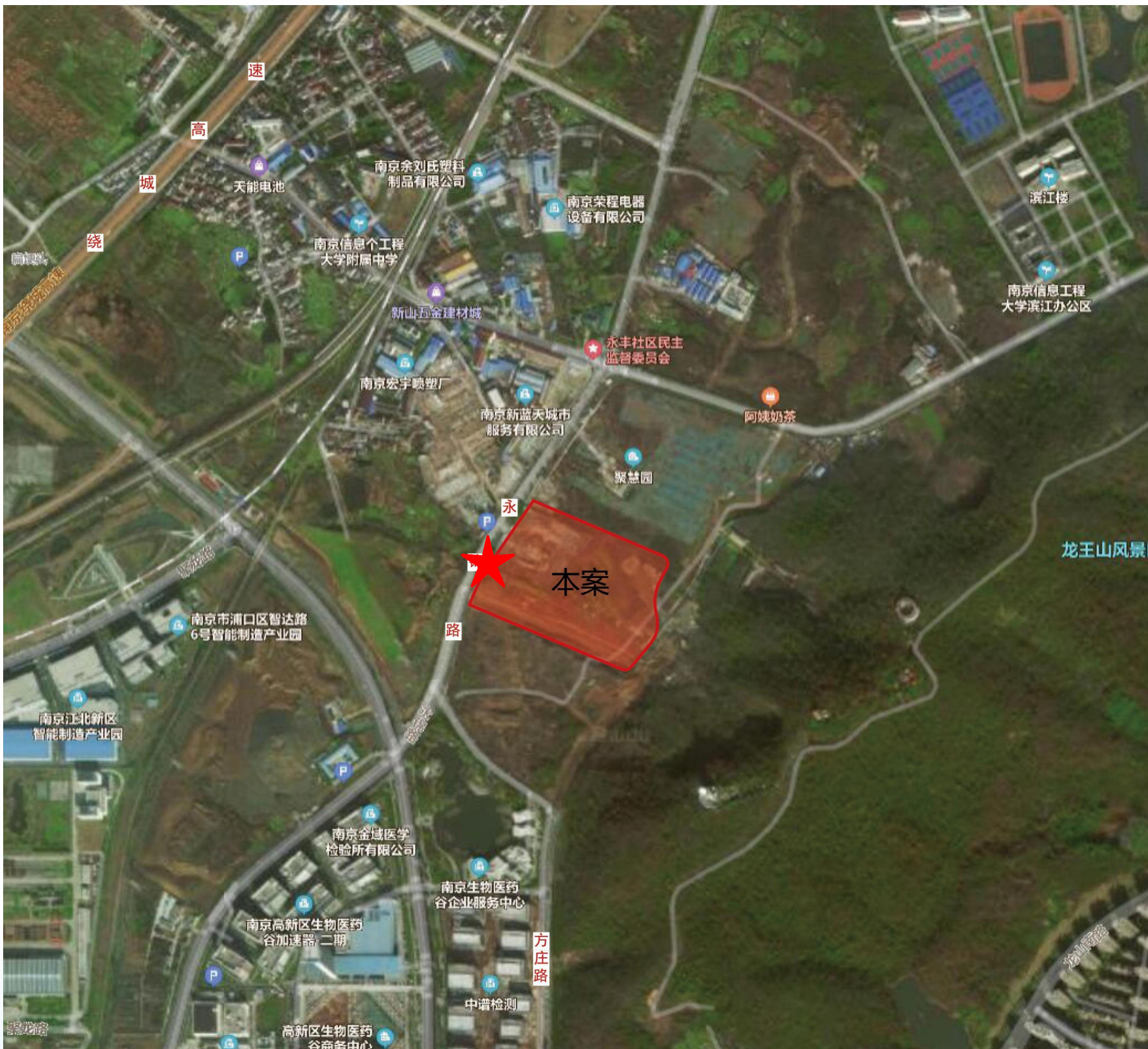
1、项目建设现场

2、南京江北新区官网

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

四、项目区位图



公示地点：★

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

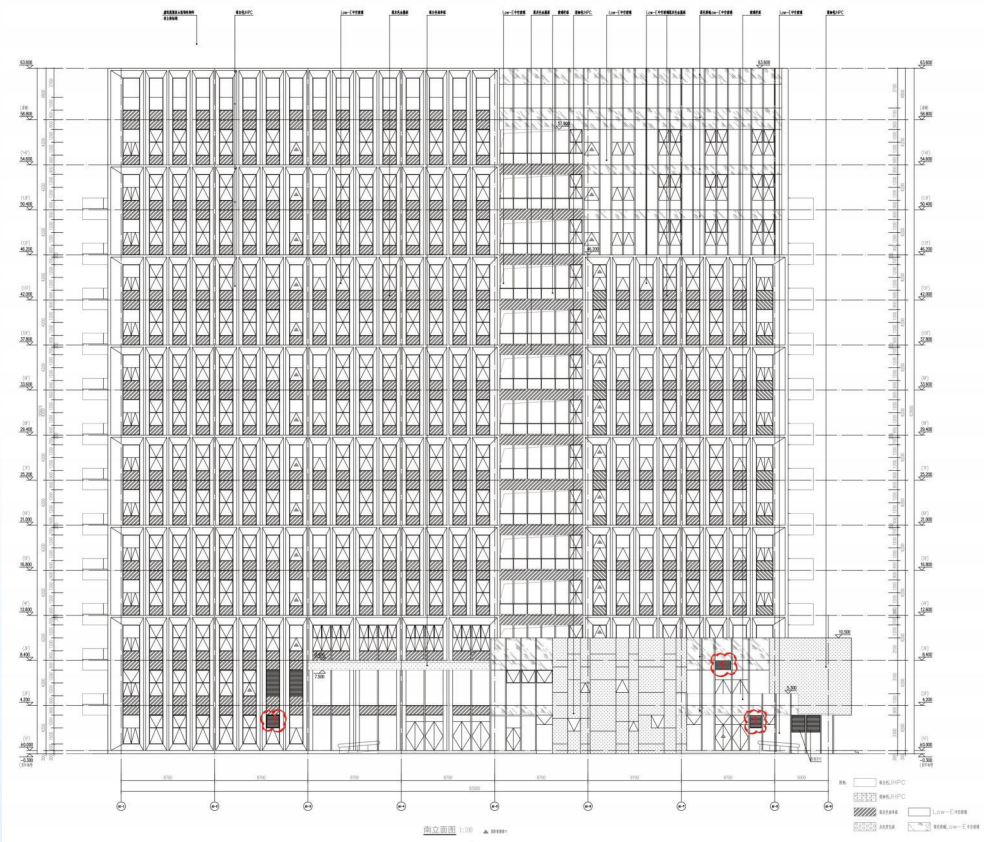
五、变更前后对比示意图

A1#

变更前



变更后



变更内容：

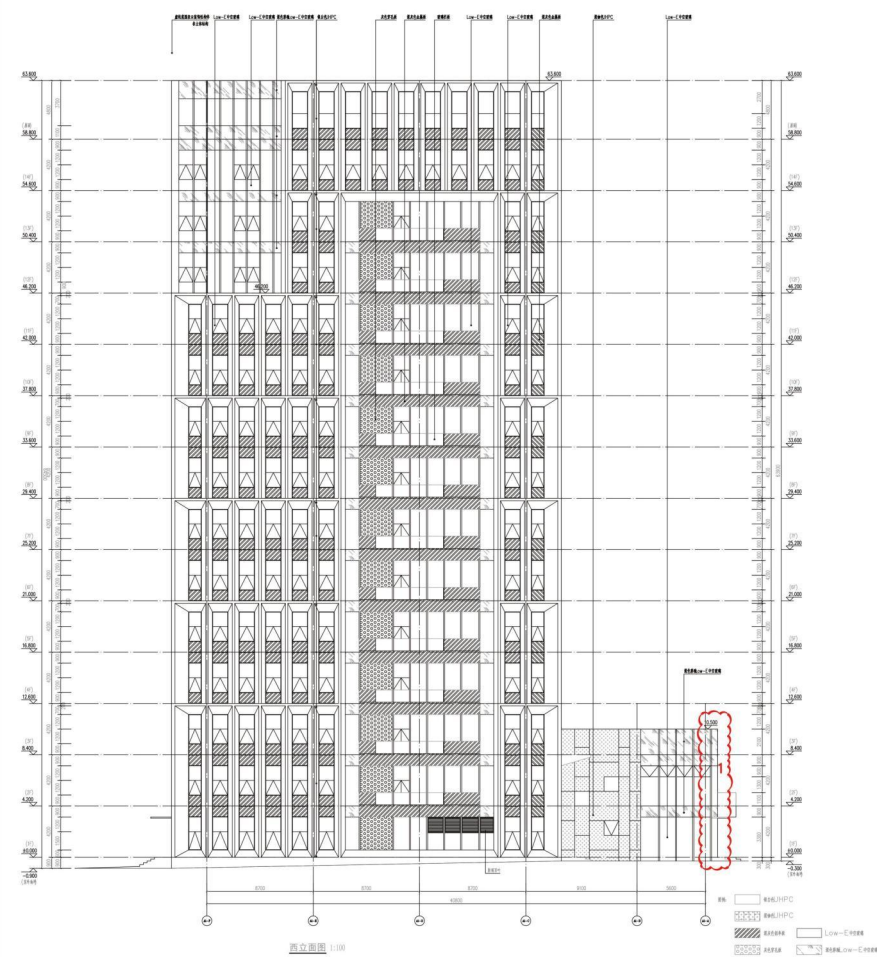
南立面图：1、百叶设置调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

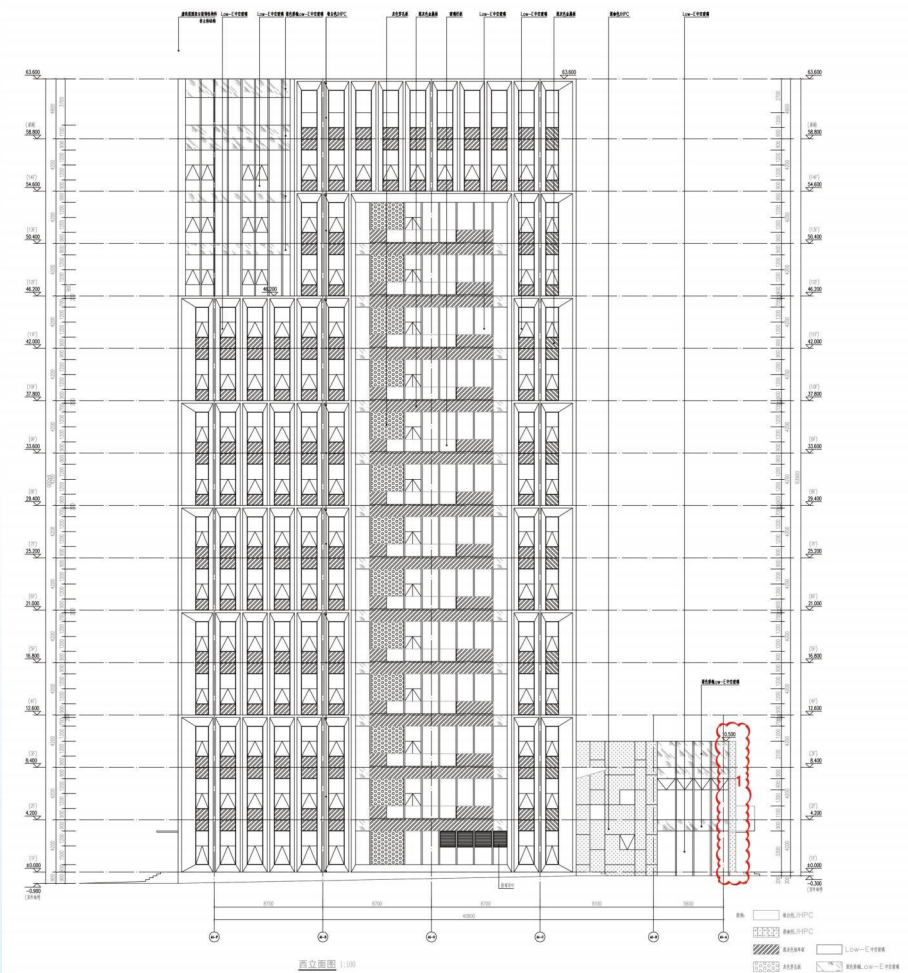
聚智园项目规划许可变更

A1#

变更前



变更后



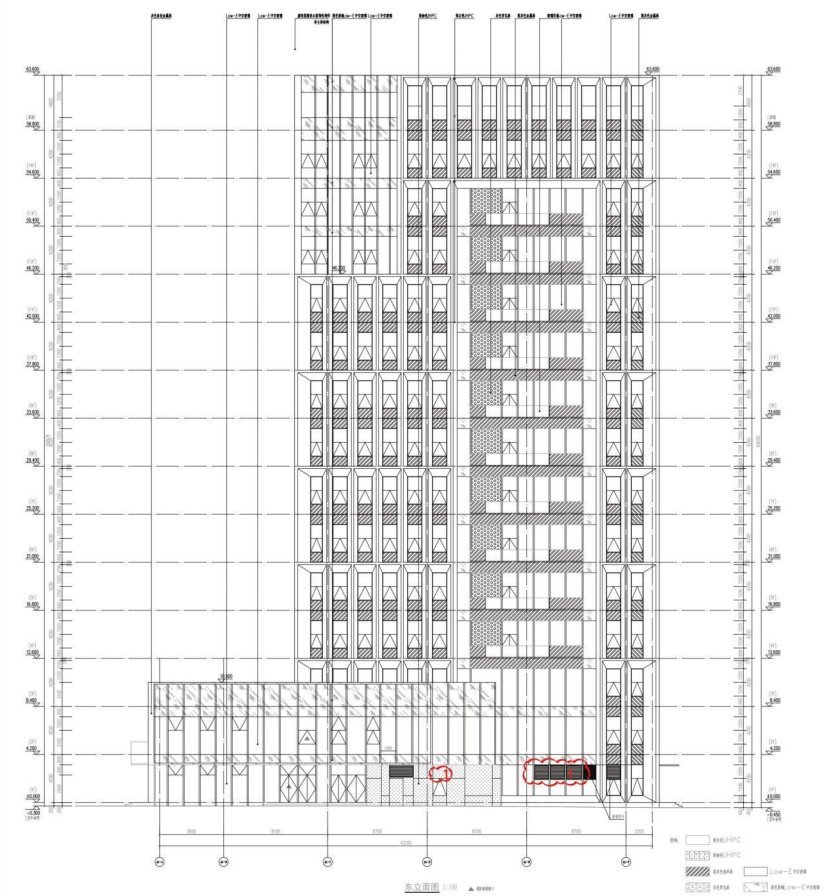
变更内容：

西立面图：1、材质填充调整为深咖色 UHPC。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A1#
变更前



变更后

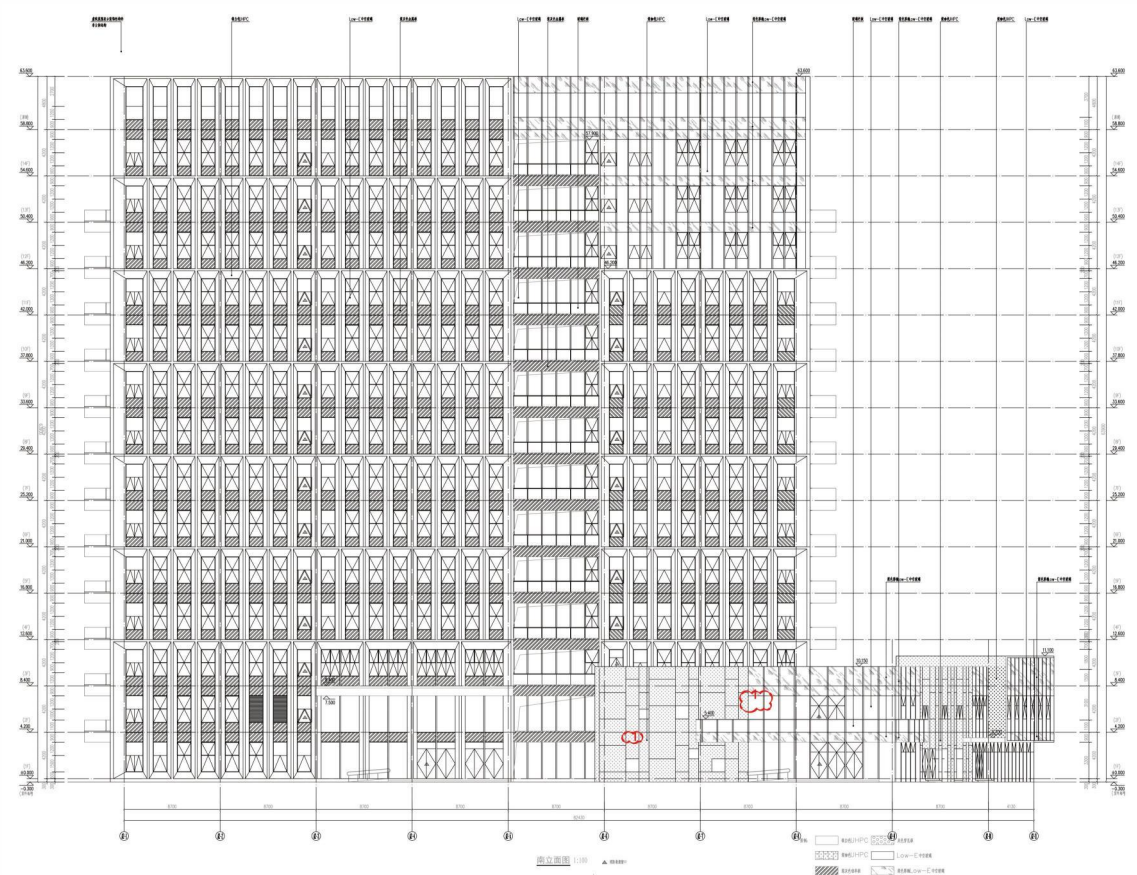


变更内容：
东立面图：1、百叶设置调整。

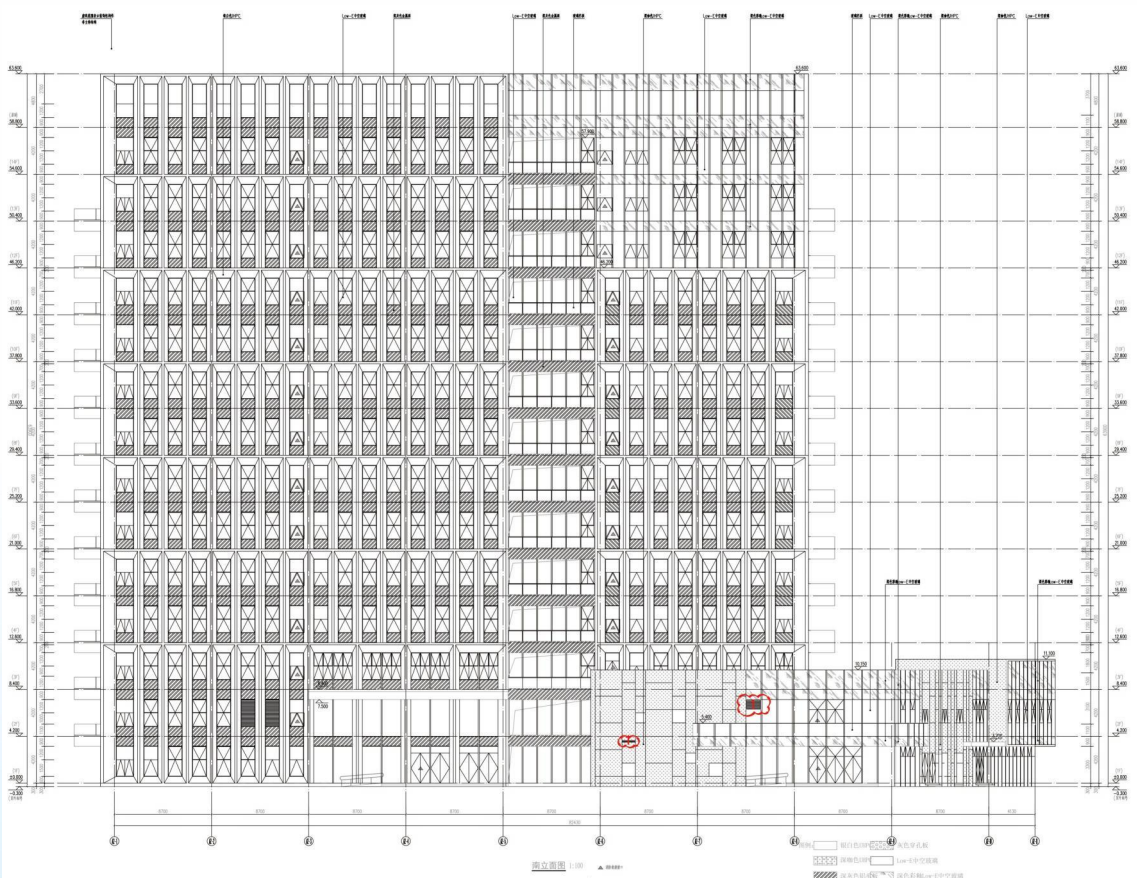
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A2#
变更前



变更后



变更内容：
南立面图：1、百叶设置调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A2#
变更前



变更后

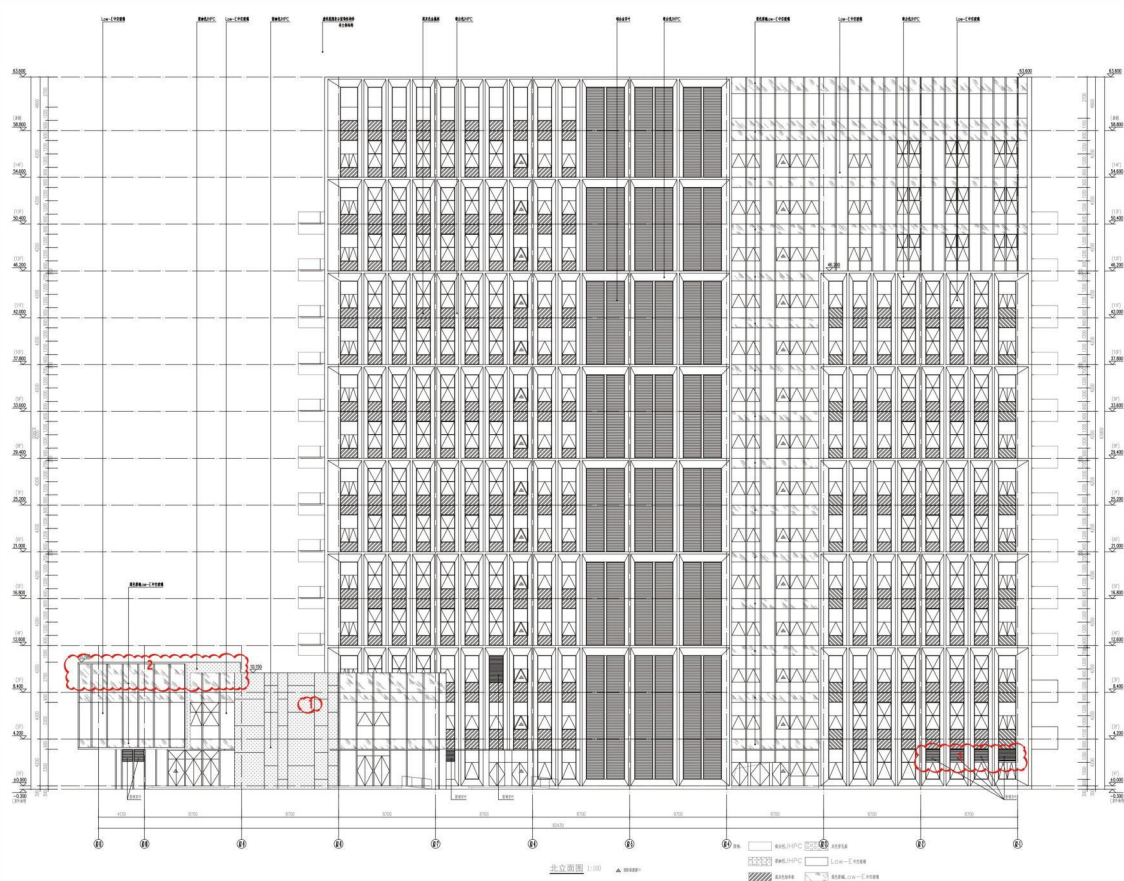


- 变更内容：
- 西立面图：1、百叶设置调整。
 - 2、局部深咖色 UHPC 材质填充取消。

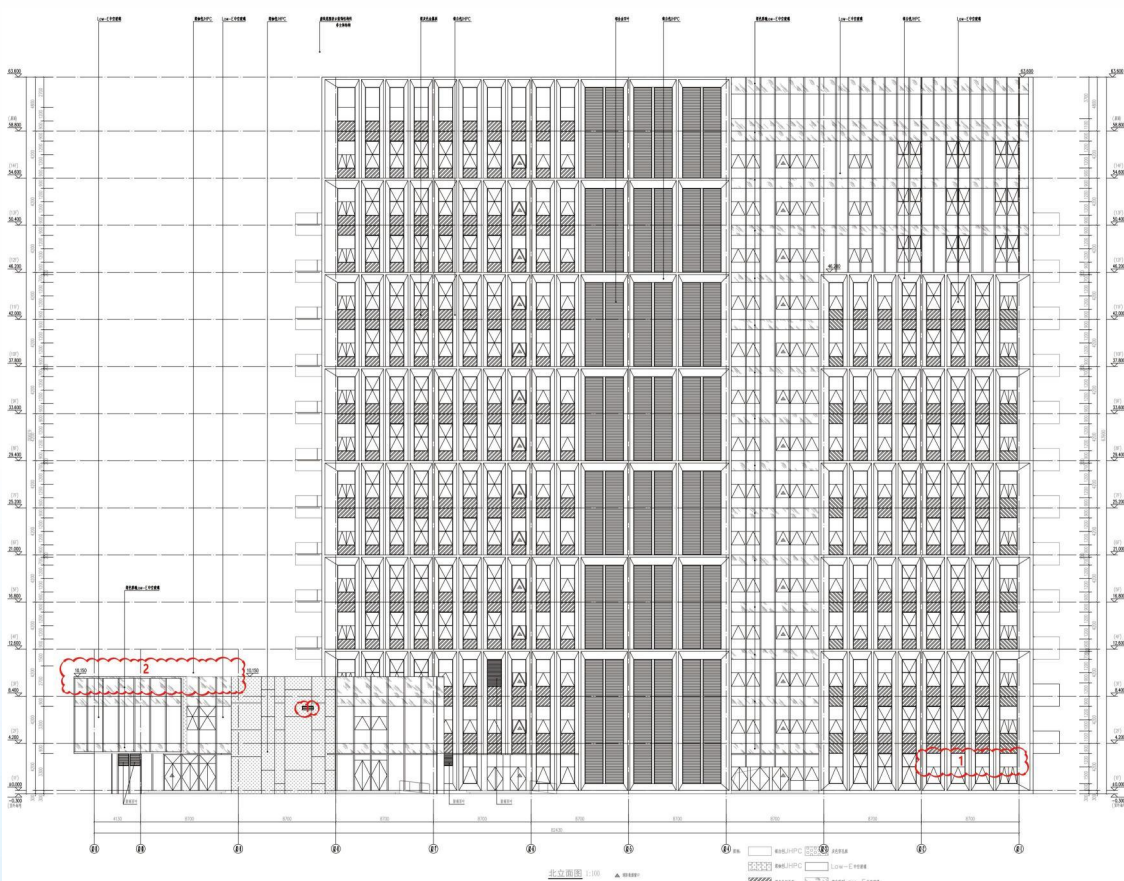
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A2#
变更前



变更后



- 变更内容：
- 北立面图：1、百叶设置调整。
 - 2、玻璃幕墙标高调整为 10.15 米。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A2#

变更前



变更后



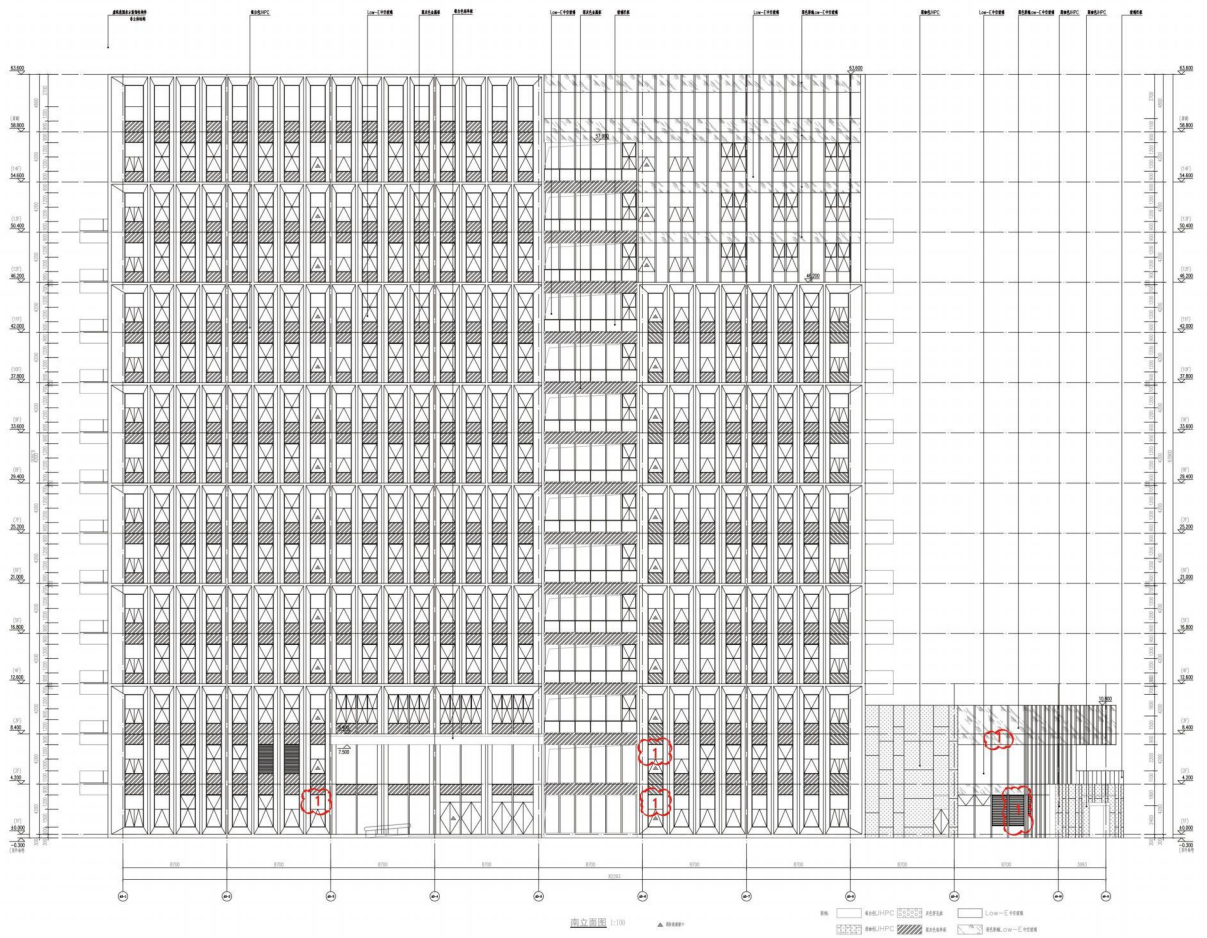
变更内容：

- 东立面图：1、百叶设置调整。
- 2、出入口调整。
- 3、材质填充调整为深咖色 UHPC。
- 4、玻璃幕墙标高调整为 10.15 米。

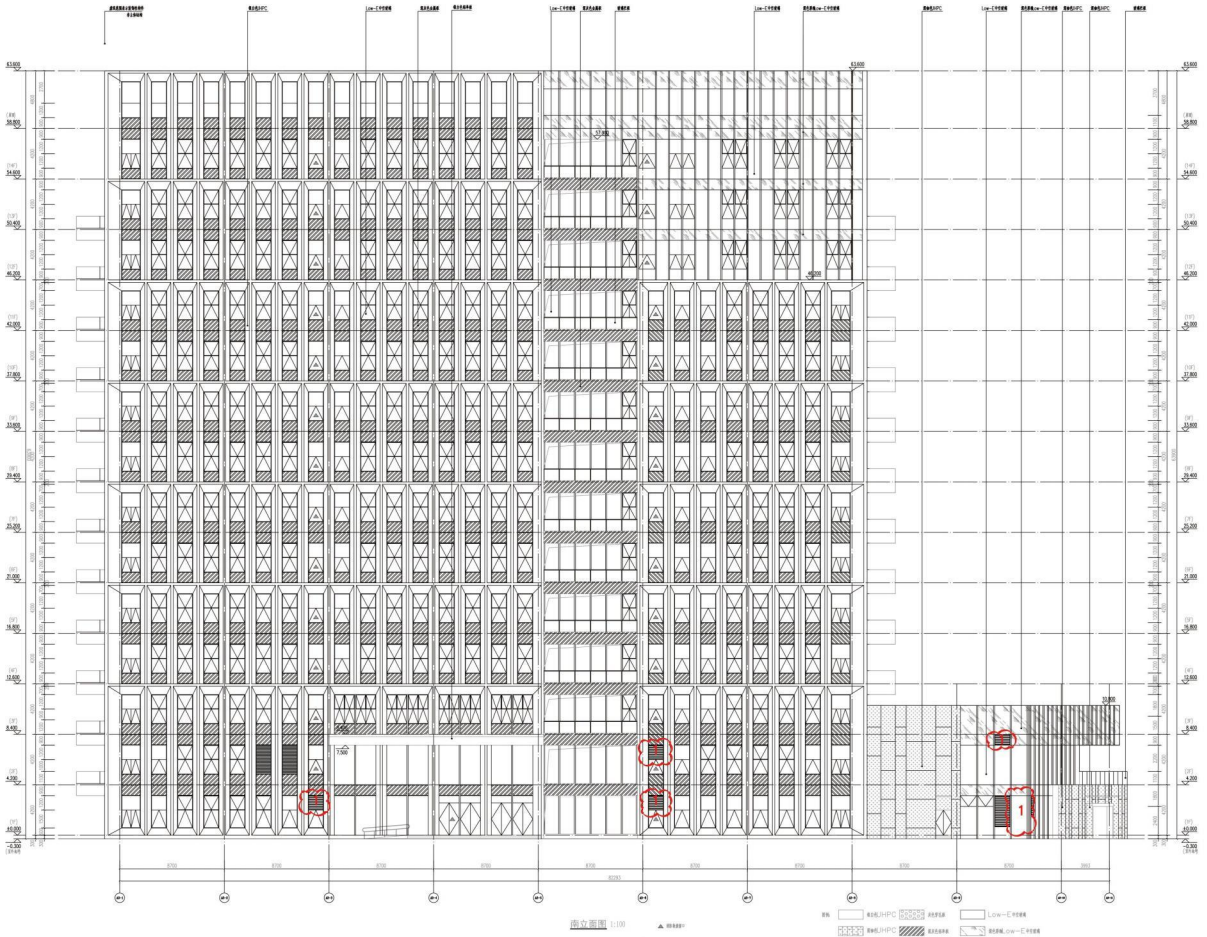
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A3#
变更前



变更后

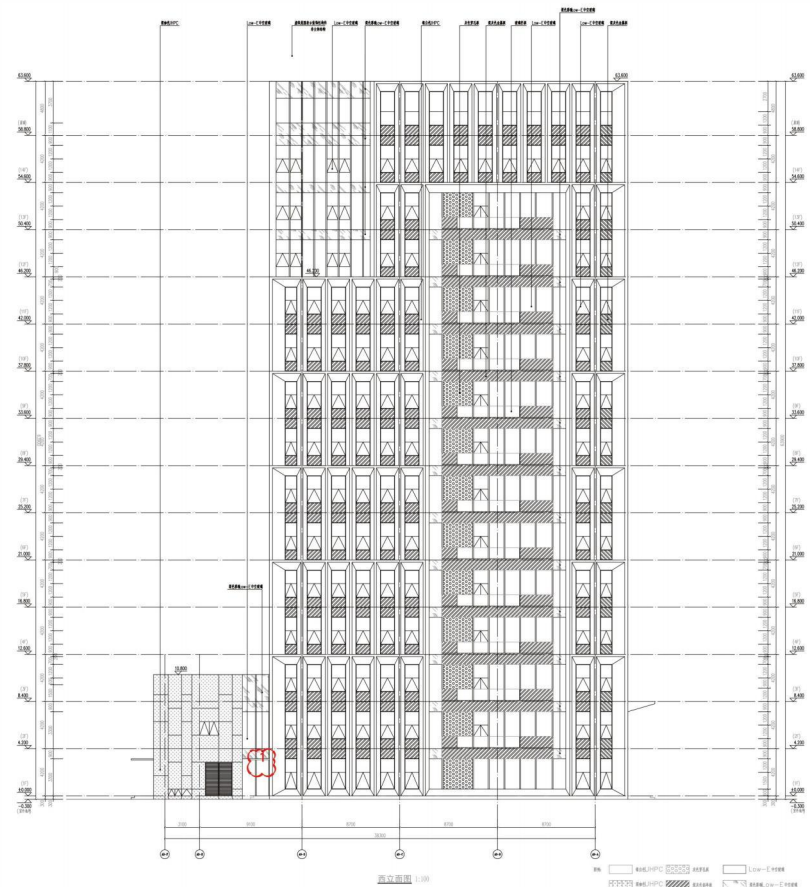


变更内容：
南立面图：1、百叶设置调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A3#
变更前



变更后

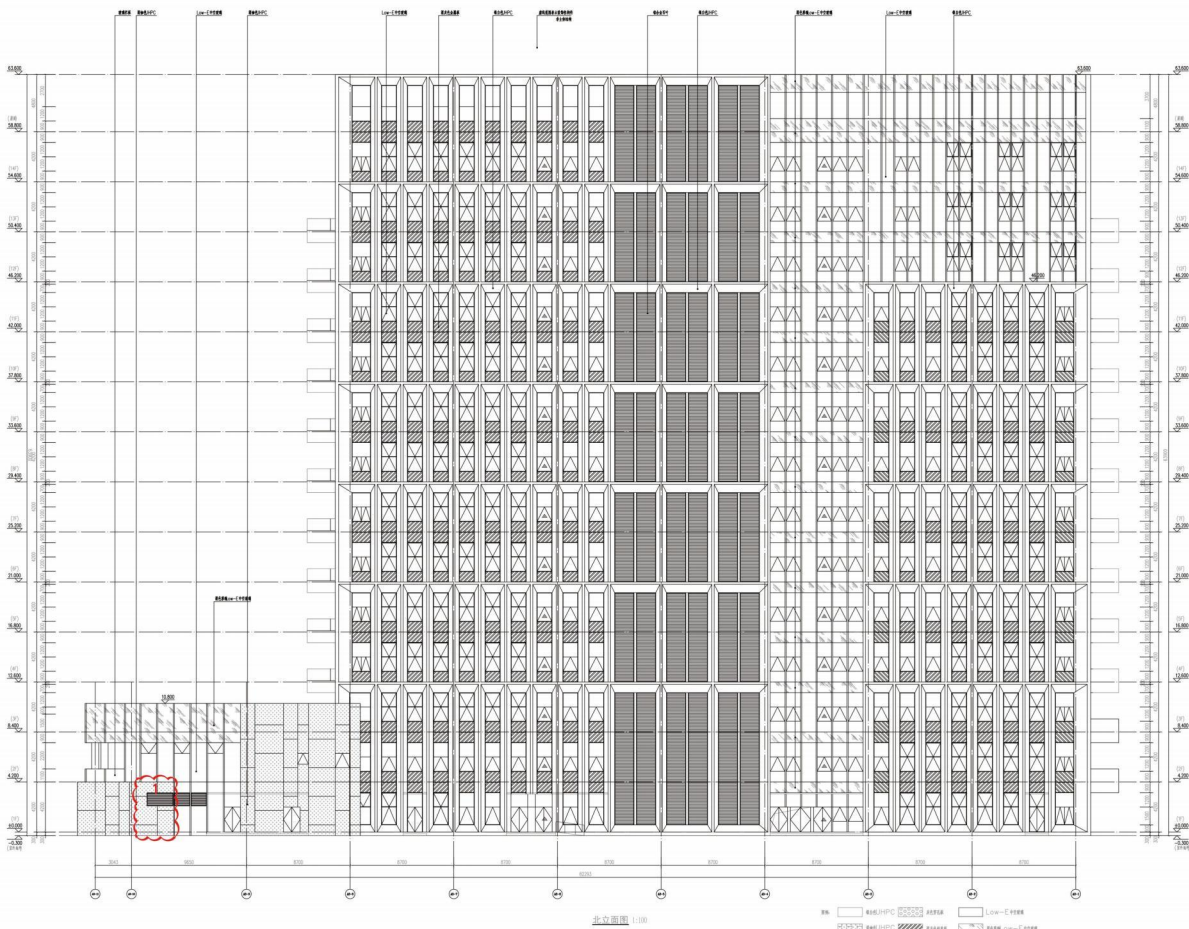


变更内容：
西立面图：1、百叶设置调整。

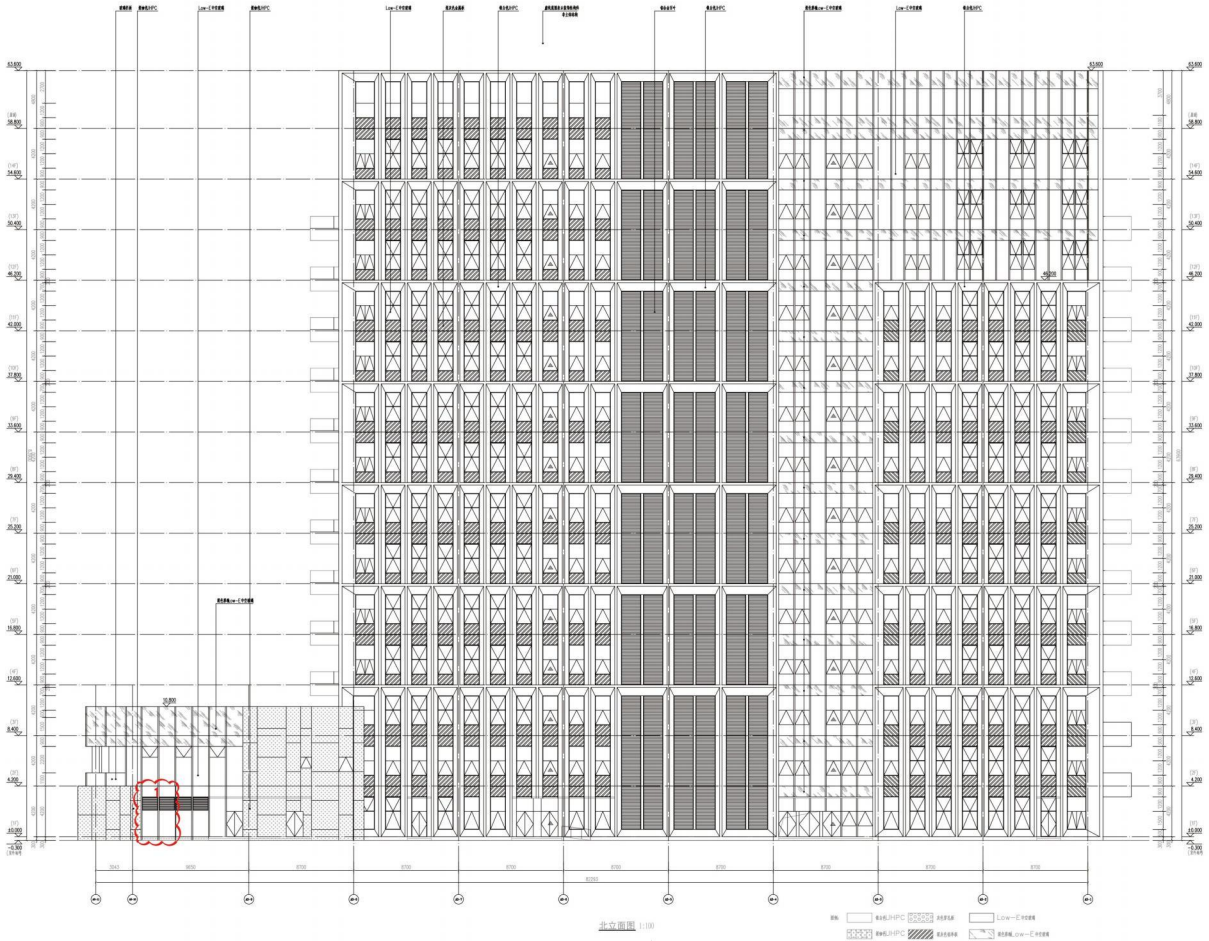
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A3#
变更前



变更后



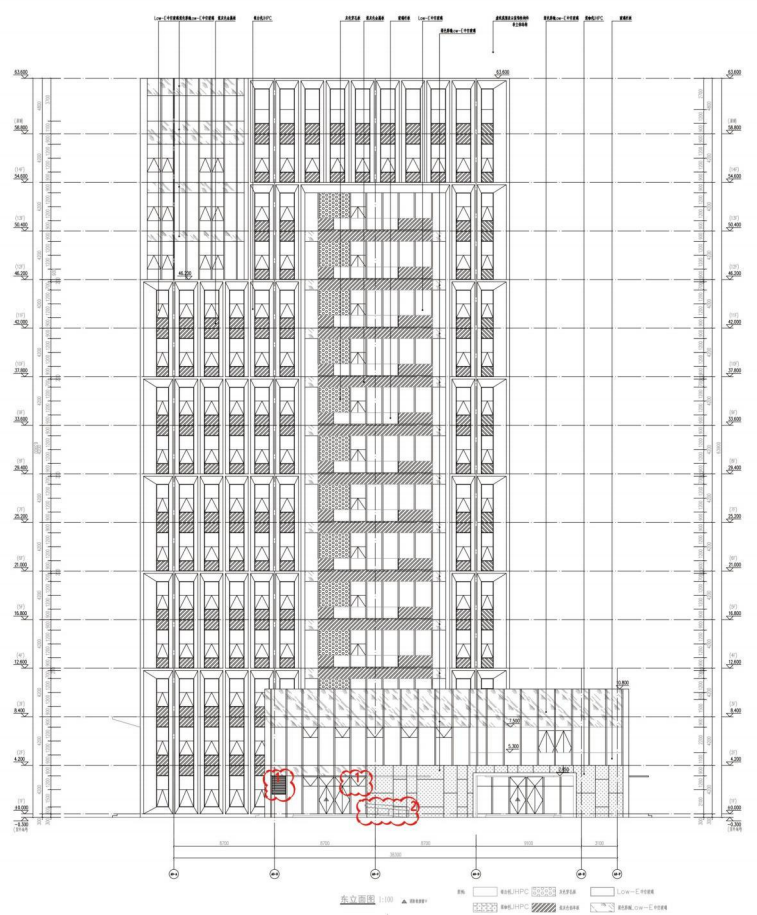
变更内容：

北立面图：1、局部深咖色 UHPC 材质填充取消，调整为玻璃幕墙。

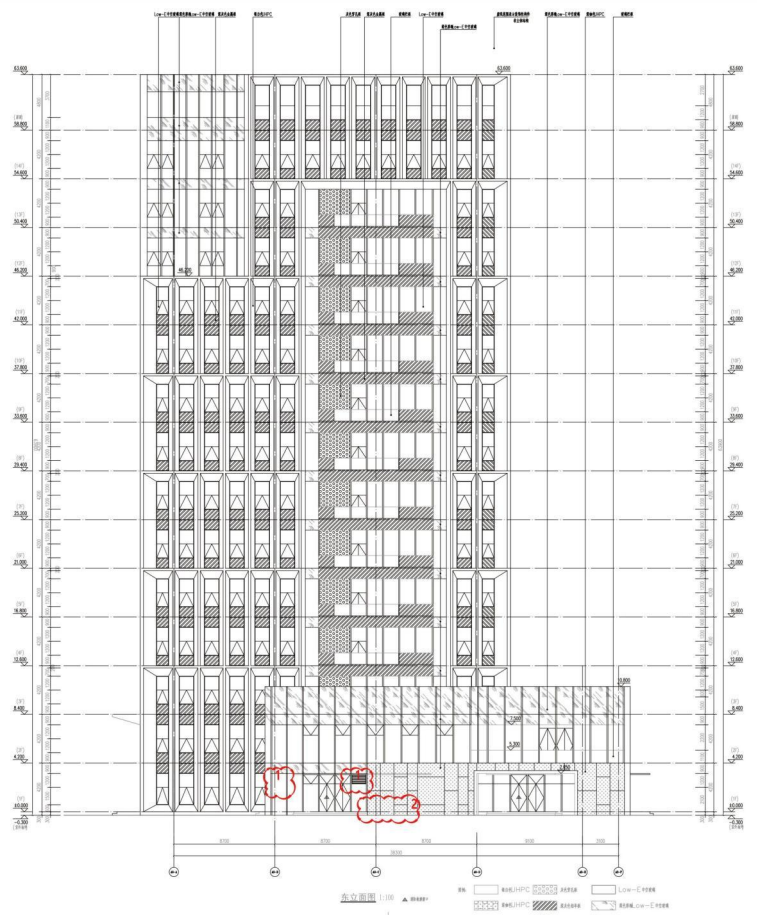
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

A3#
变更前



变更后



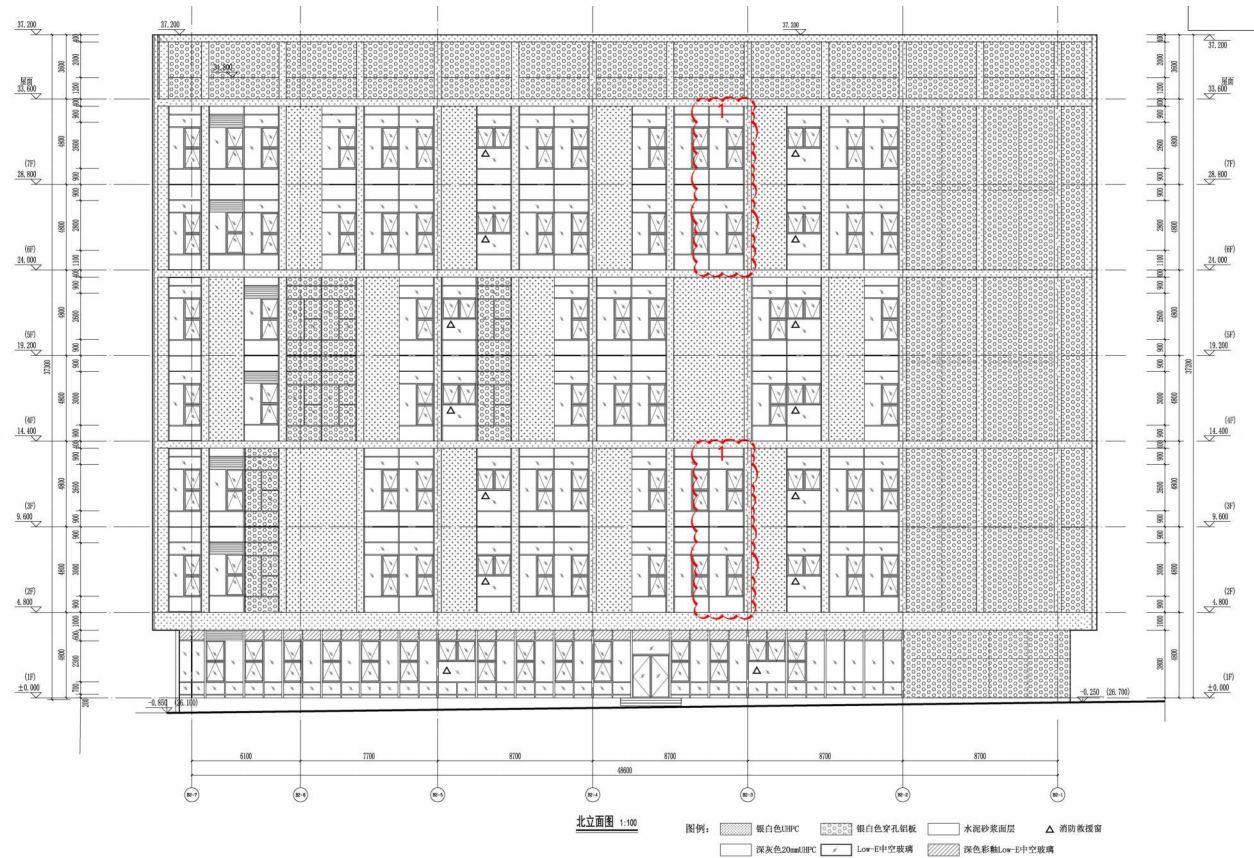
变更内容：
东立面图：1、百叶设置调整。
2、无障碍坡道取消。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

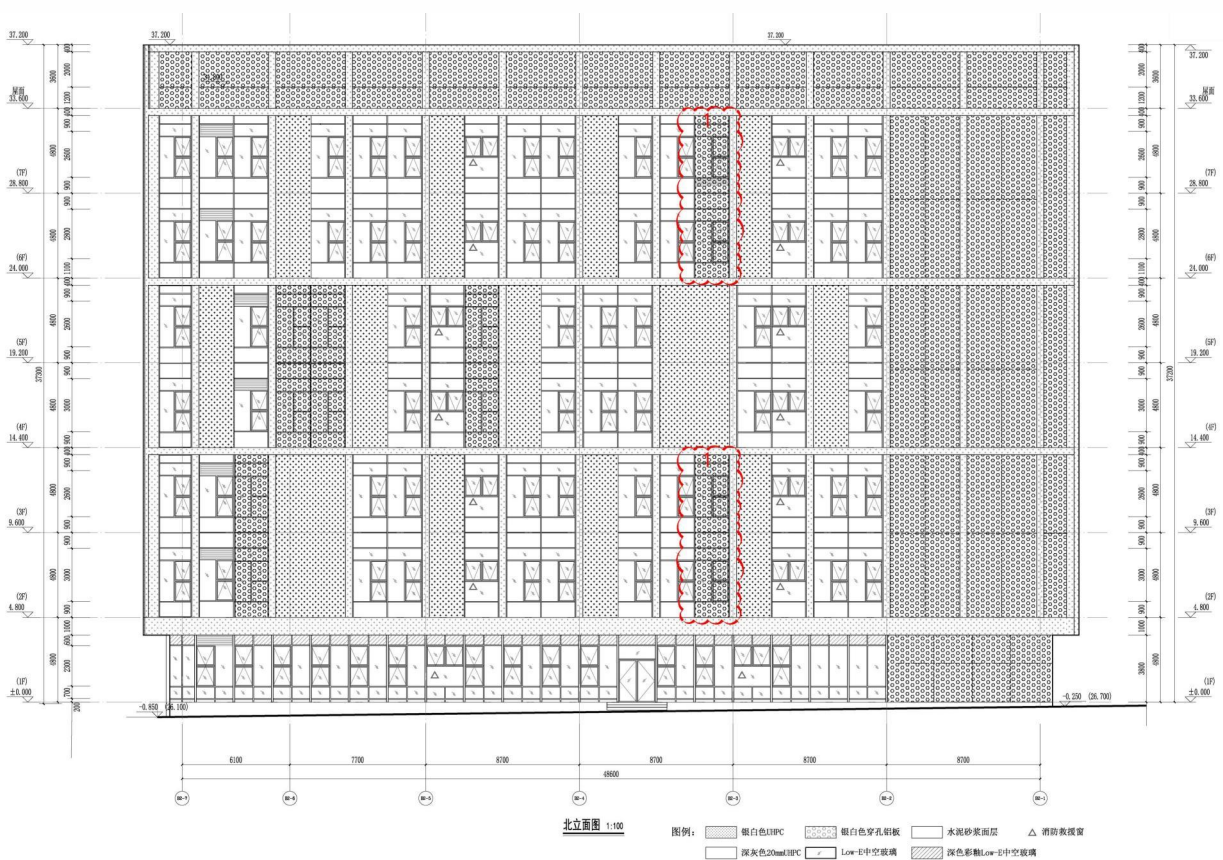
聚智园项目规划许可变更

B2#

变更前



变更后



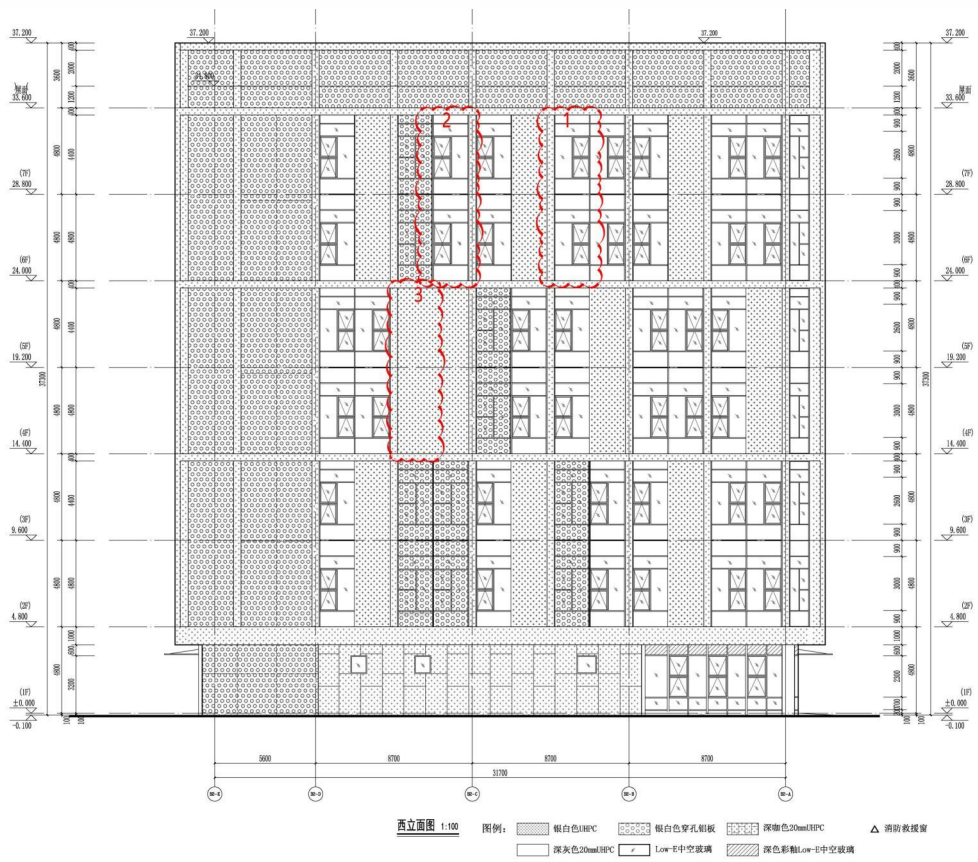
变更内容：

北立面图：1、六层、七层、二层、三层 B2~3 轴至 B2~4 轴增设穿孔铝板。

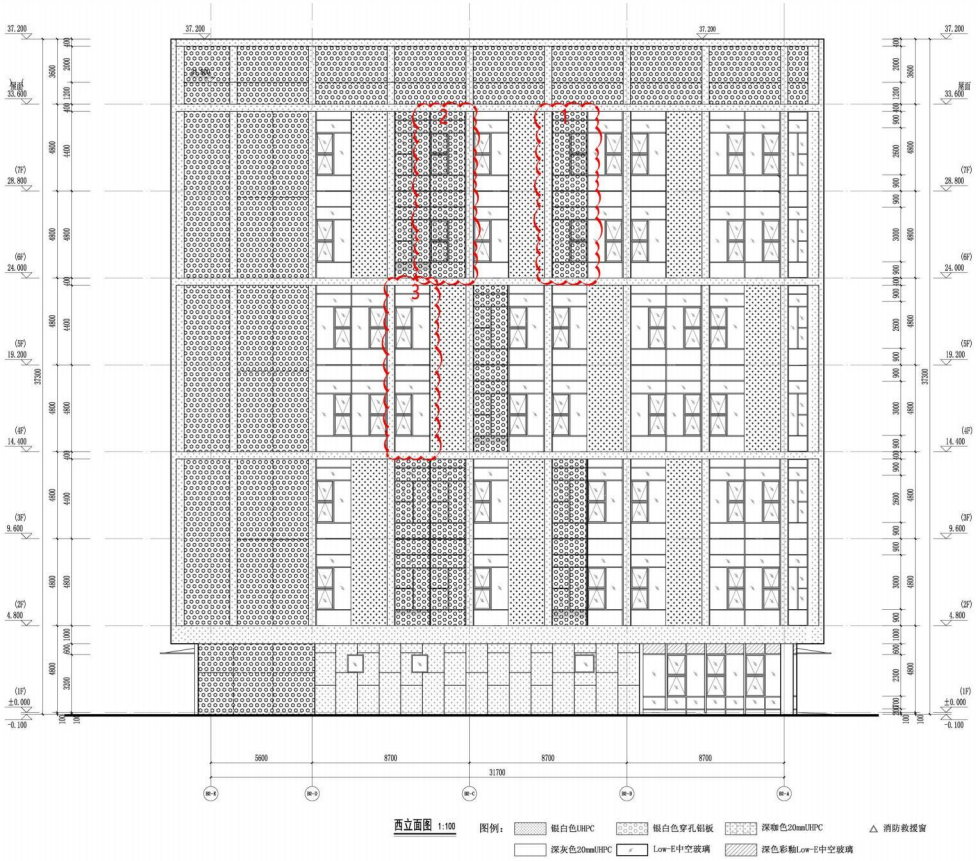
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B2#
变更前



变更后



变更内容：

- 西立面图：1、六层、七层西立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设穿孔铝板。
- 2、六层、七层西立面 B2~B 轴至 B2~C 轴，增设穿孔铝板。
- 3、四层、五层西立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设窗户。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B2#
变更前



变更后



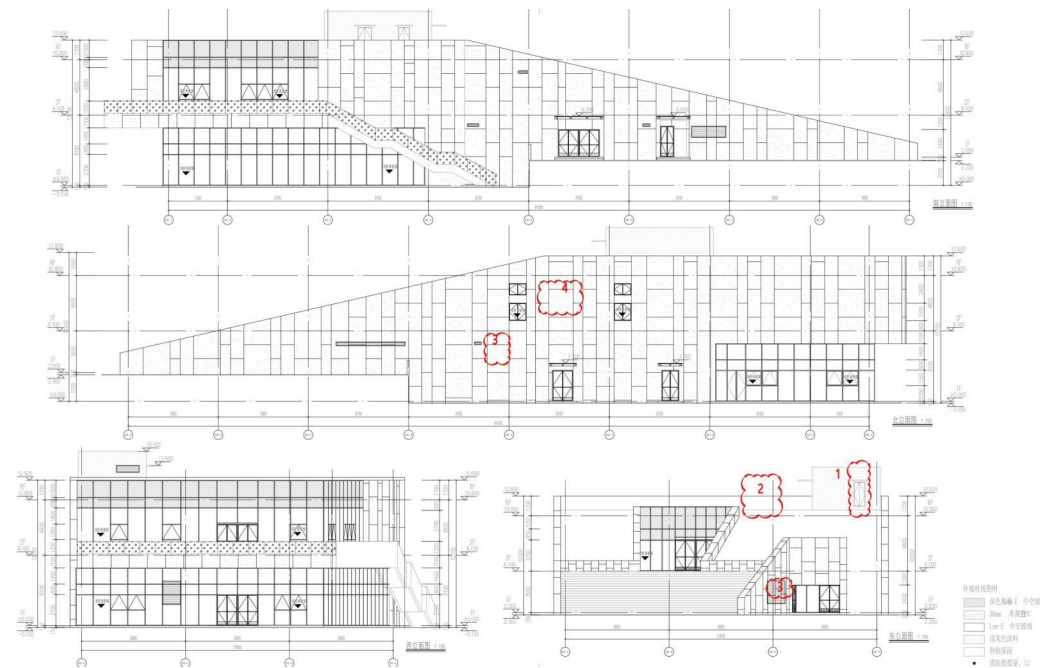
变更内容：

- 东立面图：1、六层、七层东立面 B2~D 轴至 B2~E 轴、增加穿孔铝板。
- 2、六层、七层东立面 B2~C 轴至 B2~D 轴，增设穿孔铝板。
- 3、六层、七层东立面 B2~B 轴至 B2~A 轴，增设窗户。
- 4、四层、五层东立面 B2-C 轴至 B2~D 轴，取消窗户，变更为银白色 UHPC。

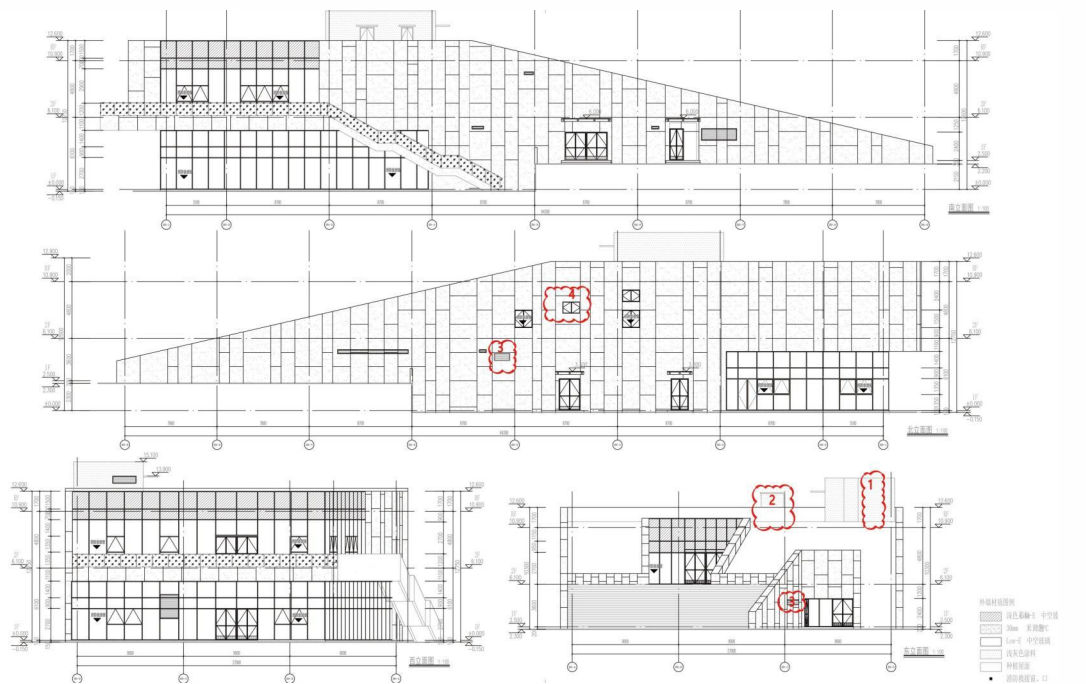
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B3#
变更前



变更后



变更内容：

- 东立面图、北立面图：1、弱电间门取消（只取消门），增设油烟井。
- 2、补充原冷媒井立面。
- 3、百叶设置调整。
- 4、二层平面图窗移至楼梯最高处。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B4#

变更前



变更后



变更内容:

东立面图、西立面图: 1、四层、五层 B4~A 轴至 B4~B 轴, 调整为银白色 UHPC。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B5#

变更前



变更后



变更内容:

- 南立面图: 1、二层、三层、六层、七层 B5~2 轴至 B5~3 轴, 取消穿孔铝板。
- 2、二层、三层、六层、七层 B5~2 轴至 B5-1 轴处, 增设穿孔铝板。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B5#

变更前



变更后



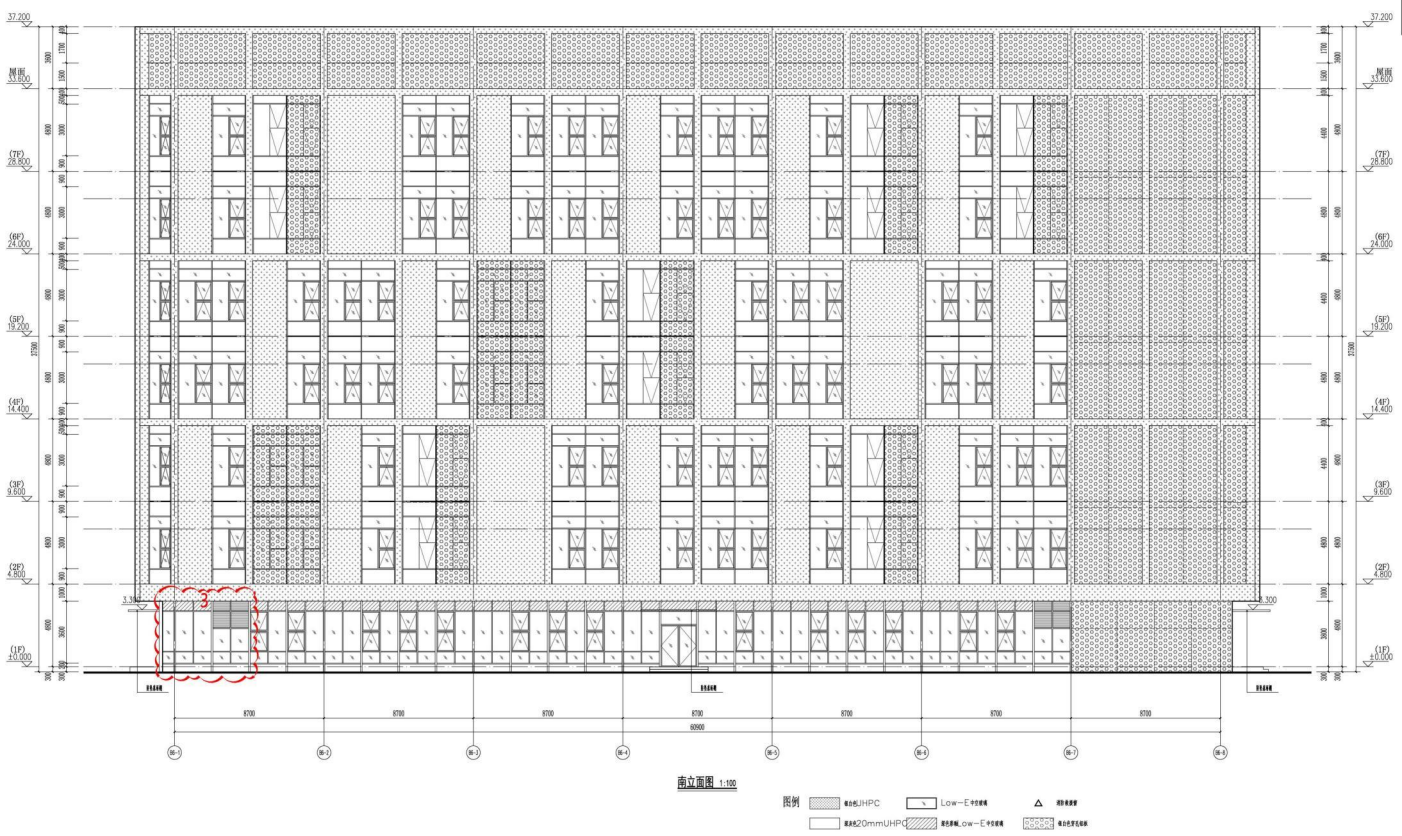
变更内容:

西立面图：1、四层、五层 B5~A 轴至 B5~B 轴，调整为银白色 UHPC。

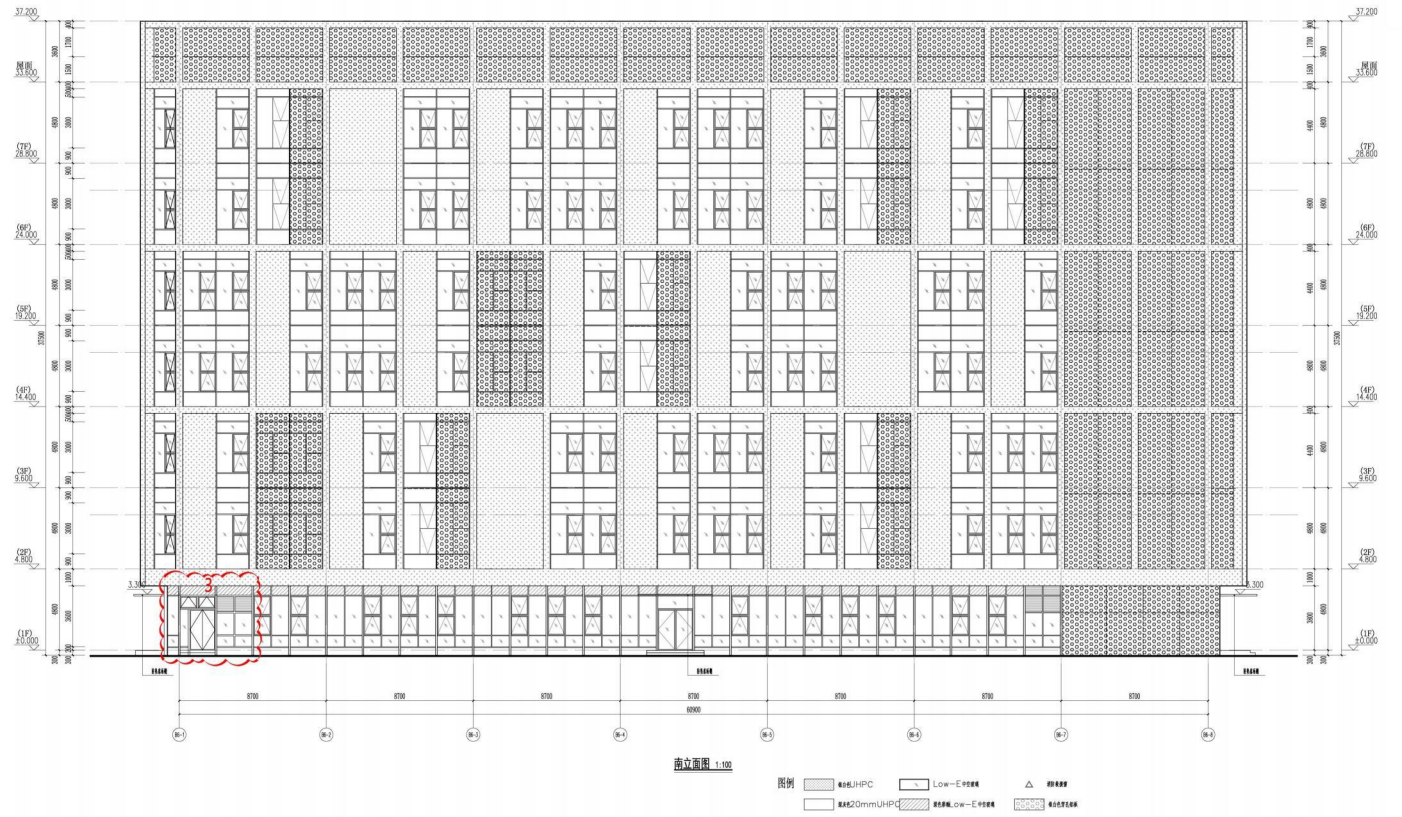
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B6#
变更前



变更后



变更内容：

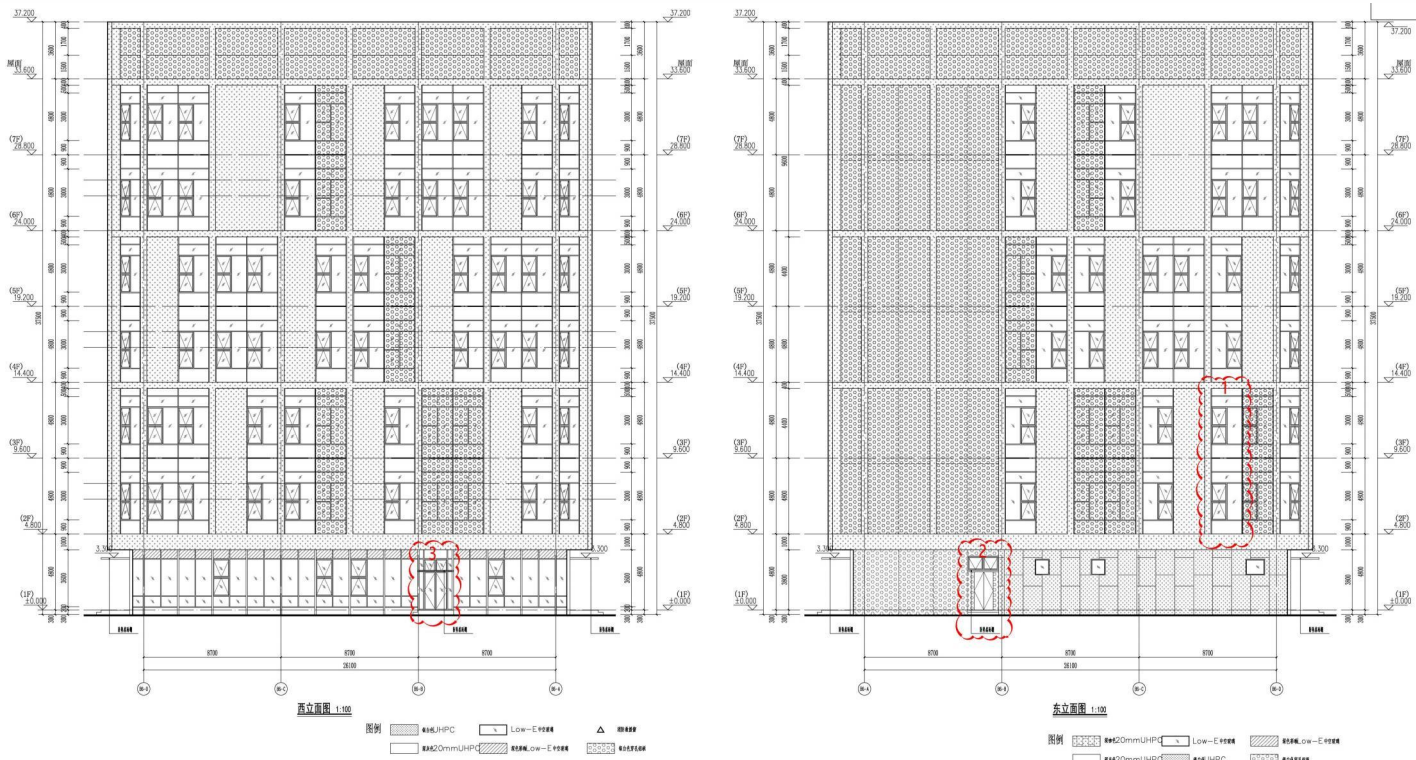
南立面图：3、西立面 B6~B 轴交 B6~1 轴处门取消，调整到南立面。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

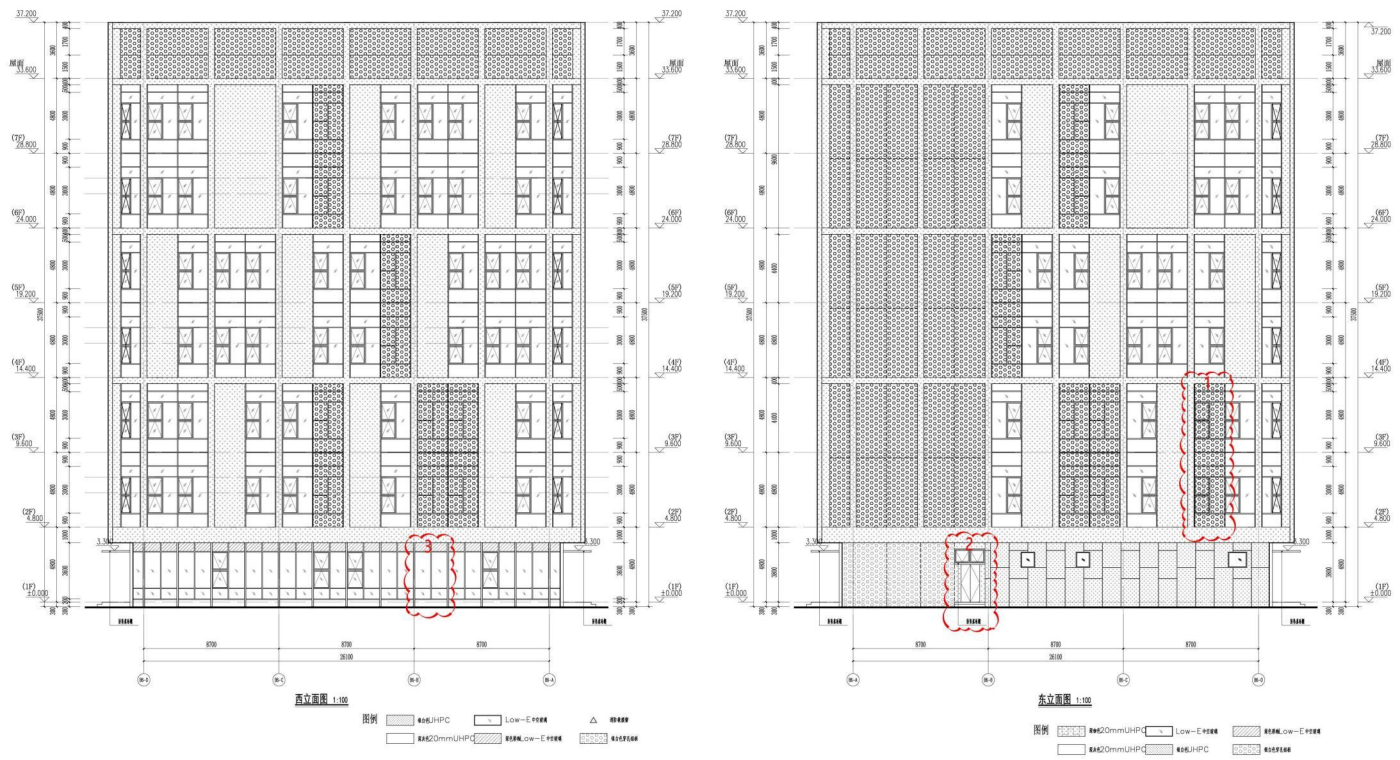
聚智园项目规划许可变更

B6#

变更前



变更后



变更内容:

- 东立面图、西立面图：1、二层、三层 B6~D 轴至 B6~C 轴处，调整穿孔铝板位置。
- 2、B6~B 轴交 B6~8 轴处一层门边及门头处填充调整为深咖色 UHPC。
- 3、西立面 B6~B 轴交 B6~1 轴处门取消，调整到南立面。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B6#
变更前



变更后



变更内容：

北立面图：1、二层、三层 B6~4 轴至 B6~5 轴，变更为银白色 UHPG。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B7#
变更前



变更后



变更内容：
北立面图：1、一层 B7~5 轴至 B7~4 轴，变更为银白色 UHPC。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

B7#

变更前



变更后



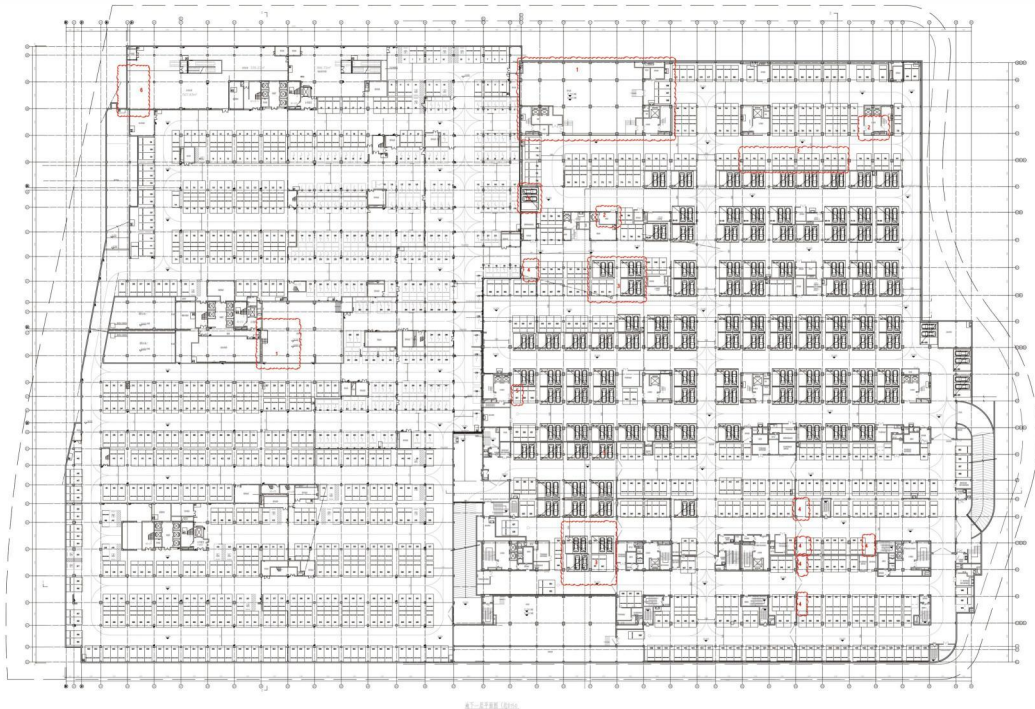
变更内容:

- 西立面图：1、二层、三层 B7~D 轴至 B7~C 轴处，变更为穿孔铝板。
- 2、B7~B 轴交 B7~1 轴处一层门边及门头处填充调整深咖色 UHPC。

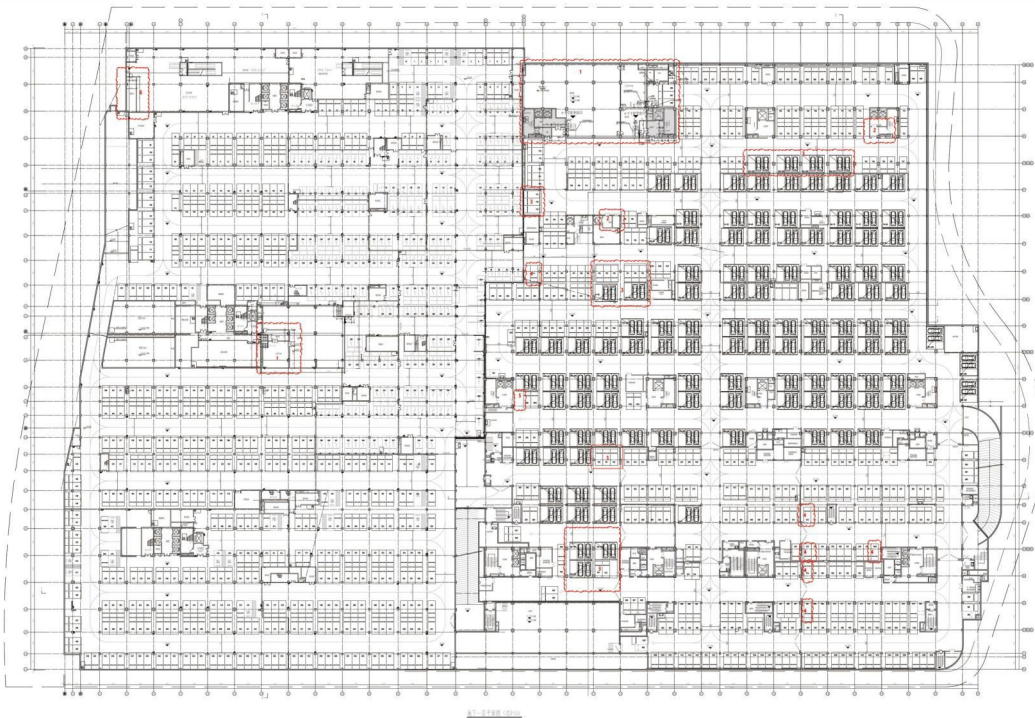
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

地下室
变更前



变更后



变更内容：

- 1、调整变电所布局，门位置调整、墙体调整、台阶踏步相应调整。
- 2、门位置调整、增加墙体、门。
- 3、机械车位与自走车位位置调整。
- 4、新增车位画线。
- 5、取消车位画线。
- 6、增设备间。

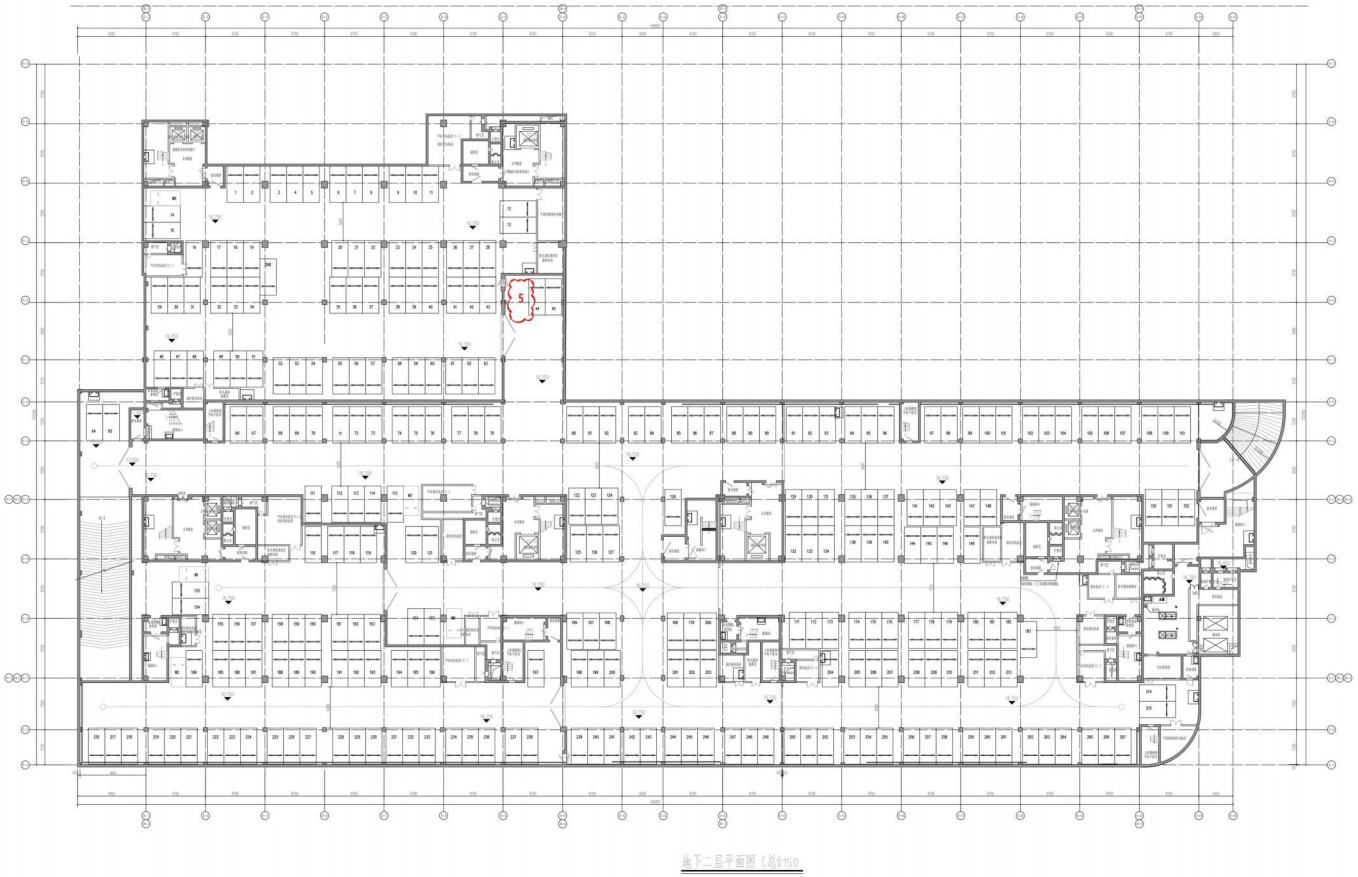
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

聚智园项目规划许可变更

地下室
变更前



变更后



变更内容：

- 5、取消车位画线。