

# 南京市建设项目批前公示

## NO. 2023G10地块房地产开发项目规划设计方案

公示时间：2026年01月21日至2026年01月30日

编号：江宁规管方案批前公示〔2026〕第001号

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市规划和自然资源局江宁分局（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：南京市江宁区双龙大道1200号

邮编：211100

邮箱：jnghxf@126.com

传真：025-52126650

### 一、项目概况

本项目位于南京市江宁区江宁高新区弘景大道以东、文鸿路以南。规划用地性质为Aa居住社区中心用地，规划总用地面积约35343.05平方米，地块相关控制指标为容积率 $\leq 1.8$ ，建筑高度 $\leq 35\text{m}$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ 。

目前项目单位已完成规划设计方案，地块内规划拟建居住社区中心及商业，总建筑面积约9万平方米，其中地上建筑面积约6.3万平方米，地下建筑面积约2.7万平方米。经核，该项目设计方案各项规划指标均符合法律法规要求。

### 二、建设单位

南京宇新科技投资有限公司

### 三、公示方式

项目建设现场

政府网站：<http://www.jiangning.gov.cn>

### 四、项目区位图

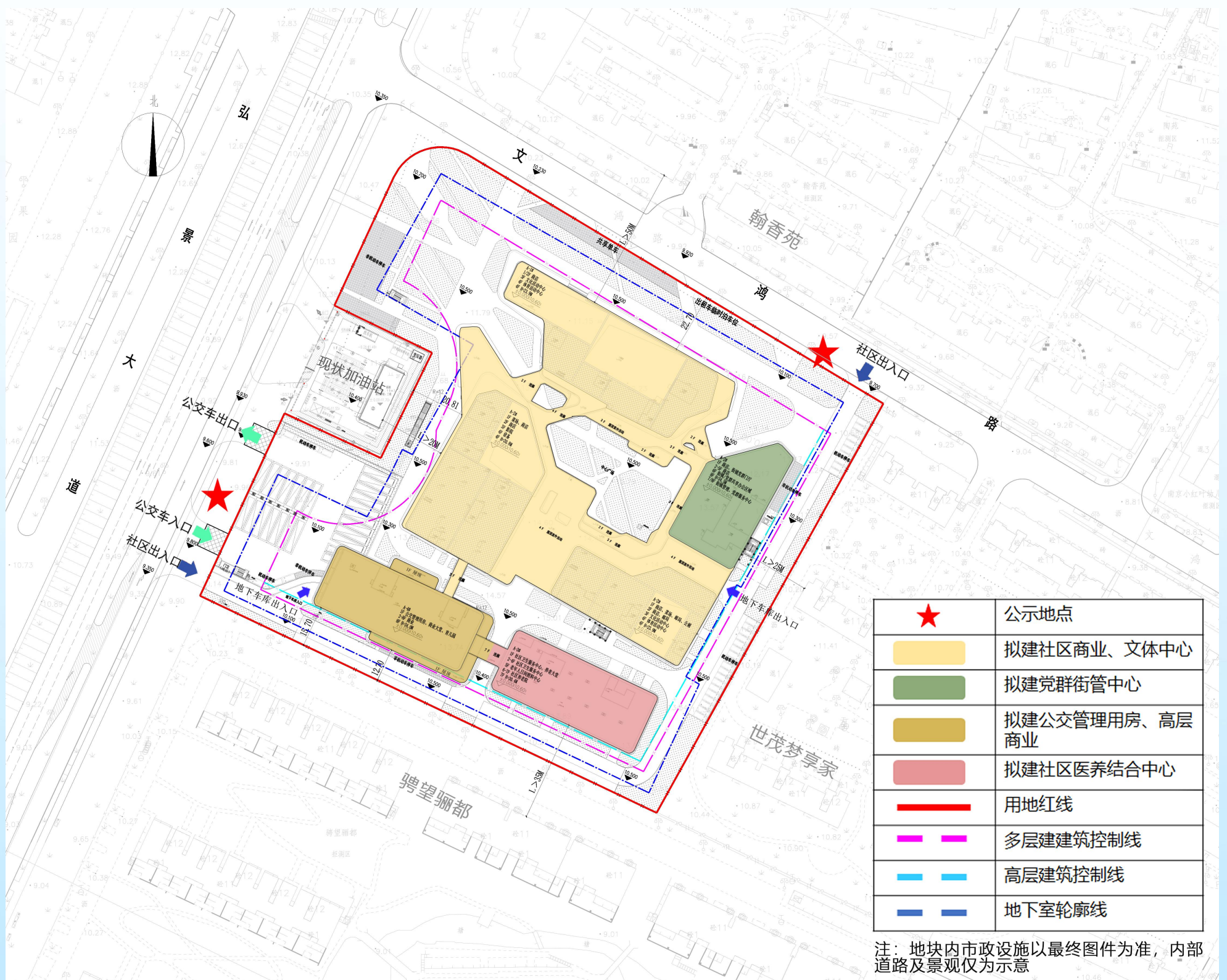


南京市规划和自然资源局江宁分局

# 南京市建设项目批前公示

## NO. 2023G10地块房地产开发项目规划设计方案

### 五、总平面示意图



注：道路和景观仅为示意

# 南京市建设项目批前公示

NO. 2023G10地块房地产开发项目规划设计方案

## 六、效果图



注：效果图仅为示意，具体立面材质以最终核准图为准



注：效果图仅为示意，具体立面材质以最终核准图为准

南京市规划和自然资源局江宁分局

# 南京市建设项目批前公示

## NO. 2023G10地块房地产开发项目规划设计方案

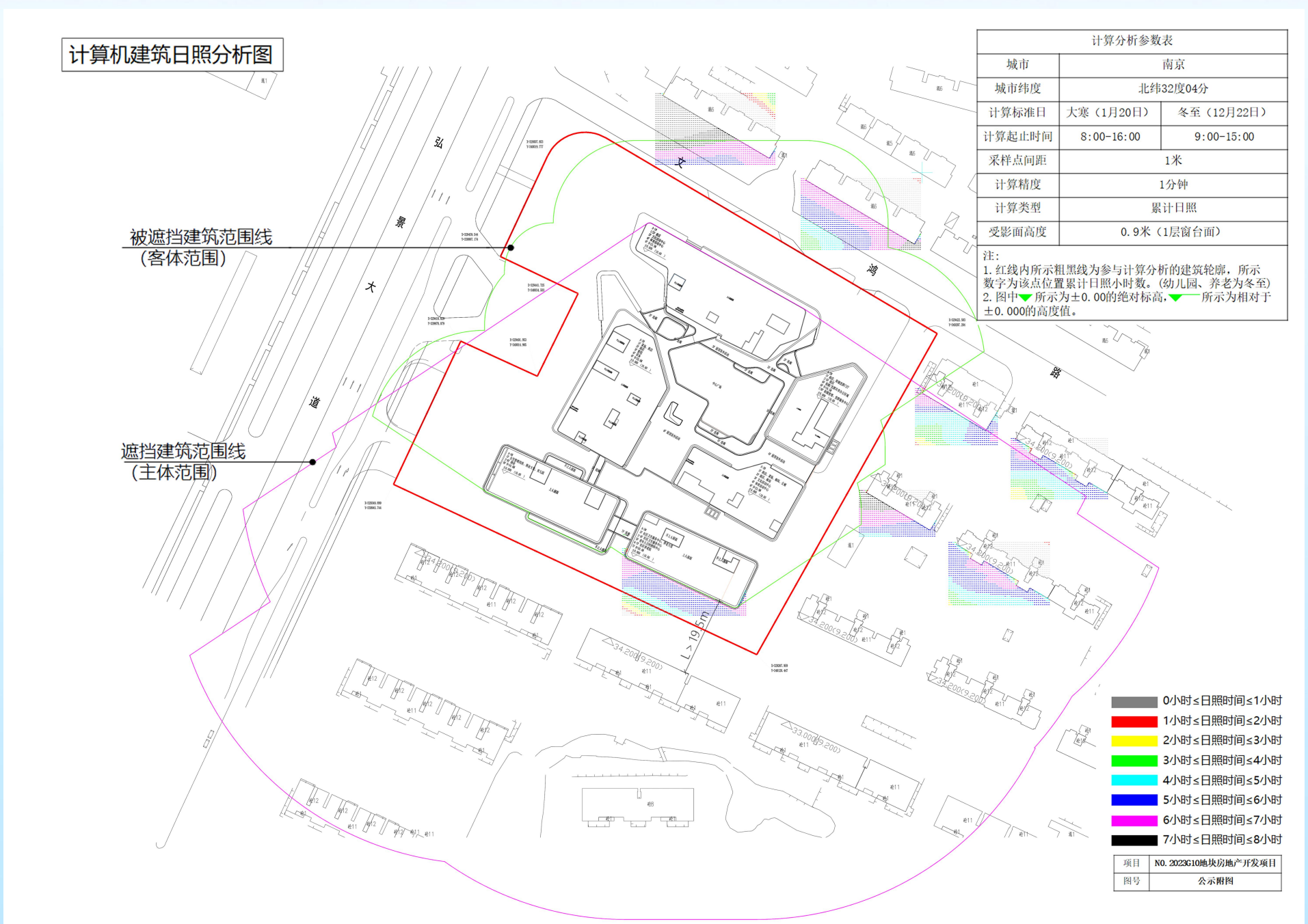
### 七、日照分析

项目建设单位：南京宇新科技投资有限公司

日照报告编制单位：海通建设集团有限公司

结论：本项目养老用房及周边住宅建筑均满足《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》的日照标准。

图面说明：



附件 2

### 海悦荟社区商业中心项目 日照分析报告

设计单位：海通建设集团有限公司  
时间：2026年01月07日

单位名称	南京宇新科技投资有限公司
通讯地址	南京市江宁区辅岗街599号
联系人	张巍 电话 13913813834
单位名称	海通建设集团有限公司
通讯地址	南京市江宁区辅岗街599号
联系人	毛杰 电话 18994005012
单位名称	海通建设集团有限公司
通讯地址	南京市江宁区辅岗街599号
联系人	毛杰 电话 18994005012
分析(签字)	常瑞琦 审核(签字) 夏天

我单位承诺日照分析的建筑方案与向规划资源主管部门申报方案一致，并对日照分析资料和《日照分析报告》的真实性与准确性负责，自愿承担因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。

受南京宇新科技投资有限公司委托，我海通建设集团有限公司就海悦荟社区商业中心项目对计算范围内的被遮挡建筑的日照影响情况进行分析计算，并报告如下：

- 日照分析技术依据  
1.1 《南京市日照影响分析规划管理办法》  
1.2 《南京市建筑日照分析技术细则》
- 日照分析软件  
本次日照分析计算采用的软件是众智日照分析软件，该软件已通过软件产品质量检测单位的测试且通过国家级检测机构检测。
- 日照分析计算参数

地点	南京	经纬度	北纬32度04分 东经118度47分
采样时间间隔	1分钟	采样点间距	1米
日照标准日	大寒日	8:00-16:00	
	冬至日	9:00-15:00	
时间统计方式	累计时间不超过两段，每个有效时段不低于30分钟		
分析方法	沿轴分析(建筑)、多点分析(场地)		
计算基准年	2001年		

4 日照分析项目情况

4.1 建设项目基本情况  
该项目位于弘康大道以东、文鸿路以南，南侧为已建住宅(望望里)项目，北侧为文鸿路，西侧为弘康大道，东侧为已建住宅(世茂梦享家)项目。

4.2 拟建建筑的基本情况

编号(名称)	功能类别	层数	高度(米)
A-3#	社区商业、社区综合服务	4	23.90
A-2#	社区商业、社区综合服务	8	34.50
A-3#	社区医养结合中心	7	30.40
A-4#	社区商业、社区综合服务	8	34.00

注：上表中高度是指室外地面至女儿墙的高度(具体进行日照计算时建筑高度以日照计算面上所标示的逐层面标高为准)。

拟建项目建筑的计算范围、遮挡建筑、被遮挡建筑的位置关系，建筑标高详见计算范围图。

5 日照分析资料来源说明  
本项目所有资料由建设单位进行收集，具体情况如下表。

编号(名称)	建设阶段	来源

拟建项目	现状	方案图
南侧望望里项目	已建	地形图
北侧望望里项目	已建	地形图
东侧世茂梦享家项目	已建	地形图

6 日照分析成果说明

6.1 日照分析计算范围图

6.2 方案建设后日照分析计算图

7 日照分析结论

7.1 拟建建筑(场地)

建筑编号	结论
A3#	养老用房满足冬至日3小时的标准
7.2 项目周边建筑(场地)	

7.1 拟建建筑(场地)

建筑编号	结论
北加路香苑	普通住宅满足大寒日累计日照两小时的标准
东御世茂梦享家	普通住宅满足大寒日累计日照两小时的标准

# 南京市建设项目批前公示

NO. 2023G10地块房地产开发项目规划设计方案

## 八、设计单位资质

设计单位：海通建设集团有限公司

设计资质：建筑行业（建筑工程）甲级

	
<h3>工程设计资质证书</h3>	
企业名称：	海通建设集团有限公司
详细地址：	湖北省黄冈市红安县经济开发区新型产业园和平大道7号
统一社会信用代码：	913201157331685564
证书编号：	A242026694
法定代表人：	李栎
注册资金：	100000万人民币
单位负责人：	李栎
职务：	法定代表人、总经理
技术负责人：	赵燕
职称或执业资格：	高级工程师
经济性质：	有限责任公司
有效期至：	2026年07月13日
资质等级：	建筑行业（建筑工程）甲级
本使用件仅用于：工程项目承揽	
使用期限：2023-06-05至2026-07-13	
	
发证机关 湖北省住房和城乡建设厅 2023年6月5日	
请使用微信小程序“鄂建通”扫描二维码	

南京市规划和自然资源局江宁分局