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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，封闭原屋顶阁空设计并增设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，取消附墙离空烟道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

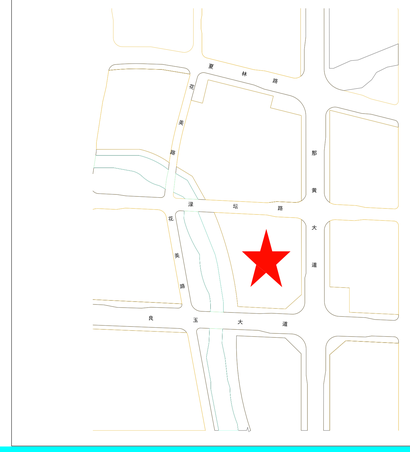
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

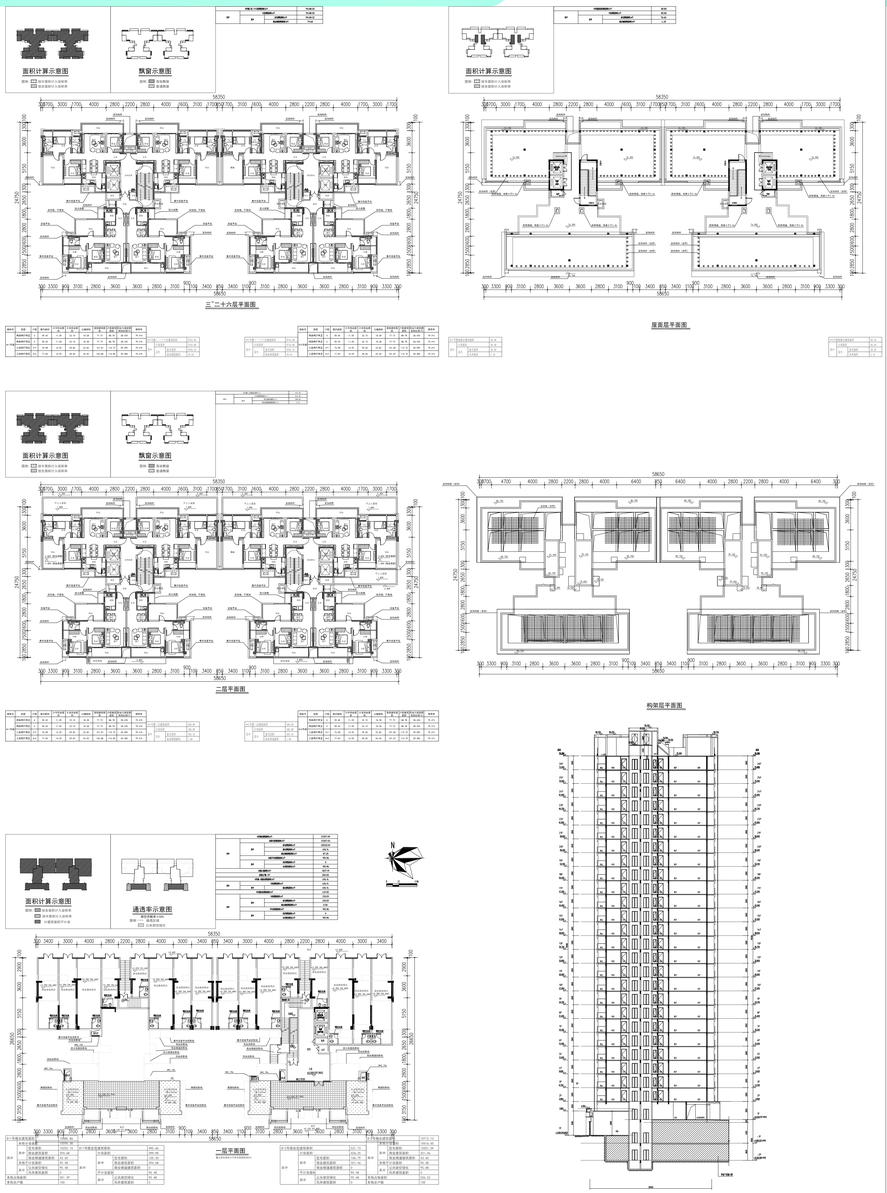
2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图



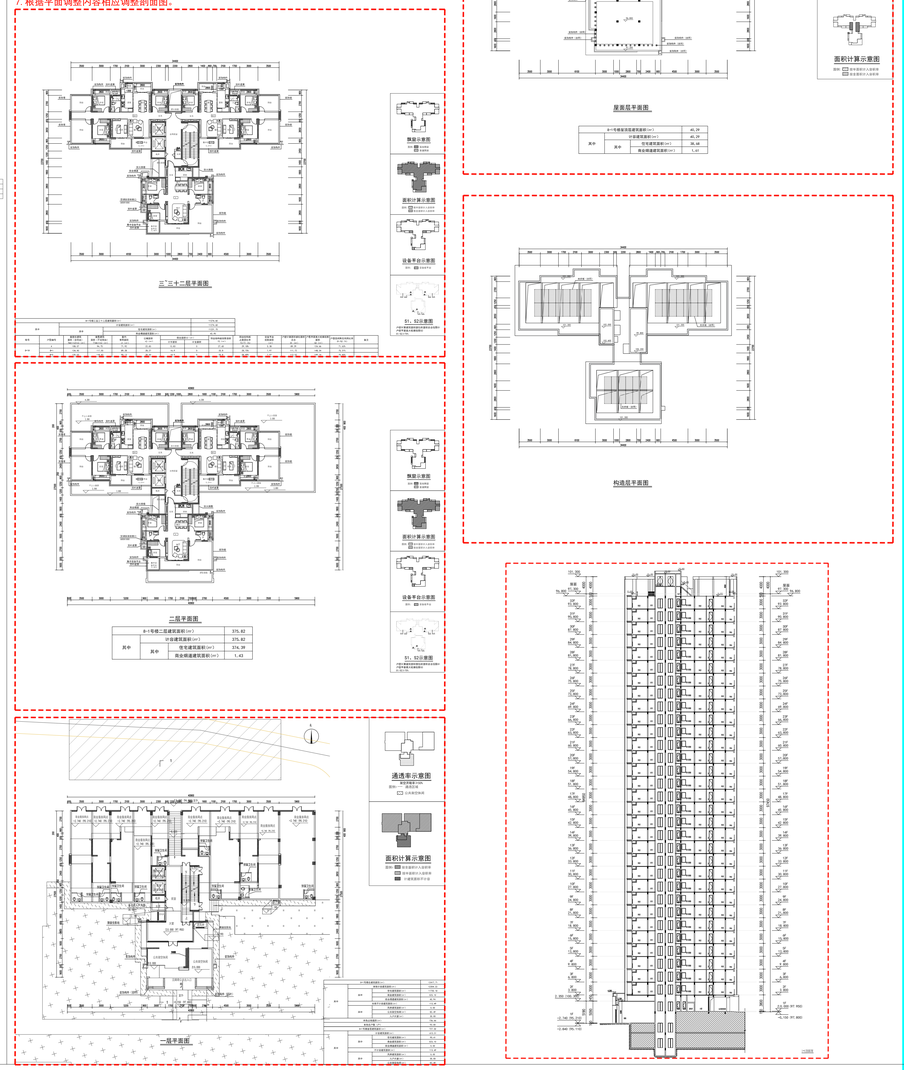
8-1#原批准平面剖面图



8-1#拟调整平面剖面图

8-1#楼调整内容：

1. 原总图8#楼T4双拼楼栋层数为26F，规划高度为76.45m，调整为8-1#，8-2#楼两栋T3点式楼栋。
2. 8-1#楼层数为32F，规划高度为97.45m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》
3. 建筑高度：≤100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）
4. 原8#楼将116㎡三房两厅两卫户型调整为8-1#楼135㎡四房两厅一卫户型，原8#楼将89㎡两房两厅一卫户型调整为8-1#楼110㎡三房两厅两卫户型。
5. 8-1#楼调整首层商业裙房平面布局，商业分铺原则不变，根据塔楼剪力墙落位布置商业分铺；
6. 8-1#楼公共架空绿化调整为公共架空休闲；8-1#楼首层入户大堂30㎡，计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（三）第7点。
7. 8-1#楼住宅建筑层高从2.9m调整为3.0m。
8. 屋面层造型，轮廓调整。
9. 构架层造型，轮廓调整。
10. 根据平面调整内容相应调整剖面图。



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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离业烟道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

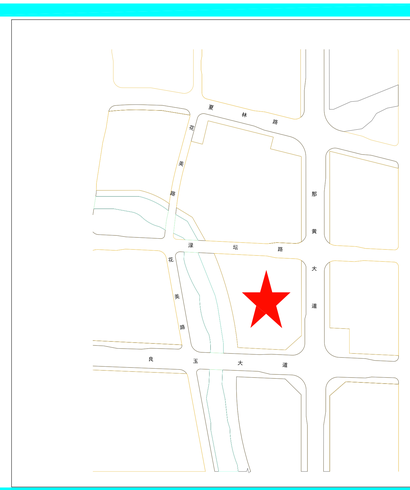
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

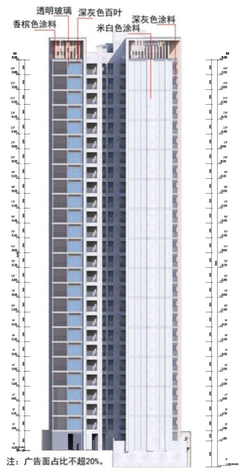
位置示意图



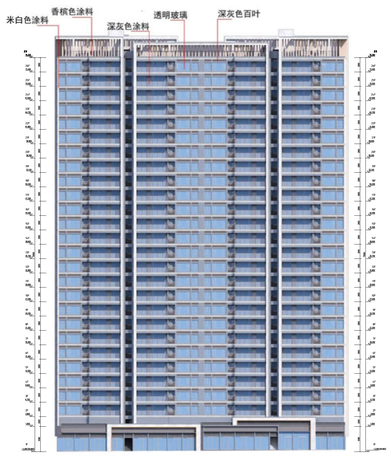
8-1#原批准立面图



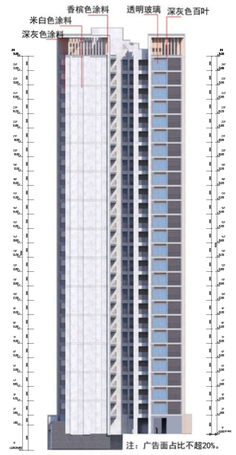
8号楼南立面图



8号楼东立面图



8号楼北立面图



8号楼西立面图

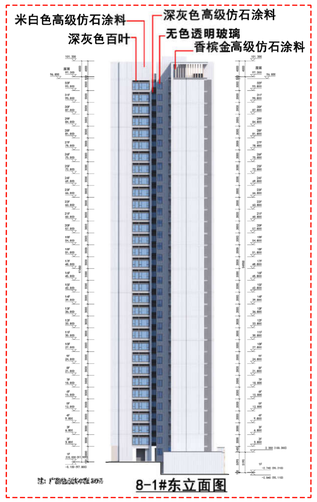
米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

8-1#拟调整立面图

8-1#楼调整内容：
1.原总图8#楼T4双拼楼栋层数为26F，规划高度为76.45m，调整为8-1#，8-2#楼两栋T3点式楼栋，8-1#楼层数为32F，规划高度为97.45m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》
建筑高度： ≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）
2.根据平面调整内容相应调整剖面图。



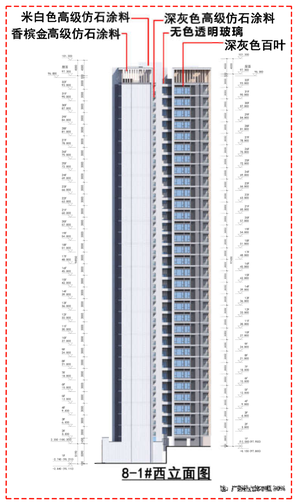
8-1#南立面图



8-1#东立面图



8-1#北立面图



8-1#西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区蔚黄大道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地，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《体闲会室厅》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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离立道管。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；调整20、22号楼地下室机动车库出入口星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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.nanning.gov.cn）。

同时，将从2025年12月29日至2026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。

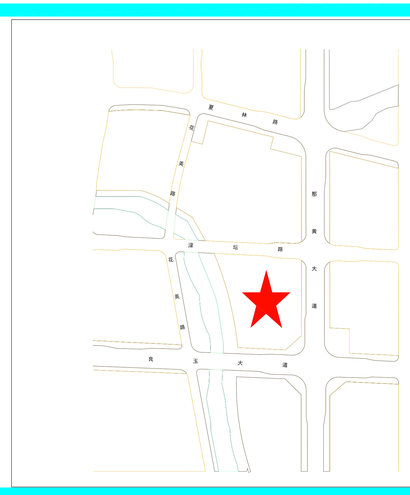
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云美路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

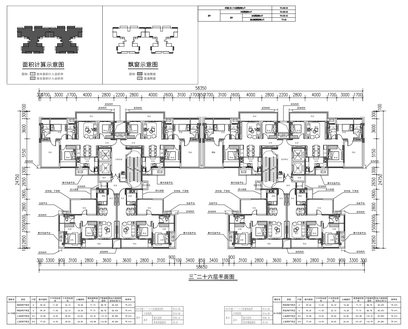
2025年12月22日

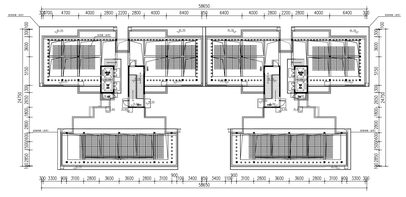
高清图见网上公示

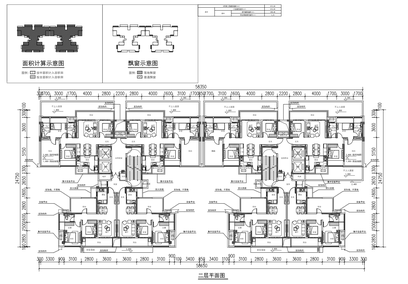
位置示意图

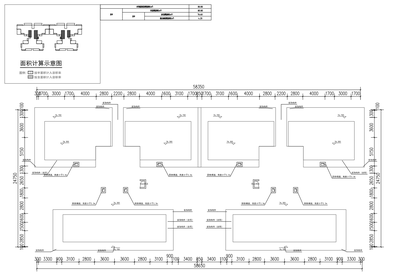


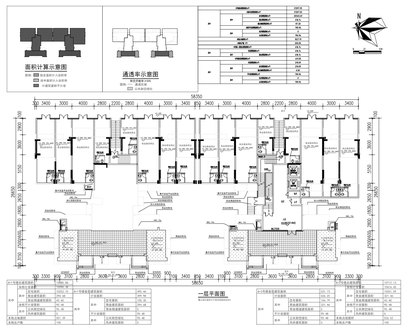
8-2#原批准平面剖面图

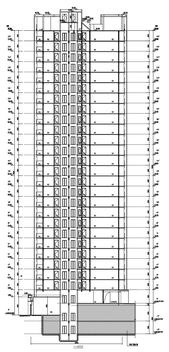




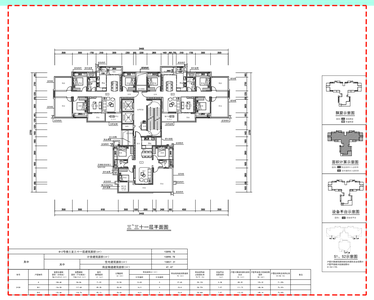


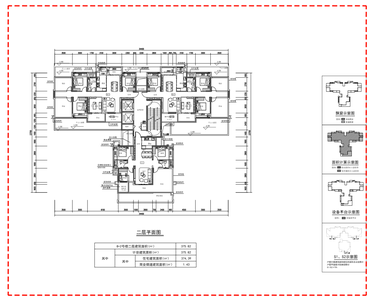


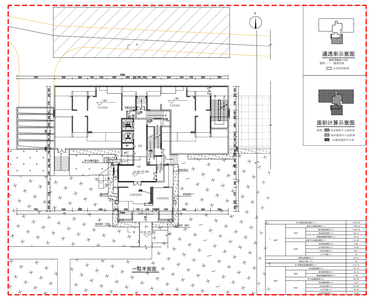


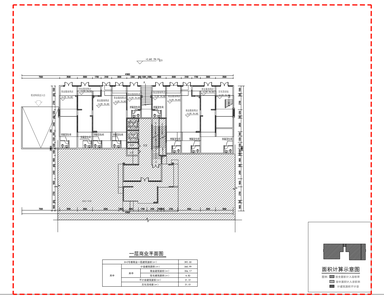


8-2#拟调整平面剖面图



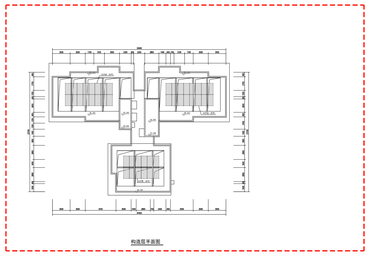


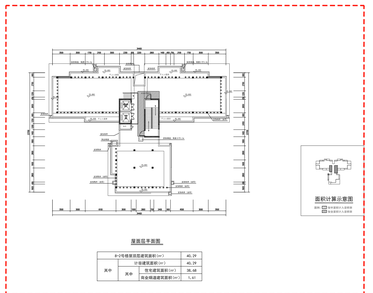


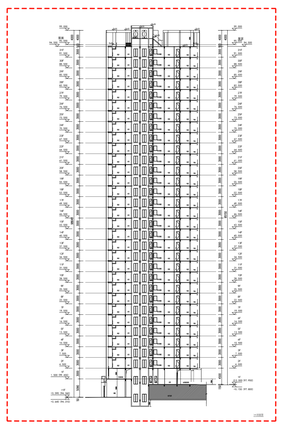


8-2#楼调整内容：

1. 原总图8#楼T4双拼楼栋层数为26F，规划高度为76.45m，调整为8-1#，8-2#楼两栋T3点式楼栋，8-2#楼层数为31F，规划高度为95.15m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）
2. 原8#楼将116㎡三房两厅两卫户型调整为8-2#楼135㎡四房两厅一卫户型，原8#楼将89㎡两房两厅一卫户型调整为8-2#楼110㎡三房两厅两卫户型。
3. 8-2#楼商业一层调整商业裙房平面布局，商业分铺原则不变，根据塔楼剪力墙落位布置商业分铺。
4. 8-2#楼公共架空绿化调整为公共架体闲；8-2#楼首层入户大堂30㎡，计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（三）第7点：原批复9号楼未开工，将9号楼文化活动站调整至8-2号楼一层，且计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第一条（一）第1点
5. 8-2#楼住宅建筑层高从2.9m调整为3.0m。
6. 屋面层造型、轮廓调整。
7. 构架层造型、轮廓调整。
8. 根据平面调整内容相应调整剖面图。







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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙商业组道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

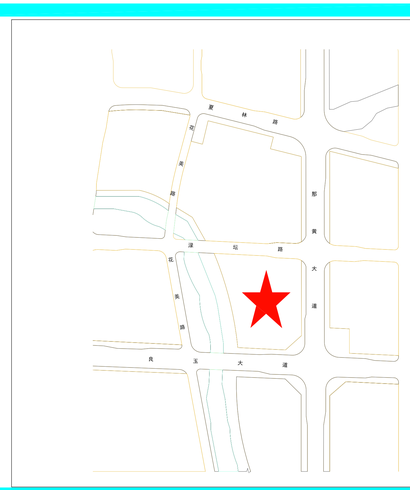
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图

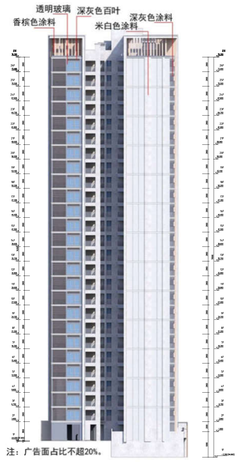


8-2#原批准立面图



注：广告面占比不超20%。

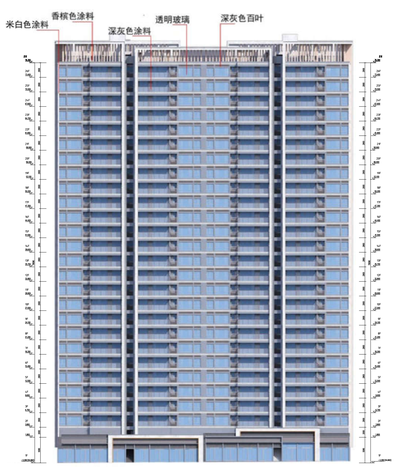
8号楼南立面图



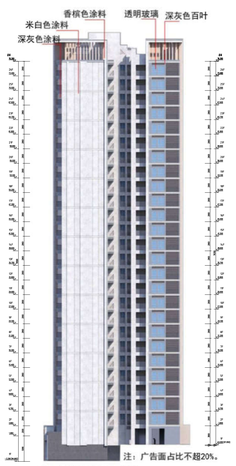
注：广告面占比不超20%。

8号楼东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



8号楼北立面图



注：广告面占比不超20%。

8号楼西立面图

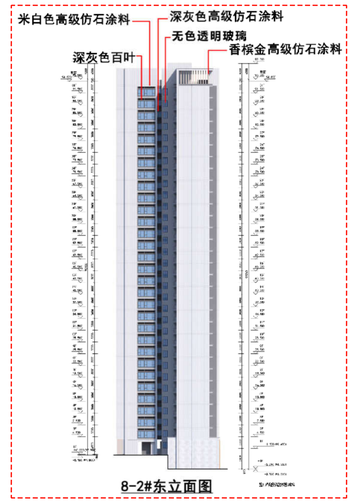
米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

8-2#拟调整立面图

8-2#楼调整内容：
1.原总图8#楼T4双拼楼栋层数为26F，规划高度为76.45m，调整为8-1#，8-2#楼两栋T3点式楼栋，8-2#楼层数为31F，规划高度为95.15m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）。
2.根据平面调整内容相应调整立面。

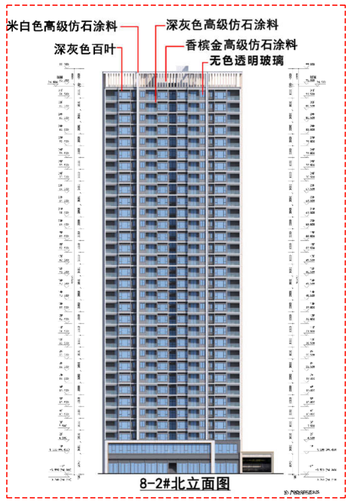


8-2#南立面图

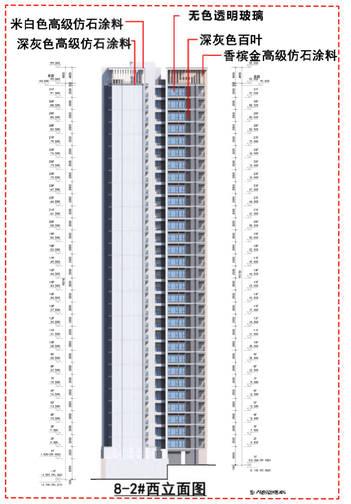


8-2#东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



8-2#北立面图



8-2#西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙商业组道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

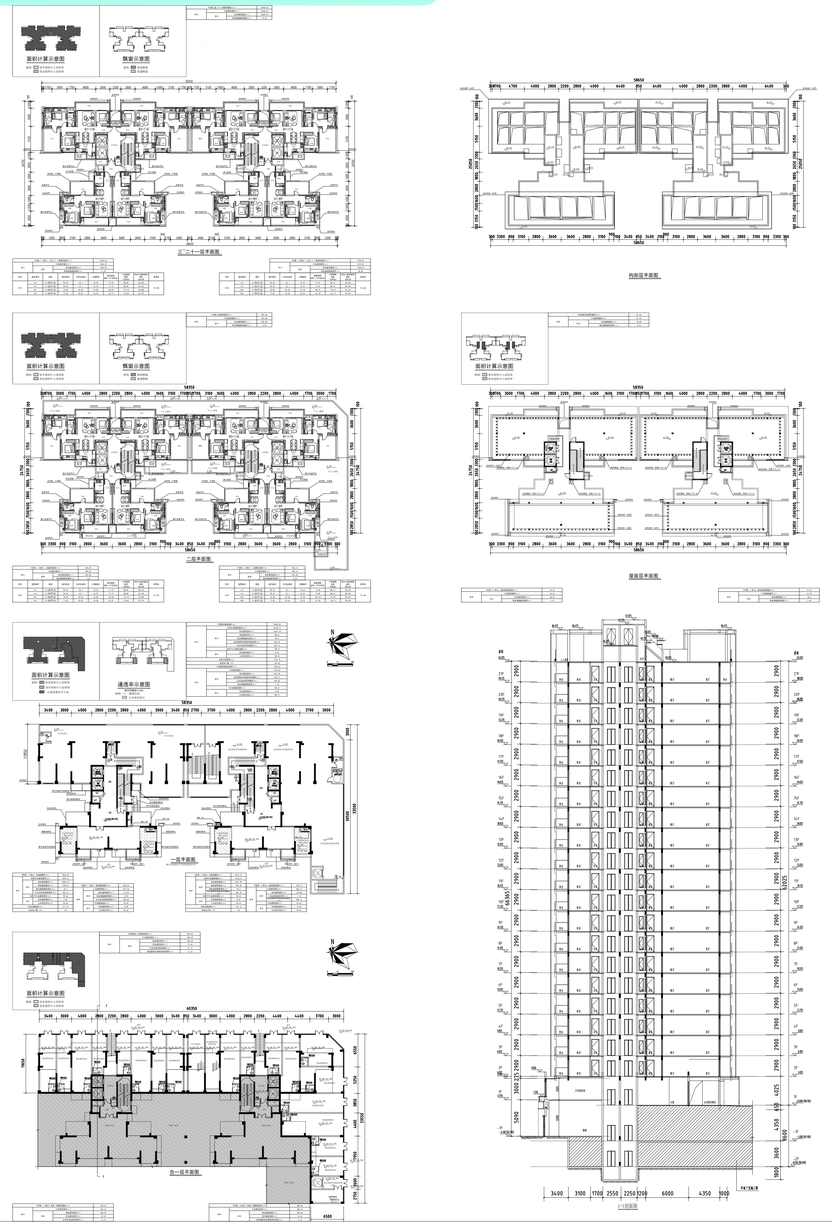
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

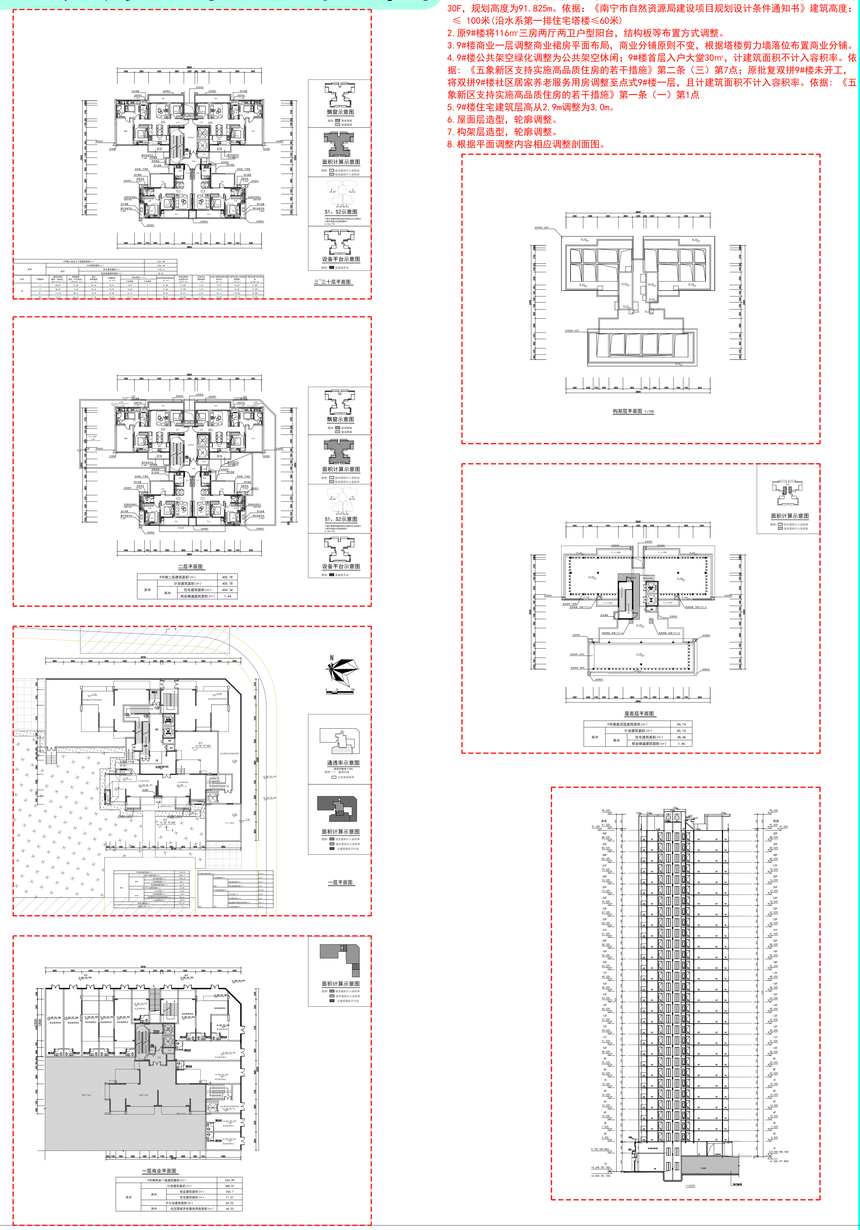
2025年12月22日

高清图见网上公示

9#原批准平面剖面图



9#拟调整平面剖面图



9#楼调整内容：

1.原总图9#楼T4双拼楼栋层数为21F，规划高度为62.325m，调整为9#一栋T4点式楼栋，9#楼层数为30F，规划高度为91.825m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）

2.原9#楼将116㎡三房两厅两卫户型阳台，结构板等布置方式调整。

3.9#楼商业一层调整商业裙房平面布局，商业分铺原则不变，根据塔楼剪力墙落位布置商业分铺。

4.9#楼公共架空绿化调整为公共架空休闲；9#楼首层入户大堂30㎡，计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（三）第7点；原批复双拼9#楼未开工，将双拼9#楼社区居家养老服务用房调整至点式9#楼一层，且计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第一条（一）第1点

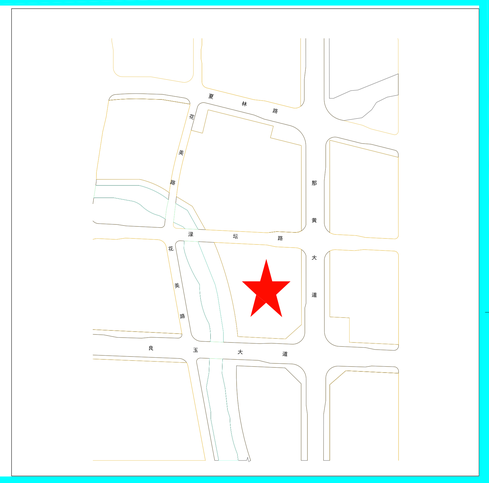
5.9#楼住宅建筑层高从2.9m调整为3.0m。

6.屋面层造型，轮廓调整。

7.构架层造型，轮廓调整。

8.根据平面调整内容相应调整剖面图。

位置示意图



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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市良庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离业短道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局：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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

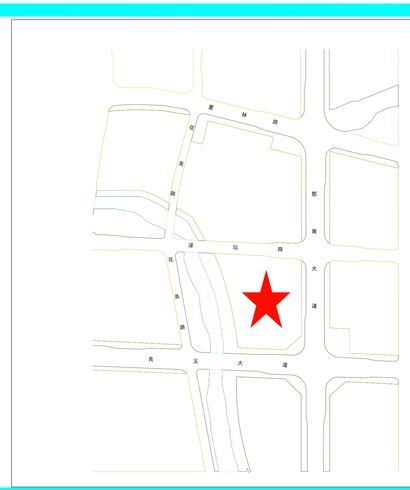
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图

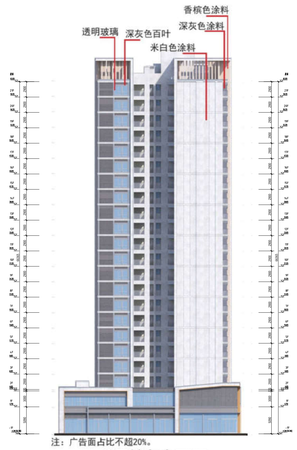


9#原批准立面图



注：广告面占比不超20%。

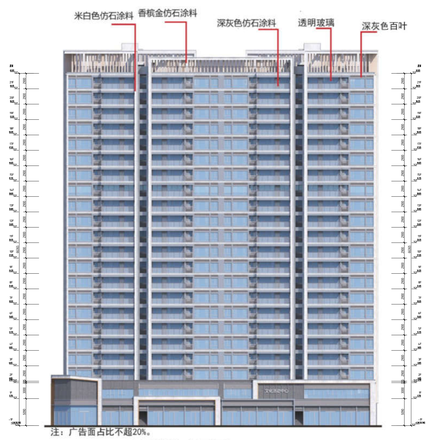
9号楼南立面图



注：广告面占比不超20%。

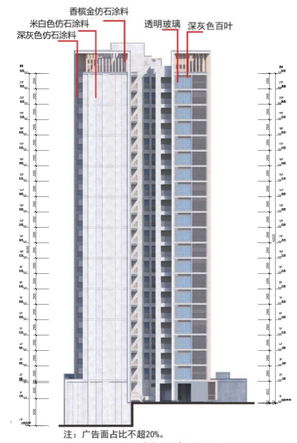
9号楼东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



注：广告面占比不超20%。

9号楼北立面图



注：广告面占比不超20%。

9号楼西立面图

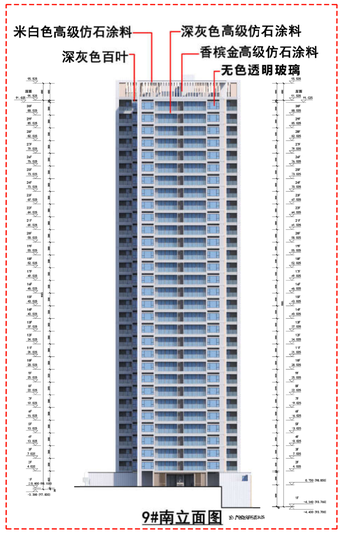
米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

9#拟调整立面图

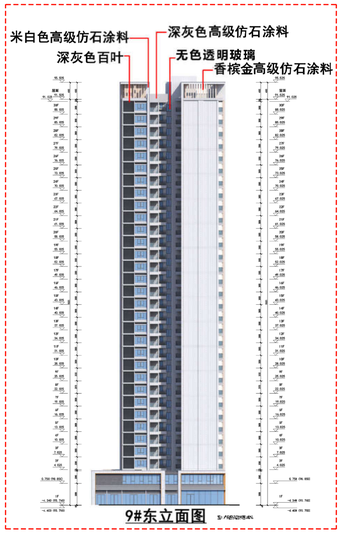
9#楼调整内容：

1.原总图9#楼T4双拼楼栋层数为21F，规划高度为62.325m，调整为9#楼一栋T4点式楼栋，9#楼层数为30F，规划高度为91.825m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度： ≤ 100米(沿水系第一排住宅塔楼≤60米)。

2.根据平面调整内容相应调整立面。

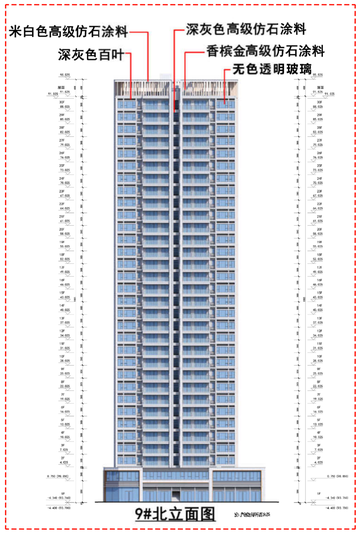


9#南立面图

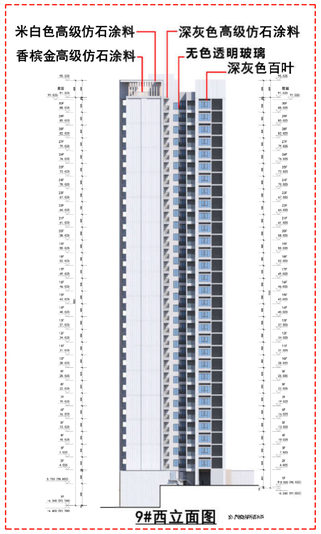


9#东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



9#北立面图



9#西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区蔚黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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的局部平面功能布局：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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

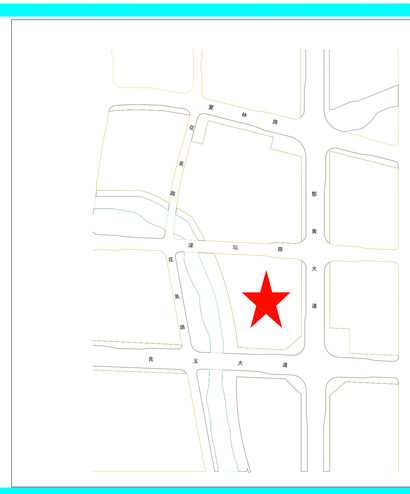
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

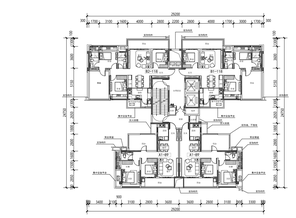
2025年12月22日

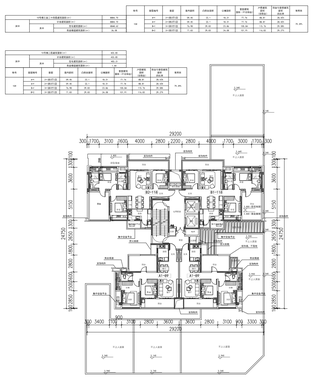
高清图见网上公示

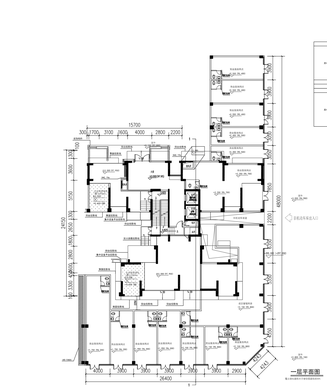
位置示意图

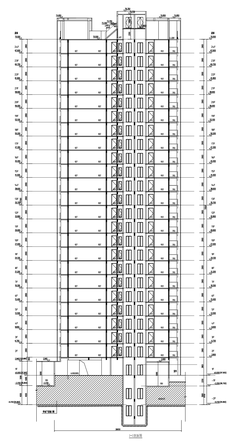


10#原批准平面剖面图









10#拟调整平面剖面图

10#楼调整内容：

1.原总图10#楼T4楼栋层数为21F，规划高度为70.65m，调整为10#T4楼栋层数为32F，规划高度为97.45m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）

2.原10#楼将116㎡三房两厅两卫户型阳台，结构板等布置方式调整。

3.10#楼商业一层调整商业裙房平面布局，商业分铺原则不变，根据塔楼剪力墙落位布置商业分铺。

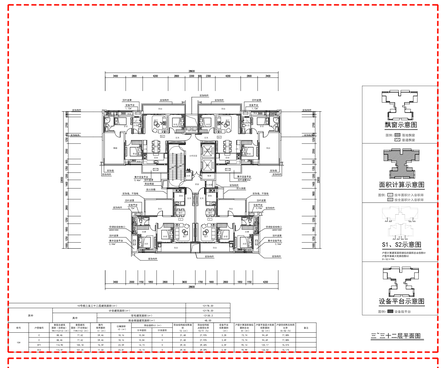
4.10#楼公共架空绿化调整为公共架空休闲；10#楼首层入户大堂30㎡，计建筑面积不计入容积率。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（三）第7点；

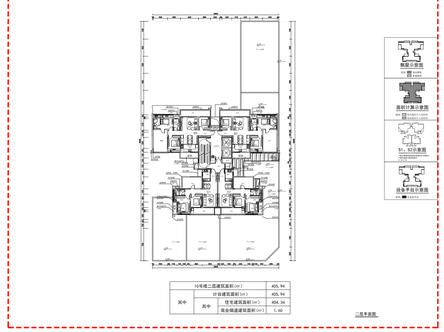
5.10#楼住宅建筑层高从2.9m调整为3.0m。

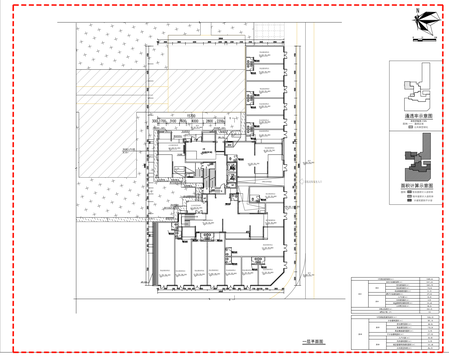
6.屋面层造型，轮廓调整。

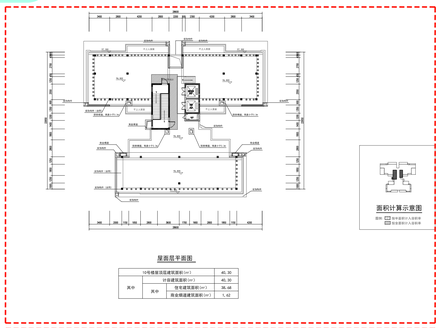
7.构架层造型，轮廓调整。

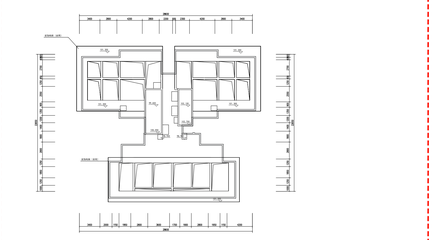
8.根据平面调整内容相应调整剖面图。

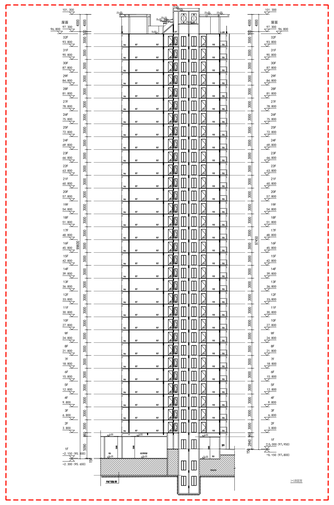












社会监督提示：城乡规划公示须充分保障公众的参与权和知情权，接受公众监督。如有发现任何单位或个人对公示有阻挠和妨碍的行为，请及时致电本公示联系电话投诉举报！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市良庆区邕黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离立烟道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

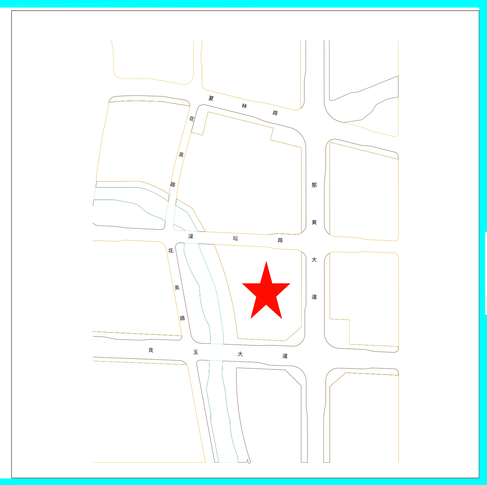
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

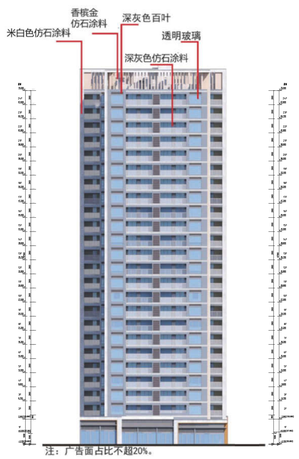
2025年12月22日

高清图见网上公示

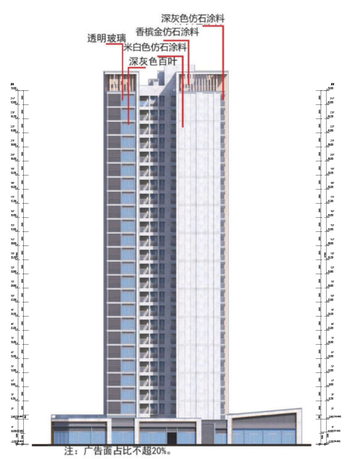
位置示意图



10#原批准立面图



10号楼南立面图

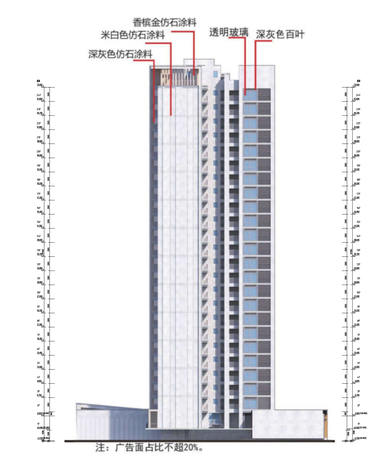


10号楼东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



10号楼北立面图



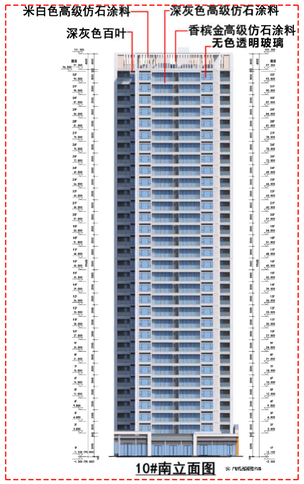
10号楼西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

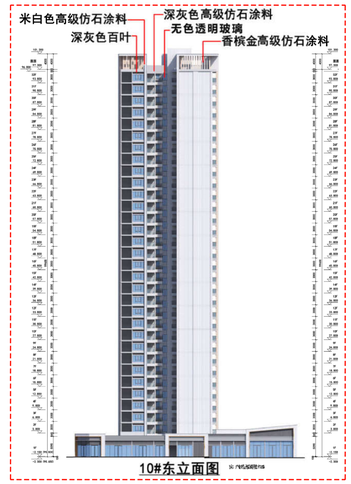
10#拟调整立面图

10#楼调整内容：

1. 原总图10#楼T4楼栋层数为24F，规划高度为70.65m，调整为10#楼T4楼栋层数为32F，规划高度为97.45m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：≤ 100米(沿水系第一排住宅塔楼≤60米)。
2. 根据平面调整内容相应调整立面。

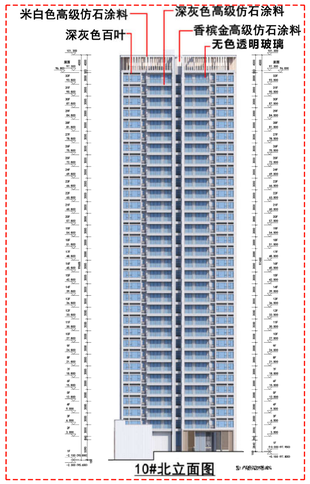


10#南立面图

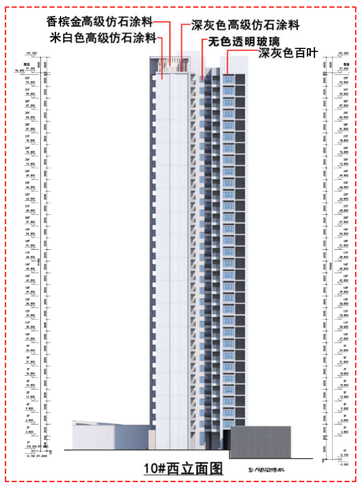


10#东立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃



10#北立面图



10#西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区邕黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

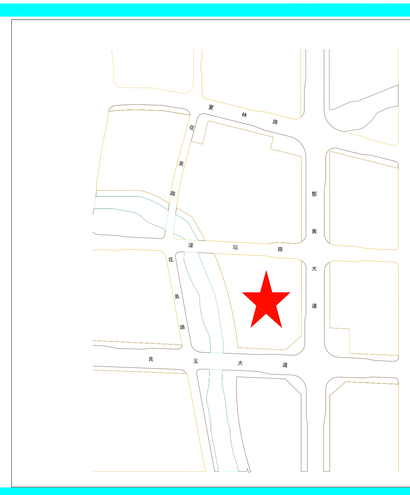
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云美路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

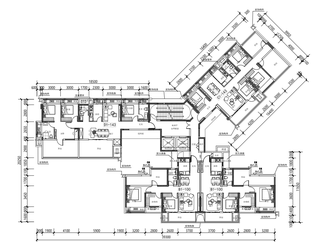
2025年12月22日

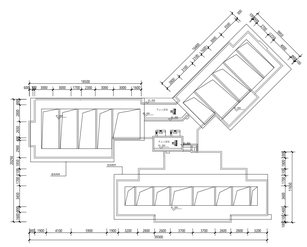
高清图见网上公示

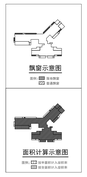
位置示意图

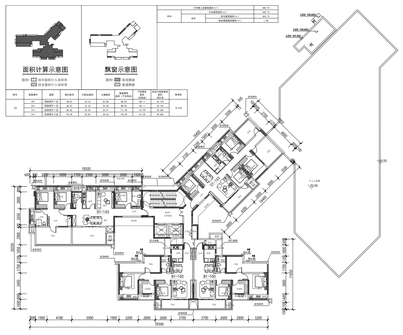


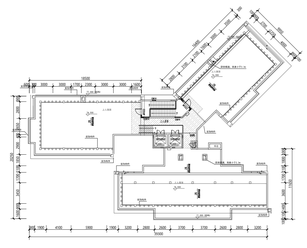
12#原批准平面剖面图



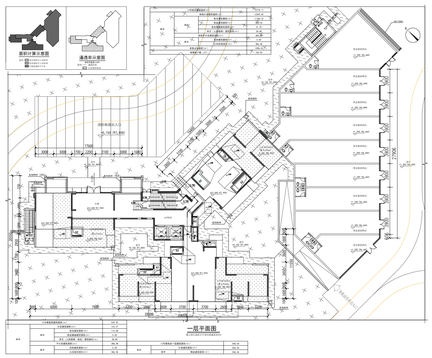


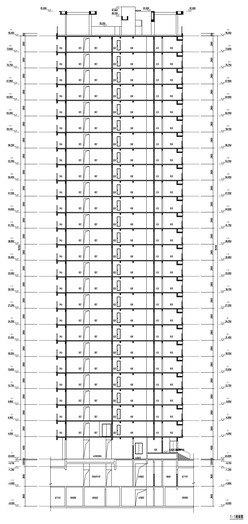








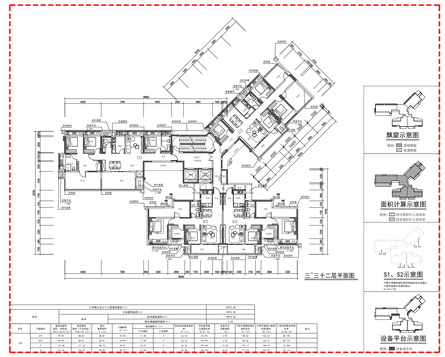


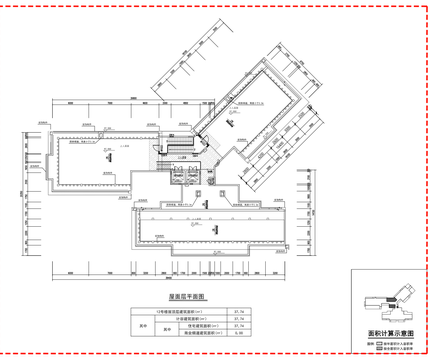


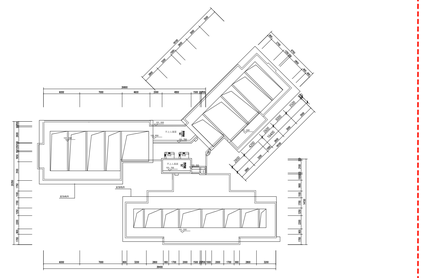
12#拟调整平面剖面图

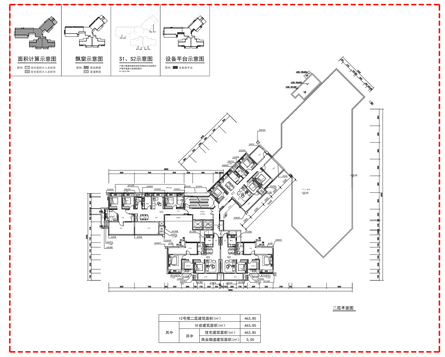
12#楼调整内容：

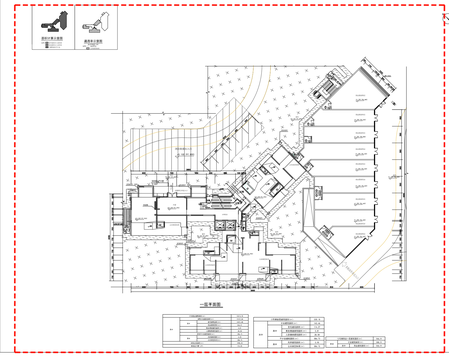
1. 原总图12#楼T4楼栋层数为26F，规划高度为76.70m，调整为12#T4楼栋层数为32F，规划高度为97.70m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度： ≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）
2. 12#楼公共架空绿化调整为公共架空休闲
3. 12#楼住宅建筑层高从2.9m调整为3.0m。
4. 根据平面调整内容相应调整剖面图。

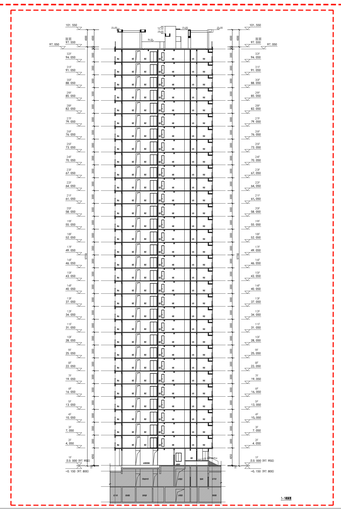












社会监督提示：城乡规划公示须充分保障公众的参与权和知情权，接受公众监督。如有发现任何单位或个人对公示有阻挠和妨碍的行为，请及时致电本公示联系电话投诉举报！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市良庆区邕黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离空间通道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局；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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

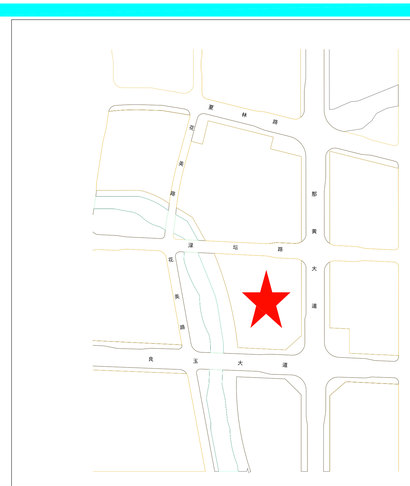
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云英路9号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图



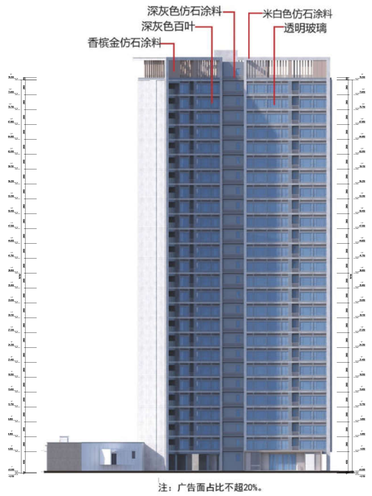
12#原批准立面图



12号楼南立面图



12号楼东立面图



12号楼北立面图



12号楼西立面图

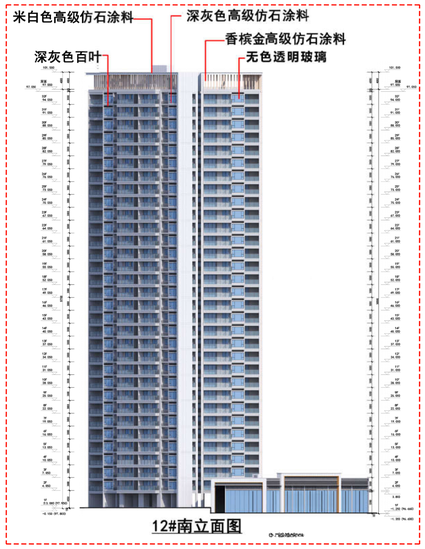
米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

12#拟调整立面图

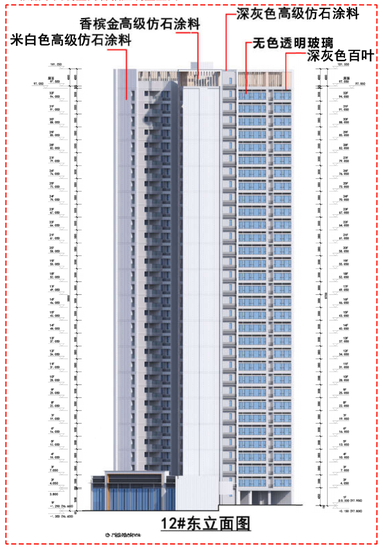
12#楼调整内容：

1. 原总图12#楼T4楼栋层数为26F，规划高度为76.70m，调整为12#楼T4楼栋层数为32F，规划高度为97.70m。依据：《南宁市自然资源局建设项目规划设计条件通知书》建筑高度：　≤ 100米（沿水系第一排住宅塔楼≤60米）。

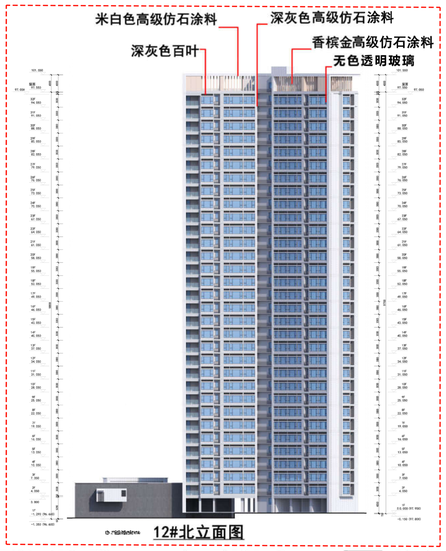
2. 根据平面调整内容相应调整立面。



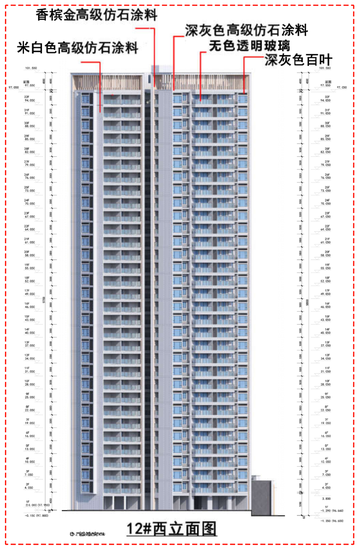
12#南立面图



12#东立面图



12#北立面图



12#西立面图

米白色高级仿石涂料 1324 8.8GY9/1　深灰色百叶 1711 N5.25　深灰色高级仿石涂料 1711 N5.25　香槟金高级仿石涂料 1.9Y 4/2.8 0995　无色透明玻璃

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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著（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

南宁市良庆区邕黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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的局部平面功能布局：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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

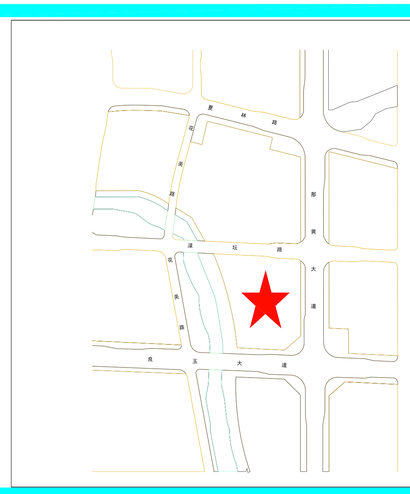
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

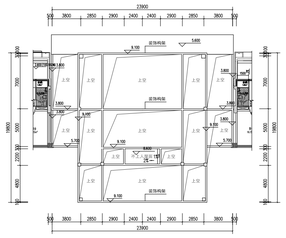
2025年12月22日

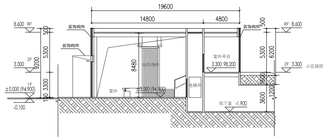
高清图见网上公示

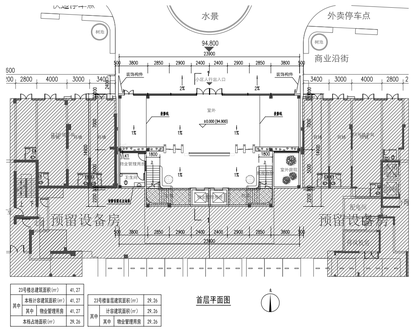
位置示意图



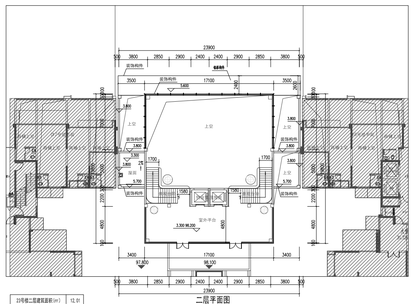
23#原批准平面立面剖面图

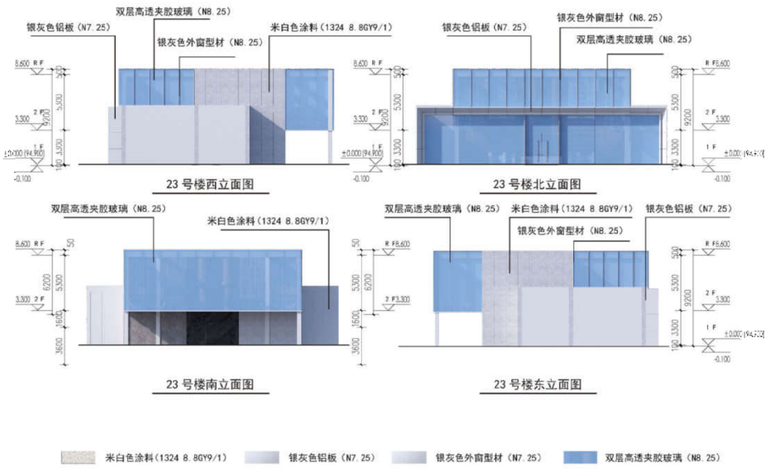

屋顶构架平面图


1-1剖面图 1:150



首层平面图

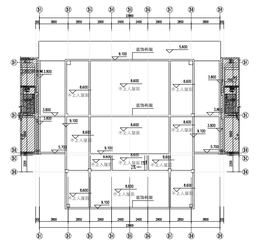

二层平面图

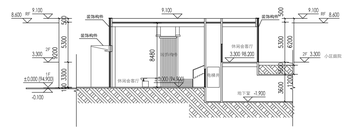


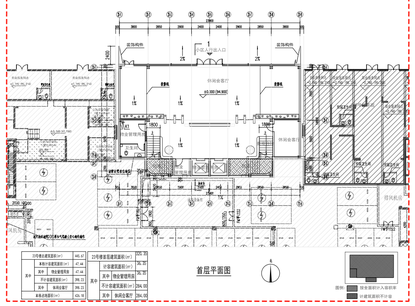
23#拟调整平面立面剖面图

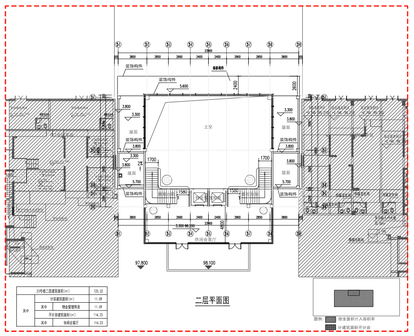
23#楼调整内容：

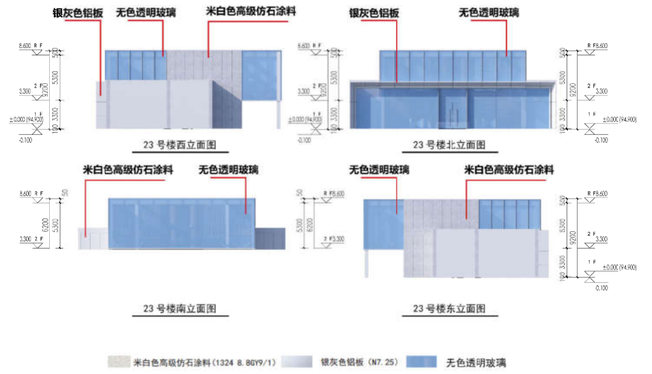
1. 总图23#楼层数为2F，规划高度为9. 20m。
2. 23#楼首层修改为休闲会客厅，室外庭院修改休闲会客厅。依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（一）第1点；23#楼首层物业管理用房轮廓调整
2. 23#楼二层上空修改为门卫室休闲会客厅上空；23#楼二层物业管理用房轮廓调整；
4. 23#楼构架层加顶盖，依据：《五象新区支持实施高品质住房的若干措施》第二条（一）第1点；23#楼物业管理用房屋顶构架层平面轮廓调整。
5. 立面图更正图面。


屋顶构架平面图


1-1剖面图 1:150


首层平面图


二层平面图



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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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的局部平面功能布局：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（采用高级仿石涂料、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的要求；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方准）

六、公示地点

（一）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

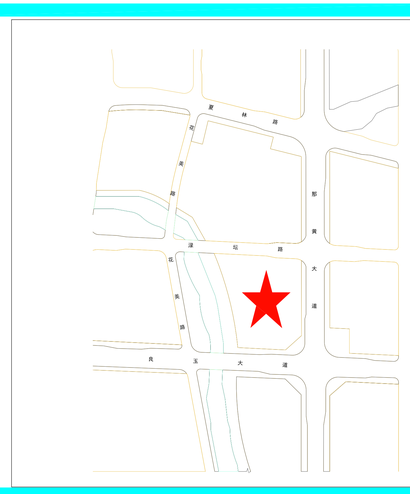
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312，邮寄地址：南宁市良庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图



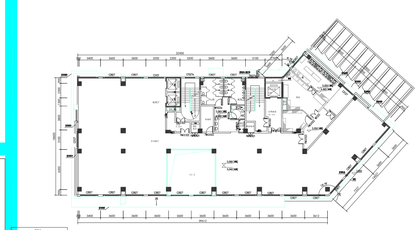
原批准平面立面剖面图

20#：





22#：



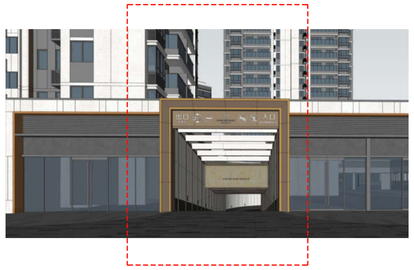


拟调整平面立面剖面图

20#：



20#出入口调整内容：
1. 调整车库出入口立面效果，提升社区品质。



22#：



22#出入口调整内容：
1. 调整车库出入口立面效果，提升社区品质。



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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区都黄大道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地，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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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，取消附墙离尘烟道等。

（四）地下室根据上述单体楼栋调整，相应变更对应地下室的局部平面功能布局：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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

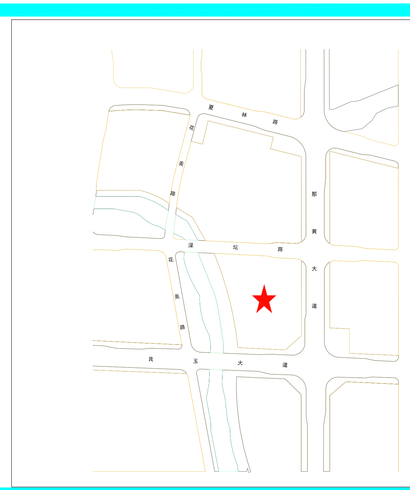
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图



原批准效果图

原批准鸟瞰图



原批准透视图



拟调整效果图

拟调整鸟瞰图



拟调整透视图



拟新增透视图



拟新增透视图



拟新增8#楼效果图



拟新增9#楼效果图

拟新风雨连廊效果图



拟新增23#楼透视图



拟新增23#楼效果图



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！

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，现将南宁轨道盛拓天和房地产有限公司轨道云著(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

南宁市民庆区蔚黄大道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地，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（体闲会室厅）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的双拼楼栋调整为一栋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），原文化活动站调整至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的局部平面功能布局；调整20、22号楼地下室机动车库出入口星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（采用高级仿石涂料、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的要求；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）轨道云著(南区)项目施工现场。

（二）轨道云著(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://nnwxxq.gxzf.gov.cn）

（五）南宁市自然资源局网站（http://zrzyj.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。

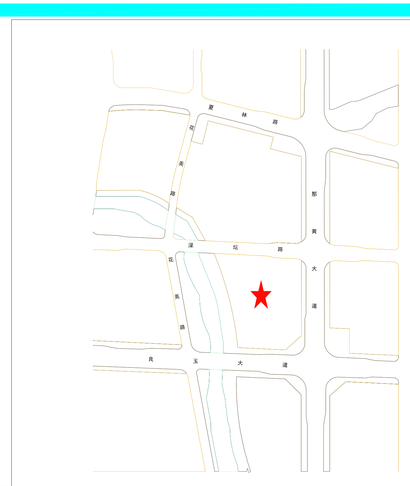
规划调整涉及的相关利害关系人如有意见，请于公示期（2025年12月30日至2026年1月8日）内将书面意见（署真实姓名、身份证号码、联系地址和通讯方式）反映至广西南宁五象新区规划建设管理委员会自然资源局（联系电话：0771-4952312。邮寄地址：南宁市民庆区云英路8号五象总部大厦A座39楼3917室，邮编530000）。如反馈意见信息不准确或不完整，无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

南宁市自然资源局

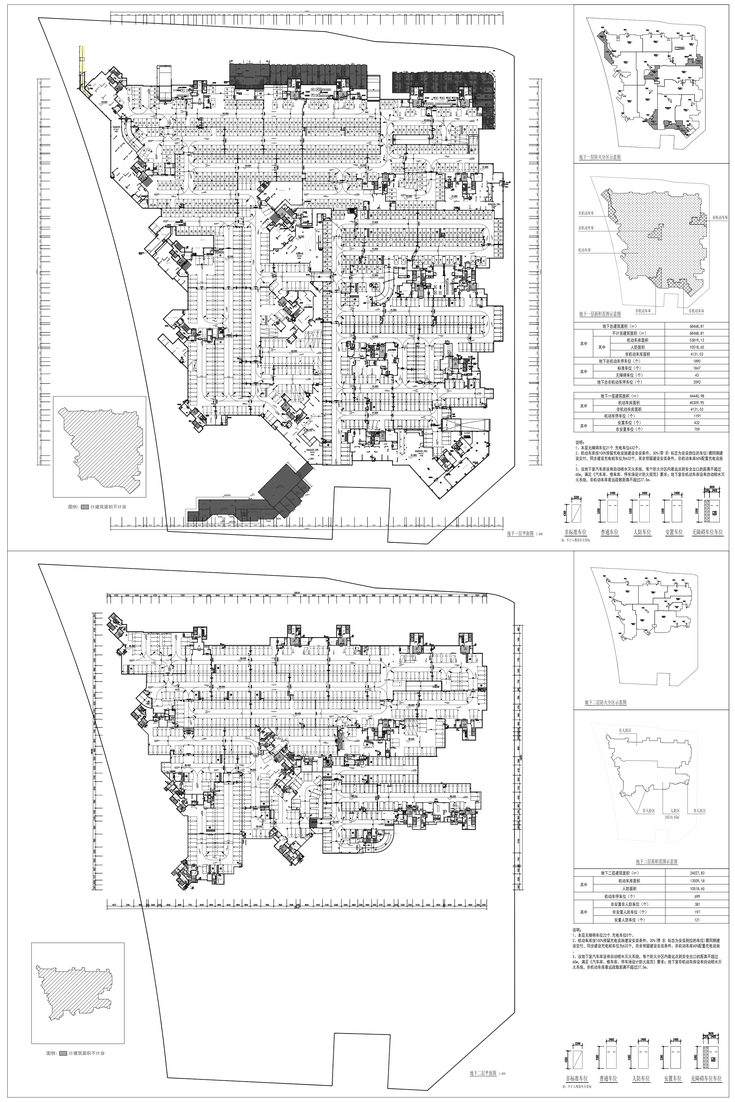
2025年12月22日

高清图见网上公示

位置示意图



地下室原批准方案图



地下室拟调整方案图

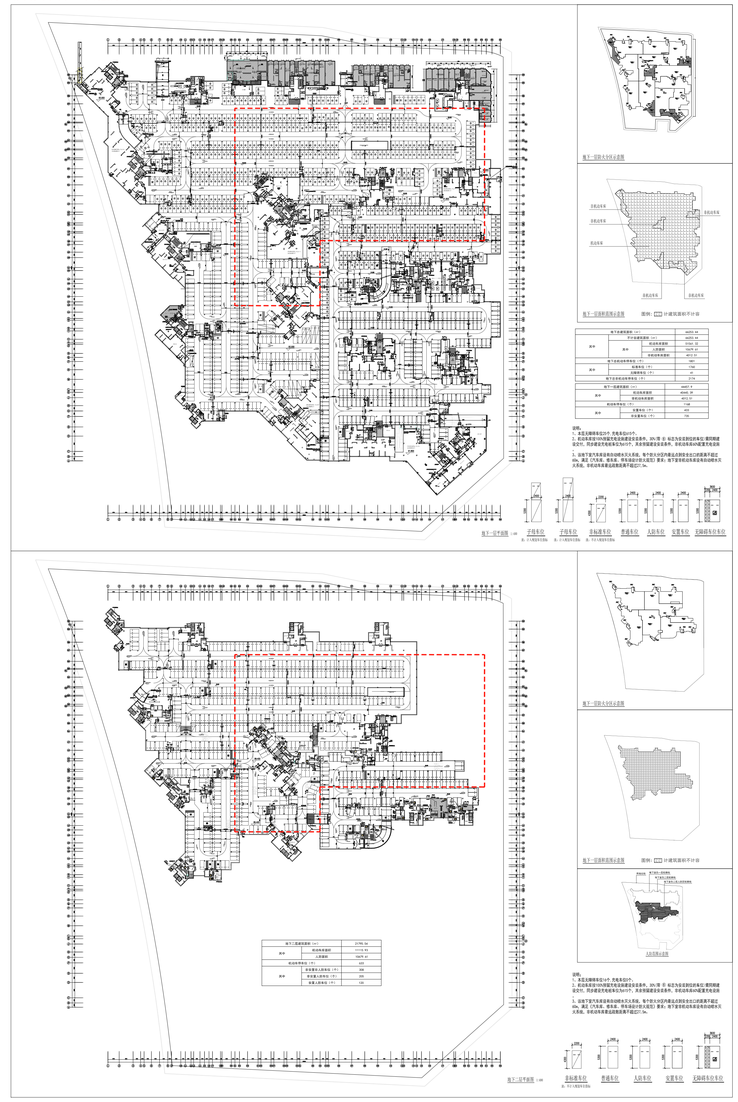
地下室调整内容：

1. 总图地下室轮廓调整。

2. 地下室总建筑面积由68468.81㎡调整为66253.44㎡，总建筑面积减少2215.37㎡。总机动车停车位由1890个调整为1801个，总机动车停车位数减少89个。总非机动车停车位由2092个调整为2174个，总非机动车停车位数增加82个。

3. 地下室一层建筑面积由44440.98㎡调整为44457.90㎡，建筑面积增加16.92㎡。机动车停车位由1191个调整为1168个，机动车停车位数减少23个。非机动车停车位由2092个调整为2174个，非机动车停车位数增加82个。

4. 地下室二层建筑面积由24027.83㎡调整为21795.54㎡，建筑面积减少2232.29㎡。其中地下室人防面积由10518.65㎡调整为10679.61㎡，地下室人防面积增加160.96㎡，机动车停车位由699个调整为633个，机动车停车位数减少66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！