

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## NO. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

公示时间：2026 年 4 月 17 日至 2026 年 4 月 26 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数据局（政务服务管理办公室）（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：南京市浦口区象山路 4 号

邮编：210000

邮箱：njsjbxqgs@163.com

### 一、项目概况

项目位于江北新区泰山街道，东至现状，西至安浦路，南至宁港路，北至浦东路。规划用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积约 2.4 公顷， $1.01 \leq \text{容积率} \leq 1.4$ ，建筑高度 $\leq 80$  米，拟建总建筑面积约 5.3 万平方米，其中地上建筑面积约 3.5 万平方米，地下建筑面积约 1.8 万平方米。主要功能为住宅、商业、配套用房及车库。该项目于 2025 年 9 月 1 日领取建设工程规划许可证（证号：建字第 3201112025GG0269510 号）。

根据设计深化，现对该项目进行调整如下：

定位红线图：小区西侧入口 9#楼平面布置调整，增加居家养老服务站；1#楼物业快递用房的平面布置及雨棚造型调整；地下车库的轮廓线局部调整；场地内消防车道局部调整；2#楼一层架空层轮廓及平面布局调整，调整原 2#楼居家养老服务站功能；2#楼架空层上方雨棚形式调整，3#楼、10#楼、11#楼架空层上方增加雨棚；1#楼~13#楼及 P-1#楼规划高度调整；地下车库出地面风井局部位置调整；垃圾收集点的位置调整；北入口处增加地下配套功能的出地面采光井；4#楼~8#楼、12#楼、13#楼住宅一层大堂轮廓调整；4#6#8#楼挑空平台进深调整；10#楼、11#楼户型优化；7#楼取消顶层户型。详见附件一。

住宅单体（1#~13#楼）立面：外立面线脚及材质调整；屋面构架高度调整；7#楼规划高度调整。详见附件二~附图十三；P-1#楼立面：外立面线脚及

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## NO. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

材质及规划高度调整。详见附图十四。

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

南京轩鑫房地产开发有限公司

### 三、公示方式

- 1、项目建设现场
- 2、南京江北新区官网

### 四、项目区位图



图例：★ 公示位置

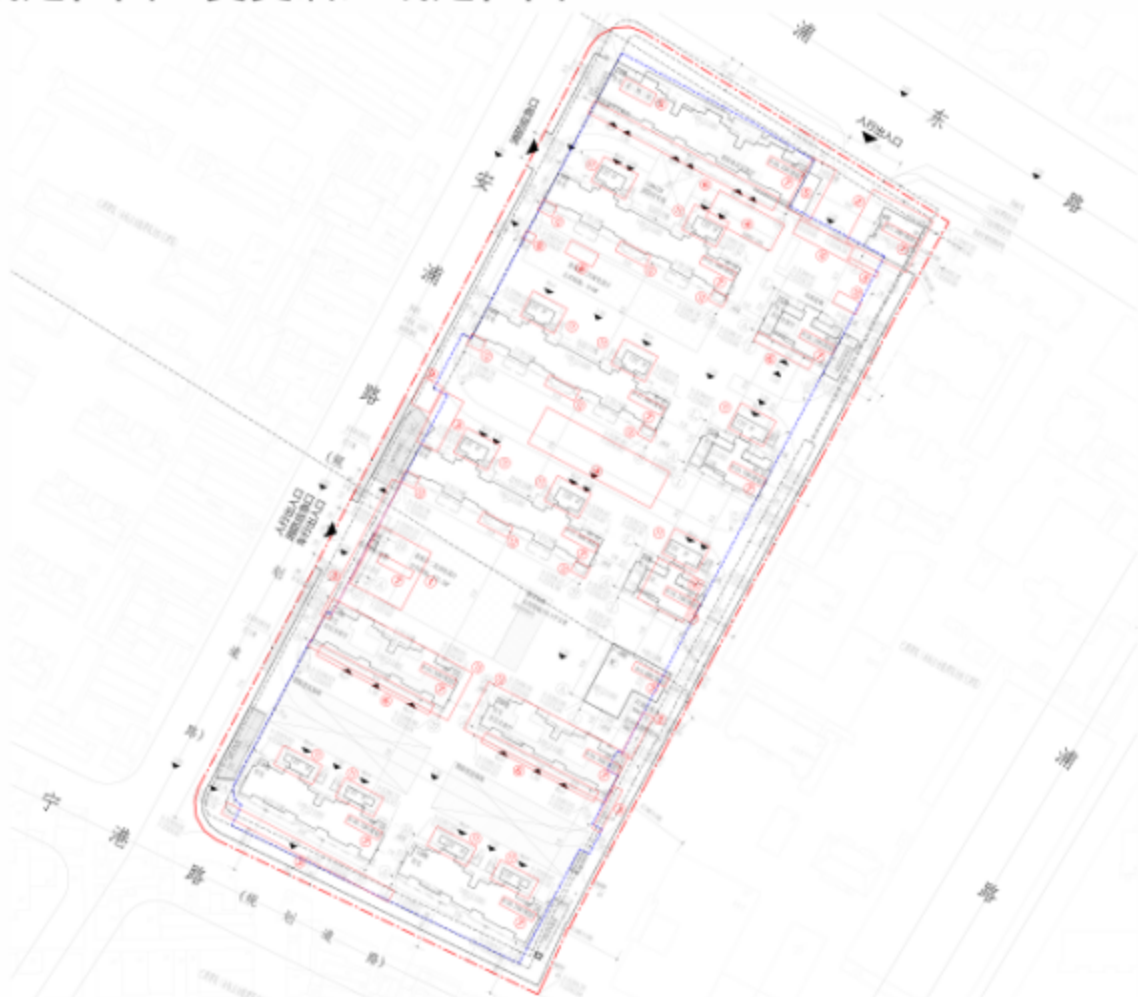
# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## NO. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

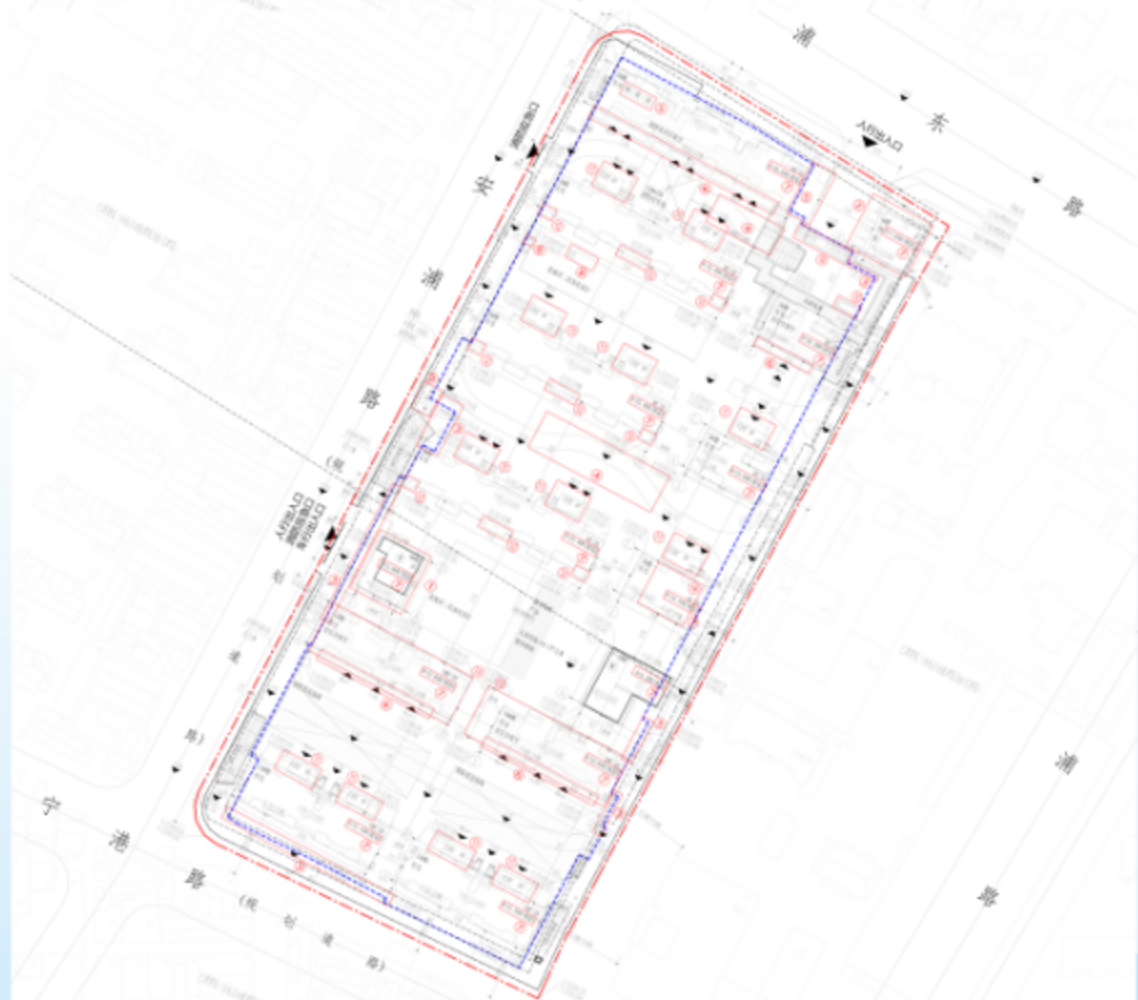
### 五、变更示意图

变更前红线定位图 & 变更后红线定位图

变更前



变更后



- 1、小区西侧入口 9#楼平面布置调整，增加居家养老服务站；
- 2、1#楼物业快递用房的平面布置及雨棚造型调整；
- 3、地下车库的轮廓线局部调整；
- 4、场地内消防车道局部调整；
- 5、2#楼一层架空层轮廓及平面布局调整，调整原 2#楼居家养老服务站功能；
- 6、2#楼架空层上方雨棚形式调整，3#楼、10#楼、11#楼架空层上方增加雨棚；
- 7、1#楼~13#楼及 P-1#楼规划高度调整；
- 8、地下车库出地面风井局部位置调整；
- 9、垃圾收集点的位置调整；
- 10、北入口处增加地下配套功能的出地面采光井；
- 11、4#楼~8#楼、12#楼、13#楼住宅一层大堂轮廓调整；
- 12、4#6#8#楼挑空平台进深调整；
- 13、10#楼、11#楼户型优化；
- 14、7#楼取消顶层户型。



红框部分为调整范围 附图一

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

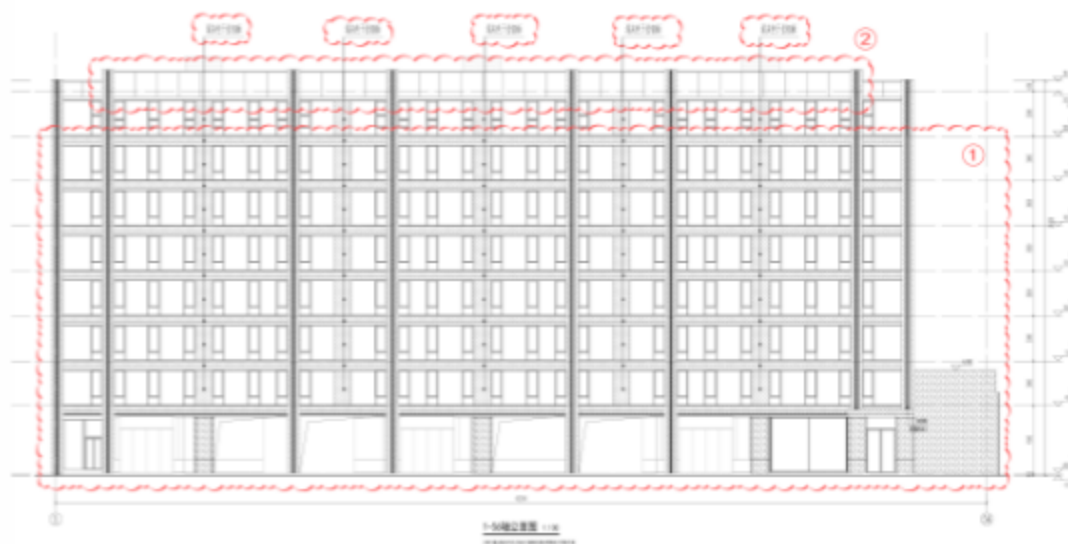
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 2# 楼立面图 & 变更后 2# 楼立面图

变更前 2# 楼 1-56 轴立面图



变更后 2# 楼 1-56 轴立面图



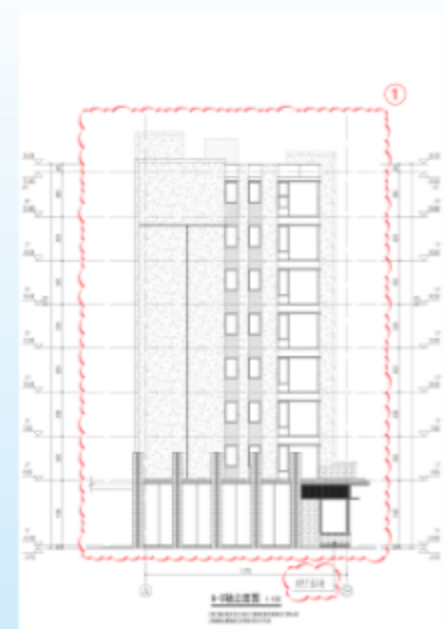
变更前 2# 楼 56-1 轴立面图



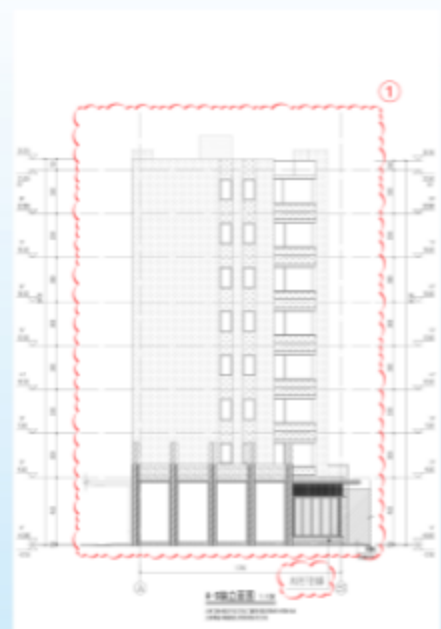
变更后 2# 楼 56-1 轴立面图



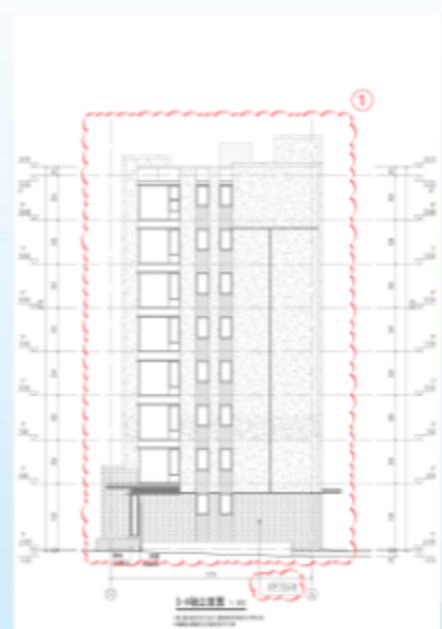
变更前 2# 楼 A-S 轴立面图



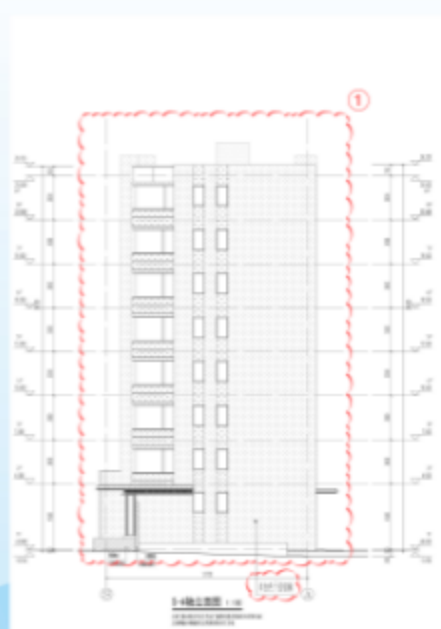
变更后 2# 楼 A-S 轴立面图



变更前 2# 楼 S-A 轴立面图



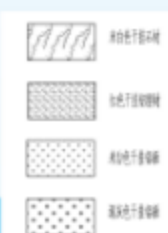
变更后 2# 楼 S-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



- 1、外立面线脚及材质调整；
- 2、屋面构架高度调整；

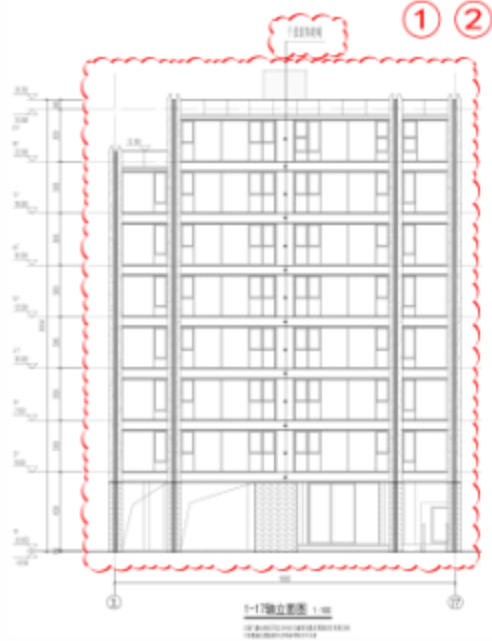
 红框部分为调整范围 附图二

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

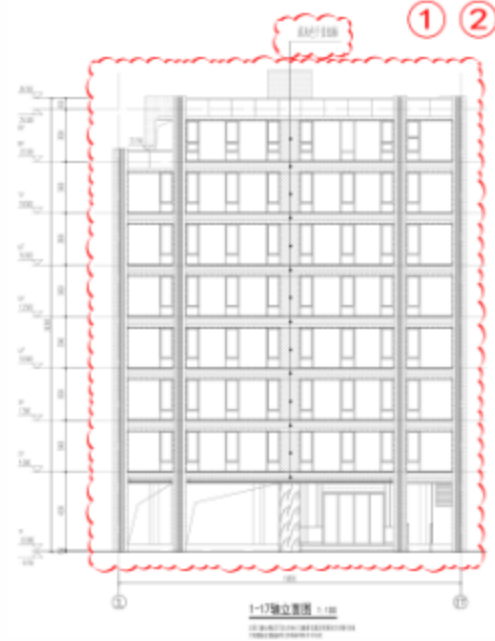
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 3# 楼立面图 & 变更后 3# 楼立面图

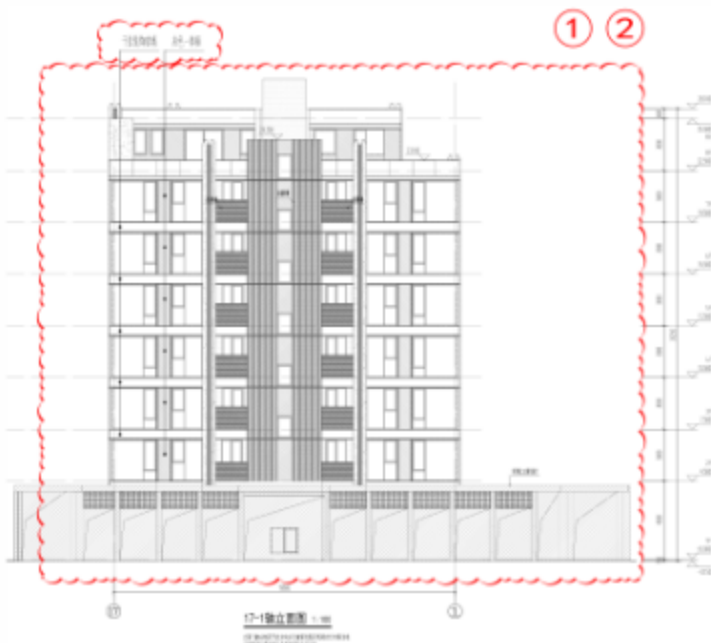
变更前 3# 楼 1-17 轴立面图



变更后 3# 楼 1-17 轴立面图



变更前 3# 楼 17-1 轴立面图



变更后 3# 楼 17-1 轴立面图



变更前 3# 楼 L-A 轴立面图



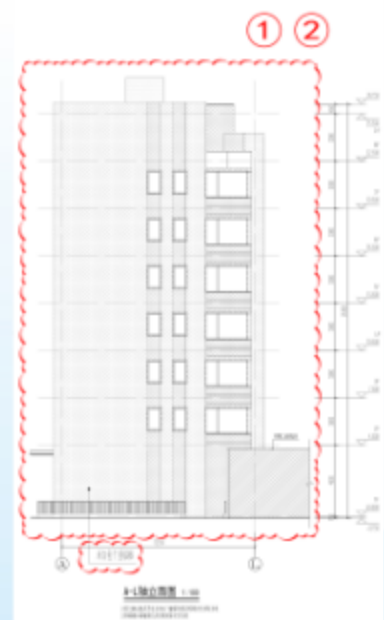
变更后 3# 楼 L-A 轴立面图



变更前 3# 楼 A-L 轴立面图



变更后 3# 楼 A-L 轴立面图



变更前图例



变更后图例



- 1、外立面线脚及材质调整；
- 2、屋面构架高度调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 4# 楼立面图 & 变更后 4# 楼立面图

变更前 4# 楼 1-37 轴立面图



变更后 4# 楼 1-37 轴立面图



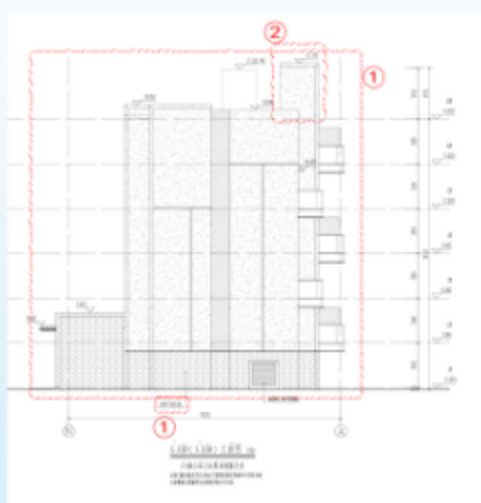
变更前 4# 楼 37-1 轴立面图



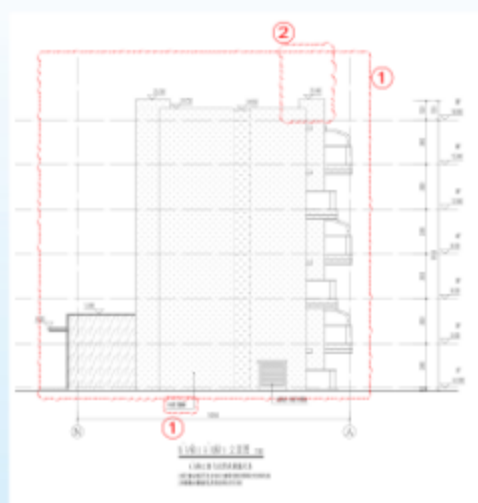
变更后 4# 楼 37-1 轴立面图



变更前 4# 楼 N-A(A-N) 轴立面图



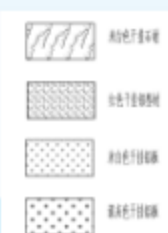
变更后 4# 楼 N-A(A-N) 轴立面图



变更前图例



变更后图例



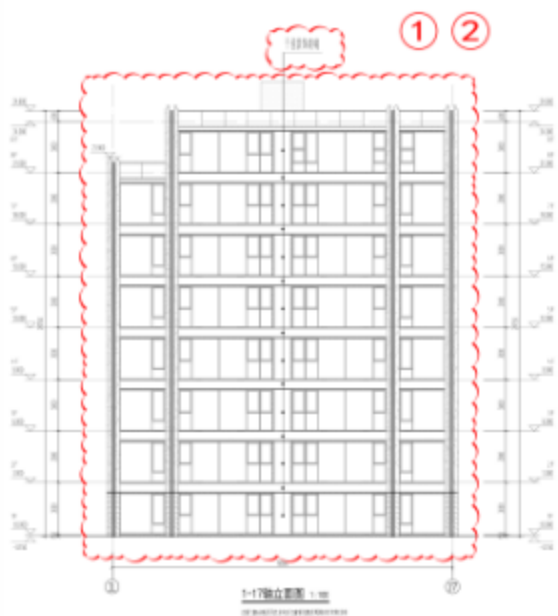
- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、屋面构架高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

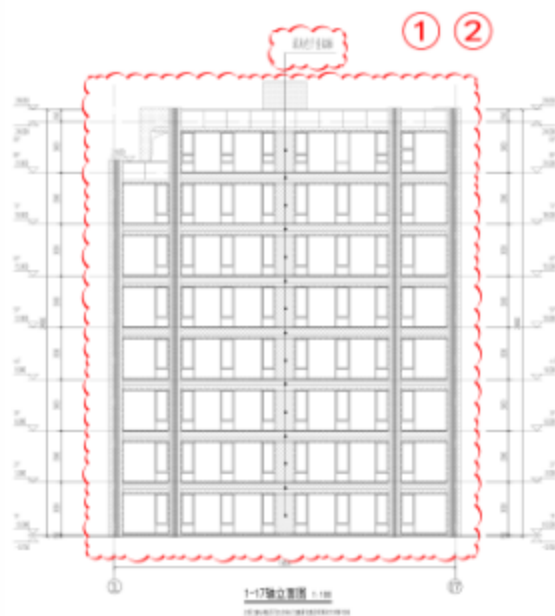
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 5# 楼立面图 & 变更后 5# 楼立面图

变更前 5# 楼 1-17 轴立面图



变更后 5# 楼 1-17 轴立面图



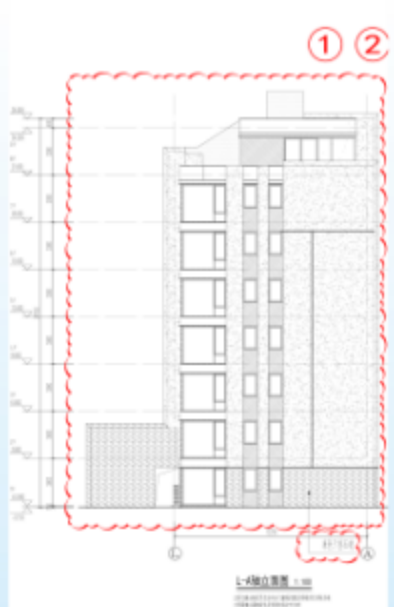
变更前 5# 楼 17-1 轴立面图



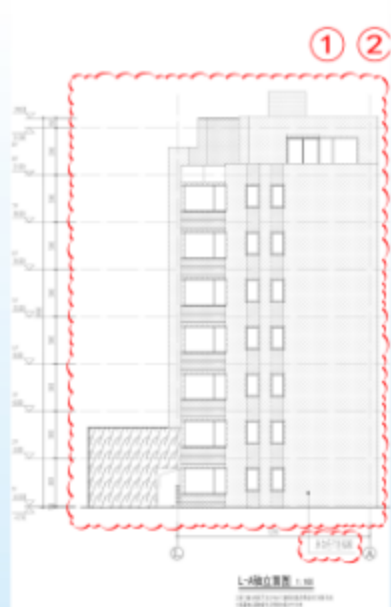
变更后 5# 楼 17-1 轴立面图



变更前 5# 楼 L-A 轴立面图



变更后 5# 楼 L-A 轴立面图



变更前 5# 楼 A-L 轴立面图



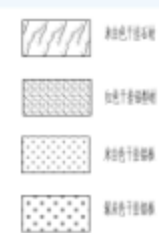
变更后 5# 楼 A-L 轴立面图



变更前图例



变更后图例



- 1、外立面线脚及材质调整；
- 2、屋面构架高度调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 6#、8# 楼立面图 & 变更后 6#、8# 楼立面图

变更前 6#、8# 楼 1-37 轴立面图



变更后 6#、8# 楼 1-37 轴立面图



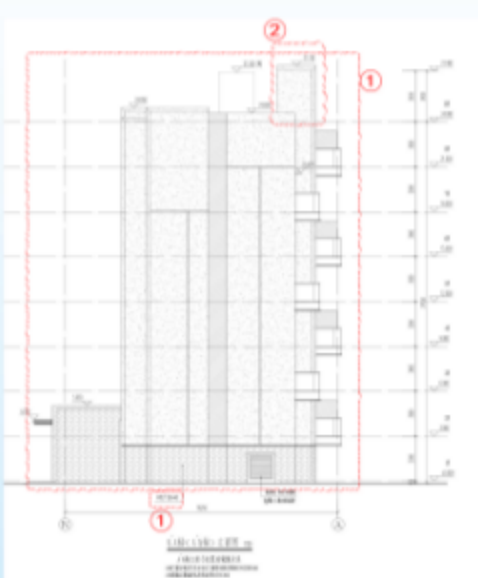
变更前 6#、8# 楼 37-1 轴立面图



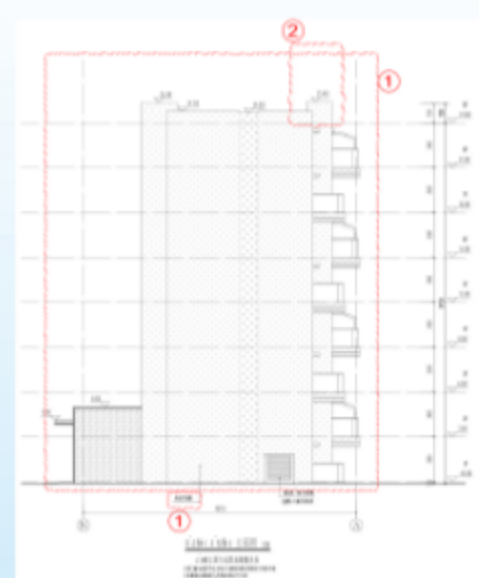
变更后 6#、8# 楼 37-1 轴立面图



变更前 6#、8# 楼 N-A(A-N) 轴立面图



变更后 6#、8# 楼 N-A(A-N) 轴立面图



变更前图例



变更后图例



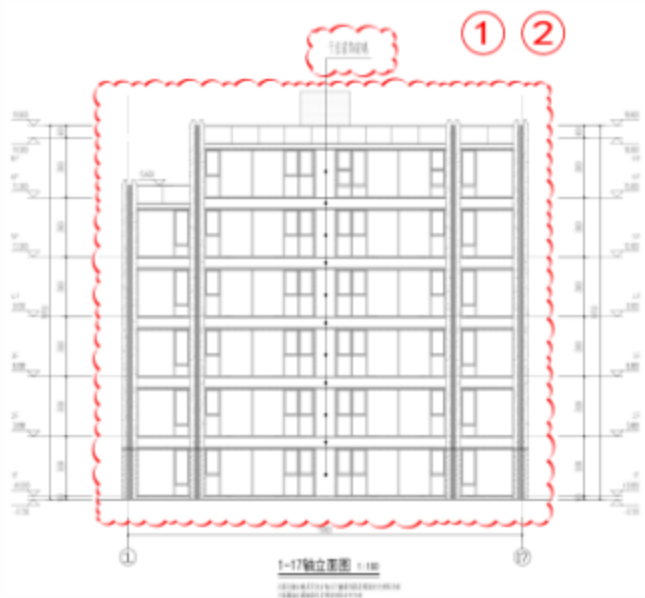
- 1、外立面线脚及材质调整；
- 2、屋面构架高度调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

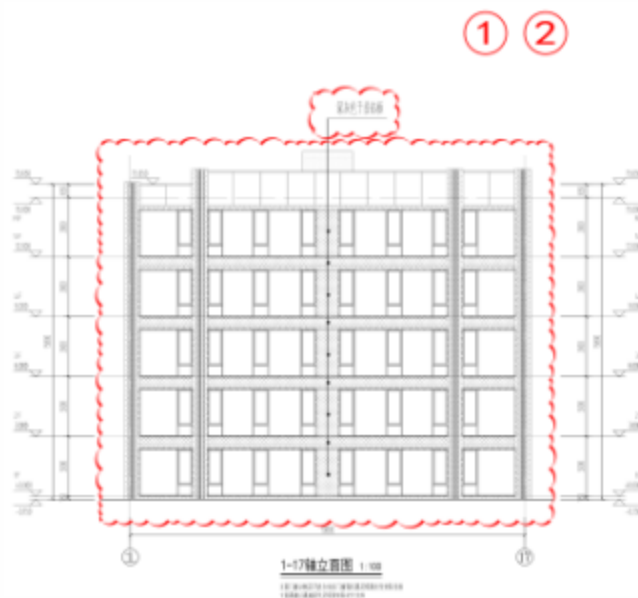
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 7# 楼立面图 & 变更后 7# 楼立面图

变更前 7# 楼 1-17 轴立面图



变更后 7# 楼 1-17 轴立面图



变更前 7# 楼 17-1 轴立面图



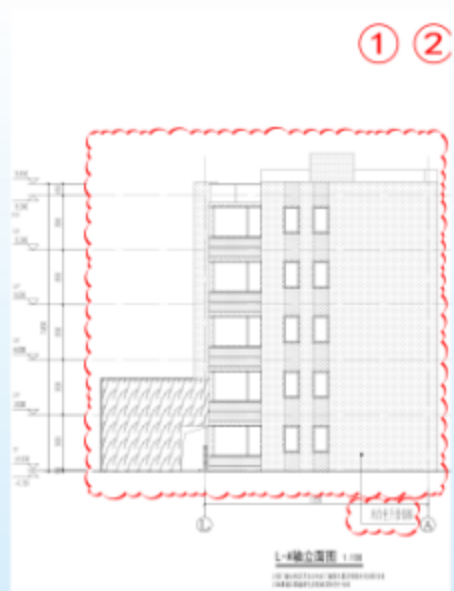
变更后 7# 楼 17-1 轴立面图



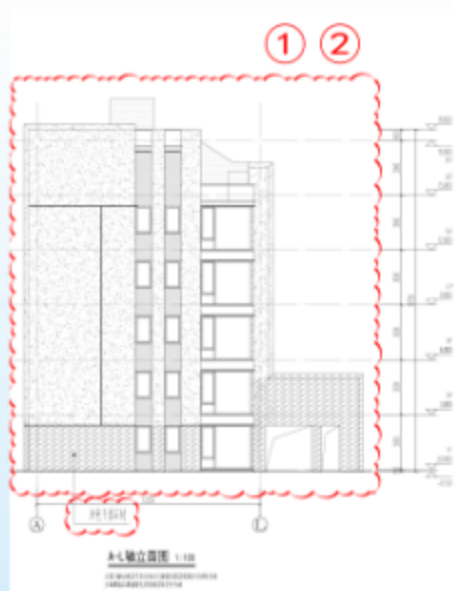
变更前 7# 楼 L-A 轴立面图



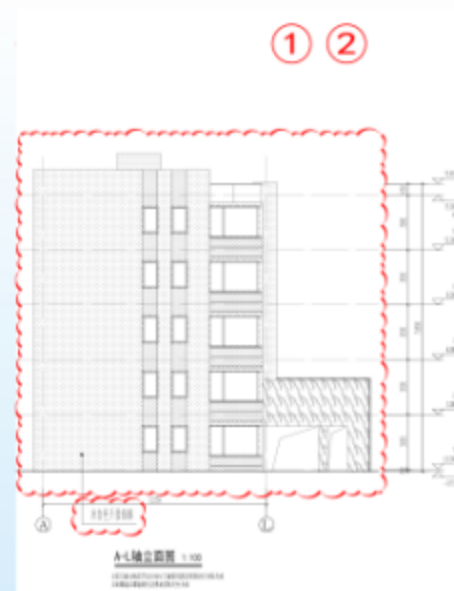
变更后 7# 楼 L-A 轴立面图



变更前 7# 楼 A-L 轴立面图



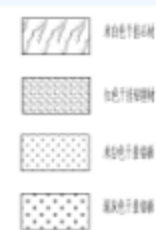
变更后 7# 楼 A-L 轴立面图



变更前图例



变更后图例



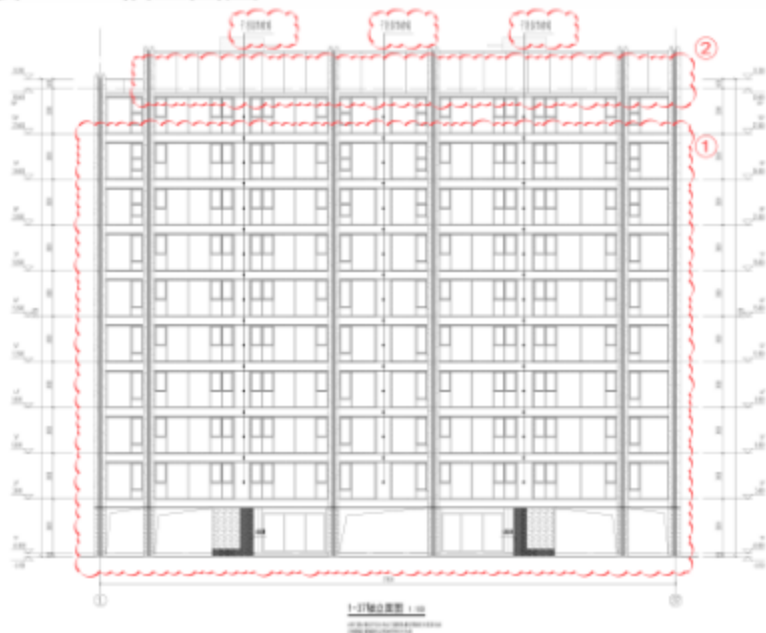
- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、规划高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

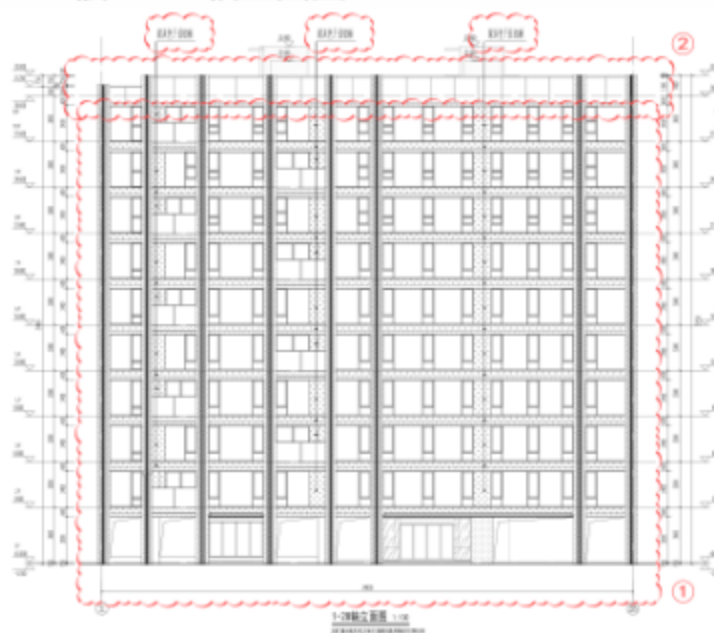
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 10# 楼立面图 & 变更后 10# 楼立面图

变更前 10# 楼 1-37 轴立面图



变更后 10# 楼 1-28 轴立面图



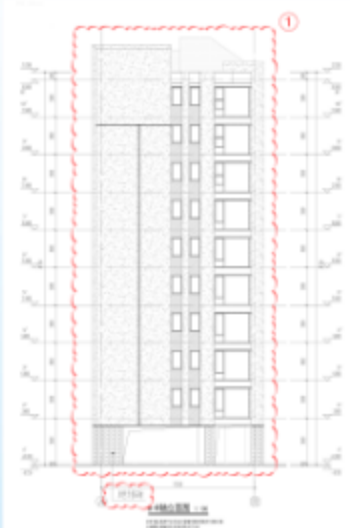
变更前 10# 楼 37-1 轴立面图



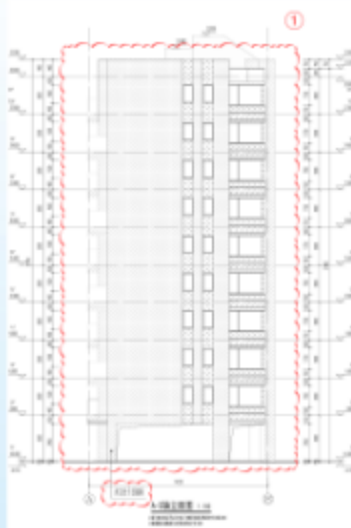
变更后 10# 楼 28-1 轴立面图



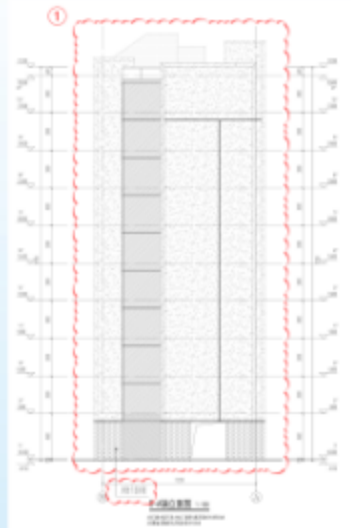
变更前 10# 楼 A-R 轴立面图



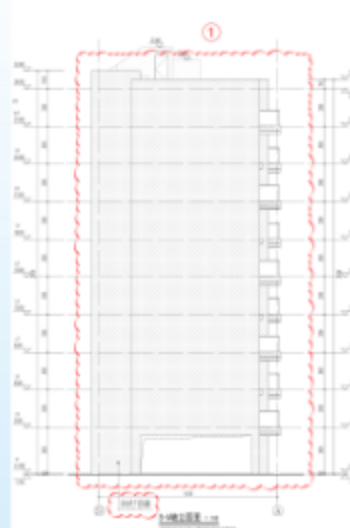
变更后 10# 楼 A-S 轴立面图



变更前 10# 楼 R-A 轴立面图



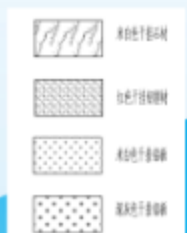
变更后 10# 楼 S-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、屋面构架高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

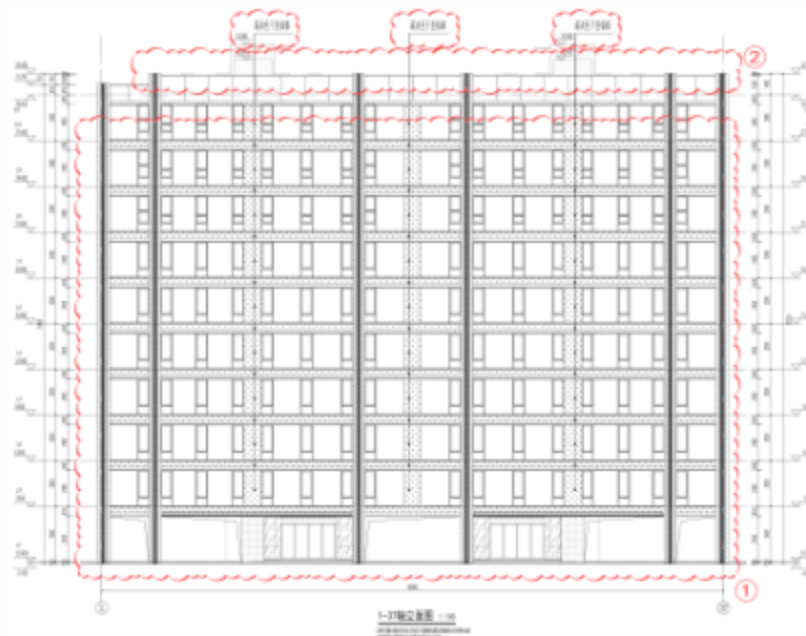
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 11# 楼立面图 & 变更后 11# 楼立面图

变更前 11# 楼 1-37 轴立面图



变更后 11# 楼 1-37 轴立面图



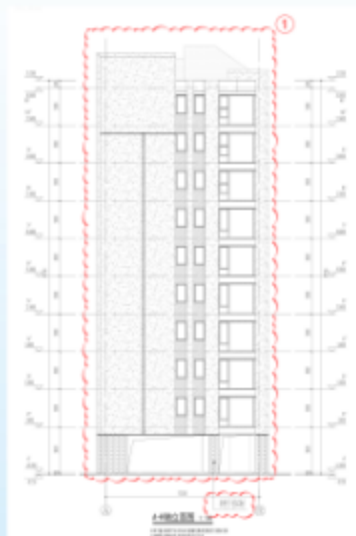
变更前 11# 楼 37-1 轴立面图



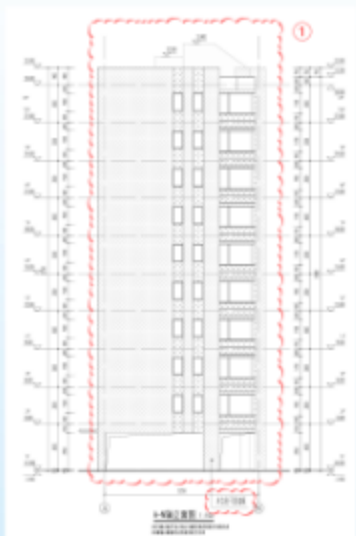
变更后 11# 楼 37-1 轴立面图



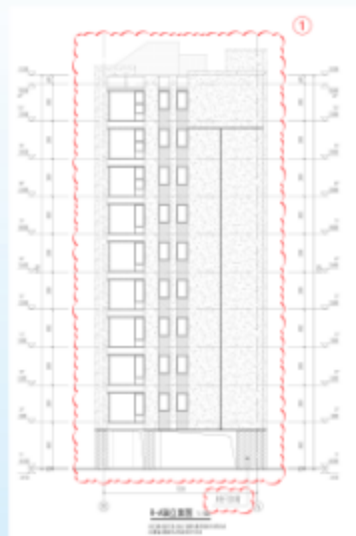
变更前 11# 楼 A-R 轴立面图



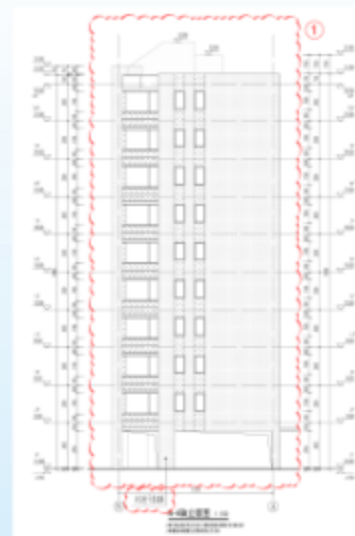
变更后 11# 楼 A-N 轴立面图



变更前 11# 楼 R-A 轴立面图



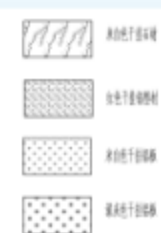
变更后 11# 楼 N-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



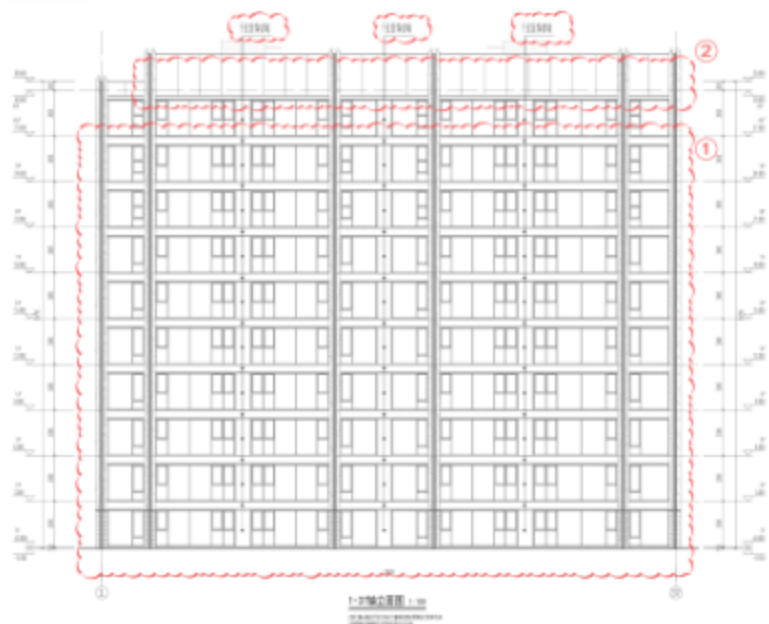
- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、屋面构架高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

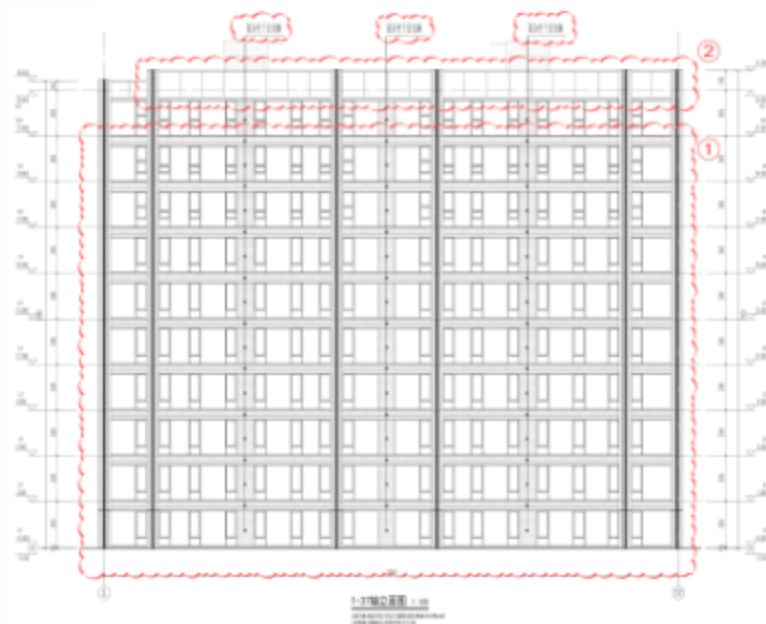
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 12# 楼立面图 & 变更后 12# 楼立面图

变更前 12# 楼 1-37 轴立面图



变更后 12# 楼 1-37 轴立面图



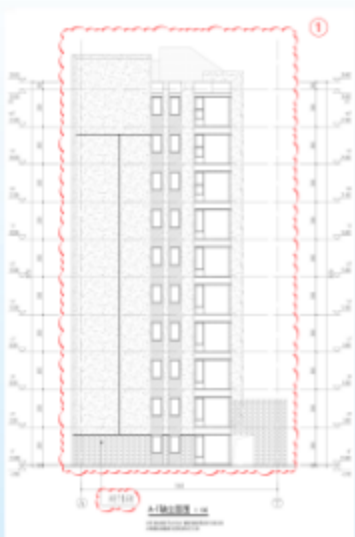
变更前 12# 楼 37-1 轴立面图



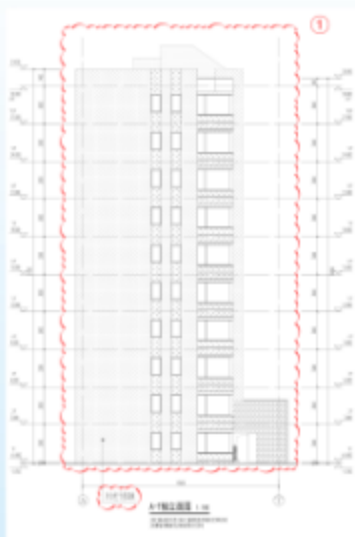
变更后 12# 楼 37-1 轴立面图



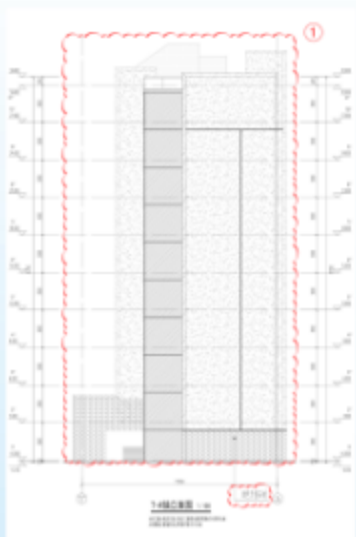
变更前 12# 楼 A-T 轴立面图



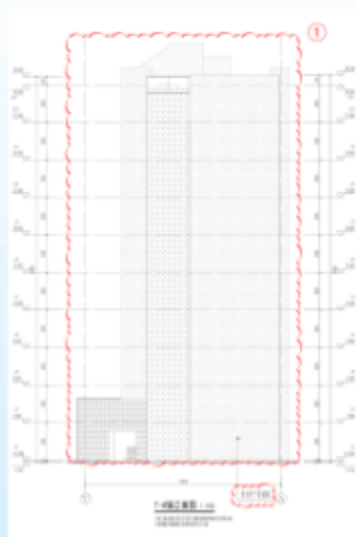
变更后 12# 楼 A-T 轴立面图



变更前 12# 楼 T-A 轴立面图



变更后 12# 楼 T-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



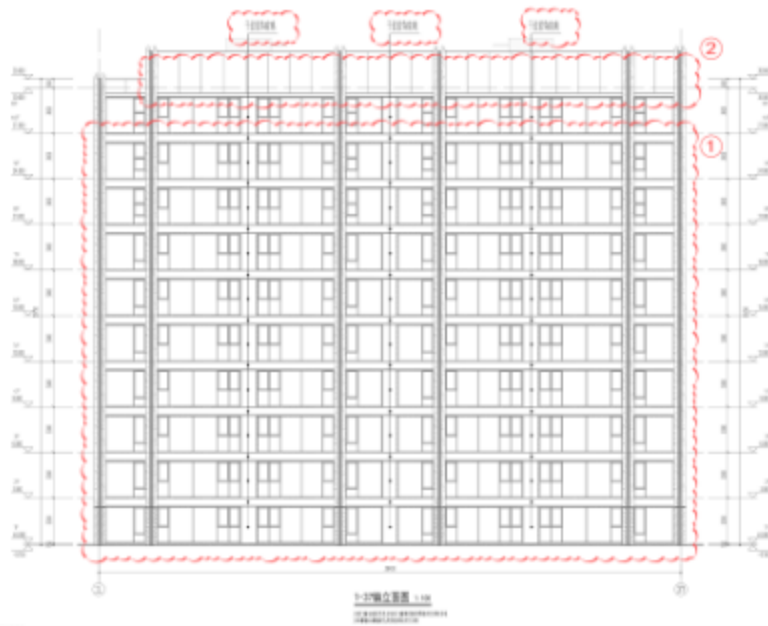
- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、屋面构架高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

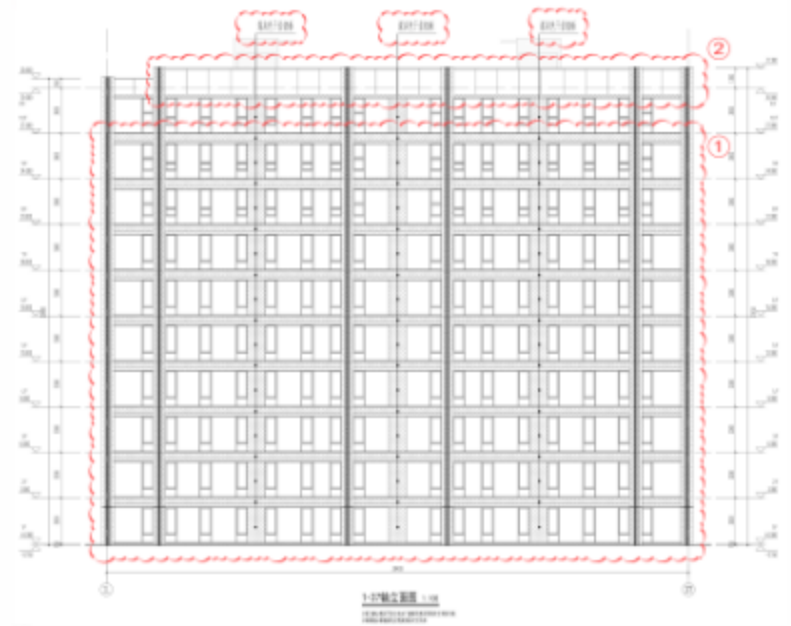
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 13# 楼立面图 & 变更后 13# 楼立面图

变更前 13# 楼 1-37 轴立面图



变更后 13# 楼 1-37 轴立面图



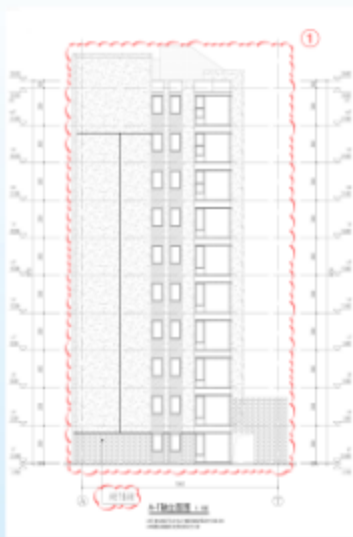
变更前 13# 楼 37-1 轴立面图



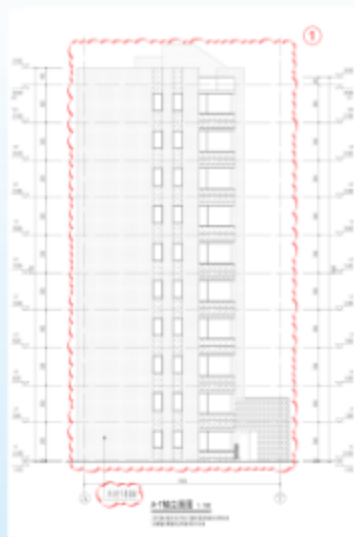
变更后 13# 楼 37-1 轴立面图



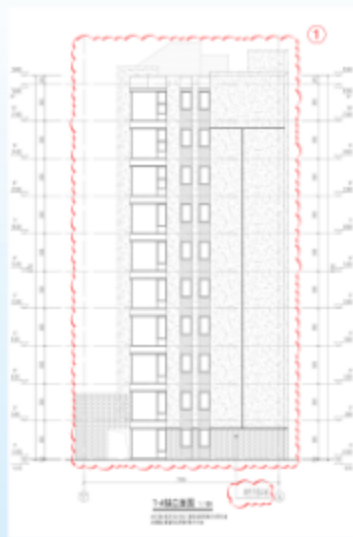
变更前 13# 楼 A-T 轴立面图



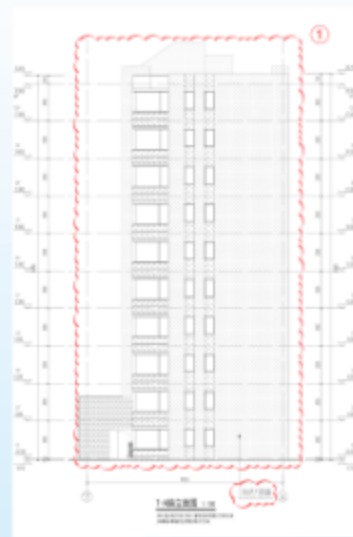
变更后 13# 楼 A-T 轴立面图



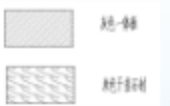
变更前 13# 楼 T-A 轴立面图



变更后 13# 楼 T-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



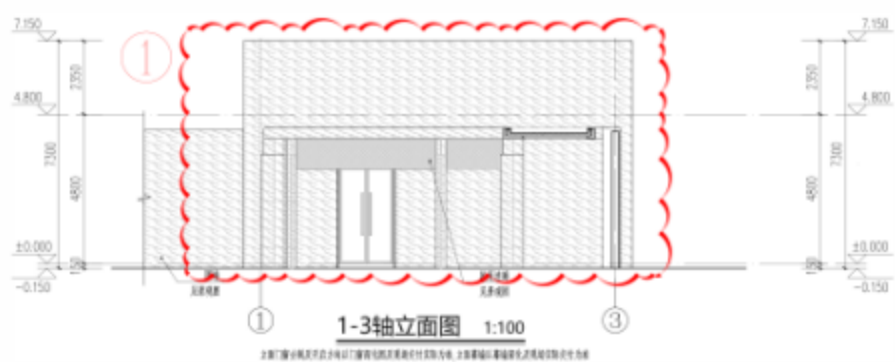
- 1、外立面线脚及材质调整;
- 2、屋面构架高度调整;

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

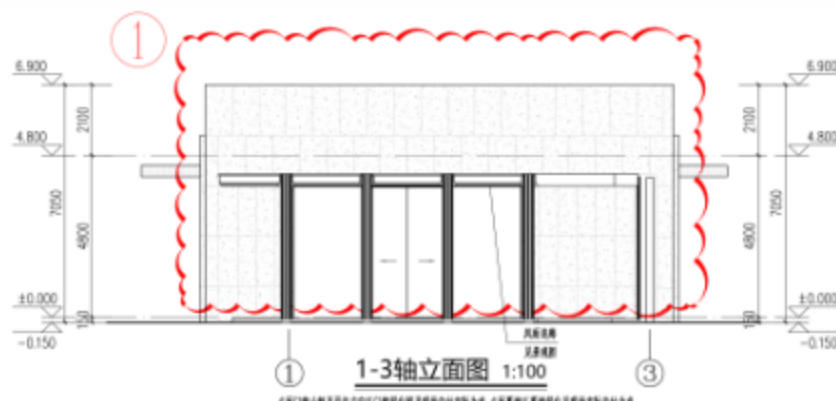
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 1# 楼立面图 & 变更后 1# 楼立面图

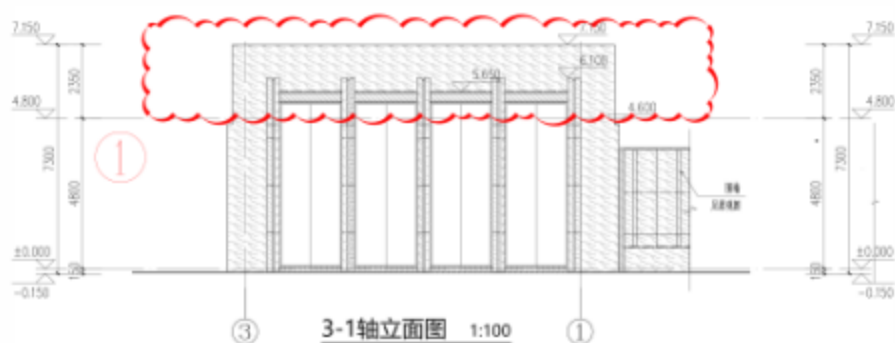
变更前 1# 楼 1-3 轴立面图



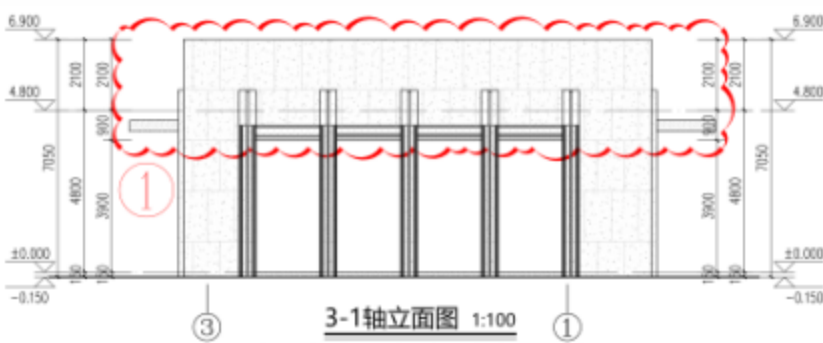
变更后 1# 楼 1-3 轴立面图



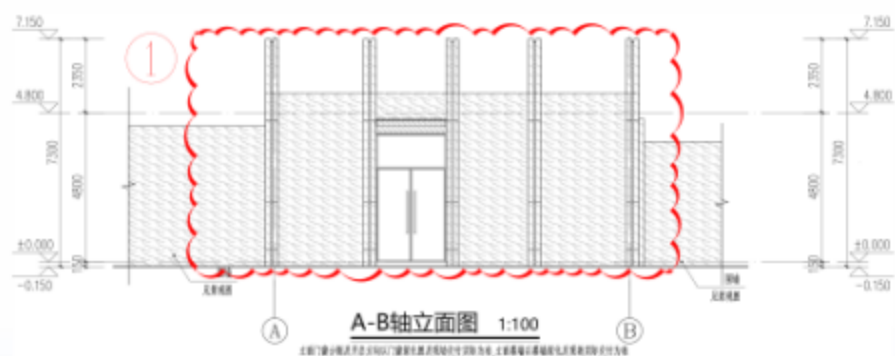
变更前 1# 楼 3-1 轴立面图



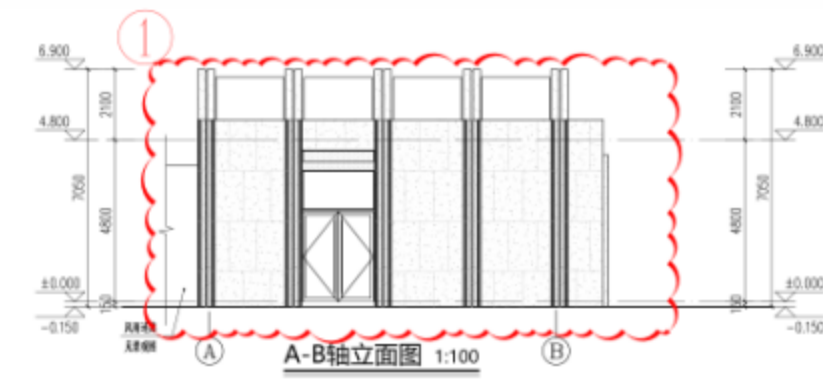
变更后 1# 楼 3-1 轴立面图



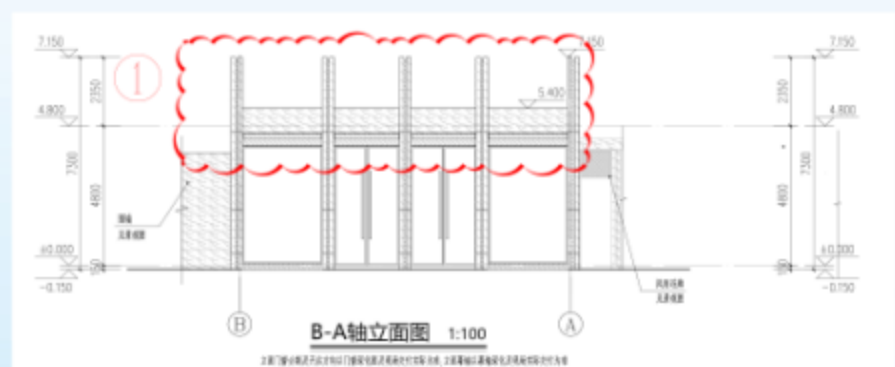
变更前 1# 楼 A-B 轴立面图



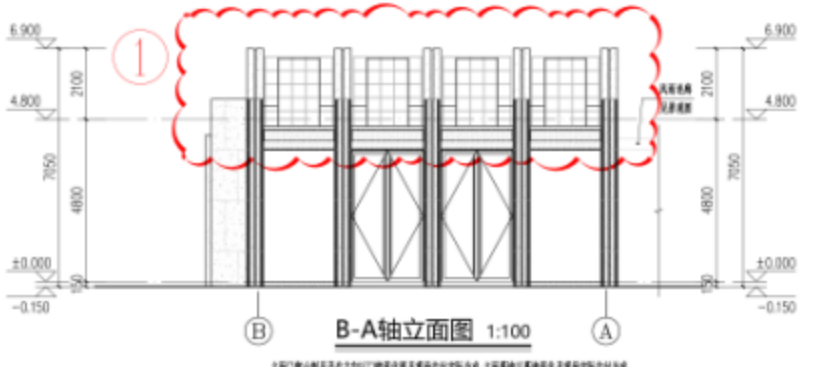
变更后 1# 楼 A-B 轴立面图



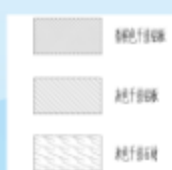
变更前 1# 楼 B-A 轴立面图



变更后 1# 楼 B-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



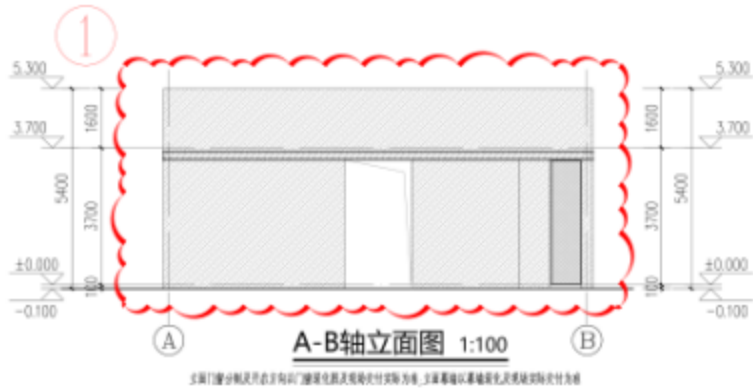
1、外立面线脚及材质调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

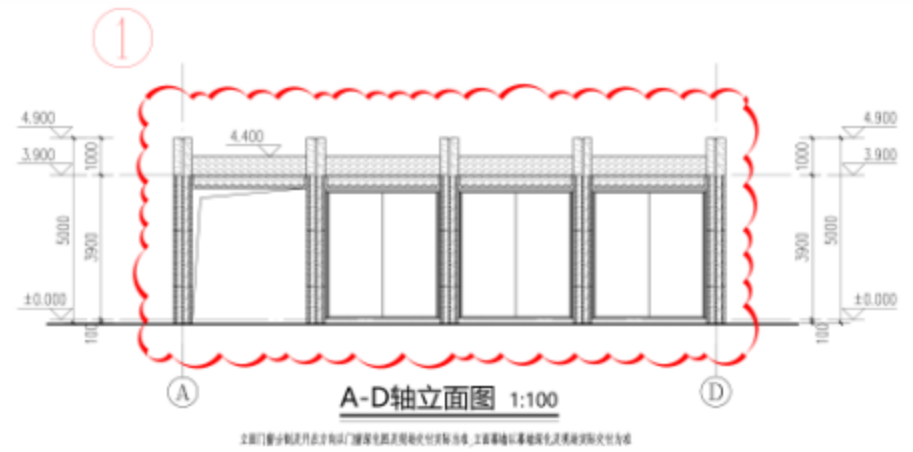
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 9# 楼立面图 & 变更后 9# 楼立面图

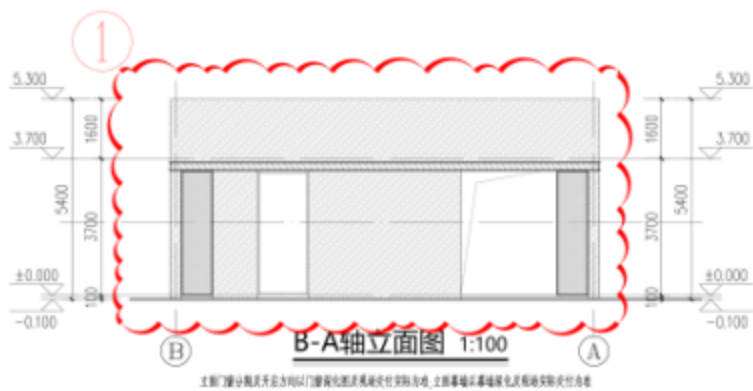
变更前 9# 楼 A-B 轴立面图



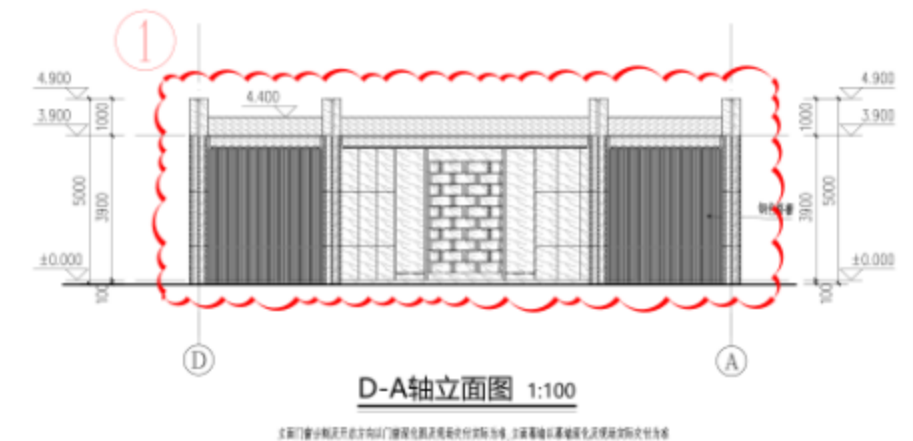
变更后 9# 楼 A-D 轴立面图



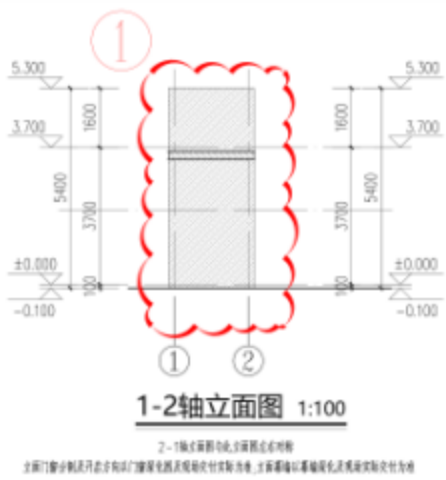
变更前 9# 楼 B-A 轴立面图



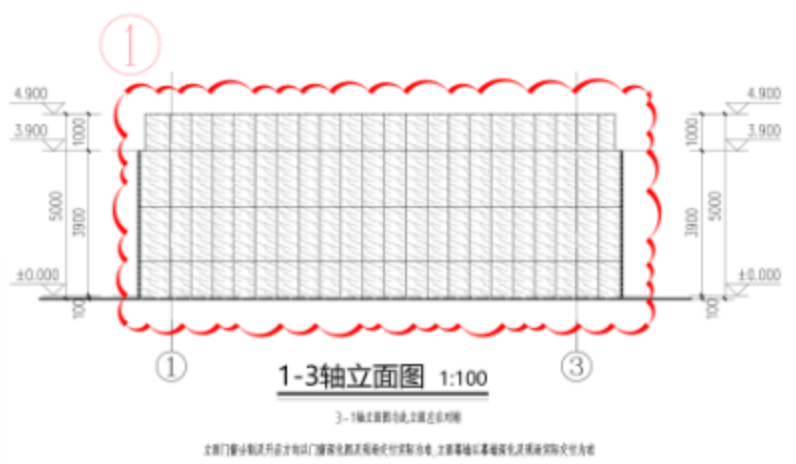
变更后 9# 楼 D-A 轴立面图



变更前 9# 楼 1-2 轴立面图



变更后 9# 楼 1-3 轴立面图



变更前图例



变更后图例



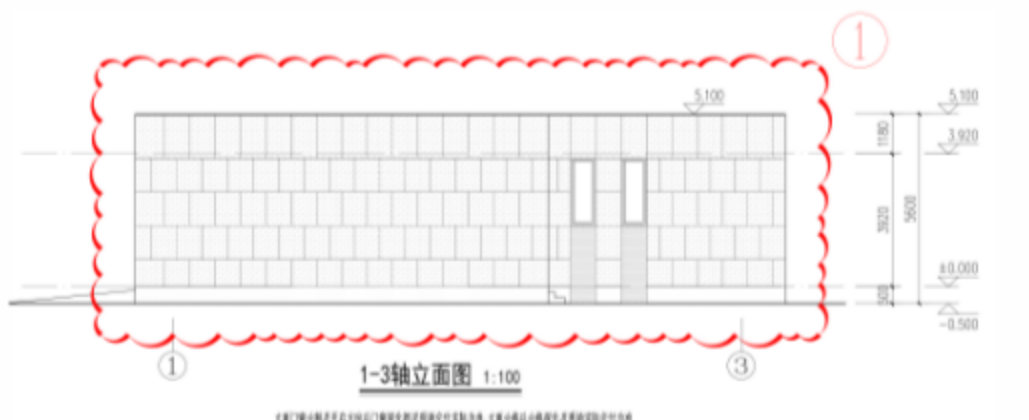
1、外立面线脚及材质调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

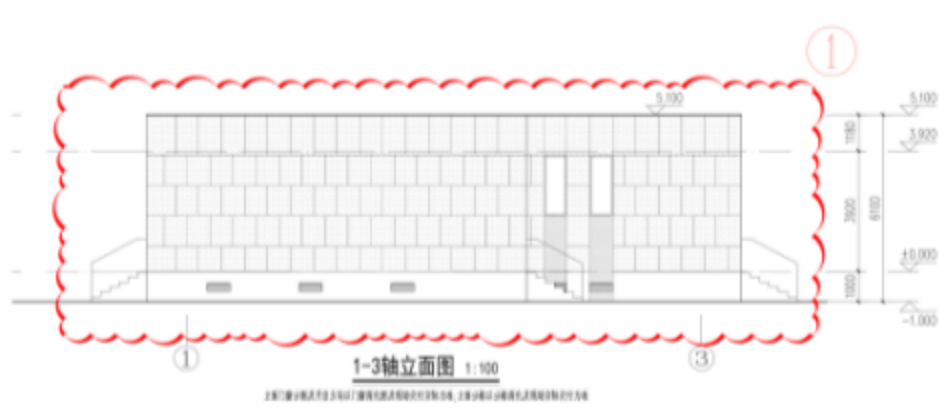
## N0. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

### 变更前 P-1# 楼立面图 & 变更后 P-1# 楼立面图

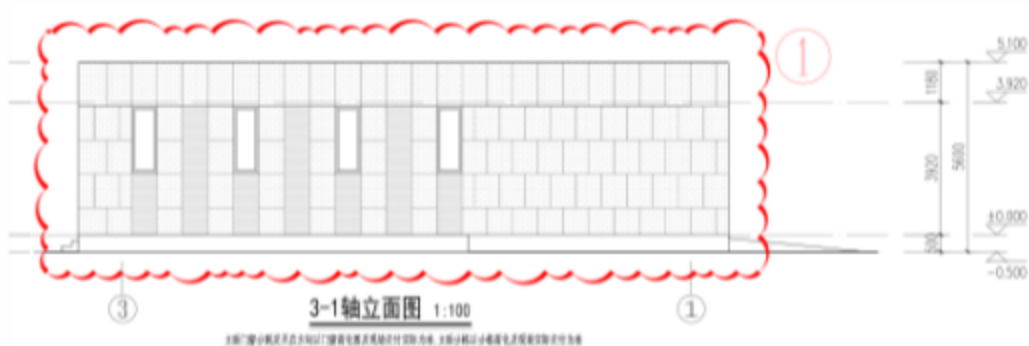
变更前 P-1# 楼 1-3 轴立面图



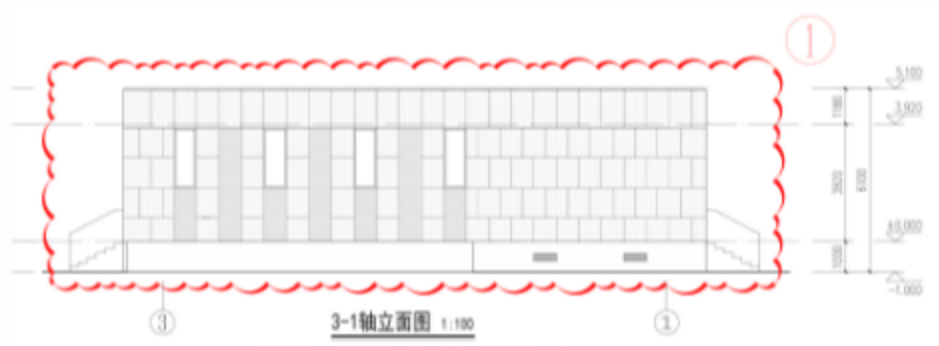
变更后 P-1# 楼 1-3 轴立面图



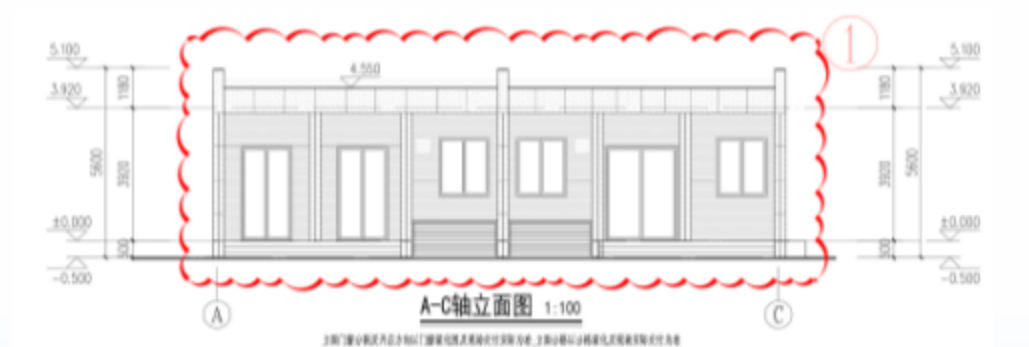
变更前 P-1# 楼 3-1 轴立面图



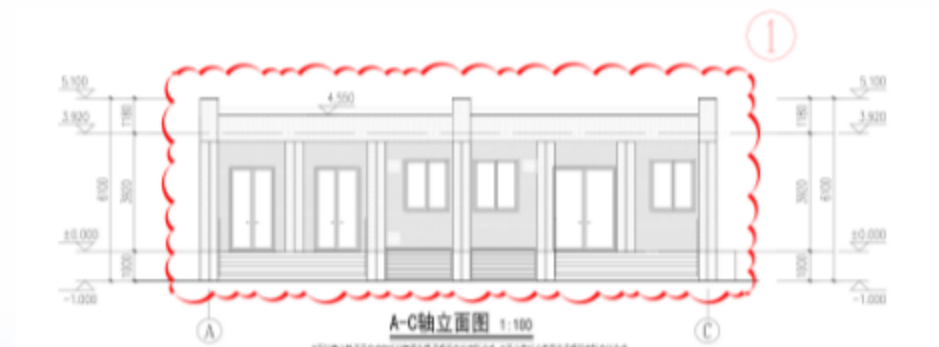
变更后 P-1# 楼 3-1 轴立面图



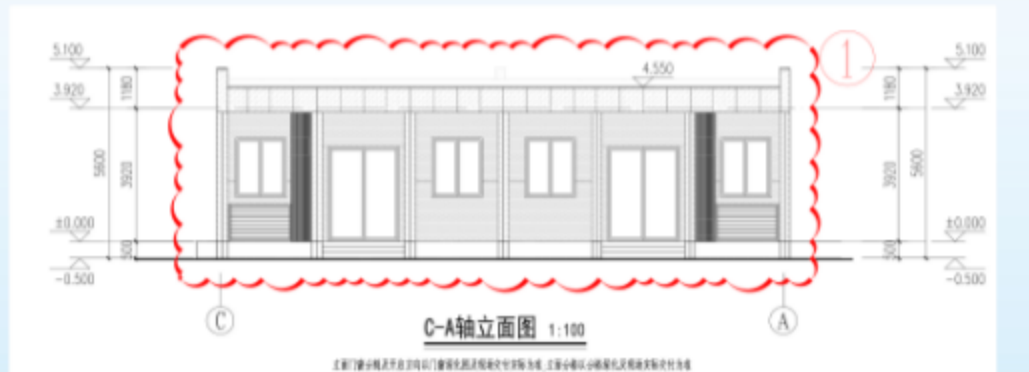
变更前 P-1# 楼 A-C 轴立面图



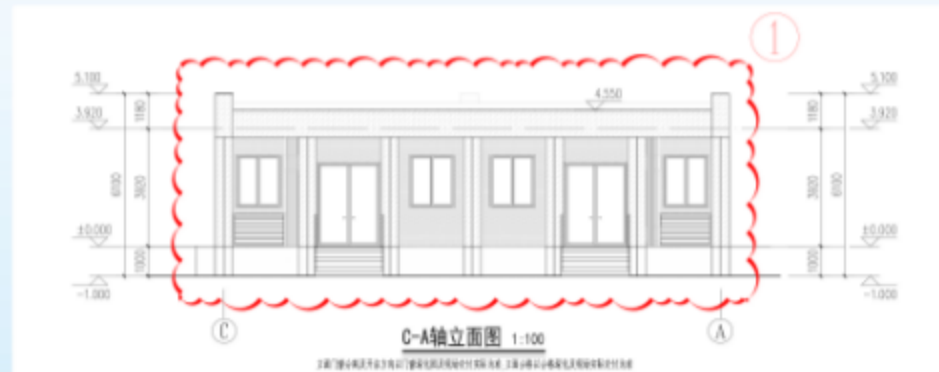
变更后 P-1# 楼 A-C 轴立面图



变更前 P-1# 楼 C-A 轴立面图



变更后 P-1# 楼 C-A 轴立面图



变更前图例



变更后图例



1、外立面线脚及材质及规划高度调整；

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

## 六、效果图

变更前效果图



效果图仅为示意，最终方案以核准图为准，景观以专项景观设计方案为准

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G13 房地产开发项目规划方案变更

变更后效果图



效果图仅为示意，最终方案以核准图为准，景观以专项景观设计方案为准

