

# 西夏区镇北堡镇昊苑村乡村旅游发展规划 (2025—2035年)

二〇二六年三月



# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	1
第一节 规划背景 .....	1
第二节 规划编制必要性 .....	5
第三节 区位分析 .....	5
第四节 历史沿革 .....	8
第五节 规划期限 .....	9
<b>第二章 发展基础</b> .....	9
第一节 旅游资源分析 .....	9
第二节 现状产业布局 .....	10
第三节 研究范围分析 .....	11
第四节 现状分析 .....	14
第五节 存在问题总结 .....	39
<b>第三章 目标任务与发展定位</b> .....	40
第一节 规划目标 .....	40
第二节 核心任务 .....	41
第三节 发展定位 .....	41
<b>第四章 发展策略</b> .....	42
第一节 交通引流与游客导入策略 .....	42
第二节 核心资源挖掘与特色塑造策略 .....	43

第三节 既有院落规划策略.....	48
第四节 业态优化策略.....	53
第五节 实施机制创新与可持续运营保障策略.....	66
第六节 完善配套设施，优化发展环境策略.....	67
<b>第五章 规划布局.....</b>	<b>69</b>
第一节 总平面图.....	69
第二节 交通设施规划.....	71
第三节 市政设施规划.....	74
第四节 综合防灾减灾规划.....	83
<b>第六章 实施保障与投资估算.....</b>	<b>87</b>
第一节 实施步骤.....	87
第二节 保障措施.....	88
第三节 投资估算.....	92

附表

# 第一章 总则

## 第一节 规划背景

### 一、国家层面——落实国家发展战略，扎实推进乡村全面振兴

#### （一）2025年中央一号文件《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》

深化农文旅融合，推进乡村旅游提档升级，发展“小而美”文旅业态。积极发展林草产业，培育壮大林下经济、森林康养等业态。支持乡村消费扩容升级，提升消费设施和服务水平，培育丰收市集、非遗工坊、休闲露营等消费新业态新模式新场景。推进“文艺赋美乡村”，丰富农村文化产品和服务供给。

#### （二）《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》

促进农村一二三产业融合发展。鼓励各地因地制宜大力发展特色产业，支持打造乡土特色品牌。实施乡村文旅深度融合工程，推进乡村旅游集聚区（村）建设，培育生态旅游、森林康养、休闲露营等新业态，推进乡村民宿规范发展、提升品质。优化实施农村产业融合发展项目，培育农业产业化联合体。

### （三）中国人民银行、农业农村部印发《关于加强金融服务农村改革推进乡村全面振兴的意见》

助推县域产业高质量发展。探索实施县域重点产业链“金融链长制”，推广“一链一策”金融服务模式，根据产业链特点，提供有针对性的融资服务。拓宽金融服务场景，支持休闲农业、庭院经济、乡村旅游、民宿经济等乡村新产业新业态发展。

## 二、自治区层面——贯彻自治区实施意见，推进特色乡村旅游提质升级

### （一）宁党发〔2026〕5号文件《自治区党委 人民政府关于进一步做优做强旅游业的实施意见》

强化“一廊”联动。以贺兰山东麓葡萄酒文旅廊道建设为牵引，推动文化遗产、景区景点等串珠成链，构建葡萄酒融合、高端民宿产业集群，建设品质一流、来宁必游的贺兰山东麓葡萄酒旅游目的地。

持续发展特色乡村游。实施乡村旅游提质行动，深化农文旅融合，依托特色美食、民俗节庆、枸杞康养等资源，打造以银川市昊苑村、石嘴山市龙泉村、吴忠市牛家坊村、固原市杨岭村、中卫市沙坡头村等为代表的乡村旅游特色村，新推出一批乡村旅游民宿、休闲农庄、乡村集市以及“乡村四时好风光”精品线路，实现乡村旅游与乡村振兴协同发展。

## **（二）2025年6月《关于学习运用“千万工程”经验高质量推进“塞上江南·和美乡村”建设的实施意见》**

支持“美丽乡村休闲旅游行精品景点线路”沿线跨村、跨镇、跨县，一体推进自然景观和生产生活要素整合更新，打造田园风景片区。依托黄河、贺兰山、六盘山、罗山“一河三山”等生态基点，传承和挖掘红色文化、长城文化、黄河文化等，发展乡村休闲度假、农耕体验、亲子研学等项目，打造贺兰山东麓葡萄酒生态文旅廊道、滨河生态文旅岸线、六盘山红色生态度假板块。

### **三、银川市层面**

#### **《银川国际旅游目的地规划（2025—2035）》**

构建“一核三带六板块”空间布局。镇北堡多元文化与葡萄酒旅游板块。依托贺兰山自然生态资源，打造“山上山下”联动发展的观光体验。山地观光开发山地徒步、骑行、攀岩等户外运动线路，山下观光开发荒漠草原越野、摄影、露营、金山酒庄集群深度度假等体验项目。

构建休闲度假旅游产品。产品主题：贺兰山下乐享休闲。山地度假——依托贺兰山东麓昊苑村、镇北堡村、金山飞鸢集·危须贺兰山游牧营地等民宿，打造贺兰山东麓主题民宿集群，开展山地度假、露营、山地运动、冰雪运动、观星、日出日落打卡、葡萄酒休闲、野生动物生态观光、采摘、赏雪等多样化旅游活动。

#### **四、西夏区层面**

##### **《西夏区文化旅游体育产业“十五五”发展规划》（在编）**

特色乡村游主题产品。以昊苑村、镇北堡村、黄羊滩等乡村为重点，依托葡萄酒庄、生态农田与民俗文化，开发“田园体验+民俗风情”特色产品。在昊苑村打造“葡萄酒庄园乡村游”，建设“乡村美术馆”“星空营地”；在昊苑村、南梁农场、十里铺村发展“生态康养乡村游”。

大力培育乡村旅游特色村镇。打造一批“宁字号”乡村旅游品牌，以镇北堡镇为核心，整合周边村庄资源，打造乡村旅游示范镇。支持昊苑村争创世界最佳旅游乡村，在昊苑村进一步扩大精品民宿集群规模，提升民宿品质，结合当地葡萄种植产业，开发葡萄采摘、葡萄酒酿造体验等深度旅游项目。

#### **五、总结**

自 2026 年中央一号文件作为“十五五”开局之年的“三农”工作纲领，将文旅发展深度融入乡村振兴全局，以农文旅融合为核心抓手，从产业培育、消费升级、文化保护三大维度为乡村文旅发展划定方向。自治区、银川市、西夏区各级文旅规划和政策文件均明确支持昊苑村发展葡萄酒旅游、精品民宿集群等多元化业态，让昊苑村乡村文旅消费从单一的餐饮住宿向体验、文创、休闲等多元维度延伸。

## 第二节 规划编制必要性

西夏区作为首批国家全域旅游示范区，旅游资源禀赋得天独厚。2025年，区域游客接待量达1600万人次，旅游总花费约120亿元，文旅产业呈现持续攀升的良好态势，加之西夏陵申遗成功、野生动物园签约落地等重大利好加持，西夏区文旅产业迈向高质量发展的动能愈发强劲。在整体良好的发展态势下，局部区域文旅产业发展仍存在短板，昊苑村文旅产业发展（尤其是民宿产业）由于缺乏系统性规划引导，导致部分区域存在建设无序、运营粗放、配套不完善、定位模糊等问题，制约了文旅产业的健康发展。基于此，为了防止民宿等文旅产业无序建设，保障区域文旅产业规范有序发展，特编制《西夏区镇北堡镇昊苑村乡村旅游发展规划》（以下简称《规划》）。

## 第三节 区位分析

昊苑村地处镇北堡镇东南部，北接镇北堡镇镇区，东邻怀远路街道办事处，西靠贺兰山国家级自然保护区，南邻富宁村。地处宁夏西线黄金旅游带的核心节点，位于银川主城区半小时交通圈范围内，对外交通主要依托乌玛高速、银川绕城高速、110国道、新小线、镇芦路、马场路、云山路、紫色大道，距离银川河东机场50分钟车程，距离银川站30分钟车程，距离乌玛高速出入口约7公里，9分钟车程，区位优势 and 交通优势显著。

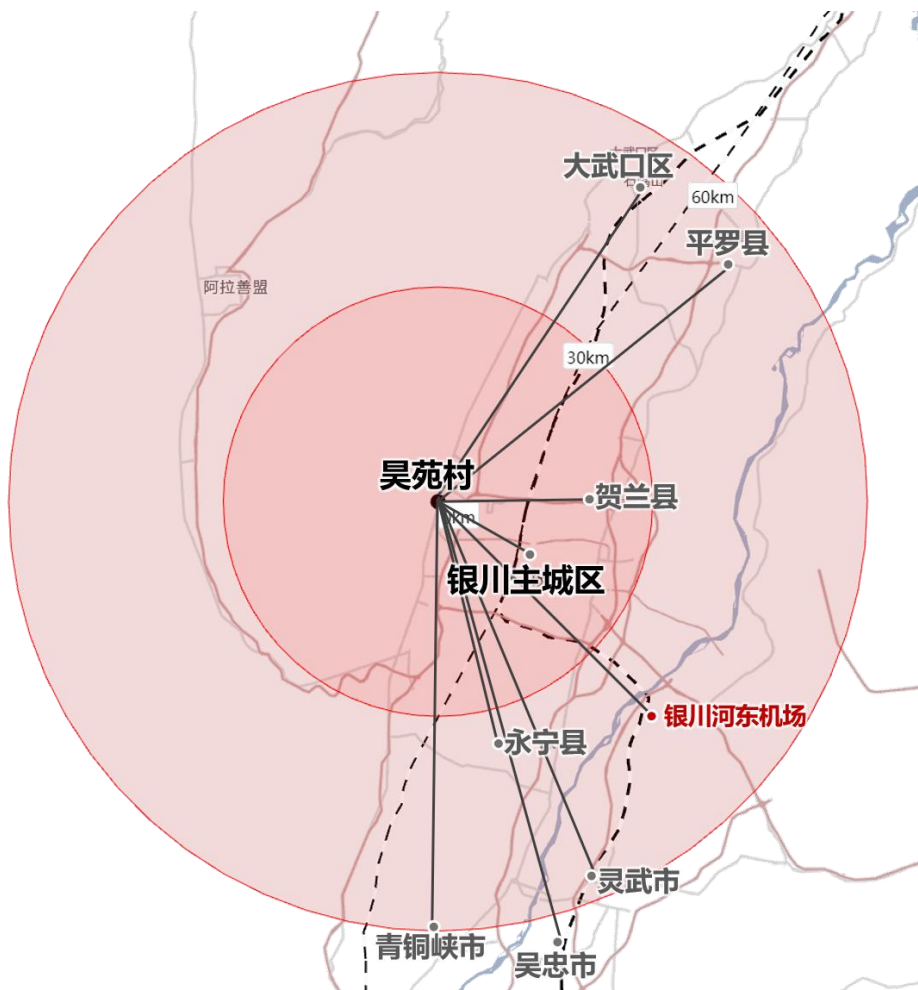


图 1 空间区位图

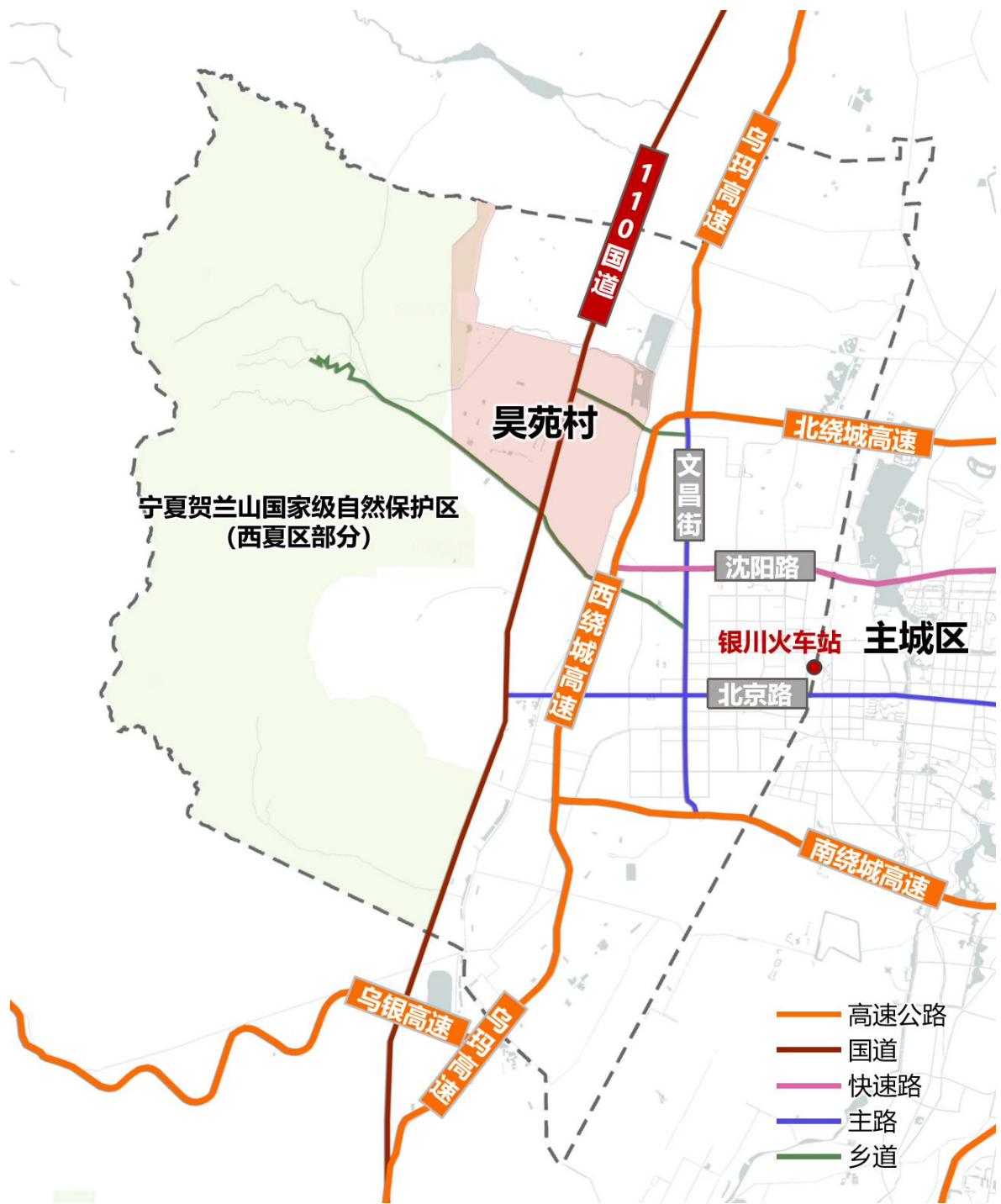


图 2 西夏区范围区位图

#### 第四节 历史沿革

1995年，在党中央、国务院关于加强东西合作的号召下，江苏华西村与自治区政府签订合作协议，共同规划建设了宁夏华西村。从宁夏南部山区的固原、海原、同心等县遴选1000余户共6000多名村民进行移民安置与创业开发。

1998年，在国家“西部大开发”政策引领下，来自甘肃、陕西、安徽、内蒙古、河南等8省17县的外来务工人员，自发移民到这片土地拓荒创业。当年政府出台政策，个人可以对宁夏林草试验场的土地进行承包经营。通过承包土地、在自家地头自建房屋等方式进行经营生产，聚集于110国道沿线一带。

2000年初，宁夏华西村交由属地银川市郊区政府管理，随后成立镇北堡镇，在原来华西村五个区的基础上相继成立了华西村、镇北堡村、昊苑村、德林村、团结村五个行政村。

2001年，昊苑村村民委员会成立。

2005年，昊苑村养殖合作社成立。2005年4月，为实施201省道（现110国道）以西—昊苑村段防护林工程，政府对201省道高家闸至贺兰山国防园段4.3公里沿线西侧108米范围内（共700亩土地）实施动迁安置并收回承包地。2005年5月，西夏区政府召开专题会议，研究决定在银西防护林昊苑村段（201省道西侧，南起泄洪沟，北至贺兰山）规划建设农家乐项目，明确采取“政府引导、企业运作”的模式推进，并优先吸纳规划范围内的农民参与。陆续引进企业或个人投资者入驻并自行建设。共招

商安置农家乐 33 处。

2011 年，产业转型，发展葡萄酒产业。葡萄酒产业发展至今，昊苑村葡萄种植面积约 1.8 万亩，已建成的酒庄有 19 座，年产红酒 6000 吨。

2018 年，昊苑村依托贺兰山优势旅游资源，融合美丽乡村、特色产业等，开启“葡萄酒产业+民宿旅游”酒旅融合发展模式。

从 2017 年至今，昊苑村先后荣获“全国生态文化村”“全国美丽乡村示范村”、“全国乡村旅游重点村”、“全国民主法治示范村”、“2021 全国乡村特色产业亿元村”“国家森林公园乡村”等荣誉称号。

## 第五节 规划期限

本轮规划期限原则上与国民经济发展规划、乡村振兴战略规划相衔接，与上位国土空间总体规划保持一致，并随着规划编制基期年进行合理调整。故本次村庄规划基期年为 2024 年，规划期限为 2025—2035 年，其中近期目标年为 2025—2030 年，远期目标年为 2031—2035 年。

# 第二章 发展基础

## 第一节 旅游资源分析

昊苑村村域及周边现有 A 级旅游景区 12 家，其中 5A 级景区

1家，为镇北堡西部影城；4A级景区5家，包括西夏陵景区、张裕龙谕酒庄、西夏风情园、志辉源石酒庄、贺兰山·漫葡小镇；3A级景区2家，包括蒙牛乳业银川旅游景区、贺兰山滚钟口；2A级景区4家，包括红玛瑙枸杞观光园、塞上江南枸杞文化园、格莉其酒庄、沃夫百瑞枸杞博物馆。村域及周边乡村旅游点共有11家，包括镇北堡镇华西村乡村振兴产业园、团结村水产养殖基地、兰一山庄、新牛山庄、聚贤山庄等。

## 第二节 现状产业布局

镇北堡镇西部为贺兰山国家级自然保护区，以生态保护修复为主。110国道以东，西干渠以西区域（华西村、团结村、镇北堡村部分），是镇北堡镇耕地分布最集中、耕地数量最多的区域，主要以粮食生产、休闲农业、饲草料种植、奶牛养殖为主。110国道以西片区以葡萄酒、民宿、体育等产业为主。镇北堡镇区城镇开发边界内可新增的城镇建设用地面积约198公顷，空间发展潜力大。而镇北堡镇5个村内，由于村庄建设边界规模的限制，剩余的可新增的村庄建设用地主要安排在昊苑村二组及周边，因此，昊苑村二组及周边民宿集聚区也是本次规划的研究范围。

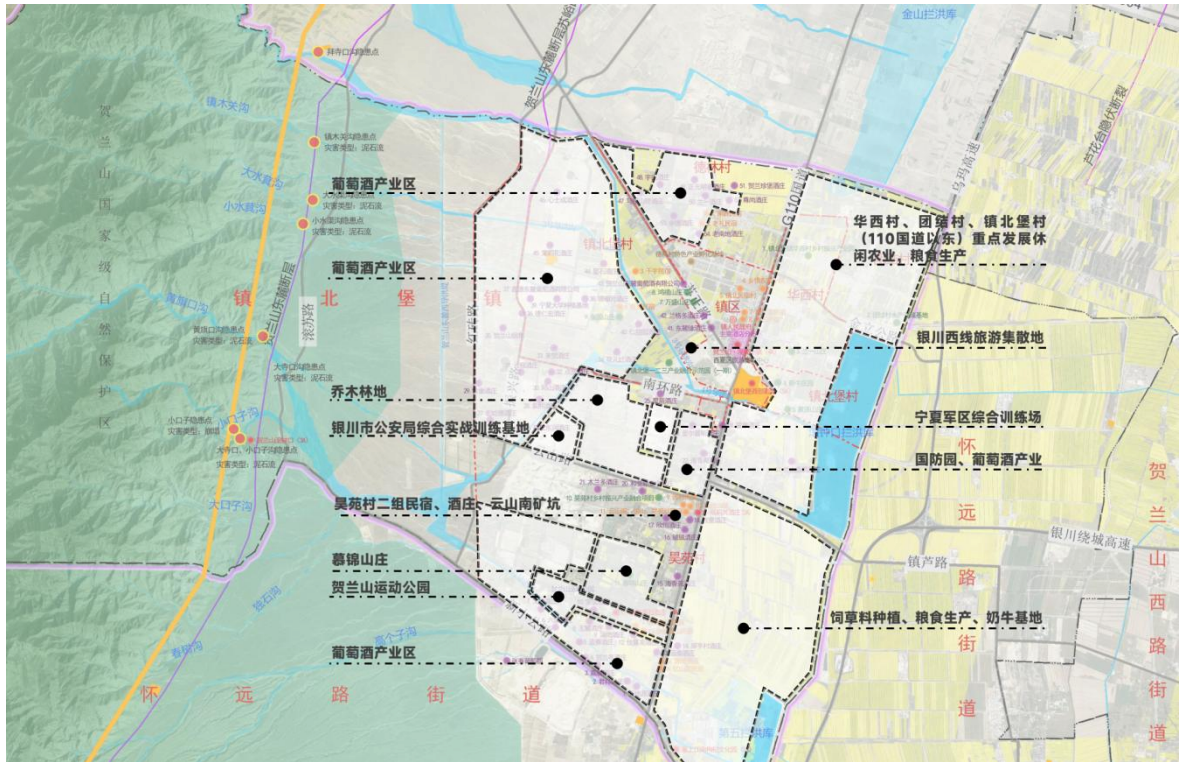


图 3 周边现状产业布局示意图

### 第三节 研究范围分析

本规划遵循问题导向、要素完整、层级衔接、实施匹配的核心逻辑，从现状发展基础、发展机遇、发展规模、现状旅游业态以及核心吸引点五个方面分析，最终确定研究范围。

#### 一、现状发展基础

该区域为昊苑村人口分布最集中的区域，村庄规划有较多的新增建设用地，是产业拓展的潜在区域。

#### 二、发展机遇

根据《宁夏建立以国家公园为主体的自然保护地体系实施意见》《贺兰山国家公园创建方案》等相关文件，计划到 2027 年设

立贺兰山国家公园，文件提出昊苑村作为贺兰山国家公园入口社区，而云山路是通往贺兰山国家公园的主要交通通道，因此，该片区是国家公园入口社区的核心区，可依托入口社区构建“吃住行游购娱”多元生态旅游业态，实现“村庄变景区、农房变客房、资源变资产”的生态价值转换。

### **三、发展规模**

研究范围过大难以聚焦，过小限制发展。因此，需平衡实用性与发展性，科学划定范围，明确发展方向，锚定核心目标。

### **四、现状旅游业态**

葡萄酒产业是昊苑村文旅业态发展的核心引擎。该村依托 1.8 万亩酿酒葡萄种植基地、21 座风格各异的特色酒庄，已构建起集种植观光、品鉴体验、文化传播、产品销售于一体的全链条旅游产业体系，塑造了昊苑村极具辨识度的核心旅游 IP。但昊苑村历史文化积淀相对薄弱，文旅发展的文化赋能基础存在明显短板。贺兰山运动休闲公园客流常年保持稳定，成功承办马拉松等多项大型体育赛事与文体活动，已形成具备一定影响力的体育旅游品牌效应。村内已建成昊然山居、西村海棠等多家特色民宿，民宿产业虽具备初步发展基础，却仍存在深层次发展痛点。综上，昊苑村文旅产业以葡萄酒产业为核心支撑，重点深耕体育旅游与民宿经济两大赛道，同步推进村内民宿产业集聚区建设。

### **五、核心吸引点**

从文旅民宿行业发展规律来看，优质民宿的培育与运营通常

依托四大核心支撑资源：一是优质生态禀赋，依托山林、水域等原生自然基底形成生态吸引力；二是深厚文化底蕴，扎根传统村落、历史文化名村等人文富集片区打造文化 IP；三是核心景区依托，承接知名景区客流外溢构建配套住宿业态；四是独特设计赋能，部分高端民宿凭借创新性、差异化空间设计形成独立引流能力。

昊苑村在原生生态禀赋与历史人文底蕴方面均无显著优势，虽毗邻镇北堡影视城、漫葡小镇等核心文旅节点，但镇区及镇北堡村、德林村等周边区域已形成成熟的住宿业态体系，市场竞争壁垒已然构筑。在此发展格局下，挖掘村内特色资源打造自主文旅景点、构建核心景区载体，以景区化发展带动民宿片区提质增效，成为破解该村文旅发展瓶颈的关键抓手。村内云山矿坑经长期开采，形成了高低错落的台地、险峻嶙峋的沟壑岩壁等独特地形地貌，为极限探险类文旅项目开发提供了天然优质场地，具备打造区域差异化核心文旅吸引物的突出潜力。



图 4 生态、历史与资源吸引点

综合以上分析，本次规划的研究范围为云山南矿坑和昊苑村二组及南侧民宿集聚区。研究范围面积为 684.02 公顷，含片区一、片区二、片区三、片区四 4 个片区。

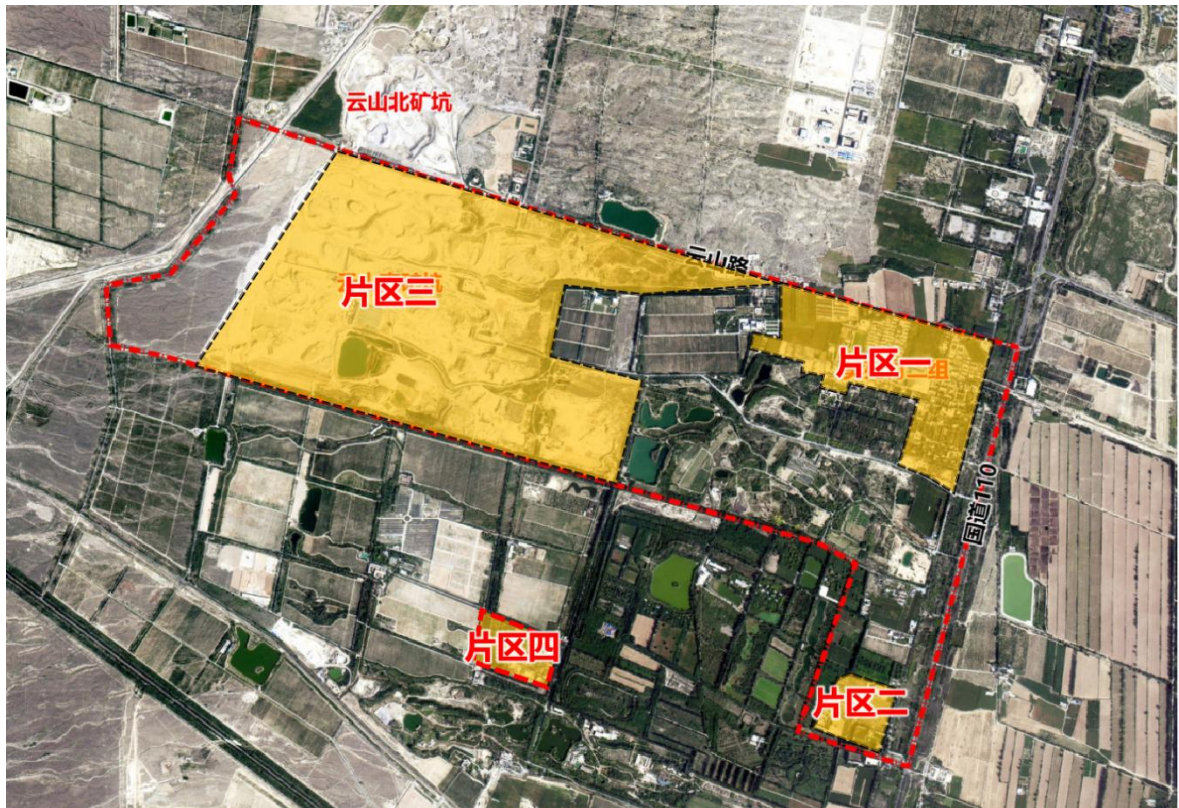


图 5 规划分片区示意图

## 第四节 现状分析

### 一、设施业态现状

规划片区一为昊苑村二组所在区域，规划范围北至云山路，南抵和誉路，西接和誉酒庄，东达昊兴路。片区现状设施业态已初具规模，已建成村委会 1 处、酒庄 3 座、民宿 8 家；配套服务设施含停车场 2 处、充电站 1 座、公共卫生间 2 座；文体休闲设

施涵盖文化大舞台 1 个、足球场 1 个、篮球场 2 个，产业配套与公共服务体系初步成型。

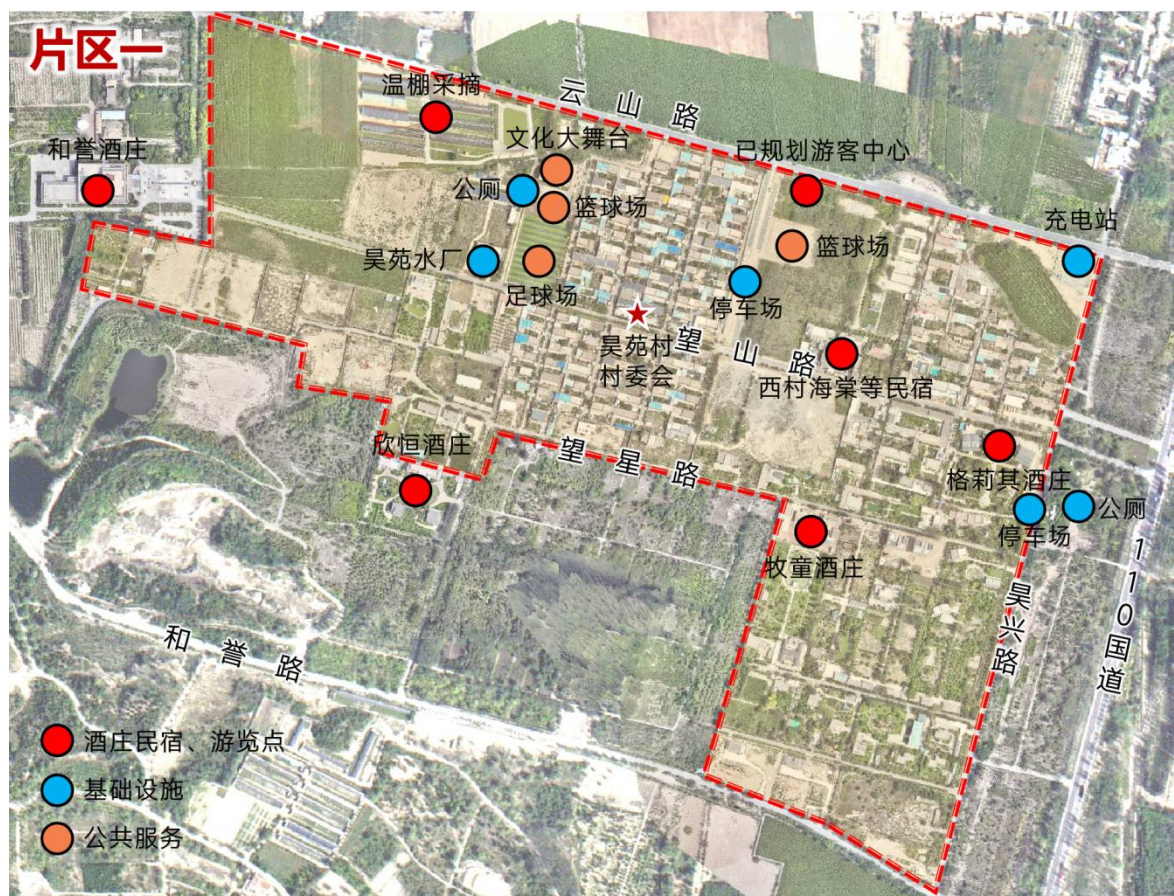


图 6 片区一设施现状布局图

规划片区二位于昊苑村二组南侧，北至旧村部与小学教育用地，南至志辉源石酒庄，西至慕锦山庄，东至 110 国道（昊兴路），范围内包含志辉源石小学、7 个宅院。

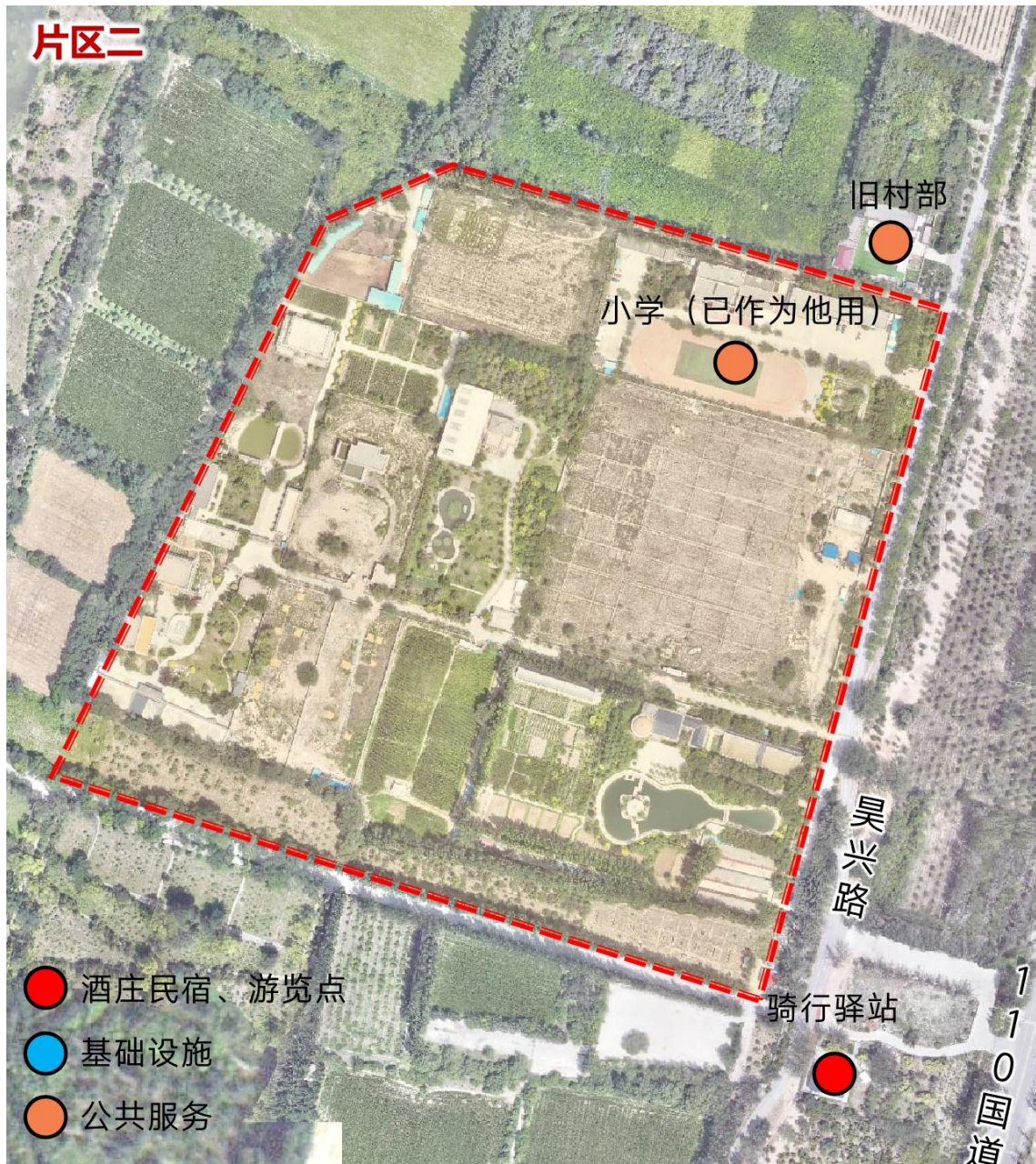


图 7 片区二设施现状布局图

规划片区三位于片区一西侧，北至云山路，南至云山南矿坑南侧边界，西至和誉酒庄，东至木兰朵酒庄，云山路南侧已规划“桃李春风”生态修复项目与多元化生态产业园。

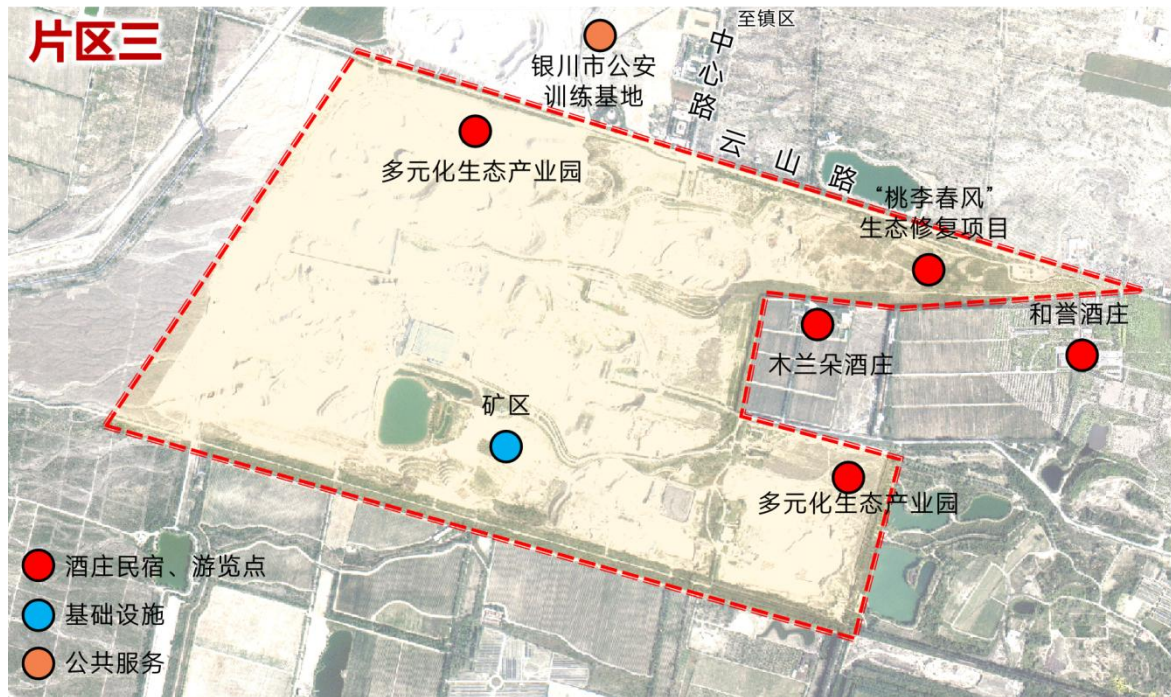


图 8 片区三设施现状布局图

规划片区四位于志辉源石酒庄和慕锦山庄以西、贺兰山运动公园以北，光伏质检中心以西和以南，范围内包含拟建葡萄酒文化展览馆、11 个宅院。



图 9 片区四设施现状布局图

## 二、现状土地用途

### (一) 片区一（昊苑村二组居民点）

片区一位于昊苑村二组居民点，范围内有多户农宅与酒庄、民宿。规划范围内现状建设用地类型多元，涵盖农村宅基地、商业用地、工业用地、交通场站用地、机关团体用地、城镇村道路

用地等，其他为耕地、林地、草地、园地等农用地与乡村道路用地。

村庄规划将昊苑村二组作为重点发展酒庄民宿的集聚提升区域，该片区现状具有良好的建设环境与发展潜力。宅基地较为规整，但院落与建筑风貌仍待加强。由于该片区规划重点发展文旅民宿需要各类旅游配套及服务业用地，现状商业用地多为酒庄私有土地尚不能满足商业与服务业发展需求。

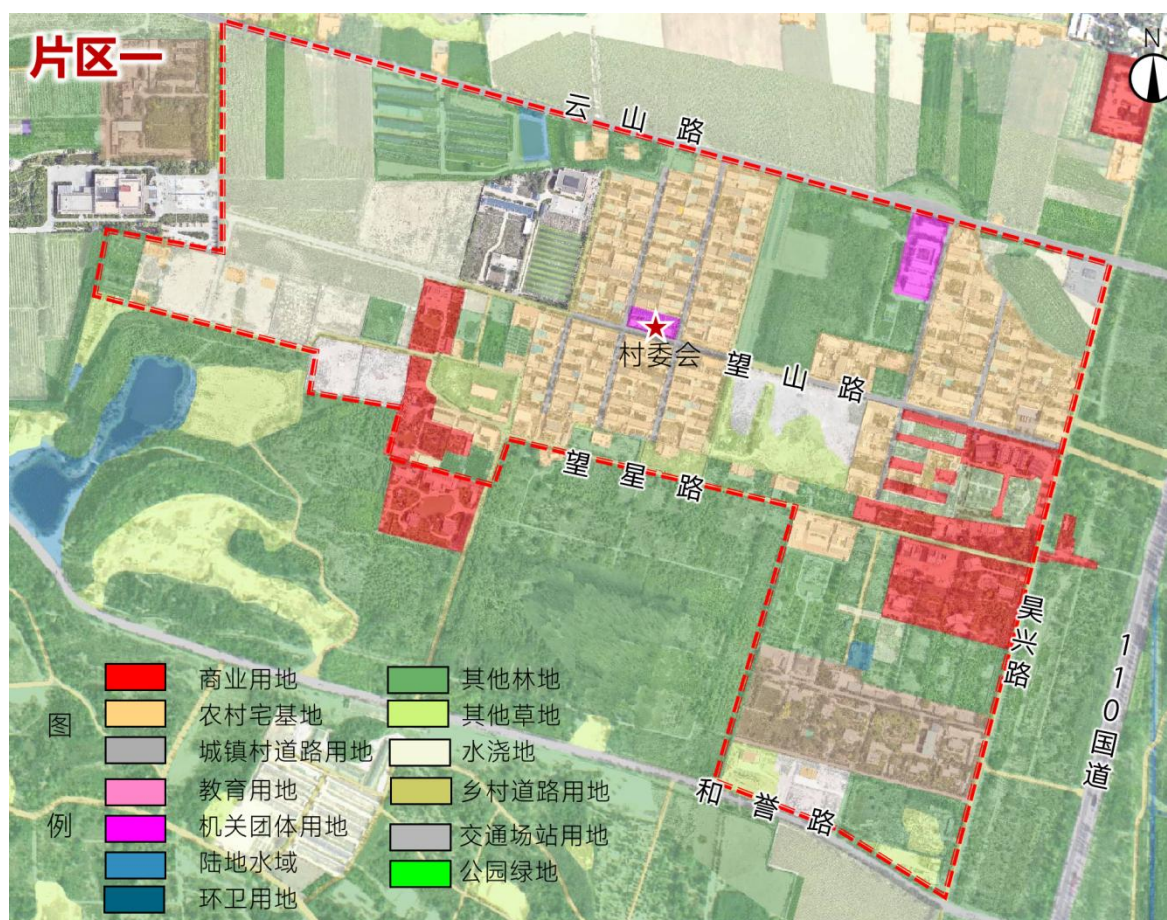


图 10 片区一土地用途现状图

## （二）片区二（昊苑村二组南侧学校区域）

片区二位于昊苑村二组南侧学校区域。规划范围内现状建设用地主要为商业用地、教育用地、农村宅基地、机关团体用地、城镇村道路用地等，其他为耕地、林地、草地、园地等农用地与乡村道路用地。

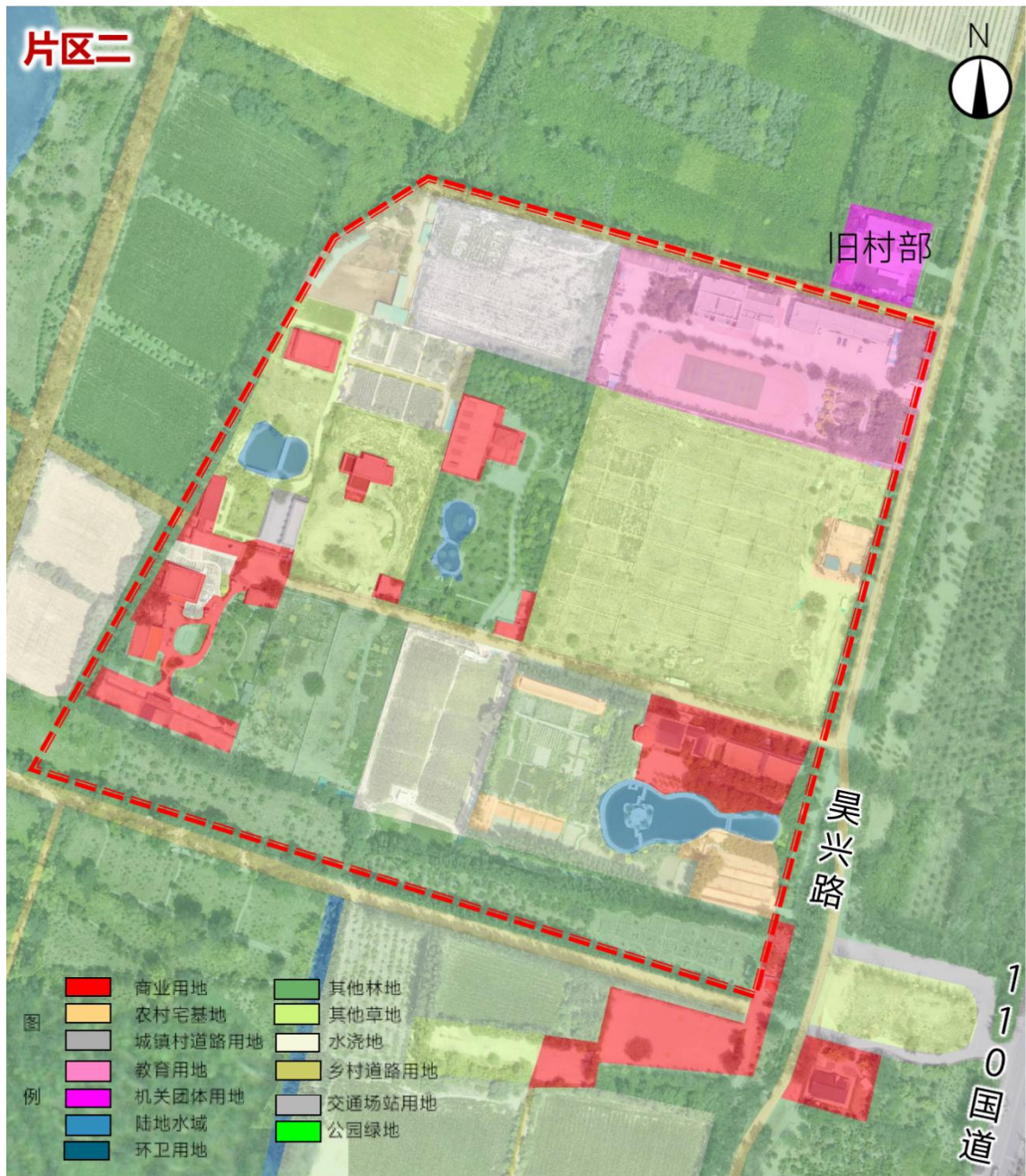


图 11 片区二土地用途现状图

### (三) 片区三（云山南矿坑）

片区三位于昊苑村二组西侧云山南矿坑。规划范围内现状建设用地主要为工矿用地，其他为林地、草地、园地等农用地与乡

村道路用地。

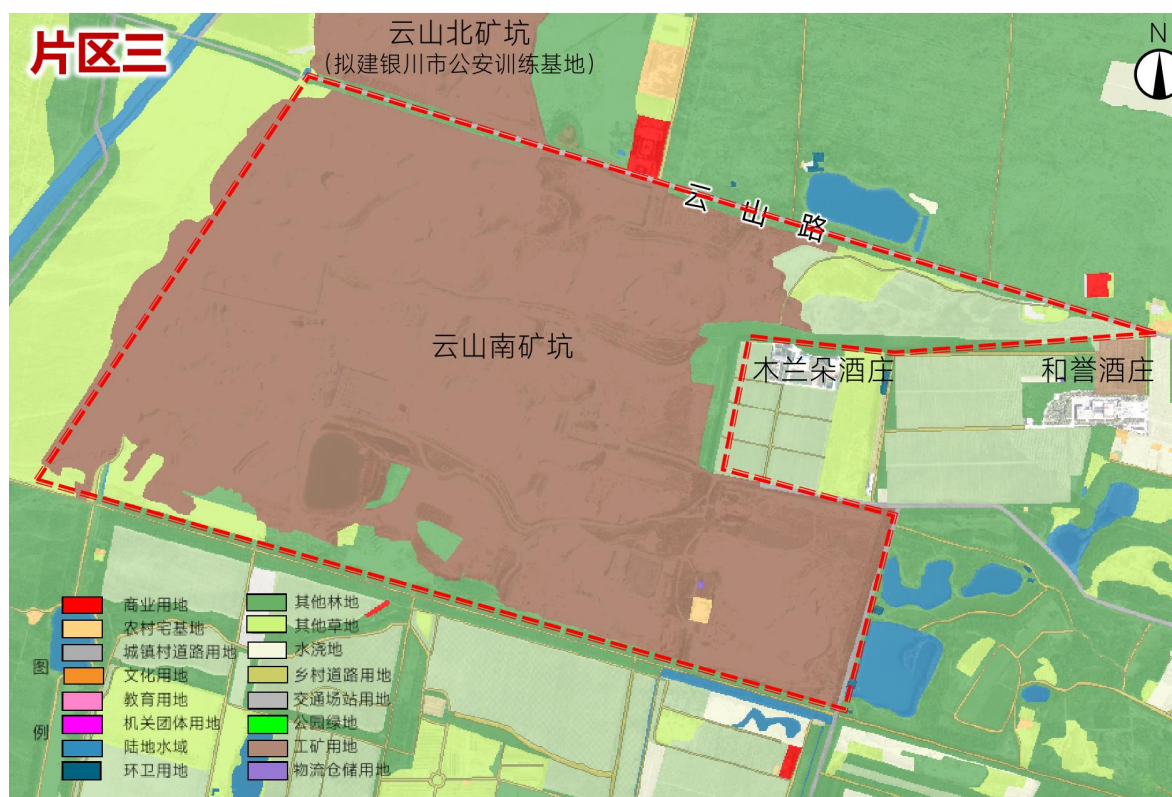


图 12 片区三土地用途现状图

#### (四) 片区四 (贺兰山运动公园北侧)

片区四位于昊苑村一组西侧贺兰山运动公园北侧。规划范围内现状建设用地主要为农村宅基地、商业用地、物流仓储用地、特殊用地等，其他为林地、草地等农用地与乡村道路用地。

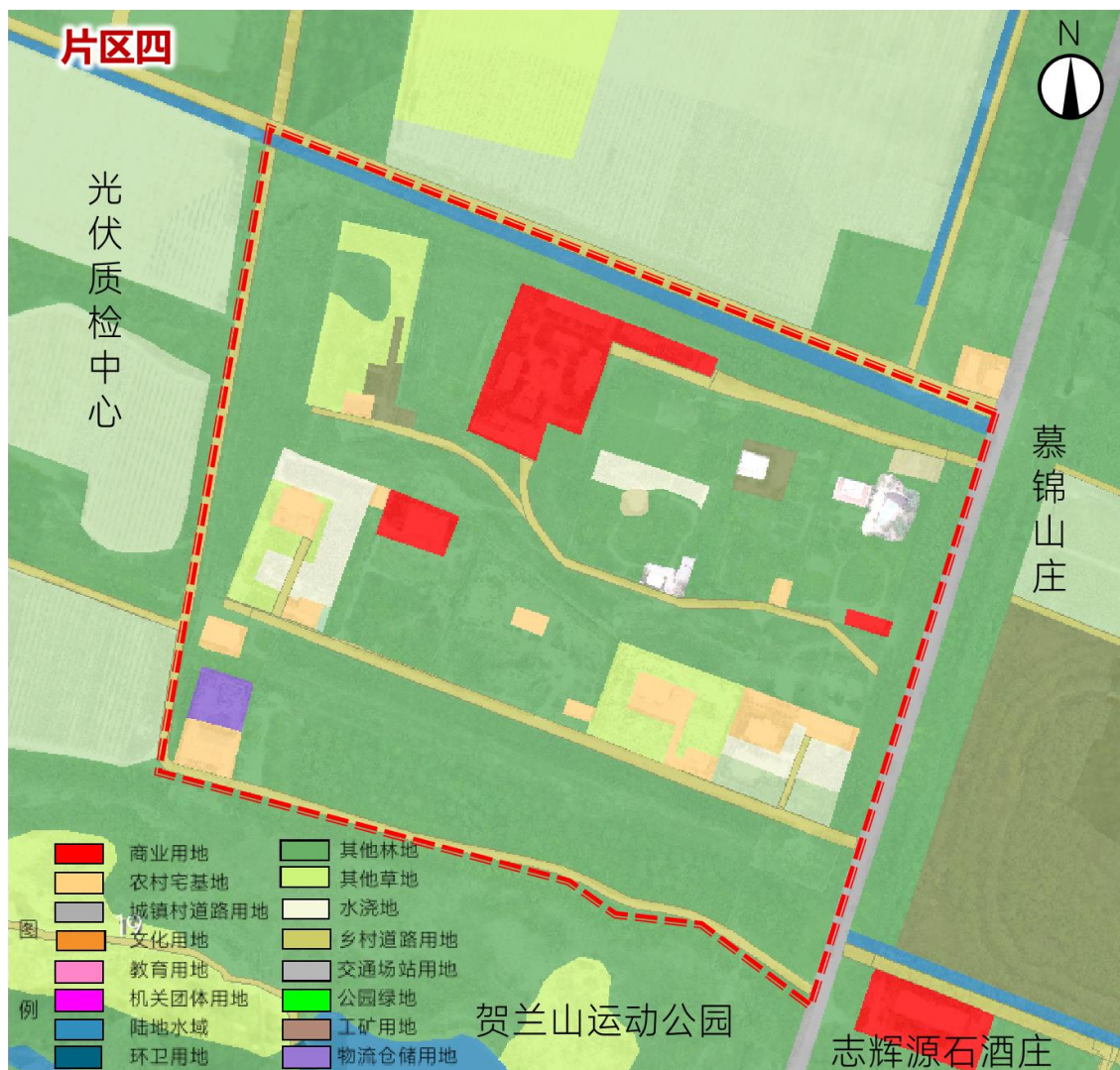


图 13 片区四土地用途现状图

### 三、院落现状

针对片区一、片区二、片区四已建和未建不属于农村宅基地、占地面积较大、土地利用不集约、未合法合规建设的院落进行分析，明确各个院落的建设主体、庭院面积、建筑面积等。该区域缺乏明确规划管控指引，是规划范围内问题较为突出的区域，也是本次规划的重点。

## (一) 片区一

片区一涉及规划的院落共有 51 个,其中集中的院落有 41 个,编号 15~59, 外围零散的院落有 5 个(47、60、61、62、63)。结合最新的地形图、矢量影像图校核了各院落面积、建筑基底面积和建筑总面积。

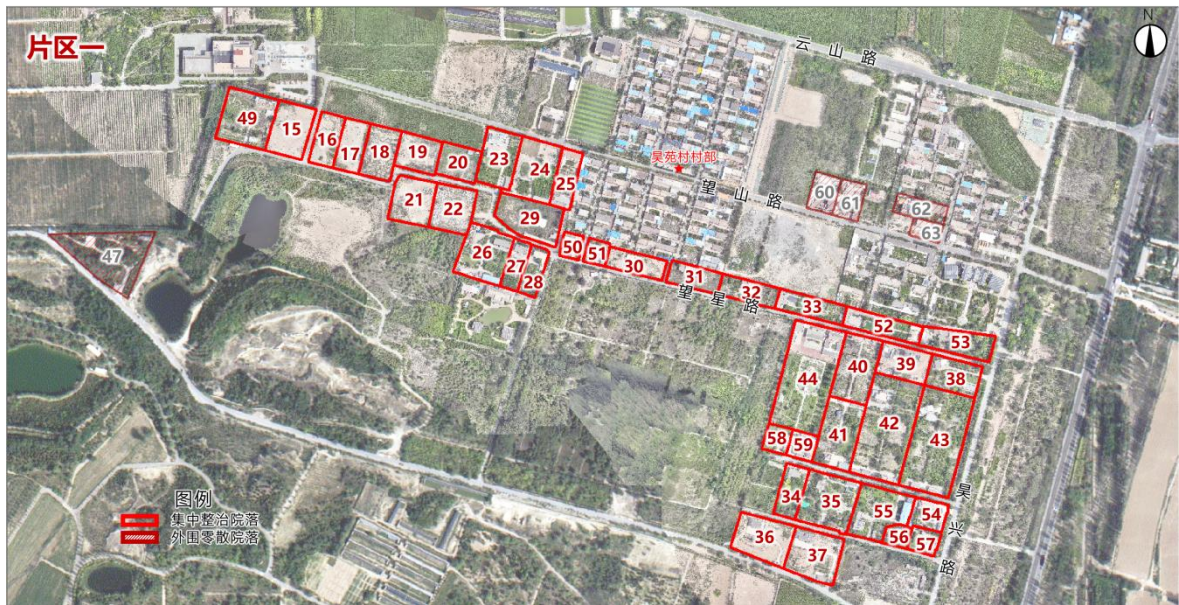


图 14 片区一院落现状图

表 1 片区一主要集中院落现状一览表

编号	庭院面积 (亩)	建筑基底面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
15	7.27	0.00	0.00
16	4.77	0.00	0.00
17	4.86	0.00	0.00
18	6.09	0.00	0.00
19	5.34	0.00	0.00
20	4.86	0.00	0.00
21	6.74	0.00	0.00
22	6.70	0.00	0.00

23	7.25	399.40	498.81
24	9.18	291.35	291.35
25	4.49	532.19	532.19
26	9.02	248.49	248.49
27	3.37	291.78	291.78
28	3.34	288.91	288.91
29	8.57	853.31	853.31
30	4.38	233.45	233.45
31	4.26	312.42	312.42
32	4.54	312.42	312.42
33	5.04	452.35	452.35
34	4.43	275.71	275.71
35	10.21	655.18	655.18
36	8.34	247.23	420.74
37	8.67	383.47	562.74
38	6.07	407.98	407.98
39	6.03	837.52	2148.18
40	9.24	693.31	693.31
41	9.53	479.62	479.62
42	19.23	973.13	973.13
43	19.42	793.24	1400.60
44	20.29	1767.53	2015.16
49	9.82	0.00	0.00
50	1.76	241.90	241.90
51	1.89	398.40	566.77
52	5.40	779.38	779.38
53	6.19	722.56	722.56
54	3.62	762.62	938.83

55	9.20	891.99	1323.59
56	1.92	206.57	244.11
57	2.56	324.30	324.30
58	2.42	417.99	417.99
59	2.58	596.47	596.47
<b>合计</b>	<b>279</b>	<b>17072</b>	<b>20504</b>

表 2 片区一外围零散院落现状一览表

编号	庭院面积 (亩)	建筑基底面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
47	13.48	170.00	170.00
60	3.70	1373.33	2100.01
61	3.51	980.00	1446.67
62	3.66	1306.67	2486.68
63	2.09	440.00	740.00
<b>合计</b>	<b>26.43</b>	<b>4270</b>	<b>6944</b>

## (二) 片区二

片区二涉及规划的院落有 7 个，编号为 01~05、45、46；结合最新的地形图、矢量影像图校核各院落面积、建筑基底面积和建筑总面积。

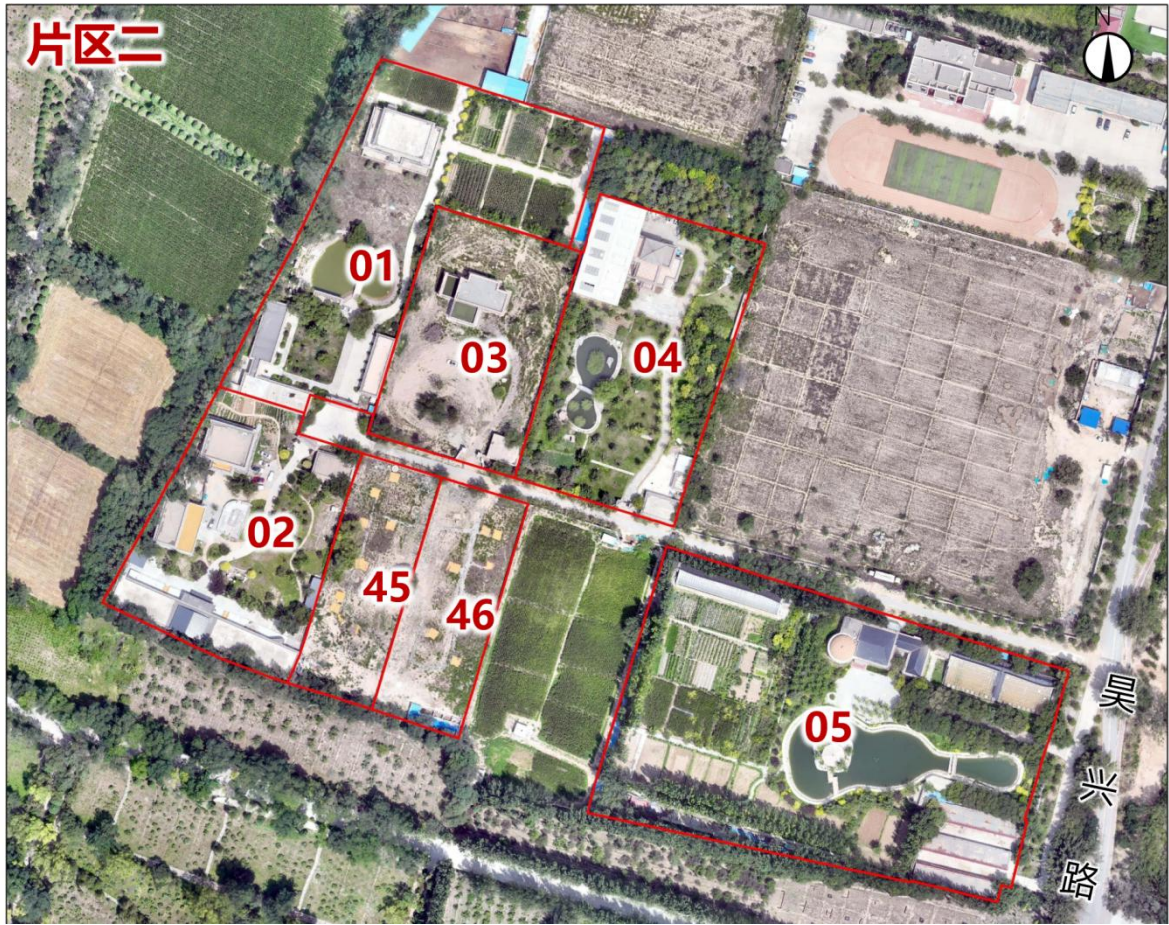


图 15 片区二院落现状图

表 3 片区二院落现状一览表

编号	庭院面积 (亩)	建筑基底面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
01	15.91	1184.9	1503.47
02	11.58	826.91	1575.44
03	9.41	505.61	724.38
04	13.17	1300.02	1432.96
05	28.62	1494.78	1494.78
45	5.35	0.00	0.00
46	5.76	0.00	0.00
合计	89.8	5312.22	6731.03

### (三) 片区四

片区四涉及规划的院落有 11 个，编号为 06-14、72 和 73；结合最新的地形图、矢量影像图校核各院落面积、建筑基底面积和建筑总面积。

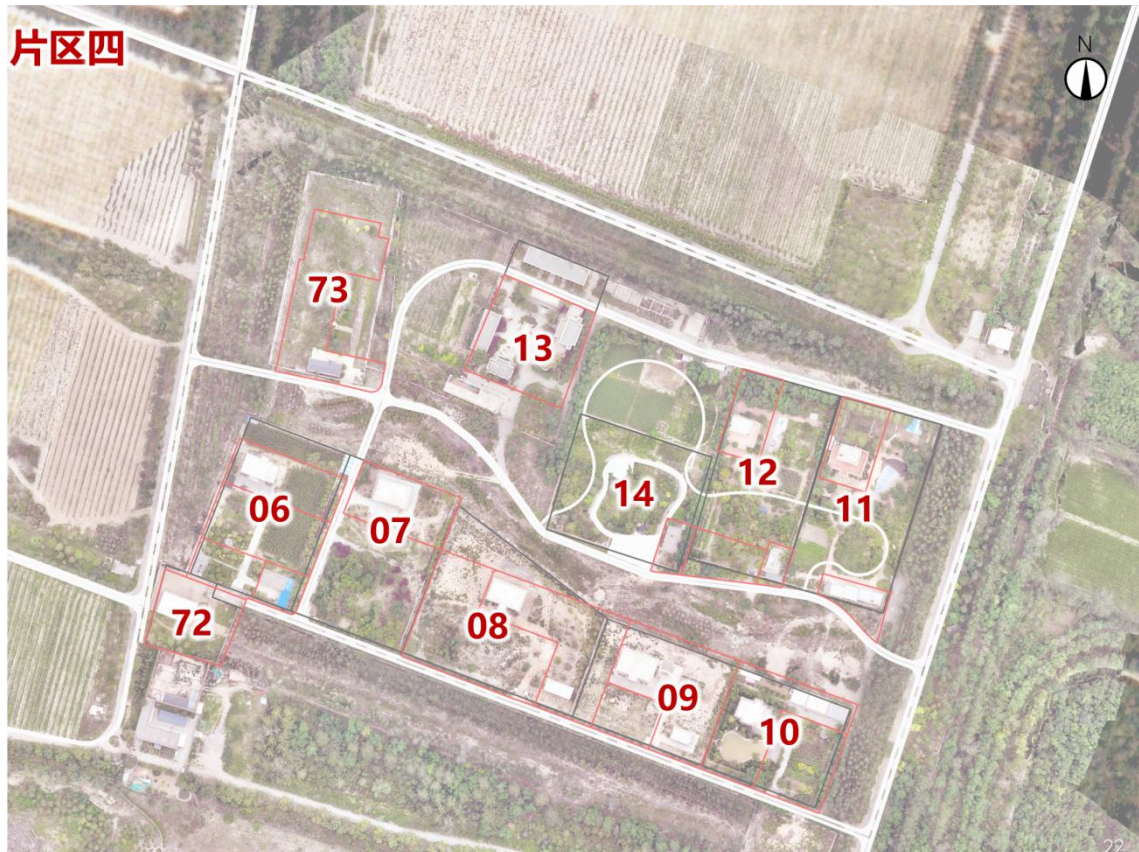


图 16 片区四院落现状图

表 4 片区四院落现状一览表

编号	庭院面积 (亩)	建筑基底面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
06	9.24	466.67	646.67
07	10.21	433.33	866.67
08	12.21	413.34	413.34
09	7.43	406.67	406.67

10	6.53	593.00	800.00
11	10.67	653.33	780.00
12	10.12	407.00	540.00
13	8.57	1873.33	2393.35
14	7.27	333.34	333.34
72	3.14	293.33	293.33
73	5.71	5873.34	7473.37
合计	91.1	11746.68	14946.74

#### 四、交通现状

##### (一) 片区一路网存在的问题:

1. 望星路交通流线不畅，存在安全隐患，部分地块被道路分割，使用不便。



2. 望星路东西向 1.3 公里范围内，南北不通，路网结构不合理，道路较窄(5 米)。



3. 部分巷道为断头路，南北不通，东西不畅，沿路用地出行不便。



图 17 片区一交通现状图

## (二) 片区二路网存在的问题:

1. 道路宽度过窄，仅有 3.3 米，进出车辆难以避让，也不满足消防通道的建设要求。



2. 该路段为断头路，且缺少回车场，7个院落土地分割后，部分用地出行不便。



3. 该片区的道路交叉口过多，北侧路段没有必要设置，造成土地资源浪费，南侧路段和西侧路段宜打通拉直。



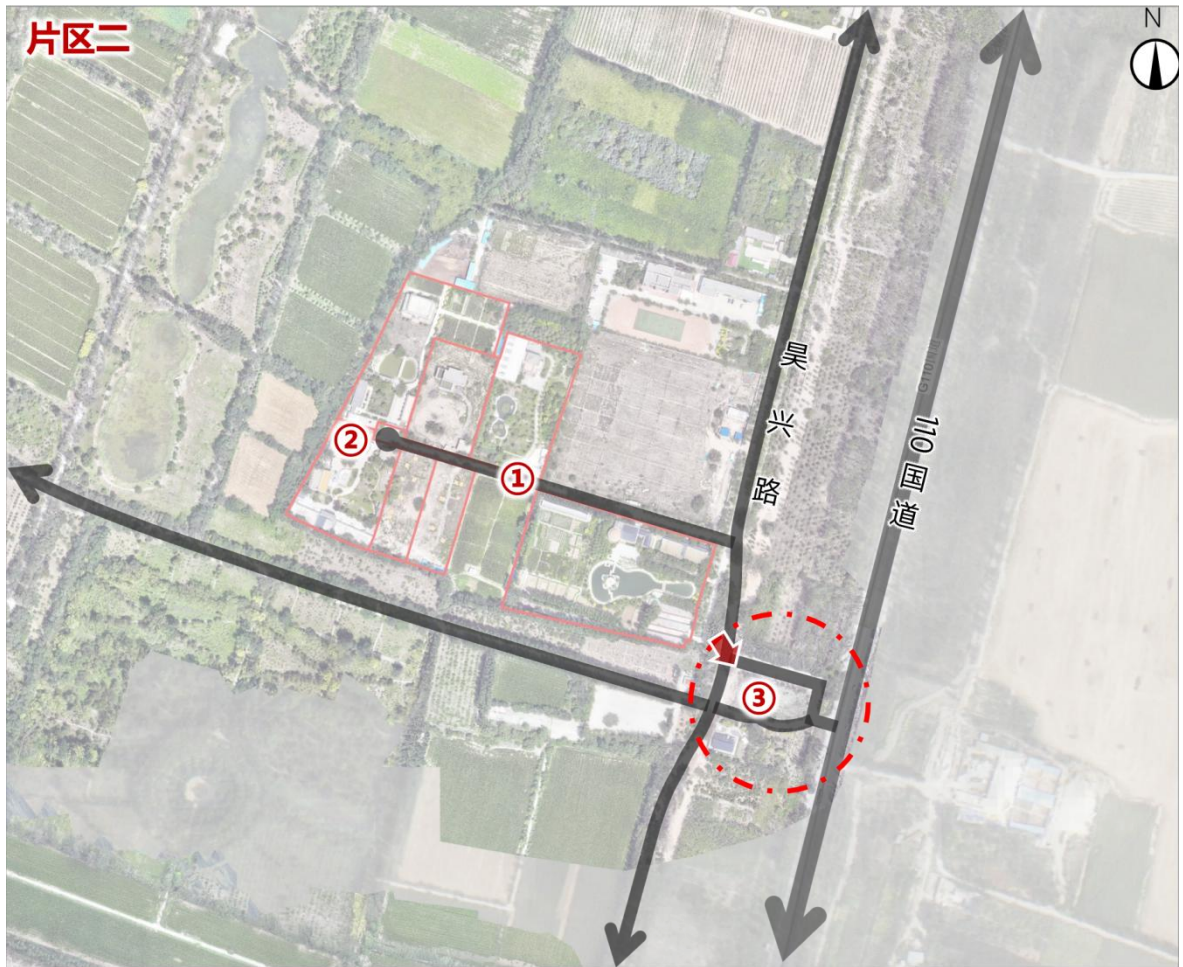


图 18 片区二交通现状图

### （三）片区四路网存在的问题：

1. 部分道路未硬化，路宽约 3 米，进出车辆通行不畅，不满足消防要求。



2. 该路段为断头路，且缺少回车场，院落土地整理分割后，部分

用地出行不便。

3. 该道路现状为砂石路，路宽 3.5 米较为狭窄，路面质量不佳，会车不畅，不满足消防要求。



4. 入口硬化路狭窄，且需连续急转。





图 19 片区四交通现状图

## 五、市政现状

### （一）供水设施

片区一、片区二由位于片区一北侧的昊苑水厂统一供应生活用水，水源为深层地下水，设计供水能力 500m<sup>3</sup>/日，通过 DN110PVC 供水主管与入户支管连通覆盖规划范围周边居民点农宅，可满足近期正常的生活需求。片区三现状无生活用水设施，南侧

矿区为独立工业用水。片区四生活用水为向东接自志辉源石酒庄的自备井地下水。

## （二）排水设施

片区一、片区二居民均完成改厕，除未建房与零散户外均实现了水冲式厕所全覆盖。片区一已建成 DN160 波纹排水管网与污水提升泵站，收集生活污水后向东排入 110 国道污水主管。由于昊苑村整体地形南高北低，西高东低，故沿国道西侧林带内已分段建设污水提升泵站将污水压力流向镇区污水管网，最终由镇北堡镇污水处理厂统一处理。片区三无排水设施，片区四排水管接至志辉源石酒庄污水蓄水池并自处理达标后用于浇灌林带。

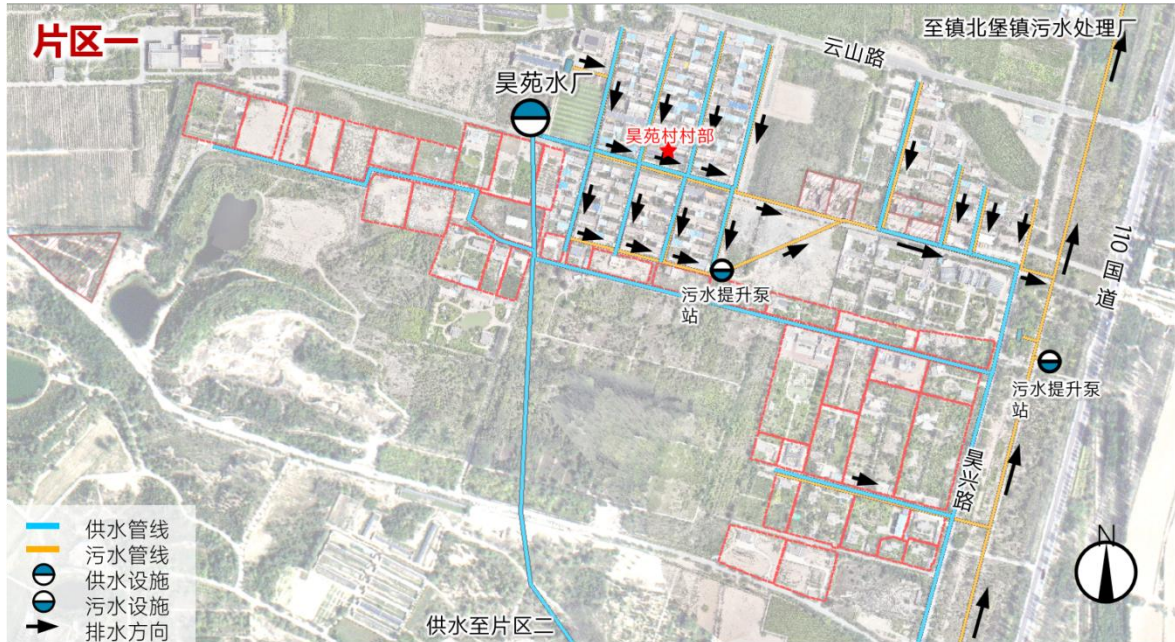


图 20 片区一供水排水设施现状图

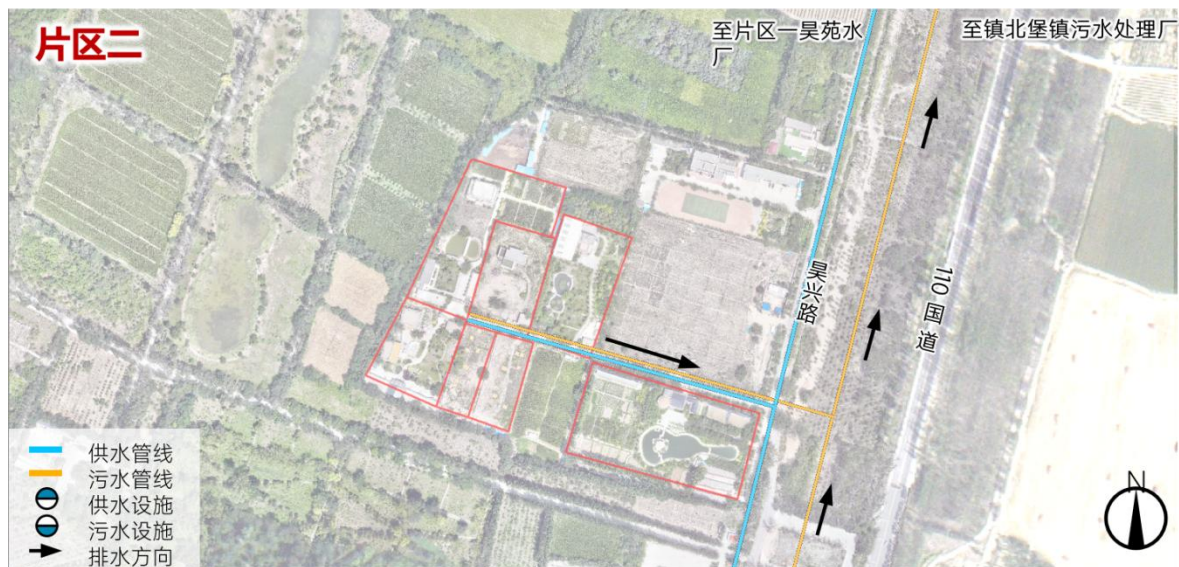


图 21 片区二供水排水设施现状图

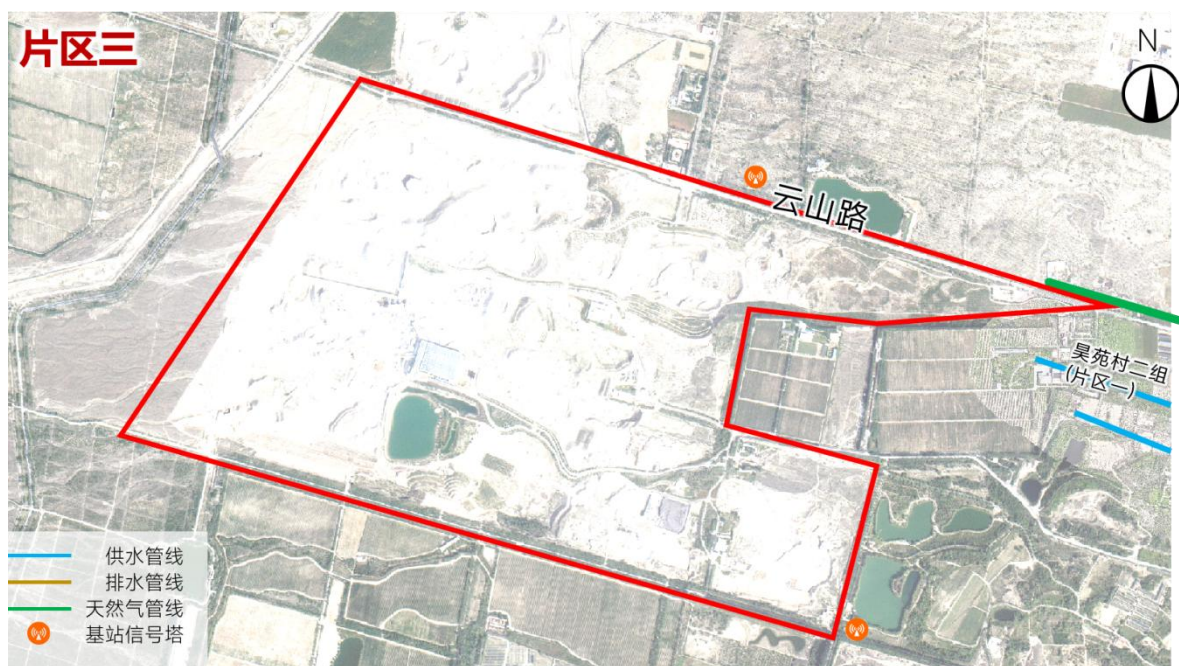


图 22 片区三公用基础设施现状图

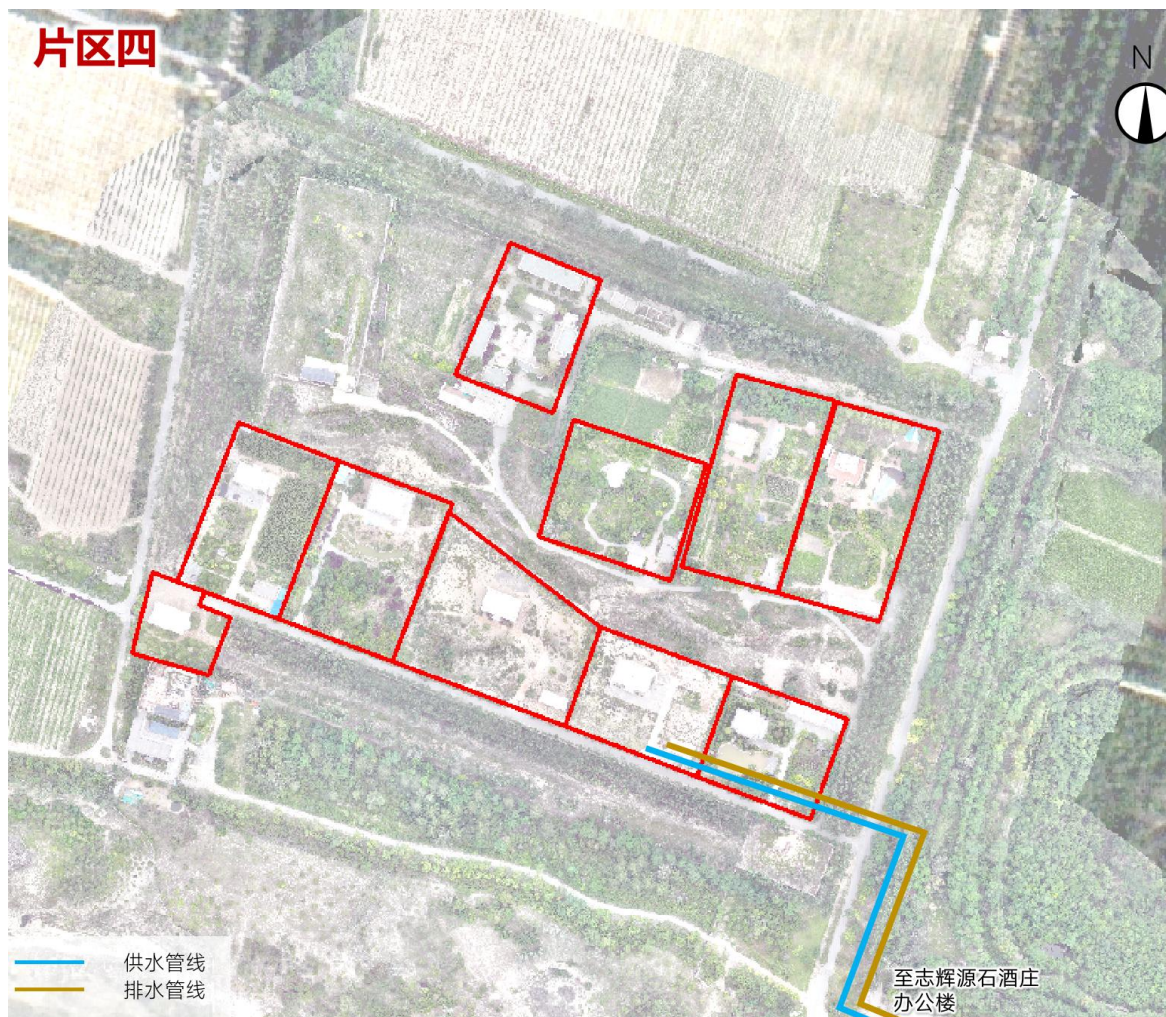


图 23 片区四供水排水设施现状图

### （三）供电设施

片区一、片区二电源均接自昊苑村一组西侧的 110kV 镇北堡变电站，现状村民用电入户率 100%。农户利用屋顶铺设光伏组件充分利用太阳能资源，实现就近发电，日常提供大量用电额度并利用光伏发电创造经济效益。

### （四）通信设施

片区一、片区二均已覆盖较为稳定的无线信号，周边已建多个基站信号塔，昊苑村二组居民点已接入有线光纤网络与电视网

络，能较好满足民宿产业发展需求。项目基地周边大部分酒庄企业因接线成本高而未使用有线光纤。邮政点设于昊苑村二组村委会便民服务点。

### （五）供热、燃气设施

片区一所在的昊苑村二组居民点已实施天然气改造项目，具备燃气供热的条件，中压 A 级天然气管道沿北侧云山路铺设接入 110 国道天然气主管。但片区一范围内现状院落大部分仅预留管线接口而未接入使用。片区二均有天然气管线预留接口。

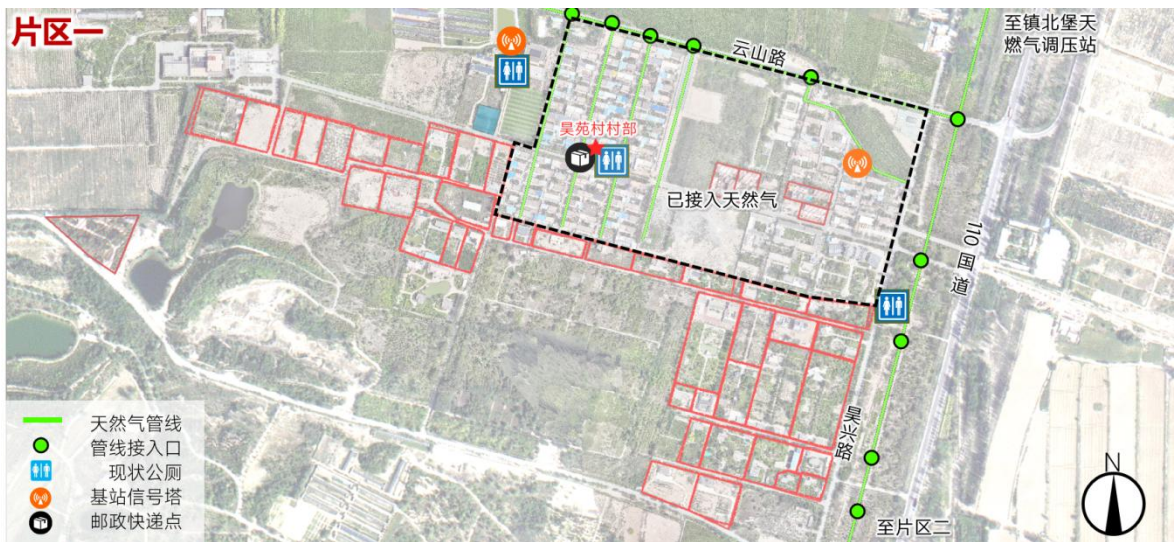


图 24 片区一燃气通信环卫设施现状图

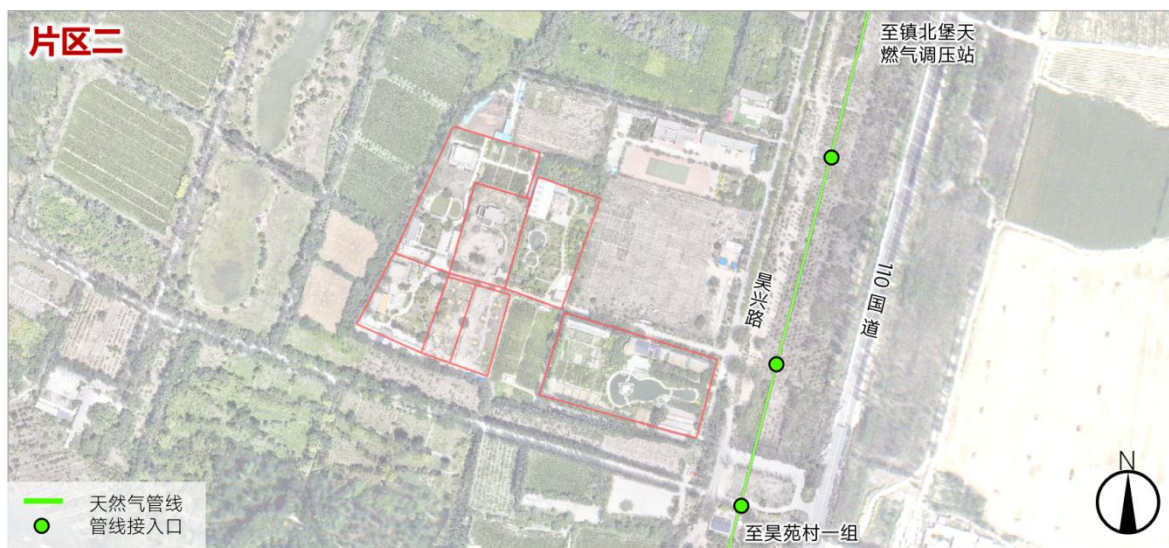


图 25 片区二燃气设施现状图

### （六）环卫设施

片区一、片区二居民及酒庄均采用第三方环卫公司定期上门收集垃圾的方式，将垃圾统一运至 110 国道西侧的昊苑村垃圾压缩中转站，再运送至宁东垃圾处理设施集中处理，已形成了农户分类、企业收集、无害化处理的农村垃圾治理模式。项目规划范围周边已建 2 座独立公厕。

## 第五节 存在问题总结

一是建设布局无序，土地利用低效。村庄二组及南侧区域民宿建设缺乏统一规划引导，存在擅自占用土地、院落规模过大（个别庭院面积超 20 亩）、建筑布局散乱、土地集约利用率低等现象，与国土空间规划集约节约用地原则相悖。

二是产业联动不足，主题特色模糊。昊苑村现有业态主要以酒庄参观为主，互动体验类项目匮乏，消费场景单一，受众群体

覆盖面较窄，产业增值空间尚未充分释放，葡萄酒、体育资源、民宿等产业融合度低，“葡萄酒+旅游”“体育+旅游”“民宿+旅游”的产业链条未有效打通，核心吸引力不足。

三是配套设施不完善，旅游体验不佳。区域内部路网不畅，存在断头路、道路过窄、交通流线不畅、主题游览路线不完善、慢行道缺乏，公共停车场、旅游厕所、游客服务中心、景观游憩空间等配套设施不足；排水、燃气等市政设施不完善且面临旅游人口增长的压力，基础设施承载能力不足等问题。

四是管理机制缺失，运营水平粗放。缺乏统一的行业标准、营销推广和利益协调机制，经营主体各自为政，存在潜在的无序竞争风险，整体品牌形象与服务品质难以提升。

## 第三章 目标任务与发展定位

### 第一节 规划目标

规划到 2030 年末，昊苑村力争实现完成 10 家以上民宿星级认证，打造 5—8 个酒庄文旅融合示范项目；乡村旅游年接待量突破 70 万人次，旅游综合收入达到 7000 万元以上，直接带动 300 名以上农民在旅游新业态实现就地就近就业；全面完成核心景区基础设施提质升级与智慧旅游服务平台建设，使“昊苑休闲旅游”区域品牌影响力显著提升。

规划到 2035 年，将昊苑村建设成全国具有示范引领效应的乡

村旅游集聚区、建成 30+合法合规、高品质、个性化、绿色环保、主题鲜明、规模适当的星级民宿和主题民宿、建成 25+酒庄、极限探险乐园并投入使用、乡村旅游年接待人数达 100 万人次以上，旅游收入突破 1 亿元，直接带动 500 人以上农民就地就近就业。

## 第二节 核心任务

提出了 12 项重点任务：优化乡村旅游规划布局、打造“昊苑休闲旅游乡村”品牌、培育壮大乡村旅游经营主体、丰富乡村旅游业态产品、推动乡村民宿高质量发展、做优乡村旅游特色美食、开发推广乡村旅游商品、强化乡村旅游文化赋能、提升乡村旅游服务质量、加强乡村旅游传播营销、完善提升乡村旅游基础设施、促进农民就业增收。

## 第三节 发展定位

紧扣近郊游、周边游、乡村游等休闲度假消费新需求，抢抓贺兰山国家公园创建契机，依托云山南矿坑独特地形资源，以盘活闲置农房、化解历史遗留问题、引入社会资本、丰富文旅产品供给为实施路径，明确昊苑村总体发展定位为贺兰山国家公园入口社区；以葡萄酒庄体验、极限探险、精品宿集为特色的国内乡村旅游集聚区；推动村落实现从旅游过境地向深度度假目的地的根本性转型。

## 第四章 发展策略

### 第一节 交通引流与游客导入策略

统筹考虑贺兰山东麓片区与周边村庄、经营点的联动关系，避免孤立发展。建议拓宽镇芦路、优化云山路并衔接紫色大道，利用交通指示灯和标识牌，引导以贺兰山国家森林公园、贺兰山岩画等景区为旅游目的地且不以漫葡小镇和镇北堡影视城为旅游目的地的游客从镇芦路、沈阳路——110国道——云山路——紫色大道——苏正路——目的地。规划区作为游客必经之路，利用视觉冲击、标志性景观节点、互动体验等方式引导游客从“停留”到“进入体验”的转化，形成长效引流机制。





造多元化生态产业园和极限探险乐园，联动东侧民宿集群配套服务区，实现“运动体验+吃住行游购”全链条覆盖，构建集运动体验、休闲度假等于一体的复合型乡村旅游目的地，形成与周边村落的差异化竞争优势，实现生态修复、安全隐患消除与旅游价值创造的三赢局面。



图 27 片区三多元化生态产业园与极限探险乐园范围示意图

多元化生态产业园。通过生态修复和葡萄酒产业相结合，修复矿坑生态环境，重现自然景观，将废弃矿坑转化葡萄种植基地，以酒庄联动民宿、餐饮、文创等配套产业，打造集葡萄酿酒、生态观光、科普研学、运动休闲、养生娱乐于一体的多元化生态产业园，占地面积 54.74 公顷（821 亩）。



图 28 片区三多元化生态产业园总平面图及效果图

极限探险乐园。整合极限探险与高空项目、亲子互动与萌宠体验、特色打卡与休闲项目、自然探索与研学基地等多个主题，占地面积 211.6 公顷（3174 亩）。其中：

极限探险与高空项目包括在崖壁上攀岩并体验飞索速降、小型蹦极项目，空中自行车、越野车、卡丁车项目。

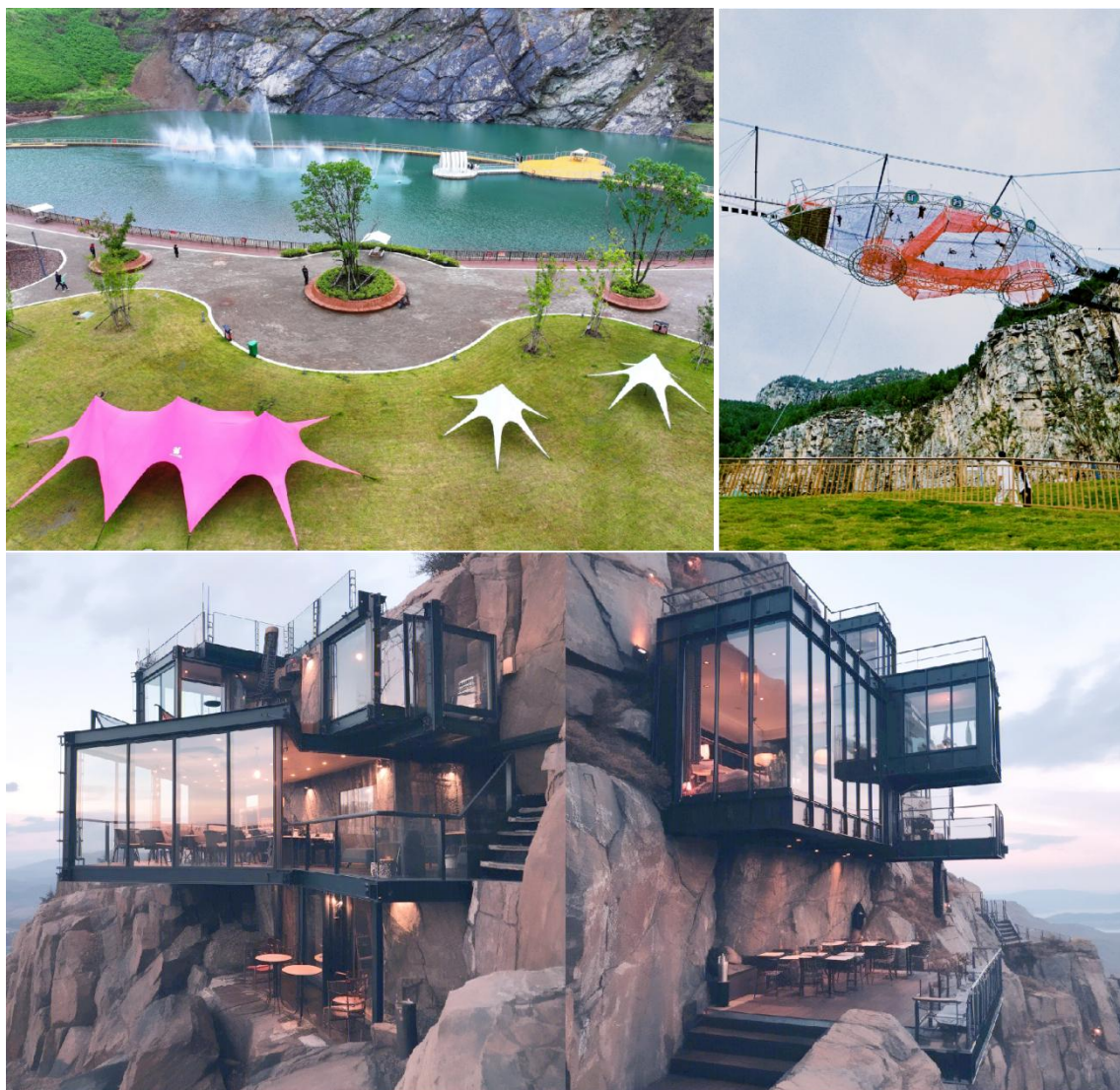


亲子互动与萌宠体验项目包括无动力乐园、小矿车、星月荡桥等设施、绿野穿梭与滑草、草坪营地等。



特色打卡与休闲项目包括高空之心、悬崖咖啡、真人射击与

人质营救、湖底休闲等



自然探索与综合玩法包括探险迷宫与寻宝、观光步道、生态矿坑景观等。



### 第三节 既有院落规划策略

由于昊苑村早期处于无统一规划、无建设标准、无审批约束的“三无”状态，村民自建宅院仅凭习惯和需求施工，无合法报建流程，多数村民、企业对《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规认知空白，将“自家承包地/宅基地”等同于“可随意处置的私产”，不认为擅自扩建、加

建、占耕地建房属于违法建设，早年合规性存疑的宅院未被及时处置，沉淀为存量违建。针对该类违建处置工作，本次规划不建议采取“一刀切”的简单化处置方式，需制定兼具温度与法理的整改思路，既要保留村庄二十多年积淀的发展成果，又要推动后续建设运营完善相关手续，全面纳入合法合规发展轨道。具体整改思路如下（以片区二 02 号院落为例）：

1.拆除各个违建院落圈占的围墙，恢复土地可利用状态；

2.根据各个院落已建建筑，考虑建筑退让东西向、南北向用地边界，建筑密度等要求，确定各院落内国有土地出让最小占地范围及面积。如下图 02-01 地块；

3.结合各个院落内国有土地出让最小占地范围，完善片区规划路网，使每个院落内国有土地出让最小占地范围能够与道路衔接；

4.结合村庄规划土地用途，最小占地范围以外的建设用地，单独分割出来作为文旅发展预留用地，并考虑与道路衔接，原承包单位和其他单位均可以招拍挂该块土地，获得该块国有土地的使用权，如下图 02-02 地块；

5.原院落内剩余的非建设用地，在不改变农地农用的原则上，尽可能保留原有绿化的生态价值，用于公共绿化、停车场等民生项目，提升区域环境品质，如下图 02-03 地块；

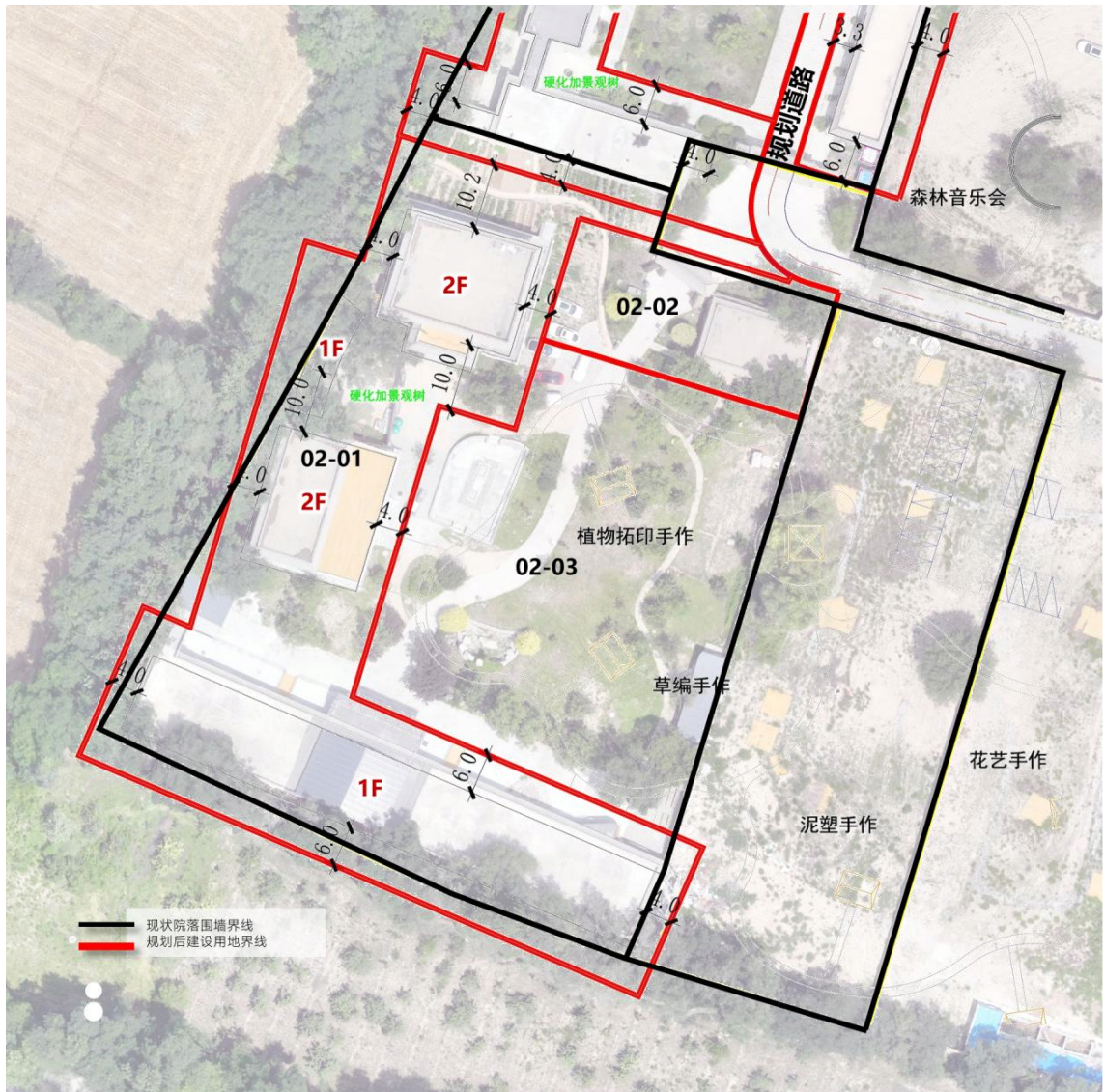


图 29 片区二 02 号院落示意图

针对片区一、片区二及片区四范围内共计 69 个院落，按照既定整改思路实施土地分割，明确各现状已建成院落中国有土地出让的最小占地范围与面积；结合村庄规划确定的土地用途，将剩余建设用地统筹划定为文旅发展预留用地，同步完善区域路网及配套设施。此项工作将为既有院落处置、新建项目土地招拍挂及规划许可办理提供核心支撑与依据，切实引导片区业态合法合规、

有序落地。

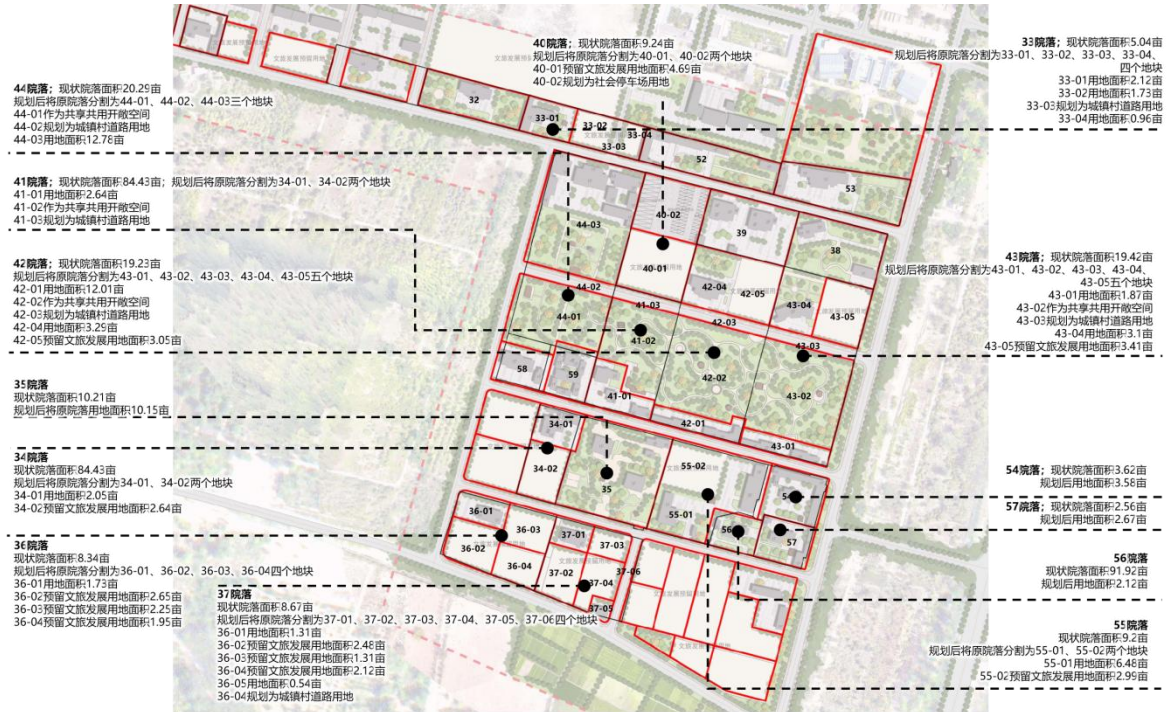


图 30 片区一东部院落整改示意图



图 31 片区一西部院落整改示意图



图 32 片区二院落整改示意图



图 33 片区四院落整改示意图



低，重点打造田园疗愈度假民宿区，民宿主题以安静、疗养、放松为主，打造位于涵养林中，融于自然、推窗即景的民宿，规划新增观光游览、农事体验等业态。

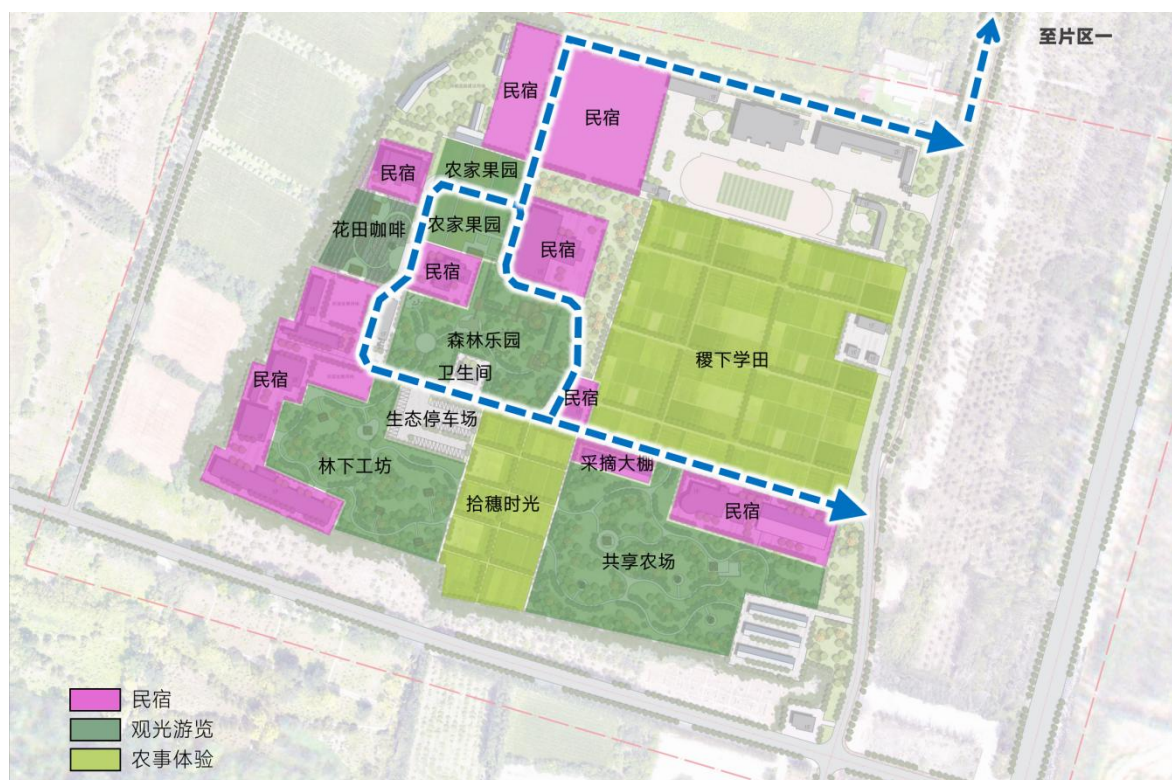


图 35 片区二业态布局规划图

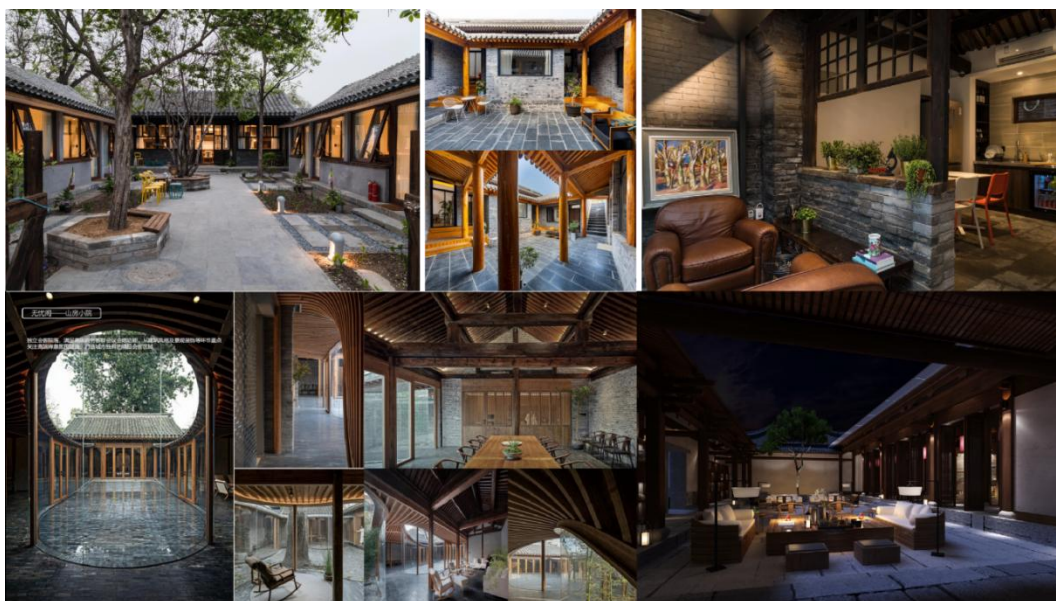


图 36 片区四业态布局规划图

## 二、丰富民宿业态类型与层次

(一) 按照设计风格划分中式传统民宿、田园乡村民宿和现代简约民宿。

中式传统民宿以中国传统文化为内核，建筑和装饰融入中式元素，如青砖黛瓦、雕梁画栋、木制家具、水墨字画、旗袍摆件等。北方四合院民宿、禅意民宿（禅香体验、禅茶体验、禅宿修心、禅食体验）。主要目标客群为喜欢传统文化、追求宁静古韵的游客，或对中式美学感兴趣的摄影爱好者。



田园乡村民宿依托乡村自然环境，风格质朴自然，强调“归园田居”的体验。常见元素包括农家院、木屋，装饰多用农作物（玉米、辣椒串）、手工艺品，部分提供农田劳作、采摘等活动。主要目标客群为厌倦城市喧嚣的都市人、家庭亲子群体（体验农耕乐趣）。



现代简约民宿以极简设计为核心，注重线条、色彩的简洁，常用水泥、玻璃、金属等现代材料，强调“舒适与功能性”。主要目标客群为年轻情侣、商务旅行者，偏好“极简生活”的都市人群。



**（二）按照运营模式划分家庭自营民宿、品牌连锁民宿、共享民宿、精品设计民宿。**

**家庭自营民宿。**由房东家庭自主经营，民宿通常是房东的自有房产（如自家农院、老宅），房东亲自提供服务（接待、打扫、做早餐）。特点：人情味浓，服务个性化，本地氛围浓郁。

**品牌连锁民宿。**由专业团队运营，形成标准化品牌（如“途家”“花筑”“西坡”），在多地布局，统一设计风格、服务流

程和预订系统。特点：品质稳定，服务规范（如 24 小时前台、标准化清洁），适合对“安全性”“可靠性”要求高的游客（如家庭出行）

共享民宿。依托共享平台（如有舍民宿、美团民宿等），房东将闲置房源短期出租，不提供过多附加服务，主打“高性价比”和“灵活性”。特点：房间风格多样（从简约到个性），租客通过平台自主预订、入住（密码锁或钥匙盒交接），适合预算有限、喜欢自由的年轻客群。

精品设计民宿。由设计师或民宿主亲自操刀设计，注重“原创性”和“艺术性”，房间数量少（通常 10 间以内），但单房投入高，服务精细化（如定制早餐、私人管家）。

**（三）按照主题和功能特色划分亲子民宿、艺术主题民宿、康养民宿、宠物友好民宿、房车/营地民宿。**

亲子民宿。专为家庭出行设计，配备儿童友好设施，包括儿童游乐区（滑梯、绘本、玩具）、亲子主题房（卡通床品、帐篷）、儿童餐具，部分提供亲子活动（烘焙、手工课）。主要目标客群为 2-12 岁儿童的家庭，家长更关注“安全性”和“孩子的娱乐性”。



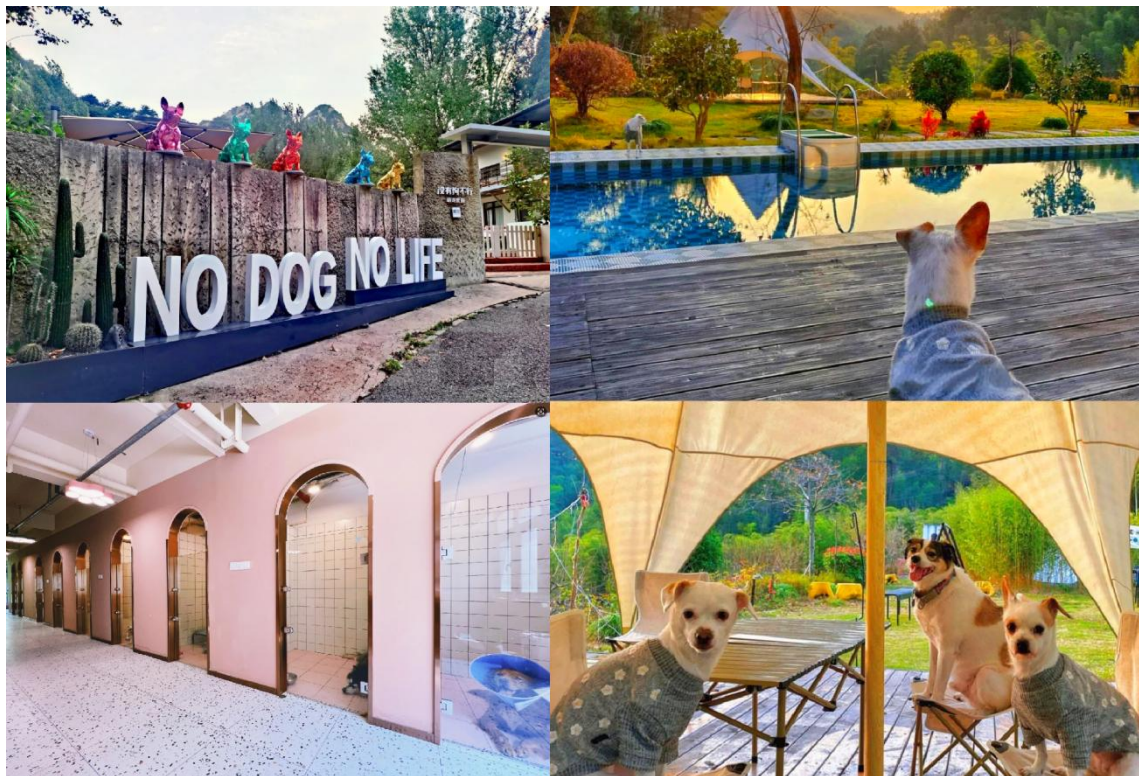
艺术主题民宿。画室民宿（墙面挂满画作，提供绘画工具）、音乐民宿（配备乐器、黑胶唱片机）、咖啡民宿、阅读民宿；主要目标客群为文艺爱好、拍照打卡客群。



康养民宿。依托优质生态环境，主打“健康养生”，提供养生餐（药膳、素食）、康养服务（SPA、瑜伽、艾灸）、健康监测（血压测量、睡眠分析）。主要目标客群为中老年人、亚健康人群，追求“调理身体、放松身心”的需求。



宠物友好民宿。允许客人携带宠物入住，提供宠物用品（狗窝、食盆、拾便袋），部分有宠物活动区或合作的宠物托管服务。主要目标客群为养宠人群（尤其是“毛孩子家长”），解决传统民宿、酒店不允许带宠物的痛点，适合“携宠出游”的家庭。



房车/营地民宿。以房车、集装箱、帐篷为住宿单元，属于“移动民宿”的一种，通常位于营地内，提供水电接口、公共卫浴、烧烤区，强调“户外露营”的自由感。主要目标客群为适合喜欢露营但不想“风餐露宿”的客群。



### 三、丰富休闲娱乐业态

在西村海棠南侧空地布局休闲娱乐空间，融合特色餐饮、酒吧、葡萄酒展销与商务团建多元功能，为周边民宿的住宿客人提供一站式配套服务，占地面积 21540 平方米（32.3 亩）。



#### 四、丰富观光游览业态

在望星路中部新增一处广场，融合非遗民俗、葡萄酒文化、商业、文创手工等娱乐和体验元素，发展夜间经济与夜游项目，包括灯光秀、篝火盛会、夜间市集、夜游演艺等形式，通过延长营业时间和丰富夜间活动，提升广场活力，吸引游客夜间消费，占地面积 1804 平方米（2.7 亩）。



规划将开敞林地、草地和果园等农地景观场景多元运用，打造林间步道、田间绣球、生态露营地、婚礼草坪，花田营地、林间研学、自然教育、林间疗愈、农家采摘等业态，通过节庆活动引流，将生态资源转化为旅游消费热点。



## 第五节 实施机制创新与可持续运营保障策略

1.在用地保障上，积极适配“点状供地”政策，并明确每一块土地的规划用途，针对民宿及小型旅游设施，依据实际建设需求进行点状布局，减轻投资主体的初始投资门槛。

2.在运营管理上，由镇政府牵头引导成立镇北堡镇民宿协会，走“政府引导+行业自发+合规登记+长效运营”路径。实现行业规范运营、整合资源、抱团发展、提升竞争力。

规范行业秩序。统一管理标准民宿协会可以牵头制定行业公约和服务标准，比如卫生条件、客房配置、收费准则、安全规范等，避免单个民宿“各自为政”引发的恶性竞争（如低价低质、服务参差不齐）。同时，协会可协助政府开展资质审核、日常监督，减少监管盲区，提升民宿的整体口碑。

整合资源，降低运营成本。降低采购成本，借鉴浙江乡村旅游运营经验，协会可以建立统一洗涤与溯源体系，组织会员统一采购布草、洗漱用品、食材等物资，通过批量采购拿到更低的价格，减轻单个民宿的采购压力。营销资源共享，联合打造乡镇民宿的区域品牌，深度植入葡萄酒主题业态，研发葡萄酒衍生产品，统一设计宣传方案、拍摄宣传片，共同参加旅游展会、线上平台推广，相比单个民宿零散营销，效果更好、成本更低，让游客“住下来、带得走”。人力技术共享，联合宁夏本地高校或职业院校，开展民宿运营、布草管理、葡萄酒品鉴等培训；建立人才共享机制，比如旺季时民宿之间互相调配服务人员；组织会员学习数字

化运营、客房管理等技能，解决小民宿“缺人、缺技术”的问题；探索村民入股民宿、酒庄、探险乐园的模式，让村民共享旅游发展收益。

搭建沟通桥梁，争取政策支持协会是民宿经营者与政府、文旅部门之间的沟通纽带。一方面，能集中反映民宿行业的诉求（如简化审批流程、争取贷款贴息、完善基础设施）；另一方面，便于政府精准推送扶持政策（如乡村旅游补贴、培训资金），让政策红利更好地落地。

提升抗风险能力。抱团应对危机单个民宿抗风险能力弱，遇到疫情、淡季客流锐减等情况时容易陷入困境。协会可以统筹调配客源，比如将溢出的游客分流到客源较少的民宿；还能建立互助基金，为经营困难的会员提供临时帮扶，增强行业整体的稳定性。

促进业态融合，丰富乡村旅游体验。民宿协会可以联动镇北堡镇及周边的旅游景区、景点等资源，设计一体化旅游产品，延长游客的停留时间，带动民宿和周边产业共同增收，形成乡村旅游的良性循环。

3.推广“村集体（资源入股）+专业运营公司（资金与管理）+村民（就业与收益）”的共建共享合作模式。

## 第六节 完善配套设施，优化发展环境策略

乡村旅游的核心竞争力既在于原生态的乡土风貌，也在于便

捷舒适的体验感和可持续的发展环境。完善配套设施是提升游客满意度的基础，优化发展环境是实现乡村旅游长效发展的关键。为推动昊苑村乡村旅游高质量发展，结合昊苑村实际，结合现状已建成的院落、建筑物、构筑物 and 规划新增的业态布局等要素优化路网结构，拉直并拓宽望星路和 5 条巷道，打通南北不通、东西不畅的断头巷道 10 条并新增 11 条支巷，保障已建、未建地块交通出行便捷，在各个功能分区之间规划新增慢行道，供游客步行和骑行游览。新增 1 处广场、4 处停车场、1 处游园等配套设施。利用 2 处闲置建筑改造为公厕，并新增 3 处公厕。结合规划的路网结构和业态布局，完善给排水、燃气等市政设施，并为预留文旅发展用地预留市政管线接口。提出防洪排涝、抗震避难、消防救援等综合防灾减灾措施。

# 第五章 规划布局

## 第一节 总平面图

西夏区镇北堡镇吴苑村乡村旅游发展规划（2025—2035年）——规划总平面图（片区一）



图 37 片区一规划总平面图



图 38 片区二规划总平面图

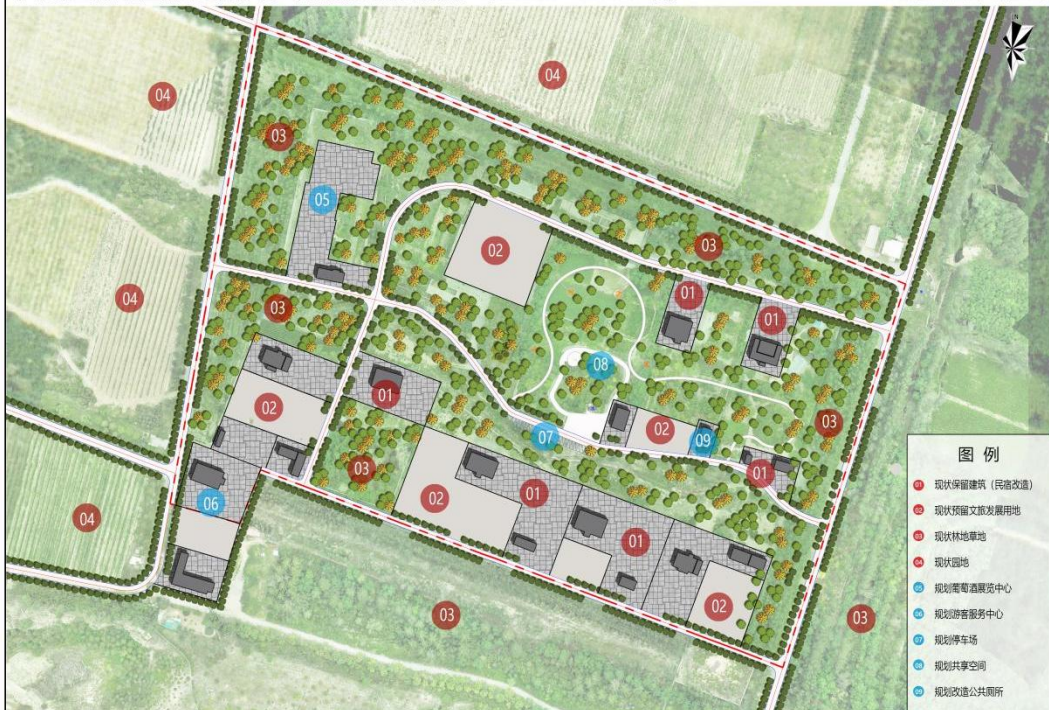


图 39 片区四规划总平面图

## 第二节 交通设施规划

### 一、片区一

村庄主路：规划车行道形成 3 条环路，采用彩色沥青或混凝土路面铺设形成特色葡萄长廊，宽度 6—8 米并增加人行道。

村庄巷道：片区内巷道宽度 5 米，打通 5 条断头巷道，新建 11 条巷道。

慢行道：在各个分区项目之间规划新增慢行道，供游客步行和骑行游览，宽度 2 米。结合昊兴路旁酒庄增设骑行服务点，满足沿途户外爱好者休憩需求，吸引过路客流。

交通设施规划：在片区一东北角、望星路南侧各新增 1 处停车场。

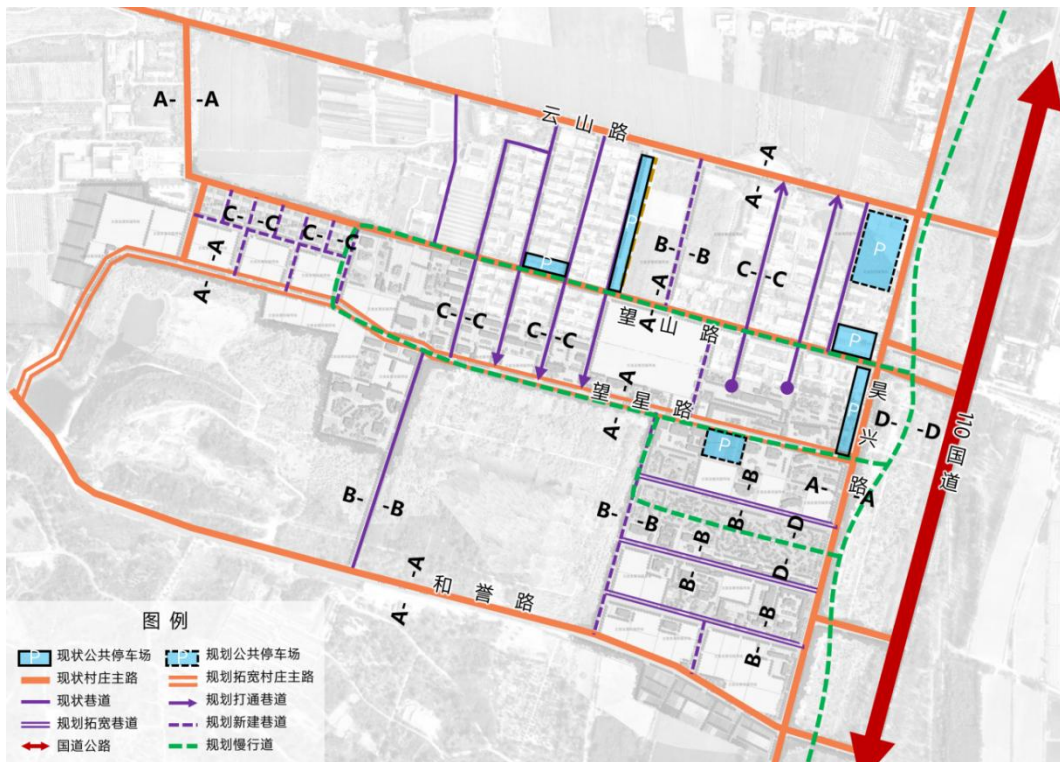


图 40 片区一交通规划图

## 二、片区二

村庄巷道：依托昊兴路和现状巷道，规划形成一大一小 2 条环形巷道，道路宽度 5 米。

慢行道：结合林地、草地、园地、民宿等形成多个环形慢行道，宽度 2 米。

交通设施规划：新建 1 处公共停车场。



图 41 片区二交通规划图

## 三、片区四

村庄巷道：依托外围村庄道路和现状巷道，规划形成一条环形巷道，并打通中部东西向巷道，道路宽度 5 米。

慢行道：结合林地、草地、园地、民宿等形成多个环形慢行

道，宽度 2 米。

交通设施规划：新建 1 处公共停车场。

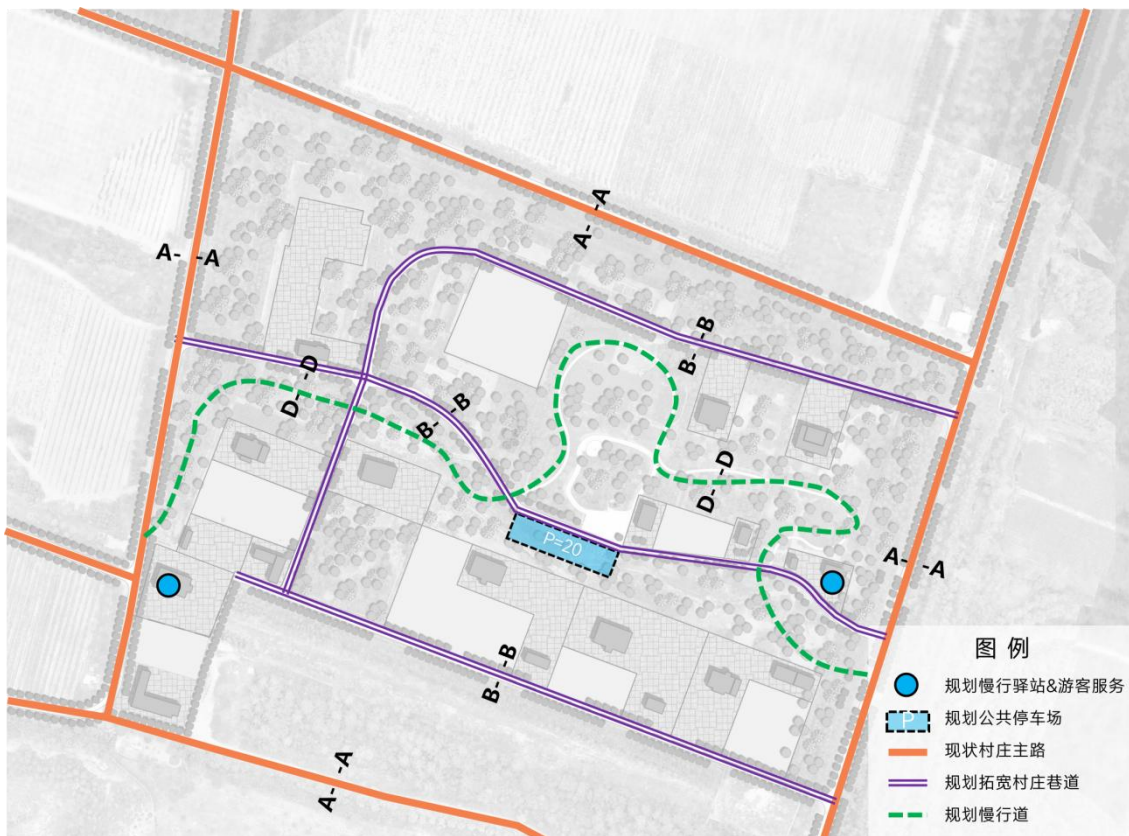
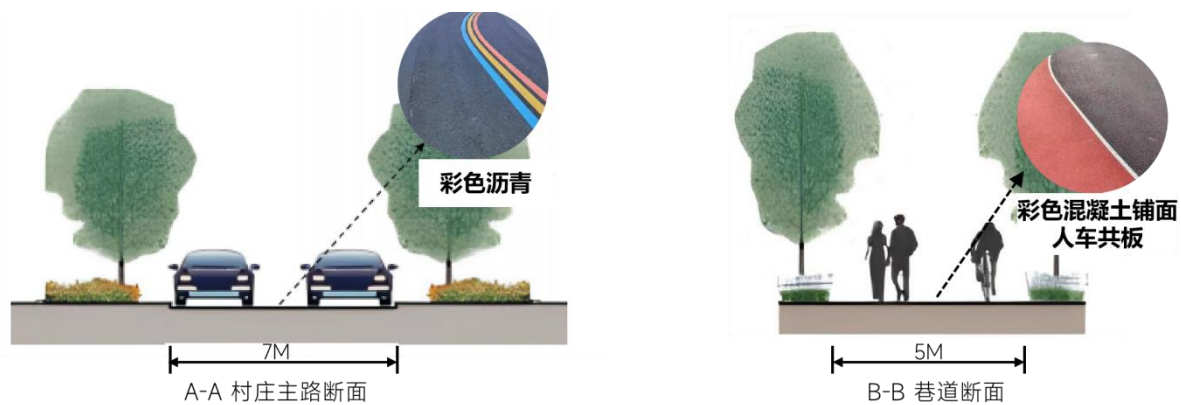


图 42 片区四交通规划图



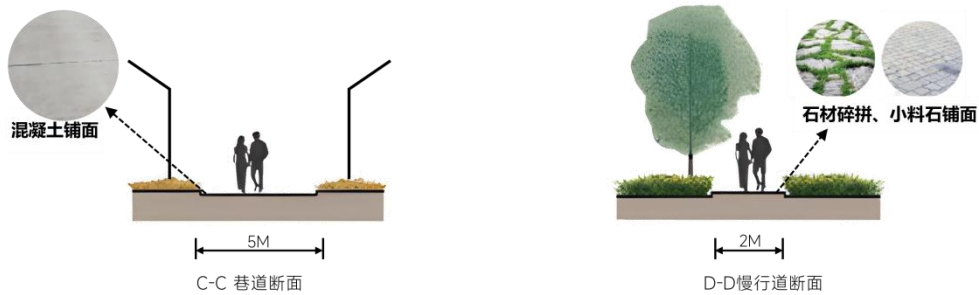


图 43 村庄道路断面图

### 第三节 市政设施规划

#### 一、供水设施规划

##### (一) 片区一

**水源水厂规划：**近期沿用昊苑水厂地下水可满足该片区居民与文旅产业需求，远期沿 110 国道向北接至镇北堡镇水厂(西线供水)。

**供水管线规划：**管线设置均埋地敷设，干管管径为 DN110，支管管径为 DN50，管道埋深 1—1.5 米控制。消防用水由市政管网供给，每间隔 120 米设置室外地上式消火栓。



图 44 片区一供水设施规划图

## (二) 片区二

**水源水厂规划：**近期沿用昊苑水厂地下水可满足该片区居民与文旅产业需求，远期沿 110 国道向北接至镇北堡镇水厂(西线供水)。

**供水管线规划：**管线设置均埋地敷设，干管管径为 DN110，支管管径为 DN50，管道埋深 1—1.5 米控制。消防用水由市政管网供给，每间隔 120 米设置室外地上式消火栓。

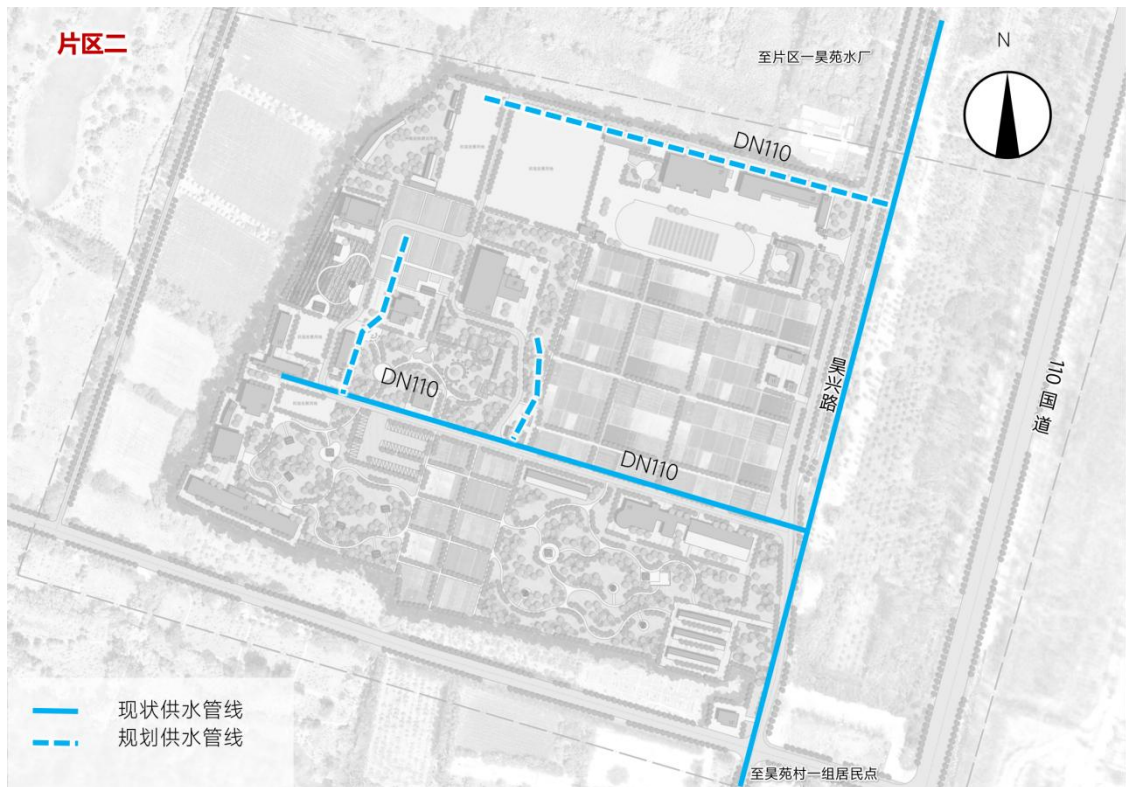


图 45 片区二供水设施规划图

### （三）片区四

**水源水厂规划：**近期沿用志辉源石酒庄自备井地下水可满足该片区居民与文旅产业需求，远期沿 110 国道向北接至镇北堡镇水厂(西线供水)。

**供水管线规划：**建设环形供水管网保障用水安全，管线设置均埋地敷设，干管管径为 DN110，支管管径为 DN50，管道埋深 1—1.5 米控制。消防用水由市政管网供给，每间隔 120 米设置室外地上式消火栓。

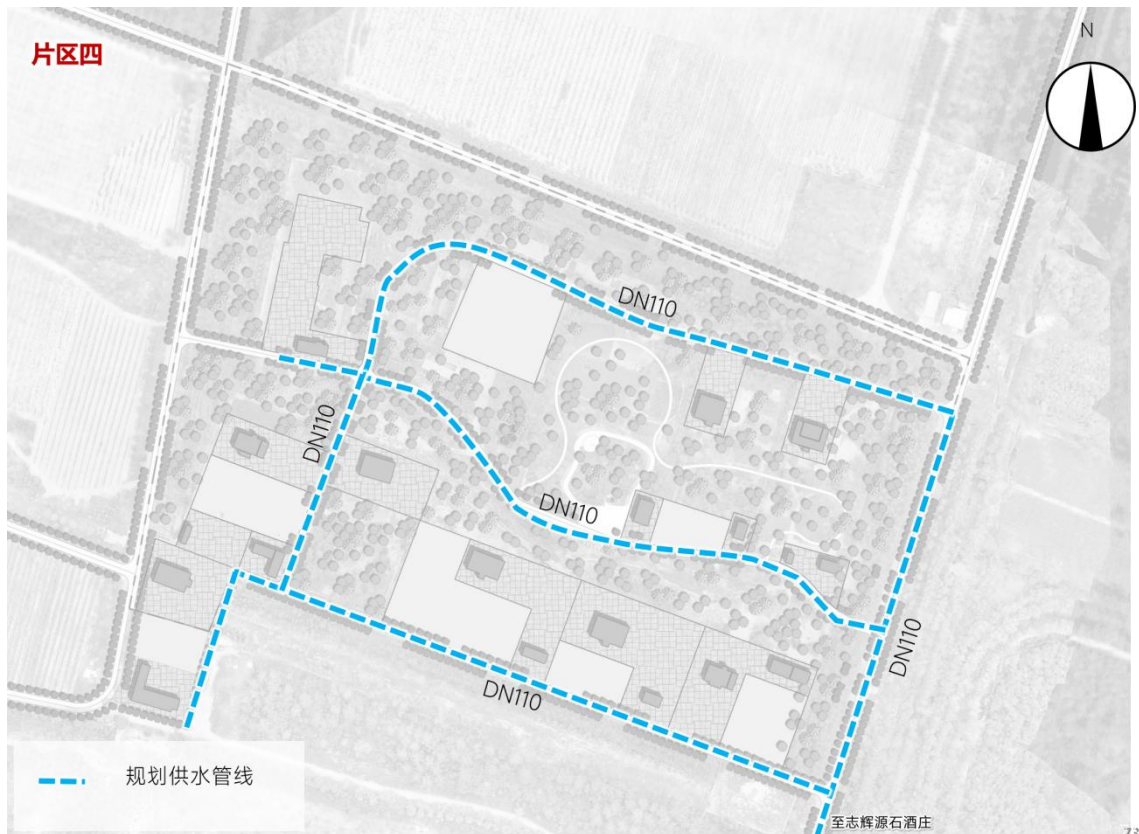


图 46 片区四供水设施规划图

## 二、排水设施规划

### (一) 片区一

昊苑村整体地形北高南低，西高东低，规划建设完善 DN160 污水管与入户管道，通过污水提升泵站加压至镇北堡镇污水处理厂统一进行处理。雨水就地排入农田及沟渠。



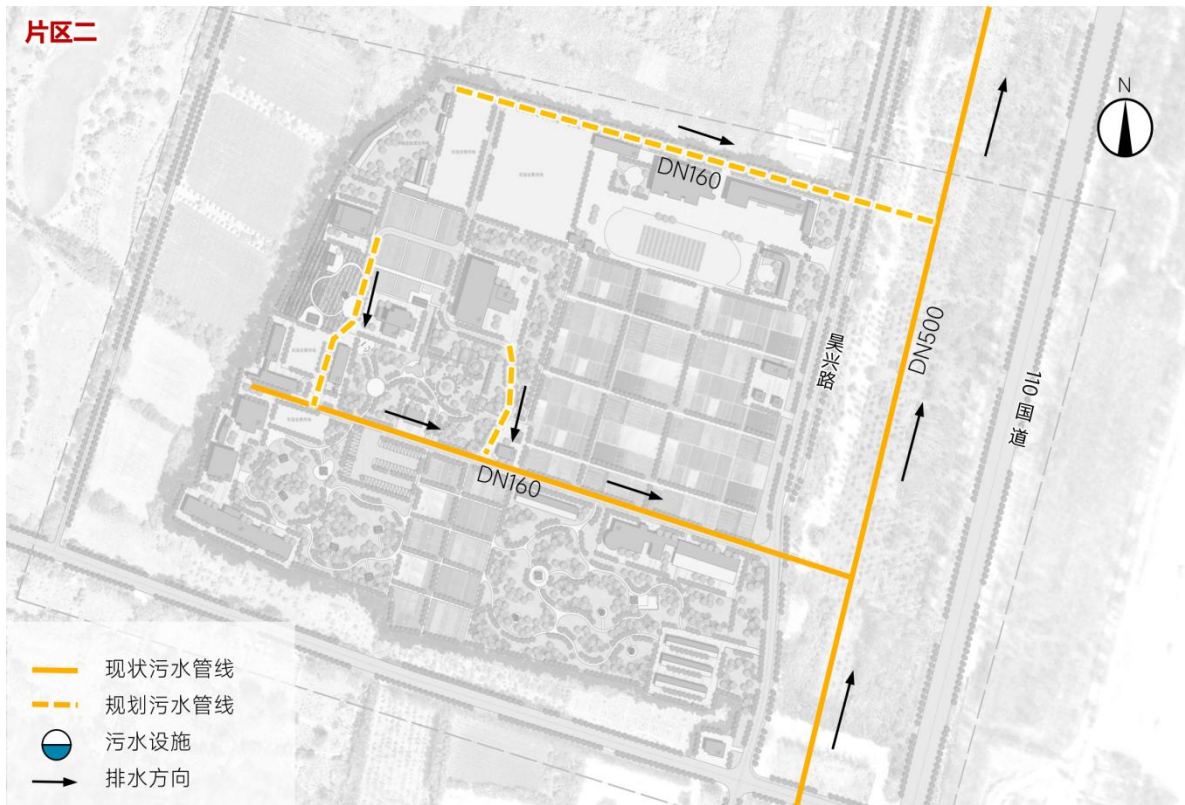


图 48 片区二排水设施规划图

### (三) 片区四

规划建设完善 DN160 污水管与入户管道,生活污水通过重力流汇总至志辉源石酒庄统一进行处理。雨水就地排入农田及沟渠。

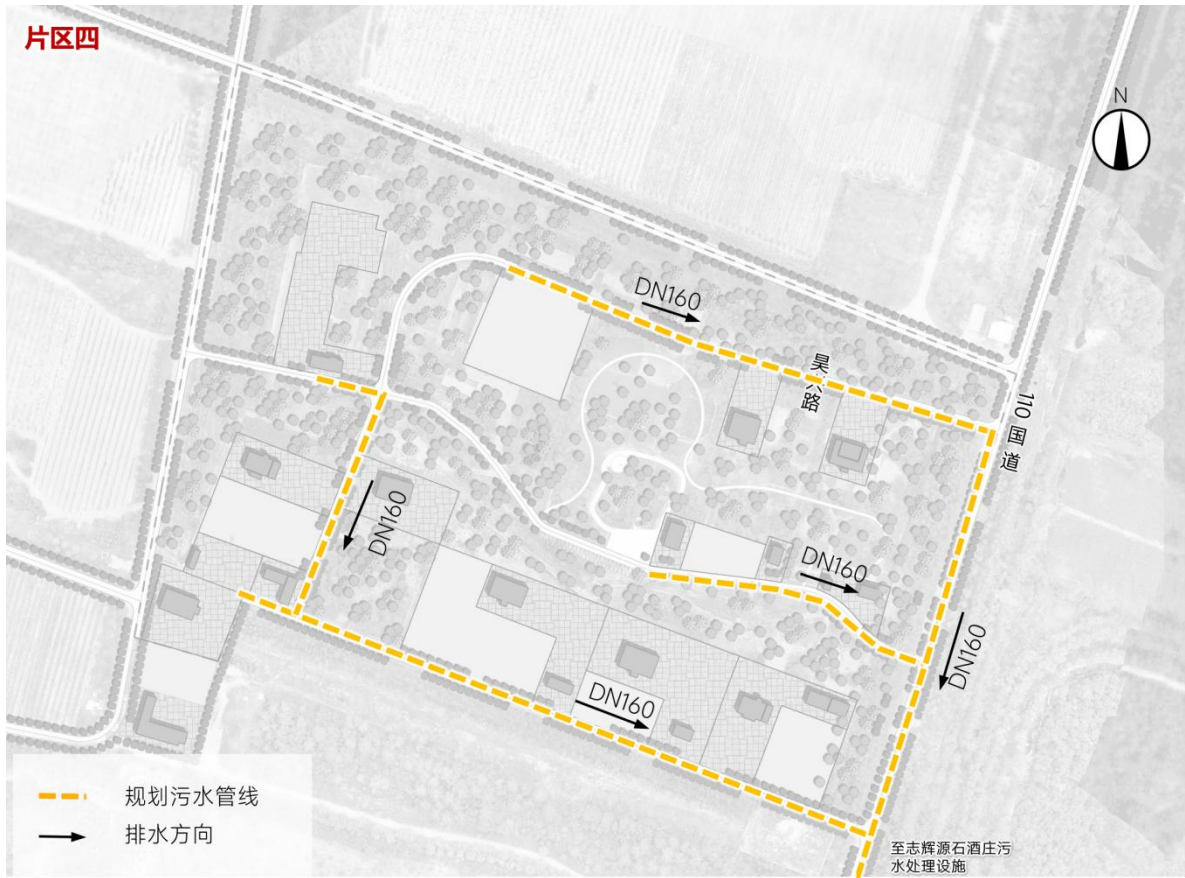


图 49 片区四排水设施规划图

### 三、燃气、通信及环卫设施规划

#### (一) 片区一

燃气规划：提升燃气管线覆盖，沿巷道与支路连通至云山路、110 国道中压 A 燃气管。

通信规划：目前已建通信设备已满足近远期基本需求。

环卫规划：新建 3 处公厕，结合游客服务中心、村部、停车场、游园广场等公共空间与设施进行布局。



图 50 片区一燃气通信环卫设施规划图

## (二) 片区二

燃气规划：通过新建与拓宽道路提升燃气管线覆盖，沿巷道与支路连通至 110 国道中压 A 燃气管。

通信规划：片区二建设规模较小，目前周边通信设备已覆盖满足近远期基本需求。

环卫规划：新建旅游公厕，结合游客服务中心、停车场、游园广场等公共空间与设施进行布局。

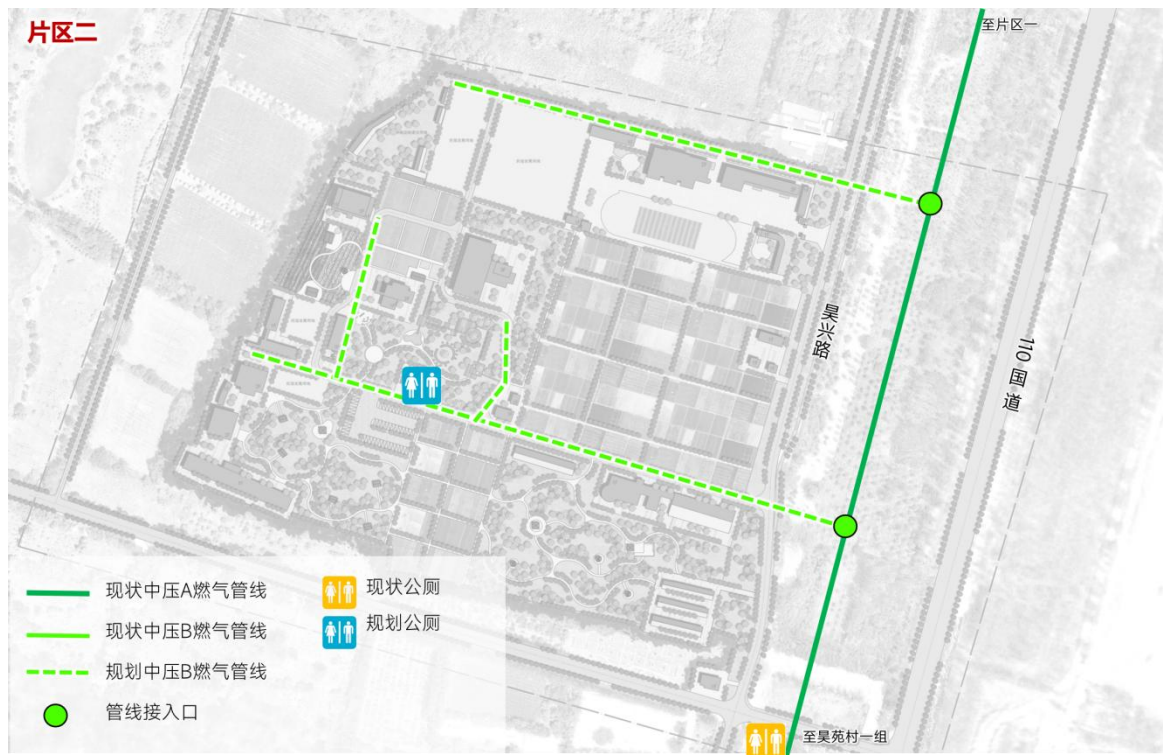


图 51 片区二燃气环卫设施规划图

### （三）片区四

燃气规划：通过新建与拓宽道路提升燃气管线覆盖，向东南侧沿巷道与支路连通至志辉源石酒庄区域中压 B 燃气管。

电力规划：片区四已全部通电，电廊通道由昊苑村一组西侧 110kV 镇北堡变电站，经过镇北堡村的 35kV 华西变跨越云山矿坑向南架设至贺兰山运动公园。规划按照民宿发展需求对区域配电网、入户电路实施升级改造。

通信规划：片区四建设规模较小，目前周边通信设备已覆盖满足近远期基本需求。

环卫规划：新建旅游公厕，结合游客服务中心、停车场、游园广场等公共空间与设施进行布局。生活垃圾运至 110 国道旁昊

苑村垃圾转运站，并送往宁东集中处理。

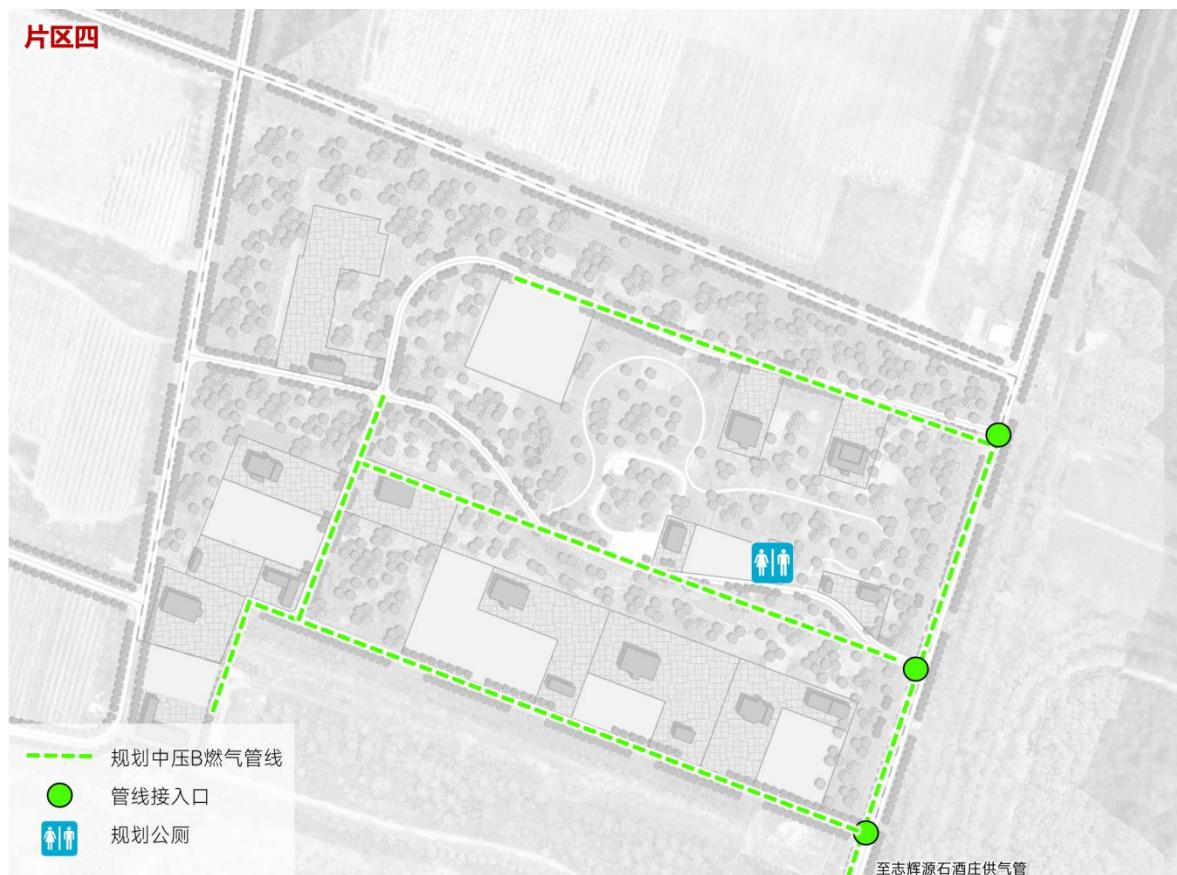


图 52 片区四燃气环卫设施规划图

## 第四节 综合防灾减灾规划

### 一、防洪排涝规划

**防洪排涝标准：**镇北堡镇乡村地区防洪标准为 20 年一遇。

**防洪排涝设施规划：**规划范围内灾害类型主要为突发暴雨形成的山洪灾害。通过多年来的提标改造，已全面构建起“导、拦、蓄、滞、排”相结合的防洪体系，利用规划区西北侧的 4 号导洪沟和规划区南侧的 1 号导洪沟分别将洪水导入滚钟口拦洪库和第

五拦洪库，降低洪水对规划区的威胁。



图 53 防洪排涝规划图

## 二、抗震避难规划

**地震基本烈度：**范围内工程项目均以VIII度抗震设防标准进行建设。

**抗震工程规划：**昊苑村西北侧有贺兰山东麓断层，总体走向与贺兰山山体平行，规划区距离最近的地震断裂带超过5千米，满足国家有关抗震设防的标准要求。

**避震疏散与生命线工程：**村级应急指挥中心规划位于昊苑村二组村部，结合卫生室作为应急医疗救援点。应急避难场所包括

志辉希望小学、村部广场、体育场及停车场等平急两用用地。

### 三、消防救援规划

**消防救援站：**昊苑村及镇北堡镇纳入银川市消防体系，由银川市消防救援支队西夏大队镇北堡站覆盖。村庄各类用地中建筑的防火分区、防火间距和消防通道的设置，均应符合《农村防火规范》（GB50039—2010）中对农村建筑防火的有关规定。

**消防水源规划：**以村庄给水管网、陆地水域作为消防水源，水量、水压符合《农村防火规范》的相关规定，主要居民点需结合给水管网配备市政消火栓，如市政消火栓无法建设的农村区域考虑设置消防水鹤。重点发展的酒庄宿集及居民点公共区域需建设消防水鹤及一体化消防泵站等应急设施。

**消防设施规划：**在四个片区应分别设置 1 处以上微型消防站，位置可设于村委会、游客服务中心等人群聚集点和主要公共接待场所。火源和气源的使用管理应符合农村建筑防火的有关规定。



图 54 抗震消防规划图

## 第六章 实施保障与投资估算

### 第一节 实施步骤

第一阶段：排查摸底，明确底数。

全面摸清村内宅基地、个人建房、承包地权属、界址、面积、用途等基本情况，同步衔接本规划，划定整治及利用范围，为后续工作奠定基础。

第二阶段：违法整治，规范用地。

依法处置违法占地行为，分类推进整改、拆除、复耕，清理土地障碍，确保后续土地分割、招拍挂工作合规开展。梳理整治后可利用土地的权属关系，明确土地性质，解决权属纠纷，为土地分割提供前提保障，确保地块权属清晰、无争议。

第三阶段：土地分割，招拍挂准备。

结合本规划，对梳理确认后的土地进行科学分割，制定分割方案，确保分割地块符合规划、边界清晰、便于开发利用。针对分割后的经营性地块（民宿、配套商业等），开展招拍挂前期准备工作，制定出让方案，完成审批，确保招拍挂工作依法合规、公开透明。

第四阶段：补齐短板，规范提升

聚焦问题清单，全面推进基础设施、服务设施、环境卫生、服务质量等方面的提升改造，初步完善业态布局，规范经营管理。

第五阶段：丰富业态，打造品牌

丰富旅游业态，打造专属品牌，扩大市场影响力，提升游客体验感和满意度，实现乡村旅游初步盈利，推动产业链延伸。

第六阶段：健全机制，持续发展

健全长效运营机制，巩固整改成效，推动乡村旅游持续升级，实现生态、文化、经济、社会效益共赢，打造乡村旅游示范标杆。

## 第二节 保障措施

### 一、政策保障：锚定发展方向，强化政策协同

落实各级政策红利：全面对接国家乡村振兴、文旅融合相关政策，深入贯彻《自治区党委 人民政府关于进一步做优做强旅游业的实施意见》《银川国际旅游目的地规划(2025--2035)》等文件要求，争取将昊苑村乡村旅游项目纳入西夏区重点文旅项目库，优先享受资金补贴、审批绿色通道等政策支持。

强化跨部门协同机制：建立西夏区政府牵头，镇北堡镇、文旅、自然资源、农业农村、住建交通、财政等部门参与的联席会议制度，定期协调解决规划实施中的用地调整、设施建设、资金拨付等关键问题，形成“一体谋划、分工负责、协同推进”的工作格局。

优化政策支持体系：制定昊苑村乡村旅游专项扶持政策，对符合规划的民宿集群、葡萄酒文旅融合项目、生态修复工程等给予税收减免、贷款贴息、运营补贴；对成功创建国家级、自治区级乡村旅游品牌的经营主体给予专项奖励，激发市场活力。

## **二、用地保障：规范用地管理，保障发展空间**

精准落实点状供地政策：针对民宿、小型旅游配套设施等项目，按照“按需供应、点状报批”原则，简化用地审批流程，合理控制用地规模，减轻投资主体资金压力，确保项目快速落地。

规范土地整治与利用：依法处置违法占地行为，分类推进违建院落整改、土地复耕与整理，梳理土地权属关系，解决权属纠纷。科学分割可利用土地，明确国有土地出让范围与文旅发展预留用地边界，通过公开招拍挂方式保障土地合法合规使用。

保障重点项目用地需求：优先保障贺兰山国家公园入口社区配套、云山矿坑生态修复与探险乐园、精品民宿集群等重点项目用地指标，合理调整土地用途，将非宅基地院落依法调整为商业用地，严禁调整为居住用地，避免违法建设反弹。

## **三、资金保障：多元筹措资金，强化投入支撑**

加大财政资金引导：整合西夏区文旅产业发展资金、乡村振兴专项资金等，重点投入基础设施升级、公共服务配套、生态环境修复等公益性项目；积极争取中央、自治区农村产业融合发展项目资金，撬动社会资本参与。

拓宽市场化融资渠道：推广“村集体（资源入股）+专业运营公司（资金与管理）+村民（就业与收益）”共建共享模式，吸引文旅企业、酒庄主体、社会资本参与民宿集群、旅游综合体等项目投资运营。对接金融机构，落实“金融链长制”，争取针对性融资服务，支持休闲农业、民宿经济等新业态发展。

挖掘土地增值收益：通过优化商业用地布局、提升土地利用效能，精准测算土地出让底价，规范土地入市流程，预计可出让文旅发展用地 30.63 公顷，实现出让收益约 16080.8 万元，收益优先用于规划实施中的土地整理、基础设施配套等支出。

#### **四、运营保障：创新运营模式，提升管理效能**

健全行业自律机制：由镇政府牵头成立镇北堡镇民宿协会，制定行业公约与服务标准，规范卫生条件、客房配置、收费准则、安全规范等，避免恶性竞争；整合采购、营销、人力等资源，降低单个经营主体运营成本，提升行业整体竞争力。

强化品牌营销推广：联合周边镇北堡西部影城、漫葡小镇、贺兰山岩画等景区，形成产业联盟，设计“葡萄酒体验+极限探险+乡村度假”一体化旅游产品，打造“昊苑休乡村旅游集聚区”区域品牌。通过线上平台推广、旅游展会参展、节庆活动引流（如葡萄酒文化节、山地马拉松等），扩大市场影响力。

建立长效运营机制：搭建“政府监管+协会自律+企业主责”的运营管理体系，协会统筹调配客源、共享营销资源、建立互助基金，提升行业抗风险能力；政府加强日常监督与服务，协助解决经营主体实际困难，推动乡村旅游持续升级。

#### **五、人才保障：培育专业队伍，强化智力支撑**

加强本土人才培养：联合职业院校、文旅培训机构，开展民宿运营、导游服务、葡萄酒品鉴、乡村旅游管理等专项培训，提升村民与经营主体从业人员专业技能；鼓励村民参与旅游服务、

自主创业，实现就地就近就业增收。

引进专业人才资源：制定人才引进计划，吸引文旅策划、景观设计、运营管理等专业人才入驻，为重点项目提供技术支持；与文旅企业、科研院校建立合作关系，组建专家顾问团队，为规划实施、品牌打造、业态创新提供智力支撑。

建立人才共享机制：通过民宿协会搭建人才交流平台，实现旺季服务人员跨民宿调配；推广数字化运营、客房管理等技能培训，解决小型经营主体“缺人、缺技术”问题，提升行业整体服务水平。

## **六、监管保障：规范行业秩序，保障发展质量**

强化规划实施监管：建立规划实施动态监测机制，定期评估规划执行情况，及时调整优化规划内容；自然资源、文旅等部门加强项目建设全过程监管，确保项目符合规划布局、用地要求与生态保护规定。

规范经营服务管理：民宿协会联合政府部门开展资质审核、日常监督，落实卫生、安全、服务等行业标准，提升民宿、酒庄等经营主体服务品质；建立游客反馈与投诉处理机制，维护游客合法权益，提升旅游口碑。

加强安全应急管理：制定旅游安全应急预案，定期开展消防、地质灾害、食品安全等应急演练；在探险乐园、民宿集群等重点区域设置安全警示标识与防护设施，配备专业救援人员与设备，保障游客人身安全。

### 第三节 投资估算

强化土地价值精准挖掘，夯实收益提升基础。以国土空间规划为引领，结合昊苑村文旅发展定位，优化商业用地空间布局与业态规划，重点对接乡村旅游服务、特色文创等文旅融合业态，提升土地利用效能与市场价值。开展地价评估，结合区域基准地价更新成果，差异化确定出让底价，确保地价测算科学合规。同步梳理地块权属信息，完成前期整理工作，清除用地障碍，通过规划赋能实现土地资源向资产的高效转化。通过综合整治已建和未建设用地，规划范围内可出让的文旅发展用地共计 459.45 亩，出让收益约 16080.8 万元。

本次规划围绕综合整治、旅游配套设施、基础设施建设等形成近期建设项目库，本次规划谋划近期建设项目共计 26 个，其中综合整治相关项目 7 个，旅游配套设施相关项目 7 个，基础设施建设项目 10 个。总资金估算 4484.76 万元。

其中片区一投资估算 2735.85 万元，占比约 61%；片区二投资估算 896.95 万元，占比约 20%；片区四投资估算 852.10 万元，占比约 19%。详见近期建设投资估算表。

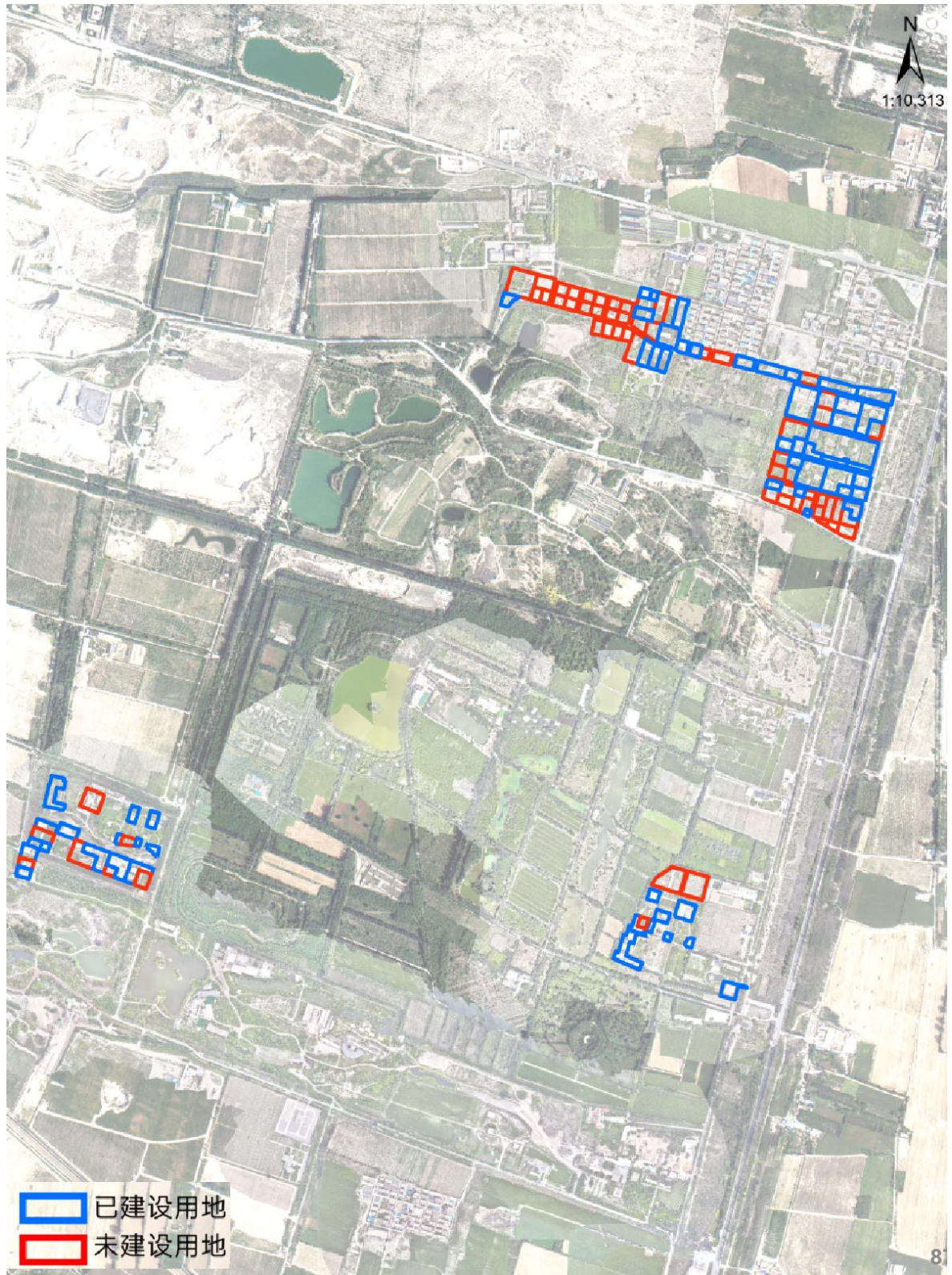


图 55 土地整理出让示意图

1.表 1 近期建设投资估算表

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算 (万元)	投资方式
(一)	工程费用								4075.57	
1	综合整治	建设用 地整理		按照相关规范、建筑退线要求预留商业服务业建设用地，平整土地、部分地面铺装基层处理、用地出入口道路，仅按低标准计算	片区一 181285 m <sup>2</sup> ，片区二 16266 m <sup>2</sup> ，片区四 47247 m <sup>2</sup> ，共计 19.76 公顷	367.00	亩	15000.00	550.50	自营/ 招商
2			挖湖造景 整顿	包含土方填埋工程、恢复绿地工程（草籽），拆除假山巨石等相关人工造景。	片区一 4785 m <sup>2</sup> ，片区二 3107 m <sup>2</sup> ，共计 0.79 公顷	7892.00	平方米	40.00	31.57	
3		结构 修复	含墙体加固、屋顶翻新，关系建筑安全	片区一 20504 m <sup>2</sup> ，片区二 6731 m <sup>2</sup> ，共计 2.72 公顷	27235.00	平方米	300.00	817.05		
4		房屋 主体 修复	门窗 更换	围墙拆除后建筑正门防盗安全是基础需求，按照每个主要保留建筑 2 套计算，更换破损件	片区一 48 套(*2)，片区二 11 套(*2)，共计 59 套(*2)	118.00	套	1200.00	14.16	
5		卫生 间改 造	含防水、防滑地砖、洁具、下水改造	片区二需改造 9 间	9.00	间	12000.00	10.80		
6		院内 景观	当地材料比外购材料成本更低，初期可用简易盆栽替代，后期再	片区一 35 套，片区二 10 套，共计 45 套	45.00	套	5000.00	22.50		

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算 (万元)	投资方式
				升级						
7		围墙拆除		拆除违法私建院落围墙, 包含人工、机械、垃圾清运总费用	整改范围内	1.00	项	200.00	200.00	
8		社会停车场		含植草砖(生态型), 初期可划临时车位, 客流超过 50% 再硬化, 充电车位 ≥ 20%	片区一 2958 m <sup>2</sup> , 片区二 1997 m <sup>2</sup> , 片区四 330 m <sup>2</sup> , 共计 5285 m <sup>2</sup>	4955.00	平方米	150.00	74.33	
9		游客服务中心(简易型)		含咨询台、休息椅, 初期可在某个宅院设临时接待、咨询点	片区一 1 处, 片区二 1 处, 片区四 1 处	3.00	座	20000.00	6.00	
10	旅游配套设施	公共厕所		新建旅游公厕或现有建筑改造, 结合污水改造完善排污	片区二、片区四分别改造 1 座公共卫生间	2.00	座	800000.00	160.00	
11		导览指示系统+监控		每套含 5-8 个指示牌、3-5 个监控摄像头, 监控优先装公共区域, 初期发展采用简易款导览指示牌, 后期根据运营特色进行设计升级为铝型材指示牌+智能摄像头+云储存, 并申请相关补贴	片区一 2 套, 片区二 1 套, 片区四 1 套	4.00	套	50000.00	20.00	
12		微型广场游园建设		花坛、树池、公共座椅、凉亭、	片区一 3 套, 片区二 2 套,	6.00	套	300000.00	180.00	

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算 (万元)	投资方式
				儿童游乐设施、健身组合设施。综合投资包含土方工程、硬化铺装、景观设施建设、功能设施配置、绿化与灌溉系统、配套工程等	片区四 1 套					
13		户外露营区建设		休闲采摘、户外露营为主的旅游节点，建设内容包括场地平整、道路与停车场、水电接入、帐篷+木屋露营区建设等。	片区一 1 组， 片区二 1 组， 片区四 1 组	3.00	组	650000.00	195.00	
14		公共绿化提升		结合部分现有绿化，沿主要道路提升改造基础型围合绿篱、树墙，包含种植养护、辅助工程等成本。	片区一 3757 米， 片区二 1060 米， 片区四 1450 米， 共计 6267 米	62.70	百米	50000.00	313.50	
15	基础设施建设	供水改造(含管网)		含 DN110PVC 供水主管与入户支管管网、智能水表、检查井等管材与配件，管沟工程与施工成本，申报专项补贴优先完成	片区一 551 米， 片区二 220 米， 片区四 1833 米， 共计 2604 米	2604.00	米	500.00	130.20	
16		排水管线(含管网)		含 DN160 波纹排水管网、施工费	片区一 2226 米， 片区二 6	4246.00	米	300.00	127.38	

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算 (万元)	投资方式
				用、检查井等附属设施，申报专项补贴优先完成	60米，片区四1360米，共计4246米					
17		天然气管线(含管网)		含DN150焊接钢管中压主干管、阀门井、调压箱等附属设施与施工成本，申报专项补贴优先完成	片区一480米，片区二333米，片区四1580米，共计2393米	2393.00	米	400.00	95.72	
18		电路升级(含主线)		含配电箱与漏电保护系统、电线与线管敷设、开关插座与智能设备、消防与应急系统与施工费用。需满足民宿标准大功率设备需求，避免跳闸	片区一20504m <sup>2</sup> ，片区二6731m <sup>2</sup> ，片区四4732m <sup>2</sup> ，共计3.19公顷	31967.00	平方米	150.00	479.51	
19		光纤网络覆盖		基础运营需100M带宽，后期可升级千兆。包含设备采购、光缆敷设与施工。	片区一41户，片区二7户，片区四22户	70.00	户	2000.00	14.00	
20		拓宽车行道	5米拓宽为7米	拓宽现有4-5米村庄硬化道路至5-7米，包含路基整治工程、基层施工、面层施工、附属设施(路肩、边沟)等内容。按照通小型客车(如民宿接送车)、轻度重载标准，配置20	片区一708米	708.00	米	1200.00	84.96	
21	4米拓宽为5米		片区一653米，片区二811米，片区四1450米，共计1464米		2914.00	米	600.00	174.84		

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算(万元)	投资方式
				cm 碎石基层+22cm 混凝土面层+硬化路肩。						
22		新建车行道路	5米巷道	参照现状巷道标准建设，打通断头路，保障车辆通行，优化村庄交通结构，改善村民出行条件。	片区一新建1419米+打通巷道3*50米，片区二110米，共计1679米	1679.00	米	1200.00	201.48	
23			7米村庄道路	优化望星路西侧道路流线，是该区域民宿客流接入的基础，建设标准等同于拓宽道路工程。	片区一180米	180.00	米	1700.00	30.60	
24			路灯照明	随新建道路、拓宽道路同时安装，每35米/盏为标准布设太阳能路灯。配置40-60W灯头、100-150Ah电池、120-150W光伏板、规范或加强抗风基础。	片区一106盏，片区二31盏，片区四42盏，共计137盏	179.00	盏	4000.00	71.60	
25			慢行绿道	规划融入贺兰山东麓葡萄酒旅游环线作为重要节点，片区二建设基础型平原段透水沥青(3米宽)+简易标识+本地绿化标准	片区二320米，片区四1027米	1347.00	米	400.00	53.88	
26			环卫设施	在整治范围内重	片区一支路	160.00	个	1000.00	16.00	

序号	项目类型	项目名称	子项	建设内容	建设位置与规模	数量	单位	单价(元)	投资估算 (万元)	投资方式
				点地段如村口、路口、公共活动点、特殊路段的村庄主干道旁按照 30 米/个布设街道垃圾箱，支路酌情降低至 50 米/个间距标准布设。垃圾箱采用双桶分类款，简易混凝土基座固定安装，包含采购、运输、安装、配套工序。	30 个+主路 60 个，片区二支路 20 个，片区四支路 50 个					
(二)	其他费用								195.63	
27	其他费用	施工监理服务费				4075.57		0.01	52.98	
28		勘察设计费				4075.57		0.03	101.89	
29		测绘费				4075.57		0.00	12.23	
30		招标代理服务费用				4075.57		0.00	8.15	
31		预结算编审费用				4075.57		0.01	20.38	
(三)	预备费								213.56	
32	预备费	基本预备费						0.05	213.56	
总计									4484.76	