

中卫市城市更新专项规划

（2022-2035 年）

2024 年 12 月

目 录

第一章 总则..... - 1 -

 第一条 编制背景 - 1 -

 第二条 规划范围 - 1 -

 第三条 规划期限 - 1 -

 第四条 规划依据 - 1 -

 第五条 城市更新定义 - 2 -

第二章 总体目标..... - 3 -

 第六条 总体要求 - 3 -

 第七条 总体原则 - 3 -

 第八条 城市更新目标 - 3 -

 第九条 城市更新结构 - 3 -

第三章 核心任务 - 6 -

 第一节 人居改善，连片整治营造宜居新图景 - 6 -

 第十条 持续推进老旧小区改造 - 6 -

 第十一条 完善开敞空间网络体系，建设宜居园林城市 - 7 -

 第二节 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感 - 8 -

 第十二条 健全配套设施，建设公共服务设施完善的宜居地 - 8 -

 第三节 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力 - 8 -

 第十三条 优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障 - 8 -

 第十四条 保留“城市记忆”，因地制宜打造文旅消费聚集区 - 9 -

 第十五条 复兴历史商业街区，激活“夜经济” - 9 -

 第十六条 打造商业多中心发展格局，拉动新城活力 - 9 -

第四节 特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌	10
第十七条 打造古今相映、清新大气、溢彩沙都的城市色彩	10
第十八条 形成古城文脉传承，现代水韵交汇城市风貌	11
第十九条 传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点	12
第五节 筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设	12
第二十条 划定限制更新区域、推进海绵城市建设	12
第二十一条 持续推进积水点治理，重点解决城市排涝难题	13
第二十二条 通过多元化的雨水管理措施实现循环使用	13
第六节 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统	14
第二十三条 完善城市交通体系建设	14
第二十四条 加快推进道路交通疏堵提畅工程建设	14
第二十五条 主客共享，构建“中卫绿脉”慢行网络	15
第七节 补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”	16
第二十六条 完善市政管网基础设施建设	16
第二十七条 完善应急避难设施建设	16
第四章 城市更新方式	18
第二十九条 合理确定城市更新方式	18
第五章 城市更新分类指引	20
第一节 历史文化要素更新指引	20
第三十条 统筹历史建筑保护、工业遗产保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展	20
第二节 老旧住区更新指引	21
第三十一条 加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善和品质提升	21

第三十二条 尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境	- 21 -
第三节 老旧厂区更新指引	- 22 -
第三十三条 盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力	- 22 -
第四节 老旧市场更新指引	- 23 -
第三十四条 促进低效市场转型升级，优化市场空间布局，构建新型商贸集群	- 23 -
第五节 老旧街区更新指引	- 24 -
第三十五条 结合现有历史文化资源，塑造具有中卫特色的商业文化街区，提升街区活力	- 24 -
第六节 其他类型更新指引	- 25 -
第七节 战略用地更新指引	- 25 -
第六章 更新单元划定指引	- 26 -
第三十六条 更新分区划定原则	- 26 -
第三十七条 更新分区划分	- 26 -
第三十八条 更新单元划定原则	- 26 -
第三十九条 更新单元指引	- 28 -
第七章 建立健全实施保障体系	- 32 -
第一节 建立健全实施保障体系	- 32 -
第四十条 建立国土空间规划引领、更新规划统筹指导的体系，加强规划传导	- 32 -
第四十一条 构建“地方法规+技术指引+配套政策”的城市更新政策体系	- 32 -
第四十二条 建立“专项-单元-项目”三类实施统筹体系	- 32 -

第四十三条 搭建多元协商平台的治理体系，提供多方合作型城市更新治理	- 33 -
第四十四条 低效用地更新实施政策：中卫市容积率转移和奖励	- 34 -
第二节 近期更新任务	- 36 -
第四十五条 落实国控要求，聚焦更新重点区域	- 36 -
第四十六条 对接更新行动计划，推进更新项目实施	- 36 -
附表一：低效用地明细表	- 38 -
附表二：闲置用地（含建筑）明细表	- 41 -
附表三：老旧住区明细表	- 42 -
附件一：中卫市城市更新专项规划（2022-2035 年）说明书	
附件二：中卫市城市更新专项规划（2022-2035 年）图集	
附件三：中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035 年）	

第一章 总则

第一条 编制背景

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

第二条 规划范围

本次重点更新范围包括黄河北岸主城区和南岸中卫南站片区。东至宁钢大道、柔三街，西至机场大道（含旅游新镇片区），南至黄河北岸及南岸中卫南站片区，北至包兰铁路沿线。面积约 32.19 平方公里。

第三条 规划期限

本规划期限为 2022-2035 年。近期为 2022-2025 年，远期为 2026-2035 年。

第四条 规划依据

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

（5）中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36 号）

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

（7）《住房和城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30 号）

（8）《宁夏回族自治区城市更新技术导则》

（9）《自治区推进新型城镇化工作领导小组办公室印发〈关于统筹推进城市更新的实施方案〉的通知》（宁城办发〔2023〕2 号）

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

（11）《宁夏回族自治区城镇老旧小区改造技术导则》

（12）《中卫市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

（13）《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024 年）》

第五条 城市更新定义

中卫市城市更新定义是指在城市建成区内，为持续改善城市空间形态和功能，对历史文化、老旧住区、老旧厂区、老旧市场、老旧街区以及其他类等存量资源开展的建设和治理活动，具体包括城市格局、文化、民生、产业、生态、支撑系统的更新。

第二章 总体目标

第六条 总体要求

党的十九届五中全会提出实施城市更新行动，将城市更新上升为国家战略，并首次写入我国五年规划，作为“十四五”规划和2035年远景目标纲要的重大工程项目，党的二十大报告再次强调实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造“宜居、韧性、智慧”城市。

第七条 总体原则

人民城市人民建、人民城市为人民。城市是人集中生活的地方，城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。要提高城市治理水平，推动治理手段、治理模式、治理理念创新，加快建设智慧城市，率先构建经济治理、社会治理、城市治理统筹推进和有机衔接的治理体系。

第八条 城市更新目标

总目标：通过实施城市更新，加强城市基础设施建设，打造“宜居、韧性、智慧”城市。

围绕“宜居、韧性、智慧”目标，统筹完成“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”七大核心任务。积极探索城市更新统筹谋划机制、探索城市更新可持续模式、探索建立城市更新配套制度政策。

第九条 城市更新结构

明确城市更新结构，逐步分区分类推进城市更新工作。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。**两轴**指鼓楼南北街有机更新主轴、鼓楼东西街有机更新次轴；**三核**指鼓楼文化商业焕活核心、公共服务更新核心、枢纽旅游服务核心；**三片**指更新改造北部片区、更新提质南部片区、战略提升高铁片区；**多点**指滨河镇更新提升中心、教育科研提质中心、文昌镇更新提升中心、旧市场转型升级中心、基础设施提质中心。

构建“三级圈层”更新分区结构，打造中心城市更新新引擎。划定“内-中-外”三级更新圈层，不同圈层侧重点不同。依托不同圈层的不同重点方向的指引，对更新分区和更新单元的更新内容和更新方式进行确定，为优化城市发展空间结构、发展文商旅服支撑功能、完善城市服务功能提供支撑和保障。**内圈层**北至长城东路、东至文昌南街、南至香山东路、西至兴隆北街-向阳街，是鼓楼文化商业核心区，以重点保护与高效利用为主，把历史传承、文旅商业、建筑保护和社区营造四者融为一体，强化文旅商业核心建设。**中圈层**北至规划边界北部，东至文萃北街、迎宾大道，南至中央大道、南苑西路，西至鼓楼西街，是城市更新主要功能区。以空间优化与功能完善为主，优化城市用地功能及空间布局、建筑布局肌理、街巷空间形象风貌。推进鼓楼南北街更新主轴和鼓楼东西街更新次轴两侧老旧小区改造与立面出新，及老旧商业店招整治与界面出新。**外圈层**是中圈层以外所有建成区，重点关注旧改工作，是对老旧小区基础改造、旧市场、旧工业集

约式转型发展进行更新提升。并进一步加强基础设施配置完备、补齐完善公共服务设施。

第三章 核心任务

第一节 人居改善，连片整治营造宜居新图景

第十条 持续推进老旧小区改造

推动老旧小区更新，分类确定基础类、完善类、提升类更新方式改善居民居住条件。按照《国务院关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》的相关要求，明确改造内容。城镇老旧小区改造内容分为基础类、完善类、提升类三类，加快推动实现“住有宜居”。**内圈层**老旧小区主要推进提升类改造，包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。**中圈层**老旧小区主要推进完善类改造，包括环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。**外圈层**老旧小区主要推进基础类改造，主要是市政配套基础设施改造提升（供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施）以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。

稳步开展“三个革命”更新改造工程，推进老旧小区改造工作。坚持问题导向。从房子开始到小区、到社区、到城市，去寻找人

民群众身边的急难愁盼等问题。持续推进老旧小区“三个革命”改造，建设完整社区。一是“楼道革命”，消除安全隐患，有条件加装电梯；二是“环境革命”，完善配套设施，加装充电桩等适老化的改造；三是“管理革命”，党建引领、物业服务。

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

第十一条 完善开敞空间网络体系，建设宜居园林城市

全面建设成为蓝绿交织、充满魅力的国家生态园林城市，构建水绿城互融、轴带串联发展的生态城市布局。构建“生态公园—城市公园—街头绿地”三级绿地游憩体系。提高公园服务半径覆盖率，实现住建部提出的居民出行“300 米见绿、500 米入园”目标。依托沙坡头亲水景观轴、滨黄河景观轴，构建蓝绿体系成网，打造滨水穿城林、四通八达的绿道体系，优化慢行网络。进一步提升重要开敞空间风貌品质，补充功能设施，增强开敞空间综合服务功能。

打造差异化主题公园，充分利用零散绿地。针对旅游城市发展目标，打造差异化发展的主题公园。利用街巷边角地、零星地，建设公园、体育运动场等活动空间，更新提升现状南苑公园、文

化广场环境及配套品质，鼓励公共艺术融入公共空间。

第二节 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感

第十二条 健全配套设施，建设公共服务设施完善的宜居地

以国土空间规划为依托，补齐各板块市级公服设施，满足旅游城市民生配套的公共服务配套需求。通过城市更新和功能补齐，补足公共服务设施短板，增设中卫市医院、中卫市运动广场、中卫市田径场等市级公服设施；除补齐城市居民公共服务设施外，增补旅游文化相关服务设施，包括旅、文、教、体、卫、养老等。

以创建完整社区为目标，完善 15 分钟生活圈，构建服务便捷、出行方便的宜居生活圈。补齐、完善、提升完整社区生活环境、交通环境、服务体系、社区氛围、社区环境、治理体系六大方面内容。提升老年服务设施覆盖率，满足人口老龄化带来的养老设施需求。加强无障碍设施建设，将无障碍设施建设与城区建设挂钩、接轨。完善更新在道路、建筑物、医院等公共场所设置的残疾人通道、盲道、停车等设施。加强向阳小区等老旧小区邮件寄送服务、便民商业网点、环境卫生设施、社区文化设施等民生设施建设。

第三节 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

第十三条 优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障

合理外迁低端低效产业，集群集约发展。优化中卫市中心城

区产业空间布局，合理有序外迁汽修、殡葬、花鸟市场等产业，出台中心城区产业布局负面清单相关要求，营造宜居、宜业、宜游的现代化城市环境。

结合工业园区发展方向，重点发展云计算和大数据产业，推进产城融合发展。结合中卫市云计算和大数据产业发展需求，在西部云基地现状基础上，在风云路以南重点发展云计算和大数据产业。同时在中心城区西部，打造数字小镇，为数字人才提供优越的数字经济落地基础、构建住宅、总部基地、酒店、服务配套，推进产城融合发展。

第十四条 保留“城市记忆”，因地制宜打造文旅消费聚集区

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

第十五条 复兴历史商业街区，激活“夜经济”

促进街区夜间购物消费，联合打造向阳步行街和兴隆南街步行街，组织举办丰富的营销活动，进一步激发夜间消费潜力。在鼓楼、高庙等地标的基础上，加强“商圈+景区”互联互通，聚人气、引入流，充分激发古城商贸活力，打造新黄金十字路口。

第十六条 打造商业多中心发展格局，拉动新城活力

将鼓楼街区的商业进行更替，腾迁高端商业进入沙坡头水镇，

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

第四节 特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌

第十七条 打造古今相映、清新大气、溢彩沙都的城市色彩
在行政中心、老城居住片区的核心地段鼓励高明度、高饱和度的建筑立面主色调，以及较丰富的辅助色和点缀色。核心区向外明度、饱和度以及允许使用的辅助色、点缀色的面积和数量逐渐减少。历史文化片区与高庙、鼓楼风格协调一致，并在色彩上采用以红色、灰色、黄色等明清古建筑颜色为主要色调进行控制。

其中，商业建筑以浅灰色、褐石色为主，灰色和黄色线性点缀；办公建筑以米白色、灰色为主，灰色和黄色线性点缀；住宅建筑以白色、米黄色、褐石色为主色调，形成统一、雅致温润的色彩氛围；教育建筑以各类不同教育类型认同为标准，相邻院校之间宜保持相同或相近的建筑风格及色彩；市政建筑以白色为主，赭石为辅，灰色和黄色线形点缀。

城市色彩正面清单，推荐主色调以高明度、低彩度的暖色，中高明度、低彩度的米白色；辅助色以砖灰色、朱红色、浅棕色、中黄色为主；点缀色以明黄、朱红色高彩度、中明度的多色相色

彩为主。

城市色彩负面清单，禁止使用中高彩度冷色系色彩作为建筑主调色及大面积玻璃幕墙的色彩；严禁采用除推荐主调色之外的其他高彩度色彩作为建筑主调色；禁止使用高彩度或低明度色彩作为高层建筑的主调色；禁止使用高彩度的色彩作为行政办公、商务、医疗等公共类高层建筑的主色调。

第十八条 形成古城文脉传承，现代水韵交汇城市风貌

为构建“一心，三片，三轴，两廊”的城市风貌结构，对各个分区和重要廊轴采取一系列风貌管控策略。历史文化核心双轴引领，古韵重塑；文化驱动，城商旅集聚。历史老城风貌片区采用依托历史文化资源，延续老城整体风貌；加强传统街坊格局和空间肌理延续；营造尺度宜人城市公共空间，延续街道空间，逐步恢复老城风貌格局。现代新城人文风貌片区合理控制建筑高度，塑造顺应香山湖公园与黄河的城市天际线；预留鼓楼街、怀远街、前进路、秀水街等生态景观廊道；结合重要商业地区营造系统连续公共空间，提升片区活力。高铁门户风貌片区以交通、旅游服务、购物、娱乐、酒店等功能为主，打造区域综合交通枢纽和景区化功能区。黄河古城历史文化轴梳理修复古城格局，以鼓楼街为轴古韵重塑塑造展示空间，植入文化，驱动古城活力。沙坡头大道现代城市风貌轴以大漠文化为主题，设置大漠文化主题特色公共艺术品；打造滨水道路与水系之间慢行绿道。老城城市风貌中轴通过纵向串联新老城市核心，打通城市关系，形成传统与现

代街区相交融的生活景观轴线。

第十九条 传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点

塑造圈层特色风貌，形成“圈层化”区域管控。内圈层：重塑文化街巷立面，传承延续传统文化风貌。通过传统风格样式城市家具和配套设施，营造文化延续氛围街道空间，引入智慧化旅游服务设施。**建筑造型：**新中式、大气，圈层色彩：古建原汁原味，其他以砖红色和暖色为主。**中圈层：**加强对原有建筑立面、人居环境进行修缮，提供居民活力公共空间，营造特色宜居环境。**建筑造型：**现代简约，圈层色彩：砖红色主调色，点缀灰白、绿色、蓝色。**外圈层：**突出“新”中卫的魅力，建设现代化地标性建筑，展现新中卫城市的风采。**建筑造型：**现代大气。**圈层色彩：**米白色主调色，点缀砖红、黄绿。

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

第五节 筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设

第二十条 划定限制更新区域、推进海绵城市建设

划定限制更新区。现有建成区范围内具有重要生态功能的湿

地、河湖、水系、绿地（如香山湖等）划定为限制更新区域，同时建议在出台的《中卫市城市更新管理办法》中，制定相关措施。通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等推进海绵城市工程建设。

第二十一条 持续推进积水点治理，重点解决城市排涝难题

持续推进易积水点排水管网改造。逐步打通城市“断头管”，进一步畅通排水。加强内涝积水点治理，编制易涝风险点整治方案，制定整治计划，尤其对重点易积水点分别落实“一点一策”，修订完善多种应急排水预案，分步组织实施，全面消除易涝风险点。

设置排水防涝监测点提升预警能力。建立积水点自动监测站，并向社会发布积水内涝风险地图，提醒市民规避积水内涝风险。优化完善中心城区抢险基点布局，扩大移动抽排装备规模，实现抢险单元 30 分钟内到达、核心区 20 分钟内到达。在汛期来临前都要对雨水口、检查井等排水设施开展小“手术”，清掏管道内的杂物，让雨水排放更顺畅。

第二十二条 通过多元化的雨水管理措施实现循环使用

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

调蓄池和雨水泵站增强储水能力，有效缓解旱季用水压力。

在暴雨天，当路面积水无法顺利排入河道时，雨水将经过收水系统进入管道，最终流向调蓄池，成为盛放雨水的“大水缸”，然后通过调蓄池的水泵提升到出水渠道，再带压强排放至需要用水的各处。

第六节 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统

第二十三条 完善城市交通体系建设

推动区域交通建设，打通城区对外交通“大动脉”。加强中卫至中宁东西向交通联系，完善区域高速公路网络，打造“七横六纵”的区域主干路网系统。打通应理北街、怀远北街与包兰铁路下穿的对外交通通道，保障中心城区与北部村镇的交通联系。打通城区南苑东路延伸段道路（柔一街至柔三街段），加快富民南路南延建设，畅通城区对外交通。

完善“五横九纵”的主干路网体系。构建五横（鼓楼东西街、沙坡头大道、平安路、滨河大道、滨河南路五条东西向主干道）、九纵（迎宾大道、宁钢大道、怀远街、鼓楼南北街等九条南北向主干道）的城区路网体系。

第二十四条 加快推进道路交通疏堵提畅工程建设

推进维修改造、安全提升、慢行完善、打通断头路等工程，提升交通出行品质。加快推进鼓楼南街、应理北街、新墩南街道路维修改造工程，改造、维修人行道基础设施及路面地砖损坏、井盖损坏修复等。加快推进丰安路、鼓楼东街、长城路、怀远北

街、南苑路全段（迎宾大道以西）安全提升工程，消除道路交通安全隐患。加快推进五里南街、十里水街、黄河街（沙坡头大道-平安大道）慢行完善工程，提升人居环境，鼓励绿地出行。加快推进新墩路-鼓楼西街、和睦巷-鼓楼东街、瑞丰路-鼓楼西街等断头路打通工程，畅通城市微循环。

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

发挥产业优势，探索智慧交通管理模式。发挥中卫大数据智慧产业优势，建设智慧平台，及时监测预警，提升道路安全风险监测预警能力。建设智慧交通系统，实现智能路况诱导，智能停车系统，智能公交调度，智能安全监控等，提高交通运行效率，缓解交通拥堵，降低交通事故发生率，促进城市交通的可持续发展，构建智慧交通综合管理系统平台。

第二十五条 主客共享，构建“中卫绿脉”慢行网络

塑造“中卫绿脉”编织蓝绿慢行网络。结合生态廊道，设置2-4m宽慢行步道（禁止电瓶车与机动车驶入），推动慢行步道串联休闲空间和旅游景点，形成织就成网、贯穿全域的文旅公共

休闲体系。近期框架初定，建设鼓楼南北街、迎宾大道、平安东西路；中期织补加密，建设沙坡头大道、十里水街、怀远南北街、滨河北路；远期外围补齐，建设丰安东路、宁钢大道、机场大道。

第七节 补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”

第二十六条 完善市政管网基础设施建设

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

推进建设综合管廊。功能布局统筹安排、合理规划。协调各方面地下空间关系，综合利用地下空间资源；围绕公共管线布局，对中卫综合管廊进行合理布局。结合各类管线专项规划，将管线集中敷设、统一管理；结合新技术、新工艺、新材料建设安装综合规划，提高效率节约经济成本；建设统一管理平台，安装配套监控系统将数据集成管理，保障系统安全和地下管廊运行。

第二十七条 完善应急避难设施建设

完善应急避难设施系统，提升应急管理水平。应急避难场所

结合城市公园和学校操场，推动应急避难场所建设，增加设施服务范围，查漏补缺，促进均衡发展，提高安全指数。补齐已有应急避难场所的配套软硬件设施，提升服务功能。香山公园、红太阳广场、五环公园等；城市应急通道结合城市干道完善应急通道建设。沙坡头大道、平安大道、鼓楼南北街、鼓楼东西街等；建设救援疏散避难系统，提升应对突发公共安全事件的能力；完善疏散场所避难标识系统，标识信息内容明确简洁。

第二十八条 推进新型城市基础设施建设

加快推进新型城市基础设施建设，提升现代化治理水平。依托中卫市云计算产业优势，强化城市智慧化建设，全面推进城市信息模型（CIM）平台，实现城市智慧化管理；依托云计算基地数据中心等构建中卫数字平台，实施智能化市政基础感知管理；健全交通智能信号指挥系统，积极推进交通信号智能化，加强管网监测建设，构建健康、安全、智慧、高效的城市管网监测系统，保障城市正常运行；依托物联网技术，建设管廊信息系统推进管网智慧化管理，实时掌握运行数据，实现智能报警；加快新型城市基础设施智能化、智慧化更新改造，助力“云天中卫”建设。

第四章 城市更新方式

第二十九条 合理确定城市更新方式

以《宁夏回族自治区城市更新技术导则》为依据，中卫城市更新方式分为保护修缮、改造提升、功能优化和拆除重建四种。

保护修缮：在不改变建筑主体结构、建筑整体风貌和重要饰面材料的前提下，对建筑及建筑所在区域的市政基础设施、公共服务配套设施、公共空间等进行保护、修缮、整治。此类更新方式以更新范围内的文保单位、工业遗产、历史文化风貌片区、文化街区等历史文化资源为主。

改造提升：对于已具备改造条件的建筑物，在不拆除主体建筑的前提下，对现有建筑进行局部改造，通过少量增加用地或建筑规模等方式提升完善建筑使用功能。此类更新方式的对象主要包括：2005 年前建设的老旧住区、退二进二的工业用地、中止开发建设满一年但未构成闲置的工业用地、闲置用地和烂尾楼建设区域。

功能优化：依法依规按程序进行用地及建筑使用功能调整，针对符合政策的公共设施类和产业类更新可予以政策性支持。此类更新方式以建设质量较好，但经营效益较低的老旧街区、老旧工业和旧市场为主。

拆除重建：通过整治、改造无法消除负面影响的，拆除部分原有建筑，并按照规定进行重新建设，进行与城市发展相适应的

新的合理使用。此类更新方式的对象主要包括城市建成区范围内居住及配套设施落后的居住区、城中村（棚户区）以及空置废弃、布局散乱及不符合产业导向、能级或环保要求的低效工业区。

第五章 城市更新分类指引

第一节 历史文化要素更新指引

第三十条 统筹历史建筑保护、工业遗产保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展

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

保护传承大河机床厂工业文化记忆。充分挖掘工业场所精神价值，保护传承大河机床厂工业文化记忆，完善公共服务设施。结合自身价值特色开展多功能使用，鼓励发展文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能。

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

创新实施路径。结合历史文化资源现状特征与相关规划要求，重点地区进行申请式整院腾退，腾退空间优先完善公共服务设施，探索申请式改善路径。按照“政府协调支持、企业具体运作、社会各方配合”的工作思路，开展历史建筑风貌保护项目评估；探

索保护更新方式及配套实施政策。

第二节 老旧住区更新指引

第三十一条 加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善和品质提升

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

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

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

第三十二条 尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境

分类落实优化改造方案。结合中卫的特色和周边建筑风貌，对南苑东路北侧和南苑西路北侧的棚户区进行全面更新改造。对

整体环境差、改善难度高的棚户区拆除重建，对整体环境较好、优化难度低的棚户区以改造提升的方式为主。严格把控棚户区改造范围和标准，优先改造老城区内脏乱差的棚户区，改善城市中低收入家庭的居住环境。

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

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

第三节 老旧厂区更新指引

第三十三条 盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力

清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展。通过引导产业园区化发展，推动迎宾大道两侧的汽修、建材类低效工业园区化发展，盘活低效工业用地；以功能定位为导向，通过产业研发升级、产业环境优化、产业平台搭建，推动厂区高质量发展。

完善产业功能，加强基础设施建设。从人、产业、园区三方

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

探索实施模式，完善保障体系。坚持“政府引导，企业自主”的理念，探索实施旧厂区业主联合自主更新，设 5 年过渡期，允许临时变更建筑功能，引导产业转型升级，发展经营性用途；5 年内按原用途和原土地权利类型使用土地，过渡期内暂不对划拨土地的经营行为征收土地收益。

第四节 老旧市场更新指引

第三十四条 促进低效市场转型升级，优化市场空间布局，构建新型商贸集群

分类施策，多路径促进市场更新。结合规划布局、市场定位提升兴隆南街两侧商贸的业态层次；打造商业服务功能，凸显商业与文化服务功能；依托城市功能以及未来城市发展需求，对沙坡头水镇合理进行功能置换，提升环境品质，实现转型升级。

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

多途径增强商业区活力，提升旅游体验。引入文化演出、艺术展示、休闲娱乐等沉浸式、体验式新业态；通过功能兼容，促进商业功能延伸，形成“主街+辅街”的特色商贸区；发展 7 天×24 小时商圈经济，建设多元化夜间消费场所，促进夜经济发展。

第五节 老旧街区更新指引

第三十五条 结合现有历史文化资源，塑造具有中卫特色的商业文化街区，提升街区活力

鼓励植入传统文化元素，提升街区文化旅游氛围。发展新旧业态交融的“文化+”产业，延续街区原有历史文化特色，活化利用历史文化资源。充分挖掘中卫已有和潜藏的文化禀赋，融入更新设计，塑造文化特色，将兴隆南街、中山街等老旧街区打造具有地方特色的商业街、美食街、民俗街、旅游风情街等魅力街区。

前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案。基于周边市场分析、发展趋势谋划街区定位，作为方案设计的基础。前置考虑后期业态布局与运营，考虑招商需求优化空间设计方案。

多途径增强街区活力，提升居民和游客的体验感。增加绿地、广场等公共开敞空间，升级消防设施、给排水、电力、通信等配套设施。增加小剧场、展览馆等场所，增强街区活力。优化车行流线，分流过境交通，优化公共交通站点与步行街、商业综合体、办公楼宇的步行联系。

第六节 其他类型更新指引

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

闲置空地可以在合理范围内，延长动工开发期限，调整土地用途、规划条件。协议有偿收回国有建设用地使用权。对因规划依法修改造成闲置的，可置换其他价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。

第七节 战略用地更新指引

中卫市行政中心服务区：根据城市发展需要，完善用地功能配比。调整优化居住用地布局，完善公共服务设施，拓展绿地空间，改善人居环境。

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

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

第六章 更新单元划定指引

第三十六条 更新分区划定原则

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

第三十七条 更新分区划分

北部更新片区凸显北部片区文化旅游、现代商贸、旅游配套服务等功能，划分四大更新板块。中卫老城地区加强文化保护和活化利用，补齐公共服务设施短板；加强工业遗产等历史文化要素的保护与利用；推动东部旧工业升级改造，积极推动产业园区化发展；加快老旧小区改造。

南部更新片区凸显南部片区行政办公、创意商业、数字经济、文化会展功能。提升全市城市功能及综合服务能力，盘活利用低效商业设施，引领全市服务业高端化发展。划分三大更新板块：行政文化综合服务板块、低效商业激活提升板块、数字经济科教会展板块。

高铁更新片区凸显高铁更新分区站前服务、商业商务、现代物流等功能。提升中卫南站片区城市客厅风貌。

第三十八条 更新单元划定原则

划定依据是在宁夏回族自治区城市更新技术导则基础上按照如下原则划定：

（一）以更新资源的判定与梳理为基础，划定资源连片的区

域。

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

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

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

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

（三）应尽可能与控制单元、社区管辖范围取得一致，并综合考虑土地、建筑、道路、河流等边界要素，考虑更新资源相对聚集和城市有机生产发展需求，符合成片连片要求；

（四）重要的城市景观、城市道路、城市节点等特殊区域，为了满足整体性，可以以更新资源为核心合理划定片区范围；

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

公里。

（六）综合参考 15 分钟生活圈划定更新单元，在合理的步行距离可达范围内，享有较为完善的养老、医疗、教育、商业、交通、文体、绿地等基本配套公共服务设施。对居民便捷生活范围内的人员、设施、管理安全韧性进行更新建设。

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

第三十九条 更新单元指引

根据上述划定原则，结合现状社区行政管理范围及 15 分钟生活圈。最终划定 12 个城市更新单元，01-08 为一般更新单元，09-12 为战略更新单元。12 个更新单元总面积约 1059.35 公顷，平均单个更新单元面积约 96.30 公顷。纳入更新单元的更新图斑共 241.89 公顷。更新单元是未来中卫市城市更新的重点区域，也是城市更新管控的重要空间抓手。

01 单元指引。东至文昌北街，西至兴隆北街和向阳小吃街，南至香山路，北至长城路。更新单元现状功能以商业、居住和历史文化保护为主，并建有小学、幼儿园等公服设施。更新单元面积约 52.55 公顷，该单元以统筹历史文化遗产保护和产业发展关系，实现可持续发展；加快老旧小区改造，提升居住品质；促进低效市场转型升级，构建新型商贸集群。

02 单元指引。东至文昌南街，西至应理南街，南至沙坡头

大道，北至香山路和鼓楼西街。更新单元现状功能以商业、居住和公共服务为主，建有小学、初中、医院等公服设施，镇政府位于该更新单元。更新单元面积约 111.53 公顷，该单元以加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善、品质提升，尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境。

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

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

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

06 单元指引。东至迎宾大道，西至怀远北街，南至鼓楼东

街，北至包兰铁路。更新单元现状功能以工业和居住为主。更新单元面积约 99.36 公顷，该单元以完善小区配套设施，改善片区人居环境，低效工业升级改造为目标，打造以居住、工业等为主导功能的产业发展服务地区。

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

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

09 单元指引。东至怀远南街，西至鼓楼南街，南至平安东路，北至沙坡头大道。更新单元现状功能以公共服务和居住为主。更新单元面积约 118.51 公顷，该单元以优化城市公共服务功能，提升片区城市形象为目标，打造以居住、公共服务为主导的行政文化居住服务地区。

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

区。

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

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

第七章 建立健全实施保障体系

第一节 建立健全实施保障体系

第四十条 建立国土空间规划引领、更新规划统筹指导的体系，加强规划传导

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

第四十一条 构建“地方法规+技术指引+配套政策”的城市更新政策体系

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

第四十二条 建立“专项-单元-项目”三类实施统筹体系

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

制。

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

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

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

第四十三条 搭建多元协商平台的治理体系，提供多方合作型城市更新治理

完善多元协商的社会治理，提供一站式的城市更新治理。充

分发挥政府统筹作用，尊重产权人更新意愿，确定产权人参与更新的责任和权利，充分激发企业参与城市更新的积极性，发挥专家的技术领衔作用，发挥公众作用，健全公众参与机制。

按照城市更新三年行动方案，建立中卫市城市更新三年行动工作办公室，办公室设在市住房和城乡建设局，负责统筹推进城市更新工作。市住房和城乡建设局、市自然资源局等部门依据本部门职能完成相应城市更新工作任务。

第四十四条 低效用地更新实施政策：容积率转移和奖励

容积率奖励是指土地开发管理部门为取得开发商的合作，在开发商提供一定的公共空间或公益性设施的前提下，奖励开发商一定的建筑面积。容积率奖励政策实质上可以看作是政府对开发商提供公共服务的一种补偿，有效调动了开发商进行公益建设的积极性，不仅促进了社会环境的改善和公益事业的建设，也提高了容积率在执行过程中的弹性和适应性。

容积率转移即开发权转移，是指原土地权利人将受到规划控制而不能实现的开发权限，有偿转让给其他允许建设的地块。容积率转移一般包括转出区和转入区，转出区是指将容积率转出至其他可建设地区的区域，包括需要保护的历史街区、生态环境敏感区等。转入区是指容积率的接收地，即可以进行高强度开发建设的区域，如城市的重点发展地区等。

合理确定容积率奖励和转移的容积率上限。详细规划是实施容积率管控的依据，因此，对于已编制控制性详细规划的地区，

应当充分尊重现有控规的法定地位。在制定各地块的基准容积率时，宜以现行控规已经批准的容积率为基数，建设单位除对本基地进行开发外，如有意向建设公共空间或者对保护建筑进行保护的，可以在现有控规确定的容积率基础上，额外增加奖励部分（或称将保护地块的容积率转移到拟开发地块上）。通过相关案例借鉴与总结，综合考虑中卫市容积率奖励和转移的上限可暂定为核定容积率的 30%。除此以外，依据中卫市中心城区近年来土地招拍挂情况，住宅用地容积率多在 1.6-2.0。综合奖励尺度与中卫市现状土地建设情况，确定居住用地容积率上限定为 2.3；商业、商务办公用地上限定为 3.5；工业用地不做上限管控要求。

进一步细化容积率奖励和转移的实施办法。划定奖励区。容量奖励和转移的设置应考虑城市发展重点片区，并结合基准地价、城市开发强度分区等来划定容量奖励及转移区，主要为城市主城核心区、城中村等。扩大和规范容积率奖励与转移适合条目。结合中卫现阶段城市空间环境规划目标、城市更新进程等特点，进一步将容积率奖励和转移对象分为在自有建设用地上和自有建设用地外两个方面，条目扩大到生态环境保护、历史环境保护、公益设施建设和存量土地盘活等四个层面。明确新增设施的统计标准。对照用地分类，明确公益设施、开放空间等对应的用地类型、布局原则和建设要求，包括可达性、布局、规模、形态、设计品质等。

加强容积率奖励和转移实施保障。建立实施效果评价指标，

以提供开放空间为目的的容积率奖励，应从面积、尺度、形式、设施等方面，对开放空间的有效性予以详细规定。实行土地捆绑开发机制，建议在政策上突破瓶颈，将开发权转出地块与转入地块进行挂钩，两幅土地使用权同时捆绑出让，采用一定的前置程序确定量化的转出区开发权（体现为容积率增量）转移至开发土地。建立社会公众监督机制，加强公众参与，公布交易平台上容积率奖励、转移的项目信息，发挥公众力量进行监督，设立专门的渠道吸收公众意见，并明确公众意见的反馈机制，确保公众权益的实现。

第二节 近期更新任务

第四十五条 落实国控要求，聚焦更新重点区域

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

第四十六条 对接更新行动计划，推进更新项目实施

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

老旧小区：完成长河小区、向阳小区、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑五个老旧小区的改造，共 5.02h m²，1524 户，11.9 万 m²。

城中村（棚户区）：2025 年末基本消除城区范围内的城中

村。

旧厂区：对需要改造或有升级改造需求、不符合安全生产和生态环境要求、闲置低效的产业园区和老旧厂房开展评估，建立台账，制定年度计划，有序推进老旧厂房更新改造、低效产业园区“腾笼换鸟”。

老旧市场：建立台账，整合老旧市场资源，通过土地整理及置换，盘活资金，重点推动 2 个旧商业改造升级（中南百货批发市场、中卫商城）。

老旧街区：对兴隆南街实施升级改造，与向阳街形成错位互补发展。

历史要素：保护鼓楼、高庙等文保单位。结合自身价值特色开展多功能使用，鼓励发展文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能。

附表一：低效用地明细表

编号	用地功能	用地名称	规模 (公顷)	更新方式
01	低效工业	香山酒厂	1.83	功能优化
02		家具建材批发 (怀远北街以西、长城东路以北)	8.70	改造提升
03		光明实业、钢材建材 (文萃北街以东、长城东路以北)	6.23	拆除重建
04		汽修保养、物流公司 (文萃北街以东、长城东路以北)	11.32	拆除重建
05		通达果汁有限公司	3.58	拆除重建
06		食品仓库、钢板建材 (迎宾大道以东、长城东路以北)	14.01	拆除重建
07		汽修、旧货市场 (迎宾大道以东、长城东路以北)	1.25	拆除重建
08		长城换热站	0.39	功能优化
09		废弃厂区厂房 (怀远北街以西、长城东路以北)	0.26	功能优化
10		换热站 (中关村大街以西、平安西路以北)	4.38	功能优化
11		宏生热力公司	0.91	功能优化
12		南苑路换热站	0.30	功能优化
13		文萃换热站	0.78	功能优化
小计			53.94	——

14	低效商业	沙坡头水镇低效商业	9.36	改造提升
15		中南百货批发市场、海鑫市场	0.76	拆除重建
16		中卫商城	1.13	改造提升
17		中卫小吃街	0.55	改造提升
小计			11.80	——
18	历史文化要素	大河机床厂	12.39	改造提升
19		鼓楼（非低效用地）	0.12	保护修缮
20		高庙（非低效用地）	0.45	保护修缮
21		太平寺（非低效用地）	0.26	保护修缮
小计			13.22	——
22	烂尾楼	中杞邴都烂尾楼	0.11	改造提升
23		恒洋国际烂尾楼	1.81	改造提升
24		老党校烂尾楼	0.30	改造提升
25		和顺万家二期住宅区烂尾楼	6.10	改造提升
小计			8.32	——

26	老旧 街区	兴隆南街小吃街	0.47	改造提升
27		中山街	0.75	改造提升
小计			1.22	——
合计			88.50	——

附表二：闲置用地（含建筑）明细表

编号	位置	国空规划用地功能	规模 (公顷)	更新方式
01	市住房和城乡建设局西侧闲置用地	二类住宅用地	3.56	改造提升
02	香山名邸南侧未开发更新土地利用项目	二类住宅用地	2.49	改造提升
03	大河机床厂西侧闲置用地	商业服务业用地	1.26	改造提升
合计			7.31	——

附表三：老旧住区明细表

编号	类型	小区名称	建设时间	楼栋数	户数	更新方式
		2005 年以前建设小区				
1	老旧小区	长河小区	1991 年	27	976	改造提升
2		旧工商楼	1993 年	9	296	改造提升
3		向阳小区	1993 年	32	1058	拆除重建
4		西园乡家属楼	1999 年	7	302	改造提升
5		东园小区老楼	2000 年	3	——	拆除重建
6		铭城家园北区	2001-2005 年	6	166	改造提升
7		东方家园	2001-2005 年	19	655	改造提升
8		文萃家园	2001-2005 年	22	904	改造提升
9		世纪花园 CD 区	2001-2005 年	9	396	改造提升
10		上游新村	2001-2005 年	7	252	改造提升
11		阳光家园	2001-2005 年	40	1062	改造提升
12		世纪花园 B 区	2001-2005 年	11	464	改造提升
13		新花园小区	2001-2005 年	16	635	改造提升

14		金河小区	2001-2005 年	2	90	改造提升
15		文博苑东侧老楼	——	5	——	改造提升
		现状调研识别老旧住区				
16		瑞丰家园	2008 年	39	——	改造提升
17		禹都新村	2010 年	12	——	改造提升
18		卫生局家属楼	——	1	——	改造提升
19	城中村	粮食南楼	——	1	30	拆除重建
20		应理新社区南侧老楼	——	4	——	拆除重建
21		民生花园西南侧城中村	——	14	——	改造提升
22		民生花园东侧城中村	——	59	——	改造提升
23		南关小康楼	——	7	——	改造提升
24		鼓楼东街北侧、怡苑小区南侧棚户区	——	3	——	拆除重建
25		大河机床厂家属楼	——	14	392	改造提升

附件一

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）说明书

成果文件

宁夏·中卫市城市更新专项规划 Special plan for urban renewal of Zhongwei City

1份说明书



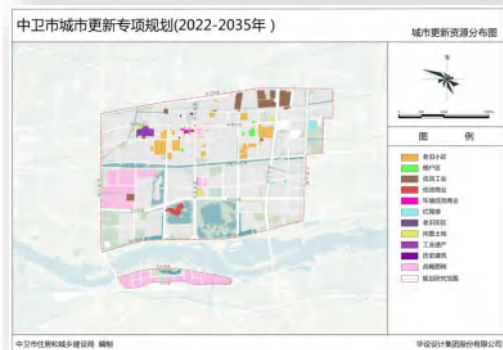
1套规划图集
(单元图则+更新图纸)



1份规划文本



1份更新项目库



目录	
第一章 总则	1
第二章 规划目标	4
第三章 核心任务	7
第四章 实施策略	10
第五章 保障措施	13
第六章 附则	16

目录	
01 工作总则	1
02 更新现状认知	2
03 更新思想与目标	3
04 城市更新核心任务	4
05 更新分类指引	5
06 更新单元统筹	6
07 实施保障	7



中卫市城市更新项目指引 (清单) (2022-2035年)									
序号	项目名称	项目位置	项目性质	项目规模 (万平方米)	项目总投资 (万元)	资金来源	实施主体	实施期限	备注
中卫市城市更新项目共包括十大工程，共128个项目，总投资488847万元。其中政府投资100000万元，社会资本投资388847万元。重点项目总投资128个，总投资388847万元。									
总计									
一、城市更新工程									
1	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
二、城市更新工程									
总计									
2	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
三、城市更新工程									
总计									
3	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
四、城市更新工程									
总计									
4	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
五、城市更新工程									
总计									
5	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
六、城市更新工程									
总计									
6	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
七、城市更新工程									
总计									
7	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
八、城市更新工程									
总计									
8	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
九、城市更新工程									
总计									
9	城市更新工程	中卫市	城市更新	128	388847	政府投资、社会资本	中卫市住房和城乡建设局	2022-2035	中卫市住房和城乡建设局
十、城市更新工程									
总计									

规划的总体框架体系

宁夏·中卫市城市更新专项规划
Special plan for urban renewal of Zhongwei City

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

3
+
7
+
12
+
18
+
X



目录

CONTENTS

01 工作总则

- 1.1 城市更新工作背景
- 1.2 中卫更新体系研究
- 1.3 更新范围与期限
- 1.4 技术路线

02 更新现状认知

- 2.1 城市更新工作回顾
- 2.2 城市更新问题研判
- 2.3 城市更新问题总结

03 更新思想与目标

- 3.1 指导思想
- 3.2 更新工作思路
- 3.3 更新原则
- 3.4 城市更新目标
- 3.5 更新结构

04 城市更新核心任务

- 4.1 人居改善，连片整治营造宜居新图景
- 4.2 设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感
- 4.3 产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力
- 4.4 特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌
- 4.5 筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设
- 4.6 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统
- 4.7 补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”

05 更新分类指引

- 5.1 更新方式指引
- 5.2 更新要素指引

06 更新单元统筹

- 6.1 更新分区划分
- 6.2 更新单元划定
- 6.3 更新单元指引

07 实施保障

- 7.1 实施保障体系
- 7.2 规划体系
- 7.3 政策体系
- 7.4 实施体系
- 7.5 治理体系

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium with a distinctive yellow and white roof in the foreground. The city extends into the distance under a hazy sky.

01 工作总则

城市更新行动的意义、目的

“城市”是本体，核心在“更”，意义在“新”

城市

中卫市中心城区的城市区范围
进一步补齐城市基础设施短
板、改善人居环境、加快建设
美丽新中卫

更

更替、提升
加快促进产业转型升级和结构
调整、改善城乡人居环境、保
护与传承历史文脉

新

站位新发展阶段，贯彻新发展
理念，服务和融入新发展格局
培育新功能
构建新形态
塑造新场景

推动城市空间结构调整优化和品质提升，全面提升城市发展质
量，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

国家层面——重点推进城市更新行动

发展思路变化

我国城市发展思路由“外延扩张”转为“内涵发展”，
十四五规划明确提出实施城市更新行动

发展目标需求

加快转变城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造**宜居、韧性、智慧城市**

实施行动指引

遴选北京、银川等21个城市开展第一批城市更新试点工作，积极稳妥实施城市更新，引领城市转型高质量发展

工作重点偏向

2022年政府工作报告中提出提升新型城镇化质量，有序推进城市更新。开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区

落实生态文明建设，推进实施城市更新

城市更新工作新要求

探索城市更新**统筹谋划机制**、探索城市更新**可持续模式**、探索建立城市更新**配套制度政策**

住建部——保障城市更新有序落实

《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》

积极稳妥落实城市更新，防止大拆大建

三大“红线”

严控大规模拆除

原则上城市更新单元（片区）
或项目内拆除建筑面积不应
大于现状总建筑面积的20%

渐进有机更新
小规模微改造

严控大规模增建

原则上城市更新单元（片区）
或项目内拆建比不应大于2

严控建设规模
保障环境承载

严控大规模搬迁

城市更新单元（片区）或
项目居民就地、就近安置
率不宜低于50%

保持社会结构
维系社会关系

一点补充

注重地方特色保护

- 不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑。
- 保持**老城格局尺度**。
- 延续**城市特色风貌**。

保护地方特色
延续地方基因

《住房城乡建设部关于扎实有序推进城市更新工作的通知》

坚持城市体检先行

建立城市体检机制，将城市体检作为城市更新的前提。

发挥城市更新规划统筹作用

依据城市体检结果，编制城市更新专项规划和年度实施计划，系统谋划城市更新工作目标。

强化精细化城市设计引导

将城市设计作为城市更新的重要手段，完善城市设计管理制度。

创新城市更新可持续实施模式

加强存量资源统筹利用，探索“主导功能、混合用地、大类为主、负面清单”更为灵活的存量土地利用方式和支持政策。

明确城市更新底线要求

坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。

中卫市落实国家部署，以自治区为指导，实施城市更新行动

中卫以城市更新为抓手开展多项行动

自治区《关于统筹推进城市更新的实施方案》

按照国土空间规划的有关要求，依据**城市体检评估结果**，结合更新需求和群众诉求，**科学编制城市更新专项规划**。7个设市城市要在**2023年12月31日前**完成《城市更新专项规划》编制工作，经本级人民政府批准报自治区住房和城乡建设厅备案。（2023年1月）

宁夏回族自治区
推进新型城镇化工作领导小组办公室文件

宁城办发〔2023〕2号

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

宁夏回族自治区城市更新技术导则

为了贯彻国家和自治区关于城市更新行动的决策部署，指导自治区有序开展城市更新工作，**提升城市品质**。
(2023年2月)



《中卫市城市更新三年行动实施方案》

到**2023年底**，完成城市体检评估，聚焦体检发现的关键“病症”，编制城市更新专项规划，为推动城市更新和高质量发展提供更加科学决策依据。（2022年5月）

中卫市人民政府办公室文件

中卫办发〔2022〕52号

市人民政府办公室
关于印发中卫市城市更新三年行动实施方案
（2022-2024年）的通知

各县（区）人民政府，市政府各部门、直属机构：
《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022-2024年）》已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。



(此件公开发布)

新时期城市更新工作的4大转变

拆改留

更新理念

留改拆

住建部《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》

地产开发模式

更新模式

更新运营主体经营模式

从地产开发转变为资产运营，成立城市更新投资运营主体

碎片化、不成体系的更新

更新路径

更新单元模式系统化的更新

捆绑更新单元片区项目包，盈利项目带动城市更新

单一实施主体

更新方式

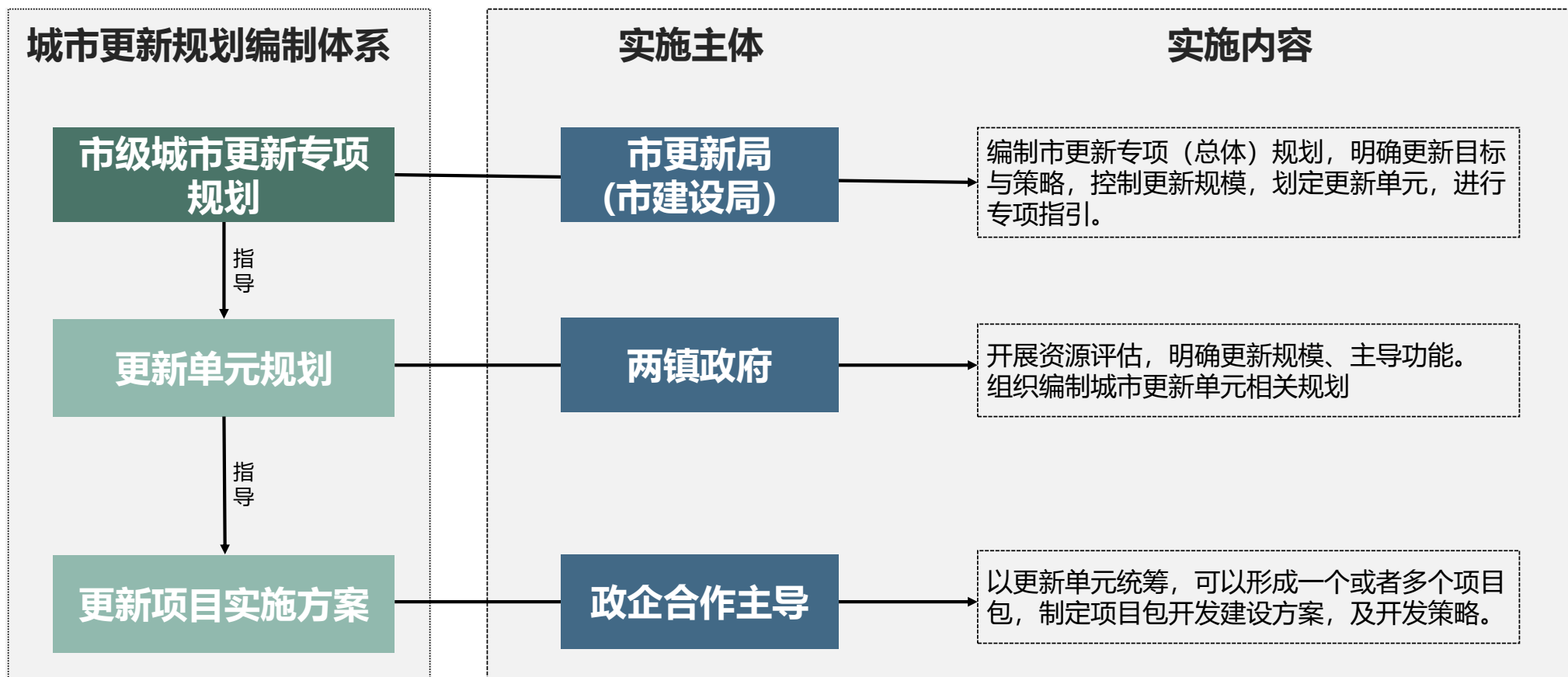
多元参与、多种模式并存

鼓励多元参与，多种模式并存

城市更新规划编制体系包括市级--更新单元-更新项目实施方案，提出实施主体和实施内容。

纲领管控

设计实施



规划范围

用地规模约**32.19平方公里**

本次规划范围东至宁钢大道、柔三街（含物流园片区）；西至机场大道（含旅游新镇片区）；南至中卫高铁南站；北至包兰铁路。



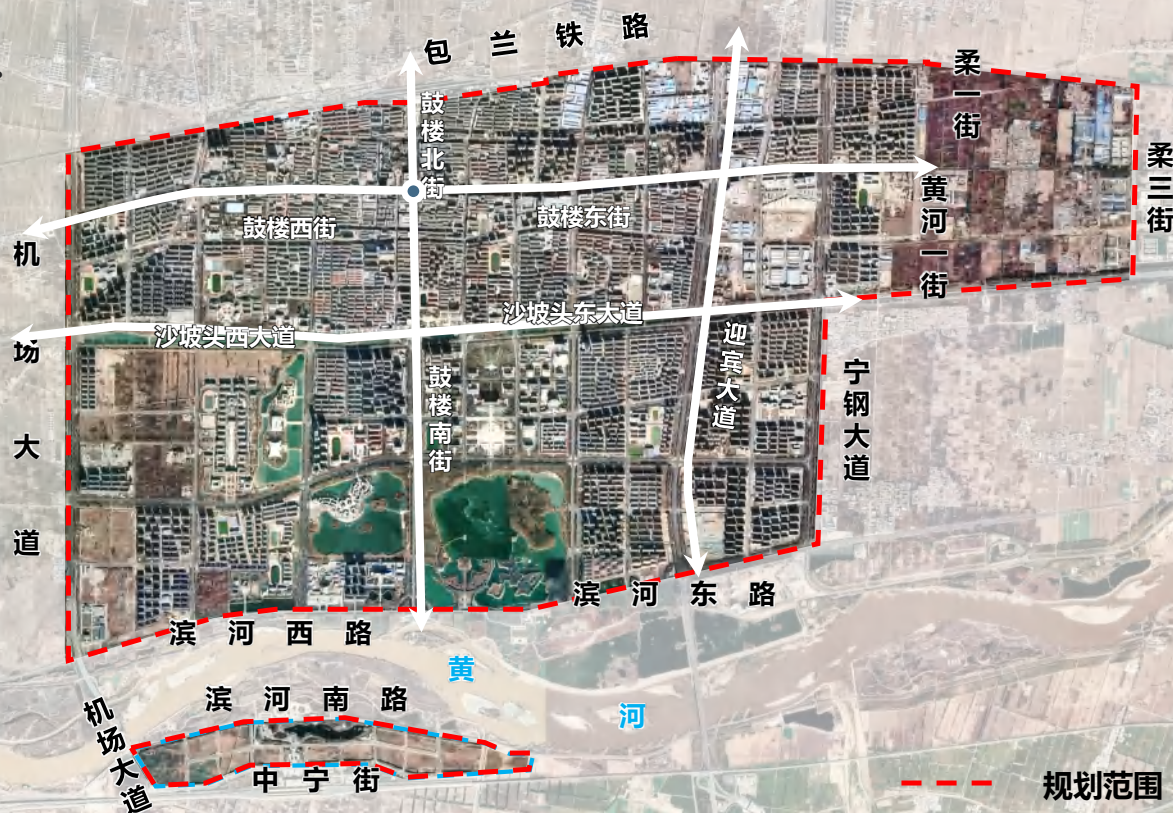
规划期限

本规划期限为**2022-2035年**

近期为2022-2025年，远期为2026-2035年

规划主要内容

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



现状
认知

工作总则

国家部委城市更新要求

省市城市更新政策

城市更新工作思路

城市更新体系研究

更新现状认知

城市更新问题导向

城市更新工作回顾

城市体检问题研判

部门诉求问题总结

现状调研问题分析

低效更新用地识别

战略更新用地识别

城市更新对象识别

更新
指引

更新思路与目标

指导思想

更新工作思路

更新原则

城市更新目标

城市更新
核心任务

人居改善，连片整治营造宜居新图景

设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感

产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

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”

更新分类指引

历史文化要素

老旧住区

老旧厂区

老旧商业

老旧街区

更新单元统筹

更新分区划分

更新单元划定

更新单元指引

规划
实施

实施保障

规划体系

政策体系

实施体系

治理体系

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium with a distinctive yellow and white roof in the foreground. The city extends into the distance with various buildings and green spaces.

02 更新现状认知

城市更新工作历程

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

(2018-2019年)

局部拆建

(2019-2020年)

基础改造

(2020年-2022年)

低碳改造

(2022年-至今)

有机更新

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

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

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

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

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

城市更新工作开展回顾

已开展工作

1：高质量实施城市建设项目

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

2：全力保障城乡居民住有所居

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

3：城市治理持续改善城乡人居环境

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

待开展工作

1：城市更新工作缺乏顶层设计指引

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

2：政策保障机制不健全

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

3：改造资金需求大，多元投资未形成

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

城市更新主要问题

“三大导向”

城市体检问题

根据城市第三方体检与满意度调查结果，梳理总结出城市体检建设问题短板。

部门诉求问题

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

现状调研问题

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

城市体检问题总结

生态
宜居

满意度

- 对周边地区噪声污染的满意度相对较低

第三方体检

- 土地资源利用效率偏低
- 装配式建筑推广进度较慢
- 建筑垃圾资源化利用不足
- 林荫路规划建设需加强

健康
舒适

满意度

- 对社区充电桩、户外儿童活动设施的满意度相对较低

第三方体检

- 完整社区民生服务网络覆盖不足
- 一老一小全龄友好设施亟需补短
- 基层医疗服务能力水平有待提升
- 社区低碳能源设施建设需要加强
- 既有住宅楼适老化改造仍待推动

安全
韧性

满意度

- 对消防安全隐患、交通秩序的满意度相对较低

第三方体检

- 城市内涝积水问题尚存，排水防涝设施存在短板
- 市政消火栓完好率不足，日常管理及维护不到位
- 城市智能化建设需加快；老旧管网更新改造率低

交通
便捷

满意度

- 对小汽车停车方便性、公交等候时长的满意度相对较低

第三方体检

- 建成区路网密度相对较低，部分区域拥堵情况突出
- 城市慢行系统建设不足，机非混行影响交通秩序
- 停车泊位供给量存在不足，乱停乱放等现象较为严重

风貌
特色

满意度

- 对文化设施的满意度最低

第三方体检

- 城市总体设计、风貌管控方面存在不足
- 城市文化建筑建设量存在缺口
- 历史建筑挖掘深度不足

整洁
有序

满意度

- 对物业管理、停车管理的满意度较低

第三方体检

- 城市街道空间车辆停放无序现象需改善
- 城市地下重要管线管网监测监控率不高
- 城市专业化物业管理小区覆盖率存不足

多元
包容

满意度

- 对房价可接受程度满意度低

第三方体检

- 无障碍设施服务水平不足

创新
活力

满意度

- 对年轻人吸引力、工作机会的满意度低

第三方体检

- 城市更新多方参与率较低
- 城市更新改造投资不足
- 房地产服务类行业发展需要鼓励扶持

城市体检问题总结

人居环境

社区配套设施规划建设不足

专业化物业管理小区覆盖率不足

老旧住宅楼适老化改造存在短板

公服设施

老旧管网更新改造率低

无障碍设施服务水平不高

养老、托育、卫生等设施服务水平低下

城市风貌

城市总体设计、风貌管控方面存在不足

历史建筑挖掘深度不足，缺乏保护机制

绿色慢行系统未构建

支撑设施

停车泊位供给量不足，乱停现象频发

城市路网密度较低，智慧交通建设不足

城市基础设施智能化监测管理建设滞后

安全韧性

积水问题尚存，排水防涝设施存在短板

公共安全设施分布不均、新老城区差异较大

海绵城市建设尚未完善

部门问题诉求总结

各部门诉求主要围绕公共服务设施和配套基础设施

公共服务设施

缺乏停车设施和充电位

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

公共设施待优化

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

配套基础设施

供暖等基础设施存在不足

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

小区道路老旧影响出行

- 小区内部道路坑洼不平，影响出行（滨河镇）

时空现状数据分析

24小时人口活动热力分析（工作日）

新城缺乏夜间活力，活动集中于老城。

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

■ 人口活力分离现象

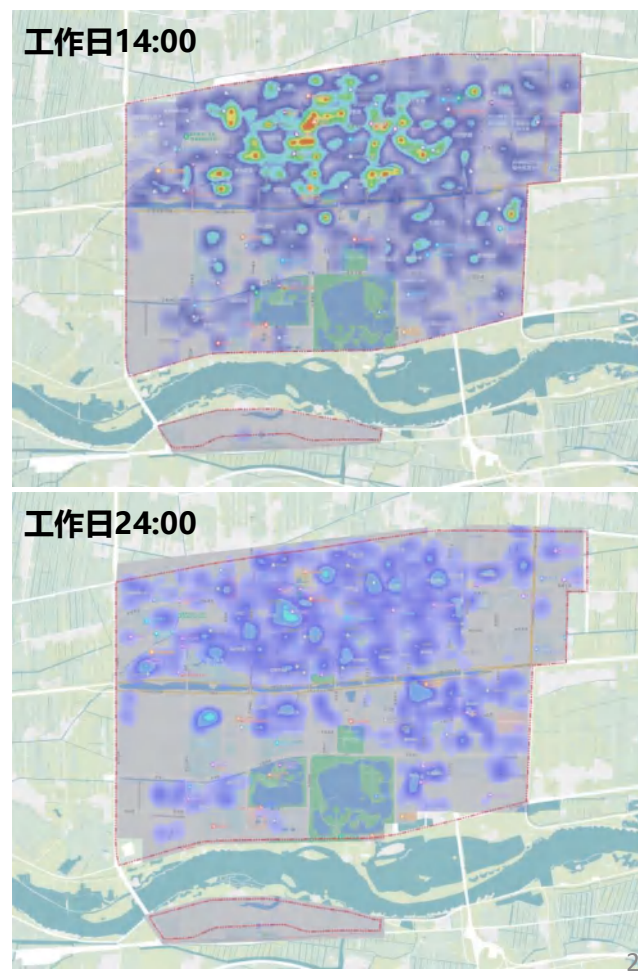
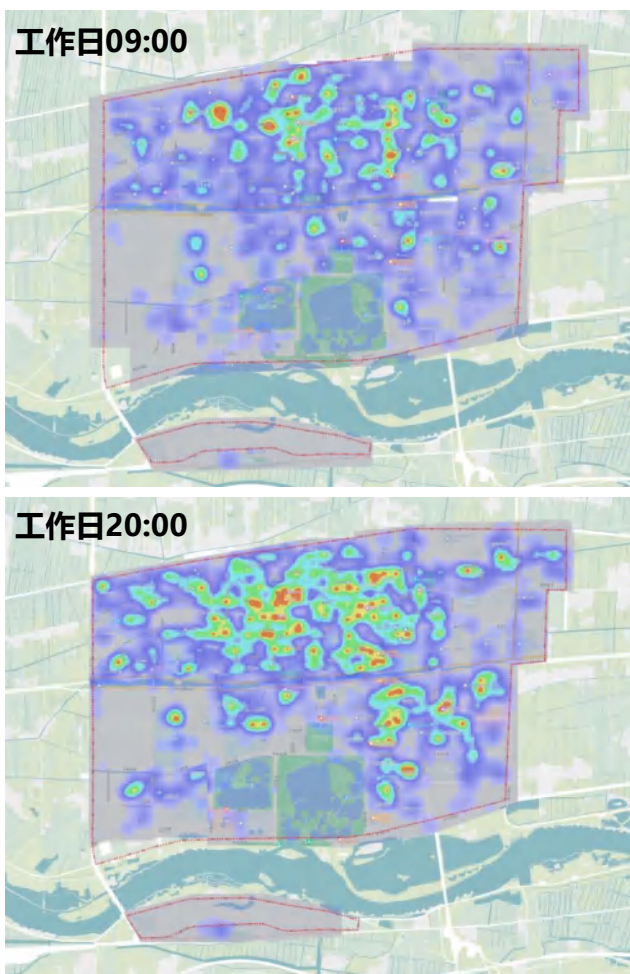
人口活力主要集中在老城区中部区域分布较为密集，新城区普遍等人口活力不足。

■ 商业设施分布不均衡

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

■ 南部新城区产业活力不足

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



时空现状数据分析

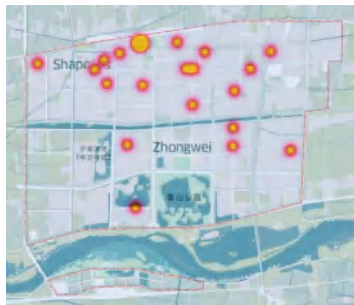
服务设施过渡集中于老城

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

商业设施



医疗保健服务



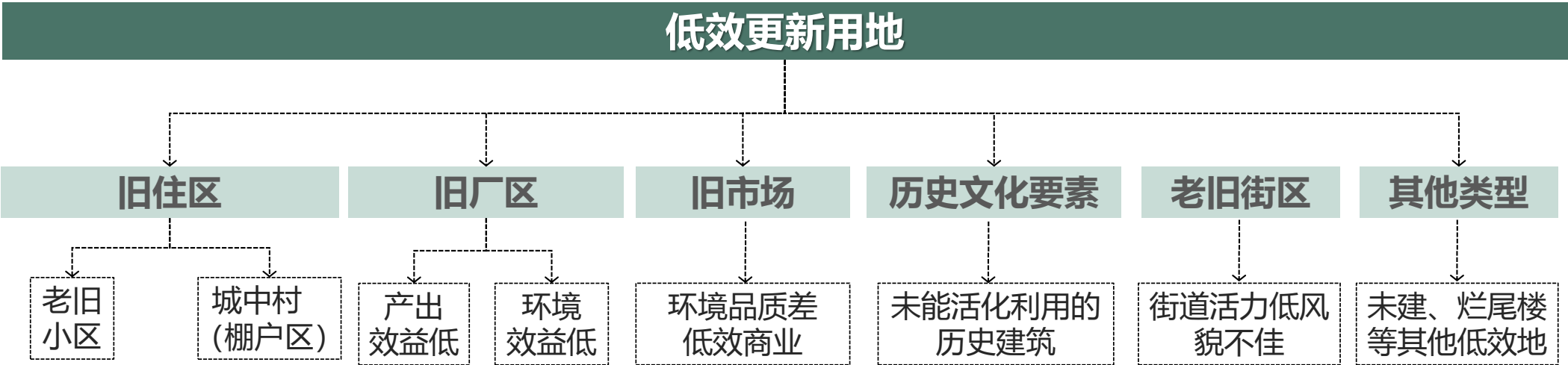
中小学



体育设施



低效用地对象识别思路

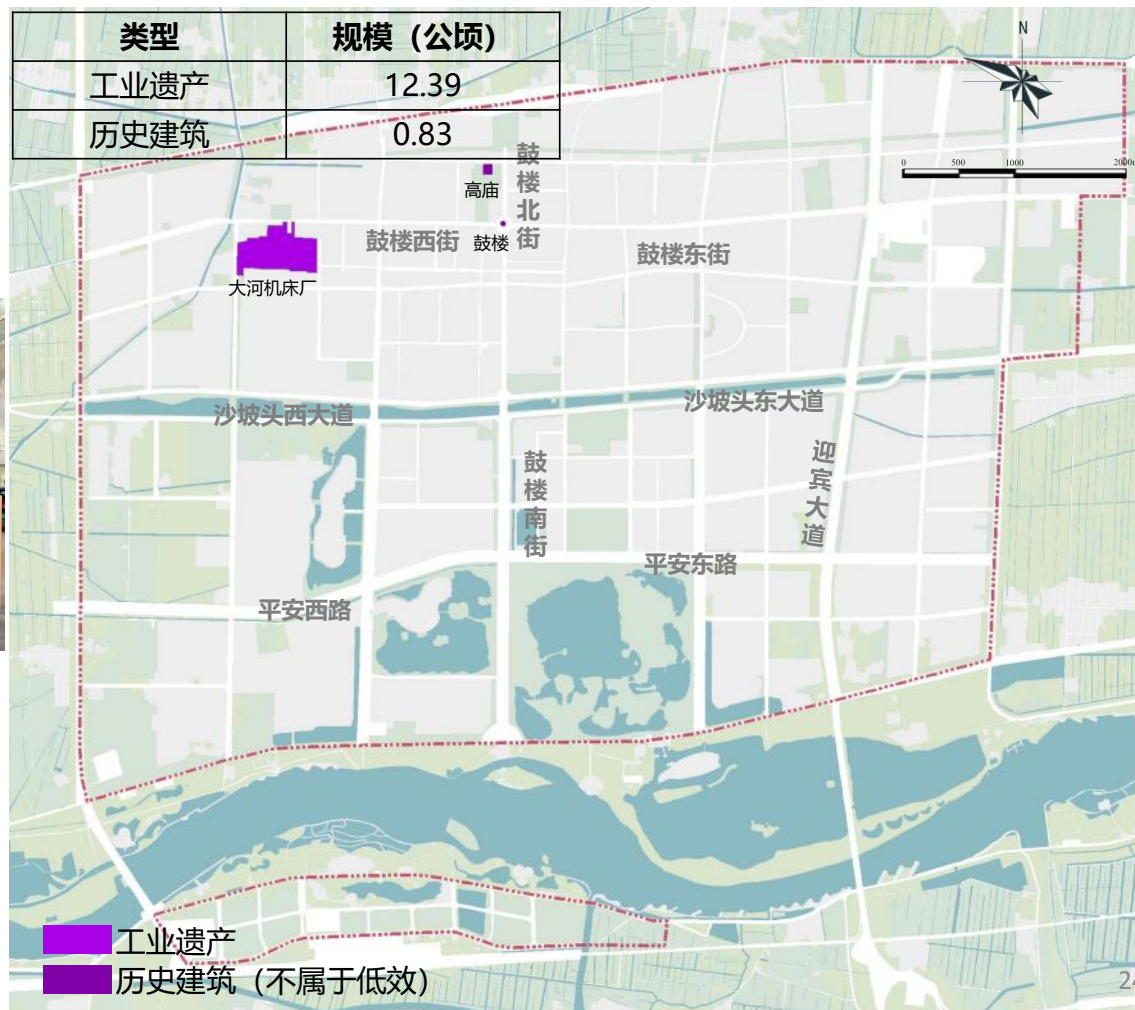
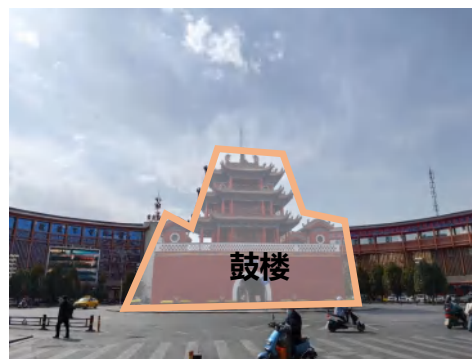


低效用地类型	识别依据	低效用地类型	识别依据
1、老旧小区	中卫市2005年之前建设的小区（含2000年以前）	6、低效商业	环境较差、用地效益不足的市场
2、城中村（棚户区）	在城市建成区范围内，居住及配套设施落后的居住村落	7、低效历史文化要素	未能活化利用的历史建筑和工业遗产
3、产出低效工业	亩均工业产值小10万	8、其他类型低效用地	空置土地、烂尾楼等
4、环境低效工业	二氧化硫年排放量大于100吨或年COD大于50吨		

历史文化要素

老旧工业遗产现状保存良好

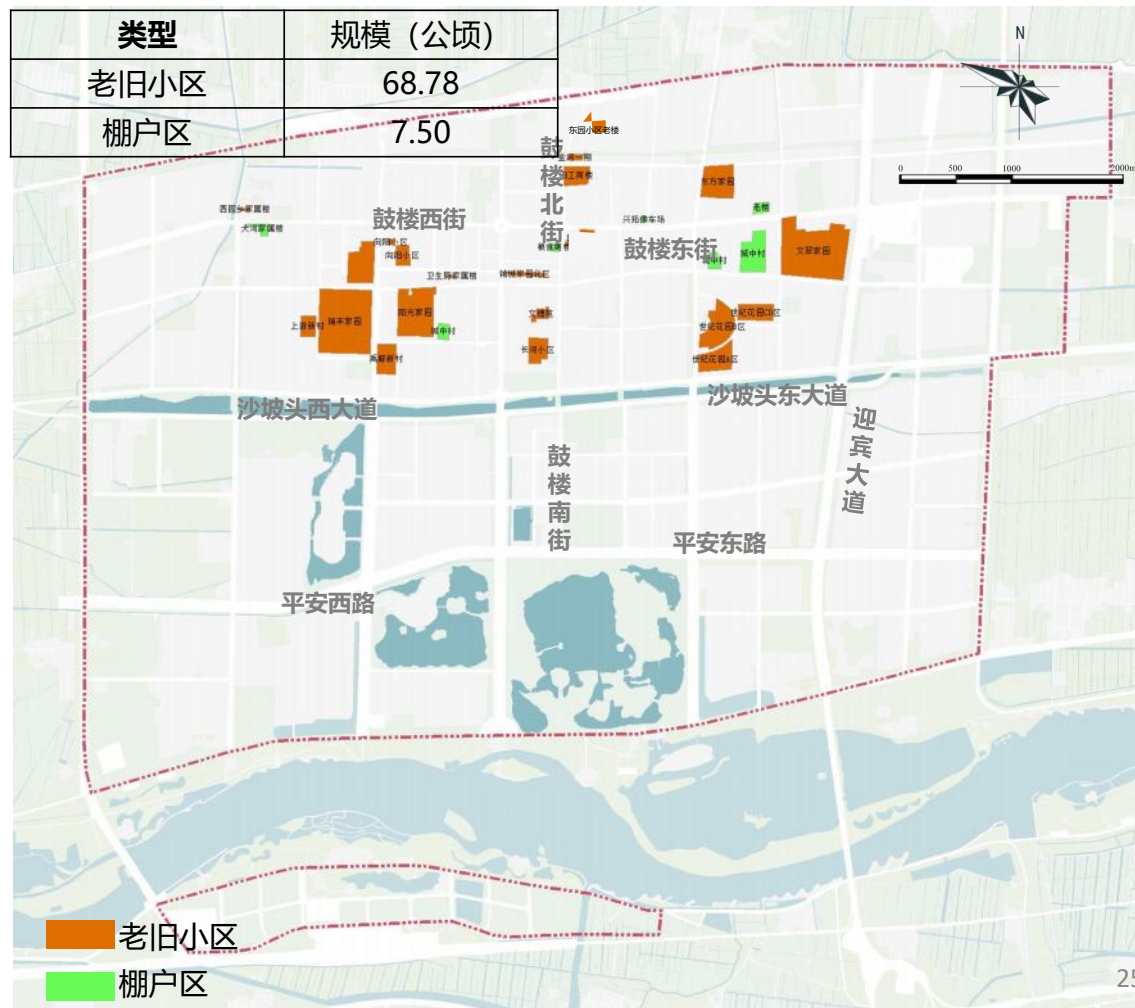
- 大河机床厂1965年成立，目前已废弃闲置，未能有效利用。
- 现状保存良好，建筑和园区内部有历史年代感，现状历史建筑未能结合当地文化植入特色功能，整体活化利用不足。
- 鼓楼及高庙作为历史建筑可围绕打造周边风貌，作为城市风貌提升资源点。（不属于低效图斑）



旧住区

墙体立面老旧，配套设施缺失，环境品质不佳

- 老旧小区整体风貌较差，主要问题集中在建筑墙体破旧、立面风貌品质差等问题，部分小区存在低质量构筑物。
- 老旧小区配套设施不完善，缺少基本生活所需的市政基础设施。管线架空凌乱，存在安全隐患且影响美观。
- 开敞空间缺乏绿化，景观品质不佳，整体形式单一，广场空旷缺乏配套设施。



旧商业

环境品质不佳空间，混乱布局不合理

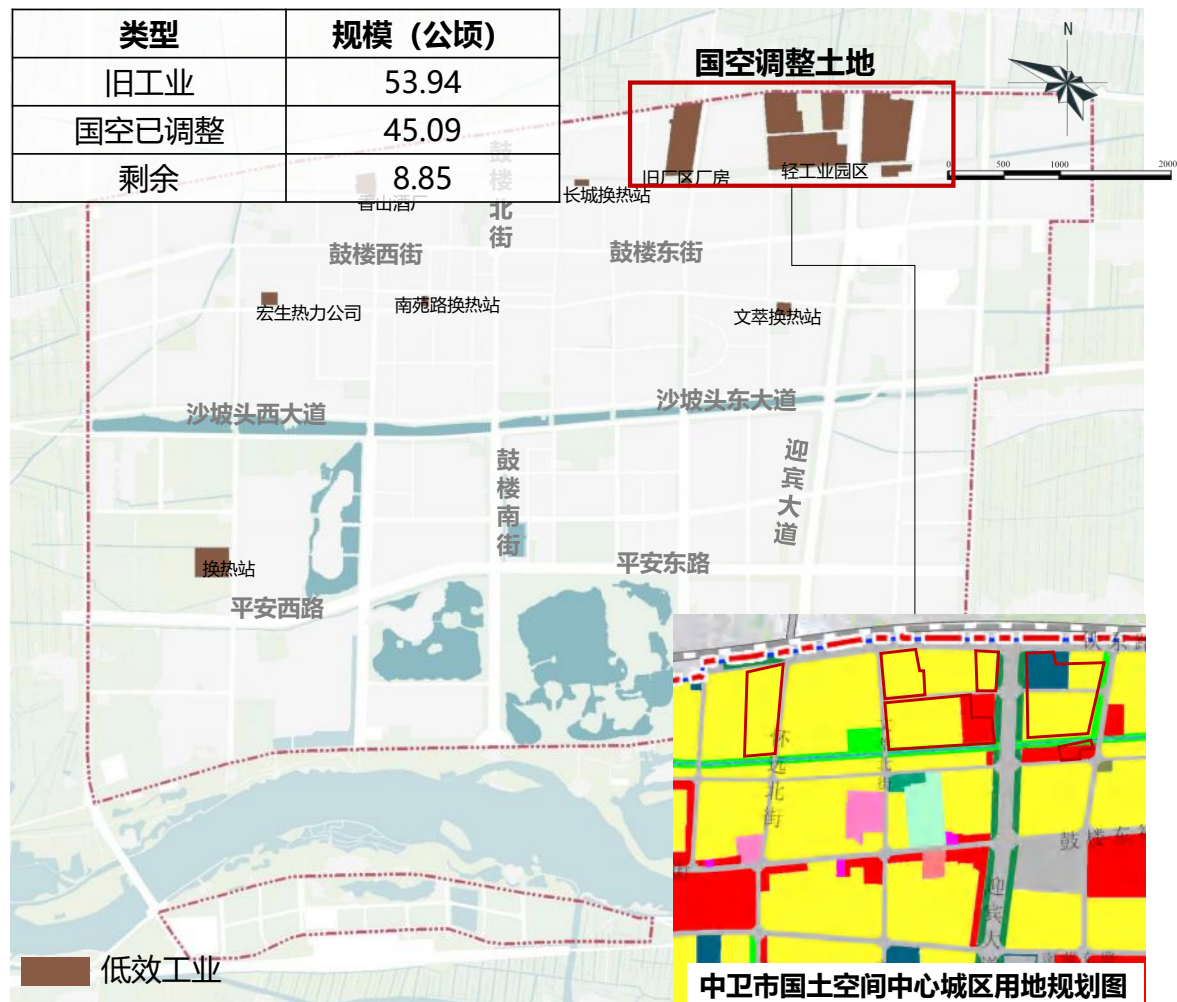
- 开敞空间摆放杂物，小吃摊位占用人行道。
- 空间混乱街道拥挤，街边堆砌杂物侵占道路。沿街立面风貌杂乱，缺乏统一管理。缺乏机动车停车位。



旧厂区

产业结构落后，部分厂区存在环境问题，存在闲置用地

- 大部分企业为果蔬加工，物流等产业，产业类型低效，部分产业以废弃。产业链条短，缺乏新兴行业导入。
- 部分旧厂区景观风貌一般，建筑质量较低。开发强度较低，存在闲置用地，造成土地资源浪费。部分市场环境差，配套设施不完善。
- 低端低效业态（汽修、殡葬）分散、与城市功能定位不符



老旧街区

街区内部环境杂乱，周边建筑质量较差

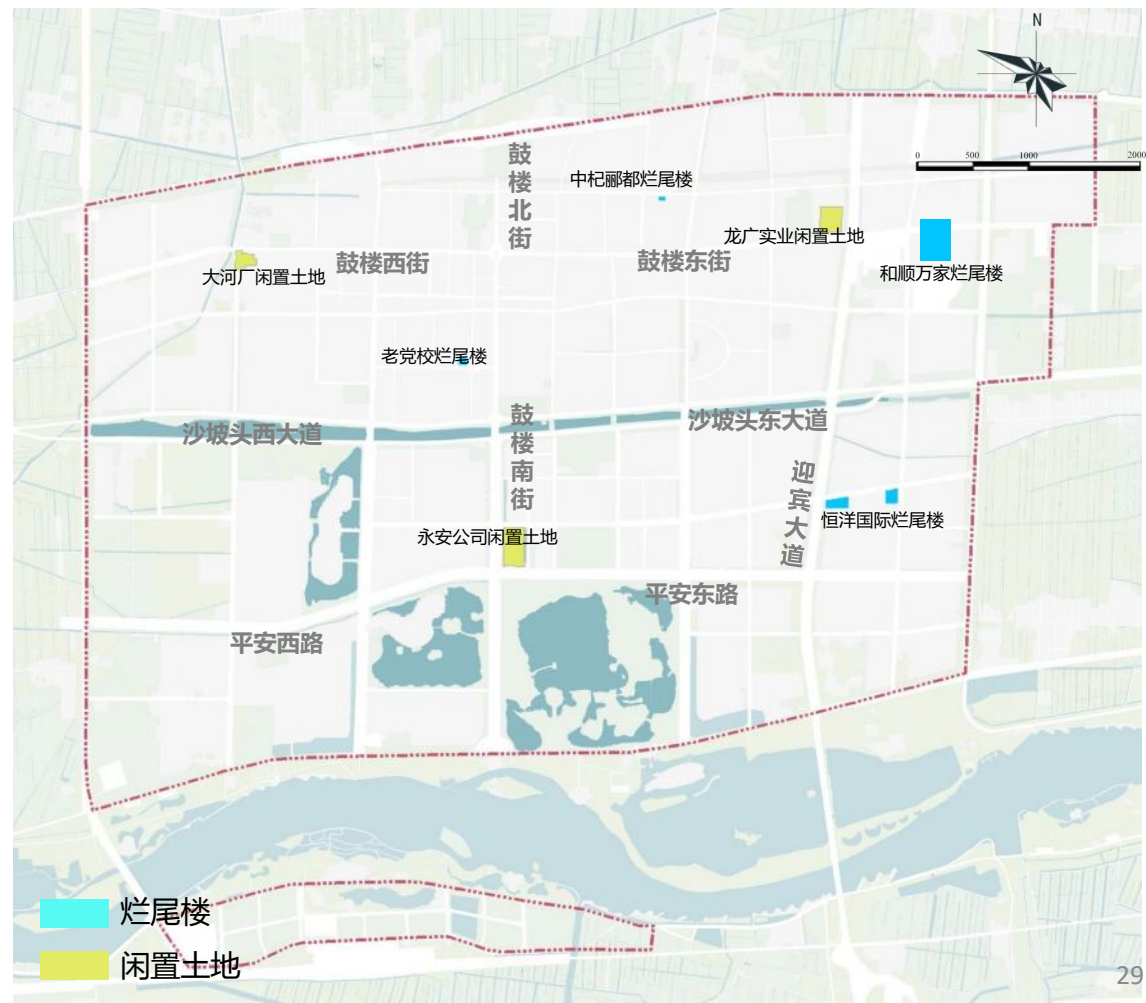
- 商业街内部环境质量较差，仅有部分门牌店面有更新改造过，大部分品质较低，墙面不够美观。
- 杂物堆放至街道没有统一管理，非机动车停车不规范。



其他低效类用地

闲置土地和烂尾楼

低效类型	地块名称	位置	面积 (公顷)
闲置土地	大河厂闲置土地	鼓楼西街与新墩南街交叉口	1.25
	龙广实业闲置土地	鼓楼东街与迎宾大道交叉口	2.49
	永安公司闲置土地	平安西路与鼓楼南街交叉口	3.56
烂尾楼	老党校烂尾楼	民生路与中山街交叉口	0.30
	中杞邛都烂尾楼	长城东路中杞邛都北侧	0.11
	恒洋国际烂尾楼	丰安东路恒洋国际北侧	1.81
	和顺万家烂尾楼	宁钢大道与鼓楼东街交叉口	6.10

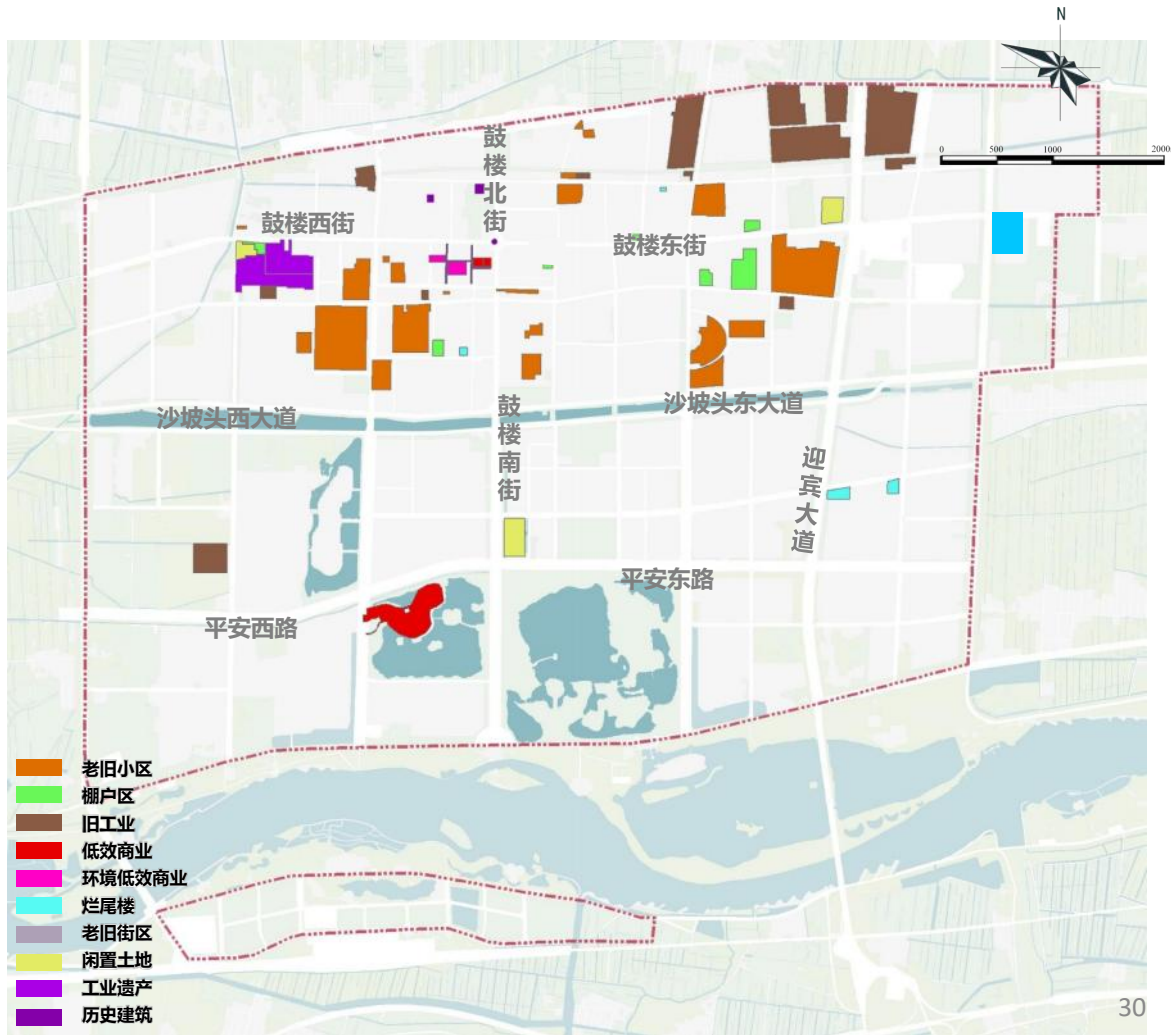


低效用地对象识别结果

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

历史文化要素、旧住区、旧工业、旧商业、老旧街区和其他低效类型，图斑总用地面积 **172.09公顷**。低效用地整体规模大，空间分布集中在城北。

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



战略用地对象识别思路

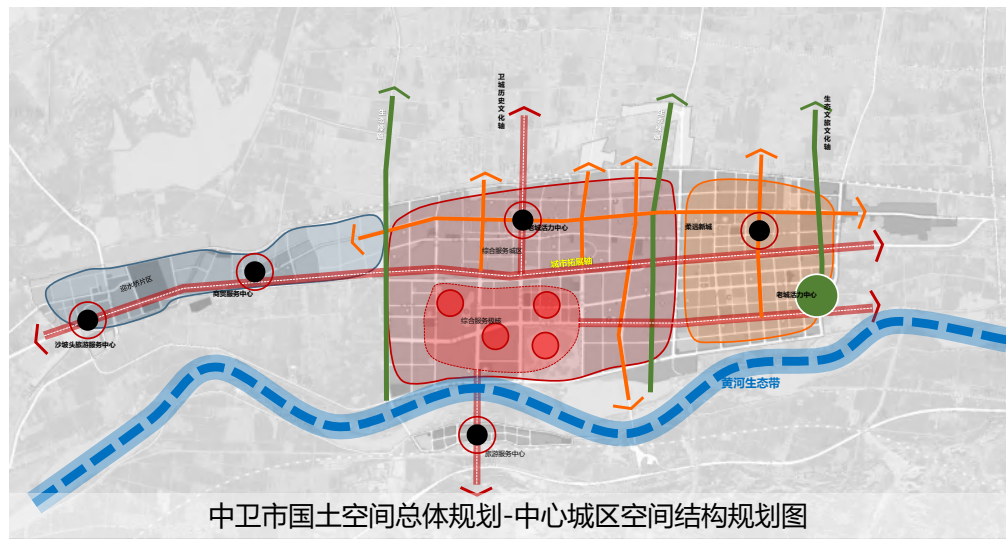
战略更新用地

中卫市行政中心服务区

中卫数字经济产业发展区

中卫南站交通枢纽门户区

鼓楼高庙历史文化保护区



中卫市国土空间总体规划-中心城区空间结构规划图



中卫市国土空间总体规划-中心城区城市景观风貌规划图

重大战略性规划中的区域初识别

战略更新用地识别结果

战略用地整体规模不大，主要分布在南部新城片区

中卫市中心城区范围内战略用地主要分布在三类功能区内：

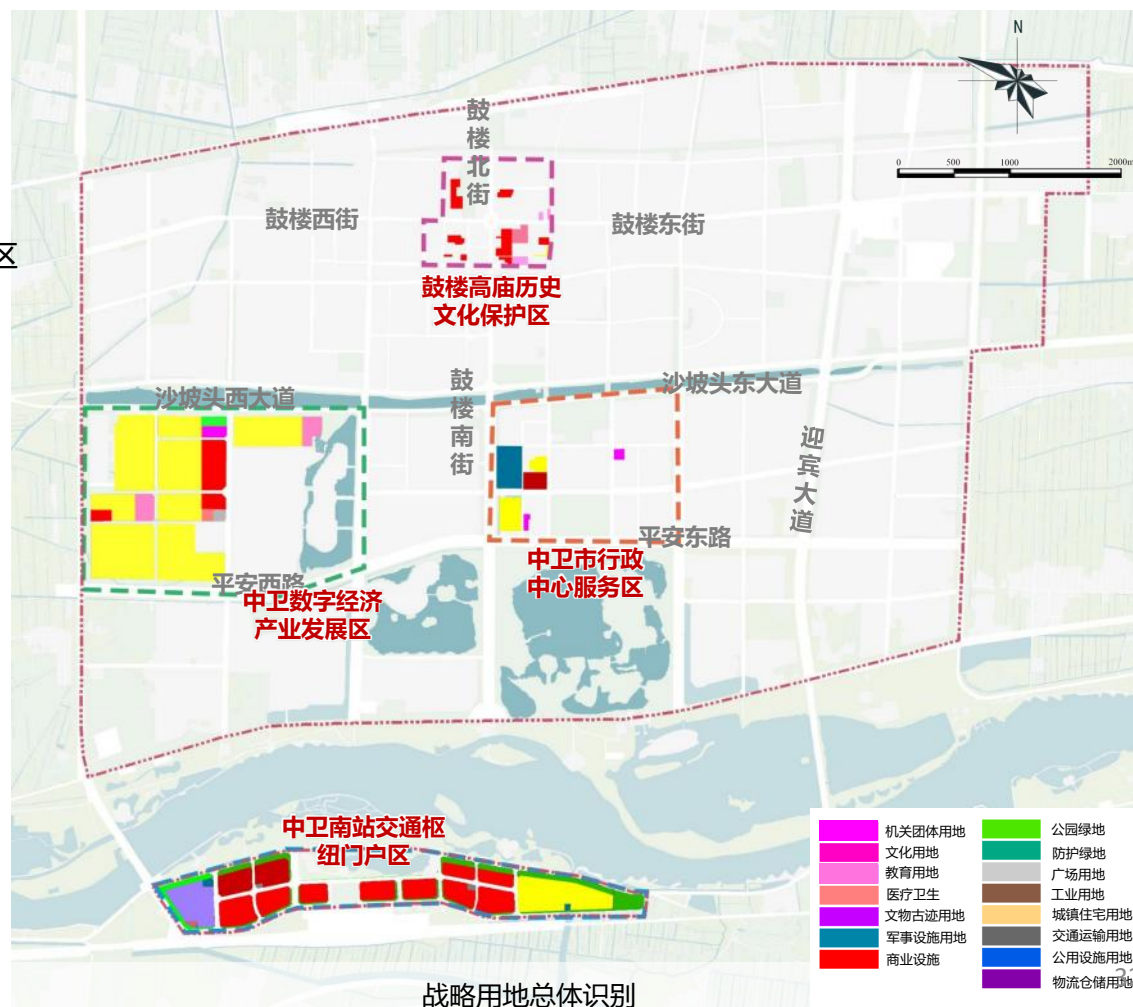
综合服务区：以高等级公共服务设施为核心的城市片区

交通枢纽区：以交通运输为主要功能的城市片区

历史保护区：中卫老城中鼓楼-高庙等历史文化要素聚集片区

产业发展区：以数字小镇、文化会展、宁大为主的城市新兴产业发展片区

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



城市更新用地对象识别结果

■ 城市更新地块总用地面积**354.67公顷**

其中低效用地172.09公顷

战略用地186.47公顷

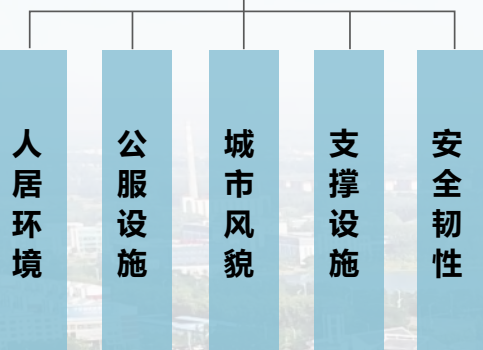
既是低效又是战略用地3.89公顷。



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



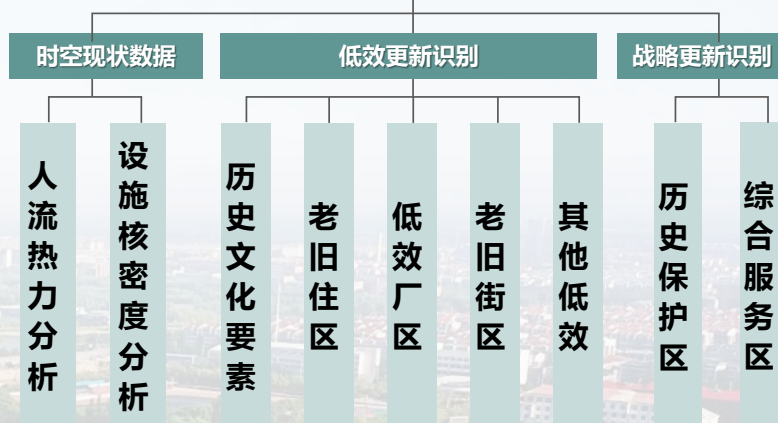
城市体检问题总结



部门问题诉求总结



现状调研问题总结



人居环境仍需提升
社区品质有待提升

完整社区建设滞后
公共服务配置不均

商圈街道活力不足
老旧工业低效零散

城市风貌欠缺特色
色彩体系不成章法

交通出行品质不足
慢行系统未成体系

城市内涝问题尚存
海绵城市建设滞后

基础设施仍需补短
地下管网有待升级

An aerial photograph of a city, likely Beijing, showing a large stadium with a distinctive yellow and white roof in the foreground. The city extends into the distance with various buildings and green spaces.

03 更新思想与目标

党的十九届五中全会提出实施城市更新行动，将城市更新上升为国家战略，并首次写入我国五年规划，作为“十四五”规划和2035年远景目标纲要的重大工程项目，党的二十大报告再次强调实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

这是以习近平同志为核心的党中央站在全面建设社会主义现代化国家、实现中华民族伟大复兴中国梦的战略高度，研判我国城市发展新形势作出的重大决策部署。

城市管理应该像绣花一样精细。更多运用互联网大数据等信息技术手段，提高城市科学化、精细化、智能化管理水平。

——2017年参加上海代表团审议



无论是城市规划还是城市建设,无论是新城区建设还是老城区改造,都要**坚持以人民为中心。**

—— 2019年11月上海考察



城市是生命体、有机体,要敬畏城市、善待城市,树立**“全周期管理”**意识。

—— 2020年3月湖北考察



全面保护好历史文化遗产,统筹好旅游发展、特色经营、古城保护,筑牢文物安全底线,守护好前人留给我们的宝贵财富。

—— 2022年1月山西平遥考察

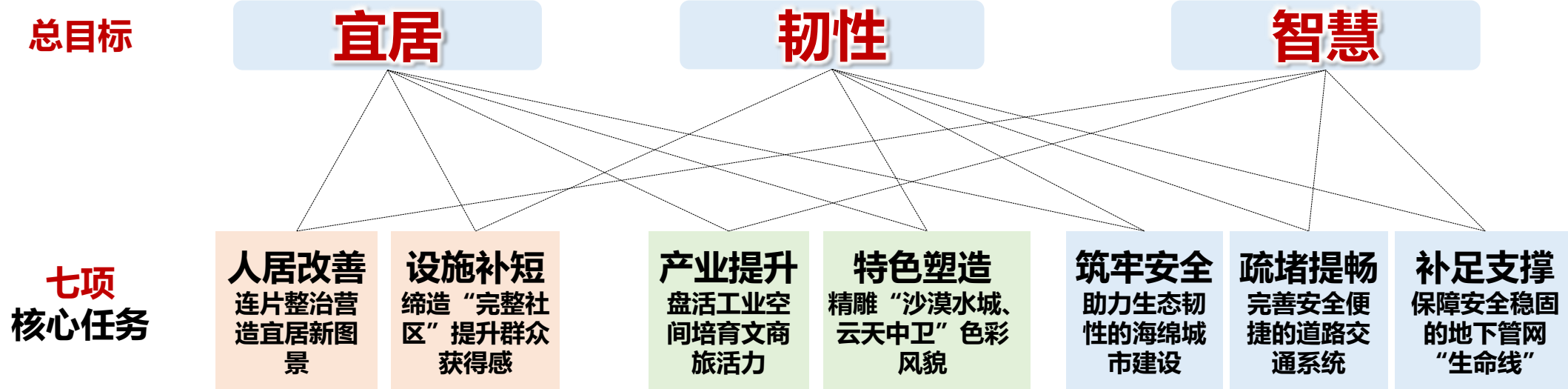


人民城市人民建、人民城市为人民

2020年11月12日，习近平在浦东开发开放30周年庆祝大会上的讲话

- **人民城市人民建、人民城市为人民。**城市是人集中生活的地方，城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。
- 要提高城市治理水平，推动治理手段、治理模式、治理理念创新，加快建设智慧城市，率先构建经济治理、社会治理、城市治理统筹推进和有机衔接的治理体系。





明确城市更新结构，逐步分区分类推进城市更新工作

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。

两轴

鼓楼街有机更新主轴
鼓楼街有机更新次轴

三核

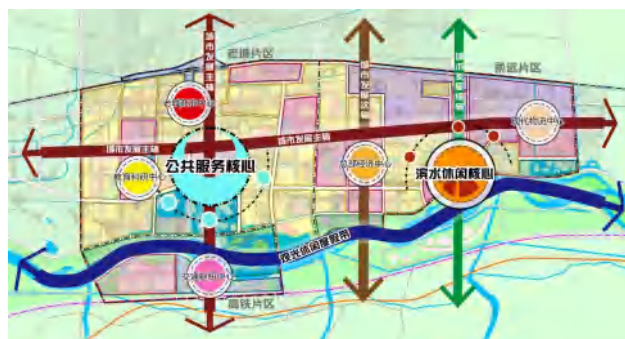
鼓楼文化商业焕活核心
公共服务更新核心
枢纽旅游服务核心

三片

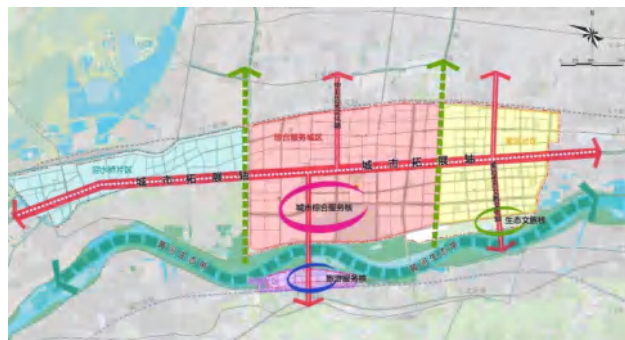
更新改造北部片区
更新提质南部片区
战略提升高铁片区

多点

滨河镇更新提升中心
教育科研提质中心
文昌镇更新提升中心
旧市场转型升级中心
基础设施提质中心



中卫市城乡总体规划刚要-中心城区空间结构规划图



中卫市国土空间总体规划-中心城区空间结构规划图



构建“三级圈层”更新体系，打造中心城市更新新引擎

划定“内-中-外”三级更新圈层，不同圈层侧重点不同

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

内圈层 (鼓楼文化商业核心区) 保护与利用

把历史传承、文旅商业、建筑保护和社区营造四者融为一体，强化文旅核心建设。



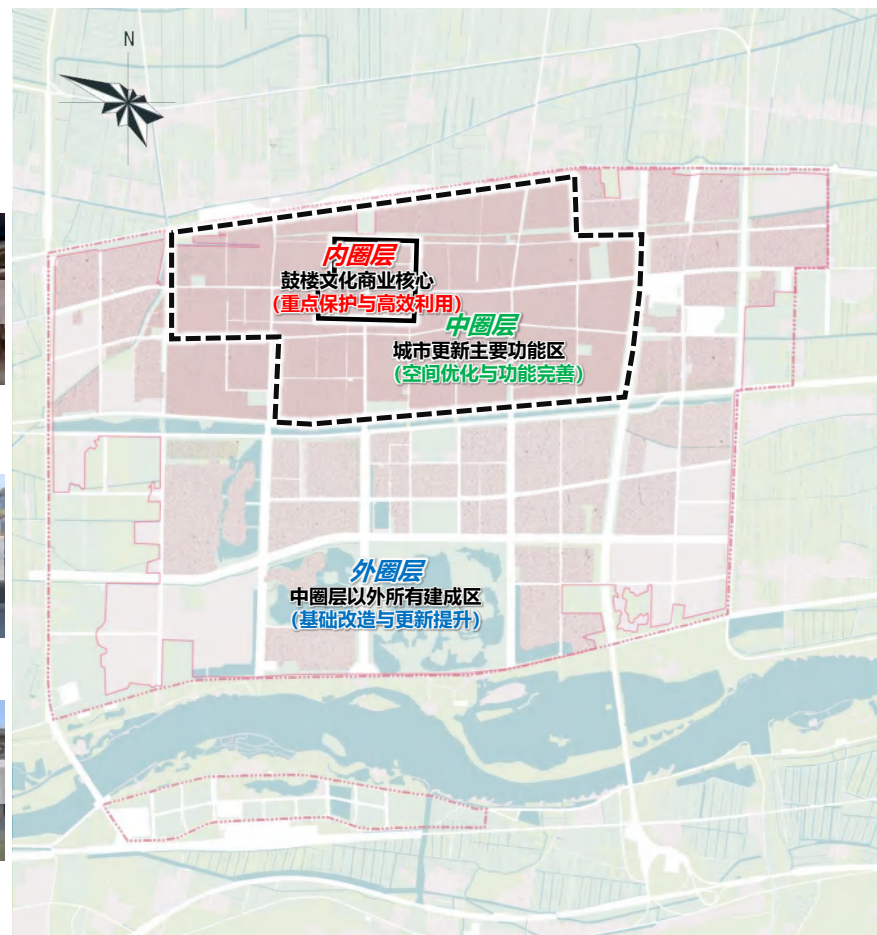
中圈层 (城市更新主要功能区) 优化与完善

优化城市用地功能及空间布局、建筑布局肌理、街巷空间形象风貌。



外圈层 (中圈层以外所有建成区) 旧改

对老旧小区基础改造、旧市场、旧工业集约式转型发展进行更新提升。



An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, a large stadium with a distinctive yellow, wavy roof is visible. Beyond the stadium, a river flows through the city. The background shows a dense urban area with various buildings and green spaces. The overall tone is slightly desaturated, with a focus on the architectural and geographical features.

04 城市更新核心任务

4.1 人居改善，连片整合营造宜居新图景

持续推进老旧小区改造，建设安全健康、设施完善、管理有序的新社区

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

基础类(2项)

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

完善类(3项)

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

提升类(1项)

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



基础类-立面及楼梯间改造



完善类-加装电梯

■ 稳步开展“三个革命”更新改造工程，推进老旧小区改造工作

楼道革命

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

环境革命

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

管理革命

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



完善类-停车场低碳化改造



提升类-社区智慧化管理

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

■ 充分利用既有建筑，进行绿色节能改造，推动节能减碳，建设低碳社区



闲置停车房



商店、理发店

物业营运长期微利可持续更新

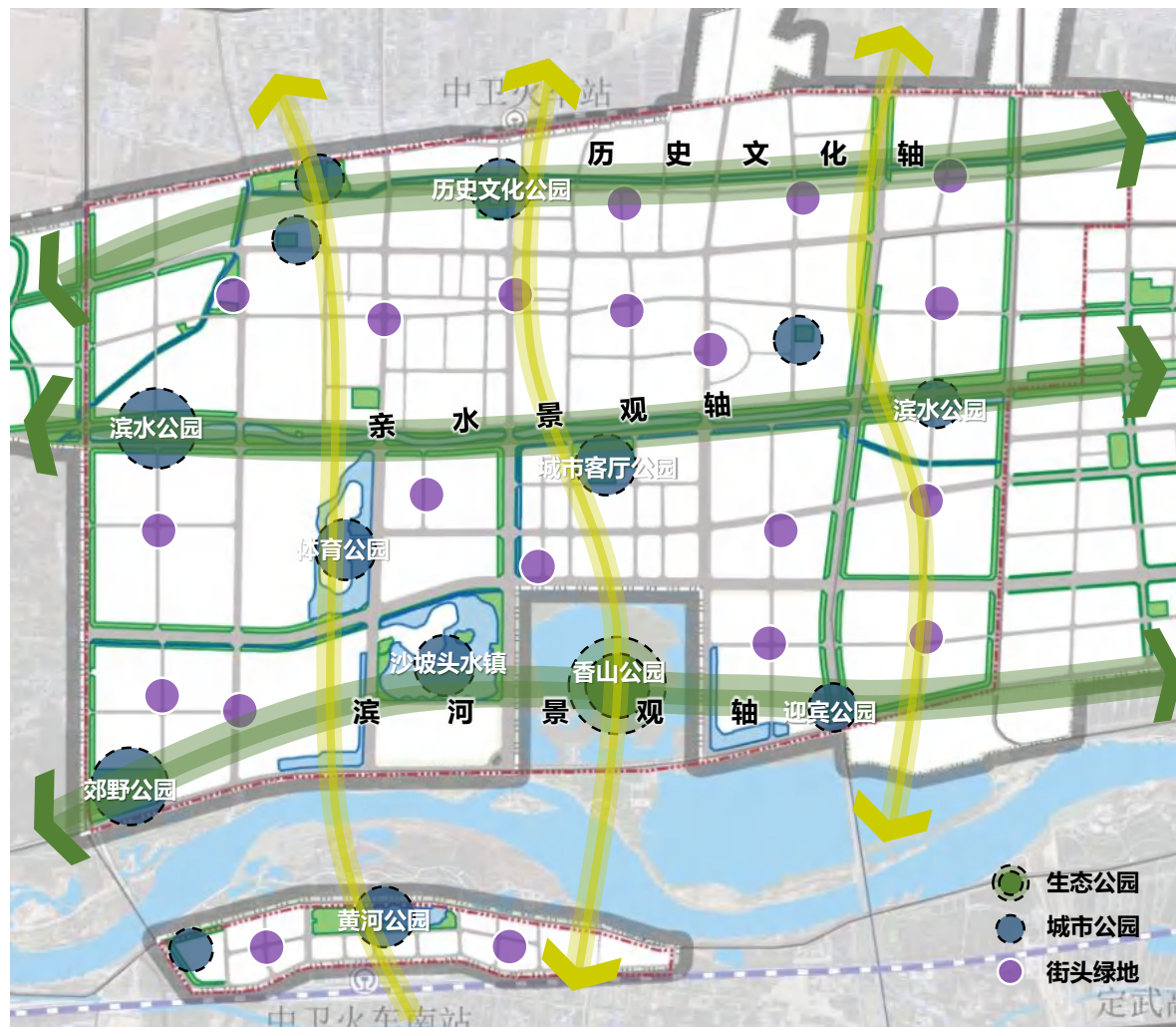
04 城市更新核心任务

宁夏·中卫市城市更新专项规划
Special plan for urban renewal of Zhongwei City

4.1 人居改善，连片整合营造宜居新图景

完善开敞空间网络体系，建设宜居园林城市

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

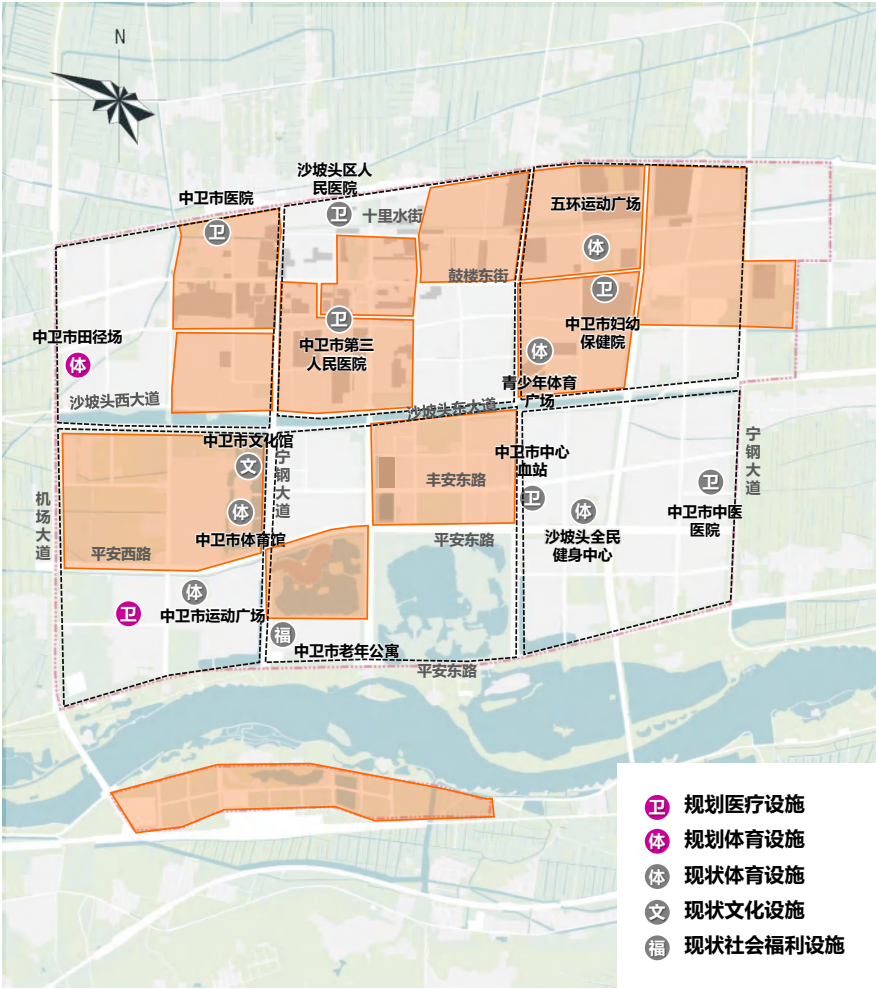


4.2设施补短，缔造“完整社区”提升群众获得感

健全民生配套设施，建设公共服务设施完善的宜居地

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

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



4.3产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

优化城区产业空间布局，做好数字产业支撑保障

■ 合理外迁低端低效工业，“腾笼换鸟”，集群集约发展

对迎宾大道两侧及城市中心区的汽修、建材等低效工业进行腾退置换，建材向南搬迁至浩嘉建材市场，汽修保养等产业迁至汽车站南侧地块，统一管理，集群化发展。同步出台相关政策，优化中卫市中心城区产业空间布局，合理有序外迁殡葬、汽修、花鸟市场等产业，营造宜居、宜业、宜游的现代化城市环境。

■ 结合工业园区发展方向，重点发展云计算和大数据产业，推进产城融合发展

结合中卫市云计算和大数据产业发展需求，在西部云基地现状基础上，在风云路以南重点发展云计算和大数据产业。同时在中心城区西部，打造数字小镇，为数字人才提供优越的数字经济落地基础、构建住宅、总部基地、酒店、服务配套，推进产城融合发展。

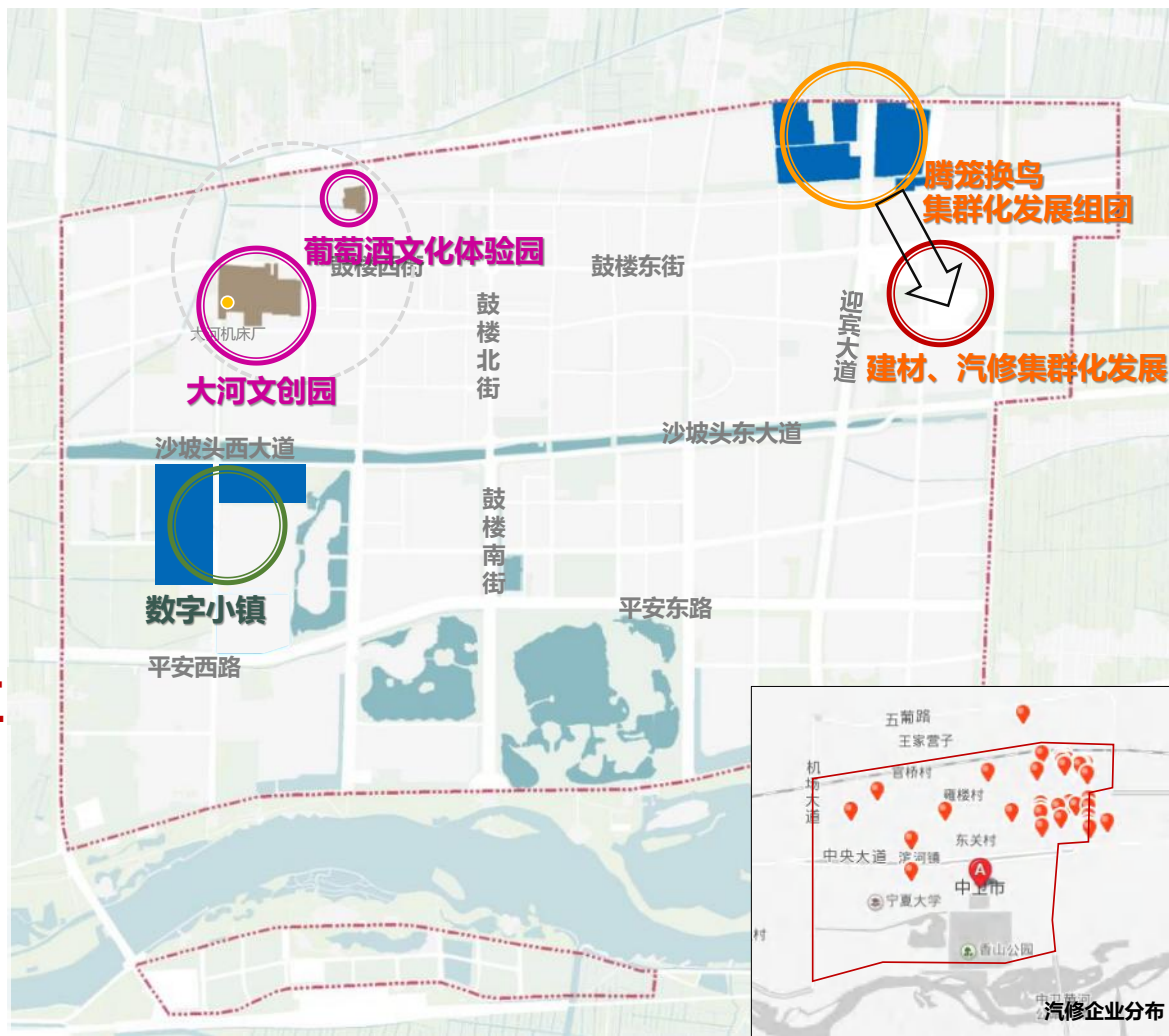
保留“城市记忆”，因地制宜打造文旅消费聚集区

■ 工业遗存的保护性开发，打造中卫工业复兴新地标

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

■ 打造葡萄酒业工业IP，延伸产业链，开发工业旅游业态

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



4.3产业提升，盘活工业空间培育文商旅活力

复兴历史商业街区，激活“夜经济”

■ 从“百货业态”向“体验式”商业的摸索

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

■ 加强“商圈+景区”互联互通，打造新黄金十字路口

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

■ 从“条状”的主街向“块状”片区商业的发展

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

打造商业多中心发展格局，拉动新城活力

■ 引导商业外迁，激活新城产业

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

■ 缓解老区商业拥挤压力，解决“新区住人老区消费”问题

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

■ 会展博览产业，激发商务会展产业新引擎

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



4.4特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌

城市色彩——古今相映、清新大气、溢彩沙都



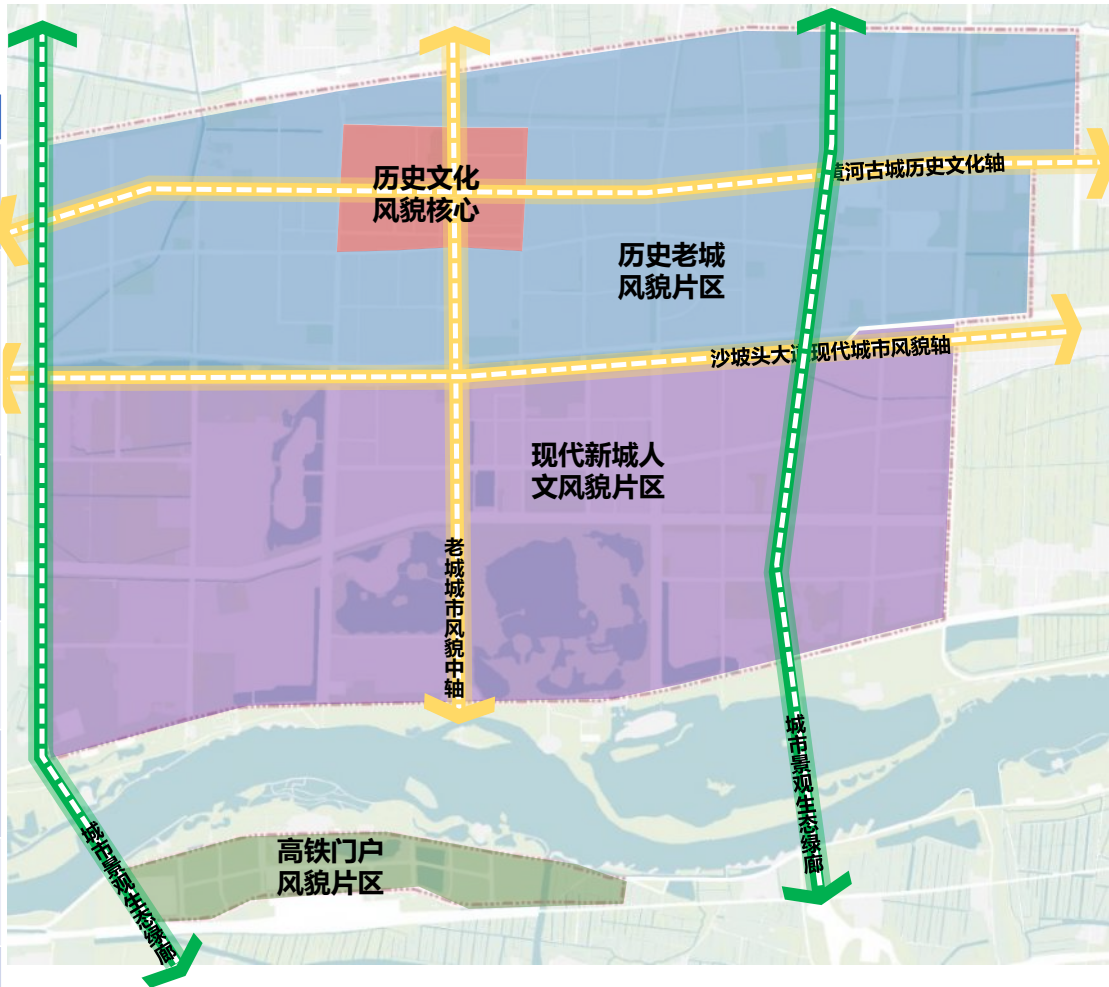
	行政中心	老城居住	历史文化片区
片区色彩	核心地段：鼓励高明度、高饱和度的建筑立面主色调，以及较丰富的辅助色和点缀色。 核心区向外：明度、饱和度以及允许使用的辅助色、点缀色的面积和数量逐渐减少。		历史片区：与高庙、鼓楼风格协调一致，并在色彩上采用以红色、灰色、黄色等明清古建筑颜色为主要色调进行控制。
商业建筑	以浅灰色、褐石色为主，灰色和黄色线性点缀；		
办公建筑	以米白色、灰色为主，灰色和黄色线性点缀；		
住宅建筑	以白色、米黄色、褐石色为主色调，形成统一、雅致温润的色彩氛围；		
教育建筑	以各类不同教育类型认同为标准，相邻院校之间宜保持相同或相近的建筑风格及色彩；		
市政建筑	以白色为主，赭石为辅，灰色和黄色线性点缀。		

城市色彩正面清单	推荐主色调： 高明度、低彩度的暖色；中高明度、低彩度的米白色 辅助色： 以砖灰色、朱红色、浅棕色、中黄色为主 点缀色： 以明黄、朱红色高彩度、中明度的多色相色彩为主
城市色彩负面清单	禁用色： ● 禁止使用中高彩度冷色系色彩作为建筑主色调及大面积玻璃幕墙的色彩； ● 严禁采用除推荐主色调之外的其他高彩度色彩作为建筑主色调； ● 禁止使用高彩度或低明度色彩作为高层建筑的主色调； ● 禁止使用高彩度的色彩作为行政办公、商务、医疗等公共类高层建筑的主色调；

4.4特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌

城市风貌——古城文脉传承，现代水韵交汇

分区与轴线	风貌管控策略
历史文化核心	➢ 双轴引领，古韵重塑； ➢ 文化驱动，城商旅集聚；
历史老城风貌片区	➢ 依托历史文化资源，延续老城整体风貌； ➢ 加强传统街坊格局和空间肌理延续； ➢ 营造尺度宜人城市公共空间，延续街道空间，逐步恢复老城风貌格局；
现代新城人文风貌片区	➢ 合理控制建筑高度，塑造顺应香山湖公园与黄河的城市天际线； ➢ 预留鼓楼街、怀远街、前进路、秀水街等生态景观廊道； ➢ 结合重要商业地区营造系统连续公共空间，提升片区活力。
高铁门户风貌片区	➢ 以交通、旅游服务、购物、娱乐、酒店等功能为主，打造区域综合交通枢纽和景区化功能区
黄河古城历史文化轴	➢ 梳理修复古城格局，以鼓楼大街为轴古韵重塑 ➢ 塑造展示空间，植入文化，驱动古城活力
沙坡头大道现代城市风貌轴	➢ 以大漠文化为主题，设置大漠文化主题特色公共艺术品 ➢ 打造滨水道路与水系之间慢行绿道
老城城市风貌中轴	➢ 通过纵向串联新老城市核心，打通城市关系，形成传统与现代街区相交融的生活景观轴线



4.4特色塑造，精雕“沙漠水城、云天中卫”色彩风貌

传承文脉禀赋，营造特色风貌圈层，构建门户节点

■ 打造城市门户节点，建设城市地标，留住卫城“根魂”

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

■ 塑造圈层特色风貌，形成“圈层化”区域管控

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

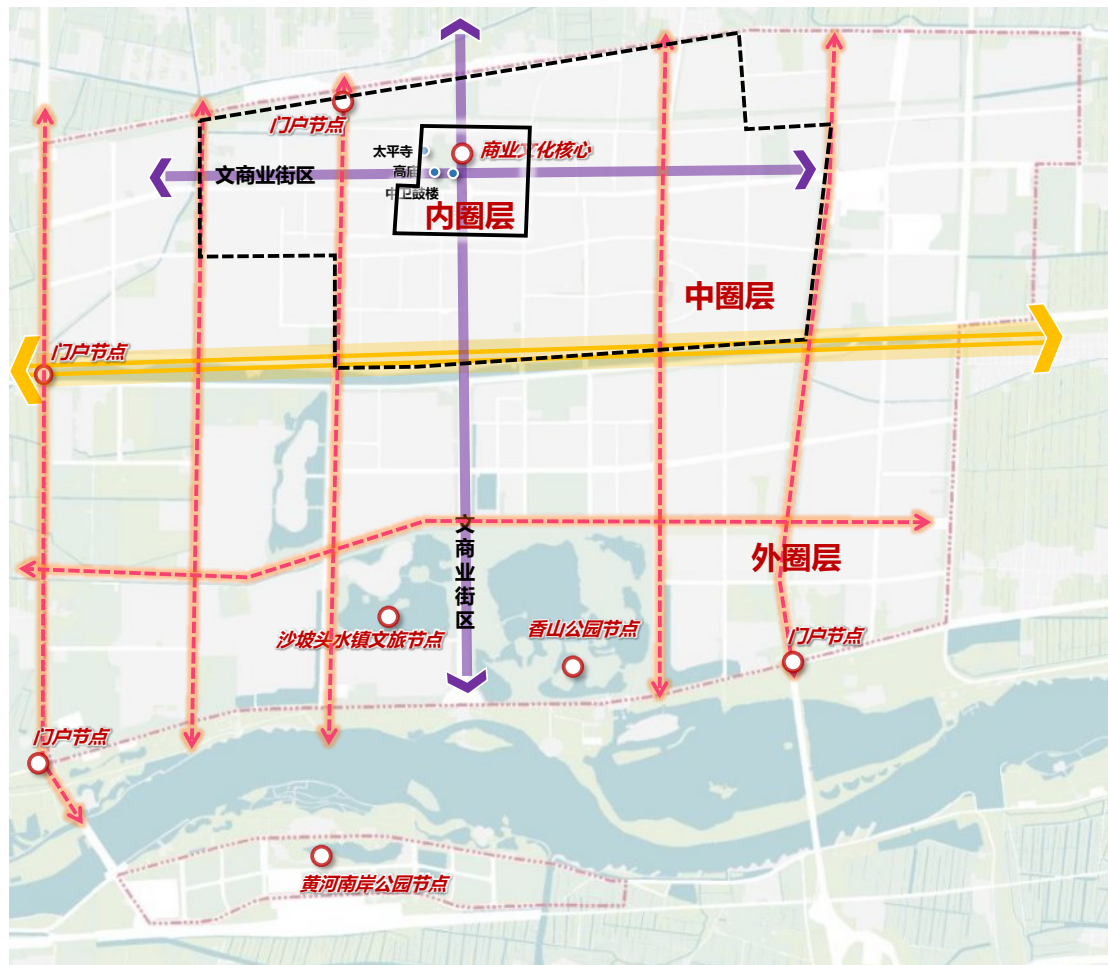
建筑造型：新中式、大气 **圈层色彩：** 古建原汁原味，其他以砖红色和暖色为主

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

建筑造型：现代简约 **圈层色彩：** 砖红色主调色，点缀灰白、绿色、蓝色

外圈层：突出“新”中卫的魅力，建设现代化地标性建筑，展现新中卫城市的风采。

建筑造型：现代大气 **圈层色彩：** 米白色主调色，点缀砖红、黄绿



04 城市更新核心任务

宁夏·中卫市城市更新专项规划
Special plan for urban renewal of Zhongwei City

4.5筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设

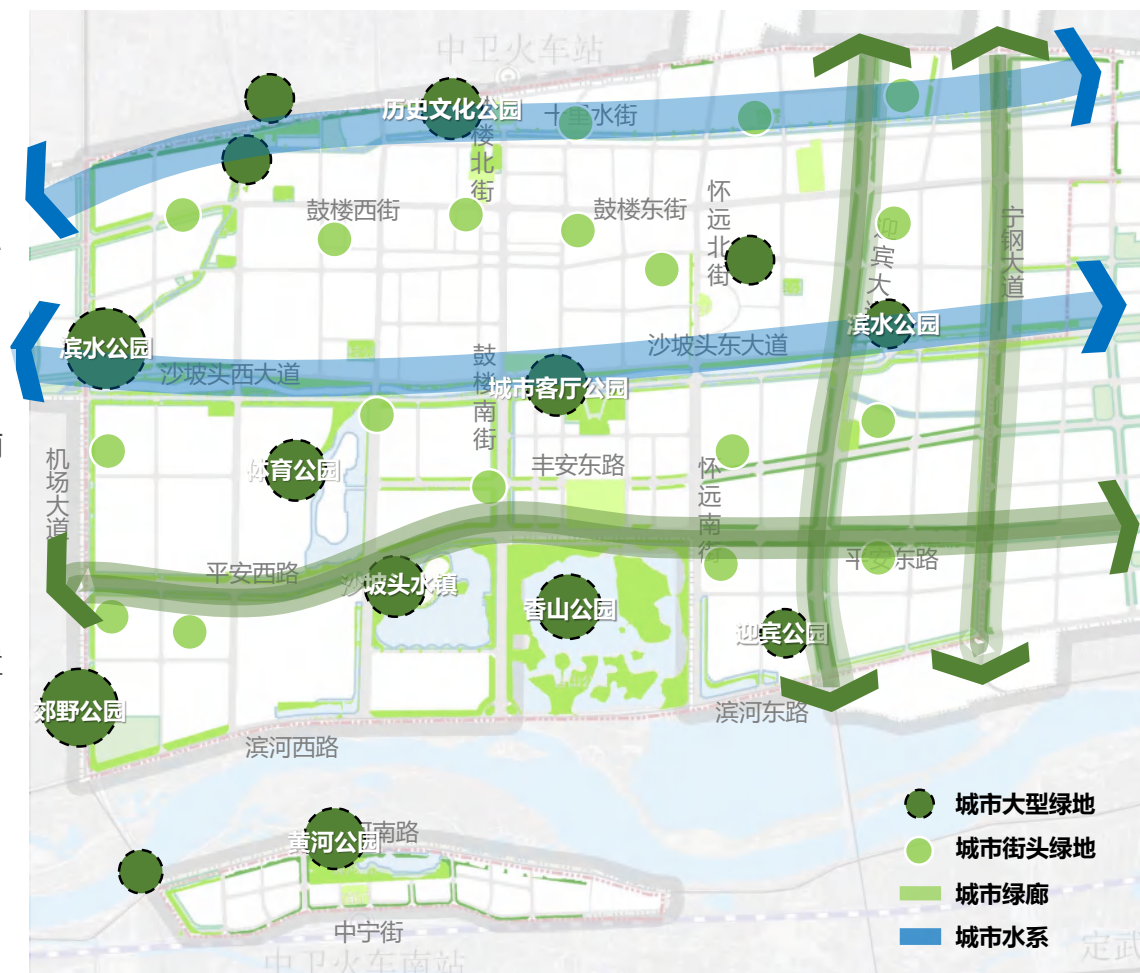
划定限制更新区域、推进海绵城市工程建设

■ 划定限制更新区

- 现有建成区范围内具有重要生态功能的湿地、河湖、水系、绿地（如香山湖等）划定为限制更新区域，同时建议在出台的《中卫市城市更新管理办法》中，制定相关措施。

■ 海绵城市主要工程

- 渗：建设可渗透路面：城市人行道 透水性停车场及广场及小区内部硬化铺装。
- 滞：小区和城市绿地建设下凹式绿地和植草沟。
- 蓄：小区、城市水系、湿地建设蓄水池。
- 净：对道路旧雨水口改造升级为生态雨水口。措施包括加挂截污框，设置初期雨水弃流装置。对河湖水系的堤岸原有硬质铺装改造为生态驳岸，并按照“集散结合，就近处理，就近循环”的原则结合低影响开发设施建设污水再生利用设施。
- 排：对新建地区实施雨污分流管网建设。



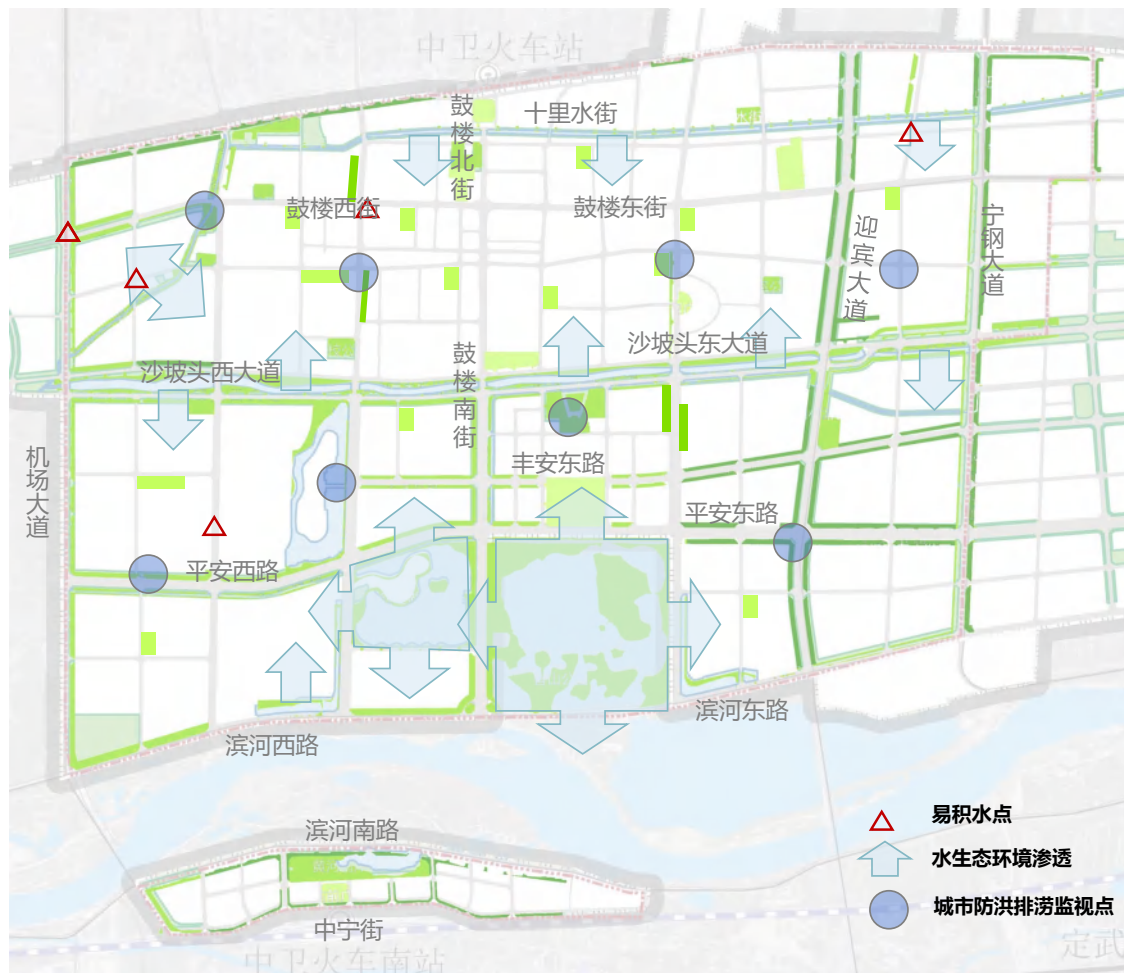
4.5筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设 持续推进积水点治理，重点解决城市排涝难题

■ 长期推进易积水点排水管网改造

逐步打通城市“断头管”，进一步畅通排水。加强内涝积水点治理，编制易涝风险点整治方案，制定整治计划，尤其对重点易积水点分别落实“一点一策”，修订完善多种应急排水预案，分步组织实施，全面消除易涝风险点。

■ 设置排水防涝监视点避免紧急内涝

建立积水点自动监测站，并向社会发布积水内涝风险地图，提醒市民规避积水内涝风险。优化完善中心城区抢险基点布局，扩大移动抽排装备规模，实现抢险单元30分钟内到达、核心区20分钟内到达。在汛期来临前都要对雨水口、检查井等排水设施开展小“手术”，清掏管道内的杂物，让雨水排放更顺畅。



4.5筑牢安全，助力生态韧性的海绵城市建设

通过多元化的雨水管理措施实现循环使用

■ 下沉式绿地、植草沟和收集雨季降水

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

■ 调蓄池和雨水泵站增强储水能力，有效缓解旱季用水压力

在暴雨天，当路面积水无法顺利排入河道时，雨水将经过收水系统进入管道，最终流向调蓄池，成为盛放雨水的“大水缸”，然后通过调蓄池的水泵提升到出水渠道，再带压强排放至需要用水的各处。



下沉式绿地



调蓄池



4.6 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统 完善城市交通体系建设

区域交通联系

■ 构建高效便捷公路体系

完善高速公路网。以提升通行能力、加密路网为重点，实施内联外通的大通道建设，进一步完善高速公路网布局，形成一环三纵四横两联 高速路网系统，实现与周边地区互联互通。

■ 打造 七横六纵 主干路网系统

七横即G338、G109、G341、S308、S309、S310、S311；

六纵 即G344、G109、G629乌海至西吉公路、S104、S204、S205。

对外交通疏通

■ 打通铁路下穿通道

打通应理北街、怀远北街与包兰铁路下穿的对外交通通道，保障中心城区与北部村镇的交通联系。

■ 东拓南延交通干道

打通城区南苑东路延伸段道路（柔一街至柔三街段），加快富民南路南延建设，畅通城区对外交通。

城市路网等级

■ 完善“五横九纵”的主干路网体系

五横是指鼓楼东西街、沙坡头大道、平安路、滨河大道、滨河南路五条东西向主干道；

九纵是指迎宾大道、宁钢大道、怀远街、鼓楼南北街等九条南北向主干道。



4.6 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统

提升城市道路交通品质

提升交通出行品质

- 维修改造工程**：鼓楼南街、应理北街、新墩南街；
- 安全提升工程**：丰安路、鼓楼东街、长城路、怀远北街、南苑路全段（迎宾大道以西）；
- 慢行完善工程**：五里南街、十里水街、黄河街（沙坡头大道-平安大道）；
- 打通断头路**：新墩路-鼓楼西街、和睦巷-鼓楼东街、瑞丰路-鼓楼西街、

补齐停车设施短板

- 依据中卫市停车场规划合理**规范停车空间**；
- 利用商业建筑开发地下停车场。**拓展商业、文化街区立体停车空间**，缓解地面公共区域停车压力；
- 推广**共享停车概念**。鼓励共享经济模式下的停车资源共享，定期错峰开放政府单位停车设施；
- 整治、集中**电瓶车停车集放点**；
- 完善**新能源汽车充换电配套设施**。

探索智慧交通管理

- 提升道路安全风险监测预警能力。**发挥中卫大数据智慧产业优势，建设智慧平台，及时监测预警。
- 构建智慧交通综合管理系统平台。**建设智慧交通系统，实现智能路况诱导，智能停车系统，智能公交调度，智能安全监控等，提高交通运行效率，缓解交通拥堵，降低交通事故发生率，促进城市交通的可持续发展。



04 城市更新核心任务

宁夏·中卫市城市更新专项规划
Special plan for urban renewal of Zhongwei City

4.6 疏堵提畅，完善安全便捷的道路交通系统

构建“中卫绿脉”慢行网络

■ 塑造“中卫绿脉”编织蓝绿慢行网络

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

■ 营造多元活力体验、激发城市聚能载体

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

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



4.7补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”

完善市政管网基础设施建设

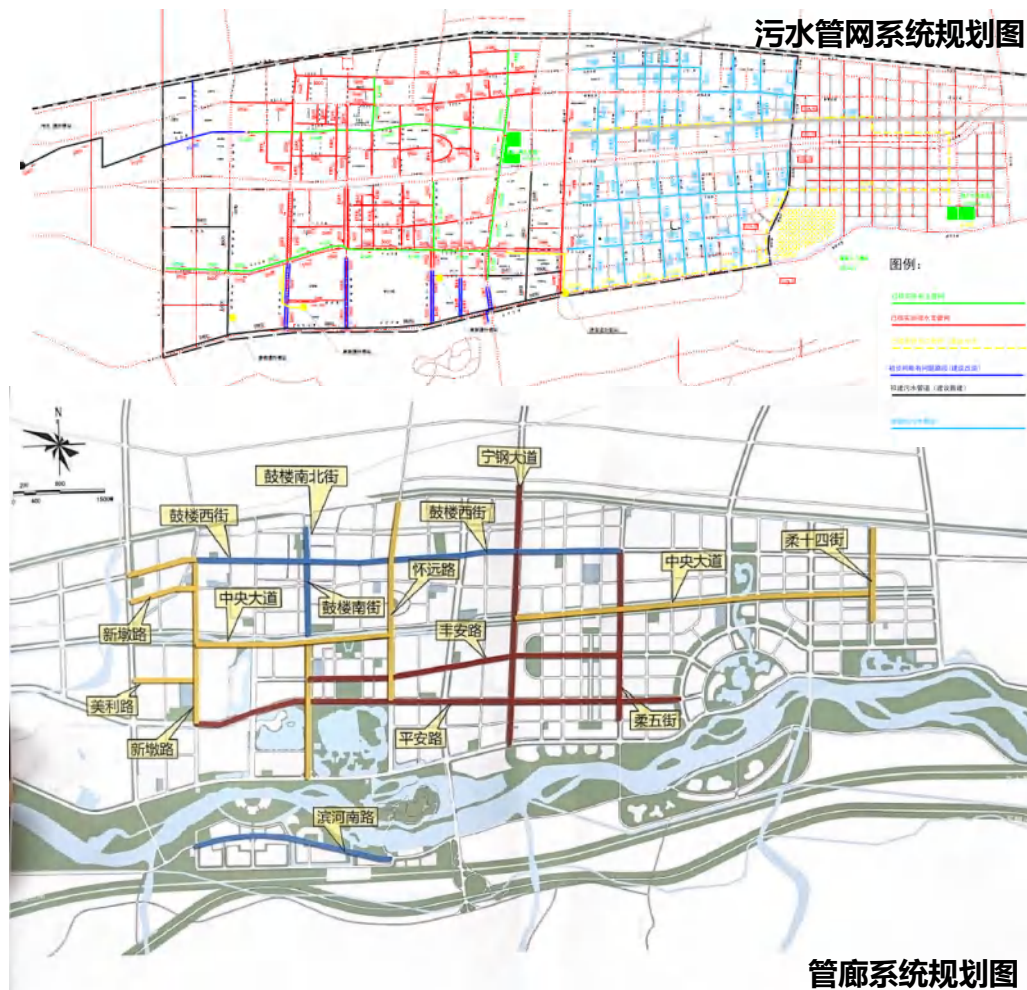
更新优化市政设施

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

推进建设综合管廊

- 功能布局统筹安排、合理规划。协调各方面地下空间关系，综合利用地下空间资源。
- 围绕公共管线布局，对中卫综合管廊进行合理布局。结合各类管线专项规划，将管线集中敷设、统一管理。
- 结合新技术、新工艺、新材料建设安装综合规划，提高效率节约经济成本。
- 建设统一管理平台。安装配套监控系统将数据集成管理，保障系统安全和地下管廊运行。

近期建设时序	名称
干线型管廊	宁钢大道
	丰安路（宁钢大道——柔五路）
	柔五路
支线型管廊	鼓楼东西街（宁钢大道——柔五路）
	鼓楼南北街（南苑路——铁五路）
	滨河南路
缆线型管廊	沙坡头大道（宁钢大道——柔五路）

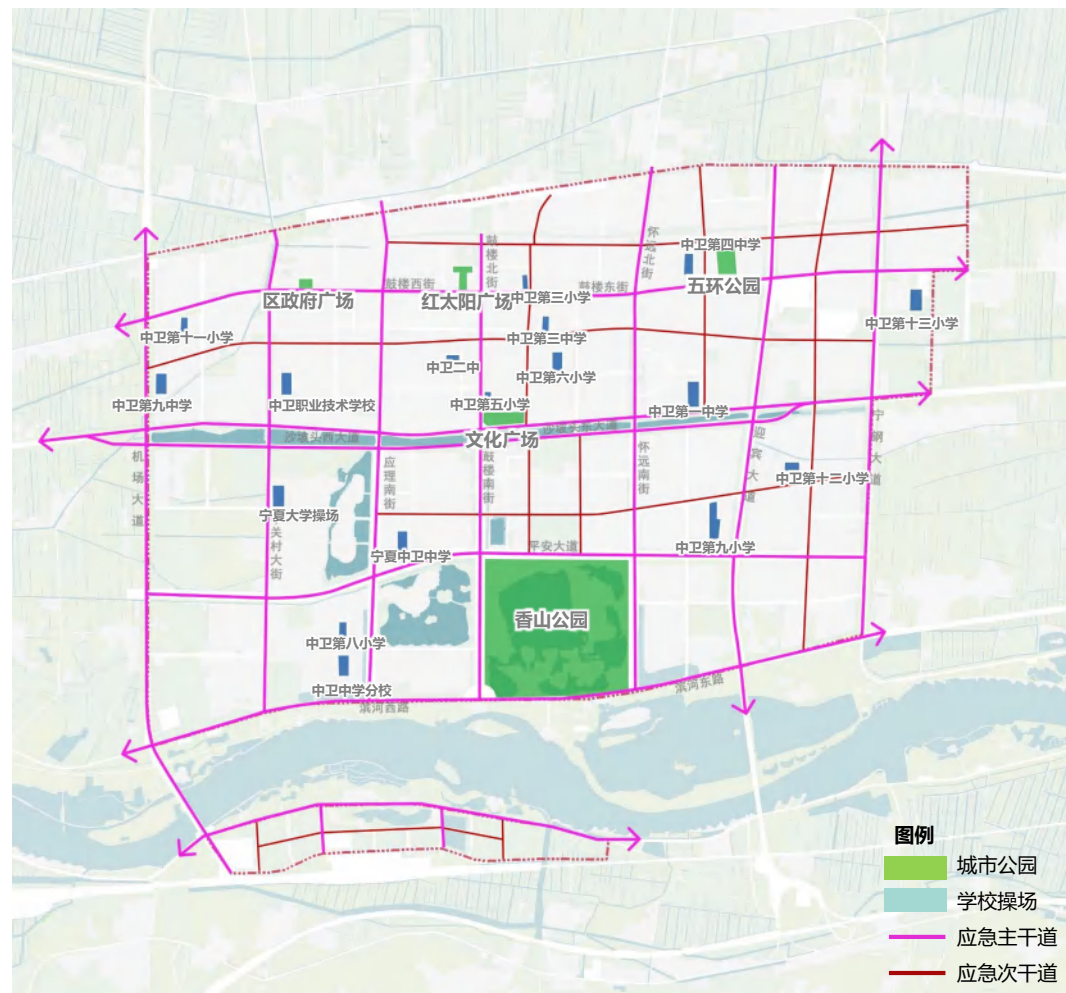


4.7补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”

完善应急避难设施建设

完善应急避难设施

- 应急避难场所**：结合城市公园和学校操场，推动应急避难场所建设，增加设施服务范围，查漏补缺，促进均衡发展，提高安全指数。补齐已有应急避难场所的配套软硬件设施，提升服务功能。**香山公园、红太阳广场、五环公园**等。
- 城市应急通道**：结合城市干道完善应急通道建设。**沙坡头大道、平安大道、鼓楼南北街、鼓楼东西街**等。
- 救援疏散避难系统**：建设应急救援管理平台，提升应对突发公共安全事件的能力；
- 避难标识系统**：完善疏散场所标示标牌，标识信息内容明确简洁。

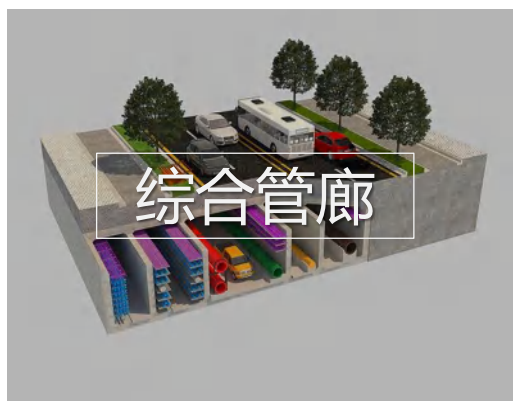
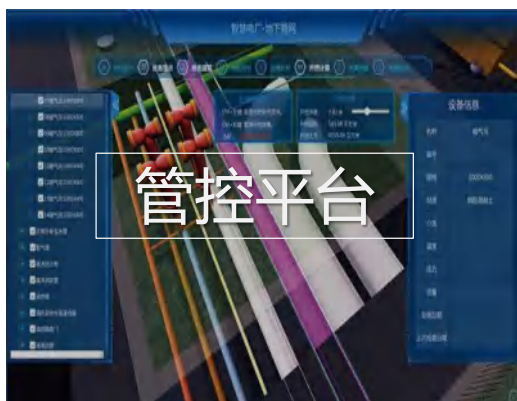


4.7补足支撑，保障安全稳固的地下管网“生命线”

推进新型城市基础设施建设

城市智慧化建设

- 全面推进城市信息模型（CIM）平台，实现城市智慧化管理。
- 依托云计算基地数据中心等构中卫建数字平台，实施智能化市政基础感知管理。
- 健全交通智能信号指挥系统，积极推进交通信号智能化。
- 加强管网监测建设。构建健康、安全、智慧、高效的城市管网监测系统，保障城市正常运行。
- 建设管廊信息系统。依托物联网技术，推进管网智慧化管理，实时掌握运行数据，实现智能报警。



An aerial photograph of a city, likely Nanjing, China, featuring a large stadium with a distinctive yellow and white roof in the foreground. The city extends to the horizon under a hazy sky.

05 更新分类指引

城市更新方式分为**保护修缮、改造提升、功能优化和拆除重建**四种**① 保护修缮**

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

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

③ 功能优化

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

老旧街区：以建设质量较好，但经营效益较低的老旧街区为主。

低效工业：以建设质量较好，但经营效益较低的老旧工业为主。

低效商贸：以建设质量较好，但经营效益较低的旧市场为主。

其他低效：以闲置用地和烂尾楼建设区域为主。

② 改造提升

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

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

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

其他低效：以闲置用地和烂尾楼建设区域为主。

④ 拆除重建

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

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

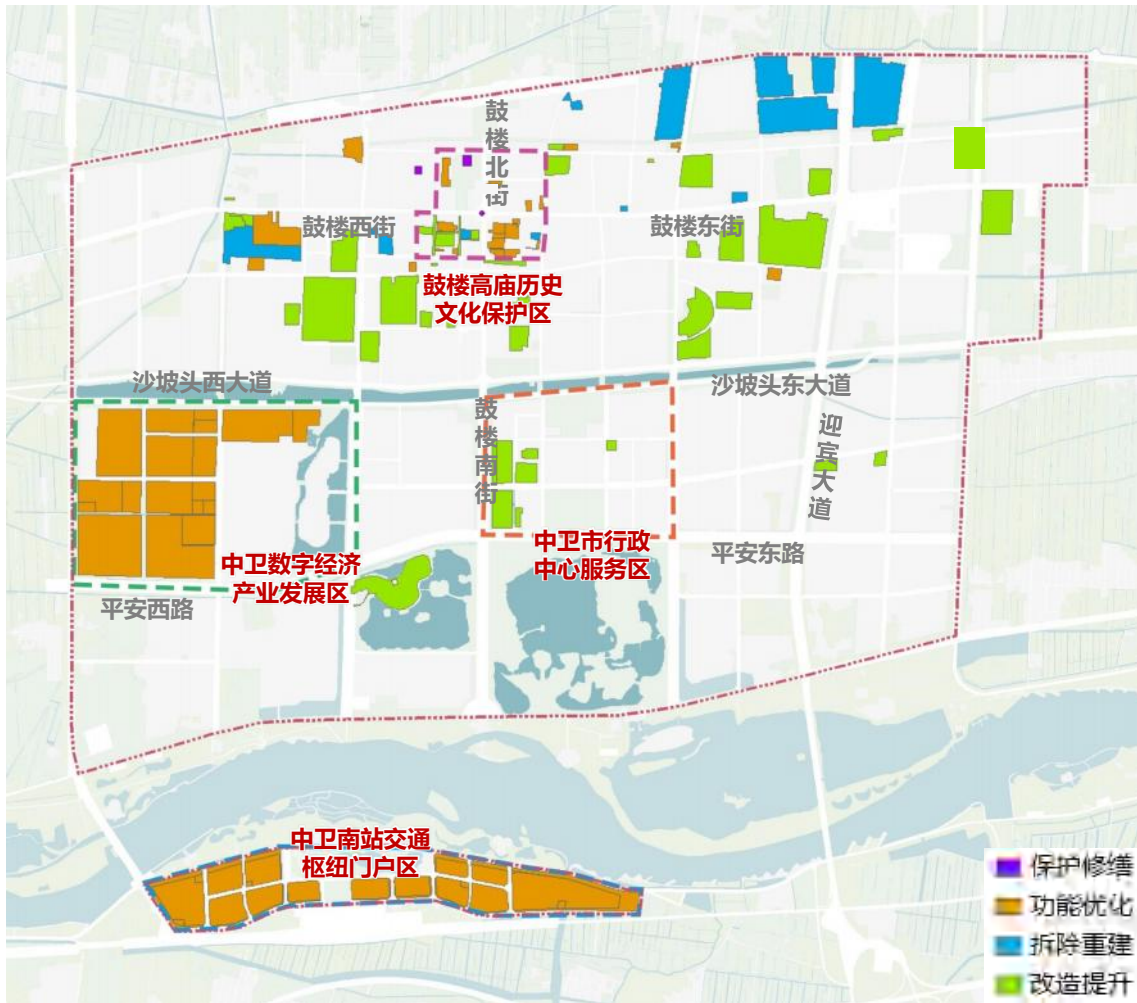
旧厂区：以空置废弃、布局散乱及不符合产业导向、能级或环保要求的工业区为主。

■ 更新方式确定

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

单位：公顷

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



	问题	目标	更新策略	代表项目
历史文化	历史文化要素 • 文保单位周边建筑风格混杂 • 工业历史文化保护利用不足 • 文化特色不显	统筹历史建筑保护、工业记忆保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展	✓ 保护传承大河机床厂工业文化记忆 ✓ 传承保护高庙、鼓楼等历史文化资源 ✓ 创新实施路径	□ 鼓楼-高庙-太平寺更新 □ 大河机床厂改造
老旧住区	老旧小区 • 建筑风貌差且布局不合理 • 路面差、墙体老化等基础设施不完善 • 环境品质不佳	加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善、品质提升	✓ 分类分层落实 ✓ 完善配套设施，提升生活质量 ✓ 探索长效的建管并重治理模式	□ 向阳小区改造 □ 世纪花园改造
	棚户区(城中村) • 宅基地与其他城市功能用地混杂 • 违建情况严重，居住环境品质较差 • 整体分布零散，形状不规整 • 操作实施存在困难	尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境	✓ 分类落实优化改造 ✓ 鼓励多种安置方式相结合 ✓ 健全资金保障机制	□ 东方红小区南侧城中村改造
老旧厂区	低效工业 • 产业结构落后 • 产出低效 • 更新实施保障不足	盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力	✓ 清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展 ✓ 完善产业功能，加强基础设施建设 ✓ 探索实施模式，完善保障体系	□ 香山酒厂保护提升
老旧市场	低效商贸 • 用地产出效益低下 • 空间布局不合理 • 环境品质不佳，存在安全隐患	促进低效市场转型升级，优化市场空间布局，构建新型商贸集群	✓ 分类施策，多路径促进市场更新 ✓ 引导旧市场自主更新，鼓励多模式并存 ✓ 多途径增强商业区活力，提升旅游体验	□ 中南百货批发市场 □ 海鑫商场
老旧街区	老旧街区 • 街区总体建筑风貌不佳 • 街区活力低 • 街道家具配套不足	结合现有历史文化资源，塑造具有特色的商业文化街区，提升街区活力	✓ 鼓励植入传统文化元素，塑造街区文化旅游氛围 ✓ 前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案 ✓ 多途径增强街区活力，提升居民体验	□ 兴隆南街

5.2.1 历史文化要素

■ 更新目标

统筹历史建筑保护、工业记忆保护、民生和产业发展的关系，实现可持续发展

加大文化遗产保护力度，加强城乡建设中历史文化保护传承，坚定文化自信

■ 更新策略

1

保护传承大河机床厂工业文化记忆

- ✓ **活化利用：**充分挖掘工业场所精神价值，保护传承大河机床厂工业文化记忆，完善公共服务设施。
- ✓ **功能多样：**结合自身价值特色开展多功能使用，鼓励发展文化展示、文化创意办公以及公益性办公等功能。

2

传承保护高庙、鼓楼等历史文化资源

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

3

创新实施路径

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

5.2.1 历史文化要素

■ 相关案例——西安“大华·1935”

“修旧如旧、补新以新”：针对每栋建筑不同的历史功能、建筑空间、结构类型等要素制定最小干预的策略，并将商业逻辑植入到原来的生产性空间中。

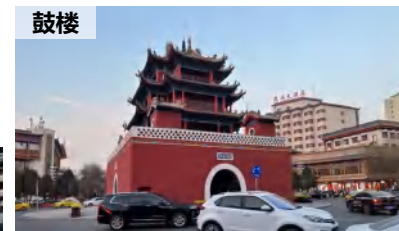


5.2.1 历史文化要素

■ 重点项目

现有历史文化要素：

- ✓ 鼓楼
- ✓ 高庙
- ✓ 太平寺
- ✓ 大河机床厂



鼓楼



红太阳广场



太平寺



高庙



大河机床厂



大河机床厂

• 新老建筑风貌差异

鼓楼、高庙、太平寺等古建周边建筑风貌不协调

• 历史要素空间孤立

鼓楼、高庙、太平寺没有空间上的呼应

• 文化挖掘利用不强

文旅业态不够丰富、没有集中展现的空间

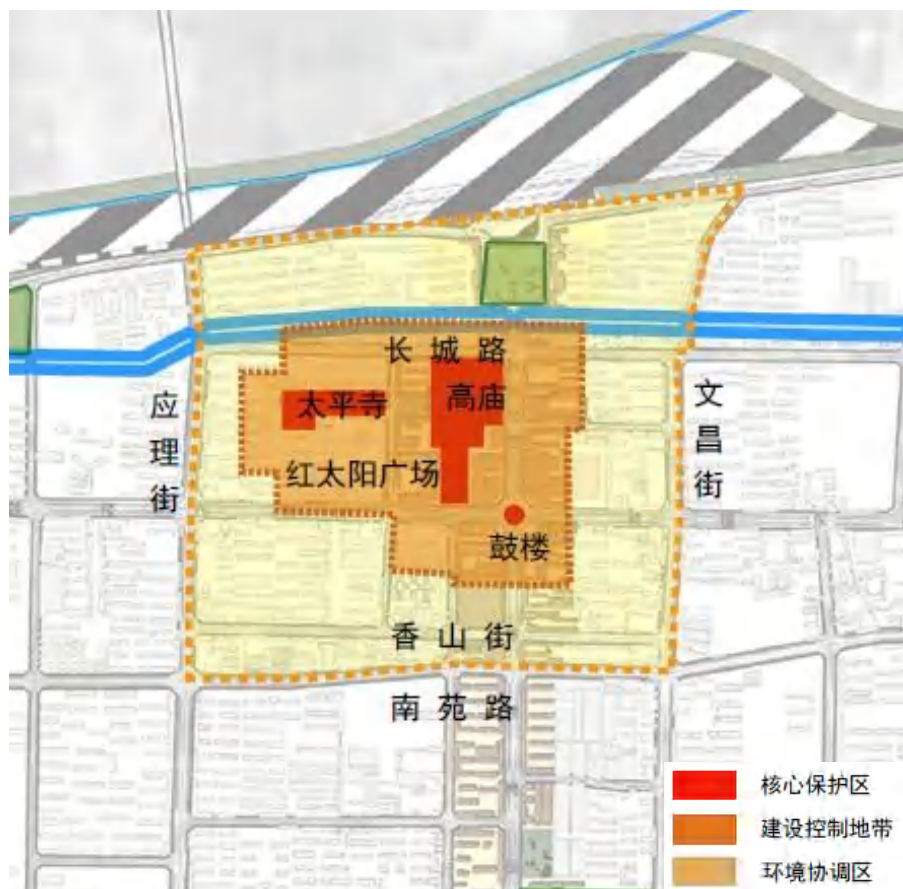
• 旅游配套设施不足

缺乏停车等旅游配套设施

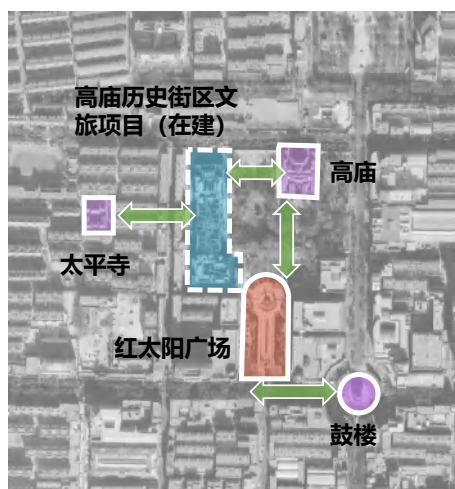
5.2.1 历史文化要素

■ 重点项目：鼓楼-高庙-太平寺历史组团

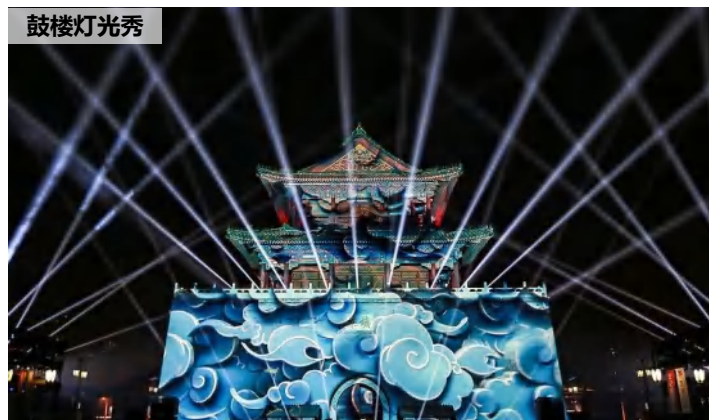
✓ 分级保护历史要素



✓ 丰富延伸文旅业态

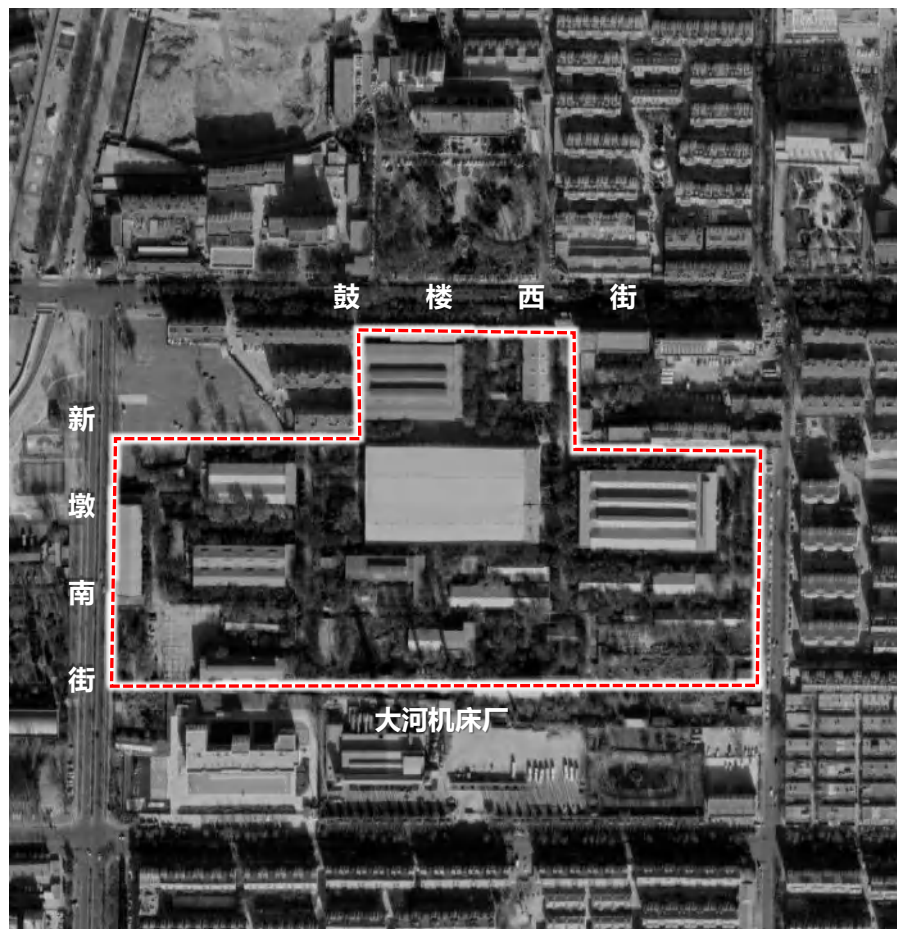


开放性、服务性、生活性



5.2.1 历史文化要素

■ 重点项目：工业遗产大河机床厂



• 保留大河厂工业历史文化记忆

建设中卫工业历史文化展览馆，保留传承大河厂工业历史文化记忆。

• 多业态融合打造城区新IP

主题游乐园、体育运动公园、传统工艺文化展览、休闲游憩、购物美食.....

• 保障项目资金平衡

腾退部分用地可进行二次开发，土地收益可作为新项目开发资金。

积极吸引社会资本开发运营，实现政府引导-社会参与-主客共享的

工业遗址公园



亲子欢乐谷



机床工艺展览



主题游乐园



5.2.2 老旧住区——老旧小区

■ 更新目标

加快老旧小区改造步伐，尽早实现
系统性的功能完善、品质提升

老旧小区改造是城市更新的重要内容，
是惠及民生的直接行动之一

■ 更新策略

1

分类分圈层落实

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

2

完善配套设施，提升生活质量

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

3

探索长效的建管并重治理模式

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

5.2.2 老旧住区——老旧小区

■ 相关案例——赣州燕南小区老旧小区提升改造

成街连片，带动区块提升。将相邻的独立小区、分散楼栋及周边区域统筹纳入改造规划，以“成街连片、区块整体”的理念，统一设计，统一改造，统一管理。



5.2.2 老旧住区——老旧小区

■ 重点项目

老城区老旧小区建筑风貌存在差异

完整社区建设进度停滞，配套设施

建设不足

管理机制不够完善，缺乏物业管理、

改造维护等制度措施



向阳小区 (遗留老楼)



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



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



世纪花园



5.2.2 老旧住区——老旧小区

■ 重点项目:向阳小区 (拆除重建)



• 社区服务设施补齐

配备适老化、智能化、社区服务等基础设施,提升社区活力,打造舒适生活圈。

• 旅游设施的完善

为向阳步行街、兴隆南街及城区游客提供服务便利,打造主客共享的服务模式。

公共活动空间



公共活动空间



• 结合鼓楼风貌统一建设

通过立面、色彩、景观打造等方式与鼓楼风貌融合,提升整体环境。

• 项目资金平衡

通过出让地块二级开发,配套设施社会化运营等模式,来平衡整个项目的建设开发。

游客服务中心



社区服务设施



5.2.2 老旧住区——老旧小区

■ 重点项目:世纪花园 (改造提升)

大数据引入智慧社区建设，打造中卫市智慧社区建设标杆

共享的空间+智慧化的节点+舒适的生活环境+便捷的使用体验



智慧安监

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



智慧停车

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



智慧物业

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

补齐公服设施：补齐各类社区服务设施和活动空间，完善设施服务半径。

整治建筑风貌：从色彩、材质等方面整治老旧小区立面，凸显中卫历史文化特色。



5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

■ 更新目标

尽快完成棚户区改造，
完善城市功能，改善人居环境

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

■ 更新策略

1 分类落实优化改造方案

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

2 鼓励多种安置方式相结合

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

3 健全资金保障机制

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

5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

■ 相关案例——南京小西湖街区改造

以“小尺度、渐进式、管得住、用的活”为理念，采取“一房一策”逐户沟通协商进行更新改造，达到自我更新、有机更新、持续更新。



5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

■ 重点项目

应理新社区
园南侧

二中西南侧



三中西侧

应理新社区
园南侧

民生花园西侧



民生花园东侧



• 建筑质量差

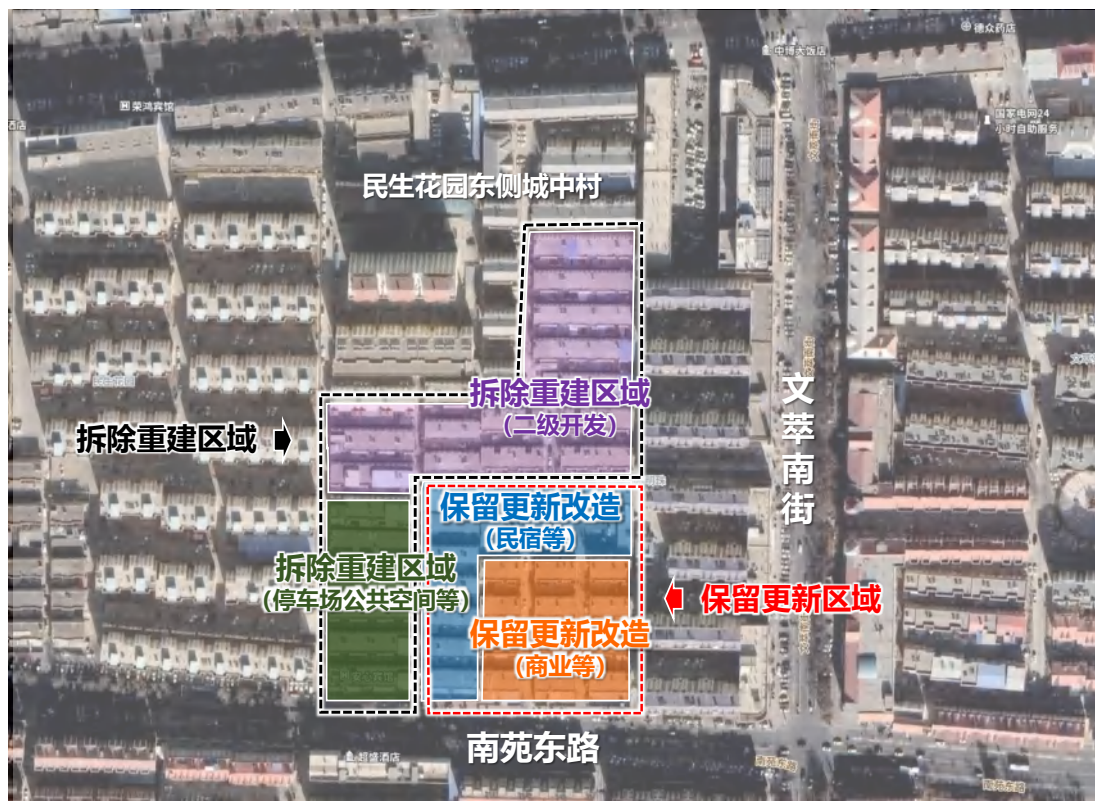
建筑多为2005年以前的
老旧建筑，建筑质量难以
符合要求。

• 建筑风貌不协调

建筑界面破败，多为裸露
砖块或黄色脱落墙漆，与
周边建筑风貌差异大。

5.2.3 老旧住区——棚户区（城中村）

■ 重点项目：民生花园东侧城中村（网红街区、非遗民宿）



• 保留更新改造（面向公众）

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



• 保留更新改造（面向游客）

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



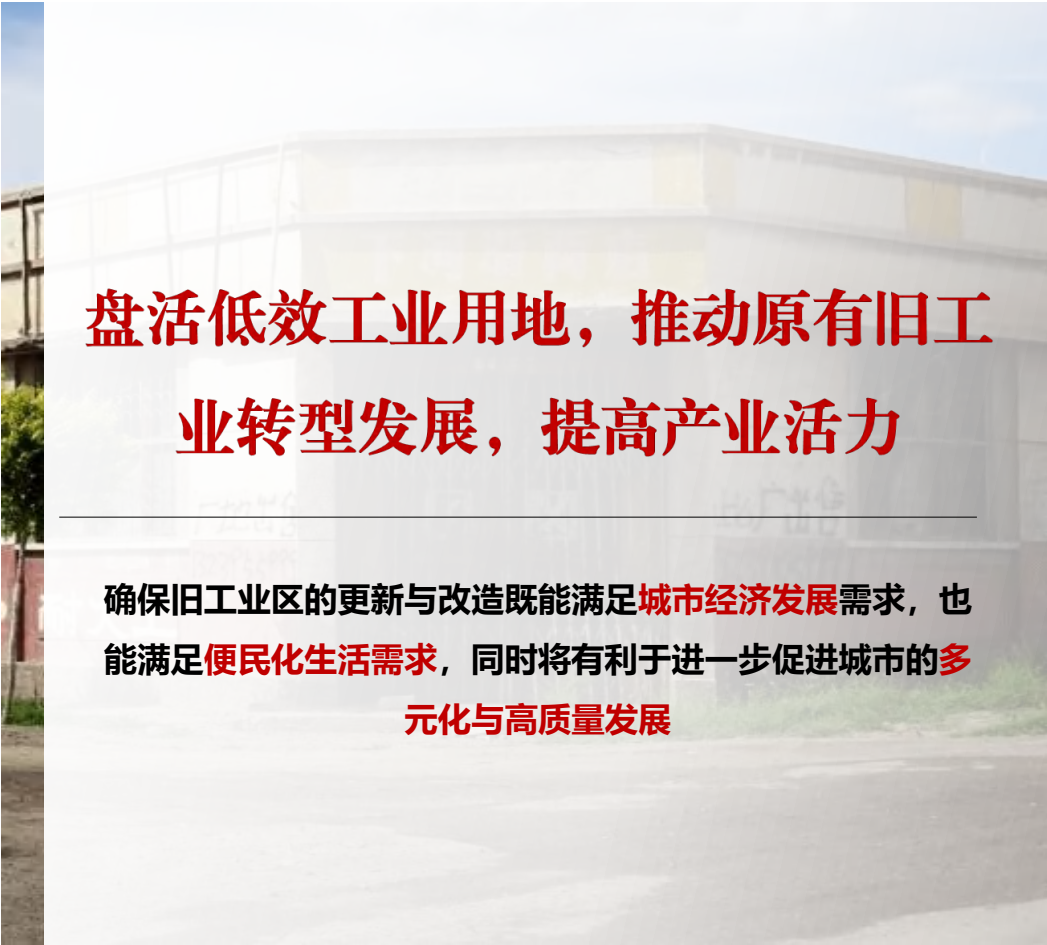
• 拆除重建提升（面向公众）

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



5.2.4 老旧厂区

■ 更新目标



盘活低效工业用地，推动原有旧工业转型发展，提高产业活力

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

■ 更新策略

1

清退低效产业用地，促进红酒厂转型发展

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

2

完善产业功能，加强基础设施建设

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

3

探索实施模式，完善保障体系

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

5.2.4 老旧厂区

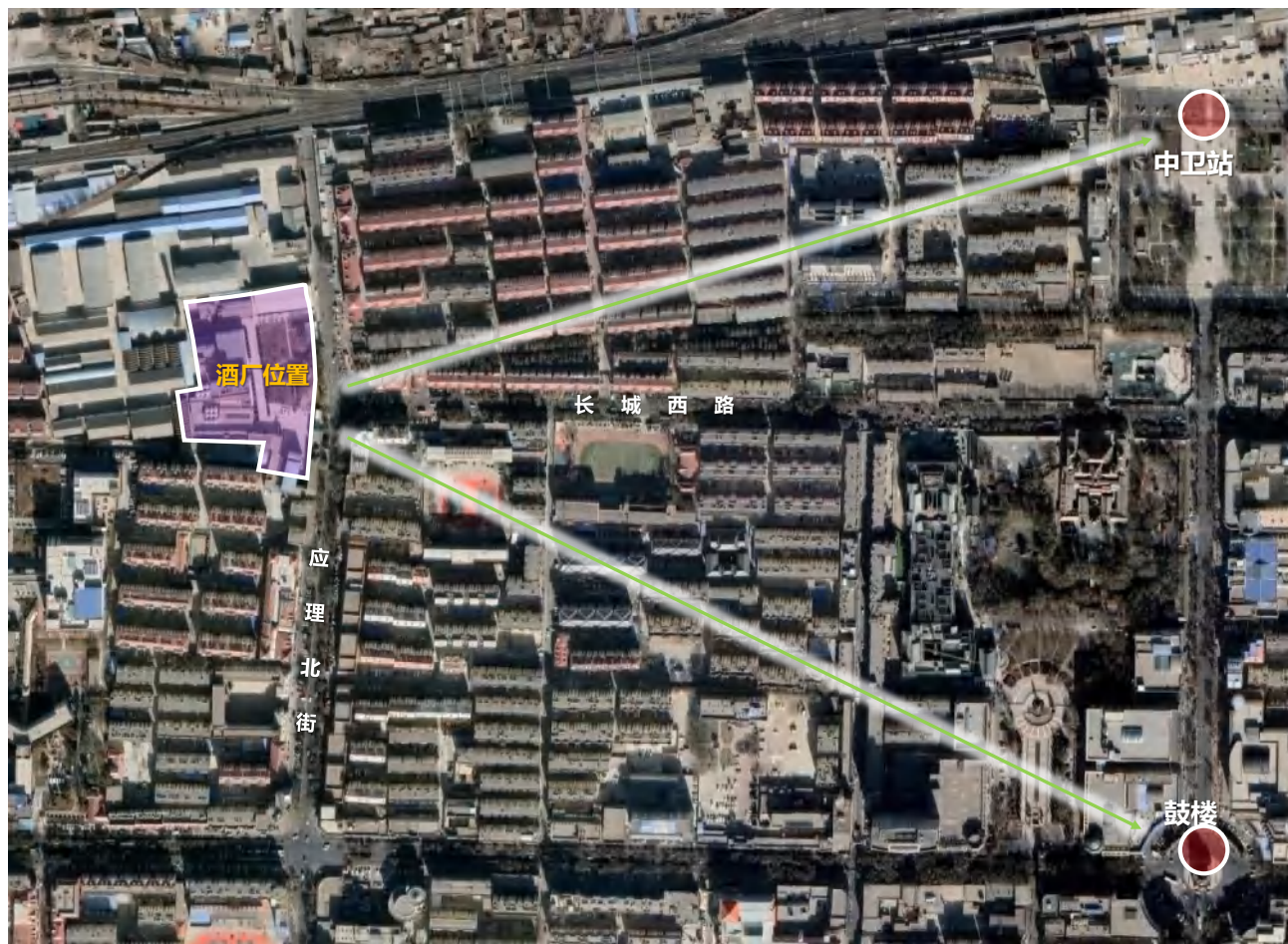
■ 相关案例——重庆金山工业园“金山意库”

完成产业“退二进三”的升级，对旧厂房进行再利用，采用架空首层，联通街区，激活用地，弱化边界，园区与城市区域连成一体。



5.2.4 老旧厂区

■ 重点项目：香山酒厂



现状问题

- 区位较好但产出低效

香山酒厂位于中卫站附近，目前占据有利位置但效益较低

- 建设风貌无特色，利用程度较低

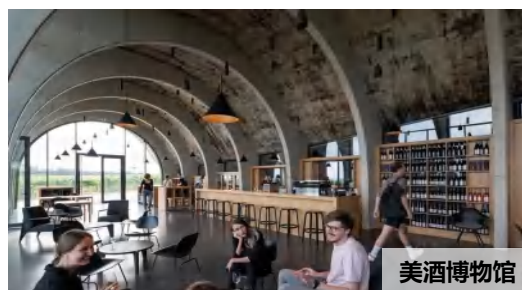
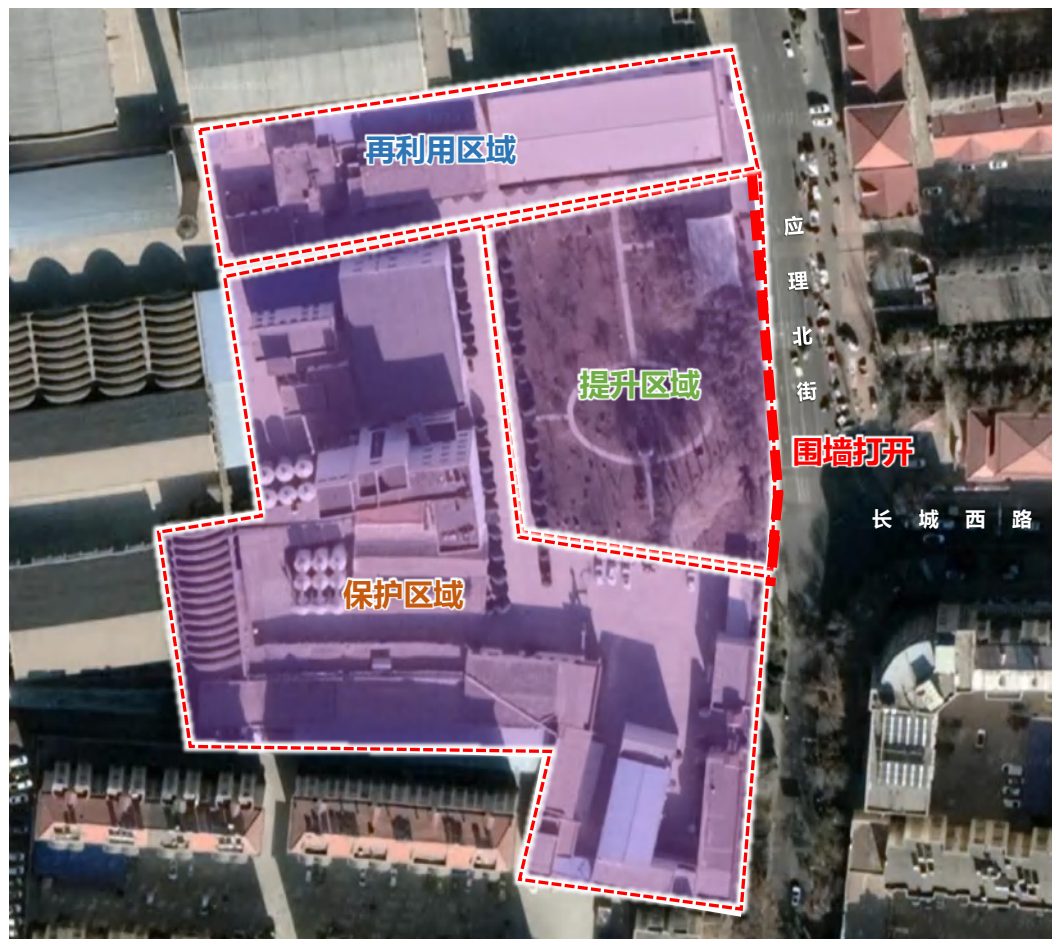
酒厂与周边街道风貌无衔接且内部的小游园无人使用

- 整体较为封闭，缺乏标识性

整体较为封闭，葡萄酒厂的识别性较低，外立面无特色。

5.2.4 老旧厂区

■ 重点项目：香山酒厂



提升策略

• 保护窖藏遗址，打造中卫酒乡品牌

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

• 原有生产车间打造酒类博物馆

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

• 酒品管理用房植入餐饮与住宿功能

利用酒厂低效的管理用房和库房植入餐饮、精品店、酒店等全新业态。

• 打开部分边界，形成开放的商业文化街

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

5.2.5 老旧商业

■ 更新目标

促进低效市场转型升级，优化市场 空间布局，构建新型商贸集群

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

■ 更新策略

1

分类施策，多路径促进市场更新

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

2

引导旧市场自主更新，鼓励多模式并存

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

3

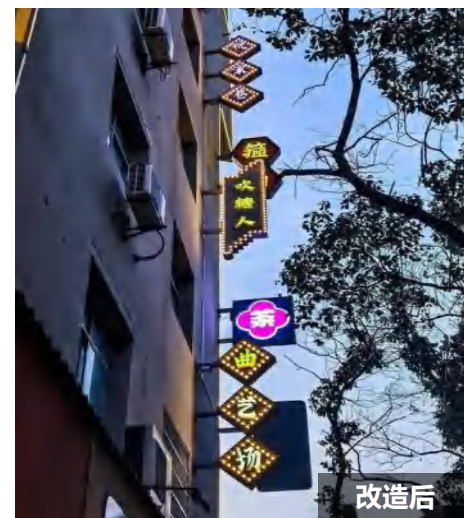
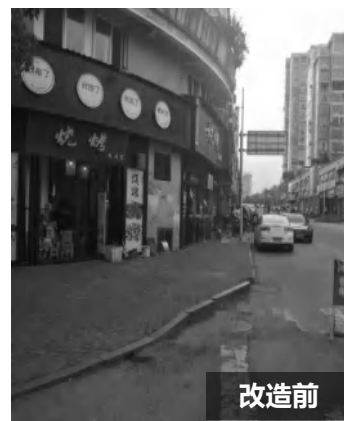
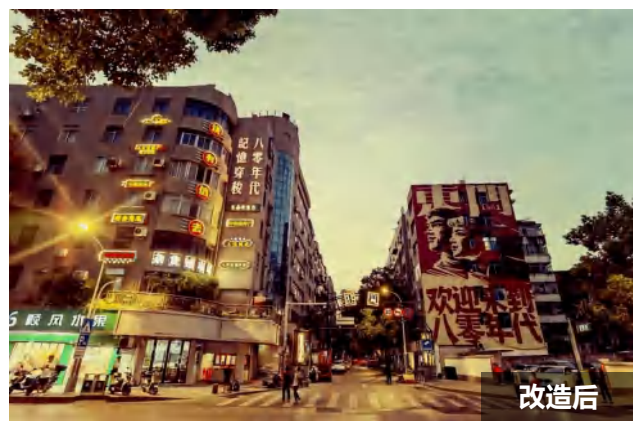
多途径增强商业区活力，提升旅游体验

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

5.2.5 老旧商业

■ 相关案例——上饶市“东门路1981”

完成产业“退二进三”的升级，对旧厂房进行再利用，采用架空首层，联通街区，激活用地，弱化边界，园区与城市区域连成一体。



5.2.5 老旧商业

■ 重点项目：中南百货批发市场、海鑫商场

现有低效商贸要素：

- ✓ 中南百货批发市场
- ✓ 海鑫市场



中南百货批发市场



中南百货批发市场



海鑫商场



• 商场商贸价值挖掘不足

海鑫商场处于商业圈，与周边商业形成差距，地块潜力挖掘不足

• 业态文化内容缺乏

中山南街街巷内商业业态混杂

• 建筑立面杂乱，消费场景不佳

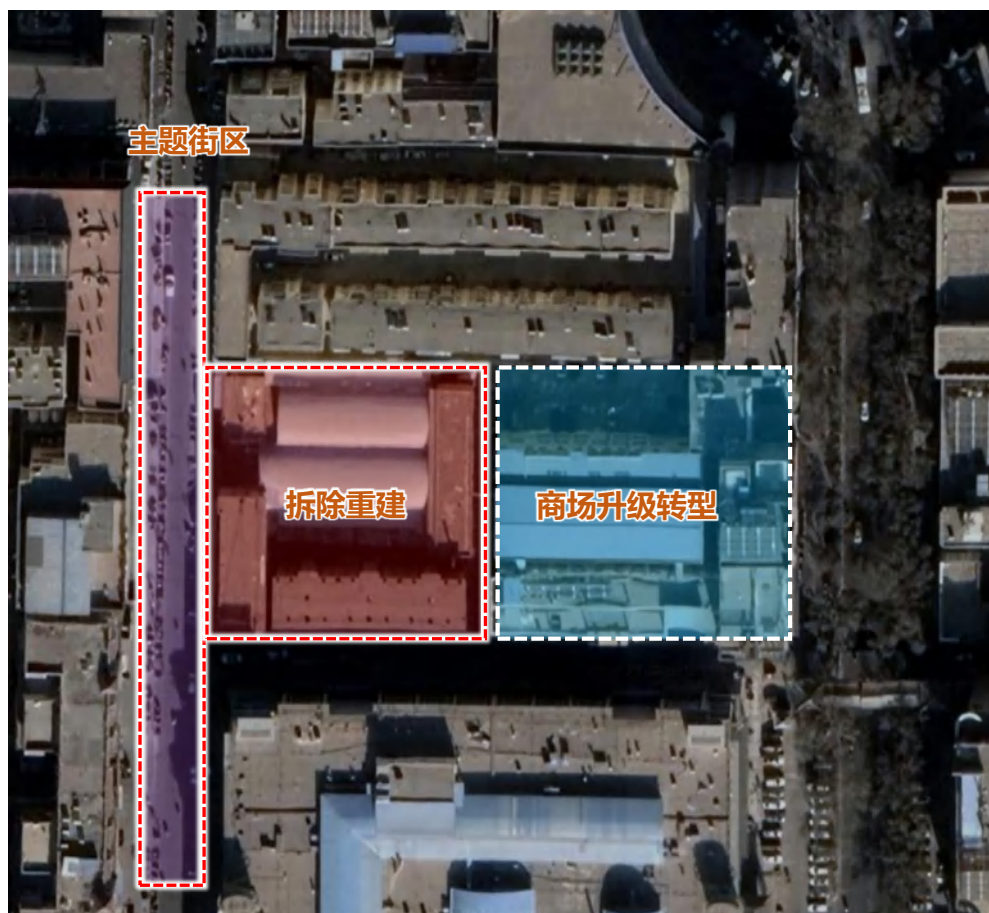
低效商贸建筑立面风貌杂乱，消费空间混乱

• 中南百货批发市场业态低效

市场产业定位发展不符合核心商贸圈的发展方向

5.2.5 老旧商业

■ 重点项目：中南百货批发市场、海鑫商场



中南百货批发市场

• 搬迁疏散、拆除重建、功能转换

对现状百货市场进行拆除，建设高端人才公寓，服务中卫数字产业工作者。

• “文旅+商业”沉浸式、体验式主题商贸街

整治中山南街业态，打造以新颖特色小店形式的主题街区，服务旅游和当地居民。



高端人才公寓

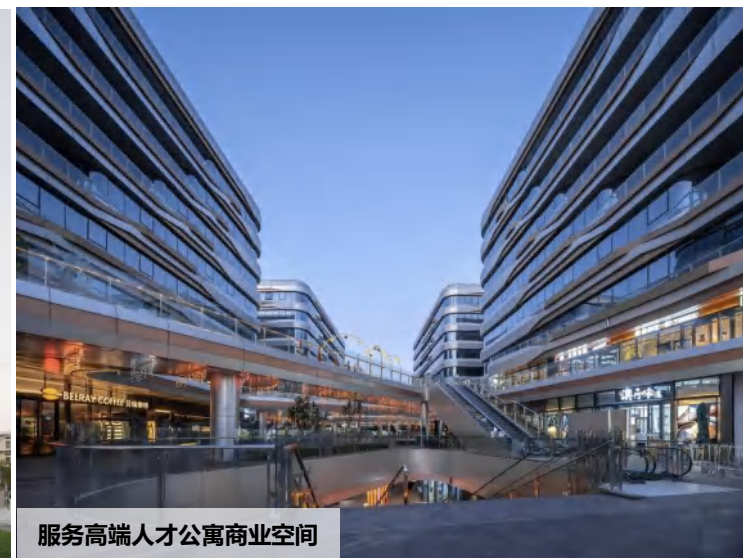
海鑫商场

• 建筑立面升级改造

对迎鼓楼南街的建筑立面进行改造，与周边的风貌相契合

• 联合高端人才，打造多元消费服务空间

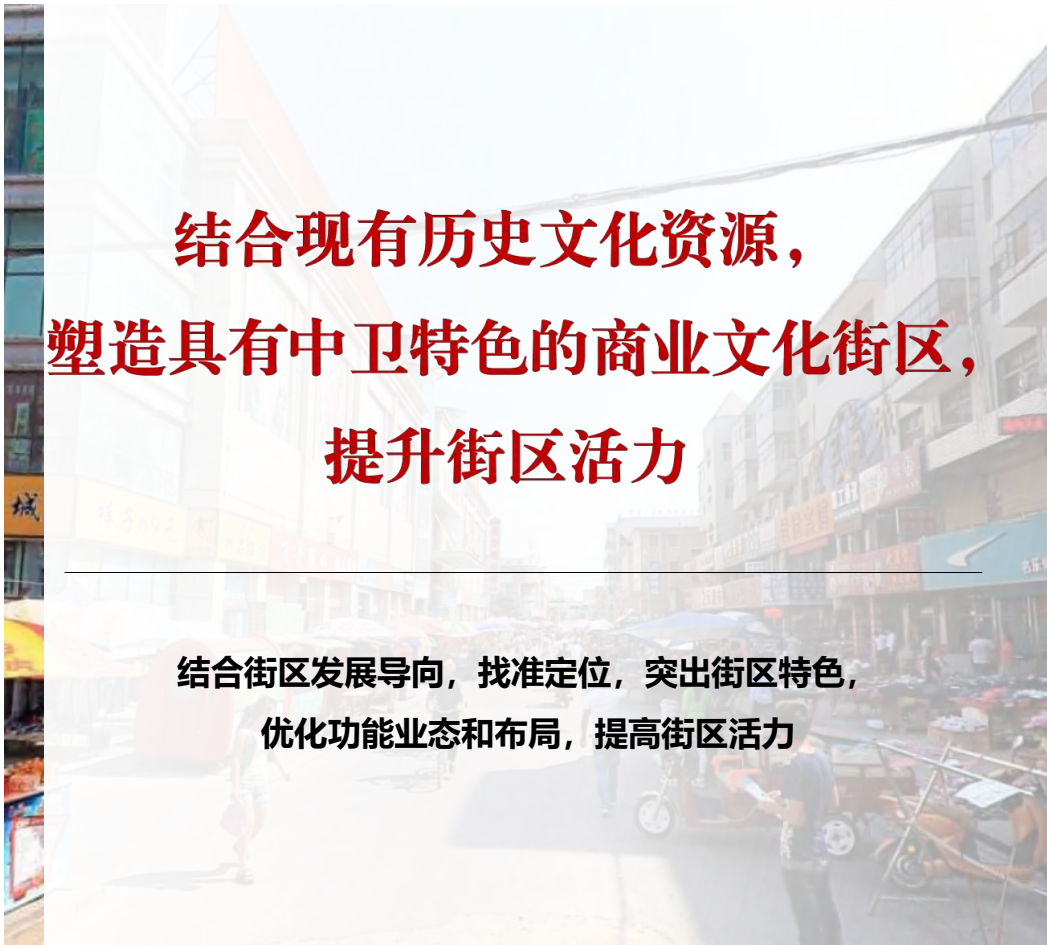
打造了集购物、休闲、餐饮等业态的多元消费空间，服务高端人才公寓住户的日常生活



服务高端人才公寓商业空间

5.2.6 老旧街区

■ 更新目标



结合现有历史文化资源，
塑造具有中卫特色的商业文化街区，
提升街区活力

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

■ 更新策略

1 鼓励植入传统文化元素，提升街区文化旅游氛围

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

2 前置功能策划与业态运营，联动考虑空间设计方案

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

3 多途径增强街区活力，提升居民和游客的体验感

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

5.2.6 老旧街区

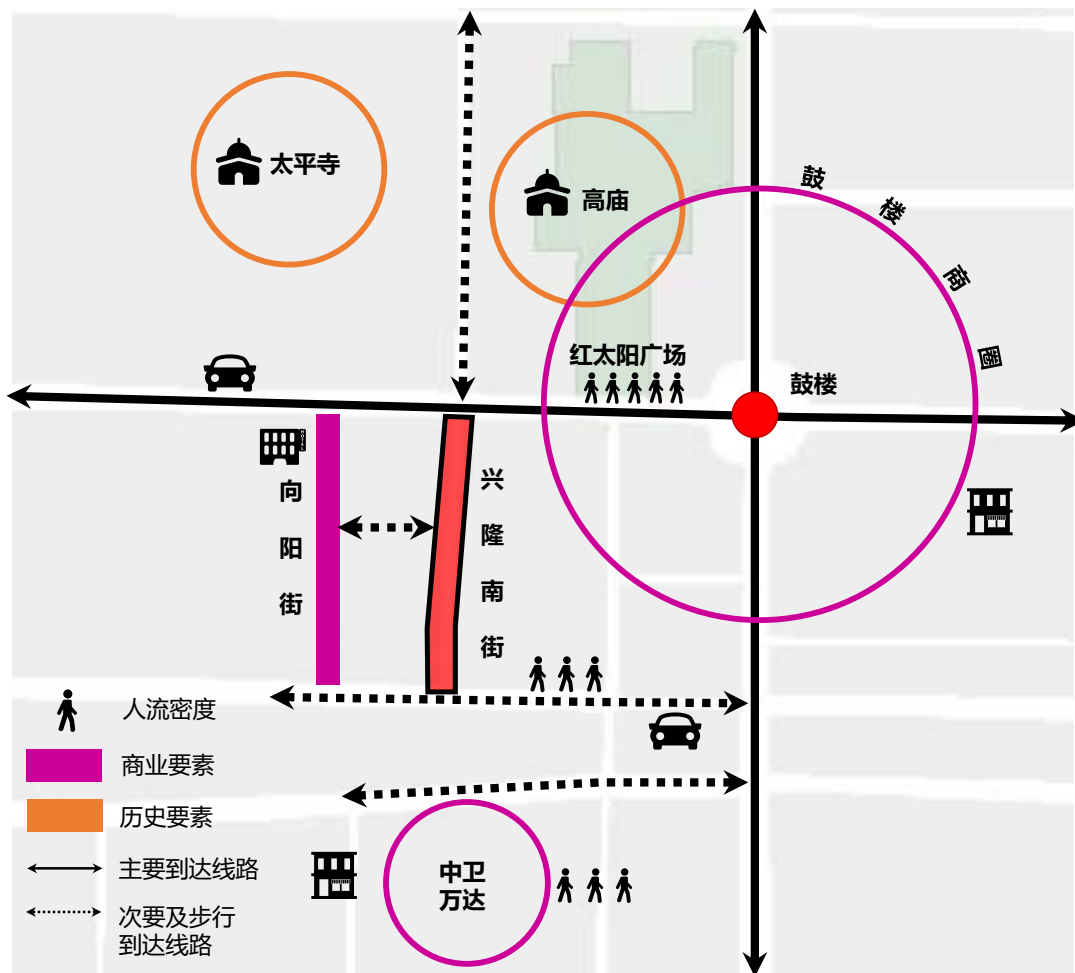
■ 相关案例——重庆渝北和盛街老旧街区改造

优化梳理原有道路，打通内外的交通连接，对人行步道进行修缮，由原来单一通道转变成网格化步行系统，串联内零散空间。



5.2.6 老旧街区

■ 重点项目：兴隆南街改造提升



向阳街



业态

烧烤
酒吧

兴隆南街



传统小吃
便利商铺

如何实现错位发展 + 业态互补？

5.2.6 老旧街区

■ 重点项目：兴隆南街改造提升

智慧门户

研判：北入口鼓楼西街
商业繁华
人流量大
更好展现街区形象

项目：智能灯光秀
3D投影

效果：打造现代化门户
吸引人群
提升街区活力

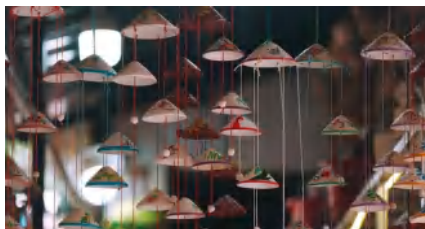


文创脉络

元素：沙漠水城
黄河母亲河

项目：文化书店
文创饮品店
文创手工

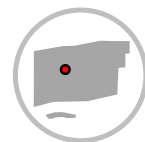
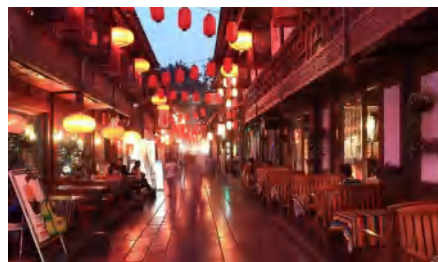
效果：与向阳街形成业态
互补
展现中卫特色文创
街区



高端旅游

项目：酒吧
民宿
户外特色小吃
音乐节演出

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



文创项目

智慧项目

旅游项目

新材料

步行路线

5.2.7 其他要素

■ 更新策略

□ 烂尾楼

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

□ 闲置土地

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



5.2.8 战略片区更新

■ 更新策略

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

□ 中卫市行政中心服务区

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

□ 中卫南站交通枢纽门户区

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

□ 鼓楼高庙历史文化保护区

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

□ 中卫数字经济产业发展区

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



An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, a large stadium with a distinctive, undulating, wave-like roof is visible. The stadium is surrounded by parking lots and some smaller buildings. In the background, a wide river flows through the city, with various urban developments and green spaces on either bank. The overall scene is captured in a slightly desaturated, artistic style.

06 更新单元统筹

■ 更新分区划定原则

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

■ 三大更新分区（包括7大更新重点板块）

北部更新分区

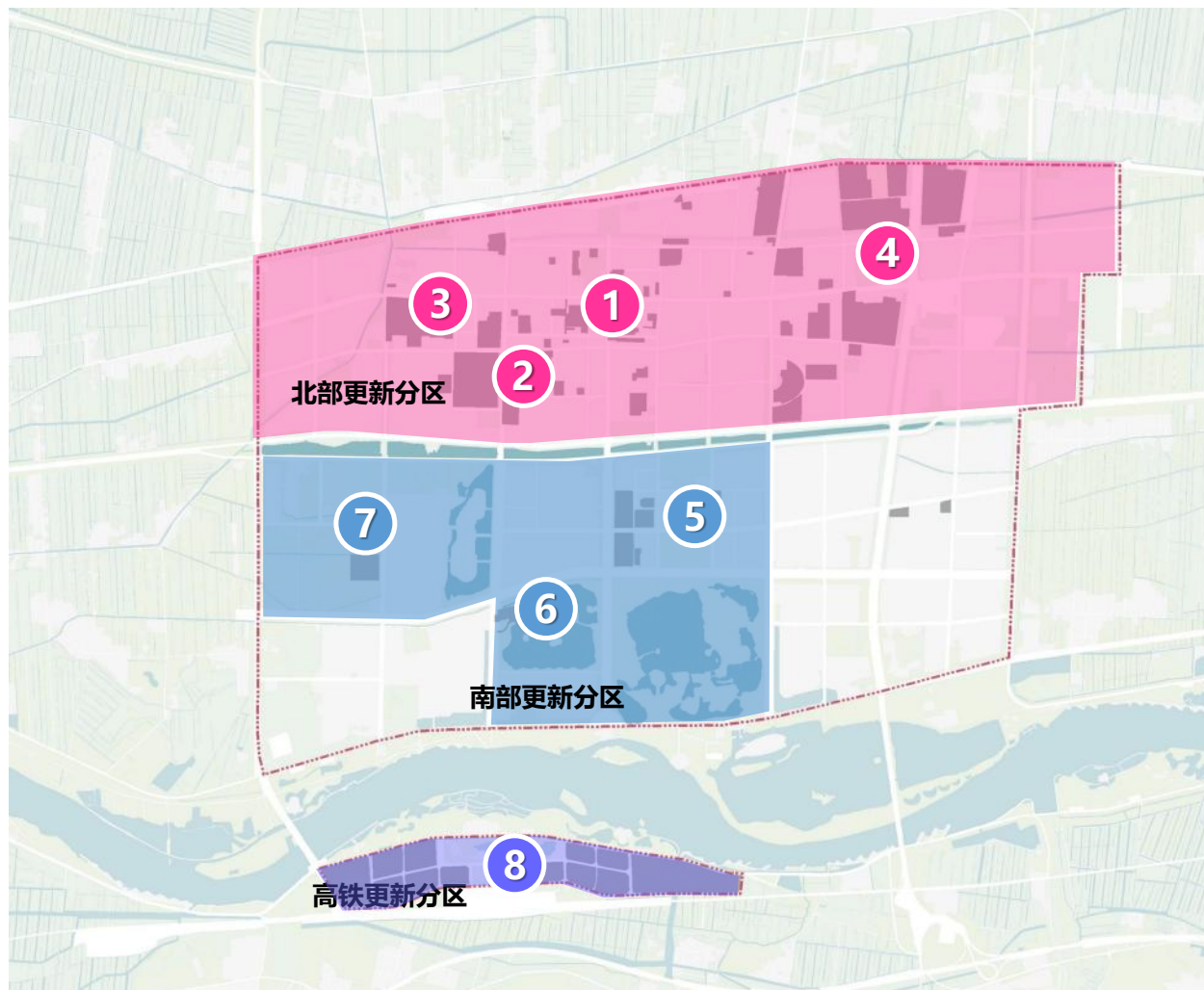
- 1: 中卫老城激活升级板块
- 2: 老旧小区改造更新重点地区
- 3: 老旧小区更新提升板块
- 4: 低效工业转型腾退板块

南部更新分区

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

高铁更新分区

- 8: 中卫南站战略更新板块



北部更新分区

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

中卫老城激活升级板块

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

工业历史保护利用板块

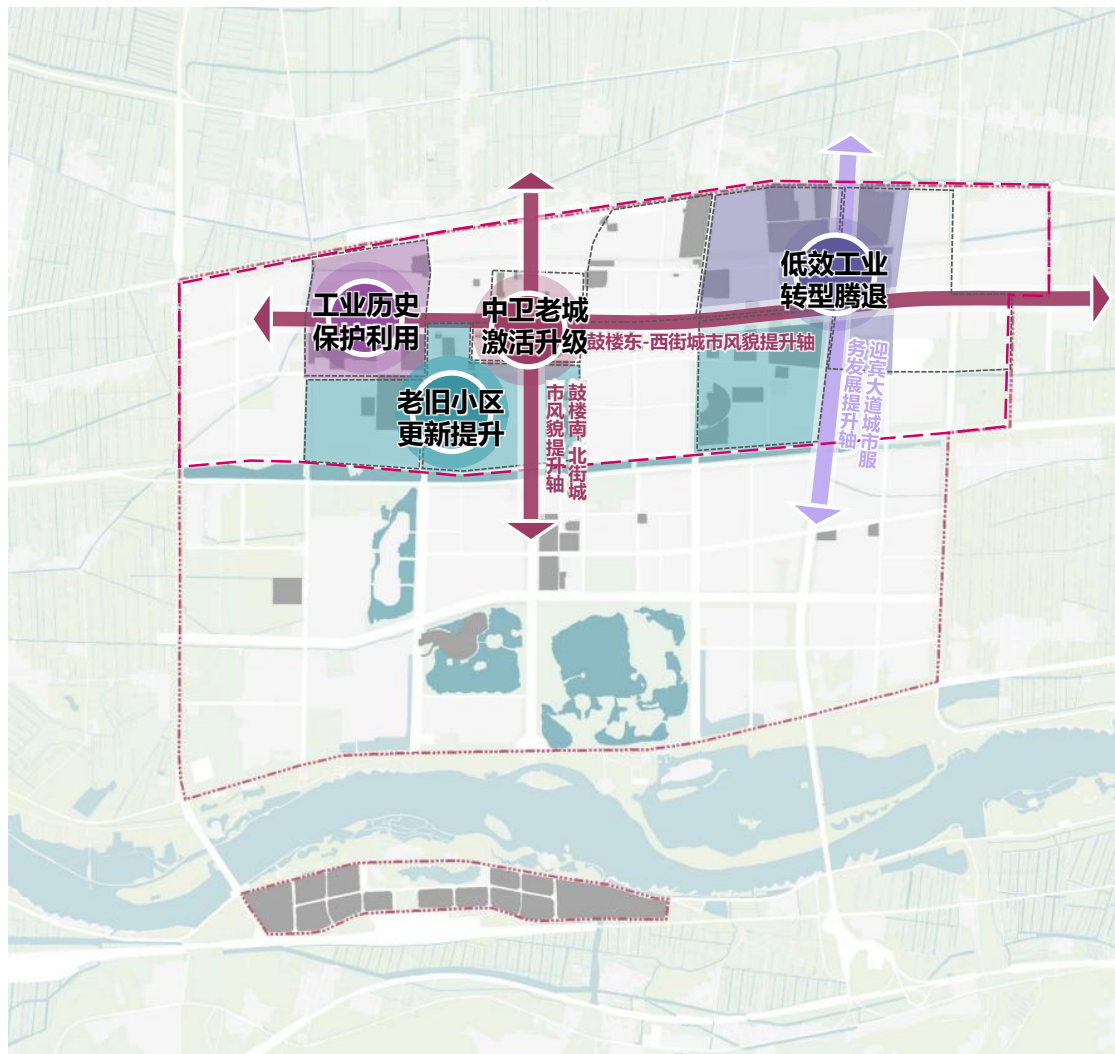
- 1、保护传承大河机床厂工业文化记忆，推动转型发展。发展文旅、文创、运动休闲功能，打造中卫创意活力集聚地、工业文化新名片。
- 2、推进老旧小区更新改造。构建完整社区、补齐公共服务设施。

低效工业转型腾退板块

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

老旧小区更新提升板块

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



南部更新分区

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

行政文化综合服务板块

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

低效商业激活提升板块

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

数字经济科教会展板块

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

高铁更新分区

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

中卫南站战略更新板块

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

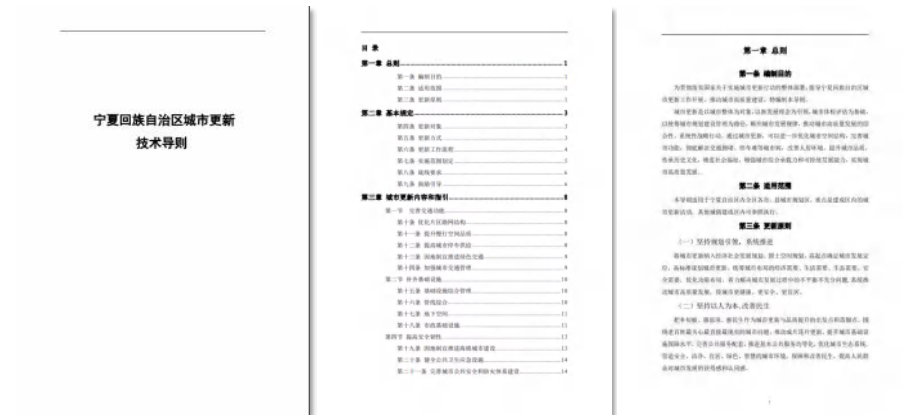


6.2.1 划定原则

- 1、原则上城市更新单元内拆除建筑面积**不应大于现状总建筑面积的20%**；原则上城市更新单元内**拆建比不应大于2**；城市更新单元内**居民就地、就近安置率不宜低于50%**。——《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》
- 2、**应尽可能与街道管辖范围或国土空间详细规划单元范围保持一致**，并综合考虑土地、建筑、道路、河流等边界要素，考虑更新资源相对聚集和城市有机生产发展需求，符合成片连片要求。——《宁夏回族自治区城市更新技术导则》
- 3、重要的城市景观、城市道路、城市节点等特殊区域，为了满足整体性，**可以以更新资源为核心合理划定片区范围**。——《宁夏回族自治区城市更新技术导则》
- 4、更新单元用地规模**一般为1-5平方公里**，考虑到中卫城市建成区规模，本次规划更新单元用地规模大致为**0.5-2平方公里**。



《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》



《宁夏回族自治区城市更新技术导则》

6.2.2 划定方法

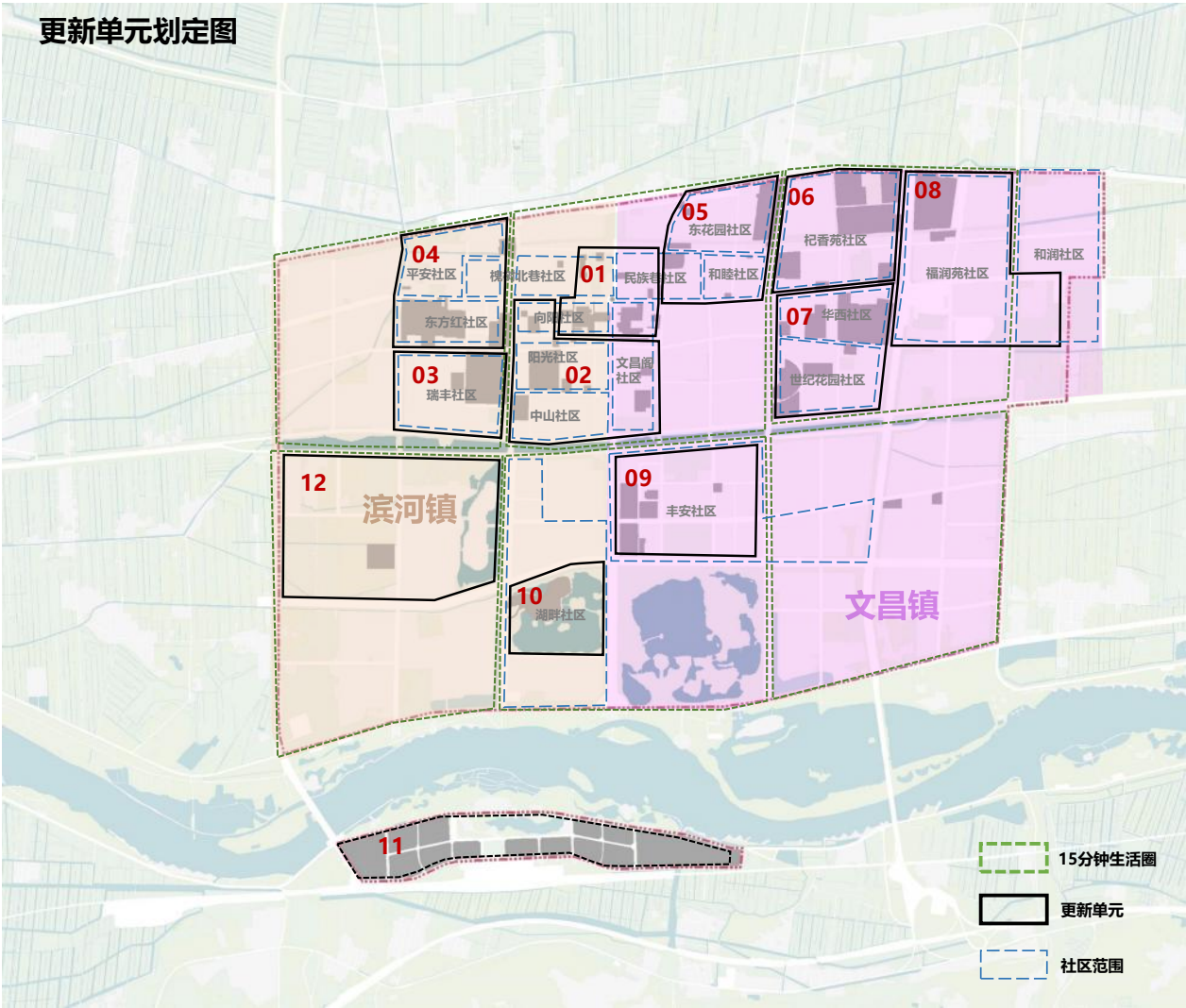
- 1、以更新资源的判定与梳理为基础，划定**资源连片的区域**。
 - 2、单元划定遵循管理事权划分，原则上不突破社区行政管理范围。
 - 3、**宜居城市的建设：****综合参考十五分钟生活圈划定更新单元**，在合理的步行距离可达范围内，享有较为完善的养老、医疗、教育、商业、交通、文体、绿地等基本配套公共服务设施。
- 智慧城市的建设：****综合参考社区行政管理范围**，在控规管理单元的管理范围内统筹更新建设惠民服务、精准治理、信息资源、数字经济、创新发展等在内的智慧城市。
- 韧性城市的建设：****综合参考十五分钟生活圈及主次干路、自然地理边界划定更新单元**，对居民便捷生活范围内的人员、设施、管理安全韧性进行更新建设。



6.2.3 划定结果

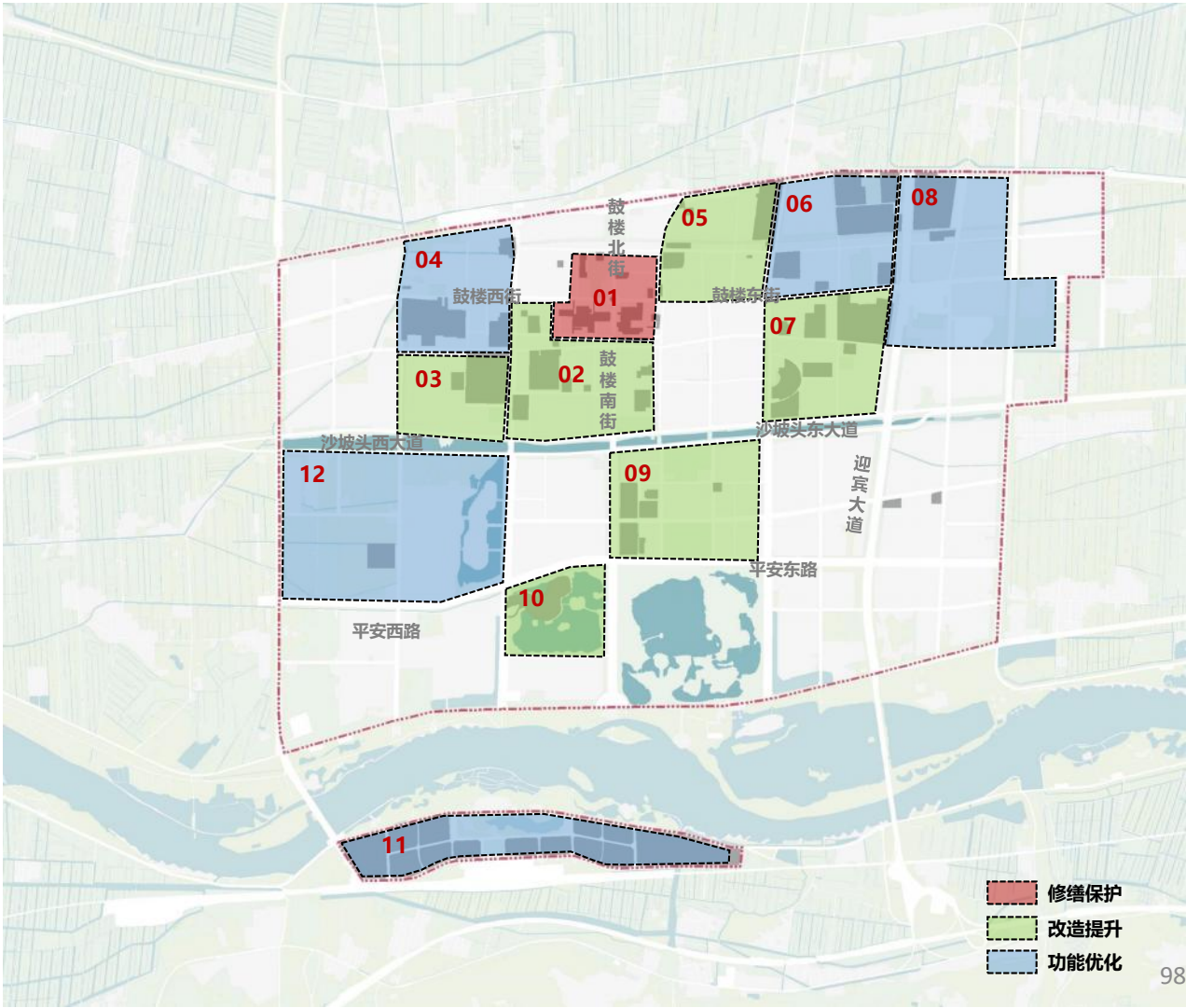
结合现状社区行政管理范围及15分钟生活圈。最终划定 **12个**城市更新单元，**01-08**为一般更新单元，**09-12**为战略更新单元。

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



6.2.4 单元更新方式

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



6.3.1 更新单元01

单元现状分析

• 区位

更新单元1为中卫鼓楼周边区域，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。

• 现状功能

更新单元现状功能以商业、居住和历史文化保护为主，并建有小学、幼儿园等公服设施。

• 更新要素

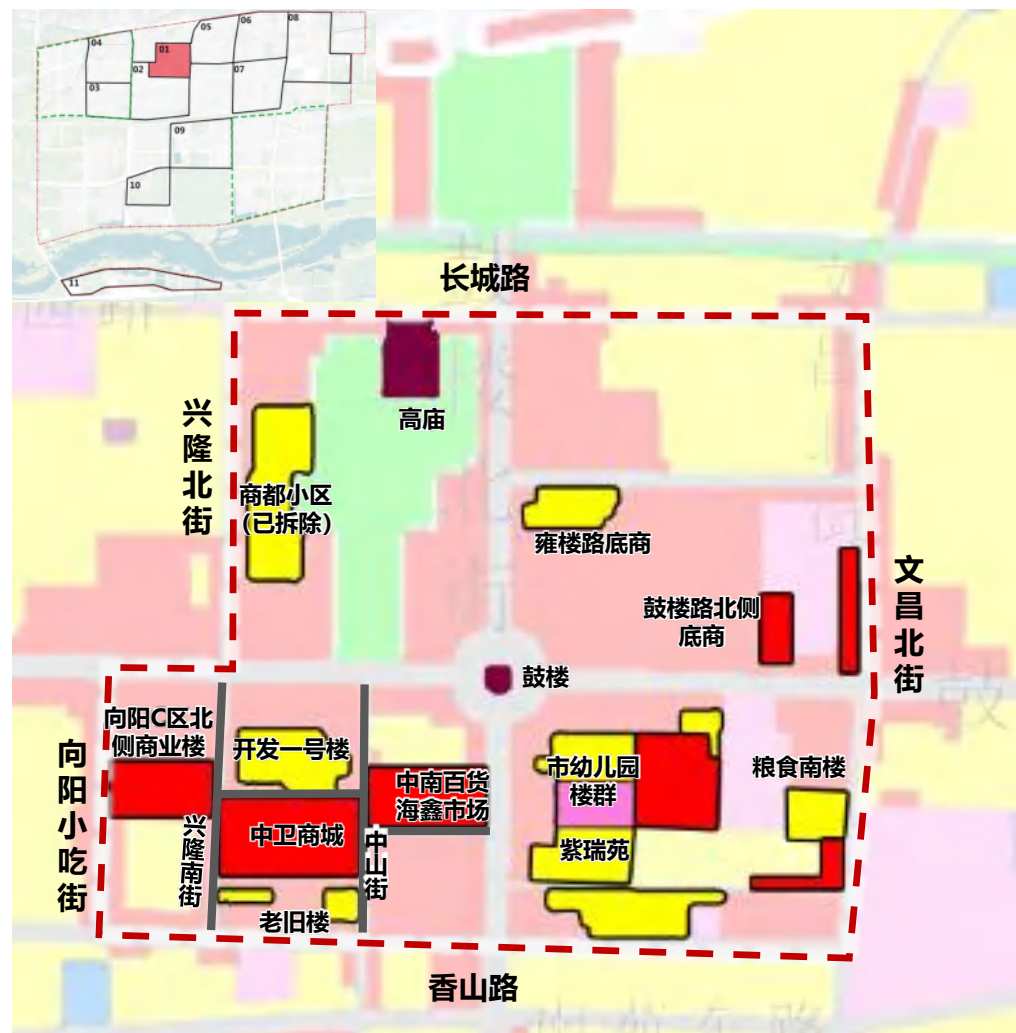
旧住区：主要包括商都小区、开发一号楼、紫瑞苑小区、粮食南楼等居住小区。

旧商业：中卫商城、中南百货批发市场、海兴市场以及居住小区底商。

历史文化要素：鼓楼、高庙。

• 现状问题总结

- 1.历史文化要素活化利用不足；
- 2.基础设施和公服设施不完善；
- 3.商业街区环境差，商业氛围不浓。



6.3.1 更新单元01

单元更新策略

更新目标

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。

功能定位

居住、商业

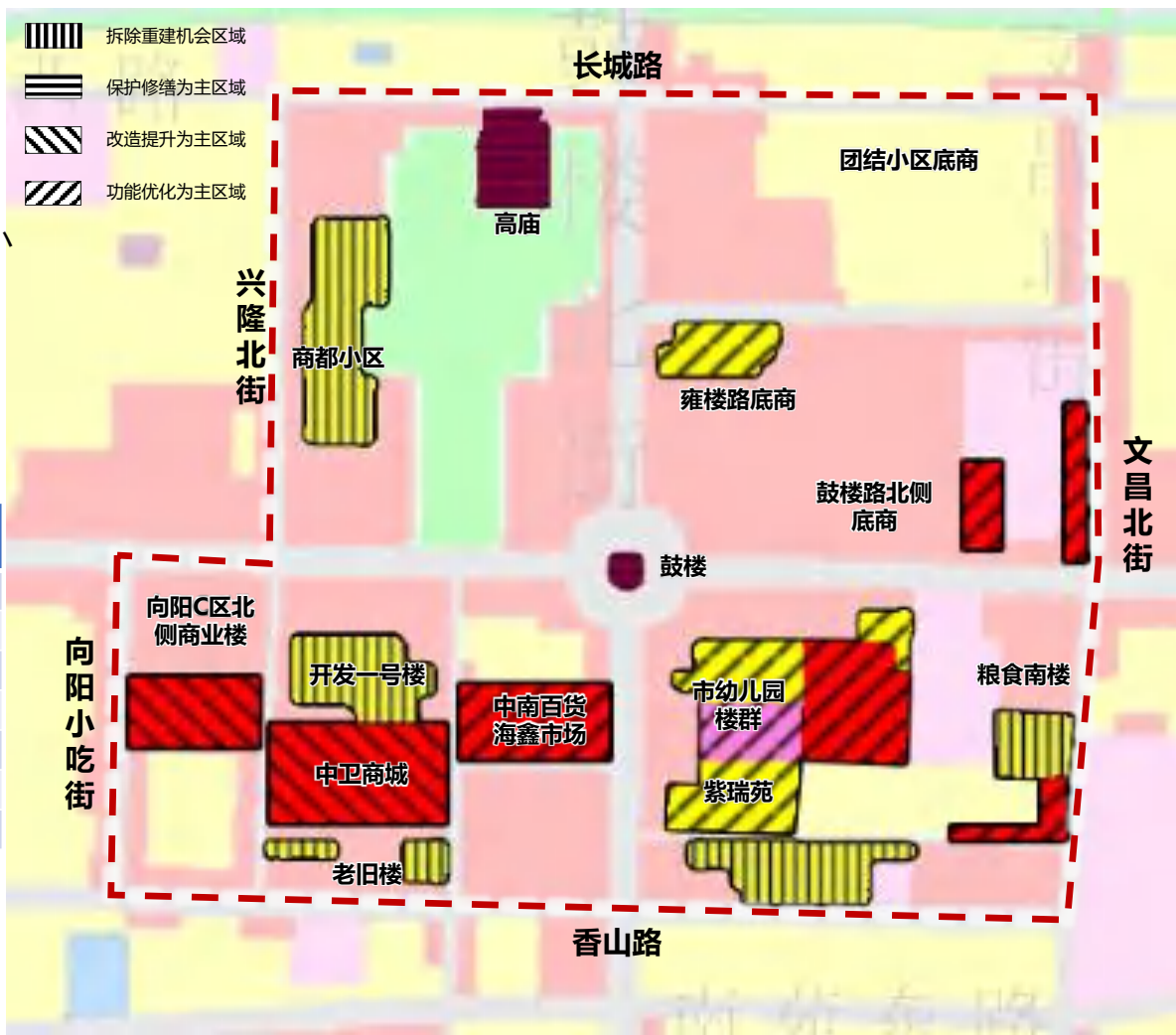
更新方式

范围	类型	更新措施	面积（㎡）	占单元内总建筑面积比例（%）
片区单元	留改拆建	保留建筑	391045	88
		改造建筑	25200	6
		拆除建筑	27720	6
		新建建筑	41580	—
		单元内总建筑面积	443965	100
	指标	拆除建筑占总建筑比		6
		拆建比		1: 1.5

设施补短：利用闲置空地补齐公共活动场地，增加养老设施，打造“10分钟”健身圈；

激发活力：加强历史要素活化利用，推动鼓楼文旅融合发展；

重塑风貌：加快整治环境较差的商业街区，塑造商业集群特色风貌。



6.3.1 更新单元01

单元设施完善

• 现状已有设施

市区级：第三人民医院、第二人民医院、市场监督管理局、民政局、烟草局。

10-15min生活圈级：中卫五小、中卫六小、中卫七小、中卫三小、中卫二小、中卫五中、中卫三中、中卫二中、文化广场、红太阳广场、滨河镇政府等。

• 国空方案增配

市区级：无

10-15min生活圈级：社区医院1处

• 本次规划增补

10-15min生活圈级：养老院、老年护理院

• 其余单元增补

10-15min生活圈级：文化活动中心、小型体育公园、室外综合健身场地、体育馆。

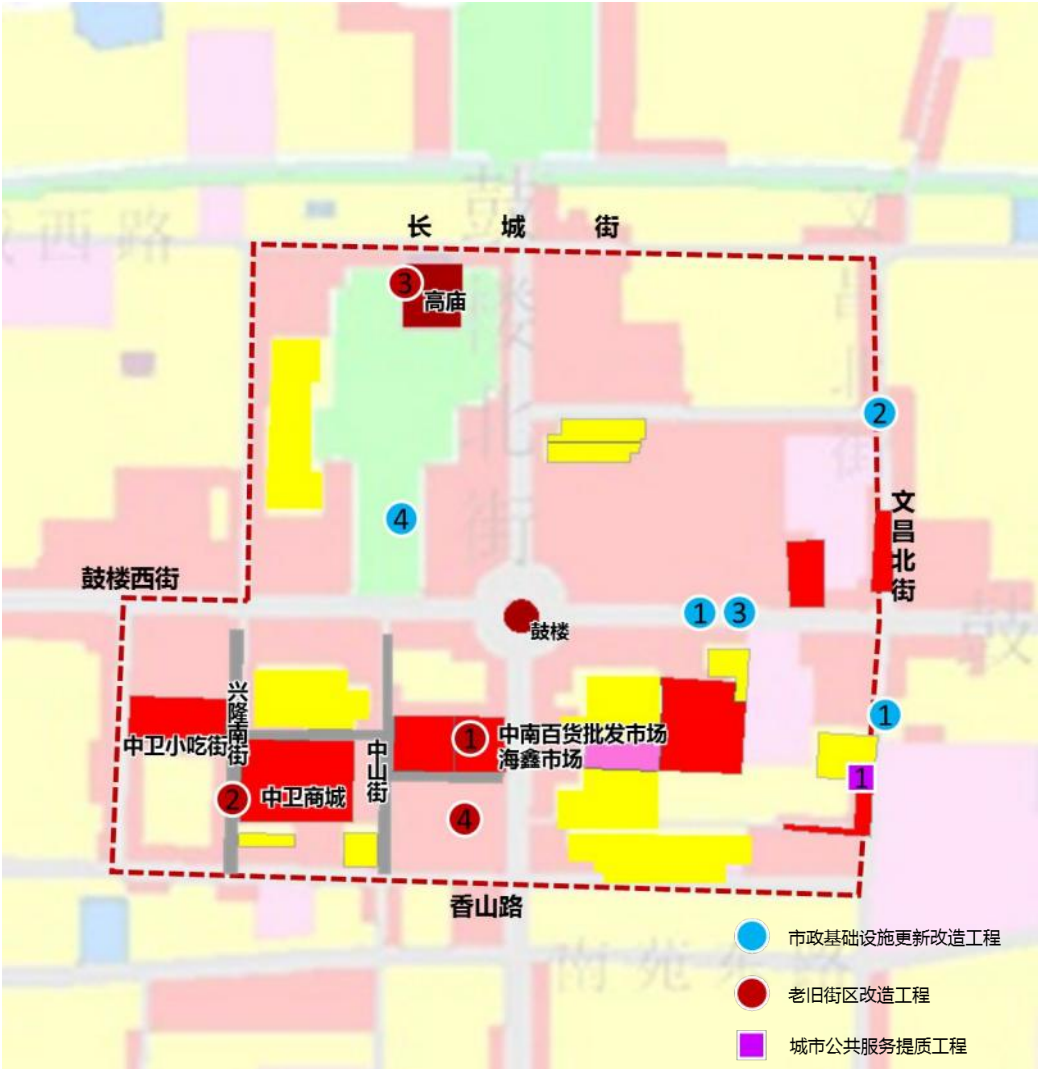


6.3.1 更新单元01

单元重点项目

- **兴隆北街文旅项目：**依托高庙打造中卫特色历史街区；
- **兴隆南街更新项目：**与向阳街错位发展，向北联合高庙步行街，建设特色文创、美食步行街，激发老城商业活力，打造沙漠水城文创旅游街区；
- **中南百货批发市场：**建设高端人才公，服务中卫数字产业工作者。打造了集购物、休闲、餐饮等业态的多元消费空间

十大工程	实施内容	规模管控
市政基础设施更新改造工程	1、城区内涝积水点改造项目：在鼓楼东街（福润苑-宁钢大道）铺设雨水管1580米、污水管790米，文昌南街至景观渠新建1000米DN500钢筋混凝土污水管道。	建设雨水管网1.6公里，污水管网1.3公里
	2、文昌街老旧排水管网改造项目：对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里
	3、城区老旧管网更新改造：鼓楼街（应理街至宁钢大道段）4.5km管道管径过小且使用年代过久，存在水质安全隐患，更换为De300PE管；	DN300-500管道4.5km
	4、公共空间应急避难场所改造提升项目：红太阳广场公共空间基础设施、应急避难设施提升改造。	用地面积约9600㎡
老旧街区改造工程	1、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：中南百货批发市场、海鑫商场重点项目对现状百货市场进行拆除，建设高端人才公寓，服务中卫数字产业工作者。（重点更新项目）	用地面积约6690㎡
	2、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：兴隆南街改造提升重点项目打造沙漠水城文创旅游街区，与向阳街实现业态互补；中卫小吃街、中卫商城旧商业及老旧街区改造；中山街商业街区改造（重点更新项目）	街区长度840m，用地面积约17000㎡
	3、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：高庙文旅综合体、文化街区项目围绕高庙及文旅综合体，打造特色商旅街区；城区以鼓楼、高庙等为依托，打造具有中卫历史特点的文化街区。（重点更新项目）	用地面积约13700㎡，街区长度约1200m
	4、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：朝阳百货5G商业街区改造提升积极引导特色品牌名店，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（重点更新项目）	用地面积约15800㎡
城市公共服务提质工程	1、社区养老设施建设项目：更新单位内新建社区卫生服务中心1处、养老院1处、老年养护院1处。	用地面积1450㎡
备注	满足住建部城市更新单元要求	



6.3.2 更新单元02

单元现状分析

• 区位

更新单元2为中卫鼓楼西南区域，东至文昌南街，西至应理南街，南至沙坡头大道，北至香山路和鼓楼西街。

• 现状功能

更新单元现状功能以商业、居住和公共服务为主，建有小学、初中、医院等公服设施，镇政府位于该更新单元。

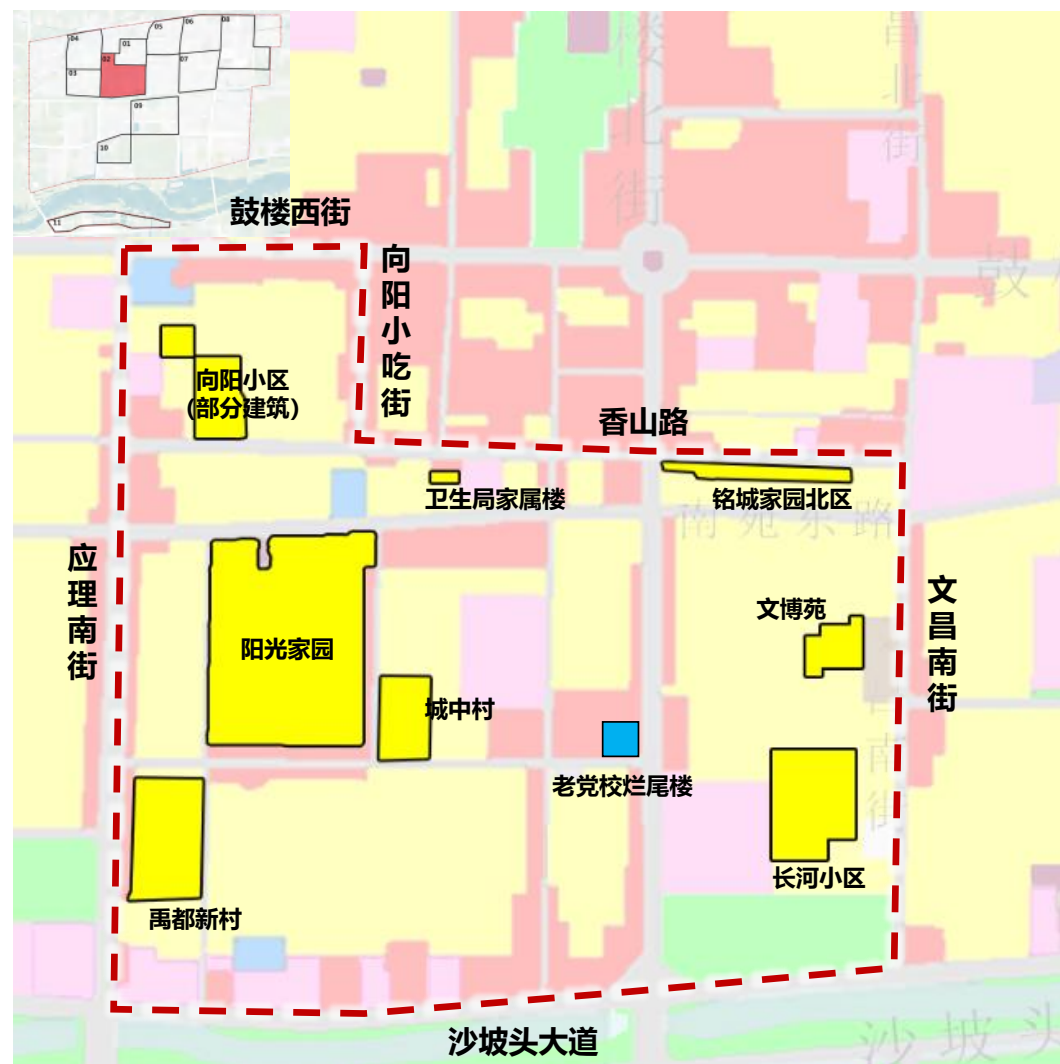
• 更新要素

旧住区：主要包括阳光家园、向阳小区、禹都新村、长河小区、文博苑、铭城家园等老旧居住小区，并包含部分城中村。

烂尾楼：老党校烂尾楼

现状问题总结

- 1.老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分因年代较远，质量较差，社区服务设施配套不足；
- 2.危旧房结构老旧，房屋质量较差，存在安全隐患；
- 3.停车场地不足，开敞空间品质不足。



6.3.2 更新单元02

单元更新策略

更新目标

加快老旧小区改造步伐，尽早实现系统性的功能完善、品质提升，尽快完成棚户区改造，完善城市功能，改善人居环境。

功能定位

居住、商业

更新方式

范围	类型	更新措施	面积（㎡）	占单元内总建筑面积比例（%）
片区单元	留改拆建	保留建筑	658795	73
		改造建筑	218077	24
		拆除建筑	21688	3
		新建建筑	40000	—
	指标	单元内总建筑面积	898560	100
		拆除建筑占总建筑比		3
		拆建比		1: 1.8

更新策略

设施补短： 补全配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加活动设施，打造“10分钟”健身圈，建设健身小游园、体育康乐角等；

品质提升： 增加地上地下停车场地，提升开敞空间品质；

重塑风貌： 老旧小区屋面进行修补，外立面粉刷，加装电梯，对整体形象进行全面改造。



6.3.2 更新单元02

单元设施完善

• 现状已有设施

市区级：第三人民医院、第二人民医院、市场监督管理局、民政局、烟草局。

10-15min生活圈级：中卫五小、中卫六小、中卫七小、中卫三小、中卫二小、中卫五中、中卫三中、中卫二中、文化广场、红太阳广场、滨河镇政府等。

• 国空方案增配

市区级：无

10-15min生活圈级：社区医院1处

• 本次规划增补

10-15min生活圈级：文化活动中心、小型体育公园、室外综合健身场地

• 其余单元增补

10-15min生活圈级：养老院、老年护理院、体育馆。



6.3.2 更新单元02

单元重点项目

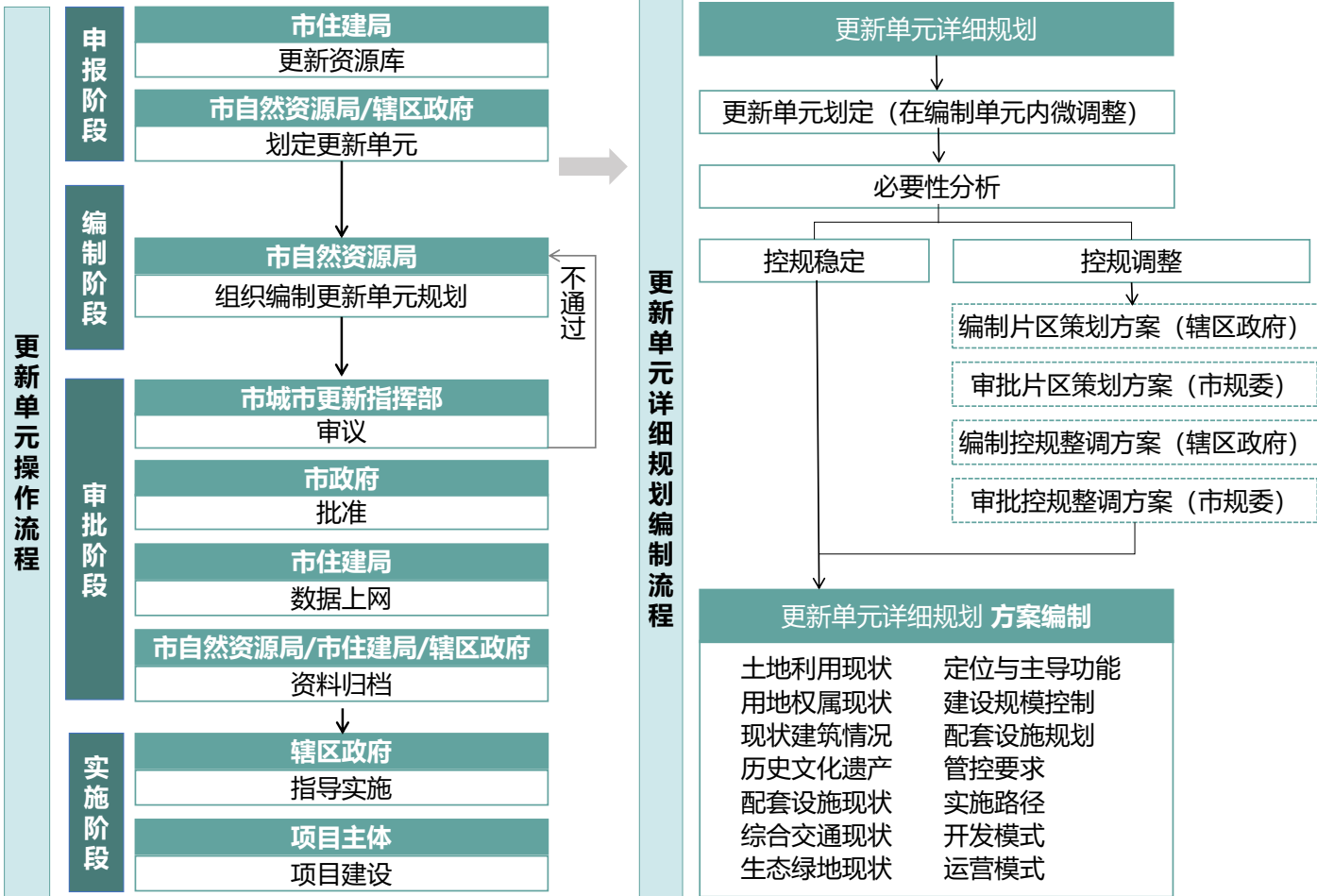
- **城中村改造项目：**棚户区改造（阳光家园东侧城中村）和向阳筒子楼棚户区改造。；
- **老旧小区改造项目：**老旧小区改造（阳光家园、禹都新村、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑、长河小区）；

十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1、城市交通拥堵路段治理及安全提升项目：对城区南苑路（新墩路-文萃街段）、等拥堵道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率。	总长度约1200m
	2、城市道路维修改造项目：对城区民生路等街巷路面等进行维修改造。	总长度约850m
市政基础设施更新改造工程 老旧小区改造工程	1、南苑路“四类管网”更新改造项目：南苑路道路及“四类管网”更新改造。	道路长度5公里
	2、城区老旧管网更新改造：沙坡头大道（新墩路口到迎宾路口）更换4km的DN800玻璃钢管，更换为DN800的钢管	DN800管道4km
	3、文昌街老旧排水管网改造项目：对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。新建排水改造管道 2164m。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里
	4、公共空间应急避难场所改造提升项目：对文化广场进行改造。基础设施安全提升，部分墙体倾斜倒塌隐患消除，喷泉等设施改造；公共服务设施安全改造，舞台安全防护，钢架锈蚀及临建安全改造；应急设施及场所补短板建设，完善应急水源、场所、广播系统等设施；功能提升，完善广场健身设施、增加运动场地，建设文化宣传阵地等。	面积约51400㎡
	5、城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目：文昌街以西，更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统70套；中、低压庭院埋地管网36.193公里，庭院架空钢制管道281.273公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换5846个。	——
城镇老旧小区改造工程	1、阳光花园等老旧小区改造提升项目：阳光家园、禹都新村、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑、长河小区等老旧小区改造提升	用地面积约13.8公顷
城镇棚户区改造工程	1、向阳筒子楼棚户区拆除更新项目：向阳筒子楼等棚户区危旧房屋拆除，更新改造住宅及配套文化等服务设施。（重点更新项目）	用地面积约14400㎡
	2、南关小康楼棚户区改造项目：南关小康楼棚户区改造，配套建设文化、养老等公共服务设施	用地面积约8000㎡
老旧街区改造工程	1、烂尾楼续建项目：老党校（东方云图中心）烂尾楼续建	用地面积约3000㎡
老旧厂区改造工程	1、宏建热力公司低效工业用地更新改造：宏建热力公司南苑路换热站低效工业用地更新改造	用地面积约0.3公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	



6.3.3 更新单元编制流程

- 更新单元规划应落实控制性详细规划相关要求，明确**主导功能、建设规模、配套设施的数量及规模、空间环境等管控要求**，**细化实施路径、开发模式、运营维护模式**等指引内容，明确重大公共设施建设的责任要求，促进规划有效实施。
- 涉及控制性详细规划调整的，根据更新单元规划明确的调整要求申请局部调整。城市更新单元规划经审批后，纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”进行管理。
- 城市更新单元可根据城市更新方式分为**保护修缮、改造提升、功能优化、拆除重建**等类型。



6.3.4 单元实施案例 — 某地更新单元实施方案

- 单元更新目标定位
- 重点项目一：以时尚游乐、文化创意、电商直播、保税交更定易等先锋新型产业组合而成的**低密度花园艺术街区**；

• 重点项目二：文旅商沉浸式综合体，根植当地文化，以室内场景体验为蓝本，打造当地美食博物馆**5A级文旅商综合体**。

■ “留改拆建” 对比

范围	类型	更新措施	面积（㎡）	占单元内总建筑面积比例
片区单元	留改拆建	保留建筑	310593.6	45%
		改造建筑	162820.3	24%
		拆除建筑	214091.8 (含临时违法建筑77000.6)	31%
		新建建筑	423651.9	——
		单元内总建筑面积	687505.7	100%
	指标	拆除建筑占总建筑比		(不含违建面积) 19.9%
		拆建比		1: 1.98

■ 用地规划调整

- 更新后将原有的**仓储、工业用地**转变为**商服用地、居住用地和公园绿地**。调整集中体现在适当**扩大混合用地面积，新增商住混合用地**，并将控规地块（物产佳美）原有1.0容积率提升至2.5，满足城市更新资金平衡需求，并充分盘活土地资源，灵活高效使用存量土地。
- **利用单元规划反推控规修编。**

城市更新现状用地汇总表

序号	用地类型	用地类型	规模（公顷）	占比%
1	城市建设用地	居住用地	6.27	8.3
2		商服用地	3.99	5.3
3		工业用地	26.42	35.2
4		仓储用地	17.54	23.4
5		公用设施用地	0.44	0.6
6		教育用地	1.53	2.0
7		广场用地	5.84	7.8
8		道路交通用地	7.28	9.7
9	铁路用地	——	5.73	7.6
10	合计		75.03	100

城市更新土地利用表

用地代码	用地类型	规模（公顷）	占比%
B	商业用地	4.39	5.97
B/A	商业文化混合用地	15.36	20.89
B/R	商住混合用地	2.41	3.28
R	居住用地	17.92	24.37
A	公共管理与公共服务用地	1.91	2.60
U	市政设施用地	4.04	5.49
G	绿地与广场绿地	11.00	14.96
S	道路与交通设施用地	16.50	22.44
H11	城市建设用地	73.53	
H2	区域交通设施用地	1.47	
其中 H21	铁路用地	1.47	
总用地		75.00	

前期 — 意愿征集阶段



建成 — 项目建设资产运营阶段



资金来源	金额	占比
资本资金（平台公司自筹）	7.29亿元	21.96%
专项债、银行贷款	23.91亿元	72.02%
财政补贴	2亿元	6.02%
总计	33.2亿元	100.00%

更新单元实施全过程

6.3.4 单元实施案例 — 某地更新单元实施方案

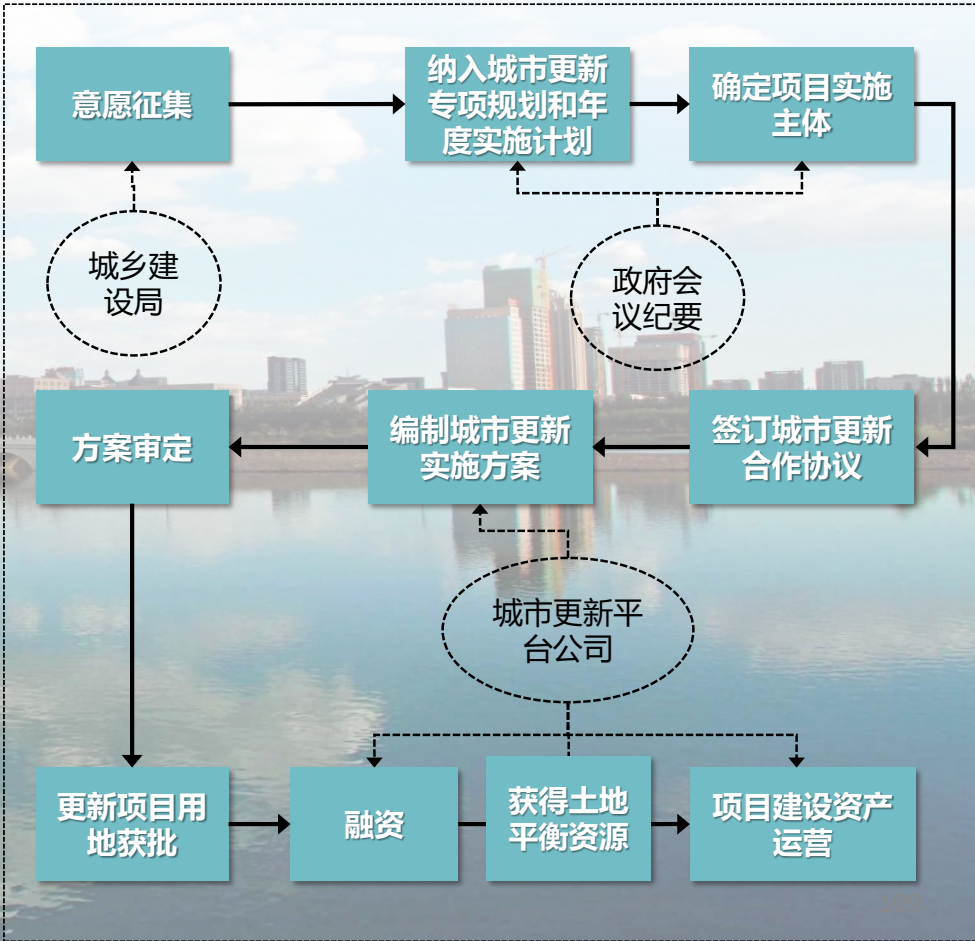
■ 更新单元实施方案编制内容

■ 更新单元实施项目库

■ 更新单元实施流程

一、实施背景
二、实施主体
三、更新单元概况
四、更新单元综合分析
五、更新单元目标及路径
六、建设方案
七、资金及分期实施
八、运营方案
九、保障措施
十、详细地块方案实施

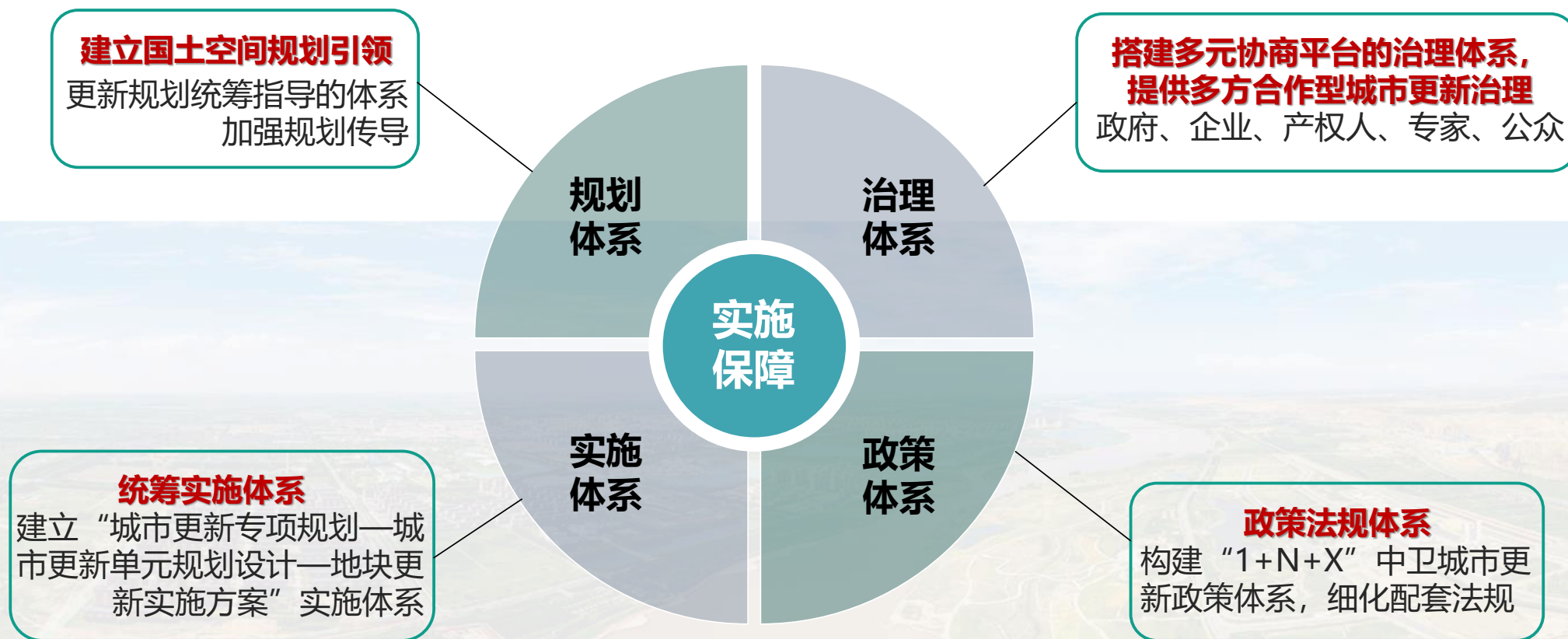
序号	项目类型	项目名称	建设内容	总用地面积(hm ²)	建筑面积(m ²)
一			街区焕新项目	22.7	286000
1	组团提升工程	智慧文旅小镇项目	项目占地面积10.5hm ² ，总建筑面积约84000m ² ，地上建筑面积62000m ² ，地下建筑面积22000m ² ，其中保留改造面积43000m ² ，新建41000m ²	10.5	84000
2		文旅商综合体	项目占地面积12.2hm ² ，改造后建筑面积预计202000m ² ，地上建筑面积1580000m ² ，地下建筑面积44000m ² ，其中保留改造面积80000m ² ，新建142000m ²	12.2	202000
二			网格更新项目	3.1	41052
3	老旧小区改造工程	电力小区改造	小区占地面积约2hm ² ，针对小区内内容有小内部供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、生活垃圾分类、移动通信等基础设施。	2.0	29224
4		富昌小区改造	小区占地面积约1.1hm ² 。主要改造内容：小区内符合条件的住宅楼栋加装电梯或安装辅助爬楼设备、楼内老化供(排)水和供热管道改造等。针对小区内积水点，进行海绵专项改造。	1.1	11828
三			市政交通项目		
5	道路工程	园一路北延工程	园一路北延段(新村路至天津路)，共计3.3km	-	-
6		门源路东段扩建东延工程	门源路东延段(朝阳东路至宁大快速路)共计0.7km	-	-
7		园六路新建	现状园六路取消，新修园六路0.62km	-	-
8		新村路	新村路拓宽后更名为园三路	-	-
9		北川一路新建	新建北川一路，长度0.13km	-	-
10		北川二路新建	西起朝阳东路，北至园一路，道路长度约600m	-	-
11	立体停车场	北川街	新建北川街，长度0.545km	-	-
12		门源路地下停车场工程	300个地下停车位，共计建筑面积10000m ²	0.7	10000
13		北川二路立体停车楼工程	450个停车位，建筑面积约15000m ²	0.5	15000
四			公共绿地提升项目		
14	公园绿地	铁路绿廊公园建设项目	宁大铁路线两侧绿带公园13.5hm ²	13.5	--
15		门源路广场	门源路朝阳东路交叉口东南角0.7hm ²	0.7	--
16		书香花园	位于家美广场以西、朝阳路以东、富昌小区以北区域占地0.88hm ² 以西0.88	--	--
17		朝阳文化公园	位于土储中心土地编号69号用地，现为泰和广场，占地1.20hm ²	1.2	--
18		河湟广场	"河湟宴"文旅商沉浸式综合体验馆南部前广场1.05hm ²	1.05	--
19		口袋公园	共11个口袋公园，由相关土地权属主体代建	5.2	--
20		极限运动公园	位于七污地面部分，由湟投代建	2.0	--



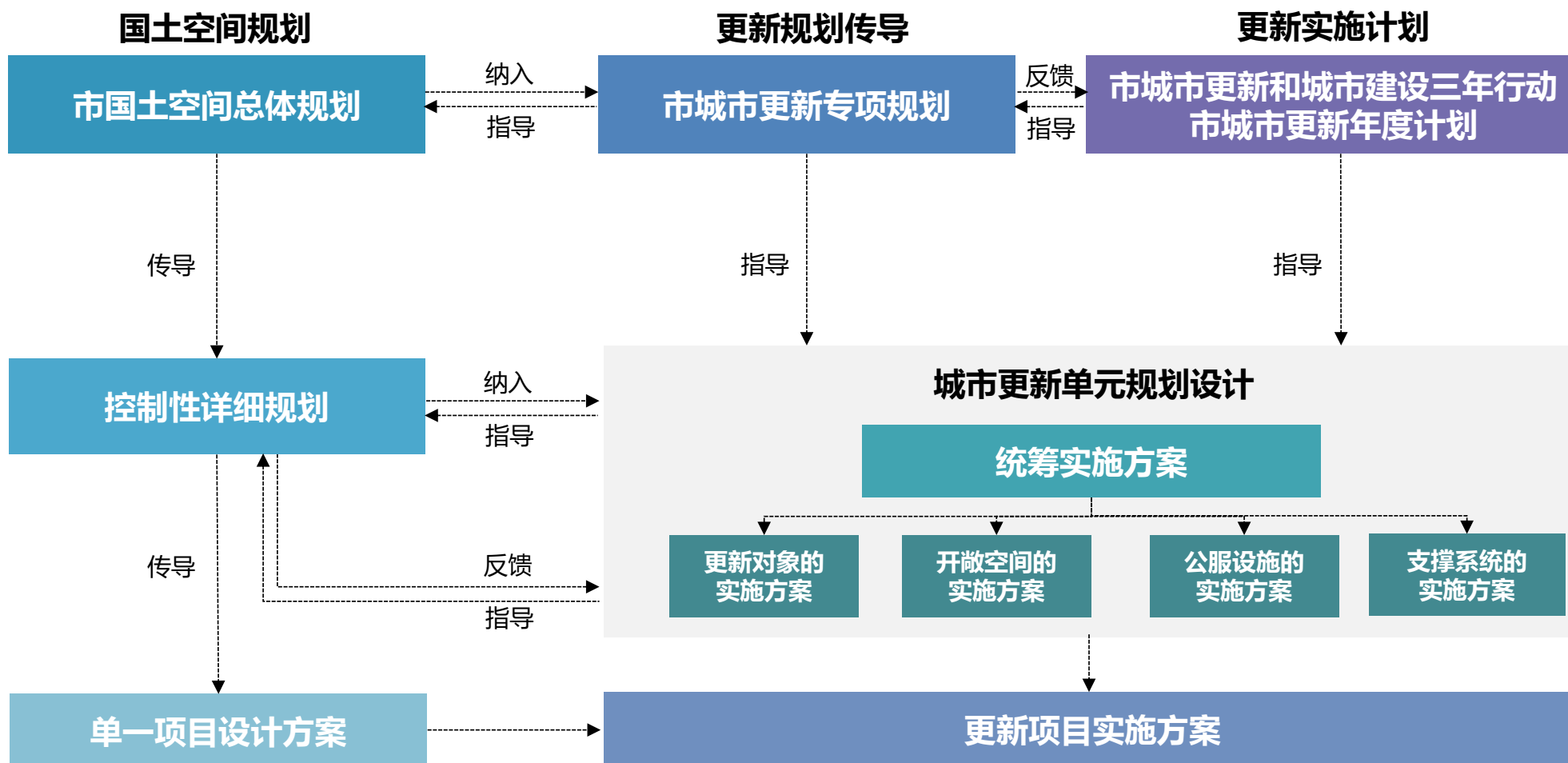
An aerial photograph of a city, likely Nanjing, China, featuring a large, modern stadium with a distinctive yellow, wave-like roof in the foreground. The city extends to the water in the background.

07 实施保障

完善实施保障体系，贯彻四个维度的全生命周期实施保障的理念



建立国土空间规划引领、更新规划统筹指导的体系，加强规划传导



构建“地方法规+技术指引+配套政策”的政策体系

1

推动核心地方法规出台

《中卫市城市更新**实施办法**》（建议2024年出台）

住房和城乡建设局编制

《中卫市城市更新**管理办法**》（建议政府2025年前出台）

住房和城乡建设局编制

+

制定各类更新对象的技术指引

2

《中卫市城市更新**专项规划**》（建议2023年出台）

《中卫市城市更新**对象技术指引**》（建议2024年出台）

+

完善相应配套政策

N

规划政策

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

自然资源局编制

土地政策

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

自然资源局编制

资金政策

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

财政局+国资委编制

保障机制

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

自然资源局编制

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

住房和城乡建设局编制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市风貌保护类项目差别化土地供应政策》

自然资源局编制

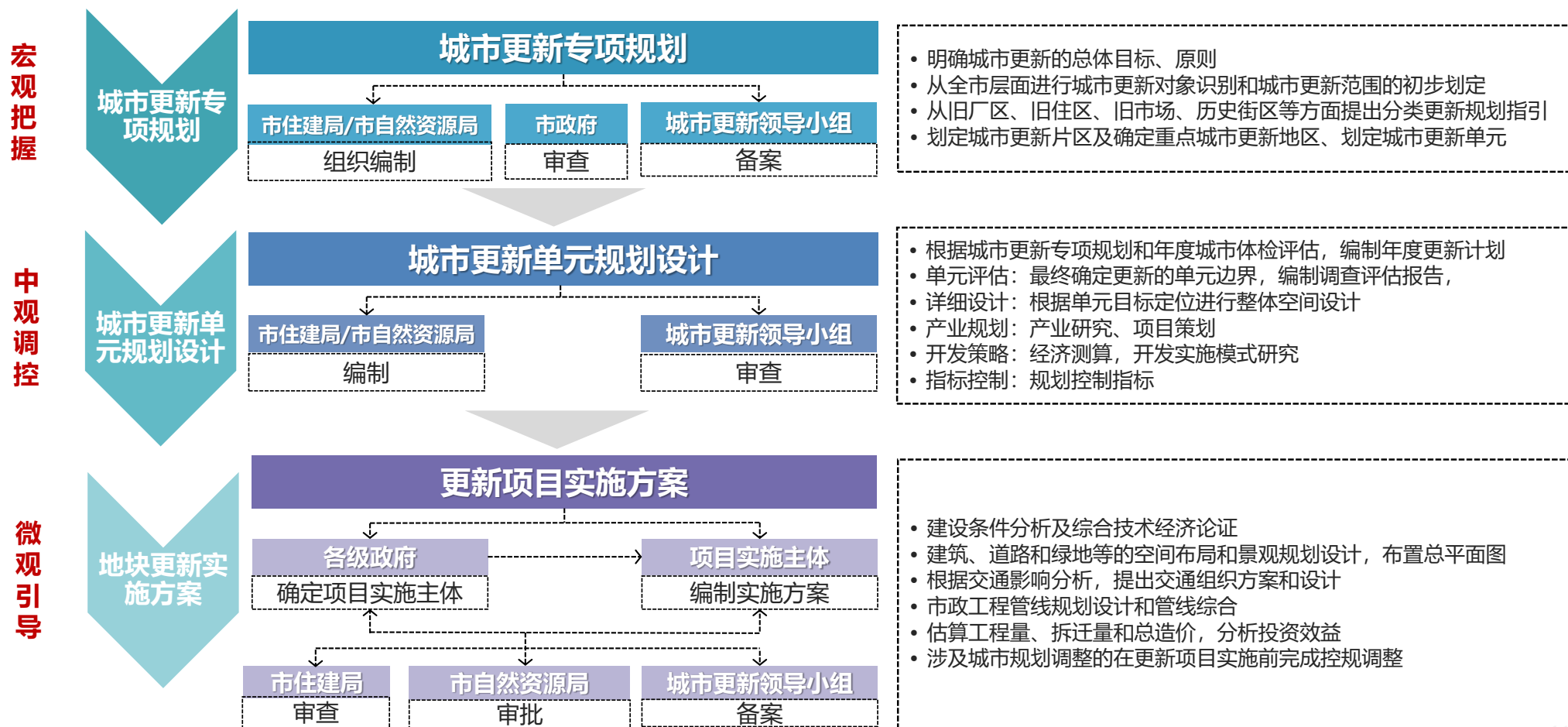
- 建议2025年前出台：
- 《中卫市城市更新项目整合捆绑实施规则》
- 《中卫市低效园区产业激励政策》

自然资源局编制

- 建议2025年前出台：
- 《中卫市城市更新实施综合评价指标体系》

住房和城乡建设局编制

建立“城市更新专项规划—城市更新单元规划设计—地块更新实施方案”实施体系



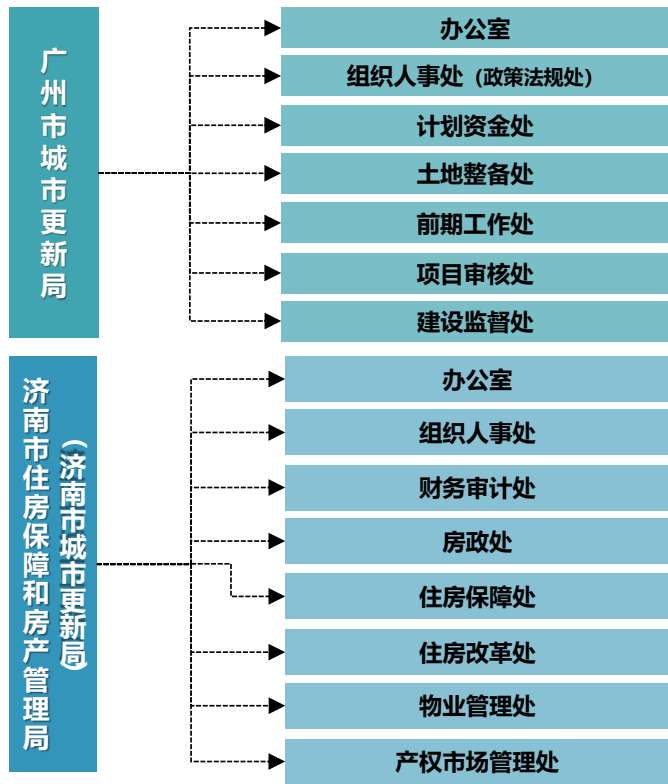
搭建多元协商平台的治理体系，提供多方合作型城市更新治理



参考城市更新三年行动实施方案领导小组建立城市更新指挥部组织架构。



参考广州、济南城市更新局组织架构案例，**2025年之前搭建专人专班的城市更新局专门管理城市更新工作。**

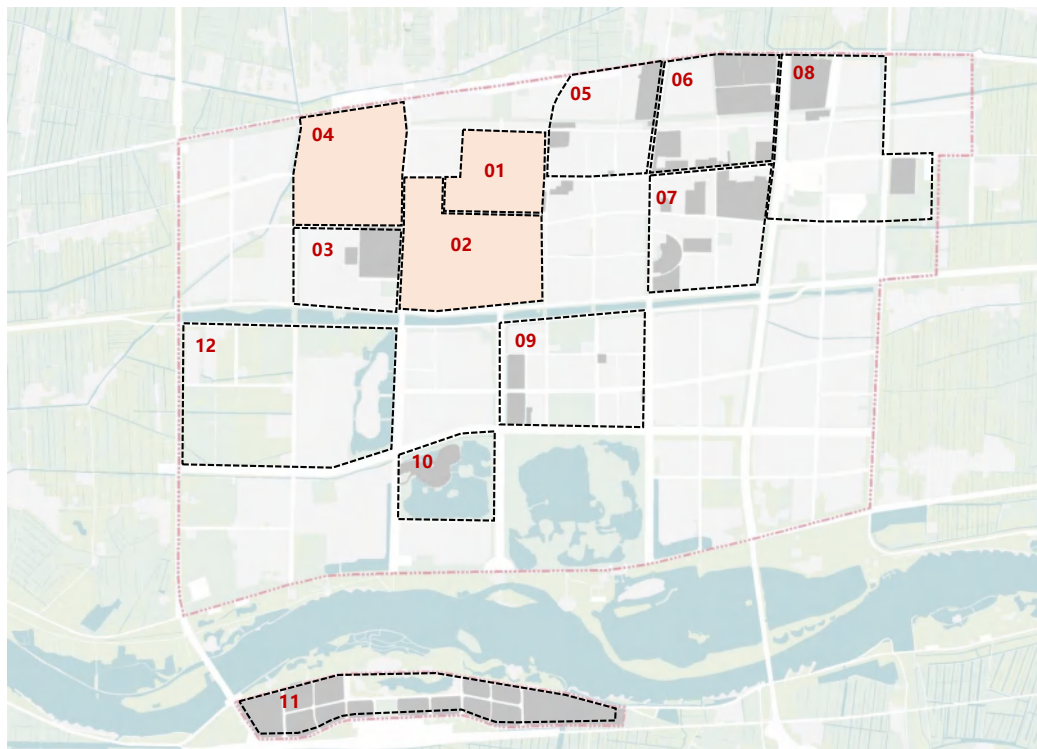


近期更新任务（2025年）

落实国空要求，聚焦更新重点区域

聚焦12个更新单元，根据近期需求进行更新单元申报。

近期单元实施：01、02、04



对接更新行动计划，推进更新项目实施

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

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

近期配套政策

健全法规体系

• 2023年

《中卫市城市更新
实施办法》

住房和城乡建设局编制

• 2025年

《中卫市城市更新管理
办法》

住房和城乡建设局编制

完善相关政策

• 2023年

《中卫城市更新规划土
地实施细则》

自然资源局编制

《城市更新实施综合评
价指标体系研究》

住房和城乡建设局编制

加强实施保障

• 2023年

设立中卫市城市
更新基金

财政局+国资委编制

附件二

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）图集

目录

CONTENTS

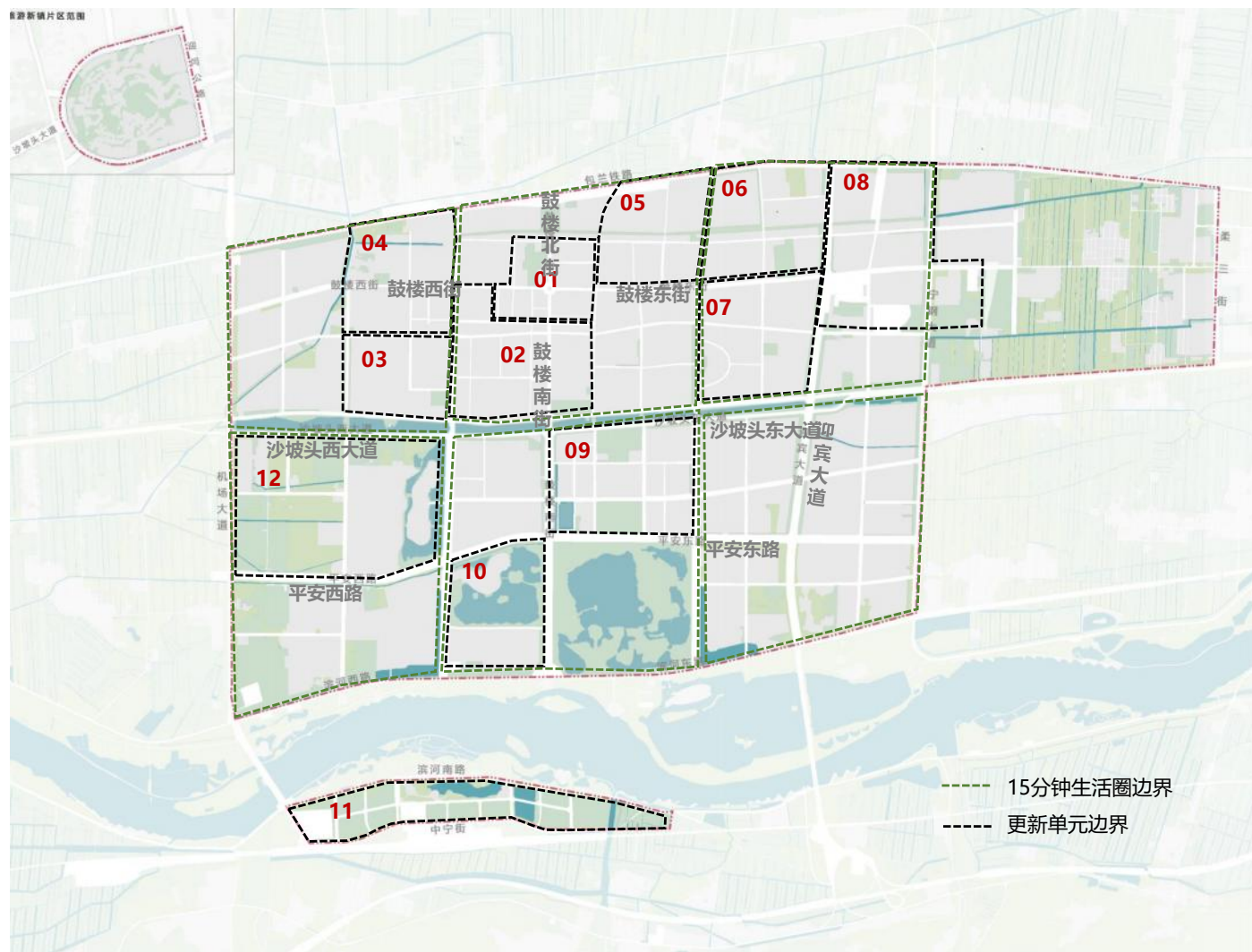
01 单元图则

- 1 更新单元划定
- 2 单元图则

02 规划图纸

- 1 规划范围图
- 2 城市更新格局图
- 3 城市更新资源分布图
- 4 城市更新资源更新方式划分图
- 5 城市更新单元划分图

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



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

现状用地及单元更新方式分析

单元现状问题

1. 社区服务设施配套不足，养老设施供给不足。
2. 中卫鼓楼和高庙等历史文化要素利用率较低。
3. 兴隆南街小吃街、中卫小吃街、中卫商城、中山街等商业片区业态低效、环境较差。

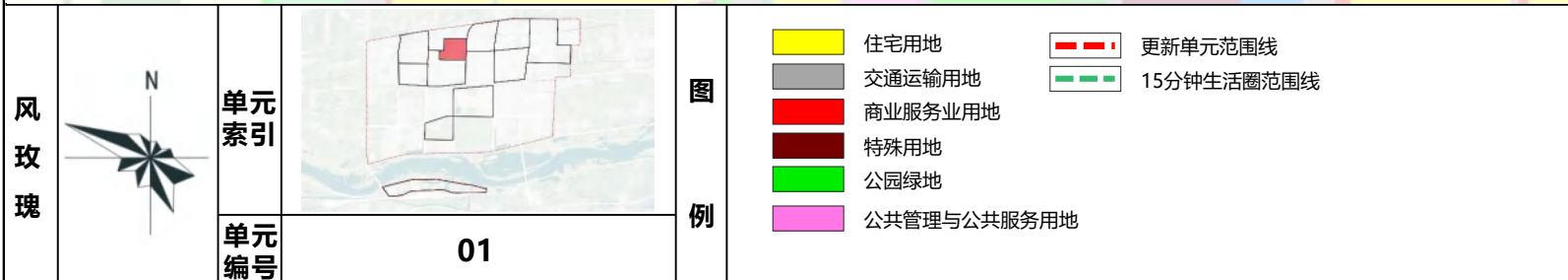
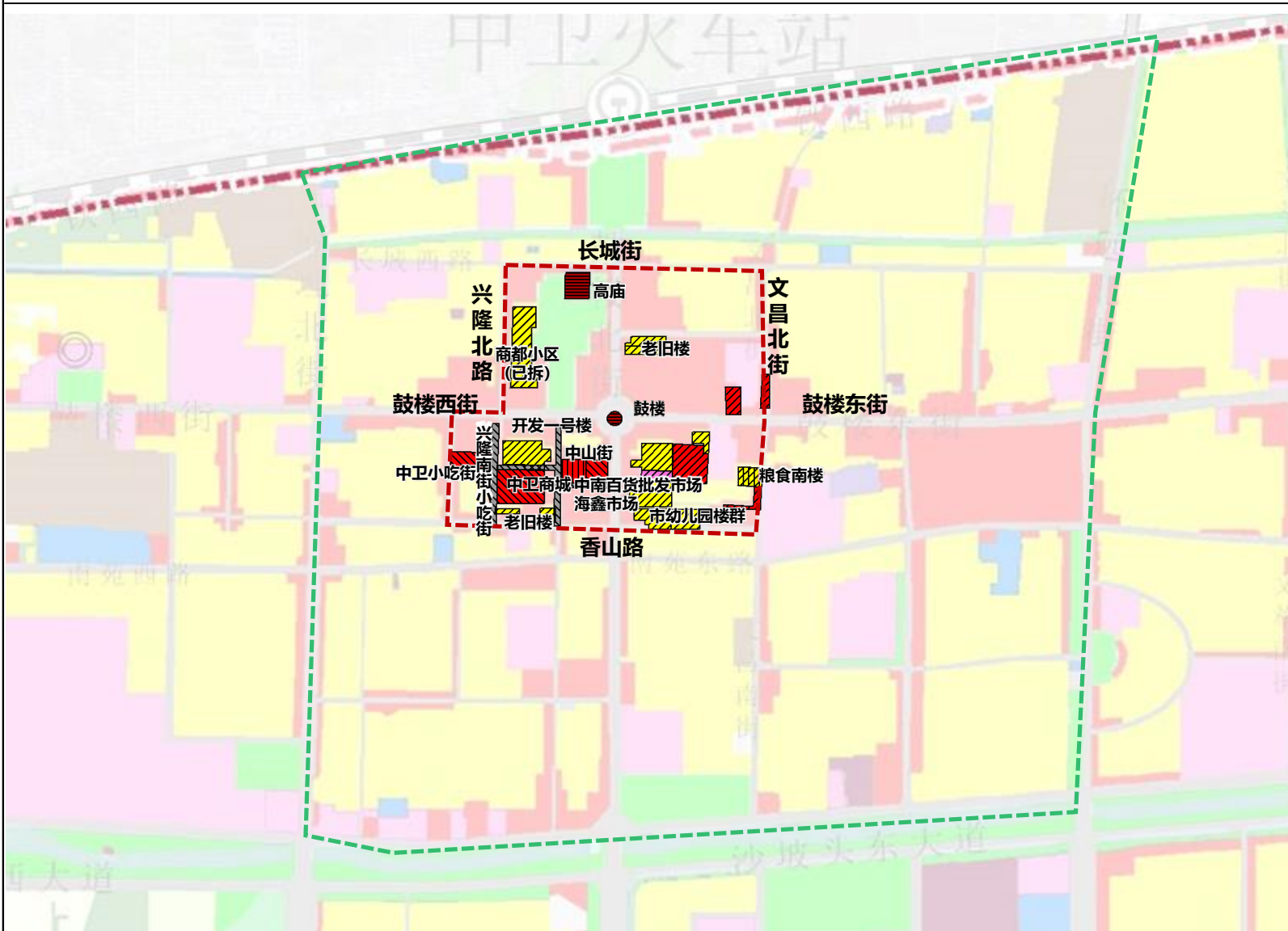
单元更新策略

1. 补齐配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加养老设施。
2. 鼓楼文旅融合项目（商都小区）
3. 加强对历史文化要素活化利用。
4. 腾退低效商业，激活低效业态，加快整治环境较差的商业街区。
5. 打造“10分钟”健身圈，建设健身小游园、体育康乐角等

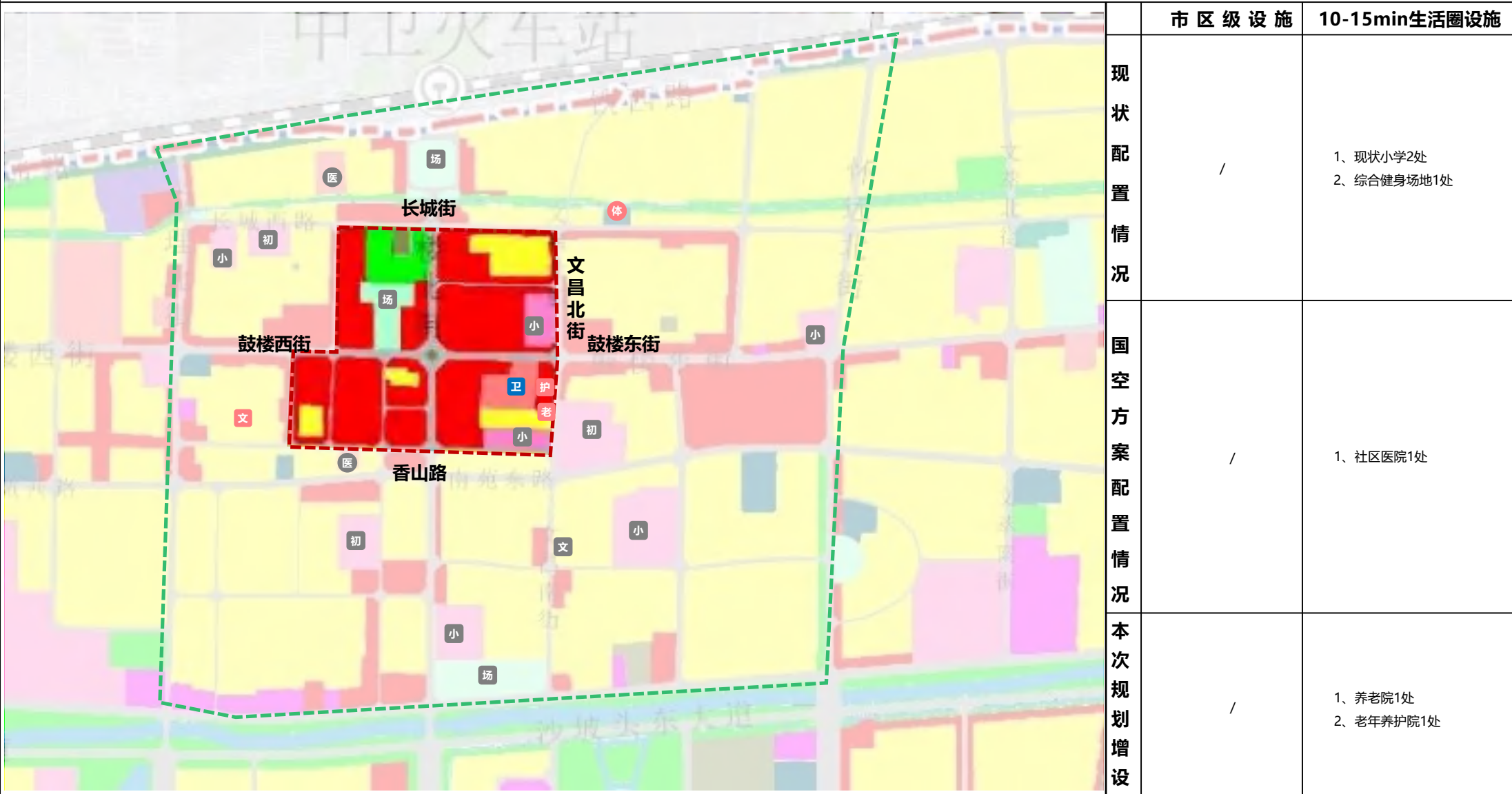
单元更新方式

拆除重建机会区域
改造提升为主区域
保护修缮为主区域
功能优化为主区域

更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	0.57公顷	拆除建筑面积 2.05万方 拆旧比为2.46%
改造提升为主	1.60公顷	
功能优化为主	6.21公顷	
拆除重建机会区	1.37公顷	
总计	9.75公顷	



规划用地及单元生活圈设施配置图



风玫瑰

单元索引

单元编号

01

图例

二类住宅用地

机关团体用地

图书与用地

文化活动用地

中小学用地

幼儿园用地

体育用地

医院用地

零售商业用地

餐饮用地

旅馆用地

公用设施营业网点用地

商务金融用地

娱乐用地

其他商业服务业用地

社会停车场用地

供热用地

通信用地

环卫用地

公园绿地

广场用地

宗教用地

文物古迹用地

湖泊水面

现状医疗用地 (市区级配置)

现状小学 (生活圈配置)

现状初中 (生活圈配置)

现状综合健身场地 (生活圈配置)

现状文化活动中心 (生活圈配置)

规划社区医院 (国空-生活圈)

增补体育馆 (市区级配置)

增补养老院 (十五分钟生活圈)

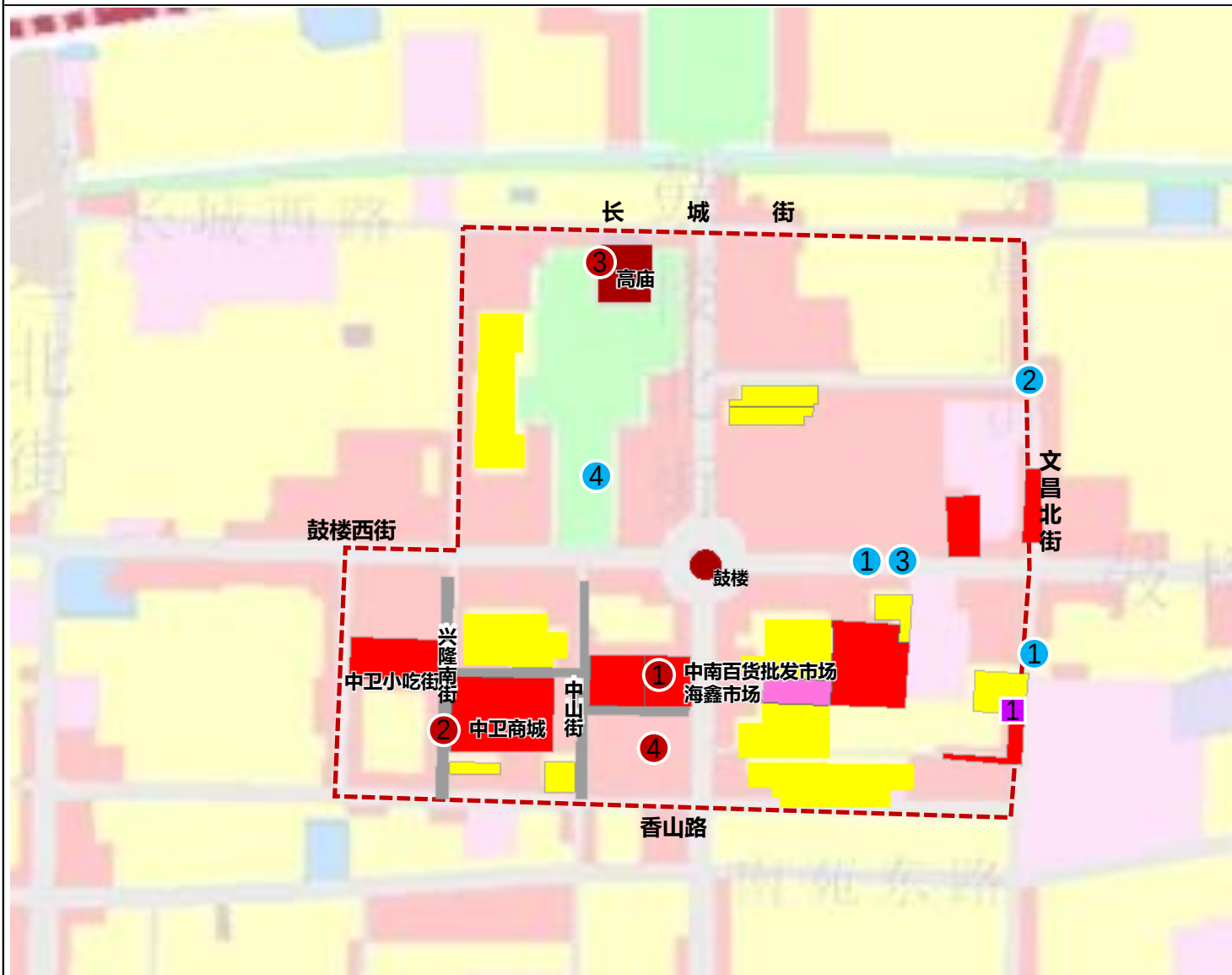
增补老年养护院 (十五分钟生活圈)

增补文化活动中心 (十五分钟生活圈)

更新单元范围线

15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰

单元索引

单元编号

01

图例

● 市政基础设施更新改造工程

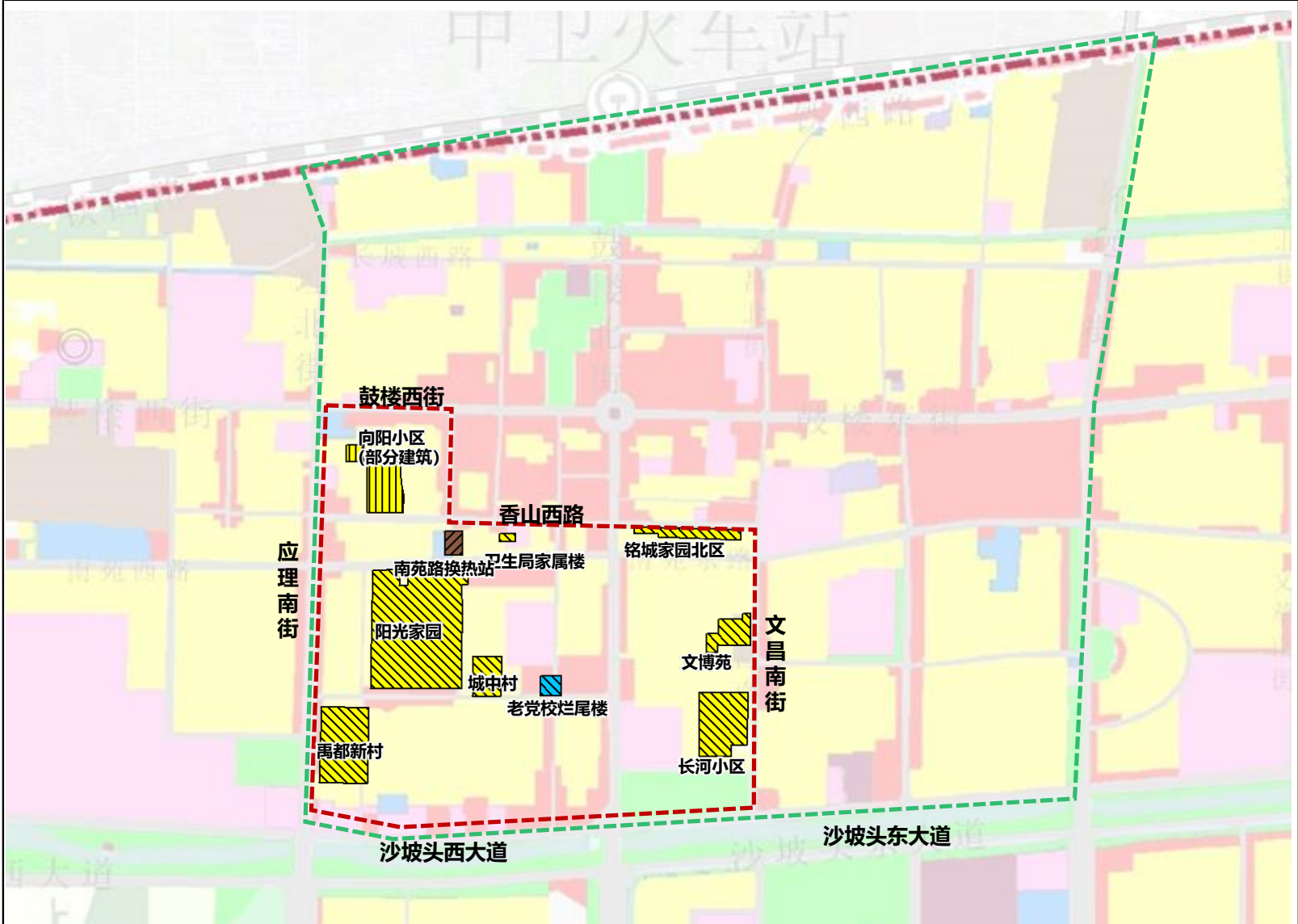
● 老旧街区改造工程

■ 城市公共服务提质工程

--- 更新单元范围线

十大工程	实施内容	规模管控
市政基础设施更新改造工程	1、城区内涝积水点改造项目：在鼓楼东街（福润苑-宁钢大道）铺设雨水管1580米、污水管790米，文昌南街至景观渠新建1000米DN500钢筋混凝土污水管道。	建设雨水管网1.6公里，污水管网1.3公里
	2、文昌街老旧排水管网改造项目：对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里
	3、城区老旧管网更新改造：鼓楼街（应理街至宁钢大道段）4.5km管道管径过小，且使用年代过久，存在水质安全隐患，更换为De300PE管；	DN300-500管道4.5km
	4、公共空间应急避难场所改造提升项目：红太阳广场公共空间基础设施、应急避难设施提升改造。	用地面积约9600m ²
老旧街区改造工程	1、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：中南百货批发市场、海鑫商场重点项目对现状百货市场进行拆除，建设高端人才公寓，服务中卫数字产业工作者。（重点更新项目）	用地面积约6690m ²
	2、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：兴隆南街改造提升重点项目打造沙漠水城文化旅游街区，与向阳街实现业态互补；中卫小吃街、中卫商城旧商业及老旧街区改造；中山街商业街区改造（重点更新项目）	街区长度840m，用地面积约17000m ²
	3、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：高庙文旅综合体、文化街区项目围绕高庙及文旅综合体，打造特色商旅街区；城区以鼓楼、高庙等为依托，打造具有中卫历史特点的文化街区。（重点更新项目）	用地面积约13700m ² ，街区长度约1200m
	4、高庙-鼓楼-向阳街文旅商圈建设项目：朝阳百货5G商业街区改造提升积极引进特色品牌名店，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。（重点更新项目）	用地面积约15800m ²
城市公共服务提质工程	1、社区养老设施建设项目：更新单位内新建社区卫生服务中心1处、养老院1处、老年养护院1处。	用地面积1450m ²
备注	满足住建部城市更新单元要求	

现状用地及单元更新方式分析	
---------------	--



单元现状问题

- 1.老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分因年代较远，质量较差，社区服务设施配套不足。
- 2.危旧房结构老旧，房屋质量较差，存在安全隐患。
- 3.停车场地不足，开敞空间品质不足。

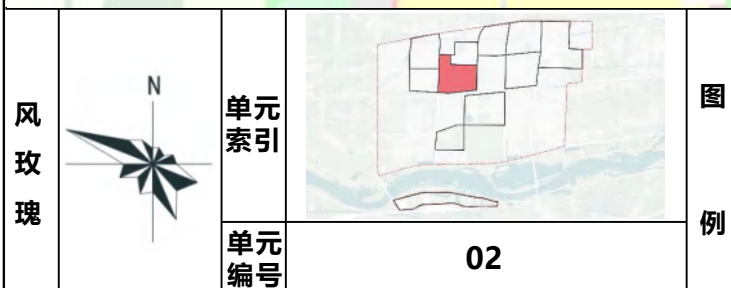
单元更新策略

- 1.老旧小区屋面进行修补，外立面粉刷，加装电梯，对整体形象进行全面改造，补全配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加活动设施。
- 2.加紧危旧房的拆除工作。
- 3.增加地上地下停车场地，提升开敞空间品质。
- 4.打造“10分钟”健身圈，建设健身小游园、体育康乐角等

单元更新方式

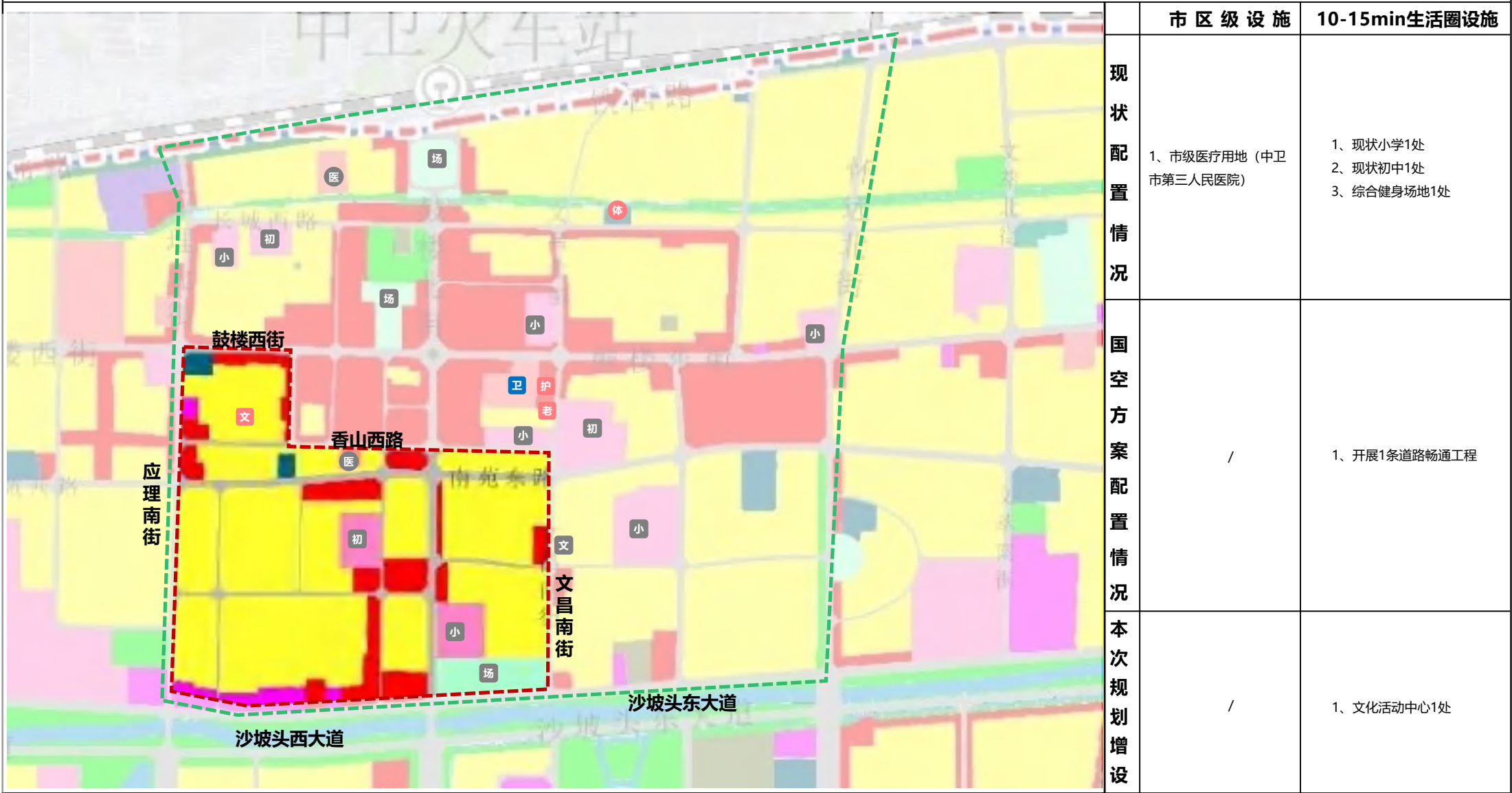
	拆除重建机会区域		保护修缮为主区域
	改造提升为主区域		功能优化为主区域

更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	——	拆除建筑面积 2.32万方 拆旧比为1.15%
改造提升为主	14.54公顷	
功能优化为主	——	
拆除重建机会区	1.45公顷	
总计	15.99公顷	



-  住宅用地
  更新单元范围线
-  工业用地
  15分钟生活圈范围线
-  烂尾楼

规划用地及单元生活圈设施配置图



风玫瑰

单元索引

单元编号

02

图例

二类住宅用地

机关团体用地

图书与用地

文化活动用地

中小学用地

幼儿园用地

体育用地

医院用地

零售商业用地

餐饮用地

旅馆用地

公用设施营业网点用地

商务金融用地

娱乐用地

其他商业服务业用地

社会停车场用地

供热用地

通信用地

环卫用地

公园绿地

广场用地

宗教用地

文物古迹用地

湖泊水面

现状医疗用地（市区级配置）

现状小学（生活圈配置）

现状初中（生活圈配置）

现状综合健身场地（生活圈配置）

现状文化活动中心（生活圈配置）

规划社区医院（国空+生活圈）

增补体育馆（市区级配置）

增补养老院（十五分钟生活圈）

增补老年养护院（十五分钟生活圈）

增补文化活动中心（十五分钟生活圈）

更新单元范围线

15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰

单元索引

单元编号

02

图例

● 城市“疏堵提畅”工程

● 市政基础设施更新改造工程

● 城镇老旧小区改造工程

● 老旧街区改造工程

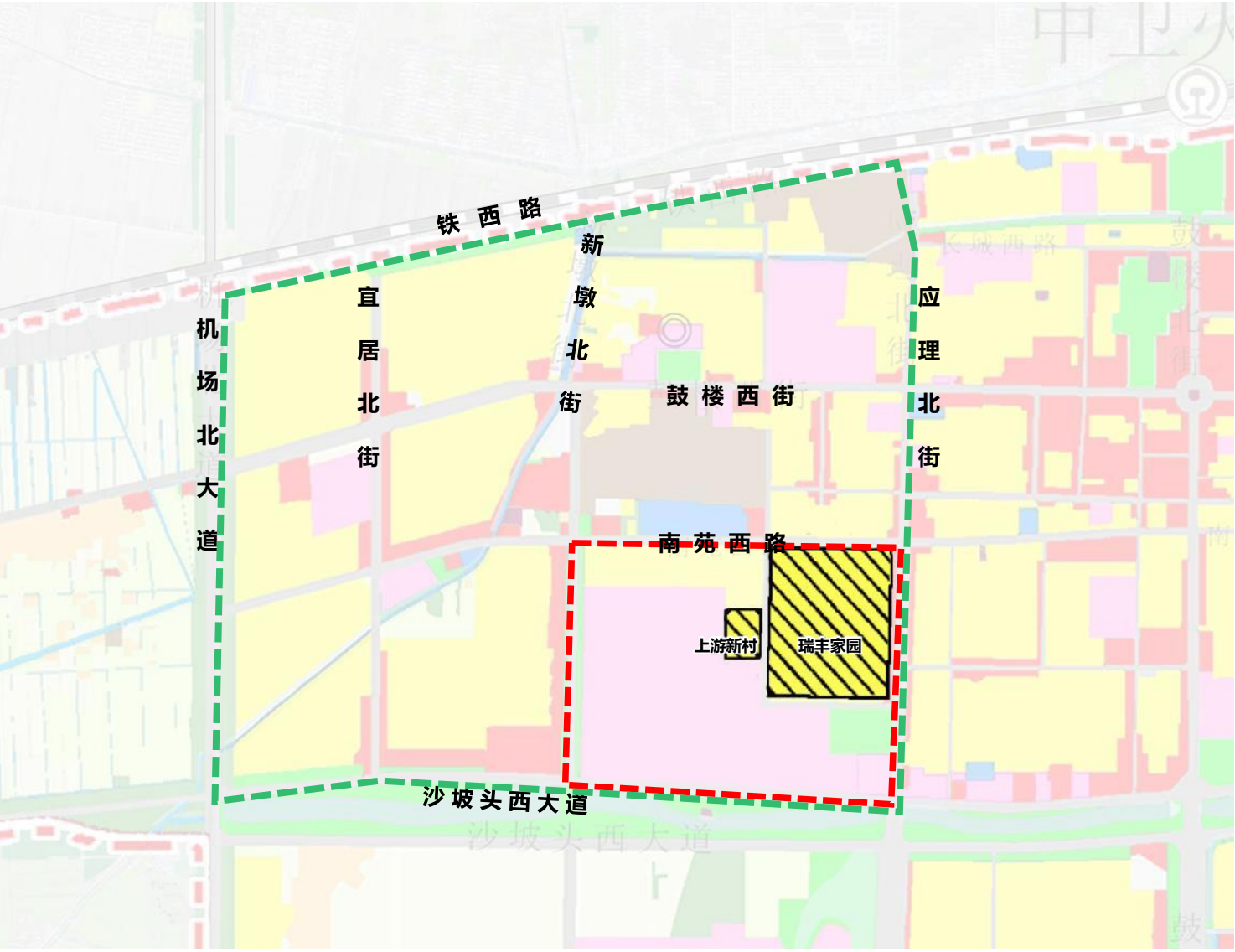
● 老旧厂区改造工程

--- 更新单元范围线

■ 城镇棚户区工程

十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1、城市交通拥堵路段治理及安全提升项目：对城区南苑路（新墩路-文萃街段）、等拥堵道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率。	总长度约1200m
	2、城市道路维修改造项目：对城区民生路等街巷路面等进行维修改造。	总长度约850m
市政基础设施更新改造工程	1、南苑路“四类管网”更新改造项目：南苑路道路及“四类管网”更新改造。	道路长度5公里
	2、城区老旧管网更新改造：沙坡头大道（新墩路口到迎宾路口）更换4km的DN800玻璃钢管，更换为DN800的钢管	DN800管道4km
	3、文昌街老旧排水管网改造项目：对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。新建排水改造管道 2164m。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里
	4、公共空间应急避难场所改造提升项目：对文化广场进行改造。基础设施安全提升，部分墙体倾斜倒塌隐患消除，喷泉等设施改造；公共服务设施安全改造，舞台安全防护，钢架锈蚀及临建安全改造；应急设施及场所补短板建设，完善应急水源、场所、广播系统等设施；功能提升，完善广场健身设施、增加运动场地，建设文化宣传阵地等。	面积约51400㎡
	5、城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目：文昌街以西，更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统70套；中、低压庭院埋地管网36.193公里，庭院架空钢制管道281.273公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换5846个。	——
城镇老旧小区改造工程	1、阳光花园等老旧小区改造提升项目：阳光家园、禹都新村、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑、长河小区等老旧小区改造提升	用地面积约13.8公顷
城镇棚户区改造工程	1、向阳筒子楼棚户区拆除更新项目：向阳筒子楼等棚户区危旧房屋拆除，更新改造住宅及配套文化等服务设施。（重点更新项目）	用地面积约14400㎡
	2、南关小康楼棚户区改造项目：南关小康楼棚户区改造，配套建设文化、养老等公共服务设施	用地面积约8000㎡
老旧街区改造工程	1、烂尾楼续建项目：老党校（东方云图中心）烂尾楼续建	用地面积约3000㎡
老旧厂区改造工程	1、宏建热力公司低效工业用地更新改造：宏建热力公司南苑路换热站低效工业用地更新改造	用地面积约0.3公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1、老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分因年代较远，质量较差。
- 2、社区服务设施配套不足。
- 3、开敞空间品质不高。
- 4、道路交叉口交安设施不完善，存在安全隐患。

单元更新策略

- 1、对市政管网，尤其排水管网进行全面检查并及时更新。
- 2、完善社区配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，提升开敞空间品质，补齐养老设施短板。
- 3、加强“10分钟”健身圈建设，建设健身小游园、健身步道、体育康乐角等。
- 4、推进道路交叉口安全隐患整治，完善应理街红绿灯等交安设施。

单元更新方式

改造提升为主区域

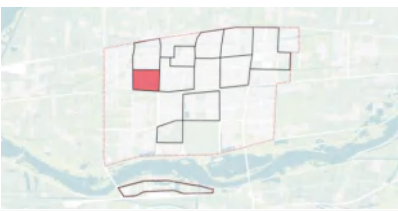
更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	
改造提升为主	16.07公顷	
功能优化为主	—	
拆除重建机会区	—	
总计	16.07公顷	

风玫瑰



单元索引

单元编号

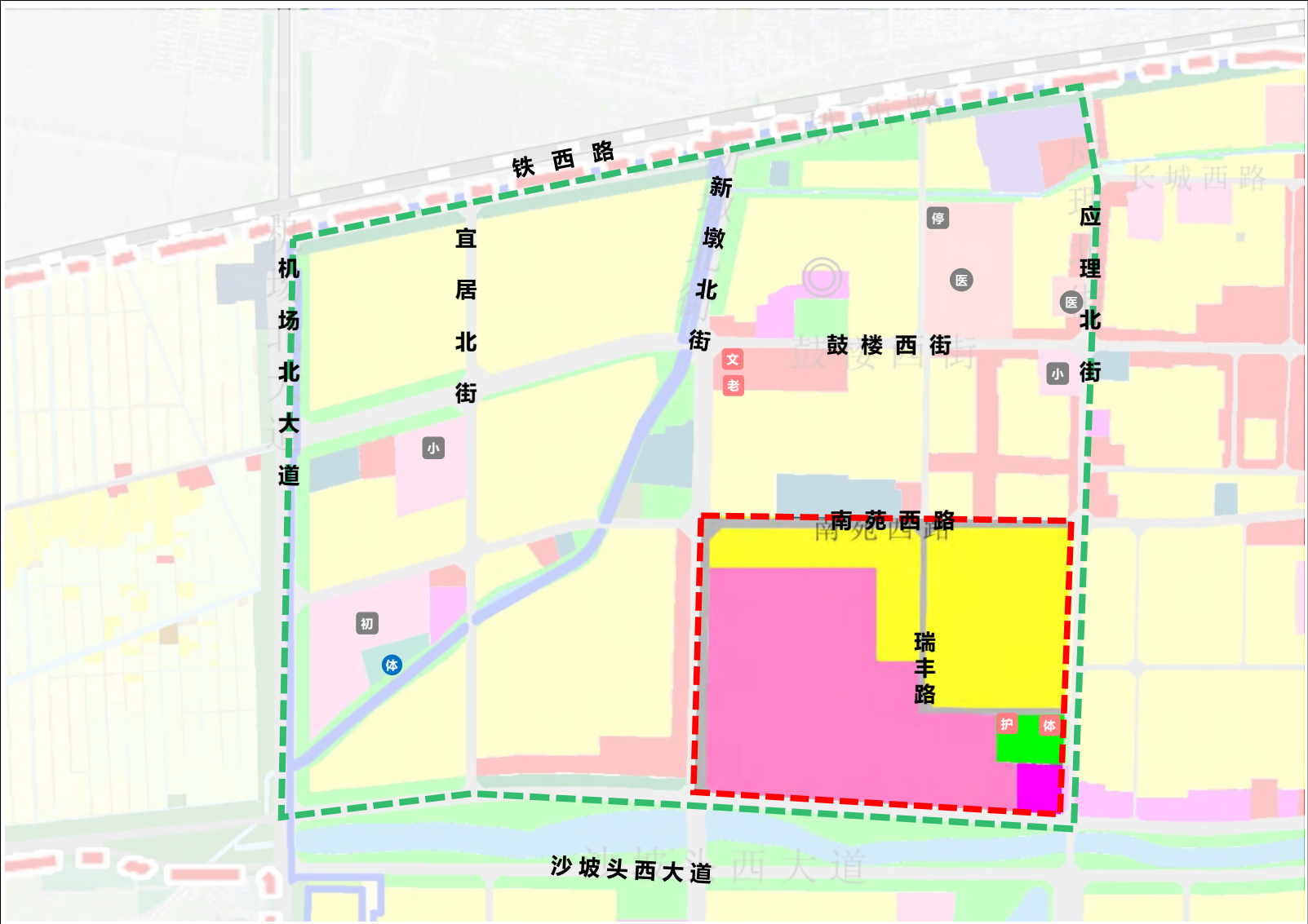


03

图例

- 二类城镇住宅用地
- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

规划用地及单元生活圈设施配置图



	市 区 级 设 施	10-15min生活圈设施
现状配置情况	/	/
国空方案配置情况	/	/
本次规划增设	/	1、大型运动场地1处 2、老年养护院1处

风玫瑰

单元索引

单元编号

03

图例

二类住宅用地

机关团体地

教育用地

公园绿地

医 现状医疗用地 (市区级配置)

小 现状小学 (生活圈配置)

初 现状初中 (生活圈配置)

医 现状医疗用地 (市区级配置)

停 现状停车场 (生活圈配置)

体 规划体育场地 (国空-市区级)

体 增补运动场地 (十五分钟生活圈)

护 增补老年养护院 (十五分钟生活圈)

--- 更新单元范围线

--- 15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰

单元索引

单元编号

03

图例

●

城市“疏堵提畅”工程

●

市政基础设施更新改造工程

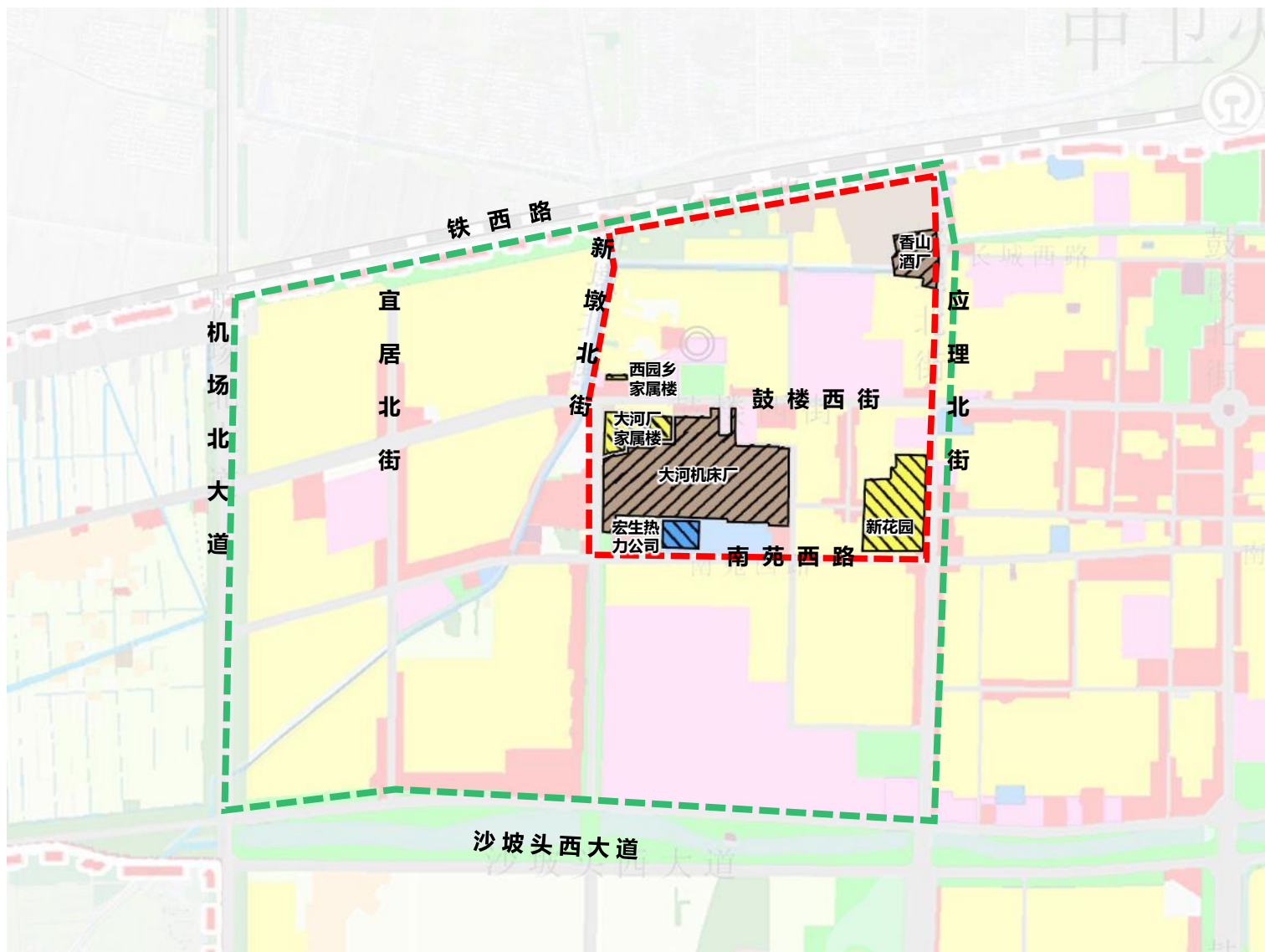
●

城镇老旧小区改造工程

更新单元范围线

十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1、打通城市“断头路”项目：打通城区南苑东路延伸段道路（柔一街至柔三街段）、和睦巷（南端连接鼓楼东街处）、新墩北路（鼓楼东街至规划铁东路段）、三合路（北端连接鼓楼西街处）、宁夏红科技园路等城市断头路，畅通城市道路，改善出行环境。打通拓宽中卫火车站西侧“铁西路至应理北街”，畅通车辆通行道路。	总长度约2000m
	2、城市交通拥堵路段治理及安全提升项目：对城区新墩街（沙坡头大道-鼓楼街段）、南苑路（新墩路-文萃街段）、丰安路（迎宾大道-宁钢大道段）、鼓楼东街（迎宾大道-柔一街段）等拥堵路道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率。	总长度约8000m
市政基础设施更新改造工程	1、南苑路“四类管网”更新改造项目：南苑路道路及“四类管网”更新改造。	道路长度5公里
	2、城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目：文昌街以西，更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统70套中、低压庭院埋地管网36.193公里，庭院架空钢制管道281.273公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换5846个。	—
城镇老旧小区改造工程	1、上游新村、瑞丰家更新改造项目：上游新村、瑞丰家园等老旧小区改造提升	用地面积16.07公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1、老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分质量较差，社区服务设施配套不足。
- 2、绿化及开敞空间品质不足。
- 3、排水管网老旧，部分地区积水问题严重，市政配套不足，设施老旧，人居环境欠佳。
- 4、工业类型低效，建设风貌不佳，产出低效。
- 5、大河机床厂基本是废弃状态，土地利用效率极低，工业历史文化保护利用不足。
- 6、道路交叉口交安设施不完善，存在安全隐患。

单元更新策略

- 1、老旧小区屋面进行修补，外立面粉刷，对整体形象进行全面改造，补全配套设施，增加活动设施，提升开敞空间品质，补齐养老设施短板。
- 2、加强“10分钟”健身圈建设，建设健身小游园、健身步道、体育康乐角等。
- 3、对市政管网进行全面检查并及时更新。
- 4、增加停车设施，规划一定数量的路内停车位。
- 5、保留工业历史文化记忆，打造主题游乐园、体育运动公园、传统工艺文化展览等，腾退部分用地进行二次开发利用。
- 6、推进道路交叉口安全隐患整治

单元更新方式

改造提升为主区域 功能优化为主区域

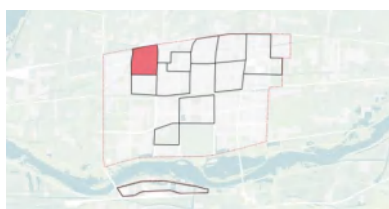
更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	
改造提升为主	5.04公顷	
功能优化为主	14.22公顷	
拆除重建机会区	—	
总计	19.26公顷	

风玫瑰



单元索引

单元编号

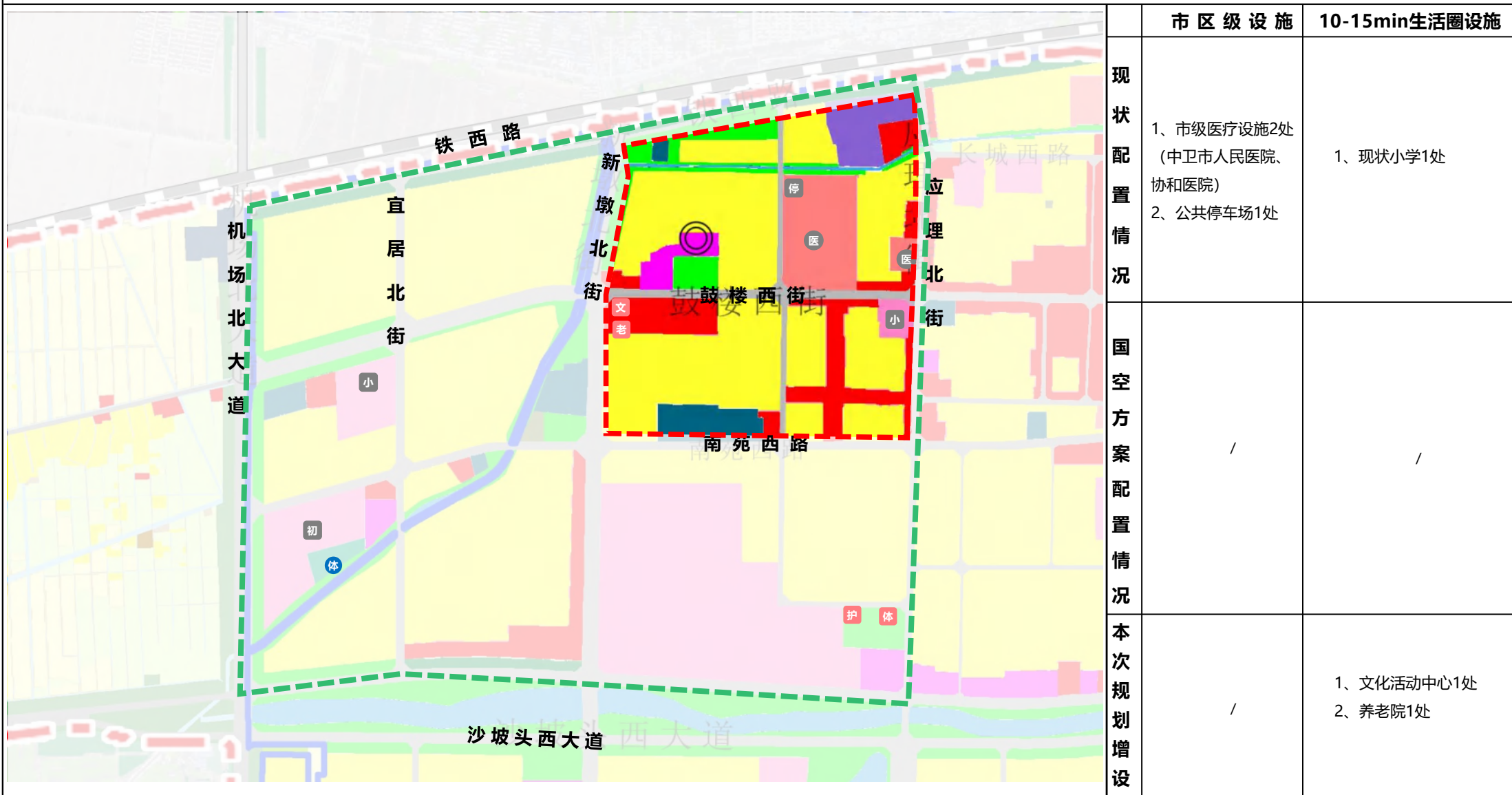


04

图例

- 二类城镇住宅用地
- 工矿用地
- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

规划用地及单元生活圈设施配置图



风玫瑰

单元索引

单元编号

04

图例

二类住宅用地

机关团体地

商业服务业用地

教育用地

公园绿地

教育用地

仓储用地

公用设施用地

医 现状医疗用地（市区级配置）

小 现状小学（生活圈配置）

初 现状初中（生活圈配置）

医 现状医疗用地（市区级配置）

停 现状停车场（生活圈配置）

体 规划体育场地（（国空-市区级）

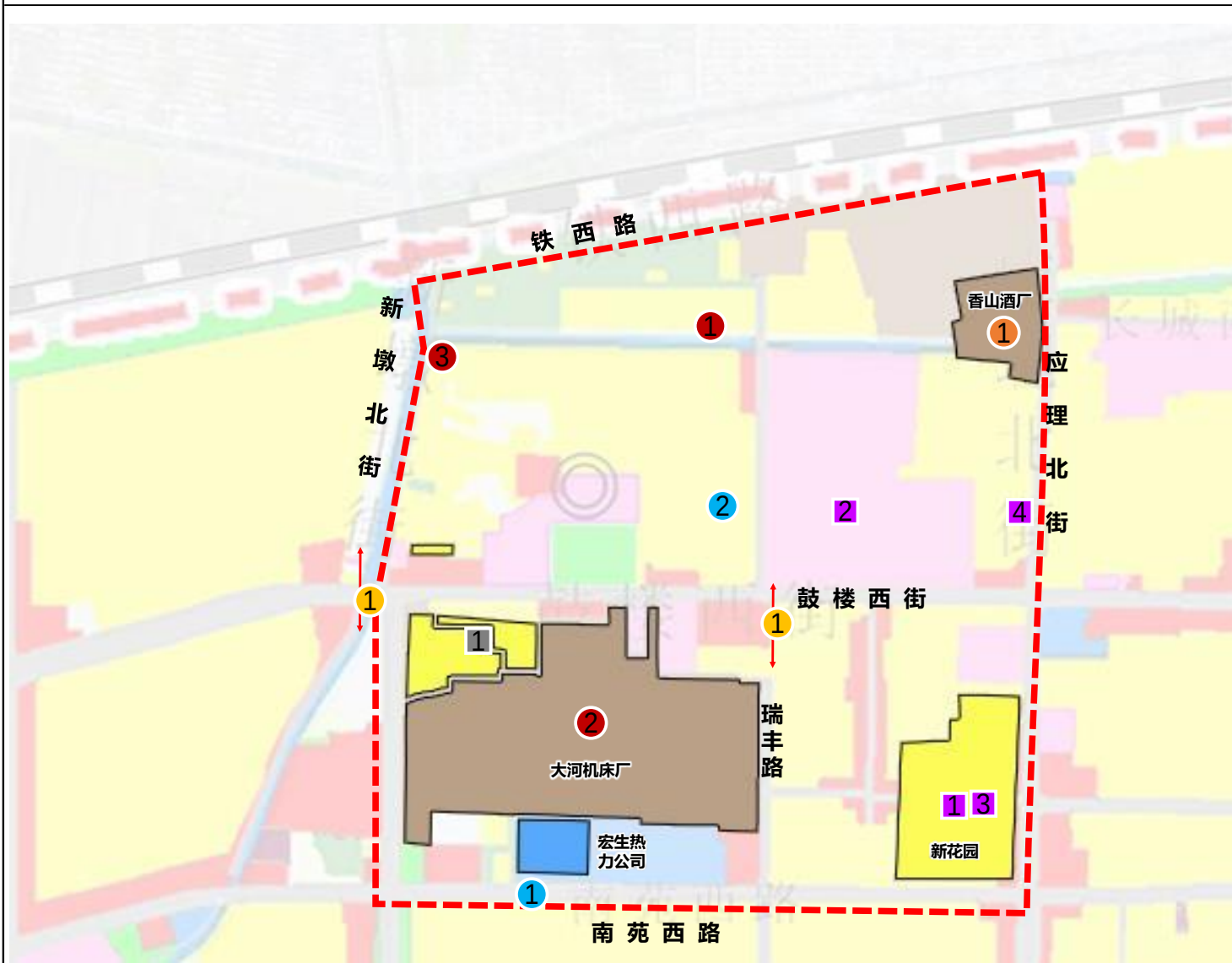
文 增补文化活动中心（十五分钟生活圈）

老 增补养老院（十五分钟生活圈）

--- 更新单元范围线

--- 15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



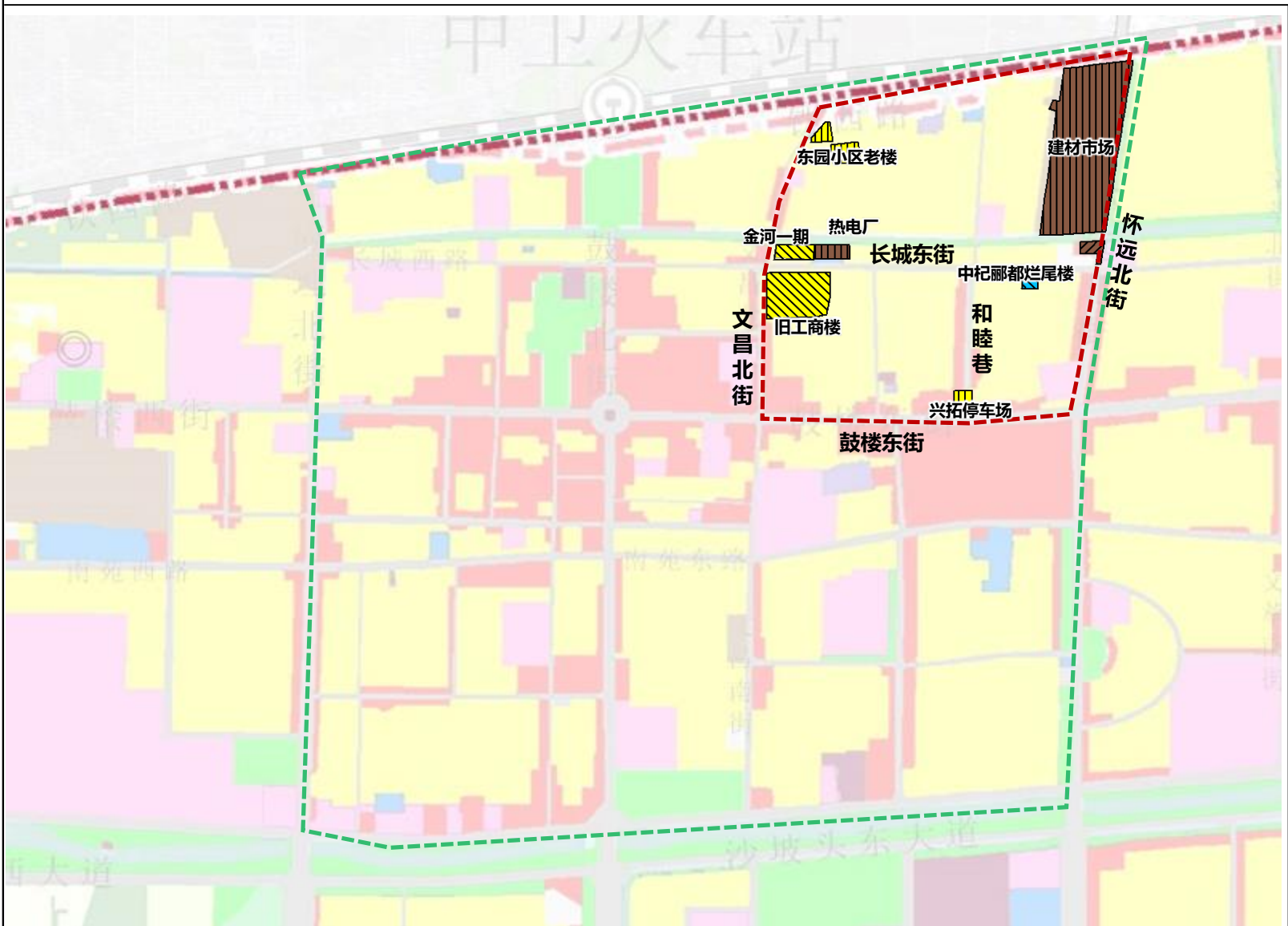
风玫瑰		单元索引		图例	● 城市“疏堵提畅”工程 ● 市政基础设施更新改造工程 ● 老旧街区改造工程 ● 老旧厂区改造工程 ■ 城市公共服务提质工程 --- 更新单元范围线 ■ 城镇棚户区工程 → 道路畅通
		单元编号			

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）

十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1、城市交通拥堵路段治理及安全提升项目：对城区新墩街（沙坡头大道-鼓楼街段）、南苑路（新墩路-文萃街段）等拥堵道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率。	总长度约1900m
市政基础设施更新改造工程	1、南苑路“四类管网”更新改造项目：南苑路道路及“四类管网”更新改造。 2、城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目：文昌街以西，更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统70套；中、低压庭院埋地管网36.193公里，庭院架空钢制管道281.273公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换5846个。	道路长度5公里 —
城镇棚户区改造工程	1、南苑村小康楼棚户区改造项目：南苑村小康楼棚户区改造及配套公共服务设施	用地面积约16200㎡
老旧街区改造工程	1、十里水街改造项目：对渠道安全提升改造，清淤疏浚；进行道路交通拥堵治理，建设人行道等，实施道路人车分流；进行基础设施改造维护；完善公共卫生间、座椅等附属配套设施实施植绿增绿，对高大乔木增设支撑，补植花灌木、绿篱及草坪。	改造街区长度5000米
	2、大河机床厂老旧工业厂区改造提升项目：保留工业历史文化记忆，打造主题游乐园、体育运动公园、传统工艺文化展览、休闲游憩、购物美食等，腾退部分用地进行二次开发利用（重点更新项目）	占地面积约117035㎡
	3、低效商业住宅用地开发利用项目：金泽庭院三期项目新建4栋住宅楼、2栋商业楼、地下车库。	总占地面积：66.67亩，总建筑面积：43307㎡，建设4栋住宅楼面积约4.33万㎡，2栋商业楼面积约4920㎡，地下车库14947㎡
老旧厂区改造工程	1、香山酒厂厂区改造项目：酒品管理用房植入餐饮与住宿功能；利用现有的车间打造酒品展览与酒类创意工坊，体验传统酿酒工艺。打开围墙，提升现有景观空间，形成了一条可供游人穿行的商业街区。（重点更新项目）	占地面积约18327㎡
城市公共服务提质工程	1、老年养护院建设项目：增补老年养护院1处	用地面积1750㎡
	2、市人民医院传染病楼建设项目：中卫市人民医院传染病楼建设项目，建筑面积11637.7平方米，谋划阶段，无资金来源。	建筑面积11637.7㎡
	3、文化活动中心、老年养护院建设项目：增补文化活动中心1处、老年养护院1处	文化活动中心用地面积0.5公顷，容积率1.2-1.5 用地面积3500㎡，容积率1.2-2.0
	4、沙坡头区人民医院迁建项目（新建门诊医技综合楼）：新建13层框架结构门诊医技综合楼1栋（含地下1层），建筑面积23660平方米，设置床位240张。配套道路及硬化铺装工程、绿化、亮化、室内外水电暖等设施。	建筑面积23660平方米
备注	满足住建部城市更新单元要求	

中卫市住房和城乡建设局

现状用地及单元更新方式分析

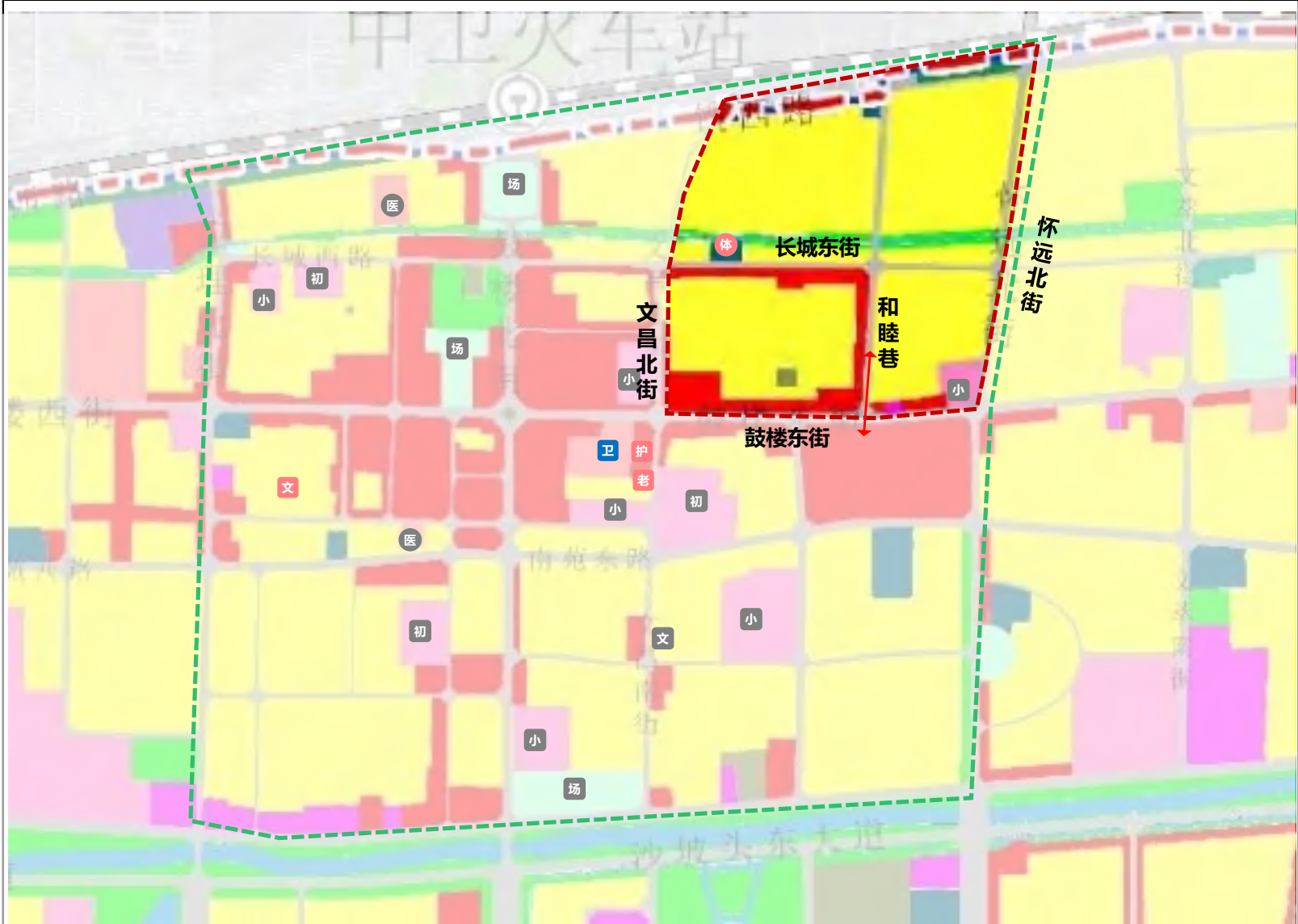


单元现状问题	1. 绿化无人管理，杂草丛生，开敞空间品质不足。 2.排水管网老旧，部分地区积水问题严重。 3.老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分因年代较远，质量较差，社区服务设施配套不足。 4.工业类型低效，建设风貌不佳，产出低效。
单元更新策略	1.整治荒废绿地，提升城市空间形象。 2.对市政管网，尤其排水管网进行全面检查并及时更新。 3.老旧小区屋面进行修补，外立面粉刷，加装电梯，对整体形象进行全面改造，补齐配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加活动设施。 4、城区内工业进行拆除更新。 5、打造“10分钟”健身圈，建设健身小游园、体育康乐角等

风玫瑰		单元索引		图例	住宅用地 工业用地 烂尾楼 更新单元范围线 15分钟生活圈范围线
		单元编号			

单元更新方式		拆除重建机会区域		保护修缮为主区域
		改造提升为主区域		功能优化为主区域
	更新方式	更新图斑规模	备注	
	保护修缮为主	——	拆除建筑面积4.68万方 拆旧比为3.05%	
	改造提升为主	2.57公顷		
	功能优化为主	——		
	拆除重建机会区	9.36公顷		
	总计	11.93公顷		

规划用地及单元生活圈设施配置图



	市 区 级 设 施	10-15min生活圈设施
现状配置情况	/	1、现状小学1处
国空方案配置情况	/	/
本次规划增设	体育馆1处	/

风玫瑰		单元索引		图例	二类住宅用地 机关团体用地 图书与用地 文化活动用地 中小学用地 幼儿园用地 体育用地 医院用地 零售商业用地 餐饮用地 旅馆用地 公用设施营业网点用地 商务金融用地 娱乐用地 其他商业服务业用地 社会停车场用地 供热用地 通信用地 环卫用地 公园绿地 广场用地 宗教用地 文物古迹用地 湖泊水面	医 现状医疗用地 (市区级配置) 小 现状小学 (生活圈配置) 初 现状初中 (生活圈配置) 场 现状综合健身场地 (生活圈配置) 文 现状文化活动中心 (生活圈配置) 卫 规划社区医院 (圈层-生活圈)	体 增补体育馆 (市区级配置) 老 增补养老院 (十五分钟生活圈) 护 增补老年养护院 (十五分钟生活圈) 文 增补文化活动中心 (十五分钟生活圈) --- 更新单元范围线 --- 15分钟生活圈范围线
		单元编号	05				

城市更新项目指引

					十大工程	实施内容	规模管控
风玫瑰 单元索引 单元编号 05 图例 ● 城市“疏堵提畅”工程 ● 市政基础设施更新改造工程 ● 老旧街区改造工程 ● 老旧厂区改造工程 ■ 城镇棚户区工程 --- 更新单元范围线 ↔ 道路畅通					城市“疏堵提畅”工程	1、打通城市“断头路”项目：打通城区和睦巷（南端连接鼓楼东街处）城市断头路，畅通城市道路，改善出行环境。打通拓宽中卫火车站西侧“铁西路至应理北街”，畅通车辆通行道路。	总长度约1900m
					市政基础设施更新改造工程	1、城区老旧管网更新改造：鼓楼街（应理街至宁钢大道段）4.5km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。	DN300-500管道4.5km
						2、文昌街老旧排水管网改造项目：对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。新建排水改造管道 2164m。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里
						3、城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目：文昌街以东：更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统75套；中、低压庭院埋地管网34.422公里，庭院架空钢制管道299.688公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换4142个。	——
					城镇棚户区改造工程	1、棚户区基础设施改造提升项目：对金河三期、天和苑、美利二期门禁系统、楼道门、窗、外墙瓷砖、小区排水系统等基础设施老化需进行改造。主要更新改造楼体瓷砖1080多块，改造门禁系统47个单元，安装围栏1573米，更新改造楼道脱落墙皮1000㎡等。	用地面积约16200㎡
					老旧街区改造工程	1、十里水街改造项目：对渠道安全提升改造，清淤疏浚；进行道路交通拥堵治理，建设人行道等，实施道路人车分流；进行基础设施改造维护；完善公共卫生间、座椅等附属配套设施；实施植绿增绿，对高大乔木增设支撑，补植花灌木、绿篱及草坪。	改造街区长度5000米
						2、烂尾楼续建项目：中杞郿都9#楼烂尾楼续建	用地面积约2.6公顷
					老旧厂区改造工程	1、换热站、建材低效公园更新改造：长城换热站、怀远北街西侧建材市场、宁香源食品加工厂旧工业低效用地再开发利用更新改造，并配套建设体育场馆等公共设施1处（重点更新项目）	总用地面积约9.5公顷，体育场馆用地面积1450㎡，容积率1.0-2.0
					备注	满足住建部城市更新单元要求	

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）

中卫市住房和城乡建设局

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1.生活配套服务发展滞后，区内基本没有为企业职工日常服务的公共文化活动场所、必要的生活配套设施。
- 2.内部存在部分企业低效用地，需进行产业转型升级或搬迁。
- 3.棚户区结构老旧，配套设施老化，房屋使用功能不全。
- 4.老旧小区建筑物屋面、外墙、楼梯等质量较差，社区服务设施配套不足。
- 5.香山名邸南侧烂尾楼施工停滞，土地闲置

单元更新策略

- 1.加快“腾笼换鸟”步伐，将不符合城区主导产业发展方向的企业逐步调整出来，实现转型升级。
- 2.东方家园等老旧小区积极建设配套服务设施，提升老旧市政设施。
- 3.棚户区屋面进行修补，外立面粉刷，加装电梯，对整体形象进行全面改造，补全配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加活动设施。
- 4.督促烂尾楼承建单位进行建设，逾期收回土地。

风玫瑰

单元索引

单元编号

06

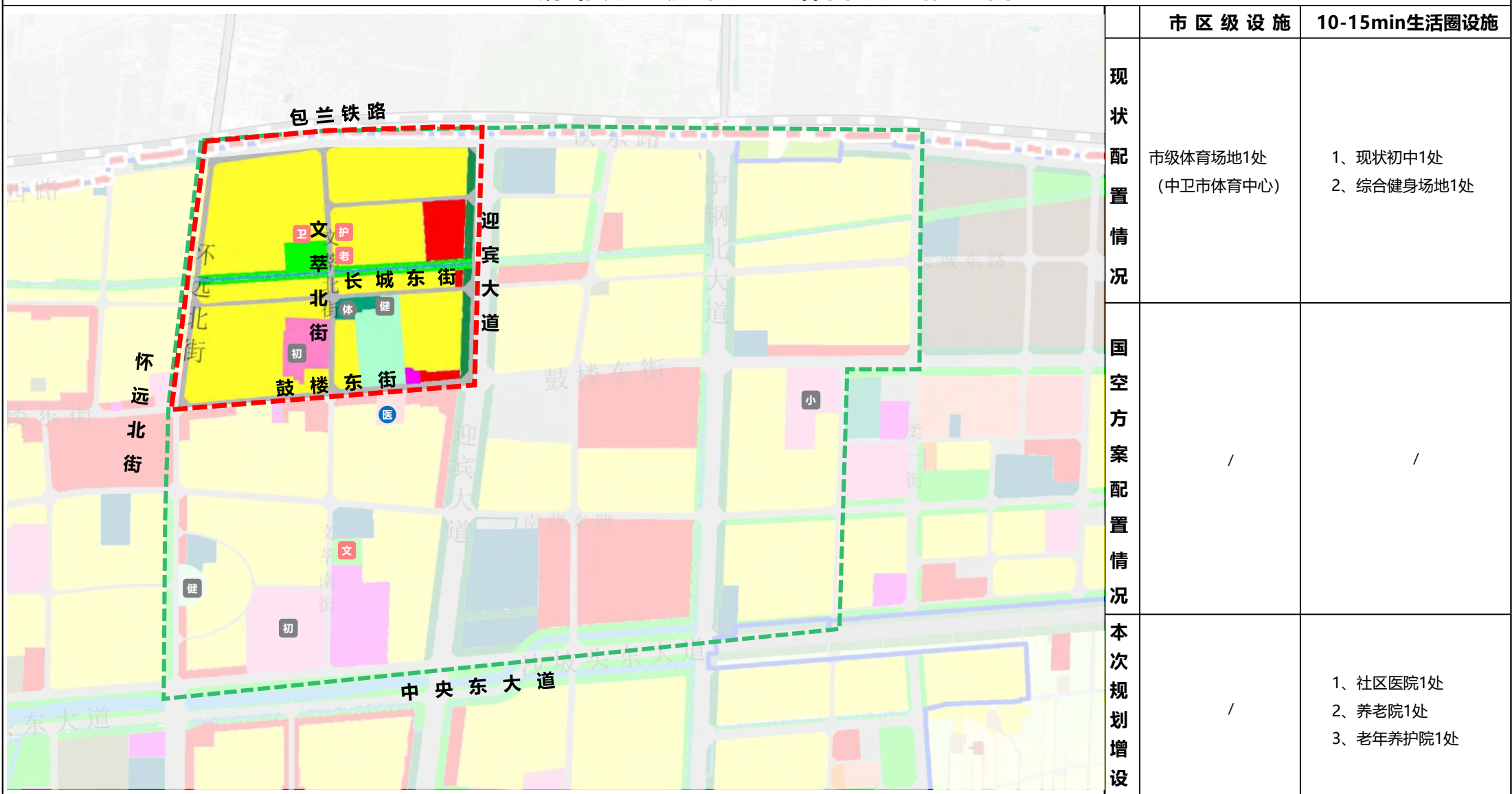
图例

- 二类城镇住宅用地
- 中小学用地
- 商业服务业用地
- 工业用地
- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

单元更新方式

	拆除重建机会区域		保护修缮为主区域
	改造提升为主区域		功能优化为主区域
更新方式	更新图斑规模	备注	
保护修缮为主	—	拆除建筑面积10.93万方 拆旧比为8.36%	
改造提升为主	7.02公顷		
功能优化为主	—		
拆除重建机会区	21.86公顷		
总计	28.88公顷		

规划用地及单元生活圈设施配置图



	市 区 级 设 施	10-15min生活圈设施
现状配置情况	市级体育场地1处 (中卫市体育中心)	1、现状初中1处 2、综合健身场地1处
国空方案配置情况	/	/
本次规划增设	/	1、社区医院1处 2、养老院1处 3、老年养护院1处

风玫瑰

单元索引

单元编号

06

图例

二类住宅用地

机关团体用地

中小学用地

体育用地

商业服务业用地

广场用地

公园绿地

防护绿地

陆地水域

体 规划体育场地 (市区级配置)

初 现状初中 (生活圈配置)

健 现状综合健身场地 (生活圈配置)

卫 增补社区医院 (十五分钟生活圈)

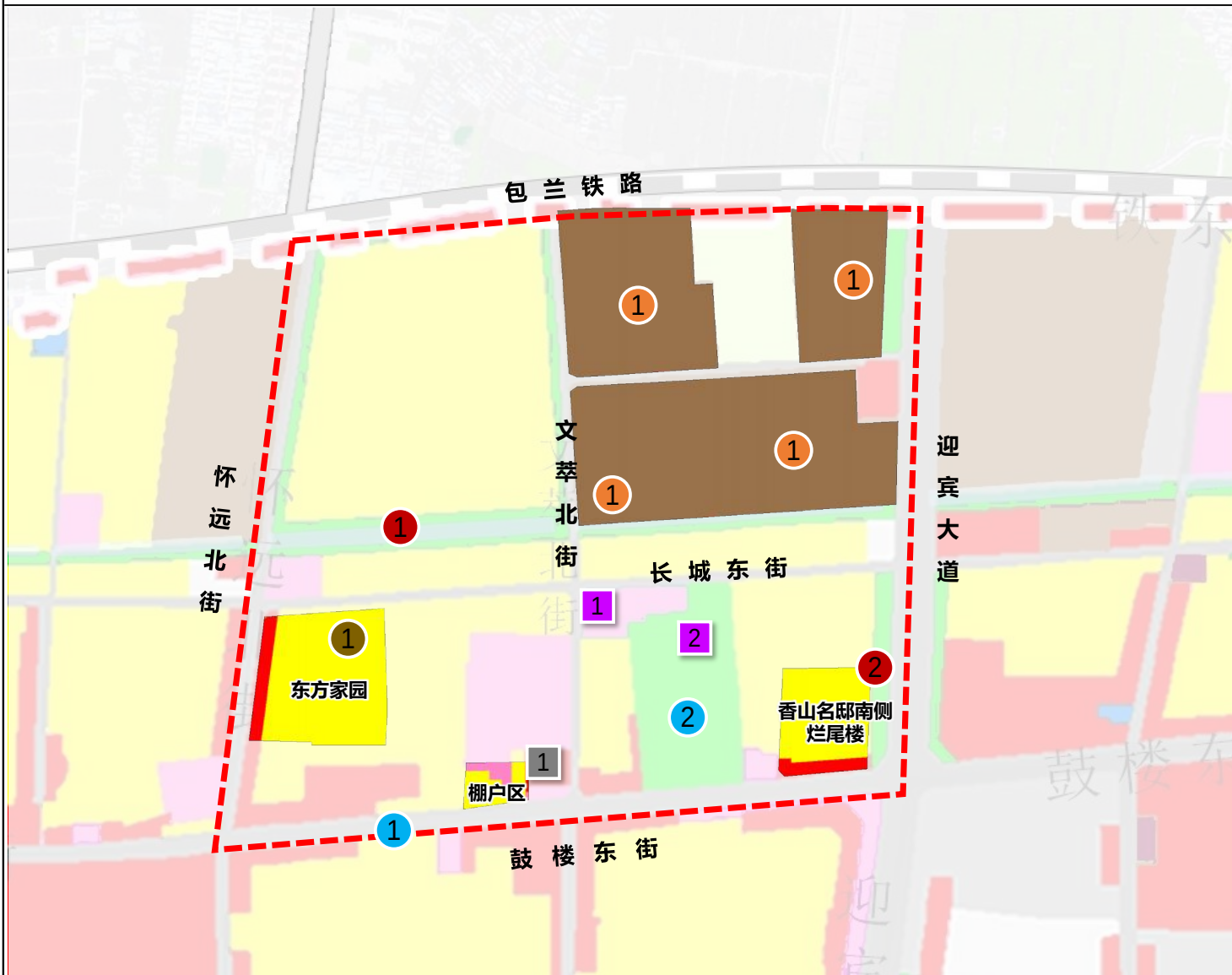
老 增补养老院 (十五分钟生活圈)

护 增补老年养护院 (十五分钟生活圈)

--- 更新单元范围线

--- 15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰		单元索引		图例
		单元编号		
		06		

- 市政基础设施更新改造工程
- 城镇棚户区工程
- 城镇老旧小区改造工程
- 城市公共服务提质工程
- 老旧街区改造工程
- 老旧厂区改造工程
- 道路畅通
- 更新单元范围线

十大工程	实施内容	规模管控
市政基础设施更新改造工程	1.城区老旧管网更新改造：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。
	2.公共空间应急避难场所改造提升项目：五环广场公共空间基础设施、应急避难设施提升改造	用地面积10.95公顷 用地面积0.73公顷
城镇老旧小区改造工程	1.东方家园等老旧小区更新改造项目：东方家园等老旧小区改造提升	用地面积4.54公顷
城镇棚户区改造工程	1.鼓楼东街北侧、怡苑小区南侧棚户区更新改造项目：鼓楼东街北侧、怡苑小区东侧棚户区改造	用地面积3.22公顷
老旧街区改造工程	1.十里水街改造项目：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	改造街区长度1km
	2.低效商业住宅用地开发利用项目：香山财富广场南侧及香山名邸南侧未开发更新土地利用项目	总用地面积20000㎡
老旧厂区改造工程	1.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再开发利用	总面积21.13公顷
城市公共服务提质工程	1.片区建设社区医院、养老等公共服务设施。	社区医院面积1450㎡，容积率1.2-2.0；养老院面积3500㎡，容积率1.2-2.0；老年照料中心面积1750㎡，容积率1.2-2.0
	2.职工活动中心、篮球场地、五环广场等公共体育服务基础设施提升改造	建筑面积2500㎡，总用地面积50000㎡
备注	满足住建部城市更新单元要求	

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

1.文翠家园建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部分因年代较远，质量较差，市政管网老化。

2.世纪花园小区社区服务设施配套不足。

3.民生花园东侧、南侧城中村结构老旧，房屋质量较差，存在安全隐患。

4.棚户区建筑结构老旧，配套设施老化，房屋使用功能不全。

单元更新策略

1.文翠家园建设配套服务设施，提升老旧市政设施。

2.世纪家园补全配套设施，闲置空地改造为公共活动场地，增加活动设施。

3.对市政管网进行全面检查并及时更新。

4.加紧城中村的改造工作，对民生花园整体形象进行全面改造，部分建筑拆除重建后，建设停车场或公园广场等。

风玫瑰

单元索引

单元编号

07

图例

二类城镇住宅用地

机关团体用地

商业用地

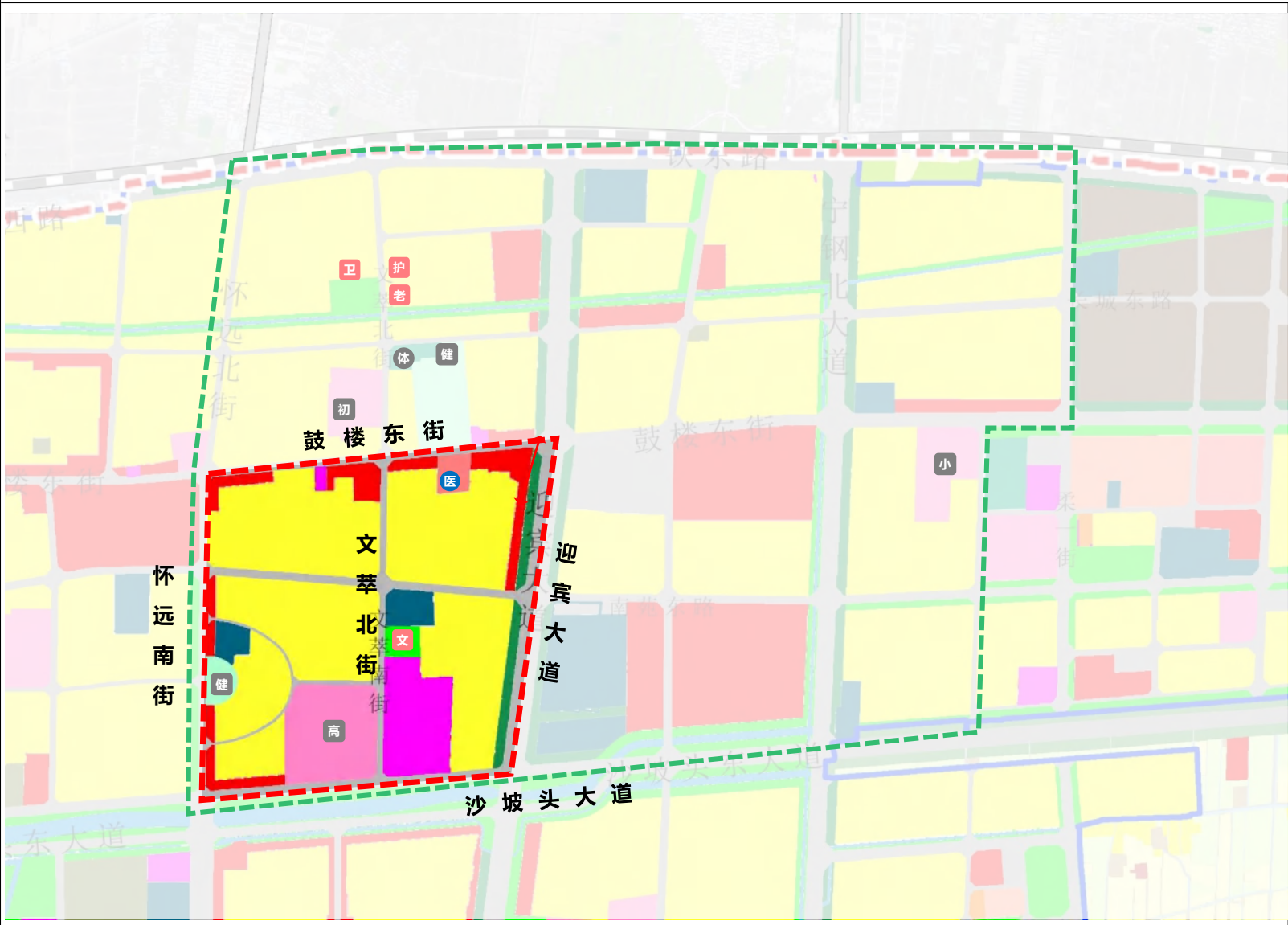
商务金融用地

更新单元范围线

15分钟生活圈范围线

单元更新方式		拆除重建机会区域		保护修缮为主区域
		改造提升为主区域		功能优化为主区域
	更新方式	更新图斑规模	拆除建筑面积无	
	保护修缮为主	—		
	改造提升为主	30.25公顷		
	功能优化为主	0.78公顷		
	拆除重建机会区	—		
	总计	31.02公顷		

规划用地及单元生活圈设施配置图



现状配置情况	市 区 级 设 施	10-15min生活圈设施
	/	1、现状高中1处 2、综合健身场地1处
	国空方案配置情况	医疗用地1处 /
本次规划增设	/	文化活动中心1处

风玫瑰

单元索引

单元编号

07

图例

二类住宅用地

机关团体用地

医疗卫生用地

中小学用地

商业服务业用地

广场用地

公园绿地

防护绿地

高 现状高中 (生活圈配置)

健 现状综合健身场地 (生活圈配置)

医 规划医疗用地 (国空-市区级)

文 增补文化活动中心 (十五分钟生活圈)

--- 更新单元范围线

--- 15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰		单元索引		图例	● 市政基础设施更新改造工程 ● 城镇老旧小区改造工程 ● 老旧厂区改造工程 ■ 城镇棚户区工程 ■ 城市公共服务提质工程 - - - 更新单元范围线 → 道路畅通
		单元编号			

07

十大工程	实施内容	规模管控
市政基础设施更新改造工程	1.南苑路“四类管网”更新改造项目：南苑路道路“四类管网”更新改造	道路长度0.96km。
	2.城区老旧管网更新改造：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。
老旧小区改造工程	1.世纪花园ABCD区更新改造项目 世纪花园ABCD区等老旧小区改造提升	63栋楼
	2.文萃家园老旧小区更新改造项目：文萃家园老旧小区改造提升	用地面积14.87公顷
城镇棚户区改造工程	1.民生花园西侧及东侧小康楼更新改造项目：民生花园西侧及东侧，东关村小康楼城中村棚户区改造。修缮改造、美化界面后，改造为咖啡馆、西餐厅、酒吧、特色美食等打卡地；打造非遗旅游民宿；部分建筑拆除重建后，建设停车场、公园广场等；部分拆除重建后进行二级开发。打造15分钟便民商圈。	占地面积约3.94公顷
老旧厂区改造工程	1.汽修建材定义用地开发利用：文萃换热站改造，低效工业用地开发利用及南侧小微公园，片区新建社区医疗及文化活动场所（重点更新项目）	总占地面积10公顷，社区医疗设施面积0.2公顷，容积率1.0-2.0，文化活动场所3000㎡，容积率1.2-1.5。
城市公共服务提质工程	1.医疗用地新建增补：片区新建增补医疗用地1处	容积率1.0-2.0
	2.文化活动中心建设项目：增补文化活动中心1处	用地面积1.41公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）

中卫市住房和城乡建设局

现状用地及单元更新方式分析

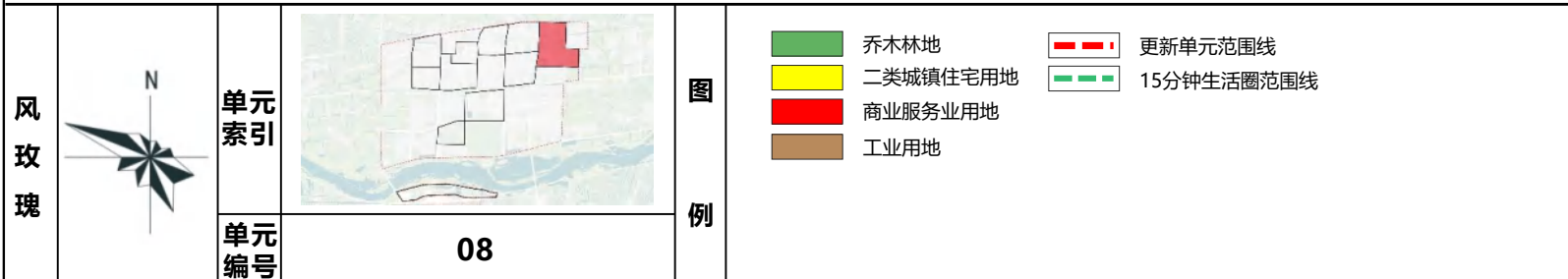


单元现状问题

- 1.园区内部存在部分企业低效用地，需进行产业转型升级或搬迁。
- 2.江南好集团不符合城市发展定位、产业层次不高。
- 3.和顺万家存在烂尾情况

单元更新策略

- 1.加快“腾笼换鸟”步伐，将宁夏贝隆建筑安装工程有限公司等低效能企业逐步调整出区域，实现转型升级。
- 2.将低效工业进行改造提升（江南好集团），积极发展创意设计、文化艺术、观光休闲等内容产业。
- 2.加快推进烂尾楼复工建设，逾期收回



单元更新方式

	拆除重建机会区域		保护修缮为主区域
	改造提升为主区域		功能优化为主区域
更新方式	更新图斑规模	备注	
保护修缮为主	—	拆除建筑面积 3.68万方 拆旧比为2.00%	
改造提升为主	7.35公顷		
功能优化为主	—		
拆除重建机会区	14.00公顷		
总计	21.35公顷		

规划用地及单元生活圈设施配置图



	市 区 级 设 施	10-15min生活圈设施
现状配置情况	/	现状小学1处
国空方案配置情况	/	1条道路畅通工程
本次规划增设	/	/

风玫瑰

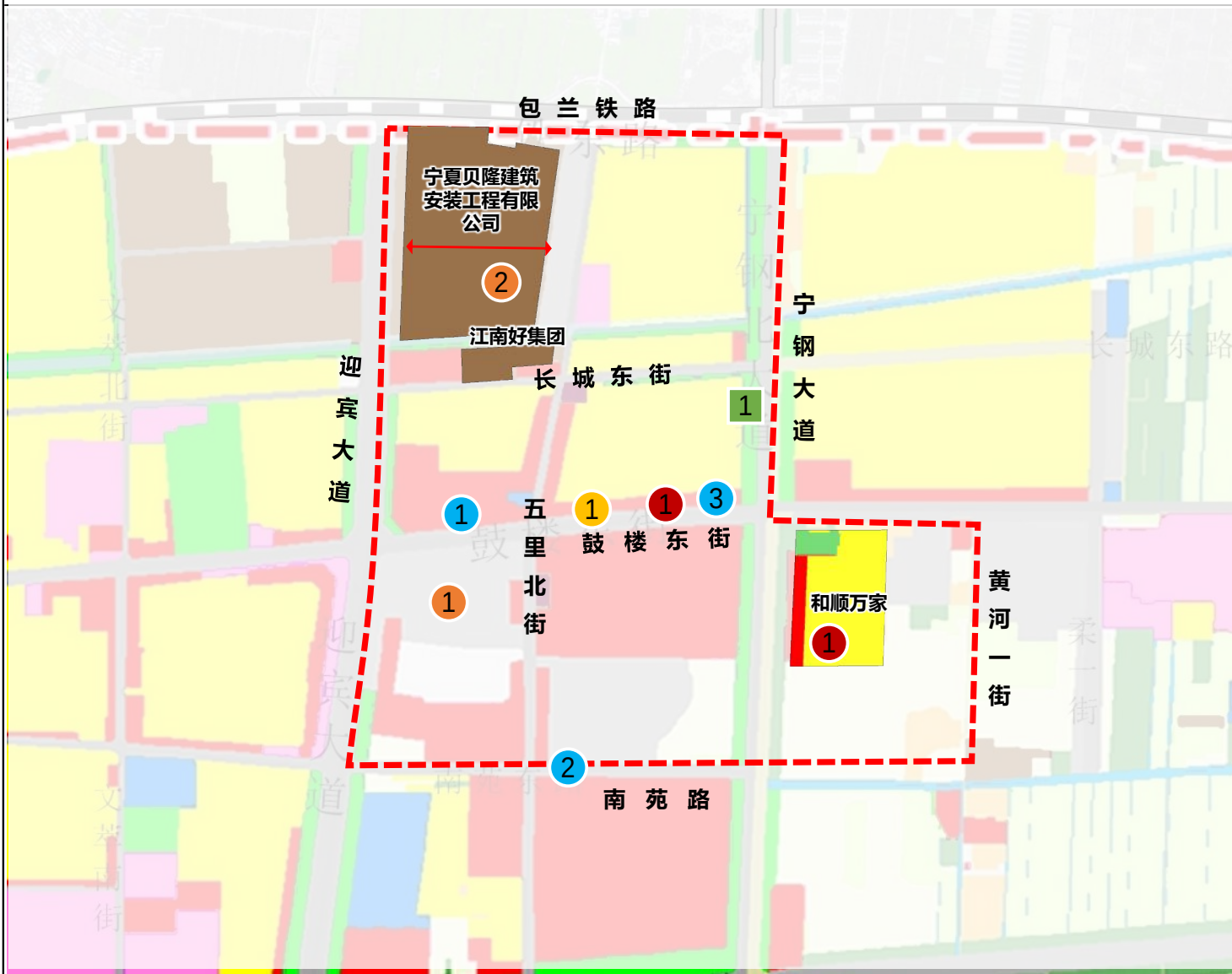
单元索引

单元编号

08

图例	二类住宅用地 中小学用地 公用设施用地 商业服务用地 交通运输用地 公园绿地 特殊用地 防护绿地 陆地水域 现状小学 (生活圈配置) 道路畅通 更新单元范围线 15分钟生活圈范围线
----	---

城市更新项目指引



十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1.城市交通拥堵路段治理及安全提升项目：对鼓楼东街（迎宾大道-柔一街段）等拥堵路段道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率	总长度约890m。
市政基础设施更新改造工程	1.城区内涝积水点改造项目：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。 2.南苑路“四类管网”更新改造项目 3.城区老旧管网更新改造：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；	鼓楼东街总长度890m。 黄河街总长度600m。 总长度约1.7km。 水源输水管道890m。
老旧街区改造工程	1.烂尾楼续建项目：和顺万家二期住宅区烂尾楼	占地22625㎡，7栋住宅楼，共计420套，配套地下车库等设施，总建筑面积约56000㎡。
老旧厂区改造工程	1.低效建材汽修更新：汽车客运站、中博建材城南侧至南苑路区间，低效用地开发利用。建材、汽修集聚化更新，吸纳中心城区低效旧工业资源，集中、规范现有建材、汽修市场建设，丰富店面类型，完善仓储管理能力，形成完整系统建材、汽修产业链，从而成为中卫市中心城区新能源产业培育主阵地（ 重点更新项目 ）。 2.低效工业开发利用：江南好集团、宁夏贝隆建筑安装工程有限公司等宁夏红工业园区低效工业开发利用（ 重点更新项目 ）。	用地面积45.45公顷 用地面积15.25公顷
城市环境品质提升工程	1.小微公园建设项目：在市自然资源局东侧、宁钢大道西侧、文萃供热站南侧等区域建设小微公园，改造提升绿地、裸露区域治理。	用地面积10000㎡
备注	满足住建部城市更新单元要求	

风玫瑰

单元索引

图例

- 城市“疏堵提畅”工程
- 市政基础设施更新改造工程
- 老旧街区改造工程
- 老旧厂区改造工程
- 城市环境品质提升工程

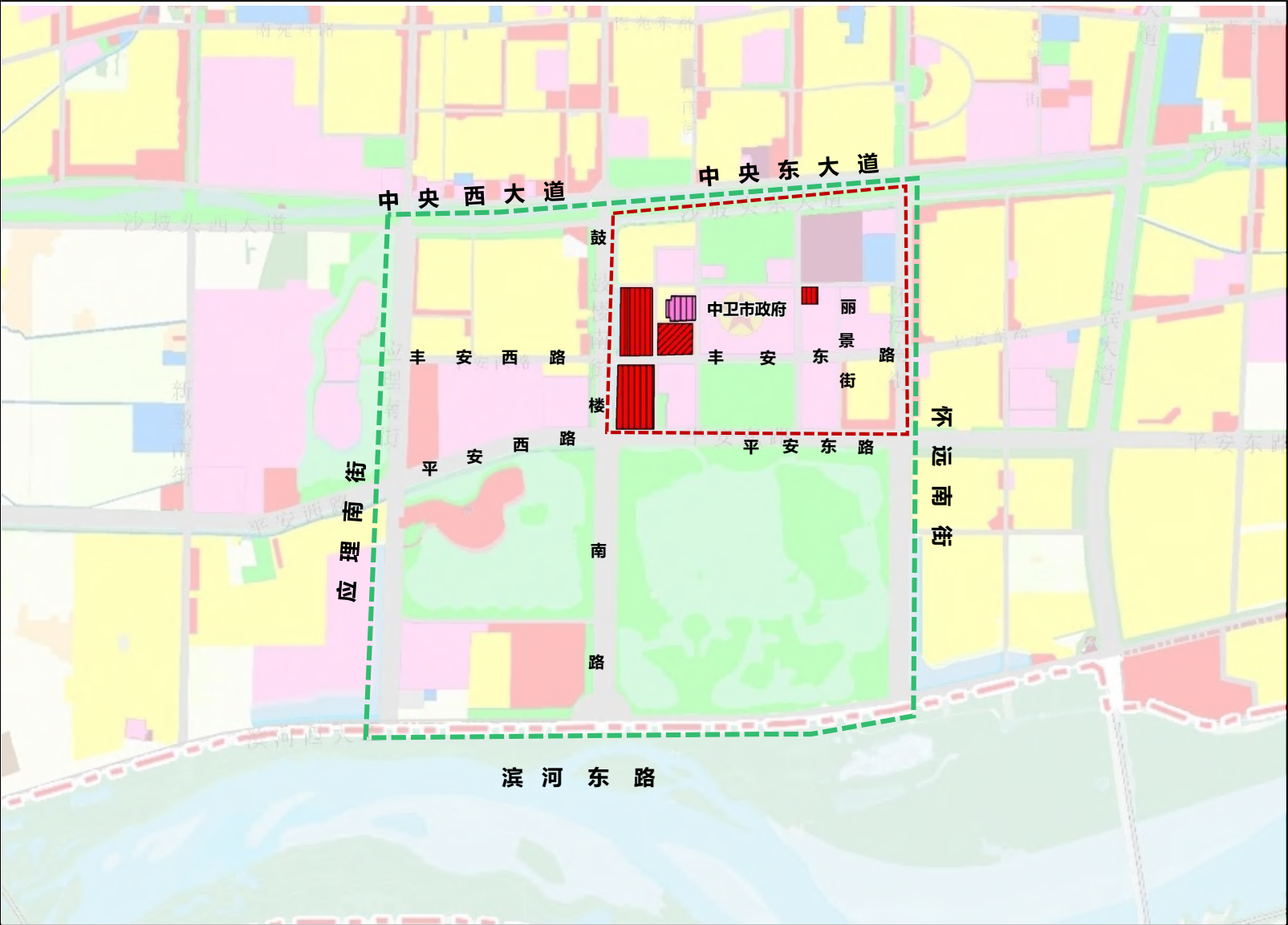
更新单元范围线

道路畅通

单元编号

08

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1、存在闲置用地
- 2、缺乏社会公共停车场
- 3、缺乏商业服务设施

风玫瑰

单元索引

单元编号

09

图例

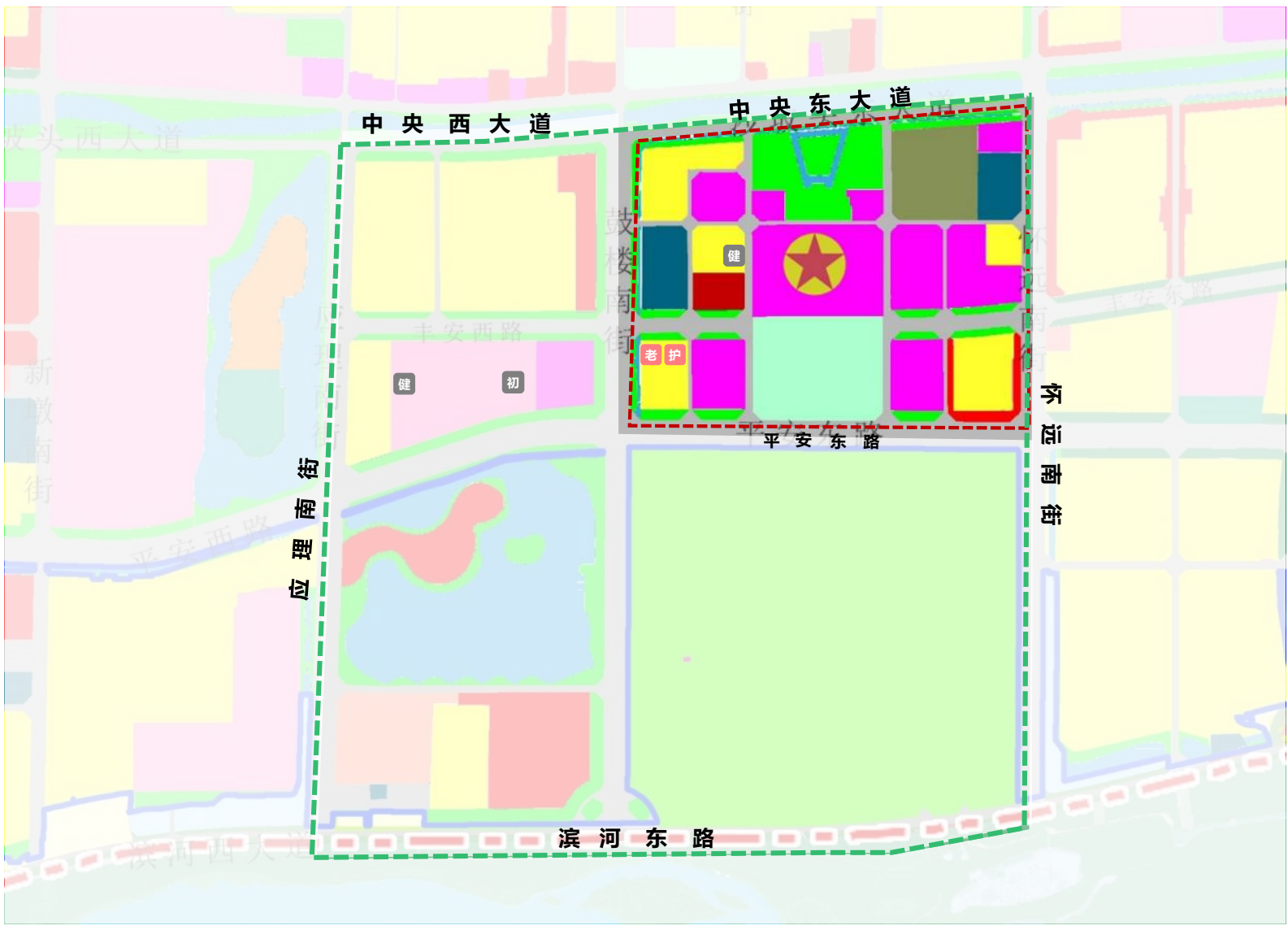
- 二类城镇住宅用地
- 公园绿地
- 商业用地
- 机关团体用地
- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

单元更新方式

拆除重建机会区域	功能优化为主区域
----------	----------

更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	无
改造提升为主	—	
功能优化为主	3.92公顷	
拆除重建机会区	1.62公顷	
总计	5.54公顷	

规划用地及单元更新策略指引



单元更新策略

- 1、加快编制单元规划设计，推进闲置土地出让，强化中卫市行政中心城市功能；
- 2、结合口袋公园，利用公服用地闲置区域，增设公共停车场；
- 3、引导闲置用地发展少量商业用地，增强单元商业服务配套建设。

风玫瑰

单元索引

单元编号

09

图例

二类住宅用地

机关团体用地

商业服务用地

中小学用地

社会福利用地

公用设施用地

公园绿地

特殊用地

城镇道路用地

陆地水域

初 现状初中 (生活圈配置)

健 现状综合健身场地 (生活圈配置)

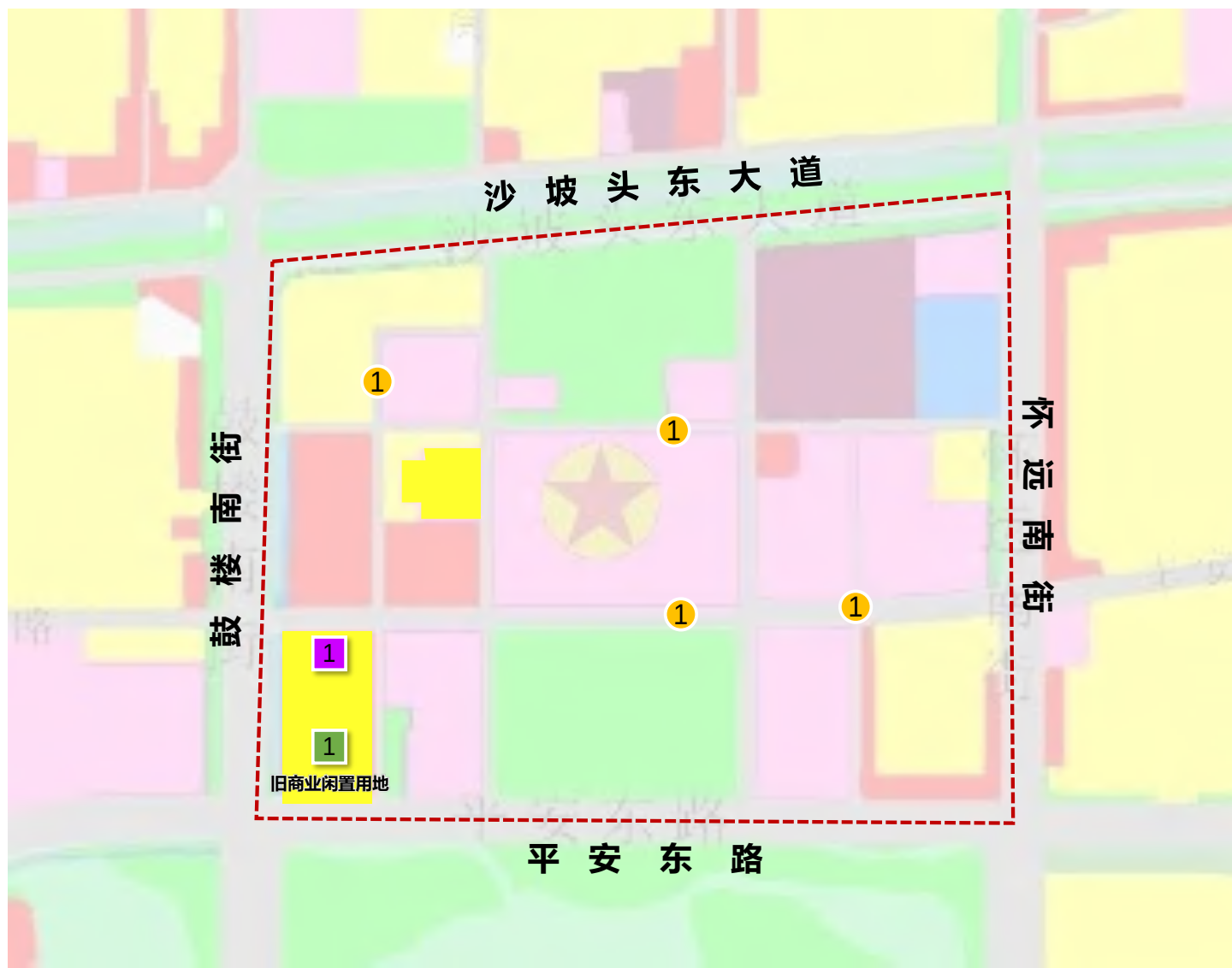
老 增补养老院 (十五分钟生活圈)

护 增补老年养护院 (十五分钟生活圈)

更新单元范围线

十五分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



风玫瑰

单元索引

单元编号

09

图例

● 城市“疏堵提畅”工程

■ 城市环境品质提升工程

■ 城市公共服务提质工程

→ 道路畅通

--- 更新单元范围线

十大工程	实施内容	规模管控
城市“疏堵提畅”工程	1.城市道路维修改造项目：对城区鸣沙路、芙蓉街、丽景街、丰安路（应理街-迎宾大道段）等街巷路面等进行维修改造。	总长度约3.9km
城市环境品质提升工程	1.小微公园建设项目：在市自然资源局东侧等区域建设小微公园，改造提升绿地、裸露区域治理。	用地面积10000m²
城市公共服务提质工程	1.城市商务中心建设项目：市住房和城乡建设局西侧闲置用地开发，建设高端商业、公寓、酒店、住宅区（重点更新项目）	用地面积5.2公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1、建筑外立面破损严重。
- 2、店铺入驻率低、产业活力不足。
- 3、旅游配套设施不足。

风玫瑰

单元索引

单元编号

10

图例

商业用地

更新单元范围线

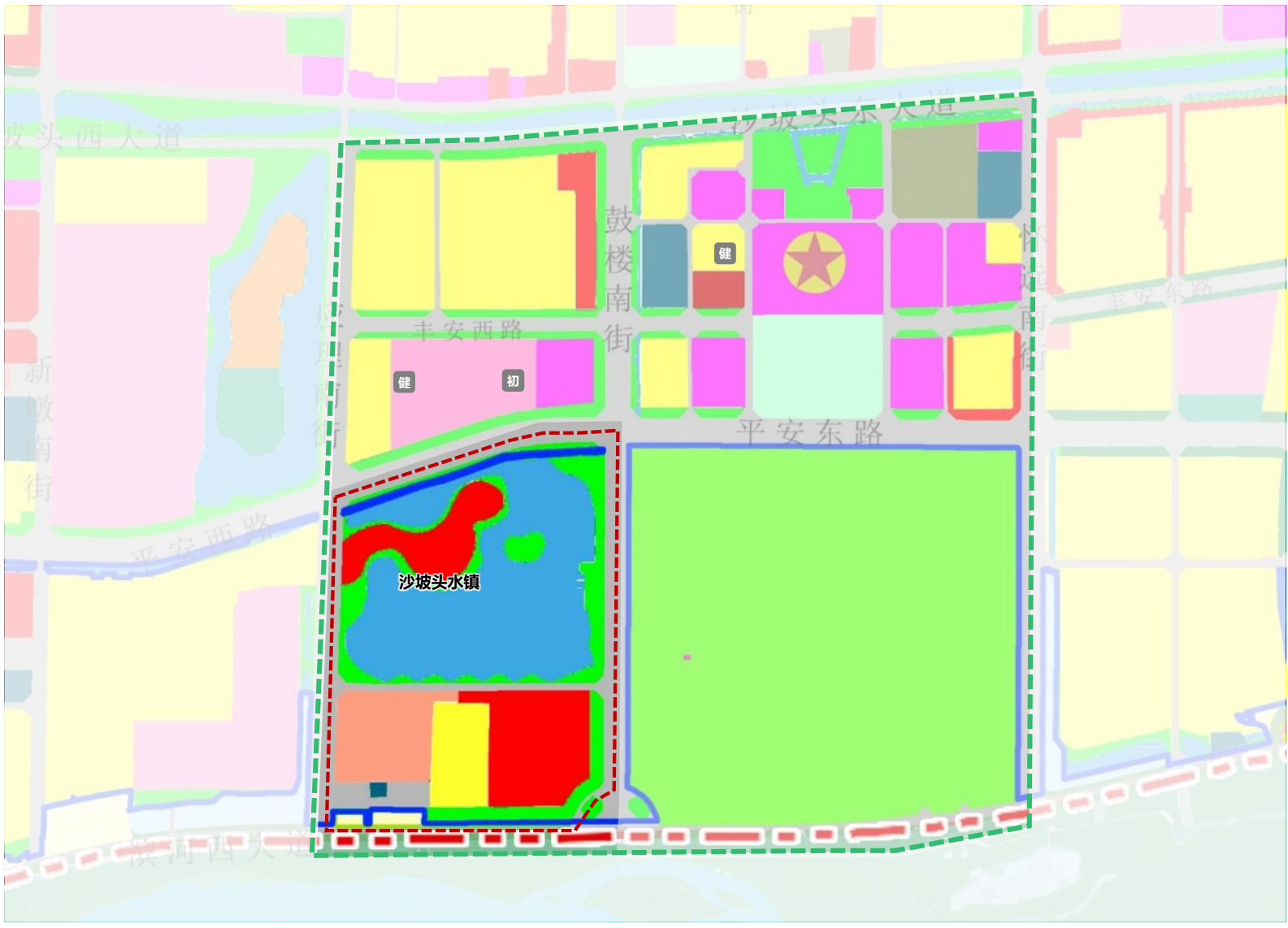
15分钟生活圈范围线

单元更新方式

改造提升为主区域

更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	无
改造提升为主	9.35公顷	
功能优化为主	—	
拆除重建机会区	—	
总计	9.35公顷	

规划用地及单元更新策略指引



单元更新策略

- 1、加快沙坡头外立面更新改造，提升美观度；
- 2、加强应理街、鼓楼南街等雨污分流和排水主管网改造项目，加快城市内涝治理系统化建设。
- 3、加强“10分钟”健身圈建设，建设健身小游园、健身步道、体育康乐角等。
- 4、推动编制沙坡头水镇产业策划，加强招商引资工作；
- 5、推动沙坡头水镇业态激活，供高端多元的商业服务，客群主要针对那宁夏大学生及数字小镇商务人员。
- 6、利用部分闲置商业店铺，增设旅游服务配套设施，强化游客体验感。
- 7、合理配置文旅水镇商业街业态及旅游服务设施，如商业文化街、农家乐、茶楼、康养中心、旅游集散中心、生态厕所、停车场等。

风玫瑰

单元索引

单元编号

10

图例

二类住宅用地

机关团体用地

商业服务业用地

中小学用地

社会福利用地

公用设施用地

公园绿地

特殊用地

城镇道路用地

陆地水域

更新单元范围线

十五分钟生活圈范围线

中卫市城市更新专项规划（2022-2035年）

中卫市住房和城乡建设局

城市更新项目指引

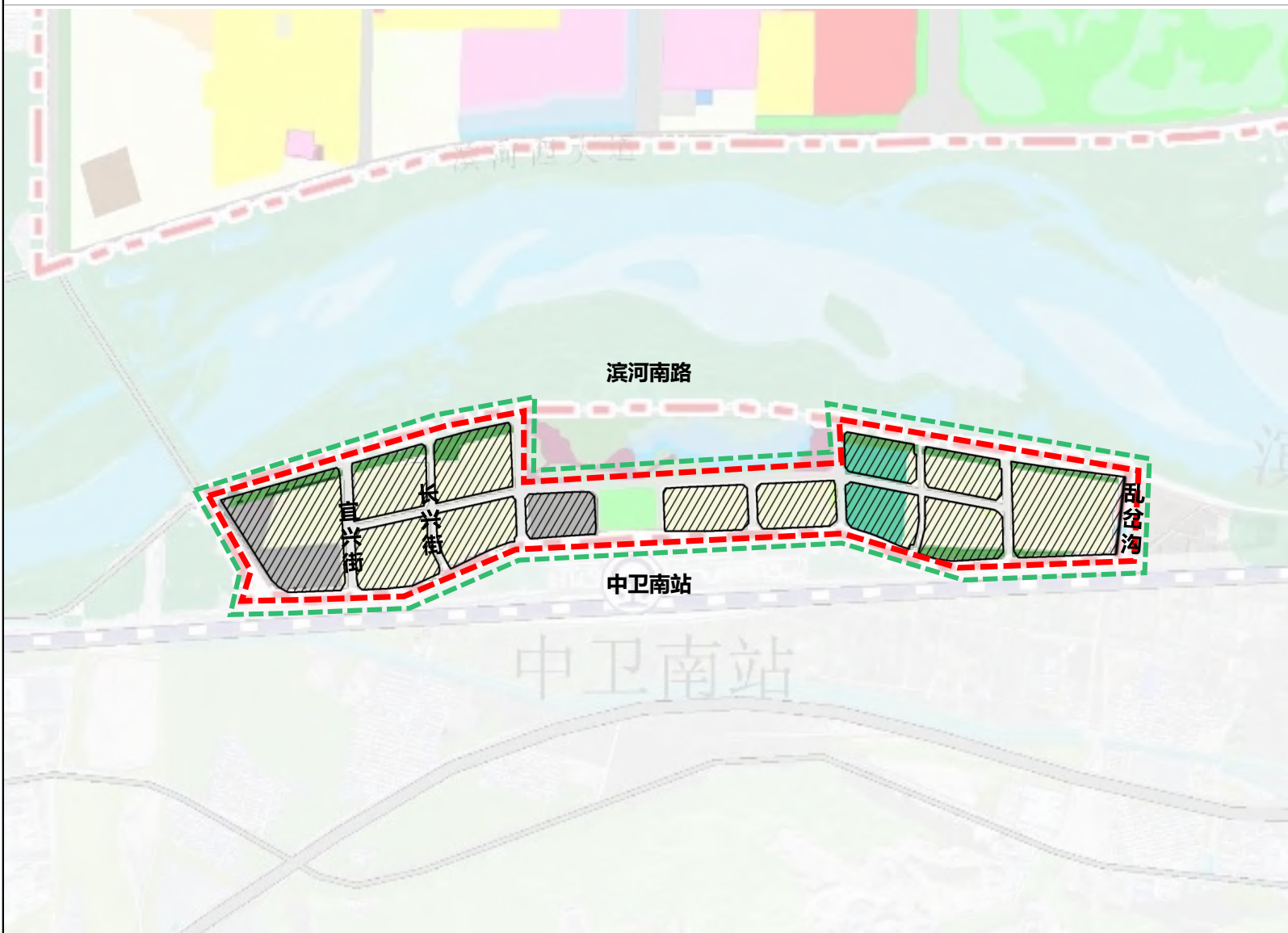


十大工程	实施内容	规模管控
老旧街区改造工程	1.应理水上运动中心建设项目：应理水上运动中心建设。引入水上自行车、游船等休闲观光项目，融训练、旅游、教育等。	占地面积34.6公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

风玫瑰		单元索引		图例	● 老旧街区改造工程 --- 更新单元范围线
		单元编号			

10

现状用地及单元更新方式分析



高铁站前片区现状用地建设情况

单元现状问题

- 1、高铁站前活力不足
- 2、用地尚未开发，缺少招商引资相关政策
- 3、产业发展动力不足，缺乏核心主导产业
- 4、慢行空间体系与生态保护需要重视

单元更新方式

 功能优化为主区域

更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	无
改造提升为主	—	
功能优化为主	71.32公顷	
拆除重建机会区	—	
总计	71.32公顷	

风玫瑰



单元索引

单元编号

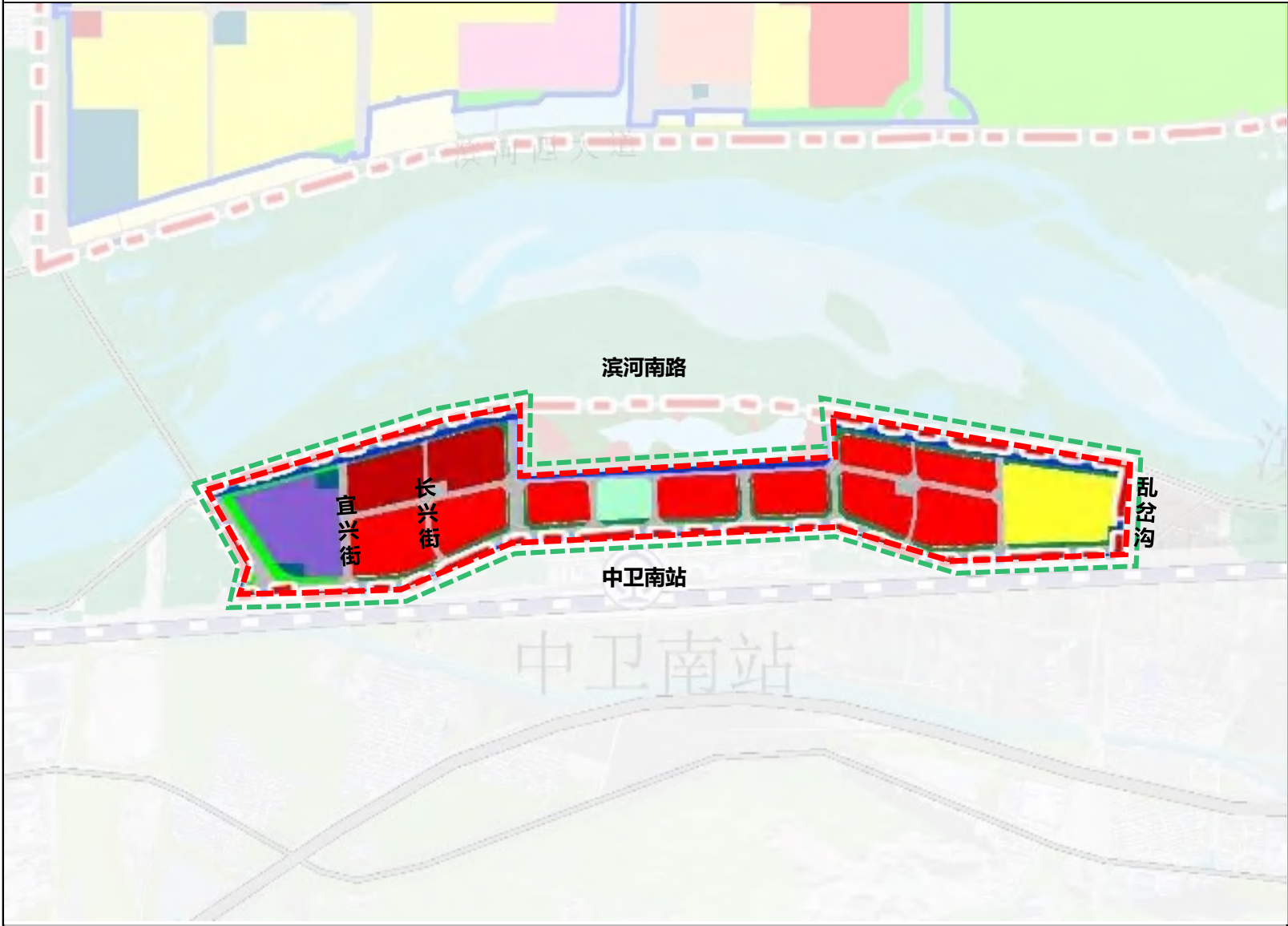


11

图例

- 0102 耕地
- 1208 交通运输用地
- 0506 湿地
- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

规划用地及单元更新策略指引



单元更新策略

- 1、编制高铁站前单元城市设计，明确站前功能定位；
- 2、加强高铁站前与中心城区联系，重视功能与交通融合，强化人口活力；
- 3、建设游客服务中心、旅游巴士始末站等旅游服务设施。加强高铁站前单元功能与沙坡头水镇、沙坡头旅游景区联系，提升游客便捷度、舒适度；
- 4、高铁站前片区功能引导：电子商务、活力商住、文旅办公；
- 5、站前片区建设少量小体量商业设施，满足出行与旅游人群便捷购物需求；
- 6、加强“10分钟”健身圈建设，建设健身小游园、健身步道、社会多功能运动场、体育康乐角等。

风玫瑰

单元索引

单元编号

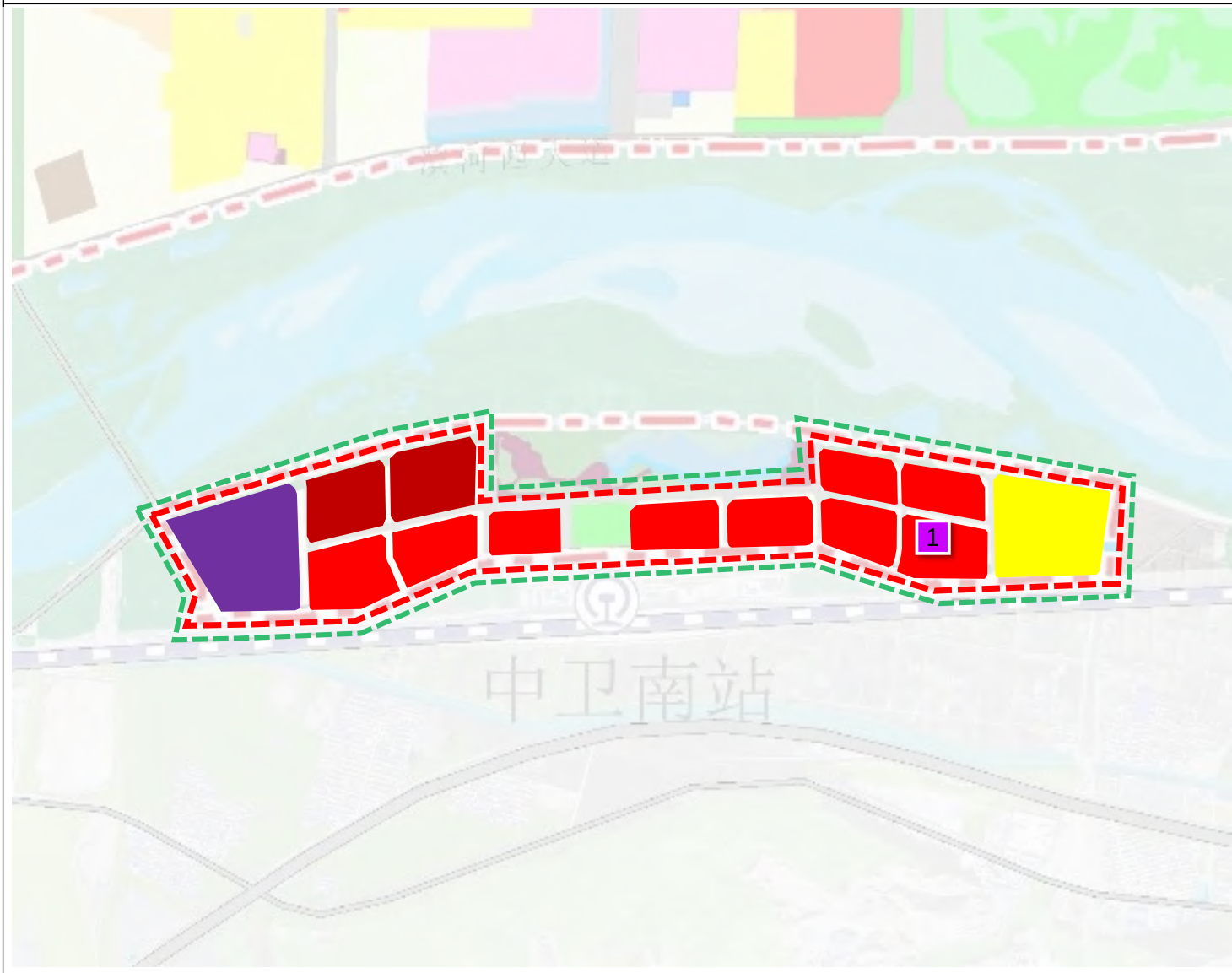
11

图例

- 商业用地
- 商务金融用地
- 仓储用地
- 公用设施用地
- 防护绿地
- 公园绿地
- 广场用地

- 更新单元范围线
- 15分钟生活圈范围线

城市更新项目指引



十大工程	实施内容	规模管控
城市公共服务提质工程	1.高铁商圈建设项目：高铁商圈建设项目：建设商业综合体，提供购物、餐饮、娱乐、住宿等一系列服务；建设游客服务中心、旅游巴士始末站等旅游服务设施；道路、绿化、市政基础设施。	占地面积80公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

风玫瑰

单元索引

单元编号

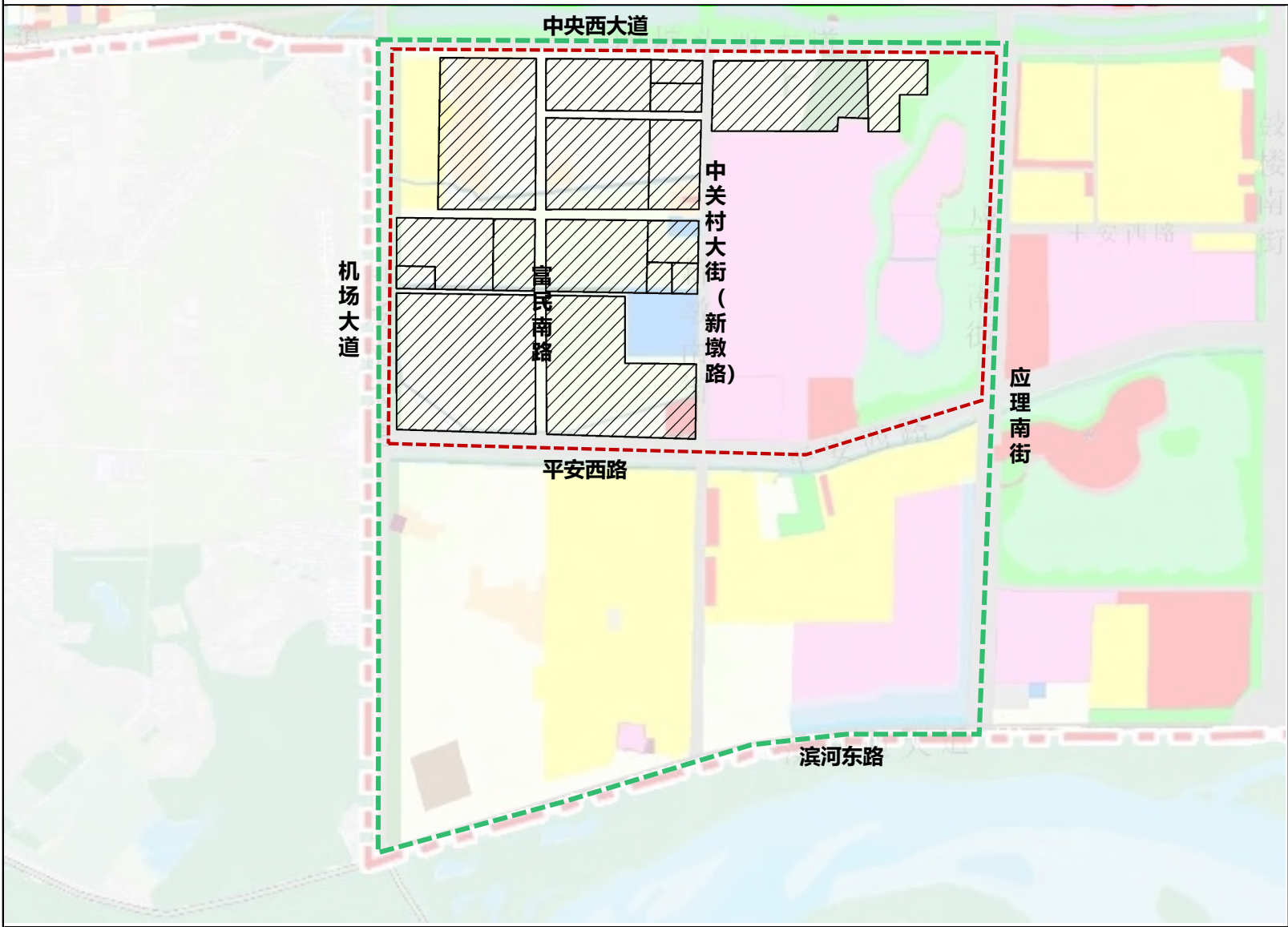
图例

城市公共服务提质工程

更新单元范围线

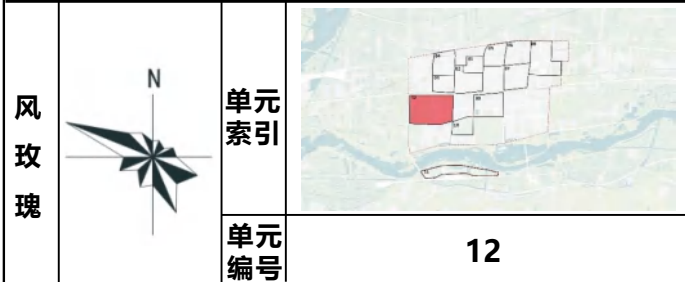
11

现状用地及单元更新方式分析



单元现状问题

- 1、数字小镇建设处于初级阶段
- 2、用地开发不足，数字研发相关政策投资较欠缺
- 3、相关科研人才所需配套设施不足
- 4、配套设施建设不足

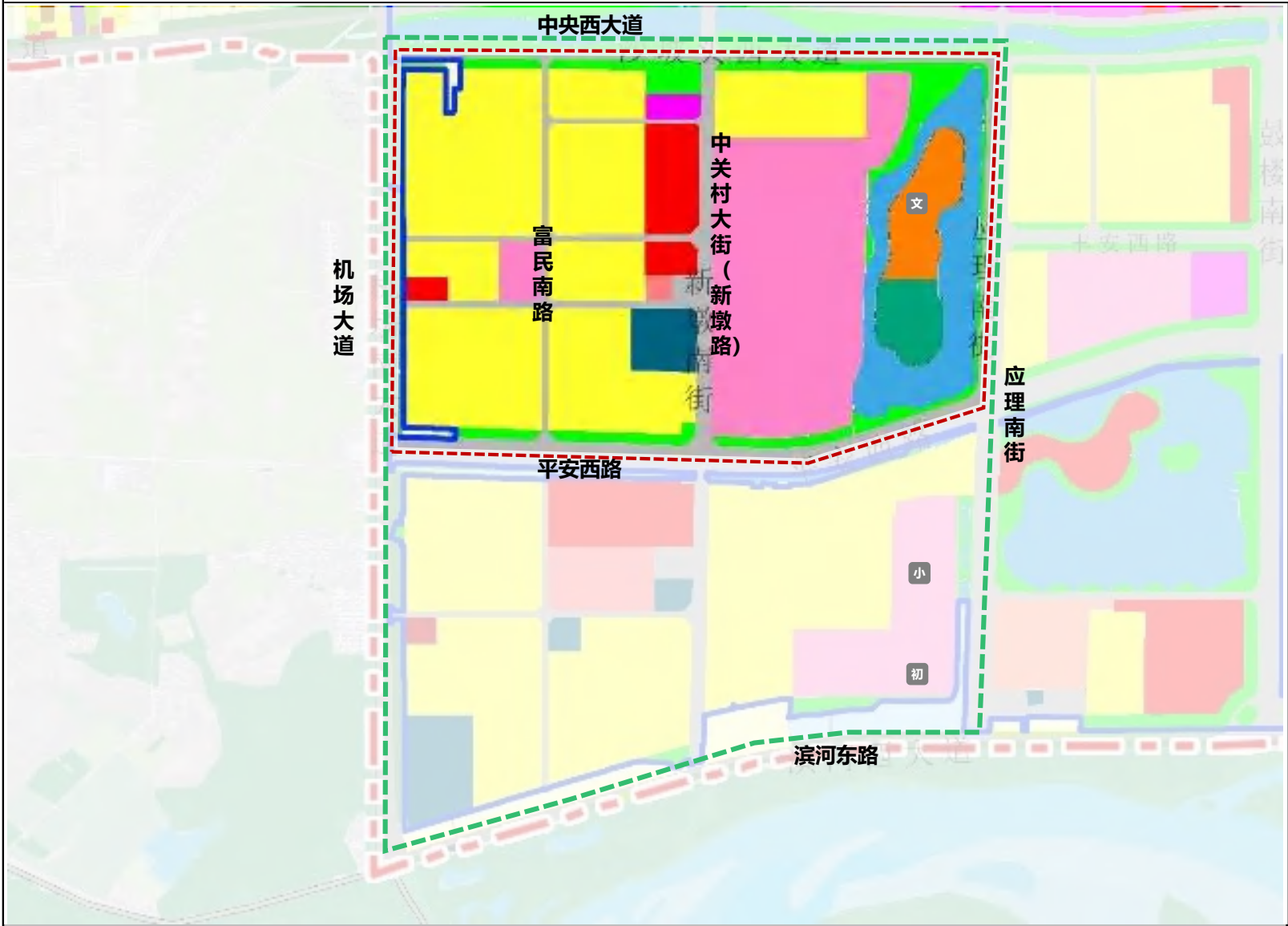


图例	0102	耕地
	1208	交通运输用地
	0506	湿地
	更新单元范围线	
	15分钟生活圈范围线	

单元更新方式

功能优化为主区域		
更新方式	更新图斑规模	备注
保护修缮为主	—	无
改造提升为主	—	
功能优化为主	97.06公顷	
拆除重建机会区	—	
总计	97.06公顷	

规划用地及单元更新策略指引



单元更新策略

- 1、利用更新单元范围内中卫图书馆、中卫博物馆等场地设施兴办文化会展，展现大美中卫深厚的文化底蕴，充分激发文化会展产业发展活力；
- 2、加快中卫数字小镇建设，盘活西北互联网数字经济，推动西北数字化科学研发产业平台建设；
- 3、助推校企联合，打造科教、数字化就业创业研发基地，实现科教、研发一体化，完善周边商业、居住等配套设施，吸引高端产业人才。

风玫瑰

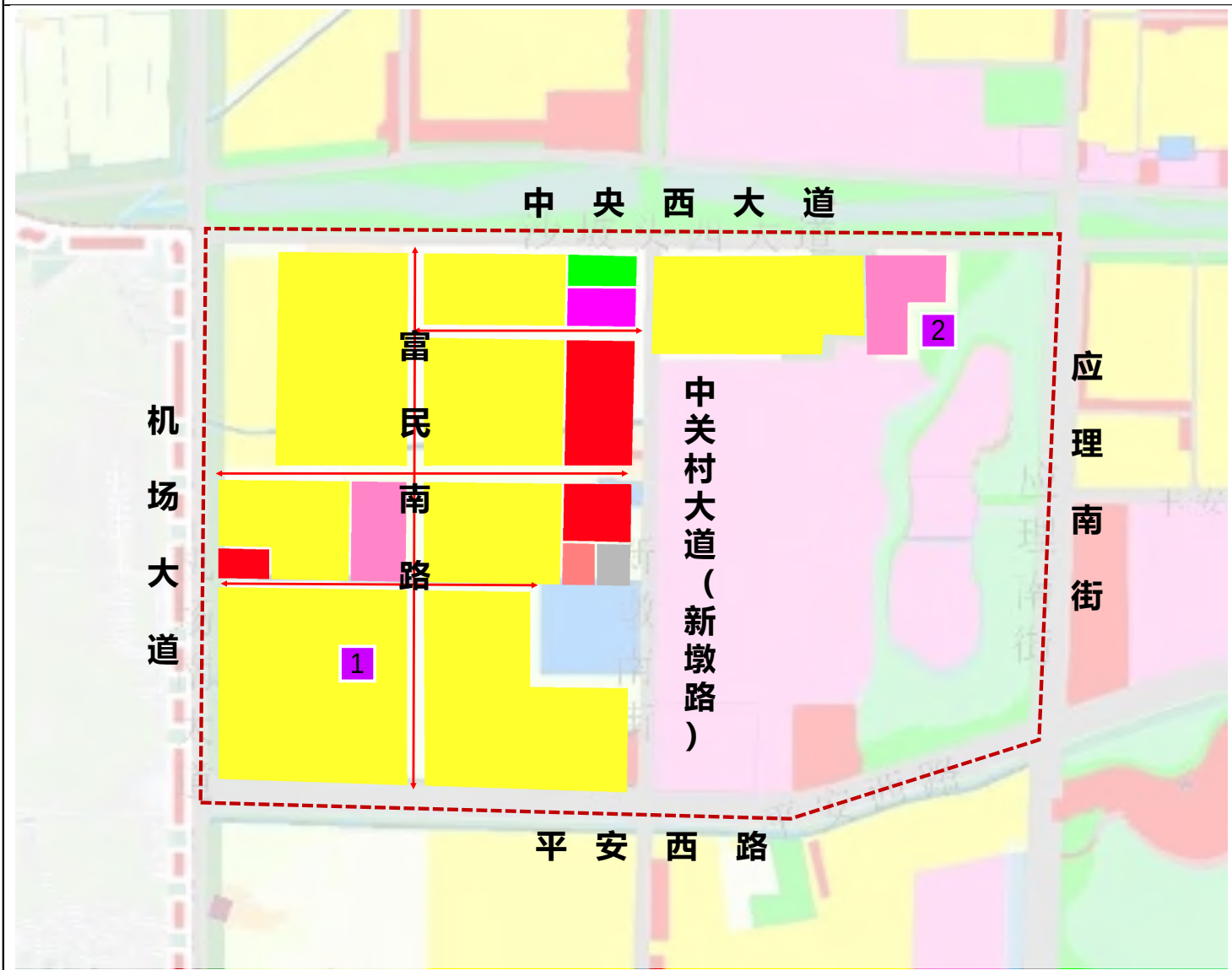
单元索引

单元编号

12

图 例		商业用地		更新单元范围线
		商务金融用地		15分钟生活圈范围线
		仓储用地		
		公用设施用地		
		防护绿地		
		公园绿地		
		广场用地		

城市更新项目指引



风玫瑰

单元索引

单元编号

12

图例

- 城市公共服务提质工程
- 更新单元范围线
- 道路畅通

十大工程	实施内容	规模管控
城市公共服务提质工程	1.数字小镇建设项目：在中关村大街西侧、平安路以北建设数字孵化大厦、数字运动中心、数字总部基地、数字联合实验室、数字酒店、高端住宅、以及一系列配套服务设施和基础设施建设（重点更新项目）	占地面积67公顷
	2.在宁夏大学中卫校区北侧建设数字云计算文化交流中心、黄河沙漠文化展览中心、西部国际博览中心、星级酒店等（重点更新项目）	占地面积15公顷
备注	满足住建部城市更新单元要求	

中卫市城市更新专项规划(2022-2035年)

规划范围图

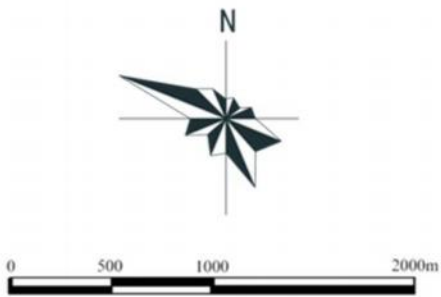


图 例

 规划研究范围

中卫市城市更新专项规划(2022-2035年)

城市更新格局图

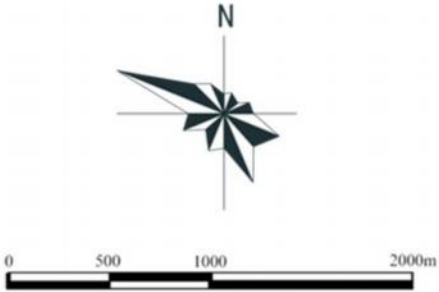
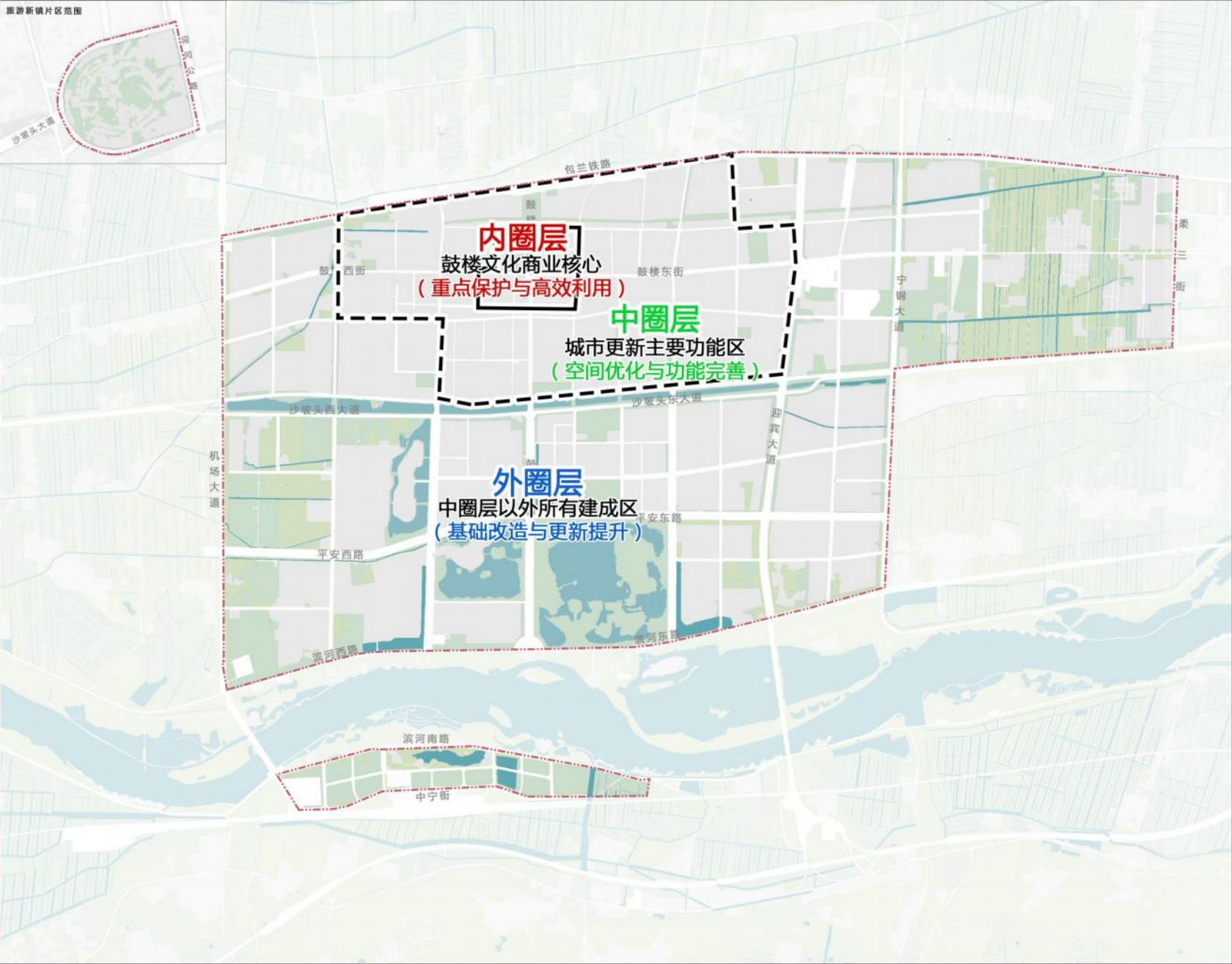


图 例

- 内圈层更新圈层边界
- 中圈层更新圈层边界
- 规划研究范围

中卫市城市更新专项规划(2022-2035年)

城市更新资源分布图

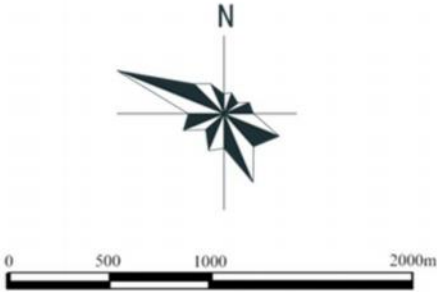


图 例

- 老旧小区
- 棚户区
- 低效工业
- 低效商业
- 环境低效商业
- 烂尾楼
- 老旧街区
- 闲置土地
- 工业遗产
- 历史建筑
- 战略图斑
- 规划研究范围

中卫市城市更新专项规划(2022-2035年)

城市更新资源更新方式划分图

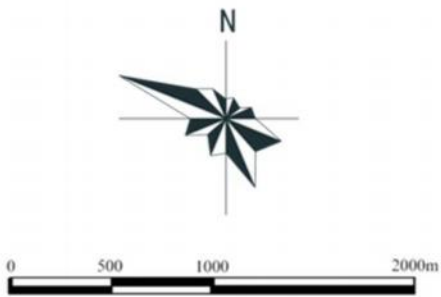
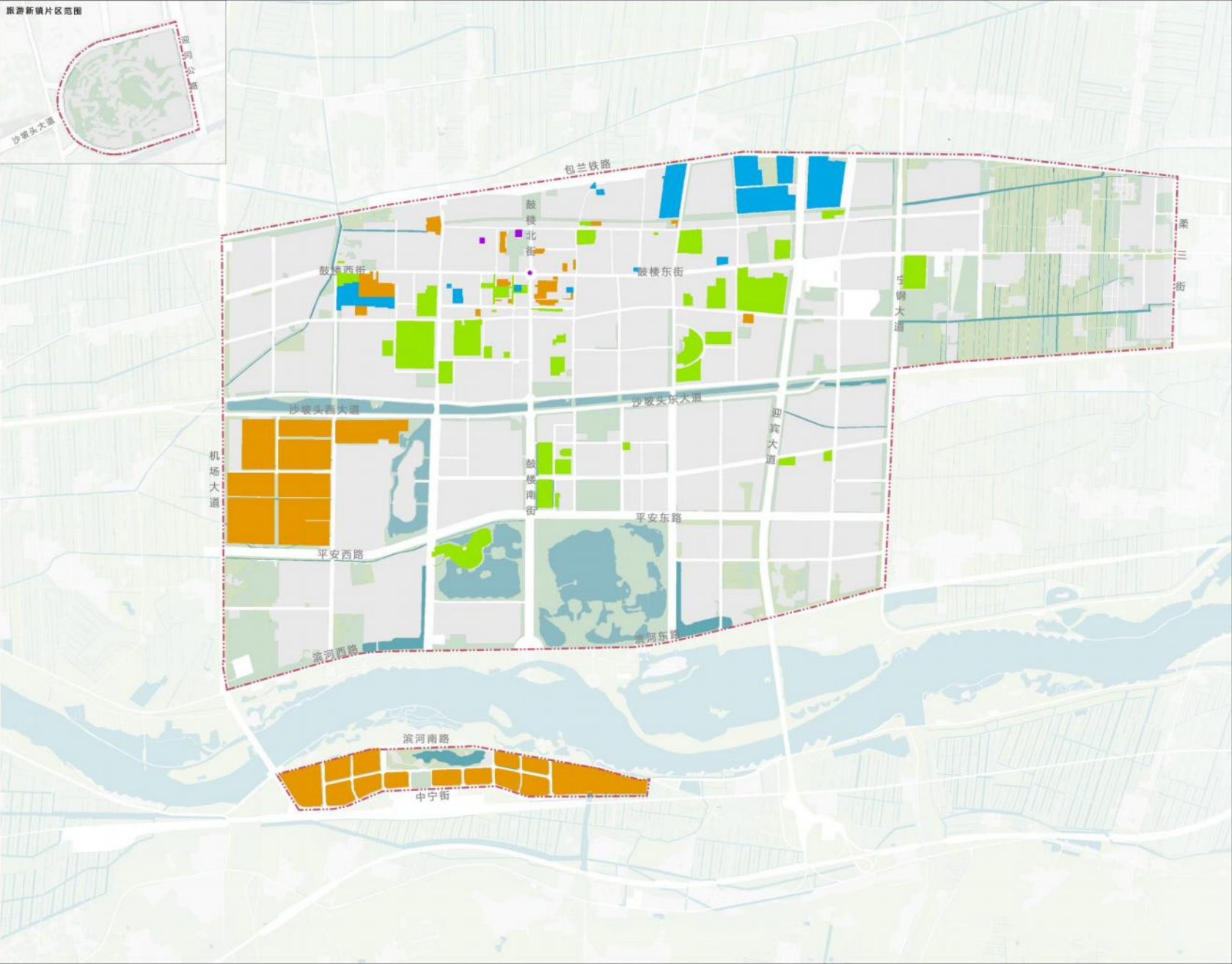
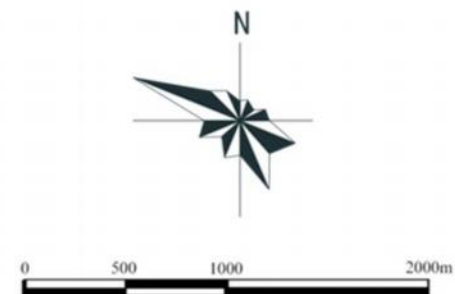


图 例

- 保护修缮
- 功能优化
- 拆除重建
- 改造提升
- 规划研究范围

中卫市城市更新专项规划(2022-2035年)

城市更新单元划分图



图例

-  保护修缮
 功能优化
 拆除重建
 改造提升
 规划研究范围

附件三

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022—2035 年）

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
中卫市城市更新项目包括十大工程，共122个项目，总投资4246520万元，其中：政府投资1108374万元，社会投资3138146万元。重点项目共18个，总投资为3128675万元。											
总计					4246520	1108374	3138146				
一	城市设计品质提升工程										
1	城市设计品质提升工程	城区	优化建筑高度、体量、形态、视觉、立面材料及新旧建筑（群）的空间组合关系，加强大体量公共建筑、高层建筑、重点地段建筑的设计管理，严把规划审批关口。建立建设单位、设计单位、管理部门、社会公众等多方共同参与机制。						长期	市自然资源局 市住建局 市发改委	
二	城市“疏堵提畅”工程										
2	打通城市“断头路”项目	03、05城区	打通城区南苑东路（柔一街至柔三街段）、和睦巷、新墩北路、三合路、宁夏红科技园路等城市断头路，畅通城市道路，改善出行环境。	总长度约2000m	6800	5800	1000	政府投资为主	2025-2030年	沙坡头人民政府 市自然资源局 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
3	城市交通瓶颈路段治理项目	城区	对城区怀远街下穿包兰铁路、应理街下穿包兰铁路通道、长城街至火车站等交通瓶颈路段进行改扩建，畅通交通，改善出行环境。和睦巷、邵桥巷下穿包兰铁路涵洞予以拓宽及中卫火车站交通网络建设。		35750	35750		政府投资为主	2025-2035年	沙坡头人民政府 市自然资源局 市交通局 市住建局 市口岸办 市交通警察巡逻局	
4	城市交通拥堵路段治理及安全提升项目	02、03、04、08城区	对城区新墩街、南苑路、丰安路、鼓楼东街等拥堵路道路中间绿化分隔带进行移除段进行，提升道路通行效率。	总长度约8000m	8000	8000		政府投资为主	2025-2035年	市自然资源局 市住建局 市交通警察巡逻局	
5	城市路网完善及道路基础设施建设项目	城区	新建富民南路、黄河一街、丰安路延伸段、柔一街、远二路、长城街延伸段、平安路延伸段等道路，完善城市路网结构。	总长度约1100m	20000	20000		政府投资为主	2025-2035年	沙坡头人民政府 市自然资源局 市住建局	
6	城市道路维修改造项目	城区	对城区鸣沙路、青山街、隆祥路、芙蓉街、丽景街、丰安路（应理街-迎宾大道段）、民生路等街巷路面等进行维修改造。	总长度约8300m	4200	4200		政府投资为主	2025-2030年	沙坡头人民政府 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
7	道路交叉口交通安全整治提升整治项目	城区	对城区丰安路、平安路、迎宾大道、鼓楼街、怀远街等主要道路交叉口交安设施不全、绿化遮挡视距、交通渠化不规范等安全隐患整治。		2400	2400		政府投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市住建局 市交通警察巡逻局	
8	人行道维修改造及无障碍设施建设项目	城区	城区人行道维修改造，完善无障碍设施。		1500	1500		政府投资为主	2023-2028年	沙坡头人民政府	
9	城市道路照明提升项目	01、02、03、04、08、09、10、城区	对城区鼓楼街、迎宾大道、平安路、怀远街、宁钢大道等路段完善非机动车道和人行道照明设施，消除“有灯不亮、有路无灯”安全隐患。		1000	1000		政府投资为主	2025-2030年	沙坡头人民政府 市住建局	
10	停车场（楼）建设项目	城区	城区规划建设停车场（楼），补足停车设施短板。	5000个车位	10000	3000	7000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头人民政府 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
11	新能源车辆充电基础设施建设项目	城区	城区规划布局建设充电桩640台。		8600		8600	社会投资为主	2025-2030年	市发改委 市住建局 市应理集团	
12	黄河大桥旧桥加固改造	城区	对黄河大桥进行加固，主桥采用矮塔斜拉组合体系+更换挂梁方式进行加固改造。	桥梁长度1100米	11463	11463		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府 市交通局	
13	中卫南站综合客运枢纽项目	11	主要建设客运枢纽场站、连通廊道、停车场，以及配套商业服务区。		5000	5000		政府投资为主	2023-2025年	市交通局	
14	中卫火车站改（扩）建项目	城区	在原址基础上对火车站进行改造提升，主要建设站房、站台、雨棚、轨道、信号、给排水、地下通道等设施。	占地23亩	30000	30000		政府投资为主	2025-2028年	市发改委 市交通局 市口岸办	重点更新项目
城市“疏堵提畅”工程共有13个项目，总投资为144713万元，其中：政府投资128113万元，社会投资16600万元。重点更新项目1个，总投资30000万元。											

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
三	市政基础设施更新改造工程										
15	城区二次供水设施安全改造提升项目	城区	对城区60个高压供水小区的29个无负压供水及35个水箱式供水设施进行改造，完善供水增压设备、消毒设备，提升供水水质，保障供水安全。		2500	500	2000	社会投资为主	2023-2028年	沙坡头区人民政府 市住建局 宁夏水投中卫公司	
16	城区公共供水管网漏损治理项目	城区	水表阀井渗漏污水维修改造280座；新增漏损分区计量设施（电动阀门、远传水表、压力表等）463套。对沙坡头大道、鼓楼街、怀远街等路段老化给水管网进行漏损治理。		5600	1000	4600	社会投资为主	2023-2028年	沙坡头区人民政府 市住建局 宁夏水投中卫公司	
17	节水设施改造项目	城区	第二净水厂、第三净水厂上位机监控软件补充及控制中心完善各个水厂远程控制内容。实现精细化控制，提高供水效率，提升节水效果。		150		150	社会投资为主	2024-2026年	市住建局 宁夏水投中卫公司	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
18	再生水利 用项目	城区， 更新单元外	新建第三污水处理厂至工业园区中水厂DN800输水管线共19km。新建莫楼湿地至第三污水处理厂输水管线2.9km，配套400m³/h提升泵站一座；新建回用水泵房一座，规模1250m³/h；新建清水储水池一座，容积10000m³/d。旅游小镇提升泵站DN300PE管过观光渠联通城市中水管网，长度800米。宜居小区东侧绿化带DN200PE中水管延伸铺设中水管网2.47km。	再生水输水管线21.47公里，配套泵站2座，清水池1座	13830	2000	11830	社会投资为主	2025-2030年	市水务局 市住建局 宁夏水投中卫公司	
19	城市排水防涝及雨污分流管网建设项目	01、02、03、04、05、06、07、08、09、10、城区	实施应理街、长城街、滨河路、迎宾大道、宁钢大道等城市排水防涝（雨污分流主管网）建设，提升城市内涝防治标准，降低城市内涝风险。建设内涝应急管理平台，低洼地段、隧道、下穿通道等增设排水应急设备。购置应急排水设备。	建设雨水管网35公里	35000	35000		政府投资为主	2022-2035年	市住建局 市自然资源局 市水务局 市应急局 沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
20	城市排水防涝鼓楼南街雨污分流管网建设项目	01、02、09、10	新建鼓楼南街街污水管1401米，雨水主（副）管7642米，恢复拆除路面。	建设雨水管网7.64公里，污水管网1.4公里	9419	9419		政府投资为主	2024-2025年	市住建局	
21	城市排水防涝怀远街雨污分流管网建设项目	05、06、07、09	新建怀远街污水管2691米，雨水主（副）管8297米，恢复拆除路面。	建设雨水管网8.29公里，污水管网2.6公里	12305	12305		政府投资为主	2024-2026年	市住建局	
22	南苑路“四类管网”更新改造改造项目	02、03、04、05、07、08	南苑路道路及“四类管网”更新改造。	道路长度5公里	12000	6000	6000	政府投资为主	2023-2025年	市住建局 宁夏水投中卫公司 宁夏深中燃气公司 市应理集团	
23	城区供水节能设施改造	城区	第二水厂、三水厂消毒设备更换。		200		200	社会投资为主	2023-2025年	市住建局 宁夏水投中卫公司	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
24	城市排水防涝（内涝易积水点改造）能力提升项目	城区	鼓楼东西街铺设雨水管1580米、污水管790米，轿子巷铺设污水管400米、雨水管400米，宜居南街铺设污水管400米、雨水管800米，五里街改造雨水口30组。文昌街新建1000米DN500钢筋混凝土污水管道。机场大道新建雨水、污水管各4.2km。黄河街新建600米污水管道。滨河北路新建雨水支管2公里。沙坡头大道北道新建雨水支管2公里。蔡桥路改造雨水收集口及支管400米。更换雨水篦子及检查井1500套。	建设雨水管网6.9公里，污水管网7.4公里	7300	7300		社会投资为主	2025-2030年	市住建局	
25	城市东区排水防涝雨污分流管网建设（一期）项目	城区	新建丰安路（宁钢大道-黄河一街段）D800雨水主管500米，D400雨水副管550米，D600污水主管500米。新建远二路（宁钢大道-黄河一街）D800雨水主管500米，D400雨水副管500米等，同步完善其他配套基础设施。	建设雨水管网1.55公里，污水管网1公里	4987	4987		政府投资为主	2024-2025年	市住建局 市自然资源局 沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
26	城市排水防涝黄河一街雨污分流管网建设项目	城区	新建黄河一街（南苑东路-滨河北路段）D800-1400雨水主管2411米，D400-600污水主管2411米等，同步完善其他配套基础设施。	建设雨水管网2.41公里，污水管网2.41公里	8112	8112		政府投资为主	2024-2025年	市住建局 市自然资源局 沙坡头区人民政府	
27	水源机井更新改造	城区	第二净水厂水源地6眼深水机井变压器、水泵及附属设施更换	更换6眼深水机井附属设施	150	50	100	社会投资为主	2025-2026年	市住建局 宁夏水投中卫公司	
28	城区老旧给水管网更新改造项目	城区	平安路更换4km的DN800玻璃钢管供水管道更换为DN800的钢管；沙坡头大道（新墩路口到迎宾路口）更换4km的DN800玻璃钢管为DN800的钢管；富民路（平安大道到沙坡头大道段）新铺设100m的DN500球磨铸铁管；鼓楼街4.5km给水管更换De300PE管；更新第二净水厂水源管道，采用DN300-500钢管，共计10km。	更换DN800玻璃钢管8km，DN300-500管道4.6km，水源输水管道10km。	11000	4000	7000	社会投资为主	2025-2030年	市住建局 宁夏水投中卫公司	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
29	文昌街老旧排水管网改造项目	01、02、05城区	对文昌街（长城东街至沙坡头大道段）路面及地下供水、排水、供热管网等基础设施进行改造。新建排水改造管道 2160m。	建设雨水管网1公里，污水管网1.16公里	2300	2300		政府投资为主	2025-2026年	市住建局	
30	供热业务数字化基础设施升级改造项目	——	供热企业平台进行升级改造，利用云计算，人工智能平台实现站-荷联调策略，提高调节效率，达到精准节能的效果。		350		350	社会投资为主	2025-2030年	市住建局 市应理集团	
31	应急救援物资储备中心建设项目	——	应急储运车辆车库、应急灭火物资库、应急救援物资库等功能库室及相关附属设施。	占地面积1140m²，建筑面积6142m²	2931	2931		政府投资为主	2025-2028年	市应急局	
32	海绵城市建设项目		在中心城区的公园、广场、小区和学校新建下沉式绿地、环保雨水口、生态水池、蓄水池等设施，建设海绵透水铺装等。		30000	25000	5000	政府投资为主	2023-2035年	市住建局 市自然资源局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
33	公共空间 应急避难 场所改造 提升项目	06	五环广场公共空间基础设施、应急避难设施提升改造。		1200	1200		政府投资为主	2025-2030年	市住建局 市应急局 国动办	
34		01	红太阳广场公共空间基础设施、应急避难设施提升改造。	用地面积约 9600m ²	1000	1000		政府投资为主	2023-2025年	市住建局 市应急局 国动办	
35		02	对文化广场进行改造。基础设施安全提升、喷泉等设施改造、舞台安全防护、应急设施及场所补短板建设，完善应急水源、场所、广播系统等设施。完善广场健身设施、增加运动场地，建设文化宣传阵地等。	面积约 51400m ²	1000	1000		政府投资为主	2025-2030年	市旅游和文体广电局 市住建局 市应急局 国动办	
36		——	香山公园、人民广场等城市绿地、公园等公共空间和公共设施改造提升，建设标准化应急避难场所。		15800	15800		政府投资为主	2028-2032年	市住建局 市应急局 国动办	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
37	中卫市绿能零碳交通公共充电设施项目	——	建设1165台汽车充电桩，换电站7座，并配套配电设备、供电线路、充电附属设施、监控系统、智能化管理设施及运行维护。		13800	3800	10000	社会投资为主	2024-2028年	市发改委 市住建局 市应理集团	
38	城区居民小区庭院架空钢制燃气管道改造项目	05	文昌街以东：更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统75套；中、低压庭院埋地管网34.422公里，庭院架空钢制管道299.688公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换4142个。		6073	2073	4000	社会投资为主	2023-2025年	市住建局 宁夏深中燃气公司	
39		02、03、04	文昌街以西：更新改造调压箱（柜）260台；已建调压柜增加远传泄漏检测以及远程电动球阀系统70套；中、低压庭院埋地管网36.193公里，庭院架空钢制管道281.273公里（包含低压立管），楼栋低压出地钢塑转换5846个。		5916	1916	4000	社会投资为主	2023-2025年	市住建局 宁夏深中燃气公司	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
40	老化燃气设施更新改造项目	城区	居民户内项目改造居民户内天然气引入管49.9km，安装天然气物联网燃气表3.4万块、燃气泄漏报警装置9.2万套等；居民小区庭院项目改造城区288个居民小区天然气调压箱520台、敷设中低压庭院埋地管网71km、架设钢制燃气管道581km等。		9000	7000	2000	政府投资为主	2023-2025年	市住建局 宁夏深中燃气公司	
41	城市集中供热节能降碳项目	城区	对城市集中供热的1169万m²，157座换热站、2709栋楼供热用户进行节能降碳改造。		1500	500	1000	社会投资为主	2023-2025年	市住建局 市应理集团	
42	城市运行管理服务平台项目	城区	借助移动采集手段和相关测绘技术，实现城市管理数据体系建设，包括地理信息数据（共享使用云天中卫）、部件数据普查建库、指挥协调业务运行数据、公众诉求数据以及燃气、供水、排水、供热等行业应用数据，形成城市运行综合性数据库。		2200	2200		政府投资为主	2023-2026年	市住建局	
市政基础设施更新改造工程共有28个项目，总投资为205623万元，其中：政府投资157393万元，社会投资58230万元。											

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
四	城镇老旧小区改造工程										
43	阳光家园等老旧小区改造提升项目	02	阳光家园、禹都新村、铭城家园北区、卫生局家属楼、文博苑、长河小区等老旧小区改造提升。	用地面积约13.8公顷	9400	2400	7000	社会投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府 市住建局	
44	上游新村、瑞丰家园老旧小区改造提升项目	03	上游新村、瑞丰家园等老旧小区改造提升。	用地面积16.07公顷	10900	2900	8000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	
45	东方家园等老旧小区改造提升项目	06	东方家园等老旧小区改造提升。	用地面积4.54公顷	3100	1100	2000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	
46	世纪花园ABCD区老旧小区改造提升项目	07	世纪花园ABCD区等老旧小区改造提升。	63栋楼	8000	3000	5000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
47	文萃家园老旧小区改造提升项目	07	文萃家园老旧小区改造提升。	用地面积14.87公顷	10110	3110	7000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	
城镇老旧小区工程共有5个项目，总投资为41510万元，其中：政府投资12510万元，社会投资29000万元。											
五	城镇棚户区改造工程										
48	向阳筒子楼棚户区更新项目	02	向阳筒子楼等棚户区危旧房屋拆除，更新改造住宅及配套文化等服务设施。	用地面积约14400m²	7000	1000	6000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	重点更新项目
49	南关小康楼棚户区改造项目	02	南关小康楼棚户区改造，配套建设文化、养老等公共服务设施。	用地面积约8000m²	26000	6000	20000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
50	南苑村小康楼棚户区改造项目	04	南苑村小康楼棚户区改造及配套公共服务设施。	用地面积约16200m²	1102	1102		政府投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
51	棚户区基础设施改造提升项目	05	对金河三期、天和苑、美利二期门禁系统、楼道门、窗、外墙瓷砖、小区排水系统等基础设施老化需进行改造。		220	220		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府 市住建局	
52	鼓楼东街北侧、怡苑小区南侧棚户区更新改造项目	06	鼓楼东街北侧、怡苑小区东侧棚户区改造。	用地面积 3.22公顷	15456	5456	10000	社会投资为主	2026-2032年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
53	民生花园西侧及东侧小康楼更新改造项目	07	民生花园西侧及东侧，东关村小康楼城中村棚户区改造。修缮改造、美化界面后，改造为咖啡馆、西餐厅、酒吧、特色美食等打卡地；打造非遗旅游民宿；部分建筑拆除重建后，建设停车场、公园广场等；部分拆除重建后进行二级开发。打造15分钟便民商圈	占地面积 约3.94公顷	47250	17250	30000	社会投资为主	2025-2032年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局 市旅游和文体广电局 市商务局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
54	沙坡头区双桥村、郭营村更新改造项目	城区	按照中央及自治区城中村改造政策要求，本着“一次规划，分步实施”原则，计划分3年对双桥村、郭营村部分房屋进行征收拆迁安置。	1260户	60000	20000	40000	社会投资为主	2025-2027年	市住建局	
55	沙坡头区公租、廉租房基础设施改造项目	城区	宜居家园A、B1、D区公租房、黄河花园三期、福润苑B1、B3区公租房、廉租房小区路灯、监控、楼道门、窗、屋面防水、楼外墙皮、小区排水系统等基础设施老化进行改造。		772	772		政府投资为主	2023-2025年	市住建局	
城镇棚户区改造工程共有8个项目，总投资为157800万元，其中：政府投资51800万元，社会投资106000万元。重点项目为1个，总投资为7000万元。											
六	老旧街区改造工程										

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
56	十里水街安全提升改造项目	04、05、06	对渠道安全提升改造，加固驳岸、安装防护栏杆、清淤疏浚；进行道路交通拥堵治理，建设人行道等；进行基础设施改造维护，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。	改造街区长度5000米	3352	3352			2023-2025年	市住建局 市自然资源局 沙坡头区人民政府	
57	创业城步行街、黄河花园商业街区提升项目	城区	打造创业城步行街等街区旅游文化消费新业态，打造集休闲、娱乐、购物、城市观光等功能于一体的综合性街区。	占地面积52832m ²	26416		26416	社会投资为主	2025-2030年	市商务局	
58	高庙-鼓楼-向阳	01	中南百货批发市场、海鑫商场等，对现状百货市场进行拆除，建设高端人才公寓，服务中卫数字产业工作者。打造了集购物、休闲、餐饮等业态的多元消费空间。	用地面积约6690m ²	20000	1000	19000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市旅游和文体广电局 市商务局 市住建局	重点更新项目
59		01	兴隆南街改造提升，打造沙漠水城文创旅游街区，与向阳街实现业态互补。小吃街、中卫商城、中山街商业街区旧商业及基础设施提升。	街区长度840m，用地面积约17000m ²	16600	6600	10000	社会投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府 市旅游和文体广电局 市商务局 市住建局	重点更新项目

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
60	街文旅商圈建设项目	01	围绕高庙及文旅综合体，打造特色商旅街区；充分挖掘文物和文化遗产价值，把老旧街区改造、历史建筑保护、全域旅游创建有机结合起来，以鼓楼、高庙等为依托，打造具有中卫历史特点的文化街区。	用地面积约1.37万m ² ，街区长度约1200m	13200		13200	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市商务局 市旅游和文体广电局	重点更新项目
61		01	朝阳百货5G商业街区改造提升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，打造5G智慧商业街区	用地面积约15800m ²	4000		4000	社会投资为主	2023-2025年	市商务局	重点更新项目
62	低效商业住宅用地开发利用项目	06	香山财富广场南侧未开发土地利用。	总用地面积20000m ²	10000		10000	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
63		城区	恒祥国际小区周边未开发土地利用。	用地面积约1.8公顷	12240		12240	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
64		03	金泽庭院三期项目新建4栋住宅楼、2栋商业楼、地下车库。	66.67亩，总建筑面积4.3万m ²	19000		19000	社会投资为主	2023-2026年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
65	大河机床厂老旧工业厂区改造提升开发项目	04	保留工业历史文化记忆，打造主题游乐园、体育运动公园、传统工艺文化展览、休闲游憩、购物美食等，腾退部分用地进行二次开发利用。	占地面积约117035m ²	33000	9900	23100	社会投资为主	2024-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局 市旅游和文体广电局 市商务局 市工信局	重点更新项目
66	烂尾楼续建项目	05	中杞邴都9#楼烂尾楼续建	用地面积约2.6公顷	3000		3000	社会投资为主	2023-2027年	市自然资源局 市住建局	
67		02	老党校（东方云图中心）烂尾楼续建。	用地面积约3000m ²	8000		8000	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市住建局	
68		08	完成和顺万家二期住宅区烂尾楼续建。	占地22625m ² ，7栋住宅楼，共计420套，配套地下车库等设施，总建筑面积约56000m ²	9760		9760	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
69		城区	对双桥村自建房烂尾楼改造再开发利用。	3栋，用地面积1.6公顷	3000		3000	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市住建局	
70	沙坡头水镇商业街区改造提升项目	10	沙坡头水镇特色商业街区改造提升、业态激活，提供高端多元的商业服务。	占地面积约115741m²	18519		18519	社会投资为主	2025-2030年	市商务局	重点更新项目
71	沙坡头水镇康养度假中心二期项目	10	沙坡头水镇康养度假中心二期（小岛）：规划建筑面积27060平方米的康养度假公寓，包括客房（500个床位）、餐饮、康体、会议中心、游泳池、健身中心、书吧、艺术中心、后勤管理房等设施设备。	建筑面积27060平方米	17221	5166	12055	社会投资为主	2024-2035年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市商务局 市旅游和文体广电局 市住建局	
72	城区街道架空线路更新改造项目	城区	对长城街、香山街等路段架空线路入地入廊，消除城市“蜘蛛网”，提升绿化品质，整治街道环境，改善市容市貌。		3000	1000	2000	社会投资为主	2023-2025年	市住建局 各管线产权企业	
老旧街区改造工程共有17个项目，总投资为220308万元，其中：政府投资27018万元，社会投资193290万元。重点项目为6个，总投资为105319万元。											

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
七	老旧厂区改造工程										
73	香山酒厂 厂区改造项目	04	打造中卫酒乡品牌，酒品管理用房植入餐饮与住宿功能；挖掘中卫酒文化，利用现有的车间打造酒品展览与酒类创意工坊，体验传统酿酒工艺。升现有景观空间，形成了一条可供游人穿行、游览、休闲、体验的商业街区。	占地面积约18327m²	5200	1560	3640	社会投资为主	2025-2032年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局 市旅游和文体广电局 市商务局 市工信局	重点更新项目
74	宏建热力公司低效工业用地更新改造项目	02	宏建热力公司南苑路换热站低效工业用地更新改造	用地面积约0.3公顷	3000		3000	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市住建局	
75	换热站、建材低效公园更新改造	05	怀远北街西侧建材市场、宁香源食品加工厂旧工业低效用地再开发利用更新改造，配套建设体育场馆等公共设施。	用地面积约9.5公顷	35000	5000	30000	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市旅游和文体广电局 市住建局	重点更新项目

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
76	汽修建材低效用地开发利用项目	06	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再开发利用。	总面积 21.13公顷	120000	20000	100000	社会投资为主	2031-2035年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市商务局 市工信局 市住建局	
77	低效建材汽修更新项目	08	汽车客运站、中博建材城南侧至南苑路区间，低效用地开发利用。建材、汽修集群化更新，吸纳中心城区低效旧工业资源，集中、规范现有建材、汽修市场建设，丰富店面类型，完善仓储管理能力，形成完整系统建材、汽修产业链，从而成为中卫市中心城区新能源产业培育主阵地。	用地面积 45.45公顷	220000		220000	社会投资为主	2031-2035年	市自然资源局 市商务局 市交通局 市工信局	重点更新项目
78	低效工业用地在开发利用项目	07、08	对江南好集团、宁夏贝隆建筑安装工程有限公司等宁夏红工业园区低效工业开发利用。		22156	20000	2156	政府投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市工信局 市住建局	重点更新项目

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
79	低效工业集群化发展项目	城区	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。		5700	5700		政府投资为主	2026-2032年	市自然资源局 市工信局 市住建局	
老旧厂区改造工程共有10个项目，总投资为411056万元，其中：政府投资52260万元，社会投资358796万元。重点项目为4个，总投资为282356万元。											
八	城市环境品质提升工程										
80	园区及城区绿化提升项目	城区	实施绿化面积8万平方米，土地裸露区及新修道路绿化、城区生态修补绿化总面积230亩，配备相应的供水设施。		10485	10485		政府投资为主	2024-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
81	黄河中卫段治理项目	城区	实施黄河中卫段综合治理、清淤疏浚治理，入黄排水沟综合治理，清水河综合治理，沙坡头区黄河右岸等项目。		7000	7000		政府投资为主	2023-2027年	市水务局	
82	黄河过境段生态治理项目	城区	实施黄河过境段生态保护和治理修复、黄河流域沙坡头南岸生态修复、第一排水沟人工湿地等项目。		5000	5000		政府投资为主	2023-2028年	市水务局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
83	小微公园建设项目	08、09 城区	在芙蓉街西侧、宁钢大道西侧、文萃供热站南侧等区域建设小微公园，改造提升绿地、裸露区域治理。		2200	2200		政府投资为主	2025-2030年	市自然资源局	
84	城市绿道（慢行系统）建设项目	城区	沿城区十里水街、迎宾大道、怀远街、鼓楼街、沙坡头大道、应理街、机场大道、宁钢大道、滨河北路建设慢行系统，补齐自行车道、步行道、休闲场地，建设城市绿道，构建开放共享城市空间。	长度约55公里	32000	32000		政府投资为主	2025-2035年	市自然资源局 市住建局	重点更新项目
85	清洁取暖项目	城区	实施15个热源清洁化改造项目、7个建筑能效提升项目和1个能力建设类项目。完成热源清洁替代1954万m²，既有建筑节能改造152万m²。		322000	145000	177000	社会投资为主	2023-2025年	市发改委 市财政局 市生态环境局 市住建局	重点更新项目
86	城郊体育公园建设项目	城区	建设城郊体育公园建设1处。	148公顷	53280	53280		政府投资为主	2024-2030年	市自然资源局 市旅游和文体广电局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
87	建筑垃圾资源综合利用配套设施项目	城区	新建垃圾处理生产厂房、辅助用房、配电设施、消防泵房等，采购安装生产设备及配套设备，配套场内外道路硬化、绿化、地磅、车辆冲洗等工程。		5000		5000	社会投资为主	2023-2027年	沙坡头区人民政府 市住建局	
88	餐厨垃圾处理项目	城区	建设规模为日处理餐厨垃圾100吨（3.65万吨/年）的餐厨垃圾处理设施。	处理餐厨垃圾100吨，200元/吨	20000		20000	社会投资为主	2023-2025年	市住建局	
89	建筑垃圾资源综合利用项目	城区	建设年处理15万吨建筑垃圾生产线及相应设施，回收建筑材料（混凝土类）再加工为砂石骨料等建筑材料。		1500		1500	社会投资为主	2025-2027年	沙坡头区人民政府 市住建局	
90	固废综合循环利用产业基地项目	城区	建设固废综合循环利用产业基地1座，占地405亩。新型建材加工、道路再生材料利用等工艺，对工业园区及城市建设产生的一般固体废弃物进行有效处置及综合利用。	占地面积405亩	81000	31000	50000	社会投资为主	2023-2030年	沙坡头区人民政府 市住建局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
城市环境品质提升工程共有11个项目，总投资为539465万元，其中：政府投资285965万元，社会投资253500万元。重点项目为2个，总投资为354000万元。											
九	城市公共服务提质工程										
91	连锁超市下沉延伸项目	城区	引导大型商超连锁企业向社区下沉延伸，合理布局便利店、连锁超市和生鲜超市，积极发展日常消费品社区新零售，探索建立新零售生态。		3000		3000	社会投资为主	2025-2030年	市商务局	
92	儿童公园建设项目	城区	在城区规划建设占地50亩儿童专属类公园1处，包括植物迷宫、戏水沙滩、儿童足球场、篮球场、儿童器械活动区、儿童表演舞台、科技馆等设施。	用地面积50亩	6000	1000	5000	社会投资为主	2026-2031年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市住建局	
93		01	新建社区卫生服务中心1处、养老院1处、老年养护院1处。	用地面积1450m²	3500	1000	2500	社会投资为主	2023-2025年	市卫健委 市民政局 市自然资源局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
94	社区养老设施建设项目	06	片区建设社区医院、养老等公共服务设施。	社区医院面积1450m²，养老院面积3500m²，老年照料中心面积1750m²	2100	630	1470	社会投资为主	2025-2030年	沙坡头区人民政府 市自然资源局 市卫健委 市民政局	
95		城区	建设15个社区日间照料中心，面积750平米以上，包括活动室、保健室、图书室、餐厅、厨房、休息室等，主要给老年人提供住宿、就餐、棋盘娱乐、健身、康复训练、医疗保健等服务。	面积750平方米	225	100	125	社会投资为主	2024-2025年	沙坡头区人民政府 市卫健委 市民政局	
96	老年养护院建设项目	04	建设老年养护院1处。	用地面积1750m²	700	700		政府投资为主	2025-2030年	市民政局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
97	文化活动中心、老年养护院建设项目	04	建设文化活动中心1处、老年养护院1处。	文化活动中心用地面积0.5公顷，老年养护院用地面积3500m²	1100	1100		政府投资为主	2024-2026年	市卫健委 市民政局	
98	市人民医院传染病楼建设项目	04	建设面积11000平方米传染病楼。	建筑面积11000m²	12000	12000		政府投资为主	2025-2030年	市卫健委	
99	医疗设施完善项目	07	片区新建医疗设施机构1处		770	770		政府投资为主	2025-2027年	市卫健委	
100	文化活动中心建设项目	07	建设文化活动中心1处	用地面积1.41公顷	400	400		政府投资为主	2025-2026年	市旅游和文体广电局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
101	城市商务中心建设项目	09	芙蓉街西侧闲置用地开发，建设商业、公寓、酒店、住宅等。	用地面积5.2公顷	100000		100000	社会投资为主	2025-2030年	市自然资源局 市商务局 市旅游和文体广电局 市住建局	重点更新项目
102	应理水上运动中心建设项目	10	应理水上运动中心建设。引入水上自行车、游船等休闲观光项目，融合训练、旅游、教育等。	占地面积约34.6公顷（含水域面积）	2000		2000	社会投资为主	2025-2027年	市旅游和文体广电局	
103	高铁商圈旅游项目	11	以“旅游+购物+娱乐”为主题，建设商业旅游购物中心、商务办公、精品酒店、生态景观住宅、旅游服务区、众创空间等内容。	占地面积105公顷	200000	30000	170000	社会投资为主	2025-2035年	市发改委 市自然资源局 市旅游和文体广电局 市商务局 市住建局	重点更新项目
104	沙坡头区文昌镇香山社区多功能运动场项目	城区	新建多功能运动场4处、多功能儿童体育运动场1处，配套照明、凉亭、健身广场等。		1000	1000		社会投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
105	中卫旅游服务基础设施提升项目	城区	主要对3A级以上景区的游客中心、旅游厕所、停车场、游步道、智慧旅游系统、标识系统、旅游安全系统进行完善提升。		1200	200	1000	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局	
106	城区特色民宿项目	城区	挖掘中卫非物质文化遗产内涵，改造城区老民居，融入非遗创意、特色产品，展示中卫民俗文化，提供文化康养服务，打造城区特色民宿。		1800	540	1260	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局 沙坡头区人民政府	
107	沙坡头区档案馆建设项目	城区	新建档案馆综合楼1栋，总建筑面积4600平方米，局部地下1层，地上4层，包括档案库房、对外服务用房、业务和技术用房、附属用房等。配套建设给排水、采暖、道路、照明、监控、通信、供电等基础设施。	建筑面积 4600m²	2000	2000		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	
108		城区	第七幼儿园：建筑面积5940m²，建设1栋综合楼，配套建设消防水泵房、室外箱变等附属工程。	建筑面积 5940m²	3300	3300		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
109	教育基础设施补短板与能力提升建设项目	城区	第十中学：新建综合教学楼1栋、教学楼3栋、实验楼1栋、宿舍楼1栋、食堂1栋（包含浴室）、室外厕所1栋、门房3栋，配套建设300米塑胶跑道运动场，消防水泵房、换热站、围墙、自行车棚、体育看台、室外箱变、室外水电暖及消防等附属工程。	占地约74.45亩，总建筑面积17430平方米	8085	8085		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	
110		城区	第十四小学：新建3栋教学楼、3栋综合楼（多功能室）、室外厕所及门房等单体，同时建设300米环形跑道运动场、消防水池及泵房，配套建设室外附属设施。		7988	7988		政府投资为主	2023-2026年	沙坡头区人民政府	
111		11	第八幼儿园：建筑面积3960平方米，包含综合楼、门房、消防水泵房及室外箱变等附属工程，配置教具、餐具、办公家具等设施设备。		2500	2500		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
112		城区	第十二小学：总建筑面积4524平方米，建设综合教学楼1栋4200平方米，四层框架结构；建设室外水冲式厕所1栋324平方米，一层框架结构，配套建设室外水电暖等附属工程。		2085	2085		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	
113		城区	中卫市第十一小学：新建综合教学楼1栋，三层框架结构，建筑面积1794平方米，建设室外活动场地3517平方米，配套建设室外水电暖等附属工程。		2400	2400		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	
114	沙坡头区人民医院迁建项目（新建门诊医技综合楼）	04	新建13层框架结构门诊医技综合楼1栋（含地下1层），建筑面积23660平方米，设置床位240张。配套道路及硬化铺装工程、绿化、亮化、室内外水电暖等设施。	建筑面积23660平方米	17057	17057		政府投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
115	中卫市沙坡头区托育综合服务中心项目	城区	规划建设面积3600平方米，建设托育服务用房、托育从业人员培训用房、婴幼儿早期发展用房、监督管理用房、设备辅助用房，配置玩教具、餐具等设施设备，配套建设消防、电气、供暖等附属工程，室外活动场地、绿地等。		2200	660	1540	社会投资为主	2023-2025年	沙坡头区人民政府	
116	公共体育服务基础设施提升改造	06	职工活动中心、篮球场地、五环广场等公共体育服务基础设施提升改造。	建筑面积2500m²，总用地面积50000m²	4000	1000	3000	社会投资为主	2025-2030年	市总工会 市旅游和文体广电局 市住建局	
117	数字小镇建设项目	12	在中关村大街西侧、平安路以北建设住宅区、数字孵化大厦、数字运动中心、数字总部基地、数字联合试验室、数字酒店、互联网医院、社区综合服务中心、数字人才公寓以及一系列配套设施和基础设施建设。	占地面积67公顷	2000000	300000	1700000	社会投资为主	2025-2035年	市发改委 市自然资源局 市旅游和文体广电局 市商务局 市大数据局 市住建局	重点更新项目

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
118	会展博览商务中心建设项目	12	在宁夏大学中卫校区北侧建设数字云计算文化交流中心、黄河沙漠文化展览中心、西部国际博览中心、星级酒店等。	占地面积 15公顷	50000	5000	45000	社会投资为主	2030-2035年	市商务局 市旅游和文体广电局 市大数据局 市住建局	重点更新项目
城市公共服务提质工程共有28个项目，总投资为2437410万元，其中：政府投资401515万元，社会投资2035895万元。重点项目为4个，总投资为2350000万元。											
十	历史文化保护传承工程										
119	宁夏中卫市黄河国家文化公园（沙坡头段）照壁山铜矿遗址保护利用项目	——	建设展示厅、遗址保护围栏、保护界桩界碑、巡护道路、标志标牌、文化景观、停车场等。		1500	500	1000	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
120	图书馆、文化馆、沙坡头宁夏黄河非遗展示馆项目	城区	完善图书馆、文化馆等文化设施。运用大数据信息化技术，建设具有中卫特色的沙漠图书馆、沙漠科技馆；中卫市黄河文化主题展示馆项目：建筑面积0.2公顷，主要由非遗产品区、传承人工作区、现场展示区、互动体验区、黄河文化美术馆、非遗小剧场等功能区组成。	建筑面积 0.2公顷	3000	900	2100	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局	
121	大麦地岩画保护利用项目	——	对岩画岩体进行加固保护，设置保护围栏，建设展示馆、参观步道、游客中心、监测监控系统、标识系统等。		1200	300	900	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局	
122	国家长城文化公园沙坡头胜金关段文化旅游复合廊道建设项目	——	新建旅游驿站1个、围栏、木栈道、旅游厕所3座、停车场1个，设置导览标识，修建慢行道4km，配套供排水、供电等基础设施及周边环境整治。		235	100	135	社会投资为主	2023-2025年	市旅游和文体广电局	

中卫市城市更新项目指引（清单）（2022-2035年）

序号	项目名称	所属更新单元	主要建设内容	规模管控	项目投资概算（万元）			投资主体	建议实施时间	责任单位	备注
					总投资 ①=②+③	政府投资 ②	社会投资 ③				
123	下河沿村文化遗址保护利用项目	——	在常乐镇下河沿村规划建设占地3677亩的黄河文化民俗区、黄河文化风情街区、边塞军事文化区、遗址保护展示区、影视文化园等。	占地3677亩	132700	10000	122700	社会投资为主	2025-2035年	沙坡头区人民政府 市旅游和文体广电局	
历史文化保护传承工程共有5个项目，总投资为138635万元，其中：政府投资11800万元，社会投资126835万元。											