

# 银川市西夏区“十五五”城市更新行动规划

(征求意见稿)

银川市西夏区住房和城乡建设和交通局

二〇二六年六月

# 目录

<b>第一章规划总则</b> .....	4
一、规划前言 .....	4
二、指导思想 .....	4
三、规划原则 .....	5
四、规划范围及规划期限 .....	6
<b>第二章现状分析</b> .....	7
一、“十四五”期间工作成效 .....	7
二、存在问题 .....	12
<b>第三章空间结构</b> .....	20
<b>第四章规划目标</b> .....	25
一、总体目标 .....	25
二、分项目标 .....	25
<b>第五章核心任务</b> .....	29
一、攻坚老旧危房改造，营造宜居人居环境 .....	29
二、完善公共服务体系，推进完整社区建设 .....	31
三、实施老旧街区更新，推动工业遗存活化 .....	44
四、强化基础设施支撑，提升发展支撑能力 .....	46
五、引领房产战略转型，激活市场发展动能 .....	59
六、践行城市绿色发展，塑造蓝绿韧性空间 .....	67
七、传承历史文化根脉，彰显本地人文特色 .....	78
<b>第六章城市更新单元指引</b> .....	88
一、更新单元划分 .....	88
二、更新单元指引 .....	89
<b>第七章项目时序与保障措施</b> .....	100
一、项目时序 .....	100

二、政策保障 .....	102
三、制度保障 .....	105
四、资金保障 .....	106
五、公众参与保障 .....	107

# 第一章 规划总则

## 一、前言

城市是现代化建设的重要载体、人民幸福生活的重要空间，实施城市更新行动，是推动城市发展方式转型，推进以人为核心的新型城镇化的重要举措。中央城市工作会议强调，要“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子”。为深入贯彻落实党中央、国务院关于高质量推进城市更新的决策部署，严格落实自治区、银川市关于深化城市更新、加快城市绿色转型工作要求及区委、区政府总体工作安排，规范引导、有序推进西夏区城市更新各项工作，助力区域社会主义现代化建设战略任务落地见效，为全区同步基本实现社会主义现代化筑牢发展根基，特编制《银川市西夏区“十五五”城市更新行动规划》（以下简称《规划》）。《规划》是“十五五”时期指导西夏区城市更新工作的行动纲领与重要遵循。

## 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，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，认真落实二十届四中全会

部署，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，坚持以人民为中心，坚持系统观念，坚持规划引领，坚持统筹发展和安全，坚持保护第一、应保尽保、以用促保，因地制宜、分类指导，尽力而为、量力而行。深入践行习近平总书记视察宁夏重要讲话指示批示精神，紧紧围绕黄河流域生态保护和高质量发展先行区建设战略部署，锚定银川科创新城建设目标，紧扣城市发展战略实施需求和人民群众对美好生活的向往，为高质量推进银川科创新城建设提供坚实空间支撑与发展保障，为建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市奠定坚实基础。

### **三、规划原则**

**坚持以人民为中心。**聚焦解决人民群众急难愁盼问题，落实城市更新重点任务，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，让城市成为人民群众高品质生活的空间。

**坚持系统观念。**统筹发展和安全，将城市更新规划贯穿于城市建设、运营和治理全周期，做到资金和要素跟着项目走，项目跟着规划走，发挥稳增长、扩内需、惠民生的重要作用，让城市更宜居、更韧性、更智慧。

**坚持保护第一、应保尽保、以用促保。**在本规划编制实施全过程、各环节加强历史文化保护传承，延续城市历史文脉，彰显城市特色风貌，让历史文化和现代生活相得益彰、融为一体。

**坚持守正创新。**科学把握城市发展规律，改革完善城市更新

规划编制实施的体制机制，建立可持续的城市更新模式，提高城市规划、建设、治理水平，推进城市治理体系和治理能力现代化。

**坚持体检先行。**先体检后更新、无体检不更新，将城市体检发现的问题作为城市更新工作重点，建立“体检发现问题、更新解决问题、评估更新效果、推动巩固提升”的闭环工作机制。

**坚持设计引导。**建立与城市更新相适应的城市设计制度，明确房屋、小区、社区、城区、城市等不同尺度的设计管理要求，有机融入城市更新专项规划、片区策划、项目实施方案全过程，引导城市更新项目精准落地实施。

**坚持多元参与。**建立政府引导，居民、产权人、企业等多元主体参与城市更新规划编制实施的工作机制，充分发挥街道和社区作用，通过论证、公示等多种形式，广泛听取意见建议，推动共建共治共享。

#### **四、规划范围及规划期限**

本规划范围以《银川市 2025 年城市体检》（西夏区辖区）为基础，将城镇开发边界内的城乡结合部、镇北堡镇、兴泾镇和已移交农场纳入，形成统筹考虑的完整研究区域。本规划实施期限 5 年，即 2026—2030 年。

## 第二章 现状分析

### 一、“十四五”期间工作成效

#### （一）老旧危房改造稳步推进

棚户区改造与老旧小区改造工作稳步推进。宁华园、玫瑰园等 51 个老旧小区完成改造提升。二毛厂、风华小区、测绘局家属区、橡民 A 区等棚改遗留问题有效化解，累计改造棚户区 12 个，惠及居民 2821 户，拆迁面积 22.56 万平方米。其中，已完工项目 9 个，惠及居民 2318 户，拆迁面积 19.3 万平方米；正在实施项目 3 个，惠及居民 503 户，拆迁面积 3.26 万平方米。共完成 2623 户危旧房鉴定，对 69 栋自建房存在的隐患完成整改，建筑领域问题整改率达到 100%。百合苑“七区合一”改造项目荣获中国民生发展论坛示范工程奖，宁华园小区改造项目荣获 2021 年度住建部“我为群众办实事”老旧小区改造示范奖。

多个安置区项目建设高质量完成。安置住房与商品住房在设计和施工方面均遵循同一标准，陆续打造出“隆光西翠芳庭”“民生悦兰园”“建发兴洲花园”等一批高品质棚户区安置区。其中，“隆光西翠芳庭”荣获第九届国家“广厦奖”及“功能配套与物业服务”单项优秀奖，是自治区棚户区改造项目获得的首个国家级奖励。

## （二）公共服务体系进一步完善

**教育质量显著提升，西夏区获评银川市教育质量提升区。**新建扩建银川一中分校、银川二十一小分校、银川一幼分园、西夏区二十二小学、金樾府幼儿园、文萃小学、文萃幼儿园等 38 所，实施教学设施改造提升项目 18 个，新增学位 12960 个，普惠性幼儿园覆盖率达 94% 以上。打造出自治区教育数字化试点校 3 所，获区市教学成果奖 554 项；华西中学获评全国义务教育教学改革实验校，银川十八中、西夏区十一小获评全国国防教育示范学校。

**社会保障实现提标扩面，“一老一小一困”设施稳步推进。**对 14 家老年人幸福食堂、养老服务中心完成改造提升，幸福颐养院通过国家服务业标准化试点验收；建成全区第一家农村地区（移民地区）托育机构，新增婴幼儿照护托位 2006 个。

**医疗健康服务水平显著提升，“互联网+医共体”信息化平台实现全域覆盖。**实施自治区中医研究院门急诊综合楼、自治区中西医结合医院、银川市妇幼保健院西夏区分院、国家中医疫病（宁夏）防治基地等建设项目，填补西夏区医疗配套设施缺口。建成北京西路社区卫生服务中心、朔方路社区医院、兴泾镇卫生院等基层医疗机构，并新增中医馆（阁）8 家，基层医疗设施覆盖率显著提升。提升镇北堡卫生院、贺兰山西路街道社区卫生服务中心医疗服务水平，使其达到全国“优质服务基层行”推荐标准，基层社区医疗水平因此获得显著提升。

**文体事业同频同进，连续三年获评中国体育旅游精品目的地。**西北首家儿童美术馆正式投用，新建阅读空间 17 处，红酒街城市

书屋揭牌运营。宁夏首家中小学校内青少年游泳训练基地落户中关村小学，贺兰羿射箭主题综合运动中心等体育阵地多点开花，红酒马拉松智慧赛道入选全国智能体育典型案例。

### （三）产业空间质量提升成效显著

城市空间进一步优化，土地资源利用成效显著。为提升中心城区能级、扩展创新空间，西夏区截至 2024 年底梳理 80 余宗、12000 多亩低效能用地。目前，完成佳通轮胎等 14 家传统企业关停搬迁，银川氮肥厂厂区、博泰隆油库、二手车市场等 3 宗 723 亩低效用地已基本开发完毕；三利毛纺厂、一公司二工区再开发项目正在实施，成功腾退一批老旧工业用地；低效旧住宅用地再开发为商住用地已实施完成中铁二十一局 A 区开发项目、中铁二十一局 B 区开发项目、原自治区测绘局大院开发项目和风华小区三期开发项目 4 个项目，正在实施自治区环境监测站家属区开发项目，实现土地集约高效利用与城市功能品质提升。

### （四）基础设施提标升级

城市路网内联外通，城市发展更加紧密。银川综合客运枢纽火车站隧道投入运行，沈阳路、宝湖路、六盘山路向西下穿包兰铁路工程建设完成，宏图街、文昌街、金波街、贺兰山西路、大连西路、怀远路等 8 条主干道路完成新改建，教育小镇经二路等 3 条市政道路建成，兰芝巷、风华巷等 14 条背街小巷实现贯通，二十四中等 3 座过街天桥竣工并投入使用，“凤还桥”成为城市打卡新地标。

**多措并举化解城市交通拥堵、停车难问题。**结合老旧小区改造施划停车位 2280 个，在道路边角地施划免费临时停车泊位 212 个，错时开放市民大厅等行政事业单位停车位 138 个，总计新增停车泊位 9362 个。

**基础设施实现升级，民生安全得到保障。**银川都市圈西线供水工程建成投用，城市集中供热面积新增 23 万平方米，燃气管道更新改造长度 11.8 公里，建成 5G 基站 241 个，充电桩 742 个。全面推行垃圾分类，新建社区垃圾分类示范驿站 50 个，建成生活垃圾分类示范片区 5 个，打造全市首家垃圾分类体验馆，获评全国垃圾分类宣传教育基地。深入开展重大风险隐患和安全生产大排查大整治专项行动，对排查出的重大事故隐患、一般问题隐患，立整立改，全年安全生产事故起数同比下降 33.33%。

### **（五）房地产行业发展**

**投资总量缓慢增长。**在投资总量方面虽然全市排名靠后，但西夏区投资总额增加值增速呈现上升态势，是银川市唯一实现增速正增长的县区。凭借“量稳价降”等商品房销售策略，住宅销售实现逆势上扬，销售套数、销售面积及销售金额在银川市各县区中的增幅相对稳定且排名靠前。

### **（六）城市开敞空间及环境质量持续优化**

**公园布局更加优化，绿地面积持续增加。**对 5 条街巷景观实施提升改造，新建 6 条慢行步道，总长 15.7 公里，新建 7 座小微公园，新增绿地面积 6.38 万平方米，建成区绿化覆盖率达到 42.5%。

镇北堡镇荣获全国“绿水青山就是金山银山”实践创新基地。

**海绵城市建设成效显著。**南部片区海绵城市示范项目、文萃街及金波街规划路地下管网工程已全面竣工。新建地下雨水调蓄池 4.5 万方、雨污管网 60 公里；完成商储小区、文沁园小区、财运小区等 33 个小区共计 68 万平方米海绵化改造；整治内涝积水点 35 处；银川南部片区海绵化城市改造等 5 个内涝治理工程全面完工。改造过程严格遵守“渗、滞、蓄、净、用、排”等海绵城市建设技术要求，通过实施透水路面铺装、下沉式绿地改造、雨水收集罐安装、溢流型雨水口设置等工程措施，有效实现小区内雨水径流量与污染物源头控制，确保小区满足年径流总量控制率 85%，显著提升小区雨水积存和蓄滞能力，缓解内涝积水等问题。

**特色街区改造效果显著。**西夏区创建了怀远观光夜市、漫葡·看见贺兰沉浸式演艺小镇 2 个国家级夜间文化和旅游消费集聚区，打造同心街、淳风巷等 3 条特色街区。怀远市场基础设施改造全面完成，怀远夜市暖心驿站获评全国总工会“最美驿站”。怀远红酒街集文旅体验、红酒展示销售、文化传播等功能于一体，成为“世界葡萄酒之都”的展示窗口。怀远夜市成为宁夏乃至西北地区夜市的“流量”代表和宁夏商文旅融合发展新地标，荣登多个榜单第一，亮相半年接待游客超 80 万人次。

### （七）历史文化保护成效明显

**西夏陵世界文化遗产申遗成功。**西夏陵作为宁夏首个世界文化遗产，于 2025 年成功列入《世界遗产名录》，成为“十四五”期

间我国文化遗产保护领域的重大标志性成果。在此期间，西夏陵实施了多项文物本体保护及数字化工程，包括建设西夏陵国家考古遗址公园标本库房等一系列重点项目，有效推动了文化遗产在科技保护、数字化存档与互动展示方面的创新融合。

**协同推进历史文化建筑的保护。**西夏区通过申遗、科技赋能、活化利用和党建引领四大策略，协同推进历史文化建筑的保护与可持续发展。科技方面引入三维扫描、虚拟重现等手段，加强文物监测与维护；活化利用结合文旅融合，开发多层次文化产品，增强公众参与和文化遗产；党建引领发挥基层党组织作用，形成政府、专业机构和社会共同参与的保护机制。这些举措深化了文化遗产价值挖掘，实现保护与发展的良性互动，为同类遗产地可持续发展提供借鉴。

## 二、存在问题

结合《银川市城市体检》的具体评估指标与结论，本次分析将围绕住房、社区、街区和城区四个空间维度展开，系统梳理当前城市发展中存在的短板与不足。经过实地调研、数据比对，归纳出以下七个主要问题类型，具体包括：

### （一）老旧危房改造难度大

**老旧危房分布广数量多，安全隐患较大。**西夏区住房城乡建设和交通局通过对西夏区城中村、南部片区、北部片区、城市片区的危旧房屋摸排鉴定，已摸排统计共有C级和D级危旧住房483栋，涉及居民2797户，部分因建设年代久、抗震不达标、地震受

损等需紧急改造，住房安全形势较为严峻。危旧房屋主要分布在农垦干校家属院、学怡园、学仕园、瑞祥苑东区、广电厅家属院、文化宫家属院、银川运输公司家属楼等小区，改造涉及范围广，涵盖 51 个片区，需统筹安置与专项债争取，部分片区暂不具备拆除条件，安置存在少量缺口，需推进安置区建设及前期手续办理以保障改造推进。

**老旧小区占比高，居住品质有待提升。**西夏区现有住宅小区 221 个，其中 2005 年以前建成的老旧小区共 122 个，占住宅小区总数的 55%。现状未实行物业管理小区有邮电小区、亚麻北区、幸福苑小区、建科院小区等。西夏区 2000 年底前建成的城镇老旧小区基本改造完成，根据今年城市体检结果，西夏区部分既有居住小区仍存在外墙装饰材料 and 保温材料开裂、损坏、脱落和屋面排水不畅、漏水，部分多层住宅尚未加装电梯和楼梯间未沿墙加装扶手等安全隐患及功能不完善的问题，仍需因地制宜开展部分居住小区差异化提升改造。

**城中村及城市危旧房改造政策缺位。**改造政策体系不完善，项目推进缺乏统一依据，项目落地实施缺少清晰、稳定的政策指引和操作规范，影响项目启动和规范操作。相关土地规划支持政策尚未明确，导致安置区土地供应与规划指标核定缺乏明确政策依据。

## **（二）公共服务体系仍有欠缺**

**公共设施建设滞后。**城区维度方面妇幼保健机构数量仍有欠缺；街区维度方面绿化活动场地服务半径覆盖率和生鲜超市（菜市场）覆盖率较高，但中学服务半径覆盖率较低、配建文化活动和多功能运动场地未达标，基层公共服务设施包括养老、教育、医疗等设施的建设仍然显得不足，基层医疗机构的设备简陋、专业人才匮乏，图书馆、文化馆、体育场馆等设施在基层社区的覆盖率较低；

**基层公共服务设施覆盖不均匀。**社区维度方面问题集中在设施完善和社区公服配套方面。西夏区部分社区仍存在婴幼儿照护服务设施分布不均衡、社区卫生服务机构不完善、养老服务设施面积不达标、幼儿园和社区卫生服务机构数量不足等问题。西夏区兴盈六队、老火车站以北区域等多处区域在公共绿地、活动场所以及停车位数量等方面配置较低。根据城市体检报告分析基层社区公服配建仍有欠缺，其中养老设施不达标的 16 个社区、未配建 7 个社区，老人家食堂覆盖率仅达到 45.66%，幼托机构不达标 1 个社区、未配建 24 个社区，幼儿园不达标 10 个社区、未配建 24 个社区，小学学位缺口 850 个学位，卫生服务站未配建 23 个社区。

### （三）产业空间质量有待优化

**老旧厂区改造待推进。**西夏区老旧厂区共计 21 处，总占地面积达到 6495.24 亩，分别为兰星油库、原银川市罐头厂、一建八分公司原空心板预制厂、佳通轮胎厂、宁华路街道水管处砖厂、

常柴银川柴油机厂、宁夏电影制片厂、801 文化创意产业园、宁夏隆基宁光仪表有限公司老旧厂区、原益通石化大院老旧厂区、工字号创业园老旧厂区、荣盛铁合金厂老旧厂区、宝塔实业（西轴）等。老旧厂区存在占地面积较大，产权权属复杂征拆难度大，导致企业开发意愿较低。

**低效用地规模较大，开发难度大。**西夏区截至目前梳理 80 余宗、12000 多亩低效能用地。其中：土地面积较为集中、可再开发的用地共计 34 宗，总面积 7836.81 亩，包括存量工业用地 21 宗（总面积 6495.24 亩）；存量住宅用地 13 宗（总面积 1341.56 亩），低效城镇住宅用地零散分布于城区各处，由于地块小、土地归宗困难、产权不清晰等问题一直难以有效开发利用。低效用地规模庞大，土地利用不充分、效益不高，由于规划限制、产权复杂、地理位置较差等因素再开发比例有限，盘活利用难度较大。危旧房屋存量较大，涉及居民住房安全和生活质量存在较大隐忧，开发整治的资金需求庞大，无社会资本引入难以推进实施。

#### **（四）基础设施需求不断提升**

**基础设施供需矛盾突出，设施老化维护成本逐年增加。**西夏区大部分市政道路均为雨污合流，辖区 3 个排水泵站（每小时最大输送能力 1.4 万立方米）和 2 座污水处理厂（日处理量 17.5 万立方米）难以满足排涝需求。污水处理厂一级 A 标准不能完全满足不同用水对水质的需求，用于灌溉时含盐量、微生物等指标超标，制约了再生水推广利用。道路养护压力逐年提升，养护人员

配置和资金配置压力大。部分市政设施管网及配套设施老化严重，检查井破损，设备损坏，频繁的维修和抢修工作给居民的日常出行和生活秩序带来了干扰。城市道路网密度、市政管网管线智能化监测管理率、城市信息模型（CIM）基础平台建设三维数据覆盖率和城市运行管理服务智慧化水平等方面仍存在较多不足。

**机动车保有量激增与停车资源不足的矛盾日益突出。**老旧建筑停车泊位配建标准较低，存在历史欠账停车缺口大，大量业主被迫将车辆停放在小区道路两侧甚至小区外的城市支路，不仅挤占消防通道、人行通道，还导致小区内部及周边道路常年拥堵，严重影响居住环境与出行安全。智慧停车系统初步建成，但数据孤岛、设备老化等问题显著，导致智慧化管理水平滞后、停车泊位利用率不高。西夏区停车泊位缺口 8000 余个，新能源充电桩缺口 790 个，停车资源供给跟不上机动车保有量增速，车位缺口仍然较多。

### （五）房地产行业发展进入低迷期

**房地产行业发展低迷。**西夏区房地产市场呈现“量缩价跌、供应停滞”的局面，商品房销售面积和金额均下降，市场活跃度降低。土地市场冻结，房地产开发企业投资规模缩减，尤其是民营企业投资意愿不强，2024 年无住宅用地成交，2025 年上半年无新开工项目。房地产业发展低迷的原因有以下几个方面。一是经济增长动能波动削弱房地产发展支撑力；二是城市配套与环境短板制约区域吸引力，城市基础配套设施完善度、教育资源优质度

及生态环境宜居度，是影响人口集聚与住房需求的关键支撑要素；三是人口总量进入缓慢减少阶段，常住人口总量由增转减，2023年常住人口45.61万人，2024年首次减少至44.28万人，减少的原因主要为人口自然增长动能持续弱化，人口机械流动趋势逆转，2024年净流出人口达1.48万人。人口发展格局的变化导致西夏区住房总需求增长后劲不足乃至收缩，市场去化压力持续累积，人口因素已成为阻碍房地产市场活力充分释放的关键因素。

### （六）城市开敞空间及环境质量仍待提升

**海绵城市建设仍有短板。**从西夏区已实施的海绵城市建设项目来看，项目主要集中在住宅小区改造方面，城市公园广场、绿地、河渠水系等设施，在海绵城市建设中的关注度不高，自然降水的源头控制和利用率较低。同时，西夏区城市建成区大部分市政道路均为雨污合流，难以满足排涝需求。海绵城市建设项目建成后投入使用后，维护管理方面仍存在短板。海绵城市建设偏向于公共基础设施改造，项目的投资回报周期较长，收益不明显，社会资本参与海绵城市建设的积极性不高。

**开敞空间分布失衡。**开敞空间北部贺兰山沿线绿地多，但文昌街、西花园路、怀远夜市等人口密度高的区域，由于土地资源受限，口袋公园、社区广场严重不足，居民近距离休憩需求难以满足。

### （七）历史文化有待活化利用

**历史文化资源保护开发不足。**西夏区主要有1处世界遗产和

5处历史建筑，包括西夏陵、银川火车站候车大厅、银川市长城机床厂厂房、银川涤纶厂、银川第二毛纺厂厂房、银川市宁夏大学“拐角楼”，其中西夏陵在2025年成功列入《世界文化遗产名录》。现状除西夏陵外，其余5处历史建筑的保护与活化利用均存在明显短板。银川火车站候车大厅、银川市长城机床厂厂房等工业遗存虽被列入保护名录，但日常维护资金不足，部分建筑存在外立面破损、内部结构安全隐患等问题，且缺乏系统的功能植入与展示规划，长期处于闲置或低效利用状态。银川涤纶厂、银川第二毛纺厂厂房等工业遗产的文化价值挖掘深度不够，未能形成具有吸引力的工业旅游线路或文创孵化基地。银川市宁夏大学“拐角楼”作为教育类历史建筑，其学术历史与建筑美学价值尚未得到有效阐释与公众传播。

**历史文化资源的转化效能亟待提升。**西夏陵作为世界文化遗产，其展示手段仍以传统静态陈列为主，沉浸式体验、数字交互技术应用不足，难以满足多层次游客需求。围绕历史建筑开发的特色文化街区或主题游线尚未形成规模，导致历史文化资源呈点状分散，未能串联成具有区域影响力的文化景观带。同时，本土历史文化研究与普及教育投入不足，专业人才匮乏，使得西夏区丰富的历史文脉（如西夏文化、工业文明、移民文化等）缺乏系统梳理与创新表达，公众认知度与认同感有待增强。此外，历史建筑周边环境整治与基础设施配套不完善，也制约了其文旅价值的释放与可持续发展。亟须建立“保护-研究-活化-传播”的全链条机制，推动历史文化从“保下来”到“活起来”的实质性

跨越。

## 第三章 空间结构

衔接《银川市国土空间总体规划（2021—2035年）》“两带两轴、四心多片区”的主城区空间结构和《银川市城市更新专项规划（2021—2035年）》内“中外三圈、二轴三心四点六片区”的更新结构，紧扣西夏区资源禀赋、发展诉求与更新实际，提出西夏区“一脊塑联、一廊揽胜、两芯赋能、七区复兴”的“1127”城市更新空间结构。

### 一脊塑联（北京路有机更新主轴）

北京路是银川城市发展历程中的核心主轴线与结构性骨架。向西连以贺兰山东麓葡萄酒文化为特色的国际文旅廊道，中部串联西夏区、金凤区、兴庆区，向东接以黄河文化为代表的黄河金岸文化旅游产业带和苏银片区，深度强化与城区、旅游景点及各功能区的联动效能，其两侧“三旧”分布最为集中，是西夏区乃至银川市有机更新主轴。

### 一廊揽胜（国际一流的复合型文化旅游廊道）

以G110国道为主轴，南北向串联西部影视城、漫葡小镇、望山民宿群、贺兰山东麓葡萄酒庄、西夏风情园、文化遗迹等特色资源，向西连接贺兰山国家森林公园、贺兰山岩画、贺兰山1958主题创意休闲区、贺兰山滚钟口等旅游景区，向东连接银川火车站、怀远城市区域核心。立足于国际旅游目的地品牌体系的构建，全面整合西夏区丰富文旅资源，以西夏区西夏历史文化、边塞文

化、贺兰山文化、农耕文化、葡萄酒文化、影视文化等多元文化为核心吸引力，构筑“山盟西道”文旅体系和城市配套体系一体化的国际一流的复合型文化旅游廊道。

### **两芯赋能**

**服务芯（怀远片区）：**以片区城市更新为契机，以文萃北街地下改造为依托，通过商业升级、文旅融合、交通优化、空间改造、服务提升等路径高标准建成“西夏片区综合服务核心”，构建集“吃住行游购娱、商养学闲情奇”为一体的综合性消费服务核心。

**会客芯（站前片区）：**以银川火车站为载体，依托火车站周边兴盈市场、城中村等低效用地更新改造，引入新兴业态，优化火车站对外会客厅形象。结合安置区建设，打造“四好”宜居社区，全面激发站前片区发展活力。

### **七区复兴**

七大更新区包括交通枢纽活力区、文旅康养休闲区、科教兴城智慧区、怀远商圈服务区、产城融合提质区，商贸物流流通区、垦地融合示范区，各更新区紧扣新发展理念，聚焦老旧危房改造、公共服务健全、产业空间提质、基础设施完善、住房战略转型、绿色韧性提升、历史保护传承七大任务推进建设，全面提升城市综合承载力和可持续发展能力。

**交通枢纽活力区：**利用银川火车站综合交通枢纽功能实现宁夏、银川融入全国高铁经济格局，以商贸商务及旅游服务功能打造服务宁夏全域的城市客厅，联动兴盈市场与城中村改造，引入

新兴业态，以复合化、活力化的城市中心建设来带动周边地区的发展，形成房地产投资新增长点，全面激发站前片区发展活力。

**文旅康养休闲区：**该片区紧邻贺兰山东麓国际文旅廊道，依托距离西夏陵、规划野生动物园、西夏风情园等核心文旅资源较近的优势，结合锅炉辅机厂家属区、农垦五区平房区等多个危旧房（城中村）改造及安置区建设契机，以北京路城市生态景观轴为核心引领，打造集特色民宿、康养休闲、文化体验于一体的低层低密度休闲空间，推动房地产向文旅康养业态转型发展。

**科教兴城智慧区：**该片区作为区域教育和科技资源的核心承载区，聚焦产教融合、科技创新、人才培养，城市功能提升四大方向推动智慧城市、智慧校园和智慧社区建设，通过政策支持、校企合作和资源整合打造集教育、科研、生活于一体的现代化片区。并以教育小镇为引擎，完善片区交通、医疗、文化、绿化等配套设施，提升宜居宜业环境，打造人才住房与品质社区标杆。

**怀远商圈服务区：**该片区作为“三旧”分布最集中的区域，在现有怀远观光夜市、怀远市场、怀远红酒街、宁阳广场、浙江商城、新市区百货大楼、同心路市场、西夏万达等商圈体系基础上，结合佳通轮胎、801文化创意产业园、工字号创业园等旧厂区改造，以及危旧房改造、文萃街“平急两用”地下空间等改造工程，引进与怀远商圈整体定位相适应的新业态、新模式、新场景，不断提升吸引力，增强集聚效应。推动商业、文化和旅游等产业深度融合，将美食盛宴、文化艺术、时尚潮流、特色街区融为一体塑造高颜值、高体验、高人气三位一体的商业环境，以味

蕾之享受（悦口）、商业之绵长（悦情）、文艺之畅游（悦景）、业态之精致（悦意）的四悦品质打造银川吃喝玩乐目的地、夜间经济新地标、创意潮咖大秀场、集体记忆文旅区。加强商圈精细化管理，完善配套设施，规范运营管理，提升服务水平，营造安全、舒适、便捷的消费环境，打造特色鲜明、业态多元、错位发展、功能完善的现代商圈体系，更好满足人民群众多样化、品质化消费需求。

**产城融合提质区：**深化银川经济技术开发区与西夏区在产业转型升级、基础设施提升、安全生产共管、生态环境共治等方面联动发展，形成资源共享、优势互补的现代化产业体系。兴泾镇借力一带一路、国际陆港产业，依托银川公铁物流园的建设，重点发展农贸服务和智慧物流，将兴泾镇打造为宁夏特色农产品加工外销承接地、银川市商贸物流服务镇，全面提升现代商贸物流和银川公铁物流园区的配套服务功能。

**商贸物流流通区：**重点围绕润恒城、军马场靠近农产品供给区的区位优势以及相邻沈阳快速路、高速路的交通优势打造商贸物流流通区。其中润恒城发展应立足西夏区、服务银川市、辐射西北地区，以冷链物流为核心，以数字化转型为抓手，以民生保障为基础，通过盘活资产、完善功能、创新模式、多元经营，打造集“冷链仓储+农产品交易+加工配送+电子商务+会展经济”于一体的现代化综合服务平台，成为银川市乃至西北地区农产品流通的重要枢纽和西夏区经济发展的新引擎。军马场以历史文化挖掘、历史建筑—保护和利用为出发点，打造农牧场特色街区，联

动改善周边人居环境，满足辖区宜居需要，带动和刺激周边消费提升，增加沿街商户收入，推进城市街巷精细化治理和城市更新及经济赋能同步发展。

**垦地融合示范区：**将位于城镇开发边界内的贺兰山农牧场、南梁农场、平吉堡农场通过旧村庄改造，土地综合整治，探索“全域土地综合整治+城市更新”双轮驱动垦地融合发展新模式。改善生产生活条件和生态环境，解决一二三产业融合发展用地问题，为垦地融合、城乡融合协同发展奠定基础，为推进高质量发展提供有力支撑。

## 第四章 规划目标

### 一、总体目标

以城市有机更新为核心抓手，通过五年不懈努力，实现人居环境安全焕新、社区功能完整便捷、低效空间活力重生、交通体系畅达互联、公共服务优质均衡、基础设施坚韧高效、生态本底绿意盎然、历史文脉触手可及。将西夏区建设成为产业兴旺、人才汇聚的创新之城；历史与现代交融的美丽之城；功能完善、服务优质的宜居之城；安全韧性、绿色低碳的韧性之城。塑造一个既有历史厚度又有发展活力的新西夏。

### 二、分项目标

（一）实现老旧危房改造攻坚，营造宜居人居环境。到 2030 年，聚焦建筑安全隐患消除与居民居住品质提升，系统推进危旧房与老旧小区改造更新，让居民住得安心放心。按照“D 级应拆尽拆、C 级应修尽修”原则，完成西夏区范围内危旧房改造；按照“先基础、后完善、再提升”原则，围绕安全保障、基本生活需求、生活便利优化、社区服务供给等重点，完成 15 个老旧小区改造任务。

（二）构建健全公共服务体系，打造完整社区样板。到 2030 年，建立健全多层次、全覆盖的公共服务网络，充分利用存量闲置房屋和低效用地，优先补齐民生领域公共服务设施短板。构建

覆盖全域、方便可及的教育设施网络；实现城乡图书馆、文化馆、文化广场等文化设施基本覆盖；完成城乡全民健身体育设施建设；补齐医疗卫生服务短板，实现基层医疗机构标准化建设基本覆盖；健全居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系和健康支撑体系；围绕好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设目标，每年新建或改造完整社区2个，打造“设施完善、服务优质、治理有效、居民幸福”的完整社区样板。

**（三）深化产业空间质量优化，助力产业转型升级。**到2030年，聚焦产业空间提质与商业活力提升，推动西夏区产业转型升级。老旧厂区方面，重点实施佳通轮胎、兰星油库、原银川市罐头厂等旧厂区改造，通过功能置换与再开发激活存量资源；商业升级方面，推进文萃街“平急两用”地下空间等立体消费载体建设，完成兴盈市场及西花园巷等5条商业街巷改造，实现功能完善、业态创新，全面提升区域价值与发展活力。

**（四）筑牢基础设施支撑底座，强化发展保障能力。**到2030年，打通城镇交通堵点，提高道路网密度，对外交通拓宽道路4条，干道下穿铁路2条，主次干道连接延伸12条，新建支路25条，打通巷道8条，完善兴泾镇、镇北堡镇交通基础设施。建成贺兰山东麓商文旅农体酒融合发展区沿山连镇、全域编织、安全多维的快、慢行游赏系统和无人驾驶公交智联环线50.97公里，串联城区内部慢行通道，构建西夏区旅游休闲慢行体系。挖掘城市道路、居民小区、公共空间停车潜力，增建地面停车场9座、立体停车场5座，合理调控临时停车需求，推动停车智能化和信

息化建设。扎实推进给水、排水、燃气、供暖等市政管线更新改造，消除城市内涝点，打造安全韧性的城市生命线。

**（五）引领房地产行业战略转型，激活市场发展动能。**到2030年，有序推进现房销售、存量商品房去库存，优化供需结构。以教育小镇为引擎，打造人才住房与品质社区标杆。依托贺兰山东麓国际文旅走廊，在北京路与乌玛高速交叉口以东宏图街两侧区域，打造集特色民宿、康养休闲、文化体验于一体的低层低密度的复合型高品质地产项目，推动房地产战略转型。依托银川火车站，联动兴盈市场与城中村改造，引入新兴业态，打造商业、办公、居住等多业态、多功能混合的活力圈层，形成房地产投资新增长点，全面激发站前片区发展活力，优化门户形象。聚焦城镇低效用地再开发，让闲置资产焕发新生，变身品质社区。

**（六）创建城市绿色发展样板，塑造蓝绿韧性空间。**到2030年，构建“一轴三横两纵多节点”的生态空间格局，推动绿地系统从“零星点缀”向“系统覆盖”跃升，夯实区域生态韧性基底，完成3个郊野公园（西郊森林公园、犀牛湖湿地公园、贺兰山野生动物园）、6个综合公园（八一公园、民族文化公园等）、17个社区公园（红领巾公园、逸园等）、6个专类公园（文昌植物园、落虹园等），11个游园（文昌园、西夏七小小微公园等口袋公园）新建、续建和提升改造，实现“300米见绿、500米见园”的民生目标，让绿色成为城市最普惠的公共产品。增强雨水调蓄与循环利用能力，提升城市应对极端天气的韧性水平，实施西夏区同安小区一期、嘉宝花园小区海绵城市改造。

**（七）守护历史文化遗产根脉，彰显本地人文特色。**到 2030 年，全面构建“分级分类保护+四级设计管控”双协同体系，高质量传承保护并活化利用辖区西夏陵等各级文物资源及银川火车站候车大厅、长城机床厂厂房、银川第二毛纺厂厂房、宁夏大学“拐角楼”等历史建筑，建立系统完整的历史文化遗产保护利用机制。推动文物资源与城市更新、公共服务、文旅发展深度融合，基本形成“工业旅游+研学教育”融合发展格局，让文化遗产在严格保护中延续永存、在创新利用中焕发新机、在民生融合中惠及公众，将西夏区打造成为全国历史文化保护与城市更新协同发展的示范标杆。

## 第五章 核心任务

### 一、攻坚老旧危房改造，营造宜居人居环境

**稳妥推进城中村和危旧房改造。**“十五五”期间，平稳有序推进城中村改造，彻底消除安全隐患，同步推进危旧房提质改造，坚持分类施策、精准攻坚，加快D级危险住房拆除改造，通过加固、改建、重建等方式，稳妥推进国有土地上C级危险住房、国有企事业单位非成套住房改造，切实保障群众住房安全。改造范围涵盖城中村、南部片区、城市危旧房、北部片区等四大项目，涉及51个片区、共计6727户，拆迁总面积约63.48万平方米。在安置方面，规划建设包括城中村安置区、76亩安置区、西干渠安置区、学仕园安置区、区建二公司安置区等，总规划用地面积约517.53亩。其中，部分安置区如糖五连安置区作为备选，可安置541套，具备一定灵活性。整体安置规划拟安置套数基本覆盖拆迁户数的需求，整体结余33套，并储备541套作为补充，确保安置工作有序推进。改造过程中，针对不同片区特点采取差异化安置方式，如货币化安置、房票安置，就地安置等，统筹考虑居民意愿与城市规划要求。同时，部分暂不具备拆除条件的片区如编织袋平房区，以及已纳入其他开发项目的区域也纳入整体统筹，确保改造工作的系统性和协调性。

**实施老旧小区改造，提升居住环境。**“十五五”时期，西夏区将统筹推进15个城镇老旧小区改造提升工作。本次改造覆盖亚

麻小区（南区）、盈北苑小区、同安小区（一期）、燕宝花园等建成年代较早、配套设施短板突出的老旧小区，涉及辖区4个街道、12个社区，总计改造住宅7224套、楼栋160栋，改造总建筑面积达65.17万平方米，计划总投资22792万元。改造内容将聚焦居民急难愁盼问题，统筹实施楼本体保温防水修缮、楼梯间环境整治、架空线缆规整，以及小区内道路硬化、给排水管网更新、绿化景观提升、地下管网提质等基础设施升级工程，全面补齐老旧小区配套短板，完善社区服务功能，推动老旧小区实现“功能完善、环境整洁、管理有序、安全宜居”的改造目标，切实增强辖区居民的获得感、幸福感、安全感。

### 专栏1 危旧房改造和老旧小区整治改造项目

#### 一、实施危旧房拆除重建，消除住房安全隐患

1、西夏区城中村改造项目：位于兴华家园安置区北部，解决兴盈市场、老火车站以北区域等4个片区554户居民的安置问题。采用异地安置模式，消除城中村安全隐患、改善人居环境的标杆项目。

2、西夏区城市危旧房改造项目：对已鉴定的九小及周边小区、区建二公司家属区等8个C/D级危房片区进行改造，新建安置区位于大连路以南。项目采用“原址回迁+异地安置+货币补偿”的多元模式，系统性解决危旧房问题。

3、西夏区南部/北部片区城市危旧房改造项目：两大项目分别覆盖14个和16个危旧房片区，采用异地安置方式，规划建设现代化安置社区，彻底改善南部、北部片区大量居民的住房条件，是“十五五”期间危旧房改造的核心攻坚工程。

4、原自治区环境监测站家属区棚户区改造项目：由社会资本投资建设的高层住宅楼项目，是盘活存量土地、通过市场化方式完成棚户区改造的典型案列。

## 二、实施老旧小区改造，提升居住环境

1、西夏区老旧小区改造项目：本项目针对延燕宝花园等 15 个老旧小区开展专项改造，涉及辖区 4 个街道、12 个社区，总计改造住宅 7224 套、楼栋 160 栋。

## 二、完善公共服务体系，推进完整社区建设

紧扣自治区城市更新与完整社区建设部署，锚定《关于持续推进城市更新行动的意见》要求，以完整社区建设为核心抓手，将习近平总书记“把服务老百姓的各项工作做深做细做到位”的嘱托转化为实践行动，全力推动从“住有所居”到“住有优居”的品质提升，为辖区高质量发展筑牢民生根基。立足城市体检前置成果，西夏区严格对照自治区完整社区建设六项核心标准与评价细则，系统梳理公共服务短板，构建“轴带引领、全域覆盖”的建设格局。依托七个街道空间布局，沿北京路、贺兰山路轴线精准选取西花园路街道兴洲南社区等十个示范单元，实现每个街道至少覆盖一个建设项目，同步衔接“四好”建设要求，将完整社区建设与老旧小区改造、民生项目落地深度融合，为居民打造步行可达的幸福生活圈。

**以教育资源精准布局满足不同群体需求。**立足教育强国建设全局，紧扣发展新质生产力战略要求，以统筹教育科技人才一体

化发展为引领，聚焦基础教育优质均衡发展核心目标，构建公平普惠、特色鲜明、智能高效的现代化教育体系。聚焦民生关切与区域实际，深化校园配套与社区服务融合，按“一校一中心”标准完善学校周边服务功能，重点布局课后服务点，系统破解家长“接送难”等急难愁盼问题；针对镇北堡镇、兴泾镇、南梁农场、平吉堡农场、贺兰山农牧场等涉农区域，锚定农村托育短板，在学校周边构建“幼儿园+托育”一体化服务链条，夯实学前教育普及普惠基础，严格落实小区配套幼儿园建设与管理政策，确保资源供给精准匹配人口分布。以义务教育标准化建设为支撑，强化项目驱动作用，加快推进银川市第十六中学、银川市第四十五中学（高中部）等新改扩建项目实施，科学规划校园功能布局，配齐配足教学、实验、运动等标准化功能室及设施设备，通过新增优质学位供给，着力化解大班额、大校额及生均资源不足等突出矛盾。建立学龄人口动态监测与资源统筹机制，结合区域人口数量与分布变化，灵活调整学校办学规模、班级设置及校舍资源配置，实现学位供给与人口发展的精准适配，优化基础教育空间布局。深化普通高中育人模式改革，实施特色建设计划，支持银川二十四中、宁夏大学附属中学等校打造学科优势、艺体特色、科技教育等个性化品牌，积极发展综合高中，探索普职融通育人路径，为学生提供多样化成长选择。顺应教育数字化转型趋势，加大信息化基础设施投入，全面推广实时交互、虚拟现实、智能备课、个性化学习等“AI+教育”新模式，以技术赋能教育质量提升，筑牢基础教育高质量发展根基。

以自治区级医院为核心引擎，推动优质医疗资源梯度下沉，构建覆盖城乡的服务网络。推动优质医疗资源下沉，健全城乡医疗服务网络。依托自治区医院辐射带动作用，争取区、市级公立医院下沉优质医疗资源，通过专家驻点、技术帮扶、科室共建、专科联盟、远程协作等方式提升县域医疗机构能力，破解农村居民“看病远、看专家难”问题。聚焦健康老龄化目标，构建全链条医养结合服务体系，健全老年患者急症转诊“绿色通道”与远程会诊机制，提升应急救治效率。以家庭医生签约服务为抓手，为老年慢性病患者提供定期健康监测、个性化诊疗等连续服务。支持养老机构按标准内设医务室或护理站，配备专业医护人员与设备，实现“养中有医、医养结合”。实施基层医疗卫生机构标准化建设工程，推进宁华路、文昌街等社区卫生服务中心改造，改造西夏区南梁农场、平吉堡、贺兰山农牧场卫生院，配备相应的医疗设备。在宁华路街道园林场社区推动医育结合，由基层医疗机构延伸托育服务，提供婴幼儿照护服务，结合医疗专业技能，提供婴幼儿护理、中医按摩、疾病预防等专业指导，实现医疗服务与托育需求无缝衔接。加快推进国家中医疫病（宁夏）防治基地、中西医协同“旗舰”医院等项目建设，全面提升区域医疗服务水平与公共卫生应急能力。

以“智能协同+人文关怀”为核心，打造全场景适老服务体系。在8个智慧养老示范社区（西花园路街道兴洲南社区、北京西路街道金波路社区等），聚焦独居、失智、失能老人开展“一户一策”智能适配：统一配备带定位、心率监测、一键呼救功能的智

能手环，在居家关键区域安装紧急呼叫按钮，设备终端直连社区养老服务中心与家属手机，形成“老人触发—平台预警—社区响应—家属联动”的4分钟应急链条；结合宁夏老年人生活习惯优化设备，手环增设“宁夏方言语音提醒”模块，支持方言播报服药、天气信息，紧急呼叫关联“助老志愿者队伍”，提升服务适配度。同时，8个社区搭建智慧养老服务平台，整合健康监测、上门护理、助餐预约功能，老人可一键预约“宁夏风味助餐”（羊杂碎、蒿子面等）、“传统理疗”等特色服务。镇北堡镇、兴泾镇等涉农区域推广“菜场+养老服务站+绿地”模式，养老服务站与当地葡萄酒庄园合作开设“银发研学课堂”，组织老人学习葡萄酒酿造、体验种植，让康养服务兼具实用性与地域特色。

**聚焦文化赋能，以构建普惠均等、便捷高效的现代阅读服务网络为目标，深入推进全民阅读工程。**持续深化公共图书馆总分馆制改革，实现资源共享、服务协同。加快推进全民阅读标准化建设，打造一批设施完善、服务规范、特色鲜明的全民阅读标准化服务站；因地制宜新建一批集阅读推广、信息咨询、文化交流于一体的阅读联盟点和嵌入城市商圈、社区、公园的“城市书房”“口袋书屋”，推动阅读空间向基层延伸、向群众贴近；聚焦居民多样化、品质化精神文化需求，打破传统公共文化设施功能边界，创建一批“阅读+”融合型新型文化空间。鼓励整合图书阅读、艺术展览、文化沙龙、轻食餐饮、创意市集等多元业态，打造兼具文化体验、社交互动、休闲消费功能的“文化综合体”，推动公共文化服务从“单一供给”向“场景化服务”转型，提升公共

文化空间的吸引力、承载力和用户黏性。强化公共文化设施运营监管。建立健全公共文化设施常态化监管机制，完善设施运行绩效评价体系，将群众满意度、服务使用率等核心指标纳入评价范围，推动设施从“建好”向“用好”转变。优化设施资源配置，鼓励通过政府购买服务、引入专业运营机构等方式，提升公共文化设施专业化运营水平和综合服务效能。打造群众喜闻乐见的文化活动品牌。坚持以人民为中心的工作导向，策划推出一批接地气、有温度、惠民生的文艺演出和文化节庆活动。持续深化“文化西夏花开四季”品牌建设，常态化开展“送戏下乡”“文化大集”“戏曲进校园”“全民艺术普及”等群众文化活动，推动优质文化资源向乡村、社区、学校、企业下沉。鼓励群众自编自导自演文化作品，培育基层文化骨干和文艺团队，激发群众文化创造活力，让城乡居民共享文化发展成果，不断提升文化获得感和幸福感。

**聚焦健身需求，优化城乡健身场地设施布局。**在人口密集街区嵌入式建设小型绿地健身点，标配漫步机、太极揉推器等群众喜闻乐见的健身器材，结合盈北家园等社区实践经验，针对老龄化社会趋势，在社区健身设施中增设扶手式等适老化设备，提升老年人健身便利性与安全性。以织密城乡健身场地设施网络为目标，统筹规划一批体育公园、户外运动场地设施，社区运动健康中心和标准化社区全民健身站点，加快构建城区“10分钟健身圈”、农村“15分钟健身圈”，让群众在家门口就能享受便捷的健身服务；积极引导社会力量参与全民健身场地设施建设，拓宽场地供

给渠道。充分挖掘城市空间潜力，鼓励利用老旧小区、旧工业厂房等城市剩余空间，通过改建、新建等方式，盘活存量资源，增加体育场地设施供给，缓解健身场地不足的矛盾。加快重点体育项目建设，提升体育设施承载能力与服务能级。推进贺兰山全民健身中心项目、西夏区全民健身中心、宁夏贺兰山体育运动训练基地等重大体育项目建设，完善项目建设保障机制，确保项目按时建成投用；支持贺兰山运动休闲公园功能设施提升改造，丰富公园体育服务功能，积极创建国家级体育公园，打造区域性体育休闲地标。全面提升公共体育场馆服务水平，以贺兰山体育场为重点，推动其向现代化智慧城市体育服务综合体转型，集成体育赛事、健身休闲、培训教育、商业服务等多元功能，提升场馆综合运营效益与服务质量；深化体育场馆开放共享，升级体育服务品质，打造智慧化、多元化健身场景。推动公共体育场馆、学校体育场馆向社会免费或低收费开放，完善开放管理制度，提高场馆利用率，为群众参加体育运动提供更多便利。在活力充沛的节点区域，布局智慧健身场馆，配备智能跑步机、体测仪等智能化健身设备，开发并推广手机 APP 预约使用、运动数据实时查看等功能，提升健身服务的便捷性与智能化水平；结合区域生态资源优势，打造“运动+生态”的休闲健身场景，推动体育与生态、文化、旅游等产业融合发展，丰富群众健身选择；注重体育资源均衡配置，筑牢全龄友好的体育服务保障网。在社区卫生服务中心周边合理布局中型体育活动场，设置篮球场、羽毛球场等群众参与度高的运动场地，定期组织开展“社区运动会”“民族传统体

育体验”等群众性体育活动，促进体育与卫生健康融合，方便群众在享受医疗服务的同时参与体育锻炼。针对老年人、残障人士等特殊群体，强化体育服务保障，推动怀远夜市等重点公共场所无障碍设施100%改造达标，在智慧健身场馆等健身场所增设坡道、扶手等无障碍设施，消除残障人士参与体育活动的障碍，确保不同年龄段、不同群体都能平等、便捷地参与全民健身，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

## 专栏2 公共服务设施重点项目指引

### 一、区域公共服务设施建设

#### 1. 教育

**银川市第四十五中学新建项目：**新建教学楼、综合楼、图书馆、风雨操场、操场及室外配套设施，总建筑面积23484平方米。

**银川市第十八中学扩建项目：**本项目占地面积16.55亩，总建筑面积为12104.04平方米，包括1#综合楼，2#实验楼，3#公厕。1#综合楼为地上3层，总建筑面积为5337.41平方米。2#实验楼为地上3层，地下1层，总建筑面积为6380.45平方米，其中地上建筑面积4310.45平方米，地下建筑面积2070.0平方米，为人防地库及设备间。3#公厕为地上2层，总建筑面积为386.18平方米。室外设施：外网工程、综合楼、实验楼周边的绿化景观及消防道路，新建围墙213.47米。项目建成后将提升学校办学条件。

**西夏区第二十三小学新建项目：**西夏区第二十三小学新建项目位于丽子园街以东、黄河路以南（兰星油库），项目投资概算12000万元，占地约39.24亩，规划总建筑面积约18224平方米，建设内容包括新建综合楼、教学楼、风雨操场及附属配套设施工程，设置教学班36个，建成后可提供

学位 1620 个。

**银川市第十六中学扩建项目：**新建综合楼及教学楼及附属设施，建设规模 1.62 万平方米。

**银川市第四十五中学（高中部）：**建设教学楼、综合楼、风雨操场及室外配套设施，建设规模 24900 平方米。

**西夏区第二十八小学新建项目：**新建 1#教学楼、2#教学楼、3#综合楼、4#图书馆、5#风雨操场、400 米操场及室外配套设施，总建筑面积 3.8 万平方米。

**宁夏岳麓中学扩建项目：**将区建三公司北区家属区用地整合，可建用地面积为 15 亩，宁夏岳麓中学可将校区东扩，拟新建教学楼、实验楼、宿舍总计 24000 平方米，以解决宁夏岳麓中学校舍面积紧张的现状问题。

**银川市第二十四中学迁建项目：**新建教学楼、综合楼、科技楼、图书馆、风雨操场及室外配套设施，总建筑面积 36000 平方米。

## 2. 卫生康养

**西夏区老年休闲康养中心建设项目：**通过整合三甲医院资源（如自治区人民医院西夏分院）与智能化适老设施，建设集养老服务、培训、指导等功能于一体的综合性区域养老服务中心，为老年人提供从急性医疗到慢性病管理、从生活照护到精神文化滋养的全链条服务。

**西花园综合养老服务中心建设项目：**项目占地 2424 平方米，约 3.64 亩，项目选址位于西夏区西花园南巷与萌城西巷的西北角空地。拟建设综合养老服务中心建筑物 1 栋 3 层建筑，总建筑面积 1900 平方米。新增养老床位共计 38 张，其中 12 张日间照料床位和 26 张护理型床位，床均面积 50 平米/床，充分保障了老年人的生活空间与舒适度。

**西夏区认知症中心建设项目：**打造西北地区领先的认知症专业照护示范中心，配备智能监护系统、防走失定位装置等适老化设施，形成“早期筛查-专业诊断-分级干预-长期照护”全流程服务模式，整合临床数据、照护记录、康复评估等信息，为科研和临床决策提供数据支持，有效缓解本地区认知症及重度失能、失智老年人专业照护资源短缺问题。

**文昌路街道综合服务中心项目：**项目拟打造集康养、护理、老年活动、社区服务、心理咨询、空巢独居老人照护为一体的综合养老服务中心。概算总投资 1480 万元，利用原西轴厂职工澡堂场地进行建设，总建筑面积 2000 平方米，规划设置养老床位 20 张。项目运营后将有效补充社区养老服务资源，重点解决残疾、孤寡、空巢等特殊困难老年人的用餐和照护难题，丰富老年人精神文化生活。

**文昌康养中心项目：**标准件家属院已列入南部片区改造项目，计划拆除后在空地建设 3 层集中式康养服务中心，集医疗、养老、活动为一体。

**宁夏中医医院国家中医疫病（宁夏）防治基地建设项目：**项目总建筑面积 29500 平方米，地上 11 层，地下 1 层，编制床位 300 张，建设周期 2 年，设置放射、检验、微生物实验室、急诊科、PCR（基因扩增）实验室、综合检查区、手术室、重症病房等。

**中西医协同“旗舰”医院：**总建筑面积 19850 平方米，其中地下一层建筑面积为 3350 平方米、地上五层建筑面积为 16500 平方米，主要建设内容为中西医结合门诊、中药房、治未病中心、中医康复治疗区、中西医结合病房（90 床）、中医综合治疗室、急危重症中医加强监护单元、中西医结合临床研究中心等。

**西夏区兴泾镇幸福大院建设项目：**结合“合坊并寺”工作，“南三村”

每个村选择一处腾退场地进行提升改造，购置养老床位 150 张，配套建设老年饭桌、医务室、康复室等功能室，为村庄人员提供养老服务。

**南梁农场卫生院：**三层医疗建筑，建筑面积 2330 平方米，建筑高度 12.7 米，主要建设门诊、急诊、医技科室及保障系统等设施，住院（非感染病区）设置可转化病床 30 张，配套外网工程及相应医疗设备。

**平吉堡农场卫生院：**三层医疗建筑，建筑面积 2330 平方米，建筑高度 12.7 米，主要建设门诊、急诊、医技科室及保障系统等设施，住院（非感染病区）设置可转化病床 20 张，配套外网工程及相应医疗设备。

**贺兰山农牧场卫生院：**三层医疗建筑，建筑面积 2330 平方米，建筑高度 12.7 米，主要建设门诊、急诊、医技科室及保障系统等设施，住院（非感染病区）设置可转化病床 20 张，配套外网工程及相应医疗设备。

### 3. 文化体育

**贺兰山全民健身中心项目：**本项目总建筑面积约 7015 平方米。项目总投资估算 9892 万元，可以融合球类、健身操、器械健身、滑冰、体质监测等多类全民健身功能。

**银川市西夏区全民健身中心项目：**建设一栋全民健身中心（为一层公共建筑），总占地面积为 19309.6 平方米，建筑面积 3811 平方米，主要功能房间有：入口门厅、服务台、商品零售区、体质测试室、值班监控室、器械储藏室、基础健身区、健身操房、培训教室、活动会议室、网球场、多功能篮球场、羽毛球场、乒乓球桌、浴室、卫生间等辅助用房。

**西花园路街道润发兰庭北侧贺兰山路桥下公共空间功能提升项目：**贺兰山路桥下城市公共空间功能提升项目，占地面积约 12 亩，计划将此处打造为集文体为一体的综合项目，建设小型体育公园及便民停车场，规划设

置篮球场、羽毛球场地，增设相关健身设备并进行相应路面硬化。

**银川市西夏区公共文化设施（文化馆、图书馆）建设项目：**采用“山河绿谷”设计理念，打造集阅读学习、文化体验、艺术熏陶、体育健身、休闲交流于一体的现代化、综合性公共文化体育服务综合体。规划建设图书馆，设置综合借阅区、少儿阅读区、古籍与地方文献专区、数字阅读体验区等多个功能分区；规划建设文化馆，配备多功能演艺厅、展览展示厅、艺术培训教室、非遗传承工作室等。

## 二、完整社区建设

**兴洲南社区：**建设托育服务中心，总建筑面积 1080 平方米，共设 90 个托位，开设乳儿班 1 个，托小班 2 个，托大班 1 个。配套建设盥洗室、功能活动室、卫生间及室内外各类设施设备，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**西花园社区：**建设“邻里花园”综合服务中心，项目拟打造集老年康养、儿童关爱与社区交流于一体的综合性服务空间。中心内部设有老年人休闲娱乐区、健康理疗室及文化互动空间，配备青少年课外辅导区与兴趣发展教室。估算总投资 1200 万元，选址位于兴盈六队旧庄点，规划建设一栋三层综合服务中心，总建筑面积 2400 平方米。建成后将进一步促进居民之间的日常交流与活动共建，增强社区凝聚力和归属感，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**赛马社区：**规划建设卫生服务站，对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**地矿社区：**规划建设养老服务站点，规划生活照料、文化娱乐等功能分区，配备适老化设施设备，打造综合性养老服务空间，同时对标完整社

区建设，补齐各类公共服务设施，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**玫瑰园社区：**规划建设养老服务站点，规划生活照料、文化娱乐等功能分区，配备适老化设施设备，打造综合性养老服务空间，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**同心苑社区：**建设“近邻悦享朝夕”嵌入式一体服务中心，建筑面积3000平方米左右，建设集日间照料中心、社区食堂等一体的综合服务中心，对内部进行装修、采购设备等，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**宁华园社区：**建设3000平方米社区卫生服务中心综合楼及配套管网工程，实施病区能力建设、增设发热门诊、配备医疗设备，着力提升医疗服务能力和服务水平，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**学院社区：**规划建设养老服务站点，规划生活照料、文化娱乐等功能分区，配备适老化设施设备，打造综合性养老服务空间，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**兴洲北街社区：**规划建筑面积5800平方米，新建4层业务综合楼，以及管理保障用房；配套医技综合楼及发热门诊；建设医疗污水处理设施、医废暂存间、消防、室外道路、硬化、围墙等外网工程，购置相应医疗设备。规划建设养老服务站点，规划生活照料、文化娱乐等功能分区，配备适老化设施设备，打造综合性养老服务空间，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**宁朔北路社区：**建设便民综合市场，在西夏小区院内新建便民综合市场1300平方米，将小区内商贩散户集中管理，改善小区沿路摆摊的现状，

提升小区居民生活品质，同时对标完整社区建设，补齐各类公共服务设施。

**文萃南街社区：**盘活社区闲置存量用房，改造升级社区文体活动中心，布设球类场地、休闲健身、文化排练、亲子活动等功能空间，丰富居民日常休闲娱乐场景。规划打造社区便民生活服务点，整合生鲜零售、便民维修、家政服务等业态，规范零散便民经营点位，理顺街巷经营秩序。严格对照完整社区建设要求，持续完善一老一幼服务设施、基础医疗服务、便民停车及环境整治配套，不断夯实社区服务功能，切实增进群众民生福祉。

**育林巷社区：**利用社区闲置场地及老旧闲置用房，提质改造邻里文体活动场馆，设置趣味运动、老年健身、少儿游乐、文体展演等活动区域，满足全年龄段群众活动需求。统筹规划社区便民服务集聚点，规整沿街零散便民摊点，划定规范经营区域，改善街巷市容环境与出行通行条件。紧扣完整社区建设目标，逐项补齐日间照料、普惠托育、社区助餐、无障碍设施等民生配套，优化社区居住环境，提升基层便民服务实效。

**星光巷社区：**整合辖区闲置建筑空间，改建多功能群众文体活动场馆，配套建设室内运动场地、休闲康养场地、青少年活动场地，丰富辖区文体服务供给。合理选址打造社区便民农贸服务点，引导流动商户集中规范经营，根治占道经营、乱摆乱放问题，营造整洁有序社区环境。对标完整社区建设细则，完善医疗卫生、政务代办、智慧安防、休闲绿地等公共服务设施，健全社区服务体系，全面提升社区宜居水平。

**金波社区：**依托社区闲置房屋及空余场地，新建综合性居民健身文体场馆，涵盖大众健身、球类运动、老年休闲、少儿益智活动等功能板块，丰富群众精神文化生活。布局建设社区便民生活集市，统一规范辖区零散经营业态，优化便民消费场景，改善片区人居风貌。围绕完整社区建设任

务，补齐养老服务、托育托管、市政配套、邻里活动等服务短板，完善基层治理服务体系，切实提升居民幸福感。

**幸福巷社区：**盘活辖区闲置办公及闲置配套用房，改造建成全龄友好型文体活动中心，开设运动健身、兴趣培训、亲子互动、康养休闲等活动场地，丰富居民休闲生活。规划建设规范社区便民服务市集，集中疏导流动摊贩，整治道路沿线乱摆乱设现象，畅通居民出行道路。严格落实完整社区建设标准，加快完善基础民生服务、公共文体设施、便民基础设施建设，补齐服务弱项，打造宜居宜业和美社区。

### **三、实施老旧街区更新，推动工业遗存活化**

#### **（一）推动工业遗存活化**

对工业遗存实施有机更新、功能重塑与业态升级。西夏区以西北轴承厂、佳通轮胎、原橡胶厂、柴油机厂等大型厂区，以及镇北堡苏正路沿线低效工业用地为改造重点，在完整保留工业风貌与历史印记的前提下，开展保护性更新和创造性转化。一方面推动老旧厂区功能置换，改造建设文创综合体、工业遗产博物馆、社区商业、体育公园、保障性住房等配套空间，提档升级 801 文化创意产业园，培育文旅、创意、夜经济等新业态，同步完善交通、停车、市政等基础设施，重构区域交通与公共空间体系；另一方面规范低效工业用地再开发，严控新增工业项目，依托专项债等资金开展土地收储，出台专项政策优化审批流程，引导地块向文旅、公共服务领域转型。把“工业锈带”转变为生活秀带，盘活存量空间资源，实现老旧空间转型升级、提质增效，持续释

放工业遗存的发展动能。

## （二）实施老旧街区更新

依托城市更新载体推动历史空间活力再生。西夏区重点对宁阳广场、同心路市场、西花园巷及老火车站周边等片区进行整体提升，推进传统商圈、市集与特色街巷焕新升级。针对核心商圈，优化空间布局、升级业态模式，打造体验式新型消费场景；针对农贸市场与街巷，推进智慧化、人文化改造，融入非遗、民俗、历史文化元素，串联文旅与生活场景，同时完成老旧火车站片区更新，留住城市记忆。通过系列改造，全面优化商业服务功能、丰富消费业态、塑造城市特色风貌，激活区域商业活力，构建连续开放、宜居宜业的城市空间格局。

### 专栏 3 老旧街区、老旧厂区等更新改造

#### 一、推动工业遗存活化

1. 西北轴承股份有限公司等老旧厂区基础设施提升改造系列项目：对西北轴承厂、蓝通石化大院等重点老旧厂区进行道路、管网、绿化等基础设施的整体提升，为后续产业导入奠定坚实基础。

2. 801 文化创意产业园改造提升项目和朔方路老旧厂区提升改造工程：以北京“798”为标杆，对 801 文化创意产业园、柴油机厂进行文化创意赋能，通过基础设施改造、业态引入和氛围营造，打造集创业孵化、艺术展览、文旅消费于一体的新青年文创高地。

3. 宁夏理工学院西北轴承厂老旧厂区改造项目：将工业遗存转化为教育科研空间，建设国家大学科教产业园，实现“工业锈带”向“创新高地”

的转型。

4. 佳通轮胎、兰星油库等低效用地再开发项目（系列项目）：通过收储、变性、合作开发等模式，将佳通轮胎、兰星油库、原罐头厂等大规模低效工业用地，转型为融合住宅、商业、产业新业态的综合性社区，是城市“腾笼换鸟”的核心载体。

## 二、实施老旧街区更新

1. 西花园巷提升改造项目：深度融合历史文脉与铁路文化，打造“平急两用”的复合型人文风情街巷，成为彰显本地特色、服务社区生活的微型公共空间典范。

2. 同心路集贸市场提升改造项目：引入专业运营商，推动传统农贸市场向智慧化、文旅化“智慧菜篮子 2.0”转型升级，成为服务民生与旅游打卡的新地标。

3. 特色商业街服务聚集区打造项目：对浙江商城、九街等街区进行外立面、基础设施和业态的整体提升，打造主题鲜明、服务社区的精致商业节点。

## 四、强化基础设施支撑，提升发展支撑能力

**提升主次干道联通性，完善城市路网体系。**优化城市跨区域之间的道路通廊，疏解城市片区之间日益突出的交通拥堵问题，对高峰时段的通行瓶颈进行针对性优化。增强西夏区的对外交通联系，拓宽镇芦路断面以提升其承载能力和通行效率，缓解区域交通压力。常态化实施交通疏堵保畅工程，分批打通城区断头路、瓶颈路，提高城市主次干道路网密度，打造高效、可持续的路网

体系，以适应城市扩张和人口增长。“十五五”期间重点加快西夏区大连路和培华路的下穿铁路工程，消除铁路交叉口的通行障碍；加强同心路、怀远路、文昌街、文萃街、金波街、培华路等主次干路的延伸工程建设，完善道路系统的基础骨架结构。精准测算人口流动趋势与日常通勤需求，提升道路网络的覆盖率和连通性，最终实现“出行便捷化”的目标，保障市民通勤效率和生活质量。

**改善城市毛细血管，打通城市交通微循环。**提高支路及巷道密度、连接中断路段、优化交叉口设计、提升路面平整度，减少车辆绕行，提高行车安全性和流畅性，疏解区域交通拥堵问题，降低高峰时段等待时间，提高整体交通效率，使居民在通勤、社区服务等方面便利性不断改善，促进城市可持续发展。“十五五”期间支路方面重点加强教育小镇、银川经开区中小企业创业基地等重点片区的支路建设，满足该区域人口密集、产业活跃不断增长造成的交通需求；在巷道方面，重点推进西花园北巷、广锦巷、中义巷、农垦巷等巷道打通工程，优化与主干道及支路的连接节点、升级信号灯系统；夯实镇北堡镇原长城影视片区的基础设施建设，畅通交通路网，为招商引资与项目落地提供坚实保障，新建九号路（华西街向南延伸至十一号路）、十号路、十二号路、十三号路、十四号路和2处公共停车场；通过修缮道路等工程持续改善兴泾镇道路通行条件，提升整体道路质量。

### 专栏 4-1 道路交通提升项目

**包兰铁路银川至中卫段扩能改造工程（兴泾镇段）。**兴泾镇段建设内容为太中银疏解线银川南疏解线特大桥，太中银疏解线跨包兰 1-56m 简支系杆拱、银川南车站。

**对外交通拓宽项目。**镇芦路拓宽项目（原有道路宽度 10 米，拓宽道路全长 8897 米，规划宽度为 30 米）、银苏线拓宽改造项目（原有道路宽度 18 米，拓宽道路全长 5000 米，规划宽度为 30 米），主要建设内容包括地下管网、给排水、路灯、交通设施等附属工程。

**干道下穿铁路项目。**实施大连东路下穿铁路打通工程（兴安街 - 通达街段，道路全长共计 870 米，其中下穿铁路通道段长约 480 米）和培华路下穿铁路打通工程（西夏九路 - 通达街段，道路全长共计 1300 米，其中下穿铁路通道段长约 480 米，两端连接道路长 820 米），道路规划红线宽度为 50 米，主要建设内容包括道路、桥涵、给排水、照明、绿化、涉铁迁改防护、房屋拆迁、交安设施、道路附属工程等其他配套工程。

**城市向北干道延伸项目。**城区干道向北延伸道路 3 条，实施同心路北延伸工程（沈阳路 - 镇芦路段，道路全长共计 5400 米，规划红线宽度 44 米）、文昌街北延伸工程（沈阳路 - 北绕城段，道路全长共计 5500 米，宽度 50 米）、文萃北街（沈阳路 - 五七新村路段，道路全长共计 5300 米，道路规划红线宽度为 18 米）延伸工程，主要建设内容包括道路、涵洞、给排水、再生水、雨水、污水、海绵工程、道路照明设施等附属工程。

**城市向西干道延伸项目。**打通城区向西连接道路 3 条，实施怀远西路延伸工程（连接宏图街段，道路全长共计 200 米，道路规划红线宽度为 45 米）、西夏区规划怀远西路延伸（宏图街 - 规划路段，道路全长共计 490

米，道路规划红线宽度为 15 米）、学院西路延伸工程（宁朔街 - 宏图街段，道路全长共计 890 米，道路规划红线宽度为 45 米），主要建设内容包括道路、给排水、路灯、海绵设施、交通设施等附属工程。

**城市内部南北向干道建设项目。**对城区内部干道 4 条中断路段进行建设，实施文萃南街道路打通工程（电视台段、道路全长共计 260 米）、金波南街道路打通工程（黄河路 - 长城路段、道路全长共计 700 米）、宁朔北街打通工程（学院路 - 大连路段，道路全长共计 1500 米，道路红线宽 50 米）、宁朔南街打通工程（北京路 - 长城路段，道路全长共计 1400 米，道路红线宽 50 米），主要建设内容包括道路工程、给排水工程、道路照明及附属设施工程。城区 1 条干道提升改造建设，实施长城路提升改造项目（路线起点接宏图南街与长城西路平交口，沿现状长城路向南，终点顺接银川南线物流快速通道连接线，全长 7.5 公里，设计速度 80km/h，路基宽 25.5 米，双向四车道。）

**培华路中断连接项目。**对培华路 3 段中断路段进行打通连接，实施培华路道路打通工程（雨子园街 - 兴安街段，道路全长共计 939 米，规划红线宽度 50 米）、培华路道路打通工程（同心路至文昌街段，道路全长共计 939 米，规划红线宽度 50 米）、培华路道路打通工程（西夏九路 - 兴华家园东侧段道路全长共计 193 米，规划红线宽度 50 米），主要建设内容包括道路、给排水、路灯、交通设施等附属工程。

**教育小镇片区道路新建项目。**新建教育小镇片区 7 条支路，包含西夏区教育小镇经一路道路打通工程（大连路 - 培华路段，道路全长共计 1059 米，规划红线宽度 24 米）、西夏区教育小镇经二路道路打通工程（大连路 - 培华路，道路全长共计 1045.18 米，道路规划红线宽度为 30 米）、西夏

区教育小镇经三路道路打通工程(大连西路-纬二路,道路全长共计485米,道路红线宽度30米)、教育小镇纬一路道路打通工程(金波街-文萃街段,道路全长共计850米,规划红线宽度30米)、教育小镇纬二路道路打通工程(马场路-文萃街段,道路全长共计538米,规划红线宽度30米)、西夏区教育小镇纬二路道路打通工程(金波街-经三路段,道路全长共计340米,规划红线宽度30米)、教育小镇纬三路道路打通工程(文萃街-经二路段,道路全长共计538米,规划红线宽度30米),主要建设内容包括道路、给排水、污水、雨水、路灯、海绵、交安设施、无障碍设施等附属工程。

**五七新村片区支路新建项目。**五七渠片区新建支路7条,包含纬一路道路延伸工程(同心路-支二路段,道路全长共计470米,道路红线宽15米)、纬二路道路延伸工程(同心路-支二路段,道路全长共计470米,道路红线宽15米)、纬三路道路延伸工程(同心路-支二路段,道路全长共计470米,道路红线宽15米)、纬四路道路延伸工程(同心路-支二路段,道路全长共计470米,道路红线宽15米)、支一路道路延伸工程(五七路-镇芦路段,道路全长共计1075米,道路红线宽30米)、支二路道路延伸工程(五七路-镇芦路段,道路全长共计1075米,道路红线宽30米)、五七新村路道路延伸工程(文萃街-文昌街,原有水泥道路宽度10米,拓宽道路全长2700米,规划宽度为15米),主要建设内容包括道路工程、给排水工程、道路照明及附属设施工程。

**开发区中小企业创业基地片区支路新建项目。**开发区中小企业创业基地片区新建支路5条,包括西夏区规划十号路道路打通工程(同心南街-中义巷段,道路全长共计352米,道路规划红线宽度为15米)、西夏区规

划十号路道路打通工程（中义巷－文萃街段，道路全长共计 776 米，道路规划红线宽度为 15 米）、西夏区规划十二号路道路打通工程（同心南街－中义巷段，道路全长共计 352 米，道路规划红线宽度为 15 米）、西夏区规划十二号路道路打通工程（中义巷－文萃街段，道路全长共计 776 米，道路规划红线宽度为 15 米）、中义巷打通工程（规划十二号路－黄河路段，道路全长共计 562 米，道路红线宽 15 米），主要建设内容包括道路、给排水、路灯、海绵设施、交通设施等附属工程。

**城区支路新建项目。**城区新建支路 6 条，包含纬四路道路延伸工程（丽子园街－兴州街段，道路全长共计 939 米，规划红线宽度 50 米）、西夏区纬四路道路打通工程（兴州北街－西夏九路段，道路全长共计 620 米，道路规划红线宽度为 30 米），西夏区规划六号路道路打通工程（黄河路－规划二号路段，道路全长共计 348.995 米，道路规划红线宽度为 15 米）、西夏区规划十五号路（宏图街－规划路段，道路全长共计 490 米）、西夏区规划十六号路（规划怀远西路－北京路段，道路全长共计 590 米，道路规划红线宽度为 15 米）、西夏区九路北延伸工程（断头路－纬四路段，道路全长共计 280 米，道路红线宽 15 米）、规划七号路（兰芝巷－黄河路段，道路全长 500 米，道路红线宽 15 米），主要建设内容包括道路、给排水、路灯、海绵设施、交通设施等附属工程。

**城市巷道打通工程。**对城市内部 6 条巷道中断路进行拓宽打通连接，实施农垦巷道路打通工程（北京路－怀远路段，道路全长共计 620 米，道路红线宽 15 米）、润发兰庭南侧路道路打通工程（道路全长共计 250 米，道路红线宽 15 米）、实验小学西侧规划路道路打通工程（北京路－黄河路段，道路全长共计 775 米）、西花园北巷道路打通工程（大连路－培华路

段，道路全长共计 1000 米）、广武巷道路打通工程（宁朔南街西侧 - 北方民族大学西校区南大门段，道路全长共计 238 米，道路红线宽 15 米）、伊地小区南侧道路打通工程（道路全长共计 235 米，道路红线宽 15 米），主要建设内容包括道路工程、交通安全设施、给排水工程、再生水工程、雨水工程、污水工程、道路照明及附属设施工程。

**农场片区道路质量提升工程。**各农场片区的道路质量提升工程，包含新南公路扩宽工程（南梁农场段，道路全长 2.7 公里，将原有 8 米道路拓宽至 12 米）、西夏区怀远路街道农牧场片区 2026 年人居环境提升以工代赈项目（小农场片区混凝土道路硬化 12621.84 平方米，小农场片区面包砖铺装 7256.64 平方米其中含道牙 8073.08 米，配套建设太阳能路灯 83 盏）。

**2026 年西夏区农村公路路况提升项目。**共涉及 9 条农村公路，共计 15.16 公里，以上道路均为四级公路，设计速度 20km，主要建设内容包括对原有路面基层、面层进行挖除后，新建基层，回填 C20 水泥混凝土，统一进行 4cmAC-13C 细粒式沥青混凝土罩面，完善沿线交安设施，更换并增设标志牌、道口标注、热熔反光标线、橡胶减速垄等。

**2026 年西夏区农村公路新改建工程。**计划新改建 2 条农村公路，共计 5.195 公里，采用四级公路标准，速度 20km/h，路基宽度 4.5m/6m，路面宽度 3.5m/6m。设置交通标志、道口标识、警示桩等安全设施。

**西夏区乡村道路桥涵及交安设施提升。**对破损路面进行铣刨，加铺砂砾、沥青，完善沿线交安设施。对西夏区农村道路临水、临崖及易发生交通事故等路段增设波形钢护栏、减速带、警示灯具、标志标牌等交安设施。

**镇北堡镇道路打通工程。**镇北堡镇新建 4 条道路，镇北堡镇十号路（道路全长共计 760 米，规划红线宽度 20 米）、镇北堡镇十二号路（道路全长

共计 700 米，规划红线宽度 30 米）、镇北堡镇十三号路（道路全长共计 1060 米，规划红线宽度 20 米）、镇北堡镇十四号路（道路全长共计 340 米，规划红线宽度 20 米），主要建设内容包括：道路、给水、污水、雨水、再生水、海绵城市、交通设施、道路照明设施及附属等工程。

**打造慢行廊道空间，推进旅游专线建设。**在文萃街等道路两侧设置连续的自行车专用道和步行廊道，打造安全、舒适且绿意盎然的慢行廊道空间，串联历史文化资源、自然景观、商业节点，与已规划的绿色慢行休闲环路、滨水休闲廊道相连接，共同完善城区步行空间网络，进一步提升城市生活品质。推进贺兰山东麓葡萄酒旅游专线建设项目，提升沿线区域的绿化景观，包括种植本地特色植被、优化生态布局，同时提升改造道路质量及改善交通标识。配套完善多样化的旅游服务设施，提升游客体验促进区域经济可持续增长。

**完善城市停车设施，优化静态交通体系。**构建“布局合理、供给充足、智能高效、管理规范”的现代化停车体系。规划通过挖掘城市道路、居民小区、公共空间停车潜力用地，鼓励机关企事业单位、商业文旅设施、居住社区开放车位，利用市场与智能手段实现车位高效利用。增加建设独立用地停车场，扩建原有停车场，提升片区静态交通品质，增建一批停车楼、地下停车场、机械式立体停车库等集约化停车设施，实现立体化、复合化开发。合理调控临时停车需求，支持停车设施研发制造，推进电子收费

与充电设施建设,推动停车数据开放共享、与城市信息模型(CIM)融合,应用大数据等技术推广智能终端服务,推动停车智能化和信息化建设。加快充电设施建设,新建住宅停车场 100%预留新能源汽车充电设施安装条件。

#### 专栏 4-2 慢行系统及停车设施建设项目

**西夏区慢行通道建设项目。**文萃北街(沈阳路-茂盛小区南侧规划路)慢行绿道工程(道路全长 1000 米,主要建设绿道、交安设施、照明及附属设施等工程)。

**贺兰山东麓酒庄旅游环线建设项目。**项目位于国道 110 线以西贺兰山东麓,南至新小线,北至陈插路范围,由红砖路、振兴路、陈华路、陈插路四条路组成的区域旅游环线,对道路及慢行道进行改扩建。

**西夏区地面停车场建设项目。**新增 8 座地面停车场,分别为贺兰山西路与丽子园北街以西 100m(占地 2941 m<sup>2</sup>, 100 个泊位)、宁华园正北侧(占地 10000 m<sup>2</sup>, 350 个泊位)、和佳居小区 1 号楼西南侧(占地 3122 m<sup>2</sup>, 100 个泊位)、黄河西路与金波南街交叉口以南 160m(占地 2888 m<sup>2</sup>, 100 个泊位)、济民路与振兴街交叉口西北侧(占地 8945 m<sup>2</sup>, 300 个泊位)、峡口巷中石油宁夏分公司南侧(占地 1998 m<sup>2</sup>, 300 个泊位)、利丰顺生猪屠宰场以南 180m(占地 8939 m<sup>2</sup>, 300 个泊位)、利丰顺生猪屠宰场以西 600m(占地 10646 m<sup>2</sup>, 350 个泊位)。

**西夏区立体停车场建设项目。**新增 3 座立体停车场,分别为市公安局西夏区分局西侧(占地 3000 m<sup>2</sup>, 450 个泊位)同心路与北京路交叉口西北侧(占地 1148 m<sup>2</sup>, 180 个泊位)、宁夏国民体质监测中心东侧(占地 18813 m<sup>2</sup>, 1880 个泊位)。

**镇北堡镇新增 2 处公共停车场。**停车场面积分别为 14.89 亩、15.01 亩,建设内容主要包括场地工程、交通设施、配套设施。

**完善城市市政设施管网，探索韧性城市建设。**统筹实施城市更新项目，以“创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧”为目标，结合城市体检优化城区功能布局，推进“四类管线”综合改造和“八类设施”更新升级。“四类管线”方面优先对超设计年限、材质落后、漏损率高、安全隐患突出的供水、排水、供热、燃气管网实施系统性改造，同步推进雨污分流提质改造。动态清零城区积水点位，持续扩大30年一遇内涝防治标准覆盖范围。推进基础设施智能化升级，搭建市政管线实时监控、精准预警、快速处置系统，实现资源精细化、智能化管控。“八类设施”方面主要对供水、供电、燃气、供热、通信、排水、环卫、消防等设施进行改造提升。重点推动城市供水设施改造提标，加强城市生活污水收集、处理和再生利用及污泥处理处置设施建设改造，加快建立污水处理厂网一体建设运维机制，实现通信、消防等系统的智能化升级，如安装智能消防栓和5G通信节点，增强城市安全防护网，建成高效、低碳、韧性化运营的市政设施系统。依托贺兰山体育场、城市公园绿地等公共空间，完善自治区、市、县、社区级应急避难场所改造建设。

**推进智能化监测系统覆盖，提高基础设施运维水平。**通过部署物联网传感器、大数据分析平台及人工智能技术，实现对供水、排水、燃气、供热等管网的实时监控与预警，有效预防泄漏、堵塞等事故，减少故障响应时间。积极融入智慧城市管理平台，构建数字化孪生系统，支持决策优化和资源调度，如动态调整路灯亮度、优化交通信号配时，降低能耗20%以上。在韧性建设方面，

增设智能排水防涝设施，强化极端天气应对能力，如自动调节的雨水收集池和泵站，确保在暴雨等灾害下维持管网稳定运行。推广绿色技术应用，例如在新建停车场嵌入光伏发电组件，为充电设施提供可再生能源，并建立运维管理长效机制，定期开展设施体检和维护，确保全生命周期可持续性。

#### 专栏 4-3 市政基础设施提升项目

**银川市西夏区高校片区排涝设施建设工程。**新建 4m<sup>3</sup>/s 泵站一座，15000m<sup>3</sup>雨水调蓄池一座，d2000 雨水管道 100 米，并配套建设泵站、调蓄池、管道相关附属设施。新建 10m<sup>3</sup>/s 泵站一座，19000m<sup>3</sup>雨水调蓄池一座，d2600 雨水管道 1100 米，并配套建设泵站、调蓄池、管道相关附属设施。

**银川市西夏区南部（宝湖路以南）雨污分流改造工程。**（1）新建一片区：片区范围为宏图街以东、文昌街以西、宝湖路以南、南环高速以北范围。雨水由西向东、由北向南排至文昌街雨水主管道后，经雨水泵站提升后排至平二千沟内。雨水管道管径 d600-d2400。（2）新建二片区：片区范围为文昌街以东、包兰铁路以西、宝湖路以南、南环高速以北范围。雨水由西向东、由东向西、由北向南排至文萃街雨水主管道后，经雨水泵站提升后进入平二千沟。雨水管道管径 d600-d2600。

**银川市西夏区中北部排水防涝能力提升工程。**新建文昌街（怀远西路-学院西路）、朔方路（同心北街-文昌北街）、学院路（宁朔北街-文萃北街）、培华路（同心北街-金波北街）、恩和巷（怀远西路-丰安巷）、丰安巷（文昌北街-景庄巷）、爱民巷（朔方路-学院西路）、宣和巷（景庄巷-文萃北街）、欣益巷（怀远西路-宣和巷）等 9 条道路雨水主管道，管径为 d600-d1800，长度共计 11085 米，同时配套管道路面恢复等工程。

**银川市西夏区中北部片区背街小巷排水防涝能力提升工程。**新建雨水管道及部分巷道污水管道、新建雨水口等设施，配套道路恢复及新建一座一体化雨水提升泵站（1.5m<sup>3</sup>/s）等附属工程。项目共分为3个区块、29条巷道进行排水防涝能力提升改造。其中，区块一为北起培华路，南至学院路，西起同心街，东至丽子园街，包含2条巷道；区块二为北起学院路，南至怀远路，西起宁朔街，东至文萃街，包含15条巷道；区块三为北起贺兰山路，南至北京西路，西起金波北街，东至兴洲街，包含12条巷道，三个区块总计改造排水管道总长度为32233米。

**银川市西夏区中部金波北街（怀远路以南段）雨污分流改造工程。**新建雨水提升泵站及初期雨水调蓄池一座，泵站土建规模为4m<sup>3</sup>/s，近期设备规模为1m<sup>3</sup>/s，总占地约4000平方米；新建d400-d2200雨水管道，将易涝路段路面雨水快速收集后向东、向北汇至金波北街与怀远路路口新建雨水泵站内，经泵站提升后排入金波北街（怀远路-培华路）段d2200-d2600雨水管道内，近期通过学院路雨水泵站提升后排至四二千沟，远期可通过规划金波北街雨水泵站排至陈家圈沟。主要建设内容包括新建雨水管道、雨水泵站、初期雨水调蓄池、道路路面恢复工程等。

**银川水厂、贺兰山水厂技改提产扩能项目。**（1）将现状银川水厂扩建25万立方米/天，扩建后水厂规模达到75万立方米/天。（2）贺兰山水厂扩能改造，改造后水厂达到20万立方米/天的规划供水能力。

**西夏区污水治理工程项目。**平吉堡奶牛场污水治理项目（平吉堡奶牛场新建污水管道56562米，新建污水检查井1761座，钢筋混凝土化粪池8座，4座一体化污水提升泵站，混凝土路面拆除及恢复）、贺兰山农牧场片区污水治理（在贺兰山农牧场社区和金阳社区，新建污水管道37261米，

新建污水检查井 799 座，钢筋混凝土化粪池 13 座，3 座一体化污水提升泵站，混凝土路面拆除及恢复 59082 平方米）。

**西夏区再生水管网建设项目。**三污厂出厂再生水管道改造工程（沿长城路敷设 DN500 再生水管道共 6.8 公里，配套路面恢复、管线改迁等附属工程）、银川市西夏区中北部片区污水资源化利用配套再生水管网延伸工程（沿金波街、贺兰山路、兴洲街等道路敷设 DN300-DN800 再生水管道，总长约 8.94 公里，配套路面恢复、管线改迁等附属工程）、银川市经济技术开发区工业企业配套再生水管网工程（沿文昌南街、宏图街、六盘山路等道路敷设 DN150-DN400 浓盐水收集管共 10.78 公里；沿文昌南街、宏图街等道路敷设 DN400-DN800 三污尾水资源化处理厂供企业再生水管共 5.94 公里；沿六盘山路、规划一路敷设 DN150-DN400 高盐废水零排放厂供企业再生水管共 1.57 公里，配套路面恢复、管线改迁等附属工程）

**西夏区调蓄水池建设项目。**包括银川市西夏区中部排水系统调蓄池（在第二污水处理厂南侧新建 101.2 米 × 42.4 米 × 9.5 米雨水调蓄池 1 座，有效容积约为 3.0 万立方米，新建进水管 200 米），西夏区南部片区排水防涝设施雨水调蓄池建设工程（新建雨水调蓄池，总建设规模为 15 万立方米，并配套建设进、出水管等设施）。

**环卫工程项目。**主要实施银川市西夏区建筑垃圾资源化利用项目（建设一座建筑垃圾处置和资源化利用设施，项目设计建筑垃圾处置规模 100 万吨/年）、银川市西夏区居民小区垃圾分类前端设施改造提升项目（对 191 个小区完成 511 个垃圾投放点位改造提升，256 个综合服务点实现智能化升级，配备智能投放设备、完善洗手池、照明及宣传设施；255 个普通服务点更新为标准化分类垃圾桶，优化投放环境，提升居民投放便利性与

舒适度；配备 269 辆专业拖运车，实现运输过程封闭化、规范化管理；建成日均处理 200 吨级别的厨余垃圾处置厂，实现厨余垃圾资源化利用）。

**镇北堡镇市政基础设施项目。**镇北堡实施锅炉房空气源热泵改造项目、镇北堡镇区 10kv 电缆入地改造工程、镇北堡集镇商业区天然气管道铺设项目、镇北堡农村饮水安全提升改造工程、银川市西线城乡供水一体化项目。

**兴泾镇市政基础设施项目。**兴泾镇实施西夏区兴泾镇天然气管道入户项目、西夏区兴泾镇 2026 年清洁能源改造项目、西夏区兴泾镇天然气管道改造工程（一期）、兴泾镇道路基础设施修缮维护项目、西夏区兴泾镇泾华北街贯通道路建设项目、兴泾镇中石油希望小学东侧道路硬化项目和兴泾镇农村基础设施提档升级项目。

**应急避难场所建设项目。**规划新增贺兰山体育公园应急避难场所（自治区级）和银川职业技术学院（市级）应急避难场所。

## **五、引领房产战略转型，激活市场发展动能**

**强化产业支撑作用，增强人口吸附能力。**立足“3+2”现代产业体系（新材料、高端装备制造、大健康三大主导产业，数字经济、现代物流两大支撑产业），以推动银川科创新城高质量发展为牵引，围绕西夏区产教融合、转型升级、“文旅酒+”融合等建设目标，夯实房地产发展的产业基础。一是推动新型工业升级，加强与银川经开区西区协同联动，聚焦光伏硅等优势产业延链补链，培育壮大规上工业企业，加快高端装备制造项目集群化布局，推动装备制造产业向自治区特色产业集群前列迈进，通过产业升级吸引更多产业人口集聚，夯实住房需求基础。二是提质现代农业，

继续扩大优质葡萄种植面积，培育更多列级酒庄，推动综合产值向百亿级迈进；同步做强枸杞等特色产业，培育壮大“农字号”龙头企业，建设高标准现代农业园区，通过产业增值带动城乡居民收入提升，释放农村人口进城住房需求。**三是扩容现代服务业。**以西夏陵世界文化遗产为核心引擎，深挖其多元文化交融、丝路枢纽及中华文明多元一体实证价值，推动遗产价值向旅游动能转化，塑造“丝路西夏”国际文化标识，提升国际吸引力。立足贺兰山东麓“世界葡萄酒产区”优势，推动“葡萄种植-酿造加工-主题旅游”全链条融合。延长游客停留时间与消费深度。形成“以酒带旅、以旅促酒”双向赋能格局，构建国际葡萄酒旅游目的地核心区，力争旅游接待人次和综合收入持续增长。**四是升级服务设施**，构建“主线+支线+节点”的全域旅游服务网络。一级综合服务中心提供集散、咨询等基础服务；二级主题驿站结合廊道特色提供品鉴、休憩等主题服务；三级服务点设置休憩座椅、科普展板等便民设施。重点配套红酒巴士等特色交通工具，开发“智慧廊道”APP实现AR导览、线路规划等功能。同步完善自驾营地、生态停车场等基础设施，建设统一视觉标识系统，通过标准化导览牌、特色铺装等强化主题沉浸感。以优质的服务设施和服务质量提升区域对人口的吸附力。

**实施人口提质工程，夯实住房需求基础。**聚焦“引人、留人、用人”，构建全方位人口发展格局。“引人”方面，依托银川市经济技术开发区一西区（包括银川市经济技术开发区一西区铁路以西片区、公铁物流园片区、中关村创新创业园片区）产业载体，规划

“人才社区”与青年公寓，配套众创空间和创业孵化基地，对高校毕业生在西夏区创业和重点产业工人提供“居住+办公”解决方案，给予长期租赁补贴或一次性购房补贴；基于宁夏大学、北方民族大学等院校规划布局梯度化可负担的多元化住宅社区，精准满足高校教师、大学毕业生等家庭住房需求，有序引导周边及外市县群众向西夏区流动。“留人”方面，推进老旧小区适老化、智能化改造，增设社区活动中心，在园区周边建设配套完善的生活社区，实现职住平衡；健全农业转移人口市民化机制，保障外来人口与本地居民落户同等待遇，完善教育、医疗等配套，引导金融机构开发农民购房信贷产品，鼓励进城购房。“用人”方面，建立产业工人技能等级与住房福利挂钩机制，通过“技能提升补贴+人才公寓优先入住”组合政策稳定队伍；为园区技术骨干提供定制化职业培训，符合条件者享受购房优惠；对高校教师实施“学术成就+住房保障”激励计划，在人才社区预留优质房源，为学科带头人配套科研用房与生活服务空间，支持柔性引进的外聘专家享受短期住房免租待遇，营造“近者悦，远者来”的人才生态。

**有序推进现房销售、存量商品房去库存，优化供需结构。**有序推进现房销售、存量商品房去库存，优化供需结构。提升存量商品房收储精准度，加强已征集储备项目的情况摸排，优先选择在库项目作为存量商品房收储对象，同步开展收购合同签订和房款支付工作，稳住房地产销售向好态势。健全融资协调机制，规范完善房地产“白名单”项目融资措施，扩大政策支持覆盖面，推动信贷尽

早投放。进一步推进商品房“以旧换新”工作，加强舆论引导，深入解读政策内涵，持续用力推动房地产市场止跌回稳。

**加快构建房地产发展新模式。**探索实施房票安置房源范围扩大至商业营业用房、产权车位等，支持、鼓励国企以“共有产权”方式购买新建商品房，盘活闲置库存资源。坚持“房住不炒”定位，建立完善新的消费、供应、管理和投融资模式，形成“人、房、地、钱”四位一体联动机制，促进房地产供需平衡，稳定市场预期。引导房地产企业建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，推动区域配套、物业管理、养老、家政等民生服务融合发展，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。

**以教育小镇为引擎，打造人才住房与品质社区。**争取“首都+首府”京银教育合作，引入北京大学附属中学、中国人民大学附属中学等优质教育资源的办学经验，开设“京银同步课堂”，并与本地银川一中、二十一小、银川市第一幼儿园等名校分校建立合作机制，提升教育水平，将教育小镇打造成为一个集幼儿园、小学、初中于一体的“校城一体”综合型优质教育基地，并建立“产权房+购房补贴+租房补贴+高端人才公寓+人才驿站”多层次的住房保障体系，将人才公寓与学位分配挂钩，吸引高校教师、科研人才及企业高管入住，对硕士、博士给予购房补贴，并提供“人才驿站”短期周转住房，形成“教育引流-住房留人-消费升级”的闭环，从而实现优质教育资源集聚驱动人口导入的均衡发展。目前教育小镇幼儿园、小学和初中已基本建成，为了构建教育与自然融合的创新场景，提升区域吸引力与人才集聚效应，强化区域品牌与优化生态环

境，“十五五”期间建议完成教育小镇高端人才公寓和公园的建设，并配套商业、社区服务等设施，作为教育小镇的核心活力中心，不仅可以改善教育小镇及周边的人居环境，也能成为吸引高端人才的重要筹码。

#### 专栏 5-1“教育小镇”板块高品质住宅建设项目

**高端人才住房建设项目：**大连西路和马场路交叉口东南侧、西南侧地块，占地面积 92.87 亩，建设内容主要包括新建住宅 715 套、商业网点、地下车库及相关配套设施等。总投资约 7.5 亿元。

**高品质住房建设项目一：**政兴文樾一期东侧地块，占地面积为 32.42 亩；建设内容主要包括新建住宅 250 套、商业网点、地下车库，以及相关配套设施等。总投资约 2.5 亿元。

**高品质住房建设项目二：**文萃街以东、大连西路以南、纬三路以北、马场路西侧规划南北向道路以西 3 个地块，占地面积共计 144.2 亩，建设内容主要包括新建住宅 1100 套、商业网点、地下车库及相关配套设施等。总投资约 11.5 亿元。

**高品质住房建设项目三：**文萃街以东、金波北街以西、培华路以北、纬三路以南 2 个地块，占地面积共计 112.9 亩，建设内容主要包括新建住宅 870 套、商业网点、地下车库及相关配套设施等。总投资约 8.5 亿元。

**依托贺兰山东麓国际文旅走廊，推动房地产战略转型。**在北京路与乌玛高速交叉口以东宏图街两侧区域，充分依托西夏陵、葡萄酒、镇北堡影视城、漫葡小镇、野生动物园等贺兰山东麓国际文旅走廊优质旅游资源，结合锅炉辅机厂家属区、农垦五区平房区、变电所平房区、农建平房及周边区域一、二区、石化建平房区、荣

盛铁合金平房区等危旧房（城中村）改造及安置区建设，按照西夏陵建设控制地带内本区域 18 米的限高要求，以鼓励开发企业结合地域文化特色，打造集特色民宿、康养休闲、文化体验于一体的低层低密度的复合型高品质地产项目。民宿板块：采用“村民自营+品牌托管”模式，50%民宿由拆迁居民自主经营（提供运营培训补贴），50%引入国内高端民宿品牌，对申报自治区级精品民宿给予奖励；康养板块：构建“高端康养+社区服务”两级体系——面向游客的葡萄酒康养庭院（配套私人医生、定制食疗），面向居民的社区康养中心（提供中医理疗、健康监测），接入西夏区“文旅+康养”产业布局；文化板块：采用“政府主导+企业运营”模式，文化展厅、研学基地由政府补贴建设，委托第三方机构运营，通过门票分成反哺公共服务。

#### 专栏 5-2“文旅康养休闲区”高品质地产项目

“文旅康养休闲区”高品质地产项目：农建平房及周边区域一、二区，锅炉辅机厂家属区、石化建平房区、石化建平房区南侧宁夏石油化工有限公司化工机械厂和宏图街和银西铁路交叉口东北角空地，依托距离贺兰山东麓国际文旅走廊较近的区位优势，打造低层低密度的复合型高品质地产项目，其中农建平房及周边区域一、二区占地面积 144.5 亩，锅炉辅机厂家属区占地面积 40.5 亩，石化建平房区占地面积 52 亩，宏图街和北京西路交叉口东南侧地块，占地面积 745.8 亩，建设内容主要包括高端住宅、康养公寓、社区配套、地域文化体验区、亲子休闲区、主题民宿、康养中心、康复护理站、健康管理配套及相关配套设施等。总投资约 25 亿元。

**依托银川火车站，联动兴盈市场与城中村改造，引入新业态，优化会客厅形象。**以高铁站为功能引擎核心，向外扩展形成圈层式的功能布局模式。第一圈层——车站，建立高效的一体化换乘核心，将到发、换乘、城市衔接功能在立体空间内解决，并形成智慧化识别体系，对火车站西广场改造，处理好火车站及周边用地之间的关系，布置好广场文化展示、市民休闲等功能；第二圈层——枢纽核心区，发挥枢纽的拉动效应，包括出租车、小汽车、长途大巴等多种交通方式，以及周边商业办公等；第三圈层——枢纽影响区，发挥枢纽的拉动效应，结合兴盈市场、老火车站北侧兴盈八队城中村改造，注重土地经济性的培育，打造商业、办公、居住等多业态、多功能混合的活力圈层，依托高铁经济带动区域发展，形成房地产投资新增长点，全面激发站前片区发展活力。

#### 专栏 5-3“交通枢纽活力区”房地产开发项目

兴盈市场拆迁改造项目：依托火车站西广场环境整治综合提升，对设施陈旧、交通拥堵、环境杂乱的老旧市场——兴盈市场进行更新改造，整体拆除兴盈市场，在原址建设西夏区旅游集散综合服务中心、酒店及配套商业服务区。面向广大游客提供一站式公共服务。旅游集散综合服务中心包含游客服务大厅、交通换乘枢纽、文旅展示与体验中心和公共配套空间。引入一家全服务中高端酒店，配套商业服务功能，包含特色餐饮街、文创休闲街区、旅游特产超市，同时将配套建设地下及立体停车场。占地面积 50.11 亩，总投资约 1.1 亿元。

**聚焦城镇低效用地再开发，让闲置资产焕发新生，变身品质社区。**西夏建材城西侧宁夏糖酒副食品有限公司、东凯精品二手车

相关用地启动再开发利用。项目将充分依托周边成熟完善的教育配套资源，叠加毗邻流芳园、解放公园的优质生态景观优势，推动闲置低效资产转型升级，打造宜居宜业的高品质居住社区，实现土地价值提升与居民生活品质改善的双重增益。

#### 专栏 5-4“城镇低效用地再开发”高品质居住社区项目

宁夏糖酒副食品有限公司低效用地再开发高品质居住社区项目：西夏建材城西侧宁夏糖酒副食品有限公司、东凯精品二手车相关用地，占地面积 154.81 亩，建设内容主要包括新建住宅 1180 套、商业网点、地下车库及相关配套设施等。总投资约 9.7 亿元。

## 六、践行城市绿色发展，塑造蓝绿韧性空间

### （一）赋能提质

以《银川市绿地系统规划（2021—2035）》为根本遵循，立足“十五五”绿色发展攻坚期要求，西夏区以专类公园规划为主导，构建“一轴三横两纵多节点”的生态空间格局。强化北京路城市生态景观轴核心引领作用，贯通文昌街、文萃街纵向廊道与沈阳路、贺兰山路、宝湖路横向廊道，依托慢行步道串联各类绿地与开敞空间，推动绿地系统从“零星点缀”向“系统覆盖”跃升，夯实区域生态韧性基底。严格落实控规规划绿地，通过“优旧增绿”策略促进公共空间均好性提升，利用边角空地、拆违腾退空间建设口袋公园，实现“300米见绿、500米见园”的民生目标，让绿色成为城市最普惠的公共产品。

**聚焦公园体系提质增效，实施“改造升级+新建扩容”双轮驱动工程。**综合公园方面，重点提升西郊森林公园、犀牛湖湿地公园等既有设施品质，同步规划新建民族文化公园、共享公园等特色节点，增强生态服务承载力；社区公园通过改造红领巾公园、沛林园等公园，新建逸园、怀西园等10处邻里公园，构建全龄友好的社区绿色客厅；专类公园强化差异化发展，升级宁润园等功能载体，新建银川市植物园、落虹园等特色园区，打造科普教育与生态体验高地；口袋公园聚焦小微空间激活，改造文昌园等存量场地，新建栖凤园、文萃园、芦花苑周边小微公园等节点，专业化打造与精细化养护顾家桥村小微公园，精准填补城市建设密

集区的绿色缺口。

以“以人为本、功能复合”为核心，推动绿地设施与服务能力系统性升级。基础设施领域，完善人行道铺装、盲道等路面系统，优化艺术景观灯、公共艺术品等景观小品配置，全面更新老旧设施并融入特色文化元素，实现功能性与文化性统一。功能场景打造上，构建“休憩交往、文化展示、运动健身、儿童游戏”四维空间体系：通过增设休憩座椅、营造自然景观打造社交平台，结合历史文脉设置纪念空间彰显城市精神，配置专业健身设施满足日常运动需求，建设安全趣味的儿童专属活动区，让绿地成为全人群的生活休憩载体。

## （二）海绵筑城

深化生态理念与城市功能融合，探索绿色发展新路径。将海绵城市建设理念贯穿绿地规划全过程，增强雨水调蓄与循环利用能力，提升城市应对极端天气的韧性水平。推进林荫街道改造与慢行系统联通工程，构建“公园—廊道—社区”连续绿色出行网络，打造可体验的慢生活空间。建立“谋—建—管—运”全生命周期管理机制，强化绿地养护与设施运维，确保各类项目长期发挥效益，推动西夏区从“绿城形象”塑造向“绿色生活”实践深化。

### 专栏 6 规划绿色发展重点项目指引

#### 1、郊野公园

西郊森林公园：森林型郊野公园，面积 518.5 公顷。利用原有苗圃和

农场资源，建设不同类型的活动空间，包括自由交往空间、庆典集会空间、游戏拓展空间、烧烤野餐空间等。保留部分农田开辟特色果园、菜园、花圃等，让游客入内摘果、拔菜、赏花，享尽田园乐趣。建设成为集康体活动、游乐休闲、体验自然为一体的城市郊野公园，作为市民体验郊游乐趣的城市生活休闲空间。

**犀牛湖湿地公园：**湿地型郊野公园，面积 764.77 公顷。位于银川市西夏区贺兰山西路街道办事处，南临银川北绕城高速，东接新南公路。该公园以保护犀牛湖湿地资源，保护生物多样性为主。功能区主要划分为湿地保育区、动植物观赏区、生态旅游服务区等功能区，为游人提供湿地科普、自然体验、生态观景等多类型活动。

**贺兰山野生动物园：**占地面积约 141.3 公顷。项目以“全国新型动物园建设样板”“中国西北珍稀物种基因库”等为功能定位，将在银川打造集野生动物观赏、研学教育、亲子休闲、生态旅游于一体的综合型园区。园区内将引进大熊猫、老虎、狮子等代表性物种，同时重点展示贺兰山本土珍稀动物。这里将不仅是野生动物的家园，更将成为市民和游客亲近自然、了解野生动物、接受生态科普教育的“户外课堂”和休闲目的地。

## 2、综合公园

**八一公园：**北至学院西路，西至文昌北街，南至贺兰山路，东至爱民巷，周边为学校、单位及老式住宅小区。公园以军事教育为主题，有多处反映重大军事事件的大型组雕等；园内有多处活动场地，游人活动类型丰富。但公园植物种类及种植形式较单一，种植密度大，缺乏空间感。规划要求在现状保留的基础上逐渐进行升级改造，丰富公园植物种类与种植形式、完备各类游憩设施、用多种设计语言展示红色军事文化，塑造红色主题户外课堂，为群众提供游览、休憩、观赏等多种活动体验，打造银川特

色爱国主义教育基地。

**民族文化公园：**位于宁朔北街与怀远西路交叉口西南角、西北角，两块绿地构成。规划以展示传承民族文化为主题特色，通过主题景观小品、雕塑等展现多民族文化荟萃的银川城市特色。并以此为主题元素设计具有趣味的儿童游乐区、老人活动区、康体健身区等功能性场地，为周边居民提供休闲娱乐的活动场地，提供多样化服务功能，丰富居民的日常生活与精神生活。

**西夏公园：**位于怀远路与同心街道路交叉口西南角，周边多居住区。公园以水为中心布置景点，东部可提供儿童游戏、划船等多种游乐服务内容；园内建筑形式以仿古风格为主，各项服务设施完善，人流量大；植物种类丰富，花灌木较多，春季景观效果好。规划要求在现状保留的基础上逐渐进行升级改造，以文化展示为特色。以公园景观塑造和功能服务为依托，通过布置各种特色的雕塑、小品，以及定期开展文化艺术作品展览，达到科普教育、吸引游客的目的。规划建议充分利用公园的服务性建筑，从而更好地为游客服务。

**碧波公园：**位于北京西路与宁朔北街道路交叉口西南角。现状有大面积水域，为商业经营的钓鱼休闲场所，有简单场地及道路设施，人流量偏少，植物种植散乱，养护管理不到位。规划通过重新划分布置水面，并分划沿湖景观带、专业垂钓区、公众垂钓区、湿地观光区等多功能分区，配置亲水平台、渡湖栈桥、游园步道、儿童游乐设施等手段，打造功能多样的、充满活力的垂钓主题公园，为各类人群提供钓鱼、观景、赏湖、游玩等服务功能。

**共享公园：**位于北京西路与宁朔街交叉口东南角，现状为苗圃生产用地与一化工厂。该场地北临城市景观大道北京路，南侧为工业用地。规划

将其打造为以密林景观为主的**城市综合公园**，利用现状林地，优化植物配置与空间塑造；在广阔的园地面积中合理布设园路与活动场地，划分文化娱乐区、老人儿童活动区、体育运动区、密林探险区、安静休息区等功能分区；利用银川多种特色本土文化元素，融入公园的小品、标识系统设计之中，满足居民与游客的休闲游憩、精神愉悦等需求。

**解放公园：**位于北京路与金波街交叉口东南侧。南侧为居住区，北侧为商业与服务用地。规划围绕广场中央“银川解放”标志性建筑，打造以宁夏解放历史为主题的特色公园。增加更多具有银川本地特色或与宁夏解放历史有关的主题雕塑与小品，并布置相关主题的科普教育展览；植物种类以乡土树种为主，并注重合理配置，营造较好的植物景观效果。

### 3、社区公园

**红领巾公园：**位于宁朔南街西侧，峡口街北侧，周边居住区环绕，北侧为小学。规划在现有面积基础上向东扩建 0.5 公顷，以绿色植物为基础，设置座椅、小品、健身器材等配套的服务设施，以满足周边居民及其他使用者的基本需求。

**逸园：**位于北京西路与宏图街交叉口东南角。规划保留利用现状优质林地，打造以密林景观为主的社区公园。利用现状植物，优化植物配置与空间塑造；合理布设园路与活动场地，配置儿童游戏区、老人互动区等，满足周边居民的休闲游憩需求。公园北侧为规划打造成景观大道的北京西路，因此该公园应注意塑造北侧临街景观。

**怀西园：**怀远西路与宏图街交叉口东北角。现状为未开发林地，西邻宏图街，东邻居民区。规划在设计中注入文化元素，并多塑造林下空间，开辟园路与必要活动场地，增添部分活动器材等设施，满足周围居民晨练、散步、游憩等日常休闲活动。

**集芳园：**宁朔街与怀远路交叉口东南角，周边以居住用地为主，规划设计围绕周边居民，建设集教育、休闲、健身为一体的社区公园，体现寓教于乐，康乐和谐的建设主题。

**风荷园：**位于西夏区北侧未开发地带，宁夏艺术职业学院以西，周边用地规划为居住用地、商业服务业用地、公共管理与公共服务设施用地。规划设置活泼趣味的小品设施，与学校气质和谐相融，为周边学生及居民、上班族提供休憩娱乐的场所。

**琳琅园：**位于学院西路与文萃北街交叉口西北角，主要服务对象为周边居民。场地内已有简易道路及场地，规划在此基础上设置适应于各年龄人群活动的场地，布置小卖部、亭廊等设施，并提升植物景观质量。

**同心北街公园：**同心北街与贺兰山西路交叉口东北角，公园内部现状已存在中心广场、儿童游戏场、健身区、休息座椅等，规划在此基础上，进一步丰富场地功能与植被层次，加强养护管理，形成良好的植物花卉搭配景观。

**兴庆公园：**位于贺兰山西路与文萃北街相交西南侧，较大面积水面为公园中心，规划在此基础上，增设不同高度、形式、大小的亲水活动场地，并设置游人休憩、活动等停留空间，并配备活动设施，满足居民日常游憩需要。植物方面应采取乡土植物，多植水生植物。

**玫瑰园：**位于同心北街与丰安巷交叉口西北角，公园周边多居住用地，公园主要为周边居民服务。规划采用轴线式布局，以绿色植物为基础，种植多品种玫瑰、月季等花卉，营造独特的植物景观，并设置座椅、小品等配套的服务设施以及健身步道等活动场地，以满足使用者的日常游憩、康体需求。

**文昌公园：**位于文昌街西侧，长城西路北侧 140 米。规划以湿地生态

景观为特色，沿中央水面布置环形道路及多处活动场地，设置线性步行道，在现有基础上增加游憩设施数量。塑造林下空间，可做避灾场地，也可做市民集会使用。增设多种形式的亲水平台，并设置一定的淹没景观，丰富游人亲水体验。乔灌木搭配合理，打造良好的植物景观。

**沛林园：**位于北京西路与育林巷交叉口东南角，规划以植物景观为主，结合微地形打造开合变化的空间，后期可加强植被的养护管理，沿街种植高大乔木与道路隔离，增添更多的休憩设施。

**流芳园：**位于北京西路与金波南街交叉口西南角，现状已有较为完善的道路及场地，临街有简单的健身器材。规划在现状基础上，在设计中注入文化元素，并注重公园的滨水景观效果，设置座椅、凉亭等基础设施，以容纳更多的游人活动。加强养护管理水平，丰富植物种类，增植地被及花灌木。

**丽子园：**位于北京西路与丽子园南街交叉口的西南、东南两侧。公园周边多居住用地。现状较完善，有下沉广场、雕塑广场等多处活动场地，后期规划增添更多的休憩设施，加强植被的养护管理。

**同安园：**位于文萃南街与长城西路交叉口南侧，东段建设状况良好，规划对现有绿化进行优化提升，西段以种植树木，规划进行改造提升，完善基础设施建设。

**兴雅园：**位于盈北路与兴安街交叉口东北与东南方向，西邻居住区，东临铁路。设计根据各年龄段人的行为特征，通过场地空间增强邻里交往的互动关系，营造多元集合式的邻里交往空间。并融入铁路文化，打造具有特色的社区公园景观。

**盈北家园主题公园：**位于兴安街与政通路交叉口东北角，西部南部为居住区。现状公园以社会主义核心价值观为主题，主要设置了景观置石、

红色景墙、创意树廊、儿童游戏场、运动健身场地以及张拉膜休息眺望台，活动场所丰富；场地内地形丰富，营造空间氛围感较好，植物层次丰富，景观效果较好。规划在较为优良的现状景观基础上，后续加强维护管理，为周边居民提供良好的日常游憩场地。

**沛雅园：**位于南环高速以南，文昌南街辅路，周边为居民点及工厂、仓储用地，规划建设以生态、健康、活力为主题的社区公园，满足周边人群的日常休憩活动，为该片区注入活力。植物设计复层结构要求丰富，起到隔音降噪、美化环境的作用。

**教育小镇公园建设项目：**占地面积 152.63 亩，建设内容主要包括市民广场、儿童游乐区、运动健身区、林下休憩区、主园路、次园路、步道、植物配置、景观节点、服务设施系统、基础设施与管理系统等。总投资约 0.65 亿元。

#### 4、专类公园

**文昌植物园：**位于北京西路与文昌街交叉口东南角，规划在现有场地基础上，充分利用现状植被条件，科学规划各类功能分区及植物展示空间，完善基础服务设施，使之具备科研生产、教育科普、休闲游憩、观光游览等多样化功能，建设一个各方面都达标的城市植物园，为周边居民提供亲近自然、了解自然、休闲游览的场地，丰富居民的日常生活与精神生活。

**艺凝园：**位于宁夏艺术职业学院南侧，规划采用现代设计手法，将抽象、几何等艺术元素融入景观设计，增植水生植物，添加亲水平台与休憩座椅等设施，塑造开合有致的空间。

**宁润园：**位于贺兰山西路与文萃北街相交东南侧，紧邻宁夏大学。公园水面面积较大，规划以湿地植物景观为主题，增植水生植物，添加亲水平台与休憩座椅等设施，沿湖设置线性游步道，并增加健身设施以满足周

边学生及居民的使用需求。

**康乐公园：**位于怀远路与金波街相交西北侧，紧邻银川贺兰山体育场，规划以体育运动为主题，通过各种主题雕塑与小品来营造氛围，同时设置一定的健身运动设施。并营造林下空间与开敞空间，与周边建筑环境相协调。

**贺兰体育公园：**位于贺兰山西路与金波北街交叉口东南角，贺兰山体育场西北侧，规划以体育赛事文化为主题，在现状基础上，增设休憩设施及运动场地，通过主题雕塑、铺装、小品等展现赛事文化，科普相关康体健身知识。

## 5、口袋公园（游园）

**文昌园：**位于怀远路与文昌街相交西北侧，主要服务对象为周边居民。规划在现状基础上结合场地布置适应于各年龄组活动的游戏场、亭廊等设施，并丰富四季植物配置。

**恩和园：**位于怀远西路以北，恩和巷东侧，周边均为居住区，西侧为西夏七小，公园现状场地功能及设施较丰富，规划做好景观管理维护，并在现状基础上丰富四季植物配置，注意选用无毒无刺植物塑造优良安全的植物景观。

**乐游园：**位于文昌北街以西，瞿靖巷以南，周边主要为居住区，东邻银川市第十八中学，西侧有幼儿园。规划在园内布置适合不同年龄段的活动空间，利用植物塑造自然景观空间，满足周边学生及居民的日常游憩休闲活动。

**文萃园：**位于文萃北街与北京路交叉口西北角，周边多居住用地。规划针对设施不足、内容简单等现状问题，增加活动场地，并增配游憩休息设施，满足来往游人基本的休闲娱乐需求。

**沈阳路带状游园：**位于沈阳快速路南侧，东至丽子园北街、西至文萃北街，周边多居住用地。规划布置活动器材、座椅等设施，以满足居民健身、休憩需求。

**培华路小微公园：**位于培华路两侧，西至兴安街、东至 104 县道，周边为商服、居住、教育用地，是市区重要的景观轴线。规划建设小型广场，添加具有标志性的雕塑、小品，搭配植物景观增设服务设施，如休息亭廊、座椅、活动器材等，以满足市民的游憩、健身等生活需要。

**冷香园：**位于贺兰山路与宁朔街相交段东北角。以植物造景为主要手法，通过植物搭配和塑造微地形，营造良好的植物景观，中间适当增设小广场和开敞空间，布置亭廊、座椅等，满足居民的休憩、游览需求。沿街面应种植较大乔木，隔开视线和噪声。

**北京西路带状游园：**位于北京西路与宁朔北街相交段西北侧，位于乌玛高速路出口附近。设计以体现城市文化为主题，建设小型广场，布置文化雕塑、景观小品，利用植物搭配展示文化特色。串联道路现有公园、植被，打造具有文化特色的景观通道。

**富雅名居小微公园：**规划以集散人流、通行为主要功能，座椅、凉亭等基础设施应充足，并加强植物景观的营造。

**中关村中学小微公园：**位于学院东路与兴洲北街交叉口东南角，紧邻中关村小学，规划围绕“安全实用、自然教育、亲子互动”核心，结合校园及周边空间特点兼顾学生、家长与社区需求。设计中融入自然教育，通过种植乡土植物、设置雨水花园打造户外课堂；同时配置可移动座椅、遮雨棚及小型活动场地，适配家长等候、学生课间游戏与社区亲子活动等多功能场景，实现安全、教育与实用的有机统一。

**中房西悦府北侧小微公园（桃花园）：**位于黄河西路与运材巷交叉口

南侧，规划以休闲运动为主题，突出为居民服务的功能，适当增设场地与设施，满足居民游览停留的需求。通过多样性植物的选择，将此处打造成为植物景观层次丰富，游憩设施完备的街旁小游园。

**微憩园：**位于怀远西路与宁朔北街相交段东北角，为缓解辖区未设有体育健身场所，居民体育健身难的需求，利用此处种植草坪、配套建设太阳能健身器材，修建健身步道、羽毛球场地等硬件设施，为周边群众提供休闲娱乐的场所。

**芦花苑周边小微公园：**位于芦花苑周边，主要实施生态绿化、海绵设施、活动场地、休闲健身、文化景观、基础配套六大类建设内容。新建公园突出主题特色与海绵城市理念，配套步道、广场、舞台、座椅及照明环卫设施；既有公园重点开展场地翻新、器材更新、绿化补植、文化氛围营造，全面完善 15 分钟休闲生活圈，满足居民健身、休憩、文化活动等多元需求。

**顾家桥村小微公园：**在现有建设基础上，通过专业化打造、精细化养护持续开展品质提升工作。专业化提升方面，结合公园现状条件与高铁沿线生态整治标准，对原有绿化布局、植被层次进行优化完善，补齐绿化短板、规整场地风貌，科学优化景观细节，进一步提升园区整体景观效果与生态品质，实现园区景观精致化升级。精细化养护方面，建立常态化、规范化管护机制，落实分区日常管护，常态化开展绿植浇灌、修剪除草、病虫害防治及环境卫生整治等工作，及时修复绿化缺损、整治环境问题，持续巩固提升建设成果，有效改善沿线生态人居环境，为村民提供整洁优美的就近休闲空间。

**农牧场社区小微公园：**本项目主要实施农牧场社区南侧铺设面包砖 3800 m<sup>2</sup>，社区居民点主干路绿化（含灌溉）24459.10 m<sup>2</sup>，小农场片区混

凝土道路硬化 12621.84 m<sup>2</sup>，小农场片区面包砖铺装 7256.64 m<sup>2</sup>），配套建设太阳能路灯 83 盏，项目总投资 711.76 万元。

## 6、海绵城市改造

西夏区同安小区一期老旧小区海绵城市改造项目：主要对同安小区一期道路进行铺装、给排水管道、绿化进行改造，主要涉及居民 1228 户，涉及楼宇 27 栋，占地面积 10.12 万平方米。

嘉宝花园小区海绵城市改造项目：对小区道路、污水管网等进行改造。

典农河文昌段整治提升项目：通过对典农河文昌段岸边树木移植、建设绿色步道、加种树木绿篱等方式，提升岸线绿化面积，为居民提供休闲散步场所。

## 七、传承历史文化根脉，彰显本地人文特色

依托西夏区的资源优势，针对区域内 6 处国家级、3 处省级、3 处市级文物资源、其他文物资源以及历史建筑，深入贯彻“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的工作方针。以传承历史文脉为核心要务，以提升城市品质为目标导向，依据文物级别实施分级分类的保护与利用，构建全域保护与创新发展的全新格局，为建设文化强区、实现高质量发展夯实文化基础。

构建系统完整的历史文化遗产分级分类保护体系，达成各级文物资源的精准保护与高效活化，充分彰显工业遗产、屯垦文化等核心价值。推动“城区—社区—小区—房屋”四级设计管控体系与文物分级保护体系的深度衔接，凸显城市文化标识，基本形成

“工业旅游+研学教育”的融合发展格局，全面建立多元共治的保护利用机制。促使历史文脉与市民生活深度融合，显著提升城市品质与文化软实力，将西夏区打造成为全国历史文化保护与城市更新协同发展的示范典范。

### （一）分级分类保护实施策略

#### 国家级文物保护单位：严守核心价值，打造文化地标

秉持核心价值底线，恪守“最严格保护”原则，将西夏陵等6处国家级文物保护单位纳入四级文物保护体系顶端管控范畴，作为城市更新刚性约束条件与文化根基。严格贯彻国家文物保护法规标准，将文物保护范围及缓冲区管控要求融入城市更新空间规划。在专项规划中，把控建设活动高度、体量和风格，严禁破坏遗产本体及周边环境风貌的开发活动，确保遗产真实性与完整性。

开展文物保护提质行动：对古遗址、古建筑类遗存，实施墙体病害治理等预防性保护工程，完善配套设施，推动文物保护与城市基础设施升级协同发展；对近现代重要史迹及代表性建筑，着重保护核心结构与特色风貌元素，留存关键历史信息。配套建设相关设施并接入城市物联网动态监测平台，实时采集与分析数据，将文物安全防控纳入城市综合防灾减灾体系，增强遗址抗风险能力。

在活化利用方面，坚持“公益优先、适度利用”原则，契合城市更新目标，依托国家级文物资源打造城市文化地标。结合生

活圈建设与公共服务设施升级，开发文化展示项目与研学基地，打造文化体验产品，杜绝过度商业化开发。推动文物保护区域与城市绿道、文化廊道建设融合，让文物资源成为市民共享财富，实现历史文脉传承与城市功能升级双向赋能。

### **省级文物保护单位：精准保护传承，提升城市发展动能**

践行“精准保护+适度活化”策略，将镇北堡址（清）、旧镇北堡址（明）、昊王渠遗址西夏区段3处省级文物保护单位纳入城市更新布局，以传承文物价值为纽带，推动历史遗存保护与城市发展品质提升协同共进。针对古烽火台、古遗址类遗存，结合城市更新工程实施针对性防护；对近现代工业遗产、屯垦遗址类遗存，严格保护核心布局与特色构件，留存历史印记，注入文化内涵。

建立文物周边风貌协调机制，将省级文物保护范围及影响区纳入城市更新。新建、改建项目前置开展文物影响评估，严格把控建筑各方面，确保与文物及周边环境风貌协调。强化技术支持，建立专项数字化档案库，整合技术手段纳入城市智慧管理平台，推动文物保护向“主动防控”转变。

活化利用对接城市更新功能优化目标，结合区域发展与社区需求，培育多元化业态。推动文物资源与15分钟生活圈、社区文化阵地建设融合，打造“区域性文化客厅”。借助城市更新工程嵌入文物文化元素，完善周边设施，实现良性循环，助力文化赋能与民生改善。

### **市级文物保护单位：系统守护风貌，强化功能赋能**

推行“系统保护+功能赋能”核心模式，将市级文物保护融入规划期城市更新战略布局。以守护历史风貌为根本、功能活化赋能为途径，实现文物保护与城市发展深度共生。

明确将市级文物周边区域纳入风貌协调区管控，构建“文物本体—周边环境—城市空间”三级风貌管控体系。结合城市更新重点项目，融入文物文化元素，打造历史文脉展示廊道，让城市更新传承历史记忆。

建立闭环式“保护—修复—利用”机制，将修缮工程与城市更新功能优化需求结合。对修缮后的文物建筑，引入多元业态，实现风貌延续与功能升级，推动文物从“静态保护”向“动态赋能”转变。

依托城市数字化转型机遇，提升市级文物数字化保护与传播能力。建立专项数字化档案库并纳入城市智慧管理平台，为文物保护决策提供数据支撑；开发线上展示专题页面，结合相关场景普及文物价值与保护意义，引导市民参与，让文物保护意识融入城市更新全过程。

### **未定级文物：全面建档管控，夯实保护基础**

秉持“应保尽保、科学评估、动态管控”原则，将未定级文物总后五七劳动干校语录碑、语录塔、平吉堡墓地、西干渠西夏区段纳入城市更新整体体系，构建全周期保护利用机制，筑牢历史文脉保护防线，确保“小众”与“待认定”文物不受破坏。要保障文物本体及周边环境安全，涉及文物周边建设活动需提前征求文物部门意见，实现“保护”与“建设”双向赋能。

在老旧片区改造等工程中，针对涉及文物制定专项保护方案，采取避让保护等措施，如对西干渠西夏区段实施防护与修复。严格执行“前置审查”制度，将文物保护融入项目全流程，施工前明确措施与预案，施工中专人监护，验收时将文物保护列为核心指标。把两类文物保护成效纳入考核评价体系，强化监管，推动保护理念融入城市更新各环节。

结合城市更新功能优化目标，推动文物保护从“静态保护”迈向“活态传承”。对承载地方记忆的文物，结合微更新项目使其融入社区生活；对有教育意义的文物，联合社区打造展示空间讲述历史故事；对水利遗产，结合生态廊道建设开展修复，打造“水利文化步道”，实现生态与文化双重价值。

### **历史建筑：活化工业记忆，赋能城市更新**

针对承载工业遗产与城市记忆的长城机床厂厂房等历史建筑，以“风貌坚守+功能再造+民生融合”为核心策略，将其保护利用融入城市更新全过程，达成“保护一栋建筑、激活一片街区、传承一段历史”的良性循环。

在保护传承上，基于工业遗产价值精细化修缮，针对不同类型建筑精准保护特色立面、核心结构与文化场景，将保护工作纳入城市更新规划刚性管控，维护建筑真实性与完整性。

在功能活化方面，契合城市更新功能优化目标，推动历史建筑从“静态保护”向“动态赋能”转变，如工业厂房转型为复合型空间，宁夏大学“拐角楼”打造为展示馆，植入多元业态，实现与城市生活、文旅发展结合。

在风貌塑造与民生赋能上，将历史建筑特色元素融入城市更新项目，打造文化廊道与生态休闲空间并串联成旅游线路，同时完善周边公共服务设施，开展文化活动，提升城市文化价值。

## （二）协同推进机制建设

**构建双协同管控体系：**搭建“文物分级保护+四级设计管控”双协同体系，促进文物保护与城市更新融合。城区层面，统筹文物资源分布与空间结构布局，把控保护范围与风貌协调区内建筑高度、体量和风格，保护贺兰山与文物视线通廊，维护城市天际线与文化廊道完整。社区层面，结合15分钟生活圈建设，依文物级别与类型嵌入差异化文化展示功能，如在国家级、省级文物周边打造文化广场与研学空间，市级文物周边建社区文化驿站，未定级或级别不明文物借助口袋公园等开展微型展示，让文物融入市民生活。小区与房屋层面，整治文物周边小区风貌，确保建筑风格与文物协调；对涉文物保护范围的房屋改造项目实施建筑风貌专项审查，保护特色构件与历史印记，实现“一栋房屋、一处记忆”目标。

**建立全流程管控机制：**完善城市更新全流程文物保护管控机制。前置防控阶段，普查评估文物资源并将保护要求纳入项目规划条件；过程管控阶段，实行施工单位承诺制、专家现场指导制和文物部门动态巡查制，禁止违规施工；长效保障阶段，建立后评估机制，定期评估项目对文物保护的影响，优化保护措施，确保文物保护贯穿城市更新全过程。

### （三）多元共治与融合发展路径

**构建多元共治格局：**推进文物活化创新，工业遗产类借鉴先进转型经验，加速“工业锈带”向“文化秀带”升级；古遗址、古建筑类深化与高校、科研合作，开展价值挖掘等工作。畅通公众参与渠道，在关键环节广泛征求社会意见；组建志愿者队伍开展志愿服务，构建“政府引导、社会参与、多元共治”生态。

**打造工业遗产活化典范：**遵循“安全优先、活化赋能”原则，建立联动保护机制，划定保护名录，明确分级分类标准。对重点遗存精细修缮，留存特色元素，保护核心结构。挖掘遗存精神与记忆，借鉴成功模式，推动转型，构建保护利用网络，打造工业文化廊道。鼓励引入多元业态，801文化创意产业园深化发展模式，联动周边微更新，打造活化利用典范。

**创新融合发展模式：**构建“分级分类+融合赋能”体系，不同级别文物有不同发展方向。释放多元文化价值，依托博物馆开发项目，转化文物资源为旅游产品；屯垦文化遗址结合社区建设打造“文化客厅”。构建“工业旅游+研学教育”体系，联合高校开展活动，社区融入文化符号，推动遗存保护与生活圈建设衔接。探索“互联网+文物保护”模式，利用数字化技术挖掘价值，开发创新应用，拓宽传播渠道。

#### 专栏7 历史文化保护传承、活化利用重点项目指引

**银川火车站候车大厅（1988年）：**以“修旧如旧、功能适配”为核心，以保留建筑历史肌理为核心，深度融合“丝路记忆·塞上窗口”主题与“宁夏风物馆”定位：在空间改造上，保留原大厅历史元素，仅对破损墙面采

用银川本地工艺修复，外立面新增以“老火车进站”为主题的浮雕壁画，门窗更换为复古铜框玻璃样式并保留原窗格纹样；内部以黄河文化、宁夏民族文化、红色历史为脉络分区，非遗体验区设置民族刺绣手工台，文创消费区主打老火车站主题文创及贺兰石雕刻、滩羊裘皮等本地特产售卖；设施升级方面，在不破坏原始结构前提下，隐蔽式加装中央空调与智能照明系统，座椅选用复古绿皮火车样式座椅并增设无线充电模块，同步改造广场区域——采用老铁轨造型铺装串联智能化停车场（配备充电桩与反向寻车系统）、公交换乘站，新增的小微公园植入“火车记忆”景观，且全区域完善无障碍坡道与盲道，最终将老候车大厅转型为兼具历史展示、文化体验、便民服务功能的城市怀旧文化空间，成为带动周边老城区有机更新的核心节点。

**银川市长城机床厂厂房（1965年）：**保留工业文化记忆、推动产业升级、打造多功能城市公共空间为目标，规划工业文化展示区、创意产业集聚区、休闲娱乐区、公共活动区四大功能分区。工业文化展示区，外立面保留红砖墙、铁皮门等老厂房风貌，并加固清洁，增添机床生产场景等工业涂鸦；内部展厅通过老机床、生产工具实物，工厂发展历程图片，以及历史纪录片、生产动画等多媒体，呈现工业历史；还设模拟机床操作的互动装置，提升参与感。创意产业集聚区，打造开放办公空间，保留钢梁、水泥地面等工业元素，搭配地毯、现代灯具优化环境；建设共享会议室、咖啡区等配套，完善网络设施，同时以租金减免、税收优惠及创业活动吸引文创、设计类企业。休闲娱乐区，餐饮街区引入本地小吃、网红餐厅，用废旧机床零件、管道装饰；酒吧吧台仿机床工作台，座椅改造自工厂旧铁椅；设小型影院（播老电影与工业影片）、KTV、台球室等。公共活动

区，利用周边空地建城市公园，设步行道、健身设施，种植花木，并用废弃机床零件制作雕塑；园内规划露天演出场地，配观众席与灯光音响，用于举办音乐节、戏剧表演等活动。打造兼具怀旧与励志主题的工业旅游街。园区联合社区对周边街巷进行微更新，形成“追忆青春岁月”与“逐梦时代年华”的双主题空间，与工业遗址形成联动效应。

**银川涤纶厂（1983年）：**银川涤纶厂改造为801文化创意产业园在改造过程中，充分保留了原厂区的工业建筑风貌，本次城市更新进一步提升，在空间与设施上，对老旧建筑二次改造，保留工业元素同时优化立面与内部空间，提升利用率；升级基础设施，实现5G与智能化安防覆盖，引入智能能耗管理；增加绿化，打造公园、广场等公共空间，升级公共卫生间。产业生态方面，针对文创、数字出版等现有产业，精准招商补全产业链，推动企业组建产业联盟，开展协同创新，共享资源；关注人工智能创意应用等新兴产业，提供专项扶持与孵化服务。创新与人才驱动上，构建众创空间、孵化器、加速器等创新载体；深化与高校、科研院所合作，促进产学研融合；优化人才服务，提供人才公寓及周边配套，建立培训发展体系，助力人才成长与园区长远发展。此外，还可参考已有的成功经验，通过引进企业投资对北区空置厂房改造，解决了环境卫生问题，满足周边业态需求；园区对内部环境问题整改，打造主题街巷，提升工业旅游氛围。

**银川三利毛纺厂厂房（1979年）：**以“传承工业记忆，焕发全新活力”为核心主旨，兼具文化底蕴与现代功能的城市新地标。在整体规划层面，着重维持原有厂房建筑结构的完整性，尽力保留极具代表性的工业肌理。功能重构与业态融合是方案的两大核心策略。打造纺织工业主题展览馆。全方位呈现厂区往昔的发展历程、精湛的毛纺工艺，以及其在地方工业发

展脉络中占据的重要地位，成为延续银川城市工业文化记忆的关键窗口。另一方面，针对其余空间，开展适应性改造工作。积极引入多元化的业态，文创工作室入驻，提供良好的工作环境；特色餐饮引入，营造烟火气氛围；精品民宿打造，提供独特住宿体验，凸显工业遗产与现代生活结合的魅力；艺术展厅则为各类艺术展览提供展示平台，提升区域的艺术文化氛围。为实现各功能区的有效串联，增强空间的连贯性与可达性，配套建设休闲广场与空中连廊等公共设施。休闲广场可作为市民日常休闲娱乐、举办各类活动的聚集场所，建设空中连廊，在视觉上为整个区域增添独特的建筑美感，从不同视角欣赏到工业遗产与现代景观相互交融的独特景致。

**宁夏大学“拐角楼”（1959年）：**以“守护历史文脉、赋能校园发展”为核心目标，在深度调研建筑历史背景、结构现状与师生实际需求的基础上，构建“保护-改造-运营”三位一体的实施路径，实现历史建筑与现代校园功能的深度融合。在建筑本体保护与修缮层面，方案严格遵循“最小干预”原则，采用传统工艺修补破损砖面与瓦片，还原建筑外立面的历史质感；同时对室内墙面、地面进行防潮防腐处理，保留原有构件，通过局部翻新让历史痕迹清晰可见，既保障建筑结构安全，又最大程度延续其承载的校园记忆。在空间重构与功能植入环节，方案结合校园“文化育人、学术支撑、创新服务”的定位，将“拐角楼”作为学校文化地标进行宣传推广，提升其社会影响力，最终实现“拐角楼”从传统历史建筑向集文化展示、学术交流、创新创业、公共服务于一体的复合型校园空间的转变，为宁夏大学校园文化建设与高质量发展注入新动能。

## 第六章 城市更新单元指引

### 一、更新单元划分

衔接《银川市市辖区详细规划编制单元划定报告》《银川市城市更新专项规划（2021—2035年）》和西夏区镇、街道、社区管辖范围，依据更新单元划定原则和规划范围内的更新资源类型，着眼于实现更新目标和功能定位，采用定量和定性相结合的方法科学判定更新单元特征，促进规划实施。将更新单元确定为人居环境提升型、工业转型升级型、城市活力提升型三类。人居环境提升型指以老旧小区、城中村改造为主的城市更新单元。工业转型升级型指以低效工业盘活为主的更新单元。城市活力提升型指以提升商业能级和服务水平为主的更新单元。

本次规划共划定 18 个城市更新单元，人居环境提升型更新单元 11 个，工业转型升级型更新单元 4 个，城市活力提升型更新单元 3 个。

更新单元划定一览表

更新单元编码	更新单元类型	更新范围	面积(平方千米)
XX-01	人居环境提升型	东至包兰铁路，西至通信北街向北延伸段，南至沈阳快速，北至马场路。	7.33
XX-02	人居环境提升型	东至同心街，西至宏图街，南至贺兰山路、葡萄酒产业发展服务中心，北至沈阳快速路。	7.90
XX-03	人居环境提升型	东至丽子园街，西至文昌街、同心街，南至贺兰山路，北至沈阳快速路。	12.04
XX-04	人居环境提升型	东至包兰铁路，西至丽子园街，南至贺兰山路，北至沈阳快速路。	5.65

更新单元编码	更新单元类型	更新范围	面积(平方千米)
XX-05	居住环境提升型	东至文昌街，西至澳海澜庭用地西侧界线，南至北京路，北至澳海澜庭用地北侧界线、葡萄酒产业发展服务中心北侧用地界线。	8.28
XX-06	城市活力提升型	东至文萃北街，西至文昌街，南至北京路，北至贺兰山路。	3.54
XX-07	城市活力提升型	东至包兰铁路，西至文萃北街，南至北京路，北至贺兰山路。	5.54
XX-08	居住环境提升型	东至宏图街，西至大化肥厂，南至银西铁路专用线，北至北京路。	3.12
XX-09	居住环境提升型	东至文昌街，西至宏图街，南至银西铁路专用线，北至北京路。	2.90
XX-10	居住环境提升型	东至包兰铁路，西至文昌街，南至银西铁路专用线，北至北京路。	6.31
XX-11	工业转型升级型	东至大元铁路，西至乌玛高速，南至银川绕城高速，北至银西铁路专用线。	11.07
XX-12	工业转型升级型	东至同心街，西至大元铁路，南至银川绕城高速，北至银西铁路专用线。	9.32
XX-13	工业转型升级型	东至包兰铁路，西至同心街，南至银川绕城高速，北至银西铁路专用线。	10.22
XX-14	工业转型升级型	东至包兰铁路，西至宏图街向南延伸段，南至桑园沟、中庄组，北至银川绕城高速。	18.63
XX-15	城市活力提升型	镇北堡镇镇区	4.98
XX-16	居住环境提升型	南梁农场	0.81
XX-17	居住环境提升型	平吉堡农场	2.05
XX-18	居住环境提升型	兴泾镇镇区	3.52
总计			123.20

## 二、更新单元指引

更新单元是未来西夏区城市更新的重点区域，也是城市更新管控的重要空间抓手。本次规划立足区域资源禀赋与发展需求，对各单元提出发展指引，通过明确功能定位、优化空间布局、补齐设施短板，推动城市结构优化、功能完善与品质提升，为高质量发展注入持久动力。

### (一) XX-01 单元指引

西夏 01 号单元东至包兰铁路，西至通信北街向北延伸段，南至沈阳快速，北至马场路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 7.33 平方公里。该单元以农牧场全域土地综合整治为抓手，通过改造贺兰山农牧场一队城市危旧房，打造农牧场特色街区，盘活大米加工厂、乳制品加工厂等低效工业用地，创建农产品加工产业园，补齐市政短板，改善人居环境，联动润恒城构建以居住、商贸为主导功能的商贸物流流通区。

## **（二）XX-02 单元指引**

西夏 02 号单元东至同心街，西至宏图街，南至贺兰山路、葡萄酒产业发展服务中心，北至沈阳快速路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 7.90 平方公里。该单元地处科教兴城智慧区，“十五五”时期，聚焦科教主导功能，重点推进新建项目建设，在符合详细规划用地要求的前提下，助力智慧区功能落地与高质量发展。

## **（三）XX-03 单元指引**

西夏 03 号单元东至丽子园街，西至文昌街、同心街，南至贺兰山路，北至沈阳快速路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 12.04 平方公里。该单元以城市更新与功能提升为核心抓手，通过实施西夏区北部片区城市危旧房改造项目、老旧小区基础设施改造项目，补齐人居环境短板；推进教育小镇经一路（大连路-培华路）、纬二路（金波街-经三路）道路打通工程，完善区域交通路网；迁建银川市第二十四中学，强化科教服务支撑，全面

契合科教兴城智慧区发展定位，打造功能完善、宜居宜业的高质量发展单元。

#### **（四）XX-04 单元指引**

西夏 04 号单元东至包兰铁路，西至丽子园街，南至贺兰山路，北至沈阳快速路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 5.65 平方公里。该单元以民生改善与公共服务提质为核心抓手，通过实施老旧小区基础设施改造、城中村改造项目安置区建设，补齐人居环境短板、优化居住空间布局；推进培华路下穿铁路打通工程，完善区域交通路网、提升通行效率；新建西夏区第二十八小学、兴洲北街社区卫生服务中心、老年休闲康养中心、全民健身中心，强化教育、医疗、养老、体育等公共服务供给，打造功能完备、宜居宜养的高品质生活单元。

#### **（五）XX-05 单元指引**

西夏 05 号单元东至文昌街，西至澳海澜庭用地西侧界线，南至北京路，北至澳海澜庭用地北侧界线、葡萄酒产业发展服务中心北侧用地界线。更新单元类型为居住环境提升型，面积 8.28 平方公里。该单元主要以危旧房拆迁安置为抓手，通过对锅炉辅机厂家属院、农建平房一二区及周边区域、宁夏电影制片厂家属院、西夏小区内原西北轴承厂浴室、农建三连平房区和怡安小区西区 14 号楼等危旧房进行拆迁安置，延伸怀远西路，打通广武巷和农垦巷，改善人居环境，提高市政道路通达率。

#### **（六）XX-06 单元指引**

西夏 06 号单元东至文萃北街，西至文昌街，南至北京路，北至贺兰山路，更新单元类型为城市活力提升型，面积 3.54 平方公里。该单元以危旧房拆迁安置、老旧街区、老旧厂房改造为抓手，通过拆迁安置标准件家属厂、区建三公司家属院开发项目、三公司实验楼、吉少云平房、东塔巷 224-1 平房、原艺校家属楼、建机场小区 8 号和 10 号楼、建欣苑平房区、双鹿小区、磷矿家属院、十小家属院等 11 个小区；老旧小区提升改造梧桐花园、怡祥小区、亚麻小区、亚麻小区南区、建材地质队、宁和园、梧桐花园、怡祥小区、玫瑰园小区、建欣苑小区和百合苑等 11 个老旧小区；改造提升艺术巷、迎宾巷、东塔巷、阳广场二期、东塔巷、同心路等街巷；盘活改造 801 文化创意产业园等老旧厂区。提高城市活力构建以文化创意、商业休闲、宜居生活为主导功能的城市活力核心区。

### **（七）XX-07 单元指引**

西夏 07 号单元东至包兰铁路，西至文萃北街，南至北京路，北至贺兰山路。更新单元类型为城市活力提升型，面积 5.54 平方公里。该单元以居住环境提升和产业提升为导向，通过实施老旧危房改造、推进老旧小区提升、推动老旧厂区转型、开展历史文化保护修缮、完善交通路网及设施建设，激活区域商业与文化潜能，打造兼具宜居品质与现代活力的城市更新示范区。

### **（八）XX-08 单元管控**

西夏 08 号单元为西夏区城区西侧，东至宏图街，西至大化肥

厂，南至银新铁路专用线，北至北京路；更新单元类型为居住环境提升型，面积 3.12 平方千米。“十五五”时期主要更新内容大化肥（中石油宁夏石化公司）及其东侧、南侧零散分布的居住用地。改造后的土地用途为文化用地、公园绿地、住宅用地、南侧为工业用地，以“留改拆”并举为核心策略，对大化肥地块保留改造工业遗产为文化展示节点与文创园区，配套建设公共文化、空间设施并开发工业旅游线路，完善基础设施与服务设施、开展生态修复，打造融合工业文化记忆、文创活力与生态宜居的城市文化新空间；其东侧旧住宅地块则以“拆旧建新”为核心，打造与工业文化用地功能协同、渗透工业文化氛围的高品质宜居社区，面向改善型居民及周边就业人群，通过科学布局、融入工业文化元素、完善配套与智慧化建设，构建宜居宜业且兼具文化特色与现代生活体验的新型居住空间。

### **（九）XX-09 单元指引**

西夏 09 号单元东至文昌街，西至宏图街，南至银新铁路专用线，北至北京路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 2.90 平方公里。该单元以居住环境提升为抓手，重点提升居住环境品质、健全社区服务功能，通过石化建平房区危旧房屋拆迁安置（安置位置为西干渠安置区）等项目，构建安全、舒适、便利、全龄友好的宜居单元。

### **（十）XX-10 单元指引**

西夏 10 号单元东至包兰铁路，西至文昌街，南至银新铁路专

用线，北至北京路。更新单元类型为居住环境提升型，面积 6.31 平方公里。该单元以低效用地开发为导向，通过对怡林园小区平房、机床厂西区平房、银川运输公司家属楼、文昌转角楼、建材市场西侧危旧房、黄河西路平房区危旧房屋进行异地拆迁安置，对丽子家园、四季园夏园、燕宝花园、丽子园、怡林园、荷花湖畔 6 个老旧小区开展提升改造，对原蓝通石化大院、兰星油库、一建八分公司原空心板预制厂、中盐集团低效、燕宝钢材市场老旧厂区低效用地进行开发利用，实施嘉宝花园小区海绵城市改造并在中房西悦府北侧新建小微公园（桃花园）一座，同时对宁夏三利毛纺厂历史建筑物进行保护修缮，推动区域功能优化与品质提升。

### （十一）XX-11 单元管控

西夏 11 号单元为银川经济技术开发区西区西侧，东至大元铁路，西至乌玛高速，南至银川绕城高速，北至银西铁路专用线；更新单元类型为工业转型升级型，面积 11.07 平方千米。“十五五”时期主要更新内容是佳奇石化等老旧厂区升级改造，完成西部核心区建设。改造后的土地用途以工业用地为主、配套居住用地、公共服务设施用地及公用设施用地，科学规划引入先进技术与专业人才，推动用地从传统石化产业向高附加值新材料产业转型，实现低效工业用地盘活与产业绿色升级的协同推进；其他工业用地以提升新材料自主创新能力为核心，依托银川经开区产业基础与资源禀赋，壮大新型能源材料、扶持电子信息材料、培育

石墨烯材料,发展新业态,强化产业链供应链创新链协同,构建“产学研用”深度融合的新材料自主创新体系;西部核心区则定位为配套居住服务区打造的公共服务核心。

## (十二) XX-12 单元管控

西夏 12 号单元为银川经济技术开发区西区中部,东至同心街,西至乌玛高速,南至银川绕城高速,北至银新铁路专用线;更新单元类型为工业转型升级型,面积 9.32 平方千米。“十五五”时期主要更新内容是老旧厂区升级改造,完成中部核心区建设。改造后的土地用途以工业用地为主、配套居住用地、公共服务设施用地及公用设施用地,重点发展智能终端、轴承等六大产业方向,打造高水平产业集群,以创新驱动突破核心技术与关键零部件制约,提升企业智能化信息化水平,构建绿色循环制造体系,推动银川经开区产业转型升级与产业链联动发展,形成特色鲜明、协同集群发展的高端装备制造产业体系;中部核心区则定位为集商业服务、旅游服务、餐饮街区等功能于一体的公共服务核心。

## (十三) XX-13 单元管控

西夏 13 号单元为银川经济技术开发区西区东侧,东至包兰铁路,西至同心街,南至银川绕城高速,北至银新铁路专用线;更新单元类型为工业转型升级型,面积 10.22 平方千米。“十五五”时期主要更新内容是老旧厂区升级改造。改造后的土地用途以工业用地为主、配套居住用地、公共服务设施用地及公用设施用地,高端装备制造领域以做大做强产业规模、补全产业链条为目标,

重点发展智能终端等六大产业方向打造高水平产业集群，以创新驱动突破核心技术与关键零部件制约，提升企业智能化信息化水平并建立绿色循环制造体系，推动银川经开区产业转型升级与产业链联动，构建特色鲜明、协同集群发展的产业体系；大健康产业则按照“锻长板、补短板”要求，重点发展枸杞深加工等四大领域及健康管理服务并打造生命健康产业园，立足既有产品的规模与先发优势推动产业高端化、智能化、绿色化发展，实施产业基础再造工程，加大新型研发机构建设与技术研发产业化力度，促进产业链供应链多元化发展。

#### **（十四）XX-14 单元管控**

西夏 14 号单元为公铁物流园，东至包兰铁路，西至宏图街向南延伸段，南至桑园沟、中庄组，北至银川绕城高速；更新单元类型为工业转型升级型，面积 18.64 平方千米。“十五五”时期主要更新内容是老旧厂区升级改造。改造后的土地用途包括物流仓储用地、工业用地、铁路货用场站用地、商业用地等，保留现状炼油厂工业用地并在西侧空地新增工业用地，构建“存量优化、增量提质、区域协同”的工业空间格局；对现状炼油厂实施智能化绿色化改造等举措以实现技术迭代与效能提升，重点发展高附加值清洁燃油与化工新材料，西侧新增工业用地则高起点规划，优先引入炼油上下游高端化工、精细化工产业，完善互联互通基础设施并设置生态防护绿带。物流仓储用地按照“通道+枢纽+网络”现代物流运行体系，开发外联内拓通道，建设国际多式联运

物流中心，拓展与多地枢纽节点联系并推动物流通道常态化运行，降低企业物流成本、提升口岸服务能力，高标准推进商贸服务型国家物流枢纽建设，为宁夏供应链体系建设提供支撑。

### **（十五）XX-15 单元指引**

西夏 15 号单元为镇北堡镇区，东至包兰铁路，东至 110 国道和镇北堡影视城用地界线；西至苏正路、苏正路西侧企业用地界线、八号路、3 号导洪沟北侧界线和十一号路；南至交警支队二大队以南酒庄用地界线和 4 号导洪沟南侧界线；北至德林村公路（北环路）。更新单元类型为城市活力提升型，面积 4.98 平方千米。该单元“十五五”时期重点对原长城影视基地、苏正路两侧的产业进行换新升级，畅通该片区交通路网、补齐市政设施、增设停车场，为招商引资与项目落地提供坚实保障。依托现有影视、红酒、沉浸式演绎、民宿等主要文化及特色，延续影视、葡萄酒、民宿产业的发展战略核心。引入 VR 展览技术，大数据技术等数字技术，与现有文旅项目深度融合。发展老年研学游、康养游、银发聚会游等，重点应将医养、康养，旅居养老相结合，一方面可以作为镇北堡镇文旅市场发展新的增长点，另一方面也有助于消化镇区现有的存量住房。

### **（十六）XX-16、XX-17 单元指引**

西夏 16 号单元为南梁农场，东至南梁农场六队东侧，北至南梁小学北侧用地边界，南至南梁三斗渠。更新单元类型为居住环境提升型，面积 0.81 平方千米。西夏 17 号单元为平吉堡农场，

北至观平公路，东至平吉堡农场场部、宁夏犏牛饲料责任公司东侧用地边界，西至温棚区，南至沟渠。更新单元类型为居住环境提升型，面积 2.05 平方千米。两个单元“十五五”时期重点做好老旧危房改造工作。采取“原址翻建、异地迁建、加固改造”相结合的方式，新建房屋同步安装跨越式光伏发电板，实现“住房安全+产业增收”双重目标，结合农村国有土地改革试点，进一步完善住房保障体系，探索“房地一体”确权登记，推动改造工作规范化、长效化。

### （十七）XX-18 单元指引

西夏 18 号单元为兴泾镇镇区，北至观平公路，东至平吉堡农场场部、宁夏犏牛饲料责任公司东侧用地边界，西至温棚区，南至沟渠。更新单元类型为居住环境提升型，面积 3.52 平方千米。该单元借助毗邻经开区、公铁物流园区位优势，进一步引进冷链等蔬菜瓜果保鲜物流产业，打造集生产、储藏、配送、销售为一体的集配中心和冷链物流体系，建成内外开放的流通集散基地，提升外销外运能力。坚持以肉牛养殖全产业链发展为目标，聚焦品质提升、延链增值和精深加工，着力构建现代肉牛发展产业体系，全面推进肉牛产业快速健康发展。通过实施失地农民产业园扩建项目，以现有肉牛分割车间为“支点”，以点带面，引进辣条、糕点等食品加工企业，培优扶强当地特色食品产业，积极盘活失地农民产业园闲置厂房等资产，延伸食品加工产业链。对老旧危房、旧街区、旧市场等更新改造，继续推进以中庄组为试点的发

展路径，借鉴“千万工程”的成功经验，通过创新“宅基地改革”和“农房改造”，以“政府配套、农户自建”方式，拆除危旧房，建设高标准新房，提升人居环境。

## 第七章 项目时序与保障措施

### 一、项目时序

本次城市更新按照“一年打基础、两年可感知、五年见成效”的要求逐步推进。综合梳理出七大类任务和要求，123个城市更新实施项目，详见项目库。并通过分年度行动方案推进项目实施。

#### （一）2025—2026年：准备与开局

基础准备与首批项目启动。梳理2026年拟开工项目清单，启动部分项目前期项目准备，完成立项、土地等前期手续筹备，为后续施工奠定基础。启动首批西夏区老旧小区基础设施改造项目等老旧小区改造工程，对范围内15个小区全面开展改造；启动银川市西夏区中北部排水防涝能力提升工程等基础设施项目。推进西夏区城中村、城市危旧房等改造项目的前期工作，确保2026年能全面启动建设，提速西夏区城中村改造项目安置区建设，并抓紧西夏区南部片区危旧房改造项目（一期）安置区及中北部片区安置区前期手续办理工作，确保扎实推进。完整社区建设起步。西夏区兴洲南社区公办托育服务中心建设项目完成设计和房屋鉴定，进入争取资金阶段，为后续开工做准备。

#### （二）2026—2027年：全面启动和推进

改造项目全面铺开。全面推进危旧房改造、老旧小区、老旧街区等改造项目建设，房地产项目按计划开工，西夏区老旧小区

整治改造项目按年度计划推进更多小区改造工作。全面推进项目启动。启动西夏区南部片区城市危旧房改造项目、西夏区北部片区城市危旧房改造项目等 8 项危旧房改造利用项目，推进安置区建设；启动西夏区老旧小区基础设施改造项目等 5 项城镇老旧小区改造项目；启动金澜府、润发兰庭南区等房地产建设项目；启动原银川市罐头厂低效用地再开发项目等老旧厂区改造项目。功能完善与拓展。全面启动完整社区建设；西夏区第二十三小学新建项目争取在 2026 年 6 月开工，银川市第十六中学扩建项目加快资金争取和用地手续办理，确保 2026 年 8 月开工。启动培华路下穿铁路打通工程（西夏九路 - 通达街）等基础设计改造项目等；启动西夏区同安小区一期老旧小区海绵城市改造项目；启动宁夏三利毛纺厂历史建筑物保护修缮项目等。推进社区养老服务设施站点、智慧化老年宜居城区建设项目的资金争取和规划设计，完善社区功能；银川市火车站西广场提升改造项目因土地性质问题与自然资源局积极对接，为后续实施做准备。

### **（三）2027—2028 年：攻坚克难与重点突破**

低效用地开发攻坚。集中力量推进佳通轮胎低效用地再开发、兰星油库低效用地开发等项目，解决土地变性、规划评审、资金平衡等难题，争取项目取得实质性进展。

改造项目深化。持续深化老旧小区、危旧房改造项目，提高改造质量，完善配套设施；中房西悦府二期项目加快建设进度，确保按计划推进。

#### **（四）2028—2030 年：短板补齐收官冲刺**

项目收官冲刺。确保各改造和建设项目按时完工，如润发兰庭南区、铁发新村住宅项目等按计划于 2030 年底建成；完成教育设施建设项目的收尾工作，交付使用。重点关注西夏区城中村、城市危旧房改造项目的安置工作，确保居民按时、顺利入住，完善安置区的配套设施建设。

功能短板补齐。针对前期改造和建设过程中发现的功能短板，如社区服务设施不足、商业配套不完善等问题，进行有针对性地补短板工作，提升区域整体功能。部分老旧小区改造项目进入收尾阶段，做好验收和后续维护管理工作；为新一批改造和建设项目做好规划和筹备工作。对城市更新成果进行全面梳理和评估，巩固已取得的成果，针对存在的问题进行整改和完善，建立长效管理机制，确保城市更新成果长期发挥效益。

## **二、政策保障**

### **（一）土地支持政策**

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第三十五条，列入城市更新重点项目的，优先保障土地等要素供应。优化简化土地出让、划拨供地的手续，以及不具备单独建设条件的土地，可与周边用地整合实施，纳入整体改造范围，重点用于完善片区公共服务设施，鼓励国有企事业单位将其闲置的零星土地或建（构）筑物，纳入城市更新项目整合实施。

更新项目在符合规划且不改变用地主体的条件下，发展国家

及本市支持的新产业、新业态的，探索土地的过渡期政策。符合城市更新项目的，制定土地使用权转让条件和手续，积极推广以“协议出让，带设计方案挂牌”等创新方式，推动各类主体依法高效合规取得土地使用权。

## **（二）规划支持政策**

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第三十六条，在符合国土空间规划的前提下，大片区或多地块改造项目中，利用既有建筑发展新产业、新业态、新商业，可实行用途兼容使用。鼓励地上地下立体开发建设，科学利用城市地下空间资源。鼓励老旧厂区转型升级，在满足安全的前提下允许对原有建筑进行内部夹层改造、增加连廊、电梯等配套设施。

## **（三）征收安置支持政策**

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第三十八条，坚持按区平衡原则拓展安置形式，在更新过程中通过自愿参与、民主协商的方式，提供多途径选择，探索多渠道、多方式安置补偿方式，实现居住条件改善、地区品质提升。可以采用等价置换、原地安置、异地安置、放弃房屋采用货币改善等方式进行安置。城市更新项目涉及征收补偿安置且符合住房保障政策的，优先纳入住房保障范围。

## **（四）行政审批支持政策**

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第三十九条，审

批部门应开辟城市更新项目绿色通道，精简项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。有关部门积极支持项目实施主体办理项目及各子项目用地、建设、融资等相关手续，保证项目顺利合规推进。对城市更新重点项目，可采取“一事一议”方式，从项目审批、土地供应、用地调整、方案制定、资源配给、财政等方面给予重点支持，更好保障项目落地。

### **（五）税费支持政策**

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第四十条，制定城市更新计划的项目在行政事业性收费和政府性基金相关减免政策中，属于政府收回房产、土地行为的城市更新项目，多个权利主体通过权益转移形成单一主体，探索相关税收优待政策。

### **（六）构建完善政策体系**

深化政策研究，完善政策体系。构建“1+N+X”涵盖法规、技术导则、配套政策等全方位的城市更新政策体系。以银川市城市更新管理办法（条例）为核心，细化配套法规，制定各类更新对象的技术导则，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。落实各类更新对象管控政策的管理要求，细化操作路径。逐步落实各类更新对象的技术导则要求，贯彻住房和城乡建设局编制的《银川市城市更新技术导则》、自然资源局编制的《银川市城市更新单元规划编制技术规定》、市政管理局编制的《城市更新配套市政管线改造实施导则》等管理规定。

### 三、制度保障

城市更新前期工作计划由西夏区城市更新工作指挥部，根据“城市更新‘十五五’规划”、更新意愿等拟定。城市更新项目实施计划是由市城市更新工作指挥部根据更新项目时序安排拟定，经审定后发布实施。

建立西夏区城市更新行动小组，负责统筹、协调全区城市更新工作，并研究、审议城市更新相关重大事项。西夏区自然资源局负责核实土地性质和规划，组织实施土地征收等工作。

西夏区住房和城乡建设局负责制定城市更新计划并督促实施，按职责推进旧区改造、旧住房更新、“城中村”改造等城市更新相关工作，建立维护城市更新管理系统，承担城市更新项目的建设管理职责。

西夏区教育局、西夏区商务和投资促进局、西夏区卫生健康局、西夏区文化旅游体育广电局、西夏区民政局、润夏、西夏区综合执法局、西夏区自然资源局、西夏区工业信息化和科学技术局、西夏区发展和改革委员会、国控公司等各部门，按照职责，在各自职责范围内，协同开展城市更新相关工作。

西夏区政府及园区管委会负责统筹推进、组织协调和监督管理本辖区/园区城市更新工作。

街道办事处负责统筹、支持、配合、管理辖区内城市更新工作，梳理辖区资源、调解更新项目纠纷。

## 四、资金保障

根据《银川市城市更新管理办法（暂行）》第五章第二十八条至第三十四条，制定以下保障措施。

多渠道筹集城市更新资金，具体包括：财政资金、金融机构资金、市场主体投资、土地使用权人和房屋所有权人自筹资金、城市更新专项基金和其他符合规定的资金。

城市更新年度计划项目，应积极争取中央、自治区补助资金支持。充分发挥财政资金的撬动作用，整合利用城镇老旧小区改造、棚户区改造、排水防涝等专项财政资金统筹用于城市更新。

城市更新项目形成的土地价款，可支配部分统筹用于城市更新。对列入城市更新年度计划的项目，本着支持项目推进的原则，结合项目拆迁成本、运营方式等情况，采取一事一议的方式，综合确定土地收入分配办法。

鼓励利用国家金融政策和市场金融等方式依法筹集城市更新资金，同时应积极探索信贷金融等新产品。

积极引入市场力量，通过直接投资、间接投资等多种方式参与城市更新，探索设立城市更新专项基金。探索城市更新进程中政府与物业权利人合理共担机制、政府和社会资本合作建设等模式。

强化城市更新风险防控。西夏区财政局在项目谋划及实施过程中对政府债务风险要加强指导和监督，依法依规推进城市更新工作。对城市更新项目存在的金融领域风险进行研判，指导相关部门和企业做好风险防范。

## 五、公众参与保障

搭建城市更新多元协商平台。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。

搭建责任规划师组织工作框架，组织责任规划团队，重点服务城市更新行动中的关键问题，主要工作内容包括提出西夏区城市更新行动中的关键问题、提供决策咨询与解决方案。重点统筹单元更新方式与更新模式、深度参与城市更新涉及的规划建设项目、协调城市更新各主体间利益关系。主要内容包括提供决策咨询与解决方案，全流程参与单元更新项目立项、规划与实施，对单元内更新项目规划设计进行评审，评估责任范围内的城市更新执行情况，引导居民自治共治，在基层搭建协作平台。

组成多行业多背景的专家联盟。重点服务城市更新行动中的关键问题，主要工作内容包括提出银川市城市更新行动中的关键问题、提供决策咨询与解决方案。