

南宁市建设工程规划调整批前公示牌

城乡规划批前公示

根据《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，现将南宁轨道交通天和房地产有限公司轨道交通云着（南区）项目规划总平及建筑单体方案调整予以批前公示。

一、项目地址

南宁市良庆区那黄大道122号。

二、用地规模及用途

用地面积71197.39㎡（折合约106.80亩）；城镇住宅用地、旅馆用地、餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地。

三、土地使用强度

容积率>2.5且≤3.0。

四、调整理由

建设单位根据项目规划条件变化及实际建设需求，申请对项目规划总平，以及8~10号、12号、20号、22号、23号楼和地下室建筑设计方案进行调整。

五、主要调整内容

（一）项目新增南侧零星用地后调整用地范围及面积，根据《调整五象新区新建、在建项目机动车停车位配建比率下限的措施》调整项目车位配建数量等。用地南面新增建设一座风雨连廊，结合南侧新增用地增设地面停车场。北侧增设泳池及景观廊架，并相应调整小区道路、绿地、居民建设场地、消防场地等布局。

（二）未开工的8~10号住宅楼、23号楼、风雨连廊，根据《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》（以下简称《若干措施》），现行规范等相关要求调整建筑设计方案。其中：住宅大堂120㎡，移交的公共配套设施1124.92㎡，增设的非移交公共设施（休闲会客厅）398.23㎡及新增建设的风雨连廊51.62㎡，以上共1694.77㎡的公共空间根据《若干措施》可不计容。

1.8号楼：由原26层、76.45m的双拼楼栋调整为8-1号楼32层、97.45m、8-2号楼31层、95.15m的两栋塔楼；住宅层高调整为3m，调整底层商业等配套用房分隔布置、住宅首层架空绿化改为架空休闲等平面功能布置及住宅户型设计（增加设备平台等），8-2号楼增加的文化活动站面积404.10㎡不计容。

2.9号楼：由原21层、62.325m的双拼楼栋调整为三层30层、91.825m的塔楼；住宅层高调整为3m，调整底层商业等配套用房分隔布置、住宅首层架空绿化改为架空休闲等平面功能布置及住宅户型设计（增加设备平台等），原文化活动站调整为8-2号楼，居家养老服务用房面积由565.34㎡计容调整为559.14㎡不计容。

3.10号楼：由原24层、70.65m调整为32层、97.45m；住宅层高调整为3m，调整底层商业等配套用房分隔布置、住宅首层架空绿化改为架空休闲等平面功能布置及住宅户型设计（增加设备平台等），社区管理用房面积由162.41㎡计容调整为161.68㎡不计容。

4.23号楼、风雨连廊：调整23号楼平面功能布局，封闭原屋顶漏空设计并增设398.23㎡不计容的休闲会客厅功能；新增建设风雨连廊51.62㎡，不计容。

（三）已开工的12号楼住宅楼由26层、76.70m调整为32层、97.70m，并根据原执行规定及现行住宅规范等相关要求，调整住宅层高为3m，调整住宅首层架空绿化改为架空休闲等平面功能布置，取消附墙商业烟道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室局部平面功能布局；调整20、22号楼地下室机动车库出入口屋面构架及立面等内容。

（五）相应调整项目天际线及上述调整楼栋的立面形式。调整后的建筑立面色彩材质（采用高级仿石材涂、透明玻璃等）、住宅屋顶构架形式等与原批基本一致。

综上，项目规划经济技术指标的总建筑面积由283403.22㎡调整为285948.73㎡（其中计容总建筑面积由210373.05㎡调整为213592.17㎡，商业占比8.66%，建筑密度由24.15%调整为24.22%，户数由1852户调整为1847户，机动车位由2105个调整为2048个，非机动车位由2331个调整为2372个，容积率3.0、绿地率35.01及安置物业、安置办公用房和群众活动中心的面积指标与原批总平一致。调整后的项目总体经济技术指标、建筑高度及退间距等基本符合规划设计条件和相关规定要求；项目天际线、建筑外立面风格色彩与项目其他已批楼栋、周边建筑整体协调性，基本符合五象新区风貌导则的要求。（公示方案为设计草案，最终以规划审批主管部门审批为准）

六、公示地点

（一）轨道交通云着（南区）项目施工现场。

（二）轨道交通云着（南区）项目销售中心。

（三）南宁市城市规划展示馆公示栏（南宁市凤岭南路3号）。

（四）广西南宁五象新区规划建设管理委员会网站（<http://nwnxxq.gxzf.gov.cn>）

（五）南宁市自然资源局网站（<http://nzyj.nanning.gov.cn>）

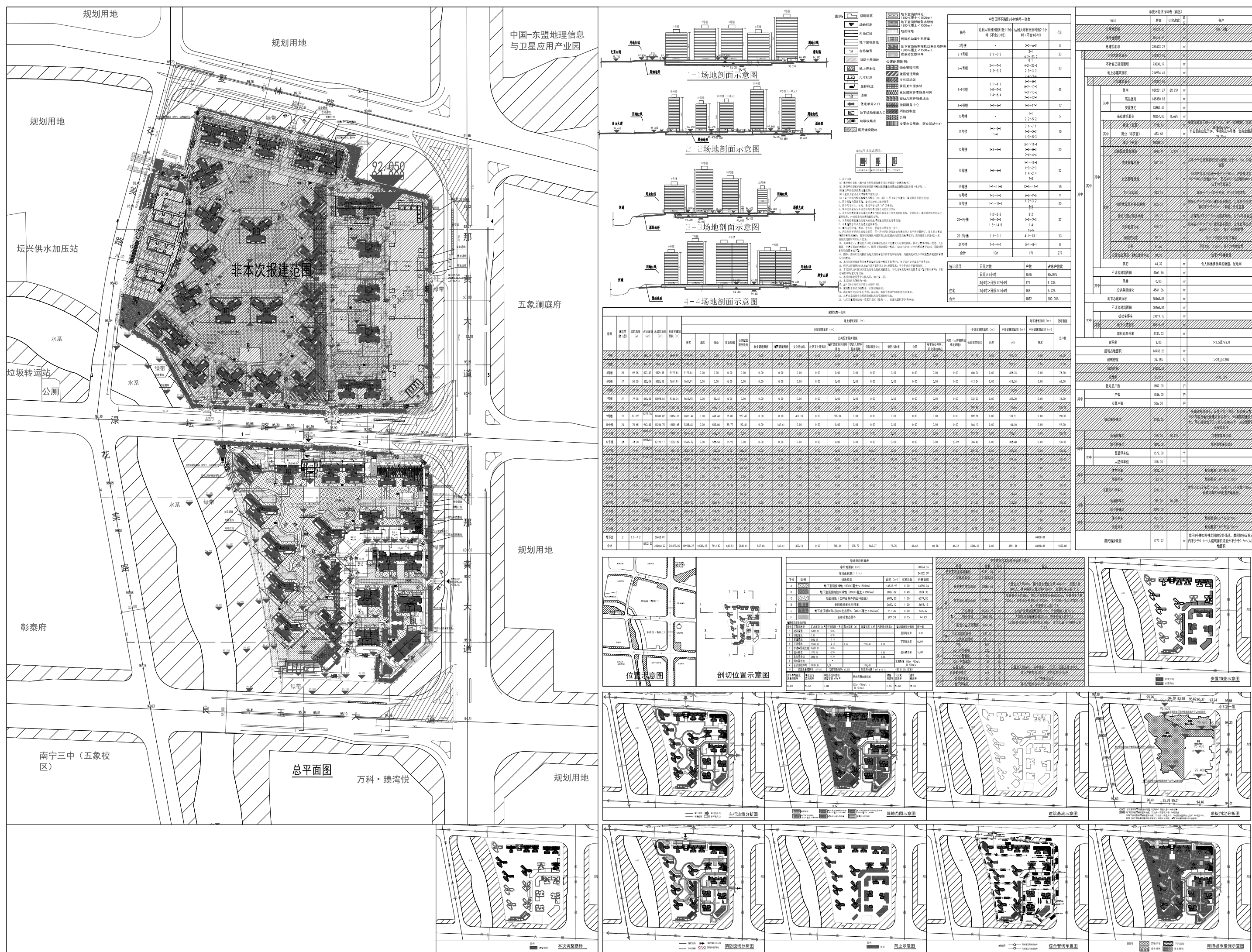
同时，将从2025年12月29日至2025年12月31日在广西南宁五象新区规划建设管理委员会网站、南宁市自然资源局网站、今日头条（南宁市自然资源局官方账号）上刊登相关公示的公告信息。

规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核有关情况，的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

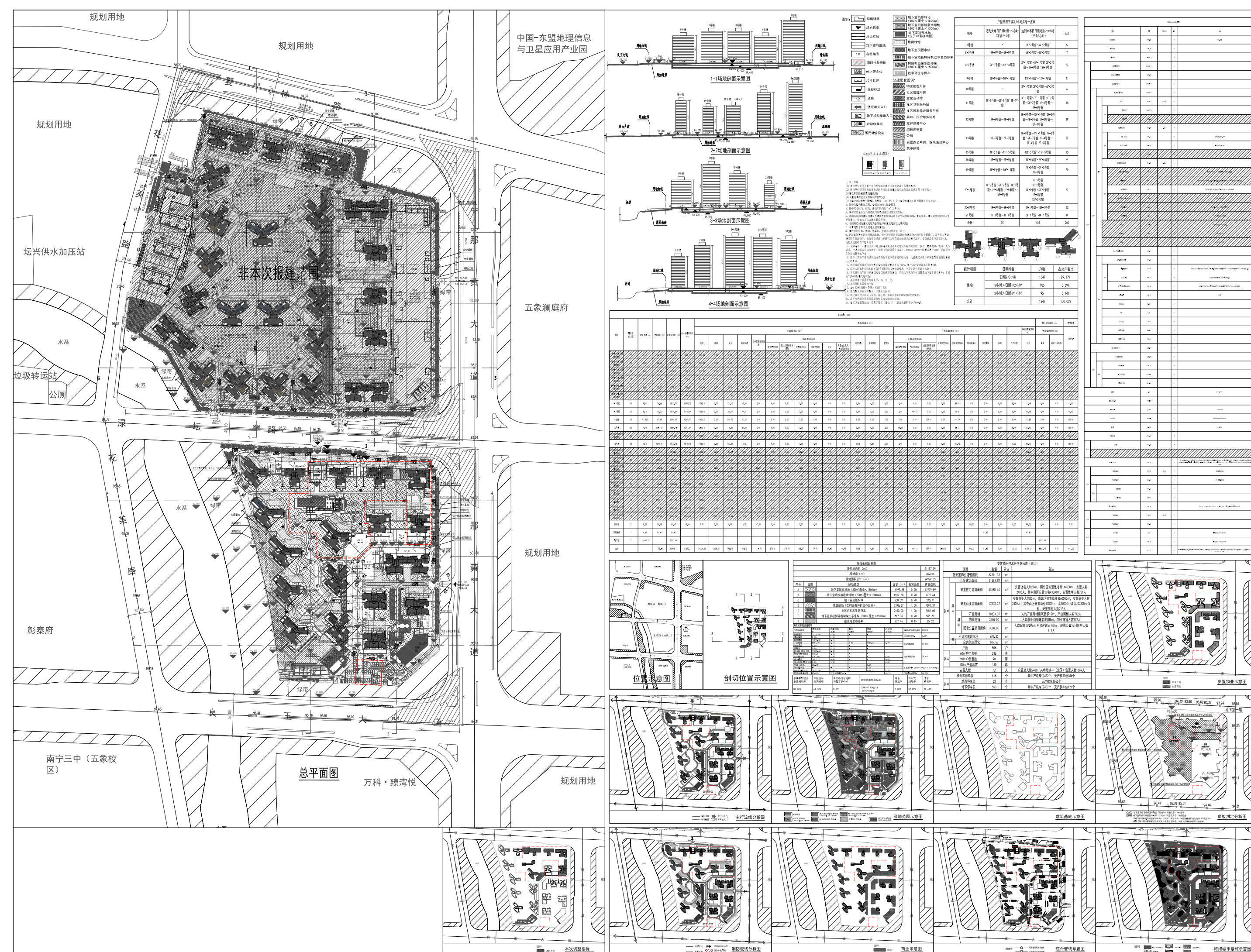
2025年12月22日

原批准总平面图



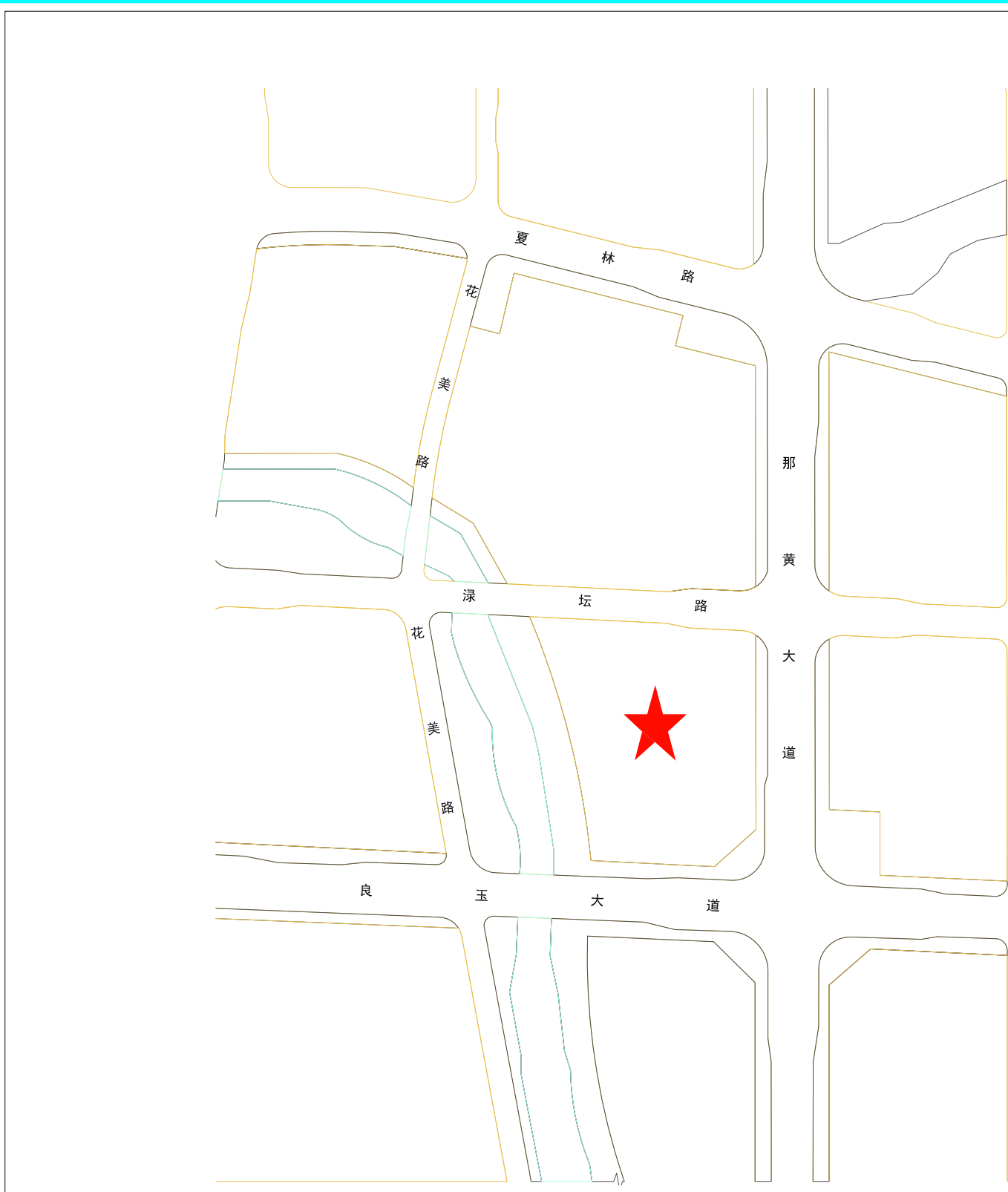
拟调整总平面图

- 总平布局：调整8-1号楼、8-2号楼、9号楼、10号楼建筑外轮廓、建筑位置、首层商业布置，调整文化活动站位置，调整23号楼屋顶构架，总图部分补充增加泳池、北侧园林景观廊架、22号楼南端风雨连廊的表达，局部调整地块南侧地面停车场和8-10号楼、23号楼地下室轮廓及规模等内容，规划总平中消防登高场地、消防车道、绿地范围的设置做相应调整。
- 建筑层数、高度：8-1号楼由26层调整为32层，建筑高度由76.45m调整为97.45m；8-2号楼由26层调整为31层，建筑高度由76.45m调整为95.15m；9号楼由21层调整为30层，建筑高度由62.325m调整为91.825m；10号楼由24层调整为32层，建筑高度由70.65m调整为97.45m；12号楼由26层调整为32层，建筑高度由76.70m调整为97.70m，新增风雨连廊建筑高度4.45m。
- 主要经济技术指标：调整后容积率、绿地率、安置物业保持不变，总用地面积由70124.35㎡调整为71197.39㎡，建筑密度由24.15%调整为24.22%，户数由1852户调整为1847户，总建筑面积由283403.22㎡调整为285948.73㎡，其中计容总建筑面积由210373.05㎡调整为213592.17㎡，不计容总建筑面积由73030.17㎡调整为72356.56㎡，机动车停车位由2105个调整为2048个。



社会监督提示：城乡规划公示须充分保障公众的参与权和知情权,接受公众监督。如有发现任何单位或个人对公示有阻挠和妨碍的行为，请及时致电本公示联系电话投诉举报！

位置示意图



高清图见网上公示