

# 宁夏·中卫

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）

规划成果（简本）

中卫市住房和城乡建设局

## 3大核心目标+ 6大主要任务+ 12个重点单元+ N(20)个重点项目+ X个配套政策

3  
+  
6  
+  
12  
+  
N  
+  
X



# 目 录

CONTENTS

**01** 工作总则

**02** 更新现状认知

**03** 更新思想与目标

**04** 城市更新核心任务

**05** 更新分类指引

**06** 更新单元统筹

**07** 实施保障

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium in the foreground with a distinctive wavy roof. The city extends to the horizon under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# 01 工作总则

## 规划范围

用地规模约 **26.92平方公里**

本次更新范围包括黄河北岸主城区和南岸中卫南站片区。西至机场大道，北至中卫站铁路沿线，东至宁钢大道、黄河一街、柔一街，南至黄河北岸及南岸中卫南站片区。

## 规划期限

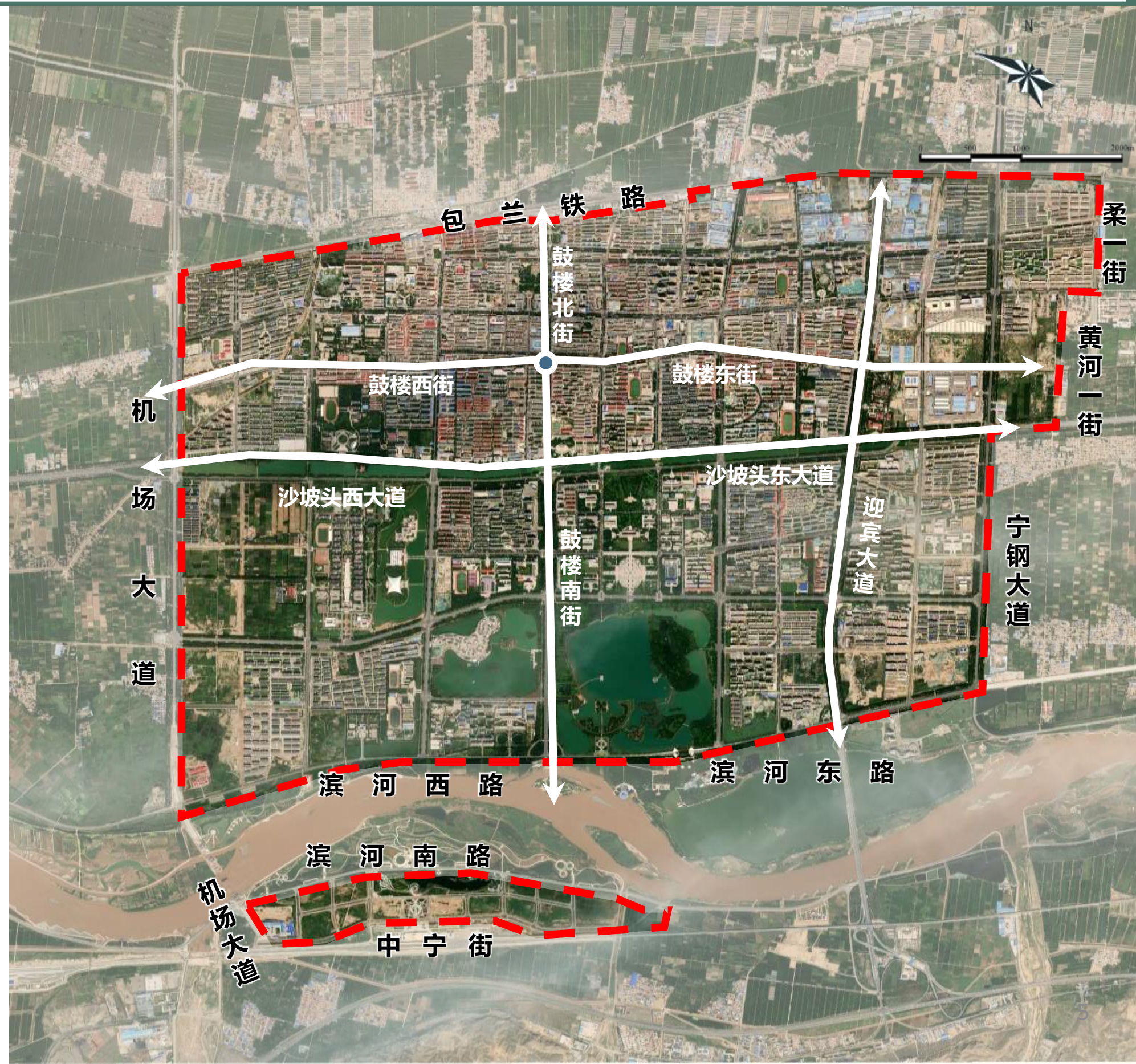
本规划期限为 **2022-2035年**

近期为2022-2025年，远期为2026-2035年

## 规划主要内容

根据中央和部委的工作要求，借鉴先进城市更新工作经验，研判中卫市中心城区的特征问题，对标借鉴国内城市更新规划编制和实施操作经验，确定本次规划重点任务与主要内容：

- (1) 更新目标、更新区域识别、更新单元识别、更新重点任务
- (2) 更新方式指引、更新单元指引、更新分类指引
- (3) 近期重点实施项目、政策机制建议

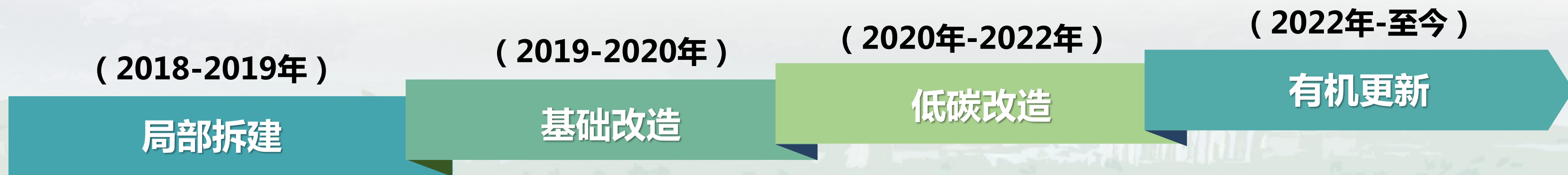


An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium in the foreground with a distinctive wavy roof. The city extends to the horizon under a hazy sky. The text '02 更新现状认知' is overlaid on the right side of the image.

# 02 更新现状认知

## 城市更新工作历程

中卫的城市更新工作大致可以划分为**局部拆建阶段（2018-2019年）**、**基础改造阶段（2019-2020年）**、**低碳改造阶段（2020-2022年）**和**有机更新阶段（2022年-至今）**四个阶段。



2018年年初，自治区印发《**关于下达2018年保障性安居工程计划任务的通知**》文件，下达中卫市本级城镇棚户区改造任务**2600套**，进一步强化对棚户区的改造活动。

2019年，大力实施老旧小区改造提升项目，计划分两年对市辖区**全部老旧小区进行改造提升**。

2020年12月印发《**中卫市绿色建筑创建行动实施方案**》，绿色建筑持续增加，**既有建筑绿色改造水平不断提高，住宅健康性能不断完善**，绿色建材应用进一步扩大，绿色住宅使用者监督全面推广，人民群众积极参与绿色建筑创建活动，形成崇尚绿色生活的浓厚社会氛围。

2022年6月，印发《**中卫市完整社区建设试点工作实施方案**》，尽快补齐社区基础服务设施短板，打造功能完善、环境宜居、治理有效的完整社区样板。

2022年6月，印发《**中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024年）**》，进一步补齐城市基础设施短板、改善人居环境。

## 城市更新工作开展回顾

## 已开展工作

**1：高质量实施城市建设项目**

开展了维修改造市政道路、打通断头路，进一步完善了城市路网。加强雨污分流主管网更新提升，城市综合承载力进一步提升。先后改造老旧小区112个169万平方米。

**2：全力保障城乡居民住有所居**

重点针对棚户区改造和危房进行拆除重建和改造提升。先后建成棚改安置住房1658套，开工建设棚改安置住房1391套。拆除农村危房40434户。

**3：城市治理持续改善城乡人居环境**

全面推广“以克论净·深度清洁”模式，有序推进城乡生活垃圾分类工作，城乡环卫市场化基本全覆盖。

## 待开展工作

**1：城市更新工作缺乏顶层设计指引**

主体对全市更新工作的方法、重点、计划需进一步明确。项目碎片化严重、更新实施流程不畅，跨部门、跨主体协调难度大、周期长，基层工作统筹困难。

**2：政策保障机制不健全**

城市更新过程未出台具体实施方案，影响了城市更新工作进程。协调机制不顺畅，不同程度存在项目申报流程不明晰，部门责任分工不明确，手续办理流程相对复杂等问题。

**3：改造资金需求大，多元投资未形成**

由于城市更新项目自身收益少，项目盈利点不突出，社会资本参与度不高，小区居民普遍不愿承担改造费用，银行信贷支持缺乏实际操作路径，地方财政承债空间不大，城市更新项目发债融资困难。



## 城市更新主要问题

### “三大导向”

#### 城市体检问题

根据城市第三方体检与满意度调查结果，梳理总结出城市体检建设问题短板。

#### 部门诉求问题

根据部门座谈与问卷调查，梳理各部门针对城市更新建设的问题，得出各部门主要诉求。

#### 现状调研问题

结合现状时空数据分析、低效用地更新识别、战略更新用地识别，归纳出城市更新现状问题成果。

## 城市体检问题总结

生态宜居	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对周边地区噪声污染的满意度相对较低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地资源利用效率偏低</li> <li>装配式建筑推广进度较慢</li> <li>建筑垃圾资源化利用不足</li> <li>林荫路规划建设需加强</li> </ul>
健康舒适	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对社区充电桩、户外儿童活动设施的满意度相对较低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>完整社区民生服务网络覆盖不足</li> <li>一老一小全龄友好设施亟需补短</li> <li>基层医疗服务能力水平有待提升</li> <li>社区低碳能源设施建设需要加强</li> <li>既有住宅楼适老化改造仍待推动</li> </ul>
安全韧性	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对消防安全隐患、交通秩序的满意度相对较低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>城市内涝积水问题尚存，排水防涝设施存在短板</li> <li>市政消火栓完好率不足，日常管理及维护不到位</li> <li>城市智能化建设需加快；老旧管网更新改造率低</li> </ul>
交通便捷	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对小汽车停车方便性、公交等候时长的满意度相对较低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>建成区路网密度相对较低，部分区域拥堵情况突出</li> <li>城市慢行系统建设不足，机非混行影响交通秩序</li> <li>停车泊位供给量存在不足，乱停乱放等现象较为严重</li> </ul>

风貌特色	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对文化设施的满意度最低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>城市总体设计、风貌管控方面存在不足</li> <li>城市文化建筑建设量存在缺口</li> <li>历史建筑挖掘深度不足</li> </ul>
整洁有序	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对物业管理、停车管理的满意度较低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>城市街道空间车辆停放无序现象需改善</li> <li>城市地下重要管线管网监测监控率不高</li> <li>城市专业化物业管理小区覆盖率存不足</li> </ul>
多元包容	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对房价可接受程度满意度低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>无障碍设施服务水平不足</li> </ul>
创新活力	满意度	<ul style="list-style-type: none"> <li>对年轻人吸引力、工作机会的满意度低</li> </ul>
	第三方体检	<ul style="list-style-type: none"> <li>城市更新多方参与率较低</li> <li>城市更新改造投资不足</li> <li>房地产服务类行业发展需要鼓励扶持</li> </ul>

## 城市体检问题总结

## 人居环境

社区配套设施规划建设不足

专业化物业管理小区覆盖率不足

老旧住宅楼适老化改造存在短板

## 公服设施

老旧管网更新改造率低

无障碍设施服务水平不高

养老、托育、卫生等设施服务水平低下

## 城市风貌

城市总体设计、风貌管控方面存在不足

历史建筑挖掘深度不足，缺乏保护机制

绿色慢行系统未构建

## 支撑设施

停车泊位供给量不足，乱停现象频发

城市路网密度较低，智慧交通建设不足

城市基础设施智能化监测管理建设滞后

## 安全韧性

积水问题尚存，排水防涝设施存在短板

公共安全设施分布不均、新老城区差异较大

海绵城市建设尚未完善

## 部门问题诉求总结

各部门诉求主要围绕公共服务设施和配套基础设施

## 公共服务设施

## 缺乏停车设施和充电位

- 停车位缺乏、飞线充电较多、新能源充电位置紧张（文昌镇）
- 缺乏停车设施、综合活动中心缺乏（文昌镇）

## 公共设施待优化

- 城区公厕垃圾中转站等公用设施待优化，背街小巷道路照明设施缺乏，社区服务站设施缺乏（文昌镇）
- 新墩花园社区新墩东区垃圾清理不及时（滨河镇）
- 城区内生态休闲绿道规模小、体系性不足

## 配套基础设施

## 供暖等基础设施存在不足

- 城市基础设施改造无资金保障（沙坡头区综合执法局）
- 时代佳苑小区供热系统存在问题（文昌镇）
- 给排水、暖气管道基础设施老化、问题多（文昌镇）
- 社区服务站设施缺乏、幸福里社区西立交小区、槐树北巷社区的官桥花园小区供暖不足（滨河镇）

## 小区道路老旧影响出行

- 小区内部道路坑洼不平，影响出行（滨河镇）

## 时空现状数据分析

### 24小时人口活动热力分析（工作日）

#### 新城缺乏夜间活力，活动集中于老城。

通过对工作日上午9点、下午2点、晚上8点、晚上12点四个时间段的人口活动热力数据抓取，观察工作日城市居民主要活动区域，获取有活力的产业空间及商业设施空间分布情况。

#### ■ 人口活力分离现象

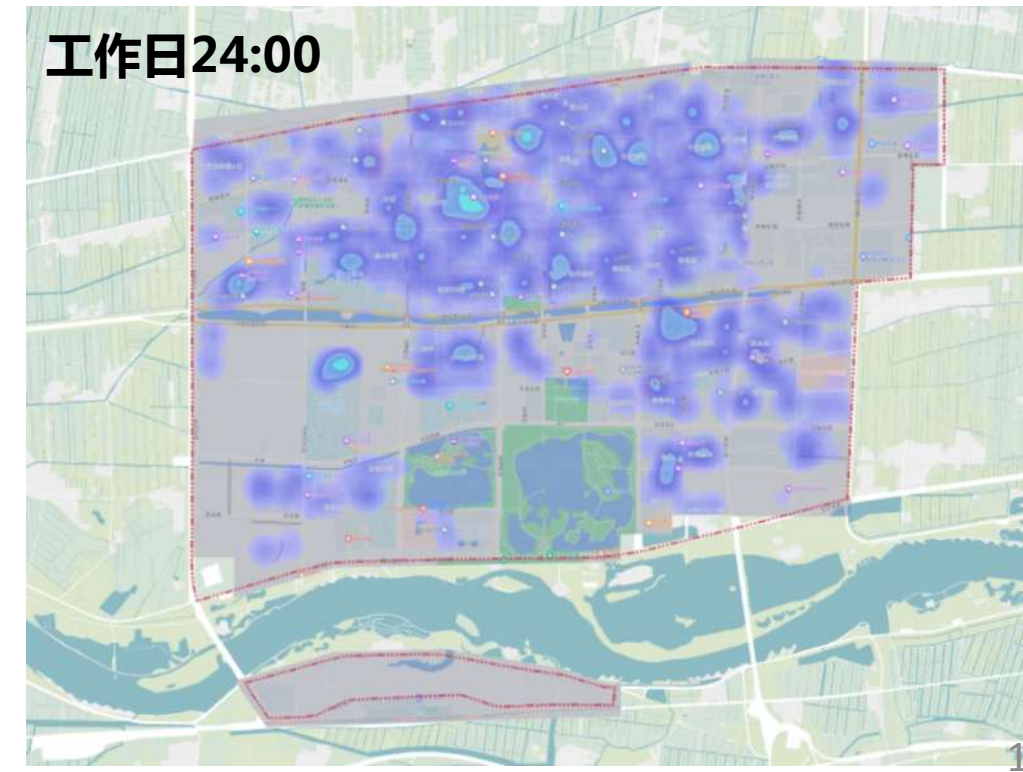
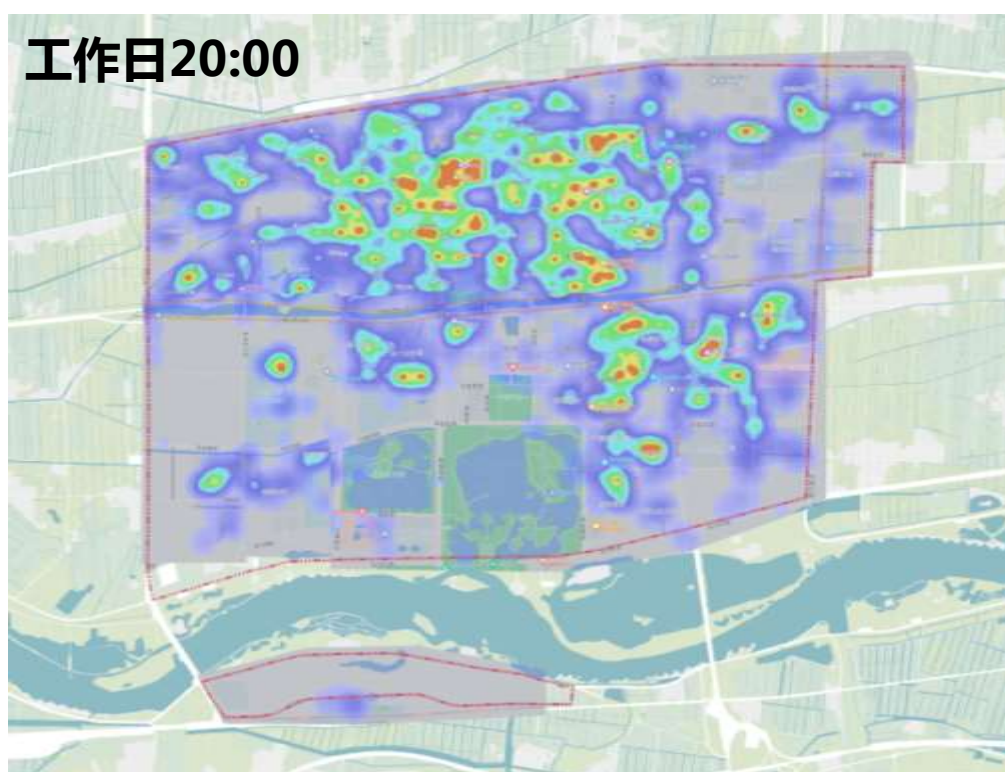
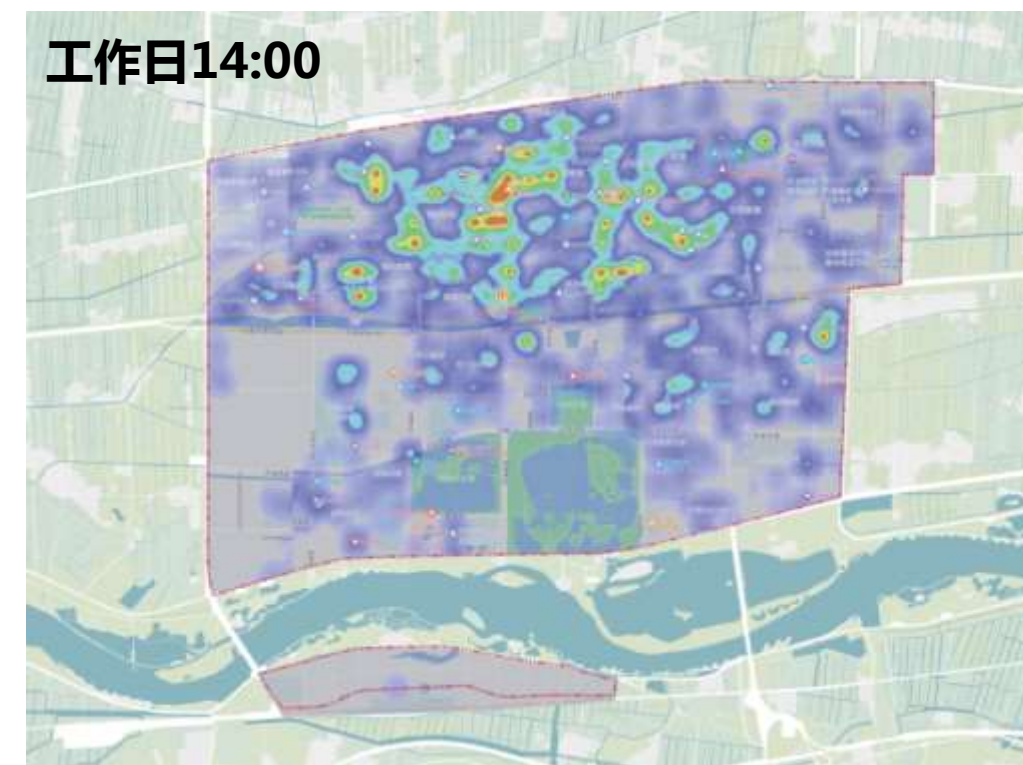
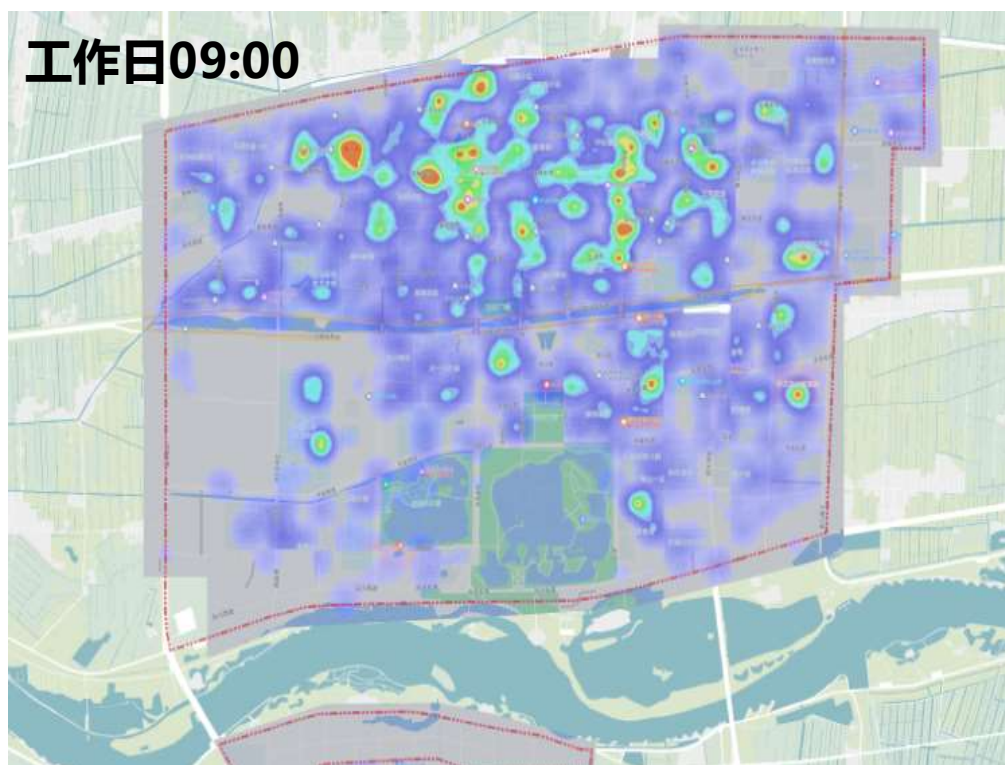
人口活力主要集中在老城区中部区域分布较为密集，新城区普遍等人口活力不足。

#### ■ 商业设施分布不均衡

根据各时段人口分布热力图，可发现商业设施在空间上主要集中在老城区鼓楼周边以及创业城两侧分布。

#### ■ 南部新城区产业活力度不足

在工作日人口热力图分析中，各时段经开区人口集聚不明显，整体产业生产、生活活力不足。

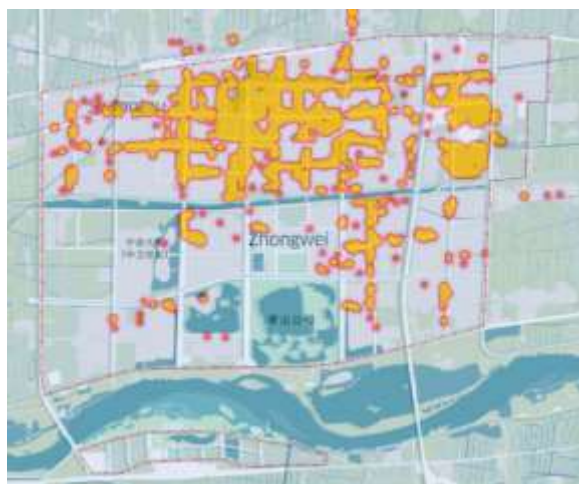


## 时空现状数据分析

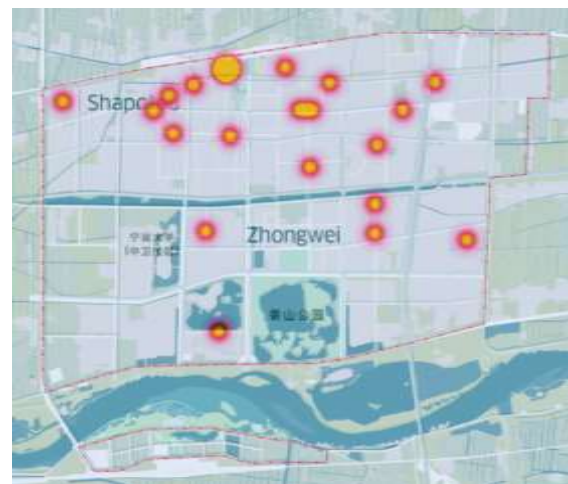
## 服务设施过渡集中于老城

设施名称	评价
商业设施	设施点位密集，覆盖率较高，主要集中于老城区，设施服务配置较为齐全
医疗保健设施	大部分设施点位分布老城区，设施服务配置较为一般
中小学	大部分设施点位分布老城区，设施服务配置较为一般
体育设施	大部分设施点位分布老城区，设施服务配置较为一般

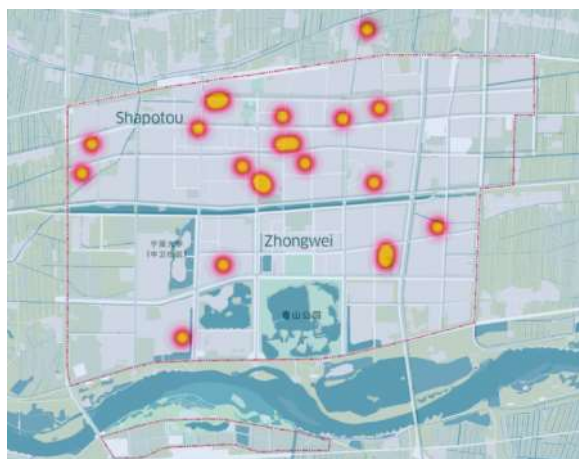
商业设施



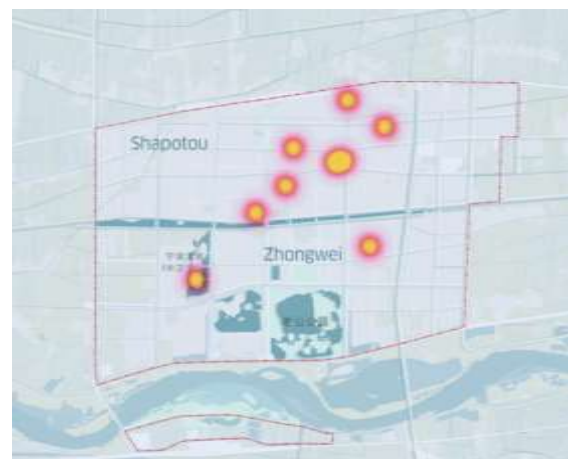
医疗保健服务



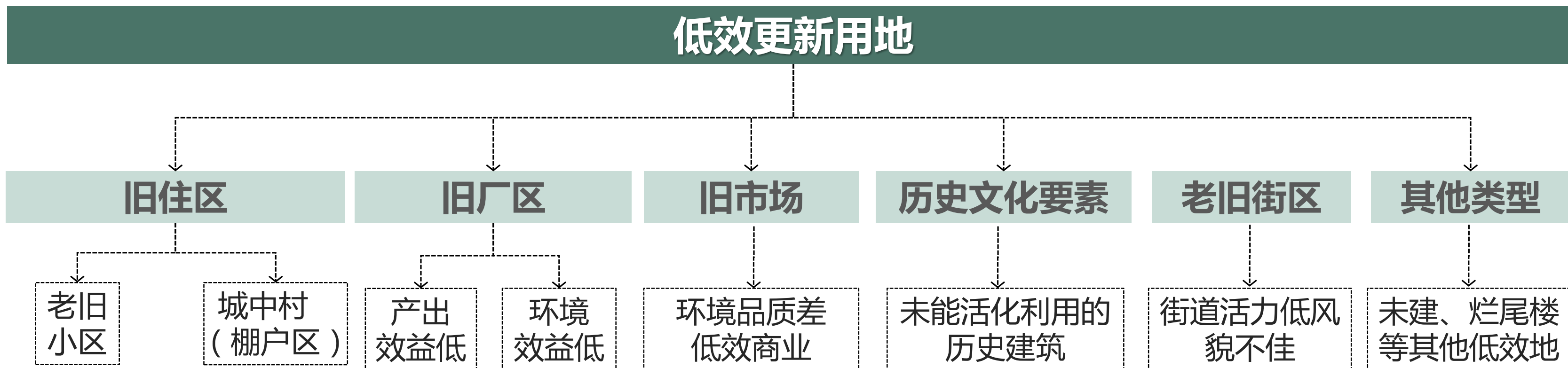
中小学



体育设施



## 低效用地对象识别思路



低效用地类型	识别依据	低效用地类型	识别依据
1、老旧小区	中卫市2005年之前建设的小区(含2000年以前),未实施更新改造的。	6、低效商业	环境较差、用地效益不足,运营情况较差的市场
2、城中村(棚户区)	在城市建成区范围内,居住及配套设施落后的居住村落。	7、低效历史文化要素	未能充分活化利用的历史建筑和工业遗产。
3、产出低效工业	亩均工业产值小10万,(相关部门上报的企业名单)	8、其他类型低效用地	空置土地、烂尾楼等,(相关部门上报的企业名单)
4、环境低效工业	二氧化硫年排放量大于100吨或年COD大于50吨。		

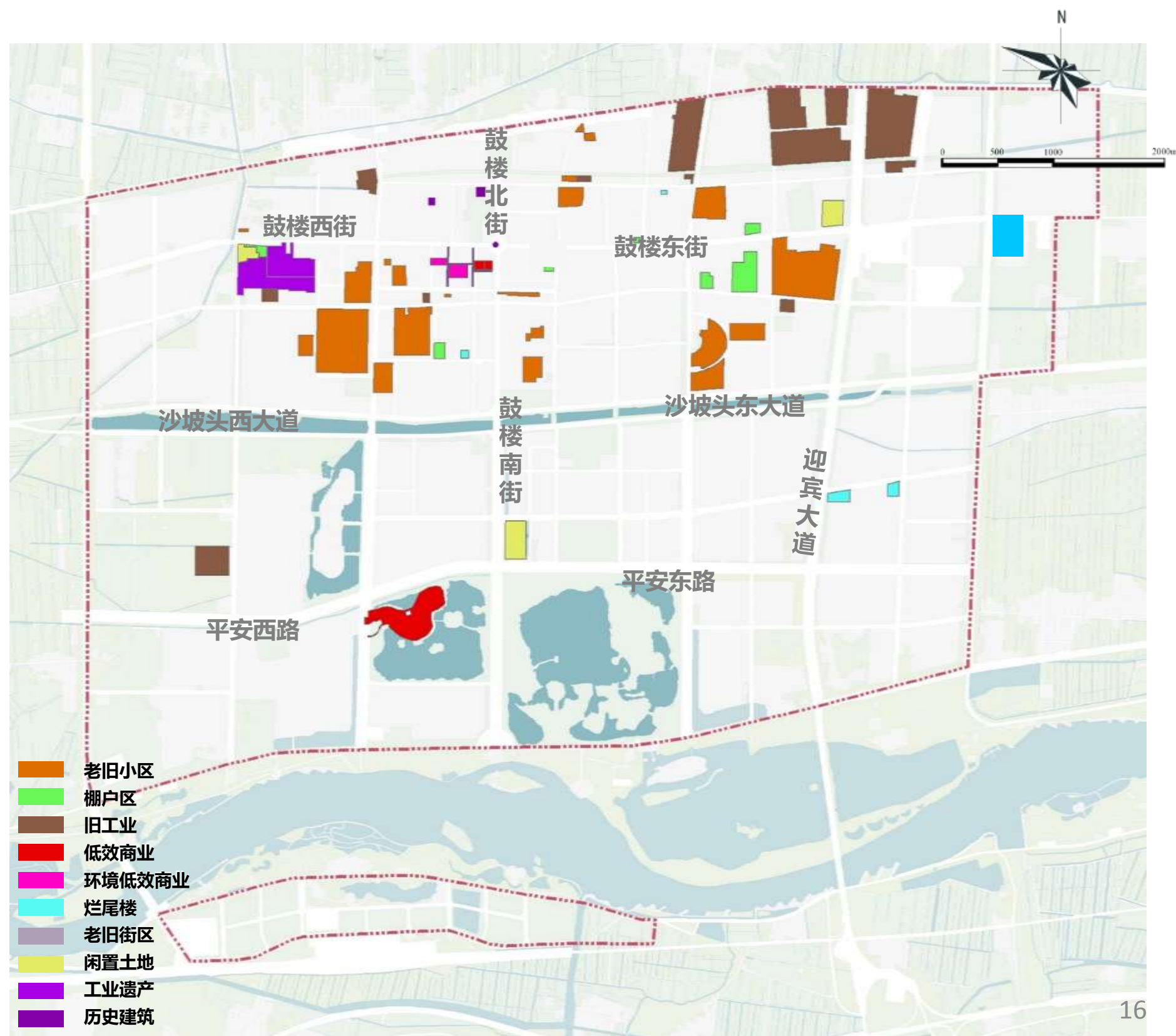
## 低效用地对象识别结果

过相关部门的基础资料及现场勘探补充，初步形成关于中卫市中心城区范围内低效用地主要包括以下六类：

**历史文化要素、旧住区、旧工业、旧商业、老旧街区和其他**

**低效类型**，图斑总用地面积 **172.09公顷**。低效用地整体规模大，空间分布集中在城北。

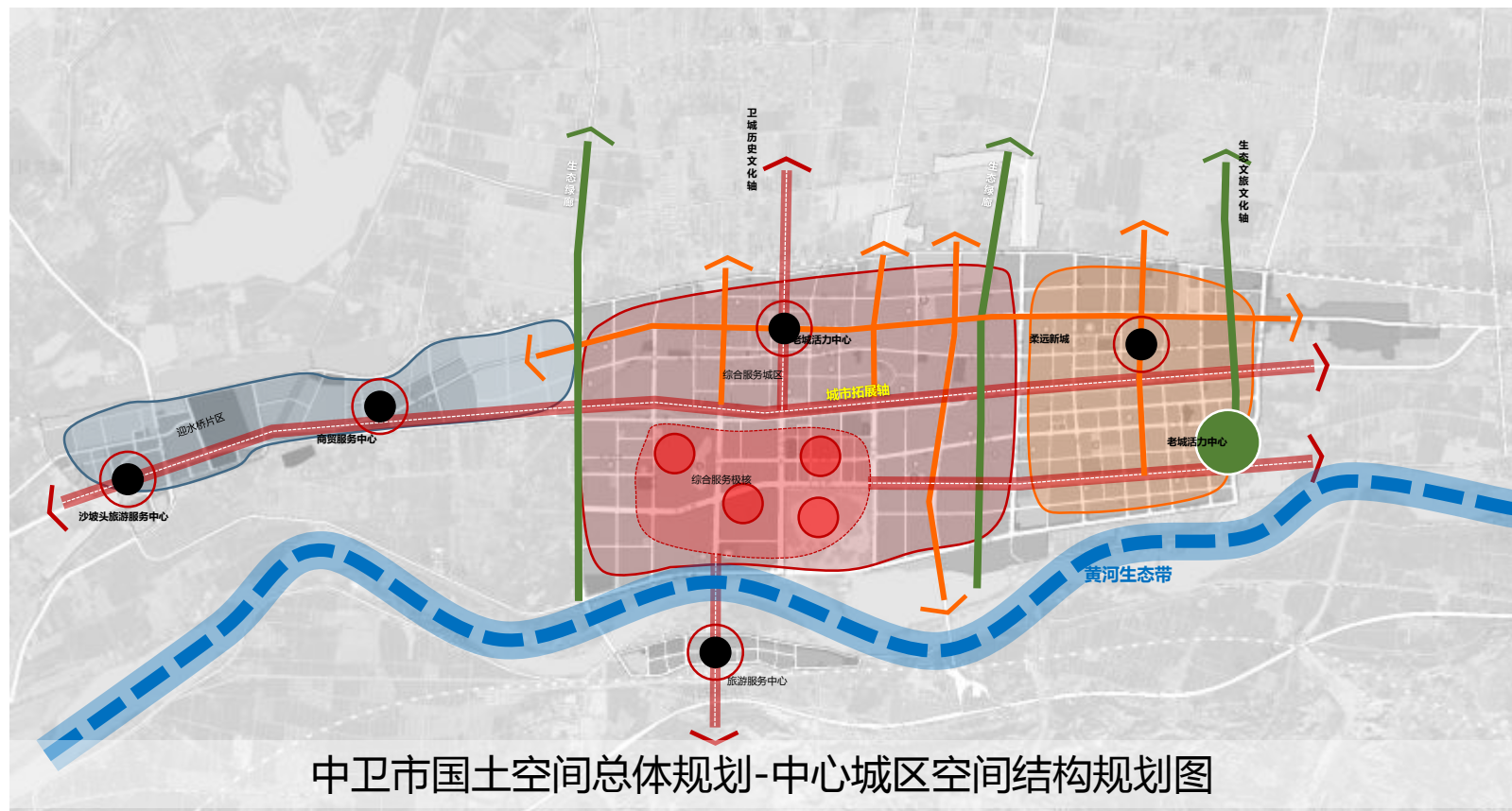
低效用地类型		规模面积（公顷）	小计	占比
历史文化要素	工业遗产	12.39	13.22	7.68%
	历史建筑 (不属于低效图斑)	0.83		
旧住区	老旧小区	68.78	76.28	44.33%
	棚户区	7.50		
旧商业	低效商业	10.12	11.80	6.86%
	环境低效商业	1.68		
旧工业	低效工业	53.94	53.94	31.34%
老旧街区	老街街区	1.22	1.22	0.71%
其他低效用地	烂尾楼	8.32	15.63	9.08%
	闲置土地	7.31		
总计		<b>172.09</b>		<b>100%</b>





### 战略用地对象识别思路

## 战略更新用地



重大战略性规划中的区域初识别

## 战略更新用地识别结果

### 战略用地整体规模不大，主要分布在南部新城片区

中卫市中心城区范围内战略用地主要分布在三类功能区内：

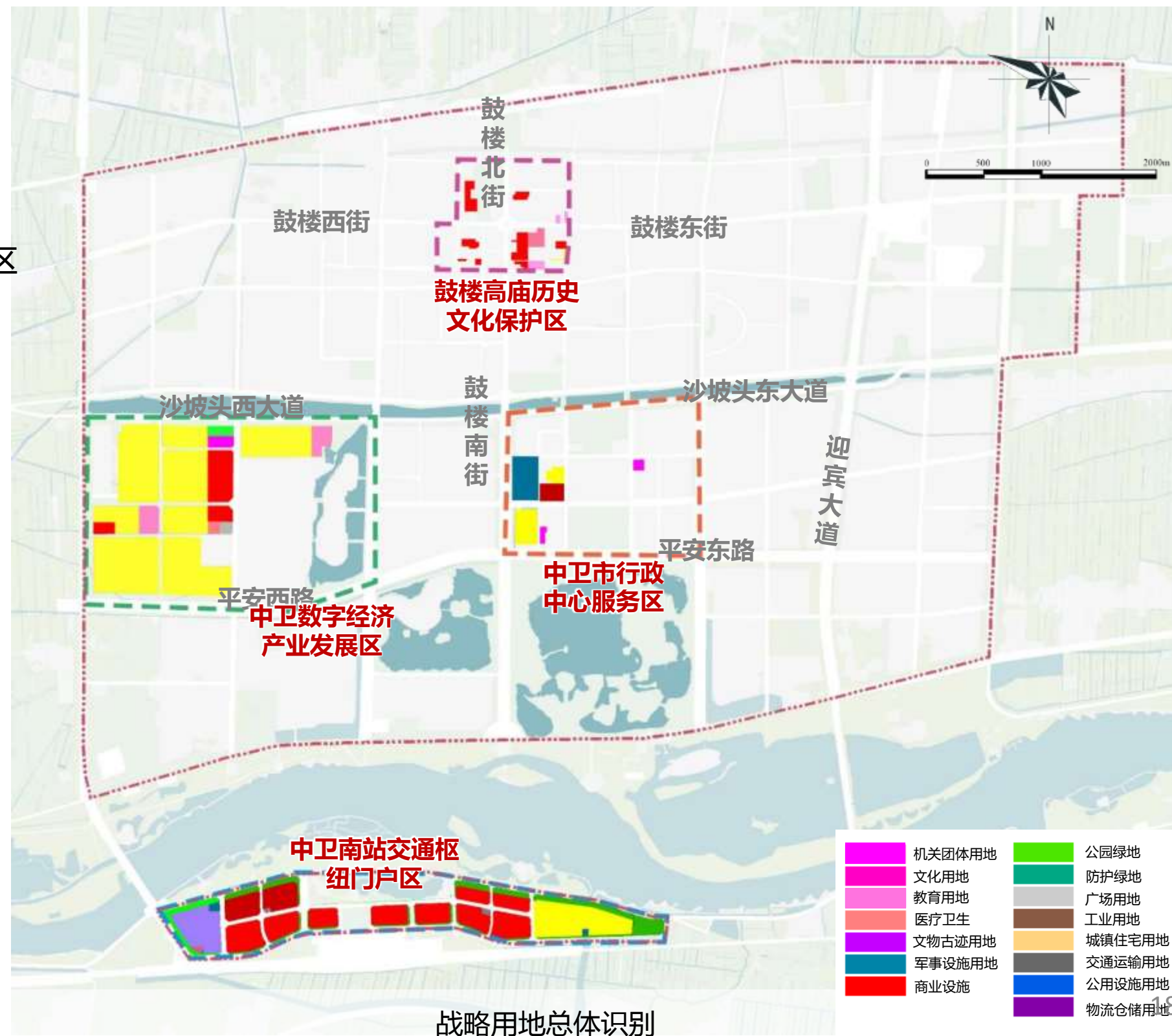
**综合服务区**：以高等级公共服务设施为核心的城市片区

**交通枢纽区**：以交通运输为主要功能的城市片区

**历史保护区**：中卫老城中鼓楼-高庙等历史文化要素聚集片区

**产业发展区**：以数字小镇、文化会展、宁大为主的都市新兴产业发展片区

用地名称	综合服务区	交通枢纽区	历史保护区	文化生活区	总计
城镇住宅用地	4.24	13.19	0.18	80.68	<b>98.29</b>
机关团体用地	0.96			1.32	<b>2.28</b>
医疗卫生用地			1.09	0.70	<b>1.79</b>
科研用地		0.27			<b>0.27</b>
商务金融用地	1.92				<b>1.92</b>
教育用地			1.02	5.66	<b>6.68</b>
商业用地		29.39	4.83	6.88	<b>41.10</b>
物流仓储用地		7.86			<b>7.86</b>
交通运输用地		0.35		0.72	<b>1.07</b>
公用设施用地	3.87	0.52			<b>4.39</b>
公园绿地		1.97		1.08	<b>3.05</b>
防护绿地		10.22			<b>10.22</b>
军事设施用地		7.55			<b>7.55</b>
<b>合计</b>	<b>10.99</b>	<b>71.32</b>	<b>7.12</b>	<b>97.04</b>	<b>186.47</b>



## 城市更新用地对象识别结果

■ 城市更新地块总用地面积**354.67公顷**

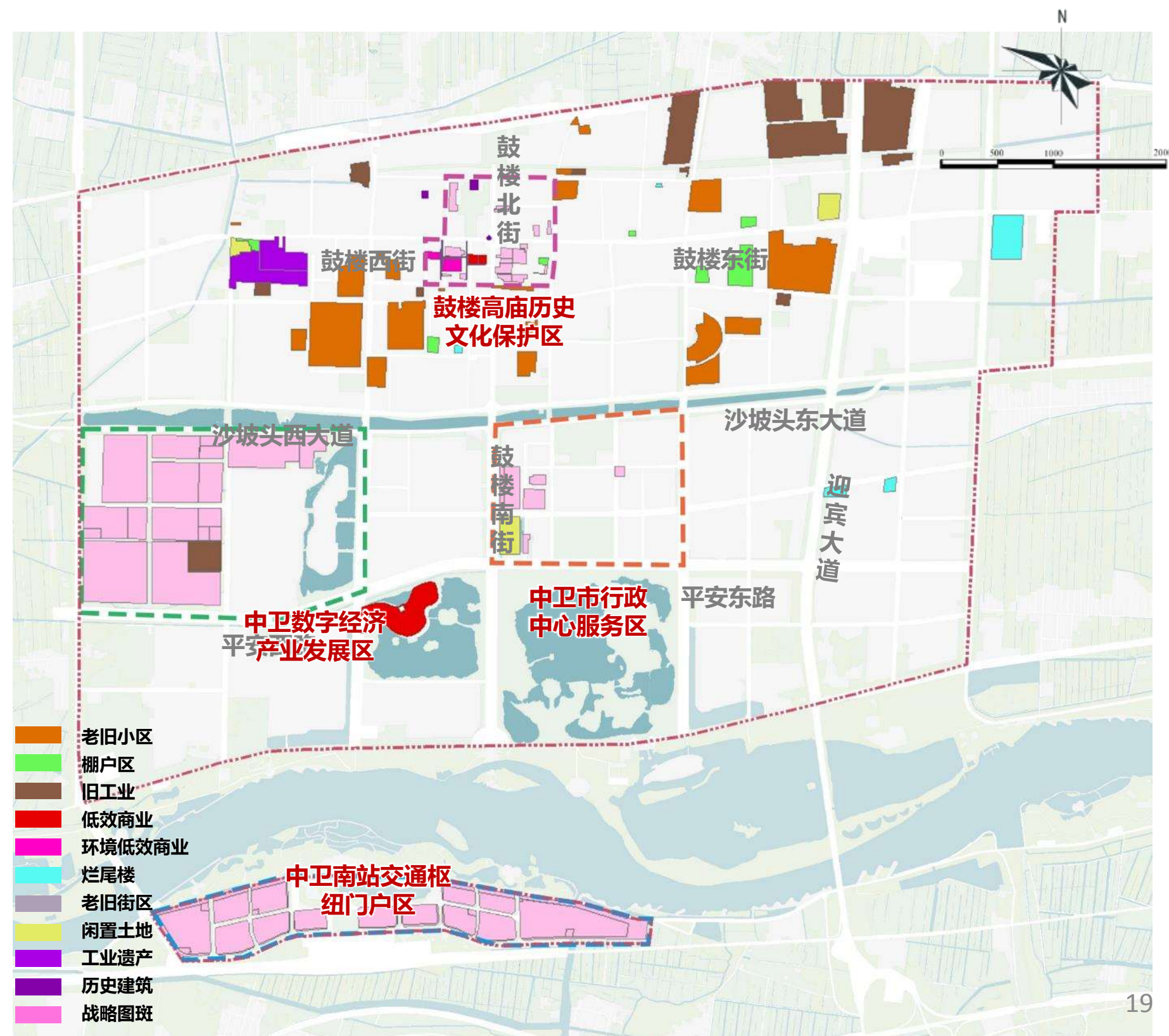
其中低效用地172.09公顷

战略用地186.47公顷

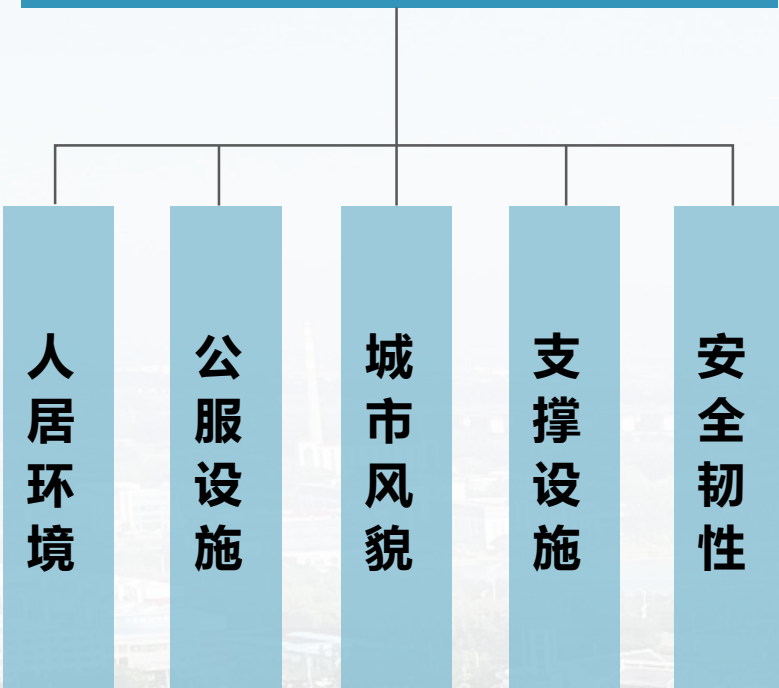
既是低效又是战略用地3.89公顷。



低效用地类型		规模面积 (公顷)	小计	占比
历史文化要素	工业遗产	12.39	13.22	3.73%
	历史建筑 (不属于低效图斑)	0.83		
旧住区	老旧小区	68.78	76.28	21.51%
	棚户区	7.50		
旧商业	低效商业	10.12	11.80	3.33%
	环境低效商业	1.68		
旧工业	低效工业	53.94	53.94	15.21%
老旧街区	老街街区	1.22	1.22	0.34%
其他低效用地	烂尾楼	8.32	15.63	4.41%
	闲置土地	7.31		
战略图斑		186.47	186.47	52.58%
总计		354.67		100%



### 城市体检问题总结



### 部门问题诉求总结



### 现状调研问题总结



人居环境仍需提升  
社区品质有待升级

完整社区建设滞后  
公共服务配置不均

商圈街道活力不足  
老旧工业低效零散

城市风貌欠缺特色  
慢行系统未成体系

城市内涝积水问题尚存  
海绵城市建设仍需推进

城市智能管理建设滞后  
基础设施监测能力不足

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium with a distinctive wavy roof in the foreground. The city extends to the horizon under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# 03 更新思想与目标

中卫城市更新工作遵循：

**“规划引领、单元统筹；政府引导、多元共治；以人为本、高效集约；特色塑造、文脉传承；紧抓重点、有序推进”的原则**

### 规划引领、单元统筹

以国土空间规划和国民经济发展规划等上位规划为依据，协同相关专项规划，编制城市更新专项规划。以城市更新单元的方式统筹项目实施，确保城市整体发展目标的逐层落实。

### 政府引导、多元共治

坚持政府统筹，充分调动多元社会主体积极参与。完善对市场运作的政策引导，激发各类市场主体的投资热情和创新活力，实现社会效益和经济效益的双赢。

### 以人为本、高效集约

聚焦人民群众需求，按照15分钟社区生活圈要求，补齐服务短板，强化民生弱项。强化城市空间高效、集约利用，合理确定“留改拆”比例，严格控制大拆大建。

### 特色塑造、文脉传承

在保护生态资源和历史遗存的前提下，充分利用资源并塑造中卫的特色风貌，注重城市功能化、品质化、精细化更新，切实传承城市历史文化，提升城市功能和空间品质，实现城市可持续发展。

### 紧抓重点、有序推进

以城市体检，“把脉”城市问题与短板，通过城市更新解决城市发展存在的问题与短板，以重点项目为依托，有机、有序、有效开展城市更新工作。

一个  
总目标

以建设宁夏沿黄生态经济带区域中心城市为统领，积极探索渐进式、可持续的有机更新模式，强化自身特质，把中卫建设成为  
“高质量发展、高品质生活、高效能治理的沿黄城市典范”

三大  
维度

品质中卫

精致中卫

高质中卫

六大  
主要任务

人居改善  
连片整治营造宜居新图景

设施补短  
缔造“完整社区”  
提升群众获得感

产业提升  
盘活工业空间培育文商旅活力

风貌重塑  
精雕“沙漠水城、云天中卫”特色魅力

筑牢安全  
推动城市生态网络韧性

补足支撑  
构建全周期的智慧城市

## 构建“三级圈层”结构，打造中心城市更新新引擎

划定“内-中-外”三级更新圈层，不同圈层侧重点不同

依托圈层结构指引后续更新分区和更新方式的确定，为**优化城市发展空间结构、发展文商旅服支撑功能、完善城市服务功能**提供支撑和保障。

### 内圈层 (鼓楼文化商业核心区) 保护与利用

把历史传承、文旅商业、建筑保护和社区营造四者融为一体，强化文旅核心建设。



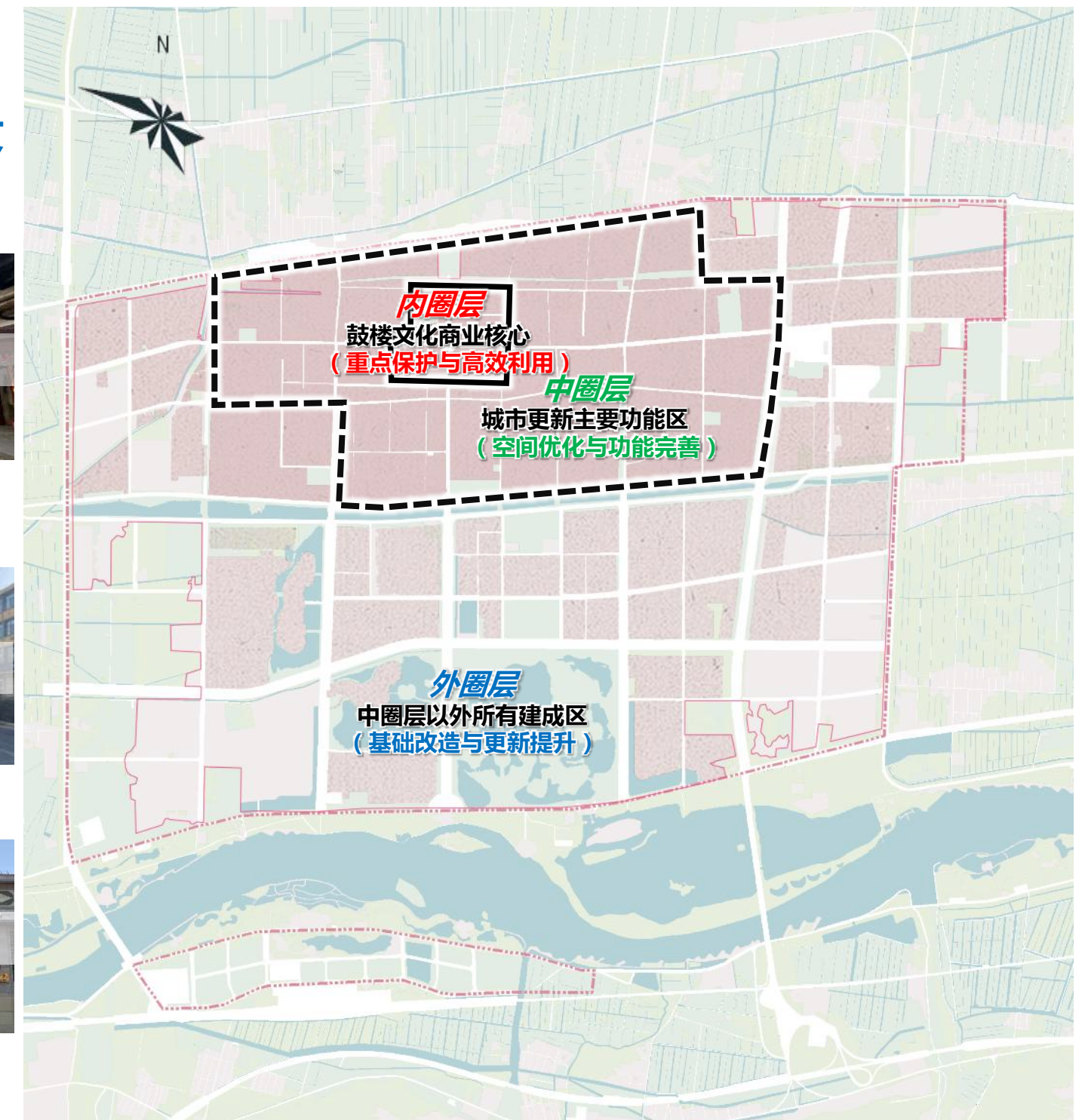
### 中圈层 (城市更新主要功能区) 优化与完善

优化城市用地功能及空间布局、建筑布局肌理、街巷空间形象风貌。



### 外圈层 (中圈层以外所有建成区) 旧改

对老旧小区基础改造、旧市场、旧工业集约式转型发展进行更新提升。





An aerial, stylized illustration of a city. In the foreground, a large stadium with a distinctive, wavy, orange-brown roof is visible. The rest of the city is depicted with various buildings, roads, and green spaces in a muted, greenish-grey color palette. The overall style is clean and modern.

# 04 城市更新核心任务

## 4.1 人居改善，连片整合营造宜居新图景

## 持续推进老旧小区改造，建设安全健康、设施完善、管理有序的新社区

## ■ 推动老旧小区更新，分类确定基础类、完善类、提升类更新方式改善居民居住条件

## 基础类(2项)

- ✓ 市政配套基础设施改造（供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地））
- ✓ 小区建筑物屋面、外墙、楼梯公共部位维修

## 完善类(3项)

- ✓ 环境及配套设施改造建设（拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施）
- ✓ 小区内建筑节能改造

## 提升类(1项)

- ✓ 公共服务设施配套建设及其智慧化改造（改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施）
- ✓ 有条件的楼栋加装电梯



## ■ 稳步开展“三个革命”更新改造工程，推进老旧小区改造工作

## 楼道革命

- ✓ 人行走道、管线管道、排风烟道、通风井道、垃圾道进行美化、更新改造
- ✓ 楼道水电气管线和设备定期检查、老旧管线更新换新

## 环境革命

- ✓ 增设老旧小区机动车停车场
- ✓ 修整提升老旧小区绿化带、休闲广场等公共空间
- ✓ 新增安防智能感知系统
- ✓ 落实全龄友好理念，推广适老化、适幼化、无障碍设计，建设老年活动室、日料中心。

## 管理革命

- ✓ 党建引领为核，形成多元共治、基层善治，高效提升服务水平
- ✓ 建立完善社区管理机制，推进引入市场化物业服务。



## ■ 引入社会资本，利用小区闲置公建改造民生商业项目，寻求长期、微利、可持续的老旧小区更新路径

## ■ 充分利用既有建筑，进行绿色节能改造，推动节能减碳，建设低碳社区

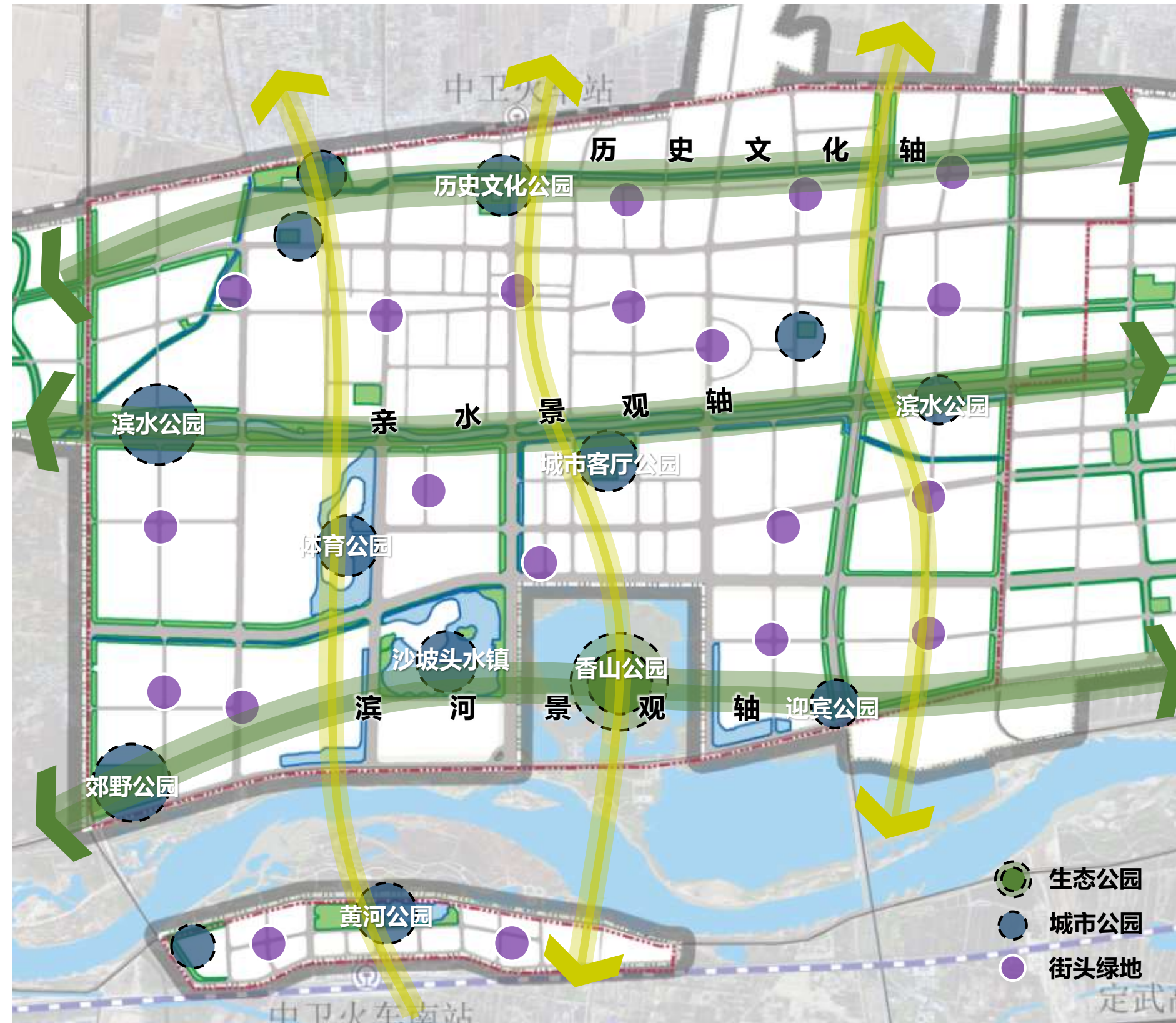


## 物业营运长期微利可持续更新

## 4.1 人居改善，连片整合营造宜居新图景

## 完善开敞空间网络体系，建设宜居园林城市

- 全面建设成为蓝绿交织、充满魅力的**国家生态园林城市**。构建**水绿城互融、轴带串联**发展的生态城市布局。
- 构建“**生态公园—城市公园—街头绿地**”三级绿地游憩体系，提高公园服务半径覆盖率，实现住建部提出的居民出行“**300米见绿，500米入园**”目标。**蓝绿体系成网，构建滨水穿城林、四通八达的绿道体系，优化慢行网络。**
- 针对旅游城市发展目标，**打造差异化发展的主体公园。**
- 进一步提升**重要开敞空间风貌品质**，补充功能设施，增强开敞空间综合服务功能。
- 利用**边角地、零星地**，建设**公园、体育运动场**等活动空间，鼓励**公共艺术融入公共空间**。



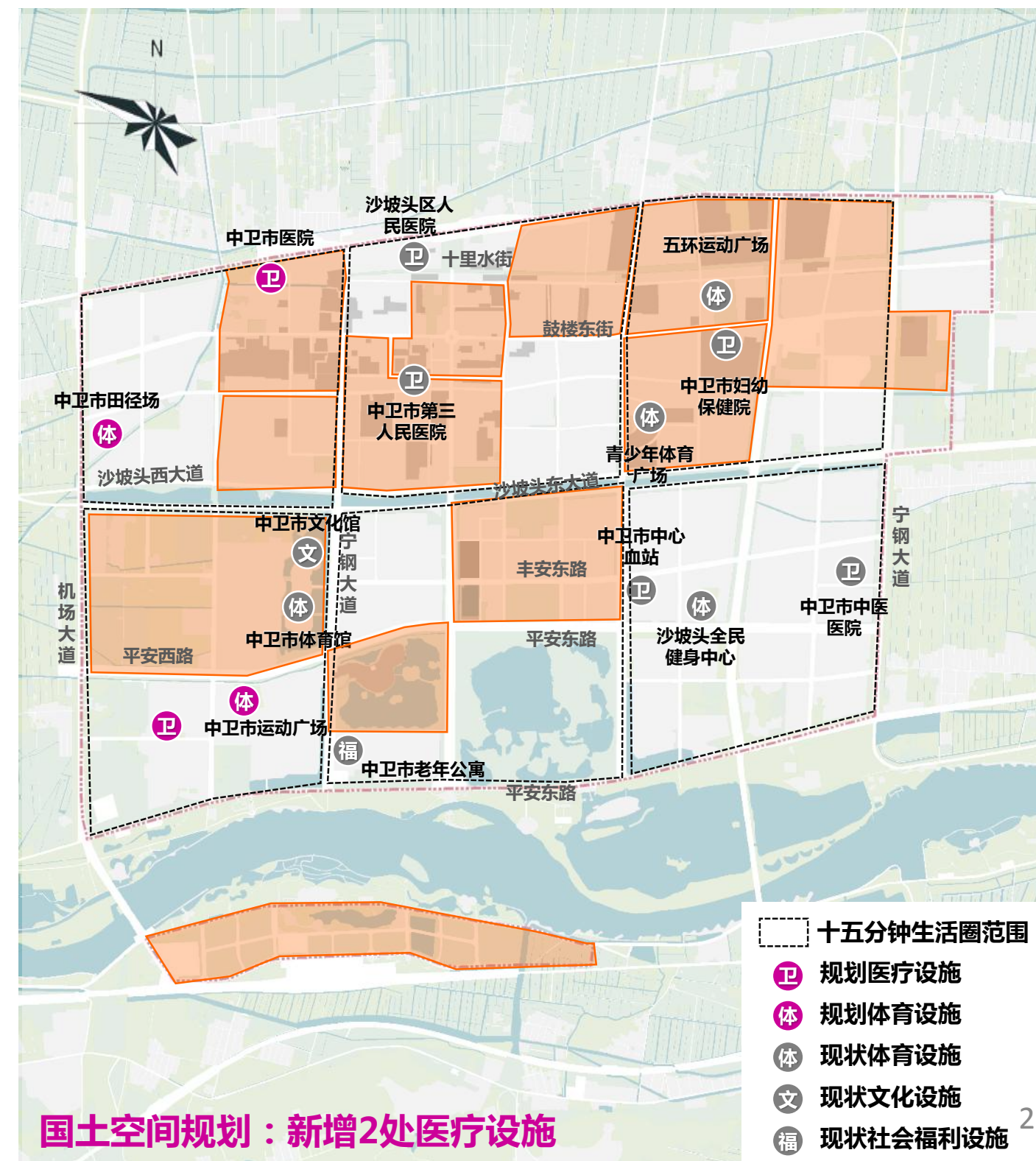
## 4.2 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感

## 健全民生配套设施，建设公共服务设施完善的宜居地

- 以国土空间规划为依托，补齐各板块市级公服设施，满足旅游城市民生配套的公共服务配套需求
- 以创建完整社区为目标，完善十五分钟生活圈，构建服务便捷、出行方便的宜居生活圈
- 提升老年服务设施覆盖率，满足人口老龄化带来的养老设施需求
- 加强无障碍设施建设

中卫市完整居住社区建设内容补充

目标	序号	建设内容	中卫市需补充	目标	序号	建设内容	中卫市需补充
一、基本公共服务设施完善	1	一个社区综合服务站	×	三、市政配套基础设施完善	11	慢行系统	✓
	2	一个幼儿园	✓		12	无障碍设施	✓
	3	一个托儿所	✓		13	环境卫生设施	×
	4	一个老年服务站	✓	四、公共活动空间充足	14	公共活动场地	✓
	5	一个社区卫生服务站	✓		15	公共绿地	✓
二、便民商业服务设施健全	6	一个综合超市	✓	五、物业管理全覆盖	16	物业服务	✓
	7	多个邮件和快件寄送服务	×		17	物业管理服务平台	✓
	8	其他便民商业网点	×	六、社区管理机制健全	18	管理机制	✓
	9	水、电、路、气、热、信等设施	✓		19	综合管理服务	×
	10	停车及充电设施	✓		20	社区文化	×



## 4.3 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

## 优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障

## ■ 合理外迁低端低效工业，“腾笼换鸟”，集群集约发展

对迎宾大道两侧及城市中心区的汽修、建材等低效工业进行腾退置换，建材向南搬迁至浩嘉建材市场，汽修保养等产业迁至汽车站南侧地块，统一管理，集群化发展。

同步出台相关政策，优化中卫市中心城区产业空间布局，合理有序外迁殡葬、汽修、花鸟市场等产业，营造宜居、宜业、宜游的现代化城市环境。

## ■ 依托产业优势，打造数字经济总部基地，完善住房、高端服务

打造数字小镇，为数字人才提供优越的数字经济落地基础、构建住宅、总部基地、酒店、服务配套。

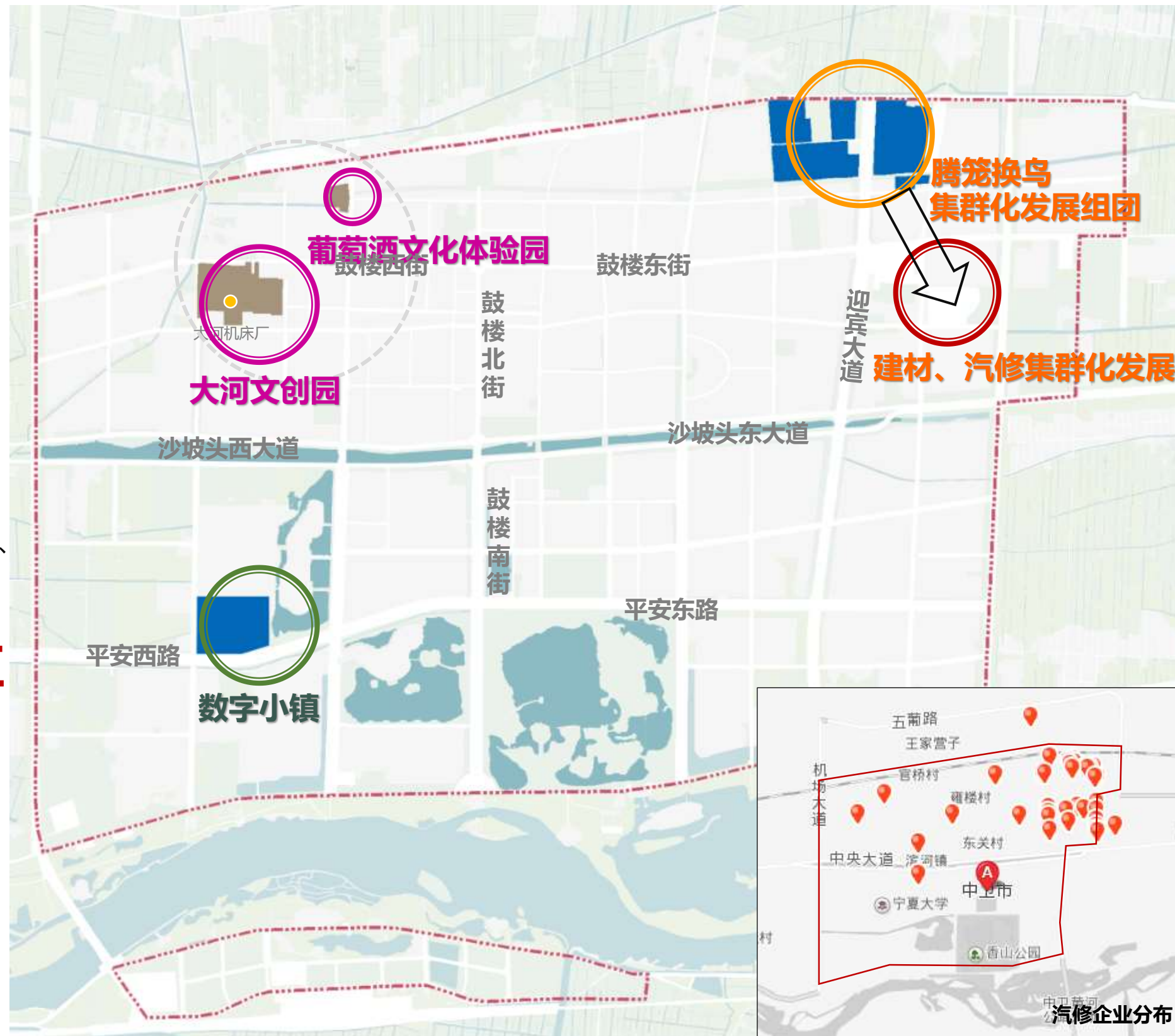
## 保留“城市记忆”，因地制宜打造文旅消费聚集区

## ■ 工业遗存的保护性开发，打造中卫工业复兴新地标

在原有的大河厂建筑上增加功能性建筑，塑造叠合公共空间，增加建筑功能，从而达到动态保护与静态更新相结合，激发传统工业空间的使用潜能。

## ■ 打造葡萄酒业工业IP，延伸产业链，开发工业旅游业态

以宁夏红酒品为特色，围绕酒酿造工艺与现代化生产作业区相结合，开发成为集文化历史、生产工艺、非遗体验为一体的多功能旅游景点。



### 4.3 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

#### 复兴历史商业街区，激活“夜经济”

##### ■ 从“百货业态”向“体验式”商业的摸索

促进街区夜间购物消费，打造向阳步行街区，组织举办丰富营销活动，进一步激发夜间消费潜力。

##### ■ 加强“商圈+景区”互联互通，打造新黄金十字路口

在鼓楼、高庙地标的的基础上，加上与周边街区的联片联动，更好聚人气、引人流，充分激发古城商贸活力。

##### ■ 从“条状”的主街向“块状”片区商业的发展

拓展深入兴隆南街，兴隆北街等街巷，将黄金十字街人流引入，将鼓楼街区建设成为集文化展示、休闲娱乐、旅游观光于一体的特色商业街区。

#### 打造商业多中心发展格局，拉动新城活力

##### ■ 引导商业外迁，激活新城产业

将鼓楼街区的商业进行更替，腾迁高端商业进入沙坡头水镇，在此打造“新体验、新方式”的沙坡头水镇商圈。激活沙坡头产业，服务宁大学生及数字小镇商务人员。

##### ■ 缓解老区商业拥挤压力，解决“新区住人老区消费”问题

在新区的政务中心及居住集中区域配备商业业态，方便办公商务人群，新区居民改善生活，环节老城压力。

##### ■ 会展博览产业，激发商务会展产业新引擎

结合数字小镇建设，组织开展云天大会，房车文化节，黄河文化节，促进数字经济、直播带货等产业发展。



## 4.4 风貌塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”特色魅力

## 传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点

## ■ 打造城市门户节点，留住卫城“根魂”

- 在中卫城市主要人流导入和交通要道口打造多个城市门户节点
- 抓住中卫根魂，对高庙鼓楼文化核心区进行深入打造，重塑核心区街巷形象，更新改善街道人行环境舒适性、易达性，引入智慧化城市家具设施，科学划分停车区域。

## ■ 塑造圈层特色风貌，形成“圈层化”区域管控

**内圈层：**重塑文化街巷立面，传承延续传统文化风貌。通过传统风格样式城市家具和配套设施，营造文化延续氛围街道空间，引入智慧化旅游服务设施。

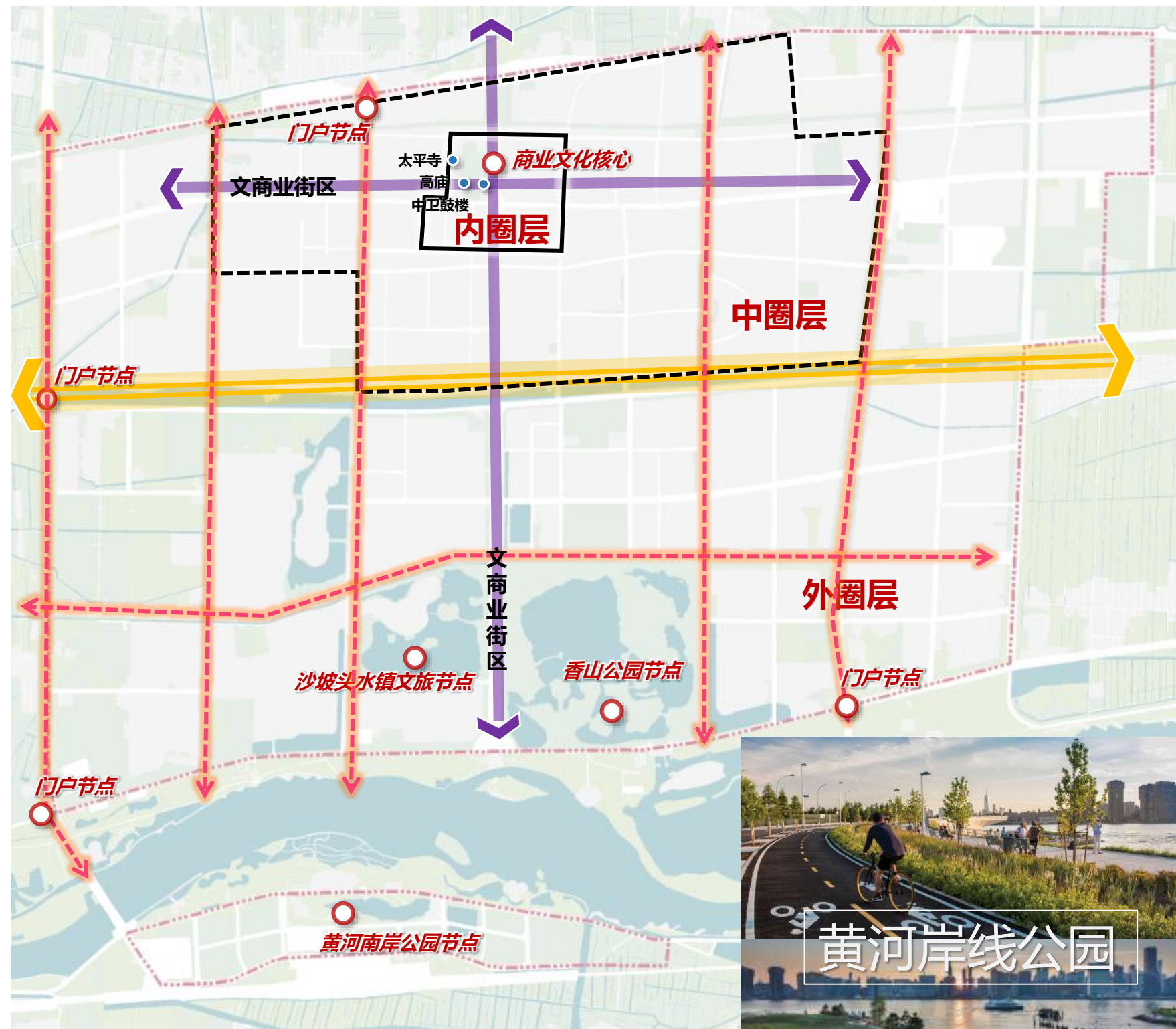
**建筑造型：**新中式、大气 **圈层色彩：**古建原汁原味，其他以砖红色和暖色为主

**中圈层：**加强对原有建筑立面、人居环境进行修缮，提供居民活力公共空间，营造特色宜居环境。

**建筑造型：**现代简约 **圈层色彩：**砖红色主调色，点缀灰白、绿色、蓝色

**外圈层：**突出“新”中卫的魅力，展现新中卫城市的风采。

**建筑造型：**现代大气 **圈层色彩：**米白色主调色，点缀砖红、黄绿



## 4.4 风貌塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”特色魅力

## 主客共享，构建“中卫绿脉”慢行网络

## ■ 塑造“中卫绿脉”编织蓝绿慢行网络

结合生态廊道，设置2-4m宽慢行步道（禁止电瓶车与机动车驶入），推动慢行步道串联休闲空间和旅游景点，形成织就成网、贯穿全域的文旅公共休闲体系。

## ■ 营造多元活力体验、激发城市聚能载体

构建人性化的空间格局、营造有归属感的交往空间来塑造高品质的城市休闲空间，满足新的活动需求，也提供更丰富的城市生活，吸引大量人群，凸显城市的活力，使市民均能享有幸福感、成就感和归属感。

通过打造城市绿道，提升城市旅游服务支撑功能、提高文化休闲服务水平、丰富公共空间文化内涵，激发市民户外休闲及游客市区流动体验；通过串联城市特色点、丰富空间的内容来提升城市魅力，构建主客共享充满活力的公共空间。





## 4.5 筑牢安全，推动城市生态网络韧性

## 构建“水绿融城”生态体系，维持城市生态平衡

## ■ 以城区蓝绿空间为肌理，建立城市的生态体系

构建“自然生态环境—城市生态网络架构—城区生态安全格局—各用地中的绿色空间”四级城市生态体系。

## ■ 持续推进海绵城市建设，重点解决城市“防与蓄”难题

**排水防涝：**加强内涝积水点治理，编制易涝风险点整治方案，制定整治计划，分步组织实施，全面消除铁路涵洞等易涝风险点。**合理优化绿地布局，**减缓城市暴雨汇流过程，缓解城市内涝压力。

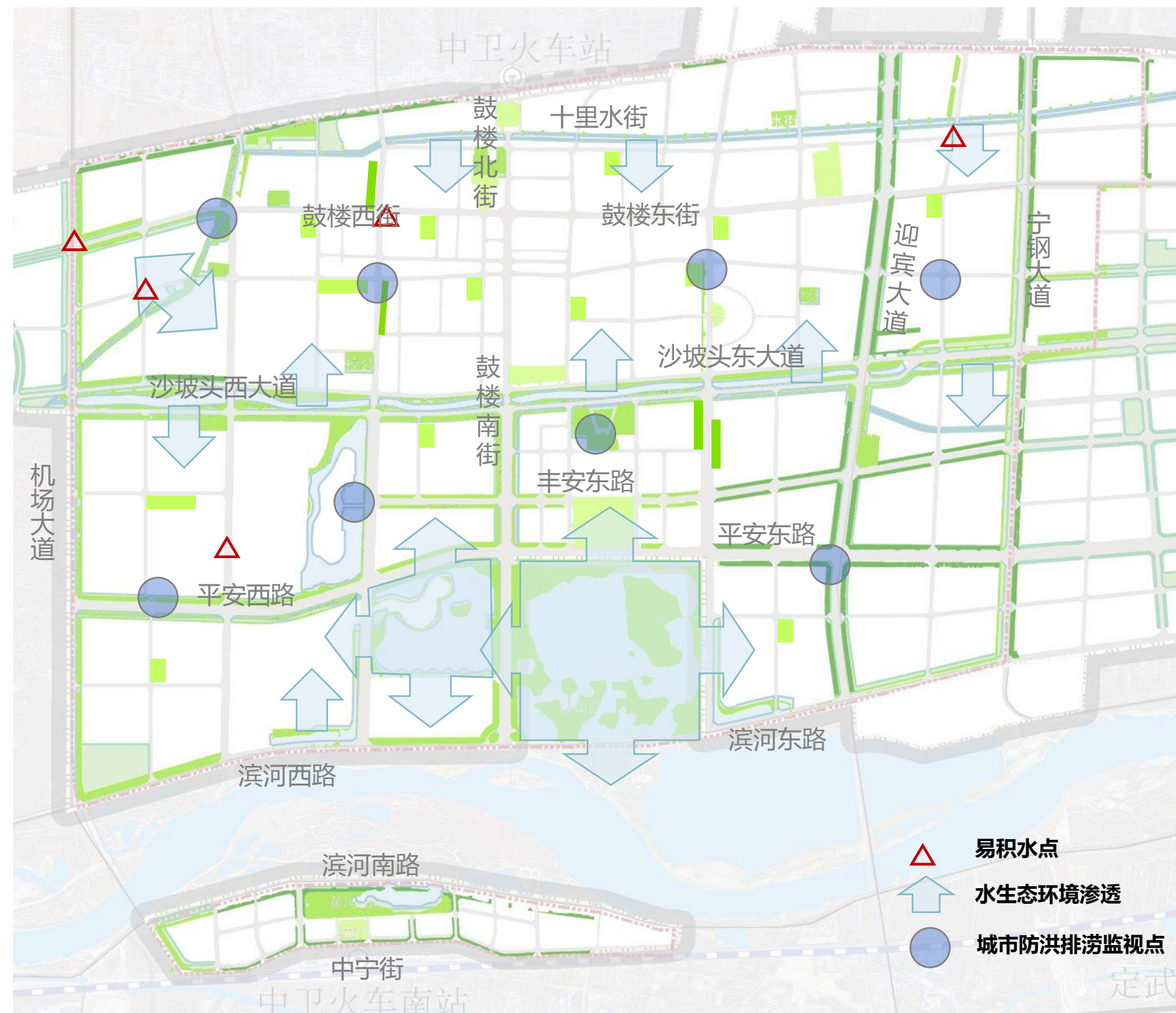
**蓄水储水：**条件允许的市政道路两侧可建设绿廊、植草沟、蓄水花园、下凹式绿地等，探索双侧收集滞渗，单侧收集存储，分段收集净化三种道路收水方式，并结合道路断面，采用不同防水结构，在保证道路结构安全前提下，实现雨水的有效收集。



水绿融城



下凹式绿地



△ 易积水点

↑ 水生态环境渗透

● 城市防洪排涝监视点

## 4.6 补足支撑，构建全周期的智慧城市

## 加快推进道路交通疏堵提畅工程建设

## 完善交通体系建设

- 推动区域交通建设。加强中卫至中宁东西向交通设施完善与建设；
- 加强市政主次干道完善。南苑东路延伸段、富民南路等新增道路建设；
- 加快推进道路疏堵提畅工程。打通城市断头路、瓶颈路，包括隆祥街、青山街、新墩路等；
- 完善慢行交通系统建设。鼓楼周边步行空间建设，鼓励绿色出行。

## 提升交通设施品质

- 推进机非分离工程建设。加快推进应理街、南苑路等城市道路机非分离建设，让交通更有序；
- 改造、维修人行道基础设施。包括路面地砖损坏、井盖损坏修复；
- 市政道路维修项目。修复或更换受损路面的部分、对路边设施进行维护修复，如隆祥街等；
- 加强交叉口安全隐患整治。优化信号灯时长、更新道路标识等，如应理街等；
- 强化人行道区域畅通行与便捷性。推进电线杆等设施占用慢行道路空间改造工程，如香山西路等。

## 停车设施补足

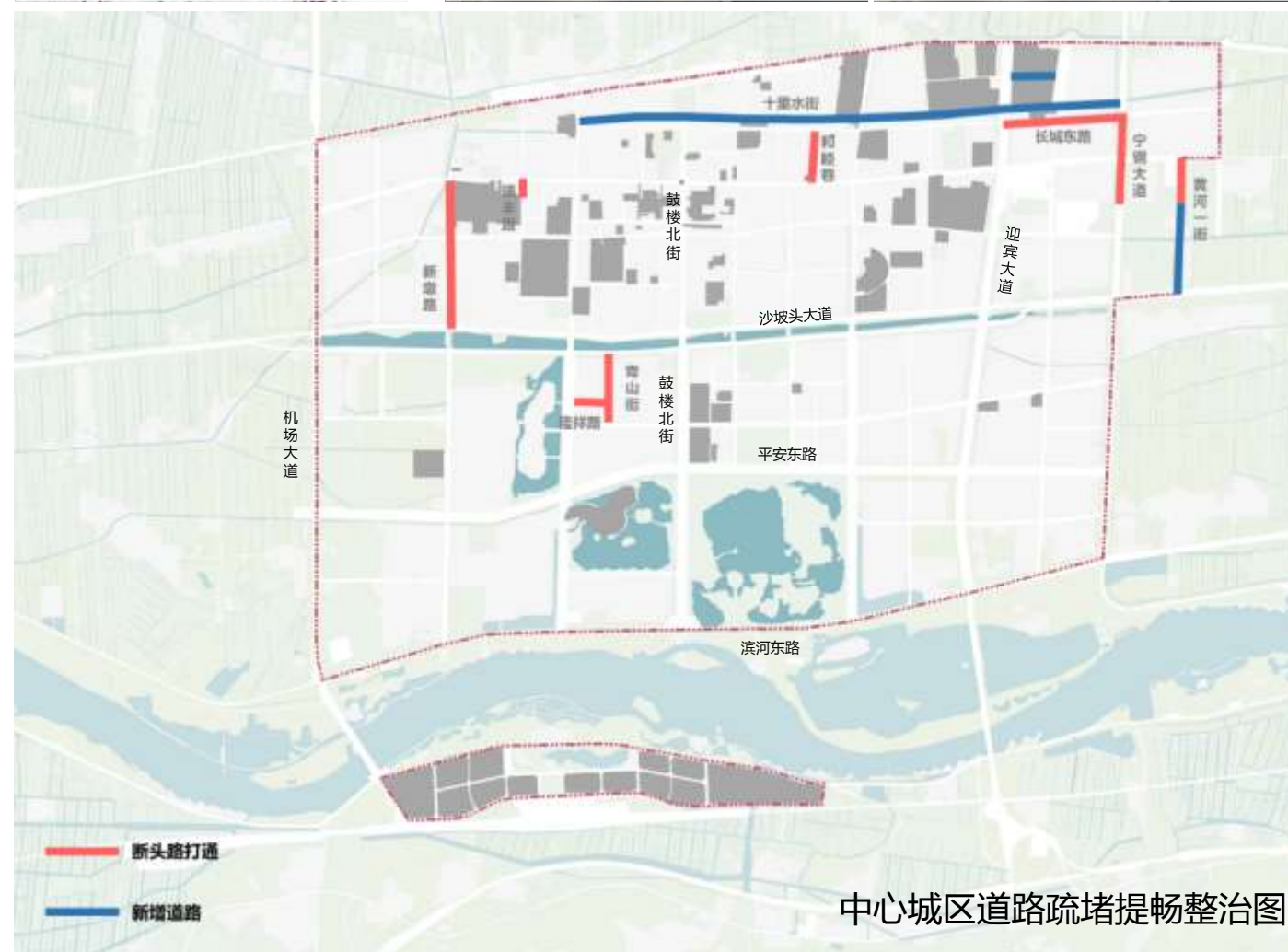
- 依据中卫市停车场规划合理规范停车空间；
- 利用商业建筑开发地下停车场。拓展商业、文化街区立体停车空间，缓解地面公共区域停车压力；
- 建设多层立体停车设施。机械式停车库等，减少占用地面面积，从而补足停车需求；
- 推广共享停车概念。鼓励共享经济模式下的停车资源共享，定期错峰开放政府单位停车设施；
- 整治、集中电瓶车停车集放点。



交通连城建设



香山西路慢行空间更新整治



中心城区道路疏堵提畅整治图

## 4.6 补足支撑，构建全周期的智慧城市

## 完善基础设施建设任务

## 更新优化市政设施

- 老旧给排水管网更新改造。摸排线路，利用BIM+AR等数字化手段建立智慧化城市地下管网；
- 燃气智慧化改造及燃气安全隐患排查整治工作。加强数据管理、风险评估和预警机制建设；
- 雨污分流和排水主管网改造项目。优化市政管网布局，如香山街、应理街等；
- 环境保护设施优化补齐。加强垃圾转运站补齐与提高运行效率，增强空气、噪声污染保护设施建设；
- 基础配套设施项目建设；新花园、金河一期小区等。

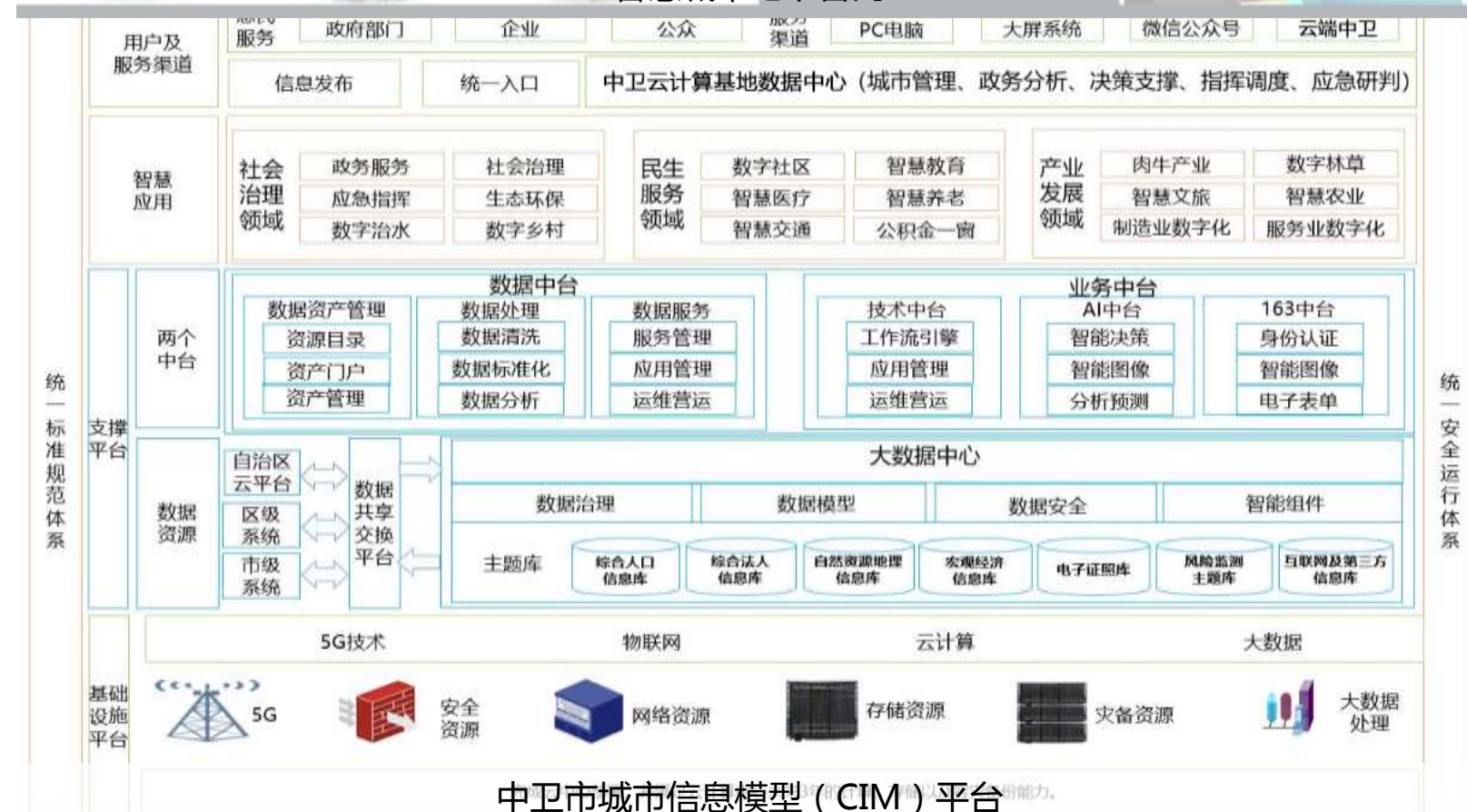
## 完善应急避难设施系统

- 健全救援疏散避难系统，提升应对突发公共安全事件的能力；
- 改造、提升建设标准化城市应急避难场所。香山公园等；
- 加强安全设备更新供应。应急避难设施内部安全设备更新完善。
- 疏散场所标示标牌配备完善；

## 加快推进新型城市基础设施建设

## 城市智慧化建设

- 全面推进城市信息模型（CIM）平台，实现城市智慧化管理
- 依托云计算基地数据中心等构中卫建数字平台，实施智能化市政基础感知管理
- 健全交通智能信号指挥系统，积极推进交通信号智能化



An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium in the foreground with a distinctive wavy roof. The city extends to the horizon under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# 05 更新分类指引

## 城市更新方式分为**保护修缮、改造提升、功能优化和拆除重建**四种

### ① 保护修缮

在不改变建筑主体结构、建筑整体风貌和重要饰面材料的前提下，对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务配套设施、公共空间等进行保护、修缮、整治。

**历史文化要素**：以文保单位、工业遗产、历史文化风貌片区、文化街区等历史文化资源为主。

### ③ 功能优化

依法依规按程序进行用地及建筑使用功能调整，针对符合政策的公共设施类和产业类更新可予以政策性支持。

**老旧街区**：以建设质量较好，但经营效益较低的老旧街区为主。

**低效工业**：以建设质量较好，但经营效益较低的老旧工业为主。

**低效商贸**：以建设质量较好，但经营效益较低的旧市场为主。

**其他低效**：以闲置用地和烂尾楼建设区域为主。

### ② 改造提升

对于已具备改造条件的建筑物，在不拆除主体建筑的前提下，对现有建筑进行局部改造，通过少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功能。

**旧居住**：以老旧居住区中的老旧传统社区为主，主要为2005年之前建设的小区（含2000年以前）。

**低效工业**：需退二进二的工业用地以及中止开发建设满一年但未构成闲置的工业用地。

**其他低效**：以闲置用地和烂尾楼建设区域为主。

### ④ 拆除重建

通过整治、改造无法消除负面影响的，拆除部分原有建筑，并按照规划进行重新建设，进行与城市发展相适应的新的合理使用。

**旧居住**：以城市建成区范围内，居住及配套设施落后的居住村落的城中村（棚户区）为主。

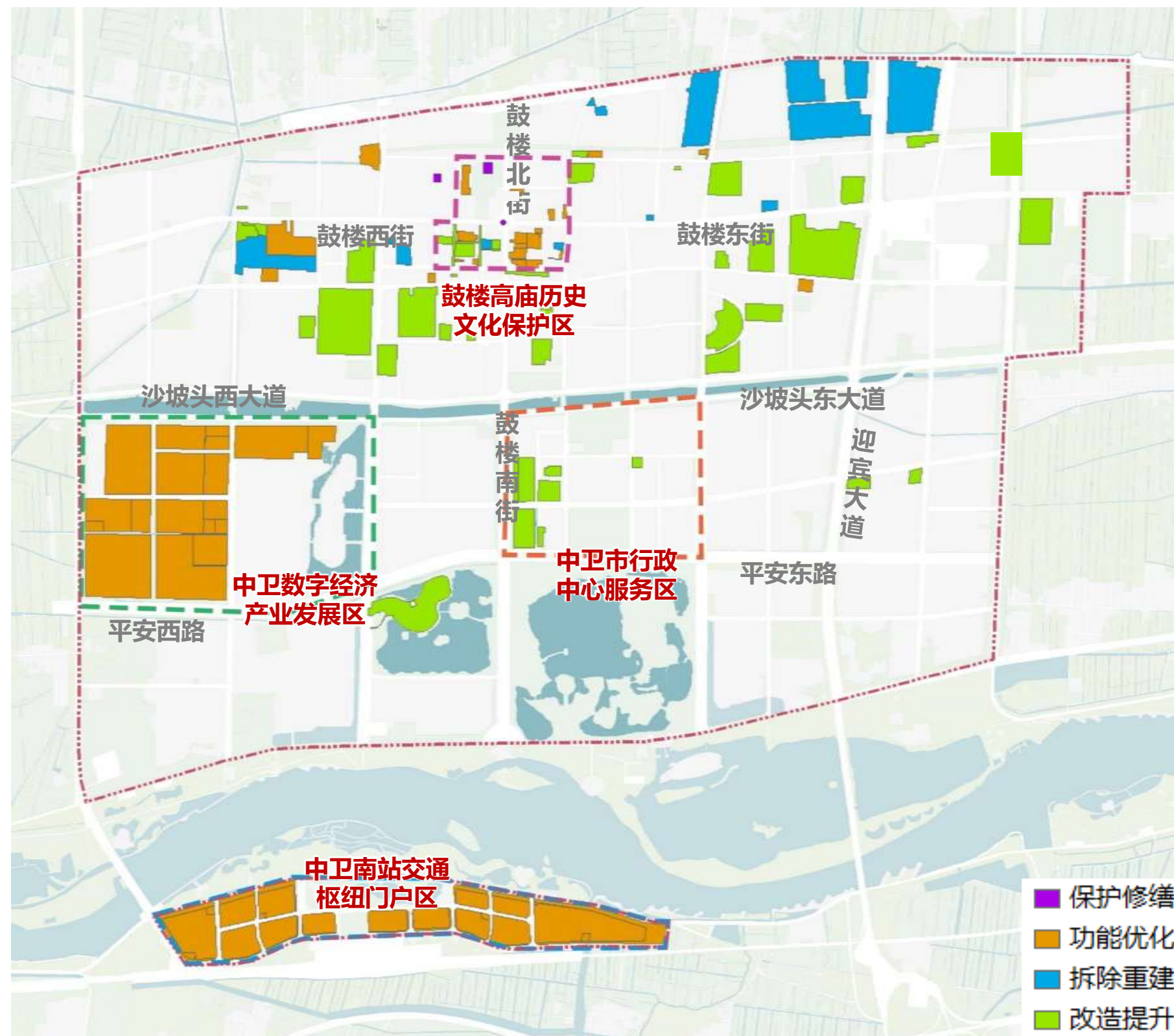
**旧厂区**：以空置废弃、布局散乱及不符合产业导向、能级或环保要求的工业区为主。

## ■ 更新方式确定

在现状识别的更新图斑的基础上，从城市格局、历史、民生、产业、生态、支撑等多个核心任务的角度，结合国土空间规划等相关上位指引，鼓励渐进式小规模有机更新和针灸式更新改造，**以保护传承、功能优化、改造提升为主要更新方式，部分符合要求地区采用拆除重建方式。**

单位：公顷

更新方式	更新规模
保护传承为主区域	0.84
改造提升为主区域	116.63
拆除重建机会区域	47.11
功能优化为主区域	193.98
<b>总计（减去重叠部分）</b>	<b>354.67</b>



对象	问题	目标	更新策略	代表项目
历史文化	<p><b>历史文化要素</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 文保单位周边建筑风格混杂</li> <li>• 工业遗产活化利用不足</li> <li>• 文化特色不显</li> </ul>	<p>统筹历史建筑保护、工业遗产保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 活化利用大河机床厂</li> <li>✓ 传承保护高庙、鼓楼等历史文化资源</li> <li>✓ 创新实施路径</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 鼓楼-高庙-太平寺更新</li> <li>□ 大河机床厂改造</li> </ul>
老旧住区	<p><b>老旧小区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建筑风貌差且布局不合理</li> <li>• 路面差、墙体老化等基础设施不完善</li> <li>• 环境品质不佳</li> </ul>	<p>加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善、品质提升</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分类分圈层落实</li> <li>✓ 完善配套设施，提升生活质量</li> <li>✓ 探索长效的建管并重治理模式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 向阳小区改造</li> <li>□ 世纪花园改造</li> </ul>
	<p><b>棚户区 (城中村)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 宅基地与其他城市功能用地混杂</li> <li>• 违建情况严重，居住环境品质较差</li> <li>• 整体分布零散，形状不规整</li> <li>• 操作实施存在困难</li> </ul>	<p>尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分类落实优化改造</li> <li>✓ 鼓励多种安置方式相结合</li> <li>✓ 健全资金保障机制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 东方红小区南侧城中村改造</li> </ul>
老旧厂区	<p><b>低效工业</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 产业结构落后</li> <li>• 产出低效</li> <li>• 更新实施保障不足</li> </ul>	<p>盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展</li> <li>✓ 完善产业功能，加强基础设施建设</li> <li>✓ 探索实施模式，完善保障体系</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 香山酒厂保护提升</li> </ul>
老旧市场	<p><b>低效商贸</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 用地产出效益低下</li> <li>• 空间布局不合理</li> <li>• 环境品质不佳，存在安全隐患</li> </ul>	<p>促进低效市场转型升级，优化市场空间布局，构建新型商贸集群</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分类施策，多路径促进市场更新</li> <li>✓ 引导旧市场自主更新，鼓励多模式并存</li> <li>✓ 多途径增强商业区活力，提升旅游体验</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 中南百货批发市场</li> <li>□ 海鑫商场</li> </ul>
老旧街区	<p><b>老旧街区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 街区总体建筑风貌不佳</li> <li>• 街区活力低</li> <li>• 街道家具配套不足</li> </ul>	<p>结合现有历史文化资源，塑造具有特色的商业文化街区，提升街区活力</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 鼓励植入传统文化元素，塑造街区文化旅游氛围</li> <li>✓ 前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案</li> <li>✓ 多途径增强街区活力，提升居民体验</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 兴隆南街</li> </ul>

## 5.2.1 历史文化要素

### ■ 更新目标

**统筹历史建筑保护、工业遗产保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展**

**加大文化遗产保护力度，加强城乡建设中历史文化保护传承，坚定文化自信**

### ■ 更新策略

#### 1 活化利用大河机床厂

- ✓ **保护修缮**：以安全防护为前提，按照保护规划要求对中卫大河机床厂进行修缮。
- ✓ **活化利用**：充分挖掘工业场所精神价值，活化利用具有遗产价值的工业遗产，完善公共服务设施。
- ✓ **功能多样**：结合自身价值特色开展多功能使用，鼓励发展文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能。

#### 2 传承保护高庙、鼓楼等历史文化资源

- ✓ **定期评估**：对历史文化资源的传承、利用、维护和修缮工作落实责任单位。评估保护对象的保护状况和工作情况，及时发现并制止各类违法破坏行为。
- ✓ **引导利用**：结合传统文化传承利用，引导鼓楼文化街区内开展利用和经营等活动。

#### 3 创新实施路径

- ✓ **创新实施模式**：结合历史建筑现状特征与相关规划要求，重点地区进行申请式整院腾退，腾退空间优先完善公共服务设施，探索申请式改善路径。
- ✓ **健全实施保障**：按照“政府协调支持、企业具体运作、社会各方配合”的工作思路，开展历史建筑风貌保护项目评估；探索保护更新方式及配套实施政策。



## 5.2.1 历史文化要素

## ■ 重点项目

现有历史文化要素：

- ✓ 鼓楼
- ✓ 高庙
- ✓ 太平寺
- ✓ 大河机床厂



- 新老建筑风貌差异

鼓楼、高庙、太平寺等古建周边建筑风貌不协调

- 历史要素空间孤立

鼓楼、高庙、太平寺没有空间上的呼应

- 文化挖掘利用不强

文旅业态不够丰富、没有集中展现的空间

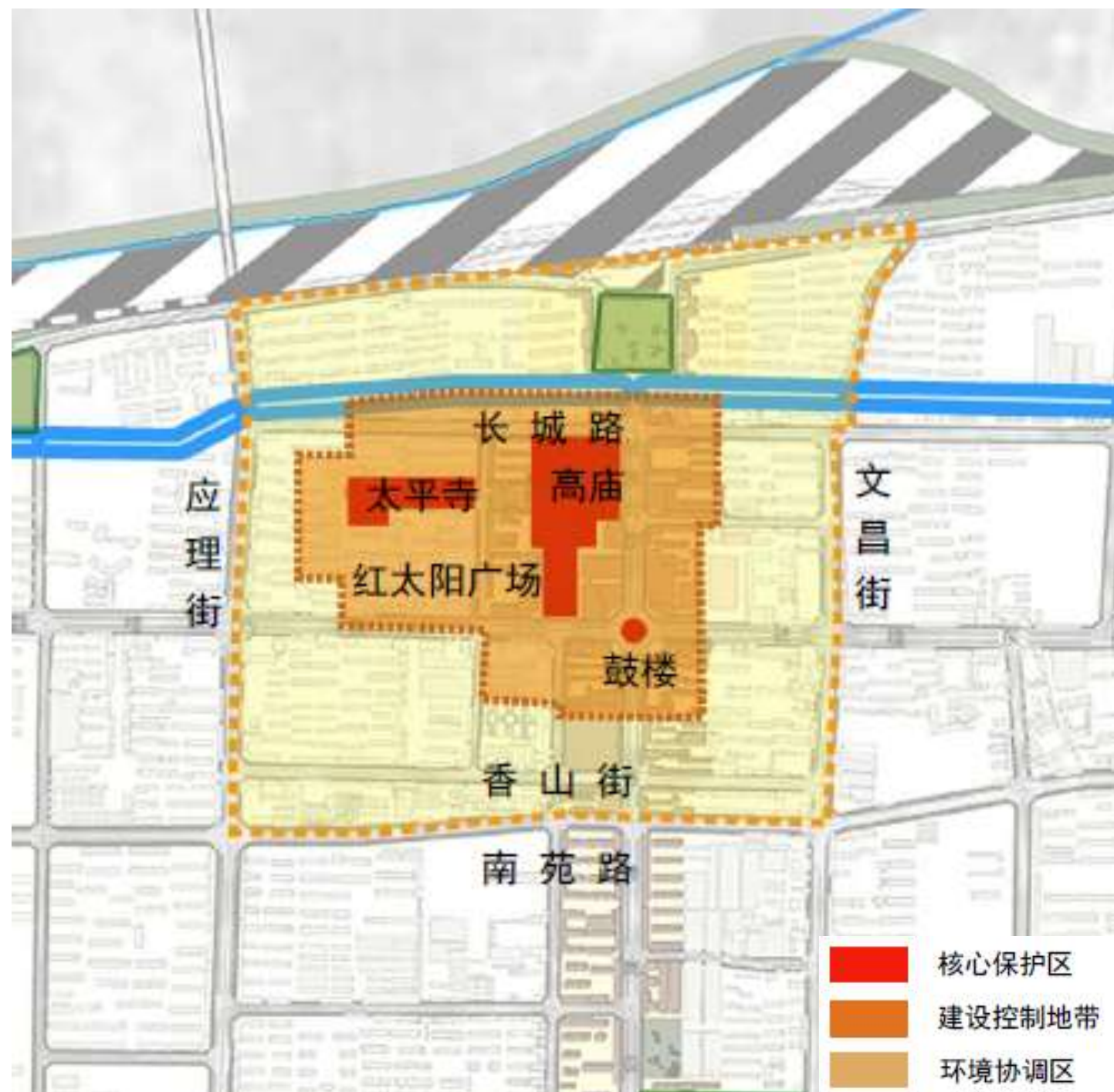
- 旅游配套设施不足

缺乏停车等旅游配套设施

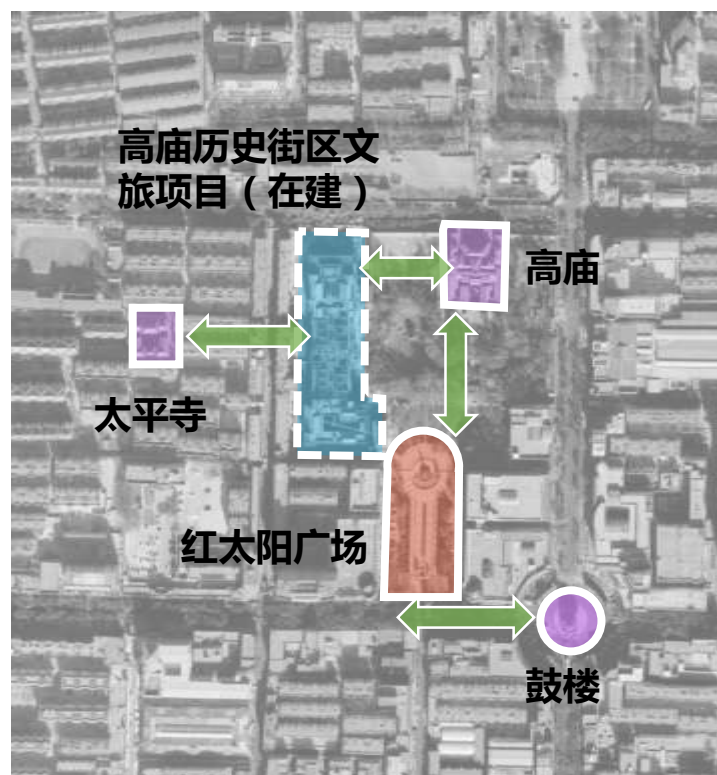
## 5.2.1 历史文化要素

## ■ 重点项目：鼓楼-高庙-太平寺历史组团

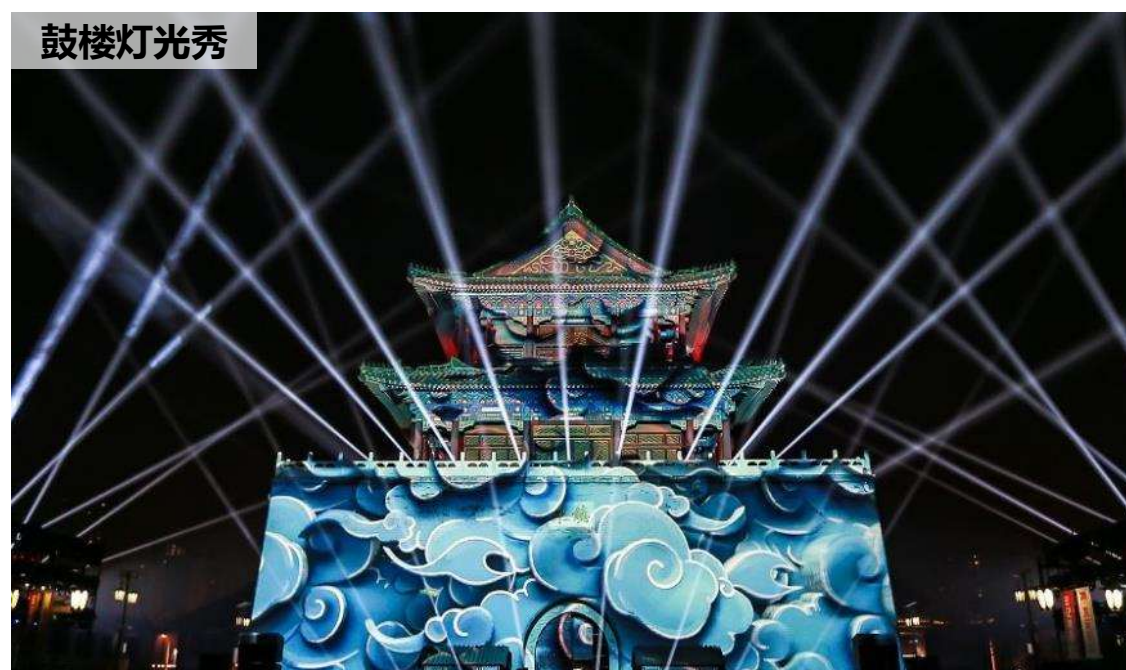
## ✓ 分级保护历史要素



## ✓ 丰富延伸文旅业态

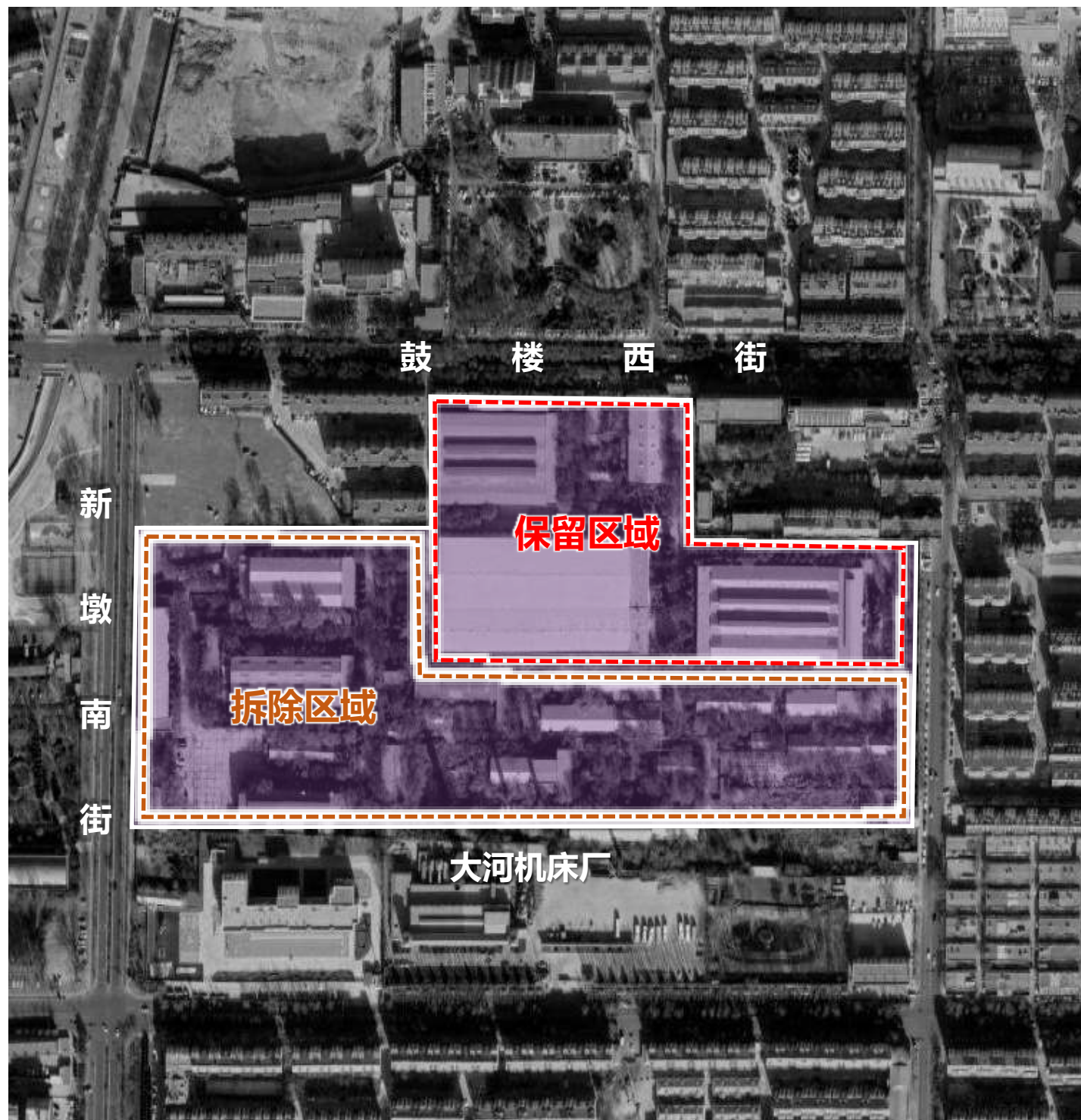


## 开放性、服务性、生活性



## 5.2.1 历史文化要素

## ■ 重点项目：工业遗产大河机床厂



## • 保留部分工业厂房

综合考虑土地经济性，保留部分质量较好、体量较大的厂房，保留工业历史文化记忆

## • 多业态融合打造城区新IP

主题游乐园、体育运动公园、传统工艺文化展览、休闲游憩、购物美食……

## • 保障项目资金平衡

腾退部分用地可进行二次开发，土地收益可作为新项目开发资金。

积极吸引社会资本开发运营，实现政府引导-社会参与-主客共享的

工业遗址公园



亲子欢乐谷



机床工艺展览



主题游乐园



## 5.2.2 老旧住区——老旧小区

## ■ 更新目标

加快老旧小区改造步伐，尽早实现  
系统性的功能完善、品质提升

老旧小区改造是城市更新的重要内容，  
是惠及民生的直接行动之一

## ■ 更新策略

## 1 分类分圈层落实

- ✓ **分类分圈层落实**：内圈层结合鼓楼文化街区的风貌要求，对老旧小区进行提升类改造；中圈层做基础和完善类改造。
- ✓ **重点地区优先改造**：重点对鼓楼十字街区两侧的老旧小区，实施立面出新、增补配套、优化环境等。

## 2 完善配套设施，提升生活质量

- ✓ **基础设施完善**：重点补齐各类基础设施，进一步提升设施适老化、智慧化建设，打造系统完整、便捷舒适的街区生活圈。
- ✓ **开展经营性活动**：允许更新改造空间开展经营性活动，提供增值服务，实现长期微利可持续。

## 3 探索长效的建管并重治理模式

- ✓ **创新服务机制**：探索建立老旧小区物业管理服务机制，维护改造更新效果。
- ✓ **开展动态评估**：发挥责任规划师团队专业作用，开展常态化动态评估，建立问题清单、项目清单。
- ✓ **健全治理机制**：加强基层党组织建设、居民自治机制建设，引导社会资本参与，坚持建管并重，加强长效管理。

## 5.2.2 老旧住区——老旧小区

## ■ 重点项目

老城区老旧小区建筑风貌存在差异  
完整社区建设进度停滞，配套设施  
建设不足  
管理机制不够完善，缺乏物业管理、  
改造维护等制度措施



改造遗留砖瓦结构房屋，影响老城区风貌建筑质量差，配套设施缺乏居民较少，建筑利用率较低



完整社区建设存在不足，缺少适老化、智慧化设施建设，社区整体生活氛围较差，缺少公共活动空间



## 5.2.2 老旧住区——老旧小区

## ■ 重点项目:向阳小区 (拆除重建)



## • 社区服务设施补齐

配备适老化、智能化、社区服务等基础设施，提升社区活力，打造舒适生活圈。

## • 旅游设施的完善

为向阳步行街、兴隆南街及城区游客提供服务便利，打造主客共享的服务模式。



## • 结合鼓楼风貌统一建设

通过立面、色彩、景观打造等方式与鼓楼风貌融合，提升整体环境。

## • 项目资金平衡

通过出让地块二级开发，配套设施社会化运营等模式，来平衡整个项目的建设开发。



## 5.2.2 老旧住区——老旧小区

## ■ 重点项目:世纪花园 (改造提升)

## 大数据引入智慧社区建设，打造中卫市智慧社区建设标杆

共享的空间+智慧化的节点+舒适的生活环境+便捷的使用体验



智慧安监

建立各种数据模型与传感器采集的计算数据，广泛使用计算机、光纤、无线通讯、红外、监控等科学先进技术设备管理安全，让数据“多跑路”、让管理“很省心”，提高安全监管效率。



智慧停车

利用街角空地建设立体停车设施，配置GPS定位等技术，停车位资源的实时更新，实现停车位资源利用率的最大化、车主停车服务的最优化。



智慧物业

以信息技术、移动技术为主要支撑，建立在传统物业服务基础上的服务方式，通过数据采集分析了解业主需求制定管理策略，提升物业管理水平。

**补齐公服设施：**补齐各类社区服务设施和活动空间，完善设施服务半径。

**整治建筑风貌：**从色彩、材质等方面整治老旧小区立面，凸显中卫历史文化特色。



## 5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

## ■ 更新目标

**尽快完成棚户区改造，  
完善城市功能，改善人居环境**

**棚户区改造是完善城市功能，提升城市品质，改善人居环境，  
消除安全隐患的重要改善民生举措之一**

## ■ 更新策略

## 1 分类落实优化改造方案

- ✓ **特色保留**：结合中卫的特色和周边建筑风貌，对南苑东路北侧和南苑西路北侧的棚户区进行全面更新改造。
- ✓ **分类提升**：对整体环境差、改善难度高的棚户区拆除重建，对整体环境较好、优化难度低的棚户区以改造提升的方式为主。
- ✓ **标准严控**：严格把控棚户区改造范围和标准，优先改造老城区内脏乱差的棚户区，改善城市中低收入家庭的居住环境。

## 2 鼓励多种安置方式相结合

- ✓ **安置形式多样**：通过采取多元化的安置形式、政策优惠鼓励居民异地安置、统筹全市房源布置安置房等解决棚户区居民安置问题。
- ✓ **服务管理提升**：对于安置小区要完善社区服务管理，重点落实各安置小区的社区管理和物业管理。

## 3 健全资金保障机制

- ✓ **地块组合实施**：可按照“肥瘦搭配、以丰补歉”的方式组合实施，保障收益平衡。
- ✓ **重点优惠补偿**：对城市重点片区城中村改造进行补偿优惠或奖励。通过采取多元化的安置形式、政策优惠鼓励居民异地安置、统筹全市房源布置安置房等解决城中村居民安置问题。



## 5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

## ■ 重点项目



## 现有棚户区（城中村）：

- ✓ 大河厂家属楼
- ✓ 二中西南侧
- ✓ 中卫市第三中学西侧
- ✓ 应理新社区园南侧
- ✓ 民生花园西侧
- ✓ 民生花园东侧



## • 建筑质量差

建筑多为2005年以前的老旧建筑，建筑质量难以符合要求。

## • 建筑风貌不协调

建筑界面破败，多为裸露砖块或黄色脱落墙漆，与周边建筑风貌差异大。

## 5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

## ■ 重点项目：民生花园东侧城中村（网红街区、非遗民宿）



- 保留更新改造（面向公众）

南苑西路北侧房屋，经修缮改造、美化界面后，改造为咖啡馆、西餐厅、酒吧、特色美食等打卡地。

改造为咖啡馆



- 保留更新改造（面向游客）

平台公司、旅游集团出资改造，将建筑修缮更新，增加年轻元素，搭配种植绿植或花卉等，形成与大河机床厂呼应的旅游民宿。

改造为特色民宿



- 拆除重建提升（面向公众）

部分城中村建筑拆除重建后，建设停车场或公园广场等；部分城中村拆除重建后进行二级开发。

改造为停车场或公共空间



## 5.2.4 老旧厂区

## ■ 更新目标

## 盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力

确保旧工业区的更新与改造既能满足**城市经济发展**需求，也能满足**便民化生活需求**，同时将有利于进一步促进城市的**多元化与高质量发展**

## ■ 更新策略

### 1 清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展

- ✓ **引导发展**：引导产业园区化发展，推动**迎宾大道两侧的汽修、建材类**低效工业园区化发展，盘活低效工业用地。
- ✓ **产业升级**：以功能定位为导向，通过产业研发升级、产业环境优化、产业平台搭建，推动厂区高质量发展。

### 2 完善产业功能，加强基础设施建设

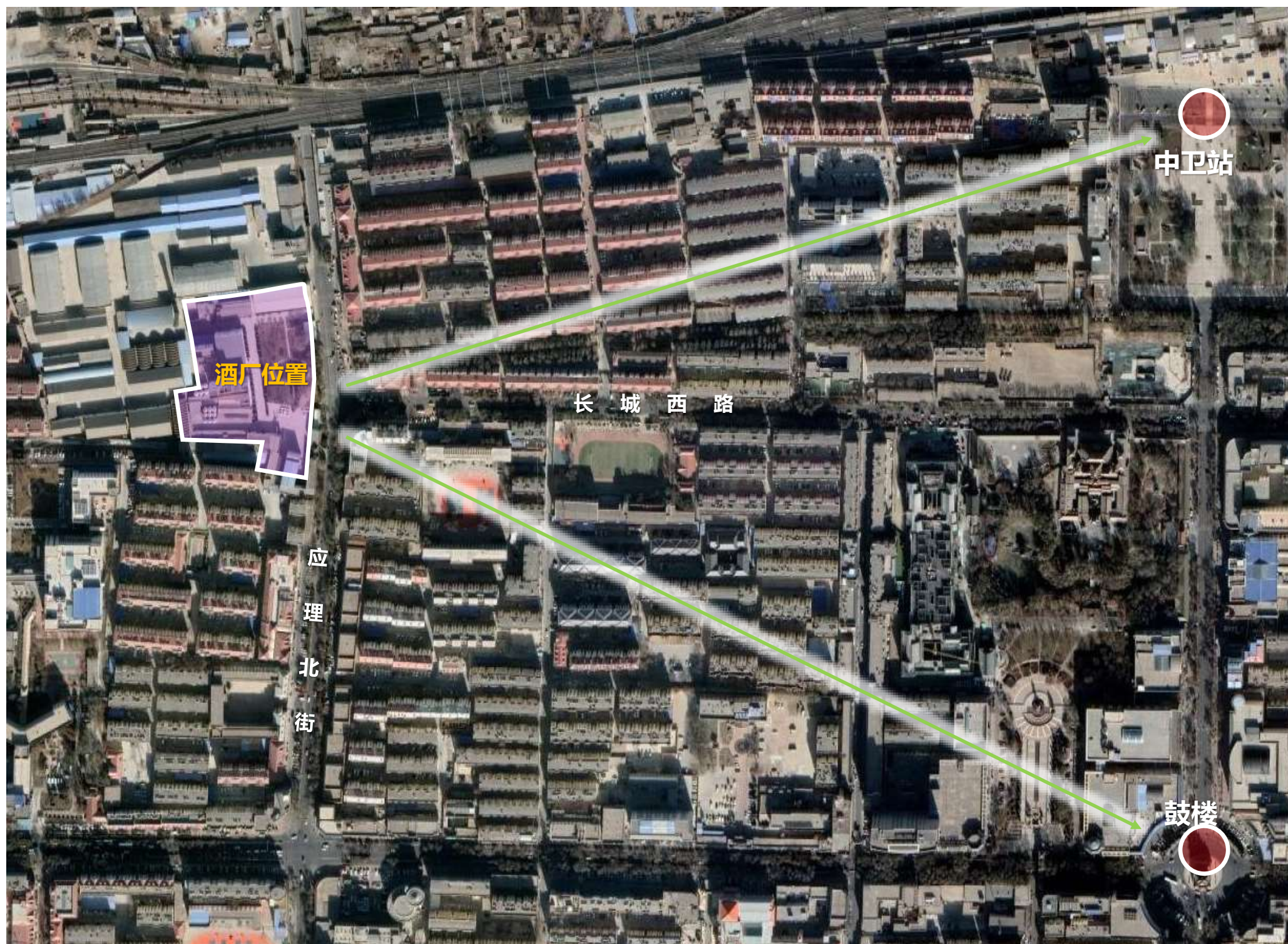
- ✓ **基础设施优化**：从人、产业、园区三方面需求入手，优化基础设施，完善厂区功能，支撑产业空间载体高效运作。
- ✓ **功能设施补足**：利用旧厂区存量用地进行配套设施的补足，平衡各类配套设施供给；鼓励利用老旧厂区补充文化体育、停车服务、便民服务、教育等公共服务设施。

### 3 探索实施模式，完善保障体系

- ✓ **政府引导，鼓励多元主体参与旧厂区更新**：坚持“政府引导，企业自主”的理念，探索实施旧厂区业主联合自主更新。
- ✓ **设定工业用地功能转换过渡期**：设5年过渡期，允许临时变更建筑功能，引导产业转型升级，发展经营性用途；5年内按原用途和原土地权利类型使用土地，过渡期内暂不对划拨土地的经营行为征收土地收益。

## 5.2.4 老旧厂区

## ■ 重点项目：香山酒厂



## 现状问题

## • 区位较好但产出低效

香山酒厂位于中卫站附近，目前占据有利位置但效益较低

## • 建设风貌无特色，利用程度较低

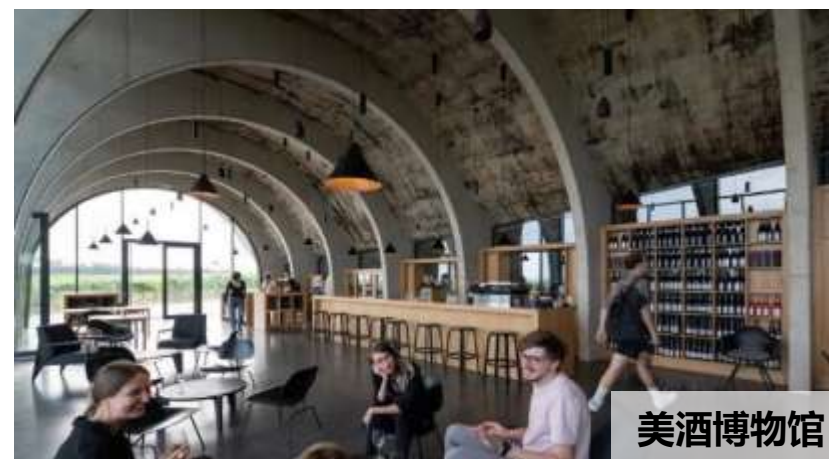
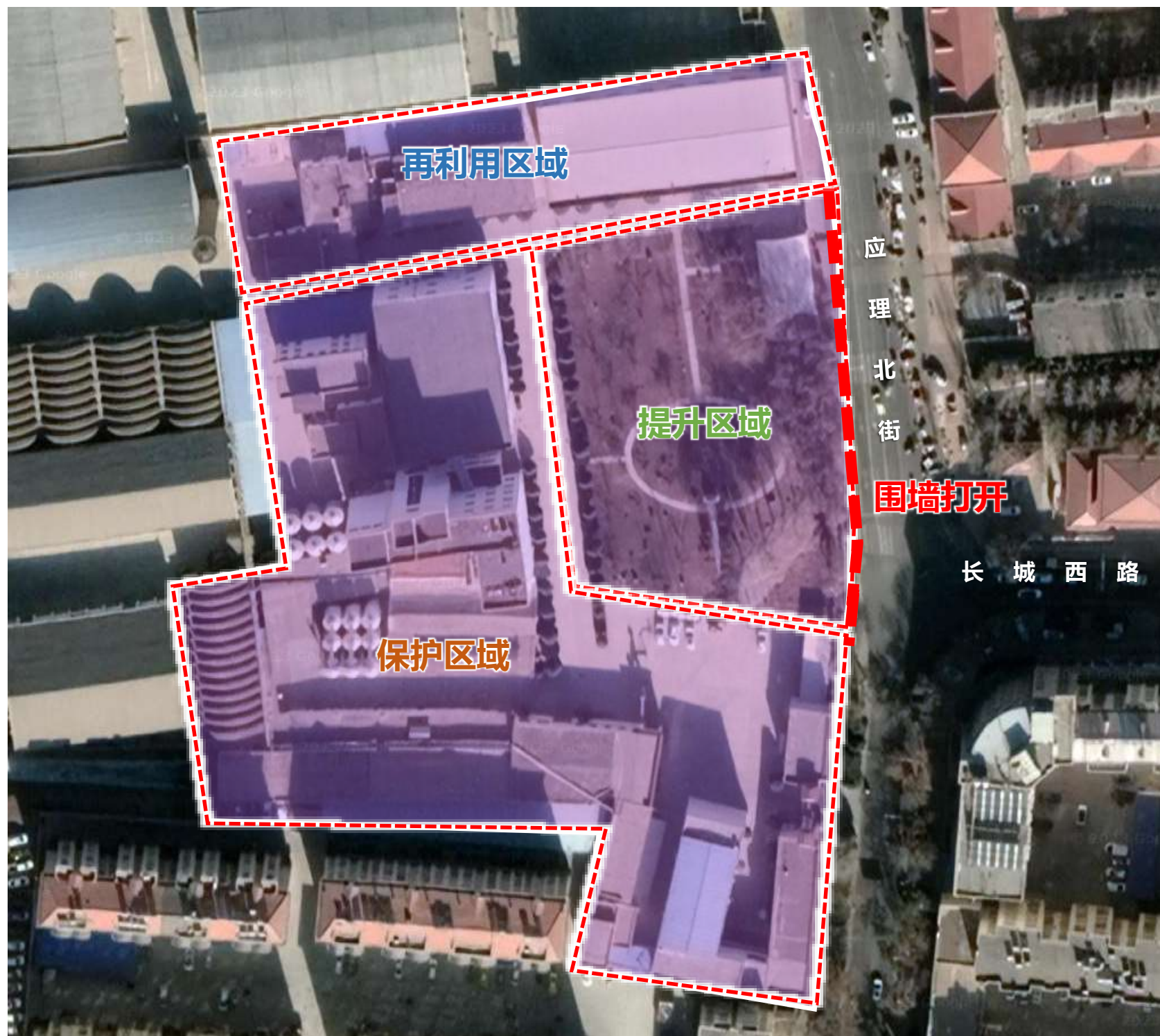
酒厂与周边街道风貌无衔接且内部的小游园无人使用

## • 整体较为封闭，缺乏标识性

整体较为封闭，葡萄酒厂的识别性较低，外立面无特色。

## 5.2.4 老旧厂区

## ■ 重点项目：香山酒厂



## 提升策略

- 保护窖藏遗址，打造中卫酒乡品牌

保护百年酿泉、百年窖池、百年酒锅、曲砖拱形粮仓等遗址，传承传统酿酒工艺，打造中卫酒乡品牌。

- 原有生产车间打造酒类博物馆

挖掘中卫酒文化，利用现有的车间打造酒品展览与酒类创意工坊，体验传统酿酒工艺。

- 酒品管理用房植入餐饮与住宿功能

利用酒厂低效的管理用房和库房植入餐饮、精品店、酒店等全新业态。

- 打开部分边界，形成开放的商业文化街

打开围墙，提升现有景观空间，让封闭的厂区形成了一条可供游人穿行、游览、休闲、体验的商业街区。

## 5.2.5 老旧商业

## ■ 更新目标

## 促进低效市场转型升级，优化市场空间布局，构建新型商贸集群

鼓励传统商圈围绕产业结构调整、商业业态优化、空间品质提升，拓展新场景应用、挖掘新消费潜力、提升城市活力，实现人气的再聚集

## ■ 更新策略

### 1 分类施策，多路径促进市场更新

- ✓ **环境低效商贸**：结合规划布局、市场定位提升**兴隆南街两侧商贸**的业态层次；打造商业服务功能，凸显商业与文化服务功能。
- ✓ **产出低效商贸**：依托城市功能以及未来城市发展需求，对**沙坡头水镇**合理进行功能置换，提升环境品质，实现转型升级。

### 2 引导旧市场自主更新，鼓励多模式并存

- ✓ **政府主导**：强化政府主导，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障，充分发挥市场作用，引入平台公司或社会资本参与旧市场更新。
- ✓ **模式多样**：根据地段区位和现状经营情况的不同，提出轻资产、轻资产 + 重资产、重资产三种存量旧市场的实施路径及运营模式，鼓励多种模式并存。

### 3 多途径增强商业区活力，提升旅游体验

- ✓ **业态更新**：引入文化演出、艺术展示、休闲娱乐等沉浸式、体验式新业态。
- ✓ **功能延伸**：通过功能兼容，促进商业功能延伸，形成“主街+辅街”的特色商贸区。
- ✓ **商圈提升**：发展7\*24商圈经济，建设多元化夜间消费场所，促进夜经济发展。

## 5.2.5 老旧商业

## ■ 重点项目：中南百货批发市场、海鑫商场

现有低效商贸要素：

- ✓ 中南百货批发市场
- ✓ 海鑫市场



- 商场商贸价值挖掘不足

海鑫商场处于商业圈，与周边商业形成差距，地块潜力挖掘不足

- 业态文化内容缺乏

中山南街街巷内商业业态混杂

- 建筑立面杂乱，消费场景不佳

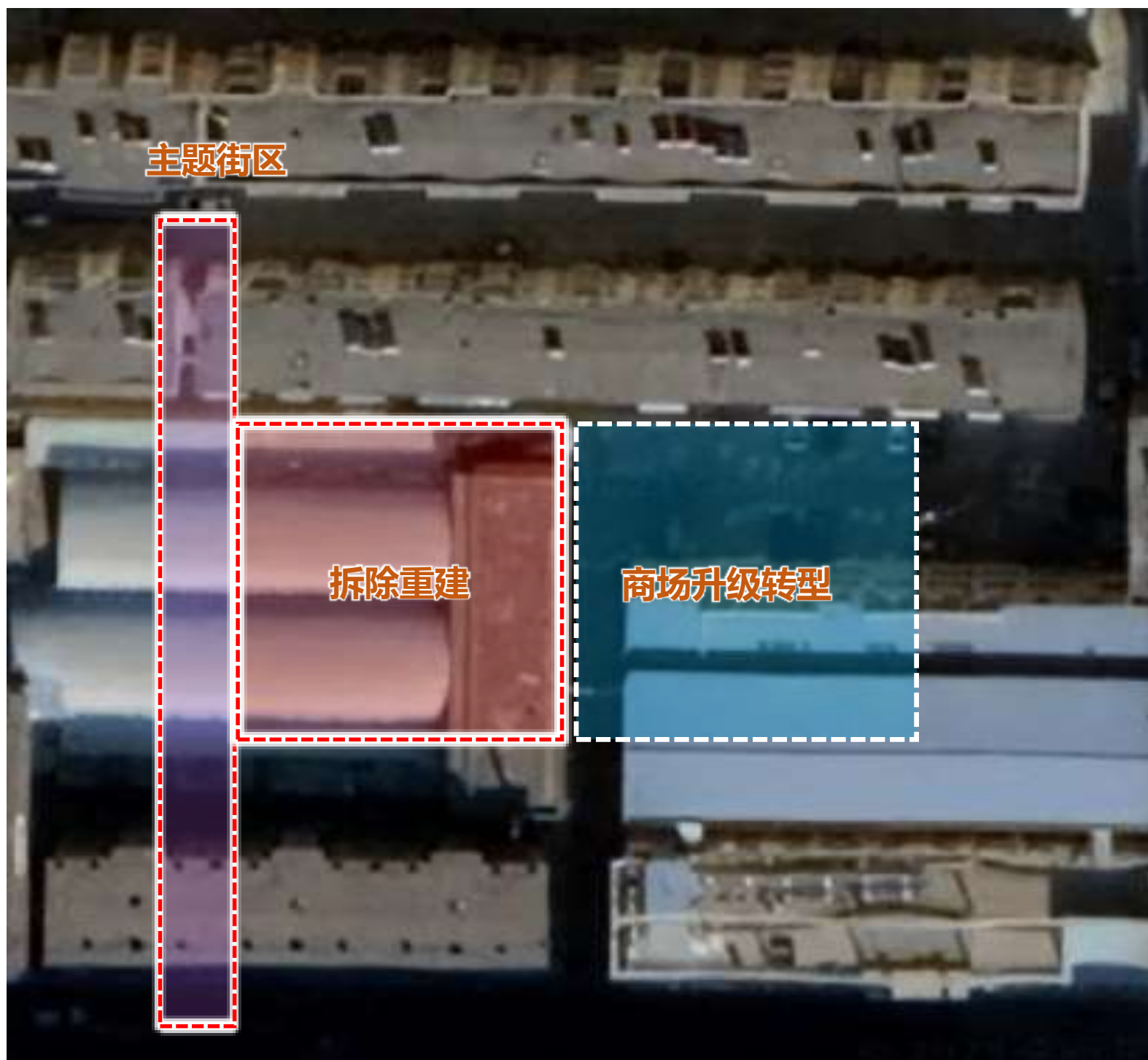
低效商贸建筑立面风貌杂乱，消费空间混乱

- 中南百货批发市场业态低效

市场产业定位发展不符合核心商贸圈的发展方向

## 5.2.5 老旧商业

## ■ 重点项目：中南百货批发市场、海鑫商场



## 中南百货批发市场

## • 搬迁疏散、拆除重建、功能转换

对现状百货市场进行拆除，建设高端人才公寓，服务中卫数字产业工作者。

## • “文旅+商业”沉浸式、体验式主题商贸街

整治中山南街业态，打造以新颖特色小店形式的主题街区，服务旅游和当地居民。



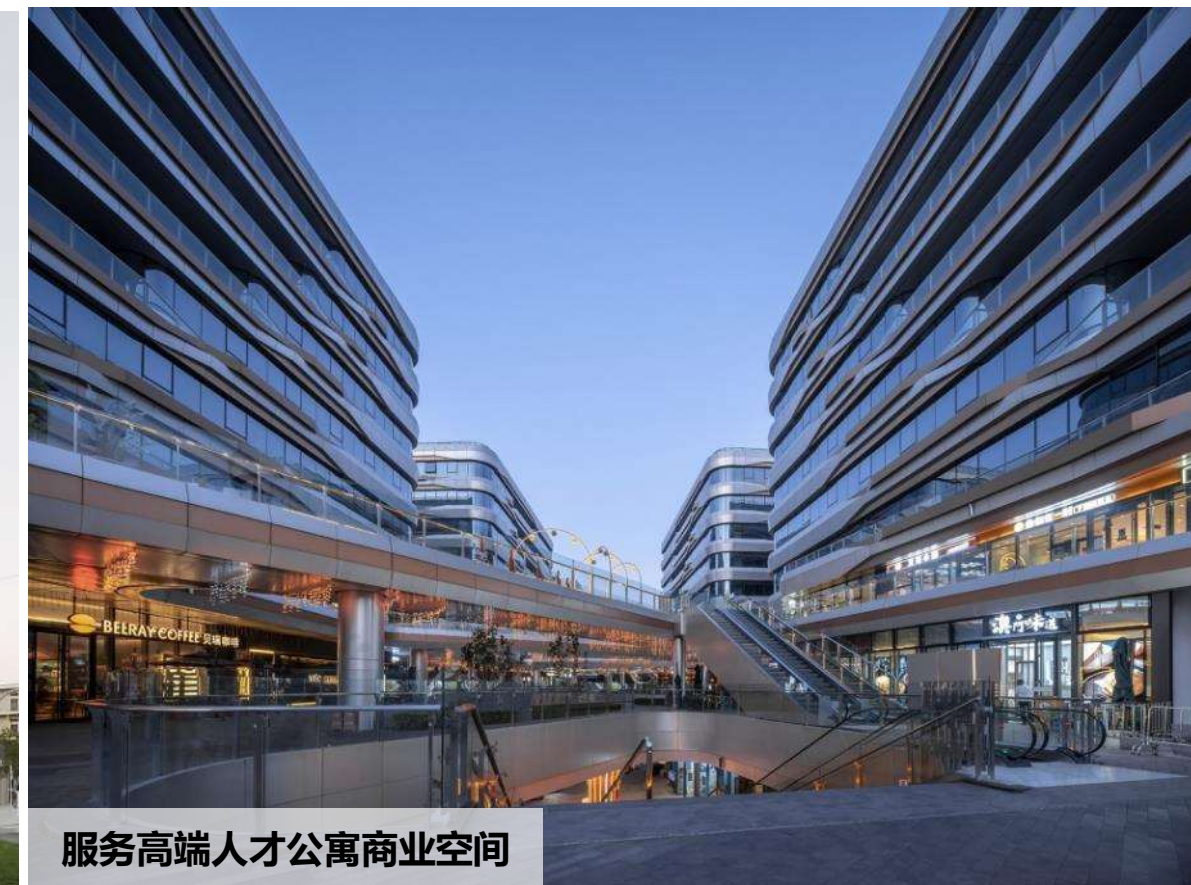
## 海鑫商场

## • 建筑立面升级改造

对迎鼓楼南街的建筑立面进行改造，与周边的风貌相契合

## • 联合高端人才，打造多元消费服务空间

打造了集购物、休闲、餐饮等业态的多元消费空间，服务高端人才公寓住户的日常生活





## 5.2.6 老旧街区

## ■ 更新目标

结合现有历史文化资源，  
塑造具有中卫特色的商业文化街区，  
提升街区活力

结合街区发展导向，找准定位，突出街区特色，  
优化功能业态和布局，提高街区活力

## ■ 更新策略

## 1 鼓励植入传统文化元素，提升街区文化旅游氛围

- ✓ **业态交融**：发展新旧业态交融的“文化+”产业，延续街区原有历史文化特色，活化利用历史文化资源。
- ✓ **特色打造**：将**兴隆南街、中山街**等老旧街区打造具有地方特色的商业街、美食街、民俗街、旅游风情街等魅力街区。
- ✓ **文脉挖掘**：充分挖掘**兴隆南街、向阳步行街**已有和潜藏的文化禀赋，提取相关设计要素融入更新设计，串联文化故事，塑造文化特色。

## 2 前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案

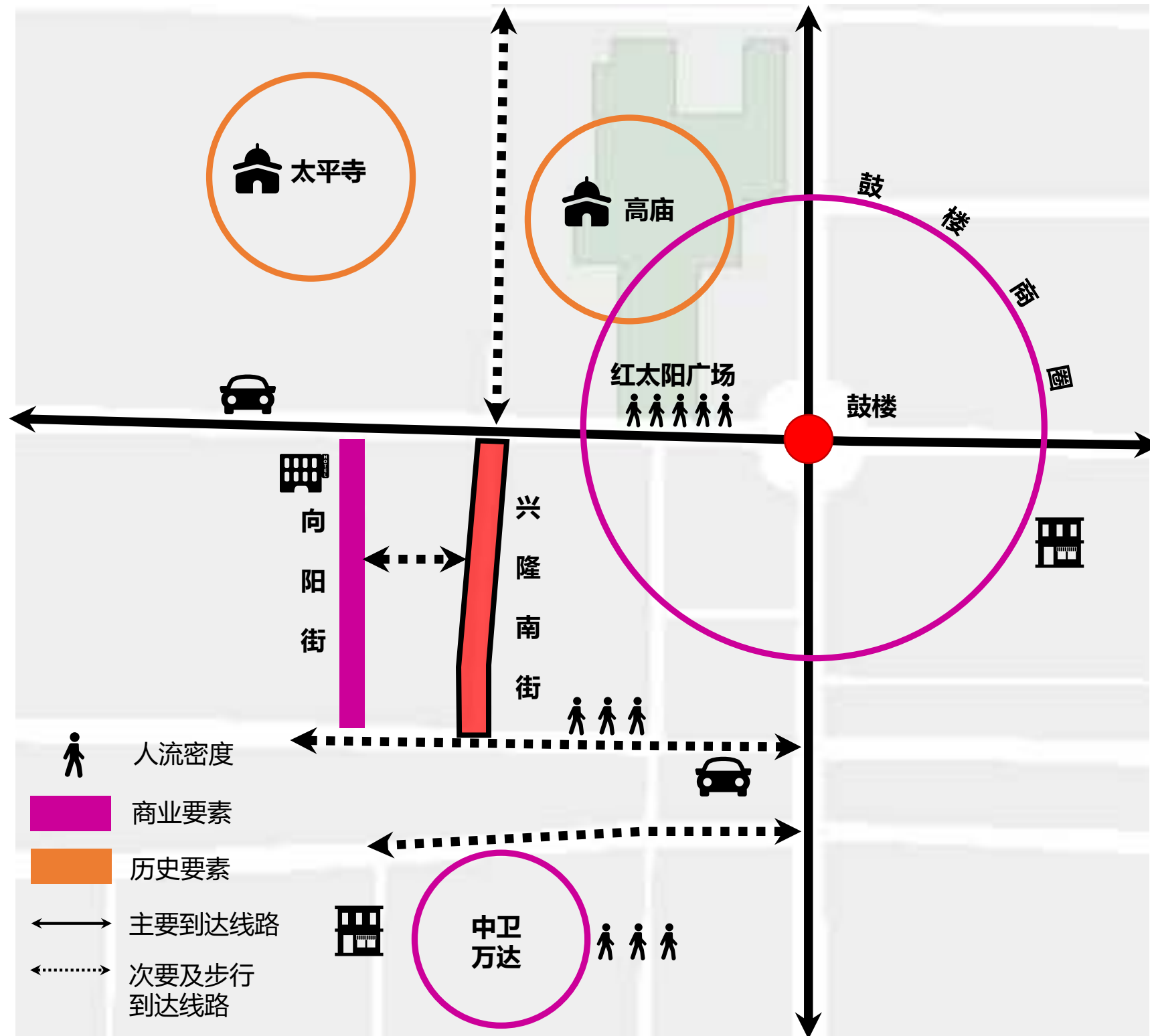
- ✓ **定位谋划**：基于周边市场分析、发展趋势谋划街区定位，作为方案设计的基础。
- ✓ **业态布局**：前置考虑后期业态布局与运营，考虑招商需求优化空间设计方案。

## 3 多途径增强街区活力，提升居民和游客的体验感

- ✓ **配套提升**：增加绿地、广场等公共开敞空间，升级消防设施、给排水、电力、通讯等配套设施。
- ✓ **活力构建**：增加小剧场、展览馆等新活力场所。
- ✓ **交通优化**：优化车行流线，分流过境交通；优化公共交通站点与步行街、商业综合体、办公楼宇的步行联系。

### 5.2.6 老旧街区

■ 重点项目：兴隆南街改造提升



### 向阳街



### 兴隆南街



业态

烧烤  
酒吧

传统小吃  
便利商铺

## 如何实现错位发展 + 业态互补？

### 5.2.6 老旧街区

■ 重点项目：兴隆南街改造提升

#### 智慧门户

**研判：**北入口鼓楼西街  
**商业繁华**  
**人流量大**  
更好展现街区形象

**项目：**智能灯光秀  
3D投影

**效果：**打造现代化门户  
吸引人群  
提升街区活力

#### 文创脉络

**元素：**沙漠水城  
黄河母亲河

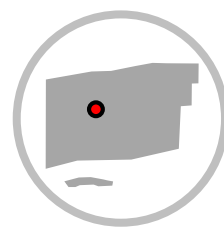
**项目：**文化书店  
文创饮品店  
文创手工

**效果：**与向阳街形成业态  
互补  
展现中卫特色文创  
街区

#### 高端旅游

**项目：**酒吧  
民宿  
户外特色小吃  
音乐节演出

**效果：**对向阳街烧烤功能进行**补充**  
主要区域与向阳街相  
连，实现两街区融合联动



- 文创项目
- 智慧项目
- 旅游项目
- 新材料
- 步行路线

## 5.2.7 其他要素

## ■ 更新策略

## □ 烂尾楼

- ✓ 短期难以盘活的项目，由业主委托专业单位采取安全加固措施，或实施绿化整治或拆除。
- ✓ 因公共利益需要、相关规划的调整等原因需由政府收回的，可由政府实施征收。
- ✓ 政府与土地使用者双方协调一致的，也可以解除土地使用权出让合同或达成收地协议，土地按控制性详细规划重新出让。

## □ 闲置土地

- ✓ 延长动工开发期限。
- ✓ 调整土地用途、规划条件。
- ✓ 协议有偿收回国有建设用地使用权。
- ✓ 对因规划依法修改造成闲置的，可置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。



## 5.2.8 战略片区更新

## ■ 更新策略

落实中卫市国土空间规划要求，遵循公共利益优先的理念，按照城市结构优化、功能完善的要求，结合城市重大功能、重大项目安排，建设城市发展新引擎，激发城市活力，带动周边地区发展。

## □ 中卫市行政中心服务区

✓ 根据城市发展的需要，完善用地功能配比。调整优化居住用地布局，完善公共服务设施，拓展绿地空间，改善人居环境。

## □ 中卫南站交通枢纽门户区

✓ 根据高铁站的发展需求，完善商业商务、旅游配套等服务设施。其他地区结合交通区位和功能定位，对存量建筑更新方式积极探索，打造具有活力的功能节点。

## □ 鼓楼高庙历史文化保护区

✓ 重点保护特色历史资源，塑造特色历史街区。发展文旅、文创、运动休闲功能，完善公共服务设施，拓展绿地空间，改善人居环境。

## □ 中卫数字经济产业发展区

✓ 完善城市文化会展功能，提升城市服务能级，激发文化产业发展活力。打造城市数字小镇，提供就业创业研发基地，发展智能数字化产业



战略片区及图斑布局

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium in the foreground with a distinctive wavy roof. The city extends to the horizon under a clear sky. The text '06 更新单元统筹' is overlaid in a dark green color.

# 06 更新单元统筹

## ■ 更新分区划定原则

以中心城区更新潜力图斑识别结果为基础，结合社区行政界线及管理范围、主次干道等要素划定三大重点更新片区。

## ■ 三大更新分区（包括7大更新重点板块）

### 北部更新分区

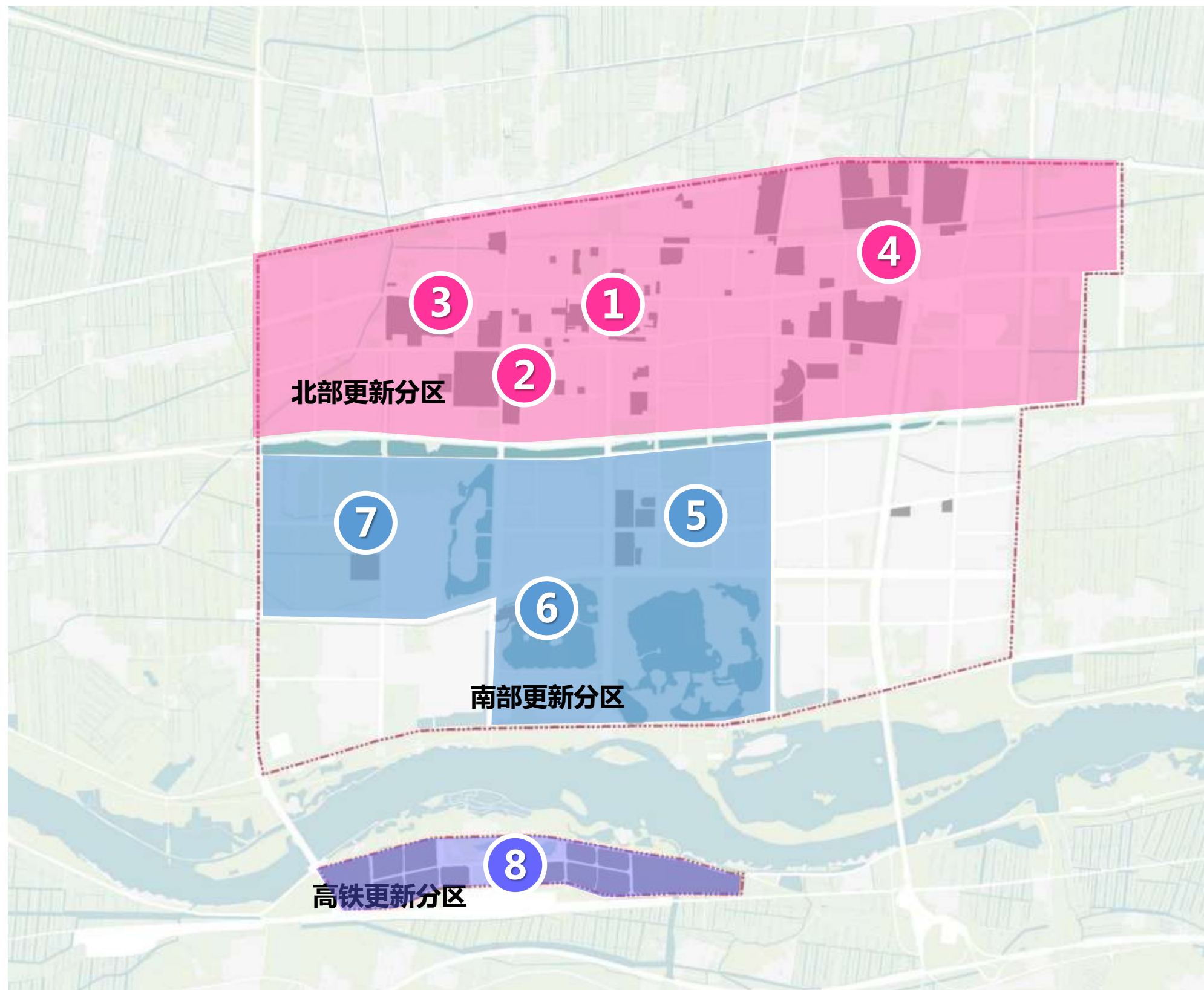
- 1：中卫老城激活升级板块
- 2：老旧小区改造更新重点地区
- 3：老旧小区更新提升板块
- 4：低效工业转型腾退板块

### 南部更新分区

- 5：行政文化服务门户板块
- 6：低效商业激活提升板块
- 7：数字经济科教会展板块

### 高铁更新分区

- 8：中卫南站战略更新板块



## 北部更新分区

- **更新目标**：凸显北部片区文创旅游、现代商贸、旅游配套服务等功能，划定四大更新板块。中卫老城地区加强文化保护和活化利用，补齐公共服务设施短板；加强工业遗产等历史文化要素的保护与利用；推动东部旧工业升级改造，积极推动产业园区化发展；加快老旧小区改造。
- **功能定位**：**文创旅游、现代商贸、旅游配套服务**
- **更新板块重点更新内容**：

### 中卫老城激活升级板块

- 1、加强鼓楼-高庙片区历史保护更新，彰显中卫特色文化，疏解非核心功能。
- 2、优化鼓楼十字街区风貌管控。重点强化鼓楼特色街区风貌，提升鼓楼十字街区城市形象。
- 3、提质升级特色商业文旅街区。改善兴隆南街、向阳步行街环境品质，增强文化氛围，营造高品质商业文旅街区
- 4、编制交通组织规划，组织好鼓楼特色街区内交通组织。合适路段改建单行道交通组织方式，增加慢行空间，由以车为本转变为以人为本。
- 5、加快老城及周边地区老旧小区和棚户区改造，提升旧住区整体风貌。

### 工业遗产活化利用板块

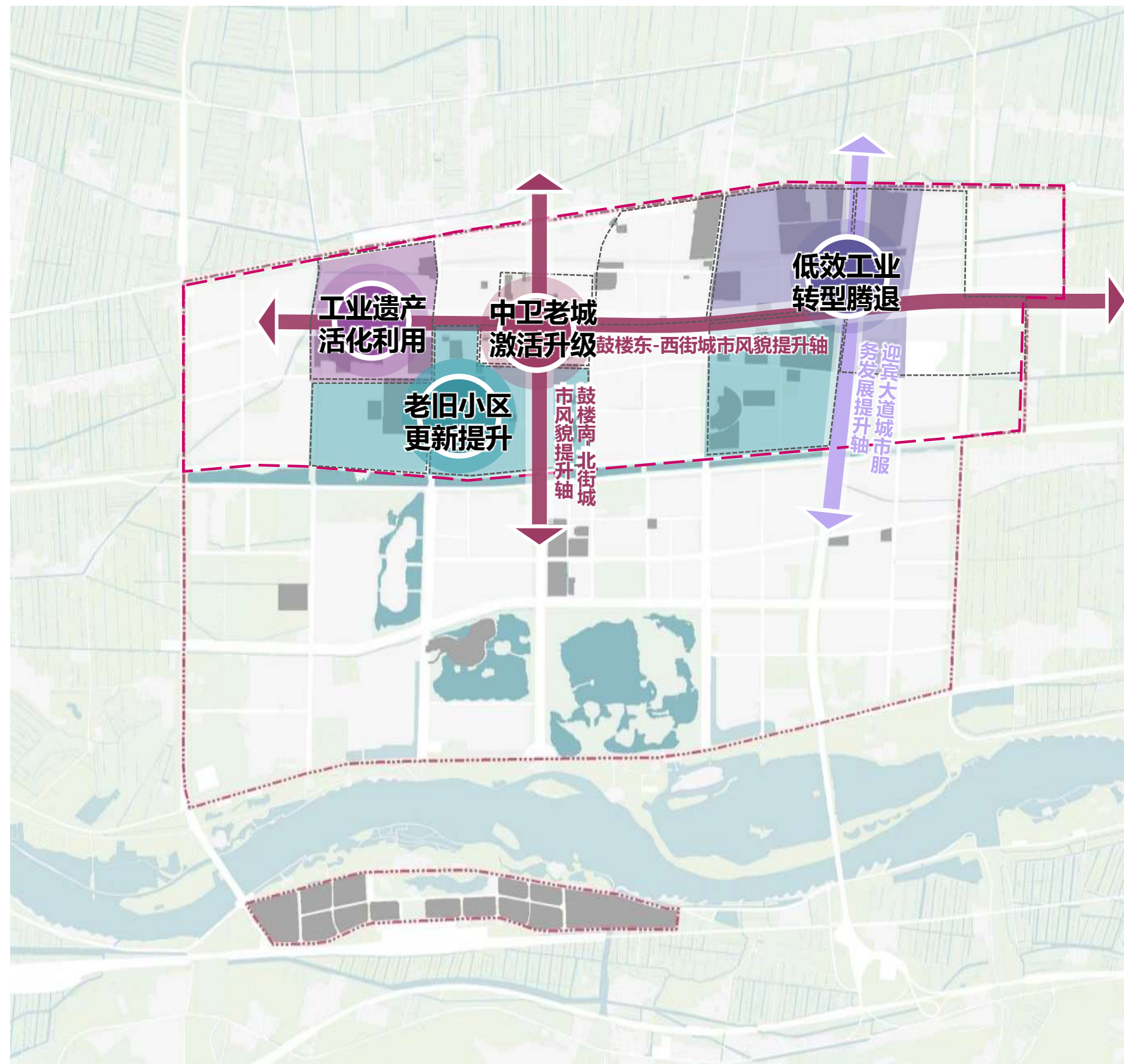
- 1、推动大河机床厂厂房等工业遗产活化利用、转型发展。发展文旅、文创、运动休闲功能，打造中卫创意活力集聚地、工业文化新名片。
- 2、推进老旧小区更新改造。构建完整社区、补齐公共服务设施。

### 低效工业转型腾退板块

- 1、推动原有旧工业转型发展，优化城市空间结构。
- 2、引导产业园区化发展。推动零散工业向园区集中发展，盘活低效工业用地，推动片区产业高质量发展。

### 老旧小区更新提升板块

- 1、推进老旧小区更新改造工作。补齐公共服务和基础设施，提高居民生活品质，提升重要城市道路形象界面。
- 2、加强烂尾楼等低效用地盘活利用，政策倾斜促进招商引资。





## 南部更新分区

- **更新目标**：凸显南部片区行政办公、创意商业、数字经济、文化会展功能。提升全市城市功能及综合服务能力，盘活利用低效商业设施，引领全市服务业高端化发展。
- **功能定位**：**商务办公、文化会展、科教文化、数字智能**
- **更新板块重点更新内容**：

### 行政文化综合服务板块

- 1、发展**高端商务、商业服务**等城市功能。不断完善城市综合服务水平，全市服务业高端化发展。
- 2、**提升片区整体门户形象**，加强闲置用地等低效用地盘活利用。

### 低效商业激活提升板块

- 1、盘活低效商业用地，**打造片区商业服务核心，激活片区活力**。
- 2、**完善商业配套设施、公共开敞空间的建设**。

### 数字经济科教会展板块

- 1、**完善城市文化会展功能，提升城市服务能级，激发文化产业发展活力**。
- 2、**打造城市数字小镇，提供就业创业研发基地，发展智能数字化产业**。

## 高铁更新分区

- **更新目标**：凸显高铁更新分区站前服务、商业商务、现代物流等功能。提升中卫南站片区城市客厅风貌。
- **功能定位**：**站前服务、商业商务、旅游配套**
- **更新板块重点更新内容**：

### 中卫南站战略更新板块

- 1、**协调统一中卫南站及周围地区城市风貌，打造中卫城市客厅**。
- 2、**完善商业商务、旅游配套等服务设施，积极吸引人流量，推动消费升级**。



### 6.2.1 划定原则

1、原则上城市更新单元内拆除建筑面积**不应大于现状总建筑面积的20%**；原则上城市更新单元内**拆建比不应大于2**；城市更新单元内**居民就地、就近安置率不宜低于50%**。——《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》

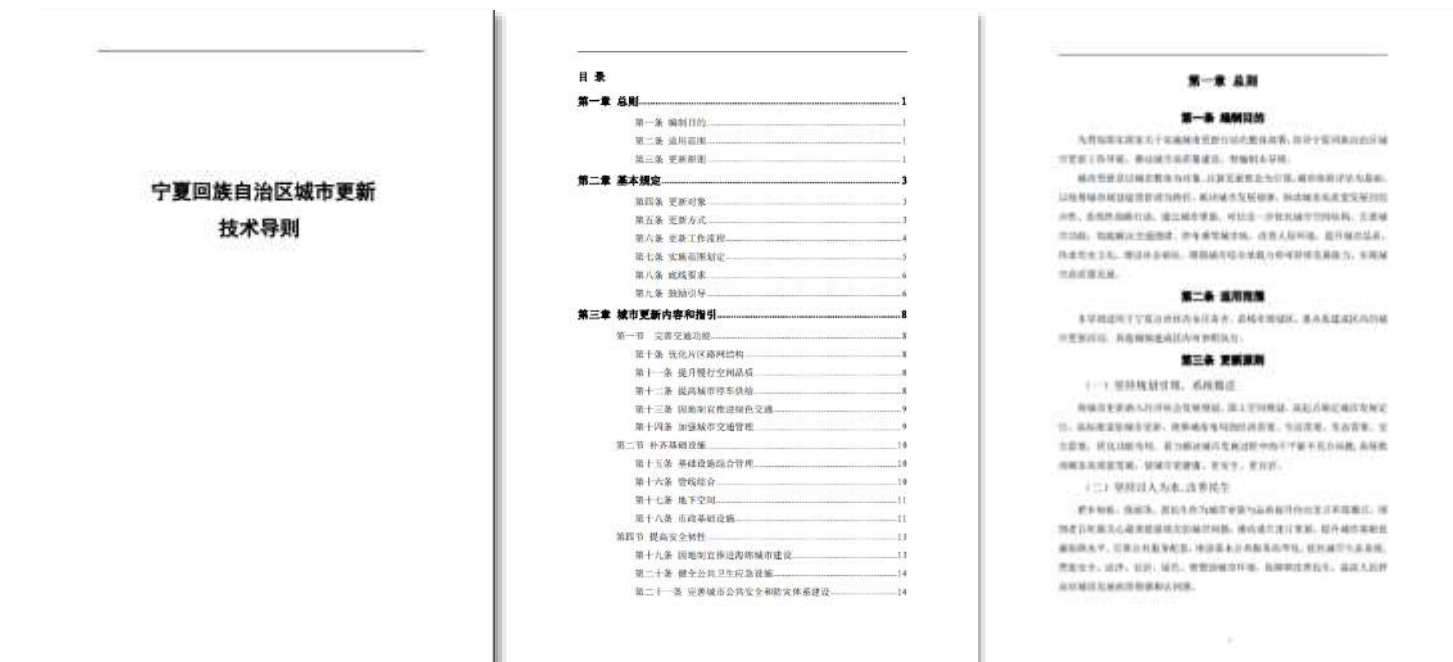
2、**应尽可能与街道管辖范围或国土空间详细规划单元范围保持一致**，并综合考虑土地、建筑、道路、河流等边界要素，考虑更新资源相对聚集和城市有机生产发展需求，符合成片连片要求。——《宁夏回族自治区城市更新技术导则》

3、重要的城市景观、城市道路、城市节点等特殊区域，为了满足整体性，**可以以更新资源为核心合理划定片区范围**。——《宁夏回族自治区城市更新技术导则》

4、更新单元用地规模**一般为1-5平方公里**，考虑到中卫市建成区规模，本次规划更新单元用地规模大致为**0.5-2平方公里**。



《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》



《宁夏回族自治区城市更新技术导则》

## 6.2.2 划定方法

- 1、以更新资源的判定与梳理为基础，划定**资源连片的区域**。
- 2、单元划定遵循管理事权划分，原则上不突破社区行政管理范围。
- 3、**宜居城市的建设**：**综合参考十五分钟生活圈划定更新单元**，在合理的步行距离可达范围内，享有较为完善的养老、医疗、教育、商业、交通、文体、绿地等基本配套公共服务设施。

**智慧城市的建设**：**综合参考社区行政管理范围**，在控规管理单元的管理范围内，统筹更新建设惠民服务、精准治理、信息资源、数字经济、创新发展等在内的智慧城市。

**韧性城市的建设**：**综合参考十五分钟生活圈及主次干路、自然地理边界划定更新单元**，对居民便捷生活范围内的人员、设施、管理安全韧性进行更新建设。



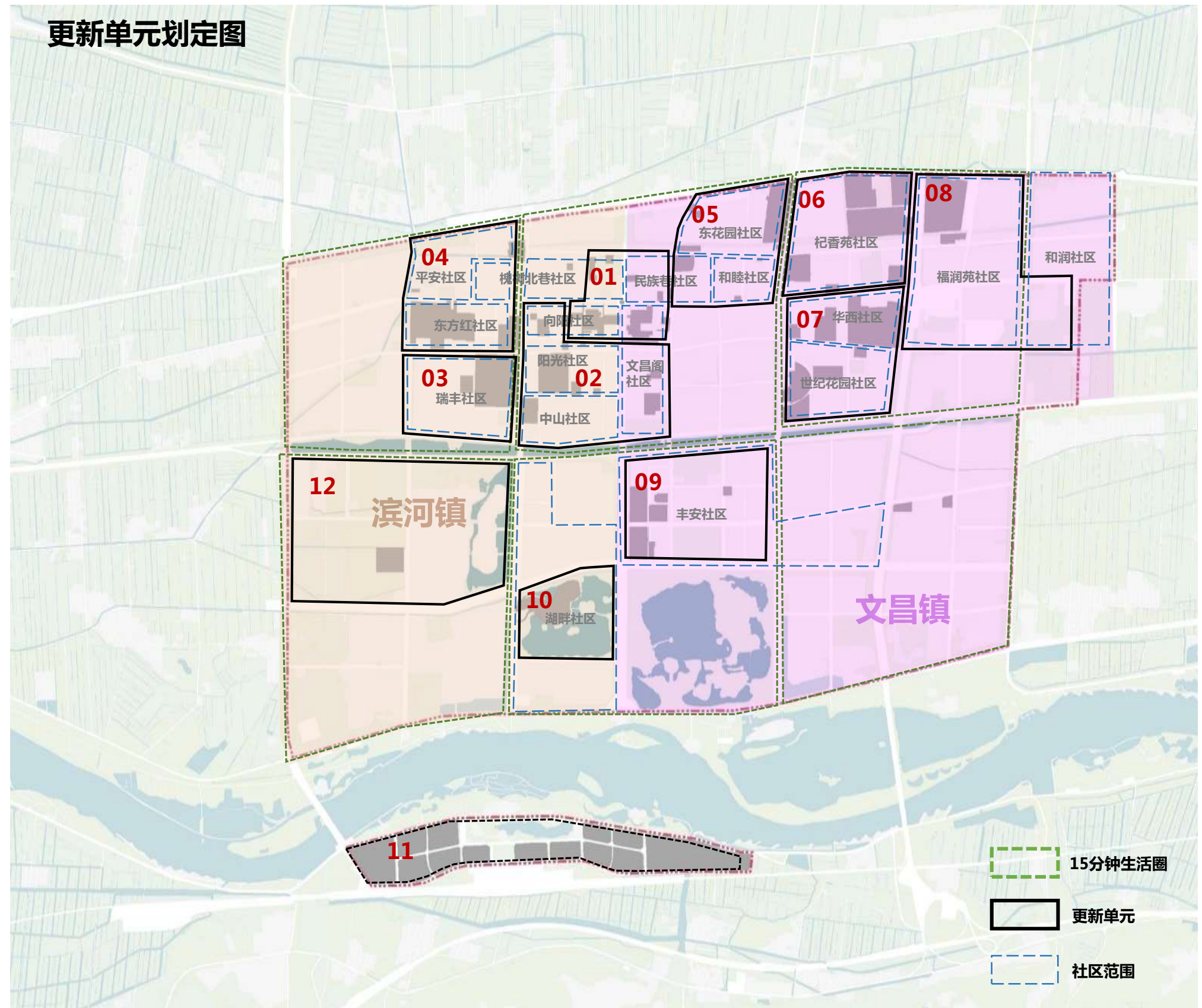
## 6.2.3 划定结果

结合现状社区行政管理范围及15分钟生活圈。最终划定 **12**个城市更新单元，**01-08**为一般更新单元，**09-12**为战略更新单元。

单元编号	更新图斑面积(ha)	潜在更新单元面积 ( ha )	占更新单元总面积 ( % )
01	11.68	52.55	22.23
02	16.58	111.53	14.87
03	16.07	64.21	25.03
04	19.26	92.15	20.90
05	12.83	81.41	15.76
06	28.88	99.36	29.07
07	30.25	103.16	29.20
08	15.25	168.22	9.07
09	10.42	118.51	8.79
10	9.35	59.39	15.74
11	71.32	108.86	65.52
12	97.04	226.9	42.77

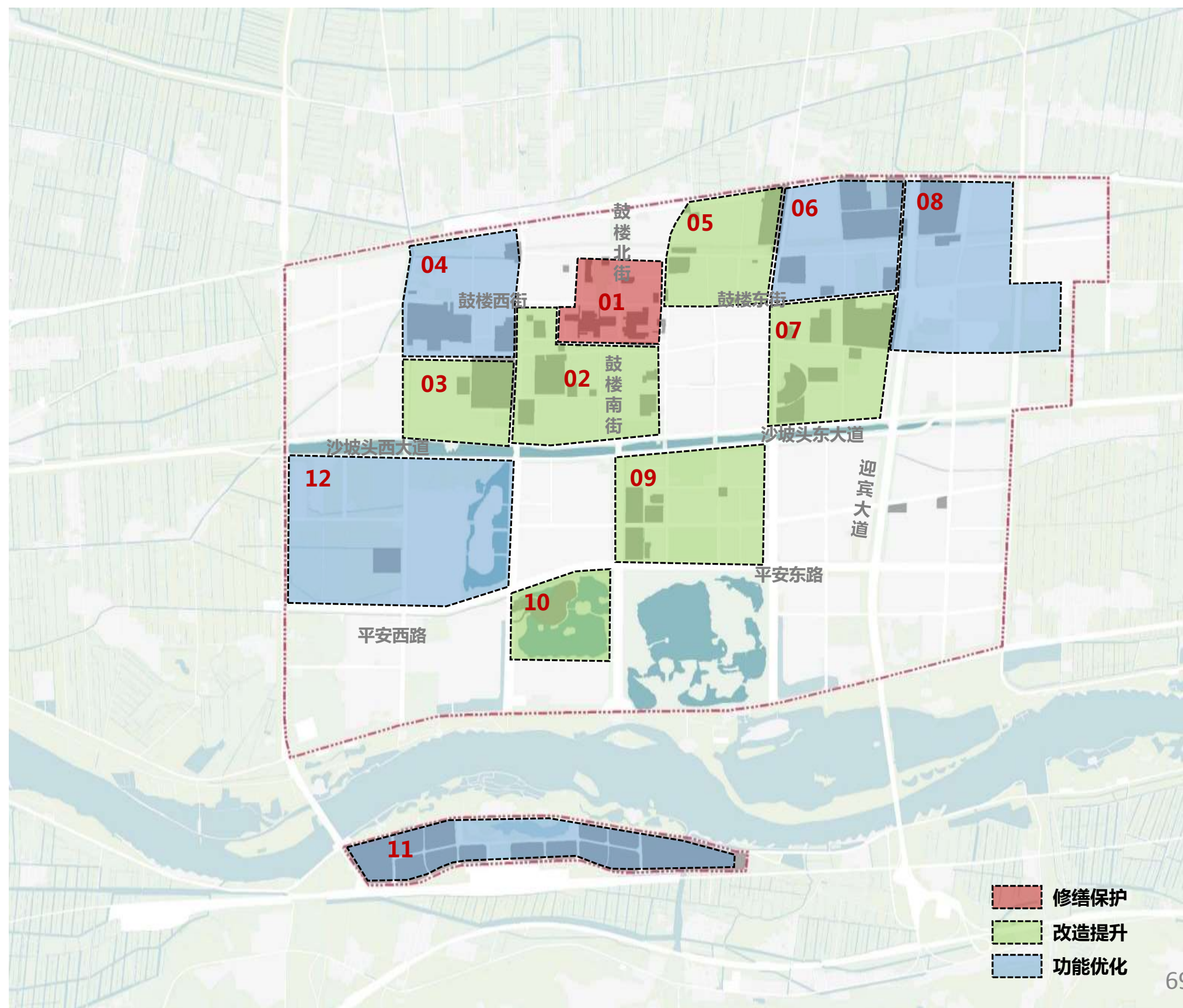


更新单元划定图



## 6.2.4 单元更新方式

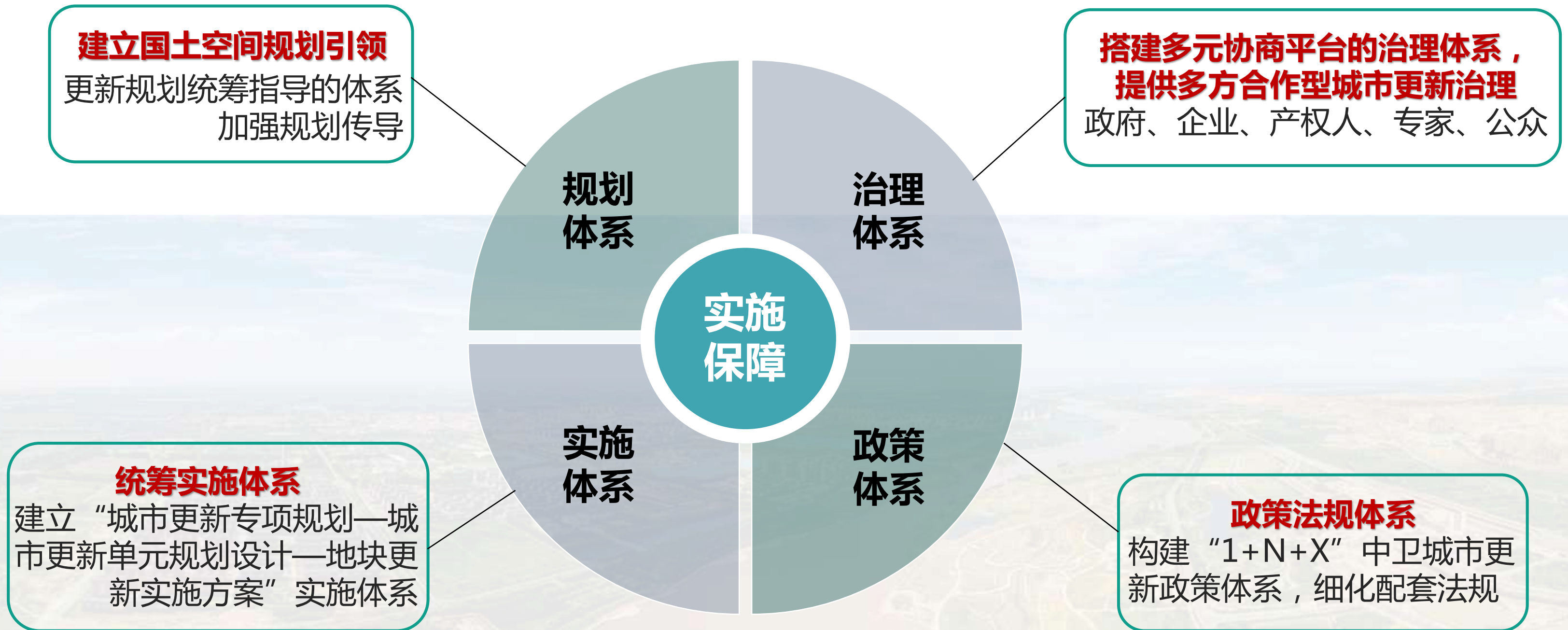
更新方式	更新单元	更新目标	主导功能
保护修缮 (1个)	01	展现城市历史文化风貌，提升服务品质，改善人居环境	居住、商业
改造提升 (6个)	02	优化设施配置，提升人居环境品质	居住，商业
	03	优化设施配置，提升人居环境品质	居住
	05	完善小区配套设施，改善片区人居环境，盘活低效工业用地	居住、工业
	07	优化设施配置，提升人居环境品质	居住
	09	优化城市公共服务功能，提升片区城市形象	居住、公共服务
	10	盘活低效商业，植入新型商业业态，激发片区活力	商业
功能优化 (5个)	04	活化利用工业遗产，完善设施配套，改善人居环境	居住、公共服务
	06	完善小区配套设施，改善片区人居环境，低效工业升级改造	工业、居住
	08	盘活低效工业用地及烂尾楼，提升城市风貌	居住、工业
	11	完善站前城市功能，展现站前城市客厅形象	商业、居住
	12	提升城市会展文化服务水平，打造城市数字小镇，发展智能数字化产业	文化会展、数字经济



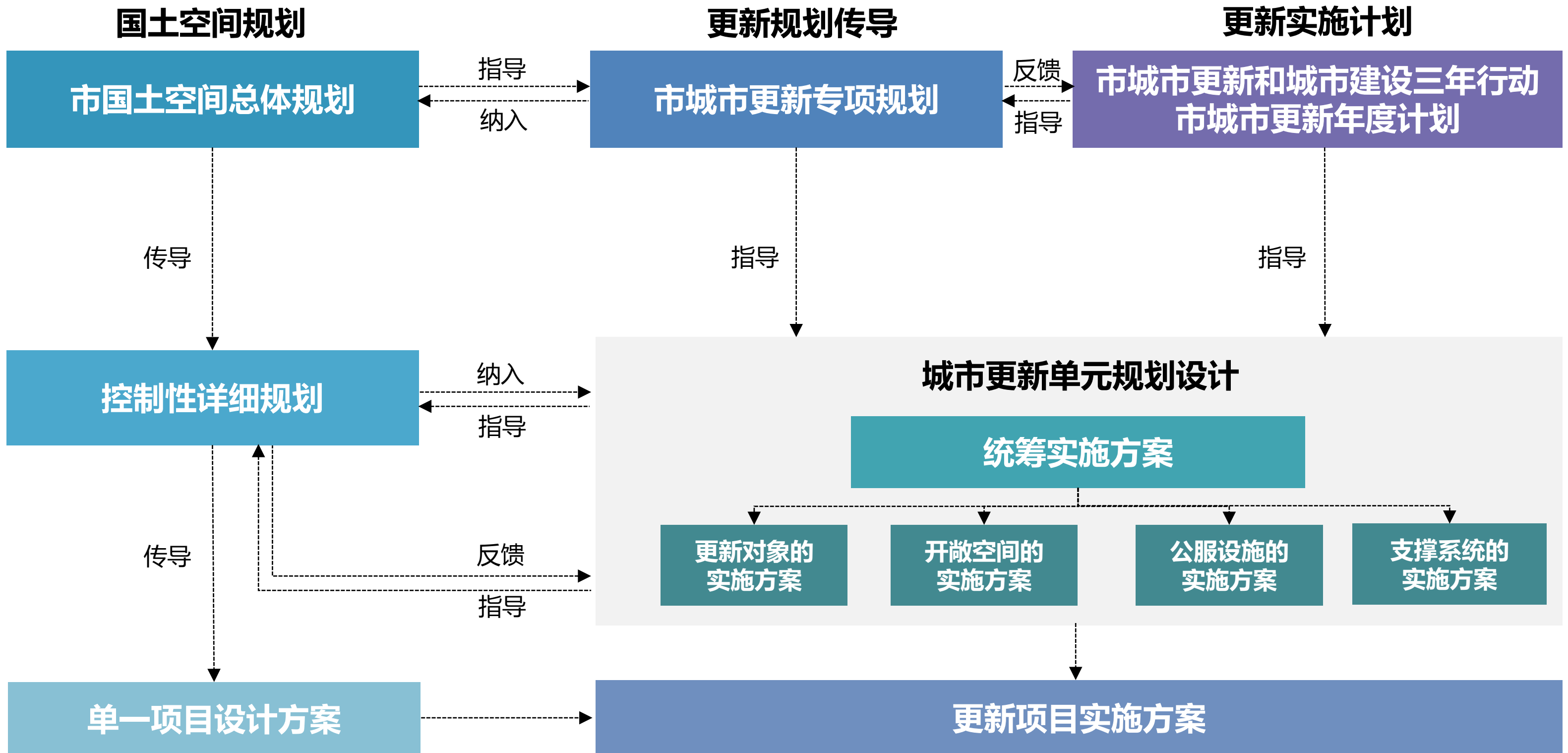
An aerial, stylized illustration of a city. In the foreground, a large stadium with a distinctive, wavy, orange-colored roof is visible. The stadium is surrounded by parking lots and other urban structures. The background shows a dense cityscape with various buildings and a river or canal winding through it. The overall color palette is muted, with greens, greys, and oranges.

# 07 实施保障

## 完善实施保障体系，贯彻四个维度的全生命周期实施保障的理念



### 建立国土空间规划引领、更新规划统筹指导的体系，加强规划传导





## 构建“地方法规+技术指引+配套政策”的政策体系

1

## 推动核心地方法规出台

《中卫市城市更新**实施办法**》（建议2024年出台）

住房和城乡建设局编制

《中卫市城市更新**管理办法**》（建议政府2025年前出台）

住房和城乡建设局编制

+

## 制定各类更新对象的技术指引

2

《中卫市城市更新**专项规划**》（建议2023年出台）《中卫市城市更新**对象技术指引**》（建议2024年出台）

+

## 完善相应配套政策

N

## 规划政策

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市中心城区城市更新容积率奖励及转移计算办法》
- 《中卫市城乡建设用地功能混合政策》

自然资源局编制

## 土地政策

- 建议2023年出台：
- 《中卫城市更新规划土地实施细则》
- 《中卫市城市更新清退用地处置规定》

自然资源局编制

## 资金政策

- 建议2025年前出台：
- 设立中卫市城市更新基金
- 《城市更新市级财政补助管理办法》
- 《历史风貌保护专项资金管理办法》

财政局+国资委编制

## 保障机制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市城市更新单元规划制定计划申报、审批指引》
- 《关于征（转）地安置补偿和土地置换的若干规定》

自然资源局编制

- 建议2023年出台：
- 《中卫市危房重建规划管理规定》
- 《关于城市更新老旧小区规划技术管控规划政策》

住房和城乡建设局编制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市风貌保护类项目差别化土地供应政策》

自然资源局编制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市城市更新项目整合捆绑实施规则》
- 《中卫市低效园区产业激励政策》

自然资源局编制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市城市更新实施综合评价指标体系》

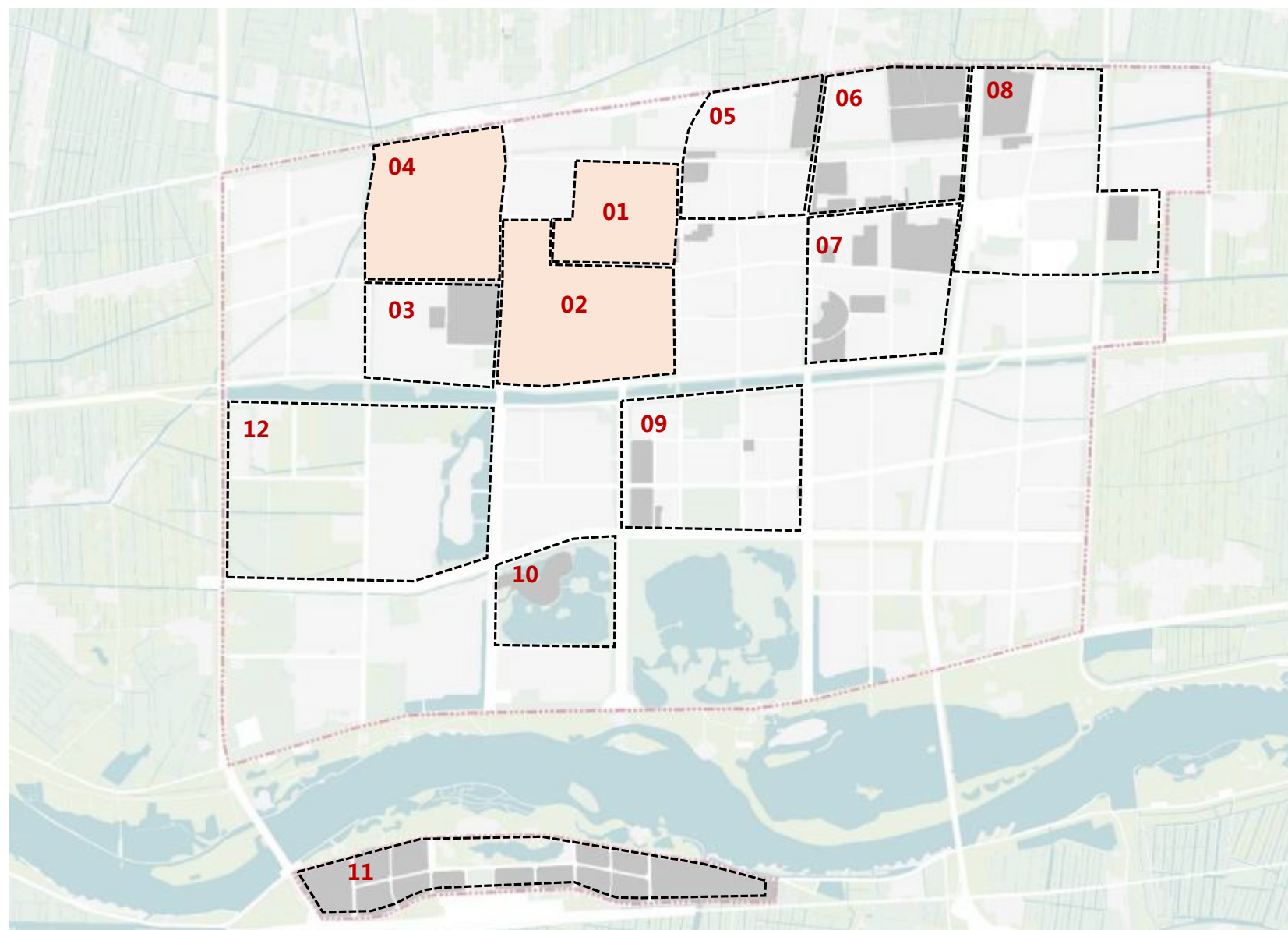
住房和城乡建设局编制

## 近期更新任务（2025年）

### 落实国空要求，聚焦更新重点区域

聚焦12个更新单元，根据近期需求进行更新单元申报。

近期单元实施：01、02、04



### 对接更新行动计划，推进更新项目实施

根据《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024年）》、《中卫市城市更新三年行动2023年工作计划》，到2025年完成以下类型核心任务：

<b>老旧小区</b>	完成长河小区、向阳小区、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑五个老旧小区的改造，共5.02hm <sup>2</sup> ，1524户，11.9万m <sup>2</sup> 。
<b>城中村（棚户区）</b>	2025年末基本消除城区范围内的城中村。
<b>旧厂区</b>	对需要改造或有升级改造需求、不符合安全生产和生态环境要求、闲置低效的产业园区和老旧厂房开展评估，建立台账，制定年度计划，有序推进老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。
<b>旧商业</b>	建立台账，整合旧市场资源，通过土地整理及置换，盘活资金，重点推动2个旧商业改造升级（中南百货批发市场、中卫商城）。
<b>老旧街区</b>	对兴隆南街实施升级改造，与向阳街形成错位互补发展。
<b>历史要素</b>	保护鼓楼、高庙等历史建筑，对大河机床厂部分建筑、中卫酿酒作坊遗址进行修缮。结合自身价值特色开展多功能使用，鼓励发展文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能。