南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

公示时间：2026 年 11 月 25 日至 2026 年 12 月 4 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，南至文景路，西至汇荣路。规划用地性质为 R2 二类居住用地（100%），用地面积约 4.92 万平方米，1.01＜容积率≤1.80，绿地率≥30%，建筑高度≤60 米，建筑密度≤30%。拟建总建筑面积约 13.24 万平方米，其中地上建筑面积约 9.37 万平方米，地下建筑面积约 3.87 万平方米。主要建设内容为住宅、商业、地下车库及相关配套服务用房。该项目于 2026 年 9 月 4 日领取建设工程规划许可证（证号：建字 3201112026GG0239631 号、建字第 3201112026GG0240686 号）。

为了提升项目品质，对该项目进行优化调整如下：

1、5#7#9#11#12#13#17#18#楼南向屋面构架降低，建筑高度不变。

2、12#13#17#18#楼入户门由双开门改为单开门。

3、15#19#22#楼公卫优化门位置并在入户位置增加隔墙。

4、14#外立面优化。

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。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

二、建设单位

南京观扬置业有限公司

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



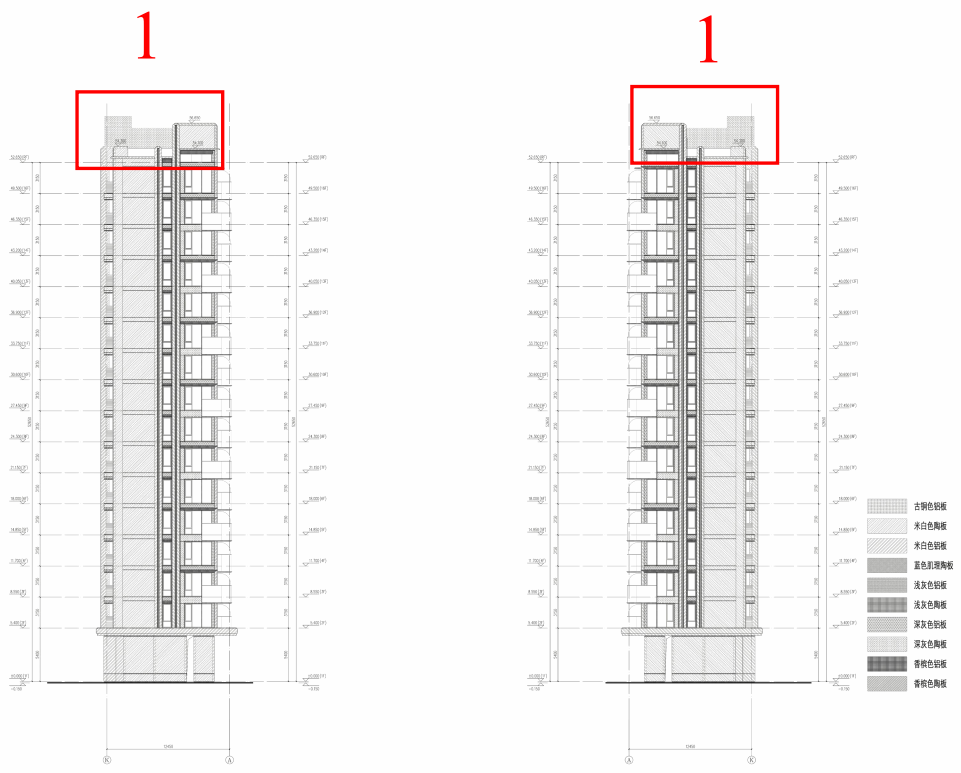
公示地点：南京江北新区汇荣路与文景路交叉路口

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

五、变更前立面图、变更后立面图

变更前：东、西立面图



变更后：东、西立面图



红框内为变更内容，其他仅为示意，各楼栋具体以核准图为准。

1. 5#7#9#11#12#13#17#18#楼南向屋面构架降低，建筑高度不变。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

五、变更前立面图、变更后立面图

变更前：北立面图



变更后：北立面图



红框内为变更内容，其他仅为示意，各楼栋具体以核准图为准。

1. 5#7#9#11#12#13#17#18#楼南向屋面构架降低，建筑高度不变。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

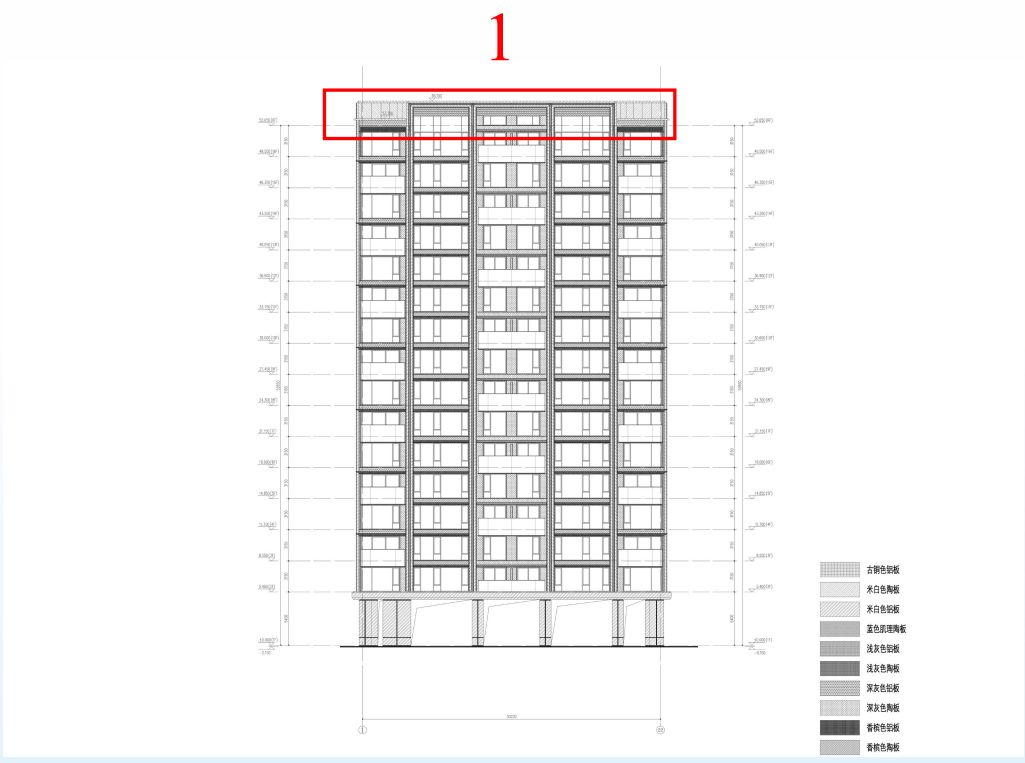
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

五、变更前立面图、变更后立面图

变更前：南立面图



变更后：南立面图



红框内为变更内容，其他仅为示意，各楼栋具体以核准图为准。

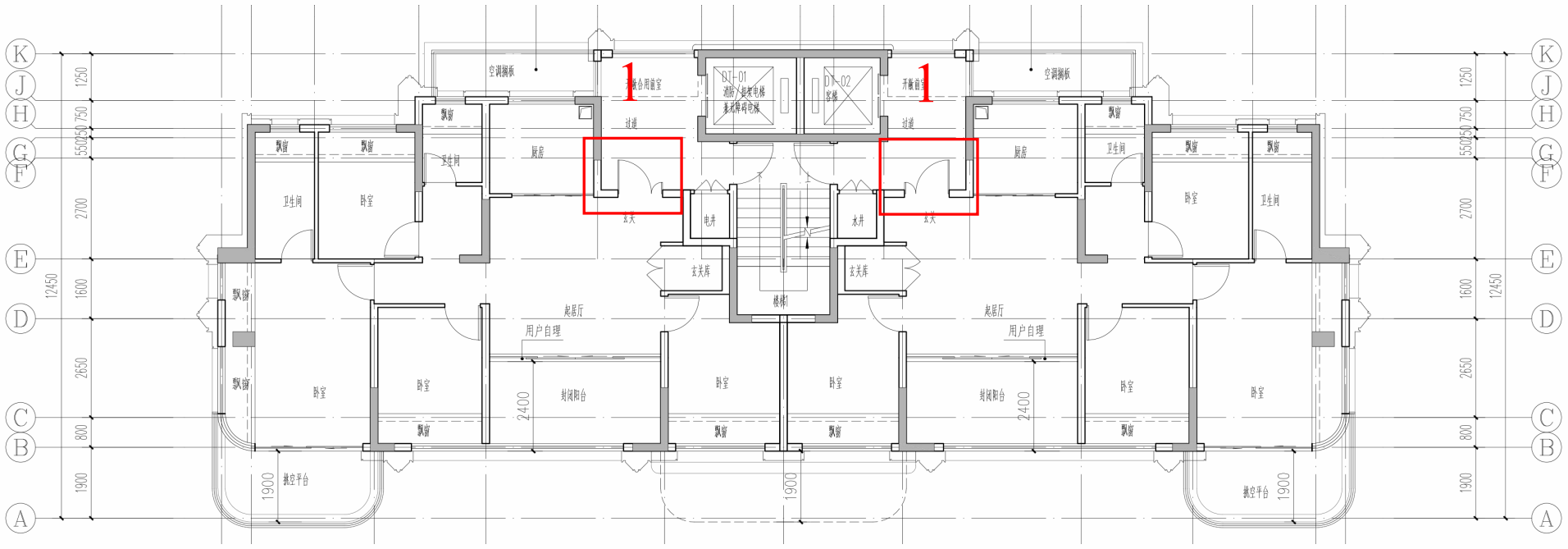
1. 5#7#9#11#12#13#17#18#楼南向屋面构架降低，建筑高度不变。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

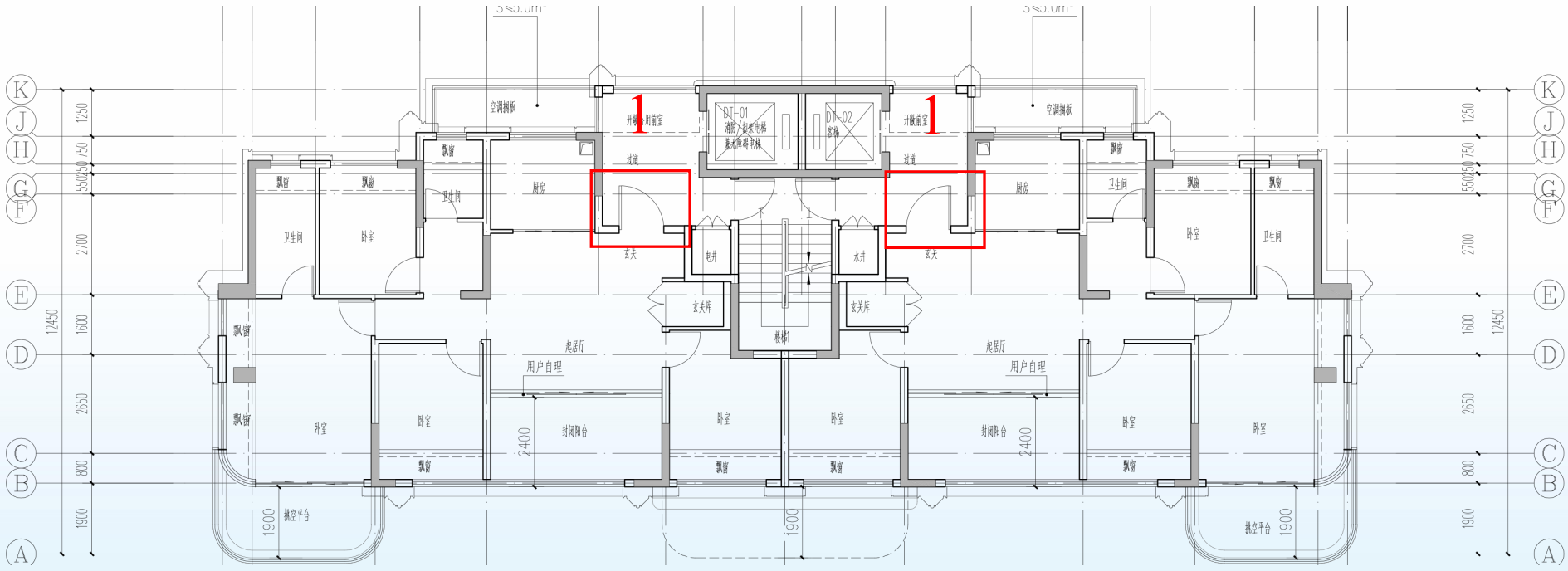
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

六、单体变更内容

变更前：标准平面图



变更后：标准平面图



红框内为变更内容，其他仅为示意，各楼栋具体以核准图为准。

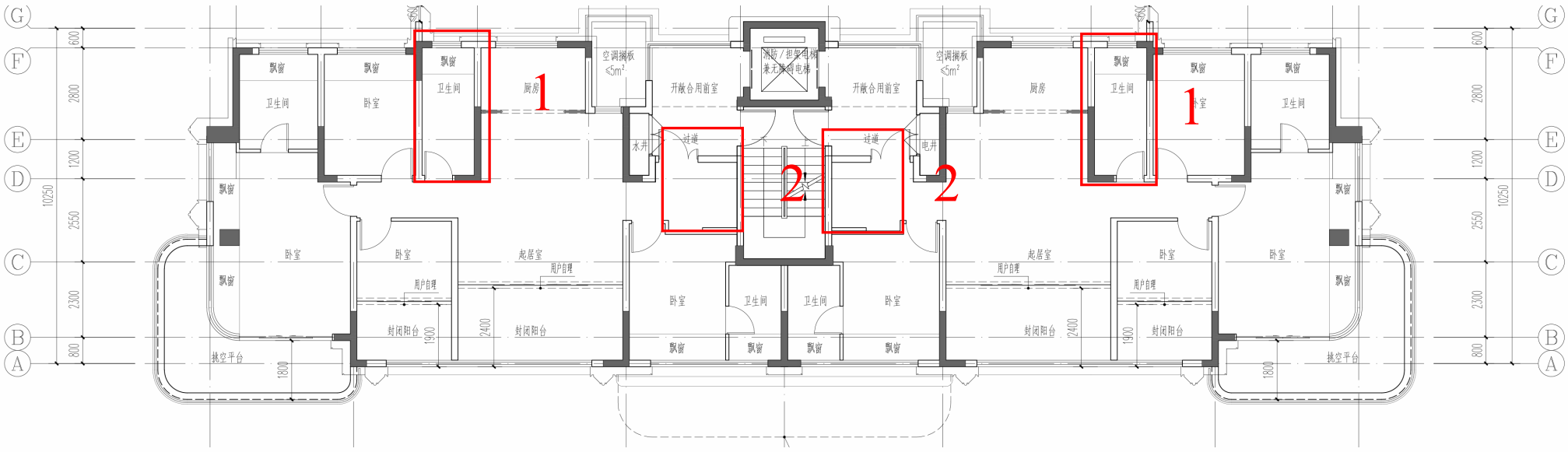
1. 12#13#17#18#入户门由双开门改为单开门。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

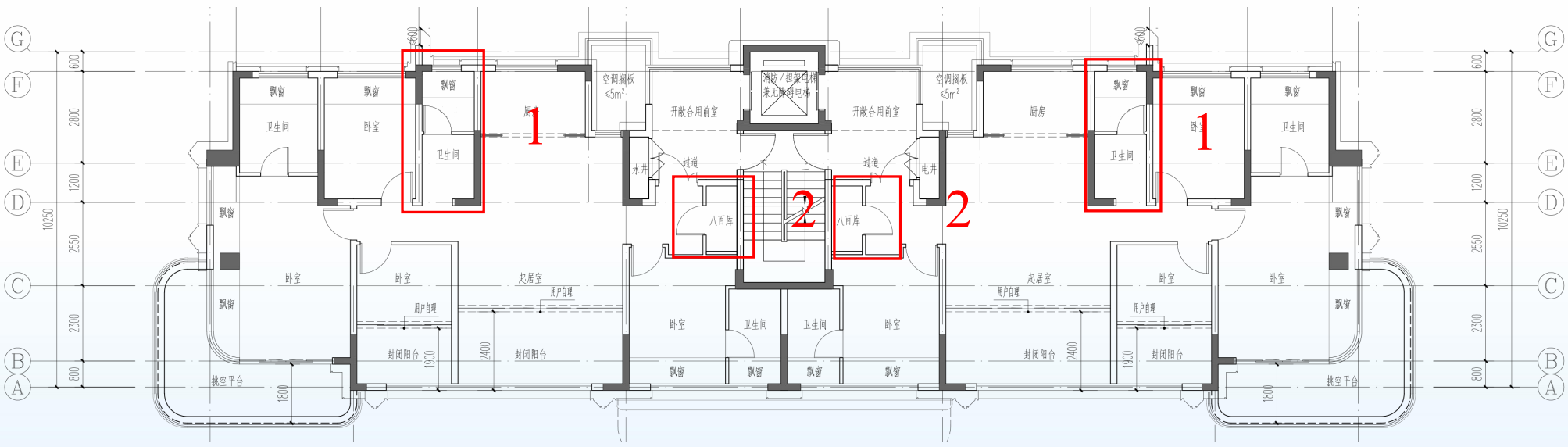
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

六、单体变更内容

变更前：标准平面图



变更后：标准平面图



红框内为变更内容，其他仅为示意，各楼栋具体以核准图为准。

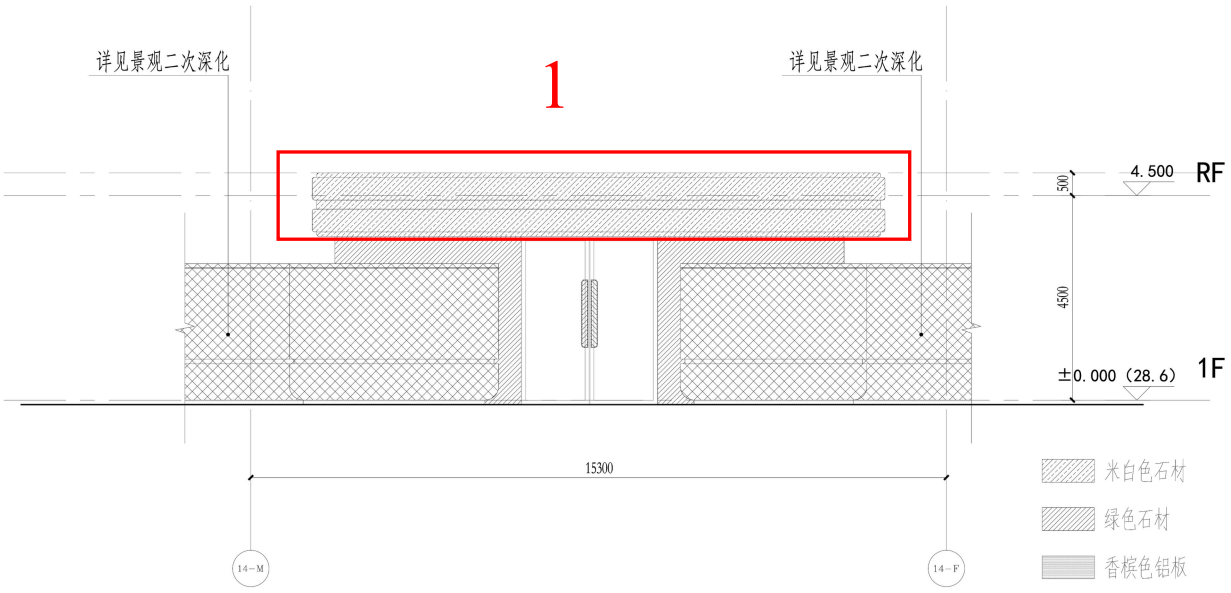
1. 15#19#22#楼公卫优化门位置。
2. 15#19#22#楼入户位置增加隔墙。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

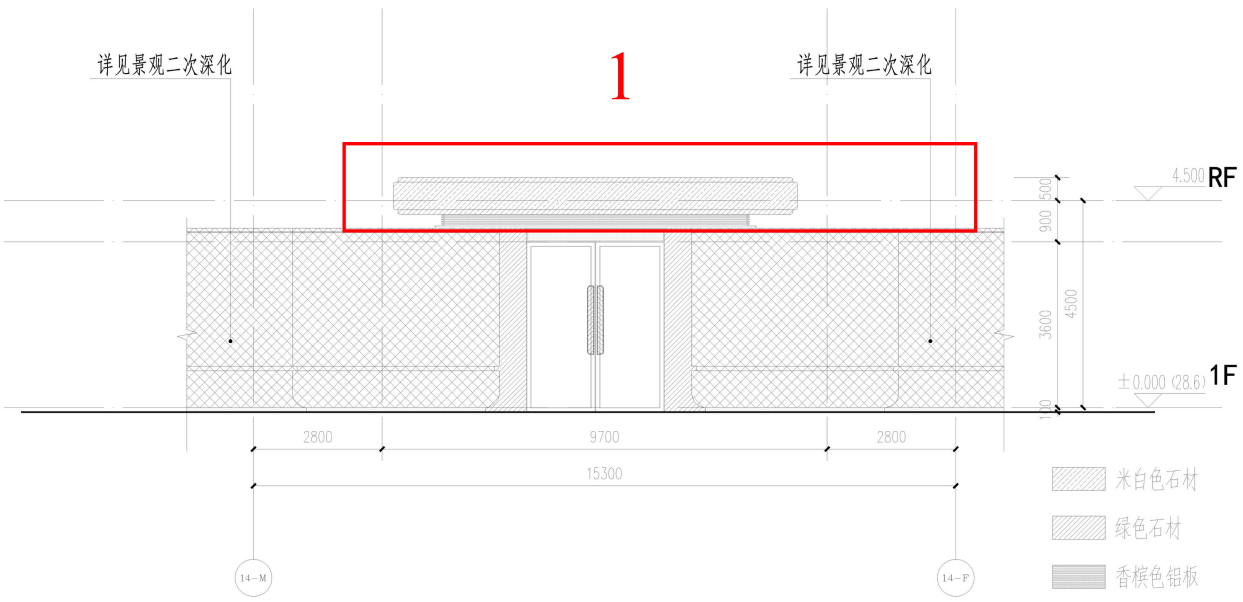
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

六、单体变更内容

变更前



变更后

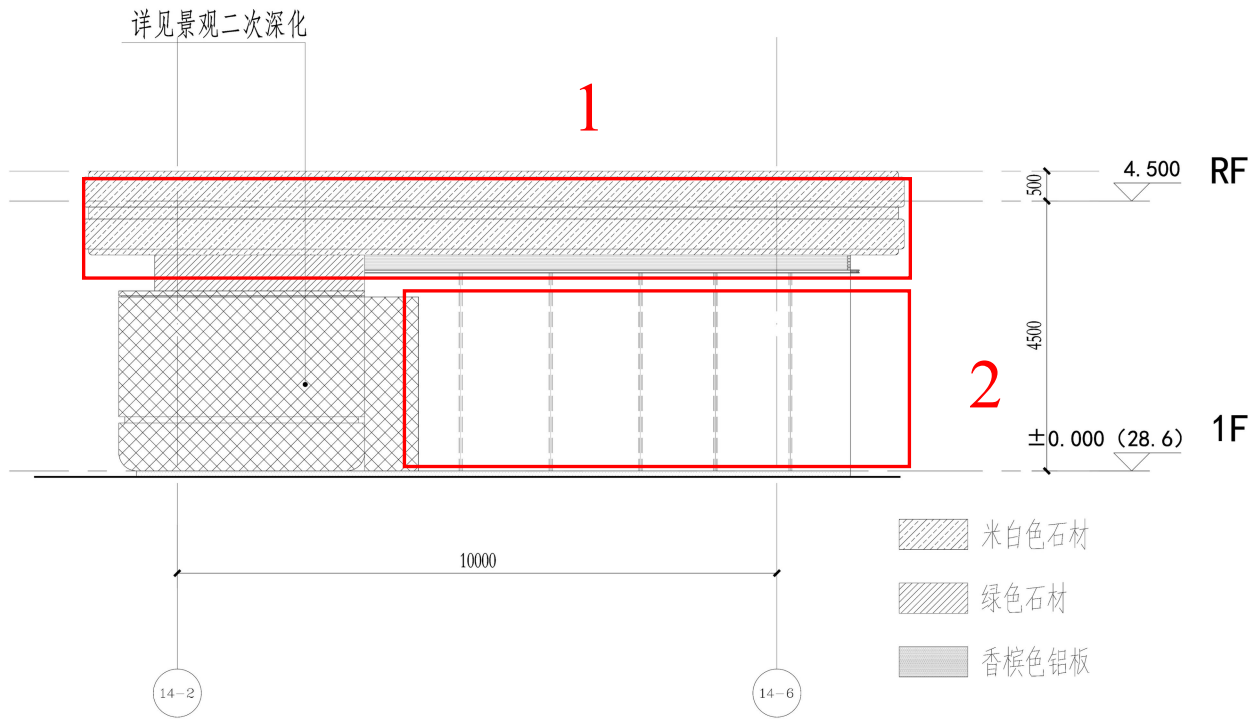


1. 14#楼一层主入口立面优化。

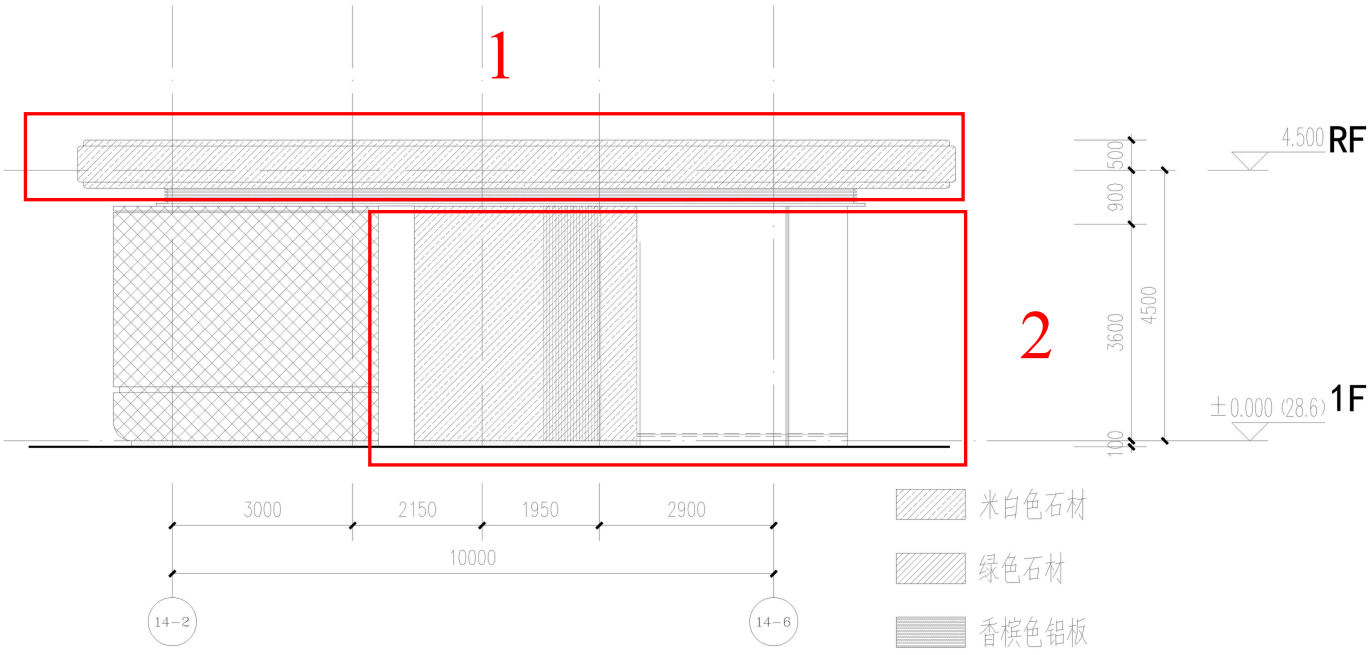
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

变更前



变更后



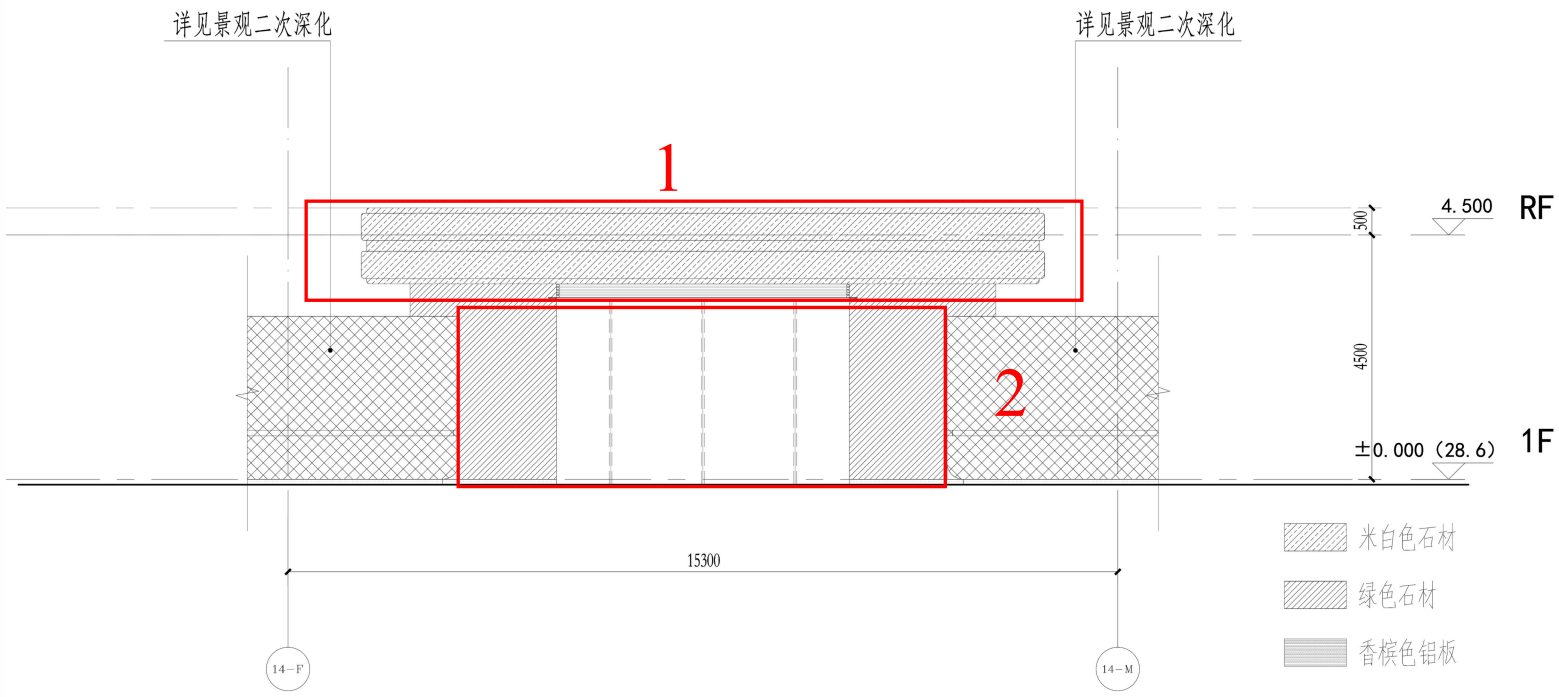
1. 14#楼屋顶线脚形式优化。
2. 14#楼立面造型优化。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

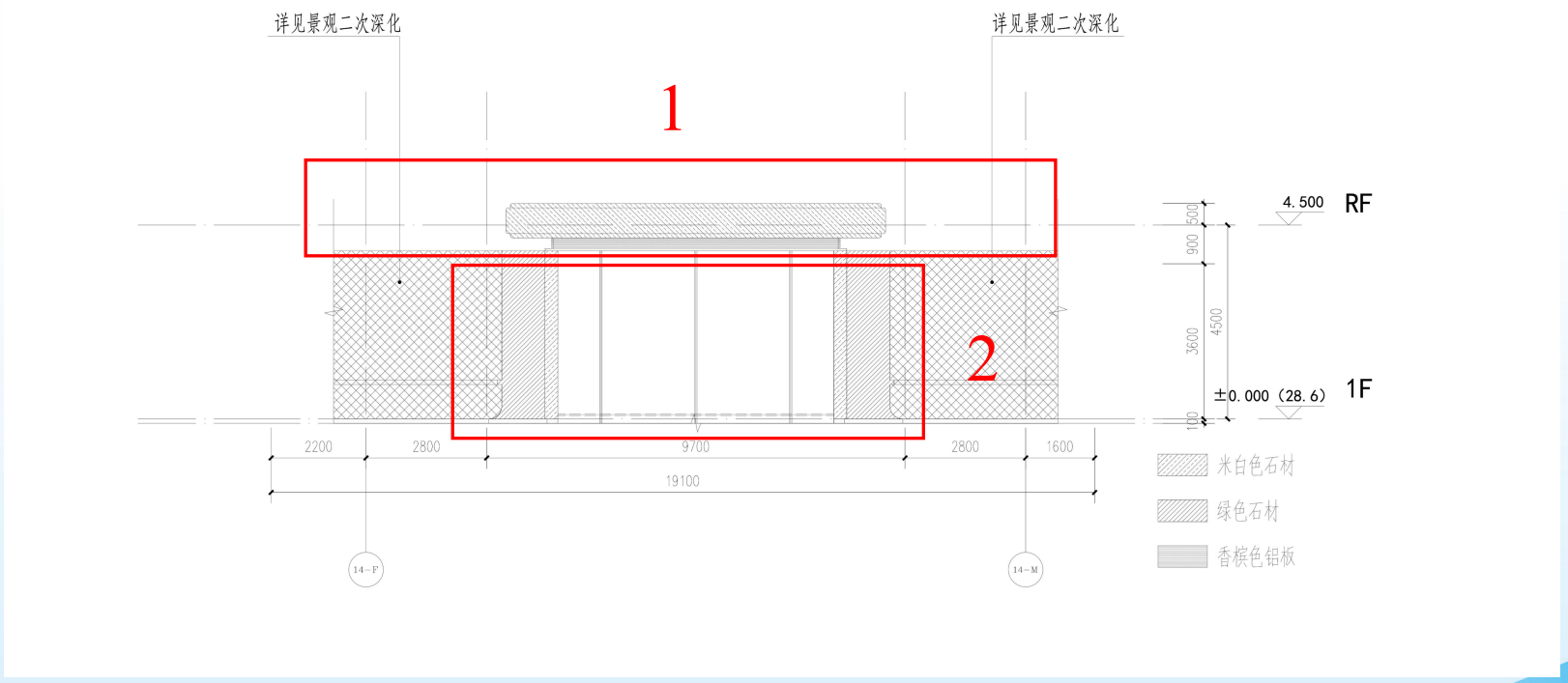
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

六、单体变更内容

变更前



变更后



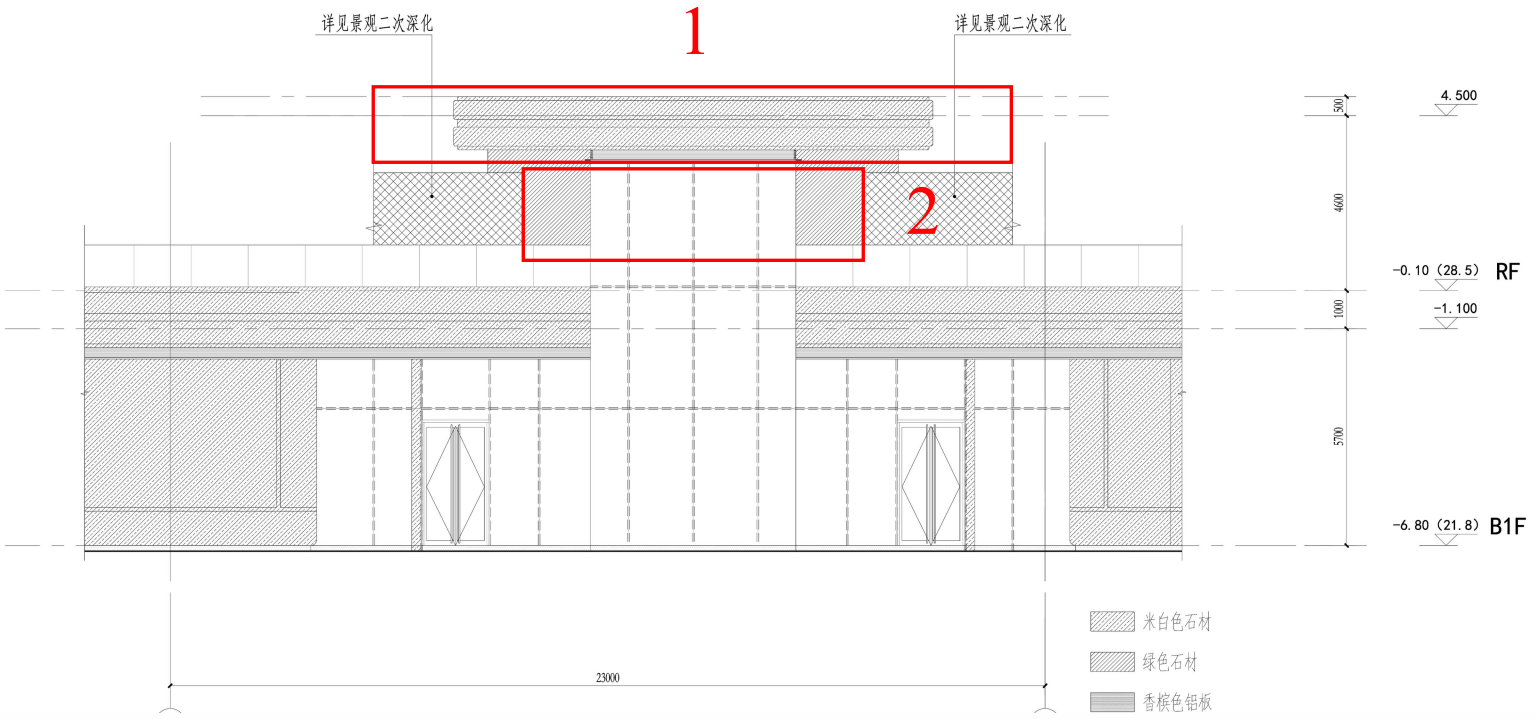
1. 14#楼立面雨棚线脚造型优化。
2. 14#楼立面造型优化。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

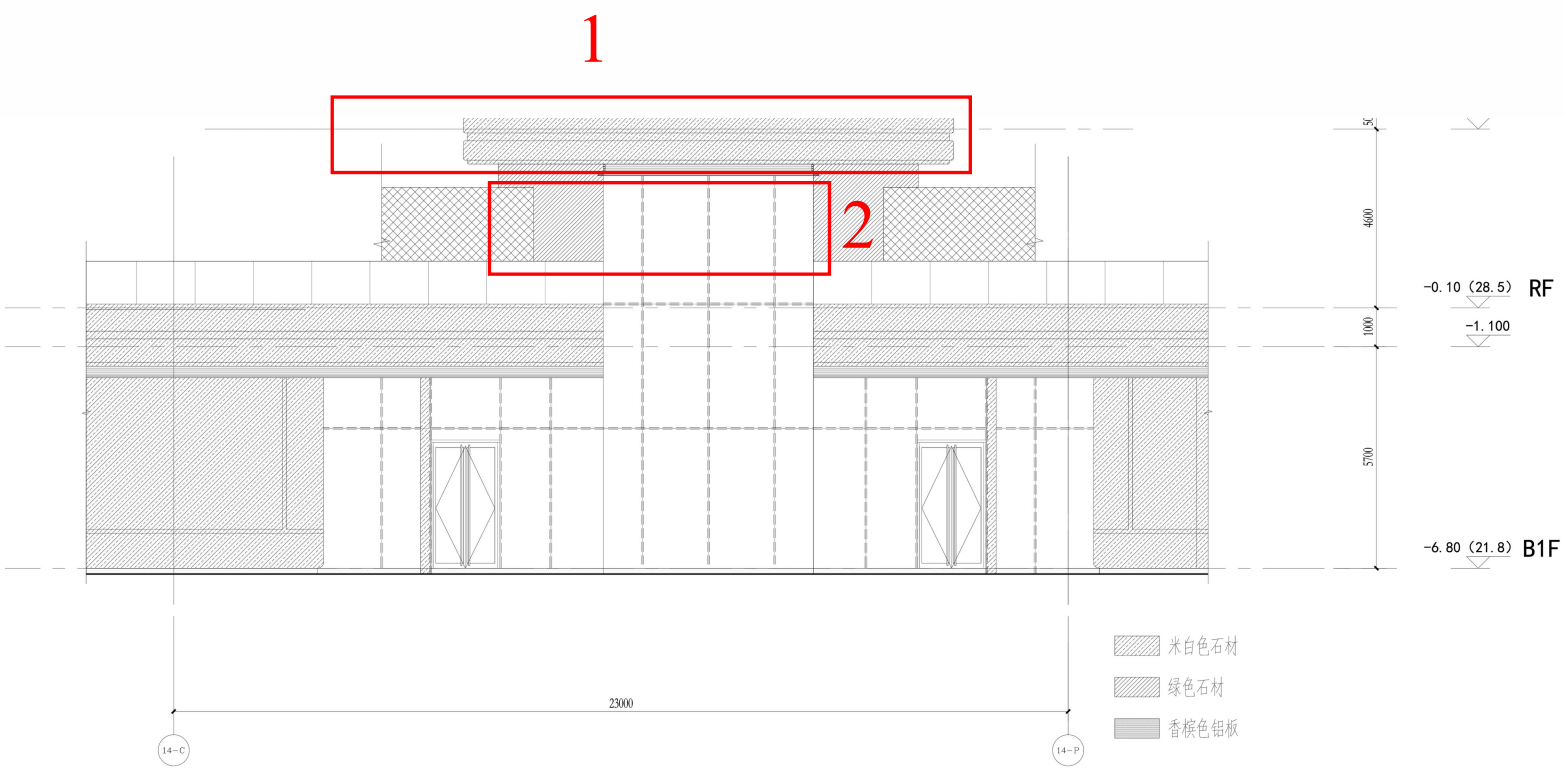
NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

六、单体变更内容

变更前



变更后



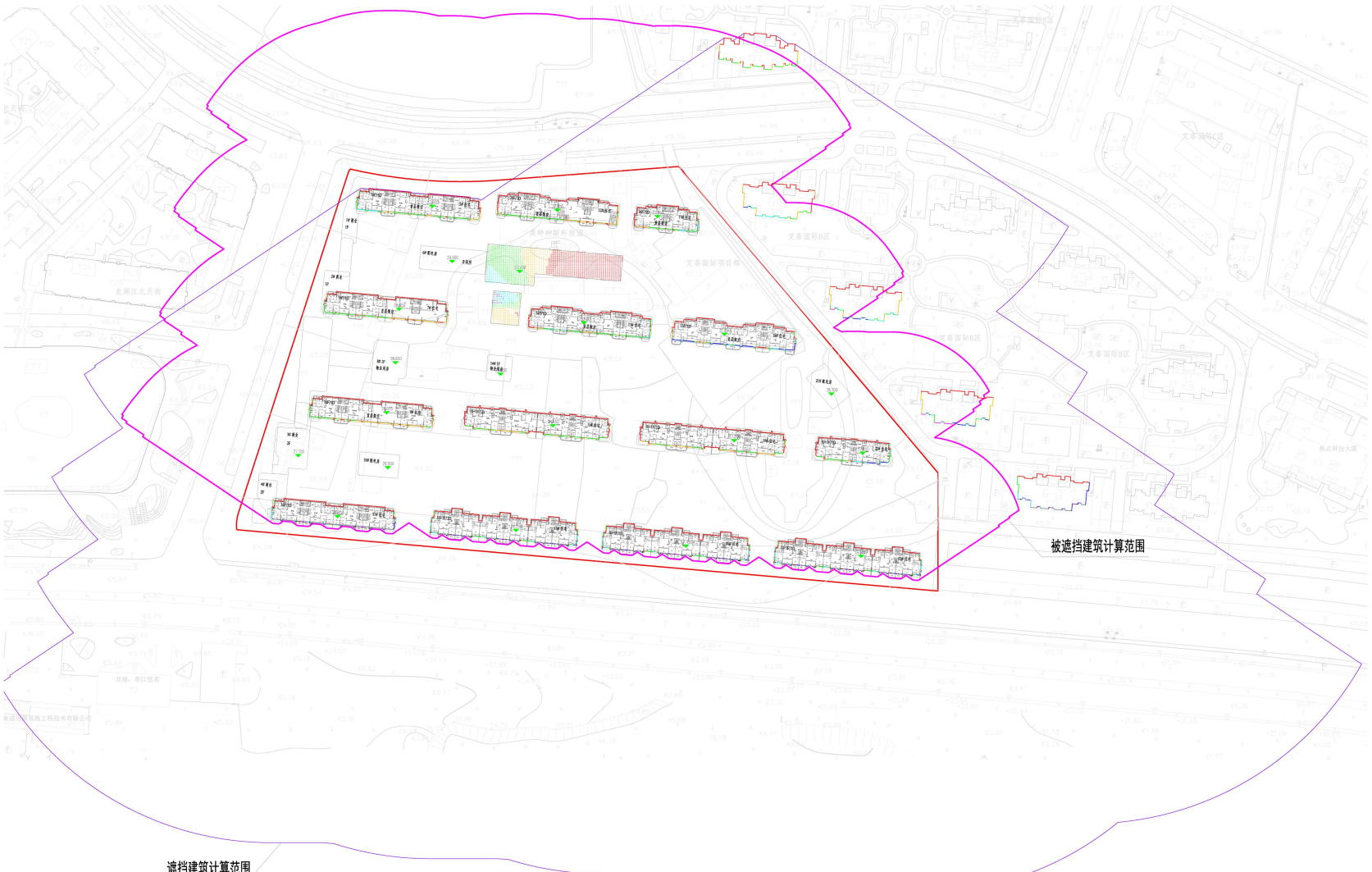
1. 14#楼屋顶线脚形式优化。
2. 14#楼立面造型优化。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2025G18 地块房地产开发项目规划许可变更

七、日照分析

图面说明:
项目建设单位：南京观扬置业有限公司
日照报告编制单位：浙江工业大学工程设计集团有限公司
分析软件：天正日照-日照系统 T20-SunV8.0
计算依据：《南京市日照影响分析规划管理办法》、《南京市建筑日照分析技术细则》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《建筑日照计算参数标准》GB/T50947 2014。
基础资料：南京市地理经纬度
日照分析标准日：南京市大寒日：8:00～16:00
采样时间间隔：1 分钟。采样点间距：0.3 米。
分析方法：沿线分析（建筑）、多点分析（场地）
结论：符合“宁规划资源规〔2024〕1 号”要求。





南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

使用有效期：2026年05月27日
-2026年11月23日

工程设计资质证书

企 业 名 称： 浙江工业大学工程设计集团有限公司

详 细 地 址： 浙江省杭州市下城区朝晖新村六区浙工大校内

统一社会信用代码（或营业执照注册号）： 91330000143060676L **经 济 性 质：** 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

证 书 编 号： A133A29677

资质类别及等级：

水利行业乙级2027年05月26日；公路行业（公路）专业乙级2028年12月22日；市政行业（给水工程）专业甲级2028年12月22日；市政行业（排水工程）专业甲级2028年12月22日；市政行业（道路工程）专业甲级2028年12月22日；市政行业（桥梁工程）专业甲级2028年12月22日；建筑行业（建筑工程）甲级2028年12月22日；风景园林工程设计专项甲级2028年12月22日

发证机关：

2026 年 05 月 26 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn