



中卫市城市更新06单元策划实施方案

(征求意见稿)



目录

CONTENTS

- 01 总述
- 02 现状审视
- 03 目标策略
- 04 单元方案
- 05 投资估算



01

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

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，聚焦稳投资、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。

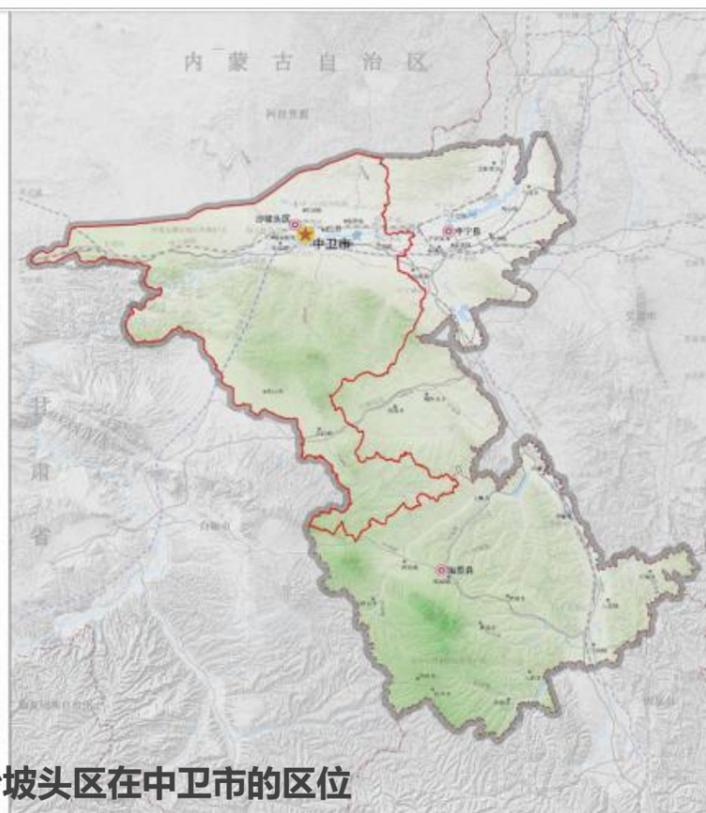
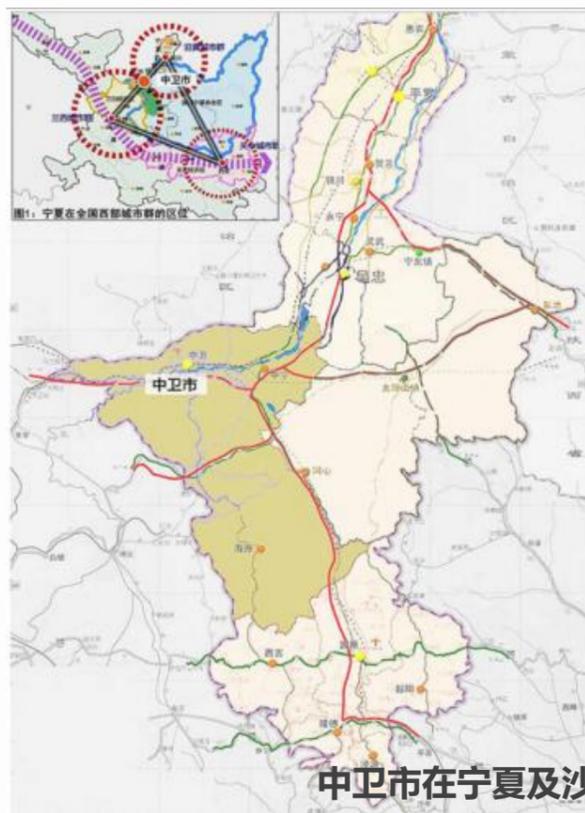
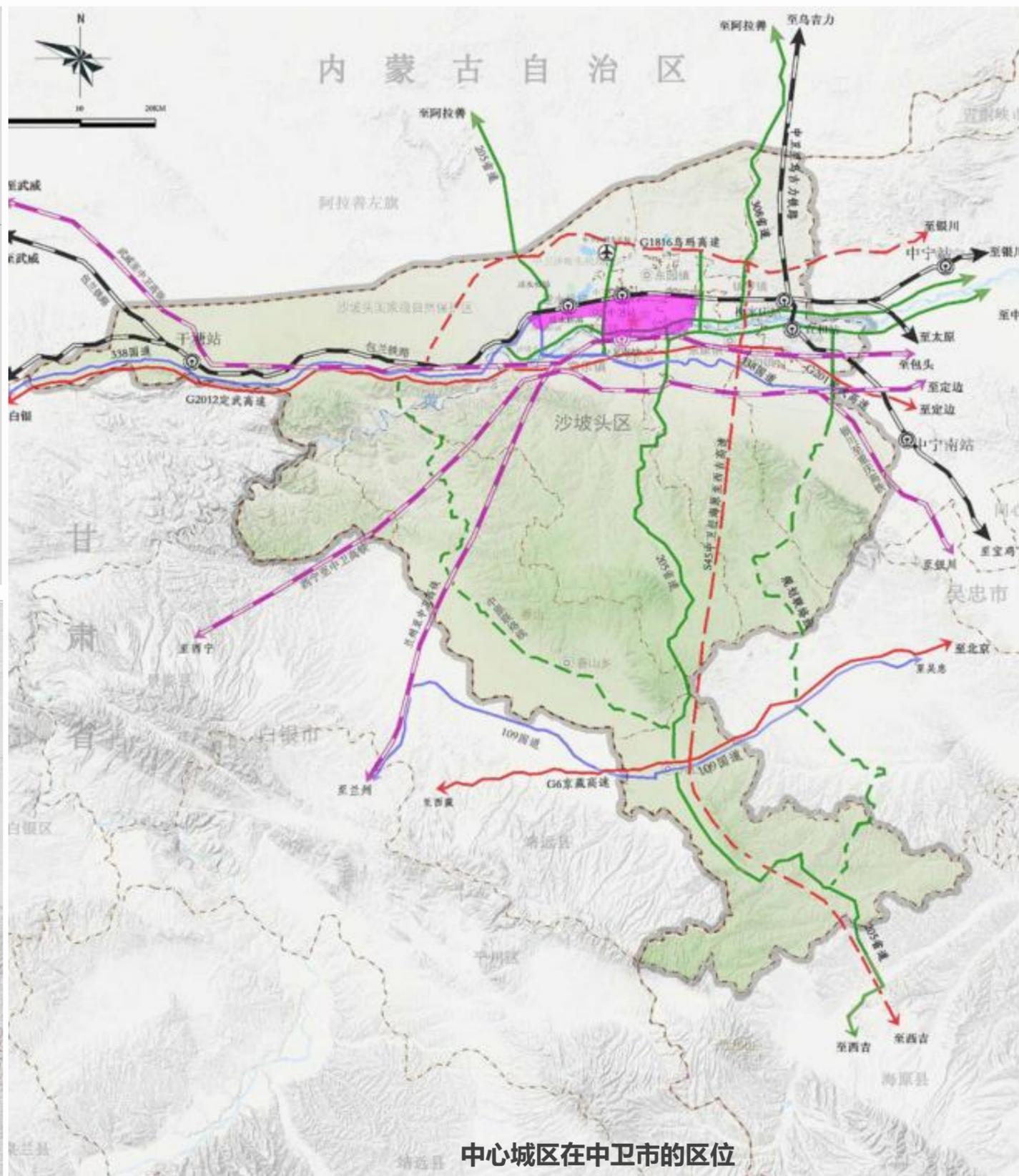
中卫市城市更新专项规划 (2022-2035年)

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。

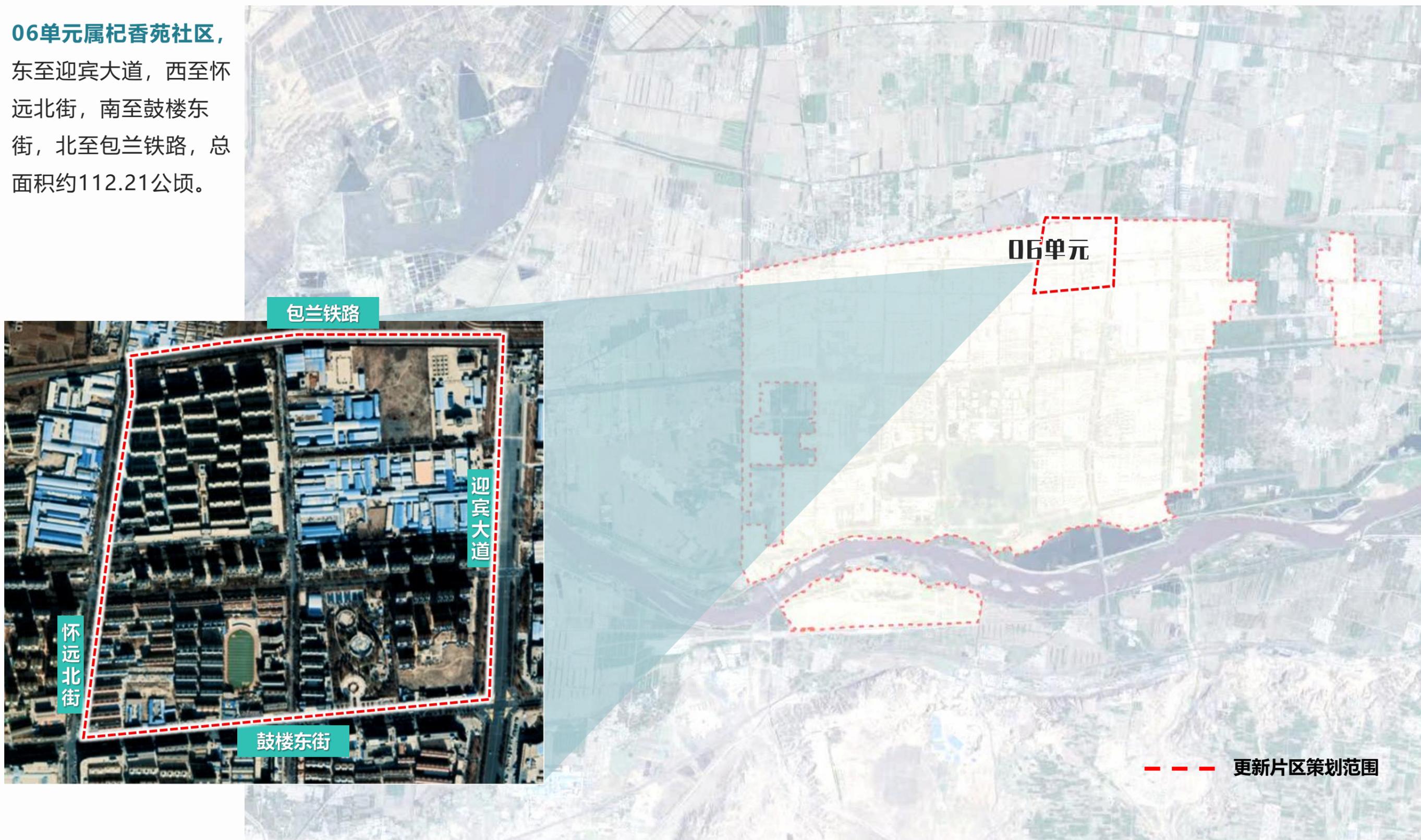


区位分析



策划范围

06单元属杞香苑社区，东至迎宾大道，西至怀远北街，南至鼓楼东街，北至包兰铁路，总面积约112.21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）》
 《中卫城市特色风貌研究》

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

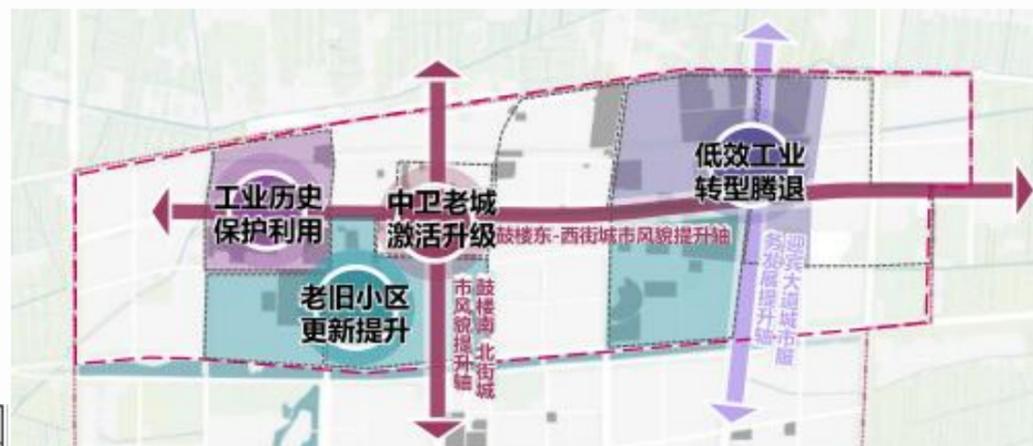
《中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）》

推动东部旧工业升级改造，积极推动产业园区化发展

单元06: 统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。

有序推进老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。

【单元重点项目】 十里水街改造项目、通达果汁厂、四海汽车维修养护、元通汽修厂、金土木建筑装饰等低工业用地再开发利用。



十大工程

市政基础设施更新改造工程

城镇老旧小区改造工程

城镇棚户区改造工程

老旧街区改造工程

老旧厂区改造工程

城市公共服务提质工程

备注

《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、面向未来的数智城市示范区、国家级旅游度假区的服务核心区

【城市设计控制】 丝路古卫城，水韵新沙都，溢彩沙都，暖韵亮城。

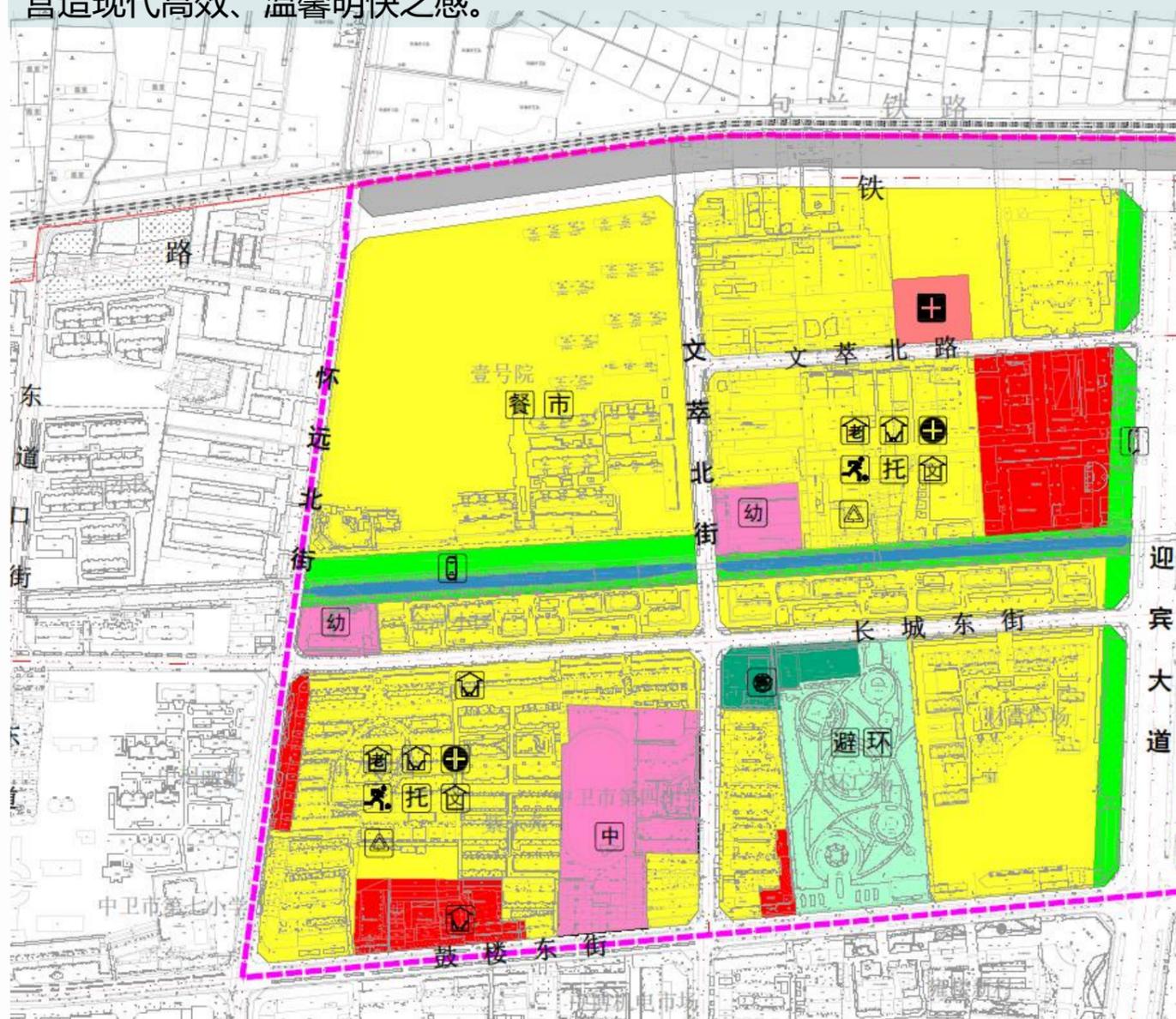
【单元划分】 中心城区共划分9个详细规划编制单元，22个街区，

06单元：位于时代都市风貌区，

建筑风格：以现代风格为主，可融入地域文化元素，塑造简洁、新颖、活力的都市形象。

建筑色彩：以高明度、低彩度的白色、复合灰为主调色，辅以米黄、褐色、砖红等暖色，营造现代高效、温馨明快之感。

区，**06单元位于640502004单元，640502004001街区。**



070102	二类城镇住宅用地	080302	文化活动用地
080403	中小学用地	080404	幼儿园用地
080501	体育场馆用地	080602	基层医疗卫生设施用地
080701	老年人社会福利用地	0901	商业用地
1201	铁路用地	120801	对外交通场站用地
120803	社会停车场用地	1309	环卫用地
1401	公园绿地	1403	广场用地
1503	宗教用地	1705	沟渠
道路	道路	街区边界	街区边界
城镇开发边界	城镇开发边界		
餐	餐饮设施	再	再生资源回收点
市	农贸市场	幼	幼儿园
小	小型多功能运动场地	小	小学
托	托儿所	中	中学
老	老年人日间照料中心	厕	公共厕所
社	社区服务站	老	养老院
社	社区卫生服务站	养	老年养护院
文	文化活动的站	+	社区卫生服务中心
社	社区商业网点	大	大型多功能运动场地
室	室外综合健身场地	全	全民健身中心
文	文化中心	中	中型多功能活动场地
环	垃圾转运站	P	社会停车场

公共服务设施：规划建设社区卫生服务中心1处、幼儿园1处；

公用设施：规划避难场地1处；

绿地与开敞空间：迎宾大道两侧设置小型多功能运动场地；广场用作防灾避难场地



02

现状审视

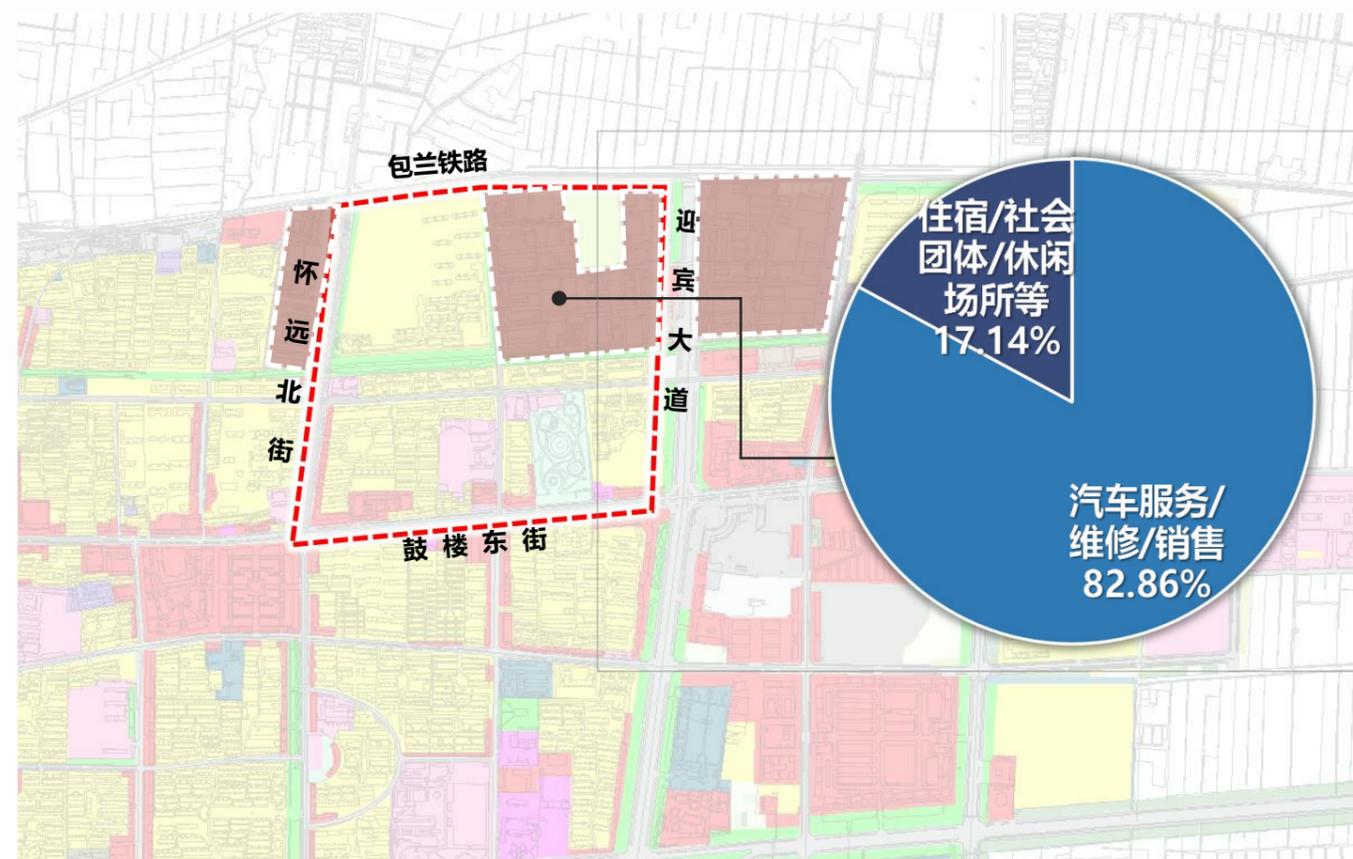
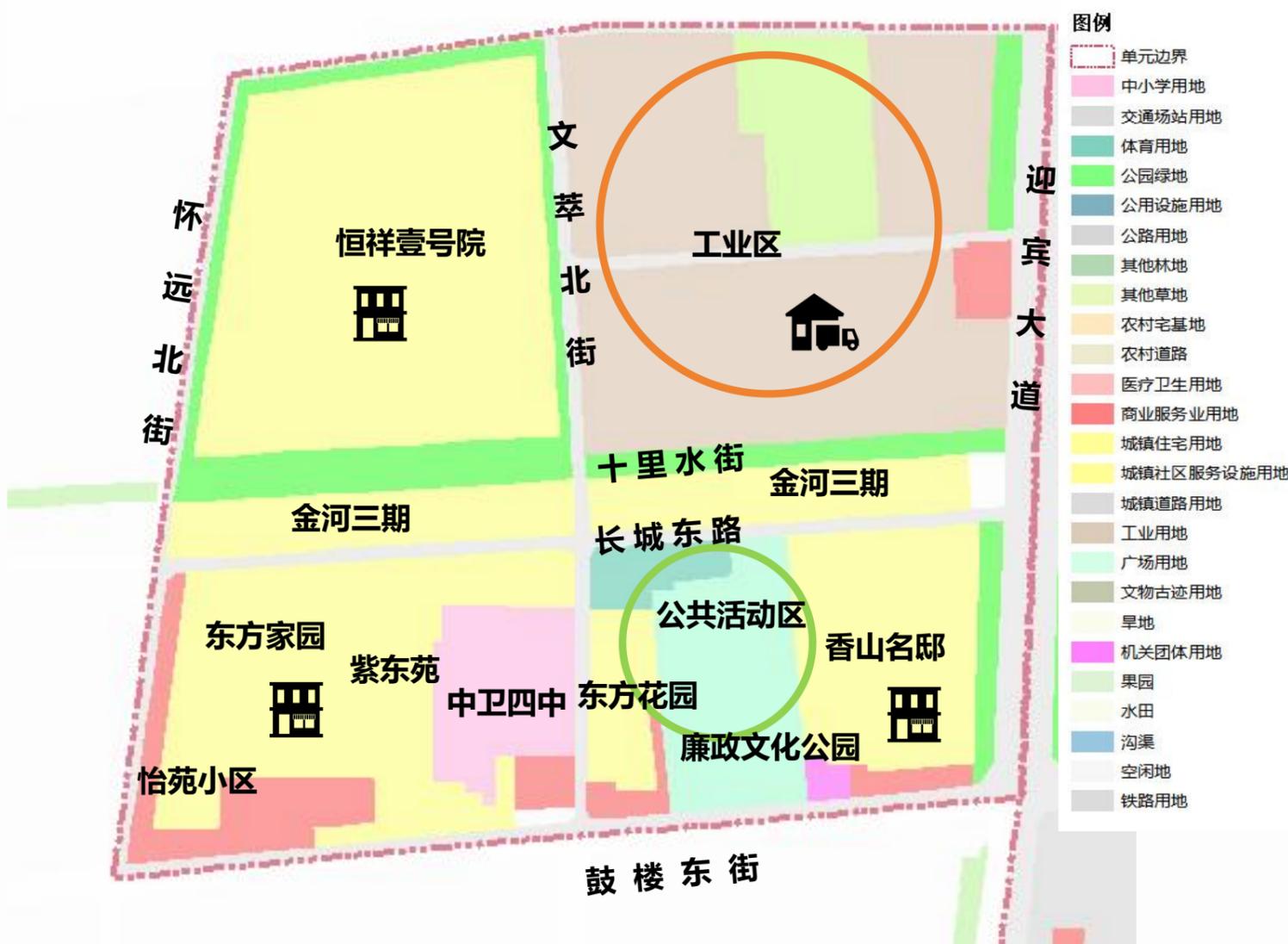
2.1 更新单元现状

2.2 更新对象识别

2.3 更新需求分析

整体呈现出“三低”形势：**容积率低、建筑密度低、土地利用率低**

- **土地存量低效**：单元周边工业和居住交错，单元东、西、南紧邻城市界面，城市居民对品质生活的需求与工业区的产城矛盾日益凸显；
- **现有业态低端**：以建材市场、仓储及汽修业态为主；
- **环境品质不佳**：工业厂房和住宅存在环境、治安等安全隐患。

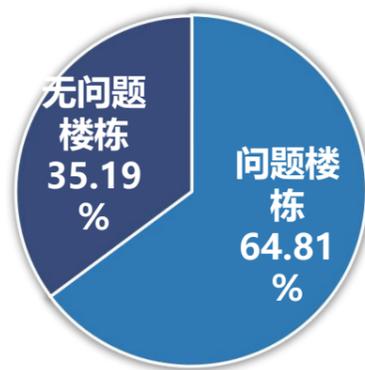
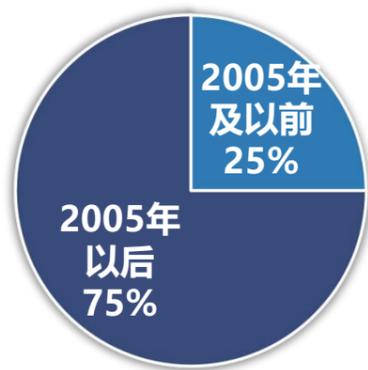


用地名称	面积 (公顷)	占比 (%)
城镇道路用地	19.06	16.98%
城镇社区服务设施用地	0.64	0.57%
城镇住宅用地	43.95	39.17%
工业用地	21.13	18.83%
公园绿地	6.96	6.20%
广场用地	5.15	4.59%
机关团体用地	0.27	0.24%
其他草地	3.80	3.39%
商业服务业用地	4.83	4.31%
体育用地	1.08	0.97%
铁路用地	1.83	1.63%
中小学用地	3.50	3.12%
总计	112.21	100%

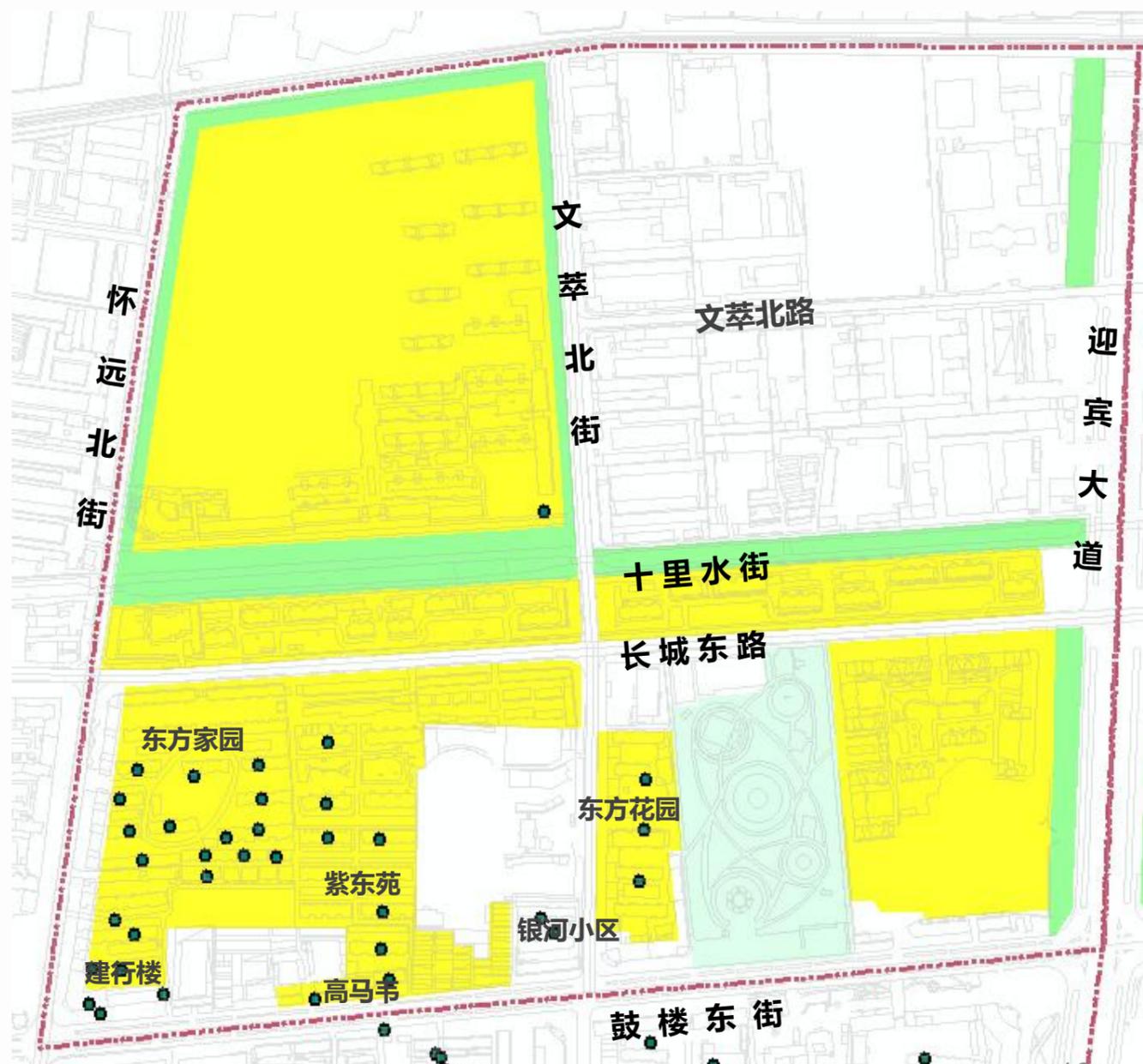
现状建筑分析

□ **建筑年代：**单元内共8个居住小区，2005年以前建成的住宅占比25%（东方家园、怡苑小区、高氏楼、马氏楼、韦氏楼），大部分为2010年以后建成住宅。总体质量良好。

□ **城市体检出问题楼栋70栋**，占楼栋总数108栋的64.8%，部分楼栋存在楼道安全隐患、外立面剥落、屋面漏水、管线管道破损等问题，主要集中在东方家园、紫东苑、怡苑小区等建筑年代较久的小区



问题楼栋	数量 (栋)
存在楼道安全隐患的住宅楼栋	21
存在围护安全隐患的住宅楼栋	5
存在管线管道破损的住宅楼栋	4
存在无标识系统的住宅楼栋	11
存在需要进行智慧化改造的住宅楼栋	34



公服设施不完善，缺少社区卫生服务设施

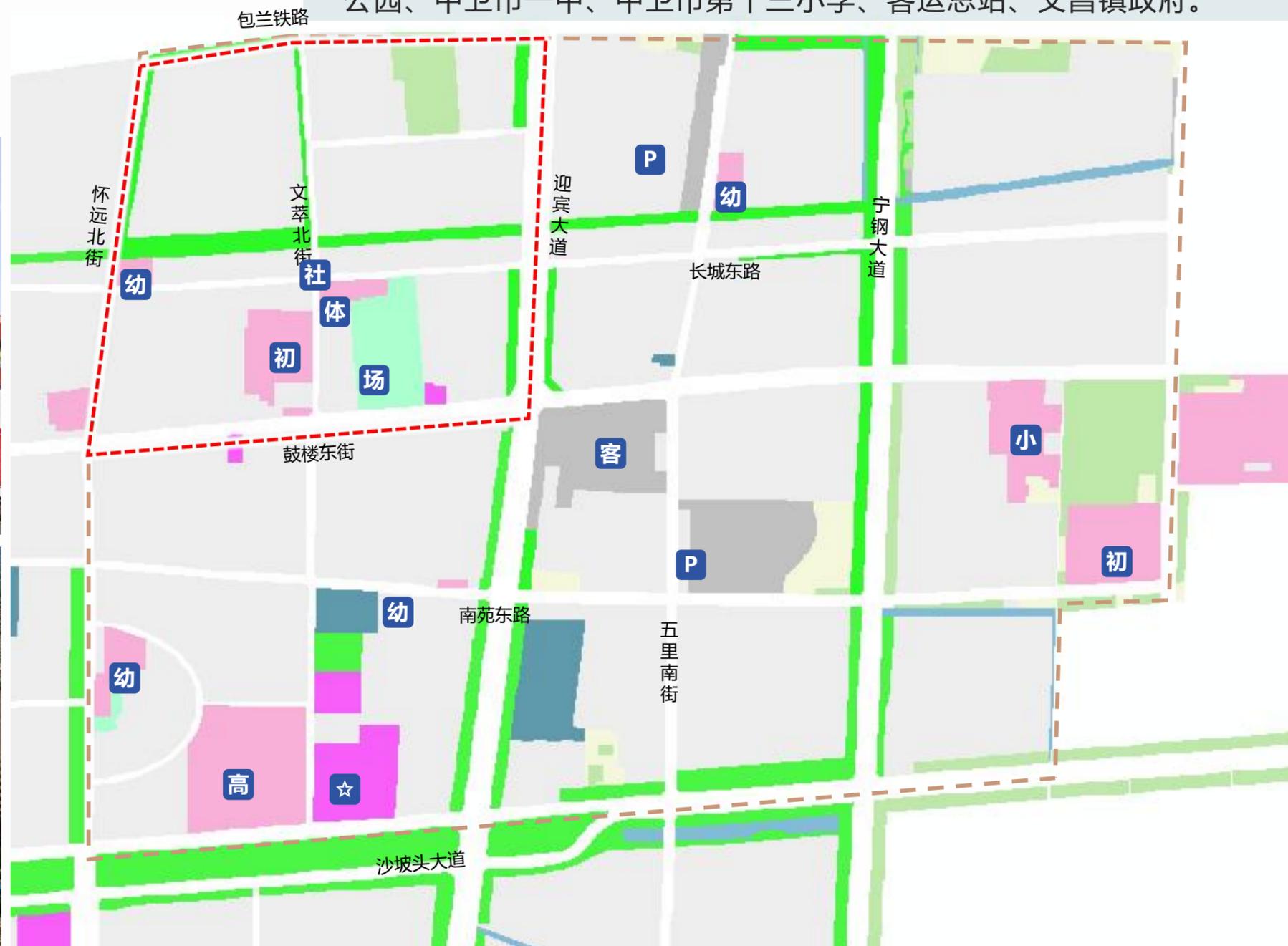
单元内有1所中学（中卫市第四中学）、1所幼儿园（中卫市第五幼儿园）、1处综合健身场地（廉政文化公园）

该单元所处15分钟生活圈设施配建较为完善，但缺乏社区卫生服务设施



15min生活圈设施分布

- **市区级**：中卫市体育中心、中卫市人力资源和社会保障局、中卫市水务局、中卫市青少年科技馆、中卫市车管所。
- **10-15min生活圈级**：中卫市第五幼儿园、中卫市第四中学、廉政文化公园、中卫市一中、中卫市第十三小学、客运总站、文昌镇政府。

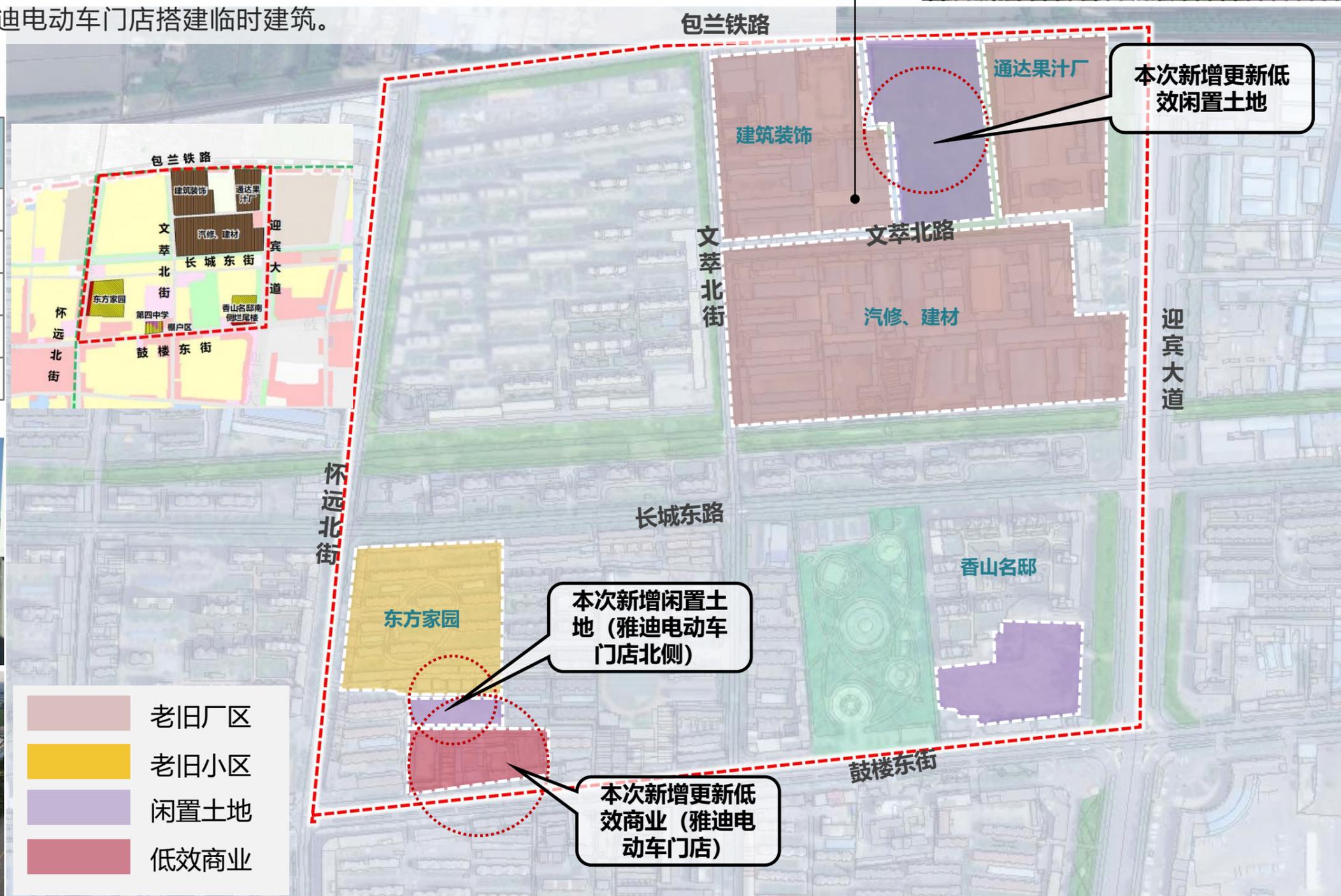


更新对象识别

- **低效工业**: 通达果汁厂、四海通汽车维修养护、元通汽修厂、金土木建筑装饰等低效工业用地;
- **闲置土地**: 北侧厂区中间闲置土地、香山名邸南侧闲置土地;
- **老旧小区**: 东方家园小区2004年建成, 已达到老旧小区改造条件未开展改造;
- **低效商业**: 怡苑小区东侧雅迪电动车门店搭建临时建筑。



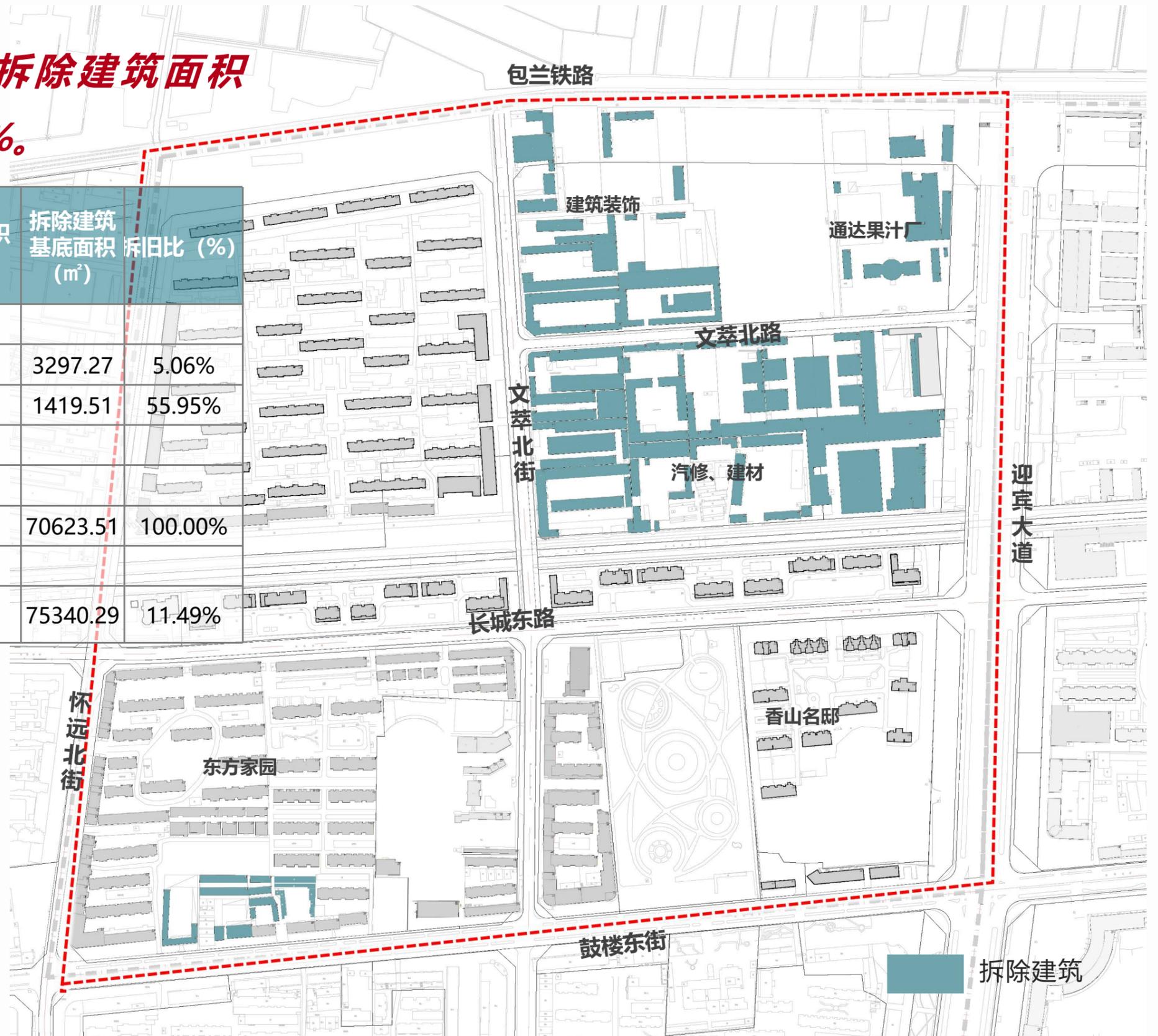
更新对象类型	面积 (公顷)
低效工业	21.13
低效商业	1.42
老旧小区	4.54
闲置土地	6.24
总计	33.21



建筑潜力分析

现状建筑面积 828745.04 平方米，**可拆除建筑面积**
95205.05 平方米，拆旧比 11.49%。

序号	建筑类型	总建筑面积 (m ²)	建筑基底面积 (m ²)	拆除建筑面积 (m ²)	拆除建筑基底面积 (m ²)	拆旧比 (%)
1	住宅	646382.86	81238.93			
1	商业	76254.29	30192.46	3856.72	3297.27	5.06%
2	办公	4561.95	2424.36	2552.25	1419.51	55.95%
3	体育	1605	1376.61			
4	学校	11083.63	3446.13			
5	工业	88796.08	70623.51	88796.08	70623.51	100.00%
6	其他	61.23	61.41			
总计		828745.04	189363.41	95205.05	75340.29	11.49%



现状综合评估

单元五大问题

功能



工业和居住交错
产城矛盾凸显



空间



土地利用粗放
存在低效用地



环境



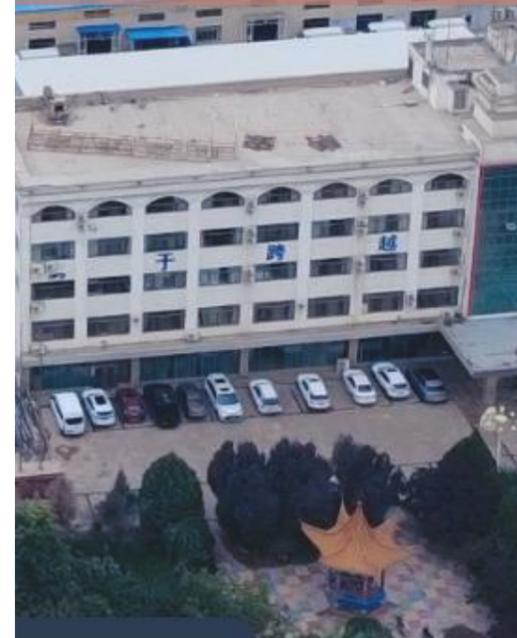
老旧小区建筑物
屋面，外墙等质
量较差



文化



地域特色未被充
分彰显



配套



社区生活配套服
务滞后





03

目标策略

3.1 目标定位

3.2 设计策略

居

全龄健康高品质生活社区

坚持健康文化、地区特色文化、绿色、生态、科技的深度融合，构筑集社区、文化、娱乐、教育、医疗、养老于一体的全龄健康生态住区

全龄健康高品质生活社区

通过提高开发利用强度，引导低效用地“退二进三”，迎宾大道两侧低效汽修和怀远北街低效建材等工业，搬迁入园，集群化发展，可迁至柔远片区物流园

优化单元功能结构，补齐生活配套短板

激活公共空间活力，融入中卫地域文化

打造宜居、便民、有文化辨识度的品质居住单元

北部“宜居 + 便民 + 活力”综合更新示范区

集品质居住、全龄配套、休闲空间、地域文化于一体的生活单元

彰显独有文化韵味
强化区域人文体验

文化
新体验

生活
新风尚

改善片区都市风貌
打造现代宜居组团

生态
新理念

打造十里水街岸线
梳理绿地休闲网络

五大策略
TOP
05
BIG
STRATEGIES



生活配套——**齐**



公共空间——**活**



文化要素——**显**



空间形态——**佳**



建筑风貌——**雅**



生活配套——齐

推进高品质生活社区圈建设——

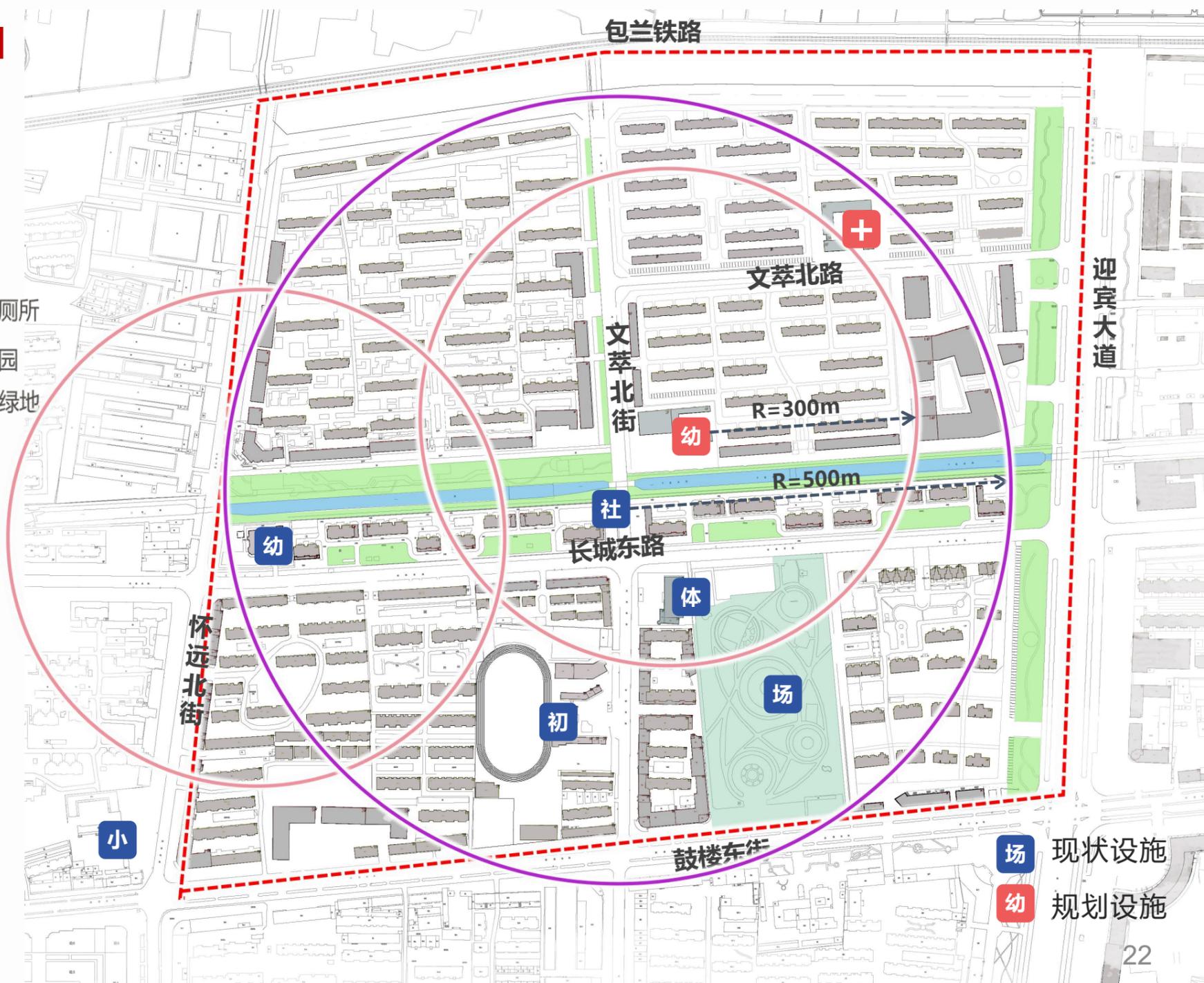
社区级（5-10分钟生活圈级）

构建城市级和5-10分钟(社区级)两级生活圈体系，实现配套100%全覆盖

5分钟生活圈配套设施



设施名称		用地标准 (m ²)
社区服务中心	社区服务站	2000
	文化活动站	
	卫生服务站	
	托老所	
	托儿所	
小型运动场地 (含健身场地)	结合绿地设置	



公共空间——活

打造精致精细的开敞空间

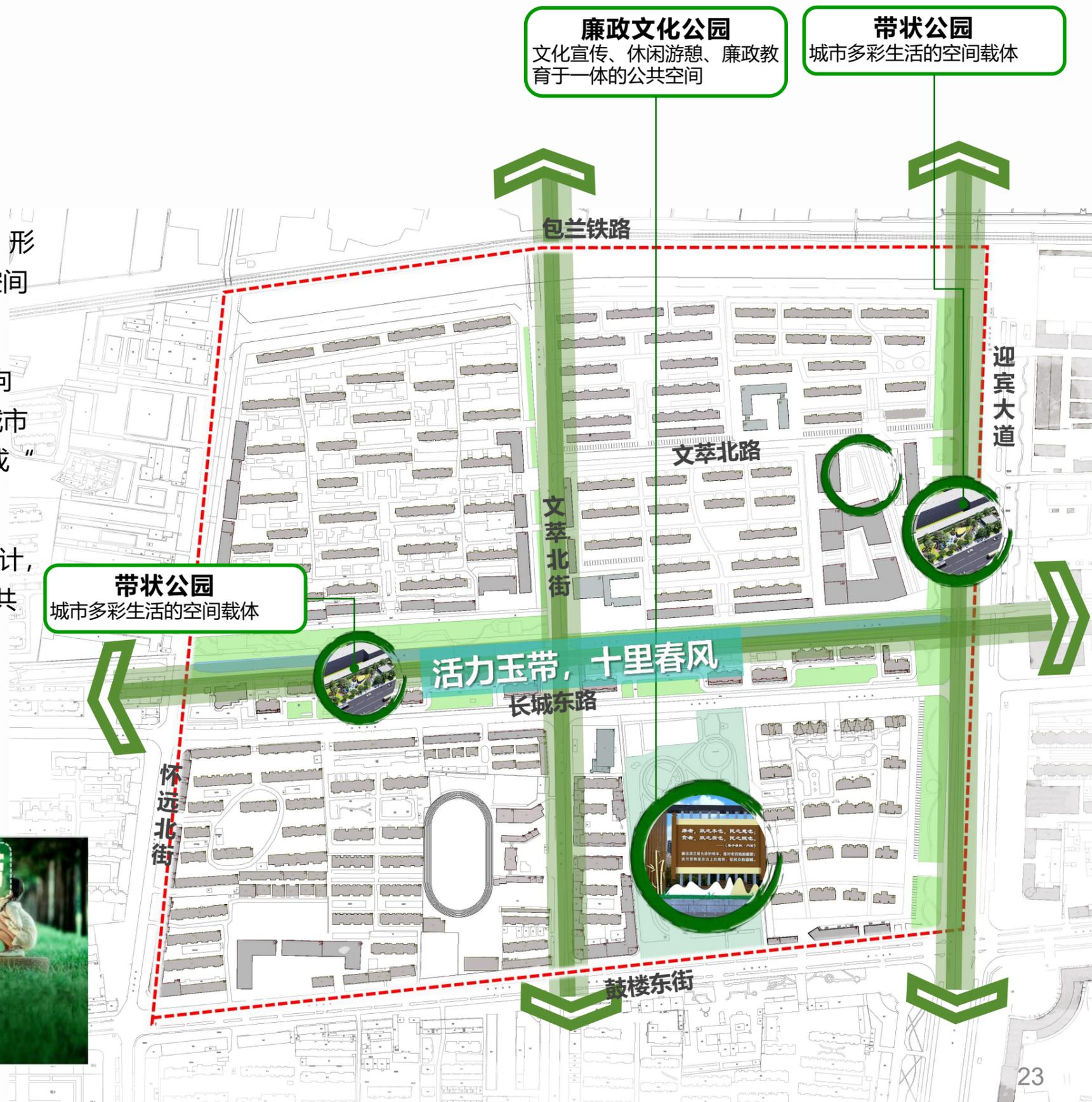
线性绿廊织补空间：依托图中东西向带状绿色空间，构建贯通单元的开敞空间主轴，同时衔接南北向道路，形成“绿廊+路网”的开敞空间骨架，破解现状地块的空间割裂问题。

绿脉融入功能片区：通过“织绿廊”策略，让绿廊向周边居住、公共服务等功能片区渗透，实现“绿脉+城市组团”的生态共融，同时保留单元内的绿色斑块，形成“廊-斑”联动的开敞空间网络

“绿廊+”承载多元场景：开敞空间采用无界化设计，通过慢行步道衔接各功能区，实现“步行可达、全龄共享”的开敞空间体验。

塑造融合一体的公共中心

工业片区**退二进三**、塑造单元形象
保留街道生活，塑造活力街区



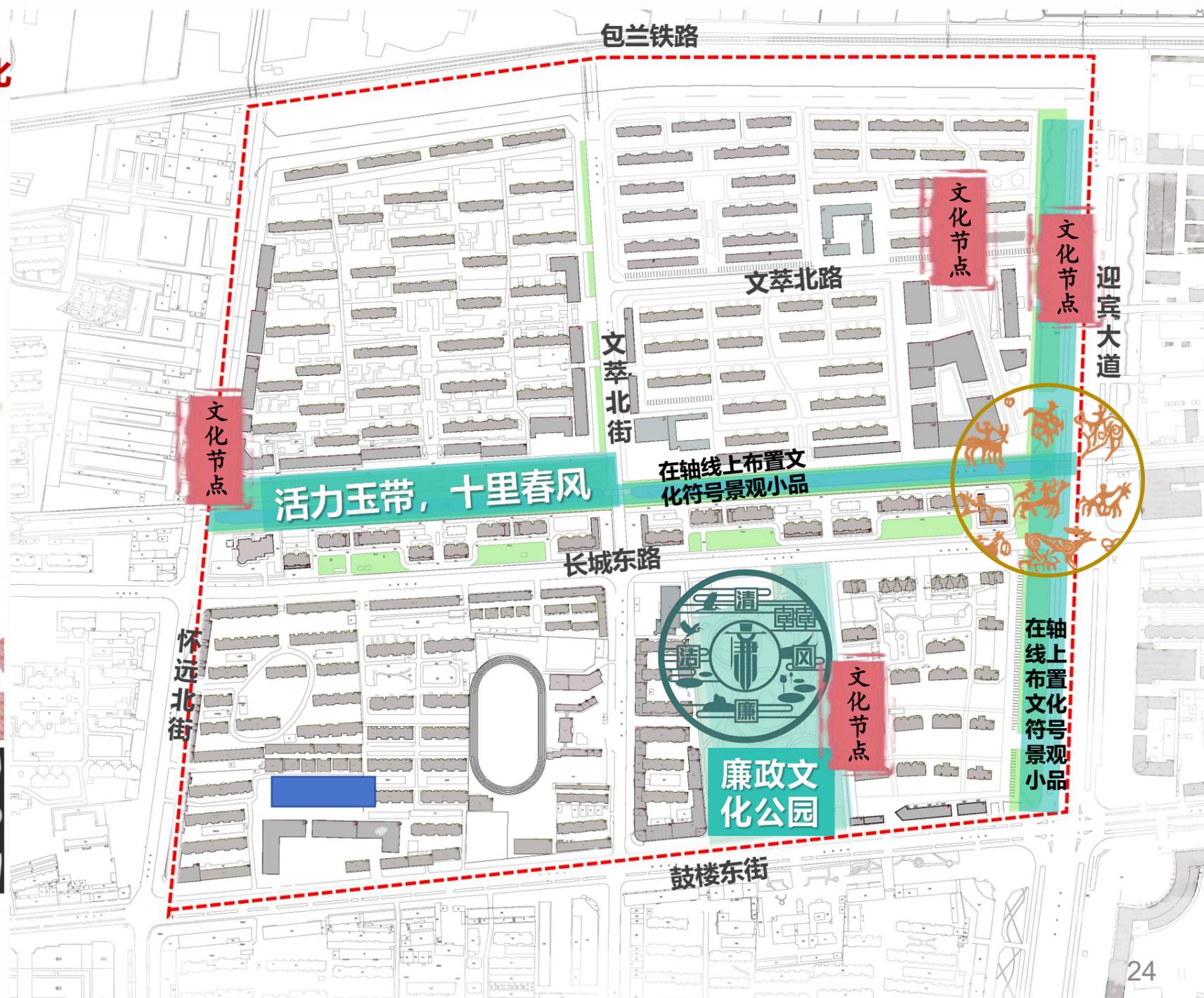
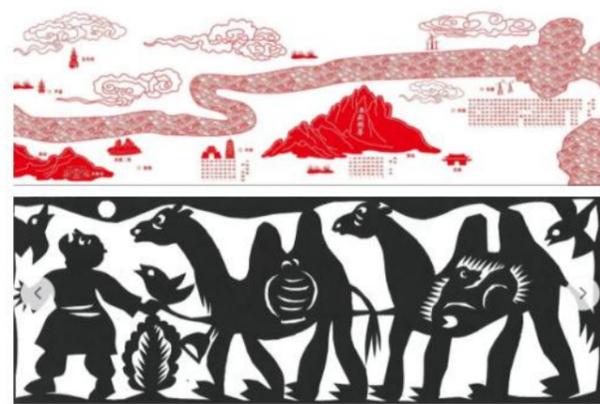
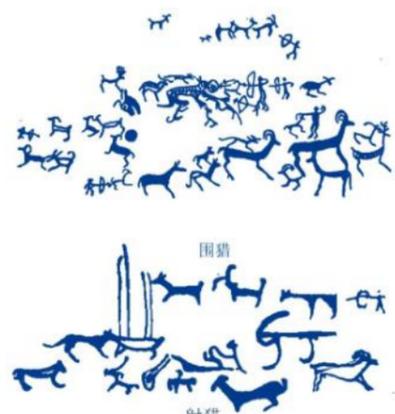
文化要素——**显**

传承历史文化，演绎现代文化

打造文化亲水区/文化公园

黄河文化/农耕文化（杞果）/丝路文化/边塞文化

中卫文化图腾



空间形态——佳

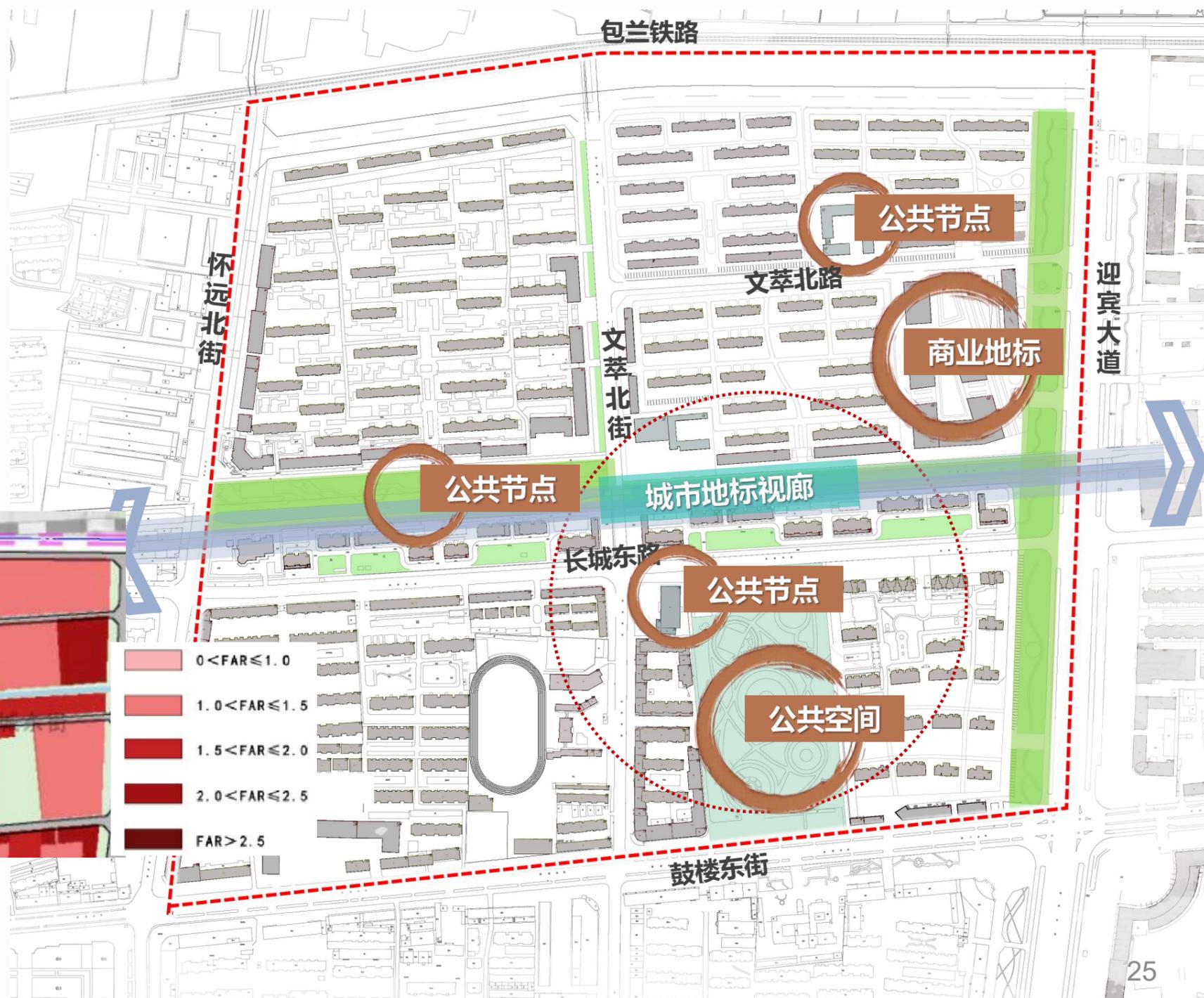
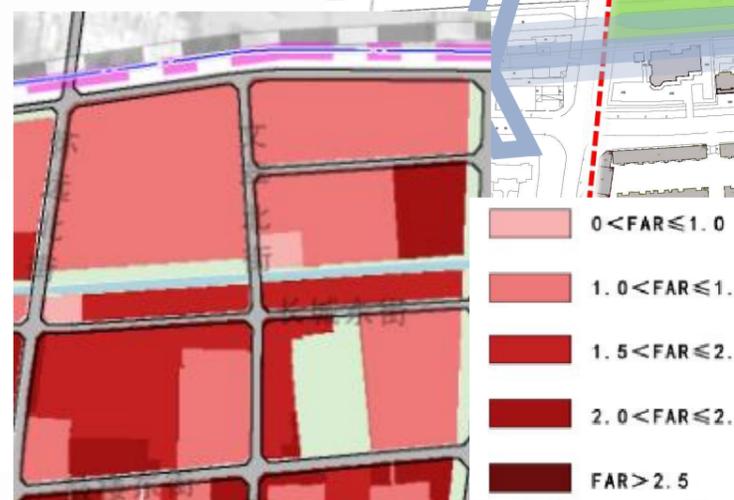
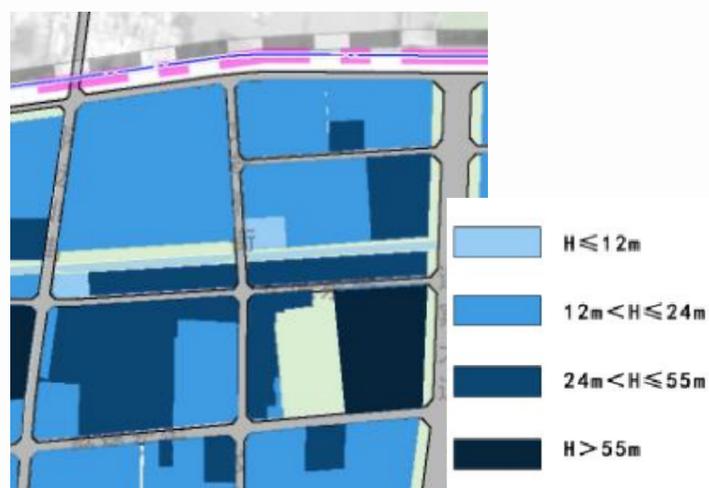
打造通透有序的城市空间

错落有致 活力空间

- 06单元图则控制指标:批复控规对片区强度、高度和容积率提出控制要求

建筑高度: $12\text{m} < H \leq 55\text{m}$

容积率: $0 < \text{FAR} \leq 2.5$



- 重点地段高层建筑点式布局, 形成轴线对景;

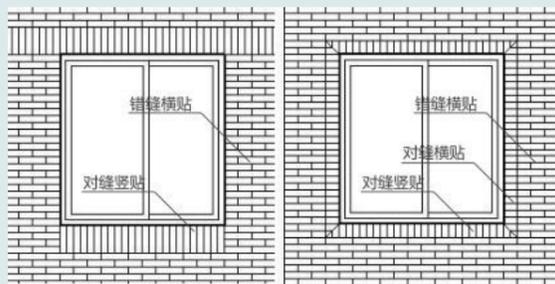
建筑风貌——雅

重塑和谐优美的城市风貌

既有建筑风貌提升

对既有建筑性能现况进行综合评估后进行风貌改造，主要内容包括**建筑外围护结构、外墙附属物、店面店招、周边附属物、建筑退让空间和泛光照明提升。**

建筑外围护结构提升措施	外墙附属物提升	店面店招	周边附属物	建筑退让空间	泛光照明提升
外墙：清洗，涂料、贴面、幕墙类饰面翻新 外门窗：清洗、贴膜、更换，拆除外置非原生构建 屋面：整理，第五立面艺术化涂装，增设可再生能源系统	空调外机和空调护栏规整 沿外墙敷设的线缆管道	店招含橱窗及广告招牌，需纳入与相邻店面交接界面的设计，确保协调过渡。	改造提升既有建筑相邻的围墙、围挡、大门出入口、安防系统，及建筑退距空间内的景观构筑物。	遵循“街道U型空间一体化”思路，将既有建筑外墙勒脚至地块红线纳入风貌提升范围，对地面铺装、城市家具、附属设施及微景观、微绿地、小游园等系统改造提升。	建筑泛光照明 店招泛光照明 景观泛光照明



贴法示例一

贴法示例二



岔色砖质感

窑变砖质感



分时共享的社区复合空间

微景观



统一看板样式、标准规格招牌



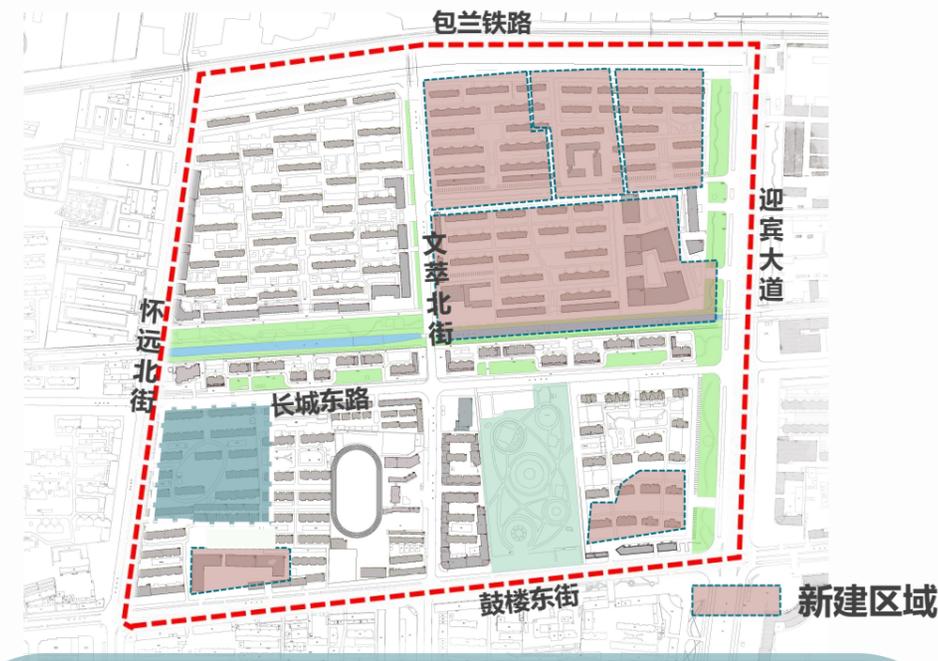
个性化招牌



弱电线缆序化



雨排水管更换



新建区域风貌要求

- 生活场景类：以居住用地、公服配套、零售商业为主。风貌提升旨在为居民创造生活娱乐、休闲交流的公共空间，塑造宁静安全、温馨舒适的生活场景。
- 商业场景类：公共建筑以商业、商务为主，有一定服务能级或业态特色。风貌提升旨在满足多样化消费娱乐和体验需求，塑造业态多样、活力独具的商业场景。





04

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

规划用地

以详细规划用地为依据，对用地不作调整

规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	用地面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	59.64	53.15%
	0701		城镇住宅用地	59.64	53.15%
		070102	二类城镇住宅用地	59.64	53.15%
08			公共管理与公共服务用地	7.31	6.51%
	0804		教育用地	5.52	4.92%
		080403	中小学用地	4.10	3.65%
		080404	幼儿园用地	1.43	1.27%
	0805		体育用地	1.03	0.92%
		080501	体育场馆用地	1.03	0.92%
	0806		医疗卫生用地	0.75	0.67%
	080602	基层医疗卫生设施用地	0.75	0.67%	
09			商业服务业用地	5.91	5.27%
	0901		商业用地	5.91	5.27%
12			交通运输用地	27.16	24.21%
	1201		铁路用地	4.05	3.61%
	1207		城镇道路用地	23.12	20.60%
14			绿地与开敞空间用地	10.72	9.55%
	1401		公园绿地	5.53	4.93%
	1403		广场用地	5.18	4.62%
17			陆地水域	1.47	1.31%
	1705		沟渠	1.47	1.31%
总计				112.21	100.00%



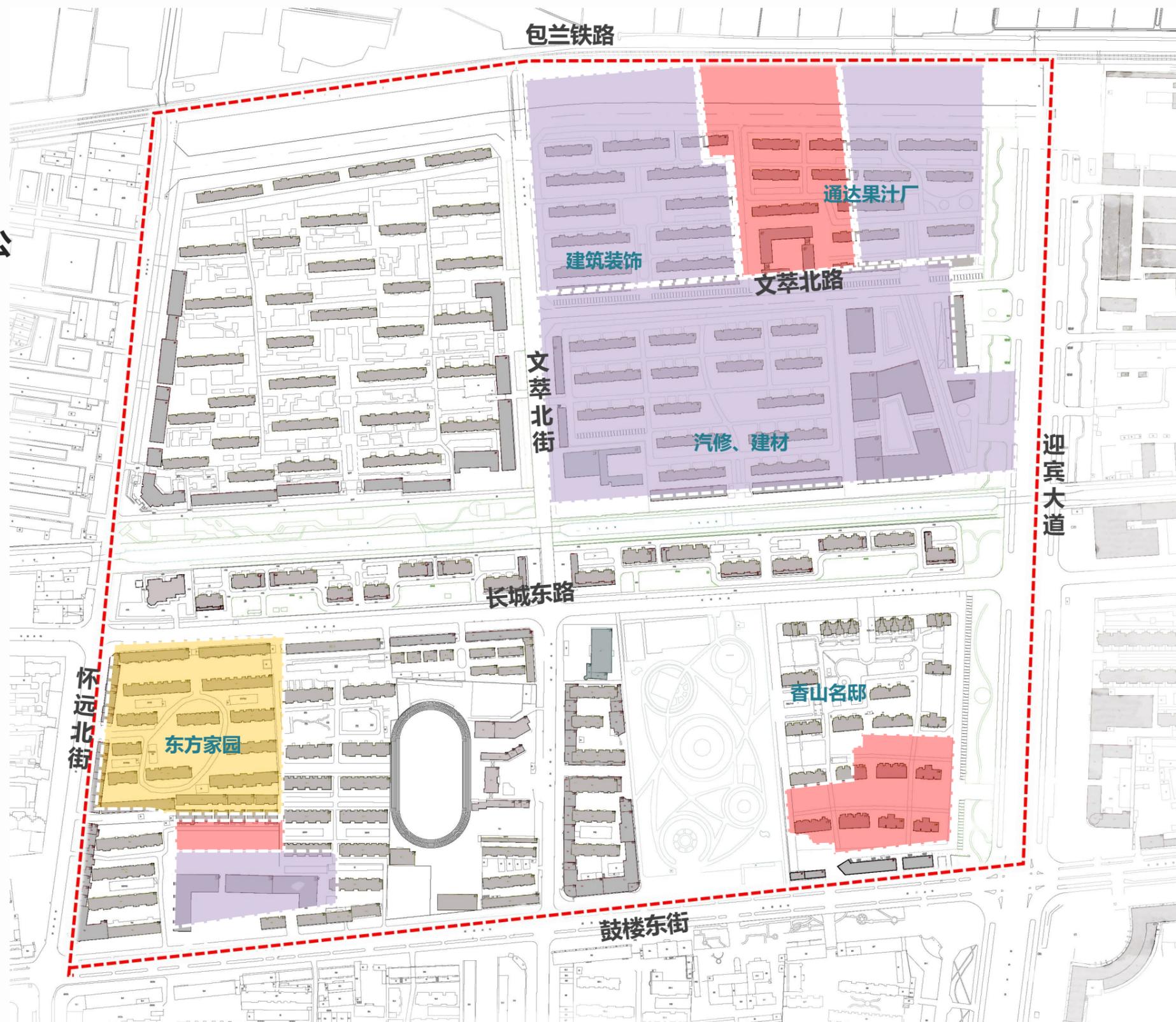
图例

- | | | | | |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|-----------|
| 0304 其他林地 | 0806 医疗卫生用地 | 1208 交通场站用地 | 1308 广播电视设施用地 | 1403 广场用地 |
| 070102 二类城镇住宅用地 | 0807 社会福利用地 | 1301 供水用地 | 1309 环卫用地 | 15 特殊用地 |
| 0801 机关团体用地 | 0901 商业用地 | 1302 排水用地 | 1310 消防用地 | 17 陆地水域 |
| 0803 文化用地 | 1001 工业用地 | 1303 供电用地 | 1313 其他公共设施用地 | |
| 0804 教育用地 | 1101 仓储用地 | 1305 供热用地 | 1401 公园绿地 | |
| 0805 体育用地 | 1201 铁路用地 | 1307 邮政用地 | 1402 防护绿地 | |

更新方式

- **改造提升：** 东方家园小区占地面积4.54公顷，建筑面积60038.36平方米。
- **拆除重建：** 总占地面积22.55公顷，总拆除建筑面积95205.05平方米。
- **功能优化：** 占地面积6.54公顷。

- 改造提升
- 拆除重建
- 功能优化



规划结构

整合单元公共资源 承接中卫特色文化 打造品质生活社区

形成“**两轴引领、四核支撑、多片联动**”的空间结构。

□ 两轴引领

城市生态活力轴：沿东西向带状空间（公共走廊）布局，串联中学、公园、商业综合体，形成功能联动与慢行活动的核心轴线。

城市生活服务轴：衔接新建居住小区、幼儿园、社区卫生服务中心，承担生活配套的服务串联作用。

□ 四核支撑

教育核：以保留中学为核心，辐射周边居住小区，同步配套规划幼儿园；

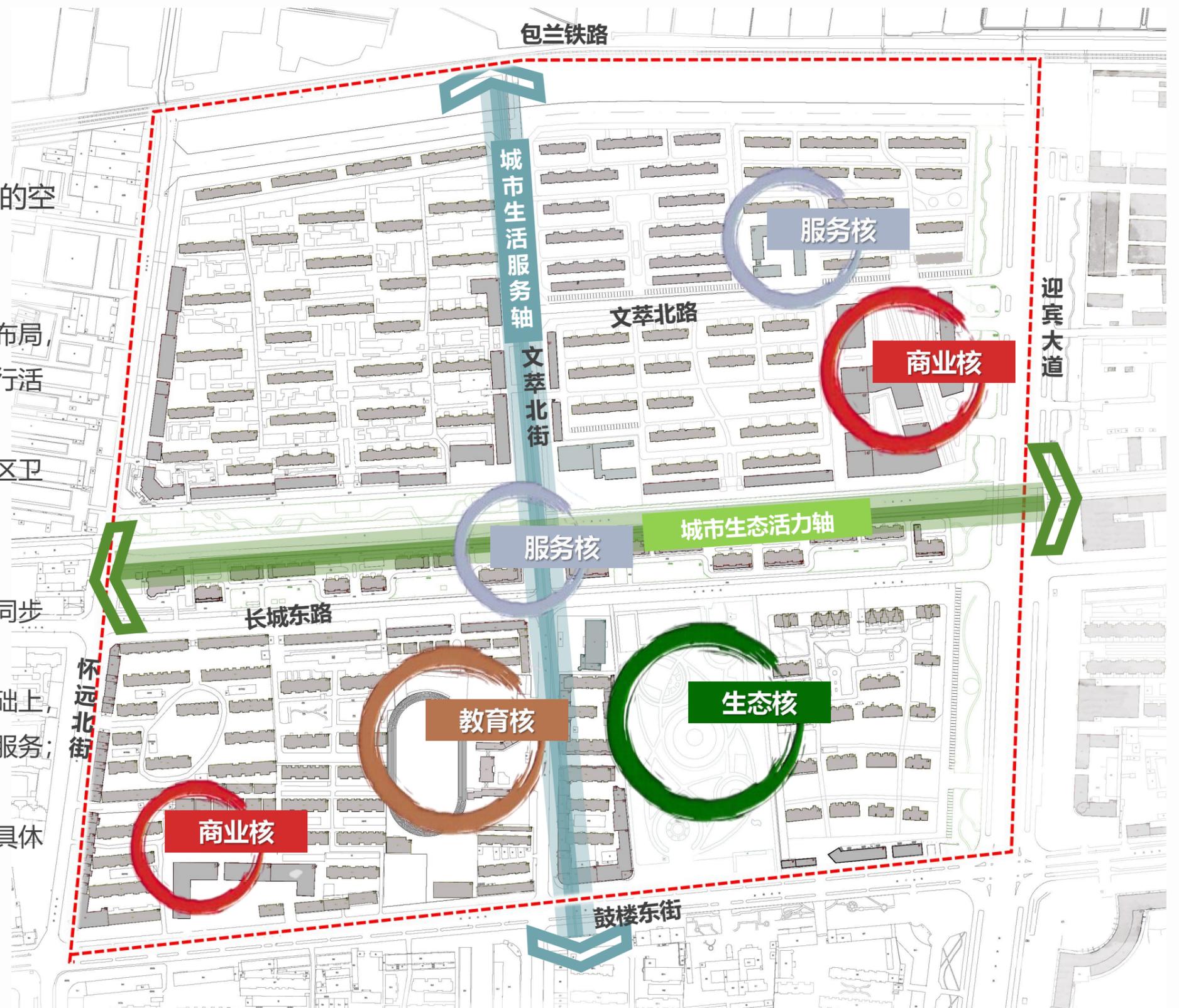
服务核：在现有体育中心、杞香苑社区服务中心基础上，布局社区卫生服务中心，集中提供基础医疗、社区服务；

商业核：规划商业中心，作为消费与活力核心；

生态核：东西向绿色带状空间与廉政文化公园，兼具休闲、慢行、景观功能，作为公共活力节点。

□ 多片联动

城市道路分割形成的多个功能片区。



总平面图

- 01 既有居住小区
- 02 新建居住小区
- 03 社区卫生服务中心
- 04 幼儿园
- 05 商业中心
- 06 保留宏伟大饭店
- 07 滨水带状公园
- 08 杞香苑社区服务中心
- 09 中卫第四中学
- 10 特色商业街
- 11 中卫市体育中心
- 12 廉政文化公园
- 13 带状公园
- 14 口袋公园



既有居住小区改造

现状：

- 东方家园小区2004年建成，已达到老旧小区改造条件未开展改造，共有楼栋19栋，涉及655户，其中问题楼栋13栋，包括存在楼道安全隐患住宅、围护安全隐患、需要进行适老化改造问题；缺少新能源汽车充电桩、存在停车泊位缺口。

老旧小区（东方家园）改造面积统计表

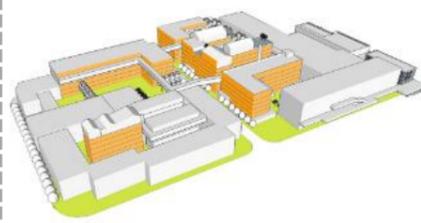
序号	建筑类型	占地面积(公顷)	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	住宅	——	60038.86	12484.89
2	商业	——	4577.45	1993.09
	总计	4.54	64616.31	14477.98



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等。

- 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；



立面更新



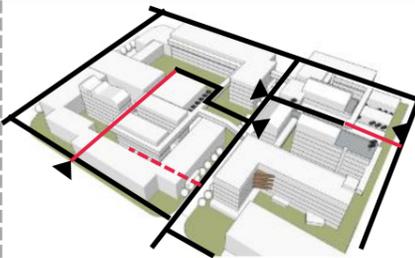
协调风貌，整治和规范建筑外挂设施



加装电梯



垃圾分类



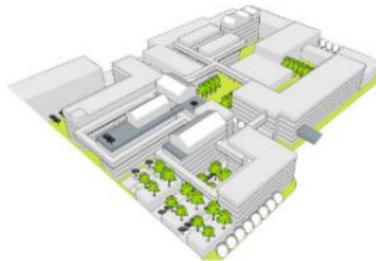
道路更新



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

新建居住小区

融入适老化理念

在老年人居住环境的设计中应体现“养老社会化、居住亲情化”

私密性、可达性和易操作性、社会交往
适度刺激性和挑战性、可选择性、适度声光环境
标志系统、环境的熟悉性和联系性、安全感和安全性
尺度适宜的细节设计



适老化公共空间



适老化道路景观



香山名邸南侧新建住宅面积统计表

建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
住宅	70583.31	3720.8

新建居住小区

规划总建筑面积19.22万平方米



序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	住宅	176962.48	29493.75
2	商业	15253.16	5084.39
	总计	192215.64	34578.13



金融服务、商业中心

乐园式商业一体化会客厅——文艺市井全生活娱购公园

规划总建筑面积8.87万平方米

建设酒店、金融中心、商业综合体，提升商业氛围



建筑类型	总建筑面积 (m ²)	高层建筑面积 (m ²)	中高层建筑面积 (m ²)	建筑基底面积 (m ²)
商业	88670.49	60918.1	27752.39	10926.99



商业街

延续在地文化、创造体验街区

规划总建筑面积1.75万平方米

建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
商业	17514.42	4378.61

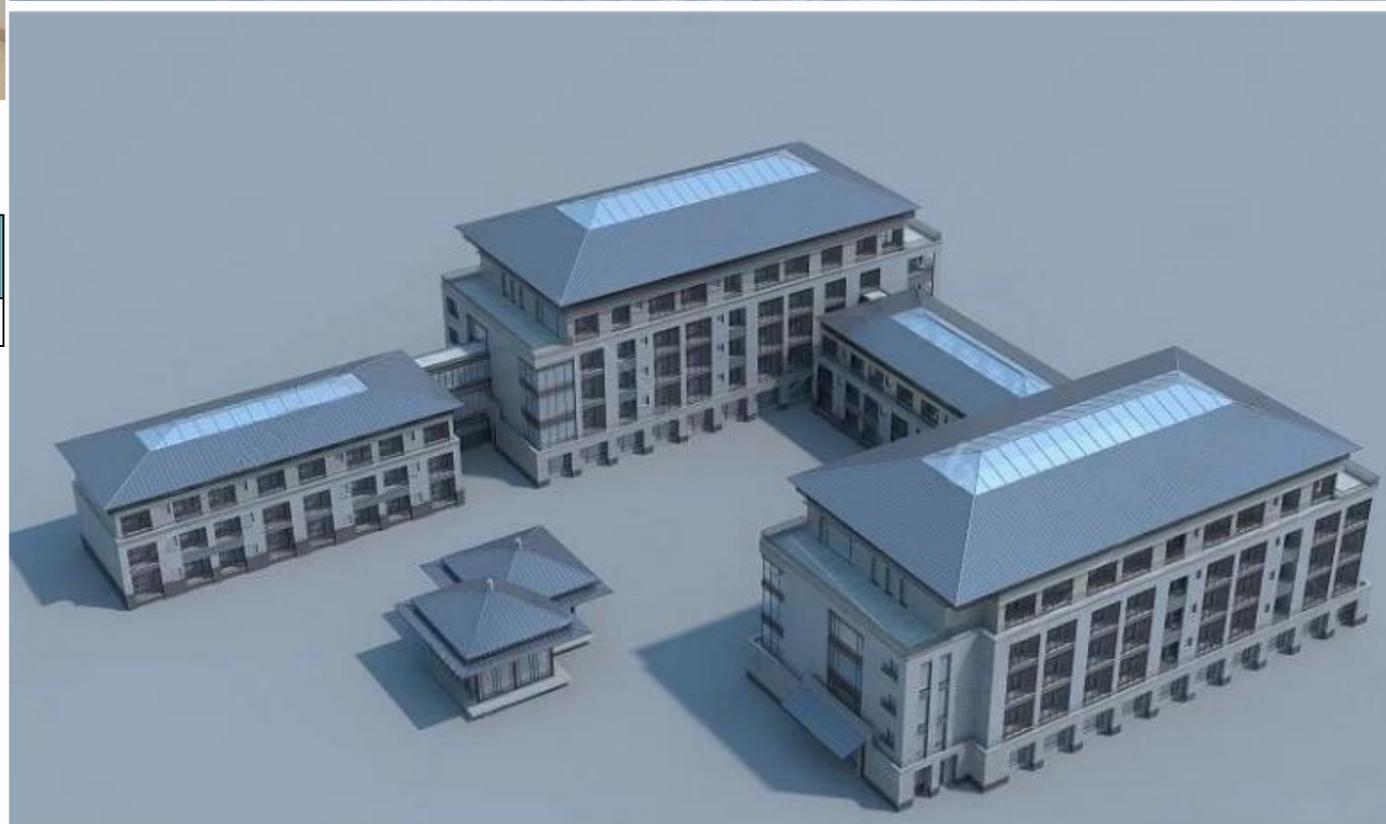


公共设施

社区卫生服务中心

规划总建筑面积1.10万平方米

序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	办公+医疗	10975	2106.55



幼儿园+托儿所 规划总建筑面积6560.09平方米

建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
学校	6560.09	2186.7



按照5-10分钟生活圈配置标准，建设社区卫生服务中心，增加康养服务、护理培训功能，建设幼儿园，增设托育班，补齐公共服务设施缺口，打造全龄健康生活区；

公共空间

十里水街、文化公园——室外休闲界面、慢行道、城市“慢”场所

规划面积12.19公顷



景观布置

在轴线上布置“黄河文化、边塞文化”等中卫文化景观小品，以彰显中卫精神特色

廉政文化公园/体育中心

市民休闲活动广场

带状公园/休闲绿地/口袋公园

用于市民的游园、休憩等日常活动

综合交通规划

补齐支路系统

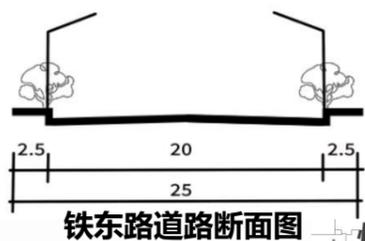
■ 路网体系

延续片区小街区的城市格局，合理加密路网，加入内部支路，形成紧凑的、联系街区内外的公共道路网络，同时理顺街区内部支路与周边主要道路的关系，尽可能打通支路网，避免断头路。

新建铁东路、2条街巷道路

支路：红线宽度**25米**

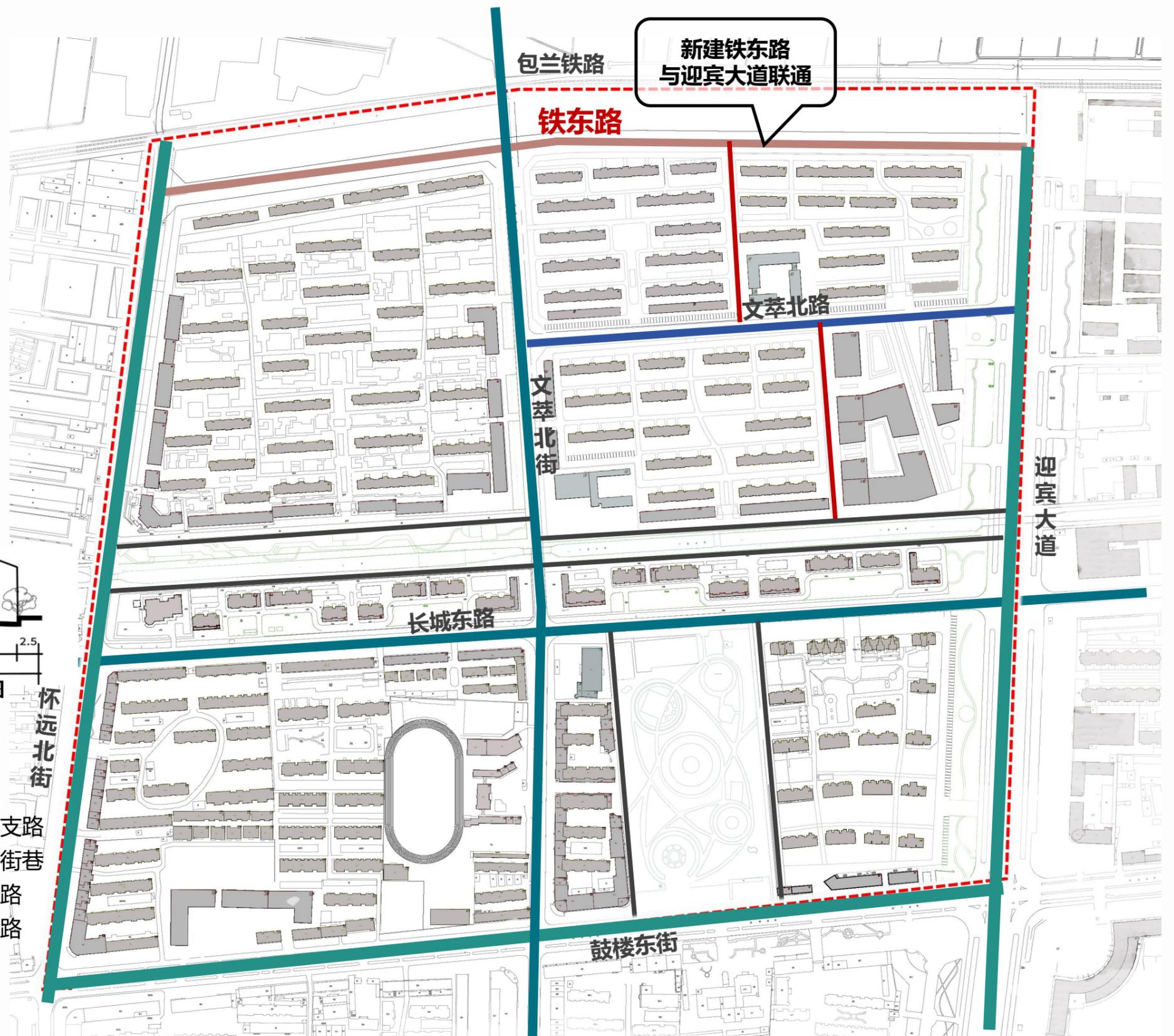
道路名称	红线宽度(米)	双向车道数	断面形式	管控形式
铁东路	25	2	2.5+20+2.5	定界



■ 停车设施

片区未设置集中式停车场，停车以路内停车和配建停车为主。利用商场、公园、公共建筑、居住小区等地上地下空间增加公共停车泊位，对外开放。

- 规划支路
- 规划街巷
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 巷道



公共建筑

亮丽柔和、清新质朴、雅致和谐

建筑风格色彩关键词——轻中式，赤赭灰/雅灰为主，以浅驼/雅米为辅作为城市公共建筑主色调

建筑风貌关键词——极简夯土质感立面、现代重构传统格栅、沙漠肌理线性轮廓，锚定中卫本土建筑基因，塑造具有在地辨识度的特色空间

风貌要素	要素指引
建筑材质	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 现有公共建筑多采用黄金麻石材、玻璃幕墙、铝板等现代材质，局部融入仿夯土肌理材料。 ● 引导： 以黄金麻石材、玻璃幕墙、仿夯土复合板材等高品质材质为主，适配地域风貌与现代质感。
建筑形态	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 现有建筑呈现曲线造型、几何形体等形态，部分呼应沙漠/黄河元素。 ● 引导： 强化“沙漠水城”地域符号，采用通透式空间设计，可设骑楼、沿廊等形式，增设外摆区与灯光互动装置，提升商业活力与城市魅力。
绿化景观	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 现有景观以少量高大乔木、本土沙生植物为主，部分配套生态绿化。 ● 引导： 增设花镜与小型景观水体，种植本土植物，配置立体绿化，营造适配地域气候的景观氛围。
建筑环境	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 部分区域商业氛围待强化。 ● 引导： 强化商业氛围，增设精致美观的智慧型设施，完善导视系统与无障碍配套，提升室外空间活力。



居住建筑

亮丽柔和、清新质朴、雅致和谐

建筑风格色彩关键词——现代塞上简约风，夯土浅黄/暖灰，辅助色沙褐/浅砖红，契合地域质感。

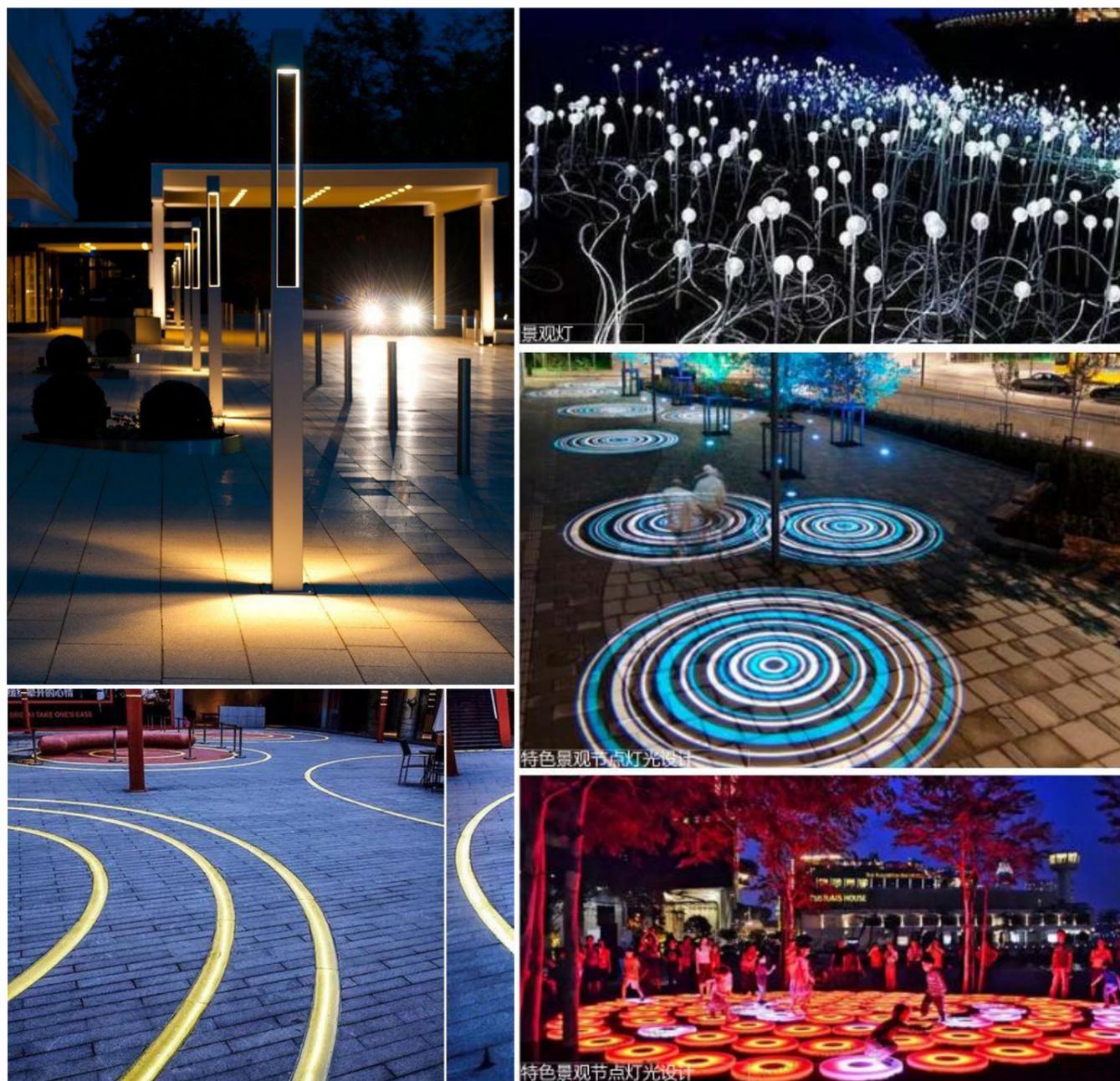
建筑风貌关键词——简洁立面嵌夯土肌理、高密闭宽窗、平顶/微斜顶、饰塞上符号、外墙用耐风沙材料，强化地域建筑标识，构建整体风貌骨架。

提升要素	要素指引
建筑风格	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 现有住宅以现代简约风为主； ● 指引： 宜以“现代简约+塞上地域风”为主，主色调为低饱和夯土浅黄/暖灰，辅助色沙褐，立面嵌入夯土肌理等地域元素。
建筑形态	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 以多层小高层为主，户型方正，新盘采用模块化立面； ● 指引： 住宅以多层小高层成片布局，沿用方正实用户型，采用简洁模块化立面，搭配高密闭防风沙窗体。
建筑环境	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 老旧小区改造后有微景观/健身设施，新小区配基础绿化； ● 指引： 依托现有绿化做微景观，补充社区级活动设施，结合屋顶/阳台绿化，构建静谧生态的居住环境。
城市家具	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 老旧小区有基础设施，部分区域慢行/适老设施不足； ● 指引： 完善慢行系统、无障碍/适老设施，整合设施与社区公共活动空间，实现功能与环境融合。
夜间氛围	<ul style="list-style-type: none"> ● 现状： 老旧小区有基础照明，部分区域光环境待优化； ● 指引： 夜间以静谧为主，临街楼栋按需设置照明，严禁产生光污染干扰居民生活。



公共空间照明

- 应根据类型、风格、周边环境和夜间使用状况，确定照明方式和照明指标；有人员活动的公共空间应设置功能照明；出入口、坡道、台阶、高差处、水边等应设置具有引导或警示作用的功能照明或标识照明；夜间开放的公园、广场等空间应设置标识照明。



建筑物照明

- 应根据建筑物的所在区位和属性确定照明等级及相应指标。标志性建筑作为重点照明建筑，宜采用轮廓照明、内透光照明、动态照明、媒体照明相组合的方式；I级重要建筑照明以轮廓照明为主，适度增加动态照明、泛光照明；II级重要建筑宜采用轮廓照明。



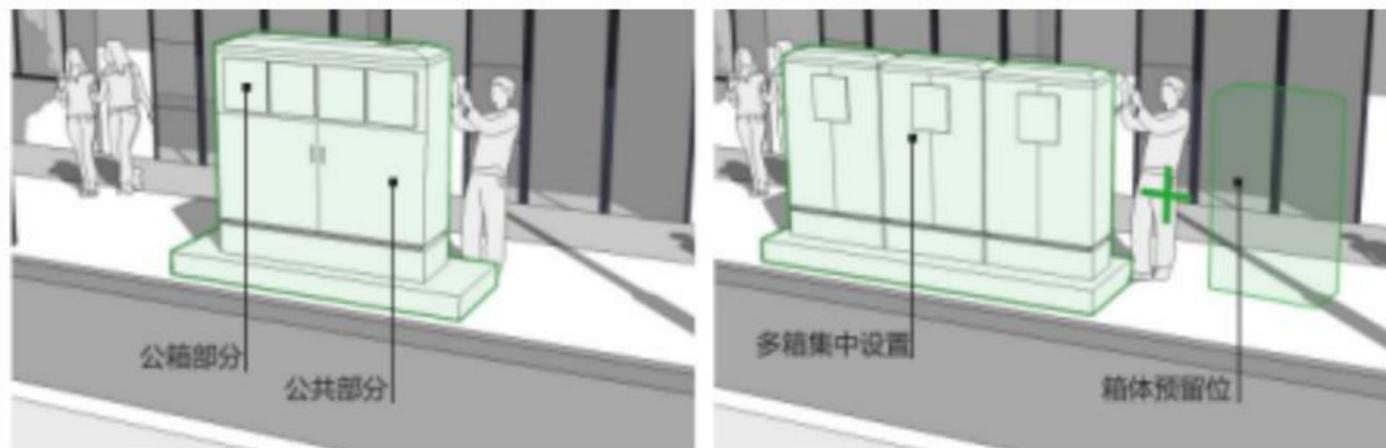
交通设施类、市政设施类



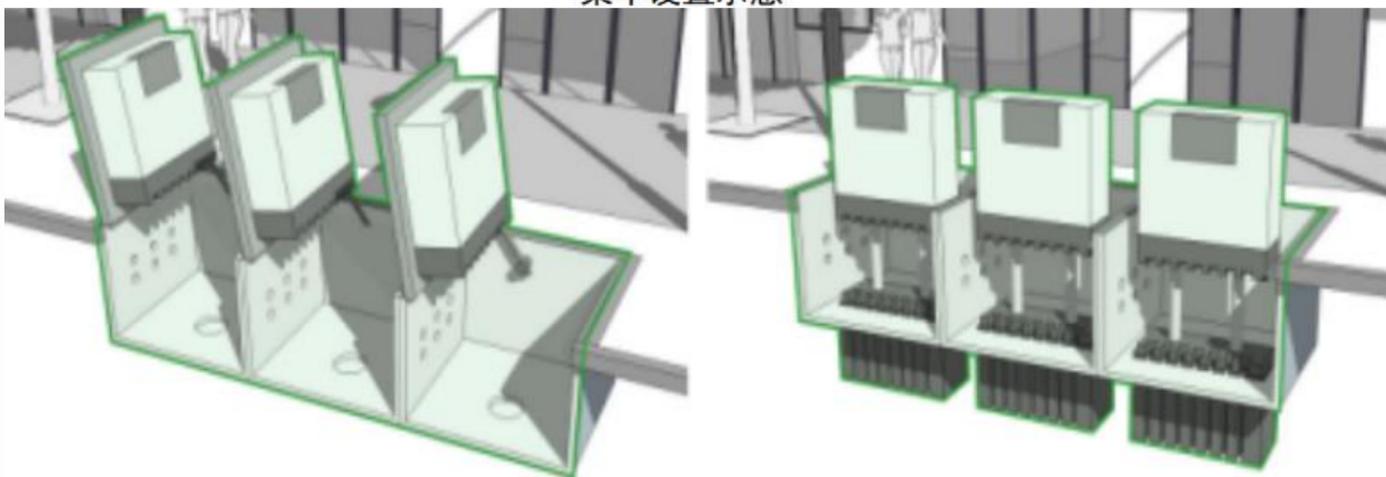
交通护栏样式



自行车停车设施、交通设施灯杆样式



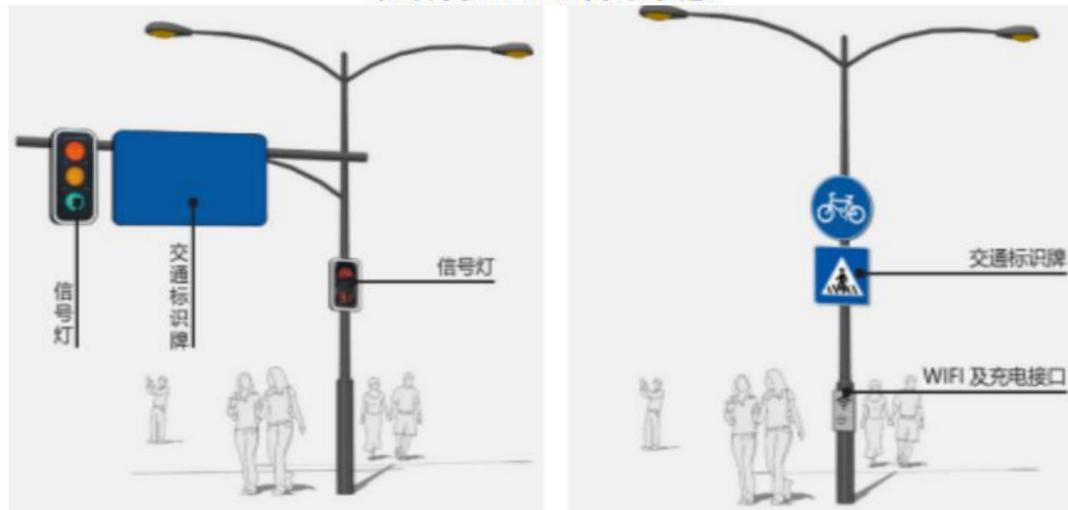
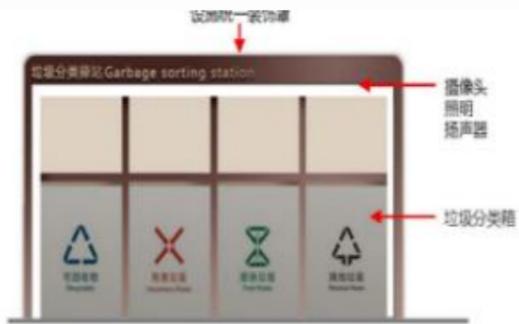
集中设置示意



市政设施入地设计示意



废物箱设计意向



多功能灯杆设计示意

信息服务类、休闲娱乐类



广告牌设置位置示意



休闲座椅



休闲座椅



适用：
通用性室外场景



适用：
半室外场景



适用：
内容更换频次高的场景

宣传栏设计引导



标识牌



标识牌



05

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十五项：

● 生活功能类

- ① 老旧小区改造提升项目
- ② 口袋公园建设项目
- ③ 低效工业开发新小区项目
- ④ 社区卫生服务中心建设项目
- ⑤ 幼儿园新建项目
- ⑥ 十里水街改造项目
- ⑦ 公共空间应急避难场所改造提升项目
- ⑧ 香山名邸南侧未开发更新土地利用项目
- ⑨ 城区老旧管网更新改造项目



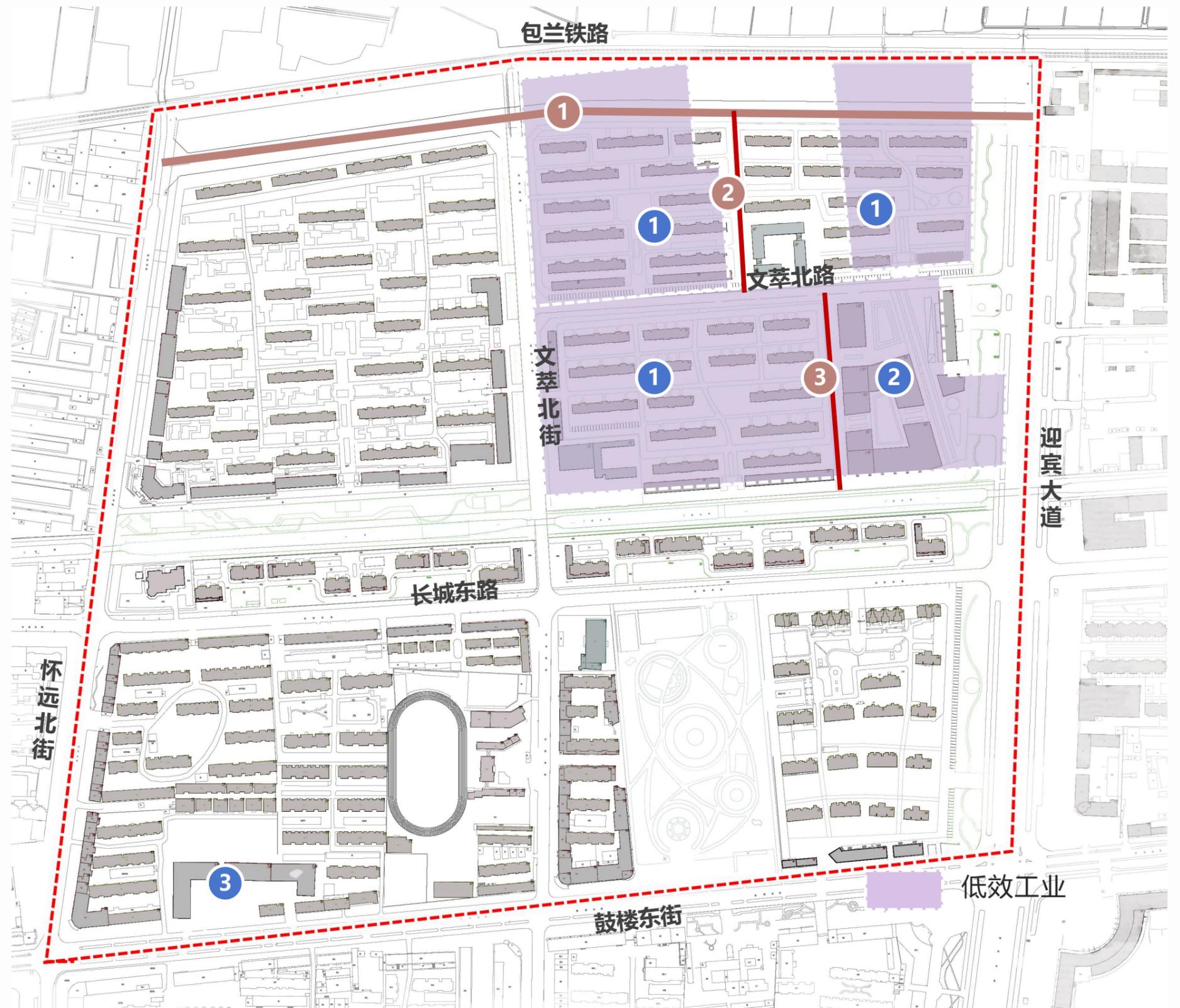
本单元更新项目共划分为三大类十五项：

● 交通功能类

- ① 铁东路建设项目
- ② 铁东路至文萃北街巷道联通
- ③ 文萃北街至十里水街巷道联通

● 产业功能类

- ① 低效工业搬迁项目
- ② 老旧厂区改造工程-商业综合体建设项目
- ③ 商业街建设项目



本次更新项目涉及3种类型、15个项目，共投资19.41亿元，其中：项目总投资17.33亿元，资本金收益及贷款利息2.08亿元。

项目投资估算表

序号	项目类型	项目名称	建设规模	投资额 (万元)	资金来源
1	生活功能类项目	老旧小区改造提升项目	占地4.54公顷，总建筑面积64616.31平方米，共有楼栋19栋，涉及655户。	6461.13	政府类资金
2		社区口袋公园建设	占地3400平方米。	204.00	
3		低效工业开发新小区项目	占地面积12.08公顷,规划总建筑面积19.22万平方米，其中住宅建筑面积176962.48平方米。	76886.26	市场化类资金
4		社区卫生服务中心项目	占地7500平方米，建筑面积10975平方米。	4938.75	政府类资金
5		幼儿园建设项目	占地面积14300平方米，建筑面积6560.09平方米。	2624.04	
6		十里水街改造项目	长度1km，对渠道安全提升改造，加固驳岸、安装防护栏杆、清淤疏浚；道路交通拥堵治理，建设人行道等，道路人车分流；基础设施改造维护，拆除破损木质亲水平台，桥梁栏杆维修；完善公共卫生间、座椅、健身路径、分类垃圾箱、宣传标志牌等附属配套设施；实施植绿增绿，对高大乔木增设支撑，防止倒伏，补植花灌木、绿篱及草坪。	800.00	政府类资金
7		公共空间应急避难场所改造提升项目	廉政文化公园等公共空间基础设施、应急避难设施提升改造，面积10.95公顷。	500.00	政府类资金
8		香山名邸南侧未开发更新土地利用项目	占地2.44公顷，新建总建筑面积70583.31平方米，建筑基底面积3720.8平方米。	28233.32	市场化类资金
9		城区老旧管网更新改造项目	鼓楼街（应理街至宁钢大道段）1.1km管道管径过小，且使用年代过久，频繁爆管，存在水质安全隐患，需进行更换，更换为De300PE管；水源输水管道1.1km。	330.00	政府类资金
10		小计			120977.50
11	交通功能类	铁东路建设项目	长度1km，红线宽度25米。	1000.00	政府类资金
12		铁东路至文萃北街巷道联通项目	长度220米。	66.00	
13		文萃北街至十里水街巷道联通项目	长度240米。	72.00	
14		小计			1138.00
15	产业功能类	低效工业搬迁项目	占地面积21.13公顷，迎宾大道西侧低效汽修和低效建材等工业，搬迁入园，集群化发展，可迁至柔远片区物流园。	3180.38	政府类资金+市场化类资金
16		老旧厂区改造工程-商业综合体建设项目	规划总建筑面积8.87万平方米。	39901.72	市场化类资金
17		商业街建设项目	规划总建筑面积1.75万平方米。	7881.49	
18		小计			50963.59
19	合计			173079.09	
20	其他费用	建筑拆迁	拆除建筑面积95205.05平方米，其中工业建筑88796.08平方米，商业建筑3856.72平方米，办公建筑2552.25平方米。	218.97	
21	小计			218.97	
总计				173298.06	

投资成本情况

- 1、非盈利投资2.04亿元;
- 2、可盈利部分投资15.29亿元;
- 3、资本金收益及贷款利息2.08亿元，其中：资本金收益0.844亿元，贷款利息1.236亿元。

分项投资表

序号	项目类型	项目名称	投资金额 (万元)
1	拆迁安置	建筑拆迁	218.97
2		拆迁安置建筑及其他费	3180.38
3	小计		3399.35
4	基本公共服务及市场化服务	社区卫生服务中心	4938.75
5		幼儿园	2624.04
6	小计		7562.79
7	老旧小区、道路市政配套等	老旧小区改造提升	6461.13
8		道路建设工程	1138.00
9		口袋公园等	1834.00
10	小计		9433.13
11	商业地产	新建小区	76886.26
12		香山名邸南侧未开发更新土地利用项目	28233.32
13		商业综合体建设项目	39901.72
14		商业街建设项目	7881.49
15	小计		152902.79
16	合计		173298.06

项目收益情况

项目总收益约8.99亿元，其中：商业地产收益约5.54亿元，土地收益3.46亿元

项目收益情况

序号	项目类型	项目名称	收益金额(万元)	单价盈利 (元)
1	商业地产	新建小区	28832.35	1500
		香山名邸南侧未开发更新土地利用项目	10587.50	1500
		商业综合体建设项目	13300.57	1500
		商业街建设项目	2627.16	1500
2	小计		55347.58	
3	土地收益		34584.79	2000
4	合计		89932.37	

资金平衡

项目总收益约8.99亿元，非盈利投资、资本金收益及贷款利息需4.12亿元。