

东莞市人民政府办公室关于印发《东莞市支持文旅体产业项目建设若干措施》的通知

东府办〔2025〕10号

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

《东莞市支持文旅体产业项目建设若干措施》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市人民政府办公室

2025年7月3日

东莞市支持文旅体产业项目建设若干措施

为进一步贯彻省、市旅游发展大会精神，深入落实省委、市委关于“百县千镇万村高质量发展工程”决策部署，充分整合、开发、利用我市文化旅游体育产业资源，加快推动我市文旅体产业项目建设，以推进项目招引、建设为主线，破解旅游项目招引中用地难、融资难等瓶颈问题，吸引优质文旅体产业项目落地，推动我市文旅体产业高质量发展，结合我市实际，制定本政策措施。

一、重点支持项目

符合我市文旅体产业总体规划的产业项目，原则上总投资额不低于1亿元或占地面积不少于200亩。聚焦文化、旅游与体育三大领域，通过系统性策划、设计、开发与运营，打造兼具文化价值、旅游吸引力和体育特色的综合型项目。支持的文旅体产业项目类型包括但不限于以下内容：

（一）文商旅项目：文化街区、旅游休闲街区、旅游度假区等融合文化体验、商业消费与旅游活动的综合开发项目；

（二）文化类项目：非遗体验游、民俗文化游、文化演艺、艺术沉浸式体验、数字科技文旅、数字虚拟摄影基地等项目；

（三）乡村文旅项目：乡村体验游、乡村民宿（酒店）、露营地、自驾车旅居车营地、休闲农业、创意农业等项目；

（四）工业旅游项目：工业遗址改造游、工厂观光休闲旅游、工业消费体验游、创意园区型工业游等项目；

（五）体育旅游开发项目：滑雪、攀岩、赛车、伞翼滑翔、皮划艇等体育游乐项目；

（六）康养类项目：中医文化养生、高端度假型疗养、品牌温泉营地等养生度假项目；

（七）低空文旅项目：低空飞行观光、低空沉浸式体验、低空飞行营地、空中摄影、航拍体验等项目；

(八) 其他文旅体产业相关项目。

二、主要支持措施

(一) 加强用地保障

1. 加强项目用地规划要素保障。对于投资额超 15 亿元的文旅体产业项目，由市优先解决并配置项目所需的新增建设用地指标。探索多元化供地路径，用好点状供地政策，保障文旅项目用地需求。按照国土空间总体规划以及由主管部门编制并依法批准的“平急两用”相关专项规划等相关要求，可在详细规划中对相关用地的管控和引导要求予以明确。鼓励酒店、民宿等在规划建设过程中融入平急功能复合及可转换设计理念，将建设项目“平时”“急时”不同情景下的设计用途和弹性兼容安排纳入规划许可管理内容和流程，并做好各环节衔接联动。

2. 探索推动工改文旅创新供地。支持通过城市更新，综合运用拆除重建、整治提升、活化利用等手段，将现有闲置厂房、仓库等存量土地和房产资源改造成文旅体产业相关项目，推动存量资源高效盘活。采取拆除重建方式引进的文旅体产业项目用地，探索推动按照城市更新地价计收办法确定土地出让起始价。

3. 盘活农村集体闲置用地。鼓励利用农村依法建设的宅基地房屋、村集体用房、闲置农房、闲置集体建设用地等资源发展乡村文旅项目。

4. 强化项目地价支持。在符合国土空间规划和产业发展规划的前提下，优先安排重点文旅体产业项目用地，针对具有较好发展前景的重点文旅体产业项目，土地出让起始价可按不低于地块评估地价的 70% 确定，同时须不低于地块所在地级别基准地价的 70%。

(二) 加强金融支持

5. 全周期金融产品创新支持。针对文旅项目开发周期长、收益慢的特点，鼓励银行、保险、基金等金融机构设计覆盖项目筹备、建设、运营全阶段的金融产品。开发阶段提供灵活期限贷款，允许根据项目进度调整还款计划；探索推出“收益权质押贷”，将景区门票、住宿收入等未来现金流纳入融资担保体系；探索开发“智慧文旅专项贷”，重点支持虚拟现实、智慧导览等技术应用项目，满足项目数字化升级需求。

6. 强化债券资金支持。加强文旅项目储备，强化专业指导和服务，推动符合申报条件的项目申报地方政府专项债和超长期国债，缓解项目在基础设施配套建设、设备更新等方面的资金压力。

7. 探索推动文旅体基金投融资创新。探索设立文旅体产业项目投资基金，通过政府引导、社会参与的模式，重点支持投资额大、带动性强的文旅体综合体、文化遗产活化等项目。鼓励金融机构与基金合作，提供配套贷款并给予利率优惠；探索“基金跟投+贷款贴息”组合模式，降低社会资本参与门槛，形成多元化投融资机制。

8. 创新抵质押模式与多模式融资。拓宽抵质押物范围，允许使用景区经营权、林权、知识产权等无形资产融资，探索“门票收益权+不动产”组合抵押模式。对于生态修复类项目，鼓励银行机构探索开发预期收益权质押融资模式。

(三) 夯实基础配套

9. 政企协同共建共享基础设施。政企联合统筹推进项目周边交通网络、公共服务设施等配套建设。优化资源配置，优先保障重点项目水电气等要素供应。探索“共享基础设施”模式，整合区域内停车场、游客中心等资源，降低企业运营成本，提升项目落地效率。

10. 优化商业交通配套和市场环境。加强项目周边商业配套建设，引导餐饮、购物、娱乐等业态集聚，打造“30 分钟消费圈”。优化公共交通服务，增加旅游专线班次，完善景区标识系

统，提升游客可达性和体验感。开展文旅市场秩序专项整治，严厉打击欺客宰客、虚假宣传等行为，营造公平竞争、规范有序的市场环境。

11. 深化文旅体数据资源整合共享。联合相关部门，打破部门数据壁垒，推动公安、交通、生态等多个部门对人口流动、交通流量、环境监测等多类数据进行整合共享，构建文旅大数据“一张图”，为文旅体产业项目建设提供全方位数据参考，强化数据对项目规划、资源配置的决策支撑。

（四）简化审批流程

12. 建立跨部门协同机制。整合分散在各职能部门的审批事项，形成“一窗受理、并联办理”的服务体系。推行“一张表单”申报模式，企业提交材料后，流转至相关部门同步审核，实现信息共享与流程衔接。强化审批服务标准化建设，制定统一的受理条件、审查标准和办理时限，消除自由裁量空间，提升审批透明度。

13. 优化项目审批管理流程。支持符合准入条件的文旅体产业项目优先纳入市重大项目计划，由市文化广电旅游体育局会同市重大办等相关部门全链条协同做好招引、立项、供地、建设、验收、投产达效等各环节的服务管理，推动项目尽早开工、投产达效。对符合管理准入政策的项目，探索“承诺制”审批模式，允许企业在作出合规承诺后，提前开展前期工作，后续通过事中监管确保落实。

14. 构建弹性化动态调整机制。根据文旅体产业发展趋势，及时取消过时的前置条件。建立“负面清单动态清零”机制，对法律法规未明确要求的证明事项一律取消。针对新业态、新模式，开辟“审批创新试验田”，在限定范围内探索突破性举措。