



中卫市城市更新01单元策划实施方案

(征求意见稿)



目录

CONTENTS

1

总述

2

现状审视

3

目标策略

4

单元方案

5

投资估算



1

总述

1.1 工作背景

1.2 区位条件

1.3 范围划定

1.4 编制依据

1.5 编制原则

1.6 上位规划解读

1.7 案例分析

工作背景

2019年中央经济工作会议首次提出“城市更新”，我国城市更新行动持续推进，成效显著

启动阶段（2019-2020年）：城市更新成为国家战略

2019年12月，中央经济工作会议：**首次强调城市更新概念**，提出加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造。

深化阶段（2021-2022年）：政策体系初步构建与试点推进

“十四五”规划明确城市更新目标，包括完成一定数量的城镇老旧小区改造等。
2021年8月，**住建部要求防止大拆大建**。
2022年，**党的二十大报告提出有序推进城市更新**。

高质量发展阶段（2023-2024年）：政策体系完善与重点聚焦

政策发布数量达峰值，聚集稳投资、扩内需、保障民生。
2023年7月，国办明确城中村改造分类。2024年4月，财政部、住建部开展城市更新示范工作。

2025年：战略能级提升，财政支持加大

2025年1月，国务院常务会议强调加快推进改造，召开全国城市更新工作部署会议。
2025年5月，中办、国办印发通知，大力实施城市更新，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。
2025年7月，中央城市工作会议，**以推进城市更新为重要抓手，部署七方面重点任务**，涵盖城市体系优化、创新城市、宜居城市、绿色低碳城市、韧性城市、文明城市和智慧城市等多个维度。



工作背景

中卫市落实国家部署，聚焦城市体检关键问题，统筹推进专项规划七项任务、实施十大工程，健全统筹协调机制。

局部拆建阶段 (2018-2019年)

2018年，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》，下达中卫市本级城镇棚户区改造任务2600套，全力推动棚户区改造。

基础改造阶段 (2019-2020年)

2019年，大力实施老旧小区改造提升项目。

低碳改造阶段 (2020-2022年)

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。

有机更新阶段 (2022年-至今)

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。

中卫市城市更新专项规划 (2022-2035 年)

7+12+18

围绕提升城市品质等目标，以7项核心任务、12个更新单元、18个重点项目为抓手，通过渐进式有机更新，推动人居、设施、产业等多方面发展，打造沿黄城市典范。



区位优势明显，交通条件便捷

西部重要的交通枢纽城市和连接西北华北的第三大铁路交通枢纽；

包兰、宝中、太中银、甘武4条铁路贯穿全境；

中卫至银川城际铁路常态运营片区；

中卫至兰州高铁全线贯通，京藏、福银等6条高速公路和G109等4条干线公路穿境而过；

中
卫

地处我国陆地几何中心
亚欧大陆桥的咽喉要道

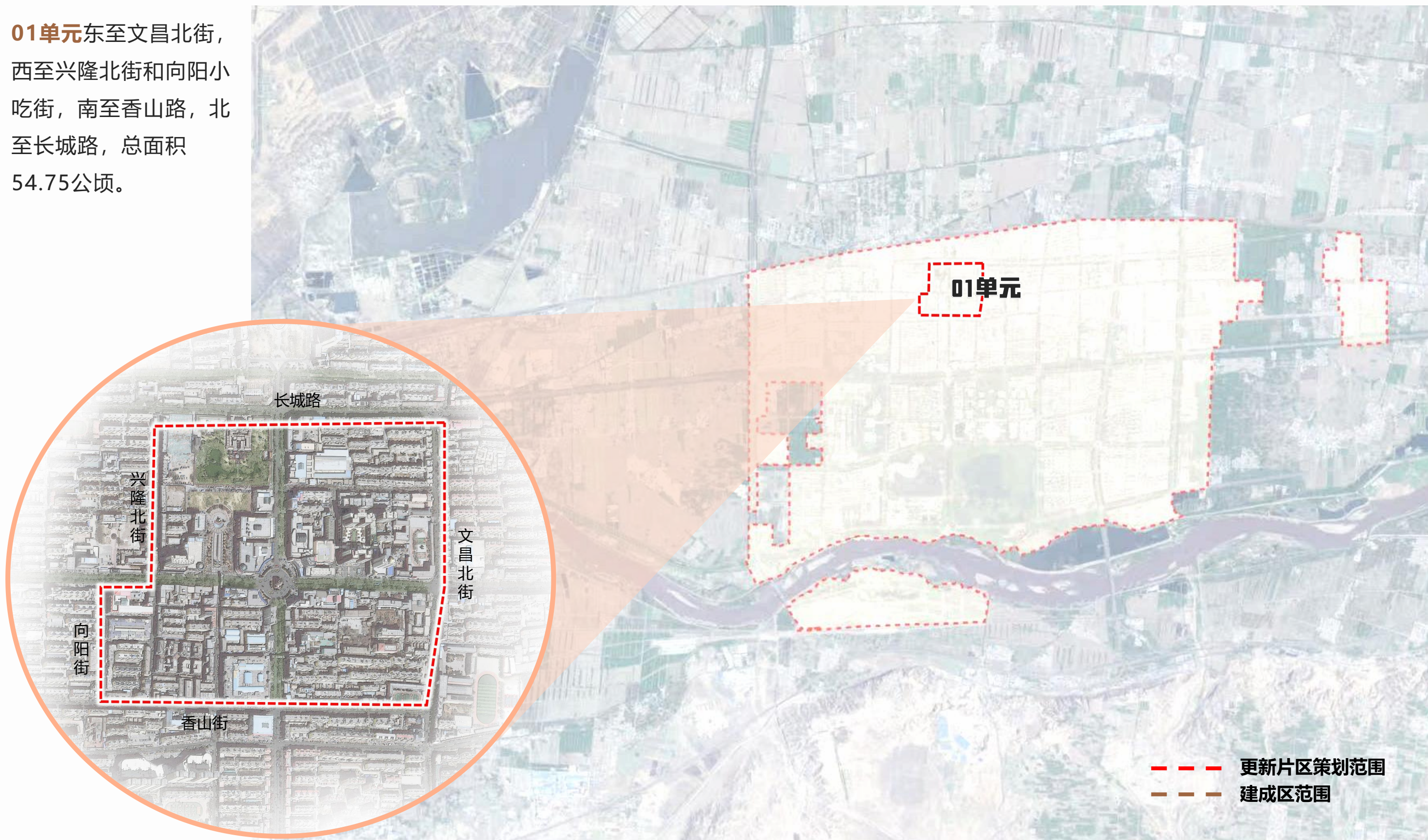
E37°57'

古丝绸之路北道的重要驿站



策划范围

01单元东至文昌北街，西至兴隆北街和向阳小吃街，南至香山路，北至长城路，总面积54.75公顷。



编制依据

1、主要依据的法律、法规和技术标准、规范、规程、通知等：

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
《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）
《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》（建科〔2023〕30号）
《城市更新规划编制导则》建办科〔2025〕46号；
《宁夏回族自治区城市更新技术导则》（2023年2月）；
其他相关法律、法规和技术标准、规范、规程等。

2、主要依据的上位规划、专项规划等：

《中卫市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
《中卫市城市更新专项规划（2022—2035年）》；
《中卫市公园体系规划（2022—2035年）》；
《中卫市市辖区城镇低效用地再开发利用方案（2022—2025年）》；
《中卫市中心城区详细规划》；
《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024年）》；
《中卫市城区排水专项规划(2024-2035年)》
《中卫市燃气发展规划（2024—2030年）》
《中卫市中心城区供热专项规划（2023-2035年）》

《中卫高庙保护规划（2022-2035 年）》
《中卫市中心城区地下空间利用专项规划（2024-2035年）》
《中卫中心城区环卫设施专项规划（2023—2035年）》
《中卫市城区供水专项规划（2024-2035年）》

编制原则

以人为本·民生优先

规划引领·统筹推进

政企协同·市场运作

文脉传承·特色塑造

因地制宜·集约高效

重点突破·有序实施

《中卫市国土空间总体规划（2021-2035年）》

提升中心城区环境品质，建设历史文化风貌核心，塑造“沙漠水城”总体城市风貌

【规划空间结构】沙坡头区形成“一河两屏四公园，一心两节点”的国土空间开发保护总体格局。

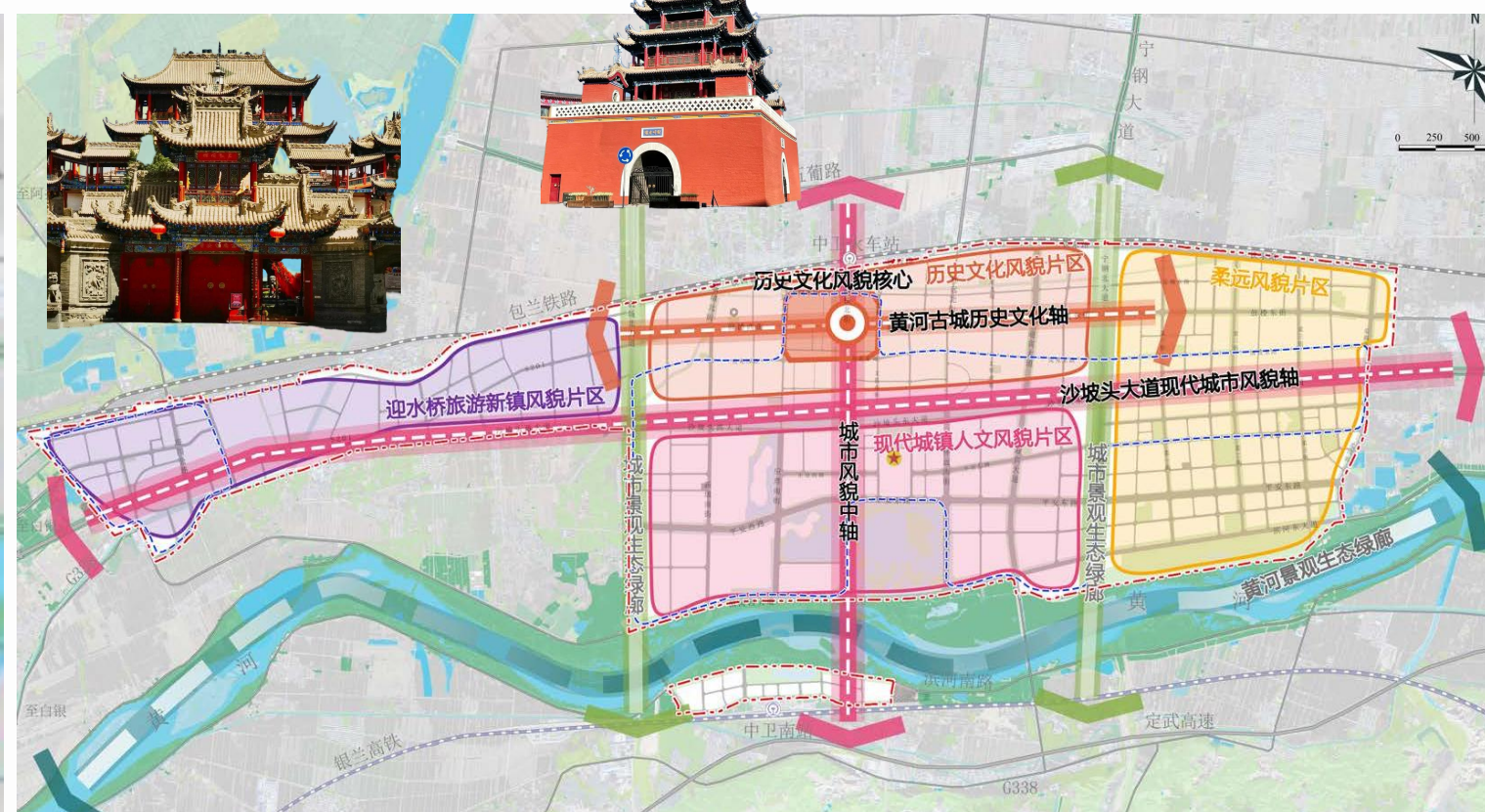
【城市更新目标】以城市体检为基础，通过综合整治低效空间、优化改造模式，推进城市有机更新与高质量可持续发展。

【城市更新单元】按应改尽改原则，以“先地下、后地上”重点推进向阳筒子楼老旧小区改造等项目，同步升级地下管线、建筑节能及公共与社区服务设施。

【历史文化格局】加强文物保护单位管控，保护范围和建设控制区实施建设管控，其余区域分区分级管控周边环境；推动沿黄河古城历史文化轴街区更新，强化风貌与文化功能，加快城市更新和基建改善，提升人居环境品质。

中心城区范围内3处文物保护单位分别为：

- 1处全国重点文物保护单位—中卫高庙，
- 2处自治区级文物保护单位—中卫鼓楼和中卫酿酒作坊遗址，共划定保护范围3.13公顷



《中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）》

围绕人居改善、设施补短、产业提升、特色塑造、筑牢安全、疏堵提畅、补足支撑开展更新工作

【规划总体框架】3大目标+7项核心任务+12个更新单元+18个重点更新项目+X个更新政策文件

【规划空间结构】落实国土空间规划结构传导体系，构建“两轴三核三片多点”的更新格局，构建“三级圈层”更新分区结构。

【城市更新目标】



【更新核心任务】

人居改善，连片整合营造宜居新图景：

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：

特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌

筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设

疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统

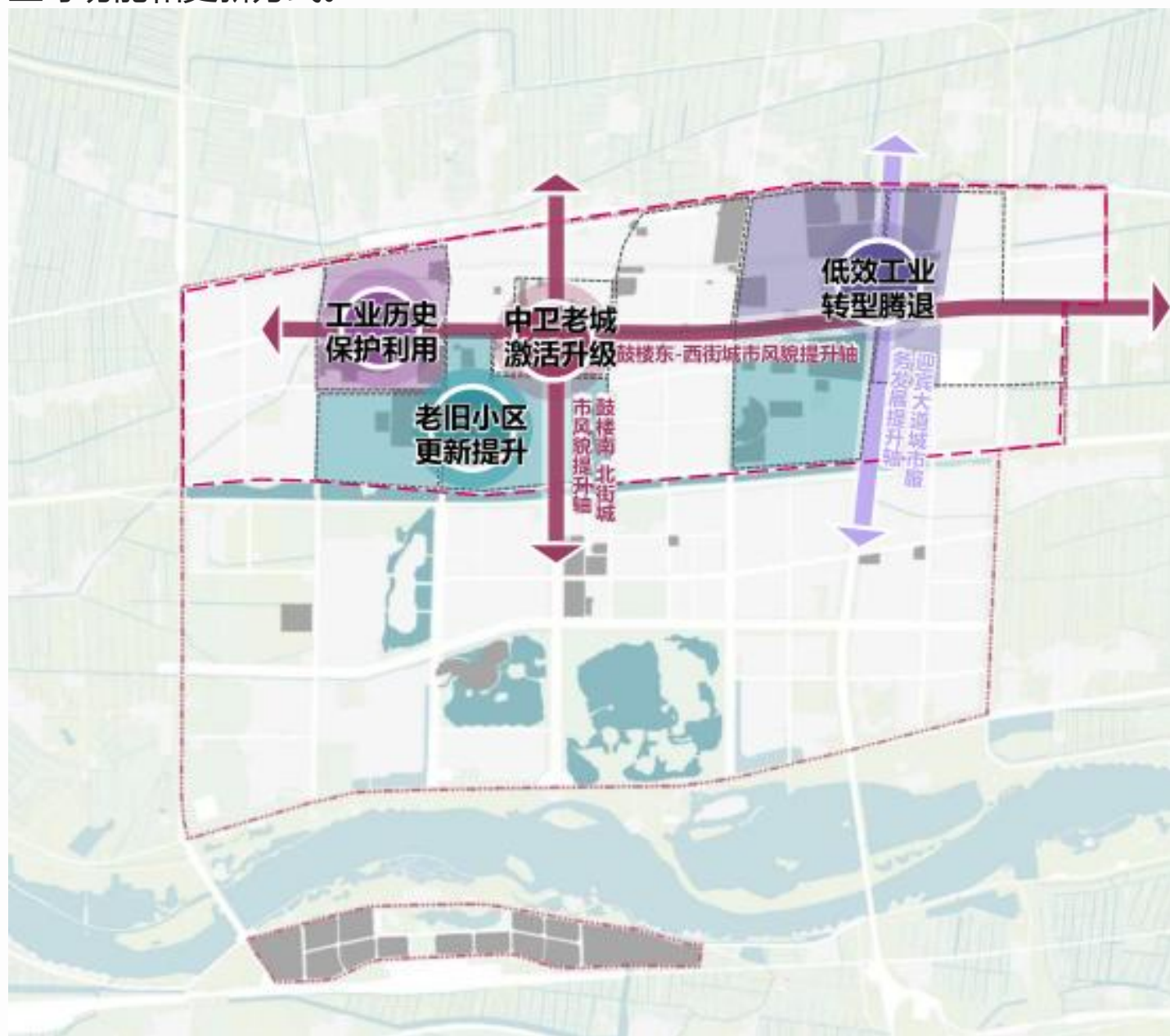
补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”



《中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）》

【更新分类指引】围绕不同更新对象提出针对性策略，包括历史文化要素、老旧住区、老旧厂区、老旧市场、老旧街区、其他类型及战略用地。

【更新单元统筹】以更新潜力图斑识别结果为基础，划定三大重点更新片区。本次片区策划位于**北部更新分区**。划定12个更新单元，明确各单元主导功能和更新方式。



明确北部片区文旅旅游、现代商贸及配套服务功能，划定四大更新板块；中卫老城强化文化保护活化、补公服短板，保护利用工业遗产，推动东部旧工业升级入园，加快老旧小区改造。

单元01：统筹历史建筑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。

【单元重点项目】**兴隆北街文旅项目，兴隆南街更新项目，中南百货批发市场。**



01

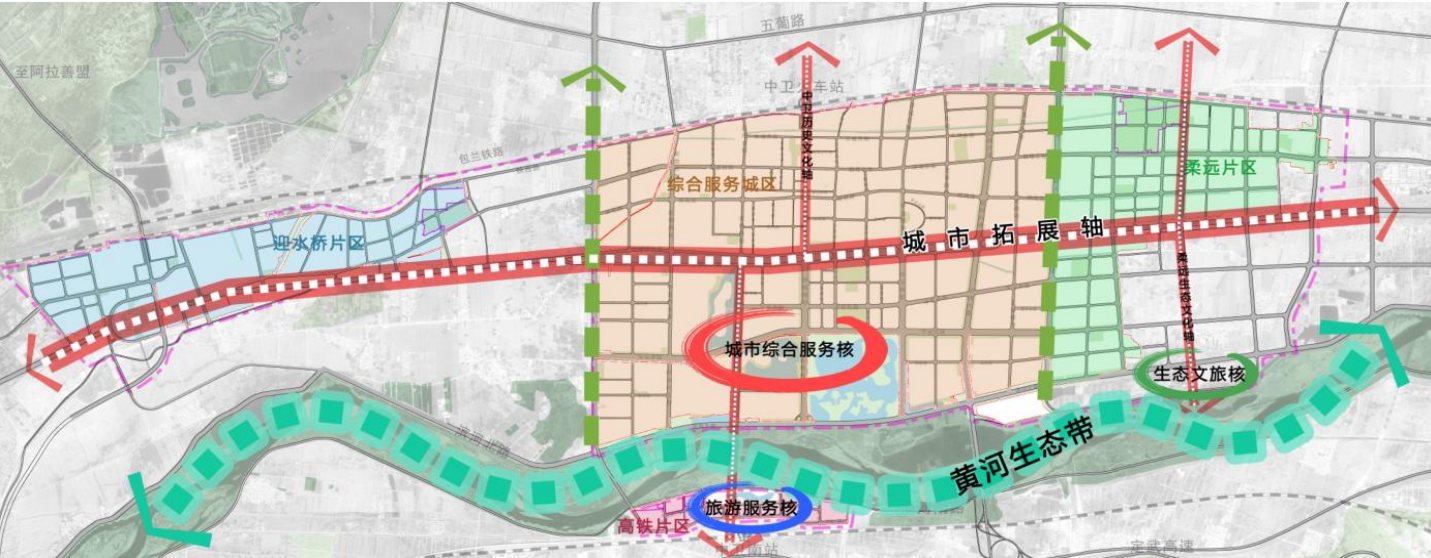
总述·上位规划解读

《中卫市中心城区详细规划》

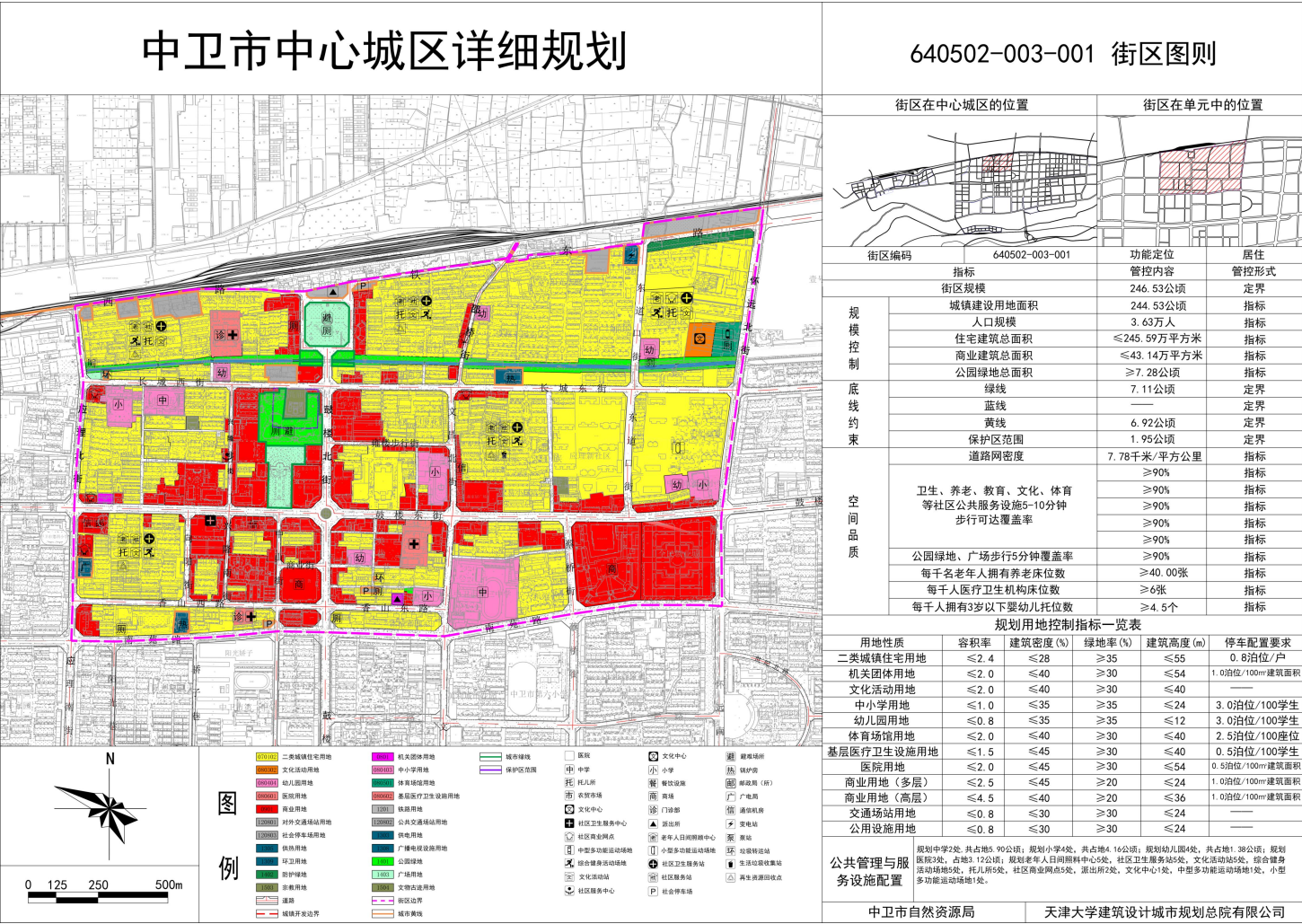
彰显沙河名城魅力的幸福宜居城市、面向未来的智慧城市示范区、国家级旅游度假区的服务核心区

【发展目标定位】至2035年，将中心城区打造成为辐射宁夏沿黄河城市群的“沙河生态魅力城、创新服务活力区”。

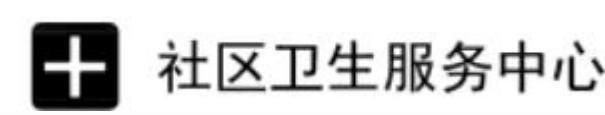
【城市设计控制】丝路古卫城，水韵新沙都，溢彩沙都，暖韵亮城。以砖红色、米白色、浅暖色为主调色，现代建筑风格+中式古典建筑风格。



【单元划分】中心城区共划分9个详细规划编制单元，22个街区，**01单元**位于640502003单元，640502003001街区。



01单元：位于传统古韵风貌区，采用中式古典建筑风格，建筑色彩以高庙红为主，木褐、朱红、复合灰为辅；新建社区卫生服务中心1处。



开封市书店街战略更新单元

千年书香“街”——传统与现代融合的古街

【基本情况】

单元面积0.614平方千米，地处鼓楼区、顺河区、龙亭区3区交界处，涉及3个街道，是唯一跨区更新单元，属四厢二十坊的信陵坊和鼓楼坊，单元内历史底蕴深厚，文旅资源丰富，含**书店街**、**马道街**两片历史文化街区，是古城内文旅消费的核心板块之一。

【更新需求】

战略端：书店街、马道街等历史文化街区极具保护价值，是体现开封城市特质的重要区域，**复兴坊**、**鼓楼夜市**等商业空间活力较高，是提升城市魅力，促进特色消费的空间载体；

问题端：单元内存在居住品质不佳的**棚户区（复兴坊）**、**危旧房**、**老旧小区**，鼓楼广场周边停车位不足，中山路交通条件待改善，老旧燃气、供水市政管网待更新，区域排水仍为合流制。

【更新资源】

空间资源：低效商业6.36公顷，低效土地4.76公顷

资金资源：老旧小区改造资金，地下管网更新改造资金

资金和空间兼具：历史街区9.44公顷，棚户区5.08公顷，危旧房20余处



千年书香“街”

【更新目标和主要任务】

美好家园建设

推进老旧小区改造，改造危旧房和棚户区，保障住房安全

提升住房品质

实施老旧燃气、供水市政管网改造，实现雨污分流

交通出行便捷

改造升级主要道路，优化道路断面，完善道路服务设施；增补停车场，提升出行体验，加强慢行体系

新消费场景打造

加强对历史文化街区的保护性修与展示；将三民胡同和吹古台街打造成具有开封特色的文化街巷，串联千年中轴线、鼓楼片区等文化路线重要区段；盘活低效空间与闲置土地，植入特色商业业态，增设剧场、酒店等旅游服务配套设施

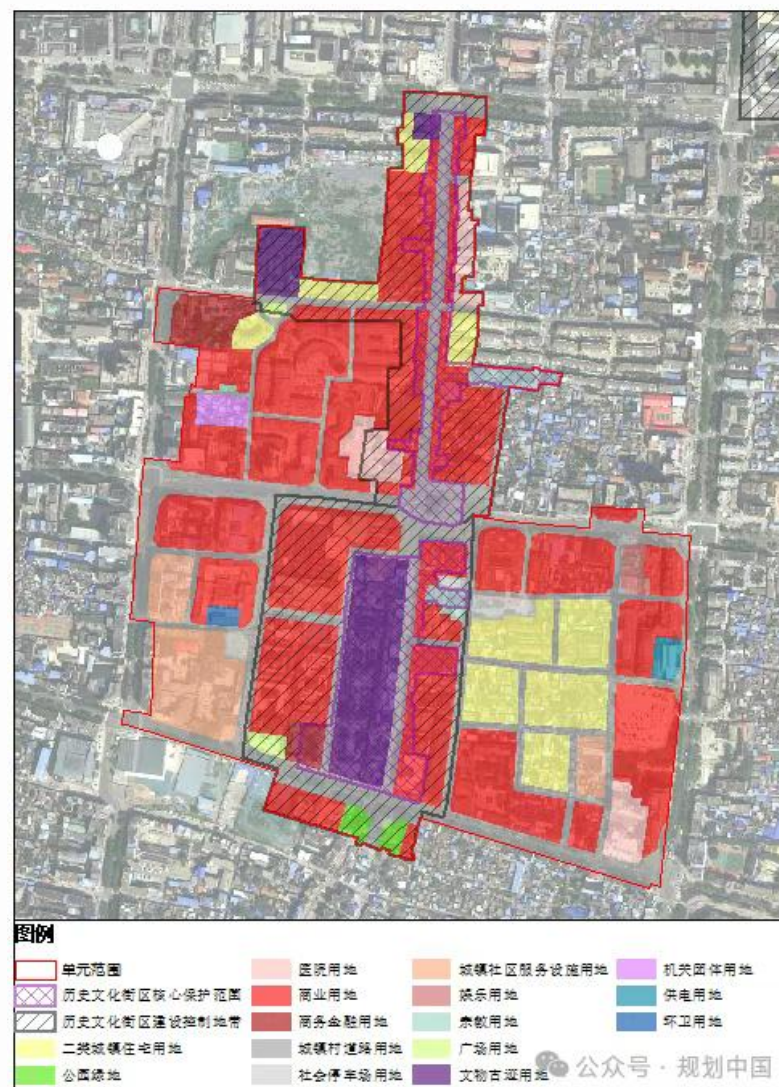
【更新管控要求】

历史文化街区核心保护区内：文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑高度按照原高控制，除上述建筑的其他建筑的改建、重建限高2层，建筑檐口高度不得超过7米；

历史文化街区建设控制地带内：新建、改建建筑檐口高度不得超过10米·其他区域：新建、改建建筑檐口高度不得超过12米。

【重点项目】

序号	类型	项目名称	面积 (公质)	更新方式
1	美好家园建设	田字块危旧房更新改造项目	0.1	改造提升/ 拆除重建
2		老旧小区改造项目	0.23	改造提升
3		复兴坊城市更新项目-南侧梯户区	5.08	增补完善
4		鼓楼区供水管网漏损控制改造工程	/	改造提升
5		较楼区老旧小区庭院供水管网改造工程	/	改造提升
6		技楼区燃气等老化营道和设施更新改造项目	/	改造提升
7		自由路(中山路—解放路)排水管网提升改造	1	改造提升
8	交通出行便捷	中山路改造项目	0.86	改造提升
9		够市街东例停车场项目	/	增补完善
10		和平街西地快智造停车项目	0.23	拆除重建
11	新消整场打造	书店街历史文化街区保护与修缮项目	3.8	保留修缮
12		马道街历史文化街区保护与修缮项目	5.6	保留修缮
13		大相国等市场提升改造项目	4.86	改造提升
14		徐府街改造项目	1.6	增补完善
15		复兴坊城市更新项目-北长街巷	2.67	增补完善
16		开封效曲B场建设项目	0.46	改造提升
17		儿论图流北地块改造项目	1.8	拆除重建
18		七角八巷十二胡同特色街巷改造项目	0.36	改造提升
19		人民会场改造项目	0.1	改造提升
20		开封宾馆提开改适项目	1.37	改造提升



苏州十全街更新设计——共生式可持续更新

【基本情况】

十全街为苏州古城名街，长两公里，600家商铺多私营，**80%以上为私有产权与个体经营**，主打苏式特色（特色餐饮、服饰及玉石珠宝），客群年轻，功能多元。

【更新需求】

基本安全问题：街道步行空间局促，人行道局部宽度不足30厘米，路面破损严重；窄小的非机动车道上停着上千个非机动车，电动车与行人交织，夜间照度不够，存在步行安全隐患。

生活基本需求问题：对游客来说，业态单一、人气弱；对居民而言，缺少停歇休憩活动空间；对于商户，又缺少文化和商业的活动气息。



【更新策略】

提升类（市场）：建立“共识、共设、共建、共治、共享”的共同缔造长效机制

基本类（政府）：以小微更新促进以人为本街道步行环境品质提升更新需求】



**回归人本共识
推动路权重置**



**清理占道设施
把空间还给行人**

提亮特色文化场所





2 现状审视

2.1 更新单元现状

2.2 更新对象识别

2.3 更新潜力空间

2.4 更新需求分析

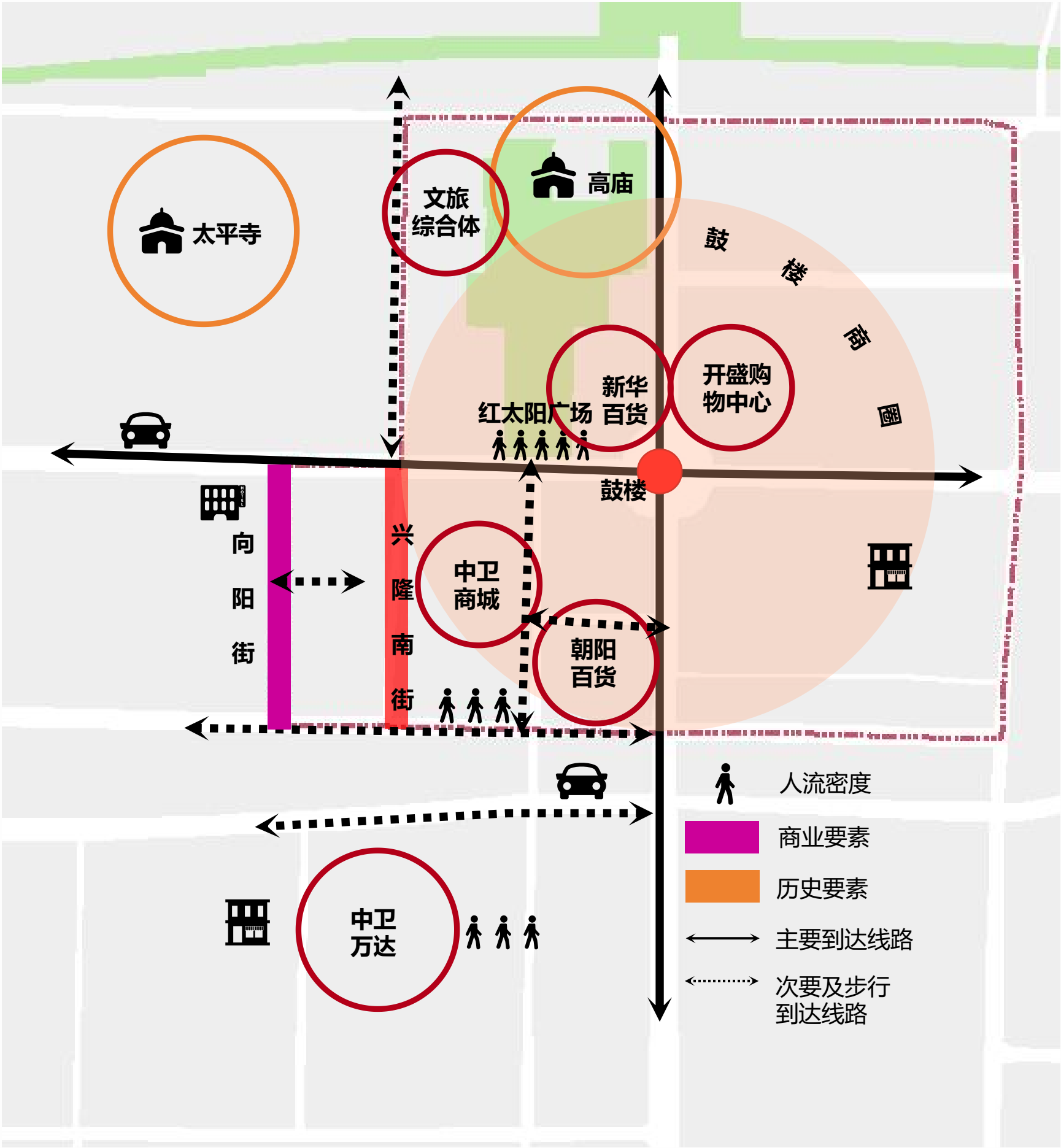
02

现状审视·更新单元现状

现状人口分析

01单元为中卫鼓楼周边区域，包含槐树北巷、民族巷、向阳和文昌阁社区部分区域，包含向阳C区、如意苑等10多个小区及8个独栋楼，常住人口共计**4960人**，其中**60岁以上常住人口800人**，占比月16.13%，老年人口占比相对较高。

社区代码	小区名称	常住人口（人）	60岁以上常住人口（人）
槐树北巷社区	房产11-28	520	8
	房产楼	308	26
	商都二小区（独栋）	120	30
	东风小区	218	38
民族巷社区	房产30号楼	140	40
	广夏花园	512	103
	世和公寓（独栋）	53	8
	世和新天地3区D座（独栋）	185	29
	世和新天地二区	587	74
	团结小区	552	114
	房产楼（独栋）	143	8
文昌阁社区	工行小区	271	46
	美丽新村	244	50
	美利小区	159	32
	税务（独栋）	33	9
	税务2号楼（独栋）	50	12
	税务3号楼（独栋）	60	19
	税务4号楼（独栋）	155	13
	紫瑞苑	136	75
	房产17号楼（独栋）	42	10
向阳社区	商城	96	25
	向阳C区	376	31
总计		4960	800



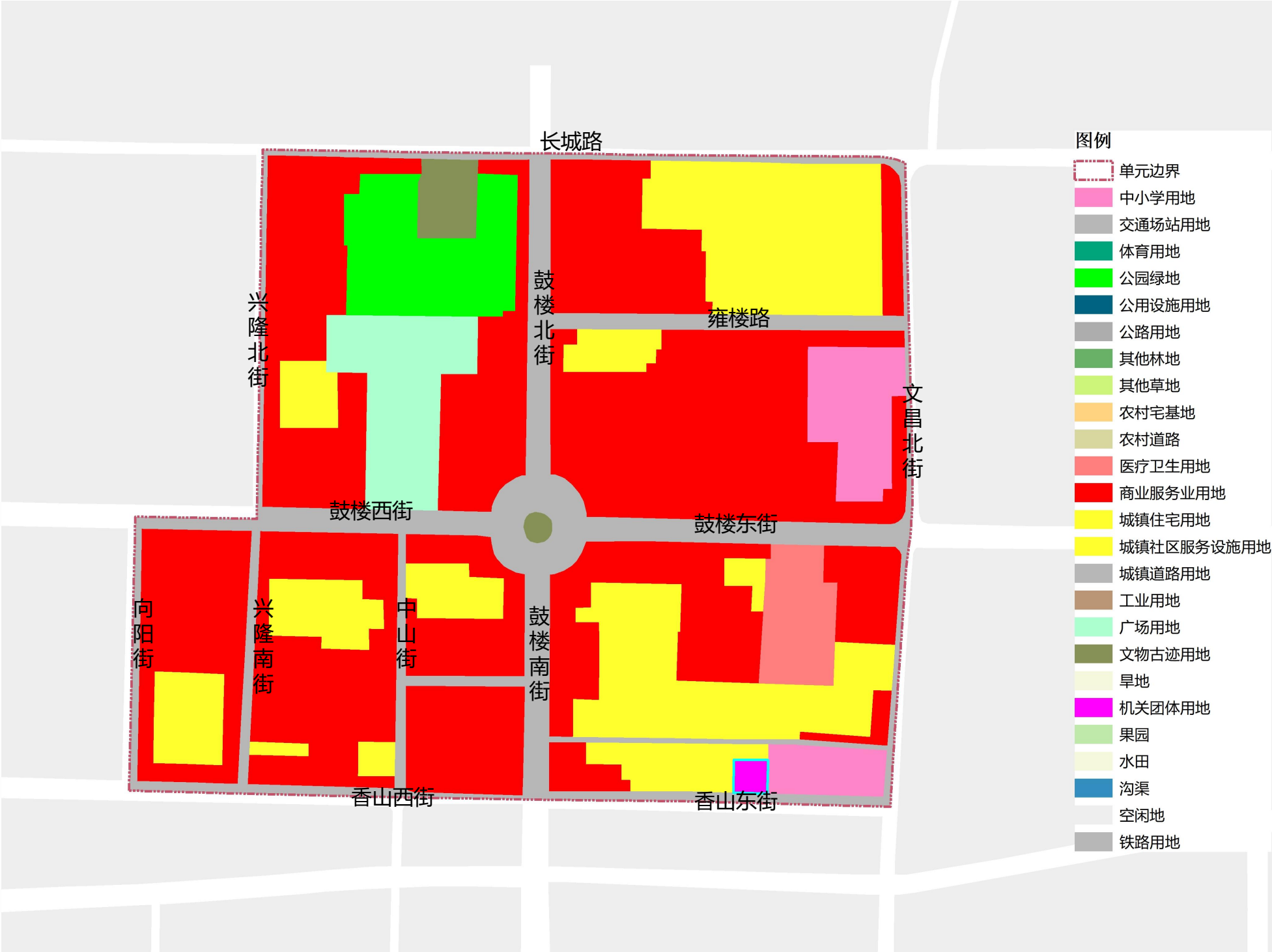
现状用地分析

用地碎片化

以商业服务业用地和居住用地为主，两类用地合计占比超六成，鼓楼街以南区域存在明显的用地碎片化现象，地块划分零散，缺乏系统性整合，影响区域功能布局的连贯性与土地利用效率的提升。

现状用地统计表

用地名称	面积（公顷）	占比（%）
城镇道路用地	8.01	14.64
城镇社区服务设施用地	0.45	0.82
城镇住宅用地	10.80	19.73
公园绿地	2.43	4.44
广场用地	2.26	4.14
机关团体用地	0.14	0.26
医疗卫生用地	1.17	2.14
商业服务业用地	26.70	48.79
文物古迹用地	0.64	1.18
中小学用地	2.12	3.87
总计	54.73	100



现状建筑分析

年代久远，本体老化，质量较差

- **建筑年代：**95%以上住宅为2000年以前建成，除“世和新天地”外均为6层及以下低层建筑，年代久远；中卫商城、朝阳百货等建于2005年前后，年代偏早。
- **建筑色彩：**朱红色+浅暖色+灰色为主；临时或移动要素色彩如广告牌，招牌等色彩较杂乱无章，缺乏统一设计。
- **建筑质量：**老旧小区屋面、外墙等公共部分损坏严重，危旧房存安全隐患。老旧商业载体占比高，空置率高（如中卫夜市2楼商铺多数关停），使用效率低。
- **城市体检出问题楼栋101栋，占楼栋总数114栋的88.60%，普遍存在楼道安全隐患、外立面剥落、屋面漏水、管线管道破损等问题，且已完成改造的老旧小区仍存在73栋问题楼栋；**

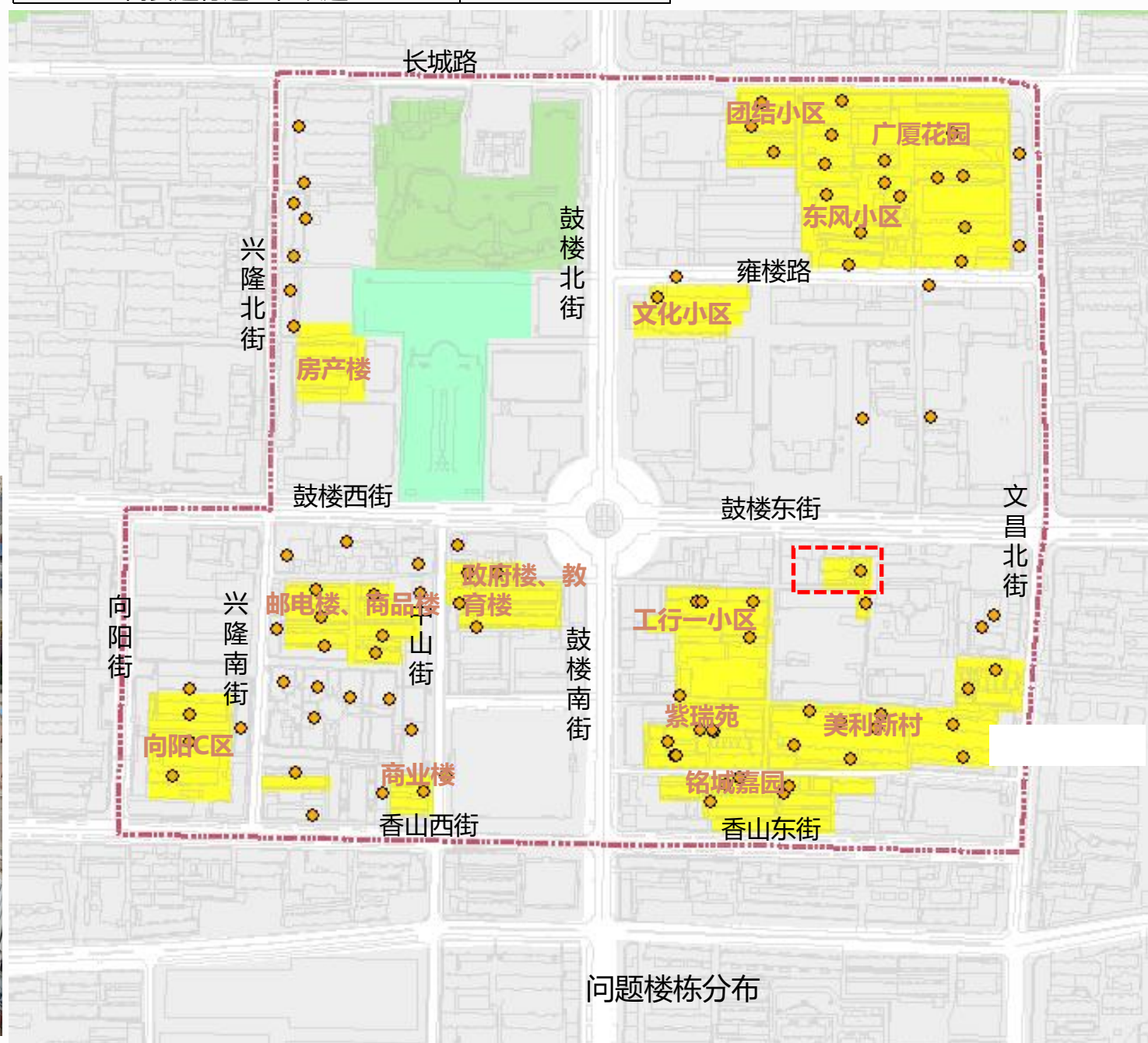
- **建筑色彩：朱红色+浅暖色+灰色为主；**临时或移动要素色彩如广告牌，招牌等色彩较杂乱无章，缺乏统一设计。

- 建筑质量：**老旧小区屋面、外墙等公共部分损坏严重，危旧房存安全隐患。老旧商业载体占比高，空置率高（如中卫夜市2楼商铺多数关停），使用效率低。

- 城市体检出问题楼栋101栋，占楼栋总数114栋的88.60%，普遍存在楼道安全隐患、外立面剥落、屋面漏水、管线管道破损等问题，且已完成改造的老旧小区仍存在73栋问题楼栋；



问题楼栋	数量（栋）
结构安全隐患	3
楼道安全隐患	47
围护安全隐患	29
管线管道破损	24
无标识系统	19
需要进行智慧化改造	13
需要进行适老化改造	86



现状建筑分析

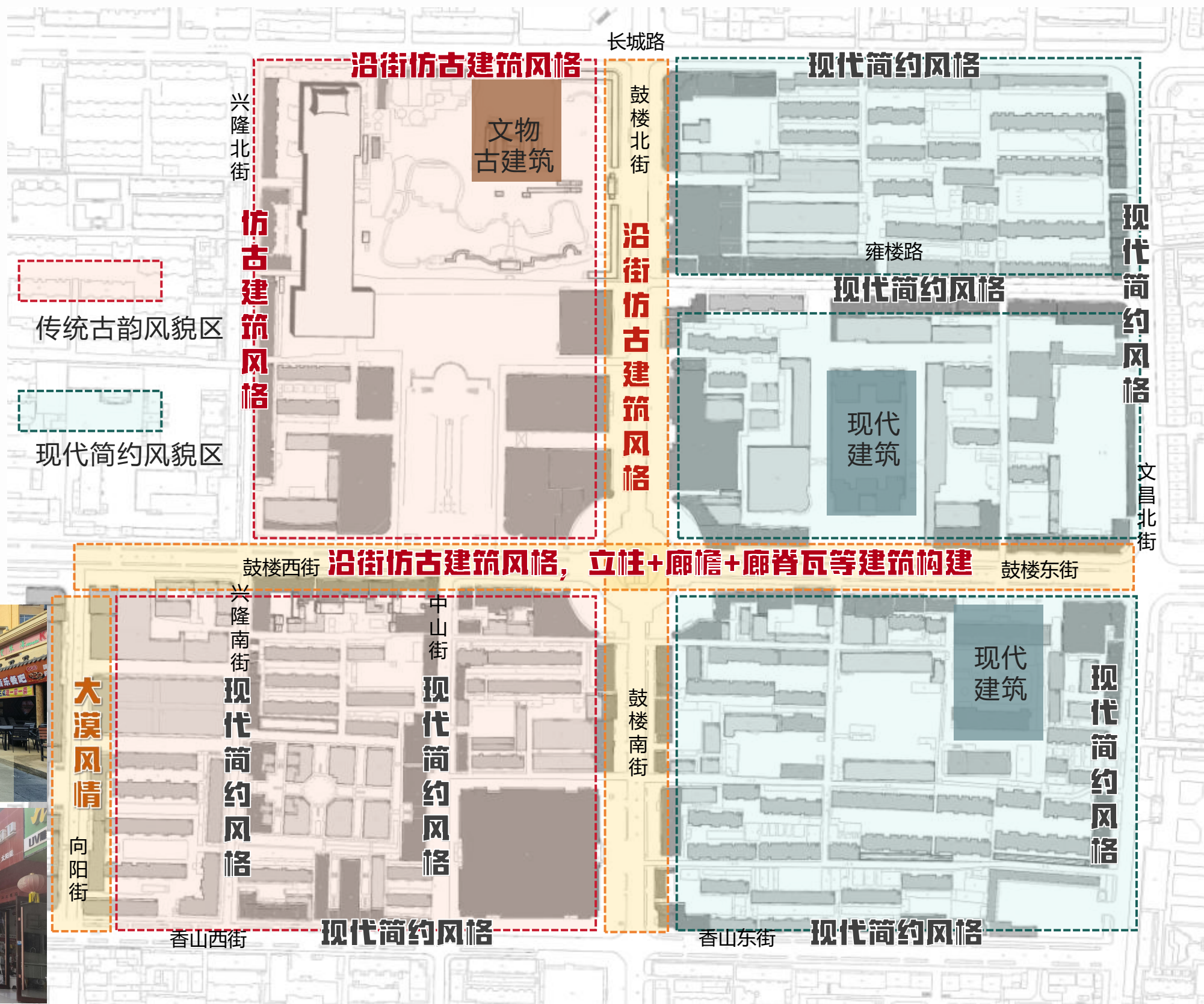
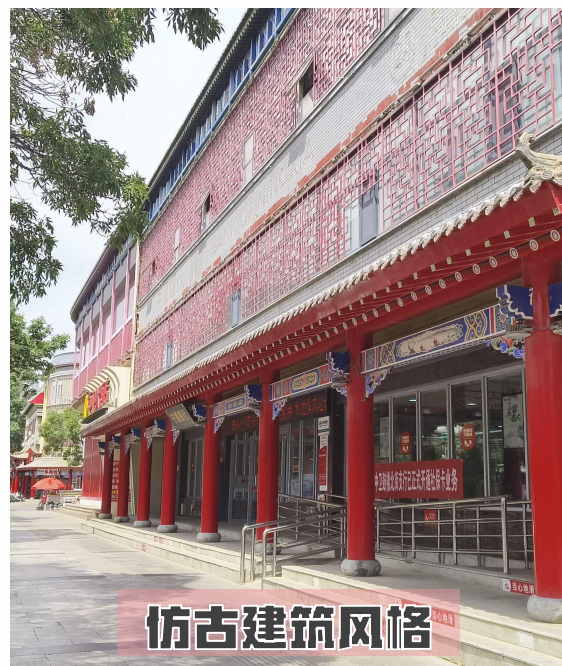
风格较为统一、风貌不协调、品质不佳

● 片区风貌特色

现状片区风貌以鼓楼南北街为界，形成东西分异格局：西侧为传统古韵风貌区，东侧为现代简约风貌区。整体区域风貌协调性良好，但受片区内老旧商业建筑与老旧居住建筑占比较高影响，环境品质有待提升。

● 街道界面风格

片区街道界面整体呈现3类，鼓楼周边及兴隆街为暖色调仿古建筑风格，装饰古朴；向阳街以生土抹泥工艺呈现大漠风情；其余为现代简约风格。



现有历史文化要素

鼓楼、高庙为中卫市文化遗产的标志性元素

单元内2处文物保护单位分别为：

1 处全国重点文物保护单位—中卫高庙

1 处自治区级文物保护单位—中卫鼓楼

鼓楼：

体现明代汉族建筑风格的古建筑。

高庙：

是儒、释、道三教合一的宗教建筑群体。南北向中轴线上，建筑物层层紧扣，步步增高，左右对称，构成一座气势雄伟、风格迥异的建筑群体。



非物质文化遗产

中卫市非物质文化遗产项目总量达94项、人才数量达196人。包含中卫建筑彩绘、宁夏手工毯、农民画、烙画、杜氏擀毡、刺绣等。



泥塑



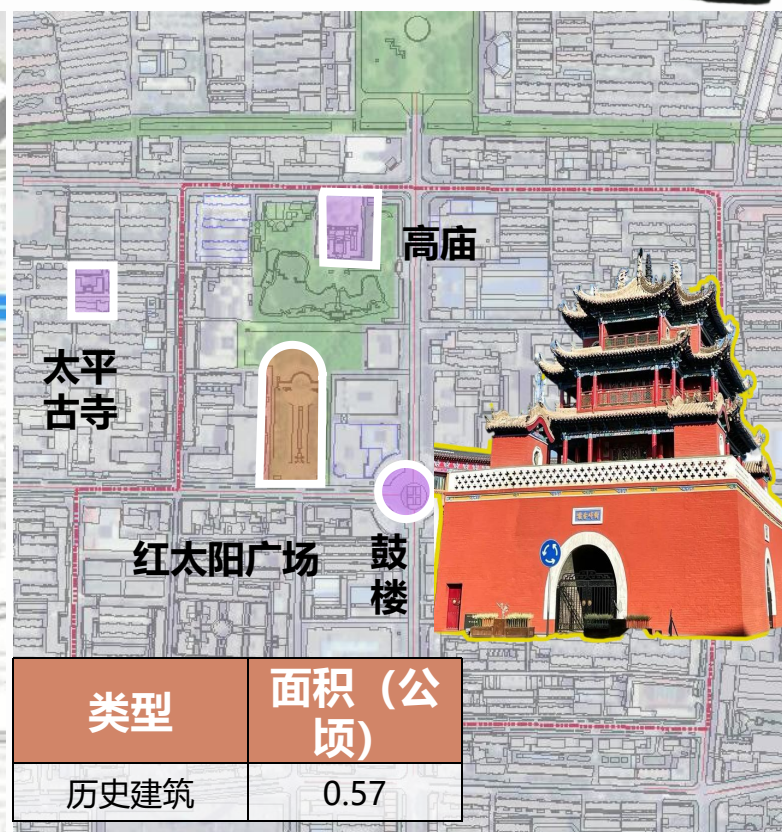
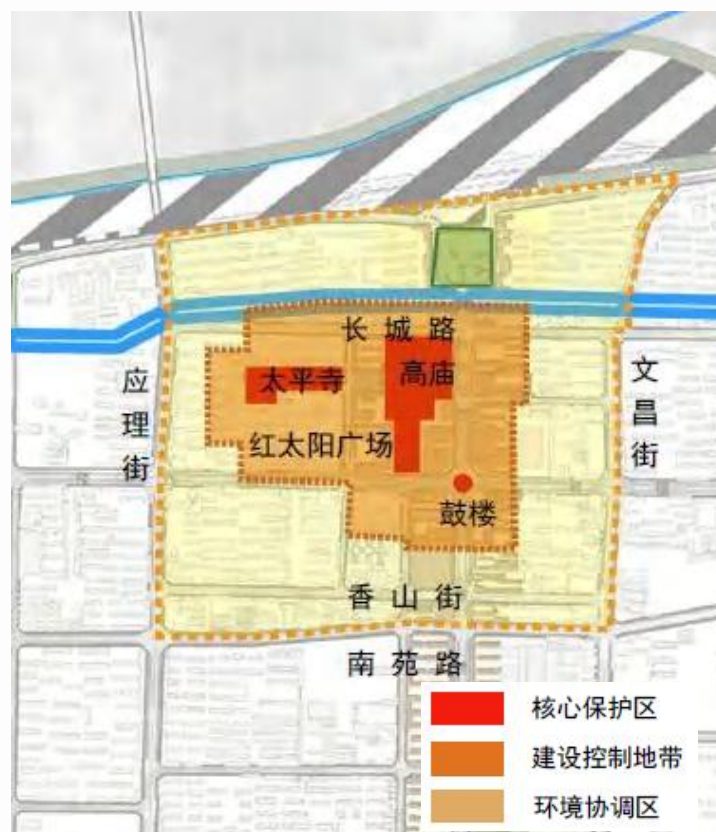
古建筑彩绘技艺



宁夏手工毯



烙画



类型	面积 (公顷)
历史建筑	0.57

历史文化要素活化利用不足，没有形成城市文化品牌

• 新老建筑风貌差异

鼓楼、高庙古建周边建筑风貌不协调

• 历史要素空间孤立

鼓楼、高庙没有空间上的呼应

• 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

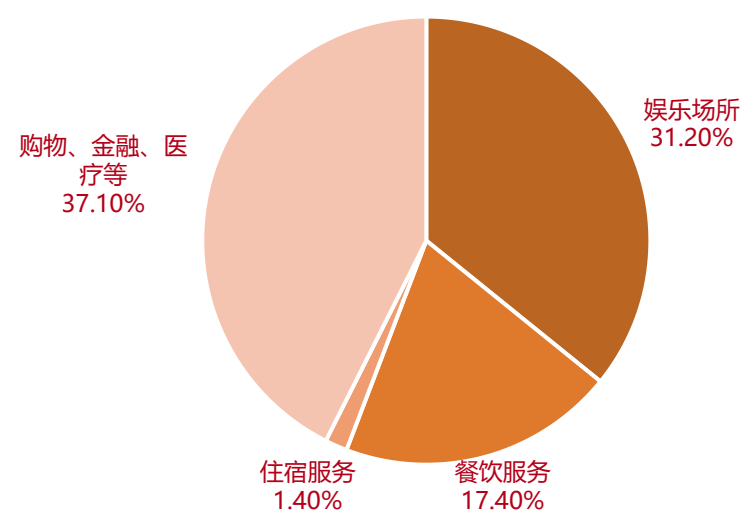
缺乏停车等旅游配套设施

现有业态分析

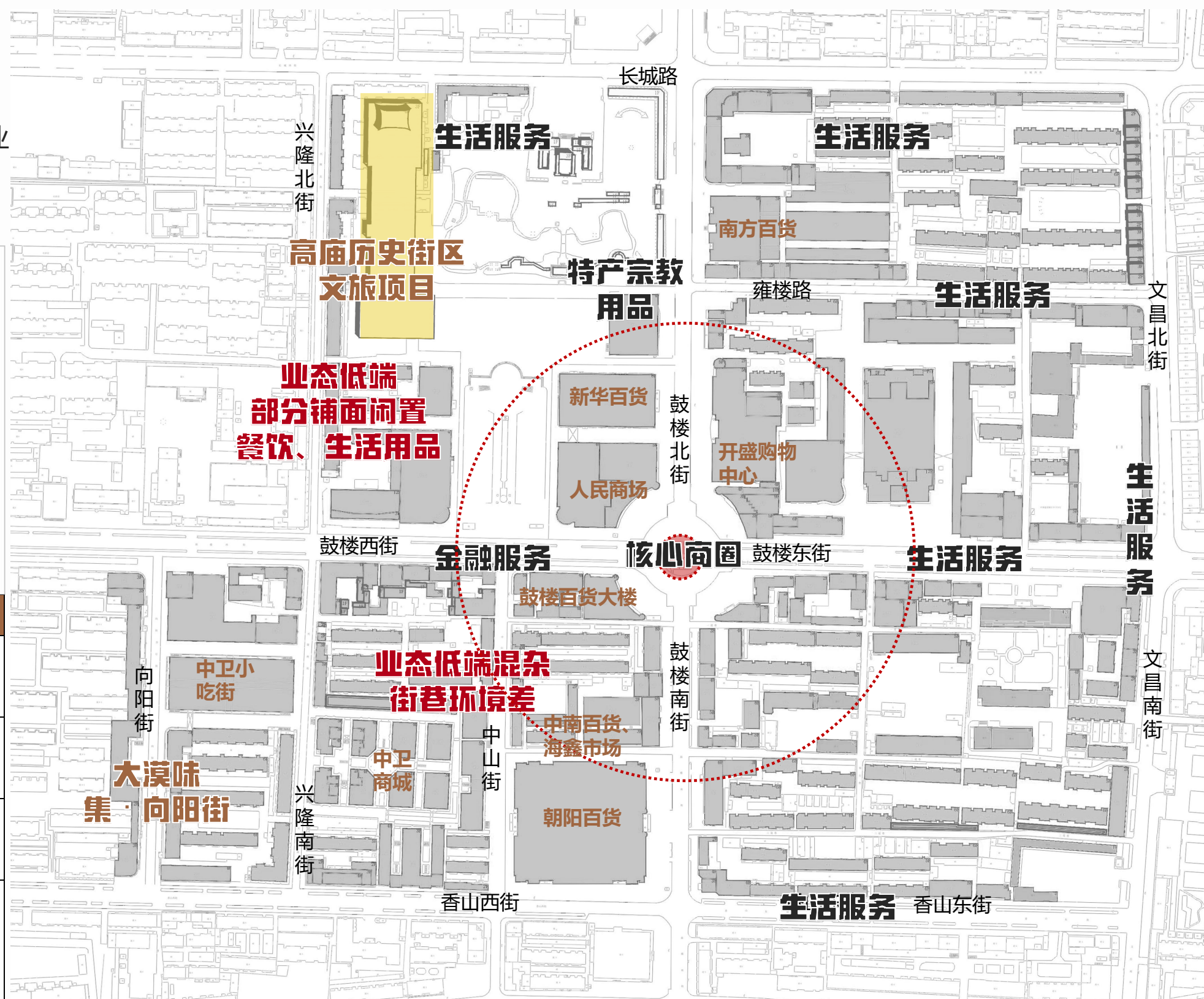
鼓楼周边的业态呈现出**低端化**，商文旅**融合不足**

鼓楼周边商业类业态较为单一，以娱乐、餐饮、住宿为核心。

兴隆南街、中山街两侧商贸的业态层次较低，业态混杂，消费空间混乱，且存在低效商贸要素，老旧商业建筑，街巷环境差。



业态类型	占比	核心特征
娱乐场所	31.20%	占比居首，含 KTV、酒吧等，为区域核心活力源
餐饮服务	17.40%	品类多样，涵盖地方特色餐饮与小吃，覆盖日常与特色消费需求
住宿服务	14.30%	以中小型酒店为主，支撑区域消费场景
购物、金融、医疗等	37.10%	功能基础均衡，集中于商城、步行街周边，共同形成娱乐餐饮主导的功能混合消费场景



公共空间

开敞空间数量少、分布不均、景观品质不佳

开敞空间包括高庙和红太阳广场，面积4.69公顷，均位于鼓楼北街西侧，覆盖范围有限，难以均衡服务全单元居民。其余区域整体较为拥挤封闭，缺少全域性连续舒适的慢行步道和休闲游憩空间，公共开放空间不成体系。

	面积 (公顷)
公园绿地	2.43
广场用地	2.26
总计	4.69



公共施設

基础设施和公服设施不完善

现状涵盖教育设施（小学2处、幼儿园2处），医疗设施（医院1处）类型较全但分布不均，

现状公共厕所（15处），公共厕所数量相对充足，缺少社区养老服务设施：

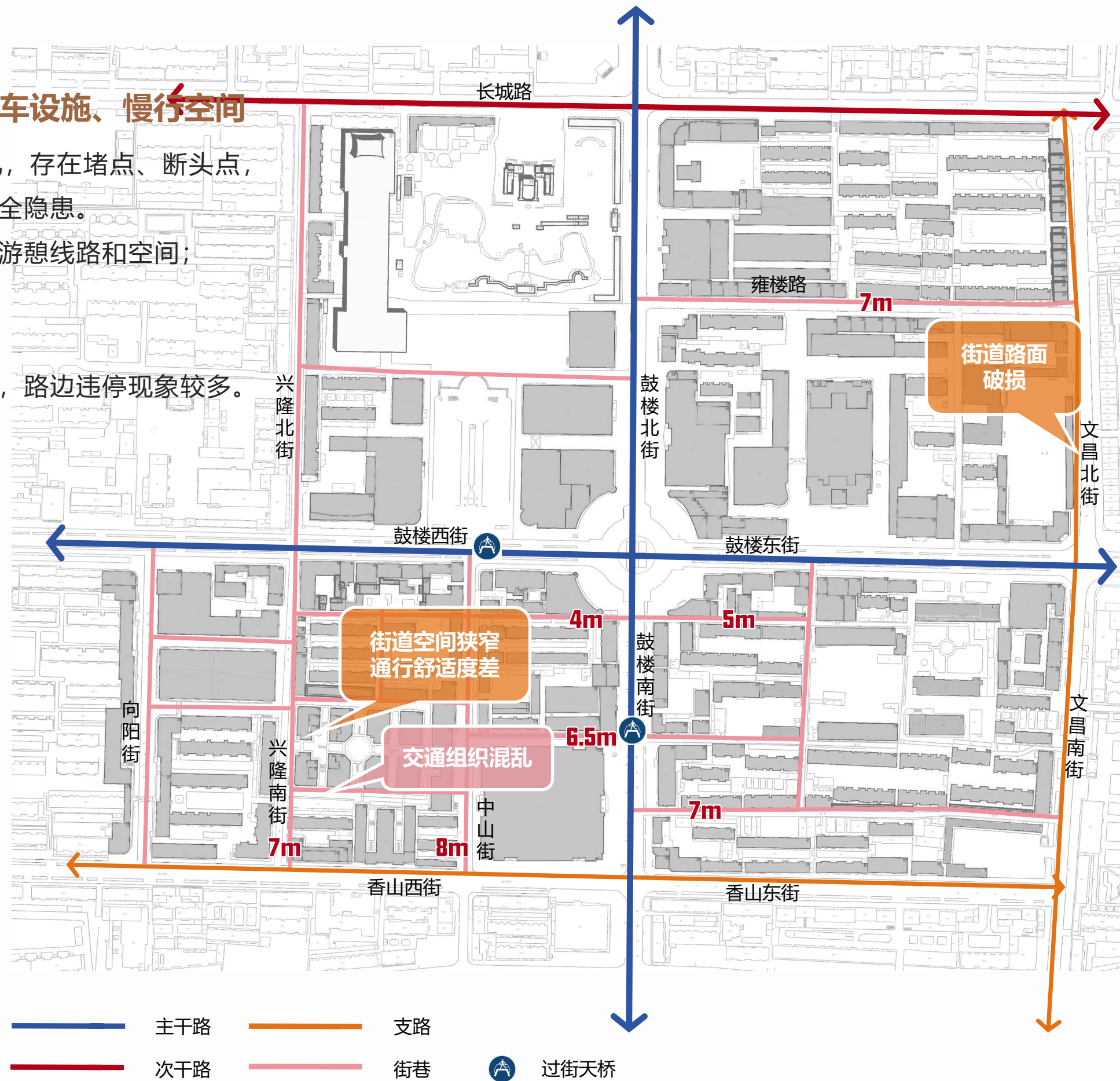
现状市政管网老化;



道路交通

道路系统不完善，部分街巷狭窄，缺少停车设施、慢行空间

- 规划区内道路系统不连续，交通组织较为混乱，存在堵点、断头点，街巷内电动车数量多，影响通行效率且存在安全隐患。
- 缺少连续舒适的慢行道，市民与游客缺少休闲游憩线路和空间；
- 兴隆南街、中山街、商城街道空间狭窄；
- 停车空间紧张，街道路面破损较多，
- 现状停车位少，缺少停车设施、道路街巷标识，路边违停现象较多。



更新对象识别

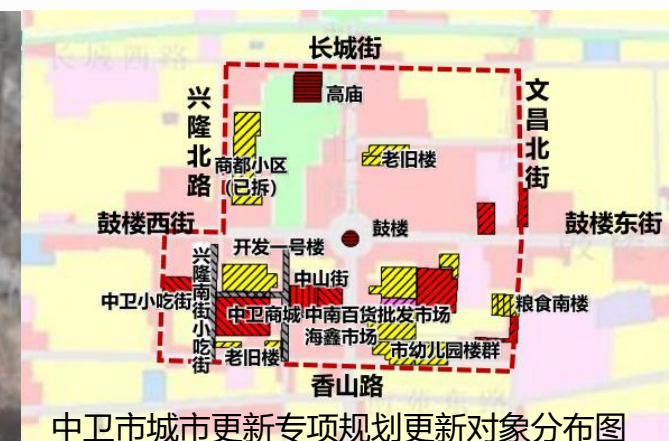
旧居住：老旧小区风貌存在差异，缺乏公共活动空间

- 原更新规划更新方式为功能优化，本次策划考虑拆除重建，区域图斑面积0.74公顷，包括邮电楼、商品楼。
- 改造提升区域图斑面积0.45公顷，为房产楼。
- 功能优化面积0.23公顷，为房产17号楼和商业楼，共计4栋建筑。



鼓楼南北街以西区域老旧小区：

旧居住	面积 (公顷)
改造提升	0.45
功能优化	0.23
拆除重建	0.74
总计	1.45



- 功能优化老旧小区
- 保留改造老旧小区
- 拆除重建老旧小区

更新对象识别

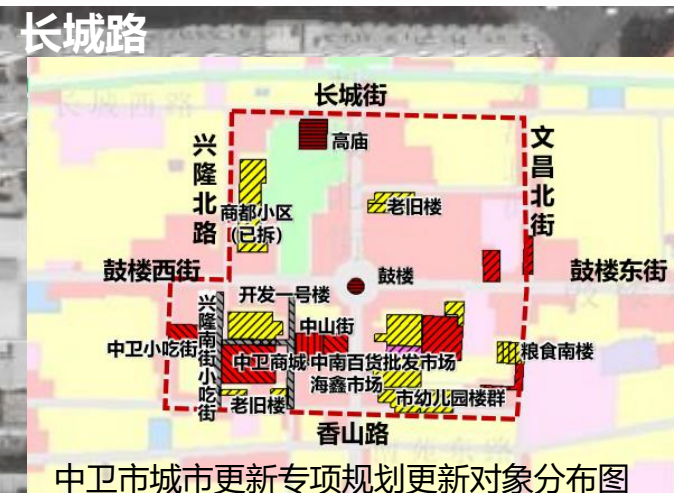
旧居住：老旧小区风貌存在差异，缺乏公共活动空间

- ❑ 原更新规划更新方式为功能优化，本次策划调整为拆除重建，区域图斑面积0.17公顷，为开发楼；
- ❑ 原更新规划更新方式为拆除重建，本次策划调整为改造提升，面积0.33公顷，为粮食南北楼；
- ❑ 落实原更新规划功能优化老旧小区面积2.46公顷，包括文化小区、工行一小区、紫瑞苑等，



鼓楼南北街以东区域老旧小区：

旧居住	面积（公顷）
功能优化	2.46
改造提升	0.33
拆除重建	0.17
总计	2.96



更新对象识别

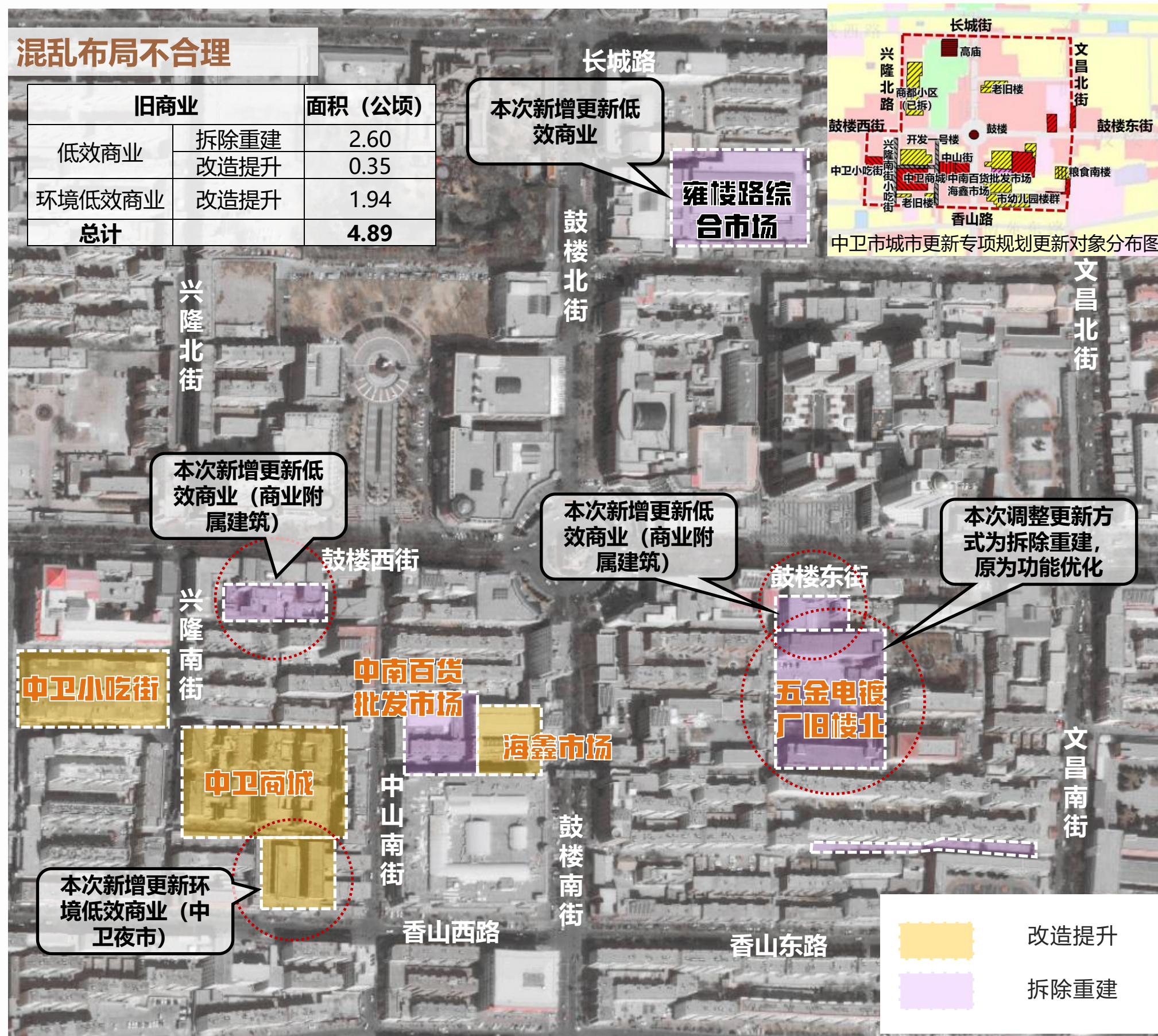
旧商业、旧市场：环境品质不佳空间，

- ❑ 建筑立面杂乱，消费场景不佳；
- ❑ 开敞空间停放电动车，空间混乱街道拥挤，缺乏机动车停车位；
- ❑ 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；兴隆北街部分商铺未开业，人流较少；
- ❑ 缺少标识系统。



混乱布局不合理

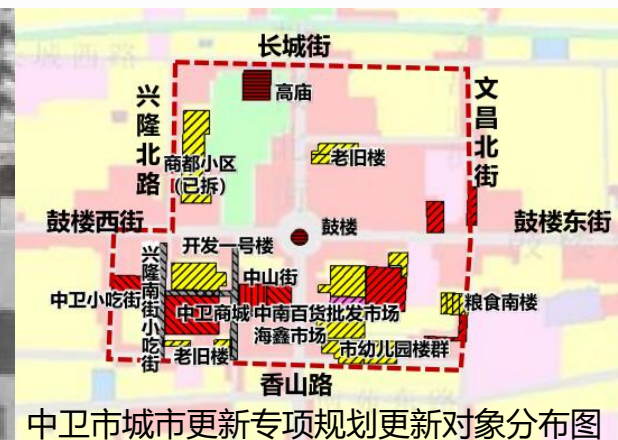
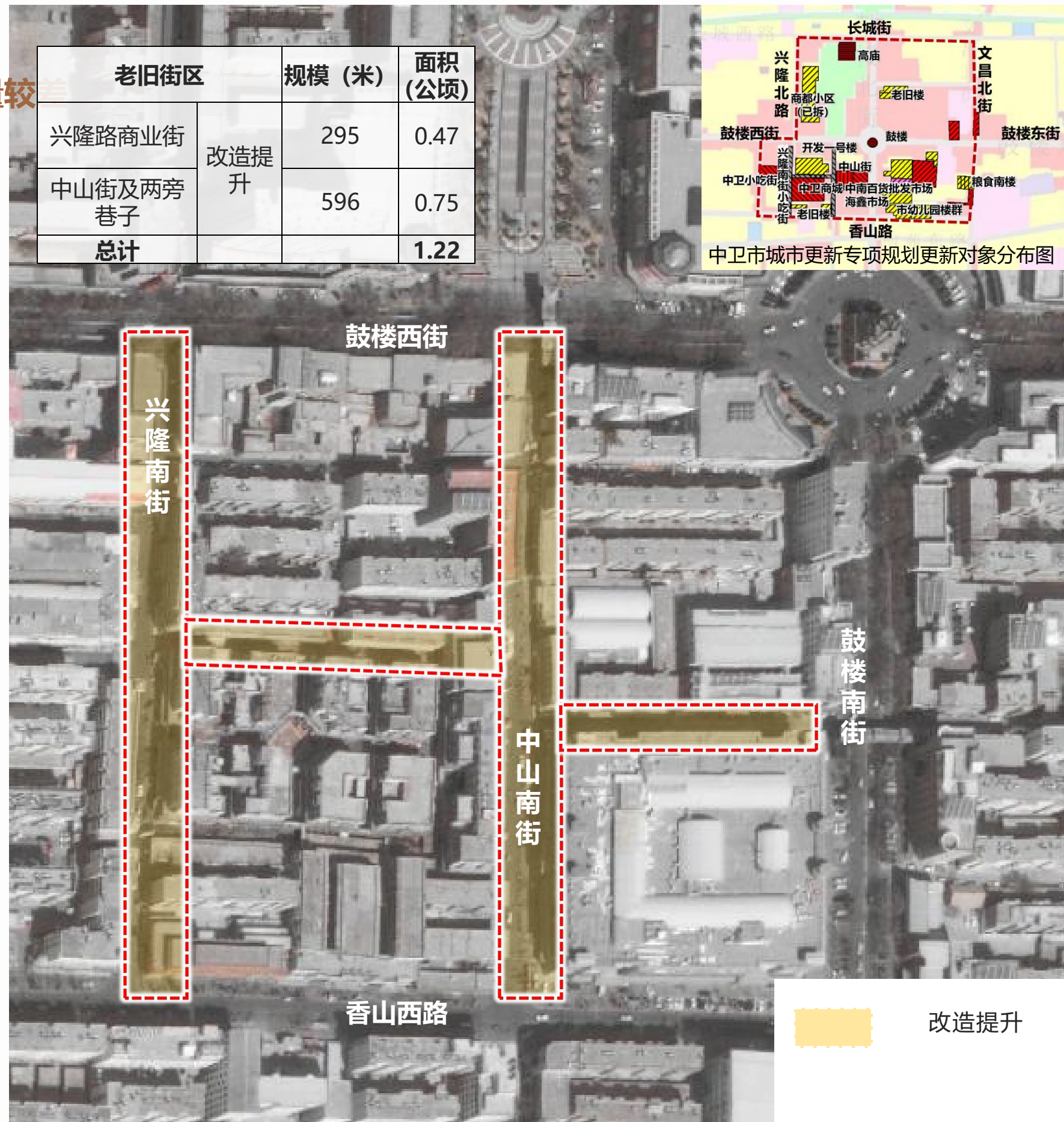
旧商业		面积 (公顷)
低效商业	拆除重建	2.60
	改造提升	0.35
环境低效商业	改造提升	1.94
总计		4.89



更新对象识别

□ 老旧街区：街区内部环境杂乱，周边建筑质量较差

- 商业街内部环境质量较差，仅有部分门牌店面进行过更新改造，大部分品质较低，立面不够美观。
- 非机动车停车不规范。



02

现状审视·更新潜力空间

用地潜力分析

- **潜力人文空间：** 鼓楼、高庙面积0.57公顷；
- **潜力居住空间：** 为老旧小区图斑面积4.38公顷；
- **潜力产业空间：** 包括低效商业图斑2.95公顷，环境低效商业1.94公顷，老旧街区面积1.22公顷。

图斑总用地面积 **11.06公顷**。更新潜力图斑用地地块整体分布鼓楼街以南。

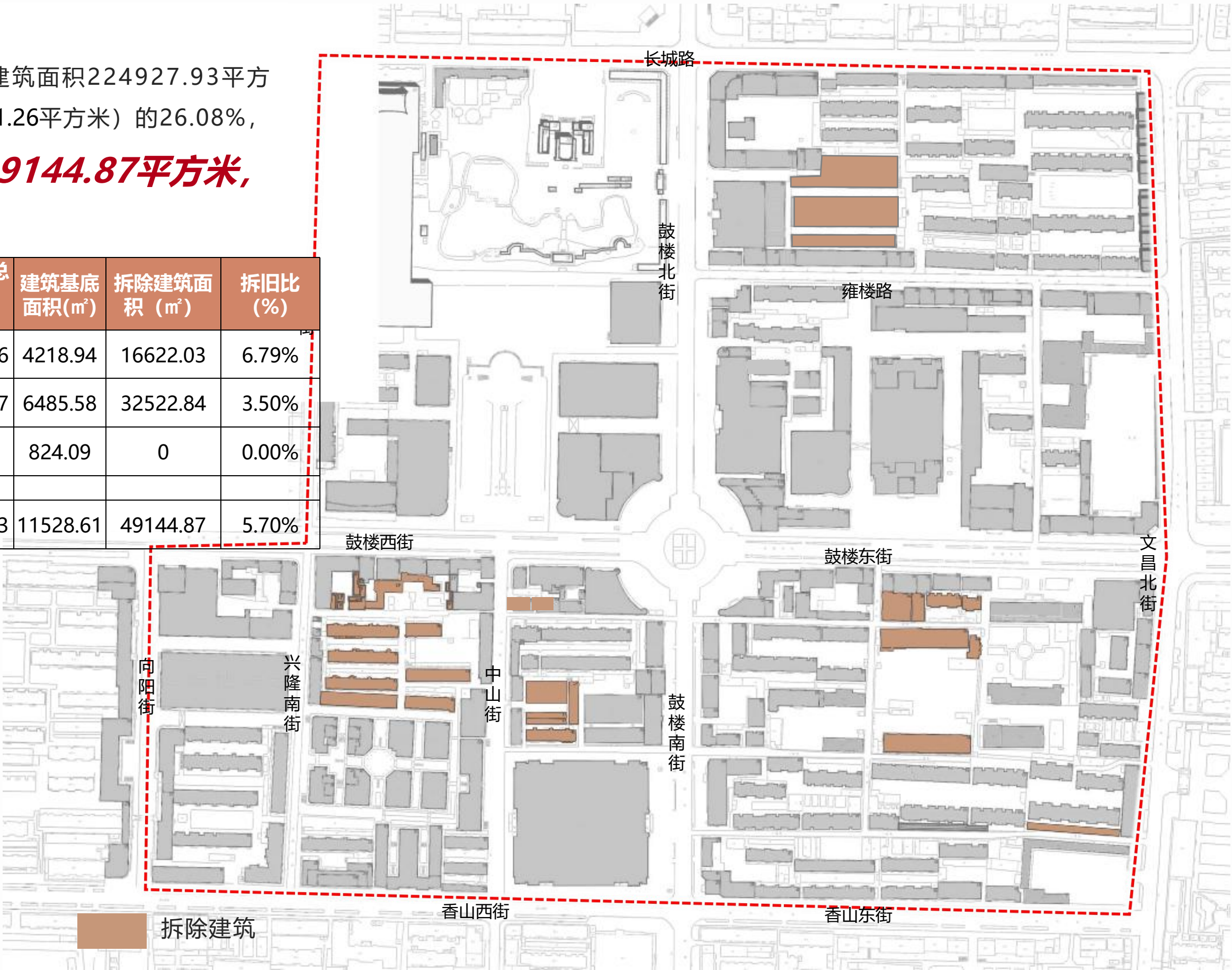
类型	面积（公顷）
潜力人文空间（历史建筑）	0.57
潜力居住空间（老旧小区）	4.38
潜力产业空间（老旧商业、老旧街区）	6.12
总计	11.06



建筑潜力分析

现状老旧楼宇、老旧商业等建筑面积224927.93平方米，占单元建筑面积（862431.26平方米）的26.08%，其中**可拆除建筑面积49144.87平方米，拆旧比5.70%。**

序号	建筑类型	总建筑面积(m²)	老旧建筑总面积(m²)	建筑基底面积(m²)	拆除建筑面积(m²)	拆旧比(%)
1	居住建筑	268224.22	119857.96	4218.94	16622.03	6.79%
2	商业建筑	574113.81	103004.67	6485.58	32522.84	3.50%
3	公共建筑	18162.45	2065.3	824.09	0	0.00%
4	其他	1930.78				
合计		862431.26	224927.93	11528.61	49144.87	5.70%



优势与机遇

区位优势

片区位于中卫城区核心区，交通便利，区位优势条件好

烟火浓郁

现状小型生活类业态众多，市井烟火气息浓郁

遗迹尚存

肌理与形制保存较好，历史文化资源遗迹尚存

商业集中

位于城区商业集中区，商铺沿街连续分布，形成便利消费网络，消费黏性强

短板与不足

文化不显

区域文化挖掘和呈现不够，以静态展示为主，缺乏沉浸式演艺、手作体验、数字互动等参与性项目，未能让市民和游客“触摸”文化、“参与”文化，导致文化记忆点模糊；

品质不高

商业场景不足，缺乏新型消费类型，业态品质普遍不高，某些还对环境造成影响。文化元素仅停留在表面装饰，未深入消费场景

空间不足

空间欠缺，可腾退的空间不足，没有足够载体承载区域商业和配套

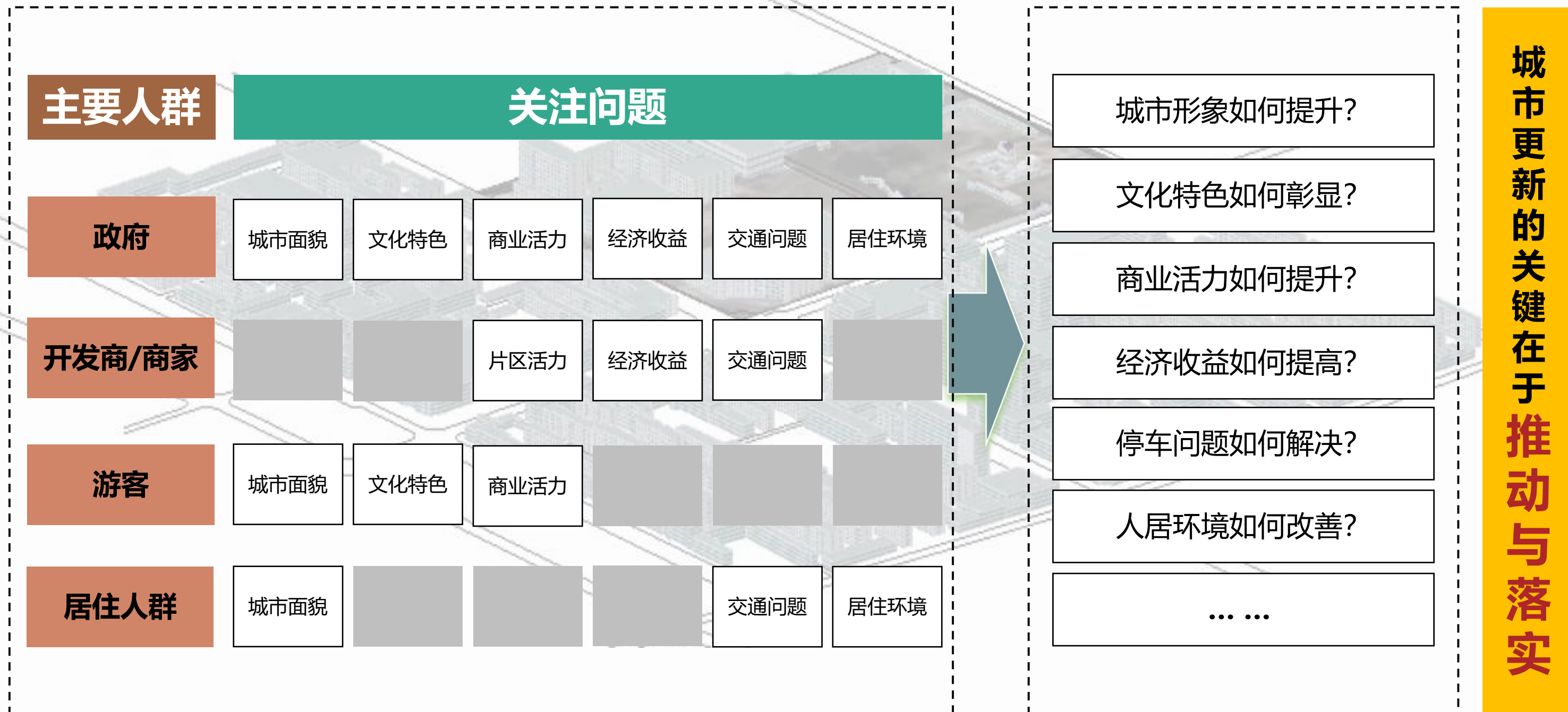
停车不便

巷道阻塞，区域停车难，道路占道停车严重，慢行空间缺失

街巷不美

街道家具和统一标识缺失，街巷院落不美，风貌整治不彻底，记不住乡愁

针对项目区域现状及短板，提出本次设计重点关注解决问题





3

目标策略

3.1 目标定位

3.2 设计策略

焕新商业业态，留存市井烟火

激活老城活力续繁华

“文化地标 + 商业中心” 的双重升级
既留住老中卫的 “魂”，又赋予其新的 “韵”

满足两类人群期许

唤醒本地人的**情感记忆**

构建旅游人的**文旅意向**

将片区打造为：

文旅生活新客厅

多元商业新聚场

宜居宜业新社区



文旅生活新客厅

鼓楼

高庙历史文化
街区

民俗展示、广
场

特色街巷

多元商业新聚场

商业中心

特色餐饮

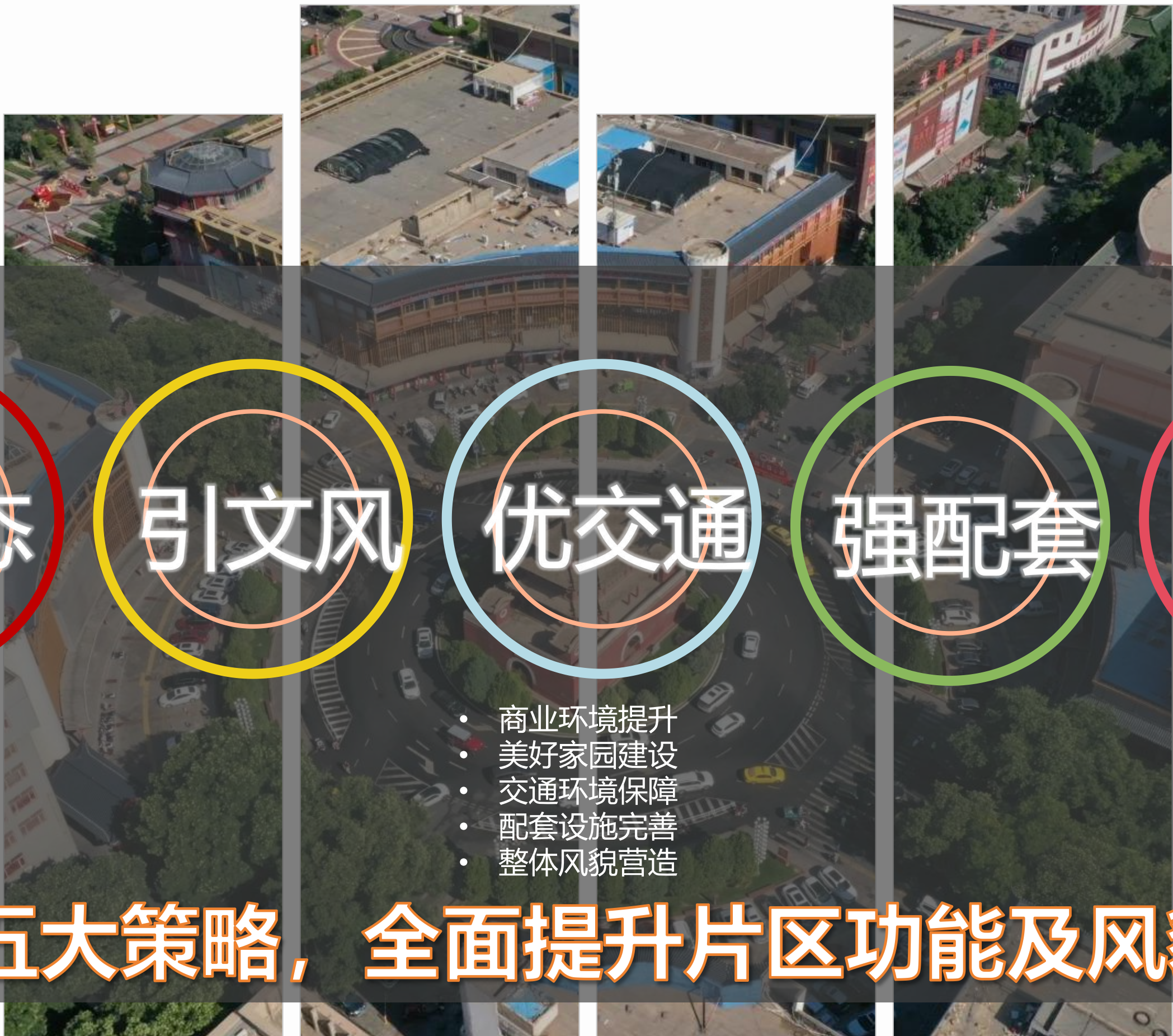
文创市集

宜居宜业新社区

设施完善

品质提升

儿童友好、老
龄友好



兴业态

引文风

优交通

强配套

塑风貌

- 商业环境提升
- 美好家园建设
- 交通环境保障
- 配套设施完善
- 整体风貌营造

五大策略，全面提升片区功能及风貌

有**逛**头

兴业：业态梳理，通过腾退散乱店铺，注入新的业态，吸引新的消费群体

有**品**头

品文：文化植入，让人们在这里能品味中卫文化，体现中卫城市乡愁记忆

有**看**头

优貌：建筑风貌、景观节点、夜景灯光、网红气质营造，城市新面貌，要好“看”

有**耍**头

增趣：建互动装置、网红节点、炫彩夜景灯光，街头打卡、参与性业态等，让人愿意来“耍”

兴业态：以多元供给为核，塑造独一无二的旅游文化消费特色

紧扣**旅游消费与本地需求双主线**，推动**业态创新**。文旅端重点发展主题民宿、文化创意店，结合“微度假”趋势设计文旅消费特色动线；商业端保留本土老字号，引入网红打卡店、体验式零售等新业态，融入5G智慧体系，打造AR试衣、智能导购等新型消费场景；社区端完善5-10分钟生活圈，配建便利店、养老服务点等配套商业，形成“文旅+商业+社区”的多元业态，**激活商业与旅游双重活力**。

■ 加强“商圈+景区”互联互通，打造新黄金十字路口

在鼓楼、高庙地标的基础上，加强与片区商业街巷的联片联动，更好聚人气、引入流，充分激发商贸活力。

以鼓楼南北街主轴、东西街次轴为骨架，串联高庙、中卫历史文化街区文旅融合景区、向阳步行街、兴隆街等节点，打造一条城区旅游线。

文旅消费活力线——从鼓楼出发，途经红太阳广场、高庙、中卫历史文化街区文旅融合景区、兴隆北街，延续“红色、灰色、黄色”古建主色调；再串联向阳步行街、兴隆南街，沿线增设休憩廊亭与夜间景观灯，通过地面标识引导与空中灯光串联，形成“文化探秘 + 烟火消费 + 夜游夜购夜食”的闭环旅游消费动线。



兴业态：以多元供给为核，塑造独一无二的旅游文化消费特色

■ 从“百货业态”到“体验式”商业

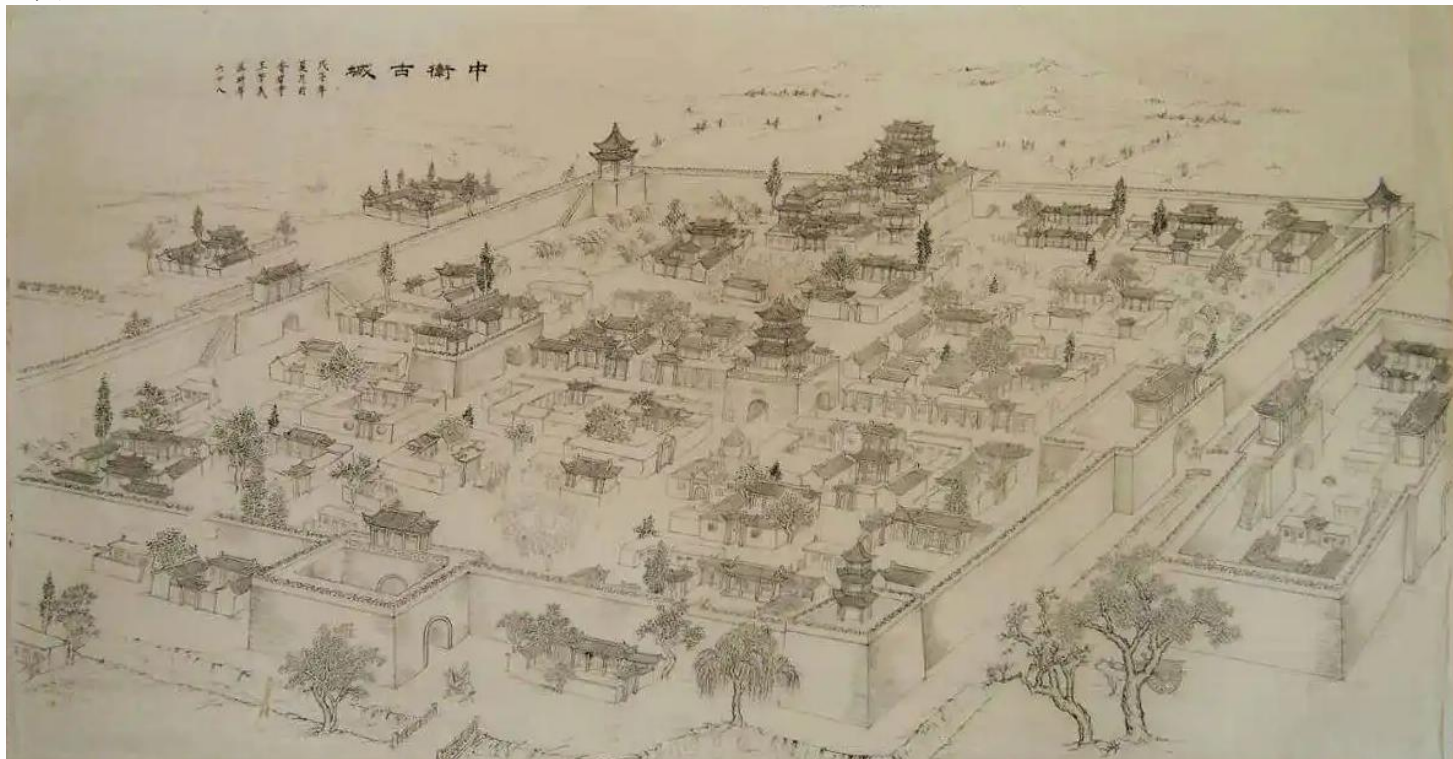
提升文旅融合品质，在商业聚合区**打造主题场景集群**，如“鼓楼时光市集”定期举办复古文创展、民俗表演；“非遗体验坊”集合非遗文化体验、手工制作、传统文化课堂等功能，精准匹配游客群体需求。**整体打造向阳步行街、兴隆南街、中山街**，从“条状”的主街向“块状”商业区发展。将片建设成为集文化展示、休闲娱乐、旅游观光于一体的特色商业街区。通过灯光设计、景观小品还原老城区风貌，让商业空间成为可触摸、可感知的“城市记忆容器”。



引文风：梳理历史脉络，让文化“看得见、摸得着”

文化底蕴

中卫是**古丝绸之路北道的重要驿站**，是全国唯一沿用古代军事建制“卫”字称谓的城市。雄浑厚重的**黄河文化**、传统古朴的**农耕文化**、意境悠远的**丝路文化**、地域鲜明的**边塞文化**，在此交融交汇、交相辉映。

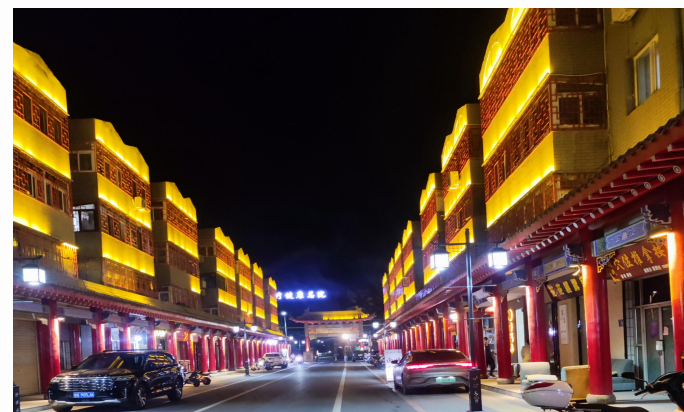
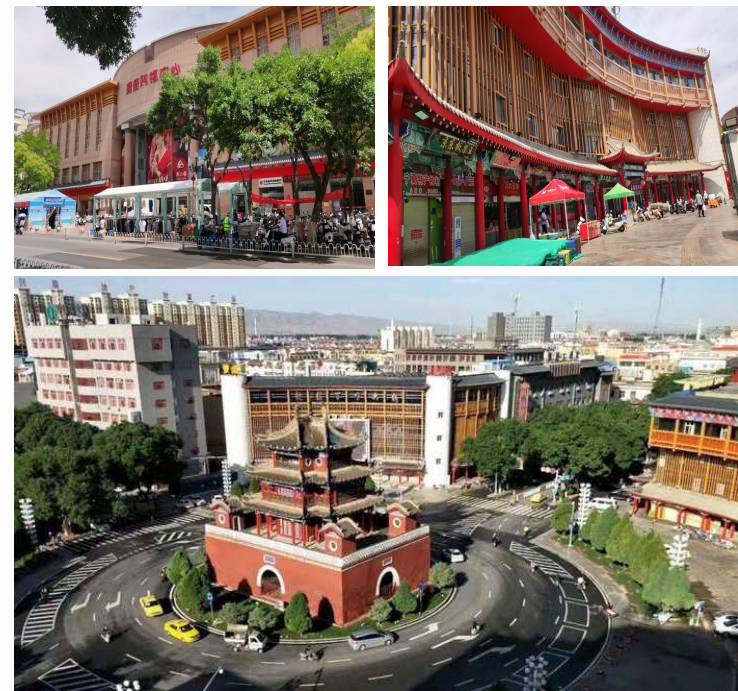


建筑风格

标志性建筑——**鼓楼、高庙**

商业建筑风格——**中式坡屋顶、对传统材料转、石等进行沿承**，建筑色彩以高庙红为主，木褐、朱红、复合灰为辅，体现**沉稳古朴、谦虚含蓄**的性格特征。

居住建筑风格——大多经过老旧小区改造，外立面较为简洁，以黄色、白色、灰色为主要色彩，新建住宅为现代简约风格



引文风：以市井烟火为魂，活化历史文脉

以现状历史建筑为基底，保留特色街巷市井氛围与民间文化活动；植入街坊文创集、非遗工坊等轻量文化业态，拓展文化演艺空间，沉浸式文化体验场景，推动文化与商业深度融合，强化文化地标辨识度；改造零散老旧建筑发展主题民宿、文化创意店，形成“历史探访+市井体验+演艺沉浸+住宿消费”的闭环，打造兼具历史厚重感与生活温度的旅游标志性打卡点。

■ 培育“文化+商业”融合业态

引入与地域文化相关的特色业态：开设“塞上书房”（以黄河文化、沙漠探险为主题的书店）、“中卫非遗工坊”（集中展示销售本地手工艺品）、“鼓楼故事”主题咖啡馆（墙面装饰老故事、饮品命名结合地名文化），替代低端同质化商铺，让商业行为成为文化传播的媒介。鼓励现有商户融入文化元素：引导老字号商铺（如传统糕点铺、杂货铺）升级店面，增加“前店后坊”的手作展示区；引入传统地方美食，推动餐饮商户开发“中卫文化菜系”。

■ 打造文化活动 IP

定期举办“鼓楼文化节”，设置民俗展演（社火巡游、皮影戏）、主题论坛（黄河文化与边塞商贸研讨）、创意市集（本地手作、文创产品交易），吸引游客与市民参与，形成“到鼓楼看文化、体验文化”的认知。

利用公共空间，开展“鼓楼夜话”（邀请老人讲述片区历史）、“沙漠诗歌会”等轻量级文化活动，让文风融入日常生活场景。

■ 文化元素植入

将历史元素融入空间设计中，使人对其有更直观的印象和认识。在街巷改造中嵌入“文脉标识系统”：用地面刻字、墙面浮雕、路灯造型等呈现片区历史片段（如绘制“古中卫商贸地图”地砖、复原老字号店铺招牌浮雕）、中卫传统习俗（方言、婚庆）；在广场等公共空间设置“时光长廊”、民俗日历，通过老照片、实物展陈再现中卫过往。



优交通：以人本需求为导向，塑造友好空间

聚焦空间实用与舒适感，分维度优化空间布局。以慢行交通为核心，通过**适度减少机动车驶入范围、控制停车数量，从源头降低交通干扰**；同时结合街巷肌理与市井文化，在现有空间基础上优化布局，**增加步行活动空间，塑造连续、安全、舒适的步行街巷系统**；针对开放空间不足问题，整合街道界面，植入绿化景观、休闲座椅，结合商业节点增设小型活动广场，**打造“可停留、可互动”的街道场景**；串联高庙、古楼、沙漠风情街与商业节点，优化旅游动线，同步在商业空间内增设体验式装置，强化“游览-消费”联动；维持原有小区肌理，改造零散建筑时预留社区活动场地，平衡旅游、商业与居住空间需求。

微改造+强管理

对道路红线的管控转变成“街道空间的管控”；从单专业转变为“多专业一体化设计；逐步引导向”人本位“的交通模式转变。

解决出行难问题：通过交通引导、打通断头路，完善微循环和优化交通组织，消减片区交通功能；完整街道，从建筑到建筑，街道空间一体化设计；

解决乘车难问题：绿色先行，适度减少小汽车使用率，提供完善的绿色交通基础设施，创造良好的步行与自行车出行条件，公共交通优先措施落实

静态交通高效适配

存量资源整合：整合片区现有公共停车场，进行标准化改造，增加车位标识与智慧计费系统。

增量空间集约利用：规划新建5处停车场，包括红太阳广场地下停车场、中卫大酒店配建共享停车场、青年公寓地下停车场、西一道巷公共停车场、商住复合用地地下停车场、商业综合体地下停车场，总容量控制在1000个，较现状削减约40%地面停车占比；取消鼓楼四周围合商业设施门前停车位，将原车位空间改造为公共空间。

差异化停车管理：停车采用“阶梯式计费”，高峰时段（节假日 10:00-18:00）提高收费标准，引导错时停车或选择公共交通。

打造连续舒适步行空间

步行空间优化：对鼓楼南北街、高庙周边街巷实施“步道拓宽工程”，将原2-3米步行道拓宽至4-6米，拆除占道围栏、违规广告牌，采用青砖、青石板等本土材料铺设路面，延续古建“红、灰、黄”色调；在街巷交叉口设置缓坡、盲道，消除步行障碍，保障全人群通行安全。

体验式装置植入：在商业节点增设“黄河文化主题步行装置”，如微缩羊皮筏子景观、边塞文化浮雕座椅；在大漠驿站商业区设置“沙画互动墙”，让步行过程成为文化体验与消费引导的载体。

优交通：以人本需求为导向，塑造友好空间

开放空间提质：小微激活，塑造“可停留、可互动”场景

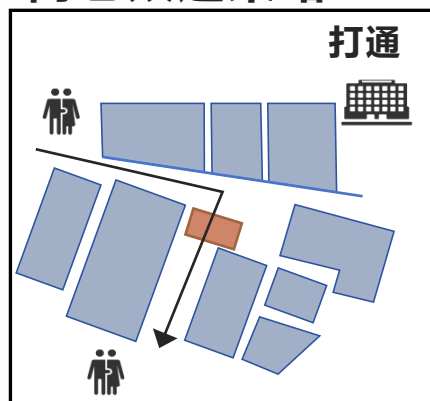
街道界面整合：对临街建筑实施“退线改造”，要求新改扩建建筑按照详细规划要求后退红线，形成连续的“灰空间”；拆除部分破旧围墙，替换为通透式栏杆或绿植矮墙，增强街道与商铺、庭院的互动性，使商业活力自然渗透至步行空间。

小微休闲空间激活：在街巷转角、建筑间隙植入“口袋公园”，面积控制在 20-50m²，配置本土耐旱绿植、仿古木质座椅及太阳能景观灯；在向阳步行街、兴隆南北街等步行路段，每 200 米设置 1 处“休憩驿站”，配套饮水、充电等便民设施。

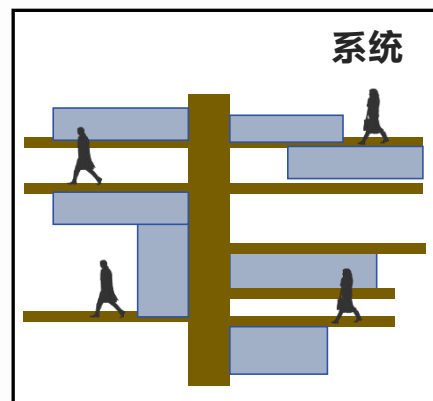
儿童友好街区打造：坚持儿童优先、体现儿童视角、注重儿童参与，聚焦儿童日常学习生活等场景，塑造健康文明向上的人文环境。通过结合空间慢行、设施小品、智慧人文多个维度提升，将文昌街打造为中卫第一个儿童友好示范街区。



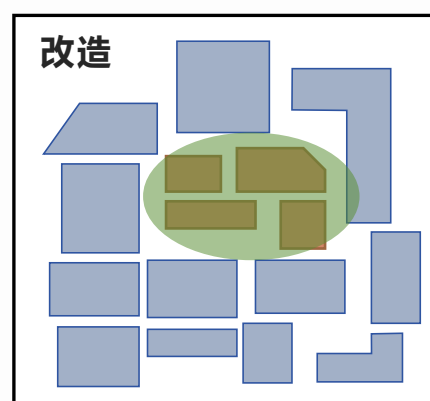
街巷改造策略：



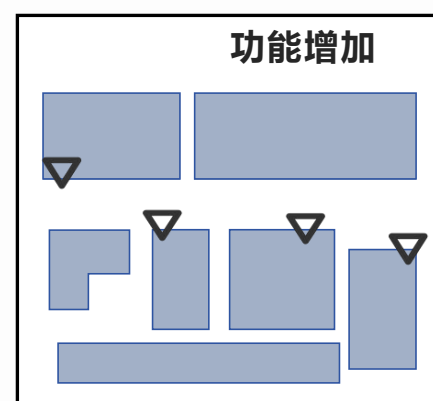
拆除老旧建筑打通堵塞道路，增加人行通畅性



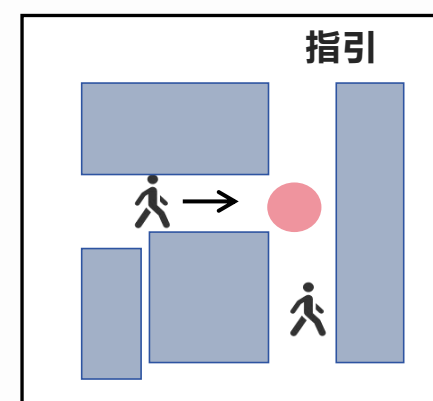
打造便捷可达性高的鱼骨形慢行交通系统



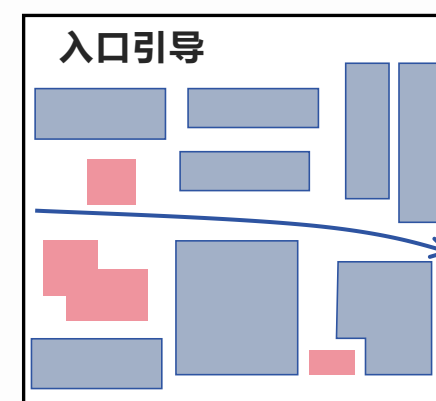
拆除集中连片的老旧建筑，进行公共空间打造



丰富地块内部人行巷道建筑底层的功能使用



通过节点以及标志物的打造引导人们在街巷穿行



对路口建筑进行指引性改造以及增添指引标识

强配套：以智慧便捷为标准，夯实发展基础

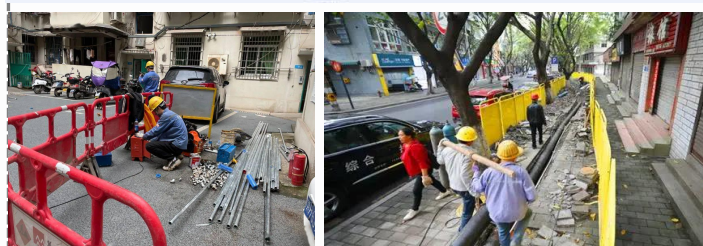
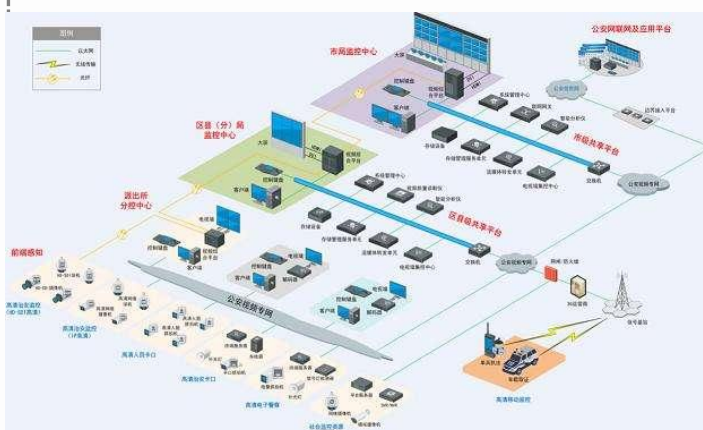
优化给排水、强弱电、燃气管道等管网布局，

修复破损路面，提升片区市政承载能力；

搭建5G智慧平台，实现商业消费、旅游服务、社区管理智能衔接；

为职住公寓配套基本生活设施，在社区利用零散闲置建筑改造为“社区活动中心”，配套老年活动室、健身场地与儿童活动区，全方位夯实城市设施基础。

优化管网布局



“系统规划、精准提质、长效运维”为核心，先深化更新策划内容明确方向，再针对性优化给排水、强弱电、燃气管网布局以提升输送效率，同步改造老旧基础设施消除隐患，全方位完善市政配套，打造安全、高效、适配片区发展的基础设施体系。

修复破损路面



以打造全龄友好街道环境为目标，开展路面与人行道全域排查，重点修复破损沥青路面、填补人行道坑洼、加固松动路缘石，杜绝出行安全隐患；同步优化无障碍设施，确保盲道连续无阻断、坡道坡度合规且防滑；合理增设适老适幼休憩座椅与柔和照明，兼顾实用与温馨，构建安全、舒适、适配各年龄段的街道出行空间。

搭建5G智慧平台



一站式社区便民惠民服务平台
充分利用物联网、传感网，形成覆盖居民生活的“吃、住、行、游、购、娱”+“政务办事”的惠民、利民平台。为社区商户、居民提供多方位双向服务的一站式社区惠民服务平台，服务社区居民日常消费。

基础服务标配



充分利用居住社区内空地、拆除地等存量资源，补充社区服务设施
服务配套：“吃住玩”完善服务设施
日常购物：超市、生鲜市场等
生活服务：药店、门诊、电信等生活设施

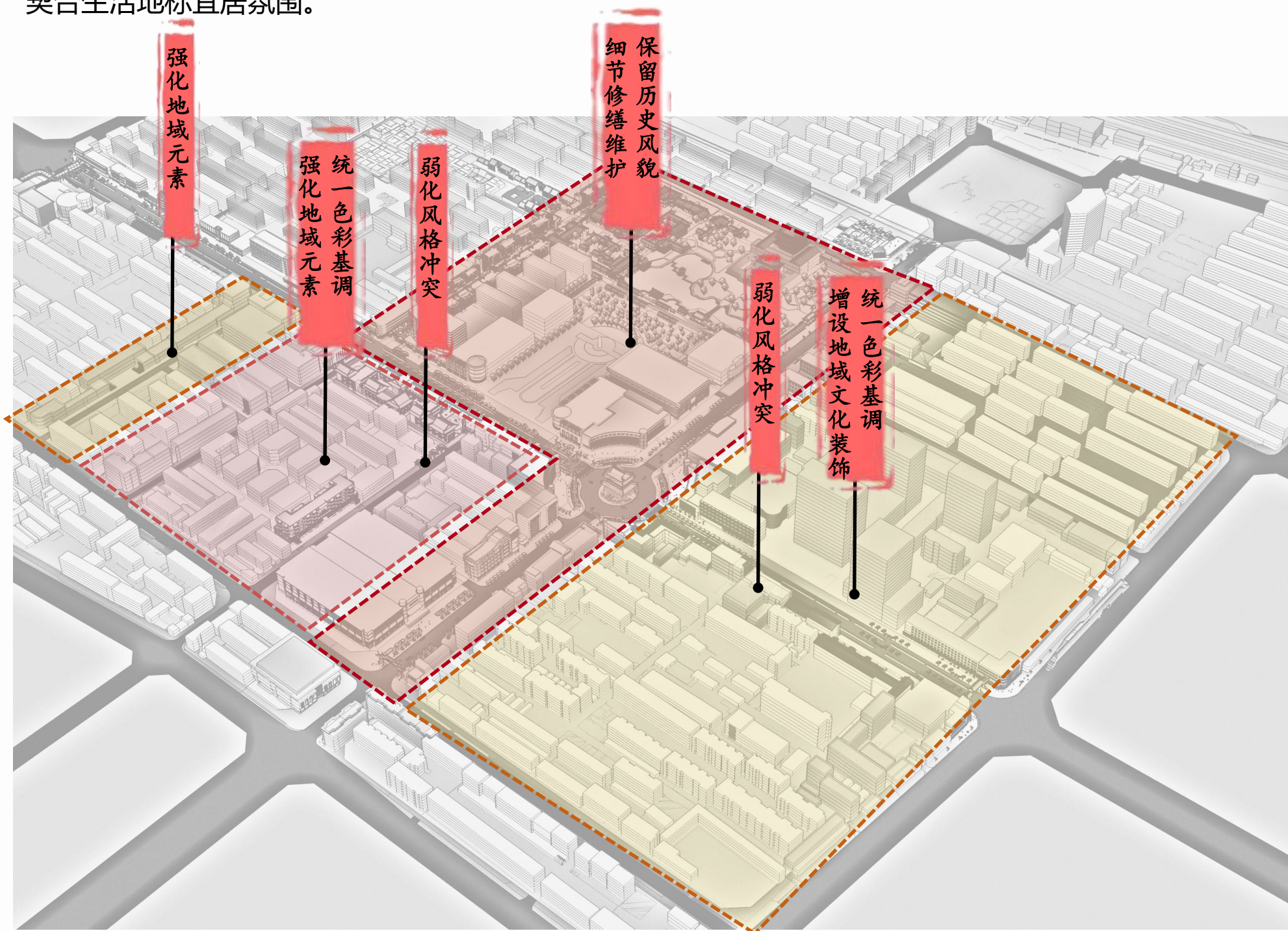
塑风貌：以多元融合为原则，保留特色促协调

尊重现有风貌，推动多元和谐共生。

对已形成的沿街仿古风貌建筑，仅做细节修缮与维护，不额外拓展，保留历史原貌；

对于新建的大漠驿站风情街，强化地域元素等风格标识，提升其作为文旅打卡点的辨识度；

对周边现代简约风格建筑，通过统一色彩基调、增设地域文化装饰等轻改造方式，弱化风格冲突，同时在街巷景观上融入共性设计语言，弱化风格冲突，契合生活地标宜居氛围。



建筑风格

基于建筑体量和功能以及环境氛围需求，建议选择仿古、新中式风格建筑，对传统材料砖、石等进行传承，并适当增加现代元素，以衔接高庙历史文化片区与鼓楼街东片区。

建筑色彩

采用高明度、低彩度的浅暖色系和中明度的砖红色系为主色调，塑造新老建筑协调共生的街巷风貌。

街巷标识

采用时尚活跃的黄色系、砖红色系街区符号，在街道入口处树立进入街区的标志，包含路名、历史典故、地图等要素；采用现代简洁风格的市政设施和街道小品；将街区符号运用于指示牌、窨井盖、地面装饰中。



4 单元方案

4.1 规划用地

4.2 规划结构

4.3 规划方案

4.4 业态布局

4.5 交通设计

4.6 风貌设计

04

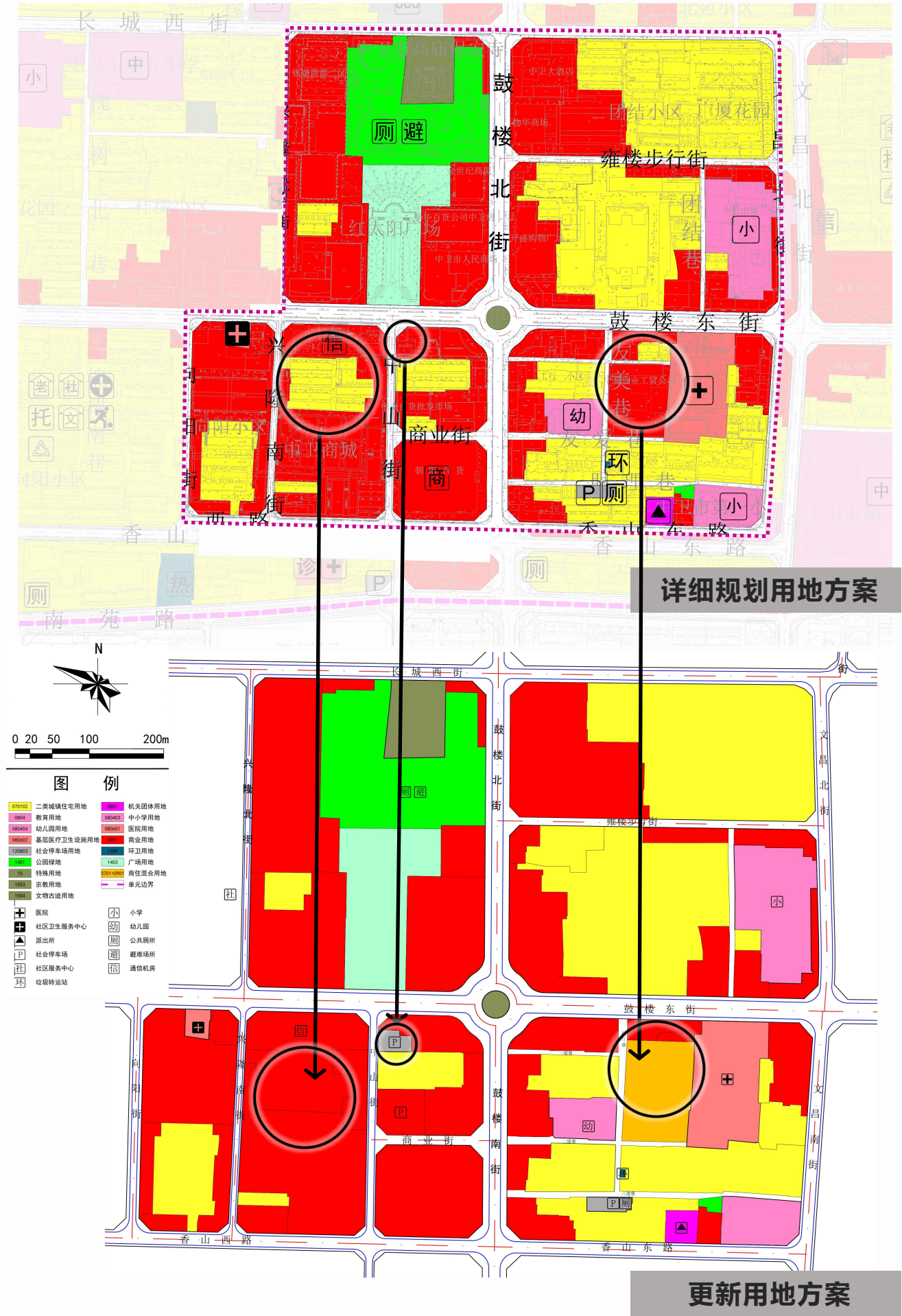
更新单元方案·规划用地

用地调整：

- 以详细规划用地为依据，根据片区更新需求**调整三处用地**。
- 一是对商城北侧邮电楼、商品楼进行拆除改造，居住用地调整为商业用地；
- 二是西一道巷北侧商业用地调整为公共停车场用地；
- 三是沙坡头区人民医院东侧商业用地调整为商住混合用地。

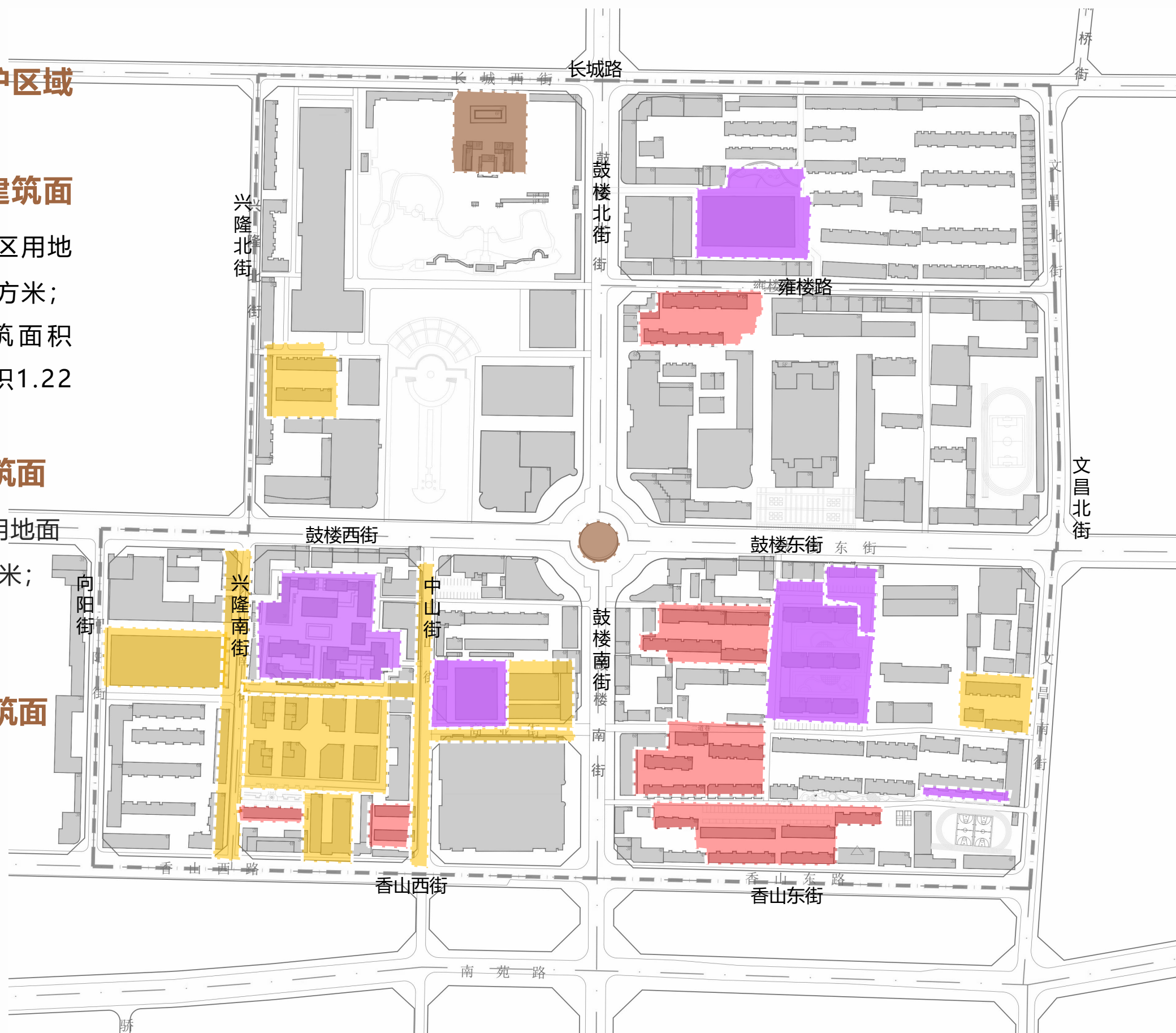
规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	详细规划用地面积(公顷)	更新规划用地面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	14.29	14.27	26.06%
	0701		城镇住宅用地	14.29	14.27	26.06%
		070102	二类城镇住宅用地	14.29	13.24	24.18%
	0701+0901		商住混合用地		1.03	1.88%
08			公共管理与公共服务用地	3.95	3.95	7.21%
	0801		机关团体用地	0.16	0.16	0.29%
	0804		教育用地	2.35	2.35	4.29%
		080403	中小学用地	1.94	1.94	3.54%
		080404	幼儿园用地	0.41	0.41	0.75%
	0806		医疗卫生用地	1.44	1.44	2.63%
		080601	医院用地	1.33	1.33	2.43%
		080602	基层医疗卫生设施用地	0.11	0.11	0.20%
09			商业服务业用地	21.59	21.52	39.31%
	0901		商业用地	21.59	21.52	39.31%
12			交通运输用地	9.5	10.10	17.50%
	1207		城镇道路用地	9.4	9.40	17.17%
	1208		交通场站用地	0.1	0.18	0.33%
		120803	社会停车场用地	0.1	0.18	0.33%
13			公用设施用地	0.01	0.01	0.02%
	1309		环卫用地	0.01	0.01	0.02%
14			绿地与开敞空间用地	4.65	4.65	8.49%
	1401		公园绿地	2.84	2.84	5.19%
	1403		广场用地	1.81	1.81	3.31%
15			特殊用地	0.77	0.77	1.41%
	1504		文物古迹用地	0.77	0.77	1.41%
总计				54.75	54.75	100.00%



更新方式

- **保护修缮：鼓楼、高庙历史保护区域**
占地面积0.57公顷。
- **改造提升：总面积3.51公顷，建筑面**
积约13.16万平方米，其中老旧小区用地
面积0.78公顷，建筑面积11680.7平方米；
低效商业用地面积1.51公顷，建筑面积
47088.71平方米；老旧街区占地面积1.22
公顷。
- **拆除重建：总面积3.11公顷，建筑面**
积约3.83万平方米，其中老旧小区用地面
积0.97公顷，建筑面积18216.12平方米；
商业用地面积2.14公顷，建筑面积
20067.11平方米。
- **功能优化：总面积3.15公顷，建筑面**
积5.2万平方米。



两条轴线

历史文化追忆线
——鼓楼南北街现代商业风采线
——鼓楼东西街

三大片区

特色商业聚合区

旅游接待及文化展示区

乐享生活区

四条商业街

向阳街

兴隆街

中山街

雍楼街

多处功能节点

高庙历史文化街区

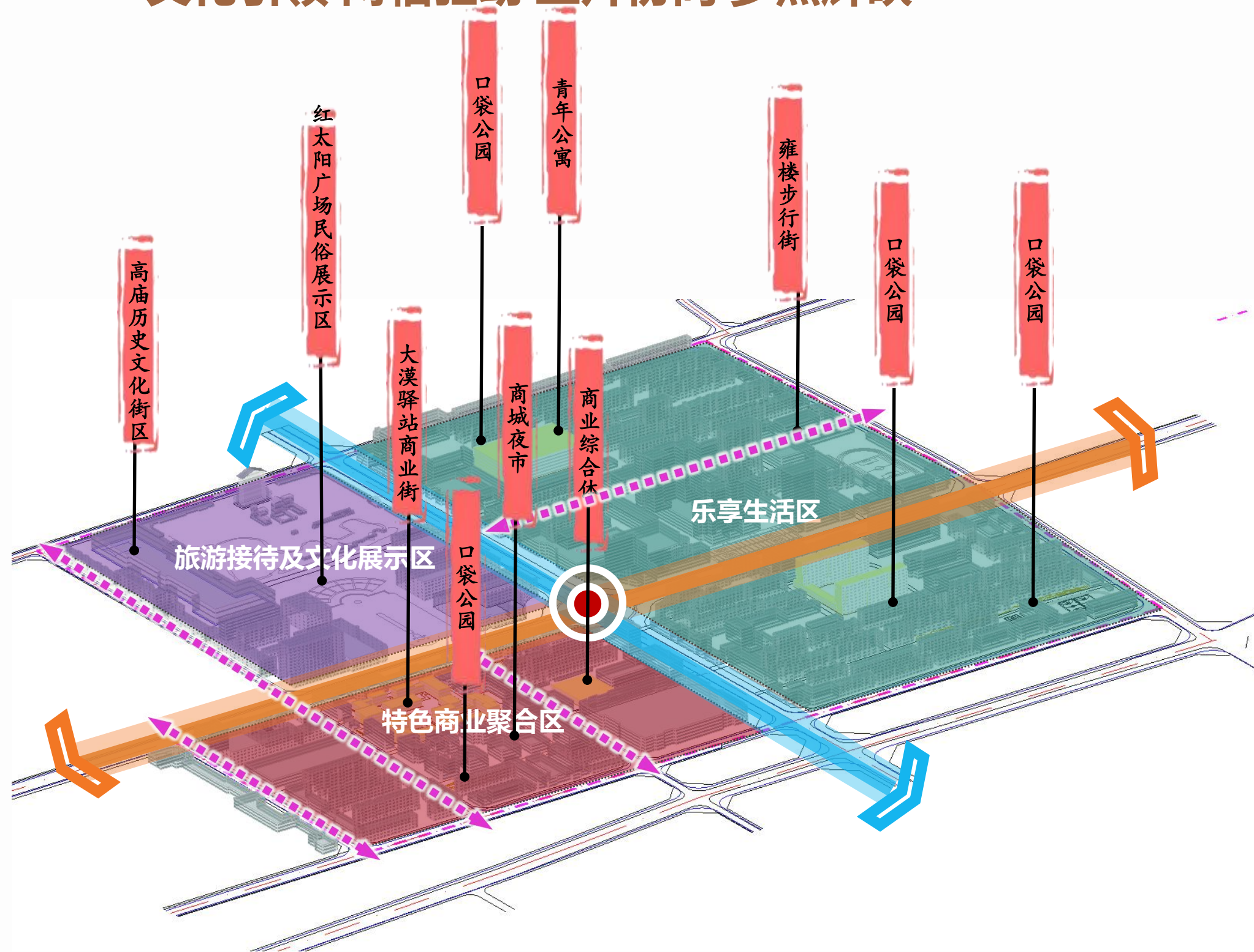
红太阳广场民俗展示区

大漠驿站商业区

青年公寓

口袋公园

文化引领 两轴驱动 三片协同 多点辉映



三大片区

1 旅游接待及文化展示区

旅游接待
提升和完善历史文化街区
周边配套

旅游接待及
文化展示区

2 特色商业聚合区

文化商业功能服务

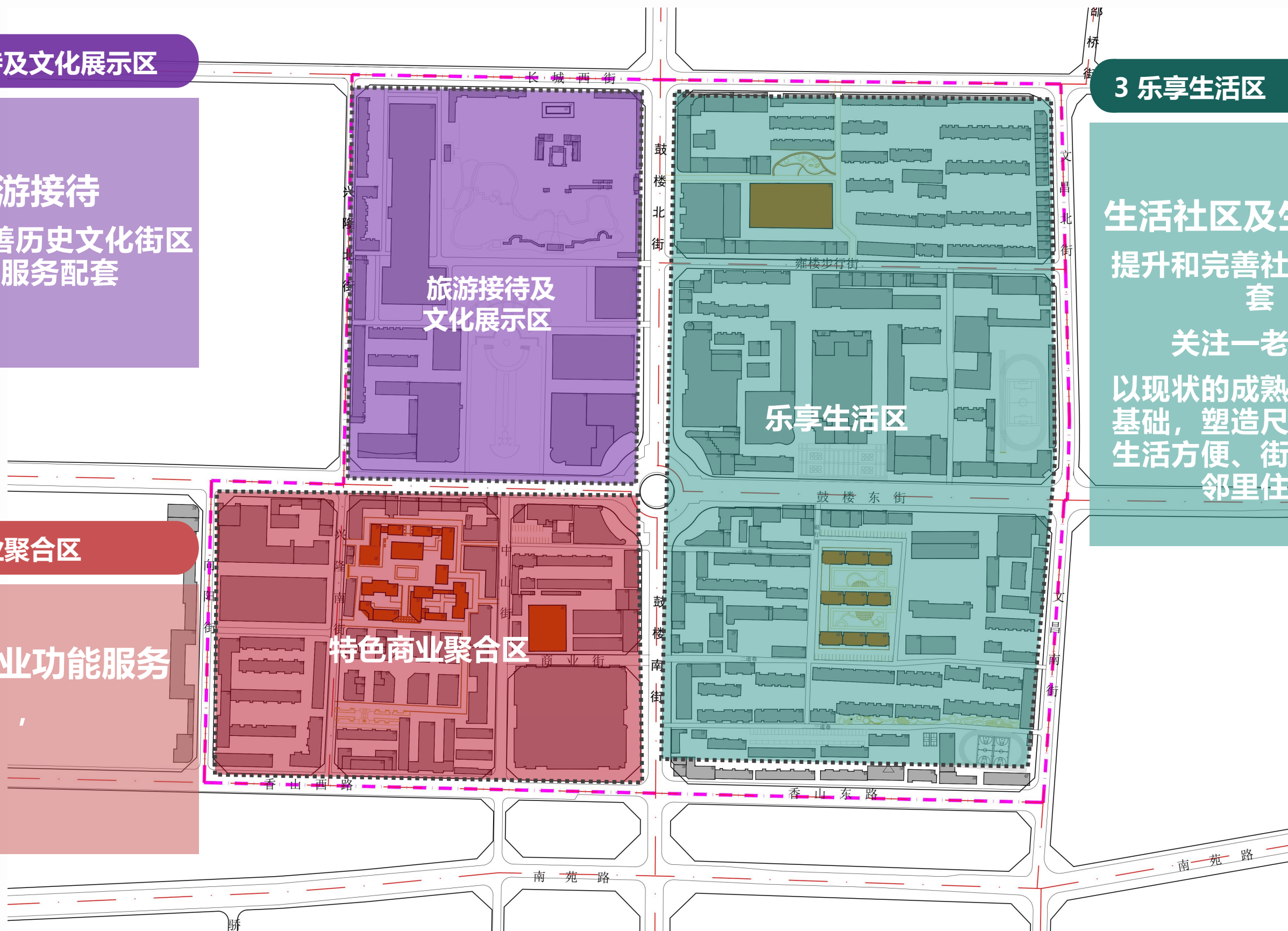
特色商业聚合区

3 乐享生活区

生活社区及生活服务
提升和完善社区服务配
套

关注一老一小

以现状的成熟居住区为
基础，塑造尺度宜人、
生活方便、街巷宁静的
邻里住区



旅游接待及文化展示区

依托高庙景区、鼓楼，打造寺庙文化为主题的城区历史文化展示窗口。以微更新为主，侧重于业态提升。

兴隆北街

将现有零售为主的沿街商铺升级为“文化体验+特色零售”的复合型业态。腾退现状杂货铺为主的商铺引入“文化+”融合业态，如：

主题书店：开设“塞上书房”，聚焦中卫寺庙文化，设置书籍阅读区+沙画体验区+文创展销区；

网红文创：引入“鼓楼故事”IP衍生品店，开发高庙建筑模型、中卫方言表情包周边、沙漠星空主题手作等年轻化产品。

汉服体验馆：集汉服租赁和专业摄影及后期制作为一体，满足游客古装拍摄及写真拍摄的需求。

高庙历史文化街区保护开发项目

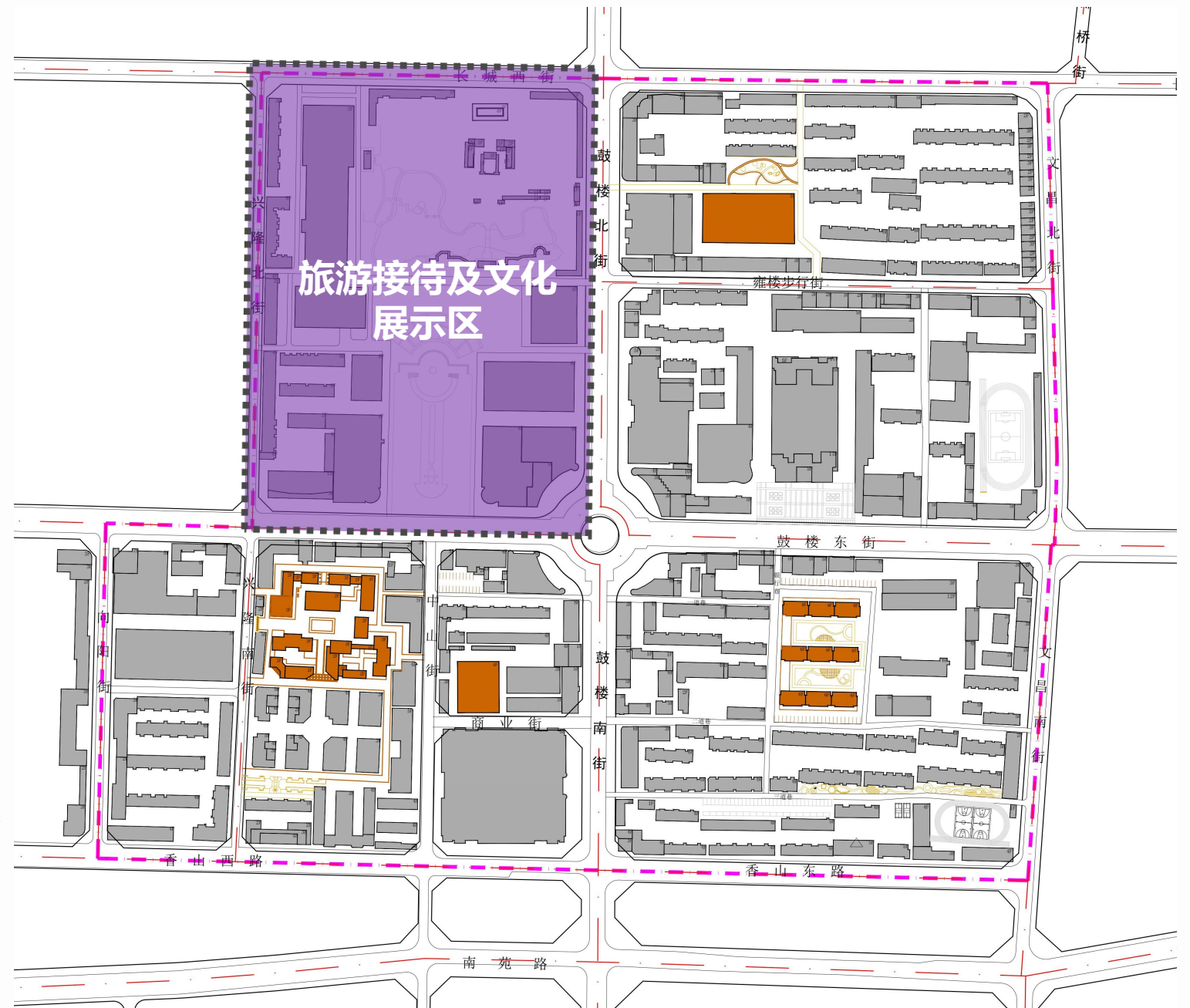
以“一轴”（民俗文化展示轴）、“三区”（艺术体验区、文化体验区、特色美食区）、“一带”（科幻艺术文化带）为布局，仿明清古建筑风格打造中卫城市旅游会客厅，打造集文化、旅游、商业、休闲为一体的大型文旅融合综合体。

红太阳广场民俗文化展示

以“节庆IP”为纽带，塑造城市文化会客厅。广场设置中卫老照片墙、民俗日历装置。定期举办民俗文化展、文创市集，以沉浸式体验、互动化呈现和原生态演绎，宣传展示传统文化。涵盖非遗技艺、地方戏曲、传统节庆与民间手工艺等多个维度。

配套服务升级

在广场周边设置“游客服务中心”、“绿色驿站”（免费饮水、手机充电、共享单车租赁）。



旅游接待及文化展示区——兴隆北街

主题书店——“塞上书房”

书籍阅读区+沙画体验区+文创展销区

书架摆放中卫历史文化类书籍，展示中卫寺庙文化及历史文化成就。游客可以在这里品读经典、购买书籍、休闲休憩。



旅游接待及文化展示区——兴隆北街

文创集群——等文创手工作坊、文化研发、产品售卖

日常用品类:



生活家居类:



潮玩文具类:

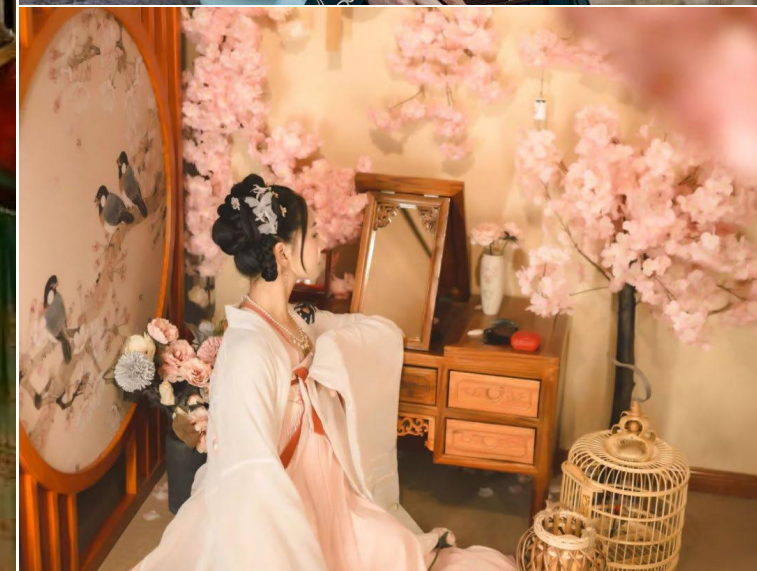


赏丝路风情，购异国精品
展示“一带一路”沿线国家文化风情，出售“一带一路”沿线国家特色礼品，促进中外文化交流



旅游接待及文化展示区——兴隆北街

汉服/明清/服饰体验馆——华服租赁+专业摄影

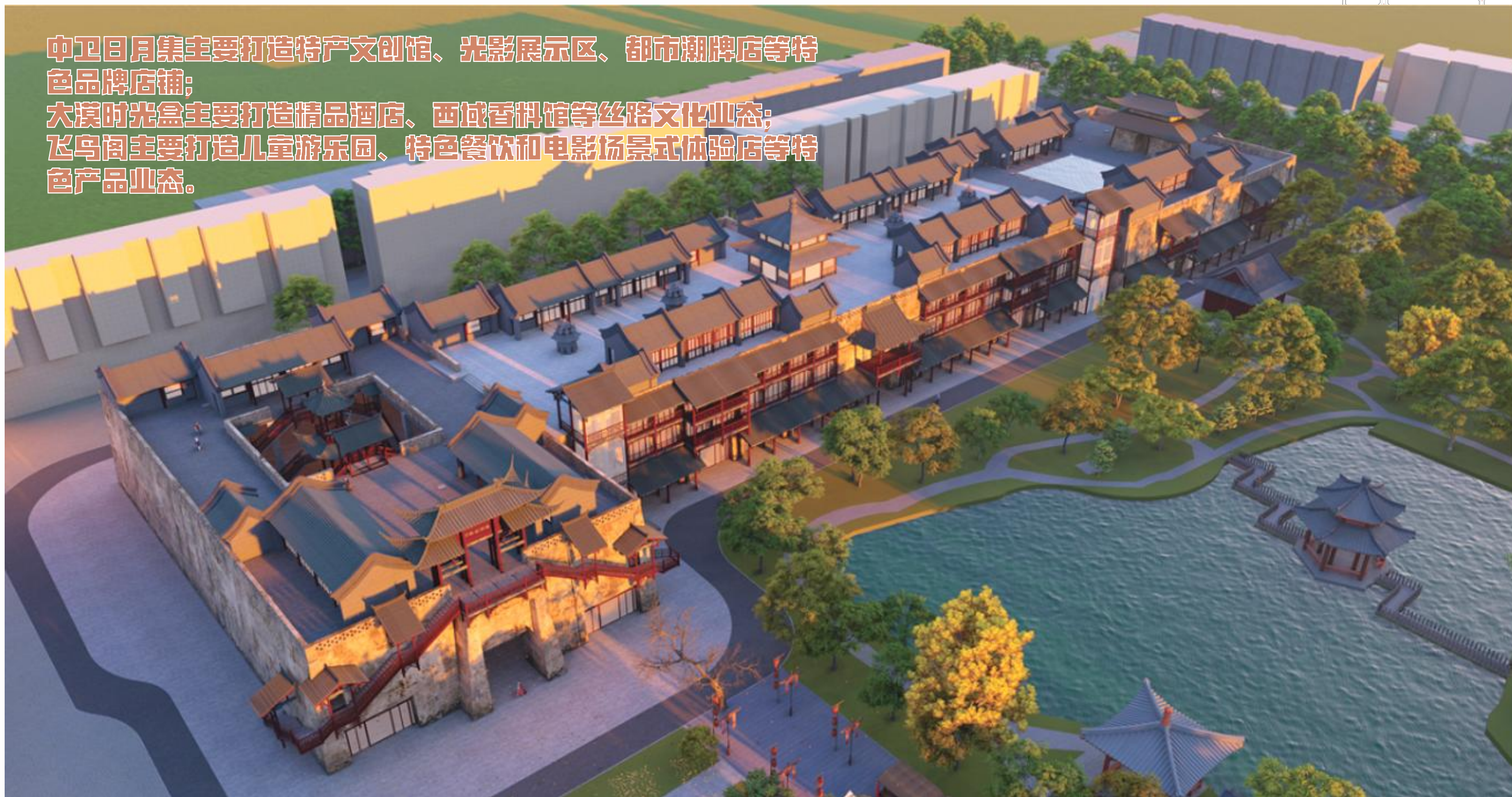


旅游接待及文化展示区——高庙历史文化街区保护开发项目

中卫城市旅游会客厅——大型文旅融合综合体



中卫日月集主要打造特产文创馆、光影展示区、都市潮牌店等特色品牌店铺；
大漠时光盒主要打造精品酒店、西域香料馆等丝路文化业态；
飞鸟阁主要打造儿童游乐园、特色餐饮和电影场景式体验店等特色产品业态。



旅游接待及文化展示区——红太阳广场

红太阳广场民俗文化展示——民俗演艺广场、城市文化客厅



民俗文化演艺



文化墙



民俗文化展



文创市集

文创好物+国潮演艺+网红打卡+趣味游戏
解锁繁忙城市生活新乐趣



特色商业聚合区

以文化赋能为核心，串联向阳 / 兴隆 / 中山街特色街区与鼓楼、高庙历史文脉，以体验优先适配居民、游客多元需求，实现商业价值与在地生活、文旅特色的共生共融。

向阳步行街

延续现有业态，增补游憩设施（座椅、遮阳棚等）、指示牌、景观小品等加强与兴隆街联动。

中山街

以生活服务类商业业态为主，涵盖日用百货、便民服务、通讯科技等业态，打造“一站式生活服务街区”。进行街道环境整治，统一商铺外立面（采用暖黄色简约风格）与招牌（统一尺寸、突出服务类型），更新地下管线与夜间照明（增设路灯、商户暖光灯带），设置非机动车停车场，清理违规占道经营，保障通行顺畅。

导引导视系统



目的地
服务空间标识导引

- 明确指引主力店、主要广场节点等主要目的地的到达路径
- 醒目提示洗手间、停车场等服务空间



地面铺装

- 主要道路次要道路利用不同铺装方式加以区分
- 不同区域铺需装符合所在区域功能氛围



地标构筑物

- 在节点位置设立地标构筑物，强化顾客地理认知，增强方向感
- 形成项目独有精神堡垒，提高项目辨识度

形象精细化导引



风格：

- 高品质、高品位，展现中卫文化底蕴



店招打造：

- 强调侧招重要性，同一商业类型统一表现形式，材质，增加导引性
- 传统店招形式结合墙面立体灯光，提升表现效果



特色商业聚合区——向阳街

向阳步行街——“网红”打卡街区新升级

增补游憩设施（座椅、遮阳棚等）、指示牌、景观小品等



特色商业聚合区——中山街

中山街——一站式生活服务街区

**日用百货、便民服务、通讯科技等业态**

进行街道环境整治，统一商铺外立面（采用暖黄色简约风格）与招牌（统一尺寸、突出服务类型），更新地下管线与夜间照明（增设路灯、商户暖光灯带），设置非机动车停车场，清理违规占道经营，保障通行顺畅。

特色商业聚合区——中山街

智能家居商业综合体——中南百货市场更新改造

以“**科技赋能商业，智能提升体验**”为核心，从四维度构建一体化智能商业空间：

精准定位：聚焦年轻消费群与企业客群，融合“智能产品展示+场景体验+零售+服务”，打造“体验式智能消费目的地”。

空间与功能集成：

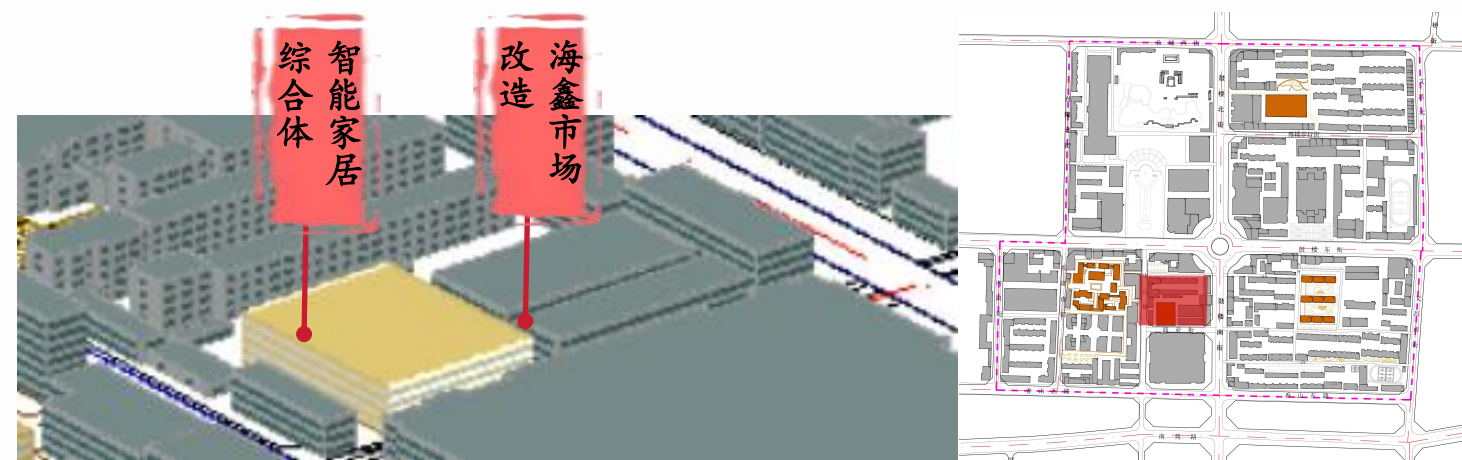
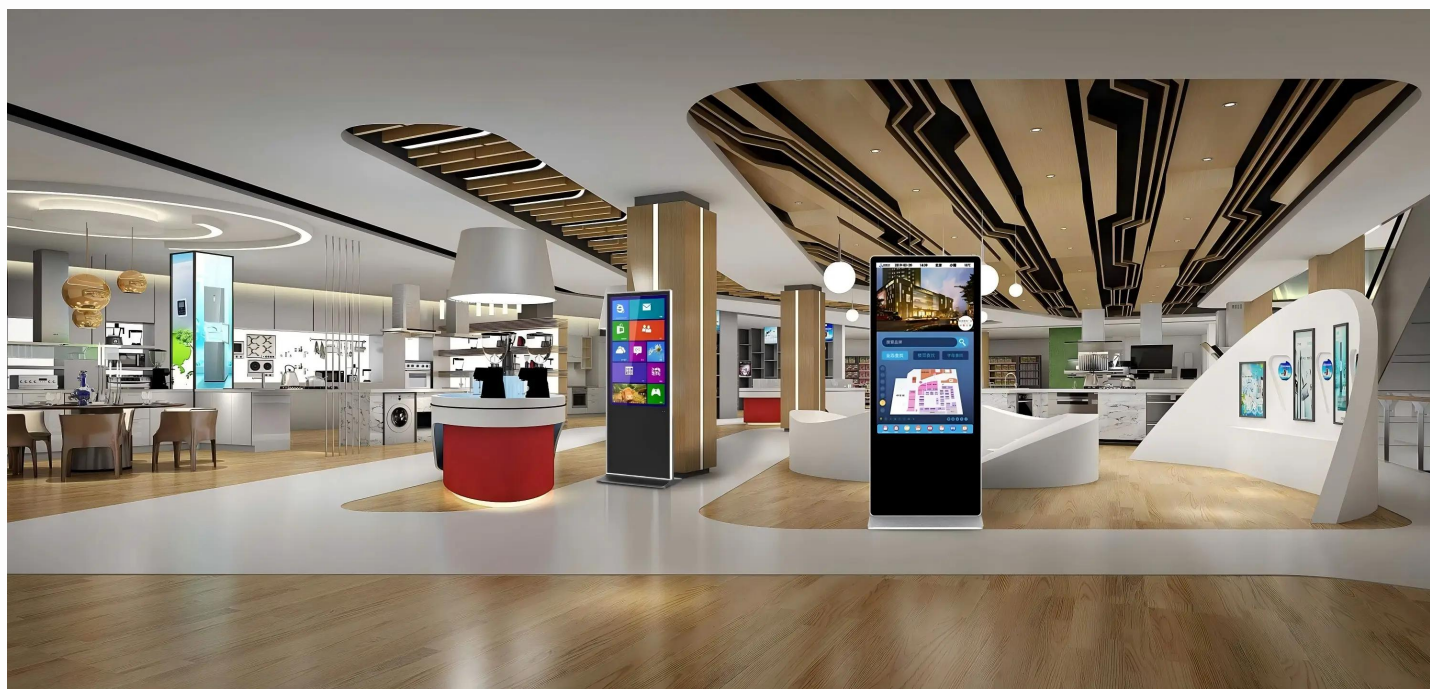
设智能样板间（家居/办公场景），还原智能控光、控温、安防等实景；划分产品展区（家电/安防/软装）、互动体验区（DIY智能方案）、服务中心（售后/安装咨询）。

全场景智能运营：

公共区域：智能导览屏、AI 客服、智能停车系统提升便捷度；

商户端：共享智能管理系统（客流分析、库存预警），降低运营成本。

差异化竞争力：定期办智能生活讲座、新品发布会，联动家装公司提供“一站式智能解决方案”。



海鑫市场改造——传统百货市场

以“**提升空间环境，适配现代消费**”为核心，推动传统百货转型：精准定位调整：告别“大而全”，聚焦社区居民、家庭客群，打造“便民生活中心+特色消费场景”。

空间与功能升级：打破封闭柜台，采用开放式货架，增设休闲座椅、亲子互动区，优化动线减少拥挤；

划分功能分区：日用品区、便民服务区等。

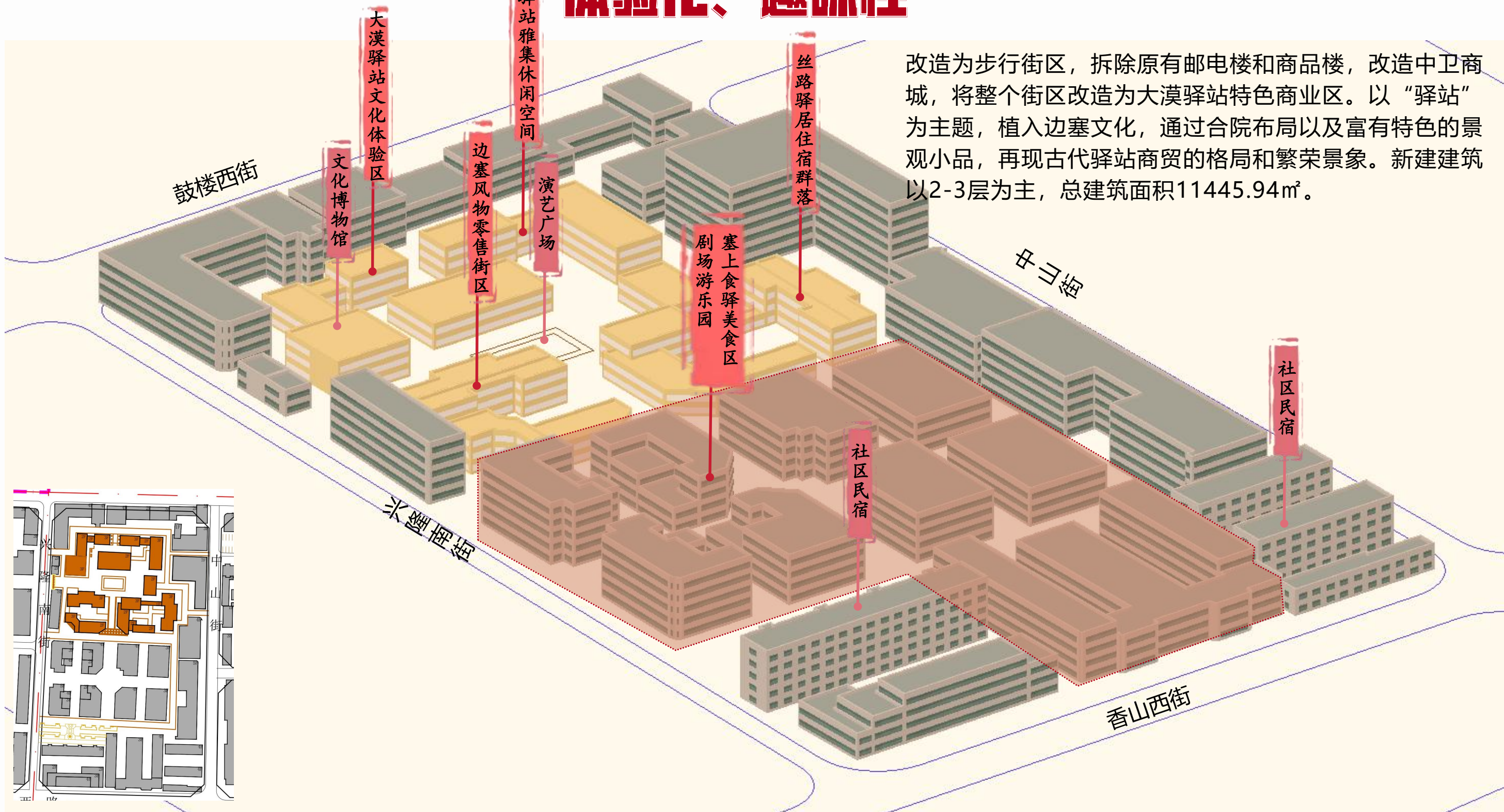


特色商业聚合区——兴隆南街

兴隆南街——大漠驿站特色商业街区

文化体验+非遗展示+节目展演→沉浸式、体验化、趣味性

改造为步行街区，拆除原有邮电楼和商品楼，改造中卫商城，将整个街区改造为大漠驿站特色商业区。以“驿站”为主题，植入边塞文化，通过合院布局以及富有特色的景观小品，再现古代驿站商贸的格局和繁荣景象。新建建筑以2-3层为主，总建筑面积11445.94㎡。



特色商业聚合区——大漠驿站特色商业街区

大漠驿站文化体验区

以“再现边塞驿站商贸繁华”为理念，打造沉浸式文化体验空间。设置主题节目展演（如再现丝路驿站商贸场景的实景演出）、非遗展示（呈现中卫道情、皮影戏等本土非遗项目），结合互动娱乐项目，让游客深度体验大漠驿站商贸文化，营造浓郁的边塞驿站沉浸感受。



特色商业聚合区——大漠驿站特色商业街区

大漠驿站文化体验区——演艺广场，沉浸式演出“中卫夜宴”

灯光秀+真人演艺→再现中卫“丝路驿站”历史场景

游客可参与互动（如扮演商客、体验古代通关文牒）。平时可作为中卫道情、皮影戏、黄羊钱鞭等非物质文化遗产表演场地。将以夜市为主要特色的商业街区改造为全时段体验式街区。



特色商业聚合区——大漠驿站特色商业街区

丝路驿居住宿群落

规划以2-3层为主的丝路驿居住宿群落，如大漠驿栈、塞上合院民宿等，打造具有大漠驿站风格的住宿空间。结合街区“大漠驿站”的主题，营造贴合古代丝路驿站商贸格局的住宿氛围，为游客提供休憩场所，丰富街区功能业态。

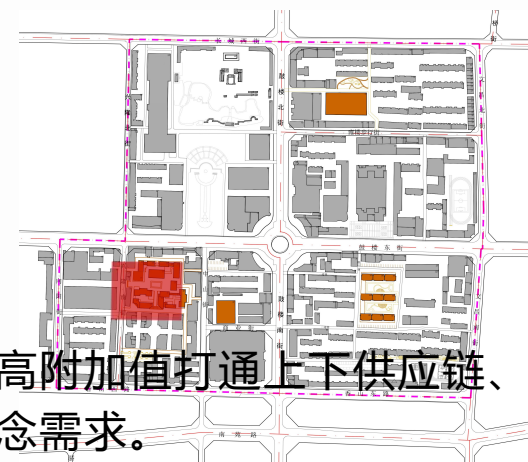


大漠驿栈、塞上民宿、丝路商队客栈、星空观景驿馆



边塞风物零售街区

布局大漠特产等特色零售业态。通过特色零售的高附加值打通上下供应链、渠道链，作为赢利点，满足游客的购物与文化纪念需求。



杂货铺、绸缎庄.....

驿站雅集休闲空间

打造集休闲、社交于一体的驿站雅集休闲空间，如大漠书驿、音乐教坊、商队议事厅等。结合策划思路的“趣味性”，设置互动性强的休闲项目，同时作为赢利点，为游客提供在文化体验之余的休闲社交场景，提升街区消费粘性。



特色商业聚合区——南城改造

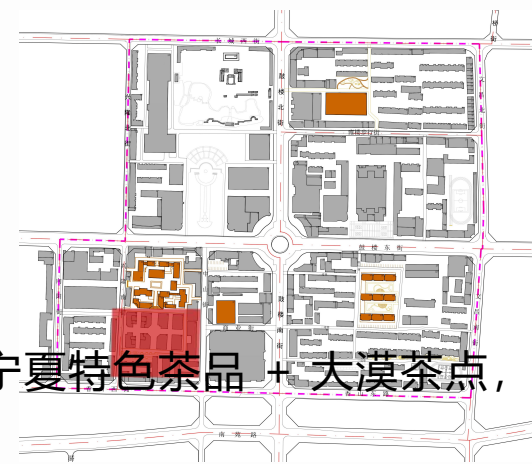
塞上食驿美食区（1-2层）

保留1-2层现有美食业态，聚焦边塞风味餐饮，引入驼铃烤宴等具有大漠特色的餐饮店铺，打造集中式美食集合区。通过特色餐饮的高附加值打通上下供应链、渠道链，作为赢利点，满足游客在文化体验过程中的餐饮消费需求。



剧场游乐园（3-4层）

以“大漠风情”为核心主题，**3层聚焦“休闲体验”**，通过茶馆、疗愈业态，结合地域食材与文化元素，满足游客休憩、社交、养生需求；**4层侧重“沉浸互动”**，用剧本杀、光影、AR/VR技术，还原丝路/边塞场景，增强文化感知。整体兼顾全龄客群（年轻客群偏夜游、科技体验，家庭客群偏休闲、文化），实现“文化 + 休闲 + 科技”融合，延长游客停留时间，带动区域消费。



边塞主题茶馆：以“驿路品茗”为定位，用宁夏特色茶品 + 大漠茶点，配非遗轻演艺，提供“驿站茶礼”定制。

大漠主题酒吧：主打“边塞微醺”，推宁夏葡萄酒、沙棘特调，搭地域佐食，以夯土、驼铃装饰适配夜游客群。

塞上疗愈工坊：结合大漠养生，提供草本茶饮、精油按摩、短时常冥想及“驿站足疗”，缓解游客疲劳。



驿站剧本杀：以丝路/边塞为背景，设主题剧本与场景，配特色服饰，融入“通关文牒”等互动，适配多客群。

丝路光影剧场：用环幕投影 + 道情配音，播放商队、驿站、戍边短片，15-20分钟/场，低成本呈现文化。

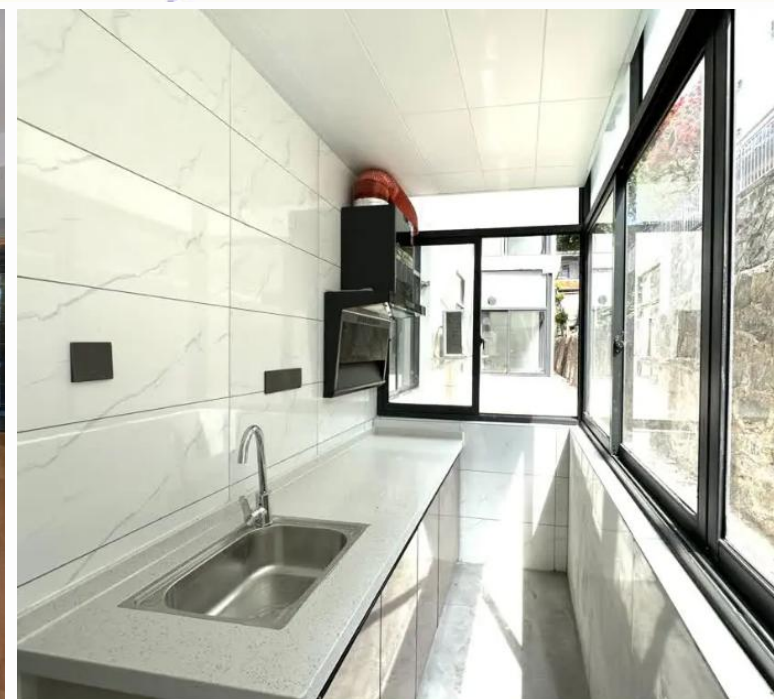
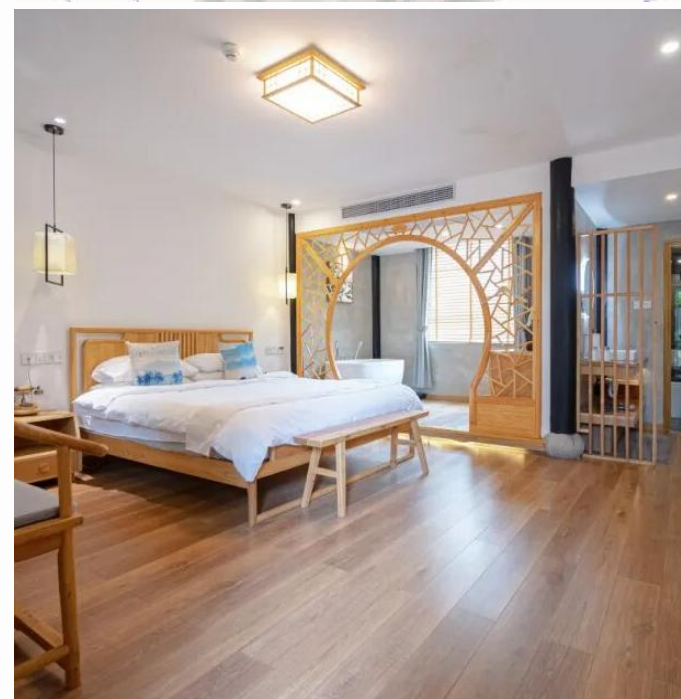
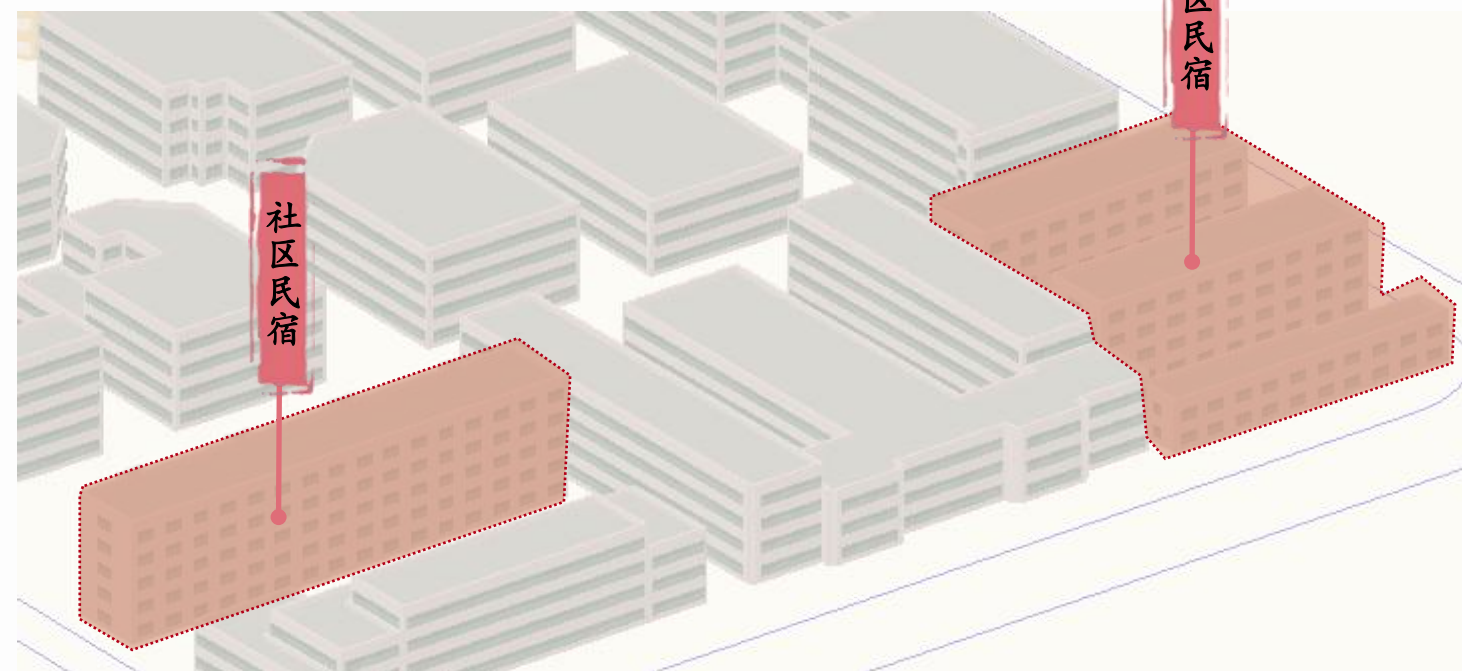
大漠AR/VR馆：AR扫标识触发NPC任务换优惠券；VR模拟驼队穿越、戍边巡逻，强化科技互动。



特色商业聚合区——居住建筑改造

社区民宿——老旧小区“爆改”民宿 让建筑焕发新生

空间重塑：拆非承重墙通空间，高楼层增夹层/储物，设玄关分公区私区。功能升级：焕新水电卫浴冷暖设施，加休闲角、智能设备与储物空间。文化赋能：留外墙/门窗/老构件，融地域文化，定主题。运营适配：控噪音保小区协调，推智能入住，选耐脏材并合作本地服务。可持续发展：用环保材，装节能设备，旧物改造且减一次性用品。



乐享生活区——更新方向

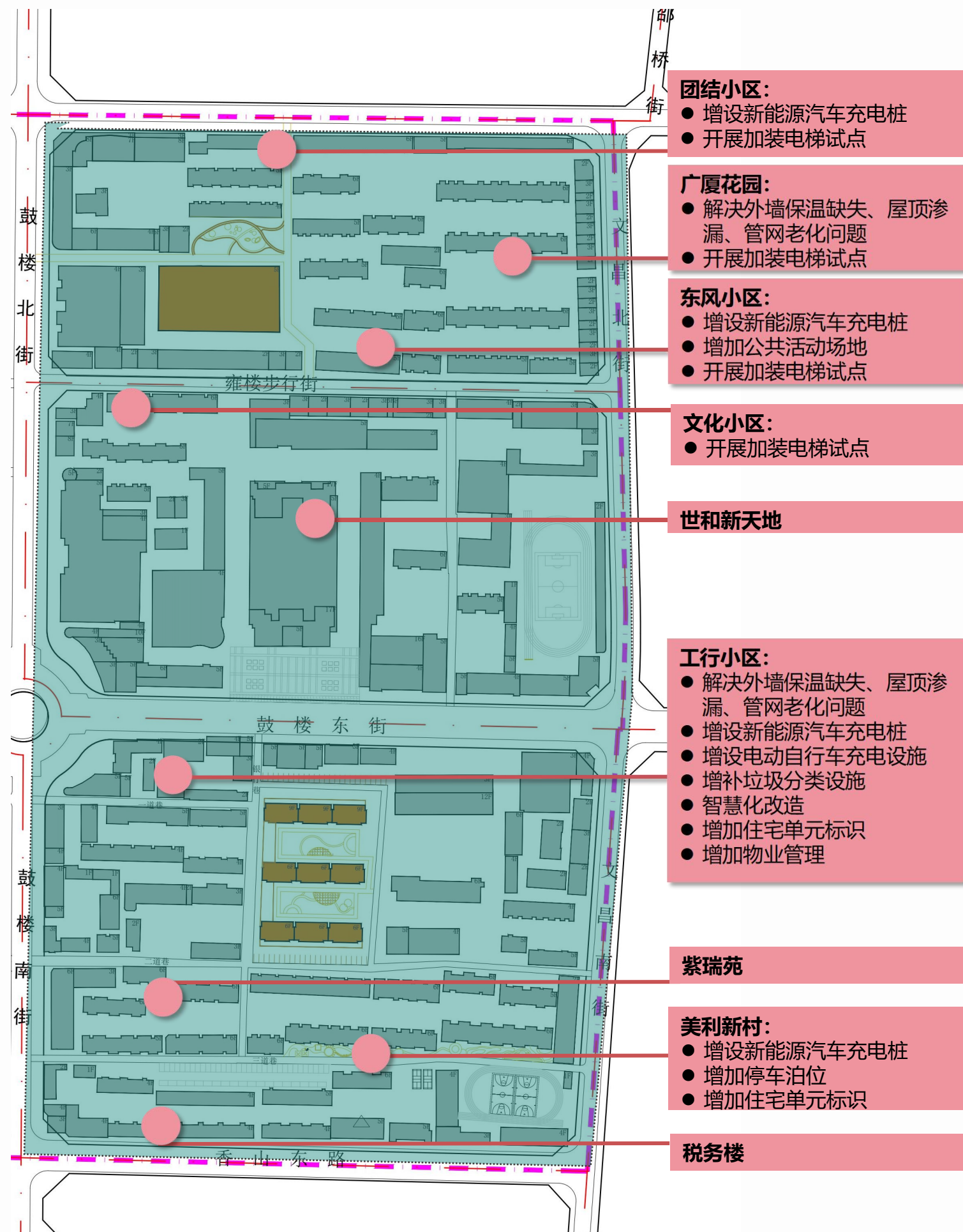
现状：

- 小区和独栋楼较多，规模小，分布分散，多为老旧小区，已经过老旧小区改造，均为基础类改造，主要包括市政设施及外墙保温、屋面及外墙等公共部位维修。
- 部分小区缺少新能源汽车充电桩、存在停车泊位缺口、缺少物业管理。
- 市级教育及医疗设施配置较为完善。

更新方向：

依据中共中央办公厅 国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》推进老旧小区整治改造。

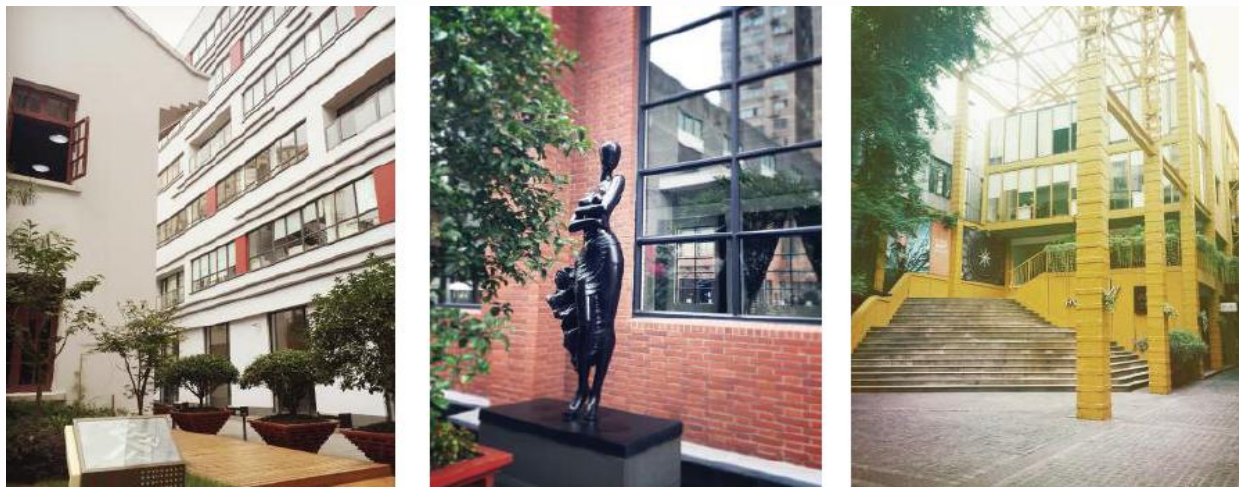
- 更新改造老化管线管道；
- 楼道整治；
- 楼栋适老化改造、有条件的楼栋加装电梯；
- 整治小区及周边环境，完善停车、充电、消防、通信等配套基础设施，增设助餐、家政等公共服务设施；
- 开展完整社区建设。完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等。开展城市社区嵌入式服务设施建设，因地制宜补齐公共服务设施短板，优化综合服务设施布局；



乐享生活区——设施增补

以补充5min范围服务为主，创造宜居宜业的生活条件。

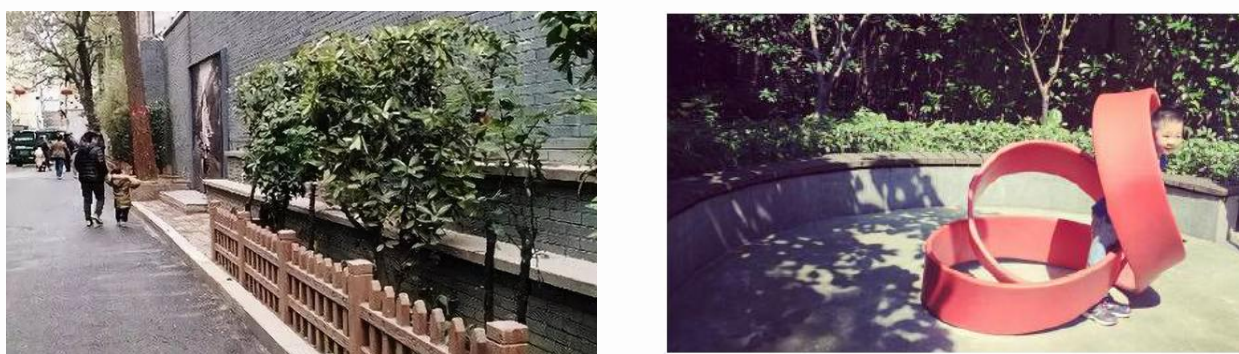
• 塑造活力创新的社区空间，激发社区潜能



• 增加类型丰富、便捷可达的社区服务



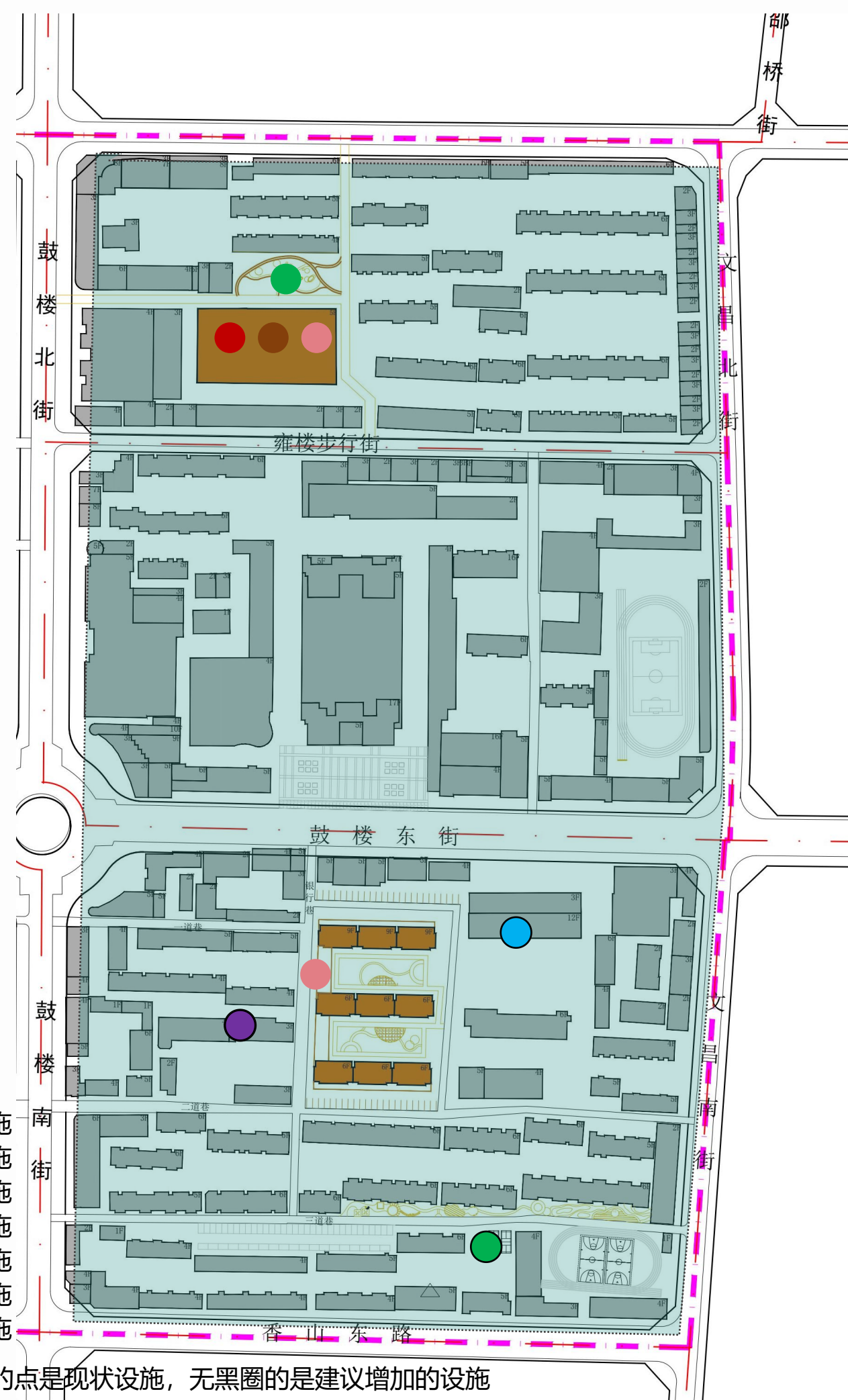
• 增加社区内的口袋公园和绿地



图例

- 商业设施
- 文化设施
- 教育设施
- 医疗设施
- 体育设施
- 养老设施
- 现状设施

图上带黑圈的是现状设施，无黑圈的是建议增加的设施



乐享生活区——功能提升



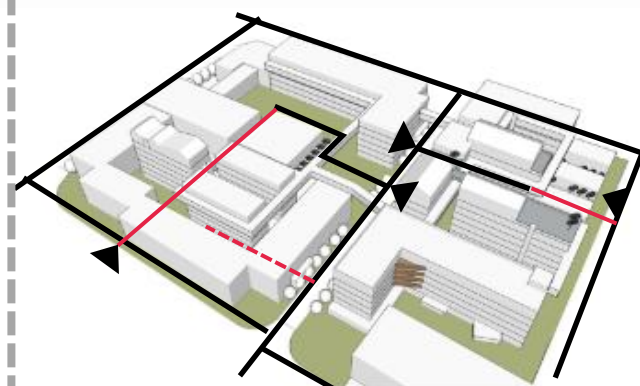
立面更新

协调风貌，整治和规范建筑
外挂设施

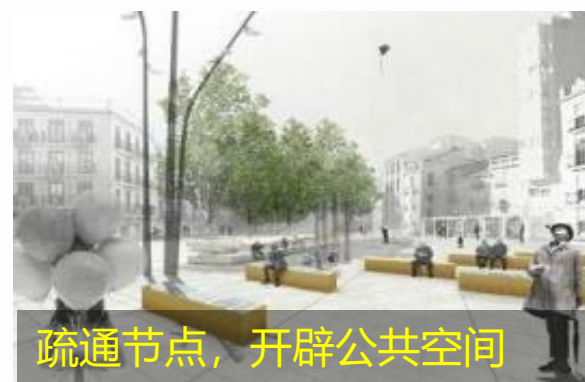
加装电梯



垃圾分类



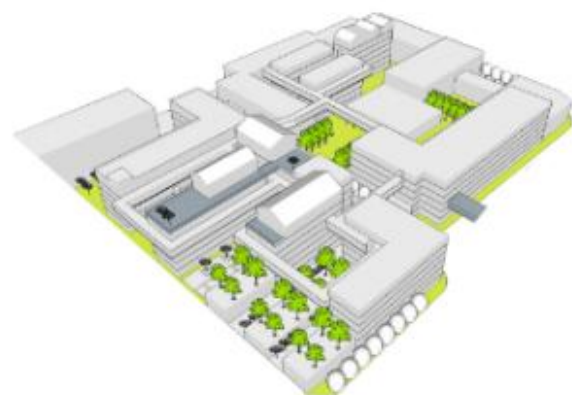
道路更新



疏通节点，开辟公共空间



增强引导，提升街道活力



增加绿化

整合过于分散的绿地，增加
宅旁绿地。

增加休憩设施、公厕等



社区环境卫生治理

乐享生活区——风貌引导

社区风貌改造正负面清单

	类别	正面引导	负面规避
建筑 单体	体量与造型	简洁大方、精致淡雅，延续片区肌理，严格遵照高度控制	布局不可单一兵营式排布，避免超常规体量
	立面	比例色彩与周边协调，整体统一中寻求部分变化	禁止大面积玻璃幕墙，且颜色不宜超过三种
	色彩	整体偏暖，同片区主题色不超过三种	避免大面积均一色
	材质	鼓励石材、木质、金属等材质，鼓励使用材料原色	慎用大面积涂料
建筑 细部	细节处理	体现文化底蕴与城市品质，装饰、构件精品化	避免简化单一的细部处理
	屋顶	注意第五立面设计，适当打造屋顶绿化	屋顶慎重使用拱形构筑物
	底层与入口	低层设公共服务配套，沿街底商上部建筑退台处理	入口不宜突兀，不可干扰交通流线
	附属物	设施隐蔽化处理，不干扰整体立面形象	避免空调外挂杂乱、形式不统一
社区 内部 空间	活动场所	空间挖潜，场所开放易达，促进居民沟通交流	避免出现死角、灰空间或较封闭的空间
	停车空间	使用地下停车及立体机械停车方式	停车不可侵占社区内部公共开敞空间
	景观植被	见缝插绿，鼓励转角绿化	绿地植被群落品种不宜单一
	设施小品	保障休憩设施、林荫空间，路面铺装分区	避免设施风格杂乱，色彩不宜过于突兀
	功能性设施	设施应与整体片区风貌一致，外形美观，简洁大方	避免在显眼处设置大体量的功能设施

现状问题

● 道路等级结构不合理

干路有限，支路网标准低、系统性差，存在断头路且街巷难以融入市政道路体系。大型商业、医疗、教育等公共设施集中沿有限的干道布设，进而导致道路交通流量过分集中于干道。

● 道路交通秩序混乱，机非干扰严重

道路空间尺度较窄，一块板断面形式的道路占主体，慢行交通的高比例与路权空间的混杂，导致机动车与非机动车互相干扰现象严重、道路交通秩序混乱。道路空间发展的限制和支路的缺乏使自行车交通被迫挤占机动车道和人行道，机动车停车又挤占慢行交通空间。快与慢、动与静交通空间的相互交叉和重叠，导致了片区道路交通环境较为混乱。

● 交通干道分割片区整体的步行联系

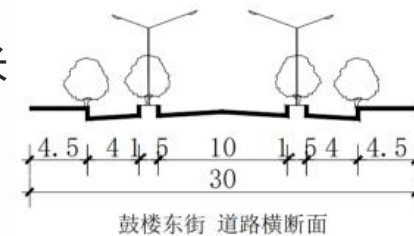
鼓楼东西街及南北街交通干道穿越片区，机动车流量较大，整个片区共两个过街天桥，无法形成完整的步行区域。

● 停车设施缺位，干扰动态交通

片区内可改造的建设用地相当有限，停车配建缺乏，而且可改造余地较小。同时城市道路监管力度不足，违章占道停车；街巷缺乏监管，停车问题突出，挤占消防通道，带来安全隐患。

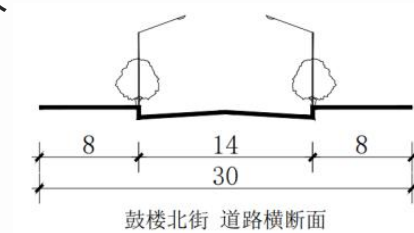
鼓楼东西街

- 道路等级：主干道
- 规划道路宽度：30米
- 断面形式：三块板



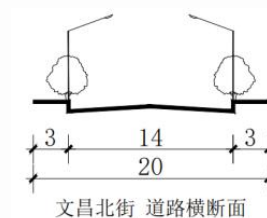
鼓楼南北街

- 道路等级：主干道
- 规划道路宽度：30米
- 断面形式：一块板



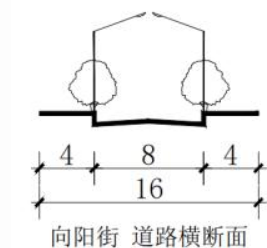
文昌街

- 道路等级：次干道
- 规划道路宽度：20米
- 断面形式：一块板



中山街

- 道路等级：支路
- 规划道路宽度：12米
- 断面形式：一块板



向阳街

- 道路等级：支路
- 规划道路宽度：16米
- 断面形式：一块板

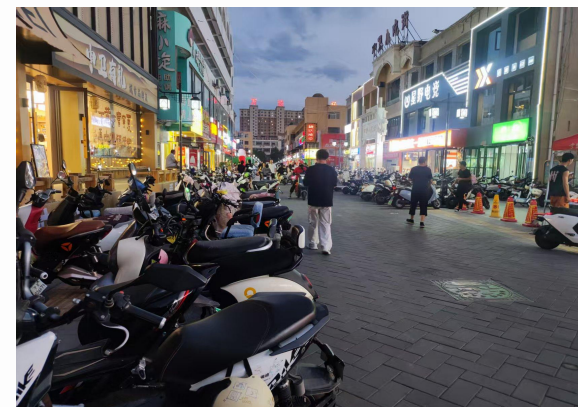
鼓楼东西街



鼓楼南北街



香山路



道路改善对策

打通街巷支路，形成道路微循环

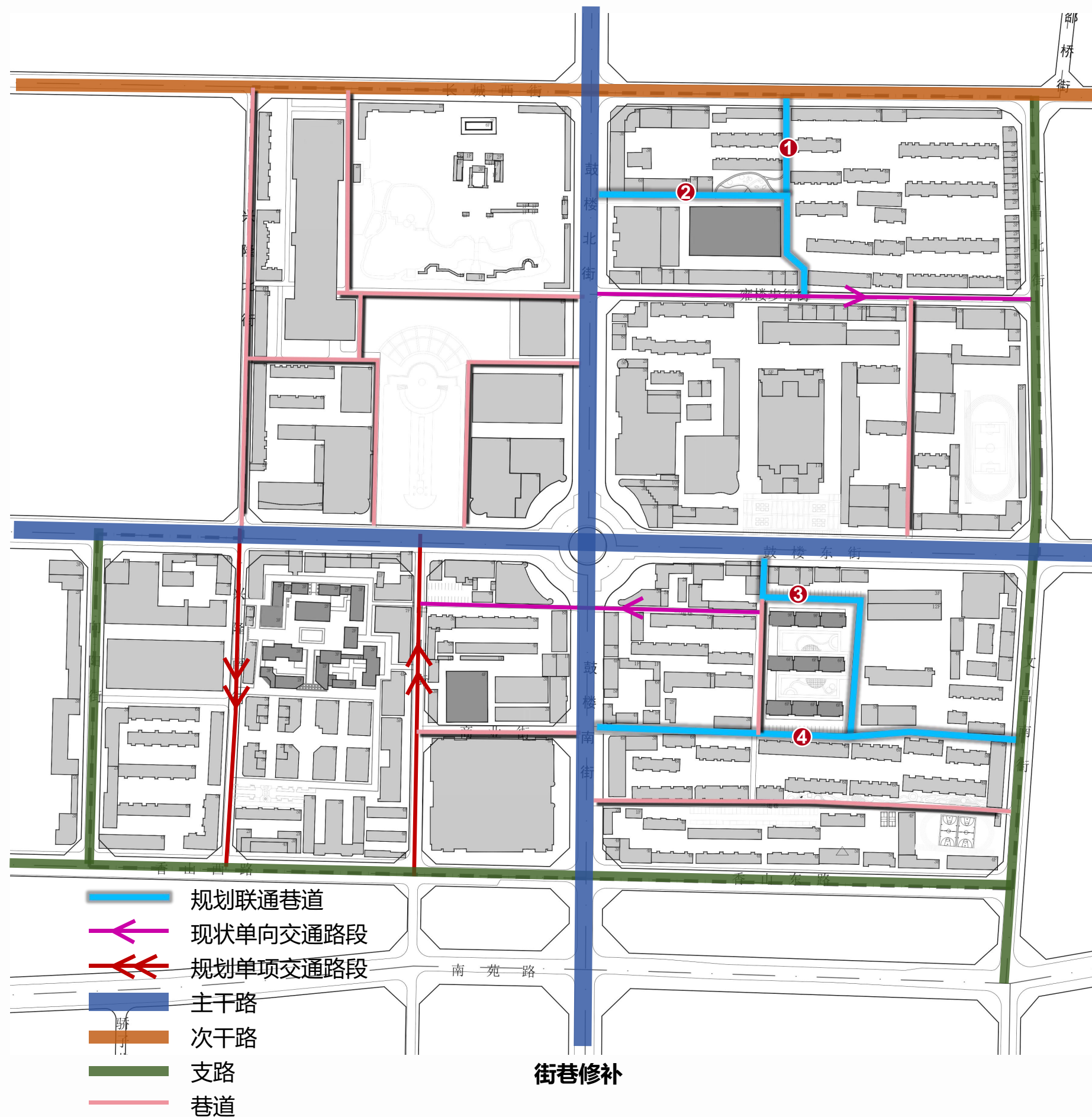
坚持以“小街坊、多道路和外围停车”为基本原则，打通断头路，整合现状零散街巷，增加连通性，提高微循环效率。

规划联通4条巷道，分别位于①雍楼步行街东风小区至长城东路团结小区；②中卫大酒店南侧小巷；③沙坡头人民医院西侧巷道；④西二道巷至文昌街段。

优化交通流线组织，结合现状路网宽度，部分道路组织单向交通

现有的支路系统中，快慢交通方式混行严重、机动车随机停放、摊点摆放随意，占用车道，各种活动相互交织，整体速度不高，运行不畅。

考虑到现有的支路网红线宽度有限，扣除慢行系统占宽，剩余宽度较难满足机动车双向组织，故优先考虑单向交通。规划兴隆南街由北向南单向通行，中山街由南向北单向通行。



道路改善对策

打造儿童友好街区——文昌街

文昌街两侧中小学、幼儿园等教育类设施较为集中，通过结合空间慢行、设施小品、智慧人文多个维度更新提升，全方位打造中卫第一个儿童友好示范性街区。

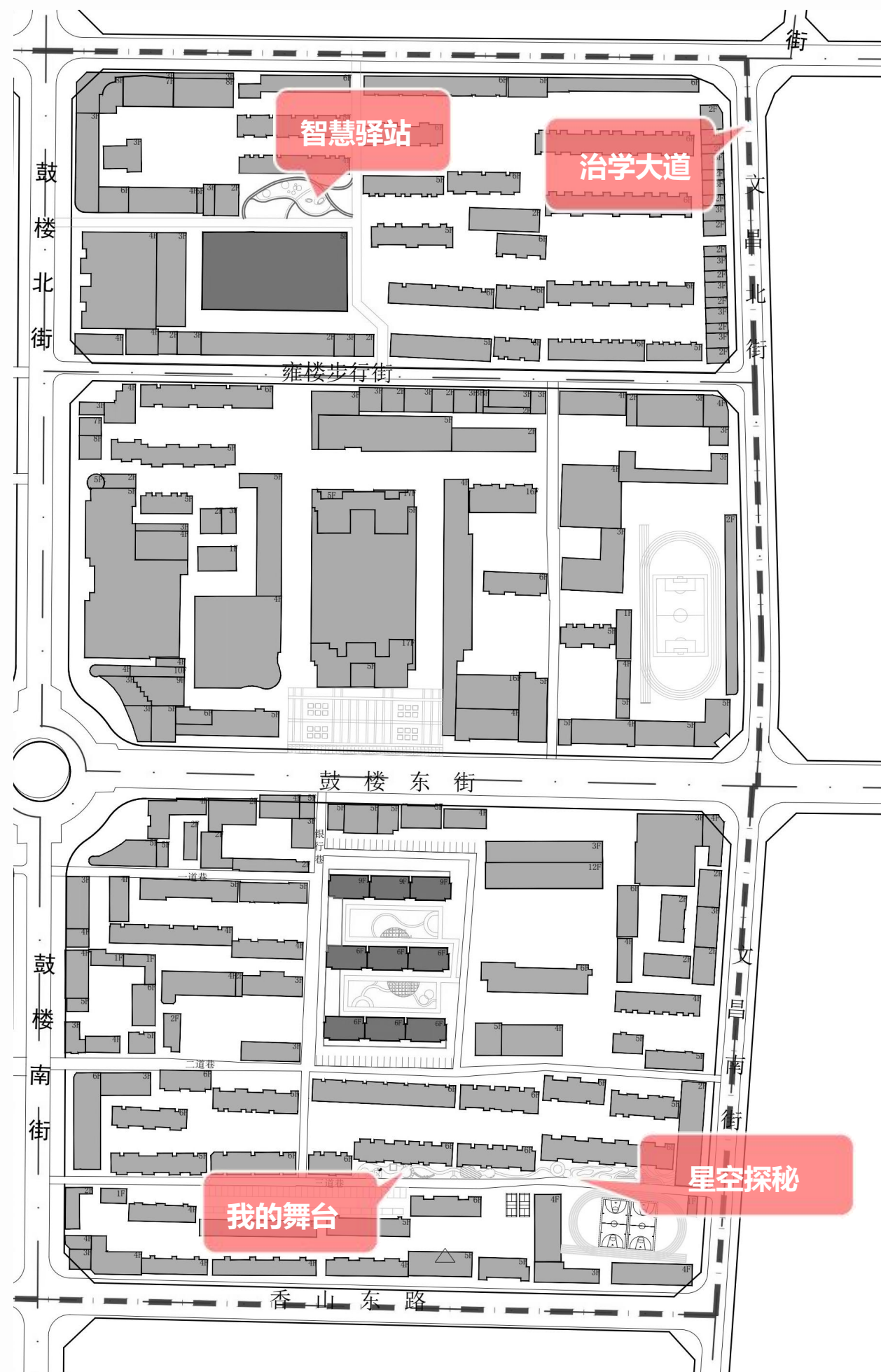
打造一条治学大道、三个趣味空间。

文昌街治学大道

选取古今中外治学名言 30 句，平均每 30m 设置一句。同时选取 11 个刻苦严谨治学小故事，沿文昌街分布，于细节之处刻画，增加沿线的治学氛围，同时也起到一定的人生引导和警示性作用。

三个趣味空间

利用一些展示性的贴图艺术以及鼓励性的标语，结合场地设计成长舞台，提供一个展示性空间。结合场地人群使用，融入一些智慧系统设施于其中，丰富便利人们出行生活。



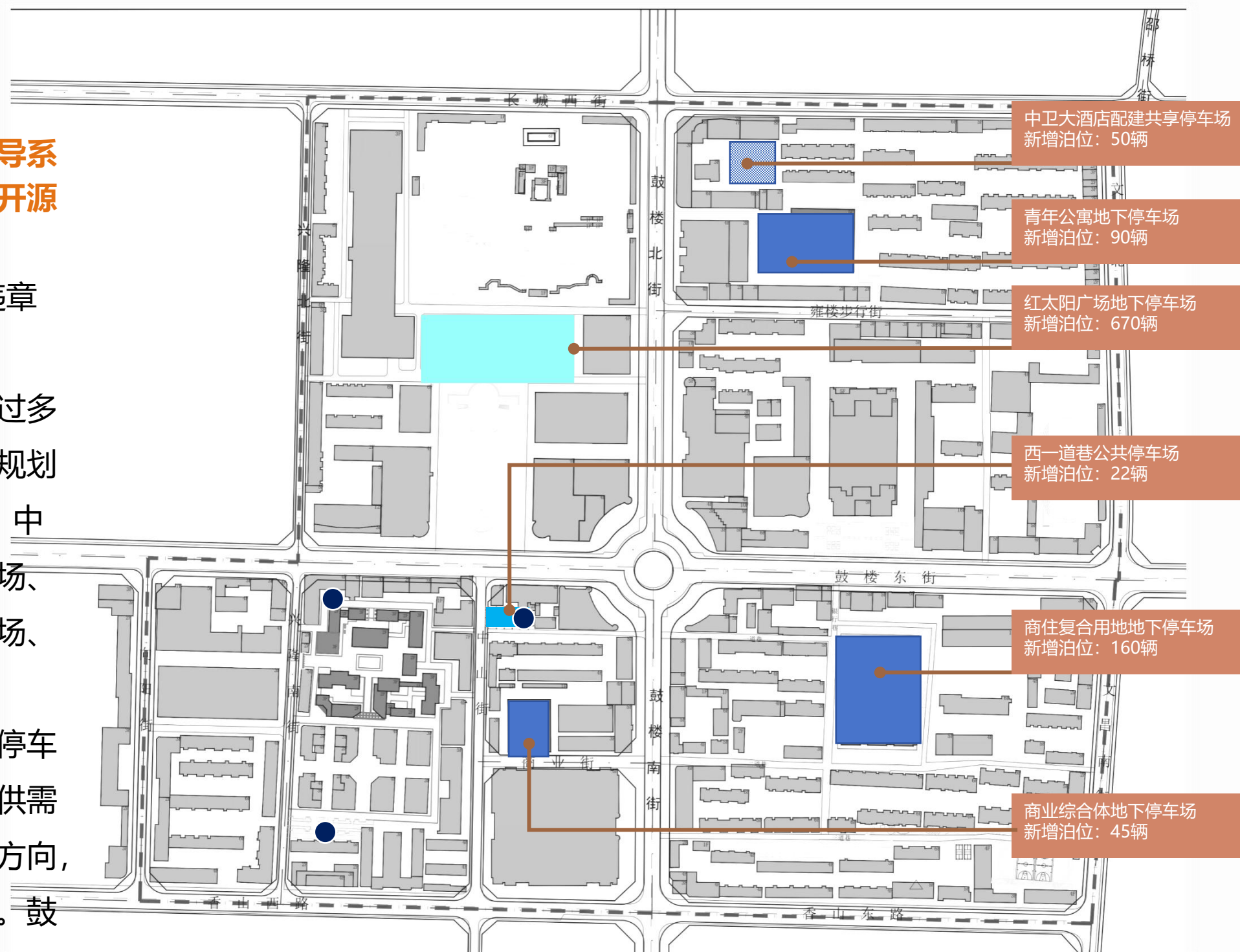
停车系统改善对策

差异化静态交通供给，建管并举，完善交通诱导系统，加强外围交通诱导进行分流，充分挖掘，开源节流

片区现状停车位1156个，停车缺口数较大，违章占道停车问题较多。

开源：在停车矛盾突出区域适当增加泊位，通过多元复合开发，破解停车供给与土地利用困局。规划新增停车场6处，包括红太阳广场地下停车场、中卫大酒店配建共享停车场、青年公寓地下停车场、西一道巷公共停车场、商住复合用地地下停车场、商业综合体地下停车场，共**新增车位1037个**。

节流：现状鼓楼周边商业网点停车需求较大，停车配建不足，应结合停车需求管理手段改善停车供需矛盾，以提高停车泊位利用率、周转率为主要方向，减少区域不必要的停车需求和长时间停放需求。鼓励短时停车，提高停车周转率。建议10分钟内免费停车，超过10分钟开始收费，采用阶梯计费的方式，具体收费价格由相关管理部门和物价部门研究制定。



- 规划公共停车场（地上）
- 规划公共停车场（地下）
- 规划复合停车场（地下）
- 规划配建共享停车场（地上）
- 规划非机动车停车场

停车设施规划图

交通管理改善对策

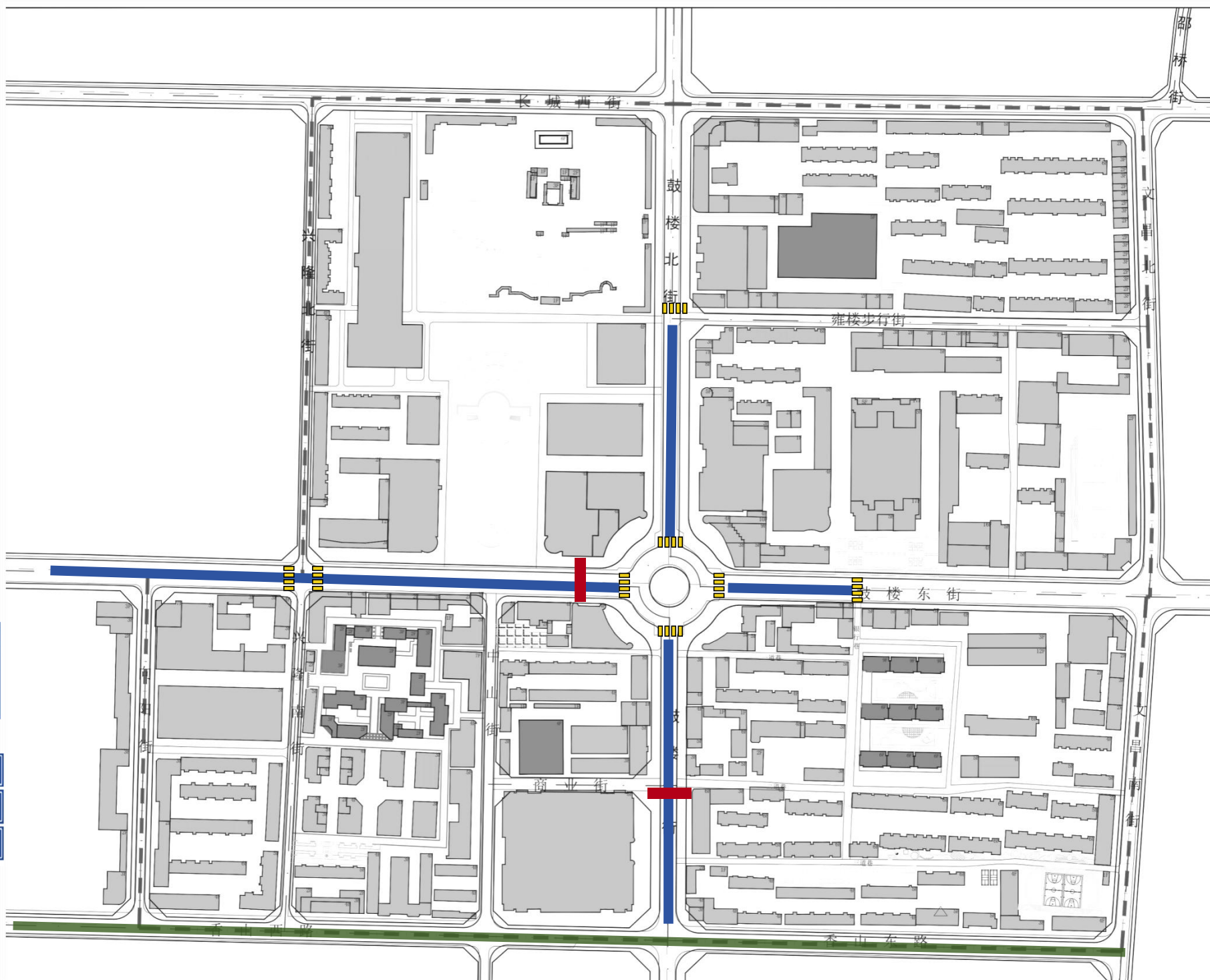
建设智能停车诱导系统

整合鼓楼商圈范围内的公共停车场、商业配建停车场资源，启用三级诱导屏的智能停车诱导系统。在主路与主路交叉口安装一级诱导屏，在鼓楼南北街、鼓楼东西街等路段安装二级诱导屏，在各停车场门前安装三级诱导屏，实时更新剩余停车位数据，引导车辆前往停放。



干道增加隔离护栏，降低交通干扰

在鼓楼交叉口四个方向斑马线端头增设中央道路隔离护栏，降低机动车和慢行交通相互干扰，保障行人安全。



- 隔离护栏
- 斑马线
- 人行过街天桥

停车设施规划图

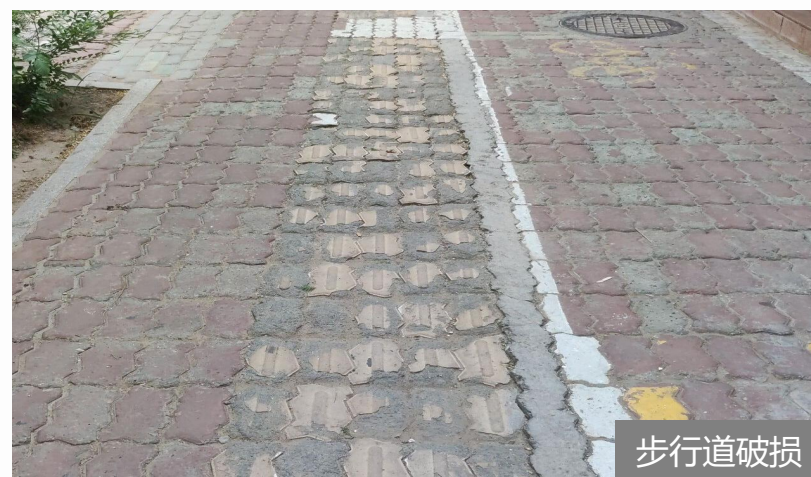
慢行系统改善对策

现状问题

- **慢行系统不连续**：区域绿色慢行系统尚未形成，步行道与非机动车道缺乏有效衔接，部分路段因“断头路”导致通行中断。
- **停放管理无序**：非机动车和机动车乱停乱放现象较多，占用慢行空间，导致自行车和步行出行环境差、安全性低、舒适性较差，常常面临着“有路难走”甚至“无路可走”的境地；
- **慢行设施需更新**：由于建设时期较早，慢行空间道路破损现象较为常见。
- **文旅融合欠缺**：慢行系统未与文旅资源联动，缺乏文化主题景观与导览设施。

改善对策

- **畅通慢行微循环**：通过巷道联通、断头路打通等方式增加连通性，提高微循环效率。
- **规范停车管理**：增设违停抓拍设备，实行鼓楼南北街“严管路段”机制，落实沿街商户“门前三包”，规范非机动车停放秩序。
- **补齐设施短板**：同步更新适老设施、盲道、坡道等无障碍系统，结合海绵城市改造升级排水设施，消除积水隐患。
- **植入文化元素**：参照“二维码解说牌”模式，在慢行廊道设置丝路文化、边塞文化等主题标识，打造“文旅 + 慢行”特色路线。



风貌结构分区

“一心两轴四区九点”景观风貌体系

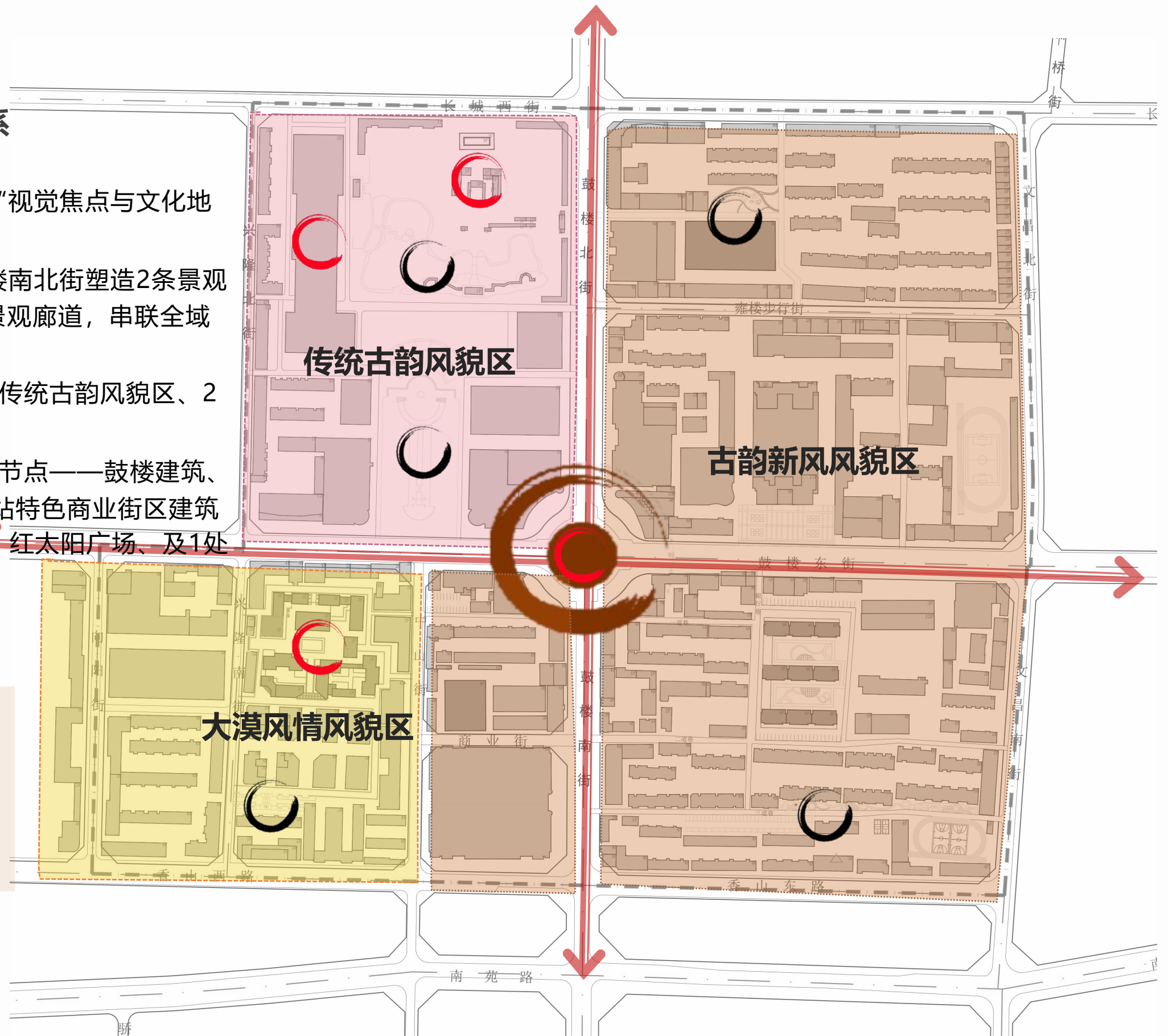
一心：鼓楼综合风貌中心，打造区域风貌“视觉焦点与文化地标”。

两轴：景观风貌轴，依托鼓楼东西街、鼓楼南北街塑造2条景观风貌轴，以鼓楼为起点，形成“十字型”景观廊道，串联全域风貌区与节点。

四区：景观风貌分为三类四区，包括：1个传统古韵风貌区、2个古韵新风风貌区、1个大漠风情风貌区。

九点：景观风貌节点，包括：4处建筑风貌节点——鼓楼建筑、高庙建筑、高庙历史文化街区建筑、大漠驿站特色商业街区建筑节点；2处绿化景观节点——高庙景区游园、红太阳广场、及1处带状游园、2处口袋公园。

鼓楼综合风貌中心：对鼓楼本体进行修缮加固，周边建筑采用仿古建筑风格（立柱+廊檐+廊脊瓦等建筑构建装饰），打造鼓楼核心广场，采用造型景观灯，强化文化地标属性。



风貌分区设计

传统古韵风貌区

建筑风格：中式坡屋顶、对传统材料砖，石等进行沿承。

建筑色彩：以高庙红为主，木褐、朱红、复合灰为辅，体现沉稳古朴、谦虚含蓄的性格特征。

建筑界面：建筑界面体现一定的通透性。

古韵新风风貌区

建筑风格：呼应明清传统特色，突出现代宜居的生活氛围。

建筑色彩：采用高明度、低彩度的浅暖色系和中明度的红色系为主色调，塑造新老建筑协调共生的古韵街巷风貌。

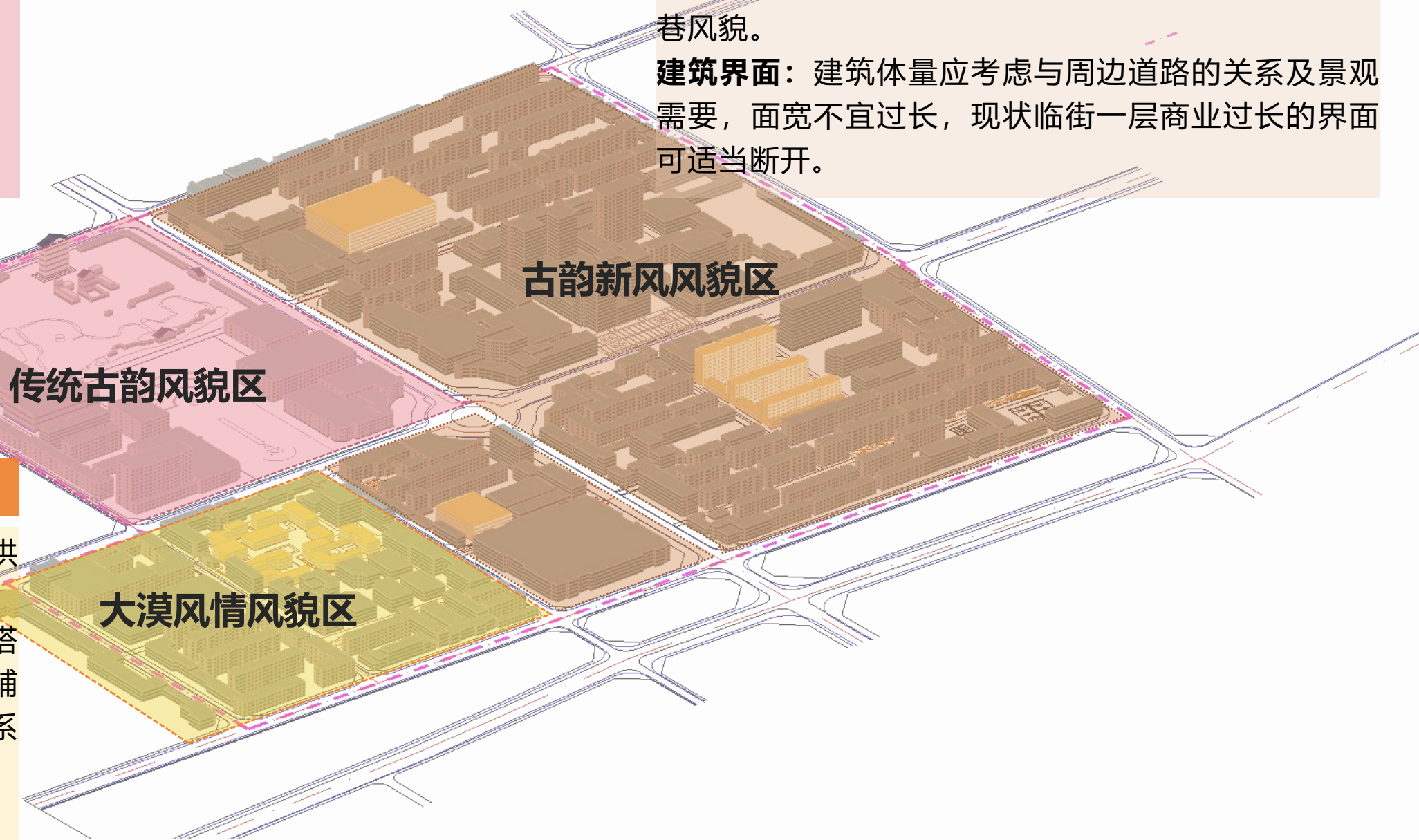
建筑界面：建筑体量应考虑与周边道路的关系及景观需要，面宽不宜过长，现状临街一层商业过长的界面可适当断开。

大漠风情风貌区

建筑风格：呼应明清传统特色，营造历史感，烘托高庙历史核心，塑造大漠风情风貌。

建筑色彩：土黄色（仿夯土质感）为主，局部搭配石材的自然色调与木材的暖色调为主色调，辅以中明度的红色系，不鼓励使用鲜艳及深冷色系色彩。

建筑界面：建筑界面体现一定的通透性。



风貌分区设计

传统古韵风貌区

文物本体建筑保护：

文物建筑及院落日常保养：占地面积2902平方米，重点修缮城垣面积320平方米。

建筑风貌整治改造：

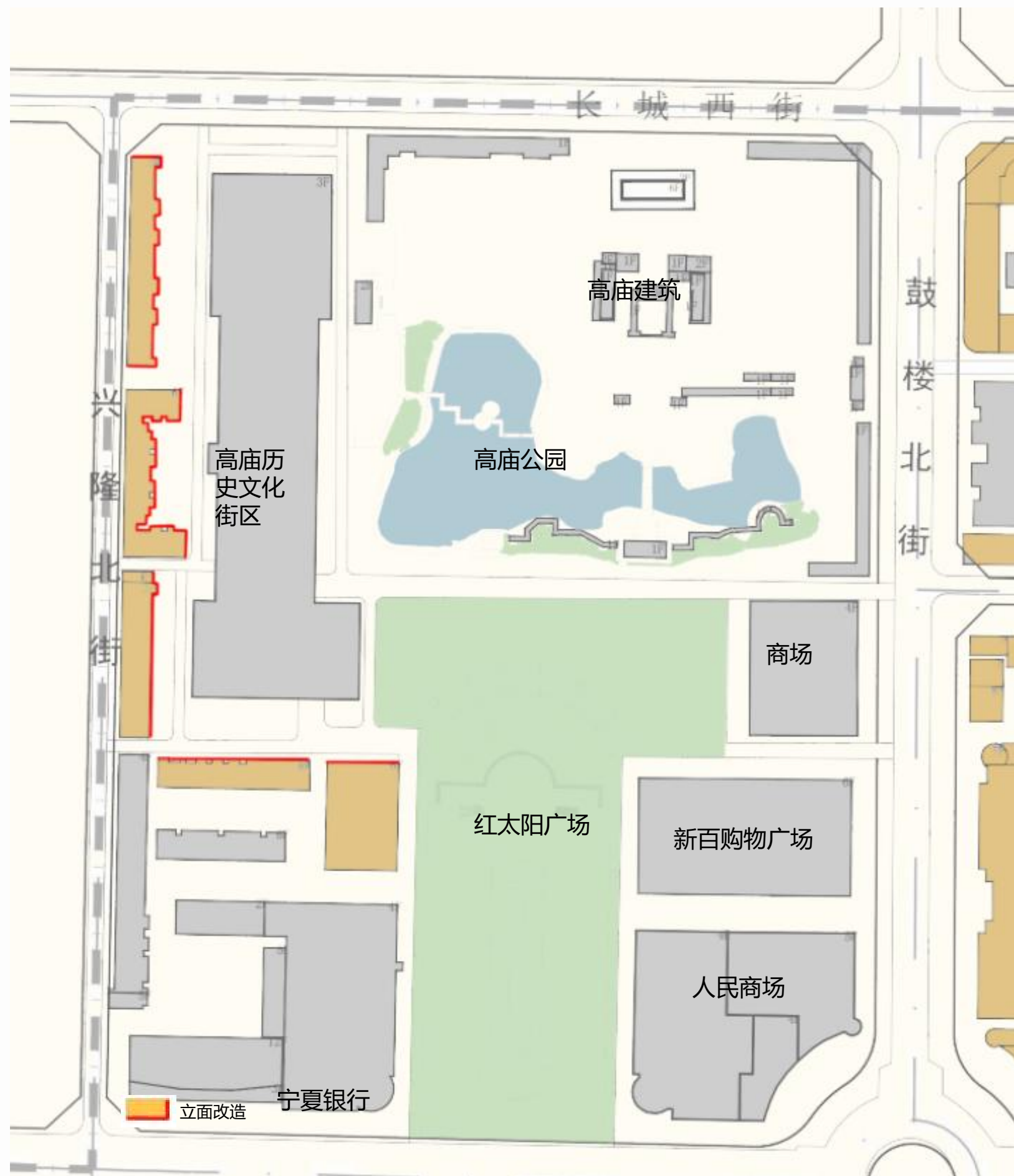
对与高庙建筑立面材料、色彩与环境不协调的建筑进行整治改造；

去除周边商业建筑外立面上与传统风貌不协调的构建及装饰，包括大面积饰面砖、大幅商业广告牌及灯箱等；对于建筑风貌较差的居民楼，外立面色调进行改造，统一底商广告牌和外置空调机隔板；

景观环境改造：

高庙公园改造：维持高庙公园内现有的广场、道路、绿化、小品等景观环境，定期清理高庙公园内湖水的杂物、垃圾等，以保证水质良好。

红太阳广场提升：广场内部设置中卫老照片景墙、设置草坪、花境、步道，种植现代景观植物，配备座椅、休憩设施等。



风貌分区设计

大漠风情风貌区

保留建筑风貌整治改造：

现状住宅：统一外墙颜色，统一空调机位、清洗玻璃、统一门面招牌，低层商业调整颜色，卷闸门颜色和墙面统一；

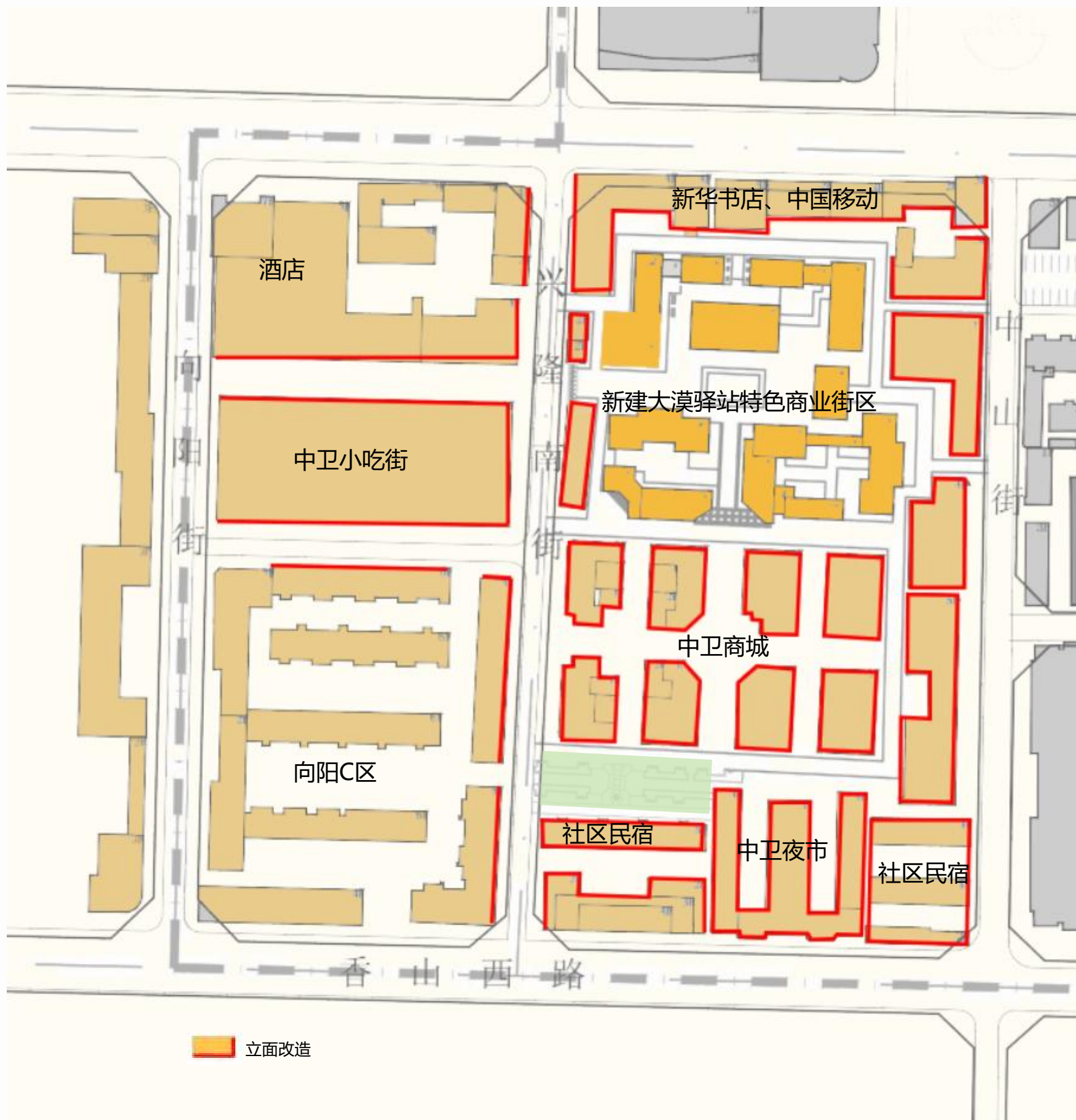
现状商业：已形成沿街仿古风貌建筑，仅做细节修缮与维护，保留原貌；沿鼓楼街建筑背面改造采用同色系涂料、仿砖饰面或木质格栅，延续坡屋顶、檐口等元素，其余街道背面改造延续向阳街的改造方式；规范标识，隐蔽管线，后勤空间优化等。

新建建筑风貌设计引导：

建筑色彩以土黄色（仿夯土质感）为主，局部搭配石材的自然色调与木材的暖色调；建筑风格为大漠粗犷风格，屋顶采用平顶或缓坡顶，造型简约大气，局部用石材、木材装饰，借鉴大漠地区建筑特色，呈现出浓郁的大漠聚落形态感。

街巷空间改造：

新建1处口袋公园；采用现代简约风格，通过几何式的线条，勾勒出空间形态，形成人流活动空间，要突出交接点的局部处理，强化空间节点。



风貌分区设计

大漠风情风貌区

广告招牌改造示意

广告招牌：同一路段或同一街区相邻建筑物上的牌匾招牌颜色、体积、尺寸应该整体统一协调。

位置：a.广告、标识可分别设在屋顶、墙面、开放空间；

b.屋顶广告、标识不得损害主题建筑屋顶造型与建筑群天际线形象；

c.墙面广告。标识建议设置在高层建筑裙房；

d.建筑主立面墙面的广告、标识位置不应影响建筑立面形象；

e.外挑沿街墙面、雨棚的广告、标识离地面不得低于3米；且相邻建筑标识高度应统一；

f.广告、标识平行墙面外挑不得大于0.5米，



风貌分区设计

古韵新风风貌区

保留建筑风貌整治改造：

现状住宅：对现状4处老旧小区进行改造，包括小区环境改造，建筑外立面改造等；

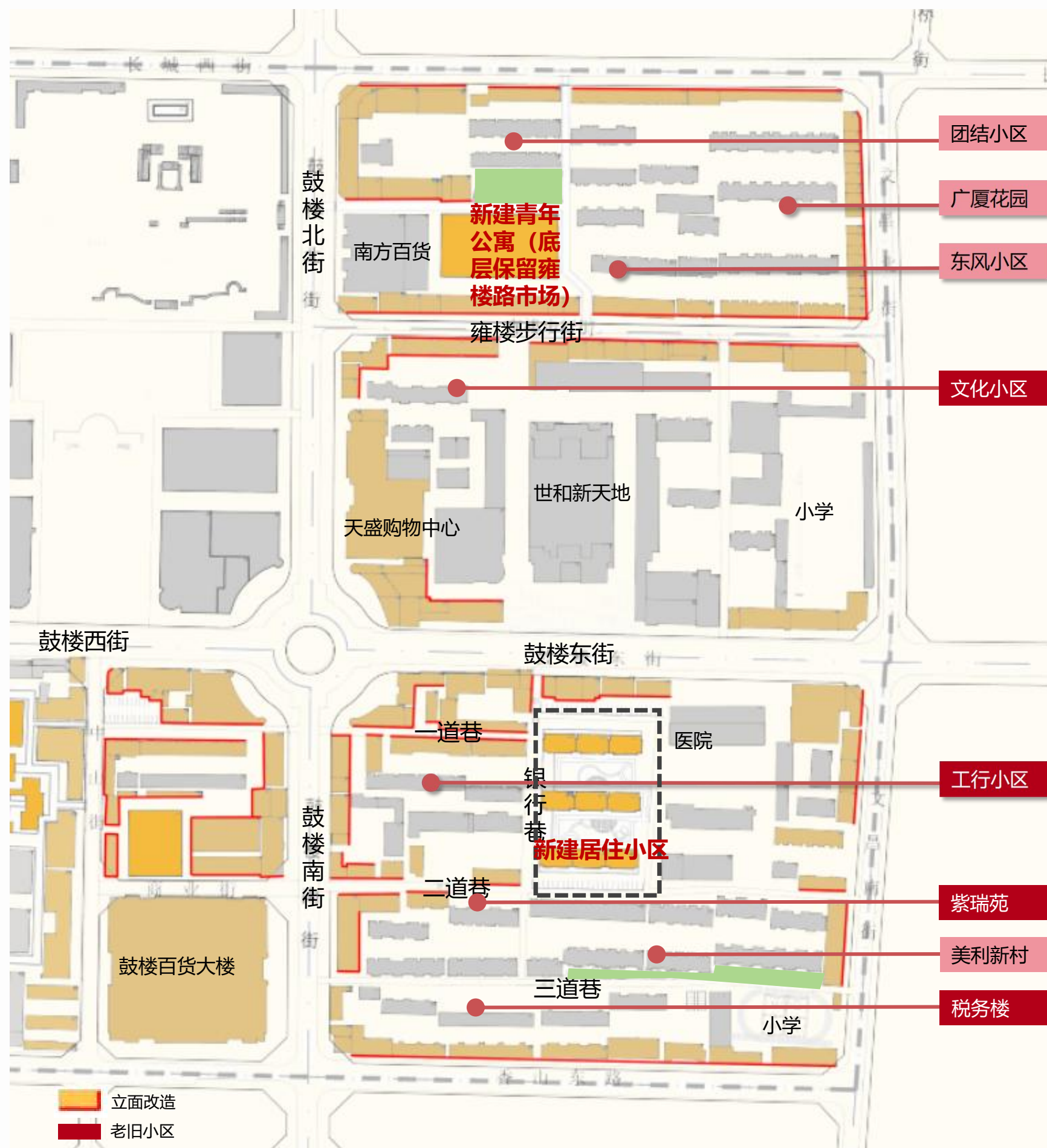
现状商业：已形成沿街仿古风貌建筑，仅做细节修缮与维护，保留原貌；沿鼓楼街建筑背面改造采用同色系涂料、仿砖饰面或木质格栅，延续坡屋顶、檐口等元素。

新建建筑风貌设计引导：

新建雍楼路市场、居住小区，采用“传统元素+现代手法”，建筑主体为现代简约风格（平屋顶、浅色系外立面），局部融入传统砖雕、格栅门窗等符号。

街巷空间改造：

三道巷新建1处带状游园；采用现代简约风格，增设儿童友好休闲设施。





5

更新项目及 投资估算

5.1 更新项目

5.2 投资估算

本单元更新项目共划分为三大类十九项：

● 生活功能类

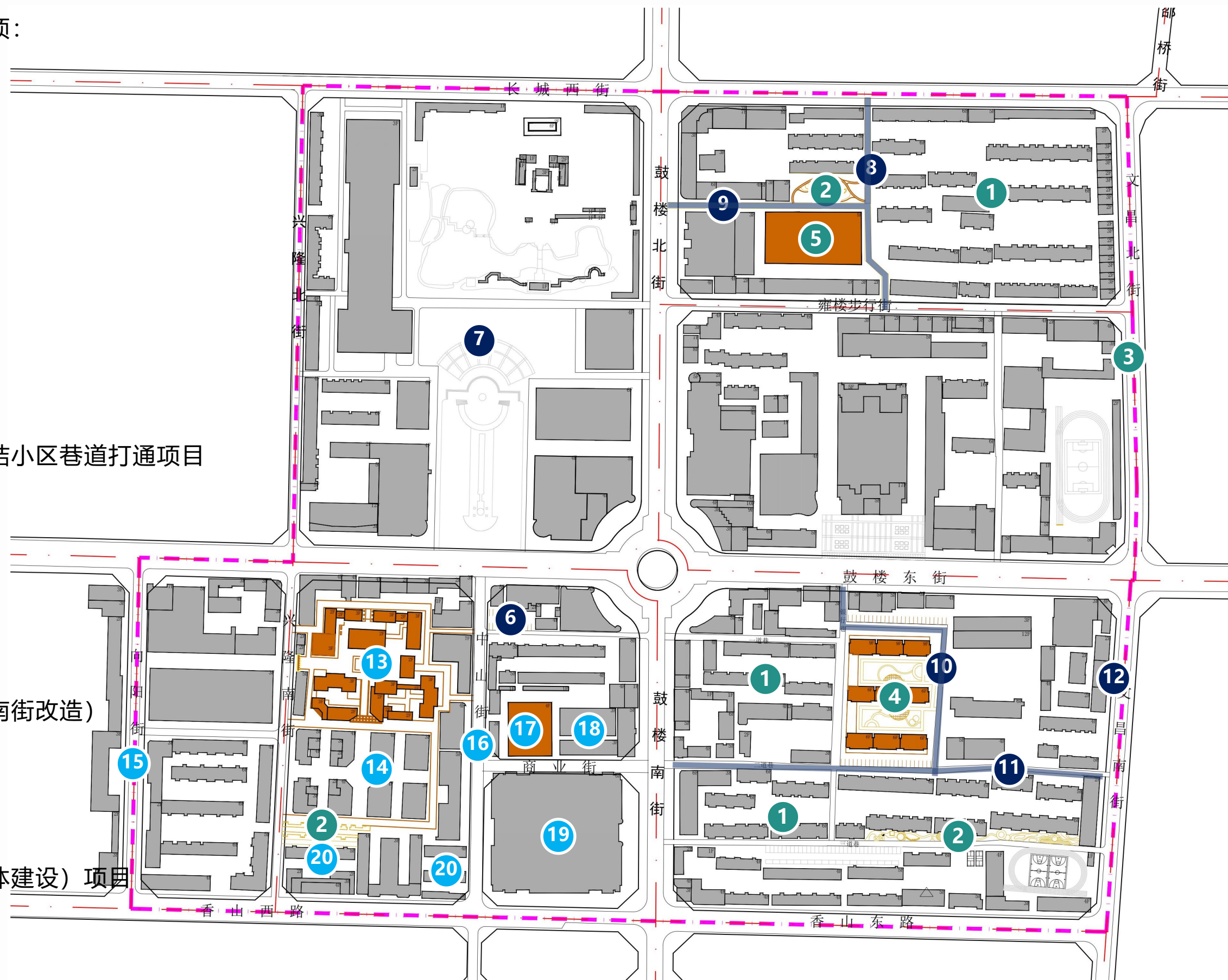
- ①老旧小区改造提升项目
- ②社区口袋公园建设
- ③地下管网更新改造项目
- ④商住复合用地建设项目
- ⑤青年公寓建设项目

● 交通功能类

- ⑥一道巷停车场项目
- ⑦红太阳广场地下停车场项目
- ⑧雍楼步行街东风小区至长城东路团结小区巷道打通项目
- ⑨中卫大酒店南侧小巷打通项目
- ⑩沙坡头人民医院西侧巷道打通项目
- ⑪西二道巷至文昌街段巷道打通项目
- ⑫文昌街人行道维修改造

● 产业功能类

- ⑬大漠驿站特色商业街区项目（兴隆南街改造）
- ⑭中卫商城提升改造项目
- ⑮向阳步行街环境提升项目
- ⑯中山街提升改造项目
- ⑰中南百货及粮食楼改造（商业综合体建设）项目
- ⑱海鑫百货市场改造提升项目
- ⑲朝阳百货5G商业街区改造提升项目
- ⑳社区民宿改造项目



05

更新项目及投资估算·投资估算

本次更新项目涉及三种类型、20个项目，共投资10.9亿元，其中生活功能投资27092万元，交通功能投资15900.48万元，产业功能投资66014万元。

序号	项目名称	项目类型	投资估算 (万元)	占地面积	现状建筑面积	更新说明
1	老旧小区改造提升项目	生活功能	5969	占地25393.62平方米	建筑面积58226.11平方米。	老旧小区风貌存在差异，缺少公共活动空间，包括文化小区、工行一小区、紫瑞苑等。
2	社区口袋公园建设（3个）		3269	占地18162.45平方米		以补充5min范围服务为主，创造宜居宜业的生活条件，增加社区内的口袋公园和绿地。
3	片区地下管网更新改造项目（文昌街）		1132	长度712米		改造排水管道，新建雨水管道，改造给水管道、供热管道。
4	商住复合用地建设项目		7561	占地6784.53平方米	建筑面积18625.01平方米（其中商业建筑面积3547.62平方米，住宅建筑面积15077.39平方米）	居住用地和商业用地混合开发。
5	青年公寓建设项目		9161	占地3664.462平方米	建筑面积18322.31平方米	新建青年公寓（底层保留雍楼路市场）。
6	一道巷停车场项目	交通功能	101	占地808.93平方米		在停车矛盾突出区域适当增加泊位，新增泊位22辆。
7	红太阳广场地下停车场项目		14700	占地772.93平方米	建筑面积2.77万平方米(其中地上772.93平方米，地下26934.52平方米)。	在红太阳广场新建地下停车场，建筑面积2.77万平方米(其中地上772.93平方米，地下26934.52平方米)，地面广场恢复面积1.83万平方米，配套消防水池、水泵房、配电室及智慧停车系统。
8	雍楼步行街东风小区至长城东路团结小区巷道打通项目		166.35	长度200米		坚持以“小街坊、多道路和外围停车”为基本原则，打通断头路，整合现状零散街巷，增加连通性，提高微循环效率。
9	中卫大酒店南侧小巷打通项目		139.38	长度167米		
10	沙坡头人民医院西侧巷道打通项目		281.25	长度338米		
11	西二道巷至文昌街段巷道打通项目		315	长度378米		
12	文昌街人行道维修改造		197.5	长度712米		维修改造道路破损。同步更新适老设施、盲道、坡道等无障碍系统，结合海绵城市改造升级排水设施，消除积水隐患。

05

更新项目及投资估算·投资估算

序号	项目名称	项目类型	投资估算 (万元)	占地面积	现状建筑面积	更新说明
13	大漠驿站特色商业街区项目 (兴隆南街改造)	产业功能	16300	占地10152平方米	建筑面积11445.94平方米	改造为步行街区，拆除原有邮电楼和商品楼，改造中卫商城，将整个街区改造为大漠驿站特色商业区。以“驿站”为主题，植入边塞文化，通过合院布局以及富有特色的景观小品，再现古代驿站商贸的格局和繁荣景象。新建建筑以2-3层为主，总建筑面积11445.94㎡。
14	中卫商城提升改造项目		32000	占地11426.12平方米	建筑面积22503.78平方米	安全升级：更换消防设施，改造雨污分流系统，加固建筑结构（参考2025年改造项目）。业态优化：引入新能源汽车体验中心、沉浸式剧场、24小时无人超市，保留特色小吃街并提升卫生标准。智慧赋能：安装客流监测系统、智能导览屏，建设地下智慧停车场（新增车位500个），接入“城市便民生活圈智慧服务平台”。
15	向阳步行街环境提升项目		1630	292米		延续现有业态，增补游憩设施（座椅、遮阳棚等）、指示牌、景观小品等加强与兴隆街联动。
16	中山街提升改造项目		1956	303米		以生活服务类商业业态为主，涵盖日用百货、便民服务、通讯科技等业态，打造“一站式生活服务街区”。进行街道环境整治，统一商铺外立面（采用暖黄色简约风格）与招牌（统一尺寸、突出服务类型），更新地下管线与夜间照明（增设路灯、商户暖光灯带），设置非机动车停车场，清理违规占道经营，保障通行顺畅。
17	中南百货及粮食楼改造 (商业综合体建设)项目		7800	占地1372.33平方米	建筑面积6861.66平方米	以“科技赋能商业，智能提升体验”为核心，从四维度构建一体化智能商业空间：空间与功能集成：设智能样板间（家居/办公场景），还原智能控光、控温、安防等实景；划分产品展区（家电/安防/软装）、互动体验区（DIY智能方案）、服务中心（售后/安装咨询）。全场景智能运营：公共区域：智能导览屏、AI客服、智能停车系统提升便捷度；商户端：共享智能管理系统（客流分析、库存预警），降低运营成本。差异化竞争力：定期办智能生活讲座、新品发布会，联动家装公司提供“一站式智能解决方案”。
18	海鑫百货市场改造提升项目		1578	占地2057.45平方米	建筑面积5260.31平方米	以“提升空间环境，适配现代消费”为核心，推动传统百货转型：精准定位调整：告别“大而全”，聚焦社区居民、家庭客群，打造“便民生活中心+特色消费场景”。空间与功能升级：打破封闭柜台，采用开放式货架，增设休闲座椅、亲子互动区，优化动线减少拥挤；划分功能分区：日用品区、便民服务区等。
19	朝阳百货5G商业街区改造提升项目		4000	占地56489.48平方米	建筑面积282447.4平方米	积极引进特色品牌名店增加时尚小吃、网红店铺、潮玩体验等业态供给，推进朝阳百货等商业体数字化改造，着力打造5G智慧商业街区。
20	社区民宿改造项目		750	占地2626.62平方米	建筑面积6028.30平方米	空间重塑：拆非承重墙通空间，高楼层增夹层/储物，设玄关分公区私区。功能升级：焕新水电卫浴冷暖设施，加休闲角、智能设备与储物空间。文化赋能：留外墙/门窗/老构件，融地域文化，定主题。运营适配：控噪音保小区协调，推智能入住，选耐脏材并合作本地服务。可持续发展：用环保材，装节能设备，旧物改造且减一次性用品。
	合计		109006.48			