



中卫市城市更新08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。

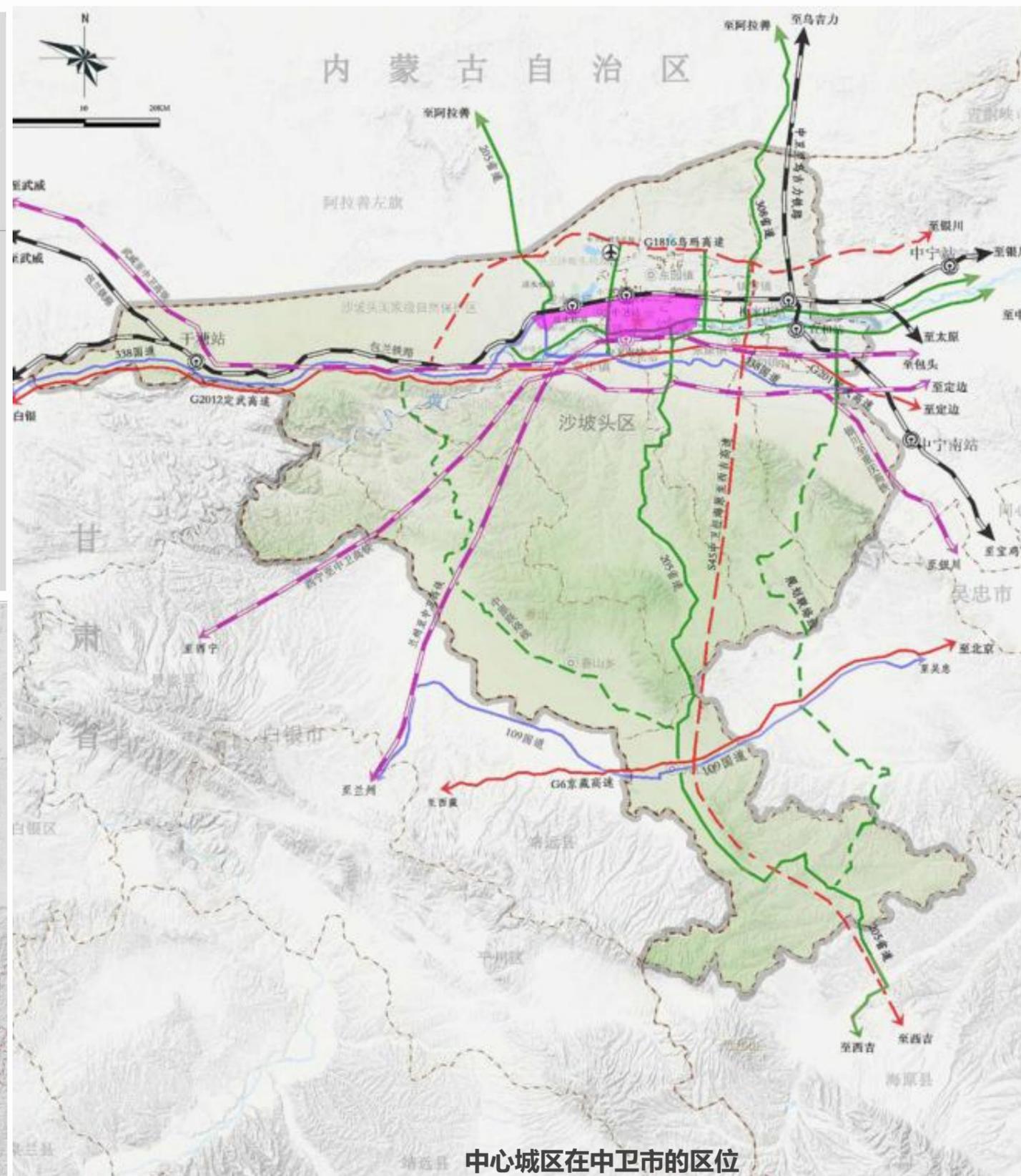
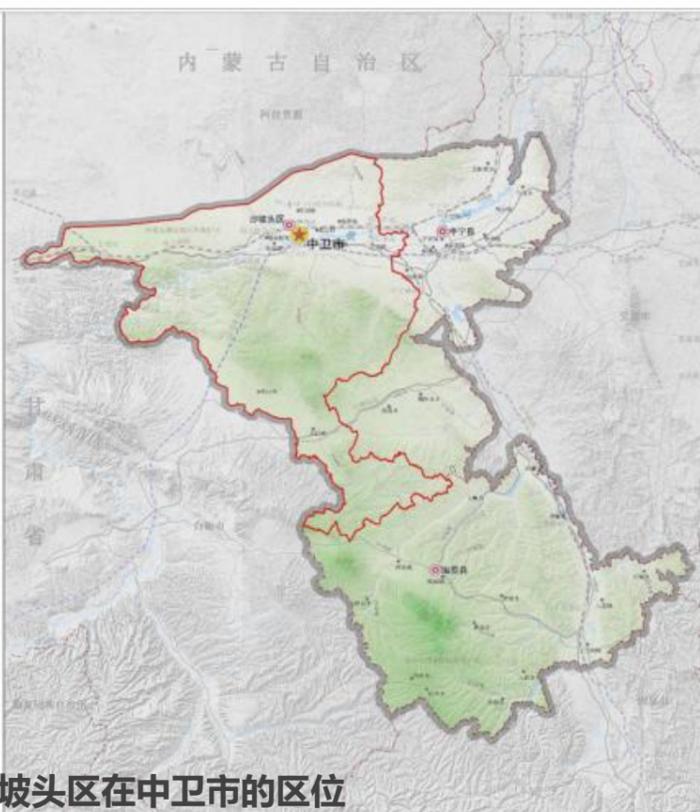
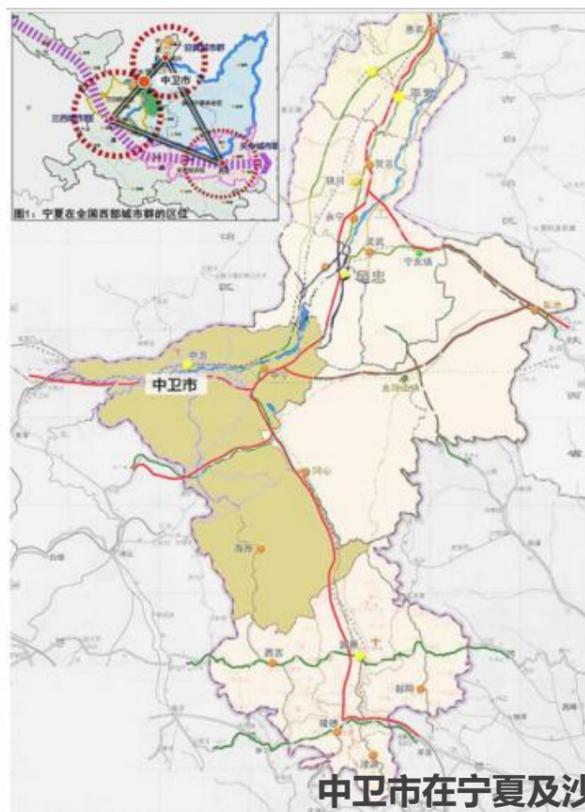
中卫市城市更新专项规划 (2022-2035年)

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。

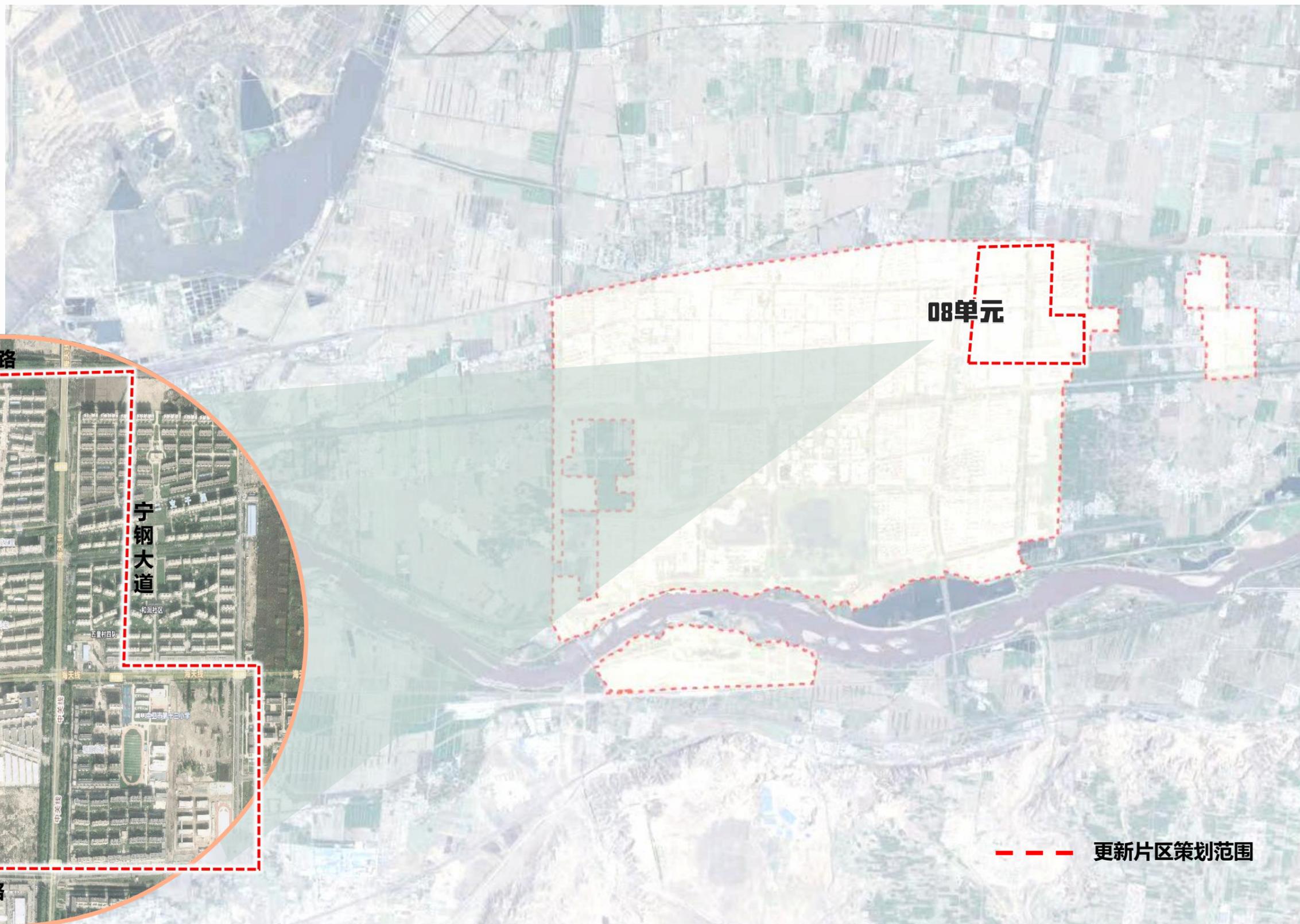


区位分析



策划范围

08单元东至宁钢大道，
西至迎宾大道，南至南苑路，
北至包兰铁路。



--- 更新片区策划范围

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）》

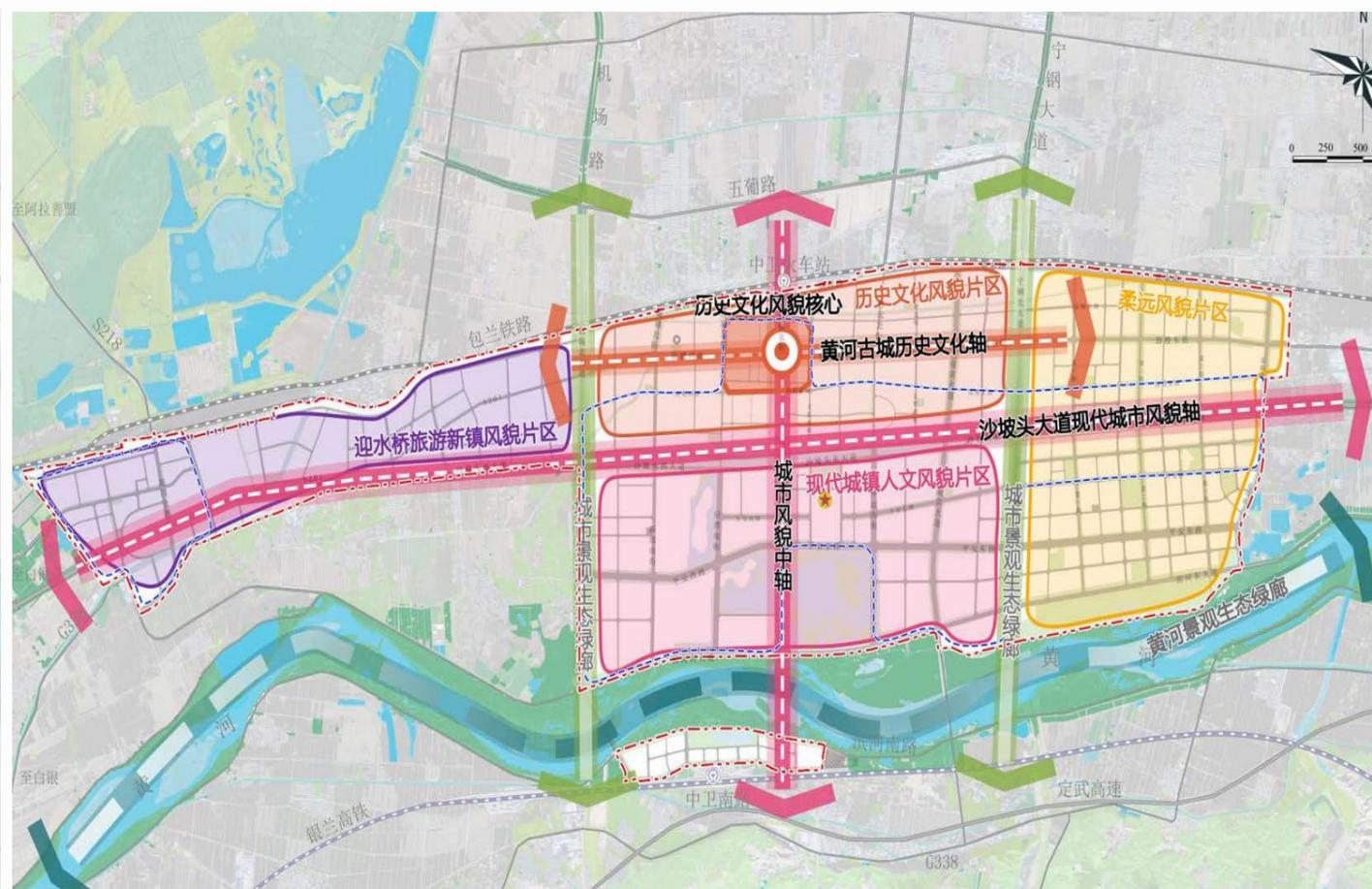
提升中心城区环境品质，建设历史文化风貌核心，塑造“沙漠水城”总体城市风貌

【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，对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，提升人居品质。



《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、补足支撑等方面开展更新工作

【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”



【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。本单元位于**北部更新分区**。

明确北部片区文创旅游、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、补齐公共服务短板，加快老旧小区改造。

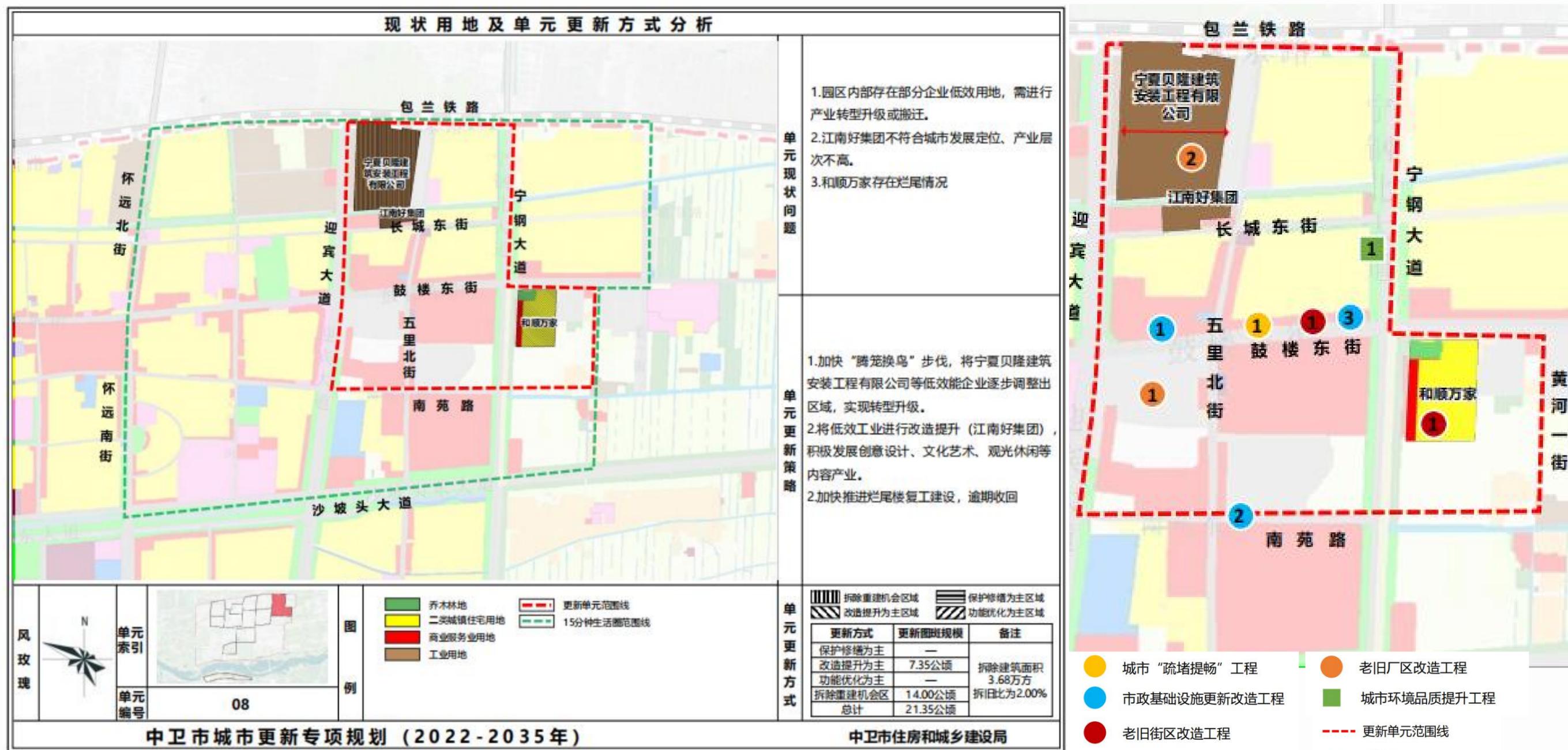


《中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）》

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、补定支撑等方面开展更新工作

单元08：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。

【单元重点项目】江南好集团、宁夏贝隆建筑安装工程有限公司、宁夏红工业园区等低效工业开发利用



北京市海淀区西三旗新都片区更新

从“建材城”转型“科学城”

基本情况

【区位规模】：海淀区西三旗东北部，以新都路口为核心，面积约 4.2平方公里。

【历史脉络】：中华人民共和国成立后为建材国企产区/职工居住区（曾为北京十大建筑供1200万砖），近年来产业外迁、人口增长，民生与公服矛盾突出；

【更新动因】：数百公顷存量产业空间待转型，需实现“建材城”向“科学城”升级。



区位图



整体规划框架

【核心理念】：党建引领、规划先行，构建“一刻钟生活圈+创新服务圈”的双圈体系；

【规划任务】：①总体引领：编制街道整治提升规划，开展城市体检评估；②规划统筹：形成“资源底盘一张图”+问题清单，推进老旧小区改造等；③实施指导：纳入金隅集团用地统筹，按“留白增绿、升级改造”等四类推进；④双圈试点：融合科技/生活/生态，构建四大产城融合创新圈。



海淀区“城市双圈”模式

生活圈&创新圈 LIFE CIRCLE & INNOVATION CIRCLE



构建西三旗科技、生活、生态充分融合的产城融合创新圈

北京市海淀区西三旗新都片区更新

从“建材城”转型“科学城”

成效显著

【产业升级】：按“1+1”思路（智能制造+科技服务），疏解200公顷用地、转型200万 m^2 空间，90%为科技企业；金隅智造工场获北京城市更新最佳实践案例；

【公共服务优化】：推进34个公共服务项目，解决3.2万名老人“吃饭难”，新增近400个共享车位；

【公共空间提质】：建6公里环线，改造5000 m^2 “砖窑里”为文化地标，推进重点大街改造（2024.10完工）及16公顷“新都绿谷”规划；

【社区改善】：改造18万 m^2 老旧小区（4个小区），打造建材东里邻聚庭院微更新标杆。



西三旗新都片区更新改造示意图

创新经验

【创新驱动】：锚定高新产业，改造6大科技园区，聚集数百家科技企业；

【规划引领】：清华同衡统筹，联合南北设计团队，梳理68个项目分近中远期实施；

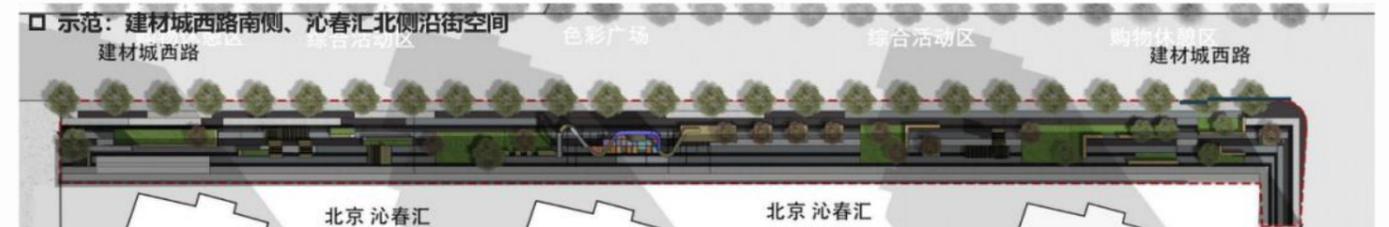
【协同联动】：“市-区-街道”三级统筹，街道用“吹哨报到”联动多元主体；

【工业记忆传承】：保留54座轮窑、非遗传承基地，公共空间融入砖瓦等历史符号；

【可持续运营】：引入专业机构运营（如养老厨房、“砖窑里”），保障项目长效落地。



硅谷先锋“邻聚庭院”“一老一小”活动空间、中央厨



慢行贯通示范段步行空间景观设计图



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

现状用地分析

整体呈现出**“一失衡、两突出”**的特点：**用地结构失衡、产居混杂矛盾突出、北部片区业态低端问题突出。**

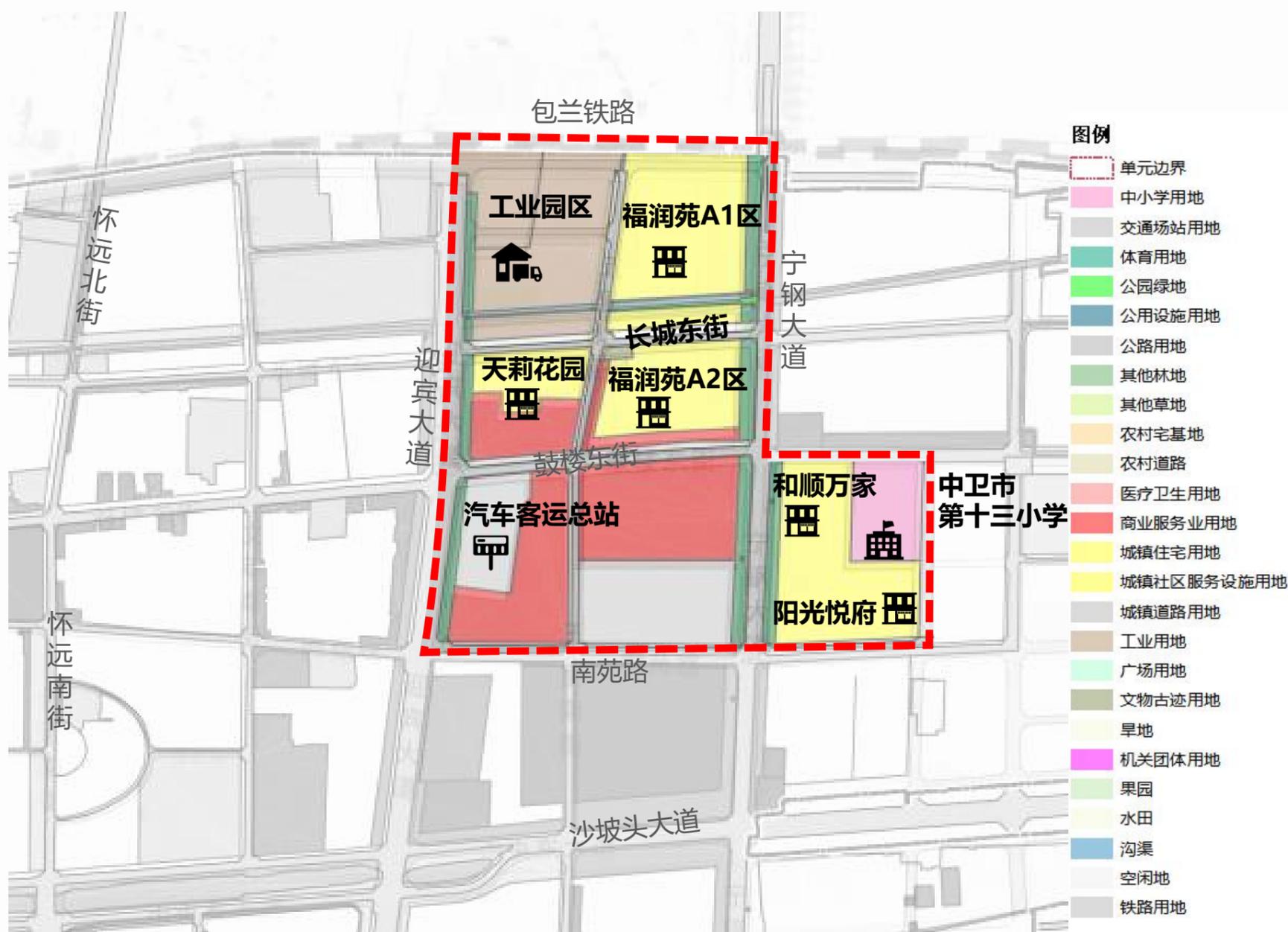
□ **用地结构失衡**：以居住（28.22%）、商服（17.44%）、工业（10.26%）用地为主，居住与建材市场、汽修等业态交错布局；

□ **业态低端问题突出**：以传统建材市场、汽修汽配为主，业态低端，与城市发展功能需求不匹配，业态升级问题紧迫；

□ **产居混杂矛盾突出**：多种用地性质混杂，加上低端业态聚集，影响了片区的整体城市面貌与环境品质，整体环境有待提升。

现状用地统计表

用地名称	面积 (公顷)	占比 (%)
城镇道路用地	26.61	16.33
城镇社区服务设施用地	1.07	0.65
城镇住宅用地	45.99	28.22
工业用地	16.72	10.26
公路用地	1.63	1.00
公用设施用地	0.16	0.10
公园绿地	9.23	5.66
沟渠	0.36	0.22
果园	0.19	0.12
旱地	0.48	0.29
交通场站用地	16.78	10.30
空闲地	2.93	1.80
农村道路	0.12	0.07
农村宅基地	0.22	0.14
其他草地	0.13	0.08
其他林地	1.55	0.95
商业服务业用地	28.42	17.44
水田	3.83	2.35
铁路用地	1.83	1.13
文物古迹用地	0.53	0.33
中小学用地	4.16	2.55
总计	162.96	100



现状建筑分析

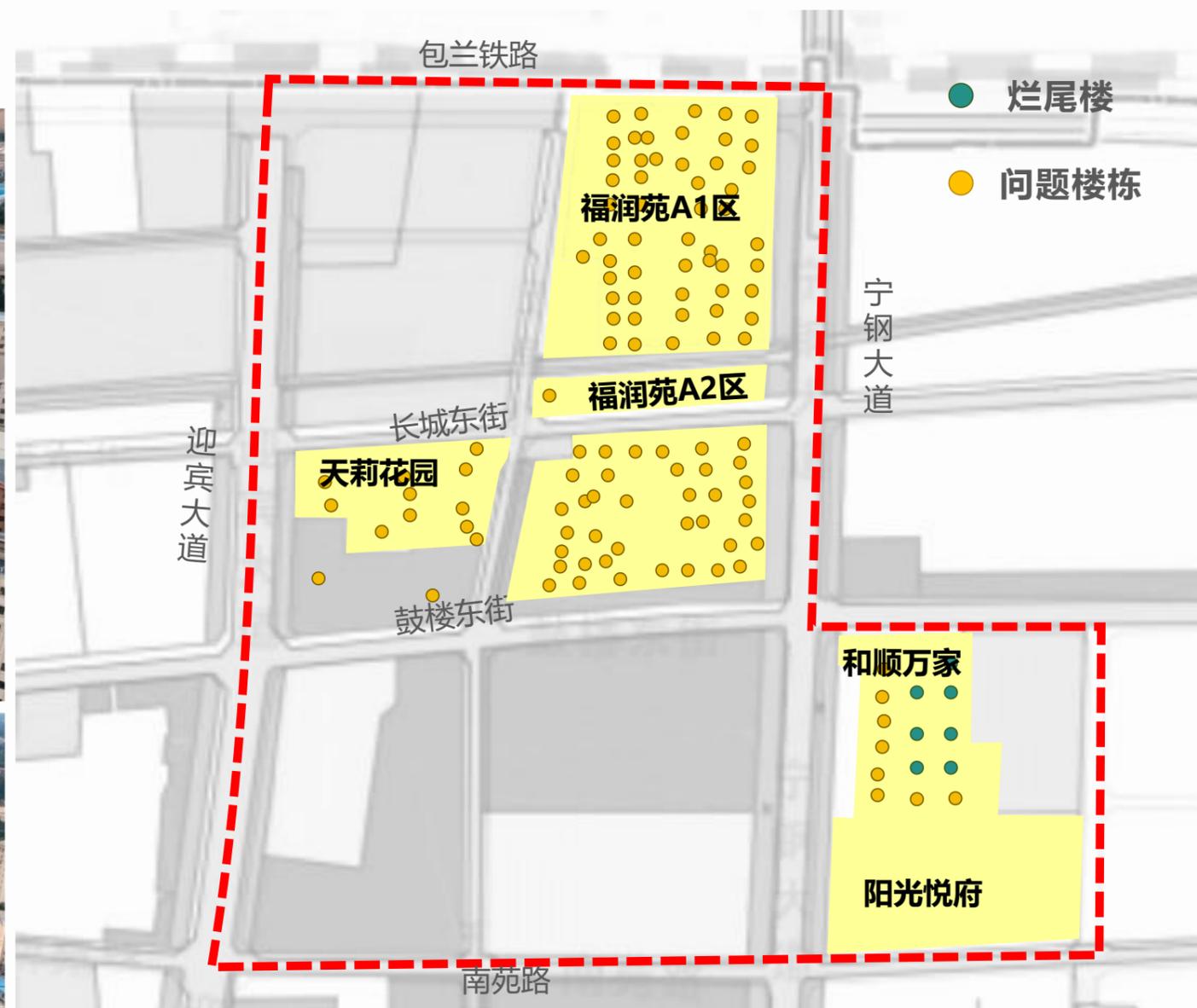
□ **所属社区：** 属于福润苑社区、和润社区。

□ **建筑年代：** 大部分为2012年以后建成的住宅。总体质量良好。城市体检出问题楼栋127栋，占楼栋总数178栋的71.35%，部分楼栋存在楼道安全隐患、屋面漏水、管线管道破损等问题，大部分楼栋楼梯间未沿墙加装扶手。

□ **烂尾楼：** 存在和顺万家烂尾楼7栋。



问题楼栋	数量 (栋)
存在楼道安全隐患的住宅	39
存在围护安全隐患的住宅	27
存在管线管道破损的住宅	2
存在楼梯间未沿墙加装扶手的住宅	113
存在无标识系统的住宅	4



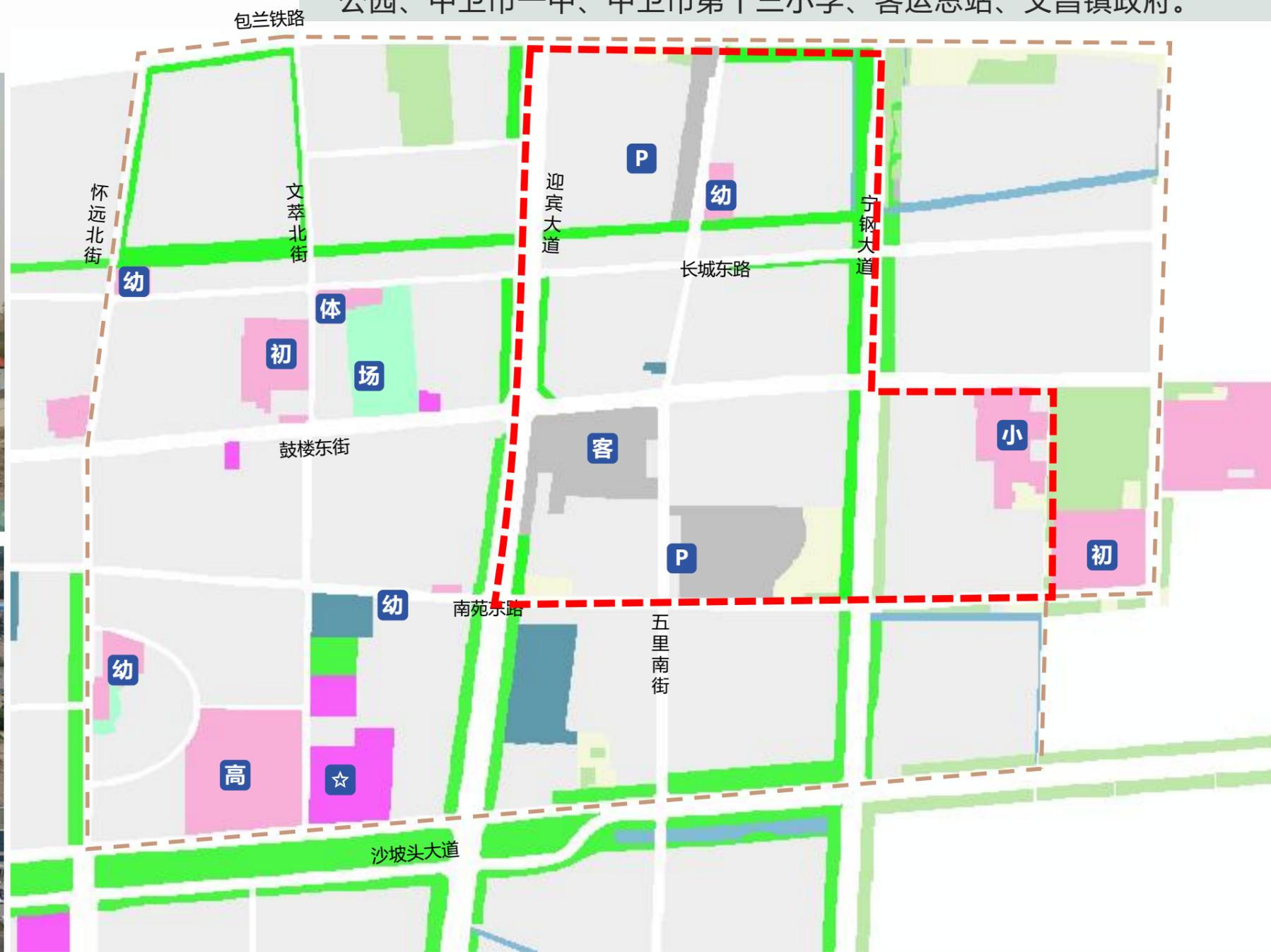
基础教育资源初步覆盖，公共服务设施短板明显

单元内现有 1 所小学（中卫市第十三小学）、1 所幼儿园（中卫市职业技术学校附属幼儿园），但缺少配套商业、养老设施、文化中心、多功能运动场地、综合健身活动场地、社区卫生服务设施等，公服配套不完善。



15min生活圈设施分布

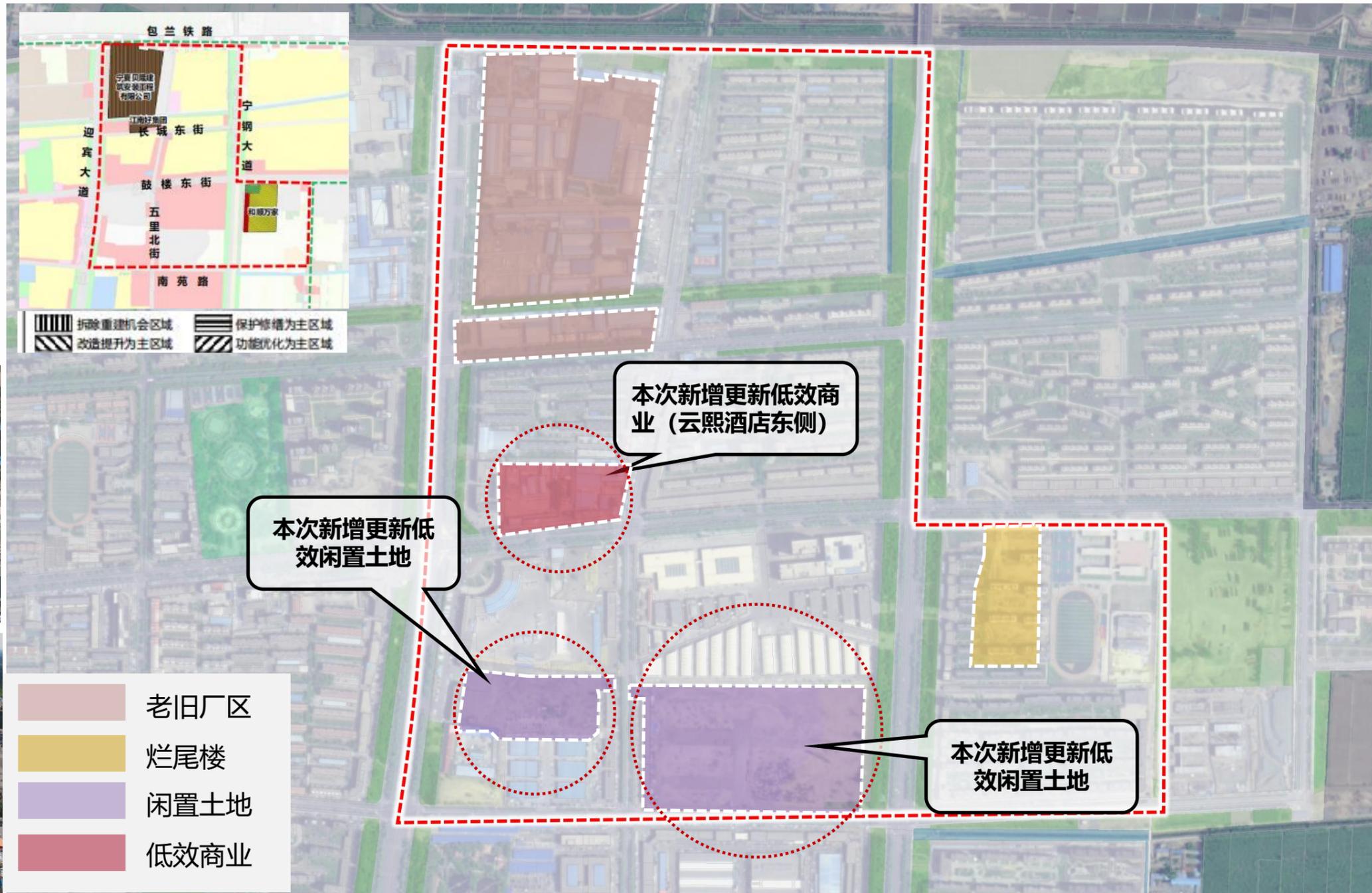
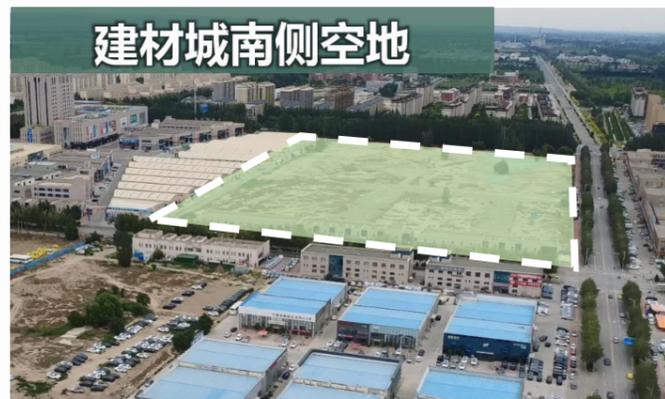
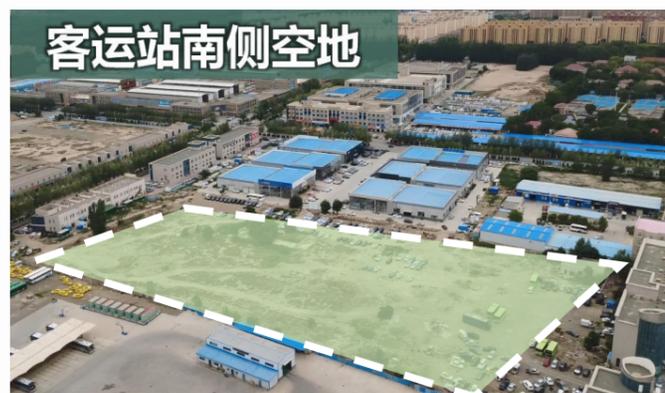
- **市区级：**中卫市体育中心、中卫市人力资源和社会保障局、中卫市水务局、中卫市青少年科技馆和中卫市车管所。
- **10-15min生活圈级：**中卫市第五幼儿园、中卫市第四中学、廉政文化公园、中卫市一中、中卫市第十三小学、客运总站、文昌镇政府。



更新对象识别

- **低效工业**：存在贝隆建筑公司、达辉彩钢等低效工业用地，需进行产业转型升级或搬迁；江南好集团不符合城市发展定位，产业层次不高；
- **低效商业**：中卫云熙酒店东侧存在低效商业；
- **烂尾楼**：和顺万家存在烂尾情况；
- **闲置土地**：建材城南侧和汽车客运总站南侧存在闲置土地。

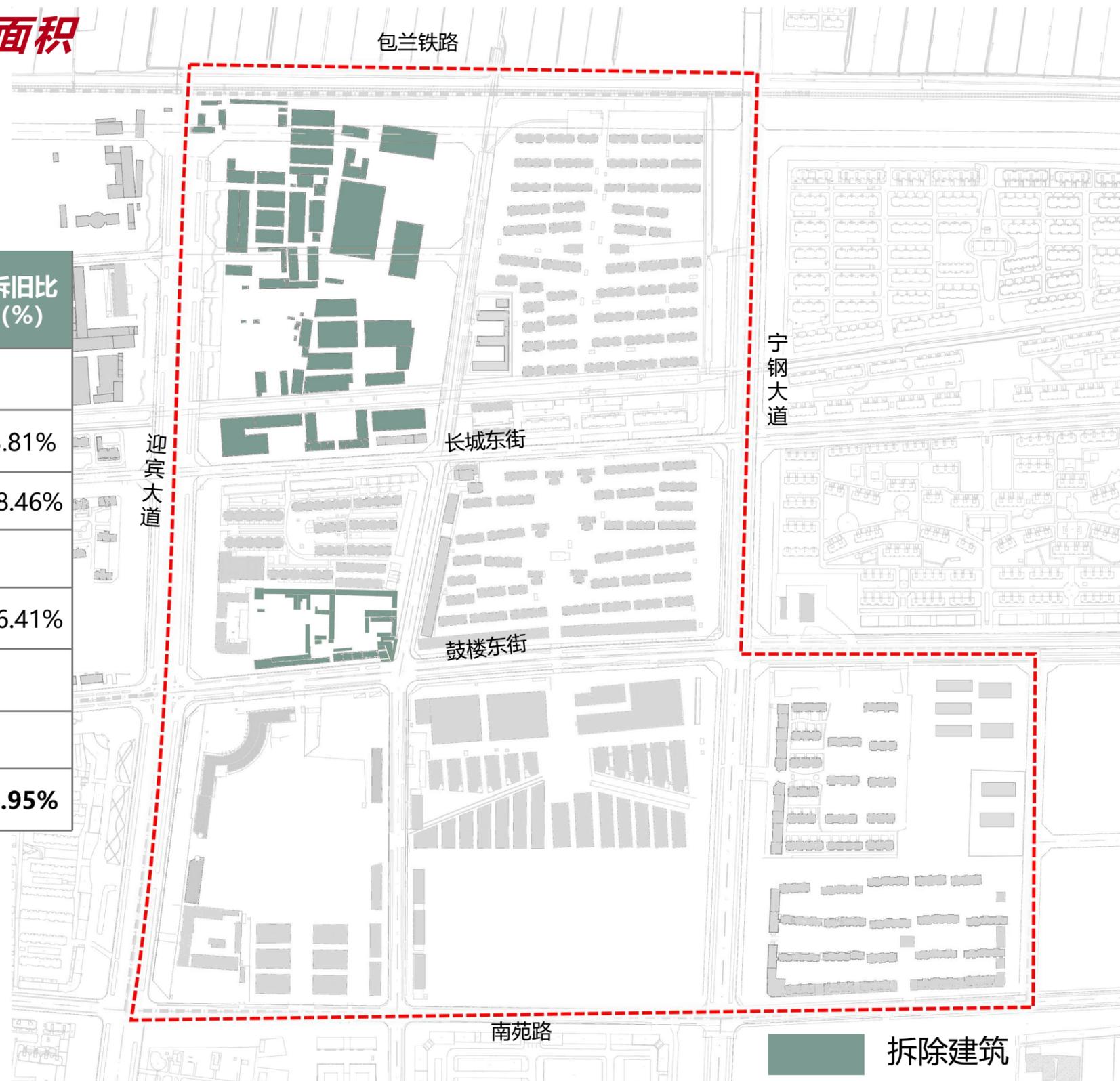
更新对象类型	面积 (公顷)
低效工业	16.74
低效商业	2.88
烂尾楼	3.07
闲置土地	12.97
总计	35.65



建筑潜力分析

现状建筑面积949770.73平方米，**可拆除建筑面积84990.88平方米，拆旧比8.95%。**

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	567505.32	89635.92			
2	商业	216001.06	98420.39	8226.49	3179.35	3.81%
3	办公	3595.6	1716.51	2102	969.71	58.46%
4	学校	35458.59	13093.7			
5	工业	77440.23	68699.4	74662.39	65921.56	96.41%
6	站场	44738.56	14237.41			
7	其他	5031.36	1313.85			
总计		949770.73	287117.19	84990.88	70070.62	8.95%



现状综合评估

单元短板与不足

功能混杂，产居矛盾突出

单元内居住、商业与工业用地（如建材市场、汽修汽配）相互交织，尤其是工业区与福润苑、福兴苑等多个居住小区毗邻，生产与生活功能相互干扰，存在环境、安全与交通等方面的潜在冲突。

空间粗放，土地利用低效

北部片区以传统、低端的建材市场、仓储物流等业态为主，产业与土地价值不匹配，存在土地利用粗放、效益低下的问题，与中心城区的发展定位不符。

配套滞后，服务设施短板明显

单元内公共服务设施存在明显缺口，严重缺乏养老设施、文化中心、多功能运动场地、综合健身场地以及社区卫生服务等关键配套设施，社区生活服务功能不完善，现状南苑路市政管网老化。

品质不佳，环境隐患并存

多种用地性质混杂，加上低端业态聚集，导致片区整体城市面貌与环境品质不高。产居混杂区域可能存在噪声、污染等环境问题及治安、消防等安全隐患。



3 目标策略

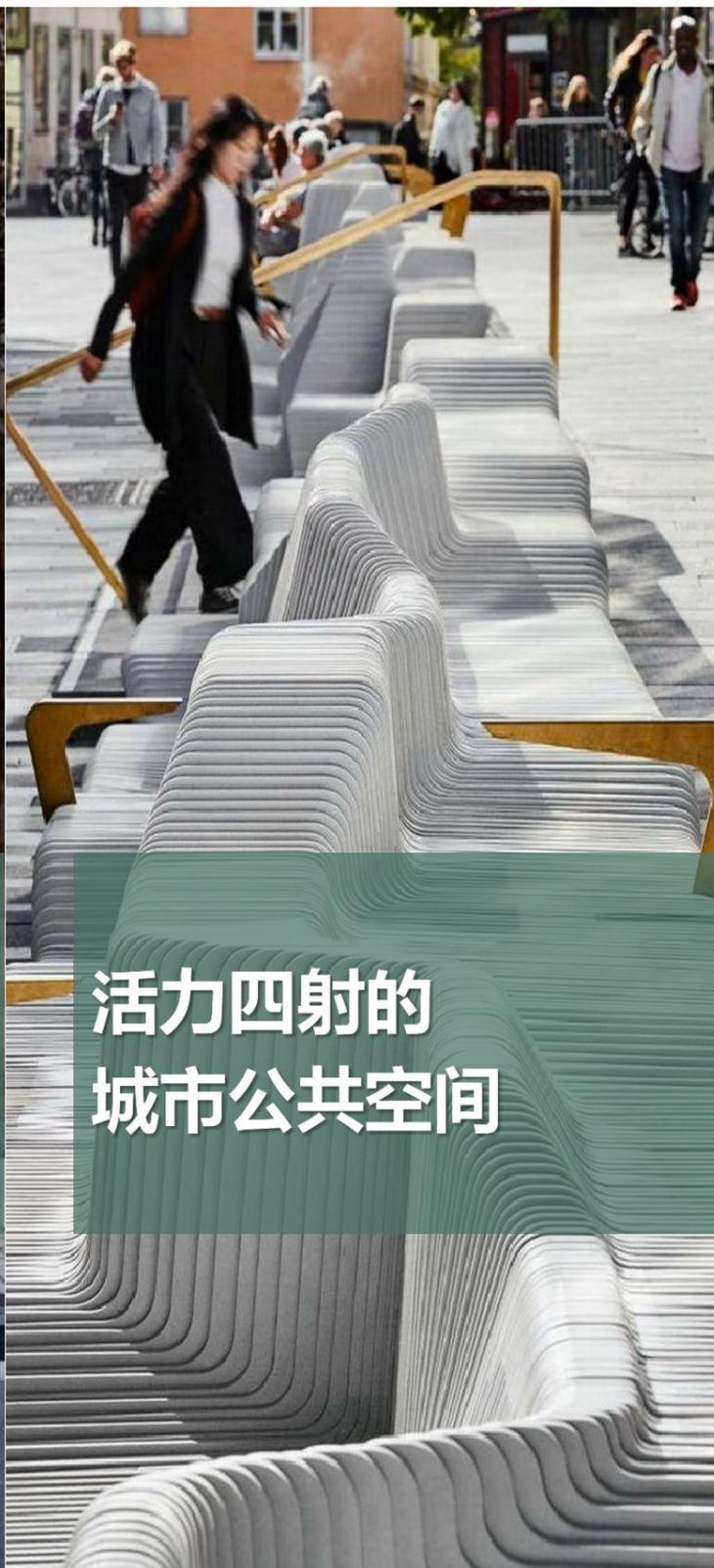
3.1 目标定位

3.2 设计策略

愿景



全新的
工作购物生活体验



活力四射的
城市公共空间



特色风貌的
城市节点



便捷暖心的
便民服务场景

宜居宜业更新示范单元

通过提高开发利用强度，引导低效用地“退二进三”，迎宾大道东侧低效工业，搬迁入园，
集群化发展

优化单元功能结构，补齐生活配套短板

腾退低效产能，腾笼换鸟，实现产业升级

打造宜居、宜业、便民、有文化辨识度的品质居住单元

北部中心城区新能源产业培育主阵地



集约高效



崭新活力



人本便捷

五大策略
TOP
05
BIG
STRATEGIES



腾退-----低效产能



激活-----土地价值



织补-----服务设施



营造-----丰富场景



提升-----环境品质



腾退——低效产能

低效工业搬迁入园

- 腾退中心城区低效工业（如迎宾大道东侧），搬迁入园实现集群发展，释放地块空间。

低效零散业态统筹腾退

- 吸纳中心城区低效零散业态（如建材、汽修等），腾退零散布局，集中归并至专业区域。

激活——土地价值

专业业态集群升级

- 规范集中后的汽车市场，完善配套，构建完整产业链，植入新能源配套，打造“汽车+商贸园”产业主阵地。

腾退地块功能开发

- 利用腾退低效用地（如建材城周边），结合交通节点，开发复合业态、居住小区等，提升土地价值。



织补——服务设施

构建15min和5-10分钟(社区级)两级生活圈体系，实现配套100%全覆盖

公共服务设施均衡布局

- 在腾退低效工业用地改造区域，增补文化中心、多功能运动场地、养老院、小学、文体活动微空间，均衡区域公共服务覆盖。

基础便民设施精准补位

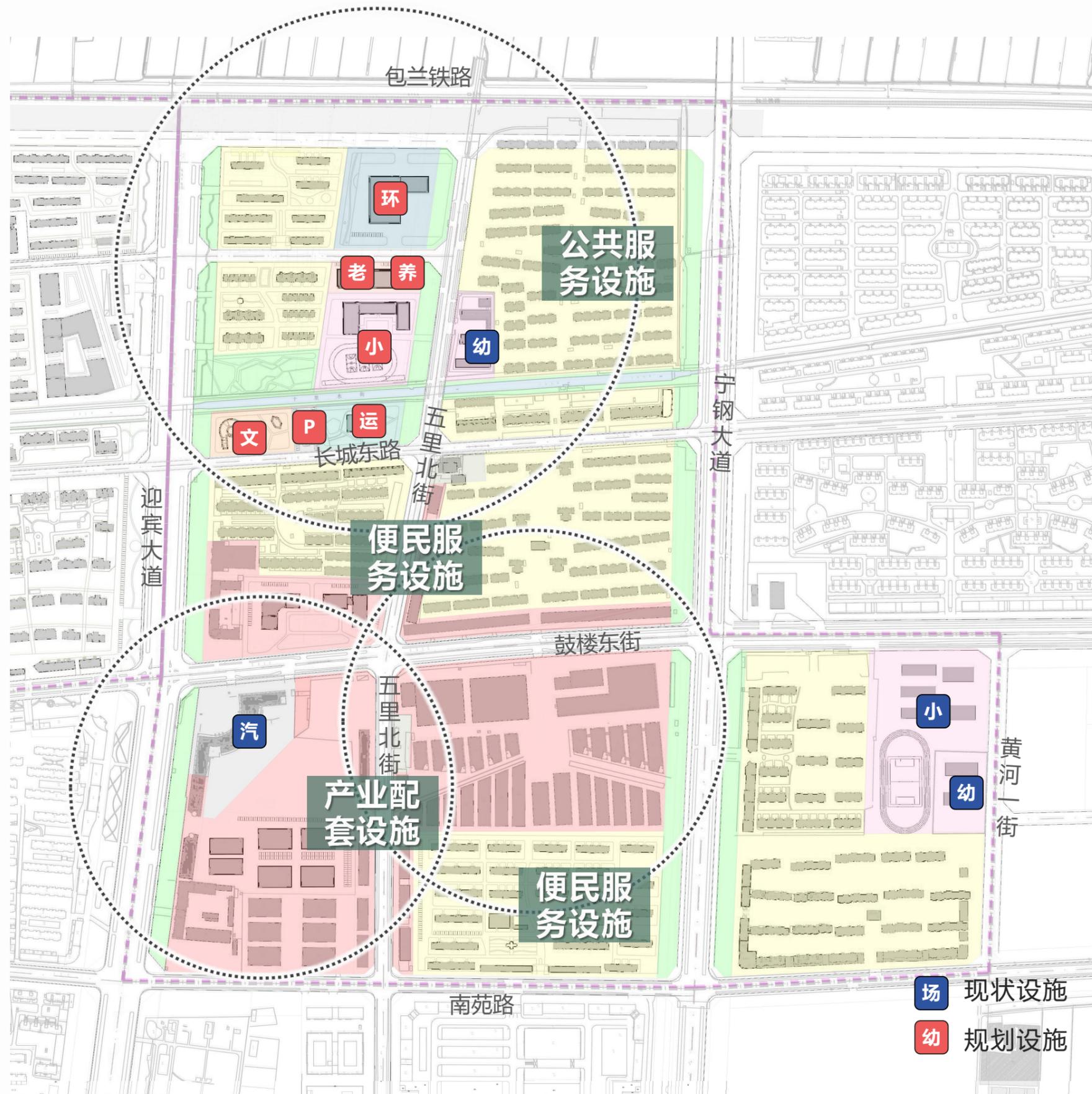
- 建设社区商业网点，联动汽车客运站周边，增设便民信息导览站、临时便民服务等。

产业配套服务设施联动织补

- 配套小型仓储共享中心，建立“产业园+景区”联合运营中心，提供车辆租赁、分时租赁、线路打包（车辆+导游+门票）等服务。

智慧化服务设施嵌入

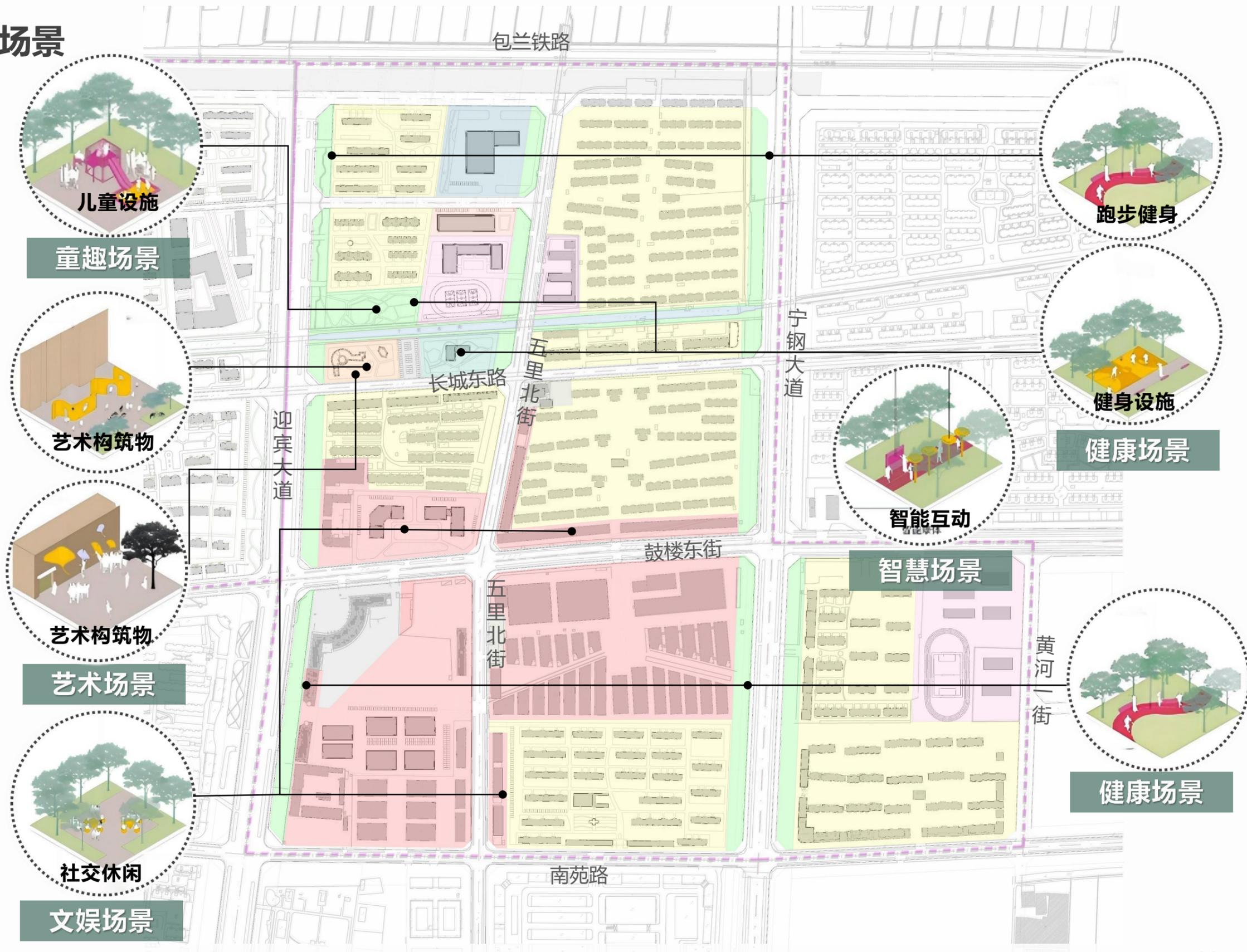
- 服务设施织补中植入智慧功能，提升设施服务效率。



营造——丰富场景

提质公共空间，打造活力公共空间体系，营造丰富公共场景

- 为周边居民提供开展体育运动、全龄友好、休闲时尚活动的大型活力开放空间，实现为居民服务、为园区赋能。



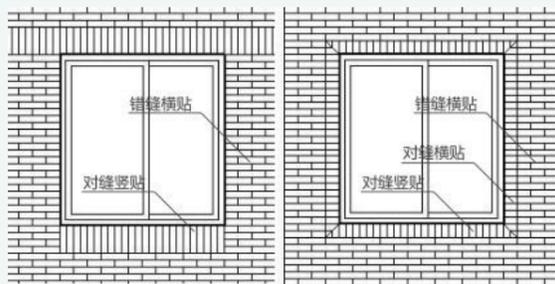
提升——环境品质

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



统一面板样式、标准规格招牌



个性化招牌



弱电线缆绑扎



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。





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

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

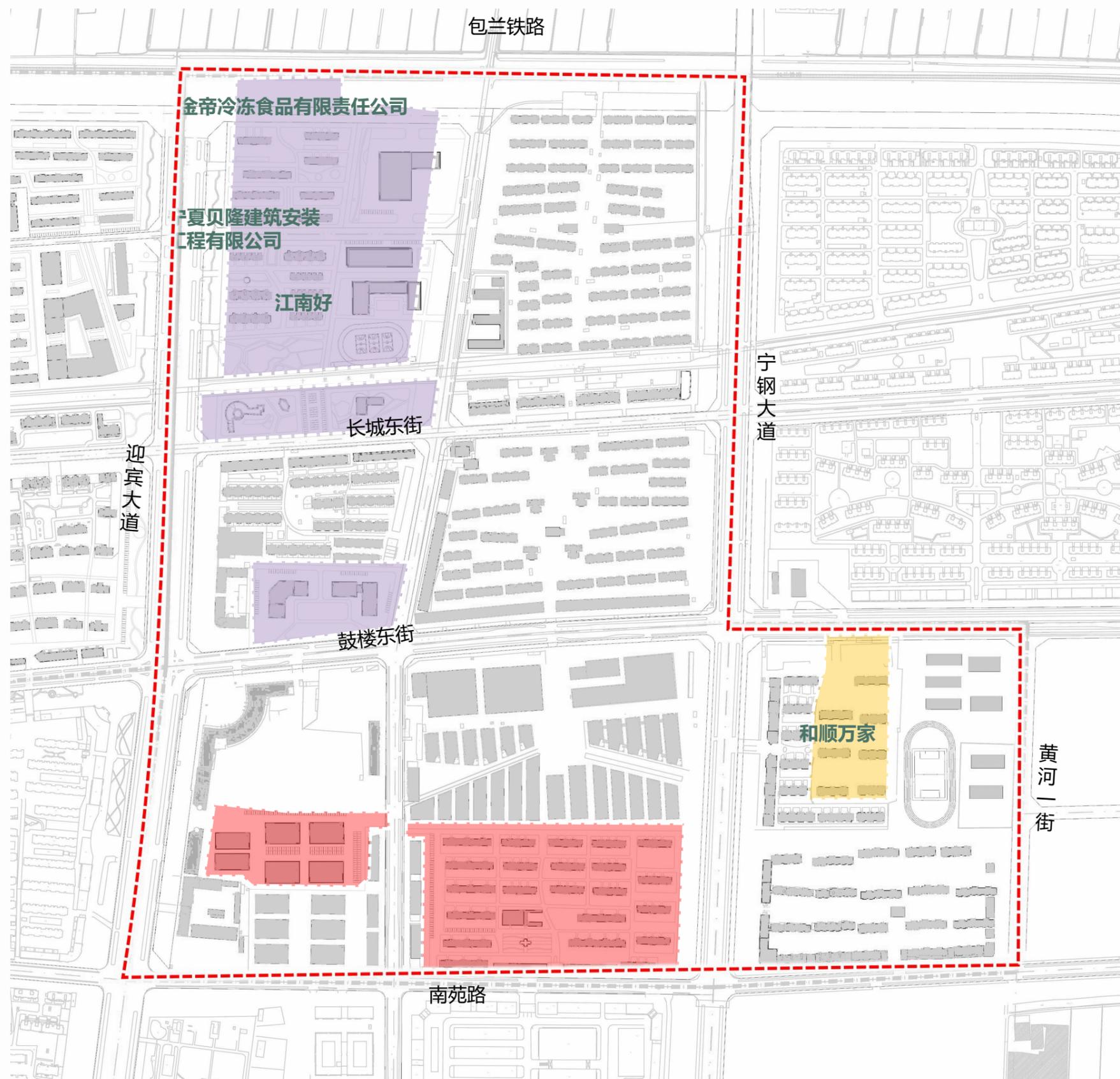
一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	用地面积(公顷)	比例(%)
07	0701		居住用地	60.91	37.38%
			城镇住宅用地	60.91	37.38%
		070102	二类城镇住宅用地	60.91	37.38%
08			公共管理与公共服务用地	12.10	7.43%
	0803	080302	文化活动用地	1.00	0.61%
	0804		教育用地	9.32	5.72%
		080403	中小学用地	7.15	4.39%
		080404	幼儿园用地	2.17	1.33%
	0805		体育用地	1.02	0.63%
		080501	体育场馆用地	1.02	0.63%
	0807		社会福利用地	0.76	0.47%
	080701	老年人社会福利用地	0.76	0.47%	
09			商业服务业用地	31.99	19.63%
	0901		商业用地	31.99	19.63%
12			交通运输用地	38.30	23.50%
	1201		铁路用地	3.58	2.20%
	1207		城镇道路用地	34.72	21.31%
	1208		交通站场用地	2.99	1.83%
		120801	对外交通站场用地	2.69	1.65%
		120803	社会停车场用地	0.30	0.18%
13			公用设施用地	2.52	1.55%
	1309		环卫用地	2.52	1.55%
14			绿地与开敞空间用地	12.44	7.63%
	1401		公园绿地	12.44	7.63%
15			特殊用地	0.66	0.41%
	1503		宗教用地	0.66	0.41%
17			水域及水利设施用地	1.07	0.66%
	1705		沟渠	1.07	0.66%
总计				162.96	100.00%



更新方式

- **改造提升：** 和顺家园烂尾楼占地面积3.07公顷，建筑面积45450.54平方米。
- **拆除重建：** 总占地面积19.62公顷，总拆除建筑面积84990.88平方米。
- **功能优化：** 占地面积12.97公顷。

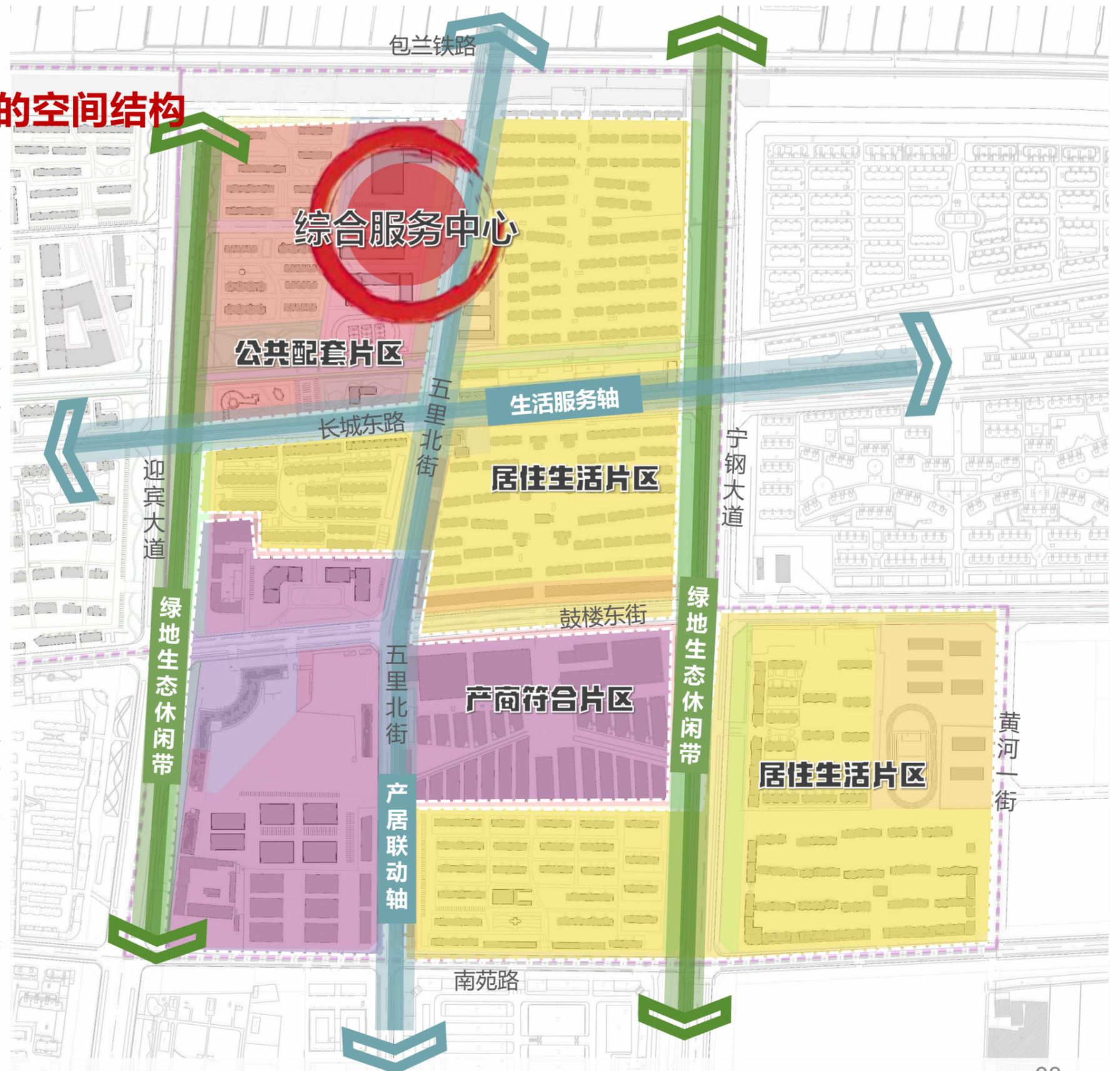
-  改造提升
-  拆除重建
-  功能优化



规划结构

构建“一心、两轴、两带、三区”的空间结构

- **一心：**片区综合服务中心，以文化中心、小学、幼儿园、社区公园为核心，集中承载公共服务、居民休闲等功能，是片区生活配套核心；
- **两轴：**生活服务轴——串联居住小区、公共设施，保障居民日常配套；产居联动轴——衔接居住、商业、产业区域，实现生活与生产功能联动；
- **两带：**带状绿地生态休闲带——片区内带状绿地，打造适配中卫宜居定位的居民休闲空间和沿宁钢大道的配套服务带；
- **三区：**居住生活片区——以新建、既有居住小区为主体，承载片区居住功能；产商复合片区——含汽车产业园、建材城、商业街，结合汽车客运总站形成产业-商业联动区域，契合中卫产业发展方向；公共配套片区——集中布局学校、养老院、文化中心等设施，保障居民基础生活需求。



总平面图

- 01 既有居住小区
- 02 新建居住小区
- 03 烂尾楼续建
- 04 垃圾转运站
- 05 养老院
- 06 社区公园
- 07 小学
- 08 幼儿园
- 09 文化中心
- 10 停车场
- 11 多功能运动场地
- 12 商业区
- 13 汽车客运总站
- 14 建材家居市场
- 15 汽车产业园



产商复合片区

销售拓展 + 维修升级 + 产商联动 + 文旅适配

产商跨业态联动：打通“展销-维修-建材-商业-客运”的场景闭环

与建材城联动：做“汽车改装+户外建材”的场景融合

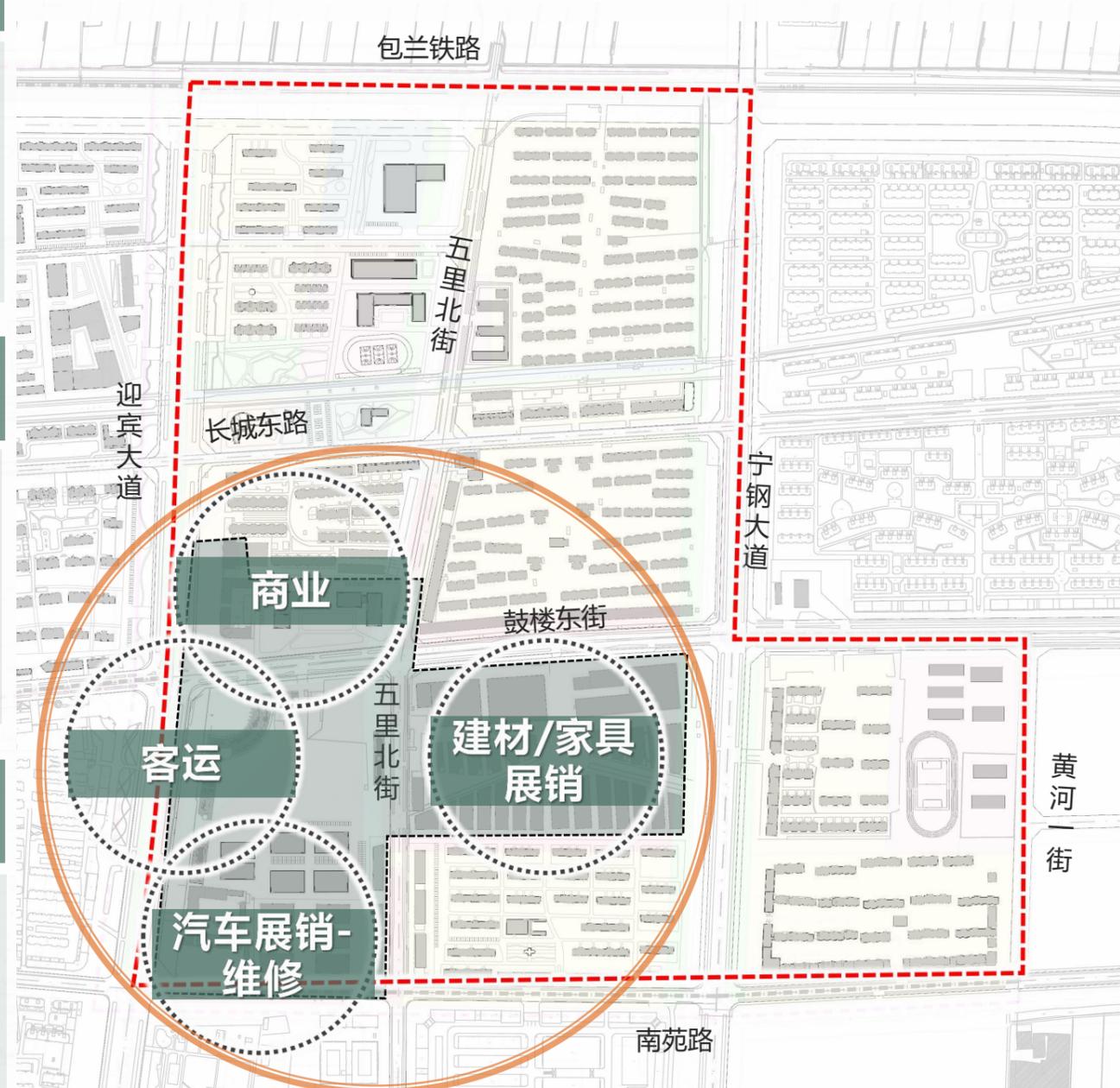
建材城增设“户外/露营建材专区”：布局房车内饰板材、户外防腐建材、露营装备收纳柜等品类，与汽车产业园的改装服务联动，打造“‘车+装备’一站式适配场景”（如现场选装车载露营柜+建材定制）

与商业街联动：兼顾“产业配套+文旅客流”双需求

商业街分层布局：分别做“产业配套消费”（汽车维修工具店、机油/配件便利店、工人快餐）；“文旅客流消费”（中卫特色小吃、沙漠防晒/露营用品店），承接汽车客运总站的过往游客。

与汽车客运总站联动：打造“交通枢纽+服务驿站”

开通“产业园-建材城-商业街”短途接驳车，方便商户/游客流转；在客运总站增设“车辆维保咨询+旅游装备代订”窗口，实现“游客到站→选车/租车→装备采购”的一站式衔接。



产商复合片区

销售拓展 + 维修升级 + 产商联动 + 文旅适配

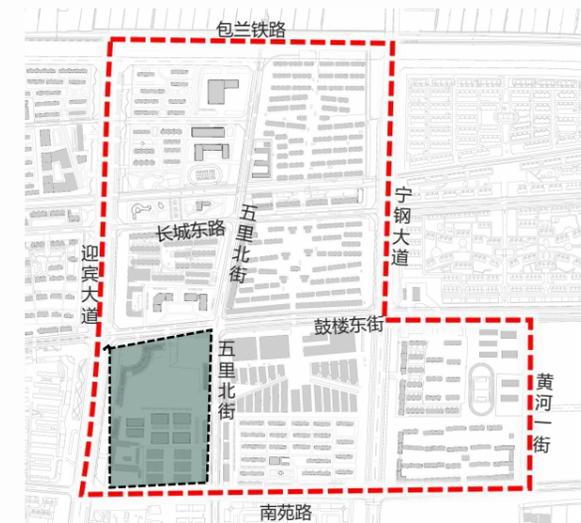
汽车产业园：从“单一维修销售”向“细分服务+体验延伸”升级

新建建筑面积
2.01万平方米

建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
商业	20073.77	10036.88

销售业态拓展品类，联动消费场景

从“整车销售”延伸至“汽车后市场+户外配套”：增设沙漠越野改装配件（如防脱圈轮毂、高底盘套件）、露营车载装备（如车顶帐篷、车载冰箱）销售区，同时引入本地二手车（侧重越野车型）交易专区，覆盖不同客群需求。



维修业态做精做专，锚定沙漠旅游需求

拓展沙漠特种车辆维修/改装服务：针对中卫沙漠旅游的越野、露营车辆，增设“沙漠车底盘加固、防沙部件更换、减震调试”等专属维修工位，配套“沙漠车辆应急救援工具租赁”（如沙铲、防滑板等），填补本地沙漠旅游车辆维保空白。

补充新能源汽车维修能力：布局新能源汽车电池检测、充电桩维护等工位，适配区域新能源汽车消费增长需求。



产商复合片区

销售拓展 + 维修升级 + 产商联动 + 文旅适配

汽车产业园：从“单一维修销售”向“细分服务+体验延伸”升级



植入体验配套，承接文旅客流

打造“沙漠改装车体验角”：

改装展示区：分基础（底盘/轮胎）、进阶（防沙/减震）展区，摆2-3台沙漠改装样车，配展板

试乘试驾区：衔接5公里短途沙漠线路，设等候+安全培训区，配持证教练，每车2人，单次15-20分钟。

租赁/调试服务点：近入口设2个窗口，1技师+2服务人员，提供租车-验车-胎压/减震调试一站式服务。



产商复合片区

销售拓展 + 维修升级 + 产商联动 + 文旅适配

建材城：升级为“建材/家具展销+场景体验+服务配套”平台

聚焦“本地居住服务+沙漠文旅配套+汽车产业联动”三维需求，构建“专而精”的差异化定位

通过商圈热力分析、消费分层建模，区分三大客群：

- 一是本地装修业主，
- 二是沙漠露营地/民宿运营方，
- 三是汽车改装及户外爱好者，

核心基础客群



本地装修主业

特色B端客群

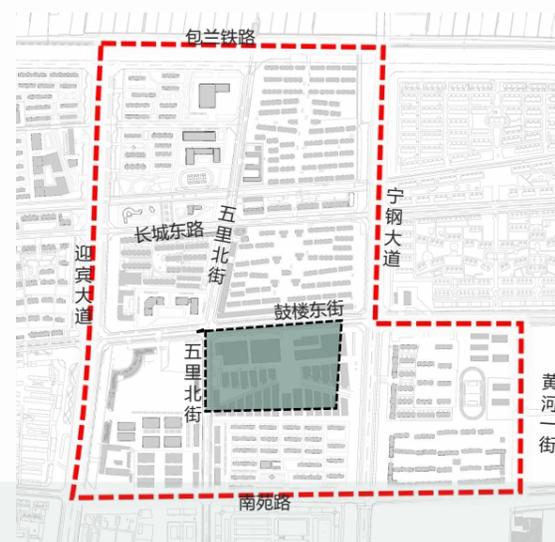


沙漠露营地/民宿运营方

文旅衍生客群



汽车改装及户外爱好者



业态配比

主力建材/家具
(40%)

文旅配套
建材
(30%)

服务配套
(30%)

产商复合片区

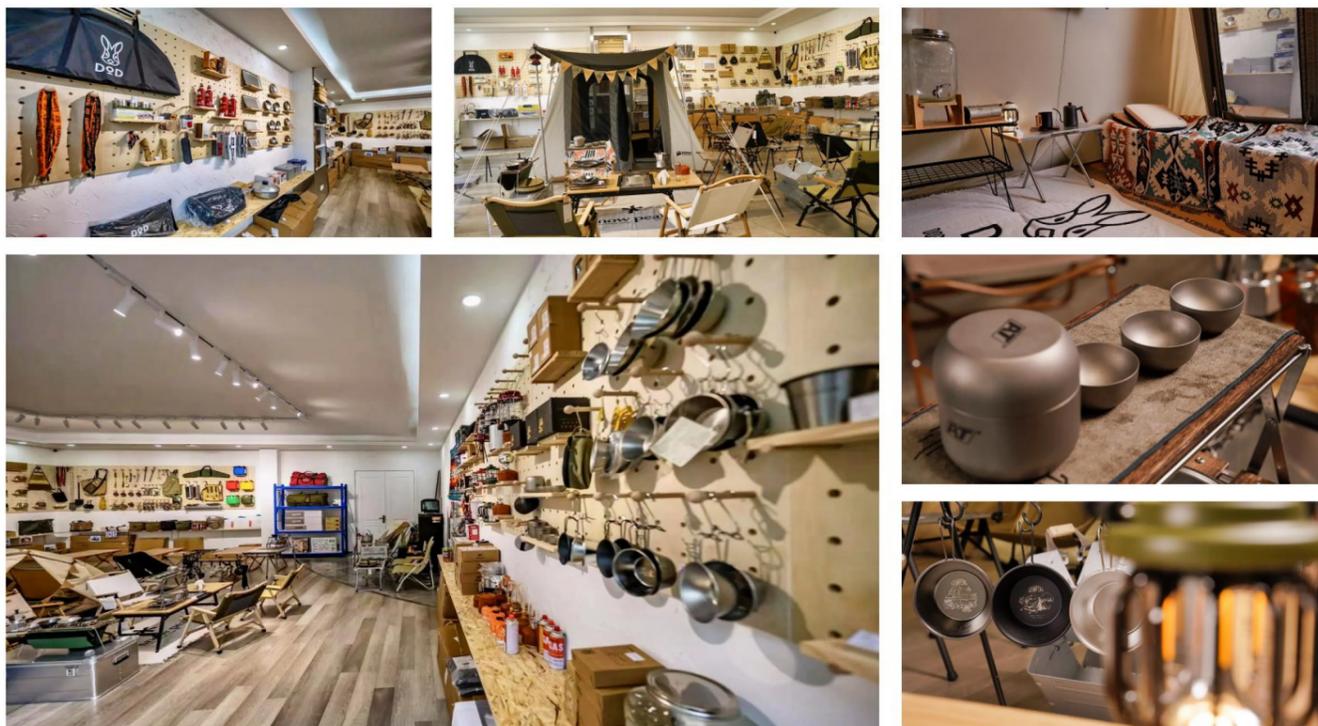
建材城：升级为“建材/家具展销+场景体验+服务配套”平台

场景化转型：打造“沙漠+家居+产业”沉浸式体验

分区场景重构

打破摊位式布局，设置两大核心体验区

- 打破摊位布局，设露营建材、改装车配套建材两大体验区，复刻沙漠场景展示适配建材，联动汽车产业园，融入中卫地域元素，兼具交易与打卡属性。
- 结合中卫沙漠旅游，增设“露营装备+户外建材”体验区（如房车内饰建材、户外防腐材料样板间等），联动汽车产业园的露营车辆业态，实现“建材-装备-车辆”的场景串联。

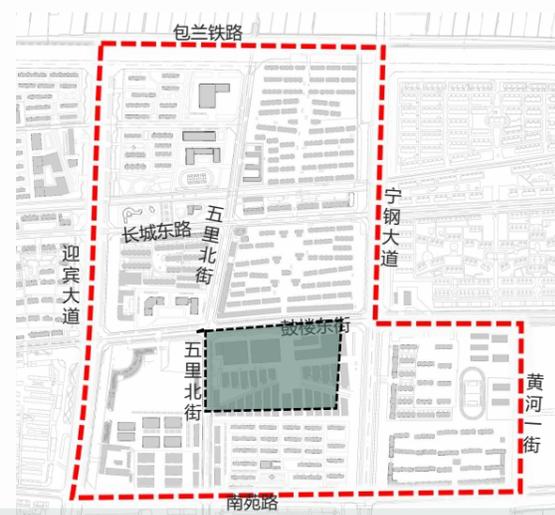


地域特色赋能

融入中卫沙漠、黄河元素，通过景观小品、装饰壁画等方式强化辨识度；在体验区增设沙漠旅游建材适配咨询角，衔接景区露营地建设需求，实现“场景体验-需求对接-产品选购”无缝衔接。

科技赋能体验

引入VR选材系统、互动触摸屏等，让客户直观感受建材在家居及沙漠场景中的应用效果。



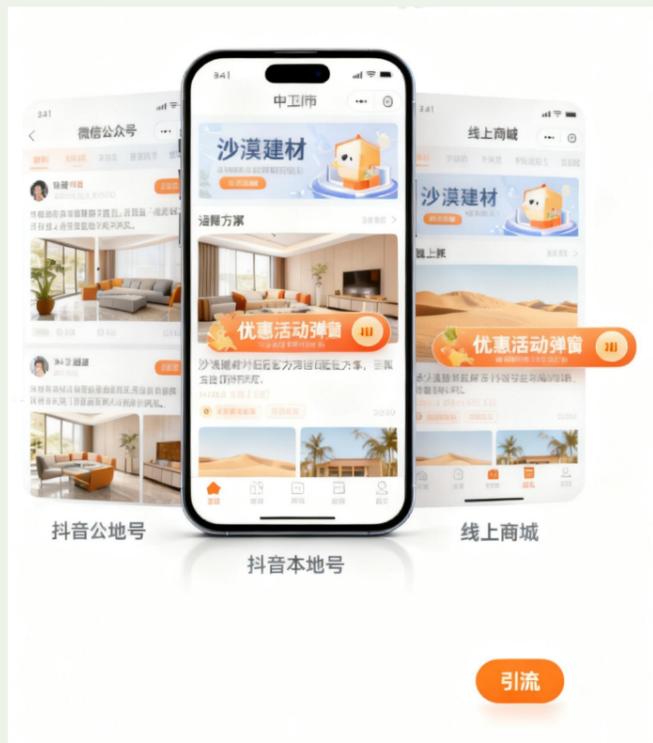
产商复合片区

建材城：升级为“建材/家具展销+场景体验+服务配套”平台

数字化升级：构建“线上线下融合”的运营体系

线上矩阵搭建

- 打造“微信公众号+抖音本地号+线上商城”矩阵，发布装修案例、沙漠建材适配方案、优惠活动，通过LBS定向推送技术，向市区及景区周边3公里客群推送引流信息。



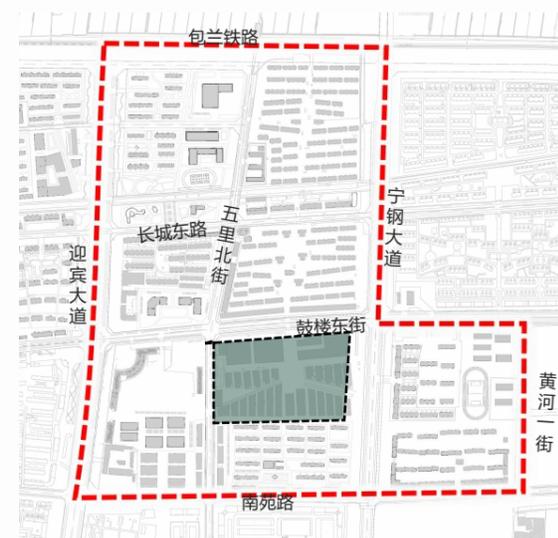
线下智能优化

- 部署简易版数字化管理系统，实现商户坪效分析、客户消费行为追踪；建立共享仓储中心，联动专业物流平台提供统配服务，降低商户库存压力；设置自助查询终端、线上订单取货区，提升消费便捷度。



精准客户运营

- 构建“流量-转化-留存-裂变”闭环，针对本地业主推出“免费验房+装修监理”增值服务，针对文旅客群推出“装备适配咨询+短期租赁”配套服务；建立会员体系，按消费类型分层推送专属优惠。

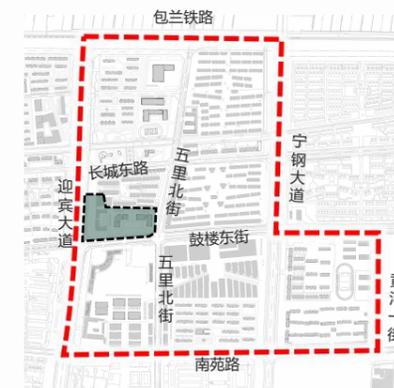


产商复合片区

商业街：低效商业升级

规划总建筑面积1.32万平方米

建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
商业	13245.84	4408.84

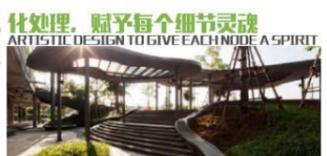


- **业态适配清退**：按“产业配套+文旅”双体验定位设准入，清退低效业态，优先引入适配的产业、文旅体验业态，凸显体验核心，如打造沙漠改装车体验角。
- **动线优化引流**：结合客运总站动线设导视，优化动线；设便捷体验区，增外摆、寄存点及打卡装置，提升客流停留与体验。
- **运营联动赋能**：专业团队统一招商管理，联动客运总站推广；搭建线上社群，线上线下联动激活客流。
- **体验升级留存**：升级街区硬件，文旅区增文化互动元素，产业区适配施工人员作息，文旅区优化快消服务，全方位提升体验。



传统设计 FORMER DESIGN

艺术设计 ARTISTIC SHAPING

艺术
ARTISTIC艺术处理，赋予每个细节灵魂
ARTISTIC DESIGN TO GIVE EACH NODE A SPIRIT

传统设计 FORMER DESIGN

生态营造 ECOLOGICAL DESIGN

生态
ECOLOGICAL系统构建，打造商业呼吸面
ECOLOGICAL DESIGN HELPS LANDSCAPE BREATHE

传统设计 FORMER DESIGN

互动场景 INTERACTIVE SCENE

体验
INTERACTIVE式商业，激活消费人群参与性
INTERACTIVE STUFF ENCOURAGE PARTICIPANT

居住生活片区

既有居住小区改造——和顺万家烂尾楼续建

现状情况：

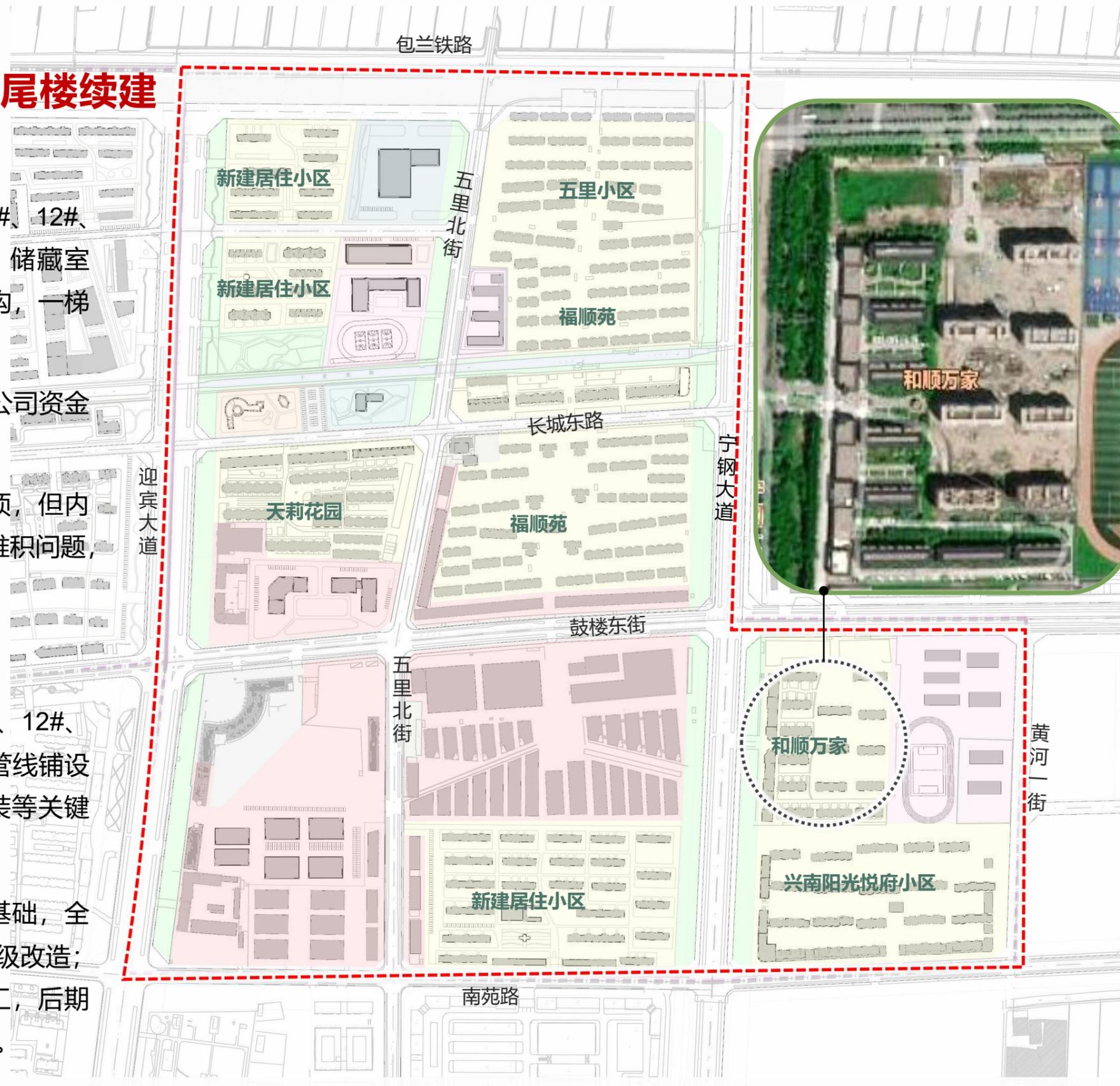
【项目规模】二期工程共7幢住宅楼（5#、6#、8#、9#、12#、13#、15#）；总计住宅420套，面积45450.54㎡，储藏室4200㎡（370个），车位390个；框架采用剪力墙结构，一梯两户，其中6#、9#为9层，其余为10-11层。

【烂尾原因】开发商破产：由于中卫市银房置业有限公司资金链断裂，导致项目停工，部分楼栋未能按期交付。

【项目状态】截至2024年5月，7幢住宅楼已全部封顶，但内部装修和配套设施未完成小区因无物业，曾出现垃圾堆积问题，后由社区组织居民自治解决。

更新方向：

- **优先推进主体内饰施工：**针对5#、6#、8#、9#、12#、13#、15#已封顶楼栋，集中开展室内装修、水电管线铺设及调试，重点完成墙面抹灰、地面找平、门窗安装等关键工序，按楼栋分批次推进，确保施工质量达标。
- **完善配套设施建设：**以已开展的污水井维修为基础，全面推进小区污水管网、供配电设施、给排水系统升级改造；同步启动道路硬化、停车位划定、储藏室收尾施工，后期跟进绿化种植及公共区域照明安装，补齐配套短板。



居住生活片区

新建居住小区

建设目标:

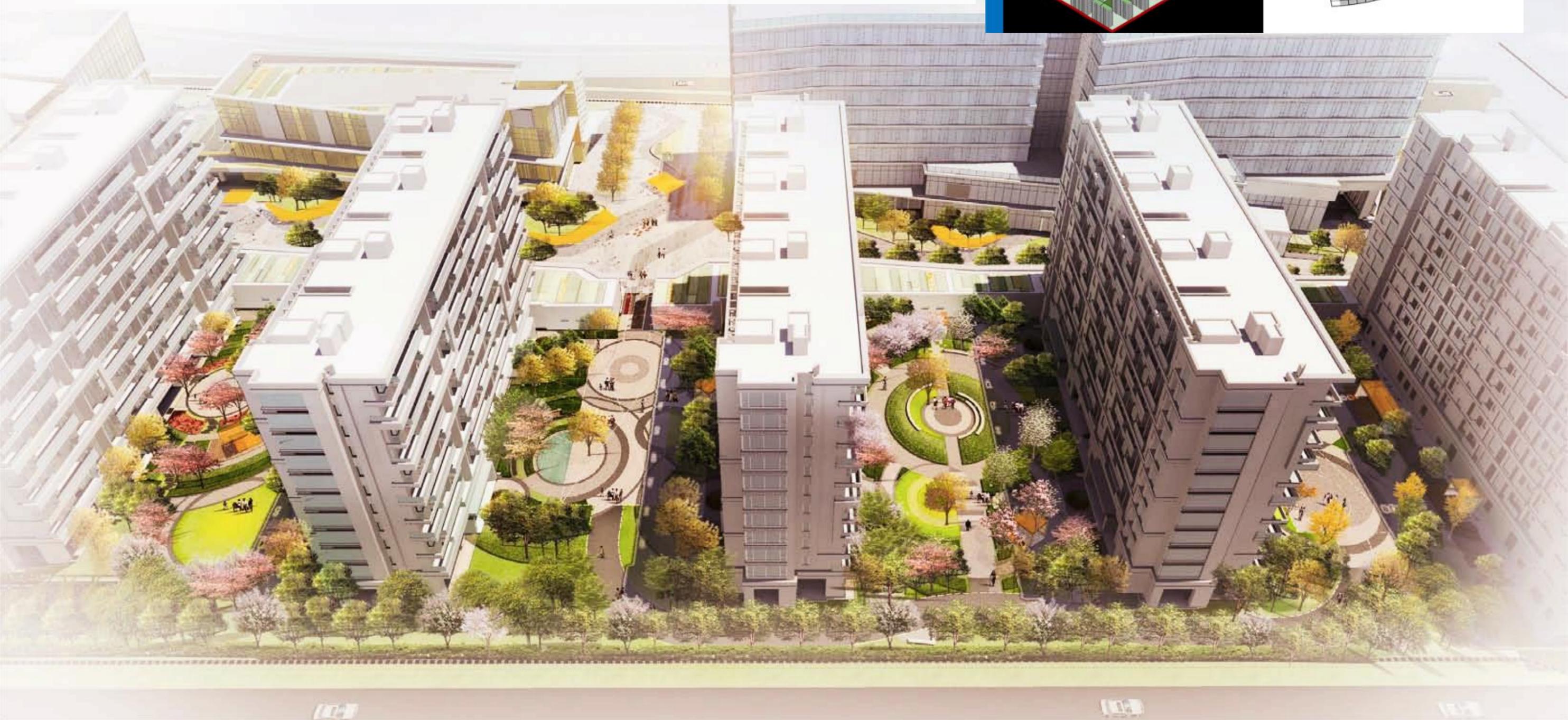
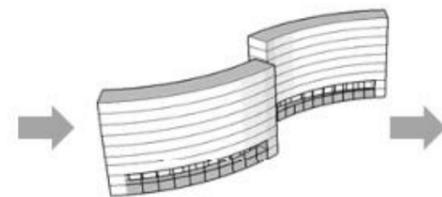
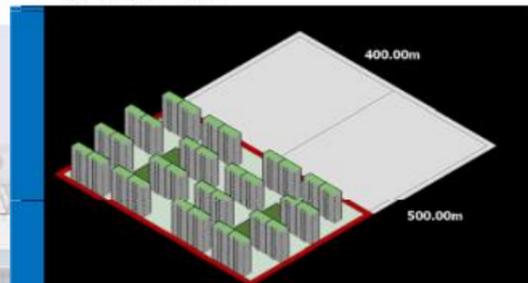


居住生活片区

新建居住小区

□ 建筑标准：现代建筑风格，3星级绿色建筑标准，以多层为主，强调立面阳台的韵律，同时强化观景空间

●多层住宅



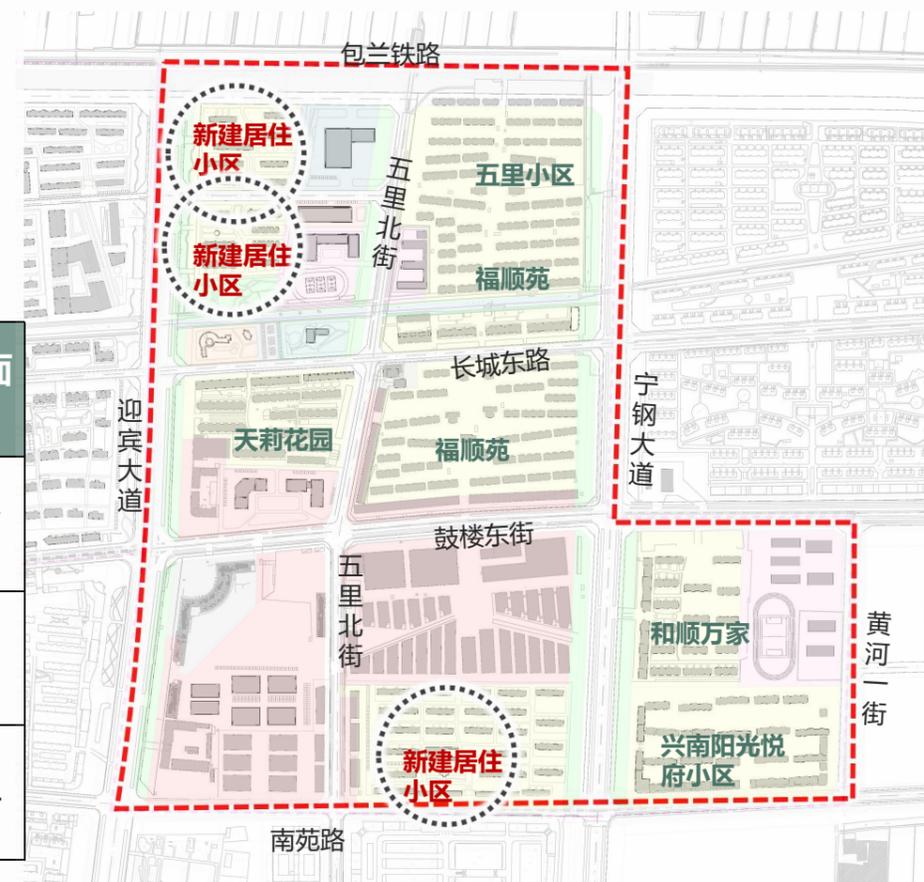
居住生活片区

新建居住小区

规划总建筑面积15.5万平方米



序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	住宅	150138.5	24660.17
2	商业	15253.16	1623.07
	总计	155003.01	26283.24

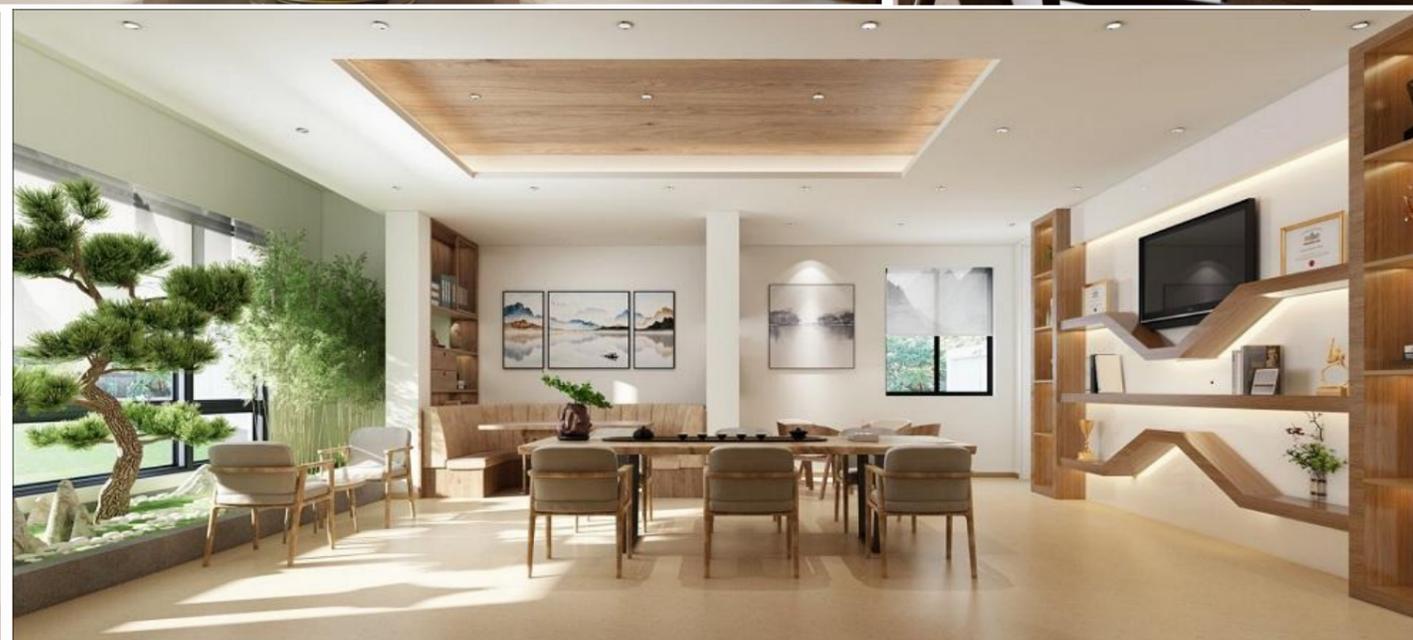
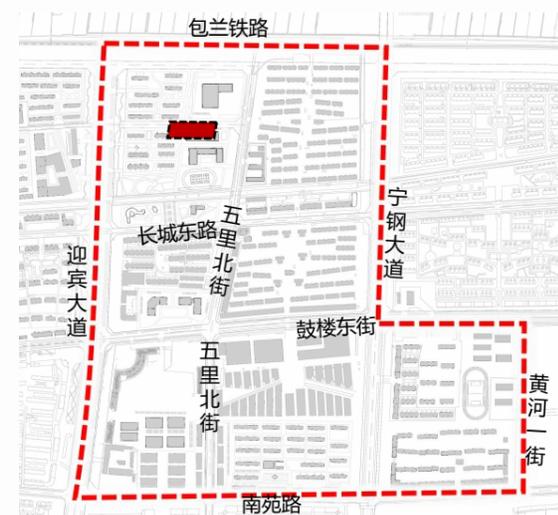


公共配套片区

新建老年养护院-养老院

规划总建筑面积1.75万平方米

序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	医疗	17464.7	2910.78

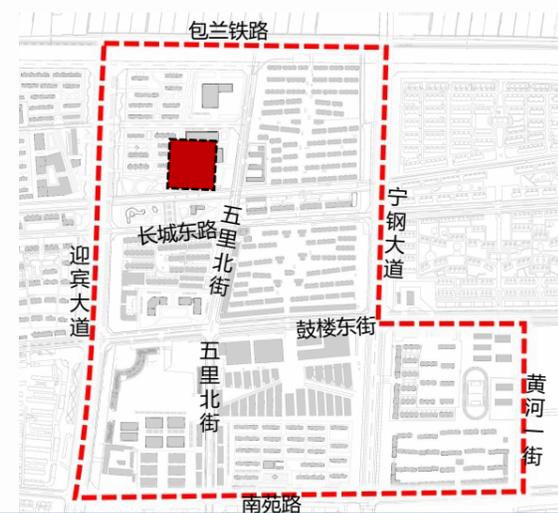


公共配套片区

新建小学1所

规划总建筑面积1.00万平方米

序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	学校	10099.43	3366.48



公共配套片区

新建文化中心

规划总建筑面积0.4万平方米

序号	建筑类型	总建筑面积(m ²)	建筑基底面积(m ²)
1	文化	4027.4	1381.63



公共配套片区

新建多功能运动场

规划总建筑面积1466.39平方米

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	体育	1.04	1466.39	733.19



开敞空间

十里水街、社区公园、带状绿地——室外休闲界面、慢行道、城市“慢”场所

规划社区公园面积1.19公顷

景观布置

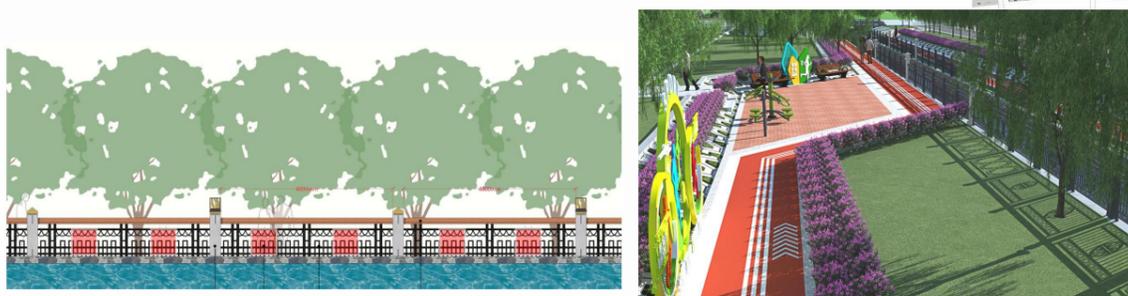
在轴线上布置“黄河文化、边塞文化”等中卫文化景观小品

休闲绿地/社区公园

用于市民的游园、休憩等日常活动

十里水街

建设成一个休闲健身、文化娱乐、集地域历史文化及生态体验为一体的综合性生态绿道。



综合交通规划

补齐对外通道 + 内部微循环

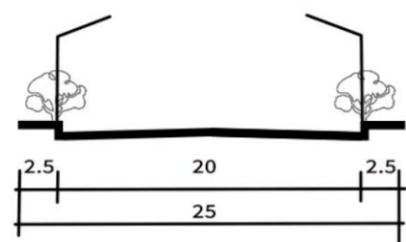
新建铁东路以实现与外部主干道（迎宾大道、宁钢大道）的高效衔接；同时加密内部街巷。形成“两横三纵”骨架，利用支路服务于高密度地块。

新建铁东路和2条街巷道路

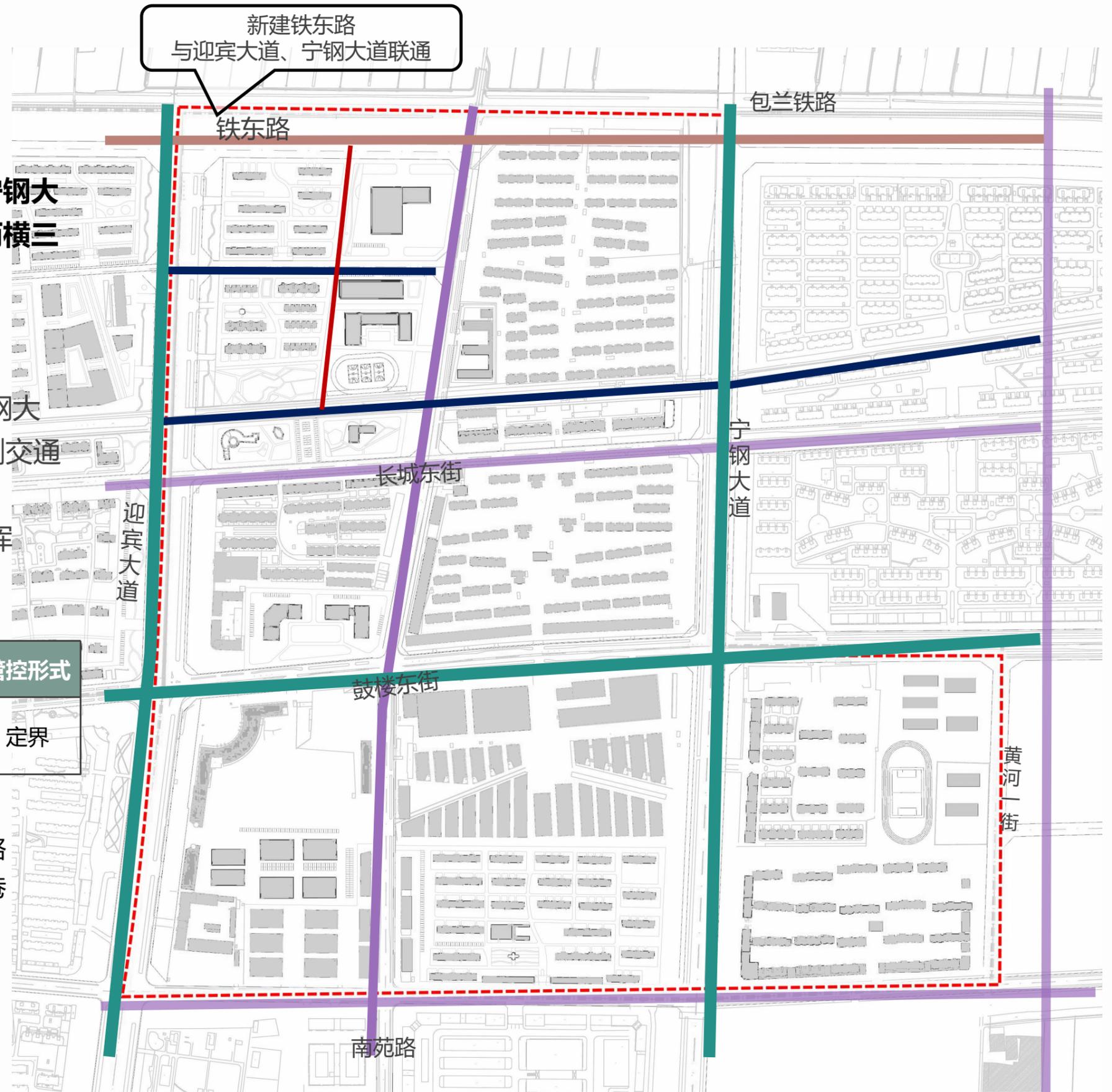
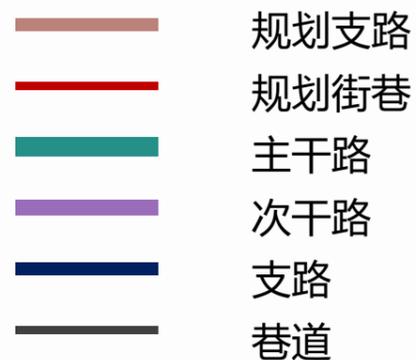
打通北向咽喉：新建的铁东路与迎宾大道、宁钢大道形成有效的“L”型或“T”型交叉，消除北侧交通瓶颈。

慢行系统配套：结合内部密集的街巷网络，发挥“小街区”优势。

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



铁东路道路断面图



停车场设施规划

整体遵循“集中布局、多类型互补”

思路

片区以路内停车和配建停车为主要停车方式，同时着重增加公共停车泊位，并配套设置集中式停车场，形成多元且完善的停车设施体系。

1.路内公共停车场

规划在五里北街、五里南街东西两侧设置路内公共停车场，共计可提供停车泊位240个，能够就近满足周边区域的临时及日常停车需求。

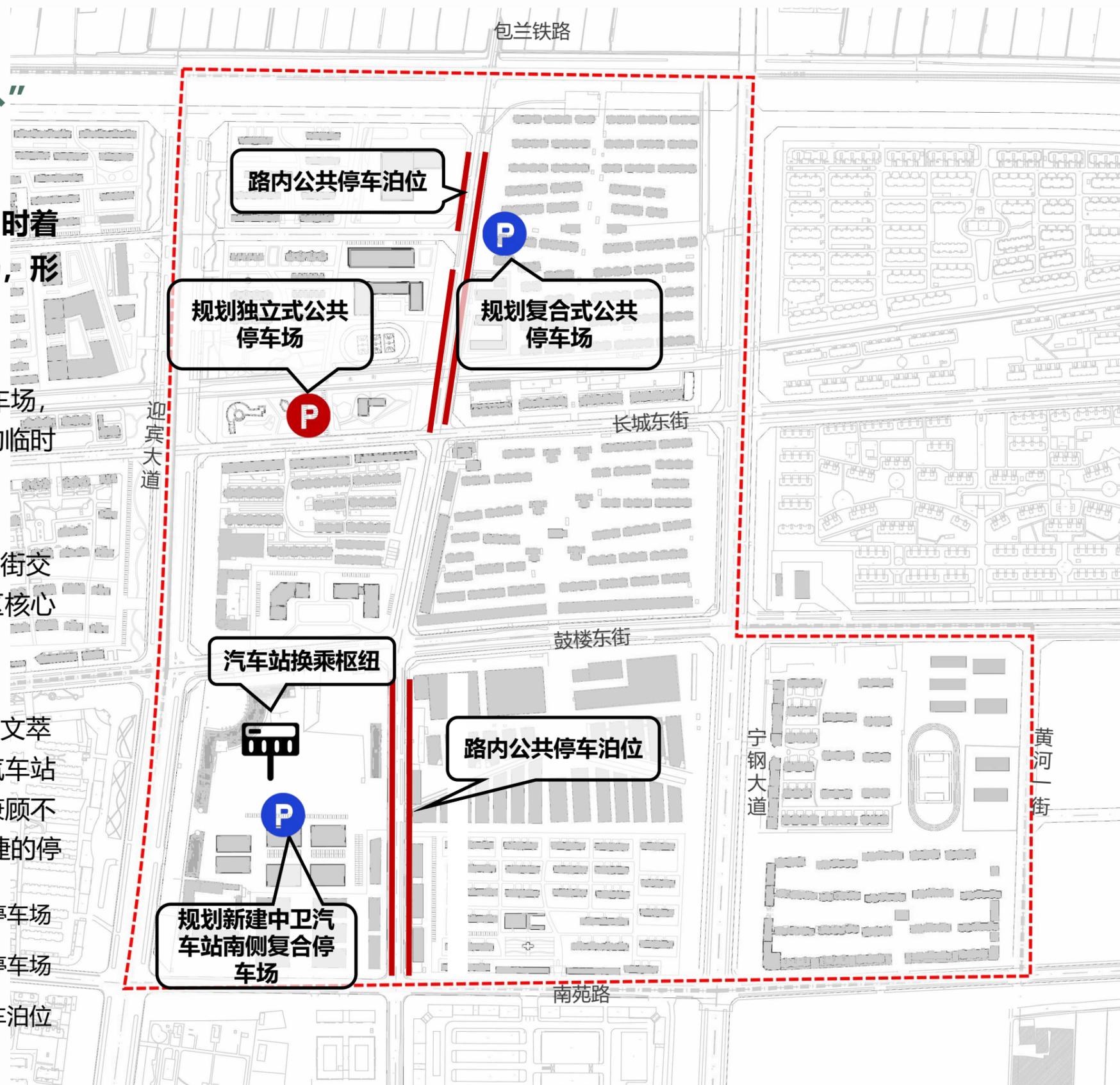
2.独立式公共停车场

规划1处独立式公共停车场，选址于迎宾大道与长城东街交叉口东北侧，该停车场可提供停车泊位100个，为片区核心区域补充公共停车资源。

3.复合式公共停车场

规划2处复合式公共停车场，分别为：一是五里北街与文萃北路交叉口东侧停车场，规划泊位100个；二是中卫汽车站南侧停车场，规划泊位140个，两处复合式停车场可兼顾不同区域的停车需求，尤其为汽车站周边的客流提供便捷的停车保障。

-  独立式公共停车场
-  复合式公共停车场
-  路内公共停车泊位
-  换乘枢纽

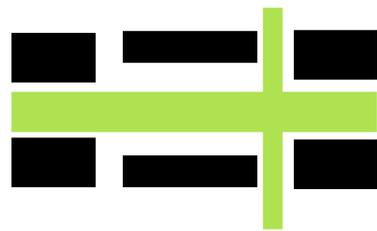


风貌分区

引导特色鲜明协调统一的3大风貌分区

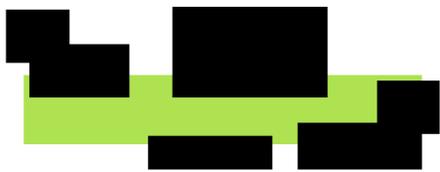
品质宜居风貌区

- 1.板式住宅与点式相结合的建筑肌理，注意由北向南逐渐提高的景观序列。
- 2.尺度宜人的街巷空间。



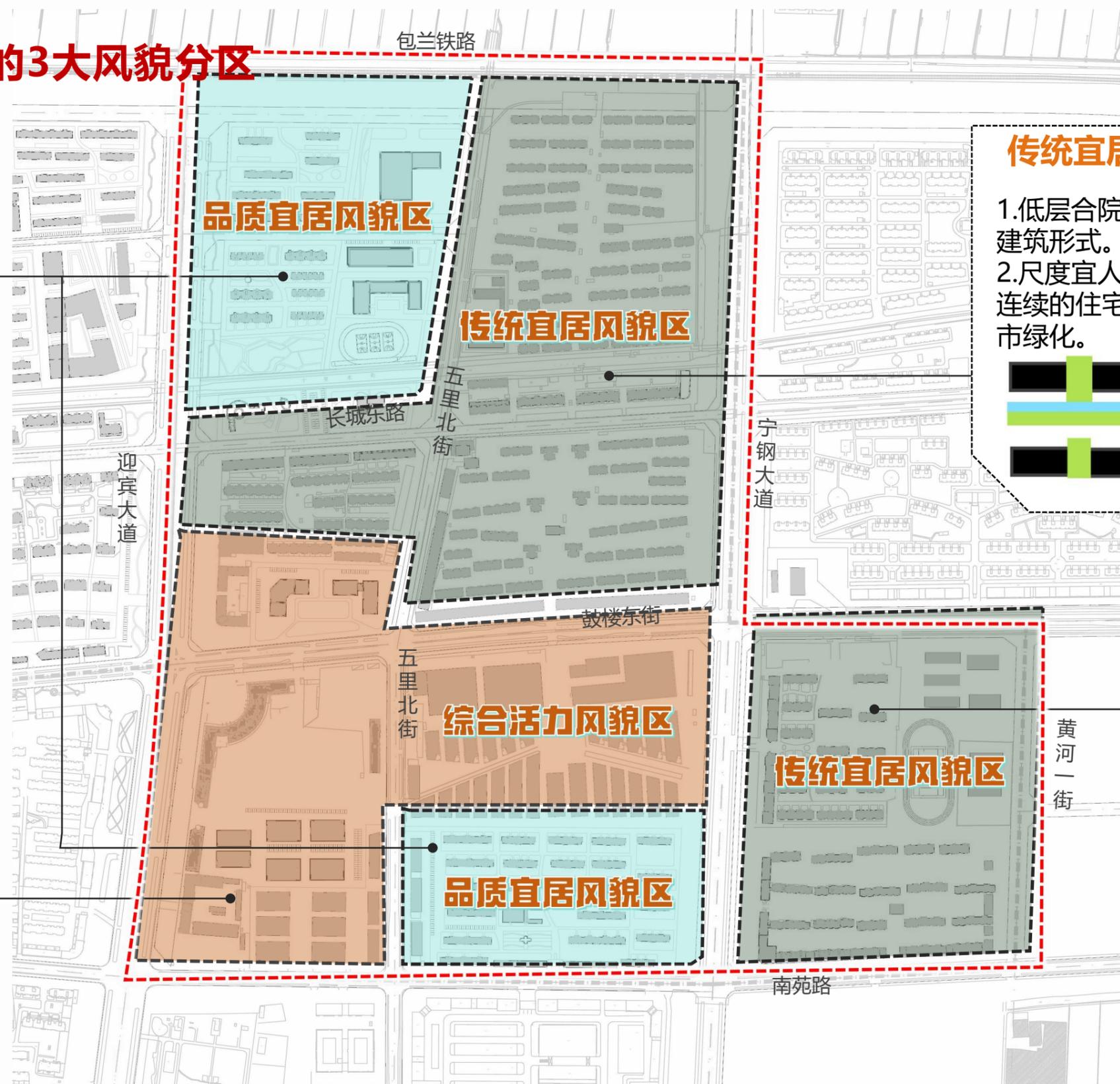
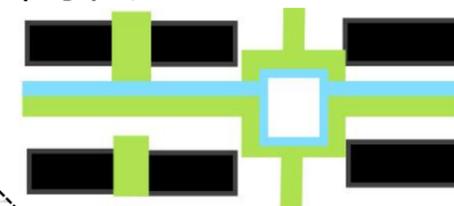
综合活力风貌区

- 1.围合式建筑肌理，形成错落有致的城市开敞空间。
- 2.公服建筑庄严大气，商业建筑时代热情。



传统宜居风貌区

- 1.低层合院、多层洋房等建筑形式。
- 2.尺度宜人的街巷空间，连续的住宅区结合带状城市绿化。

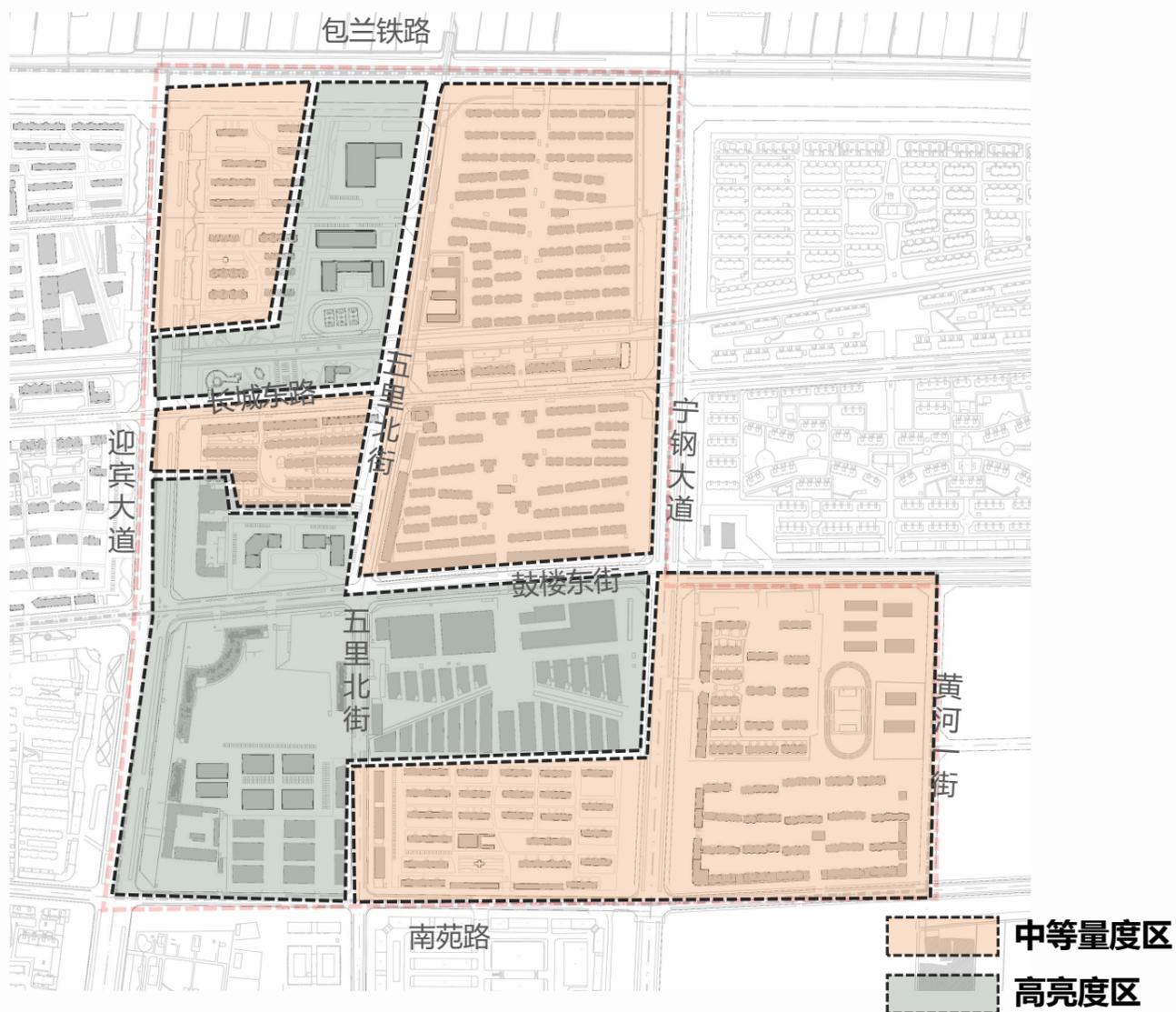


建筑风貌

风貌特征	<p style="text-align: center;">品质宜居风貌区</p> <p style="text-align: center;">□ 温馨宜居、舒适细腻</p>	<p style="text-align: center;">传统宜居风貌区</p> <p style="text-align: center;">□ 深厚祥和、缤纷热情</p>	<p style="text-align: center;">综合活力风貌区</p> <p style="text-align: center;">□ 简洁高效、活力欢快</p>
建筑风格	<p style="text-align: center;">多元现代+新中式</p> <p style="text-align: center;">砂浆或抹灰墙面、简洁格窗和玻璃栏杆、平屋顶</p>	<p style="text-align: center;">传统建筑+简约中式</p> <p style="text-align: center;">坡屋顶、规则条窗、抹灰墙面或石材贴面</p>	<p style="text-align: center;">简约现代式</p> <p style="text-align: center;">石材贴面、几何造型、建筑连廊、海绵屋顶</p>
街道管控	<p style="text-align: center;">打造尺度宜人的街巷空间，注重生态、慢行、康体等配套设施、基础设施配置</p>	<p style="text-align: center;">街巷空间整治 注重生态、慢行、康体等配套设施</p>	<p style="text-align: center;">街道一体化设计,街道家具艺术化创新, 打造活力沿街界面</p>
建筑色彩	<p style="text-align: center;">主色调：灰白、灰色和浅黄色 辅助色：灰橙、砖红色等 负面清单：禁止使用高艳度色彩,商业建筑可适当使用中低艳度点缀色</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>主色调</p>  <p>辅助色</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>居住 办公</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>商业</p> </div> </div>	<p style="text-align: center;">主色调：浅黄色、灰白色、浅褐色 辅助色：深灰，褐色红褐色等 负面清单：禁止使用一种主色彩和两色面积相等或对比过强</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>主色调</p>  <p>辅助色</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>居住 商业</p> </div> </div>	<p style="text-align: center;">主色调：浅灰、浅蓝、银灰等冷色调 辅助色：少量暖色调烘 负面清单：禁止大面积使用两种高艳度色彩以及红绿，黄蓝等对比强烈的互补色</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>主色调</p>  <p>辅助色</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>办公 商业</p> </div> </div>
建筑意向			

照明分区

- 根据单元及周边区域功能性质及环境亮度，划分为中等亮度环境区、高亮度环境区两个环境区。公共服务及商业区为高亮度区，其他区域为中等亮度区。
- 中等亮度区应设置功能照明，可适度设置景观照明；高亮度区应设置功能照明，适宜设置景观照明。



街道照明

- 混合型街道两侧的建（构）筑物、景观设施设置景观照明时，不应与道路功能照明相冲突；景观照明宜与功能照明结合设计；道路照明所选用的灯具、灯杆造型和外观颜色，宜体现所在街道的特征。
- 生活型街道不应设置大规模的动态照明、媒体立面照明和演绎照明；应控制街区内夜景照明对居住区的室内光干扰；人行步道应设置功能照明；无条件设置功能照明的人行步道，应利用沿街建筑、构筑物或景观设施设置其他照明方式。



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、媒体照明相结合的方式；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

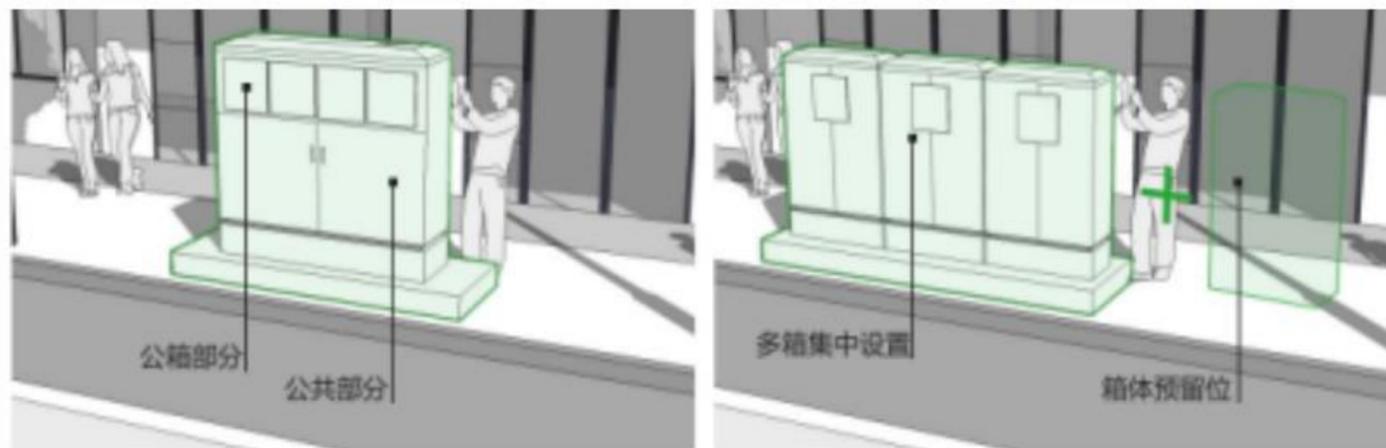


第二层：
高度2.5m~5.5m
可设置警示禁止标志牌、分道指示标志牌、人行或非机动车交通信号灯等设施

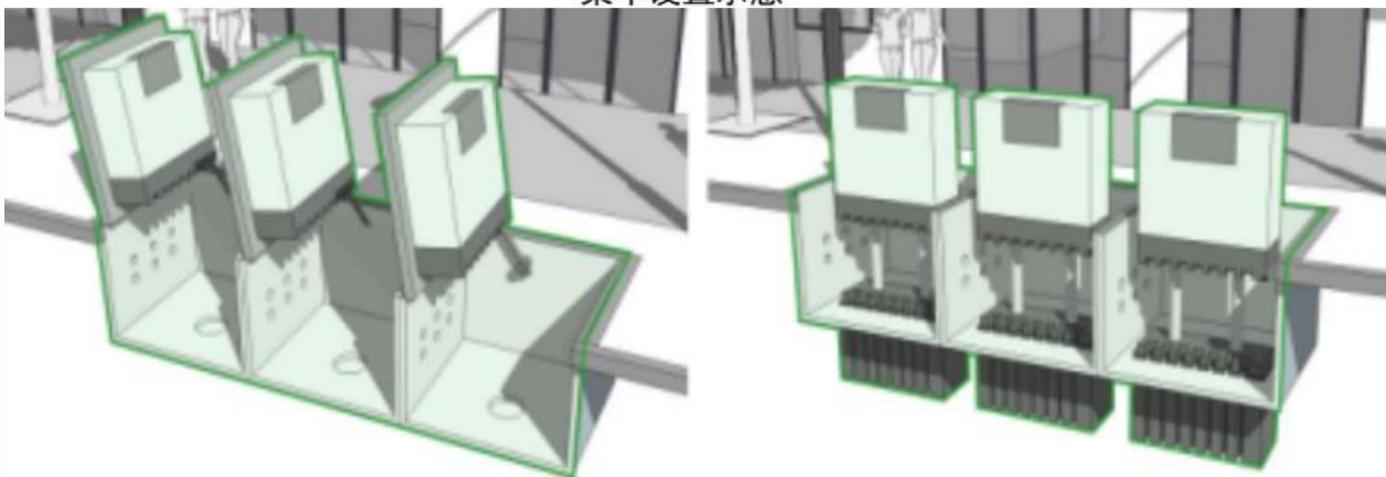
第一层：
2.5m以下
内藏小型弱电箱体、检修门、设施铭牌等



自行车停车设施、交通设施灯杆样式



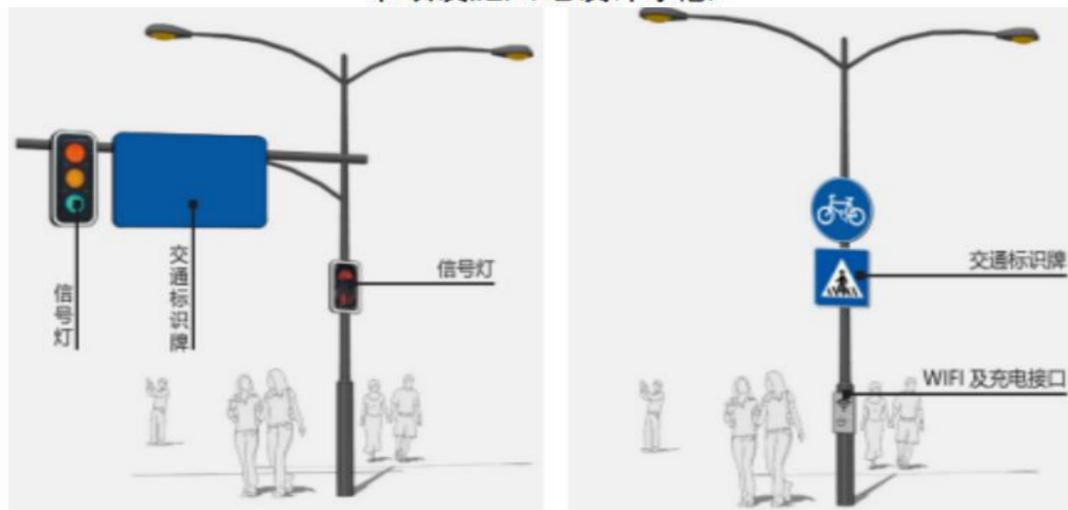
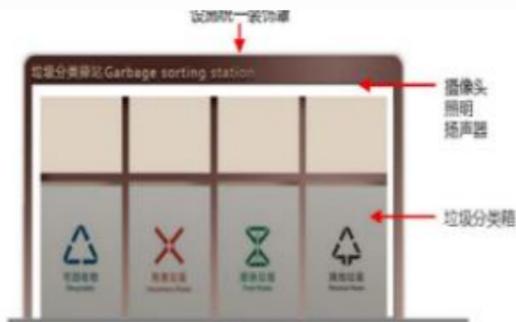
集中设置示意



市政设施入地设计示意



废物箱设计意向

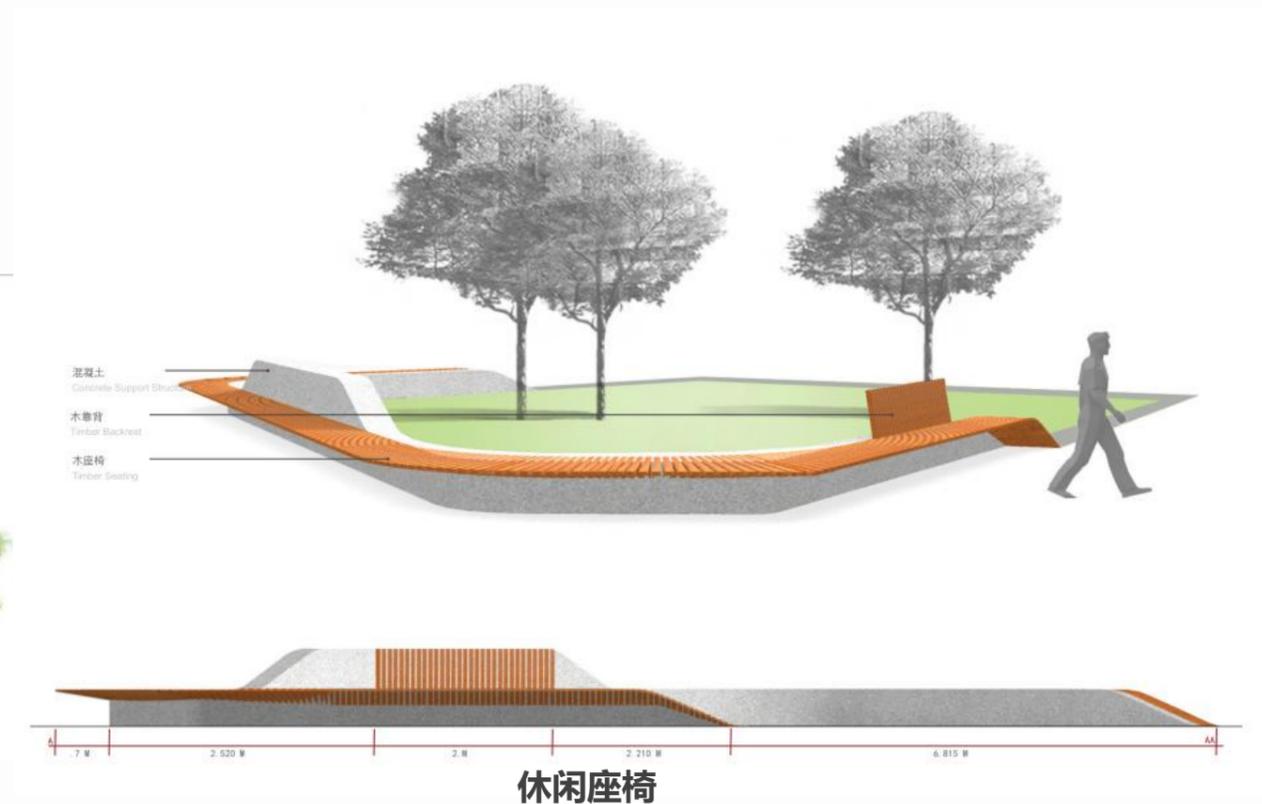


多功能灯杆设计示意

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

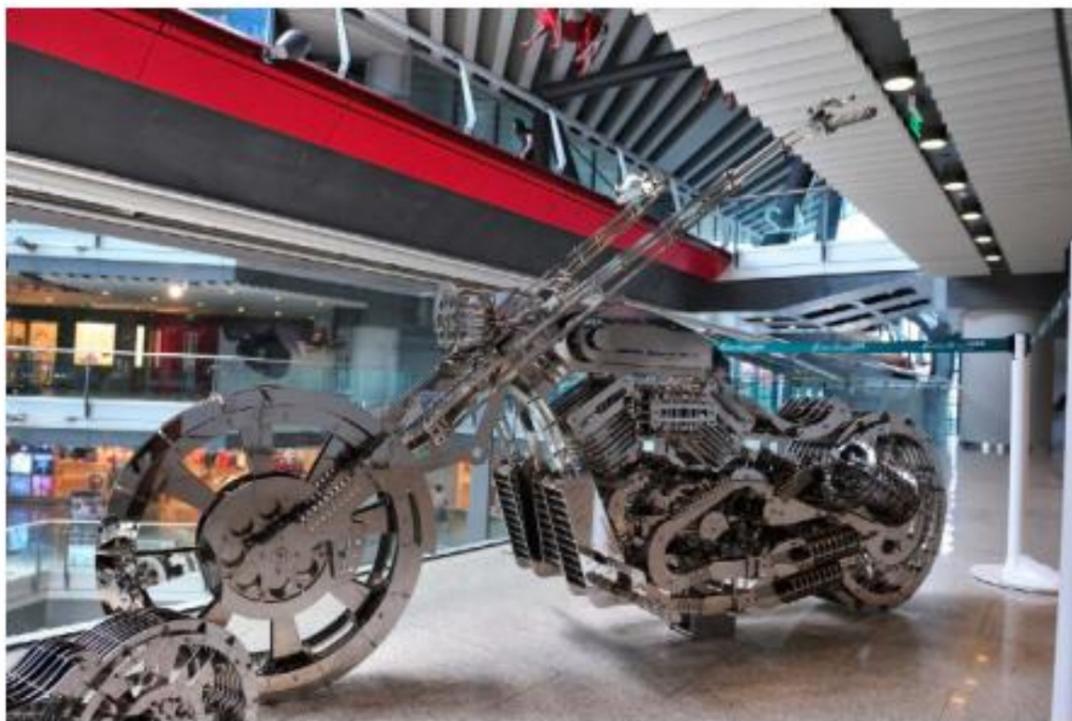


标识牌

景观小品类——艺术化设计，提升艺术氛围，塑造特色空间



景观小品类——采用可变性设计，增加空间的变化和趣味性





5 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十八项：

● 生活功能类

- ① 新小区建设项目
- ② 和顺万家烂尾楼续建
- ③ 垃圾转运站建设项目
- ④ 养老院、老年养护院项目
- ⑤ 小学建设项目
- ⑥ 社区公园建设项目
- ⑦ 十里水街改造项目
- ⑧ 文化中心项目
- ⑨ 多功能运动场地建设项目
- ⑩ 城区老旧管网更新改造项目
- ⑪ 南苑路“四类管线”更新改造项目
- ⑫ 中卫市迎宾大道排水防涝雨污分流改造项目



本单元更新项目共划分为三大类十八项：

● 交通功能类

- ① 铁东路建设项目
- ② 文萃北路建设项目
- ③ 独立式公共停车场项目

● 产业功能类

- ① 低效工业搬迁项目
- ② 低效商业改造升级项目
- ③ 中卫市汽车站南侧未开发更新土地利用项目



本次更新项目涉及3种类型、18个项目，共投资13.01亿元，其中：项目总投资11.66亿元，资本金收益及贷款利息1.41亿元。

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	新小区建设项目	占地面积19.38公顷，规划总建筑面积15.5万平方米，其中住宅建筑面积150138.5平方米。	62001.20	市场化类资金
2		社区公园建设	占地1.19公顷。	714.00	政府类资金
3		和顺万家烂尾楼续建项目	二期工程共7幢住宅楼(5#、6#、8#、9#、12#、13#、15#)；总计住宅420套，面积45450.54㎡，储藏室4200㎡(370个)，车位390个。针对已封顶的楼栋，集中开展室内装修、水电管线铺设及调试，重点完成墙面抹灰、地面找平、门窗安装等关键工序。	6500.00	市场化类资金
4		垃圾转运站建设	在新建1座智能化垃圾分类中转站(单座规模150吨/日)，配备压缩设备、除臭系统及渗滤液预处理设施；占地2.52公顷，建筑面积8867.24平方米，建筑基底面积5028.35平方米。	2660.17	政府类资金
5		养老院和老年养护院建设项目	占地面积7600平方米，建筑面积17464.7平方米。	8732.35	
6		十里水街改造项目	长度870km，对渠道进行安全提升改造，加固驳岸、安装防护栏杆、清淤疏浚等。	500.00	政府类资金
7		小学建设项目	占地7.15公顷，建筑面积10099.43平方米。	5049.72	
8		文化中心建设项目	占地1.00公顷，建筑面积4027.4平方米。	2013.70	
9		多功能运动场地建设项目	占地1.04公顷，新建总建筑面积1466.39平方米，建筑基底面积733.19平方米。	806.51	
10		城区老旧管网更新改造项目	在鼓楼东街铺设雨水管1580米，污水管790米；新建黄河街(中央大道到丰安路)600米污水管道，采用DN500钢筋混凝土管。鼓楼东街总长度890米，黄河街总长度600米。	596.00	政府类资金
11		南苑路“四类”管线更新改造项目	总长度约1.7km。	680.00	
12		中卫市迎宾大道排水防涝雨污分流改造项目	起点包兰铁路，终点滨河北路，新建D300-D1800雨水管4.33公里、更新D600-D1600污水管1.4公里，更新DN400给水管1公里，更新De400-De500PE再生水管1.4公里，路面恢复及配套完善相关设施。	6000.00	
13			小计		96253.66
14	交通功能类	铁东路建设项目	长度1.6km，红线宽度25米。	1600.00	政府类资金
15		文萃北路建设项目	长度400米，宽度20米。	400.00	
16		独立式公共停车场项目	占地面积2960平方米，规划停车泊位100个。	88.80	
17		小计		2088.80	
18	产业功能类	低效工业搬迁项目	占地面积16.74公顷，迎宾大道东侧低效汽修和低效建材等工业，搬迁入园，集群化发展。	2519.62	政府类资金+市场化类资金
19		低效商业改造升级项目	规划总建筑面积1.32万平方米。	5960.63	市场化类资金
20		中卫市汽车站南侧未开发更新土地利用项目	规划总建筑面积2.01万平方米。	9033.20	
21		小计		17513.44	
22		合计		115855.90	
23	其他费用	建筑拆迁	拆除建筑面积76233.86平方米，其中工业建筑65782.86平方米，商业建筑9481.29平方米，办公建筑969.71平方米。	762.34	
24		小计		762.34	
25		合计		116618.24	

投资成本情况

1.非盈利投资3.31亿元;

2.可盈利部分投资8.35亿元;

3.资本金收益及贷款利息1.41亿元, 其中: 资本金收益0.568亿元, 贷款利息0.842亿元。

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	762.34
2		拆迁安置建筑及其他费	2519.62
3	小计		3281.96
4	基本公共服务及市场化服务	养老院和老年养护院	8732.35
5		小学建设	5049.72
6		多功能运动场地	806.51
7		文化中心	2013.70
8		社区公园、十里水街	1214.00
9	小计		17816.28
10	道路市政配套	垃圾转运站	2660.17
11		道路建设工程	2000.00
12		独立式公共停车场	88.80
13		老旧管网	7276.00
14	小计		12024.97
15	商业地产	新建小区	62001.20
16		和顺万家烂尾楼续建项目	6500.00
17		低效商业改造升级项目	5960.63
18		中卫市汽车站南侧未开发更新土地利用项目	9033.20
19	小计		83495.03
20	合计		116618.24

项目收益情况

项目总收益约2.08亿元, 其中: 商业地产收益约1.09亿元, 土地收益0.99亿元

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	33952.48	1500
		低效商业改造升级项目	1986.88	1500
		中卫市汽车站南侧未开发更新土地利用项目	3011.07	1500
2	小计		38950.42	
3	土地收益		48393.71	2000
4	合计		87344.13	

资金平衡

项目总收益约8.731亿元, 非盈利投资、资本金收益及贷款利息需4.72亿元。