

中卫市城市更新“十五五”专项规划 (2026—2030 年)

(征求意见稿)

中卫市住房和城乡建设局
2026 年 9 月

目 录

第一章 总 则 3

 一、 规划背景 3

 二、 指导思想 4

 三、 规划目的 4

 四、 规划原则 5

 五、 规划范围与规划期限 5

第二章 发展基础与面临形势 6

 一、 发展基础 6

 二、 城市体检与现存问题 8

 三、 机遇与挑战 10

第三章 规划目标与更新指引 12

 一、 主要目标 12

 二、 总体格局与指引 12

第四章 城市更新重点任务 14

 一、 更新任务部署 14

 二、 城市发展新动能 14

 三、 整治老旧小区，提升人居环境品质 14

 四、 推动区域更新，激发地区发展活力 16

 五、 提质四大设施，筑牢城市功能基底 16

 六、 修复生态系统，赓续历史文化根脉 18

第五章 规划实施保障 20

一、 强化组织领导，推动多元共治 20

二、 健全城市更新规划实施体系20

三、 完善更新政策体系保障21

四、 数字化监督评价协助动态管理 21

第一章 总 则

一、 规划背景

中卫是一座承载 2100 余年建城历史的古城，深植塞上沃土，扼守宁夏“西大门”，自古为古丝绸之路北道重要驿站与欧亚大陆桥东西交通要冲。云锁大漠、河润绿洲，多元交融的文脉绵延至今，开放包容的品格历久弥新。新中国成立以来，中卫紧随国家战略步伐，历经铁路兴城、三线奠基、撤县设市、旅游崛起、开放合作、算力转型等关键阶段，逐步从边陲小城成长为区域枢纽与新兴产业高地。

2019 年，中卫全面启动老旧小区基础设施补短板工作，逐步从局部的棚改与拆建转向“存量提质”。

2022 年，中卫组织开展城市体检工作，同年市政府常务会议研究审定《中卫市城市更新三年行动实施方案(2022—2024 年)》，提出实施“六项工程”和开展两项行动，明确补齐基础设施短板、改善人居环境等核心任务，标志着中卫城市更新工作进入系统化、有机更新的新阶段。

2023 年，中卫启动《中卫市城市更新专项规划（2022—2035 年）》的编制工作，并于 2024 年底正式印发，为中长期城市更新提供了顶层设计。

2026 年，中卫启动《中卫市城市更新“十五五”专项规划》编制工作，对全市城市更新实施进行全局性、系统性谋划与安排，推动城市更新从阶段性攻坚向常态化、制度化治理转变。

二、 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央城市工作会议精神，深入贯彻习近平总书记考察宁夏重要讲话和重要指示精神，落实党中央、国务院推动城市高质量发展与持续推进城市更新行动的决策部署，依据《中卫市国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》《中卫市国土空间总体规划（2021—2035年）》等上层文件，围绕中卫市大数据产业中心市、国家综合交通枢纽节点城市、休闲度假旅游目的地城市的核心定位与“大规划、大基地、大融合、大发展”的顶层设计，制定城市更新任务。

通过城市更新加快社会高质量发展，推动建设美丽新中卫，促进城市结构优化、功能完善、文脉赓续、品质提升，全面建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市。

三、 规划目的

本规划是统筹中卫市“十五五”期间城市更新工作，指导全市实施城市更新行动的纲领性文件。规划重点深化“体检—规划—实施—评估”的闭环机制，针对城市体检发现的各类问题，精准拆解为阶段性目标任务，通过指标分解、空间定界、时序安排，形成“城市—片区（单元）—项目”的三级联动传导体系，并配套资金、要素、政策协同保障，确保城市更新从宏观部署到微观实施贯通有力、落地见效。

四、 规划原则

坚持先体检、后更新，依据体检成果，制定城市更新策划项目与实施方案，分类施策、有序推进。

注重内涵式发展，盘活低效存量空间，提升土地利用效率和空间价值。

保护与活化利用历史文化遗产，塑造具有辨识度和归属感的城市空间环境。

强化运营管理，实现城市更新成果的长效维护与可持续运营。推动多方参与，坚持共建共治共享。

五、 规划范围与规划期限

本次规划范围中卫市辖区及中宁、海原两县，重点聚焦城市建成区，规划期限为 2026 年至 2030。

第二章 发展基础与面临形势

一、发展基础

“十四五”期间是中卫市城市建设取得系统性突破，是城市面貌发生深刻蝶变的五年。回顾“十四五”期间中卫市城市更新与发展，总结如下：

（一）空间格局优化有序，城乡发展协同并进

在国土空间总体规划的统筹引领下，城镇空间格局持续优化，城乡建设协同推进，沙坡头区与中宁县逐步推进“卫-宁”一体化，统筹产业布局与设施共建共享，推动双城高质量发展。

中心城区城镇开发边界内详细规划编制全覆盖，从整体上统筹了城市空间格局发展和土地资源利用。至“十四五”期末，全市常住人口城镇化率由 49.70% 提升至 53.77%，新型城镇化加快推进。

（二）城市体检引领更新，老旧小区焕发新颜

中卫市坚持城市体检先行，推动以问题导向的精准更新行动。通过制定《中卫市城市更新三年行动实施方案（2022—2024 年）》和《中卫市城市更新专项规划（2022—2035 年）》等，明确更新任务与时效计划，搭建起中长期实施的总体框架，为科学有序推进提供了行动指南。

“十四五”期间，中卫市以 2000 年之前建设的老旧小区为主要对象，围绕基础设施补短板、人居环境提升等系统化治理作为更新重点，全市已累计完成 235 个老旧小区、895 栋楼宇的更

新改造工作，惠及群众 2.7 万户，城乡人居环境与生活便利度得到明显改善。

（三） 基础设施提质升级，城市安全韧性持续增强

坚持统筹发展和安全，以重点项目为抓手，持续实施城市安全韧性提升行动。城市运行安全综合监测预警平台建成投运，2479 套感知设备实现对燃气管线和重点区域全覆盖监测，重点区域 60% 的隐患可在 15 分钟内完成处置，推动城市安全管理从“被动应对”向“主动防控”转变。与此同时，供水、排水、供热、燃气等“四类管线”更新改造累计完成 1567 公里，市政基础设施投资从 2020 年的 15.5 亿元增至 2024 年的 47.34 亿元，城市承载力显著增强。

靶向攻坚新老城区交通衔接难题，鼓楼南街、黄河一街、怀远街、南苑路等主次干道陆续完成全方位改造升级，路网衔接更顺畅、通行效率再提升。完成宁钢大道、怀远街及海原县昌平路等 19 条道路和公共绿地的海绵化改造与排水防涝设施建设提升，使城市交通“血脉”更加通畅，安全韧性显著增强。

（四） 公共服务设施全面升级，生活圈品质显著提升

聚焦“一老一小”等重点群体需求，加快补齐社区服务设施短板，着力构建一刻钟便民生活圈与完整社区相融合的公共服务体系。

全市共建成 9 个完整社区和一刻钟便民生活圈“5+2”试点社区，实现一城两县全面推进。各社区围绕老年日间照料中心升

级、婴幼儿托育机构配建、社区食堂运营等民生需求精准发力，同时推进社区文化服务、公共活动场地等设施建设，充分利用边角地、废弃地、闲置地持续推进小微公园建设，增绿补景，全市新增小微公园 20 余处，有效改善居民生活环境，打造舒心、顺畅、智能、有温度的社区环境，提升社区服务品质。

智慧服务平台同步上线运行，政务办理、生活缴费等核心服务实现“一网通办”，城乡公共服务供给更加均衡、便捷、有温度。

（五）保护与活化利用并重，文旅经济潜能持续释放

十里水街增设亲水平台、休憩座椅、特色照明等便民设施，从单一通行道路蜕变为融合生态景观与休闲功能的“活力水岸”。星河巷通过“微更新”、修补粉刷墙壁、绘制大漠风情墙绘，从“蛛网暗巷”蝶变为“网红打卡地”，成为连接向阳步行街与万达广场的重要文化纽带。

二、城市体检与现存问题

中卫市自 2023 年启动并连续四年推进城市体检工作。一方面，通过梳理“问题清单”与“整治建议清单”，细致摸底城市在设施、功能等方面的短板；另一方面，将体检结论作为决策依据，确保城市更新项目能够精准回应民生诉求。

体检从住房与小区、街区、城区等多维度识别城市建设的现存问题，主要问题集中于以下几个方面：

（一）住房与小区（社区）维度

老旧小区和危旧房屋改造工作仍需推进，部分住宅建筑在结

构安全方面仍有提升空间，给排水、供热、电力等市政管线随着使用年限增长，存在更新的需求。建筑节能水平和无障碍设施建设需进一步推进，适老化改造需求较为迫切。

社区层面，养老、托育、医疗等公共服务设施的配建尚不能完全满足居民需求，停车泊位缺口有待补齐，消防通道被占用现象仍需加强治理，新能源汽车充电桩的配建进度也有待加快，部分小区存在物业管理缺位情况，公共活动区域的步道破损和照明设施不足的情况也需要进一步改善。

（二） 街区维度

街区维度问题主要表现为公共服务设施的布局均衡性有待加强，文化设施和教育设施在总量和空间布局上也还需与城市发展需求更好对接，部分区域的文化活动场地和运动场地距离较远、面积不足。街道环境的精细化管理水平还需提高，窨井盖维护、公厕指引标识、车辆停放秩序等方面仍有优化的余地。

一些建成年代较早的街区具有独特的历史文化价值，但目前保护利用还不够充分，部分存在失养失修失管的现象，如何在保护与活化利用之间找到更好的平衡，是需要进一步探索的方向。

（三） 城区（城市）维度

城市市政基础设施老化与安全韧性短板是核心症结。市政管网管线安全隐患突出，老旧燃气管网和排水管网改造尚未全面完成，城市排涝能力不足，易涝积水点仍然存在。

道路网络结构有待优化，路网密度和连通性可以进一步完善。

管网数字化管理水平尚处于起步阶段，智慧水务和管网监测系统建设需要加快步伐，市政基础设施的日常维护经费投入也需进一步加大保障力度。

此外，建成较早的城区存在设施陈旧、土地利用效率低下的问题，城中村和老旧工业区亟待更新。

三、 机遇与挑战

未来五年中卫市城市更新将迎来政策红利释放、产业动能转换、空间价值重塑三重机遇，同时也面临资金平衡、存量盘活、文化保护与民生改善统筹多重挑战。

（一）发展机遇

政策与规划的系统性支撑。自治区编制实施城市更新“十五五”规划，与产业结构优化、功能品质提升、历史文化保护、绿色低碳转型有机联动，将城市更新纳入新型城镇化战略框架统筹推进。2026年8月，自治区《城市更新实施规程》全面实施，为更新工作提供操作指引。

产业动能转换带动空间重构。中卫“十五五”期间锚定数字信息、清洁能源、文化旅游、现代物流四个发力点打造增长极，文旅产业持续升温，为历史文化街区、老旧厂区活化注入消费活力，低效空间具备向高附加值功能转换的市场基础。

量化目标牵引路径清晰。“十五五”期末常住人口城镇化率目标达57%，城市更新专项规划明确宜居、韧性、智慧三大目标及七项核心任务，“体检—问题—措施—项目—更新”闭环管理模式

已建立，为持续深化奠定机制基础。

（二） 面临挑战

资金投入与可持续运营压力较大。自治区层面指出融资渠道单一的瓶颈，如何在有限财力下撬动社会资本是一大考验。

存量低效用地盘活复杂。中心城区战略更新用地涉及多种类型，开发面临权属协调、利益分配等复杂问题，投资与运营的风险并存，需要精细化操作。

历史文化保护与民生改善需统筹。鼓楼—高庙保护区强调历史传承与社区营造融合，但老城区失养失修失管问题突出，活化利用方式有待创新，如何在改善居住条件的同时守住文化根脉，需要持续探索。

安全韧性短板仍需时间弥合。排涝能力不足、老旧管网隐患、管网数字化水平不高等问题依然存在，存量与短板欠账仍需持续投入。

第三章 规划目标与更新指引

一、主要目标

到 2030 年，城市更新行动取得重要进展，以民生、发展和安全三大工程为核心，立足自身城市体检积累和产业基础，统筹推进老旧小区改造、地下管网更新、存量空间盘活等重点任务，同步强化绿色低碳转型、空间格局优化、低效产业赋能和治理能力提升，确保城市人居环境显著改善、安全韧性全面增强、发展动能持续释放，为基本建成现代化人民城市奠定坚实基础。

在中卫市城市更新的未来远景中，宏观愿景与城市发展的总体目标深度融合，基本实现社会主义现代化，城市更新将支撑城市达成一个更加开放协调、更加安全韧性、更加集约高效、更加活力包容、更具沙河名城魅力的城市空间新格局。

二、总体格局与单元划示

（一）总体格局

中卫市域构建“一带一廊两屏障，一极两心多节点”的市域国土空间开发保护总体格局。“一极”是指沙坡头区和中宁县一体化发展，形成中卫沿黄城镇发展极，“两心”是指海原县城和海兴开发区。

充分发挥中心城区在全市高质量发展中的核心作用，依托“六大板块”构筑功能升级引擎，结合“多单元”落实分类更新任务，聚焦“十五五”时期城市更新重点空间，系统构建中心城区更新空间格局。

（二）更新单元划示

更新单元是城市更新的重点区域，也是城市更新管控的重要空间抓手。依据中卫市城市更新专项规划，结合现状社区行政管理范围和更新资源识别，本次规划最终划定 **20** 个城市更新单元。

第四章 城市更新重点任务

一、更新任务部署

依据国家、自治区各级城市更新“十五五”规划的指示精神，针对中卫城市体检反馈问题，以城市发展新动能作为更新战略统领，统筹推进城市更新四大行动、十三项重点任务和六十一项具体更新内容，系统补齐短板、整体提升城市功能品质。四大更新行动包括：整治老旧小区，提升人居环境品质；推动区域更新，激发地区发展活力；提质四大设施，筑牢城市功能基底；修复生态系统，赓续历史文化根脉。

二、城市发展新动能

更新以城市发展新动能作为战略统领，紧扣产业动能转换与对外开放能级提升核心主线。策略上，依托“双中心”优势盘活闲置空间，推动文旅深度融合与工业绿色转型；完善“一带一路”物流枢纽及国际服务配套，激活存量土地与房产，配套人才安居房，统筹地下管网改造与工业遗产活化。通过空间重塑与产业升级双向赋能，将城市更新作为培育新质生产力、提升区域竞争力的战略抓手，实现“以更新换动能、以提质促发展”。

三、整治老旧小区，提升人居环境品质

（一）城镇老旧小区整治改造

对建成区内建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）进行识别更新。以“安全筑基、功能补缺、环境提

质、管理增效、适度经营”为更新策略，重点加固房屋结构，更新老化水电气路、消防及安防设施，推进建筑节能改造与智慧化建设；完善适老化、无障碍及停车充电等便民服务，鼓励加装电梯；开展绿化提升、立面美化与公共空间整治，完善标识系统；引入物业管理实现长效覆盖，并适度探索社区商业等经营路径，平衡资金推动可持续运营。

（二）既有建筑改造利用

坚持住房安全底线，精准消除安全隐患，推动 C、D 级危险住房及非成套住房改造，实施结构、抗震加固或拆除，保障居民居住安全。同时，对既有建筑加强节能和保温材料改造，提升建筑能效。优先实施安全隐患大、改造意愿强烈的项目，重点解决现存危旧住房、中卫职业中学等公共建筑、市住建局办公楼节能改造等问题。

（三）完整社区及生活圈建设

以居民需求为导向，统筹布局公共服务与便民商业设施，落实社区生活圈的建设要求，推动社区服务“从无到有”“从有向优”的全面提升。

围绕全龄友好建设，重点补齐“一老一小”和基本医疗等公共服务短板，配建社区综合服务站、幼儿园、老年服务站、社区卫生服务站等基本公共服务设施，同步完善便利店、菜店、食堂、邮件快件寄递等便民商业配套，优化慢行系统，配建活动场地与绿地，推动物业管理服务平台，构建功能完善、便民高效的社区

服务生活圈。

四、 推动区域更新，激发地区发展活力

（一） 推进老旧商业街区转型升级

以高庙、鼓楼及周边街区为重点，严格保护传统格局与风貌，完善文旅配套设施，提升消防与交通保障能力，整治建筑立面。活化文化遗存，讲好中卫历史故事，留住市井烟火气，打造沉浸式生活场景。聚焦中卫商城周边及沙坡头水镇，复兴传统商业街区，盘活老旧商业综合体，培育新兴业态，营造多元消费场景，实现街区功能与活力的整体提升。

（二） 推进老旧厂区更新改造

依托老旧厂区建筑结构安全评估与生态检测，兼顾加固改造和拆除新建，完善内外交通，发掘工业遗产价值，保留特色工业景观，补充公共服务设施。重点推进工业遗产活化利用；盘活低效用地并推动转型升级，清整低效空间并依规完善配套。

（三） 推进城中村更新改造

采取差异化改造方式，分期分类施策，综合运用拆除新建、拆整结合、整治提升等手段，将城中村改造纳入城市开发整体框架。制定土地用途转换方案，开展安全隐患排查整治，优化居住环境，并提质改造公益性设施，补齐功能短板。

五、 提质四大设施，筑牢城市功能基底

（一） 城市功能完善

完善城市与街区级公共服务设施体系，保障文化、教育、医

疗、体育及社会福利等设施用地，实现全覆盖。推进“五馆一中心”提升，建设城市书屋、文化驿站等新型公共文化空间，打造多元化文化场景。结合城市更新，有条件地区鼓励配置“平急两用”公共基础设施，同步增设公园绿地、体育场地等开敞空间，完善便民消费类配套设施，全面提升城区公共服务品质与韧性。

（二）市政基础设施建设改造

以给水、排水、燃气供热三大系统为重点，系统推进市政基础设施提升。给水系统着力老旧管材迭代升级、全域漏损治理、二次供水提质改造及水厂智慧节能升级；排水系统大力推进雨污分流、能力提标改造，并构建源头海绵体系与末端调蓄能力；燃气供热系统实施热力管网提质节能改造，搭建智慧供热燃气体系，优化管网布局，同步补齐生命线应急韧性短板。

（三）交通基础设施建设改造

针对交通枢纽、路网结构、路面品质及交通设施等方面，落实上位规划指引，提出三项更新举措：构建外畅内联的交通网络，利用老路基实施改建扩建；打造安全畅通的品质道路，同步修复路面、优化断面、升级排水结构及更新附属设施；强化道路安全管理，配套多元便民的交通设施，配套建设社会停车场及公共交通场站，完善新能源基础设施，打造安全畅通、便民多元的城市交通体系。

（四）防灾减灾设施建设改造

实施老旧设施提标改造与排涝防涝系统提标，开展易涝积水

点排查整治，推进避难体系提质扩容。排查消防站服务盲区，优化站点布局，强化生命线韧性加固。同步建立跨系统联排联调与智慧化协同管控机制，实现防灾精细管控。

六、修复生态系统，赓续历史文化根脉

（一）城市生态修复工程

依托黄河、迎宾大道、沙坡头大道等蓝绿廊道，十里水街、宁钢大道等绿道网络，以及鼓楼街、南苑路等慢行轴，构建“一环四廊五轴”的生态空间格局，完善“以水为脉、以路为轴”的绿道慢行系统，打造“见缝插绿、破界融绿”的小微空间，并推进“全尺度海绵嵌入”的韧性城市建设。同步修复受损生态空间，开展海绵城市建设与水土保持治理，新增并开放共享公园绿地，形成连续完整的城市生态基础设施体系。

（二）风貌整治改造

风貌整治改造以建筑风貌管控导则为依据，通过主要街区立面改造塑形象，整治提升公共环境品质，系统推进建成区风貌提升。立面改造实施“重点突破+分类整治”，注重历史文化街区风貌协调，清理违章建筑与废弃设施；推广“文化赋能+微更新”的公共环境整治，植入文化墙绘与历史记忆，标准化配置街道家具，提升公共空间品质，营造“商圈共生”场景。

（三）历史文化保护传承

保护历史城区、历史文化街区与历史建筑的真实性和完整性，

严格管控传统格局、历史风貌及空间尺度。以鼓楼、高庙、太平寺等历史要素为核心，串联特色商业街区，构建历史文化展示体系，推动文化遗产活态传承。完善市政基础设施，优化慢行空间与停车设施，改善周边居住条件，提升消防防灾能力，实施智慧化管理，全面提升历史文化街区服务能力。依托工业遗产活化利用与“文化+”主题场景打造，将文化深度融入街巷景观，实现保护与发展的协调统一。

第五章 规划实施保障

一、强化组织领导，推动多元共治

为全面提升城市更新与社区治理效能，建立政府统一领导、多部门协同推进、社会多方共同参与的城市更新工作体系，明确住建、自然资源、发改、财政、生态环境等部门职责分工，形成上下联动、横向协同的工作格局。强化规划、建设、运营全过程统筹，构建城市更新工作闭环，不断提升项目实施效率和治理水平。

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。坚持政府引导、市场运作、公众参与、社会协同的发展理念，充分发挥政府统筹作用，深化社区物业党建联建，推动“双向进入、交叉任职”机制落实。引导社会资本、运营企业、居民群众共同参与社区治理与城市更新全过程。建立公众意见征集、社区协商、专家咨询等机制，提高居民参与度，实现共建、共治、共享的城市更新模式。

二、健全城市更新规划实施体系

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”三级实施体系，制定《中卫市城市更新管理办法》，同步开展城市体检评估。

细化城市更新单元实施策划方案，积极申报实施片区更新改造项目，完善“专项规划—片区策划—项目实施方案”的递进式实施链条。各县（区）人民政府要完善城市更新项目建设全流程制

度，理顺市本级及辖区事权财权划分，保障项目高质量推进。各相关部门聚焦资金、土地、审批等关键环节，推出配套政策“组合拳”，将城市更新项目纳入审批“绿色通道”，推动项目加速落地见效。

三、 完善更新政策体系保障

坚持节约集约利用土地资源，积极盘活低效闲置用地，推动存量土地再开发和低效空间再利用。探索混合用地开发模式，完善容积率奖励、容积率转移、土地用途兼容等配套政策，提高土地利用效率，保障重点更新项目顺利实施。

建立财政资金引导、社会资本参与、金融机构支持相结合的多元化投融资体系，积极争取中央预算内投资、“两重”“两新”、地方政府专项债券等政策支持，引导社会资本参与城市更新建设，创新市场化融资模式，谋划项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），拓宽融资渠道。形成政府投入、企业投资、社会融资共同支撑的发展格局。

审批流程建立城市更新工作专班，推行联合受理机制，实现“一窗受理”，变串联审批为并联审批、同步审查，实行限时办结，大幅压缩办理时限。依托数字化平台推进信息共享、数据互通，实现全流程网办和进度可视化，推动项目快速实施、高效落地。

四、 数字化监督评价协助动态管理

依托 CIM、GIS 等数字化平台，构建“监测—评价—反馈—优化”的全过程监督体系。通过整合项目建设、资金使用、运营

管理等数据，实现城市更新动态监管、绩效评价和智慧决策，推动城市更新由阶段性建设向数字化管理和长效运营转变。