

《中卫市城市更新 08 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 08 单元的更新要求，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。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 08 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 08 单元范围保持一致，东至宁钢大道，西至迎宾大道，南至南苑路，北至包兰铁路，总面积 162.96 公顷。

（二）现状审视。基于 08 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 35.65 公顷，可拆除建筑面积 84990.88 平方米，其中低效工业用地面积 16.74 公顷，低效商业面积 2.88 公顷，烂尾楼 3.07 公顷和未有效开发闲置土地 12.97 公顷。明确单元现状四大问题，一是功能混杂，产居矛盾突出，居住、商业与工业用地交错分布，生产与生活功能相互干扰，存在环境、安全及交通等潜在冲突；二是空间粗放，土地利用低效，产业层级偏低，土地利用方式粗放、效益低下，与中心城区发展定位不符；三是配套滞后，服务设施短板明显，公共服务设施存在明显缺口，养老、文化等配套不足，社区生活服务功能不完善；四是品质不佳，环境隐患并存，用地性质混杂、低端业态聚集导致城市风貌与环境品质不高。

（三）目标策略。通过提升开发利用强度、推动低效用地“退二进三”，引导迎宾大道东侧低效工业搬迁入园、集群化发展；同步优化单元功能结构、补齐生活配套短板，腾退低效产能并实现产业升级，最终塑造集约高效、崭新活力、人本便捷的空间形态，提供全新的工作购物生活体验、活力公共空间、特色风貌节点与便捷暖心的便民服务场景，打造宜居宜业更新示范单元，旨在建成宜居、宜业、便民且具有文化辨识度的品质居住单元，同时成为北部中心城区新能源产业培育主阵地。

围绕目标定位，分类提出五大更新策略，全面提升单元功能及风貌其中：一是腾退低效产能，推动中心城区低效工业、零散业态搬迁入园或集中归并，释放地块空间；二是激活土地价值，通过专业业态集群升级、腾退地块功能开发，发展“汽车+商贸”

等产业生态，提升土地利用效益；三是织补服务设施，构建 15 分钟及 5-10 分钟两级生活圈体系，均衡布局公共服务、基础便民、产业配套设施并嵌入智慧服务功能，实现配套全覆盖；四是营造丰富场景，提质公共空间，打造涵盖童趣、健康、智慧等多元场景的活力空间体系；五是提升环境品质，开展既有建筑风貌综合改造，并明确新建区域生活、商业场景的风貌要求，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“一心、两轴、两带、三区”的结构，其中：

一心：片区综合服务中心，以文化中心、小学、幼儿园、社区公园为核心，集中承载公共服务、居民休闲等功能，是片区生活配套核心；

两轴：生活服务轴——串联居住小区、公共设施，保障居民日常配套；产居联动轴——衔接居住、商业、产业区域，实现生活与生产功能联动；

两带：带状绿地生态休闲带——片区内带状绿地，打造适配中卫宜居定位的居民休闲空间和沿宁钢大道的配套服务带；

三区：居住生活片区——以新建、既有居住小区为主体，承载片区居住功能；产商复合片区——含汽车产业园、建材城、商业街，结合汽车客运总站形成产业-商业联动区域，契合中卫产业发展方向；公共配套片区——集中布局小学、养老院、文化中

心等设施，保障居民基础生活需求。

（五）更新项目及投资估算。《实施方案》初步谋划 3 大类 18 个项目，包括生活功能类 12 项，交通功能类 3 项和产业功能类 3 项，共投资约 13.01 亿元。

（六）结语。《中卫市城市更新 08 单元策划实施方案（征求意见稿）》是指导未来 08 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。