

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区

(NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

公示时间：2026 年 7 月 7 日至 2026 年 7 月 16 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，中鑫路以南、科盛路以东、前程大道以北、科丰路以西。规划用地性质为Rac单身职工公寓用地，用地面积约22493.76平方米， $1.01 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑高度 ≤ 60 米。拟建总建筑面积约6.3万平方米，其中地上建筑面积约4.5万平方米，地下建筑面积约1.8万平方米。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320116202200228号）

为了提升项目品质，对本项目进行优化调整如下：

1、公寓总套数由原852套调整为851套；绿地率由40.0%调整为37.80%；机动车总停车位数由355辆调整为356辆，其中地面机动车停车数不变，地下停车位由345辆调整为346辆；非机动车位数由原1083辆调整为1074辆，其中地面非机动车停车数由111辆调整为124辆，地下非机动车停车数由750辆调整为702辆。

2、优化总平面中地面消防车道、车行道及人行道。

3、调整总平面中地面停车位的位置。

4、调整总平面中垃圾收集点位置。

5、完善总平面中公寓屋面表达形式。

6、完善总平面中地下车库出地面通风井。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区

(NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

7、因 01#~05#公寓楼屋顶机房平面图调整，对应立面相应调整。

8、因 02#05#楼一层平面增加出地面通风井，调整入口门宽度，所对应立面相应调整。取消 1~4 层西侧山墙窗户。

9、因 03#楼一层平面增加出地面通风井，调整入口门宽度，所对应立面相应调整。

10、整体调整 01#~05#楼立面门窗样式。

11、01#~05#公寓楼山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

12、07#地下车库机动车折算标准停车位数量由 345 辆调整为 346 辆；地下非机动车位由 750 辆调整为 702 辆。

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

南京新明经济开发有限公司

三、公示方式

1、项目建设现场

2、南京江北新区官网

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区
(NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

四、项目区位图



公示地点：南京江北新区科盛路

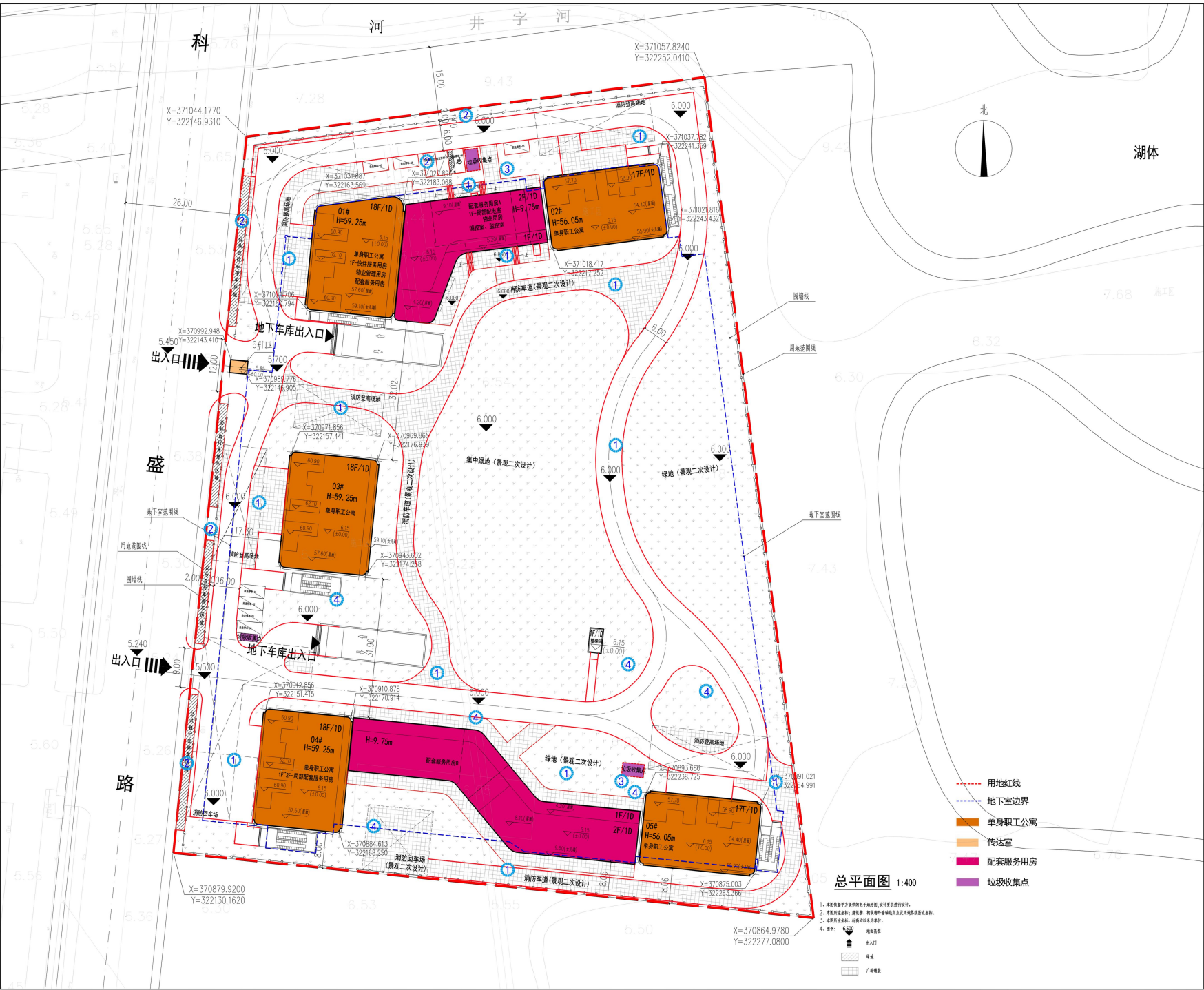
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

五、变更示意图

变更前总平面图&变更后总平面图

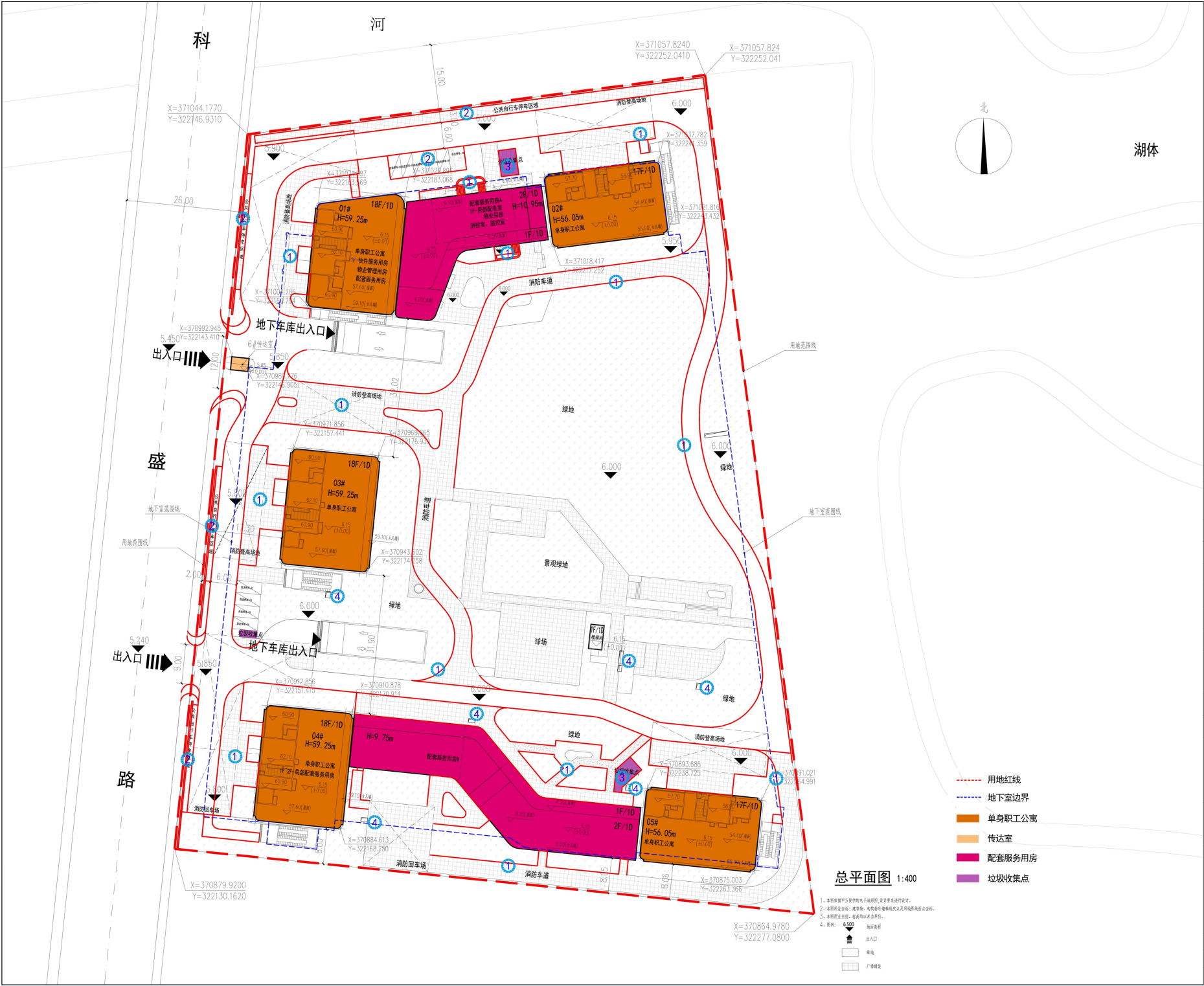
变更前



南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

变更后



- 1、优化总平面中地面消防车道、车行道及人行道。
- 2、调整总平面中地面停车位的位置。
- 3、调整总平面中垃圾收集点位置。
- 4、完善总平面中地下车库出地面通风井。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

变更前透视图&变更后透视图

变更前



南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区
(NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

变更后



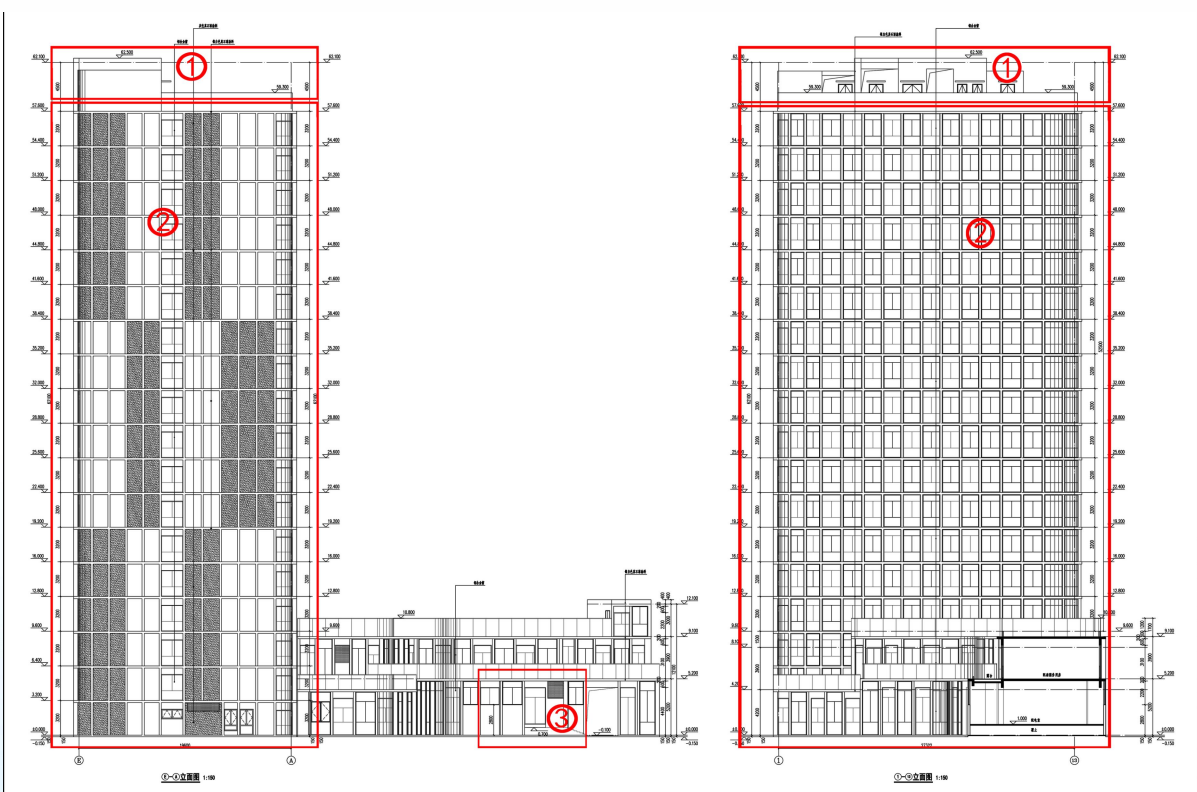
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

01#楼 E-A 轴立面、1-13 轴立面变更前



01#楼 E-A 轴立面、1-13 轴立面变更后



- 1、屋顶机房平面调整，对应立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。
- 3、配电室室外入口调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

01#楼 13-1 轴立面、A-E 轴立面变更前



01#楼 13-1 轴立面、A-E 轴立面变更后



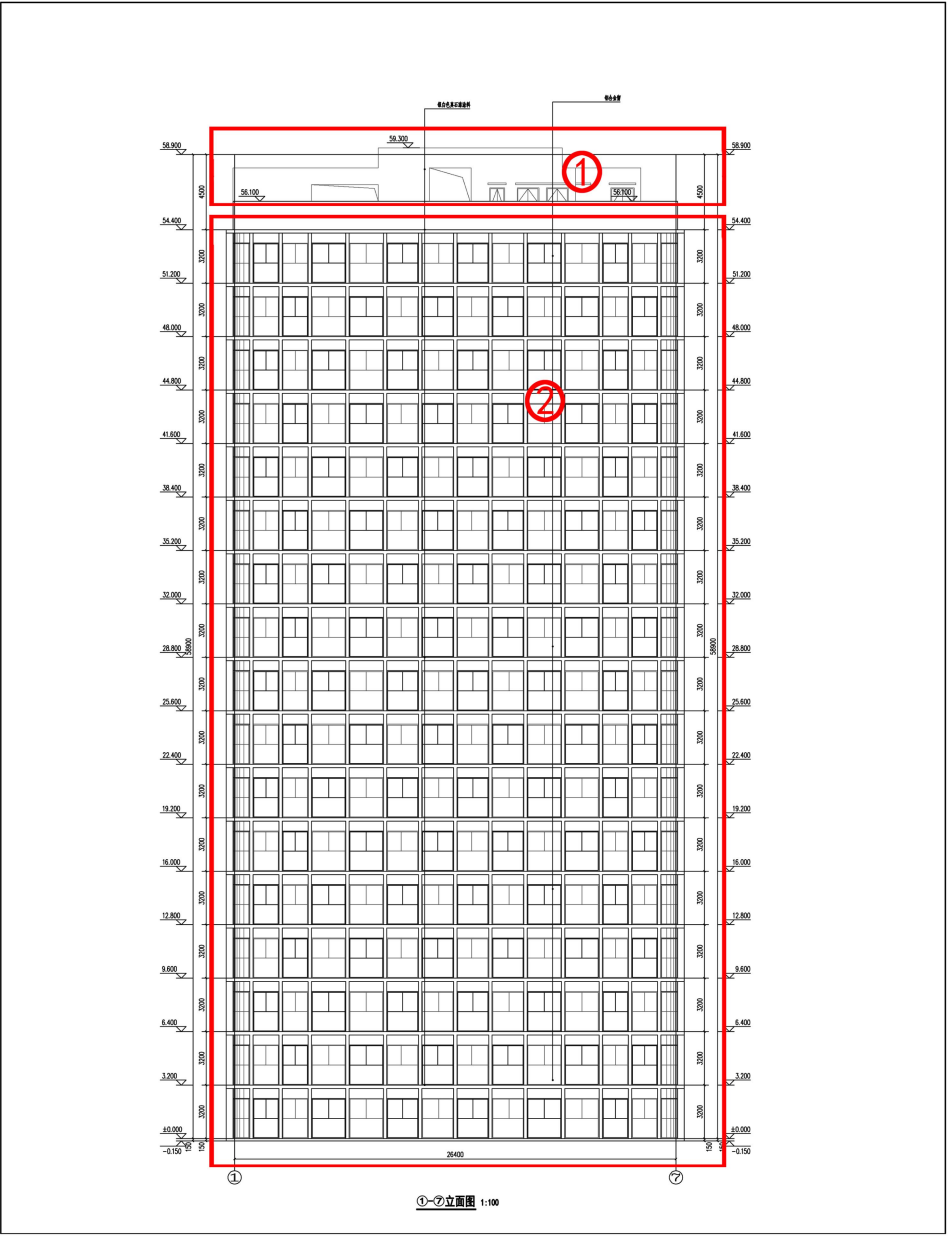
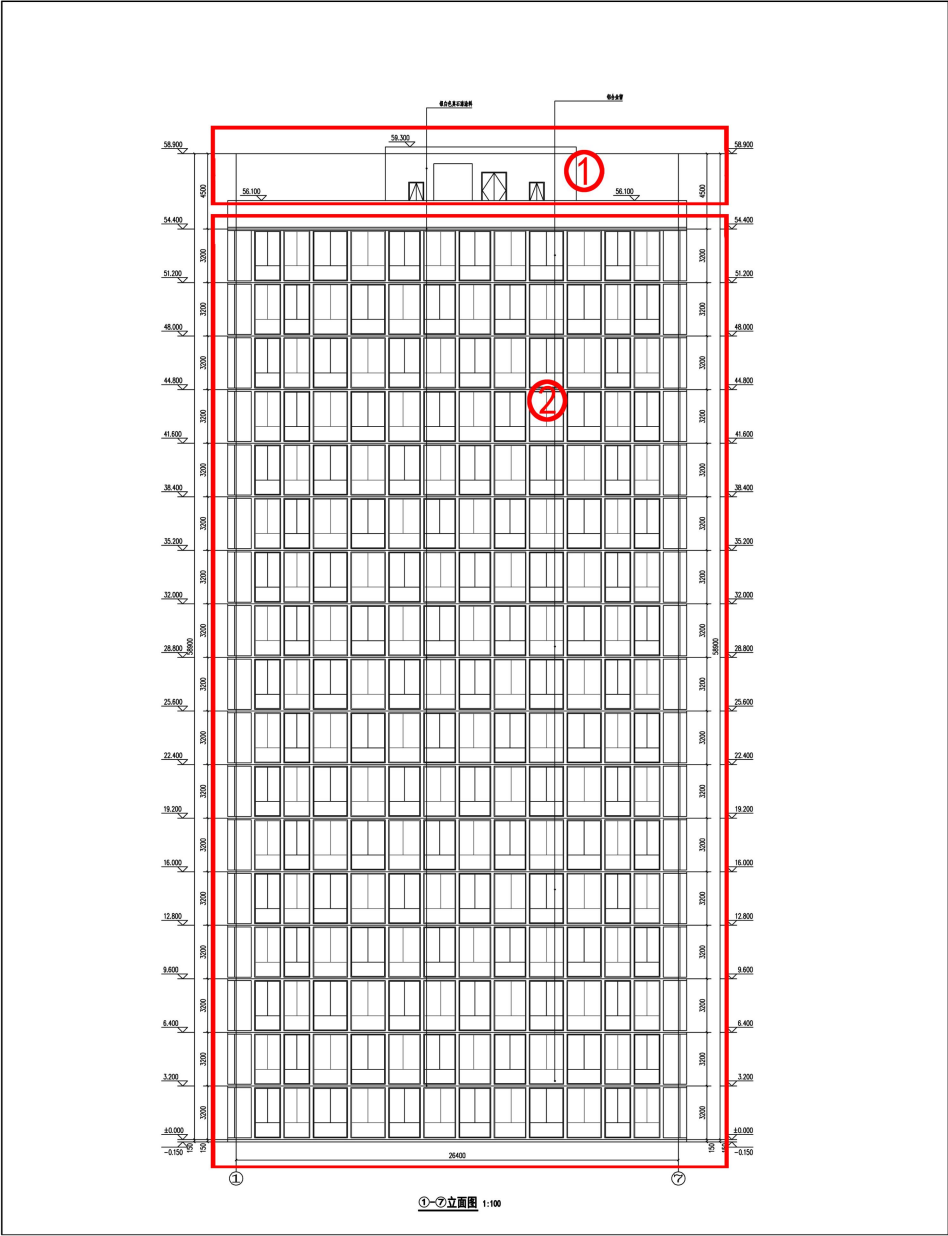
- 1、屋顶机房平面调整，对应立面调整。
- 2、立面门窗样式及空调百叶整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

02#楼、05#楼 1~7 轴立面变更前

02#楼、05#楼 1~7 轴立面变更后



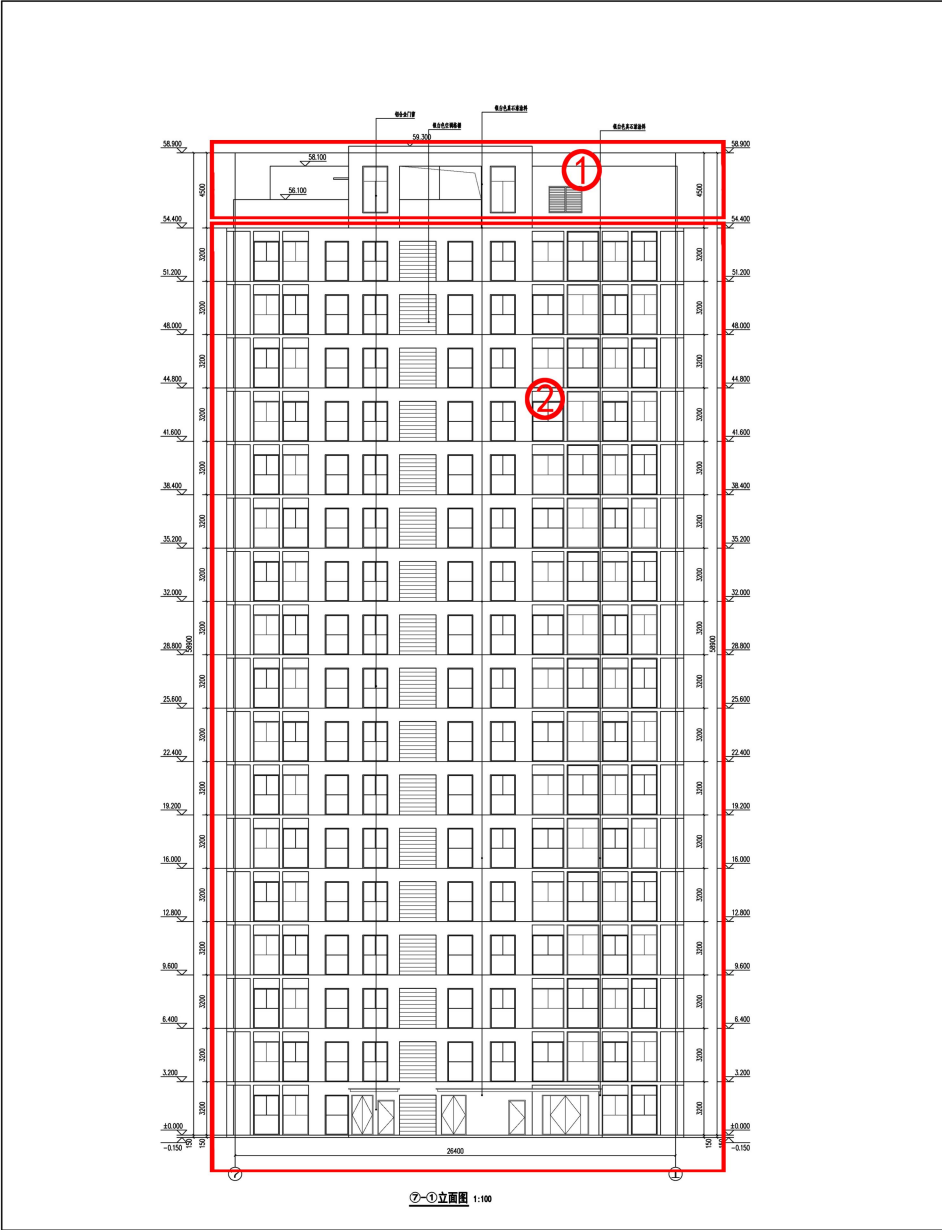
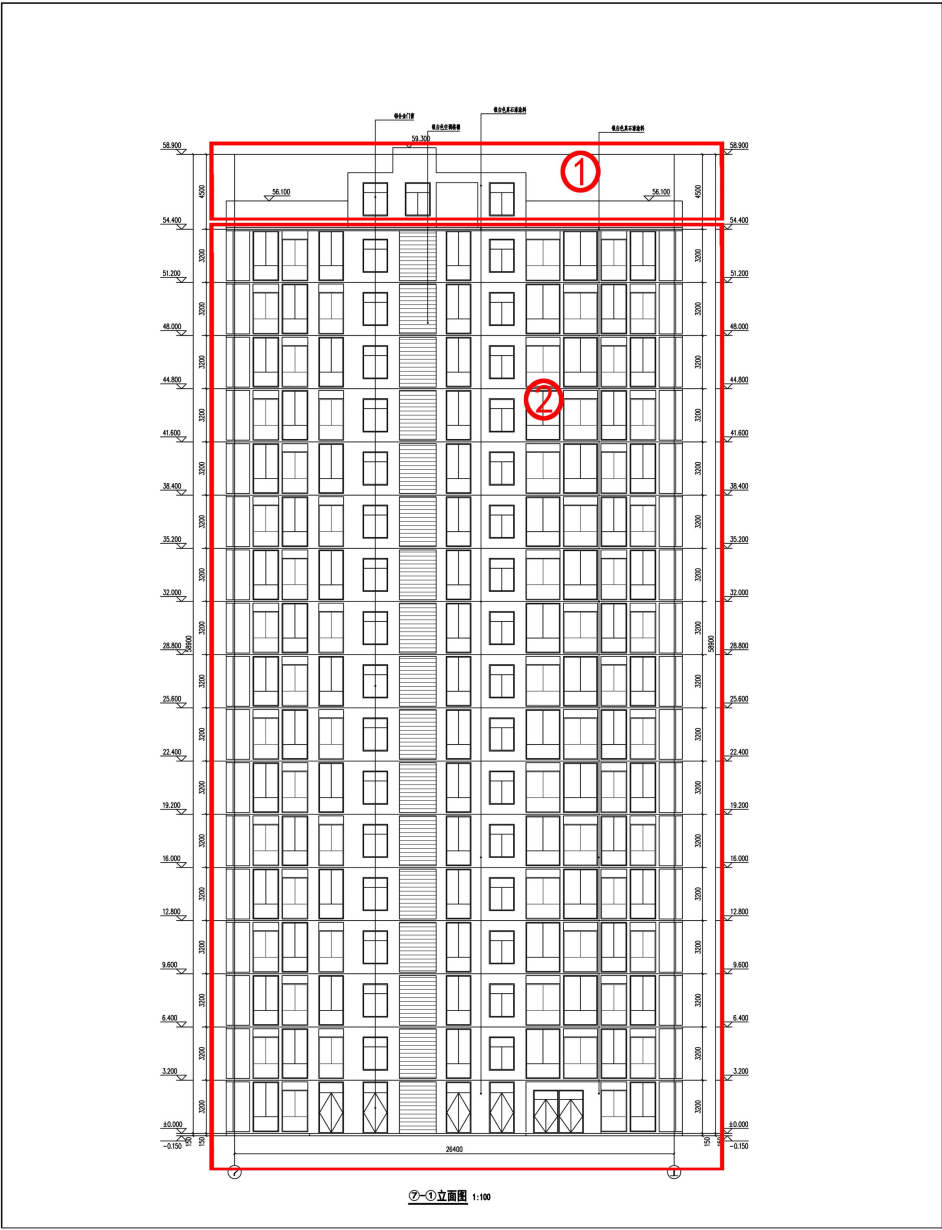
- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

02#楼、05#楼 7~1 轴立面变更前

02#楼、05#楼 7~1 轴立面变更后



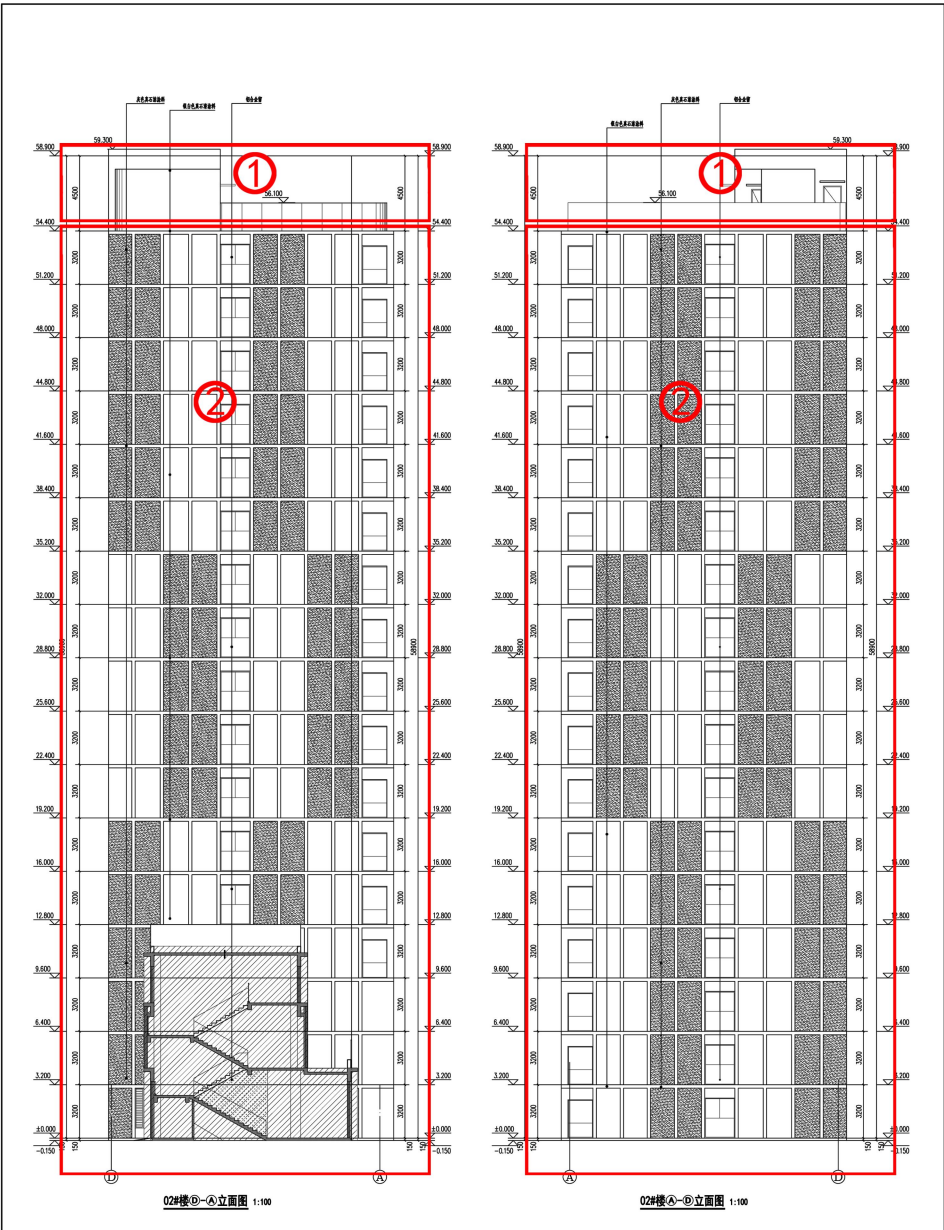
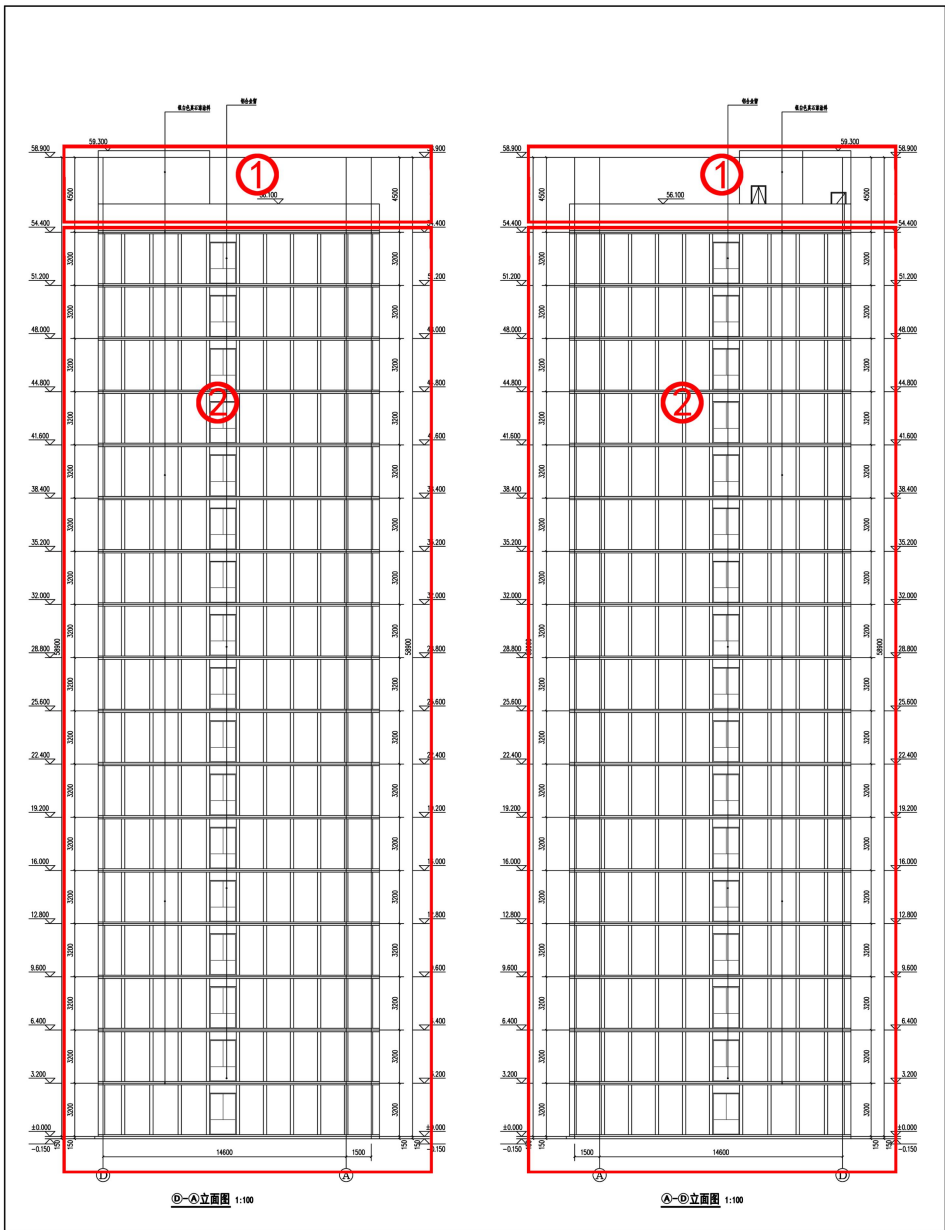
- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式及空调百叶整体调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

02#楼 D~A、A~D 轴立面变更前

02#楼 D~A、A~D 轴立面变更后



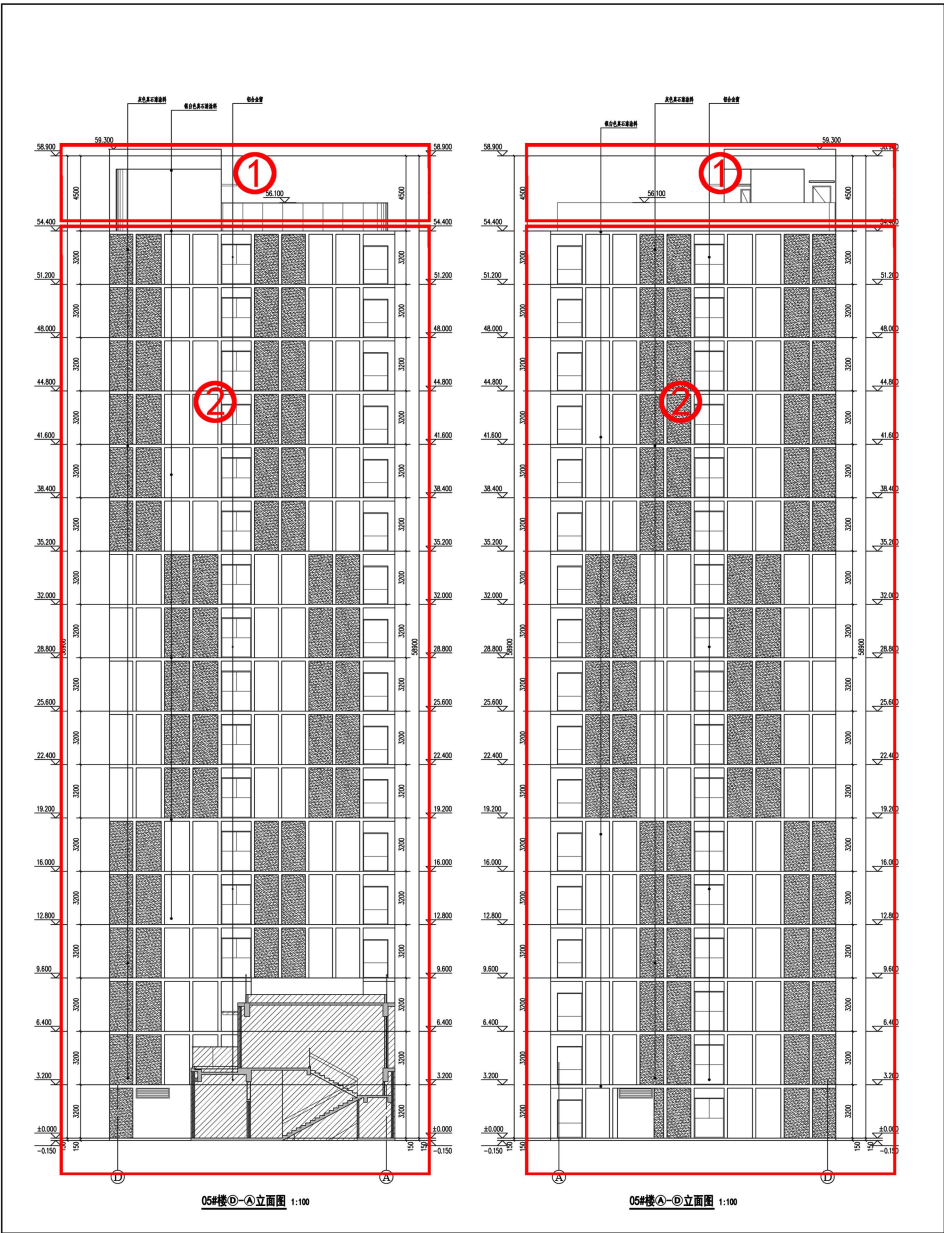
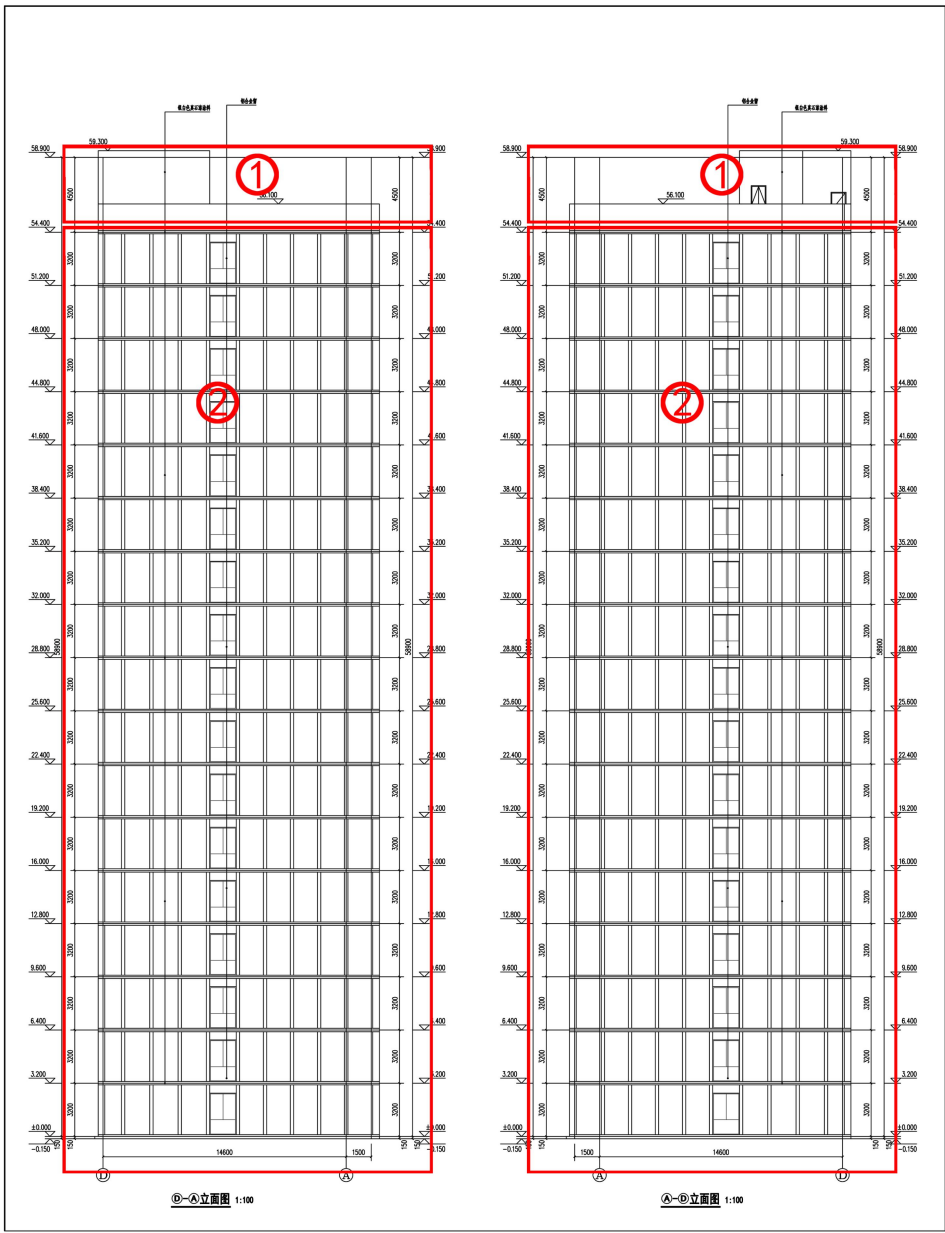
- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

05#楼 D~A、A~D 轴立面变更前

05#楼 D~A、A~D 轴立面变更后

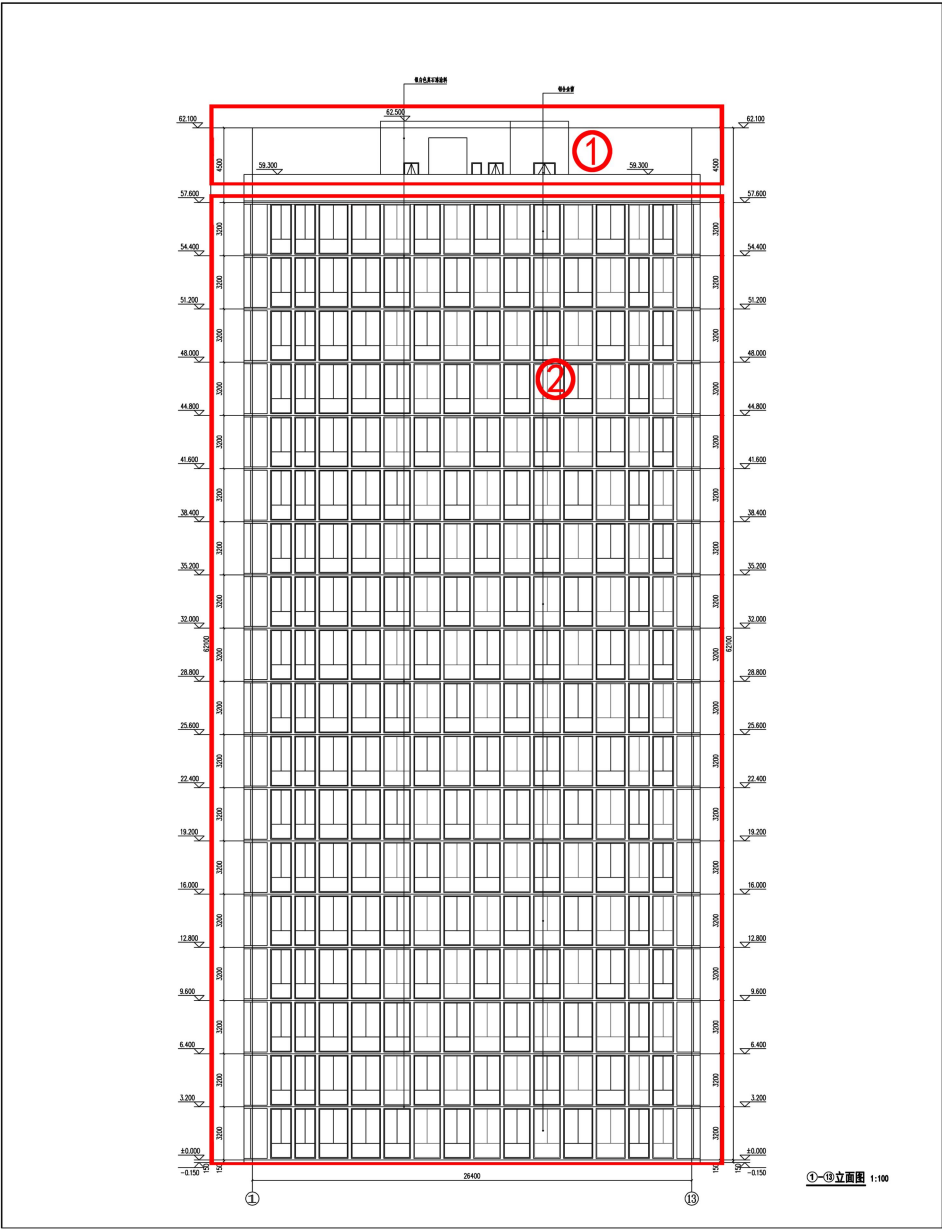


- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

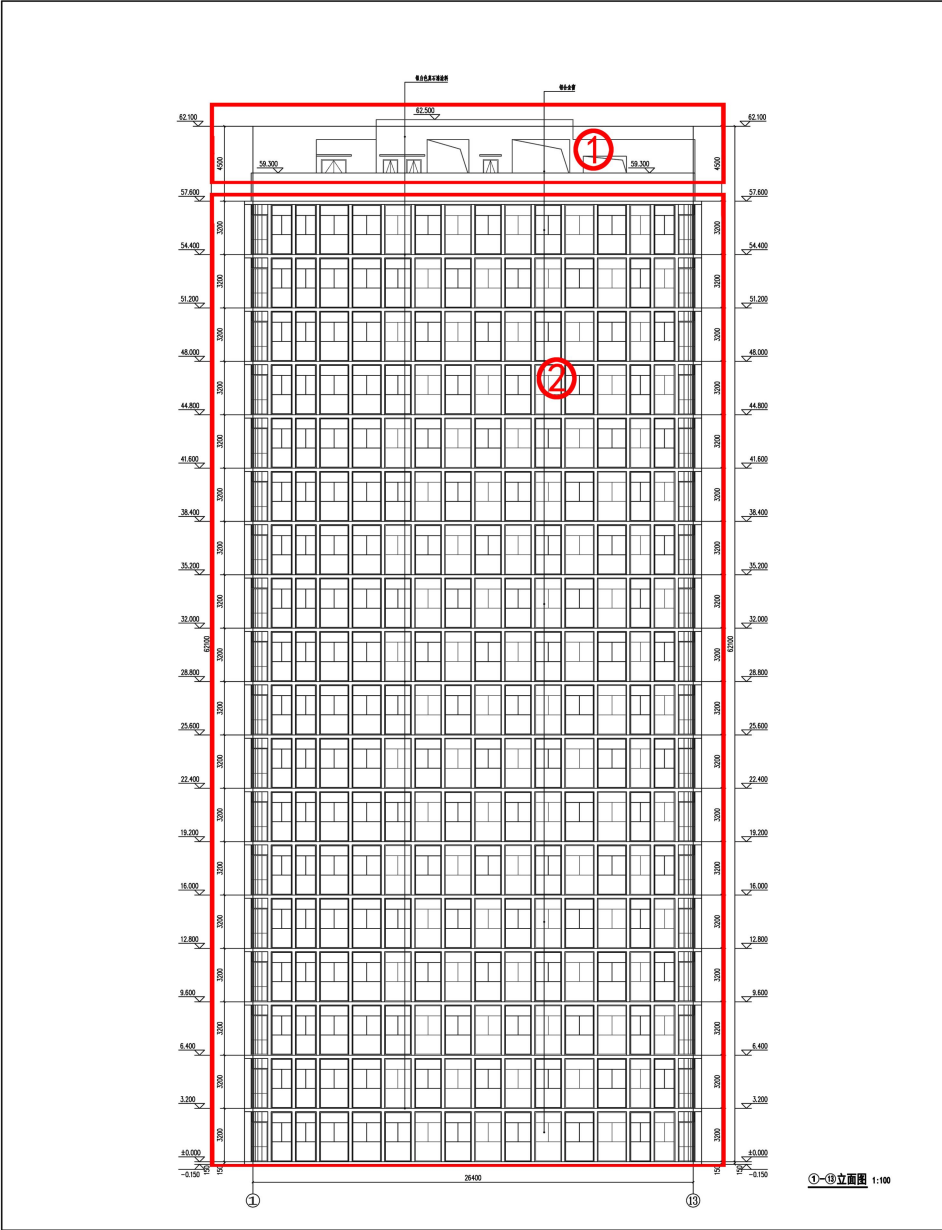
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

03#楼 1~13 轴立面变更前



03#楼 1~13 轴轴立面变更后

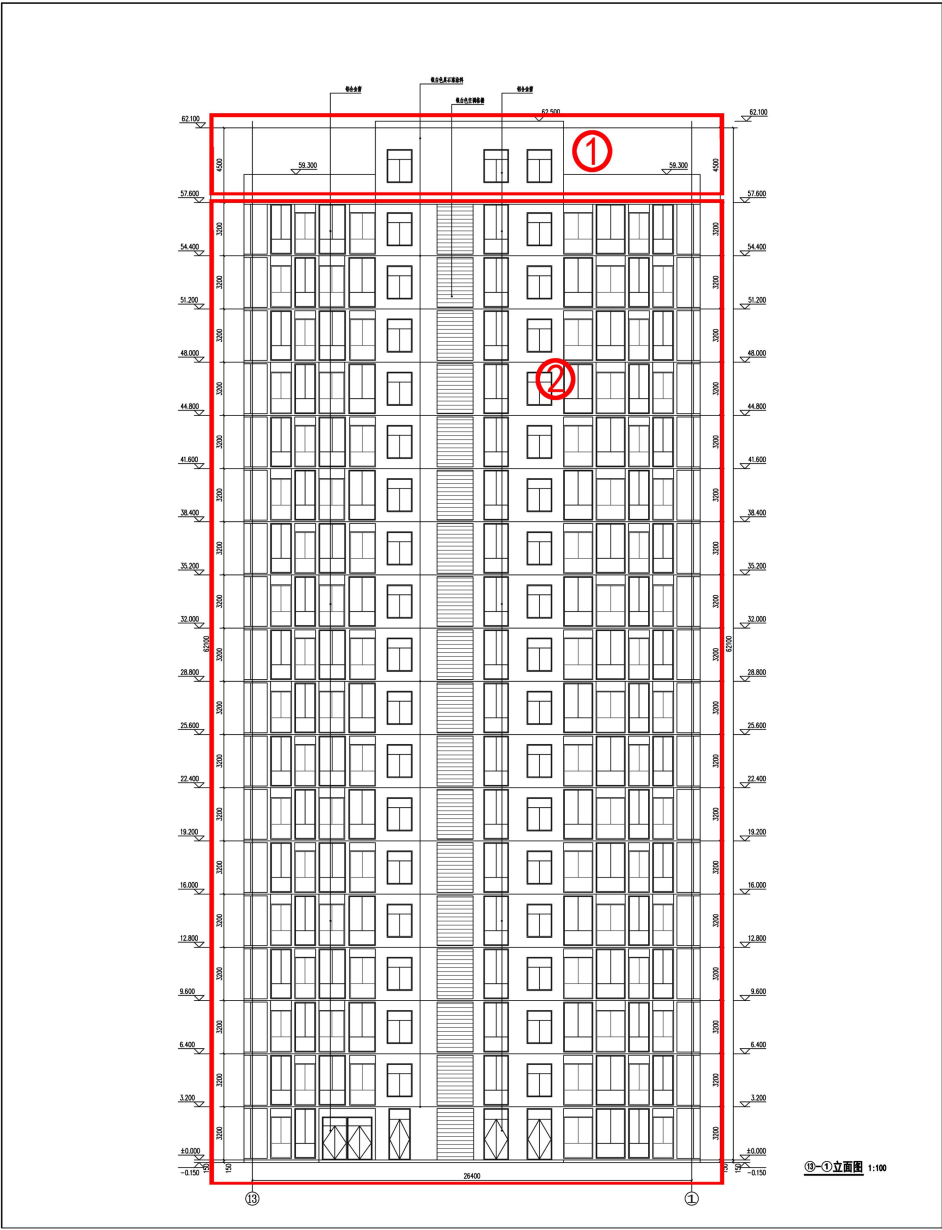


- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整。

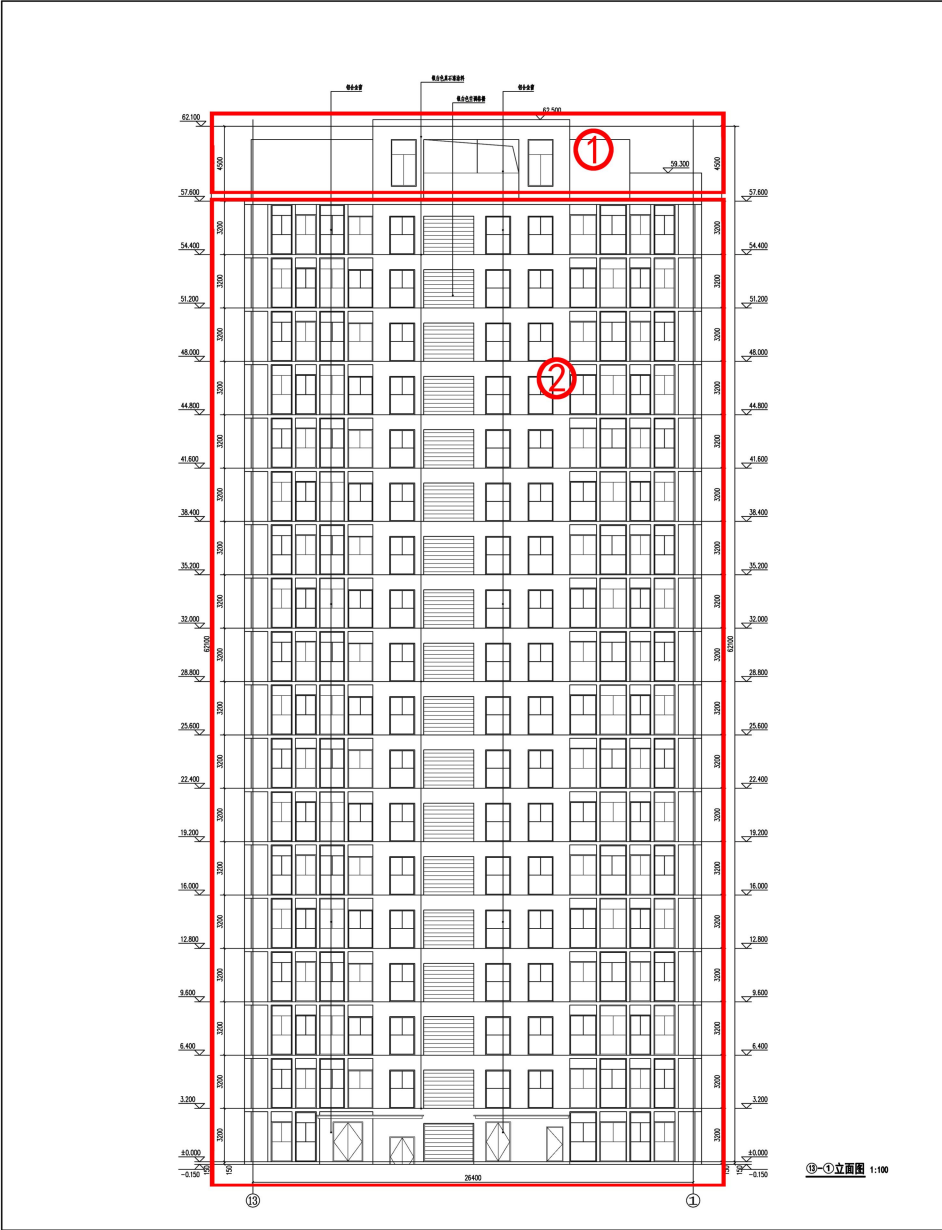
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

03#楼 13~1 轴立面变更前



03#楼 13~1 轴轴立面变更后

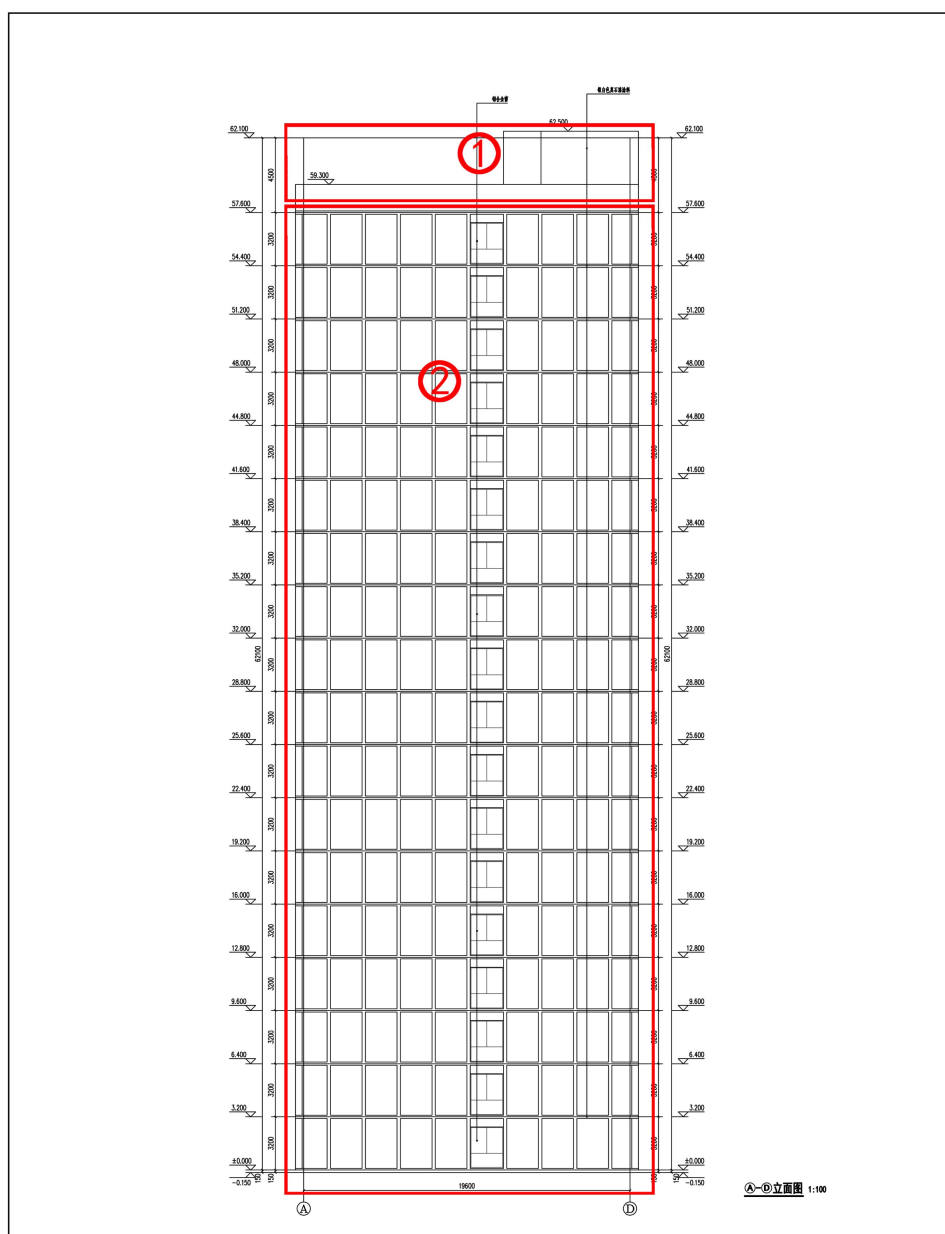


- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式及空调百叶整体调整。

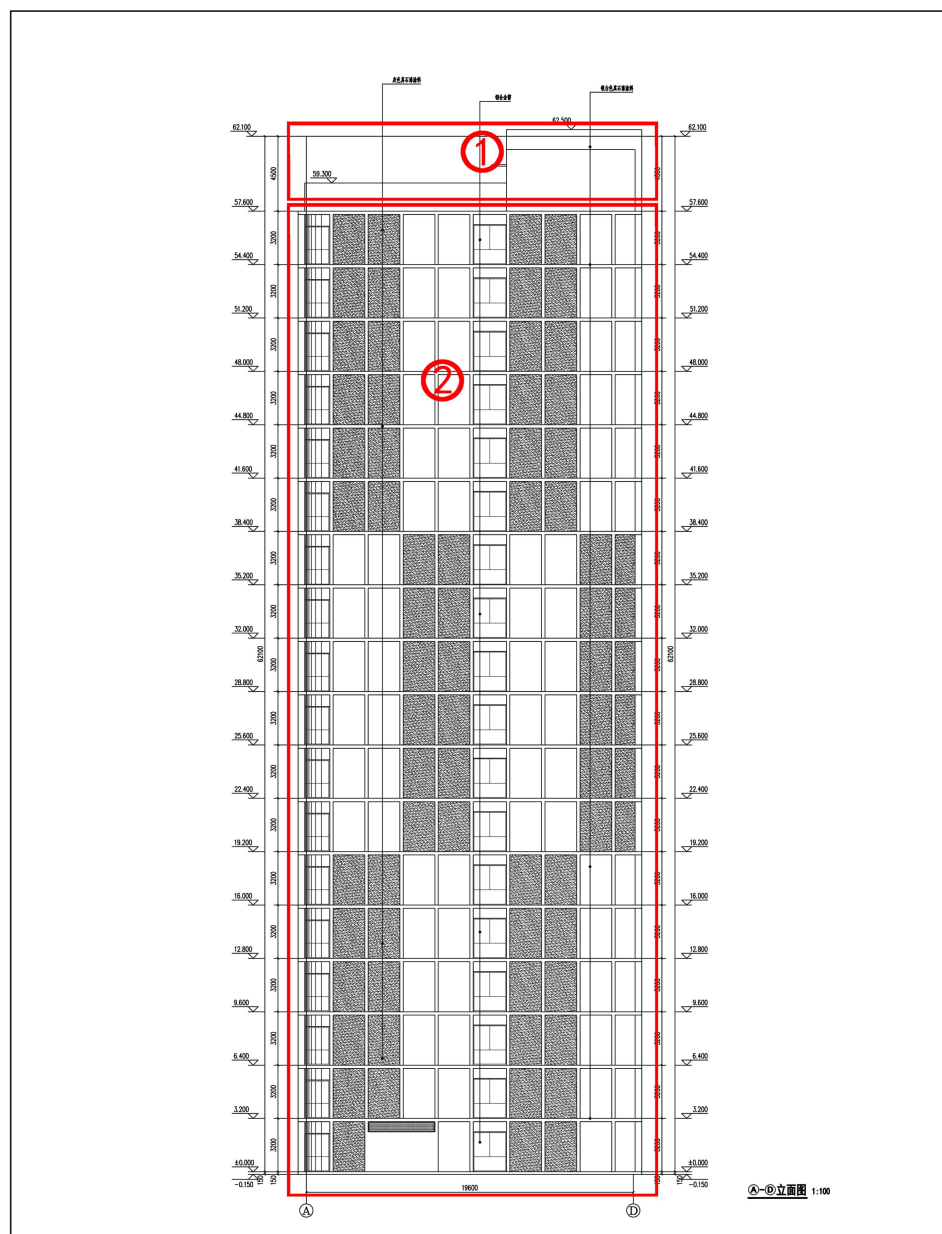
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

03#楼 A~D 轴立面变更前



03#楼 A~D 轴立面变更后



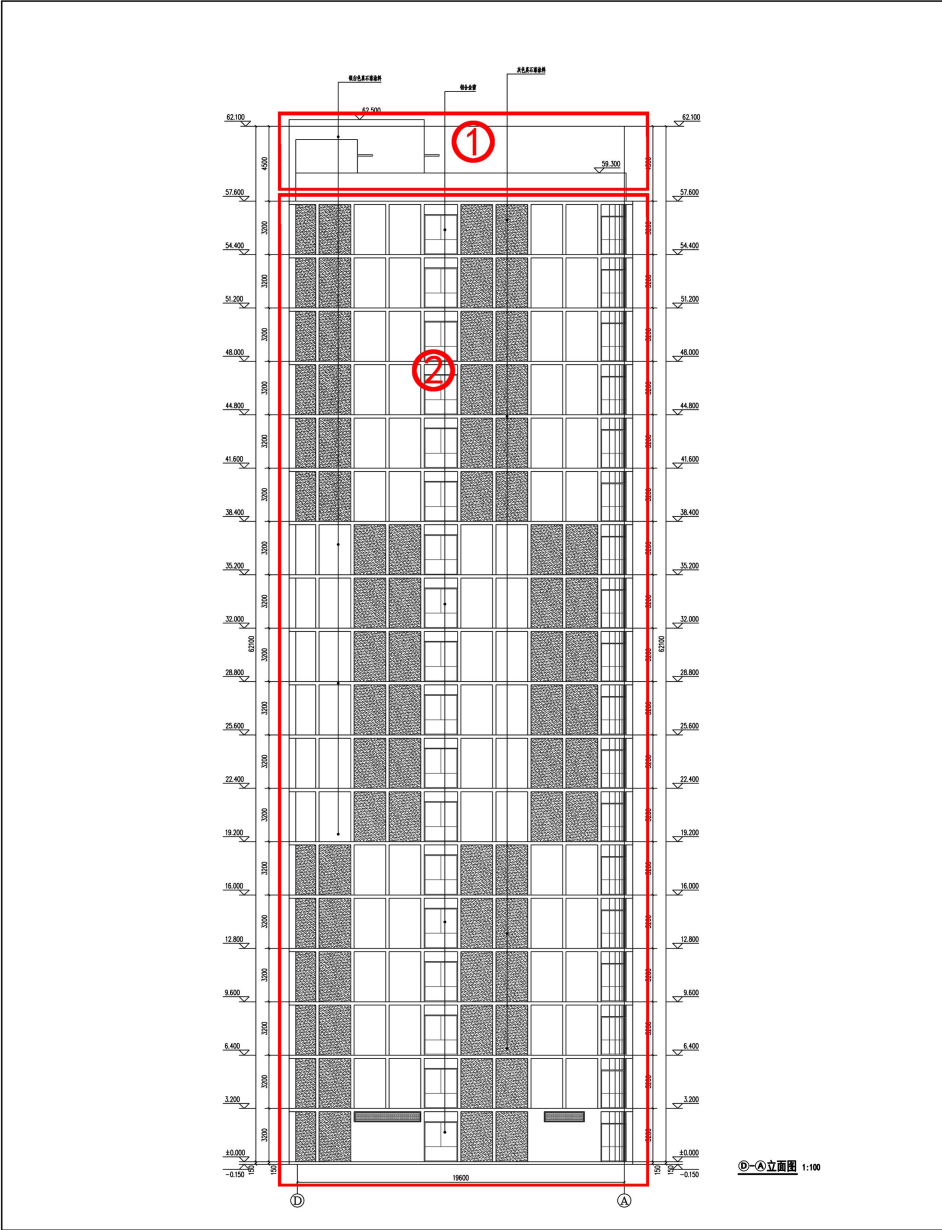
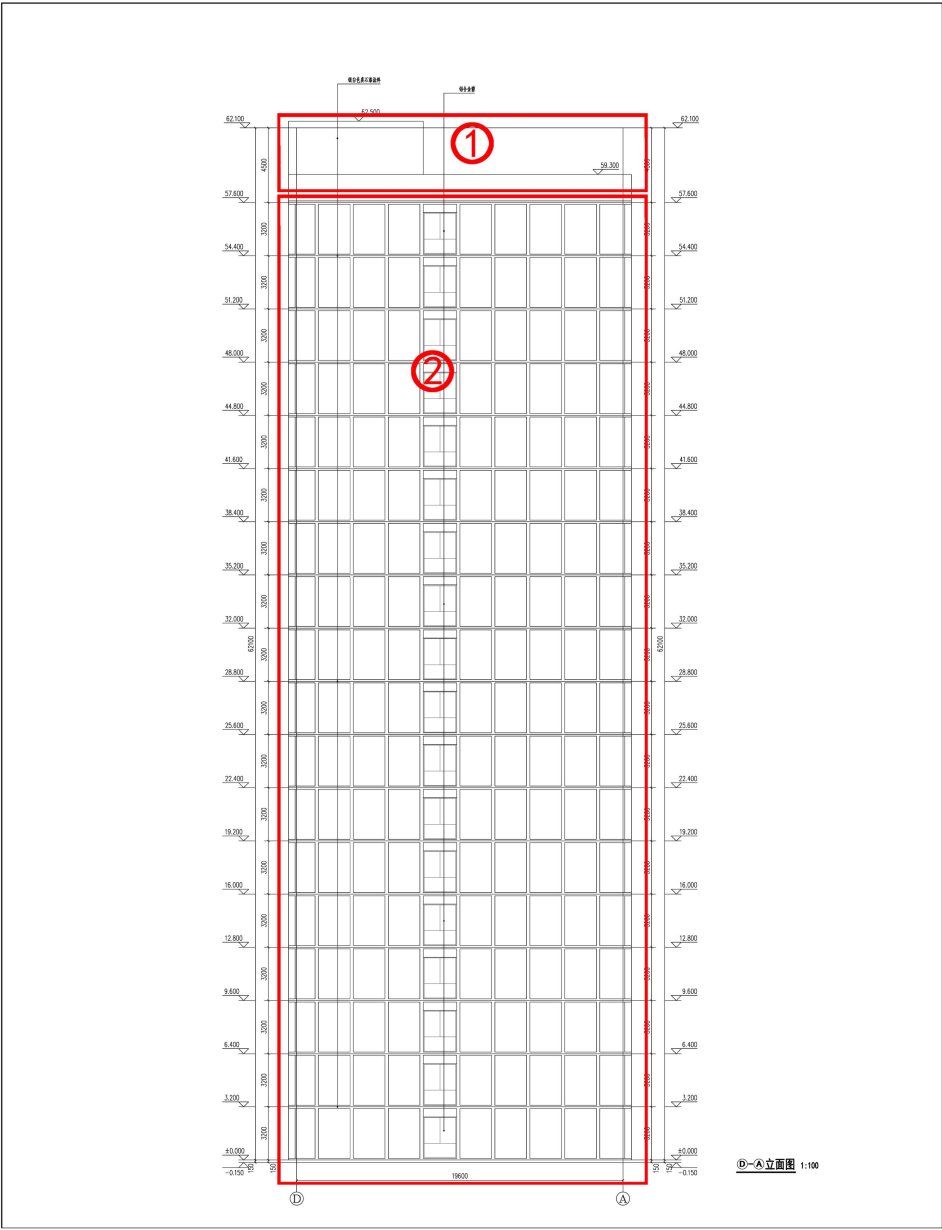
- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

03#楼 D~A 轴立面变更前

03#楼 D~A 轴立面变更后

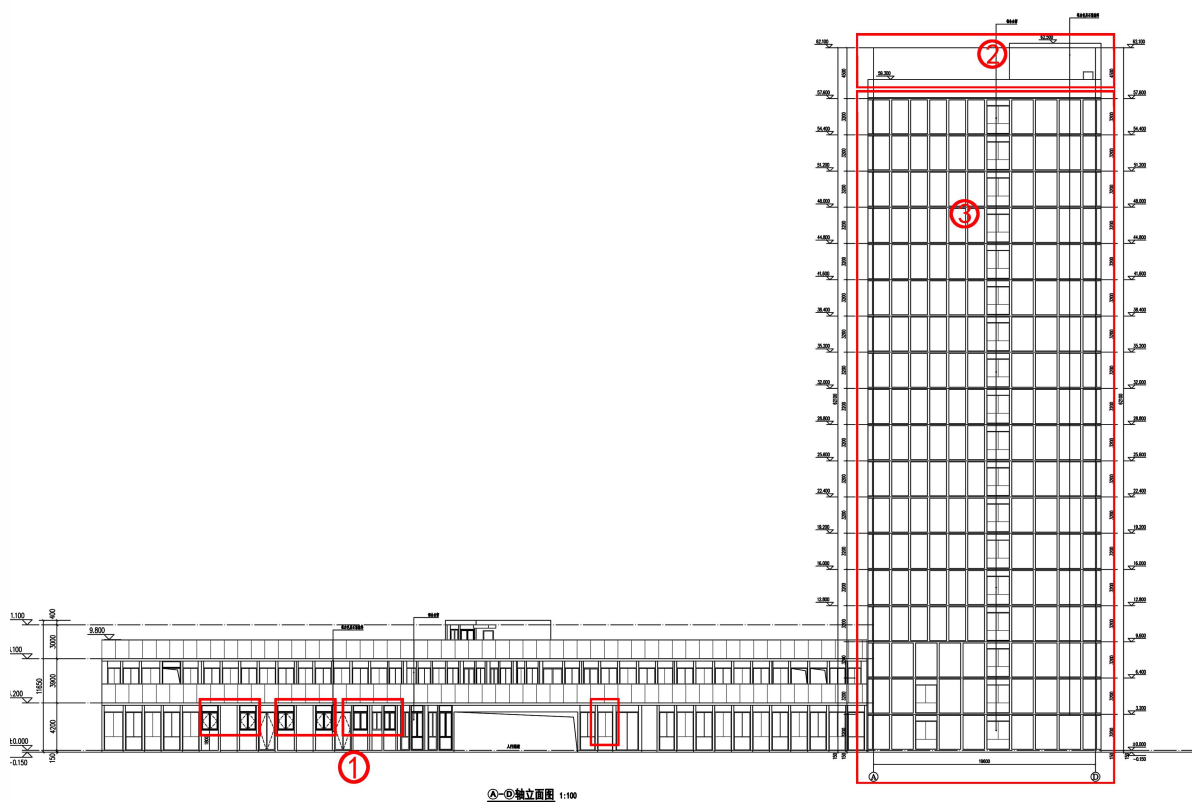


- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

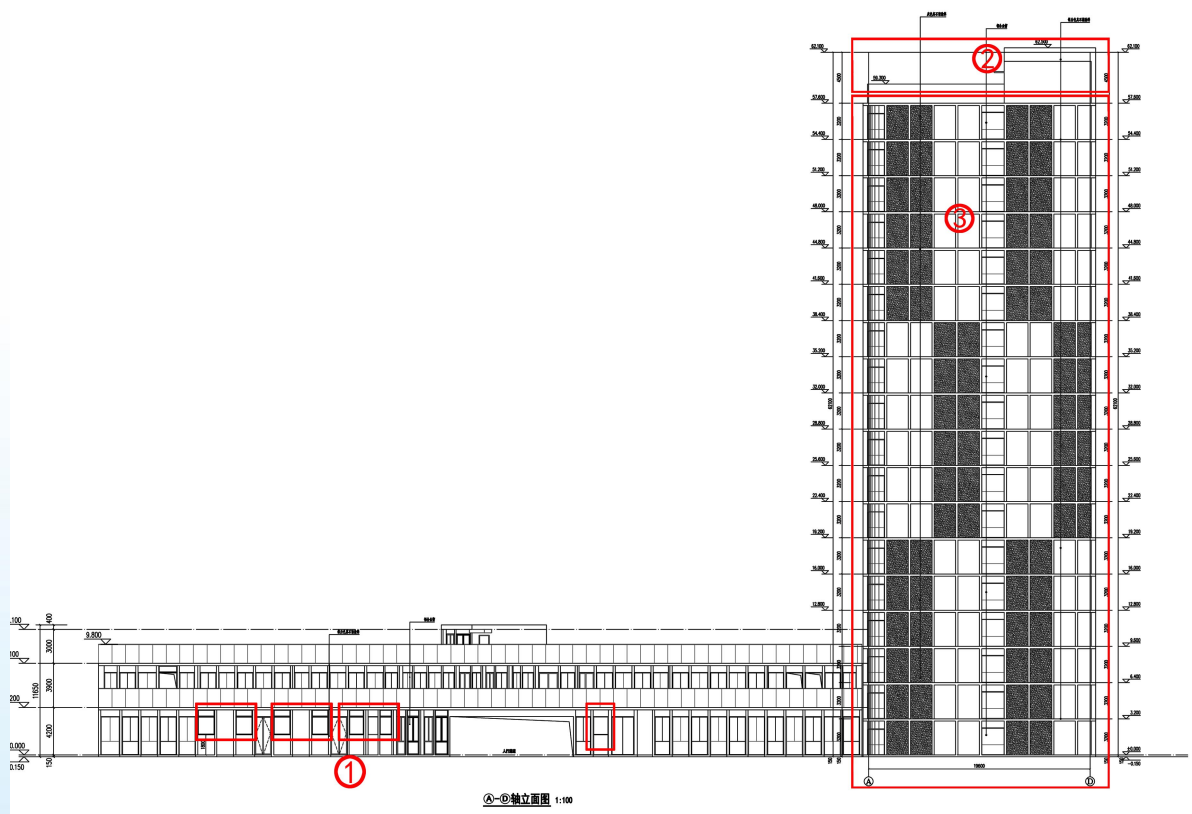
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

04#楼裙房 A~D 轴立面变更前



04#楼裙房 A-D 轴立面变更后



- 1、调整裙房立面窗户样式。
- 2、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 3、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

04#楼裙房 D~A 轴立面变更前



04#楼裙房 D-A 轴立面变更后



- 1、调整裙房立面窗户样式。
- 2、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 3、立面门窗样式整体调整；山墙立面材料局部由银白色真石漆调整为灰色真石漆。

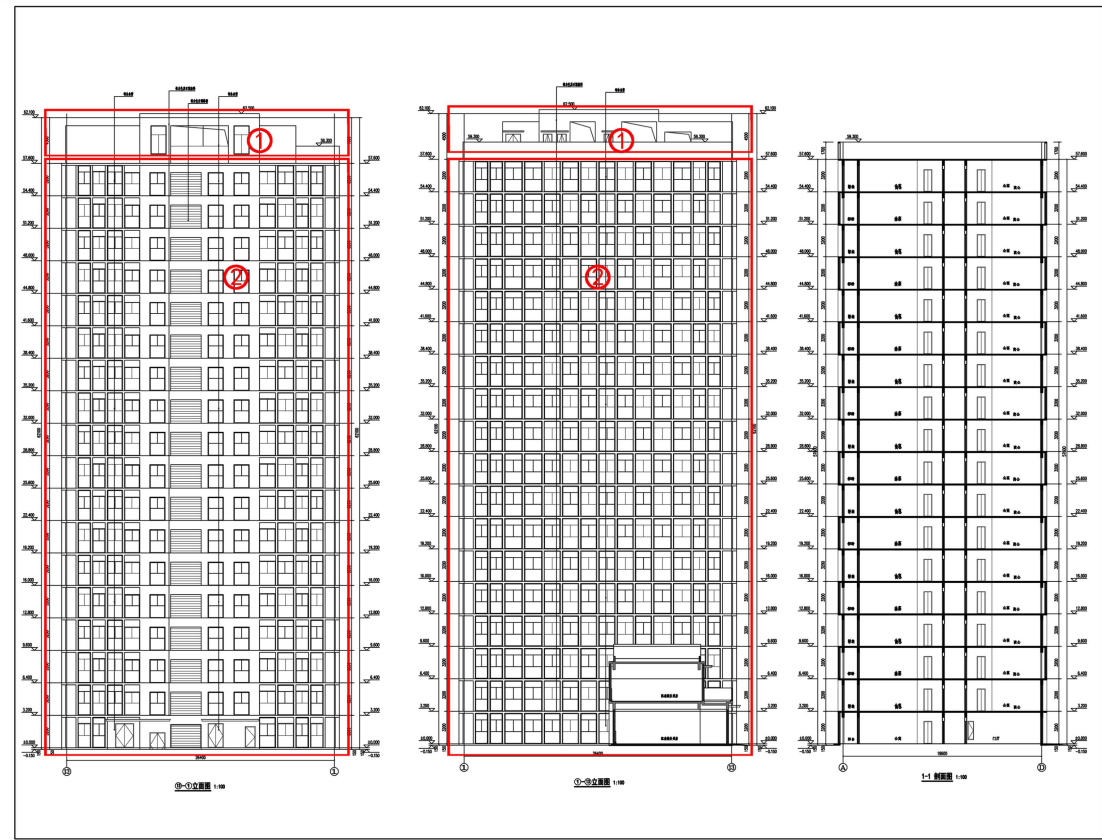
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

04#楼 1~13、13~1 轴立面变更前



04#楼 1~13、13~1 轴立面变更后



- 1、机房层平面调整，对应外立面调整。
- 2、立面门窗样式及空调百叶高度整体调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

智能制造产业园中山湖自主创新国际社区 (NIM-ZS-02-09) 地块项目规划许可变更

07#地下车库变更前地下一层平面图&变更后地下一层平面图

变更前

变更后



地下非机动车位调整，由原 750 辆调整为 702 辆（均为充电车位）