

重庆市人民政府办公厅 关于印发重庆市避暑休闲地产规划 (2014—2020年)的通知

各区县(自治县)人民政府,市政府各部门,有关单位:

《重庆市避暑休闲地产规划(2014—2020年)》已经市政府第83次常务会议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

重庆市人民政府办公厅

2015年4月13日

(此件公开发布)

重庆市避暑休闲地产规划 (2014—2020年)

为满足市民避暑休闲需求,引导避暑休闲地产合理开发和有序发展,形成规模适度、供需平衡、配套完备、管理规范、生态环保的避暑休闲地产产业体系,依据国家和我市有关法律法规及有关规划,特编制本规划。

一、总体要求

(一)指导思想。

充分发挥我市山区面积大、避暑休闲资源丰富的优势,以人口资源环境相均衡、经济社会生态效益相统一的生态文明理念为引领,坚持“统一规划、市场引导、分期实施、保护生态、注重品质”的开发原则,确保避暑休闲地产产业健康有序发展。

(二)规划原则。

1. 特色资源、特色产业。依托全市特别是渝东北片区、渝东南片区和渝西片区中海拔较高(主要在800—1500米)、夏季气温适宜(20—25℃)、森林资源丰富的特色资源,因地制宜发展高品质的避暑休闲地产。

2. 统一规划、合理布局。依托场镇、旅游景区等基础设施和公共服务配套完善的区域,科学选址,适度规模,集中打造。

3. 市场导向、分期实施。充分发挥市场引导作用,合理确定开发规模和开发时序,以市场需求为导向,以完善基础设施为前提,成熟一批,实施一批,实现避暑休闲地产市场稳步有序发展。

4. 规划衔接、协调推进。以土地利用总体规划、城乡总体规划为依据,与旅游、林业、环保、交通、水利、电力等专项规划相衔接,市级部门和区县(自治县)通力合作,协调推进,确保规划目标实现。

(三)规划范围和期限。

1. 规划范围。在重庆市行政区域范围内,按照气温、海拔等自然条件综合确定的适宜避暑区域(主要分布在海拔800—1500米区域),涉及万州区、黔江区、涪陵区、巴南区、江津区、南川区、綦江区、梁平县、城口县、丰都县、垫江县、武隆县、忠县、开县、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县、石柱县、酉阳县、彭水县、万盛经开区等22个区县(自治县、开发区)。

2. 规划期限。基期年:2013年;规划期:2014—2020年,展望至2030年。

专栏1 避暑休闲地产概念及特点

避暑休闲地产概念:重庆夏季气候炎热的背景下,在一定海拔(主要在800—1500

米)、夏季气候适宜、居住环境舒适的地区,依托现有场镇或旅游景区开发的具有避暑休闲居住功能的商品住宅。

避暑休闲地产特点:1. 主要分布在海拔800—1500米、夏季气温在20—25℃的区域;2. 居住使用主要集中在夏季;3. 规划选址主要依托城镇或旅游景区;4. 规划建设标准有别于城市居住区。

二、发展现状及机遇和挑战

(一)发展现状及特点。

截至2013年年底,全市已开发建设避暑休闲地产项目108个,用地994公顷,综合容积率1.17,总建筑面积1161万平方米21.3万套,住宅面积占92%,配套设施面积占8%,住宅户均面积约50平方米。其中:已竣工项目55个,用地189公顷,建筑面积234万平方米4.3万套;在建项目53个,用地805公顷,建筑面积927万平方米17万套。

上述开发项目中,累计已销售12.2万套,未销售9.1万套。2013年,销售价格在4500—8000元/平方米,建面均价约5600元/平方米。

表2—1 重庆市避暑休闲地产发展现状统计表

功能区	地 区	已开发项目数 (个)			已开发项目建筑面积 (万平方米)			已开发项目用地面积 (公顷)		
		其中: 已竣工	其中: 施工	其中: 已竣工	其中: 施工	其中: 已竣工	其中: 施工	其中: 已竣工	其中: 施工	其中: 施工
渝西 片区	涪陵	1	—	1	170	—	170	114	—	114
	江津	7	2	5	30	14	16	32	12	20
	南川	14	12	2	43	15	28	43	13	30
	綦江	32	19	13	116	16	100	149	7	142
	万盛	15	9	6	268	60	208	232	44	188
	小计	69	42	27	627	105	522	570	76	494
渝东北片区	万州	4	1	3	30	9	21	28	13	15
	丰都	2	—	2	130	—	130	115	—	115
	云阳	1	—	1	14	—	14	14	—	14
	巫山	4	2	2	67	1	66	51	1	50
	小计	11	3	8	241	10	231	208	14	194
	武隆	15	5	10	205	88	117	152	73	79
渝东南片区	石柱	11	4	7	75	27	48	55	22	33
	彭水	2	1	1	13	4	9	9	4	5
	小计	28	10	18	293	119	174	216	99	117
合 计		108	55	53	1161	234	927	994	189	805

- 1. 住宅户均面积50平方米左右,主力户型为单间配套和一室一厅的小户型。
- 2. 消费群体以主城区居民为主,占70%以上。
- 3. 主要集中分布在海拔800—1500米的区域,居住使用时期主要集中在夏季。

(二)存在的问题。

- 1. 规划滞后,存在无序、过度开发问题。由于相关规划滞后,部分区域开发建设缺乏统筹规划,存在无序开发和过度开发的问题。
- 2. 发展不均衡,存在分布过度集中问题。我市已开发的避暑休闲地产主要集中在武隆仙女山、石柱黄水和万盛黑

山谷三地，三地已竣工项目约占全市75%，发展不均衡。

3. 配套不足，存在居住品质有待提高问题。部分已开发区域的交通、供水、污水垃圾处理等基础配套以及医疗卫生等公共服务配套不足，居住品质有待提高。

（三）发展机遇。

1. 丰富的避暑休闲资源，提供了发展空间。经过避暑气候资源综合评价，全市具备避暑气候资源的区域面积约为2.7万平方千米，主要分布在大娄山、大巴山、武陵山等山脉，涉及22个区县（自治县、经济开发区），为避暑休闲地产的发展提供了充足空间。

2. 居民消费升级，提供了广阔的市场前景。2013年全市人均GDP已达6910美元，服务和享受型消费比重不断提高，居民住房需求已逐步由单一居住型向品质型、功能型需求转变，加之重庆酷暑持续时间长，避暑休闲已成为居民夏季主要休闲方式，同时人口老龄化对避暑休闲地产的潜在需求较大。根据抽样调查，全市中高收入城镇家庭中约有10%的家庭有购买避暑休闲地产业愿，为避暑休闲地产的发展提供了广阔的市场前景。

3. 交通基础设施的不断完善，提供了发展基础。2013年年底，全市私人汽车保有量148万辆，并以每年约27%的速度增加。到2020年全市铁路运营里程将达2300公里，区县（自治县）铁路覆盖率达80%。交通基础设施的逐渐完善、全市私家车拥有量的持续增加为避暑休闲地产的发展提供了基础。

（四）面临的挑战。

1. 资源分布不集中，配套建设难度大。全市可利用避暑休闲资源空间分布分散，整合开发以及基础设施和公共服务设施配套配建成本高，难度较大。

2. 消费需求具有不稳定性，市场波动大。避暑休闲地产需求市场易受宏观经济形势、房地产调控政策等影响，具有不稳定性，市场波动相对较大。

3. 开发区域生态相对脆弱，生态环境保护任务重。全市避暑休闲资源近90%分布在渝东北片区和渝东南片区，该区域是国家重点生态功能区，生态相对脆弱，开发建设过程中生态环境保护任务相对较重。

三、发展目标及布局

（一）发展目标。

1. 开发建设规模。至规划期末，全市规划累计建设避暑休闲地产78.3万套、总建筑面积4161万平方米。规划期内重点发展20个片区，规划新增避暑休闲地产57万套、总建筑面积3000万平方米（住宅2850万平方米，配套设施150万平方米），其中优先集中成片打造片区新增开发建筑面积2080万平方米。

2. 建设用地规模。至规划期末，全市避暑休闲地产累计使用建设用地4744公顷。规划期内重点发展20个片区，规划新增用地规模3750公顷，其中优先集中成片打造片区新增用地规模2600公顷。

3. 开发建设品质。新建项目容积率不大于1.2，建筑密度25%—35%，建筑限高20米，居住区配套设施建筑面积比例5%左右。绿色建筑建设面积比例达50%以上，成品住宅率达50%以上，物业管理覆盖率达100%。

表3—1 重庆市避暑休闲地产发展目标表

指标分类	序号	指标名称	单位	2013年末	2014—2020年	规划期末	指标属性
建设规模	1	规划建设套数	万套	21.3	【57】	78.3	预期性
	2	规划建设规模	万平方米	1161	【3000】	4161	预期性
	3	住宅规划建设规模	万平方米	1068	【2850】	3918	预期性
	4	规划配套设施规模	万平方米	93	【150】	243	预期性
	5	规划建设用地规模	公顷	994	【3750】	4744	预期性
开发建设品质	6	物业管理覆盖率	%	—	100	—	约束性
	7	成品住宅率	%	—	50	—	约束性
	8	绿色建筑面积比例	%	—	50	—	约束性
	9	居住区配套设施建筑面积比例	%	8	5	—	预期性

- 备注：1. 【】为规划期内新增加值
2. 规划建设规模由住宅规划建设规模和规划配套设施规模组成
- （二）资源分布。

1. 避暑气候资源区域。经过避暑气候资源综合调查评价，全市具备避暑气候资源的区域面积约2.7万平方千米，主要分布在大娄山、大巴山、武陵山等山脉，涉及22个区县（自治县、经济开发区）。其中主城区面积和渝西片区面积共0.3万平方千米、占12%，渝东北片区面积1.4万平方千米、占51%，渝东南片区面积1万平方千米、占37%。

专栏2 避暑气候资源区域选择说明

重庆地处四川盆地东南缘，北部、东部和南部分别位于大巴山、武陵山、大娄山等山脉，西北部和中部以丘陵、低山为主，立体气候显著，适宜避暑资源丰富。借鉴中国避暑旅游城市综合评价体系、避暑气候资源指数和加拿大米茨科夫斯基旅游气候指数，结合重庆市地形地貌、气候资源等特征，综合平均海拔、夏季平均气温、夏季相对湿度、夏季平均风速、年总日照时数、年降水量等6个避暑休闲资源选择评价指标进行评价，全市具备避暑气候资源的区域面积为2.7万平方千米。

2. 适宜开发建设区域。在全市避暑资源区域中，扣除坡度25%以上不宜规模开发建设区域、地质灾害高发区、基本农田保护区、禁止开发区（自然保护区、世界自然遗产、国家及市级风景名胜、国家及市级森林公园、国家湿地公园、国家地质公园、重要水源地、历史文化名城核心区、重要水源水库及其保护区等核心区域），结合区县（自治县）产业发展规划和土地资源条件，全市适宜避暑休闲地产开发的可建设用地面积99平方千米，共46个片区，主要分布在渝南大娄山、渝东北大巴山、渝东南武陵山三大区域。其中渝南大娄山避暑开发区域可建设用地面积44平方千米、占44%，渝东北大巴山避暑开发区域可建设用地面积36平方千米、占37%，渝东南武陵山避暑开发区域可建设用地面积19平方千米、占19%。

表3—2 重庆市避暑休闲地产可建设片区（46个）一览表

开发区域	片区名称	依托场镇	涉及区县
渝南大娄山避暑开发区域 （占总可建设 用地面积的 44%）	马武片区	马武镇	涪陵区
	黑山片区	黑山镇、丛林镇、石林镇、青年镇、关坝镇	万盛经开区
	古剑山片区	古南街道	
	丁山湖片区	郭扶镇、丁山镇	綦江区
	天台山片区	横山镇、三角镇	
	四面山片区	四屏镇、四面山镇、柏林镇	
	大圆洞片区	永兴镇	江津区
	滚子坪片区	塘河镇	
	骆来山片区	西湖镇	
	金佛山片区	大有镇、山王坪镇、三泉镇	
渝南大娄山避暑开发区域 （占总可建设 用地面积的 44%）	木凉一福寿片区	木凉乡、福寿乡	南川区
	黎香湖片区	黎香湖镇	
	圣灯一双寨山片区	跳石镇、石滩镇	巴南区
	铁峰山片区	高梁镇、长沙镇、南门镇、竹溪镇	万州区，开县
	罗田片区	罗田镇	万州区
渝东北大巴山避暑开发区域 （占总可建设 用地面积的 37%）	方斗山（万州）片区	茨竹乡	
		恒合土家族乡	

渝东南武陵山避暑开发区域 (占总可建设用地面积的19%)	七曜山（恒合）片区		
	巫峡片区	曲尺乡、建平乡、巫峡镇	巫山县
	梨子坪片区	骡坪镇	
	亢谷片区	东安乡	
	大巴山片区	明中乡	城口县
	九重山片区	双河乡	
	青云寨片区	葛城街道	
	冷玉山片区	武平镇、太平坝乡、都督乡	丰都县
	方斗山（丰都）片区	高家镇、江池镇	
	红池坝片区	文峰镇	
	上磺片区	古路镇、上磺镇	巫溪县
	通城片区	通城镇	
	南山片区	竹溪镇、临江镇	
	龙缸片区	清水土家族乡	云阳县
	百里竹海片区	竹山镇	梁平县
	天坑地缝片区	兴隆镇	奉节县
	天鹅湖片区	白帝镇	奉节县
	方斗山片区	石子乡	忠县
	天池片区	新生镇、善广乡	
	明月山片区	太平镇	
	万寿山片区	三河镇	石柱县
	冷水片区	冷水镇、枫木乡、悦崧镇、鱼池镇、黄水镇	
	仙女山片区	仙女山镇、南天湖镇、武陵山乡	
	摩围山片区	润溪乡、靛水街道	彭水县
	城市峡谷峡江片区	城东街道、舟白街道、正阳街道、城南街道	黔江区
	小南海片区	小南海镇	
	八面山片区	城东街道	
	桃花源片区	桃花源镇	酉阳县
	大板营片区	木叶乡	
	阿蓬江片区	双泉乡、苍岭镇	

专栏3 适宜避暑休闲资源相对集中，形成产业布局集聚格局的说明

依据山地资源的同源性原则，全市适宜避暑休闲46个片区主要集中在渝南大娄山、渝东北大巴山和渝东南武陵山三大区域，各区域内具有自然地理特征相近、经济发展水平相当、主要市场需求相同的特点，形成了我市避暑休闲地产集聚三大区域的布局格局。避暑休闲资源的集中和连片，有利于统筹各区域内资源配置和联动开

发，有利于区域中自然地理、人文历史和产业发展的有机融合，有利于基础配套和设施共享，有利于降低投入，有利于发挥区域间各自优势、面向不同市场差异化发展。

（三）发展布局及时序。

按照“突出重点、集中打造，有序推进、绿色发展”的规划思路，在规划期内形成“围绕三大避暑资源富集区、重点开发20个片区、优先集中成片打造8个片区”的全市避暑休闲地产梯度发展格局。为统筹资源配置和形成产业集聚规模，在三大适宜开发区域的46个片区中，确定20个片区作为重点发展片区（见表3—3）。在20个重点发展片区中，将距离主城主体市场和万州等区域性中心城市次级市场较近、市场需求量较大、具有较好开发基础、环境容量大的8个片区（见表3—3），作为优先集中成片打造片区，达到2080万平方米开发量，占规划新增总规模的69%。其余12个重点发展片区根据市场需求情况，在基础配套设施得到逐步完善的前提下，进行适时规划开发。

其他适宜避暑休闲地产开发建设的26个片区作为2020年后远期开发片区（见表3—4）。

专栏4 优先集中成片打造8个片区，推进产业梯度发展的说明

按照产业布局的发展极理论，通过8个优先集中成片打造片区的发展，培育各区域内产业发展增长点，发挥其示范效应，辐射带动区域内其他开发条件较好片区开发的有序推进，这样既能形成一定的开发规模，整体规划建设基础设施和公共配套设施，降低建设成本，又能避免一哄而上、无序发展，形成布局有重点、发展有时序、产业有规模、开发有管控、效益有保障的避暑休闲地产绿色发展格局。

表3—3 重庆市避暑休闲地产规划重点发展片区
及优先集中成片打造片区表

片区名称	依托乡镇	涉及区县	规划规模		时序安排
			新增建设规模 （万平方米）	新增用地规模 （公顷）	
黑山片区	黑山镇、丛林镇、石林镇、青年镇、关坝镇	万盛经开区	240	300	近期优先集中成片打造
古剑山片区	古南街道	綦江区	240	300	
四面山片区	四屏镇、四面山镇、柏林镇	江津区	280	350	
金佛山片区	大有镇、山王坪镇、三泉镇	南川区	260	325	
铁峰山片区	高粱镇、长沙镇、南门镇、竹溪镇	万州区（180万平方米，225公顷）、开县（80万平方米，100公顷）	260	325	
罗田片区	罗田镇	万州区	100	125	
冷水片区	冷水镇、枫木乡、悦崂镇、鱼池镇、黄水镇	石柱县	300	375	
仙女山片区			400	500	

	仙女山镇、南天湖镇、武陵山乡	武隆（80万平方米，100公顷）、丰都（160万平方米，200公顷）、涪陵（160万平方米，200公顷）			
小 计			2080	2600	
圣灯一双寨山片区	跳石镇、石滩镇	巴南区	100	125	根据开发条件和市场需求适时安排开发
巫峡片区	曲尺乡、建平乡、巫峡镇	巫山县	80	100	
青云寨片区	葛城街道	城口县	80	100	
红池坝片区	文峰镇	巫溪县	60	75	
龙缸片区	清水土家族乡	云阳县	60	75	
百里竹海片区	竹山镇	梁平县	50	63	
天坑地缝片区	兴隆镇	奉节县	80	100	根据开发条件和市场需求适时安排开发
方斗山片区	石子乡	忠县	60	75	
明月山片区	太平镇	垫江县	50	63	
摩围山片区	润溪乡、靛水街道	彭水县	160	200	
城市峡谷峡江片区	城东街道、舟白街道、正阳街道、城南街道	黔江区	80	100	
桃花源片区	桃花源镇	酉阳县	60	75	
小 计			920	1150	
合 计			3000	3750	

表3—4 重庆市避暑休闲地产规划远期开发片区表

片区名称	依托乡镇	涉及区县	备 注
马武片区	马武镇	涪陵区	
大圆洞片区	永兴镇		
滚子坪片区	塘河镇	江津区	
骆来山片区	西湖镇		
木凉—福寿片区	木凉乡、福寿乡	南川区	开发规模未定
黎香湖片区	黎香湖镇		
丁山湖片区	郭扶镇、丁山镇	綦江区	
天台山片区	横山镇、三角镇		
方斗山（万州）片区	茨竹乡	万州区	
七曜山（恒合）片区	恒合土家族乡		
亢谷片区	东安乡	城口县	开发规模未定
大巴山片区	明中乡		

九重山片区	双河乡	
冷玉山片区	武平镇、太平坝乡、都督乡	丰都县
方斗山（丰都）片区	高家镇、江池镇	
天池片区	新生镇、善广乡	忠 县
南山片区	竹溪镇、临江镇	开 县
天鹅湖片区	白帝镇	奉节县
梨子坪片区	骡坪镇	巫山县
上磺片区	古路镇、上磺镇	
通城片区	通城镇	巫溪县
小南海片区	小南海镇	
八面山片区	城东街道	黔江区
万寿山片区	三河镇	石柱县
大板营片区	木叶乡	
阿蓬江片区	双泉乡、苍岭镇	酉阳县

专栏5 避暑休闲需求市场集中分布在主城和区域中心城市两级市场的说明

全市夏季高温酷暑区域集中分布在包括主城在内的长江沿线河谷地带，形成了以主城区为中心的大都市区主体市场，以万州区、涪陵区等区域中心城市和部分区县（自治县）为主的次级市场，两级市场对避暑休闲地产的需求品质、消费方式等都存在一定差异。

（四）集中成片打造区域。

1. 渝南大娄山避暑开发区域。集中成片打造四面山、古剑山、黑山、金佛山等片区，依托四面山、黑山、金佛山等优质避暑资源，发挥靠近主城主体需求市场的交通区位优势，借助黑山谷、古剑山等已开发的避暑休闲地产市场认可度和影响力，形成具有一定规模的避暑休闲地产集聚区域，带动渝南大娄山区域避暑休闲地产发展，新增建设规模1020万平方米，新增用地规模1275公顷。

表3—5 渝南大娄山避暑开发区域优先集中成片打造片区

片区名称	依托乡镇	资源及配套概况	发 展 指 引	建设规模 （万平方米）	用地规模 （公顷）	涉及区县	主要客源市场
四面山片区	四屏镇、四面山镇、柏林镇	海拔：1050米；夏季平均气温：24℃；交通条件：江习高速（在建）、省道312，目前距主城2.5小时车程（江习高速建成后距主城1.5小时车程）、距江津1小	依托四面山资源优势和区位优势，借助区域交通格局升级，整合周边避暑休闲资源，重点依托四屏镇、柏林镇，借助避暑休闲地产开发，将现有场镇提升、扩容、美化等形成生态宜居小镇，向周边区域发挥辐射带动作用，最终	280	350	江津区	重庆主城区及渝西片区

		时车程；紧邻四面山4A级景区。	将四面山片区打造为形象鲜明、比较优势明显、基础设施完备、配套服务齐全和生态环境优良的休闲避暑区。			
		海拔：1063米；夏季平均气温：24℃；交通条件：G65包茂高速、G69银百高速（在建），省道104、省道412、省道413，距主城区1.5小时车程、距南川0.5小时车程；紧邻世界自然遗产金佛山5A级景区。	依托金佛山优越的生态环境和山地消夏避暑资源，发挥良好的资源禀赋、便捷的交通区位、庞大的主城客源市场的优势，利用交通路网围绕金佛山进行重点打造，严控开发密度，提高现有项目的宜居性，确保项目品质和生态环境保护，形成规模示范效益，带动区域经济社会全面协调发展。	260	325	南川区
		海拔：905米；夏季平均气温：25℃；交通条件：渝黔新线铁路、G75兰海高速、国道210、省道303、省道312，距主城区1小时车程、距綦江0.5小时车程；紧邻古剑山4A级景区、国家地质公园。	发挥綦江古剑山资源禀赋、便捷的交通区位、重庆主城和綦江自身两个需求市场的优势，在依托生态环境和山地休闲避暑资源优势的基础上，充分利用当地佛教文化、艺术文化和山地湖泊资源等独特优势资源，将古剑山片区打造为特色鲜明的避暑休闲区。	240	300	綦江区
		海拔：1158米；夏季平均气温：23℃；交通条件：G75兰海高速、綦万高速、省道414，距主城区1.5小时车程、距万盛0.5小时车程；紧邻黑山谷5A级景区。	依托黑山谷资源优势和临近主城消费市场的区位条件，通过优化内部交通联系、完善配套设施、提升水源供应能力等措施，借助黑山谷已开发避暑休闲地产品牌影响力，严格控制新开发地产容积率、密度、高度等，提升品质，带动片区避暑休闲地产发展。	240	300	重庆主城区及渝西片区

2. 渝东北大巴山避暑开发区域。集中成片打造铁峰山片区、罗田片区，依托于铁峰山、七曜山等良好的避暑资源，主要针对万州区及周边地区消费市场进行避暑休闲地产开发，同时通过发挥沪蓉高速、沪渝高速、沿江高速、渝利高铁等集聚和串联作用，承接主城部分市场需求，带动渝东北避暑休闲地产开发，新增建设规模360万平方米，新增用地规模450公顷。

表3—6 渝东北大巴山避暑开发区域优先集中成片打造片区

片区名称	依托乡镇	资源及配套概况	发展指引	建设规模（万平方米）	用地规模（公顷）	涉及区县	主要客源市场
铁峰山片区	高粱镇、竹溪镇、南门口镇、长沙镇	海拔：1048米；夏季平均气温：24℃；交通条件：渝万铁路（在建）、G42沪蓉高速、国道318，距主城3小时车程、距万州0.5小时车程；紧邻铁峰山国家森林公园。	依托铁峰山国家森林公园等优质避暑资源，整合周边南山森林公园、大龙孔森林公园等避暑休闲资源，重点依托高粱镇、长沙镇、南门口镇、竹溪镇等乡镇，逐步完善片区内部交通设施，加强内外联系，集中力量打造独具特色的避暑休闲地产区，满足万州区、开县、云阳县等巨大的避暑休闲居住消费市场。	260	325	万州区（180万平方米，225公顷）、开县（80万平方米，100公顷）	万州区及万州周边地区、渝东北其他区县以及部分主城市场
	罗田镇	海拔：1127米；夏季平均气温：23℃；交通条件：渝万铁路（在建），G42沪蓉高速、国道318，距主城4.5小时车程、距万州1小时车程；紧邻场镇。	依托七曜山优质避暑资源，发挥开发条件成熟和交通便利的优势，重点依托罗田镇，加大基础设施投入，逐步发展避暑休闲地产，满足万州区及周边需求市场，同时随着渝万高铁的建成，承接部分主城避暑休闲消费市场。	100	125	万州区	
小计				360	450		

3. 渝东南武陵山避暑开发区域。集中成片打造冷水和仙女山片区，依托于黄水国家森林公园、仙女山国家5A级景区和已开发的避暑休闲地产开发基础以及市场影响力，通过发挥包茂高速、渝怀铁路等高速公路和铁路的集聚和串联作用，与渝南大娄山避暑开发区域避暑休闲地产开发相互呼应，可较好承接主城消费需求，新增建设规模700万平方米，新增用地规模875公顷。

表3—7 渝东南武陵山避暑发展区域优先集中成片打造片区

片区名称	依托乡镇	资源及配套概况	发展指引	建设规模 (万平方米)	用地规模 (公顷)	涉及区县	主要客源市场
冷水片区	冷水镇、枫木乡、悦崃镇、鱼池镇、黄水镇	海拔：1438米；夏季平均气温：21℃；交通条件：渝利铁路，G50高速沪渝高速，距主城2.5小时车程、距黔江1小时车程；距石柱县城0.7小时车程。	借力黄水避暑休闲聚集带动效应，利用避暑休闲市场成熟、高速公路直达等优势条件，依托重庆医科大学附属黄水康复医院（在建）、冷水智能化养老实验基地等现有配套设施，打造老年人避暑休闲的地产项目。同时，将土家文化、生态农业、乡村休闲等元素融入避暑休闲地产项目开发中。	300	375	石柱县	主城、万州区及渝东南其他区县（自治县）
	仙女山镇、南天湖镇、武陵山乡	平均海拔：1300米；夏季平均气温：22℃；交通条件：G65包茂高速、G50S沿江高速、渝利铁路，国道319、省道203、省道406；片区内有仙女山旅游度假区、澜天湖度假区、仙女山5A级景区、武陵山3A级景区等。	借势世界自然遗产和5A级旅游景区的品牌优势，整合周边武陵山、澜天湖度假区等优质避暑资源，加大仙女山镇、武陵山乡、南天湖镇等场镇生活服务设施和交通水利等基础设施建设，加快完成上下山交通环线建设，打造国内一流的山地型避暑休闲地产区。	400	500	武隆县（80万平方米，100公顷）、丰都县（160万平方米，200公顷）、涪陵区（160万平方米，200公顷）	
小计				700	875		

四、保障措施

（一）加强组织领导。

为确保规划的顺利实施，市政府有关部门要根据各自职责，制定避暑休闲地产项目用地指南和规划技术导则，建立土地出让备案制度，做好用地保障工作，指导区县（自治县）做好片区和项目规划，确保避暑休闲地产开发品质；指导区县（自治县）加强项目勘察设计的施工监管，确保避暑休闲地产项目建筑质量。有关区县（自治县）政府要加强避暑休闲地产市场调控和监管。

（二）强化规划引导。

有关区县（自治县）要充分发挥规划的引导和管控作用，依据本规划适时调整区县（自治县）土地利用总体规划和城乡总体规划，做好与有关规划的衔接，优化布局、突出重点，对市场需求大、开发条件具备的片区先期启动，防止无序开发。合理确定避暑休闲地产开发建设的容积率、建筑密度和建筑高度，使建筑设计形态、风貌与当地自然人文景观、民俗文化等元素融合，确保与当地生态景观相协调。

（三）完善基础设施配套。

充分落实西部大开发政策、国家级集中连片特殊困难地区扶贫支持政策及相关配套支持政策，整合财力物力，加快完善交通、水利、电力、污水垃圾处理等基础配套设施；依托场镇和景区建设，采用“固定+临时”的配套形式，设置临时停车场、流动医院、临时菜市场等临时设施，完善医疗卫生、社区服务、购物休闲等公共配套设施，满足市民避暑休闲生活需要，提升住宅品质和居住生活品质。

（四）切实保障建设用地。

分类保障避暑休闲地产项目开发和配套基础设施用地指标，避暑休闲地产开发项目用地使用城镇工矿用地指标；交通、水利、旅游等基础设施用地使用交通、水利及其他建设用地指标。分类保障避暑休闲地产用地空间，对有城镇建设用地区县的区县（自治县），在城镇工矿建设用地规模内适时调整建设用地布局；对城镇建设用地空间不足的区县（自治县），视开发建设情况适时安排城镇建设用地周转空间。有关区县（自治县）要结合土地利用总体规划中期评估和修改情况，按本规划确定的发展方向和发展时序，适当布局允许建设区和有条件建设区。

（五）严格保护生态环境。

避暑休闲地产发展，必须处理好开发建设与生态环境保护的关系。对世界自然遗产、自然保护区、国家及市级风景名胜、国家及市级森林公园、国家湿地公园、国家地质公园、重要水源地、重要水源水库及其保护区核心区域以及地质灾害高发区等禁止开发区，严禁避暑休闲地产开发建设。项目在立项前必须做好环境影响评价，项目选址、规划、设计、施工以及污水垃圾处理等环节要处理好开发与保护环境的关系。严格执行建筑节能强制性标准，倡导节能、节水、节材的环保型住房建设，建设一批绿色建筑示范项目。

（六）切实保护农民利益。

严格避暑休闲地产开发项目用地的审批管理，对项目的必要性、可行性、用地规模等，严格按照有关程序 and 标准进行审查，杜绝盲目征用土地。严格规范征地程序，充分保护农民利益，严禁借开发之名侵害农民和农村集体组织利益，在征地过程中采用留地安置、货币安置、住房安置、用地单位安置以及社会保险安置等多元化安置方式，最大程度的保障失地农民的长远生计和权益；在避暑休闲地产项目开发和日常运营过程中，以提供建筑、物管、清洁等岗位的方式充分吸纳当地农民就地就业，增加农民收入。

附件：1. 重庆市避暑休闲地产规划重点开发片区明细表

2. 重庆市避暑休闲地产规划远期开发片区明细表

附件1

重庆市避暑休闲地产规划重点开发片区明细表

开 发 区 域	片 区 名 称	依 托 场 镇	所在 区 县（自 治 县、 开 发 区） 2014年 夏季最 高温 （℃）	资源条件		区 位 交 通 条 件						水 源 条 件 （ 万 立 方 米 ）		用 地 条 件		规 划 规 模		涉 及 区 县（自 治 县、 开 发 区）
				平 均 海 拔 （ 米 ）	夏 季 平 均 气 温 （ ℃ ）	依 托 景 区	现 有	距 离 主 城 高 速 公 路 距 离 （ 千 米 ）	距 离 中 心 城 市 高 速 公 路 距 离 （ 千 米 ）	距 离 高 速 公 路 出 口 （ 千 米 ）	连 接 片 区 道 路 等 级	规 划 道 路	现 有 水 源	规 划 水 源	可 建 设 用 地 面 积 （ 公 顷 ）	新 增 建 设 规 模 （ 万 平 方 米 ）	新 增 用 地 规 模 （ 公 顷 ）	
渝 南 大 娄 山 避 暑 开	黑山片 区	黑山镇、 丛林镇、 石林镇、 青年镇、	40	1158	23	黑山谷5A 级景区	国高G75 兰海高速、 省高S0101 綦万高速、 省道S104、	75	——	6.8	省道 S104	万盛至綦 江赶水高 速	1098	10000	302	240	300	万盛经 开区

发 区 域	古剑山片区	关坝镇 古南街道	39	905	25	古剑山4A级景区、国家地质公园	省道S207 渝黔新线铁路、国高G75兰海高速、省高S0101江綦高速、国道G210、国道G353	41	——	15	县道	万盛至綦江赶水高速	387	——	346	240	300	綦江区
	四面山片区	四屏镇、四面山镇、柏林镇	39	1050	24	四面山4A级景区	省高S7江习高速（在建）、国道G212、国道G353、省道S307	55+54（江习高速）	——	3	省道S307	——	2932	——	911	280	350	江津区
渝南大娄山避暑开发区域	金佛山片区	大有镇、山王坪镇、三泉镇	37	1063	24	金佛山5A级景区	国高G65包茂高速、国高G69银百高速（在建）、国道G243、国道G353、省道103、省道206	65+15（南道高速）	——	8	省道S103	南川至两江新区高速	55	10000	329	260	325	南川区
	圣灯—双寨山片区	跳石镇、石滩镇	37	950	25	圣灯山3A级景区	国高G65包茂高速、国高G75兰海高速，省道S104	11	——	28	县道	——	791	1939	298	100	125	巴南区
	小计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	2186	1120	1400	
渝东北大巴山避暑开发区域	铁峰山片区	高梁镇、长沙镇、南门镇、竹溪镇	40	1048	24	铁峰山国家森林公园	渝万铁路（在建）、国高G42沪蓉高速、国高G69万开高速、国道G211、国道G318、国道G542、国道G243、省道202、省道206	258	——	5	国道G542	万州至开江高速（直连）	3842	——	495	260	325	万州区（180万平方米，225公顷）、开县（80万平方米，100公顷）
	罗田片区	罗田镇	40	1127	23	七曜山	渝万铁路（在建）、国	325	——	80	省道S408	——	450	——	160	100	125	万州区

渝东北大巴山避暑开发区域	巫峡片区	曲尺乡、建平乡、巫峡镇	41	950	23	巫山小三峡	高G42沪蓉高速、国高G5012万利高速（在建）、国道G318、国道G211、省道S408 郑万铁路、国高G42沪蓉高速、国道G348、省道S201	420	157	27	国道G348	省高S54两巫高速	118		103	80	100	巫山县
	青云寨片区	葛城街道	36	1335	22	大巴山、秋池、神田草原、大巴山	国道G211、国道G347、省道S301、省道S201	323+66	242（国道G211） 134+400（开城高速公路）	0	省道S301	国高G69银百高速	3933	160	169	80	100	城口县
	红池坝片区	文峰镇	40	1250	19	红池坝4A级景区	国高G6911巫溪—奉节高速、省道S201、省道S402	405	152	97	省道S201	国高G6911镇坪至巫溪至建始高速	11	740	149	60	75	巫溪县
渝东北大巴山避暑开发区域	龙缸片区	清水土家族乡	41	1541	21	云阳龙缸4A级景区	国高G42沪蓉高速、国高G5012万利高速（在建）、省道S202、省道S407	299	41（万云高速）	86	省道S202	——	187	115	152	60	75	云阳县
	百里竹海片区	竹山镇	38	849	25	百里竹海景区	渝万铁路（在建），国高G42沪蓉高速、国高G5515张家界—南充（在建）、国道G318、省道S410、省道S206	181	83	40	省道S410	——	1612	——	116	50	63	梁平县
	天坑地缝片区	兴隆镇	40	1536	21	天坑·地缝	郑万铁路、国高	368	104	72（44奉	国道G242	国高G6911	泉水	2400	154	80	100	奉节县

渝东北大巴山避暑开发区域	方斗山片区	石子乡	39	920	25	方斗山	国家级风景名胜分区	G42沪蓉高速、国道G242	78（在建忠万高速）	15	省道S204	巫溪至奉节至建始高速	2400	80	105	60	75	忠县	
	明月山片区	太平镇	39	829	25	明月山		国高G50沪渝高速、国高G69银百高速（在建）、省道S204、省道S102 渝万铁路（在建），国高G50沪渝高速、国高G42沪蓉高速、国道G243、国道G350	138	146	10	国道G243	垫丰武高速	1284	130	80	50	63	垫江县
	小计														1683	880	1100		
	冷水片区	冷水镇、枫木乡、悦崧镇、鱼池镇、黄水镇	38	1438	21	黄水国家森林公园		渝利铁路，国高G50沪渝高速	230	0		黔石高速	2936	110	384	300	375	石柱县	
渝东南武陵山避暑开发区域	仙女山片区	仙女山镇、南天湖镇、武陵山乡	39	1300	22	仙女山5A级景区，澜天湖度假区		国高G65包茂高速、国道319、省道203	130		20	省道203	省高S11垫丰武高速	1836	1890	1120	400	500	武隆县（80万平方米，100公顷）、丰都县（160万平方米，200公顷）、涪陵区（160万平方米，200公顷）
渝东南武陵山避暑开发区域	摩围山片区	润溪乡、靛水街道	39	1334	22	茂云山国家森林公园		国高G65包茂高速、国道G319、省道S418、省道S204	181	70	30	省道S418	省高S24彭西高速	158		238	160	200	彭水县
			36	925	25				244		10		684	760	133	80	100	黔江区	

渝东南武陵山避暑开发区域	城市峡谷峡江片区	城东街道、舟白街道、正阳街道、城南街道				城市中央生态公园	国高G65包茂高速、国高G5515张家界—南充（在建）、国道G319、国道G353、省道S203、省道S304					国道G319	国高G5515黔石高速						
	桃花源片区	桃花源镇	34	889	25	酉阳桃花源5A级景区	国高G65包茂高速、国道G319、省道S305、省道S422	327	83	2		国道G319	省高S24彭西高速	1417	——	258	60	75	酉阳县
	小计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	2133	1000	1250	
	合 计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	6002	3000	3750	

备注：1. 现状水库数据来源于市水利局，规划水库相关资料来源于水利部《西南五省市区水源工程建设规划》
2. 规划道路数据来源于市交委规划建设道路数据

附件2

重庆市避暑休闲地产规划远期开发片区明细表

片区名称	依托乡镇	资源条件					区位条件				依托景区	开发条件		涉及区县（自治县）
		平均海拔（m）	夏季平均气温（℃）	夏季相对湿度（%）	夏季平均风速（m/s）	年总日照数（h）	年降水量（mm）	距离主城区（h）	距离县城（h）	距离场镇（h）		铁路、高速公路、国道、省道	水源（库容量，万立方米）	
马武片区	马武镇	1031	24	80	1.2	1120	1050	2	0.6	0.3	——	国高G50S沿江高速、涪南高速、渝利铁路、国道320	王家湾水库（39）、锅圈凼水库（33）、刘家冲水库（24）、拖木湾水库（16）、冲口水库（14）、鱼鳅凼水库（11）	涪陵区
大圆洞片区	永兴镇	882	25	78	0.7	1290	1300	2.5	0.5	0.2	大圆洞国家森林公园	江习高速（在建）、省道107	两河水库（83）、下堰坪水库（46）、凡江河水库（41）、山垭田水库（32）、滩子口水库（26）、老房沟水库（21）、楼房沟水库（17）、新瓦房水库（17）、滩盘水库（15.5）、黄庄水库（15）、四方碑水库（13.1）、大沙湾水库（11）、河坝水库（11）、石缸嘴水库（10）	江津区
滚子坪片区	塘河镇	850	25	78	1.3	1200	1035	1.5	0.5	0.2	国家级AA风景名胜区	国高G93成渝环线高速	太平寨水库（110）、白岩水库（32）、魏家坪水库（21）、黄角丘水库（16）、倒流水水库（14）	江津区

骆来山片区	西湖镇	887	25	78	1.3	1300	1290	1.5	0.5	0.2	骆来山AA级景区	国高G93成渝环线高速，省道107	高峰水库（95）、黄金洞水库（92）、天台水库（85）、跃进水库（68）、长河堰水库（57）、梁家湾水库（27）、岩洞湾水库（13）、六合水库（11）、红卫水库（11）、瓦厂湾水库（10）	
木凉—福寿片区	木凉乡、福寿乡	860	25	80	1.0	1360	1150	1.5	0.5	0.3	大观国家级生态农业园	国高G65包茂高速	车仕沟水库（401）、白果湾水库（11）、响水凼水库（11）	
黎香湖片区	黎香湖镇	874	25	81	1.0	1325	1150	1.5	0.5	0.2	黎香湖3A级景区、大观国家级生态农业园	国高G65包茂高速、省道204	土溪水库—水库工程（1780）、水口庙水库（83）、新月台水库（41）、烧机围水库（22）	南川区
丁山湖片区	郭扶镇、丁山镇	979	24	77	1.3	1236	1105	2.0	1.0	0.3	丁山湖景区	渝黔新线铁路、国高G75兰海高速、国道210、省道303	丁山水库（352）、梅子桥水库（252）、新民水库（168）、马夹塘水库（118）、长沟水库（88）、茅坪水库（74）、茨竹岩水库（62）、黄沙水库（56）、皇帝湾水库（56）、大田水库（35）、上苦枣寺水库（33）、丁山二库（31）、桥坝河水库（31）、上中咀水库（26）、蔡家河坝水库（24）、简家河水库（21）、高高堰水库（19）、天生桥水库（12）、打足沟水库（12）、南木湾水库（10）、老房子水库（10）	綦江区
天台山片区	横山镇、三角镇	935	24	78	1.0	1090	1065	1.0	0.5	0.3	横山、天台山	国高G75兰海高速、綦万高速	鱼栏咀水库（2520）、马踏塘水库（180）、土地河水库（165）、三岔河水库（128）、唐家湾水库（46）、关门石水库（41）、双简水库（23）、龙兴桥水库（18）、堰坝塘水库（16）、莲花洞水库（16）、只口湾水库（15）、烂巴湾水库（15）、牛角凼水库（14）、鱼塘湾水库（14）	
方斗山（万州）片区	茨竹乡	1104	23	73	0.7	1150	1225	3.5	0.5	在场镇	方斗山镇	渝万铁路（在建）、国高G42沪蓉高速、国高G69银百高速（在建）、	小型水库	万州区

七曜山（恒合）片区	恒合土家族乡	1448	21	73	1.4	1290	1150	5.0	1.0	在场镇	七曜山	国道318、省道105 渝万铁路（在建）、国高G42沪蓉高速、国道318、国高G5012万广高速（在建） 城万快速通道、国高G69银百高速（在建）、省道301	关田坝水库（158）、凤仪水库（41）、箱子坪水库（24）、烂湾水库（20）、国心水库（13）、星火水库（11）	
亢谷片区	东安乡	1478	21	78	1.0	1086	1150	5.0	1.0	0.3	亢谷景区、耍坝地质公园	城万快速通道、国高G69银百高速（在建）、省道301	泉水	
大巴山片区	明中乡	1732	20	79	0.9	1312	1150	5.0	1.5	0.2	千年银杏、红池坝	城万快速通道、国高G69银百高速（在建）、省道301	泉水	城口县
九重山片区	双河乡	1433	22	78	0.7	1250	1070	3.5	1.0	在场镇	九重山国家森林公园、八台山地质公园	城万快速通道、国高G69银百高速（在建）、省道301	泉水	
冷玉山片区	武平镇、太平坝乡、都督乡	1260	23	77	0.8	1356	1200	3.0	1.5	0.3	武陵山景区	渝利铁路、国高G50S沿江高速、省道406	泉水	
方斗山（丰都）片区	高家镇、江池镇	1118	23	78	0.5	1200	1150	2.0	1.0	在场镇	方斗山林场	渝利铁路、国高G50S沿江高速	红光水库（高家镇） 蒋家沟水库（1183）、关田沟水库（126）、河田水库（47）、玉河池水库（41）、红光水库（高家镇）（15）、雷家沟水库（12）、石灰窑水库（高家镇）（10）	丰都县
天池片区	新生镇、善广乡	878	25	76	0.7	1225	1135	3.0	0.5	0.3	天池国家森林公园	国高G50沪渝高速	桂花水库（22）、油坊沟水库（10）	忠县
南山片区	竹溪镇、临江镇	1025	22	76	0.7	1186	1050	4.0	1.5	0.2	南山森林公园和南山养生旅游度假区	万开高速	青竹溪水库（109）、石碗溪水库（36）、鲤鱼塘水库（1024）	开县
天鹅湖片区	白帝镇	989	24	82	1.3	1143	1150	4.5	0.5	0.3	重庆奉节天鹅湖2A级景区	郑万铁路、国高G42沪蓉高速	茶盘水库（22）、梅家水库（20）、流泉沟水库（19）、瓦窑坪水库（12）	奉节县
梨子坪片区	骡坪镇	1894	19	71	1.3	1500	1200	5.0	0.5	0.2	巫山小三峡	郑万铁路、国高G42沪蓉高速、省道103	泉水	巫山县
上磺片区	古路镇、上磺镇	848	25	81	0.7	1600	1150	4.5	0.5	在场镇		国高G6911巫溪—奉节、省道201	望山水库（29）、金鱼水库（25）、寨沟水库（25）、白家水库（24）、张家湾水库（23）、旱龙沟水库（18） 古路沟水库（16）、龙坪水库（11）、石桥河水库（11）、严家水	巫溪县

2015年4月14日印发