

张家界市永定区重点地块招商图册



2025年张家界 永定城区·招商地块 规划情况介绍

2025 Zhangjiajie Yongding Urban Area Land Parcel Promotion Presentation

张家界市自然资源和规划局
ZHANGJIAJIE NATURAL RESOURCES AND PLANNING BUREAU

2025年12月



目 录

CONTENTS

01 张家界市情

ZHANGJIAJIE CITY SITUATION

02 规划解析

PLANNING SITUATION

03 招商地块基本情况

BASIC INFORMATION OF A SINGLE PLOT/LOCATION



目 录

CONTENTS

01 张家界市情

ZHANGJIAJIE CITY SITUATION

02 规划解析

PLANNING SITUATION

03 招商地块基本情况

BASIC INFORMATION OF A SINGLE PLOT LOCATION

张家界

有山水人文

更有“核心价值”

绿色：生态之城

张家界是全球200个重要生态地区之一



张家界的森林覆盖率达71%，居全省第一；拥有世界级、国家级保护地12处；八大公山设有联合国人与生物圈观测站，是全球17个生物多样性关键地区之一。



金色：旅游之城

张家界以奇峰异石著名，拥有得天独厚的自然景观资源。



世界自然遗产



世界地质公园



世界“张家界地貌”命名地



中国第一个国家森林公园



中国首批5A级景区



康养乐园、户外运动胜地...



红色：精神之城

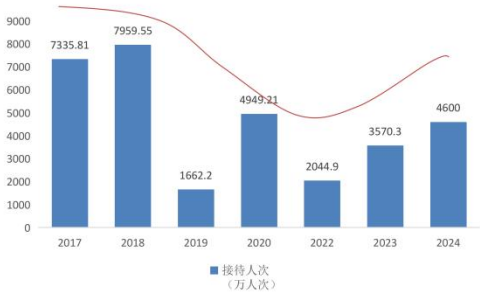
张家界是永载史册的红色沃土。张家界是湘鄂西、湘鄂边、湘鄂川黔革命根据地的策源地和中心区域，是贺龙元帅的家乡、红二、六军团长征出发地。



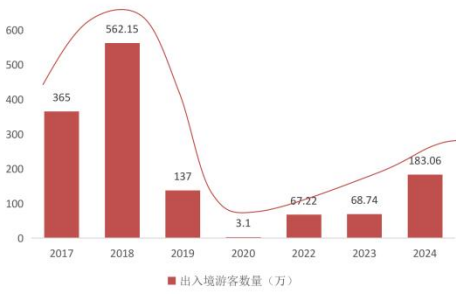
超量级旅游流量增长期

- 年接待游客数千万级，旅游消费潜力持续释放。
- 成为具有全国乃至全球影响力的旅游目的地。

2017-2024年张家界年游客接待人次



2017-2024年张家界年出入境游客数量



旅游产业结构升级期

- 单一“景点观光”式的旅游产品不能满足旅游需求——要增加更多文旅体验、消费场景



张家界市文旅局2023年对10万名游客的调研显示，80后、90后群体中，72%的人更看重“沉浸式体验”，65%希望“深入了解在地文化”，而仅有18%将“打卡地标”列为首要目的。这一趋势在社交媒体上得到印证：某上海白领在游记中写道：“我不想再挤在观景台抢拍‘悬浮山’，更渴望在峰林间感受土家文化的呼吸。”



Z时代旅游方式



表1 美国人旅游花费
2020年，美国游客旅游消费支出占比统计，在娱乐活动、餐饮中支出占比35%。

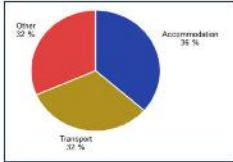


表2 欧洲人旅游花费
2022年欧洲人旅游各项占比，餐饮、娱乐等占比32%。

旅游产业结构升级期

• 七十二奇楼



• 大峡谷蹦极



• 七星山飞拉达



• 七星山荒野求生



• 张家界全球旅游业创新周



旅游产业结构升级期



城市老街老巷

热闹的旅游商业

时髦的特色街区

成熟的观光接待

世界一流旅游目的地

国际旅游精品城市

张家界要向精品旅游城市方向发展

让自然山水成为精品城市的形象名片

让文化交融成为精品城市的精神力量

让幸福美好生活成为精品城市的主旋律



目 录

CONTENTS

01 张家界市情

ZHANGJIAJIE CITY SITUATION

02 规划解析

PLANNING SITUATION

03 招商地块基本情况

BASIC INFORMATION OF A SINGLE PLOT/LOCATION

看懂格局，才能讲清价值

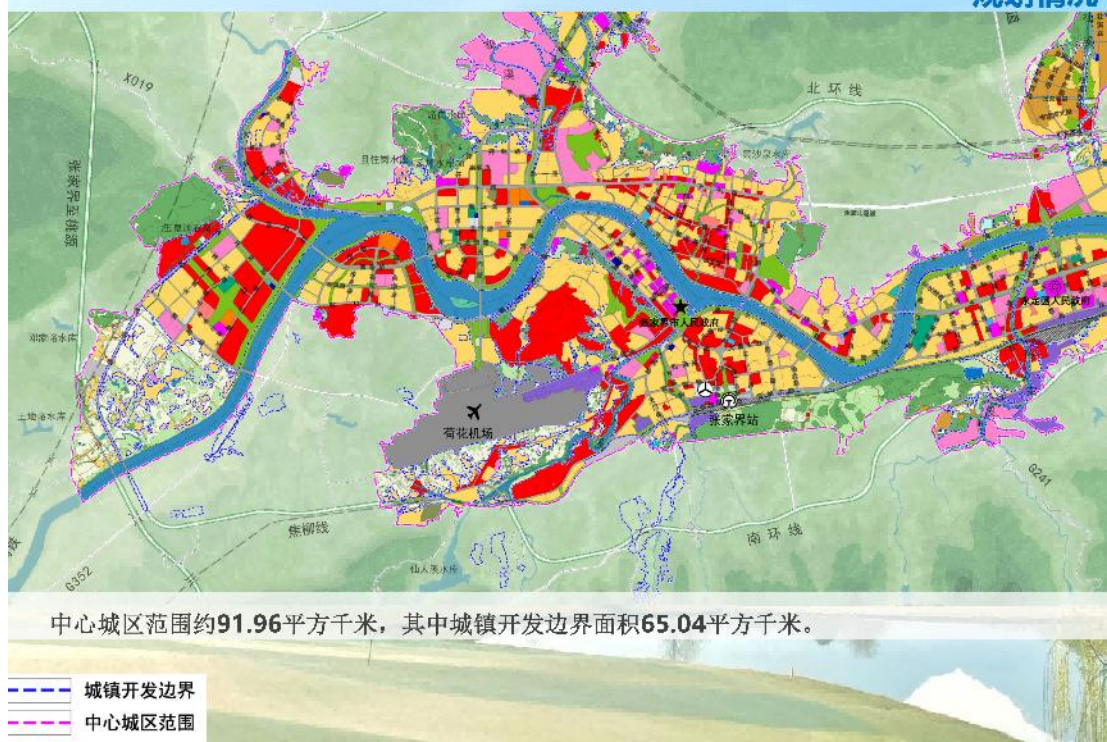
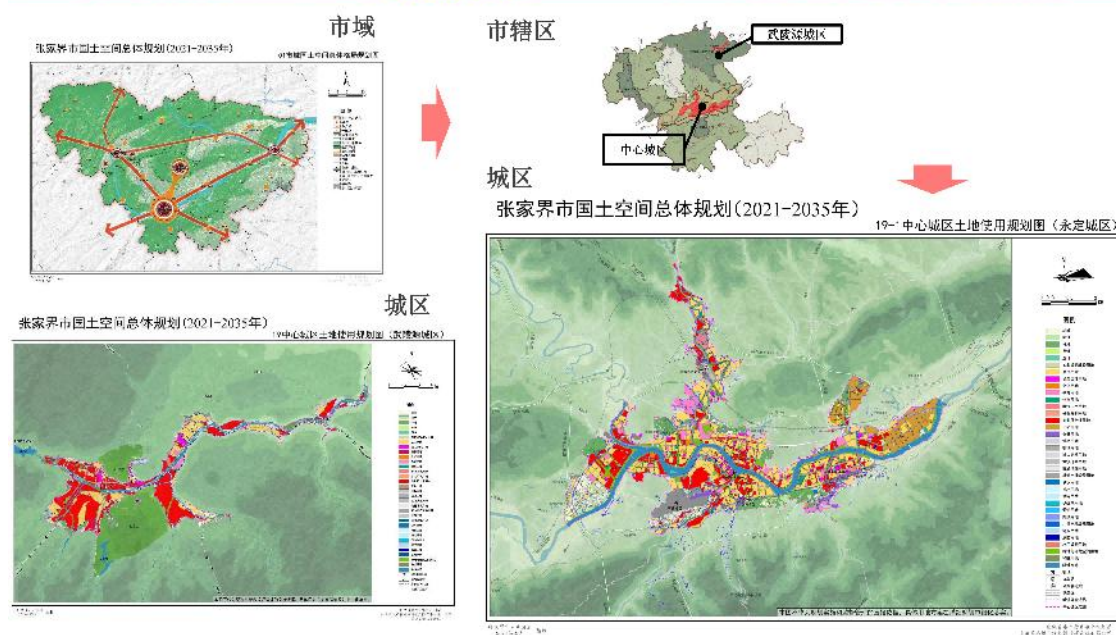


规划情况

张家界市“三级三类”国土空间规划体系已建成



张家界市国土空间总体规划于2023年12月获省人民政府批复





旅游服务西优、产业升级东拓、交通联动北延、环境提升南联

预留未来产业发展空间（产业升级）

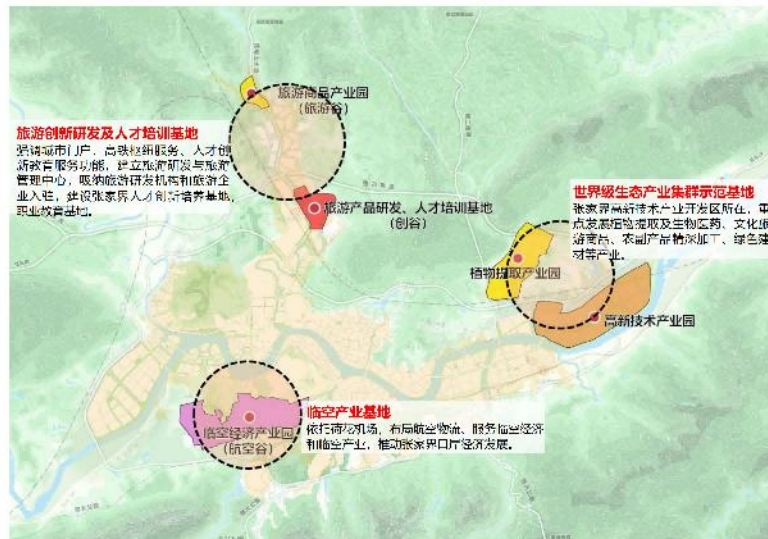
三大产业基地：世界级生态产业集群示范基地、旅游创新研发及人才培训基地、临空产业基地

交通联动北延

加强与高铁西站、武陵源交通联系

环境提升南联

加强与先导区、天门山镇的联系



永定城区“旅游服务西优、产业升级东拓、交通联动北延、环境提升南联”的空间发展策略

“一水七溪、三山五坡，三核两区九组”空间布局结构

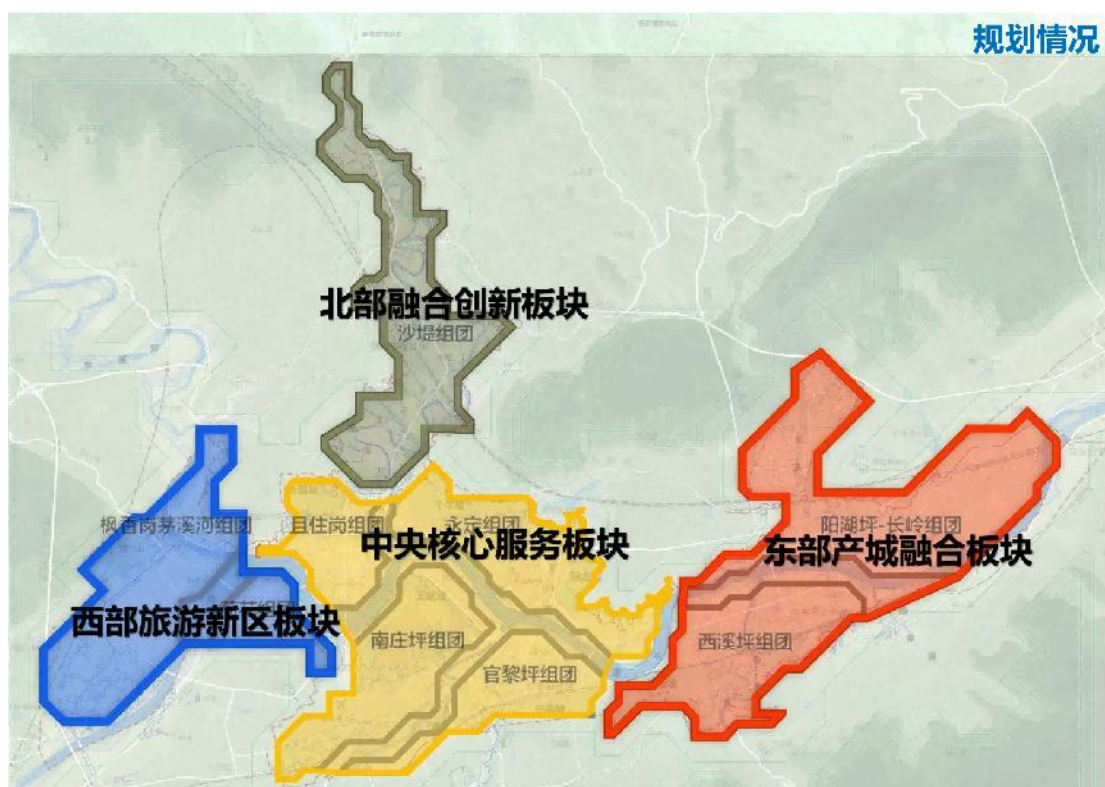


一水七溪：龙塘溪、太极溪、仙人溪、陈家溪、杨家溪、东门溪、西门溪和杉溪。“一水七溪”生态景观，作为永定城区内的主要生态廊道。

三山五坡：保护城区周边月斧山、回龙山、大果坡、子午坡、五红坡、白平坡、鼓船坡等中心城区周边山体，推进山体公园建设，加强城市建设与山水景观的有机融合，补充城区公共绿地不足。

三核：即老城综合服务核、桐香园新城活力休闲核、新马绿色工业集聚核，分别承担综合服务、旅游服务以及利于创新服务功能，是永定城区发展的重要增长极；以老城提升、新区旅游服务及新型工业发展并重的发展策略，实现永定城区产城融合发展。

两区九组：结合自然地理格局，永定城又形成五个城市功能组团、一个城市场站新区和一个机场—天门山沿线乡村振兴示范区。



我们正在建设的，不仅是一座城市
更是一个宜居、宜业、宜游的未来生活样板区。
我们卖的**不是地，是“价值平台”**。





目 录

CONTENTS

01 张家界市情

ZHANGJIAJIE CITY SITUATION

02 规划解析

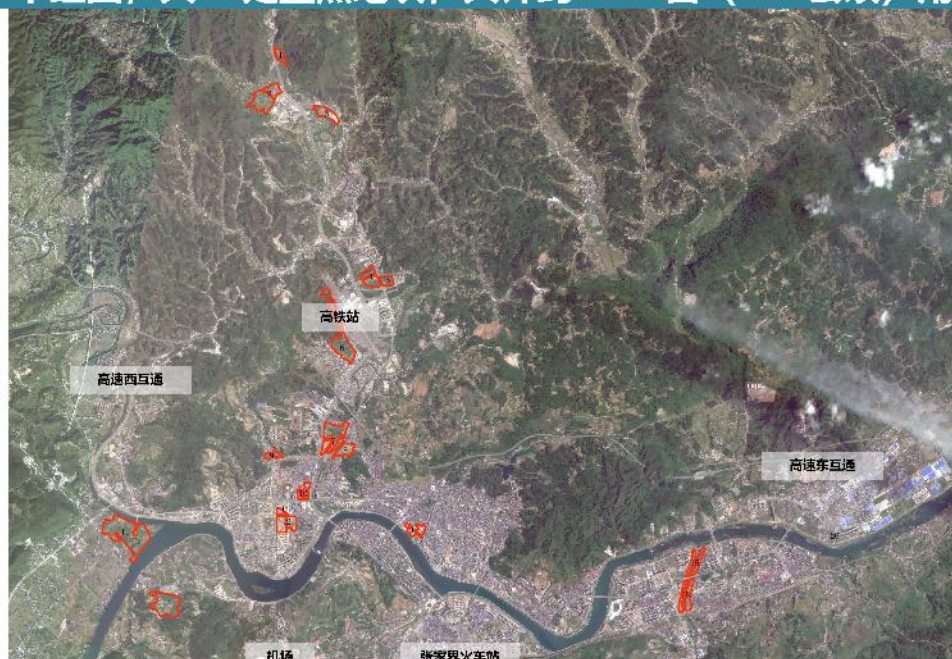
PLANNING SITUATION

03 招商地块基本情况

BASIC INFORMATION OF A SINGLE PLOTLOCATION

03 招商地块基本情况

7个组团，共16处重点地块，共计约2089亩（139公顷）用地

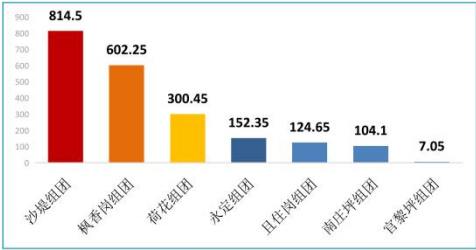


03 招商地块基本情况

永定城区涉及到7个组团，共16处，共计约2089亩用地

其中沙堤组团最多 共7处814.5亩

组团名称	地块名称	规划用途	面积（亩）	小计面积（亩）
沙堤组团	沙堤控规A-1-11储备地块	商服用地	57.6	814.5
	沙堤大道西侧、沙堤片区A-2-04地块	商住用地	110.85	
	贯坪李家岗路北侧地块	商服用地	58.65	
	贯坪李家岗路南侧地块	商服用地	82.2	
	沙堤控规B-3-29/31/34地块四、地块五	商住用地	141.3	
	沙堤控规C-2-7/C-2-12地块	商服用地	261.9	
	热水坑原康尔佳制药厂	住宅用地	102	
且住岗组团	大栗坡砖厂及周边棚改项目	住宅用地	44.25	124.65
	黄家阁棚改项目	商住用地	80.4	
永定组团	岩塔菜市场棚改项目A、B、C地块	商住用地	74.55	136.17
	宝塔岗储备地块	商住用地	53.82	
	曼湾国际西侧地块	商住用地	7.8	
荷花组团	汤家山储备土地	商服用地	300.45	300.45
南庄坪组团	南庄坪组团控规N2P-075地块	商服用地	104.1	104.1
官黎坪组团	官黎坪社区居委会办公楼西侧棚户区改造项目	商服用地	7.05	7.05
枫香岗组团	枫香岗组团绕城公路以东茅溪河南侧澧水河西侧地块	商服用地	602.25	602.25
总计				2089.17

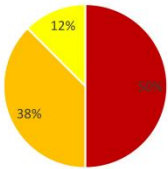


有8处商业用地，2处住宅用地

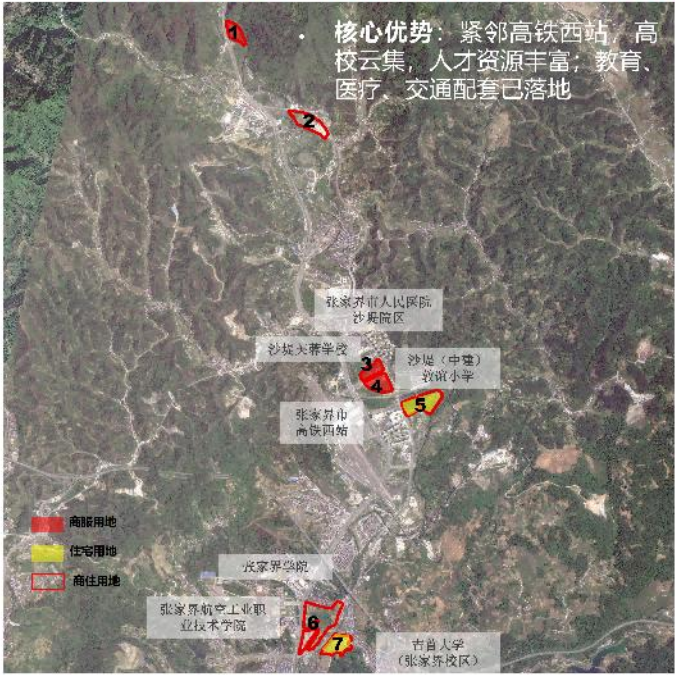
6处商住用地

地块用地性质占比图

■ 商服用地 ■ 商住用地 ■ 住宅用地



沙堤高铁新区 高铁枢纽门户区 + 旅游创新基地 + 产教融合区



沙堤高铁新区简介

- 1.面积：1051.23 公顷，其中，城镇开发边界内面积 822.27 公顷。
- 2.组团定位：城市产教融合区与旅游产业创新基地、旅游商品产业园、高铁枢纽门户区；以产教结合项目为主，设置教育、旅游特色产业园区。结合自然山体地貌引导生态休闲度假项目布局，完善张家界西站交通枢纽功能，塑造高品质高铁站门户形象。
- 3.主要市政、公共服务设施：张家界市高铁西站、沙堤芙蓉学校、沙堤（中建）敦谊小学、张家界学院、张家界航空工业职业技术学院、吉首大学（张家界校区）、张家界市人民医院沙堤院区。

沙堤组团			
序号	地块名称	规划用途	面积（亩）
1	沙堤控规A-1-11储备地块	商服用地	57.60
2	沙堤大道西侧、沙堤片区A-2-04地块	商住用地	110.85
3	贯坪李家岗路北侧地块	商服用地	58.65
4	贯坪李家岗路南侧地块	商服用地	82.20
5	沙堤控规B-3-29/31/34地块四、地块五	住宅用地	141.30
6	沙堤控规C-2-7/C-2-12地块	商住用地	261.90
7	热水坑原康尔佳制药厂	住宅用地	102.00
合计			814.5



区位示意



地块编号：沙堤组团1号地块（沙堤控制A-1-11储备地块）

区位概况：地块位于沙堤片区，武陵山大道东侧、海桐路西侧，地势平坦，交通便利。

规划指标：
面积：57.6亩
用地性质：商服用地
容积率：≤1.5
建筑密度（%）：≤38
绿地率（%）：≥25
建筑高度（m）：≤32

规划路网



区位示意



地块编号：沙堤组团2号地块（沙堤大道西侧、沙堤片区A-2-04西南侧地块）

区位概况：地块位于沙堤片区北端，沙堤大道与武陵山大道的交汇点处东南侧，周边配套有沙堤希望小学、芙蓉小学、芙蓉中学，人民医院和张家界西站，交通便利。

规划指标：
面积：110.85亩
用地性质：商住用地
容积率：≤2.5
建筑密度（%）：≤22
绿地率（%）：≥40
建筑高度（m）：≤70

规划路网



区位示意



交投能源加油站



贵坪安置区

中建凤栖台

贵坪李家岗路北侧地块
58.65亩

张家界西站

太极溪

地块编号：沙堤组团3号地块（贵坪李家岗路北侧地块）

区位概况：地块东邻武陵山大道、南邻李家岗路，西邻岚清北路，周边有张家界西站、旅游商品产业园、七十二奇楼。

规划指标：

面积：58.65亩
用地性质：商服用地
容积率： ≤ 2.5
建筑密度（%）： ≤ 35
绿地率（%）： ≥ 25
建筑高度（m）： ≤ 60

规划路网



区位示意



张家界西站



贵坪安置区

中建凤栖台

李家岗路南侧地块
82.2亩

太极溪

地块编号：沙堤组团4号地块（贵坪李家岗路南侧地块）

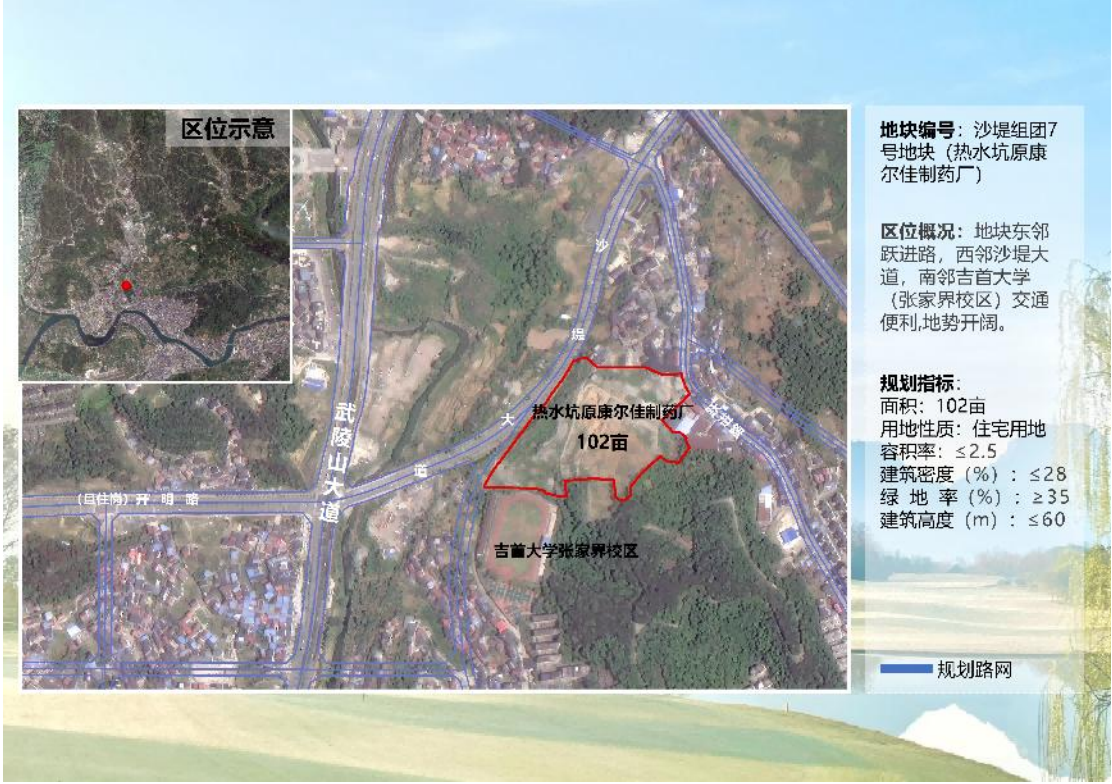
区位概况：地块位于沙堤组团李家岗路南侧，东邻沙堤大道，南邻太极北路，周边有张家界西站、旅游商品产业园、七十二奇楼。

规划指标：

面积：82.2亩
用地性质：商服用地
容积率： ≤ 1.5
建筑密度（%）： ≤ 35
绿地率（%）： ≥ 25
建筑高度（m）： ≤ 40

规划路网





且住岗组团 城市综合发展组团, 滨水活力区



且住岗组团简介

1. 面积: 565.00 公顷, 其中, 城镇开发边界面积 386.04 公顷, 基本农田保护红线面积 4.69 公顷
2. 组团定位: 城市综合发展组团。重点发展高品质商业服务、居住生活功能, 引导澧水河沿岸开敞空间布局。
3. 主要市政、公共服务设施: 张家界市民族中学、大庸桥街道中心学校、张家界市民族小学、张家界市金海中学、张家界市博物馆、张家界市工人文化宫、大庸桥公园。

且住岗组团			
序号	地块名称	规划用途	面积 (亩)
1	人安砖厂及附近棚改项目	住宅用地	44.25
2	黄家溪棚改项目	商住用地	80.40
合计			124.65

成熟配套，城市中轴位置



地块编号：且住湾组团1号地块（大栗坡砖厂及周边棚改项目）

区位概况：地块位于开明路北侧，西邻大栗坡郊野公园，周边有民族中学、民族小学、大庸桥小学等配套设施，交通便利。

规划指标：
面积：44.25亩
用地性质：住宅用地
容积率：≤2.8
建筑密度（%）：≤25
绿地率（%）：≥35
建筑高度（m）：≤80

规划路网

成熟配套，城市主要交通轴旁



地块编号：且住湾组团2号地块（黄家阁棚改项目）

区位概况：地块位于通往武陵源与桑植县的道路交叉口西北侧，东邻武陵山大道，南邻子午西路，西邻天崇路，西接市民族中学，北邻大庸桥中心学校，地势平坦，交通便利。

规划指标：
面积：80.4亩
用地性质：商住用地（居住占比≤50%）
容积率：≤2.8
建筑密度（%）：≤30
绿地率（%）：≥30
建筑高度（m）：≤70

规划路网

荷花组团 会议会展中心、文化交流中心、商品交易中心



荷花组团简介

- 1.面积：205.78 公顷。
- 2.组团定位：会议会展中心，文化交流中心、商品交易中心。建设国际会议论坛博览中心，举办世界级赛事活动，国际文化交流会议，争取建设旅游购物自由贸易区与免税购物进出口商品交易中心。
- 3.主要市政、公共服务设施：市委、区委党校、二家河中心完小、后坪中学。

荷花组团			
序号	地块名称	规划用途	面积(亩)
1	汤家山储备土地	商服用地	300.45
合计			300.45

适合土地规模大，适合大盘运作；容积率低，适合打造低密度高端业态。



地块编号：荷花组团1号地块（汤家山储备土地）

区位概况：地块位于荷花组团驾校培训基地南侧，紧邻正在建设的城市道路—融山西路，与现状省道306相连接，交通较为便利，地块内无私房。

规划指标：

面积：300.45亩
 用地性质：商服用地
 容积率：≤1.2
 建筑密度(%)：≤35
 绿地率(%)：≥25
 建筑高度(m)：≤24

— 规划路网

枫香岗组团 国际旅游度假区



枫香岗组团简介

- 1.面积：658公顷。
- 2.组团定位：以组团中部的公共绿地为纽带，综合布局旅游设施用地，形成具有国际标准的城市旅游度假区。
- 3.主要市政、公共服务设施：金海中学、枫香岗小学、枫香岗中学。

枫香岗组团

序号	地块名称	规划用途	面积(亩)
1	枫香岗组团绕城公路以东茅溪河南侧澧水河西侧地块	商服用地	602.25
合计			602.25

枫香岗组团 旅游休闲中心、国家级旅游度假区



地块编号：枫香岗组团1号地块（枫香岗组团绕城公路以东茅溪河南侧澧水河西侧地块）

区位概况：地块位于枫香岗组团绕城公路以东、澧水河以西，地势平坦，交通便利，环境优美。

规划指标：

面积：602.25亩
用地性质：商业用地
容积率：≤1.1
建筑密度(%)：≤30
绿地率(%)：≥40
建筑高度(m)：≤12

— 规划路网

永定组团 市级综合服务中心（成熟片区，配套完善）



永定组团简介

1.面积: 967.85 公顷, 其中, 城镇开发边界内面积 762.95 公顷。

2.组团定位：建设市级综合服务中心。完善基础设施与公共服务设施，提升老城综合服务水平；以历史文化遗存的保护与传承为根基，推动老城区有机更新，**带动城市服务与旅游品质提升，塑造张家界文化旅游的核心承载区。**

3.主要市政、公共服务设施：解放小学、北门小学、濠滨小学、敦宣小学、国光实验学校、崇文小学、张家界广播电视大学、崇实北校、张家界市人民医院、张家界市中医医院、张家界大众医院、紫舞公园、回龙公园。

永定组团			
序号	地块名称	规划用途	面积 (亩)
1	岩溪溪口坂棚改造项目 A、B、C地块	商住用地	74.55
2	中瑞国际储备地块	商住用地	53.62
3	曼湾国际西侧地块	商住用地	7.80
合计			136.1

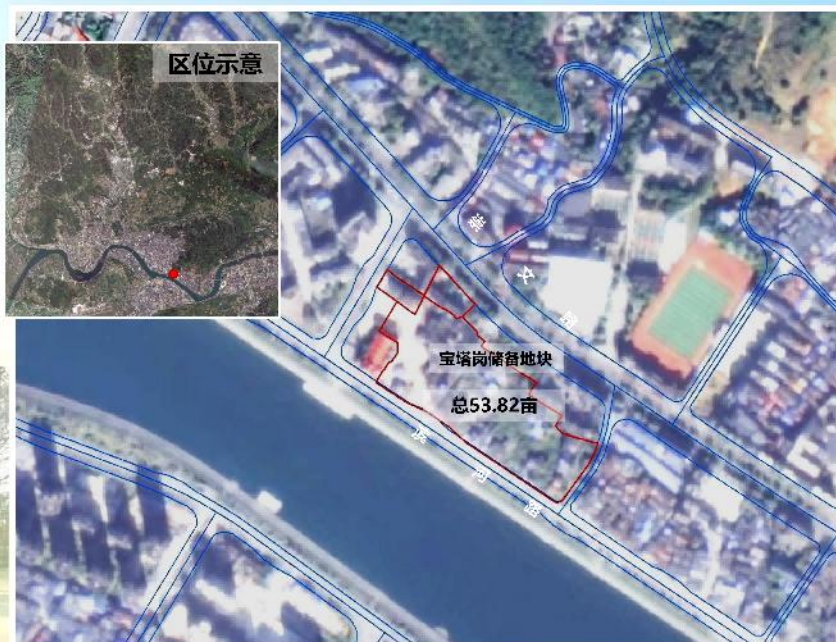


地块编号: 永定组团1号地块 (岩塔菜市场棚改项目A、B、C地块)

区位概况：地块位于永定区原岩塔菜市场，东邻教场路，南邻滨河路，北邻古庸路，位于市中心繁华地段，交通便捷。

规划指标:
面积: 74.55亩
用地性质: 商住用地
(商业占比≤10%)
容积率: ≤3.0
建筑密度(%) : ≤30
绿地率(%) : ≥30
建筑高度(m) :
A、C地块: ≤80米
B地块: ≤50米

— 规划路网



区位示意

宝塔岗储备地块

总53.82亩

地块编号：永定组团2号地块
(宝塔岗储备地块)

区位概况：地块位于滨河路北侧、崇文路南侧，周边有张家界基督教福音堂、新码头夜市城、张家界国光中学、敦道小学。

规划指标：

面积：71亩

用地性质：商住用地（商业用地占比≥35%）

容积率：≤2.7

建筑密度（%）：≤30

绿地率（%）：≥30

建筑高度（m）：
满足航空限高要求

规划路网



区位示意

曼湾国际西侧地块

7.8亩

地块编号：永定组团3号地块（曼湾国际西侧地块）

区位概况：地块位于滨河路北侧、和平路及曼湾国际小区西侧，周边有张家界崇文小学、崇实小学北校及张家界市国光实验学校，地势平坦，交通便利。

规划指标：

面积：7.8亩

用地性质：商住用地

容积率：≤1.8

建筑密度（%）：≤30

绿地率（%）：≥30

建筑高度（m）：≤24

规划路网

南庄坪组团 市级行政和办公中心区



南庄坪组团简介

1.面积: 1115.18 公顷, 其中, 城镇开发边界内面积 838.29 公顷, 基本农田保护红线内面积 61.7 公顷。

2.组团定位：市级行政和办公中心区。**强化行政办公职能，完善相应的服务配套设施。**强化大雁塔的旅游通道职能，加强道路两侧的景观风貌建设。五组组团区域结合现状高尔夫球场布局特色旅游服务项目，提升中心城区旅游服务的品质与能级。

3.主要市政、公共服务设施：张家界荷花国际机场、崇实南校、澧兰中学、机场完小。

南庄坪组团			
序号	地块名称	规划用途	面积 (亩)
1	南庄坪安置点NZP-075地块	商服用地	104.10
合计			104.10



区位示意

地块编号：南庄坪组团1号地块（南庄坪组团控规NZP-075地块）

区位优势：地块位于机场路西侧，地块周边张家界市人民政府、市民广场、澧兰中学、张家界天门中学、荷花机场等，交通便利、配套设施完善。

规划指标：

面积: 104.1亩
用地性质: 商业用地
容积率: ≤ 2.0
建筑密度 (%): ≤ 32
绿地率 (%): ≥ 25
建筑高度 (m): ≤ 70

■ 规划路网

官黎坪组团 市级交通枢纽和商业副中心



官黎坪组团简介

- 1.面积：642.47 公顷，其中，城镇开发边界内面积 636.12 公顷，基本农田保护红线内面积 6.14 公顷。
- 2.组团定位：市级交通枢纽和商业副中心。
重点发展商业和现代物流业。设置中铁联运货运通道，增强张家界区域交通枢纽的辐射职能。结合现状天门山索道下站搬迁，**建设官黎坪火车站市级商业副中心，综合整治车站周边环境，提升城市门户形象。**建设仙人溪滨水公园和黄金塔公园。
- 3.主要市政、公共服务设施：张家界市火车站、天门中学、天门小学、标群中学、张家界学院附属医院、张家界市民广场。

官黎坪组团			
序号	地块名称	规划用途	面积(亩)
1	官黎坪社区居委会办公楼西侧棚户区改造项目	商服用地	7.05
合计			

