

《中卫市城市更新 06 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 06 单元的更新要求，完善小区配套设施，改善片区人居环境，升级改造低效工业，推动产业园区化发展。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 06 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、上位规划解读的等内容。其中，策划范围与《中卫市城市更新专项规划（2022-2035 年）》划定的 06 单元范围保持一致，东至迎宾大道，西至怀远北街，南至鼓楼东街，北至包兰铁路，总面积 112.21 公顷。

（二）现状审视。基于 06 更新单元现状情况，重点识别更

新资源和更新对象，梳理出更新对象 33.21 公顷，可拆除建筑面积 95205.05 平方米，其中老旧小区用地面积 4.54 公顷，低效工业面积 21.13 公顷，低效商业 1.42 公顷和未有效开发闲置土地 6.24 公顷。明确单元现状五大问题，一是功能布局不合理，工业与居住空间交错分布，产城发展矛盾较为凸显；二是空间利用效率低，土地开发粗放，存在低效用地现象；三是环境品质待提升，老旧小区建筑物屋面、外墙等设施质量较差；四是文化特色未彰显，地域文化元素未能充分融入区域建设；五是配套服务不健全，社区生活相关配套服务供给滞后。

（三）目标策略。深度融合健康文化、地区特色文化与绿色、生态、科技元素，通过提升开发利用强度、推动低效用地“退二进三”，聚力打造北部“宜居+便民+活力”综合更新示范单元，最终建成集品质居住、全龄配套、休闲空间、地域文化于一体的全龄健康高品质生活社区。

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其中。一是生活配套“齐”，构建生活圈体系，推进高品质生活社区圈建设，实现配套 100%全覆盖；二是公共空间“活”，打造精致精细的开放空间，依托线性绿廊构建开放空间主轴，通过“织绿”策略串联功能片区，塑造融合一体的公共中心；三是文化要素“显”，传承黄河文化、农耕文化等地域特色文化，打造文化亲水片区与文化公园，形成中卫文化图腾；四是空间形态“佳”，以规划指标管控片区强度、高度与容积率，通过重点地段高层建筑点式布局，打造通透有序、错落有致的城市空间；五是建筑风

貌“雅”，开展既有建筑风貌综合整治提升，并明确新建区域风貌要求，重塑和谐优美的城市风貌。

（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“两轴引领、四核支撑、多片联动”的结构，其中：

两条引领：包括城市生态活力轴，即沿东西向带状空间（公共走廊）布局，串联中学、公园、商业综合体，形成功能联动与慢行活动的核心轴线；城市生活服务轴，衔接新建居住小区、幼儿园、社区卫生服务中心，承担生活配套的服务串联作用。

四核支撑：一是教育核，以保留中学为核心，辐射周边居住小区，同步配套规划幼儿园；二是服务核，在现有体育中心、杞香苑社区服务中心基础上，布局社区卫生服务中心，集中提供基础医疗、社区服务；三是商业核，规划商业中心，作为消费与活力核心；四是生态核，东西向绿色带状空间与廉政文化公园，兼具休闲、慢行、景观功能，作为公共活力节点。

多片联动：城市道路分割形成的多个功能片区。

（五）更新项目及投资估算。《实施方案》初步谋划3大类15个项目，包括生活功能类9项，交通功能类3项和产业功能类3项，共投资约19.41亿元。

（六）结语。《中卫市城市更新06单元策划实施方案（征求意见稿）》是指导未来06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。