



关于印发绩溪县文旅产业用地实施意见 (修订版)的通知

绩办〔2018〕46号

各乡镇党委、政府，县直有关单位：

《绩溪县文旅产业用地实施意见(修订版)》已经县委、县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

中共绩溪县委办公室
绩溪县人民政府办公室

2018年8月20日

绩溪县文旅产业用地实施意见(修订版)

为加快我县文旅产业健康发展,进一步规范文旅产业项目用地管理,根据有关文件精神,制定本实施意见。

一、适用范围

符合我县土地利用总体规划、城乡规划、古村落保护规划、风景名胜区规划、环境保护规划、文化旅游总体规划、文物保护专项规划等相关规划的文化旅游产业项目。

二、用地程序

(一)项目准入审核。项目经项目评审委员会审查同意,列入文化旅游产业用地清单,由县发改委立项。涉及国家级自然保护区、国家风景名胜区、全国重点文物保护单位区域内的旅游开发项目,根据投资规模按规定报市政府或省政府投资主管部门核准。

(二)签订投资合同。项目由县政府与投资业主签订项目投资合同,对投资内容、投资总额、投资强度、建设期限、用地规模、供地时序、违约责任等进行约定。

(三)确定规划方案。项目单位按照投资合同进行规划设计,



确定规划方案和详细设计方案，提交县规委会审查。

（四）办理用地手续。县国土资源局根据县规委会审查通过的规划方案及详细设计方案安排建设用地指标，组织用地报批和供地，项目单位在取得建设用地使用权后方可开工建设。

三、用地政策

（一）优先保障项目用地。按照资源和生态保护、节约集约用地的原则，对符合相关规划且投资在 1 亿元以上（不含住宅用地投资）的文旅产业项目，或利用存量房产投资在 4000 万元以上的文旅产业项目，优先安排新增建设用地计划指标。

鼓励使用未利用地、废弃地及存量建设用地。

（二）实行用地分类管理。文旅产业项目内，对属于永久性设施建设用地的，如永久性建筑物、硬化停车场、建筑配套绿地和人造景观用地等依法按建设用地管理。

对属于利用现有自然景观，在不明显改变地表形态和植被覆盖的前提下，从事农牧渔业种植、养殖的，不征不转或只征不转，按现用途管理，由项目单位与土地权利人依法协调种植、养殖、管护与经营关系。

对直接用于或者服务于农业生产的生产设施、附属设施和配套设施用地（不含农家乐等经营性项目），按农用地管理，经营



者应依法依规使用并按相关规定进行土地复垦。

对古村落进行集中连片式开发和保护，参照《绩溪县古民居原地保护利用产权转让管理暂行办法》执行。

（三）实行多方式供应土地。政府或企业投资的公益性基础设施用地和公益性的文旅产业用地，如污水处理设施、垃圾处理设施、供排水设施、电力设施、消防设施、博物馆、名人馆、图书馆等，且符合《划拨用地目录》的，按划拨或公开招拍挂方式供地。

企业投资建设的配套设施用地，如亭、台、栈道、厕所、步道、索道缆车、农业观光设施、观景台等配套项目，按公园用途管理，采取公开招拍挂方式供地。

企业投资且用途混合的经营性用地，如配套酒店、娱乐场馆、停车场、自驾车营地、房车营地、建筑配套绿地、动漫基地、木屋、创意园等项目，按旅游用地管理，采取公开招拍挂方式供地。

文旅产业项目供地形式可以根据经批准的文旅产业项目详细规划设计方案采用块状方式、葡萄串方式及点状方式供地。

鼓励以长期租赁、先租后让、租让结合方式使用文旅产业项目建设用地。

（四）实行差别地价供地。对不能分割销售的项目，如酒店、



接待中心、艺术中心、博物馆、名人馆、停车场、公厕、影视基地、老年公寓、配套设施等，以出让方式供地，按照评估价的70%作为土地出让起始价，但不得低于土地成本价。

利用农村闲置厂房、学校、村办企业等资产用于改造酒店、民宿、创意客栈等项目，按照评估价的60%作为土地出让起始价，但不得低于土地成本价。

对符合《划拨用地目录》的，按照土地成本价供地。土地成本价不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的原则确定。

对可以分割转让的项目，如酒店式公寓、民宿、养老公寓、商业街区等，按照评估价作为土地出让起始价。

对因项目建设确需配套商品住宅的，应单独划定区域，按照评估价作为土地出让起始价。

（五）实行项目分期供地。文旅产业项目供地按照规划设计方案和项目投资合同，实行一次性规划、分期供地和先商后住的原则。

四、新业态新产业用地

（一）引导乡村旅游规范发展。鼓励农村集体经济组织或成员，利用合法住宅及依法使用集体用房、其他配套用房、建设用



地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其它单位和个人共同兴办住宿、餐饮、停车场等旅游接待服务企业。

农村集体经济组织以外的单位和个人，可以依法通过租赁方式租用集体现有房产或个人合法房产从事兴办住宿、餐饮等经营服务企业；也可以通过经营权流转的方式，使用农民集体所有的农用地、未利用地，从事与旅游相关的种植业、林业、畜牧业和渔业生产。

因项目需要对原有房屋或建筑物进行改建的，应报所在乡镇政府审核、县规划局审查、县政府批准后方可实施。

（二）促进文化、研学旅游发展。利用现有文化遗产、公共设施、乡村学校、工矿企业、闲置场所兴办住宿、餐饮等旅游接待设施及开展文化、研学旅游活动，在符合相关规划、不改变土地用途的前提下，经县政府批准后可以协议方式办理用地手续；也可保持原土地用途、权利类型不变，最长使用年限为 5 年，到期后土地权利人按规定程序办理用地变更手续。

五、服务监管

（一）部门监管。风景名胜区、自然保护区、文物保护单位控制范围等旅游资源开发，建设项目用地供应和使用管理应同时符合土地利用总体规划、城乡规划、风景名胜区规划及其他相关



区域保护发展建设等规划，有关部门应根据自身职责履行服务和监管，对不符合规划的，不得批准用地和供地。

（二）履约监管。严格文旅产业相关农用地、未利用地用途管制，未经依法批准，擅自改为建设用地的，依法追究责任。

文旅产业项目的投资合同及国有建设用地划拨决定书或土地出让合同中需约定如下内容：

不得改变规划确定的土地用途，若改变用途将土地用于住宅、商业等房地产开发的，县国土资源局应依法收回国有建设用地使用权；

划拨的国有建设用地使用权原则上不得转让、互换、抵押，不得改变用途。经县政府依法同意办理抵押的，抵押金额不得超过合同地价及地上建筑物残值之和；

项目单位开工后因自身原因停止项目建设满一年的，对已出让或划拨土地中未开发建设的部分，县国土资源局有权收回并按照国家出让合同或划拨决定书价款给予补偿；对已出让或划拨土地中已开发建设的部分，县国土资源局有权收回并按照国家出让合同或划拨决定书价款给予补偿，地上建筑物、构筑物按成本给予适当补偿；

项目运营后因自身原因停产停业满一年的，县国土资源局有

权解除土地出让合同，收回建设用地使用权，并按照土地出让剩余年限给予相应补偿，地上建筑物、构筑物依法补偿；

商业及文旅项目开发建设完成并投入运营后，项目单位方可申请房地产销售。商业及文旅项目未开发建设完成或未投入运营的，不得申请办理房地产销售，不得办理分割登记；

项目单位未按照土地出让合同或投资合同的约定履行项目建设的，依法承担相应违约责任；

对文旅产业项目中不征收不转用（租赁）的土地，项目单位自项目运营后，每年按土地年总租金 8% 的标准给予村集体补助。对只征收不转用的土地，项目单位自项目运营后，每年按征地总价款 0.5% 的标准给予村集体补助。

本实施意见由县国土资源局负责解释，自公布之日起施行，有效期三年。绩办〔2017〕28 号文自动废止，若遇上级政策变动相应调整。