

# 咸宁市潜山片区文旅康养融合发展项目

## ( 温泉养心谷 ) 二期首开区地块

### 规划论证方案

咸宁市国土空间规划研究院

2026年01月

# 目录

CONTENTS



项目概况



论证依据



规划分析



论证方案



结论和建议

# 一、项目概况

## 1、项目背景

- 目前，咸宁温泉品牌以**中端及经济型温泉为主**，咸宁城区在营温泉项目主要有碧桂园凤凰温泉、温泉谷、三江森林温泉、楚天瑶池温泉等7个温泉，总接待量约63万人次。均为十余年前温泉产品，**尚停留在温泉旅游初级阶段，产品同质化严重，设施老旧，体验感差，档次偏低**。亟需建设具有国际水准、顶级服务、独特设计理念的**标杆性高端温泉度假综合体**。
- 温泉养心谷（二期）首开区地块位于咸宁市康养度假核心板块，系2013年第29批次及2015年第15批次建设用地，已由城发集团取得使用权。该项目是**市级重点文旅康养项目**，但因暂无单元详细规划，尚缺乏明确的上位规划依据。下一步需**通过规划论证，科学确定规划设计条件**，为项目推进提供法定支撑，明确开发建设标准。
- 为贯彻落实咸宁市市委市政府提出建设温泉旅游生态新城的发展战略要求，提升区域康养服务能级，推动文旅康养产业升级，完善城市公共服务功能，**推进市级重点项目快速落地实施**，对该项目地块进行规划论证。

# 一、项目概况

## 2、咸宁温泉发展现状及存在问题

- 咸宁主要温泉项目在整体运营上曾长期承压，但2023年经营数据较前两年有明显回升，显示出市场韧性与运营改善潜力。当前，咸宁温泉产业在**产品升级、服务体验与品牌塑造**等方面仍有可观发展空间，亟待通过**系统提质实现可持续增长**。

	温泉项目	2023年游客接待量
国内项目	咸宁温泉 (7个温泉项目总接待量)	63万人次
	从化碧水湾温泉	30万人次
	珠海御温泉度假村	65万人次
	清远熹乐谷温泉度假区	80万人次
	腾冲热海温泉	32万人次
	重庆融汇温泉城	38万人次
国际项目	匈牙利塞切尼温泉	140万人次
	德国埃尔丁温泉	150万人次
	日本福岛夏威夷温泉乐园	120万人次

# 一、项目概况

## 3、项目建设必要性

■ 温泉养心谷（二期）项目建成后，日均客流量达6750人次。配套规划酒店将提供约3000间客房，可有效满足高峰客流住宿需求，显著缓解养心谷片区住宿接待压力。

名称	日环境容量（万人/天）	日游客接待量占日环境容量比例	日接待量(万人/天)	全年出游天数(天)	全年游客接待量(万人)
周末节假日游客情况	2.25	60%	1.35	115	155.25
平日游客情况	2.25	30%	0.675	250	168.75
总计					324

住宿项目名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	客房数量（间/栋）	备注
五星级温泉度假酒店	23000	200	
四星级温泉度假酒店	50000	700	其中会议度假型客房数量约550间，亲子主题客房数量约150间
温泉汤院	35000	320	大、中、小汤院数量分别为32、96、192栋，可采用售后返租的形式
森林温泉疗愈酒店	10000	100	
特色住宿酒店群	30000	500	产权式酒店，可售后返租持续经营
半山森林别墅群	85000	1000	产权式酒店，可售后返租持续经营
温泉民宿	8000	180	主要包括禅意汤街上的温泉民宿以及太乙温泉民宿村
合计	222000	3000	其中温泉汤院、特色住宿酒店群、半山森林别墅群均可采用售后返租的形式

# 一、项目概况

## 4、项目区位

■ 本次拟开展地块规划论证的对象为温泉养心谷（二期）首开区。该地块位于环潜山片区，紧邻南外环（太乙大道），距离马桥收费站约4.5公里，地理和交通区位优势明显。



# 一、项目概况

## 5、项目范围

- 本论证地块四至范围清晰，北邻太乙大道，东邻奥体路，南邻现状自然山体，西邻现状耕地，距离养心谷（一期）地块约500米，总用地面积为46571平方米（约69.9亩）。



# 一、项目概况

## 6、现状道路交通

- 地块周边现状道路有太乙大道、孟养浩东路以及在建的奥体路，西经太乙大道、319省道可达太乙景区，北经孟养浩东路可达温泉片区，东经太乙大道、泉都大道可达马桥高速出入口。



# 一、项目概况

## 7、现状用地权属

■ 温泉养心谷（二期）首开区地块的用地权属方为咸宁市城发集团，涉及**咸宁市2013年度第29批次建设用地**（37.35亩）和**咸宁市2015年度第15批次建设用地**（32.55亩）。



# 一、项目概况

## 8、现状用地性质

■ 依据2024年年度国土变更调查数据，温泉养心谷（二期）首开区地块范围内以乔木林地（0301）及宅基地（0703）为主。



编号	用地名称	编码	面积 (平方米)	占地块比重 (%)
01	水田	0101	2.43	0.01
02	旱地	0103	734.89	1.58
03	乔木林地	0301	21066.79	45.24
04	灌木林地	0303	1396.40	3.00
05	其他林地	0304	3138.38	6.74
06	二类城镇住宅用地	070102	1348.55	2.90
07	农村宅基地	0703	18781.02	40.33
08	坑塘水面	1704	102.42	0.22
总计			46570.88	100.00

## 二、论证依据

### 1、《咸宁市城乡管理技术规定》第三十五条可知：

尚无经批准的控制性详细规划的地块，因国家、省、市重要基础设施配套，文化、教育、体育、医疗卫生等公益性设施用地，棚户区 and 城中村改造及其他重点项目建设急需使用土地的，建设单位应委托有资质的规划编制单位编制该项目及周边一定范围地块的控规必要图件、平面布局方案和城市设计方案，经专家论证、公示征求社会意见，报市政府或市规委会研究通过后，方可参照编制的控规必要图件及初步规划方案下达规划条件。

**本项目作为市级重点项目，符合相关要求，应参照以下流程开展规划工作：**  
**由建设单位委托具备资质的规划编制单位，完成项目及周边地块的控规必要图件、平面布局及城市设计方案；方案须通过专家论证、社会公示征求意见，并经市政府或市规委会审议批准后，方可作为规划条件核发依据。**

尚无经批准的控制性详细规划的地块，因国家、省、市重要基础设施配套，文化、教育、体育、医疗卫生等公益性设施用地，棚户区和城中村改造及其他重点项目建设急需使用土地的，建设单位应委托有资质的规划编制单位编制该项目及周边一定范围地块的控规必要图件、平面布局方案和城市设计方案，经专家论证、公示征求社会意见，报市政府或市规委会研究通过后，方可参照编制的控规必要图件及初步规划方案下达规划条件。

# 咸宁市城乡规划局文件

咸规发[2015]18号

## 关于印发《咸宁市城乡管理技术规定(2015年修订版)》的通知

局机关各科室、局直各单位：

现将《咸宁市城乡管理技术规定(2015年修订版)》(以下简称《2015年修订版》)印发给你们，请结合以下要求一并遵照执行。

1、《2015年修订版》自2015年7月1日起试行，《咸宁市城乡管理技术规定(2014年试行版)》(以下简称《2014年试行版》)同时废止执行。

2、2015年7月1日前已评审通过规划设计方案的项目，可继续按审查认定的规划设计方案和《2014年试行版》相关规定执行，其他情况均按《2015年修订版》相关规定执行。

3、《2015年修订版》执行中存在的问题及建议及时向局法制科反馈。

附件：《咸宁市城乡管理技术规定(2015年修订版)》



## 二、论证依据

### 2、《关于推进湖北文旅集团咸宁项目建设专题会议纪要》

- **会议强调，要立足湖北文旅集团所有和咸宁所需，用好湖北文旅集团的品牌影响力、资源整合力、资金硬实力，真正把合作做深做实，推动咸宁大健康产业做大成势，打造全省示范。**

平台赋能、以产业园建设为支撑，坚持问题导向，明确目标任务，开拓合作空间，深化与湖北文旅集团的全面合作，打造全省新型大健康产业示范区，促进咸宁经济社会高质量发展。

**会议强调，要立足湖北文旅集团所有和咸宁所需，用好湖北文旅集团的品牌影响力、资源整合力、资金硬实力，真正把合作做深做实，推动咸宁大健康产业做大成势，打造全省示范。**

要清楚湖北文旅集团所需和咸宁所能，拿出决心和办法，勇于担当、克难攻坚，厘清权责利，在实践中探索地方政府、地方国企与省属国企合作的新模式，在合作中不断做大资产规模、做优资产结构、开拓新的产业增长空间，为项目推进营造一流环境，提供全面服务保障，切实把牢发展机遇，真正将“规划图”“施工图”变成“实景图”。

000111

咸宁市人民政府

## 专题会议纪要

(21)

咸宁市人民政府办公室

2024年7月22日

### 关于推进湖北文旅集团咸宁项目建设 专题会议纪要

2024年7月9日，市委副书记、市长杨军组织召开湖北文旅集团咸宁项目推进会议，听取湖北文旅集团咸宁项目建设工作协调机制办公室以及产业、康养、旅游、体育四个专班工作进展情况汇报，安排部署下一阶段工作。市委常委、常务副市长李丽主持会议。现纪要如下：

**会议指出，推进湖北文旅集团咸宁大健康产业项目建设，**

是深入贯彻6月5日省委专题会议精神、落实省委主要领导指示要求、打造我省“地企合作”典范的有力举措。各地各部门要按照“政府主导、市场主角”的思路，明确当前合作所缺和项目推进的实施路径，拿出总体性、框架性的谋划，围绕“医、药、养、健、游、护”六大领域，以项目建设为先导、以科技

## **二、论证依据**

---

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修订）
2. 《城市规划编制办法》（2006）
3. 《湖北省城乡规划条例》
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2020修订）
5. 《中华人民共和国环境保护法》（2016）
6. 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）
7. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）
8. 《湖北省控制性详细规划编制技术规定》（2006）
9. 《咸宁市国土空间总体规划(2021-2035年)》
10. 《咸宁市自然资源保护和利用“十五五”规划》草案
11. 《咸宁市王山寨旅游区控制性详细规划》（2017年）
12. 《咸宁市城市规划管理技术规定》（2015修订版）
13. 《关于推进湖北文旅集团咸宁项目建设专题会议纪要》

# 三、规划分析

## 1、《咸宁市国土空间总体规划（2021—2035年）》

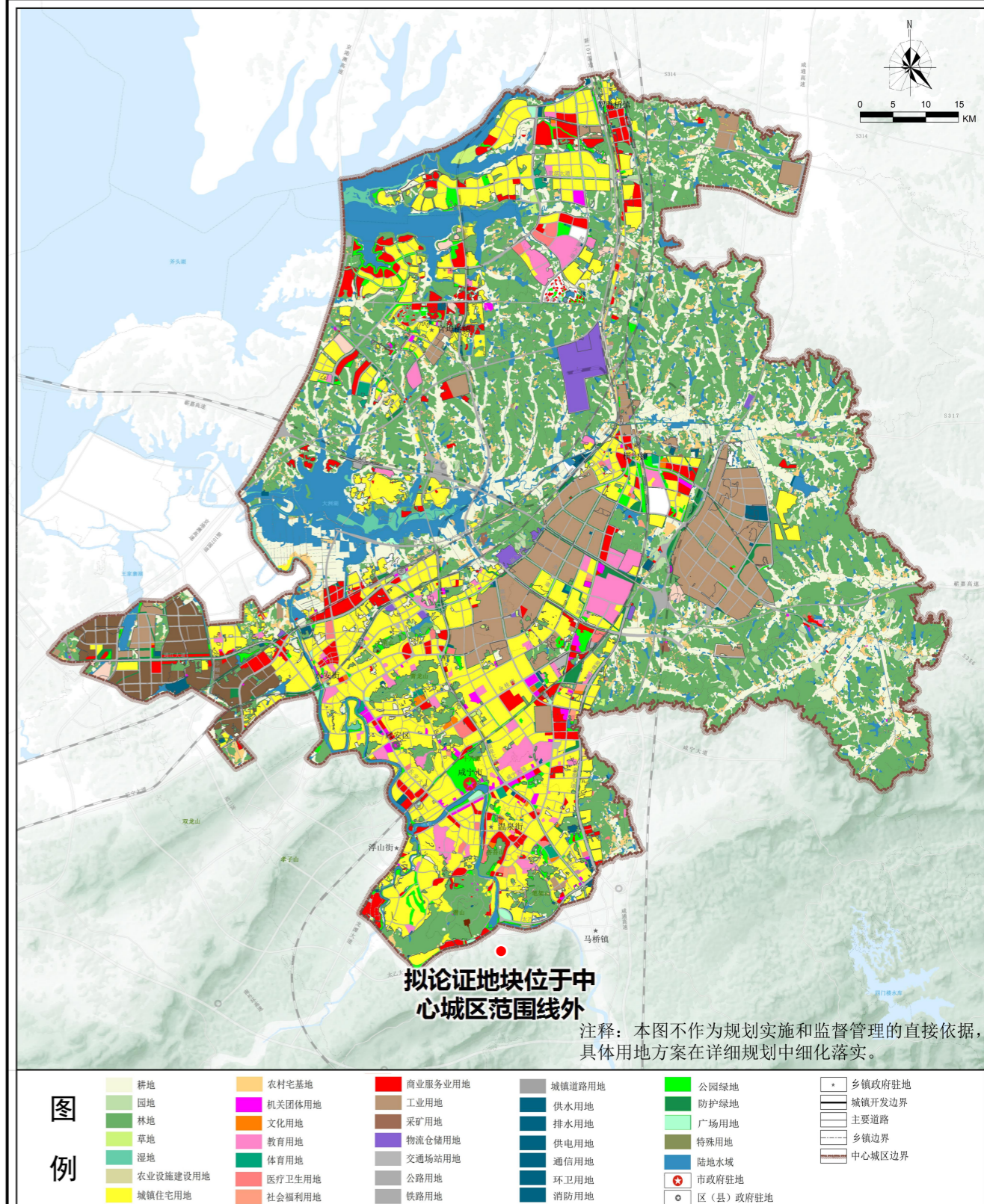
- 拟论证地块虽位于中心城区范围线外，但总规明确**提出应高标准建设咸宁温泉养心谷项目**，并配套设立咸宁温泉康养产业研发中心。该布局旨在引导现有温泉旅游企业向产业链高端升级，推动其向医养、康养等深度产品与服务拓展，从而实现产业的整体转型与提升。
- 咸宁温泉养心谷项目已纳入**旅游重点建设项目库内**。

表 11-6 **旅游重点建设项目**

合产业园、印斗山红色旅游项目、湿地花海项目、西凉湖音乐项目、咸安区淦河滨河休憩带建设项目、咸安区汀泗红色文化旅游综合区建设项目、咸安区汀泗红色文化传承提升工程、太乙温泉康养建设项目、高桥大幕旅游一体化建设项目、咸宁 131 军事迷彩世界主题乐园（一期）、高升村生态旅游建设项目、咸安区桂花镇九垅村稳健康养建设项目、鸣水泉村鸣水泉风景区项目、澄水洞军事主题乐园、玖龙文化旅游乐园、马桥竹筏漂流项目、向阳湖国家湿地公园研学营地、西街记忆文创特色街区、夜游淦河项目、大幕乡东源花谷风景区建设项目、官埠桥镇张公庙村民宿旅游建设项目、刘家桥文旅基础设施配套工程项目、咸宁市咸安区两湖流域 EOD 导向片区开发项目、咸安区星星竹海度假区基础设施改造提升工程、咸安智慧旅游便民系统建设项目、泉湖孙家畈民宿开发项目、咸安区笔峰塔文化公园建设项目（一期）、龙潭龙舟赛事基地、渔人码头、**咸宁温泉养心谷项目**、九官山风景名胜区提档升级项目、竹集聚发展区项目、茶集聚发展区项目、汀泗桥镇红色文化旅游区项目、原省煤机厂文化创意产业园项目、向阳湖文化创意产业园项目、蒲纺文化创意产业园项目、白水畈萝卜公社研学公寓及酒店建设项目、咸安区淦河滨河休憩带建设项目（一期）、梓有集农文旅产业园区项目（一期）、星星竹海风景区建设项目、向阳湖艺术村落、咸安区文化旅游基础设施建设、北伐汀泗桥战役遗址革命

# 咸宁市国土空间总体规划（2021—2035年）

## 19中心城区土地使用规划图



# 三、规划分析

## 2、《咸宁市自然资源和土地利用“十五五”规划》草案

■ 按照“北进、西拓、东控、南优”的空间发展思路，建设紧凑型、集约型的中心城区空间结构。推进中心城区环潜山温泉养心谷等六大重点片区建设。

■ 列入咸宁市自然资源和城乡建设领域“十五五”项目清单。

## 咸宁市自然资源保护和利用

### “十五五”规划

(草案)

∴ 打造沿幕阜山绿色发展带。推动沿幕阜山的通城、崇阳、通山三地绿色发展，重点发展生态农业、文旅康养、绿色建材等产业。加强生态保护修复，推进幕阜山生态屏障建设，开展“小田并大田”试点、农村人居环境整治，发展林下经济、生态康养等绿色业态，打造全省绿色发展示范带。

#### (3) 推进中心城区集约发展

按照“北进、西拓、东控、南优”的空间发展思路，建设紧凑型、集约型的中心城区空间结构。加快实施城市更新行动，补齐公共服务短板，推动人口向中心城区集中、产业向园区集中，建设紧凑型、集约型的中心城区空间结构，构建“一心一环、三轴四组团”的空间结构体系，推进中心城区环潜山温泉养心谷、环大洲湖桂花集聚发展区、城铁南站城市商务区、高新产城融合发展区、省煤机文创产业发展区、梓山湖生命健康绿谷等六大重点片区建设。

#### 2、完善国土空间规划管理机制

##### (1) 加快国土空间规划体系建设

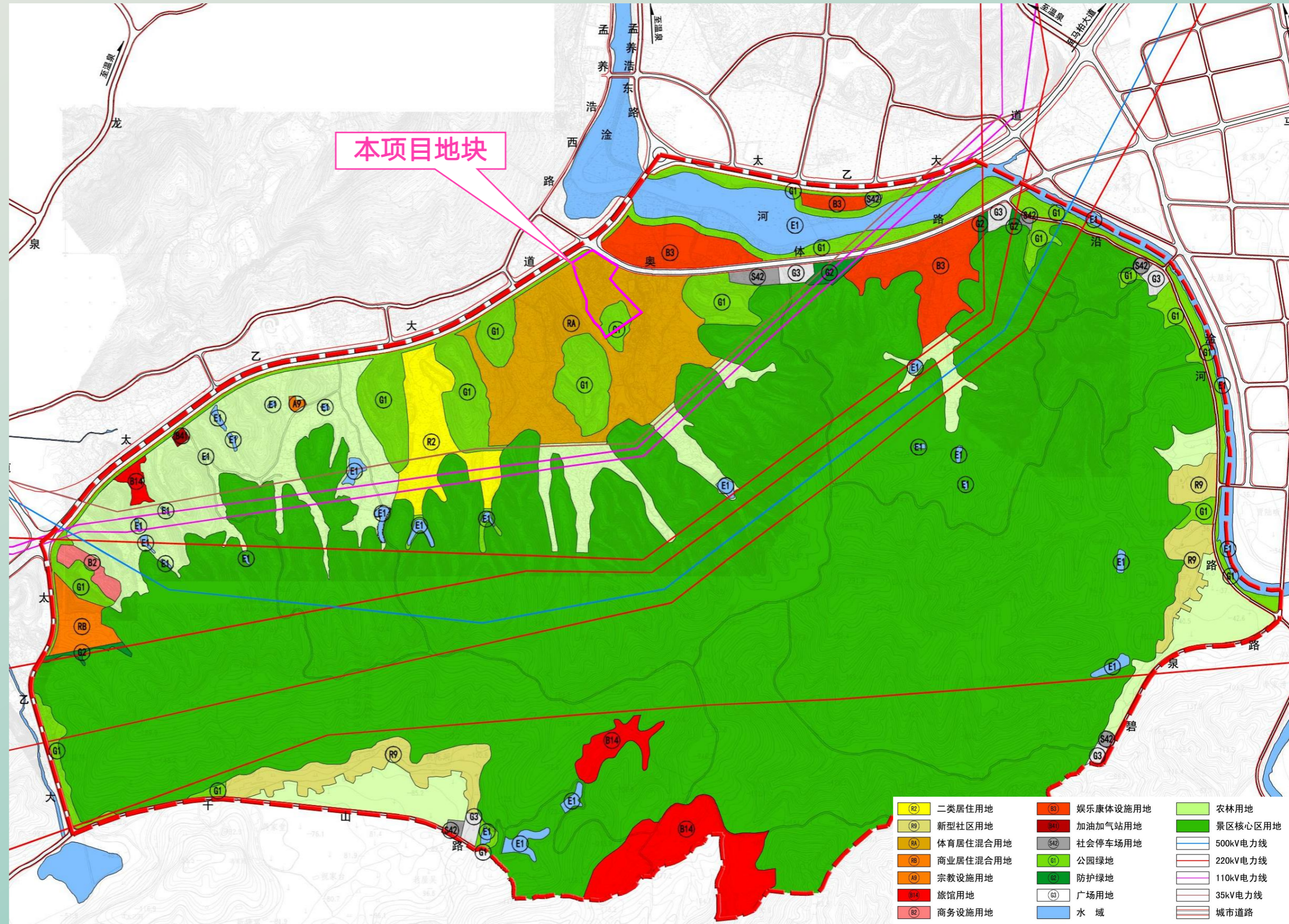
咸宁市自然资源和城乡建设领域“十五五”项目清单

填报单位	序号	项目名称	所属领域	项目属性	建设性质	建设地点	主要建设内容及规模	前期工作进展	开工年份	建成年份	总投资(亿元)	项目单位	科室(单位)
咸宁市自然资源和城乡建设局	9	大洲湖桂花集聚发展区综合开发项目	基础设施	打捆	新建	咸安区	依托大洲湖片区优势，按照“生态筑基、绿色发展；文化塑魂、创新驱动；市场导向、运营前置；区域联动、协调发展”的原则，围绕以“桂花+”产业为核心战略，通过文化赋能、科技驱动、空间重构，打造集生态休闲、文化体验、科普研学、体育运动、活力商业等功能于一体的大洲湖桂花主题文旅生态度假综合体。	市资建局组织编制完成《大洲湖桂花集聚发展区首开区成片开发方案》。	2026	2030	50	咸宁市自然资源和城乡建设局(前期谋划)	规划科
咸宁市自然资源和城乡建设局	10	温泉养心谷片区开发项目	基础设施	打捆	新建	咸安区	分2期开发，建设温泉水疗馆、康养温泉医养中心，温泉度假酒店等子项目。	启动改建原游客中心，新建鄂南特色旅游文化街、温泉康养中心、温泉旅游休闲干区等工程建设。	2026	2030	25	咸宁市自然资源和城乡建设局(前期谋划)	规划科

# 三、规划分析

## 3、《咸宁市王山寨旅游区控制性详细规划》（2017年）

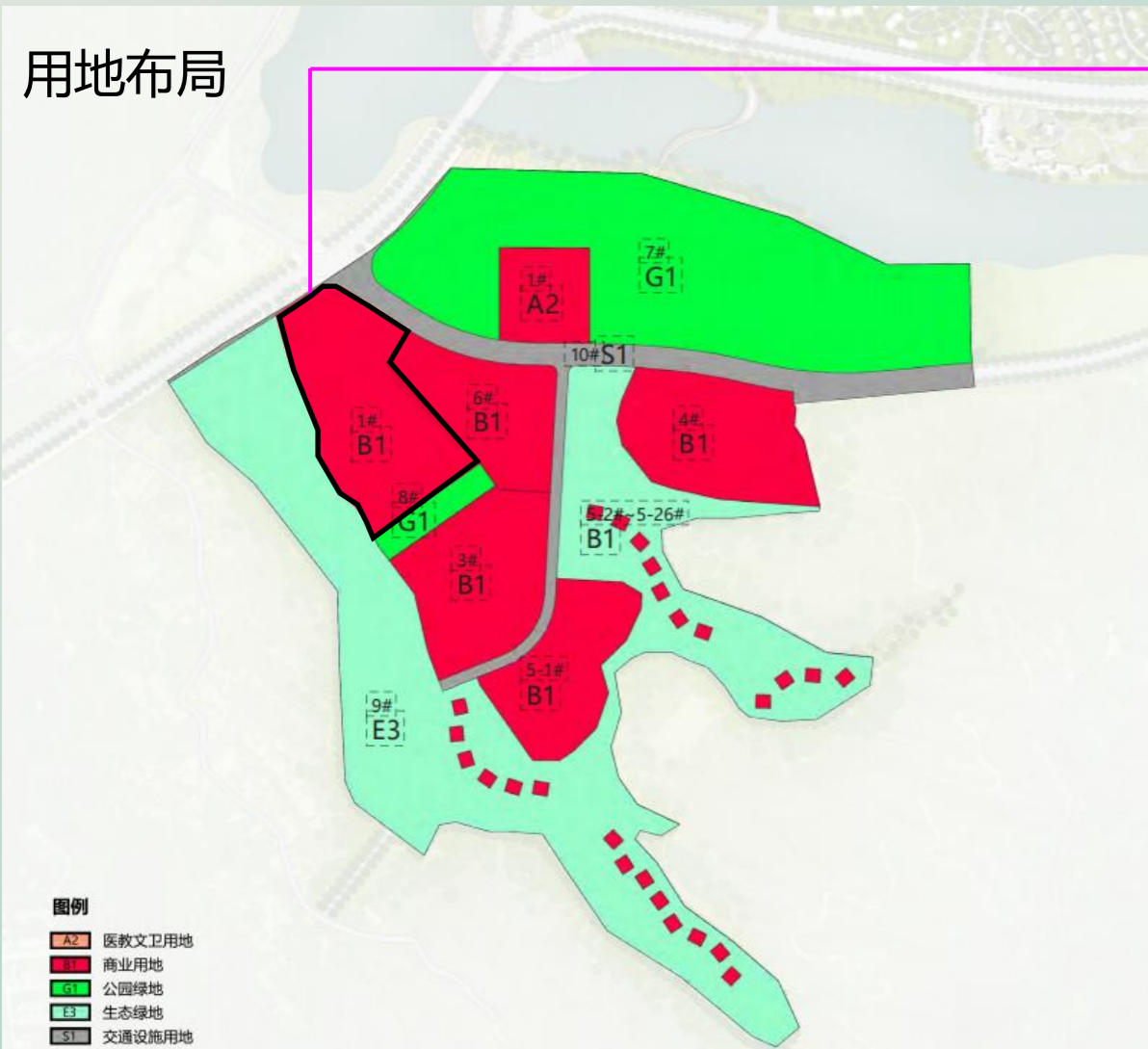
■ 本次论证地块位于已编的《咸宁市王山寨旅游区控制性详细规划》范围内，涉及公园绿地（G1）和体育居住混合用地（RA）。



# 三、规划分析

## 5、《咸宁环潜山（王山寨片区）城市设计》

- 本次论证地块位于咸宁（温泉养心谷）二期“两带五区一片一中心”规划结构中的首开精英温泉酒店区。

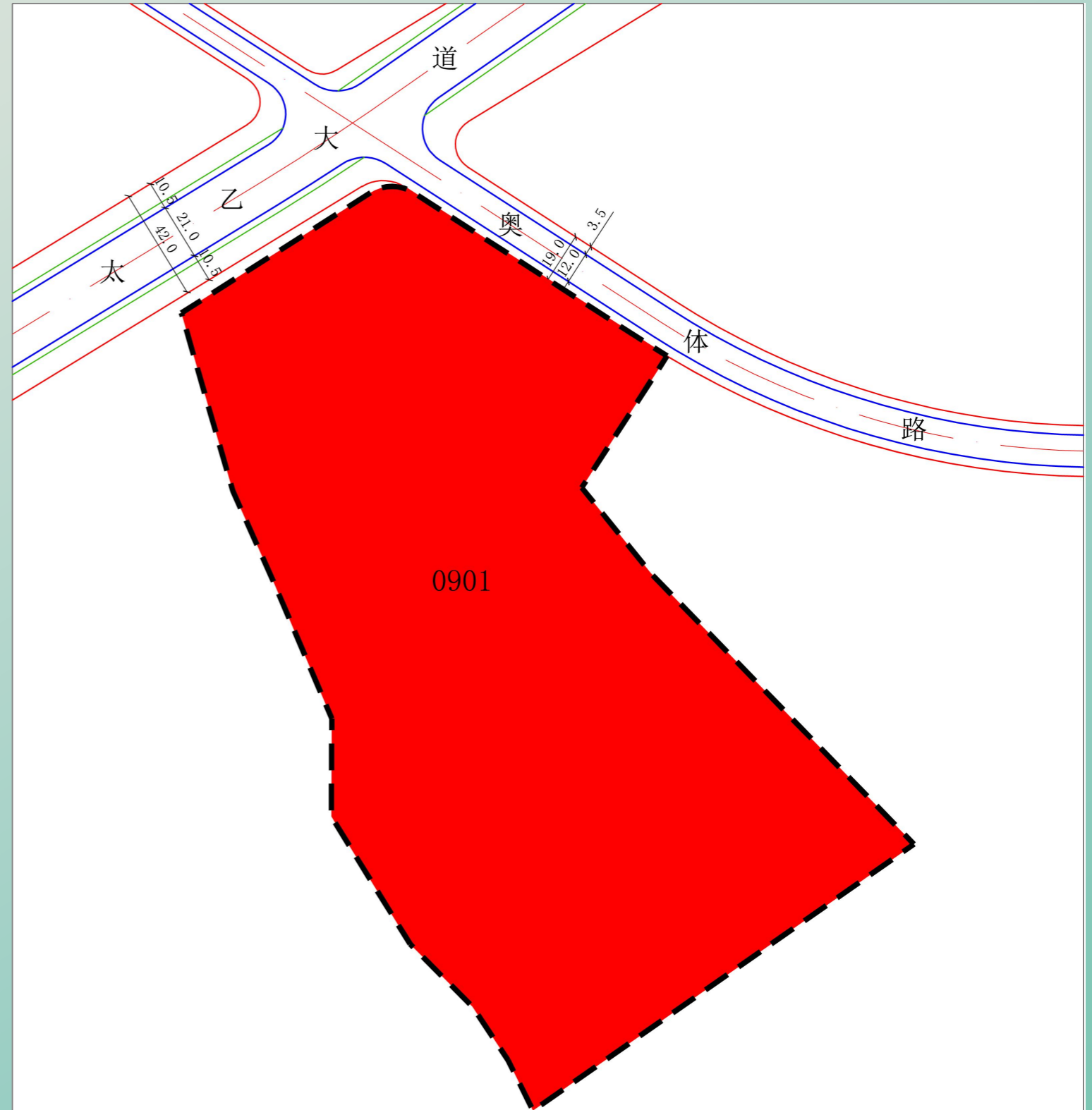


# 四、论证方案

## ■ 规划用地方案

本项目地块根据咸宁市国土空间总体规划、咸宁温泉养心谷概念规划以及湖北文旅集团大健康产业项目建设的需要，将用地性质拟定为**商业用地（0901）**，用地开发指标参照《湖北省控制性详细规划编制技术规定》、《咸宁市城乡规划管理技术规定（2015年修订版）》及国家地方相关规范规定。

用地性质	用地名称	总用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
0901	商业用地	4.66	≤1.0	≤30	≥30	24



用地规划图

# 四、论证方案

## ■ 规划平面布局方案

项目包括公共区域和客房区域，其中公共区域含接待大堂、特色餐厅及包厢、SPA、健身房等功能；客房区域包含标准庭院客房、亲子庭院客房。

项目总用地面积为46571平方米（约69.9亩），总建筑面积41900平方米，计容建筑面积37400平方米，容积率为0.8，建筑密度为30%，绿地率为30%，客房220间。

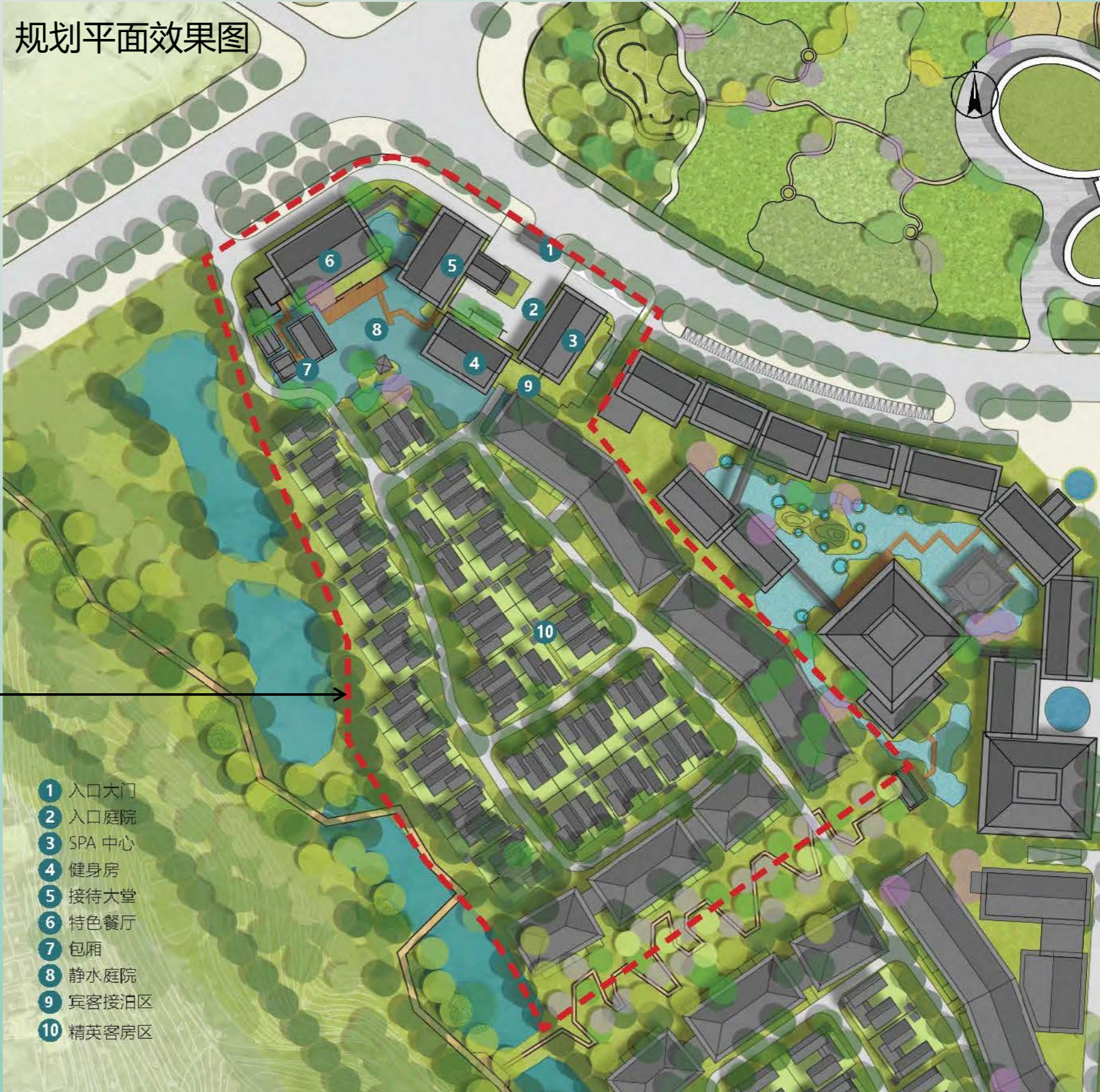


# 四、论证方案

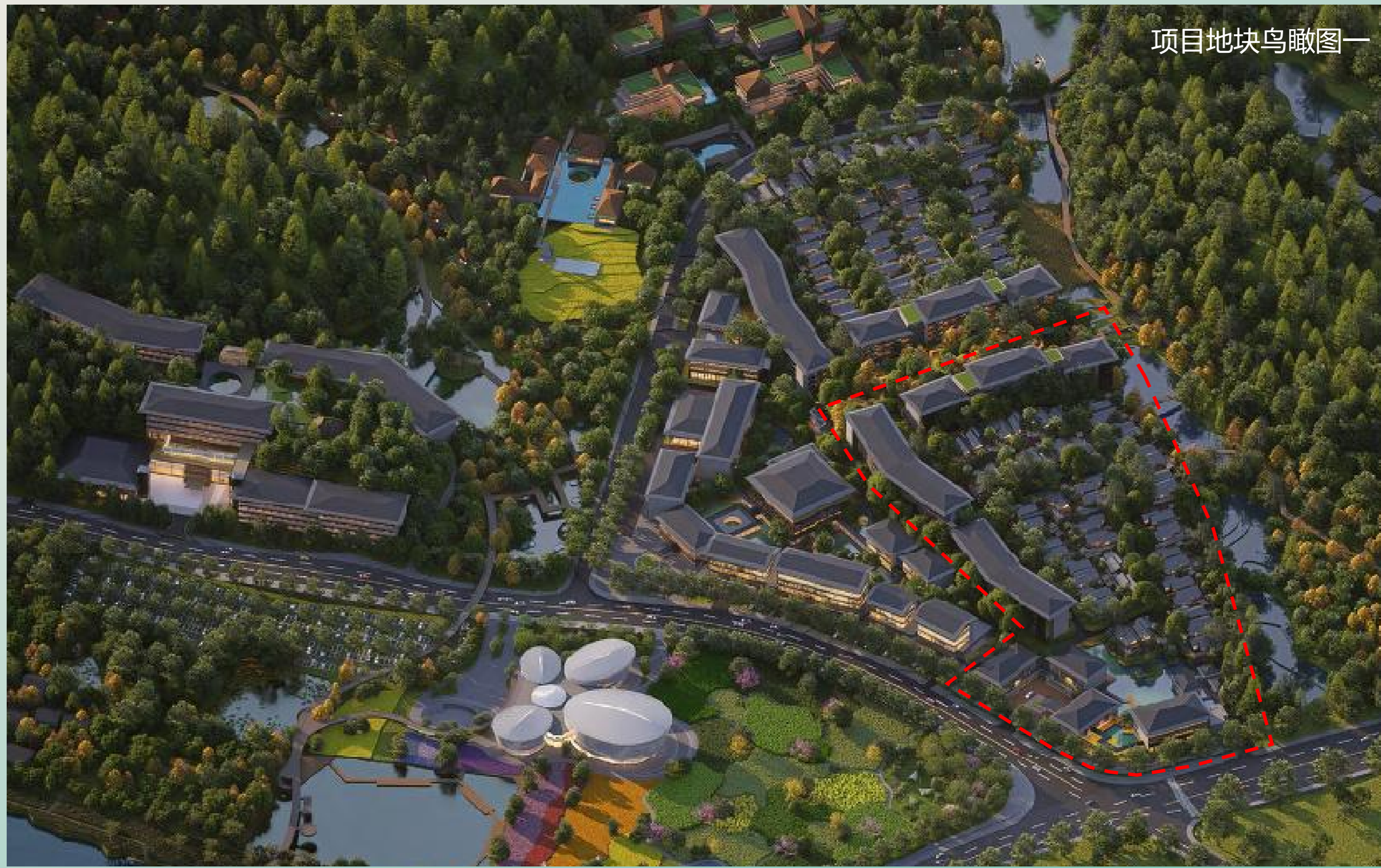
## ■ 规划平面布局方案



规划平面效果图



## 四、论证方案



## 四、论证方案

项目地块鸟瞰图二



## **五、结论和建议**

- 1. 本项目的建设符合咸宁市市委市政府提出建设温泉旅游生态新城，打造全省新型大健康产业示范区，促进咸宁经济高质量发展的战略要求，规划层面具有实施的必要性。**
- 2. 本次论证地块位于王山寨片区且处于城镇开发边界内，拟定的用地性质和开发控制指标符合国家、湖北省、咸宁市相关规范规定且未对项目地块周边王山寨的自然山体特色景观造成影响。**
- 3. 项目对城市给排水、电力、电信、燃气等城市基础设施未造成影响，市政管线建议接现状太乙大道。**
- 4. 项目建设完成投入使用后，结合养心谷一期的建设，集温泉康养、休闲旅游、公共服务于一体，能显著提升区域康养服务能级，推动文旅康养产业升级，极大地完善城市公共服务功能。**

**经各方面研究论证，本次拟定的项目地块用地性质和开发控制指标可行。建议待本规划论证方案批复后，**  
**将该项目地块的用地指标纳入该区域单元详细规划进行统筹编制。**