

B

富民县自然资源局文件

富自然资源局建议复〔2019〕2号

富民县自然资源局 关于对县十六届人大三次会议第 123 号建议 的答复

鄢文尉：

您提出《关于加快推进宝石洞项目开发、散旦土地一级开发及轿子山专线征用弃土场土地开发利用的建议》，已交我们研究办理。经 2019 年 7 月 15 日与您面商同意，现答复如下：

一、建议中关于“加快推进宝石洞项目开发”的建议。

（一）项目概况及投资方向

云南山高公司于 2017 年底在散旦镇宝石洞景区完成了占地 87.95 亩的宝石洞高原水乡项目的建设，建成 152 栋别墅。目前该项目已经完成有关部门的验收，建设用地规划许可证、建设工

程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证齐全，已销售 48 栋别墅。但因项目规模小、配套少、没有引入相关产业配合发展等原因，致使项目没有发挥出应有的经济和社会效益，对当地的贡献较为有限。2017 年 6 月，昆明产业开发投资有限责任公司经市国资委批准同意，通过增资扩股的方式对云南山高公司实现控股，云南山高公司成为国有控股企业。昆明产投公司控股云南山高公司以来，一直要求积极探索如何提升项目影响力以及如何有力带动当地经济社会进步的方法和思路。为在原有基础上切实推动公司新项目尽快落地，云南山高公司调整了经营团队，并在省内外展开了广泛的学习和调研，拓宽了思路、明确了方向。围绕云南省全力打造世界一流的“健康生活目的地”及打造健身休闲产业链和产业体系的新要求，结合富民县建设“山水园林卫星城、昆明最美后花园”的战略定位，云南山高公司在省内外进行了广泛调研后，决定在原有项目基础上，扩大范围（东至宝石洞水库，西至宝石洞虹鳟鱼庄，北至关家营与散旦镇分界处，南至警犬训练基地，包括林地、山地、旱地、水浇地共计约 4000 亩），以高标准、新概念策划和建设新项目——散旦户外（潜水）探险运动文旅小镇。

（二）下步投资建设的主要内容

散旦户外（潜水）探险运动文旅小镇将聚焦中上阶层体育健身运动及亲子家庭户外运动的需求，以户外休闲运动为核心，打造集户外运动、野奢体验、溶洞探险、教育科普等功能于一体的高原户外运动休闲型小镇。具体项目主要内容如下：

1. 依托项目地宝石洞洞群独特的喀斯特溶洞等特色地貌类型，通过极限运动、科普研学、休闲体验等业态的导入，使传统洞穴升级为“溶洞综合体”，提升宝石洞附加值。选取吸引力较强的极限运动、光电科技、教育科普探险等业态，与传统洞穴地貌相融合，采取“一洞一品”开发模式，打造集运动休闲、科普研学、洞穴观光、主题餐饮等于一体的云南首家运动体验型“溶洞综合体”。

2. 利用宝石洞片区丰富的地下水资源，开展高原水上运动，尤其是高原深潜、冲浪等。

3. 利用现有的别墅区靠近洞口的部分，实行先卖后租模式，打造户外主题商业街，成为昆明户外产业的重要集聚地。

4. 充分利用小镇内及外部区域的山地地形及水资源，形成适宜于大众化的休闲型户外运动聚落，将提供丰富多彩的山地户外活动，同时搭配完善的户外主题型旅游休闲服务设施，构建户外探险运动服务产业链。

5. 利用水库的资源及区域内的森林植被资源，打造野奢的帐篷酒店，提供高端休闲氛围。

6. 为高净值人士提供亲近自然、回归乡野、服务周全的康养型居住产品。

散旦户外（潜水）探险运动文旅小镇将形成主题鲜明、多彩的特色体验型溶洞群、高原深潜基地为龙头的水玩聚落、满足高端休闲的野奢丛林、新奇刺激的巅峰户外基地和宜居的宝石山谷五个板块，成为运动特色鲜明、原乡风情突出、能使人身心放归

的沉浸式体验目的地。

（三）目前项目进展情况

一是通过公开招标选定策划机构，并于 2019 年年初启动散旦户外（潜水）探险运动文旅小镇的策划及概念性规划工作，待县规委会审议通过后立即启动宝石洞 4A 级风景区详细规划及设计工作。二是启动了宝石洞洞穴资源调查工作，为下一步洞穴开发提供详实的技术数据支持。三是启动了宝石洞溶洞群及其周围地区内的水文地质勘察、工程地质勘察、环境地质调查评价工作。四是启动了原高原水乡项目的美化工程，为实施去库存销售做好准备。

（四）下一步项目推进计划

1. 美化项目现场，启动现有别墅的去库存销售，实现资金回笼，为后续景区开发奠定基础；

2. 根据洞穴资源调查结果和水文、地质勘探数据，做好宝石洞溶洞开发的详规和设计，实质性展开景区建设工作，早日投入运营；

3. 积极向各级政府汇报和沟通，使项目开发与当地的发展规划充分融合，发挥良好的社会和经济效益；

4. 积极稳妥开展土地征用和租赁的有关事项；

5. 在广泛调研和充分论证的基础上，适时引进户外探险运动项目，引进专业运作团队，建设户外探险运动基地。

6. 以探险、运动、旅游和休闲聚焦市场关注度，适时推出康养型居住产品；

7. 与知名的中医院、心血管病专科医院合作，设立中医理疗中心、心血管病康复中心，提升小镇在康养方面的吸引力，提供在优美环境中康复的服务；

8. 建立绿色、特色农畜产品的品质控制体系和认证体系，创立品牌，通过电商平台拓展销售渠道，带动周边群众发展有机种植和养殖产业，促进城乡统筹发展；

9. 指导和帮助盘龙村、关家营及散旦镇的群众开展特色民宿、农家乐等服务，满足多元化的市场需求，带动当地群众的发展。

二、建议中关于“加快推进散旦土地一级开发”的建议

（一）项目概况

富民县散旦小镇建设土地开发项目位于富民县散旦镇散旦村民委员会。项目北临轿子雪山旅游专线，东临普东公路及龙泉河。项目规划用地面积约 220.7 亩，其中为规划保留的公共设施包括集贸市场、派出所、信用社、散旦小学，四块用地面积约 30.44 亩，剩下可出让的净建设用地 116.64 亩。根据《富民县散旦镇镇区控制性详细规划》散旦镇中心集镇片区路网建设共包含市政道路 5 条，道路全长约 1500 米；龙泉河沿岸消防道路 157 米；同步建设完善市政配套设施。

（二）推进情况

该项目原由昆明富达房地产经营有限公司实施一级开发。企业退出后，根据《富民县人民政府关于授予昆明市富民县城乡建设发展有限公司土地一级开发实施主体资格》批复，2016 年 1 月 19 日与昆明市富民县城乡建设发展有限公司签订了《土地一

级开发整理委托合同》。融资到位土地一级开发征地拆迁资金 5300 万元。实施主体已完成项目代理机构的招标，完成前期的可研报告、项目策划、地质初勘、控制性修详规划编制报审及现场施工围挡等工作。

根据 2017 年第二次储备委员会主任办公会决议，已通过项目区 7 个地块的供地方案审批，明确 7 个地块按现状交地，片区规划确定的基础配套设施由竞得单位（企业）自行建设。该项目经协商不在进行一级开，直接进入二级开发。

截至目前，根据三方签署土地收储协议，富民县城乡建设发展有限公司已拨付 5300 万用于项目征地拆迁报批费用。该片区由富民县征地拆迁办负责征地和拆迁工作，已征收土地约 220.7 亩。项目已报农地正转用指标 158.95 亩，已取得批复。

（三）项目推进计划

由于目前房地产市场情况的变化，富民县城乡建设发展有限公司拟调整项目实施方案，计划打造养老养生小镇开发，目前正在进行项目的策划和规划调整，待规划方案成熟之后重新提交县规委会讨论审议通过后实施。同时，我局计划在 7 月下旬召开一次招商引资项目用地推荐会，散旦集镇 116.64 亩收储土地已列为重点推荐地块，目前正在筹划和完善推荐的前期准备工作。

三、建议中关于“加快推进轿子山专线征用弃土场土地开发利用”的建议

轿子山旅游专线建设工程在散旦辖区共设计有两个弃土场，花箐弃土场用地面积 35 亩，管家营弃土场用地面积 68 亩。根据

散旦镇乡村振兴项目实施规划，花箐弃土场已由鸣丰鹅业科技开发有限公司流转发展农业产业。管家营弃土场土地征收时是由富民县城乡建设发展有限公司和散旦工业园区共同出资征收，目前双方已达成共识，确定由富民县城乡建设发展有限公司进行投资开发，该地块由于未进行农用地征转用报批，我局将根据项目成熟度积极组件报批，确保地块开发建设的用地保障。

感谢您对国土工作的关心和支持，希望今后继续提出宝贵的意见建议。

富民县自然资源局

2019年7月15日

（联系人：李元兵，联系电话：68816387）

抄送：县委（县政府）目督办，县人大人事代表委。

富民县自然资源局办公室

2019年7月15日印
