

中卫市城市更新专项规划
（ 2022-2035 年 ）
（ 文本 ）

中卫市住房和城乡建设局

目 录

第一章 总则 - 1 -

 第一条 编制背景 - 1 -

 第二条 规划范围 - 1 -

 第三条 规划期限 - 1 -

 第四条 规划依据 - 1 -

 第五条 城市更新定义 - 2 -

第二章 总体目标 - 4 -

 第六条 基本原则 - 4 -

 第七条 城市更新目标 - 5 -

 第八条 城市更新结构 - 5 -

第三章 核心任务 - 7 -

第一节 人居改善，连片整治营造宜居新图景- 7 -

 第九条 持续推进老旧小区改造 - 7 -

 第十条 完善开敞空间网络体系，建设宜居园林城市 - 8 -

第二节 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感- 9 -

 第十一条 健全民生配套设施，建设公共服务设施完善的宜居地 ... - 9 -

第三节 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力- 10 -

 第十二条 优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障 - 10 -

 第十三条 保留“城市记忆”，因地制宜打造文旅消费聚集区 - 10 -

 第十四条 复兴历史商业街区，激活“夜经济” - 10 -

 第十五条 打造商业多中心发展格局，拉动新城活力 - 11 -

第四节 风貌塑造,精雕“沙漠水城、云天中卫”特色魅力- 11 -

 第十六条 传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点 - 11 -

 第十七条 主客共享，构建“中卫绿脉”慢行网络 - 12 -

第五节 筑牢安全，推动城市生态网络韧性	13 -
第十八条 构建“水绿融城”生态体系，维持城市生态平衡	13 -
第六节 补足支撑，构建全周期的智慧城市	13 -
第十九条 加快推进道路交通疏堵提畅工程建设	14 -
第二十条 完善基础设施建设任务	15 -
第四章 城市更新方式	16 -
第二十一条 合理确定城市更新方式	16 -
第五章 城市更新分类指引	18 -
第一节 历史文化要素更新指引	18 -
第二十二条 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	18 -
第二节 老旧住区更新指引	19 -
第二十三条 加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善和品质提 升	19 -
第二十四条 尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境 ..	20 -
第三节 老旧厂区更新指引	20 -
第二十五条 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	20 -
第四节 老旧市场更新指引	21 -
第二十六条 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	21 -
第五节 老旧街区更新指引	22 -
第二十七条 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	22 -
第六节 其他类型更新指引	23 -

第七节 战略用地更新指引- 23 -

第六章 更新单元划定指引..... - 25 -

 第二十八条 更新分区划定原则 - 25 -

 第二十九条 更新分区划分 - 25 -

 第三十条 更新单元划定原则 - 25 -

 第三十一条 更新单元指引 - 27 -

第七章 建立健全实施保障体系..... - 31 -

第一节 建立健全实施保障体系- 31 -

 第三十二条 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 - 31 -

 第三十三条 构建“地方法规+技术指引+配套政策”的城市更新政策体系 - 31 -

 第三十四条 建立“专项-单元-项目”三类实施统筹体系 - 31 -

 第三十五条 搭建多元协商平台的治理体系，提供多方合作型城市更新治理 - 33 -

第二节 近期更新任务- 33 -

 第三十六条 落实国空要求，聚焦更新重点区域 - 33 -

 第三十七条 对接更新行动计划，推进更新项目实施 - 33 -

第一章 总则

第一条 编制背景

为有效引导和有序推进全市城市更新工作，贯彻落实中央决策部署和市委、市政府工作要求，充分发挥城市更新在实施国土空间规划、加快促进产业转型升级和结构调整、改善城乡人居环境、完善城市功能、保护与传承历史文脉的重要作用，破解城市更新困难问题，切实提升城市竞争力和改善城市面貌，特制订本规划。

第二条 规划范围

本次规划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。面积约 26.92 平方公里。

第三条 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。

第四条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》（2015 年）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年）

（5）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（2021 年第 26 号）

（6）《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63 号）

（7）《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（2023 年 7 月）

（8）《宁夏回族自治区城市更新技术导则》（2023 年 2 月）

（9）自治区推进新型城镇化工作领导小组办公室印发《关于统筹推进城市更新的实施方案》的通知（2023 年 1 月 19 日）

（10）《关于推进城镇老旧小区改造工作的实施意见（宁政办发〔2021〕11 号）》

（11）《宁夏回族自治区城镇老旧小区改造技术导则》宁建（城）发〔2023〕11 号

（12）《中卫市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（13）《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024 年）》

第五条 城市更新定义

中卫市城市更新定义是指在城市建成区内，为持续改善城市空间形态和功能，对历史文化、老旧住区、老旧厂区、

老旧市场、老旧街区以及其他类等存量资源开展的建设和治理活动，具体包括城市格局、文化、民生、产业、生态、支撑系统的更新。

第二章 总体目标

第六条 基本原则

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。

第七条 城市更新目标

通过实施城市更新，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**”。

围绕“**品质中卫、精致中卫、高质中卫**”三大维度，统筹完成“**人居改善、设施补短、产业提升、风貌重塑、筑牢安全防线、补足支撑**”六大主要任务。积极探索城市更新统筹谋划机制、探索城市更新可持续模式、探索建立城市更新配套制度政策。

第八条 城市更新结构

构建“三级圈层”更新分区结构，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。依托不同圈层的不同重点方向的指引，对更新分区和更新单元的更新内容和更新方式进行确定，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**北至长城东路、东至文昌南街、南至香山东路、西至兴隆北街-向阳街，是鼓楼文化商业核心区，以重点保护

与高效利用为主，把历史传承、文旅商业、建筑保护和社区营造四者融为一体，强化文旅商业核心建设。**中圈层**北至规划边界北部，东至文萃北街、迎宾大道，南至中央大道、南苑西路，西至鼓楼西街，是城市更新主要功能区。以空间优化与功能完善为主，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。推进鼓楼南北街更新主轴和鼓楼东西街更新次轴两侧老旧小区改造与立面出新，及老旧商业店招整治与界面出新。**外圈层**是中圈层以外所有建成区，重点关注旧改工作，是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。并进一步加强基础设施配置完备、补齐完善公共服务设施。

第三章 核心任务

第一节 人居改善，连片整治营造宜居新图景

第九条 持续推进老旧小区改造

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。按照《国务院关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的相关要求，明确改造内容。城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类三类,加快推动实现“住有宜居”。**内圈层**老旧小区主要推进提升类改造，包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造及养老、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。**中圈层**老旧小区主要推进完善类改造，包括环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。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等。**外圈层**老旧小区主要推进基础类改造，主要是市政配套基础设施改造提升（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）以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

稳步开展“三个革命”更新改造工程，推进老旧小区改造工作。坚持问题导向。从房子开始到小区、到社区、到城市，去寻找人民群众身边的急难愁盼等问题。持续推进老旧小区“三个革命”改造，建设完整社区。“楼道革命”，消除安全隐患，有条件加装电梯；二是“环境革命”，完善配套设施，加装充电桩等和适老化的改造；三是“管理革命”，党建引领、物业服务。

多元主体，引导社会资本参与社区改善。通过创新投融资机制，引入各类社会资本参与老旧小区改造，从设计、规划、施工到后期的物业管理全流程参与改造。借助后续物业管理服务的使用者付费、政府补贴、商业收费的多渠道融资模式，利用小区闲置公建改造民生商业项目，开展社区本地社区生活便民服务建设改善工作。

第十条 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。依托沙坡头亲水景观轴、滨黄河景观轴，构建蓝绿体系成网，打造滨水穿城林、四通八达的绿道体系，优化慢行网络。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。

打造差异化主题公园，充分利用零散绿地。针对旅游城市发展目标，打造差异化发展的主体公园。利用街巷边角地、零星地，建设公园、体育运动场等活动空间，更新提升现状南苑公园、文化广场环境及配套品质，鼓励公共艺术融入公共空间。

第二节 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感

第十一条 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。通过城市更新和功能补齐，补足公共服务设施短板，增设中卫市医院、中卫市运动广场、中卫市田径场等市级公服设施；除补齐城市居民公共服务设施外，增补旅游文化相关服务设施，包括旅、文、教、体、卫、养老等。

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。补齐、完善、提升完整社区生活环境、交通环境、服务体系、社区氛围、社区环境、治理体系六大方面内容。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，将无障碍设施建设与城区建设挂钩、接轨。完善更新在道路、建

筑物、医院等公共场所设置的残疾人通道、盲道、停车等设施。加强向阳小区等老旧小区邮件寄送服务、便民商业网点、环境卫生设施、社区文化设施等民生设施建设。

第三节 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

第十二条 优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障

合理外迁低端低效产业，集群集约发展。优化中卫市中心城区产业空间布局，合理有序外迁汽修、殡葬、花鸟市场等产业，出台中心城区产业布局负面清单相关要求，营造宜居、宜业、宜游的现代化城市环境。

依托数字经济产业导向，完善相关配套服务。依托数字产业导向和优势，打造数字经济总部基地，同时为数字人才提供优越的数字经济落地基础，完善人才公寓、休闲商务、高端商业服务等配套设施建设。

第十三条 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，打造中卫工业旅游新 IP。利用大河厂、香山酒厂质量较好保存较为完整的建筑，植入文化、展览、体育、商业等功能，塑造叠合公共空间，打造集文化历史、生产工艺、非遗体验为一体的工业旅游体验区，激发传统工业空间的使用潜能。

第十四条 复兴历史商业街区，激活“夜经济”

促进街区夜间购物消费，联合打造向阳步行街和兴隆南

街步行街，组织举办丰富的营销活动，进一步激发夜间消费潜力。在鼓楼、高庙等地标的基础上，加强“商圈+景区”互联互通，聚人气、引入流，充分激发古城商贸活力，打造新黄金十字路口。

第十五条 打造商业多中心发展格局，拉动新城活力

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，引导商业外迁，激活新城产业。在政务中心及居住集中区域配备商业业态，缓解老区商业拥挤压力，解决“新区住人老区消费”问题。结合数字小镇建设，组织开展云天大会、房车文化节、黄河文化节等，促进数字经济、直播带货等产业发展。

第四节 风貌塑造,精雕“沙漠水城、云天中卫”特色魅力

第十六条 传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点

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。

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。

第十七条 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。**近期框架初定**，建设鼓楼南北街、迎宾大道、平安东西路；**中期织补加密**，建设山坡头大道、十里水街、怀远南北街、滨河东西路；**远期外围补齐**，建设丰安东路、宁钢大道、机场大道。

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。

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。

第五节 筑牢安全，推动城市生态网络韧性

第十八条 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。利用中卫市中心城区蓝绿本底生态优势，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。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。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。

第六节 补足支撑，构建全周期的智慧城市

第十九条 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；加强市政主次干道完善，加快推进南苑东路延伸段、富民南路道路疏堵提畅工程，打通隆祥街、青山街、新墩路等断头路、瓶颈路等；完善慢行交通系统建设，加快推进鼓楼周边步行空间建设，鼓励绿色出行。

提升交通设施品质，加强市政道路维护治理。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。修复或更换隆祥街等道路受损路面的部分、对路边设施进行维护修复；加强应理街等交叉口安全隐患整治，优化信号灯时长、更新道路标识等；强化香山西路等人行道区域畅通性与便捷性。推进电线杆等设施占用慢行道路空间改造工程。

补足公共停车设施，建设多层次停车体系。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，建设机械式停车库等，减少占用地面面积，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。

第二十条 完善基础设施建设任务

更新优化市政设施，提升城市品位水平。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。

完善应急避难设施系统，提升应急管理水平。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，提升现代化治理水平。强化城市智慧化建设，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建中卫数字平台，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。

第四章 城市更新方式

第二十一条 合理确定城市更新方式

以《宁夏回族自治区城市更新技术导则》为依据，中卫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。

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。此类更新方式以更新范围内的文保单位、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。

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。此类更新方式的对象主要包括：2005 年建设的老旧传统社区、退二进二的工业用地、中止开发建设满一年但未构成闲置的工业用地、闲置用地和烂尾楼建设区域。

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支持。此类更新方式以建设质量较好，但经营效益较低的老旧街区、老旧工业和旧市场为主。

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，并按照规定进行重新建设，进行与城市发展相适应的新的合理使用。此类更新方式的对象主要包括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)以及空置废弃、布局散乱及不符合产业导向、能级或环保要求的工业区。

第五章 城市更新分类指引

第一节 历史文化要素更新指引

第二十二條 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

统筹好保护与利用的关系。保护中卫文化遗产及历史环境的真实性、完整性，继承和弘扬民族与地方优秀文化。以安全防护为前提，按照保护规划要求进行修缮，逐步恢复历史传统风貌。结合自身价值特色，鼓励发展公共服务、文旅服务、文化创意办公等功能。

活化利用大河机床厂。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。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。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。

传承保护高庙、鼓楼等历史文化资源。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。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。

创新实施路径。结合历史文化资源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。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。

第二节 老旧住区更新指引

第二十三条 加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善和品质提升

分类分圈层落实更新方式，重点地区优先改造。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。

完善配套设施，提升生活质量。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。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。

探索长效的建管并重治理模式。探索建立老旧小区物业管理服务机制，维护改造更新效果。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。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。

第二十四条 尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境

分类落实优化改造方案。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。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。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。

鼓励多种安置方式相结合。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。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。

健全资金保障机制。可按照“肥瘦搭配、以丰补歉”的方式组合实施，保障收益平衡。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。

第三节 老旧厂区更新指引

第二十五条 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

清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展。通过引导产

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；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。

完善产业功能，加强基础设施建设。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；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。

探索实施模式，完善保障体系。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 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。

第四节 老旧市场更新指引

第二十六条 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

分类施策，多路径促进市场更新。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；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。

引导旧市场自主更新，鼓励多模式并存。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；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。

多途径增强商业区活力，提升旅游体验。引入文化演出、艺术展示、休闲娱乐等沉浸式、体验式新业态；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；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。

第五节 老旧街区更新指引

第二十七条 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

鼓励植入传统文化元素，提升街区文化旅游氛围。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。充分挖掘中卫已有和潜藏的文化禀赋，融入更新设计，塑造文化特色，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。

前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案。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。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。

多途径增强街区活力，提升居民和游客的体验感。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。增加小剧场、展览馆等场所，增强街区活力。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。

第六节 其他类型更新指引

短期难以盘活的烂尾楼项目，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。

闲置空地可以在合理范围内，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。

第七节 战略用地更新指引

中卫市行政中心服务区：根据城市发展需要，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。

第六章 更新单元划定指引

第二十八条 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。

第二十九条 更新分区划分

北部更新片区凸显北部片区文化旅游、现代商贸、旅游配套服务等功能，划分四大更新板块。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。

南部更新片区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。划分三大更新板块：行政文化综合服务板块、低效商业激活提升板块、数字经济科教会展板块。

高铁更新片区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。

第三十条 更新单元划定原则

划定依据是在宁夏回族自治区城市更新技术导则基础上按照如下原则划定：

（一）以更新资源的判定与梳理为基础，划定资源连片

的区域；

（二）除违法建筑和经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。

除增建必要的公共服务设施外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新单元（片区）或项目内拆建比不应大于 2。

要尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新单元（片区）或项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%。

注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题，城市住房租金年度涨幅不超过 5%；

（三）应尽可能与控制单元、社区管辖范围取得一致，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；

（四）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；

（五）更新单元用地规模一般为 1-5 平方公里，考虑到中卫城市建成区规模，本次规划更新单元用地规模大致为 0.5-2 平方公里。

（六）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。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。

（七）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。

第三十一条 更新单元指引

根据上述划定原则，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。12 个更新单元总面积约 1059.35 公顷，平均单个更新单元面积约 96.30 公顷。纳入更新单元的更新图斑共 241.89 公顷。更新单元是未来中卫市城市更新的重点区域，也是城市更新管控的重要空间抓手。

01 单元指引。东至文昌北街，西至兴隆北街和向阳小吃街，南至香山路，北至长城路。更新单元现状功能以商业、居住和历史文化保护为主，并建有小学、幼儿园等公服设施。更新单元面积约 52.55 公顷，该单元以统筹历史文化遗产保

护和产业发展关系，实现可持续发展；加快老旧小区改造，提升居住品质；促进低效市场转型升级，构建新型商贸集群。

02 单元指引。东至文昌南街，西至应理南街，南至沙坡头大道，北至香山路和鼓楼西街。更新单元现状功能以商业、居住和公共服务为主，建有小学、初中、医院等公服设施，镇政府位于该更新单元。更新单元面积约 111.53 公顷，该单元以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，尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境。

03 单元指引。东至应理南街，西至新墩南街，南至沙坡头大道，北至南苑西路。更新单元现状功能以居住和公共服务为主，中卫市职业技术学校位于该更新单元。更新单元面积约 64.21 公顷，该单元以优化设施配置，提升人居环境品质为目标，打造以居住为主导功能的居住生活地区。

04 单元指引。东至应理北街，西至新墩北街，南至南苑西路，北至包兰铁路。更新单元现状功能以工业、居住和公共服务为主，大河机床厂与香山酒厂位于该更新单元。更新单元面积约 92.15 公顷，该单元以活化利用工业遗产，完善设施配套，改善人居环境为目标，打造以居住、工业、公共服务等为主导功能的工业文化遗产地区。

05 单元指引。东至怀远北街，西至文昌北街，南至鼓楼

东街，北至包兰铁路。更新单元现状功能以工业和居住为主。更新单元面积约 81.41 公顷，该单元以完善小区配套设施，改善片区人居环境，盘活低效工业用地为目标，打造以居住、工业等为主导功能的产城融合地区。

06 单元指引。东至迎宾大道，西至怀远北街，南至鼓楼东街，北至包兰铁路。更新单元现状功能以工业和居住为主。更新单元面积约 99.36 公顷，该单元以完善小区配套设施，改善片区人居环境，低效工业升级改造为目标，打造以居住、工业等为主导功能的产业发展服务地区。

07 单元指引。东至迎宾大道，西至怀远南街，南至沙坡头大道，北至鼓楼东街。更新单元现状功能以居住和商业为主。更新单元面积约 103.16 公顷，该单元以优化设施配置，提升人居环境品质为目标，打造以居住、商业为主导的生活居住片区。

08 单元指引。东至宁钢大道，西至迎宾大道，南至南苑路，北至包兰铁路。更新单元现状功能以工业、商业和居住为主。更新单元面积约 168.22 公顷，该单元以盘活低效工业用地及烂尾楼，提升城市风貌为目标，打造以居住、商业、公共服务为主导的综合性片区。

09 单元指引。东至怀远南街，西至鼓楼南街，南至平安东路，北至沙坡头大道。更新单元现状功能以公共服务和居

住为主。更新单元面积约 118.51 公顷，该单元以优化城市公共服务功能，提升片区城市形象为目标，打造以居住、公共服务为主导的行政文化居住服务地区。

10 单元指引。东至鼓楼南街，西至应理南街，南至滨河东路，北至平安西路。更新单元现状功能以商业为主。更新单元面积约 59.39 公顷，该单元以盘活低效商业，植入新型商业业态，激发片区活力为目标，打造以商业为主导功能的商业旅游发展地区。

11 单元指引。东至乱岔沟，西至卫民黄河大桥，南至中卫南站，北至滨河南路。更新单元现状用地尚未开发，相关配套设施尚未完备。更新单元面积约 108.86 公顷，该单元以完善站前城市功能，展现站前城市客厅形象为目标，打造以商办、居住为主导的中卫南站站商务居住服务片区。

12 单元指引。东至应理南街，西至机场大道，南至平安西路，北至沙坡头西大道。更新单元现状用地尚未开发完全，目前仅有宁夏大学（中卫校区）、中卫体育馆和文化馆。更新单元面积约 230.76 公顷，该单元以完善城市文化会展功能、推进数字小镇建设、优化人居环境为目标，打造以会展商贸、数字产业、品质居住为主导功能的数字会展集群发展片区。

第七章 建立健全实施保障体系

第一节 建立健全实施保障体系

第三十二条 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

建立“国土空间规划引领、市级更新规划统筹指导、更新实施计划协同推进，更新实施方案统筹项目落地”的规划传导体系。规划传导方面，市城市更新专项规划与市国土空间总体规划相互反馈，市级城市更新规划指导城市更新实施方案编制，实施方案与控制性详细规划相互反馈。

第三十三条 构建“地方法规+技术指引+配套政策”的城市更新政策体系

构建涵盖法规、技术指引、配套政策等全方位的中卫城市更新政策体系。以中卫市城市更新实施办法（建议 2024 年前出台）和中卫市城市更新管理办法（建议政府 2025 年前出台）为核心，细化配套法规，制定各类更新对象的技术指引，完善规划政策、土地政策、资金政策、保障机制相关配套政策，系统推进城市更新行动。

第三十四条 建立“专项-单元-项目”三类实施统筹体系

建立“城市更新专项规划—城市更新单元规划设计—地块更新实施方案”实施体系，形成促进城市更新长效运作的

系统性机制。

首先，以市级城市更新专项规划为宏观把握，明确城市更新的总体目标、原则，从全市层面进行城市更新范围的初步划定和城市更新对象识别，从历史文化、老旧住区、老旧厂区、老旧市场、老旧街区等方面提出分类更新指引，划定城市更新片区及更新板块、划分城市更新单元。

其次，以城市更新单元规划设计为中观调控，以城市体检为依据，编制调查评估报告。补充完善单元内公共服务设施及基础设施，编制历史文化、老旧住区、老旧厂区、老旧市场、老旧街区更新图斑实施方案，实现空间统筹、实施统筹、利益统筹，划定城市更新单元，根据单元目标定位进行整体空间设计，开展产业研究、项目策划、经济测算、开发实施模式研究、规划控制指标确定等相关工作，确保城市发展目标的实现。

第三，以地块更新实施方案为微观引导，根据建设条件分析及综合技术经济论证，确定建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计；确定市政工程管线规划设计和管线综合；估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益；涉及城市规划调整的在更新项目实施前完成控规调整。

第三十五条 搭建多元协商平台的治理体系，提供多方合作型城市更新治理

完善多元协商的社会治理，提供一站式的城市更新治理。充分发挥政府统筹作用，尊重产权人更新意愿，确定产权人参与更新的责任和权利，充分激发企业参与城市更新的积极性，发挥专家的技术领衔作用，发挥公众作用，健全公众参与机制。

参考城市更新三年行动实施方案领导小组建立中卫市城市更新三年行动指挥部，指挥部办公室设在市住房和城乡建设局，负责统筹推进城市更新工作。市住房和城乡建设局、市自然资源局等部门依据本部门职能完成相应城市更新工作任务。2025 年之前搭建专人专班的城市更新局专门管理城市更新工作。

第二节 近期更新任务

第三十六条 落实国空要求，聚焦更新重点区域

聚焦 12 个更新单元，根据近期需求对 01、02、04 单元进行更新单元申报。

第三十七条 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：

老旧小区：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 5.02h m²，1524 户，11.9 万 m²。

城中村（棚户区）：2025 年末基本消除城区范围内的城中村。

旧厂区：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”。

老旧市场：建立台账，整合老旧市场资源，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）。

老旧街区：对兴隆南街实施升级改造，与向阳街形成错位互补发展。

历史要素：保护鼓楼、高庙等文保单位，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。