

《中卫市城市更新 01 单元策划实施方案 (征求意见稿)》编制说明

一、编制背景

为全面贯彻落实《中共中央 国务院 关于持续推进城市更新行动的意见》和市委、市政府工作部署，为科学推进我市城市更新工作，优化城市空间布局，完善城市功能，提升人居环境品质，根据《中卫市城市更新专项规划（2022-2035 年）》关于 01 单元的更新要求，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。依据《中华人民共和国城乡规划法》《宁夏回族自治区城市更新技术导则》等相关法律法规、政策文件要求，我局组织编制了《中卫市城市更新 01 单元策划实施方案（征求意见稿）》（以下简称《实施方案》），目前《实施方案》成果已经编制完成。

二、主要内容

《实施方案》共五章，涵盖总述、现状审视、目标策略、单元方案和投资估算等核心内容。

（一）总述。阐明了策划工作背景、范围、依据原则、上位规划解读和案例分析等内容。其中，策划范围与《中卫市城市更新专项规划（2022-2035 年）》划定的 01 单元范围保持一致，东至文昌北街，西至兴隆北街和向阳小吃街，南至香山路，北至长

城路，总面积 54.75 公顷。

（二）现状审视。基于 01 更新单元现状情况，重点识别更新资源和更新对象，梳理出更新潜力空间 11.06 公顷，可拆除建筑面积 49144.87 平方米，其中潜力人文空间，即鼓楼、高庙面积 0.57 公顷，潜力居住空间老旧小区用地面积 4.38 公顷，潜力产业空间，即老旧商业、老旧街区面积 6.12 公顷。明确单元现状主要问题，一是文化不显。区位文化挖掘与呈现不足，以静态展示为主，缺乏沉浸式演绎、手作体验、数字互动等参与性项目，市民和游客难以“触摸”“参与”文化，文化记忆点模糊；二是品质不高。商业场景无法满足更新需求，缺乏新型消费类型，业态品质普遍较低，部分还影响环境；文化元素仅停留在表面装饰，未融入消费场景；三是空间不足。可腾退空间有限，缺乏足够载体承载区域商业及配套功能；四是巷道阻塞，区域停车困难，道路占道停车现象严重，慢行空间缺失；五是街巷不美，街道家具与统一标识缺失，街巷院落风貌不佳，风貌整治不彻底，难以唤起乡愁记忆。

（三）目标策略。提出“焕新商业业态，留存市井烟火，激活老城活力续繁华”的策划目标，升级“文化地标”+“商业中心”，唤醒本地人的情感记忆，构建旅游人的文旅意向，将片区打造为文旅生活新客厅、多源商业新聚场和宜居宜业新社区。围绕目标定位，分类提出五大更新策略，全面提升片区功能及风貌，使鼓楼片区“有逛头、有品头、有看头、有耍头”其中：

兴业态。以多元供给为核，塑造独一无二的旅游文化消费特色，加强“商圈+景区”互联互通，打造新黄金十字路口，推动商业形态从“百货业态”向“体验式”商业转型，提升文旅融合品质，在商业聚合区打造主题场景集群。

引文风。梳理历史脉络，让文化“看得见、摸得着”，以市井烟火为魂活化历史文脉，深度融合传统非遗文化、本土市井文化、驿路戍边文化，培育“文化+商业”融合业态，通过文化元素植入打造文化活动 IP。

优交通。以人本需求为导向，塑造友好空间。通过微改造与强管理破解出行难、乘车难问题，优化道路断面组织，增加步行空间，打造连续舒适步行空间。整治路面机动车、非机动车停车乱象，通过外围设置接驳换乘点、地下停车，逐步取消地面地车，减少车辆进出频次。增加停车泊位供给，强化地下空间开发利用和联通。

强配套。以智慧便捷为标准，夯实发展基础。优化管网布局，修复破损路面，提升片区市政承载能力；搭建 5G 智慧平台；为职住公寓配套基本生活设施，在社区利用零散闲置建筑改造为社区活动中心”，配套老年活动室、健身场地与儿童活动区，全方位夯实城市设施基础。

塑风貌。以多元融合为原则，保留特色促协调、尊重现有风貌、推动多元形态和谐共生。

（四）单元方案。以单元现状为基础，综合考量片区发展需

求，确定单元更新方式、整体方案，以及用地调整、规划结构、业态布局、交通设计和风貌设计。规划形成“文化引领、两轴驱动、三片协同、多点辉映”的结构，其中：

两条轴线：包括鼓楼南北街历史文化追忆线、鼓楼东西街现代商业风采线。

三大片区：一是旅游接待及文化展示区，依托高庙景区、鼓楼，打造寺庙文化为主题的城区历史文化展示窗口。以微更新为主，侧重于业态提升。二是特色商业聚合区，提供特色空间场景，提升特有文化商业体验。以文化赋能为核心，串联向阳—兴隆—中山街特色街区与鼓楼、高庙历史文脉，以体验优先适配居民、游客多元需求，实现商业价值与在地生活、文旅特色的共生共融。三是乐享生活区，提升和完善社区服务配套关注一老一小以现状的成熟居住区为基础，塑造尺度宜人、生活方便、街巷宁静的邻里住区。

四条商业街：向阳街——餐饮步行街，兴隆街——文旅产品街，中山街、雍楼街——百货综合街。

多处功能节点：包括高庙历史文化街区、红太阳广场民俗展示区、大漠驿站商业区、青年公寓和口袋公园。

（五）更新项目及投资估算。《实施方案》初步谋划3大类20个项目，包括生活功能类5项，交通功能类7项和产业功能类8项，共投资约10.9亿元。

（六）结语。《中卫市城市更新01单元策划实施方案（征

求意见稿)》是指导未来 01 单元更新改造工作的重要性文件，下一步，将根据征求意见稿情况进一步修改完善，为科学推进鼓楼片区城市更新工作提供坚实支撑。