

开封市自然资源和规划局 开封市文化广电和旅游局 文件

汴自然资发〔2024〕48号

关于印发《开封市关于支持文化旅游产业用地的 若干措施》的通知

各县区自然资源主管部门、文化广电和旅游主管部门：

为贯彻落实市委市政府建设文化旅游强市的决策部署，深入实施文旅文创融合战略，有效保障文化旅游产业高质量发展用地，结合我市实际，制定了《开封市关于支持文化旅游产业用地的若干措施》，现印发给你们，请认真遵照执行。



2024年8月15日

开封市关于支持文化旅游产业用地的若干措施

为贯彻落实市委市政府建设文化旅游强市的决策部署，深入实施文旅文创融合战略，有效保障文化旅游产业高质量发展用地，结合我市实际，制定以下措施：

一、保障文化旅游产业发展空间

按照国土空间总体规划，积极保障文化旅游发展空间，通过详细规划支撑文化旅游项目用地需求。

对利用农村本地资源发展休闲观光旅游而必需的配套设施建设，在不占用永久基本农田和蓄滞洪区、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，可按照“建多少、转多少、供多少”的原则，在村庄建设边界外安排少量建设用地指标，进行“点状报批”和“点状供地”。

二、支持文化旅游项目用地

在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外的文化旅游基础设施项目（不包括以招拍挂形式取得土地的经营性配套设施）在纳入文化旅游发展规划或政府部门同意的建设计划情况下，可以按照单独选址项目开展用地预审和土地报批工作。对不符合《土地管理法》规定的公共利益情形的，可以只转用不征收。国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内建设旅游民宿无需办理用地预审。

对各县区政府提出的重大文化旅游项目，在选址选线时确实无法避让永久基本农田，由发改和文旅部门按照《关于梳理国家重大项目清单加大建设用地保障力度的通知》（发改投资〔2020〕688号）要求，纳入中央加大用地保障力度清单后，自然资源部门通过编制集约节约用地论证分析专章的方式，在对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划的可行性论证后，允许纳入用地预审受理范围。

经有关部门认定为“平急两用”的旅游民宿建设项目，可申请征收农民集体所有的土地，县级以上地方人民政府应按照《土地管理法》第四十七条规定，开展土地征收前期工作，报省人民政府批准。

三、分类保障用地计划

对纳入省级以上重大项目用地清单的单独选址类文化旅游项目，市资源规划局申请使用国家计划指标；对符合批次用地报批情形且纳入省重点项目名单的文化旅游项目，市资源规划局申请使用省级基础计划指标；对其他文化和旅游项目，优先安排市县“增存挂钩”核算计划指标。

四、统筹安排耕地占补平衡

文化旅游设施项目确实无法避让需占用耕地的，应按照“先补后占、占优补优、占水田补水田”的要求落实“占补平衡”，县域内无法保障的在市域内调剂，市域内无法调剂的可到省级交

易平台购买补充耕地指标，符合省重点项目条件的，可申请省级统筹指标。

五、合理利用生态修复用地

以林草湿修复为主的项目，在符合国土空间规划且不影响林草湿地生态功能的基础上，可利用不超过3%的修复面积，从事生态旅游产业开发。生态保护修复主体可在经营范围内进行基础设施建设，发展森林旅游、森林康养等环境友好型林下经济产业，属于永久性景观用地、附属设施用地的，要严格落实“三区三线”管控要求，按建设用地进行管理，依法办理农用地转用手续，符合征收情形且确需征收土地的，要依法办理土地征收手续。

六、符合相关条件的用地可不办理转用征收手续

依托本地资源建设的旅游配套设施用地，在不涉及耕地及永久基本农田、不占用公益林、不破坏生态环境、不影响地质安全、不建设永久设施的前提下，依据下列规定使用的农用地或未利用地，可按原地类认定和管理，不再办理转用和征收（收回）手续。

1. 旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的。

2. 经市县文化旅游部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施（超出特定旅游季节后，要督促恢复原状）。

3. 对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，

不改变土地用途、不固化地面的。

4. 采用离地高架方式建设的旅游民宿、亭台楼阁（单体占地面积不超过150平方米，总用地面积不超过20亩）、栈道、骑行道、公共标识、导览标识等设施。

5. 零星分散面积不超过200平方米的公共厕所、停车场等乡村旅游产业项目配套的基础设施和公共服务设施用地。

七、用好过渡期支持政策

在不改变用地主体、规划条件、符合安全使用的前提下，利用旧厂房、仓库等开办旅游民宿及提供符合全域旅游发展需要旅游休闲服务的，可执行“在五年内继续按原用途和土地权利类型使用土地”的过渡期政策。

八、依法依规使用集体建设用地

符合下列情形的文化旅游项目，可以使用集体建设用地：

1. 支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐，其他个人或组织等可通过租赁产权明晰的闲置宅基地房屋、合作经营等方式经营民宿。

2. 在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，支持农村集体经济组织以自营、出租、入股、联营等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准

改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验活动场所，并办理乡村建设规划许可和用地批准手续。

对整理、修缮原有建（构）筑物，用于旅游民宿的，在符合村庄规划关于建筑风貌管控要求、不增加建筑面积、不改变房屋主体结构的前提下，免于办理乡村建设规划许可。

3. 农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办、或者以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设。

4. 选址在城镇开发边界外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，按照规划要求依法使用集体建设用地。

5. 支持兰考县（农村集体经营性建设用地入市试点地区）利用入市试点政策，对已依法登记的集体经营性建设用地，可按出让、出租等有偿使用方式入市，用于支持文化旅游项目建设。

九、灵活供应文化旅游用地

文化事业单位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》但符合现行规划的，应当依法实行有偿使用。

乡村文化旅游项目区为多个地块的，可结合实际需要整体规划建设，合理确定不同地块的面积、用途，按建设地块搭配或组合为一个供地整体统一供应。

文化旅游项目用地可实行弹性年期、长期租赁、先租后让、

租让结合等方式供应，降低用地成本。

对文化服务设施、电影院（影厅）、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施，在新供其他建设项目用地时，将其建设要求纳入供地条件。

十、实施差异化规划管控支持文旅项目建设

为保护古城空间格局、历史风貌，支持古城文旅产业发展，对不同空间对象建立差异化的规划管理模式，对重要历史地段，加强城市设计引导，可通过“带方案”出让的方式，落实保护要求，支持文旅项目实施落地。可在保障安全的前提下，城市更新类文旅项目方案中的建筑密度、建筑间距退让、日照等可以按照不低于现状水平控制，保持历史街巷肌理及整体风貌的原真性。

十一、支持文化产业项目弹性管控开发

为适应新时期城市发展由增量扩张向存量优化模式转变，结合城市更新政策，支持文旅产业多元化发展，加强对具有价值的现状建筑的活化利用。同时在规划编制过程中，灵活控制文化旅游项目用地开发，鼓励用地性质混合、兼容，对地块开发提出弹性管控措施。

十二、优化文化旅游项目规划用地服务

对文化旅游项目实行“多审合一、多证合一、多测合一”，在用地预审与规划选址阶段，建设单位一次申请，自然资源部门一次受理，一次审查，核发《建设项目用地预审与选址意见书》

；建设用地规划许可证和土地出让合同同步办理，建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，经项目批准备案后即可申领建设用地规划许可证；对文化旅游做好“交地即交证”等工作，国有建设用地使用权首次登记采取“一小时一件事一次办”服务模式，做到“即申即办”。