

**永州市冷水滩区潇湘平湖文旅融合
自然资源资产组合配置项目
供应方案
(公示稿)**

编制单位: 永州市人民政府

编制日期: 二〇二六年十月十日

目录

1 引言	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	1
2 项目基本情况	3
2.1 地理区位与交通条件	3
2.2 资源条件与发展基础	4
2.3 规划适用与套合分析	8
2.4 项目定位与发展目标	12
2.5 特色亮点与预期成效	14
3 资产组合标的及规划指标	17
3.1 国有建设用地使用权	17
3.2 水岸文化旅游娱乐经营权	23
3.3 湘江游船旅游观光经营权	41
4 资产配置及可行性研究	43
4.1 资产配置方案	43
4.2 可行性研究分析及结论	45
5 项目建设和运营计划	50
5.1 项目建设计划	50
5.2 项目运营计划	51
6 交易条件及要求	51
6.1 供应方式	51
6.2 供应年限	52
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	52
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	52
6.5 竞买资格及条件	52
6.6 供应合同签订	53
6.7 标的交付要求及期限	53
6.8 纳税要求	53
6.9 相关违约责任	54
6.10 其他需要说明的事项	54
7 成本补偿要求及收益分配方案	55
7.1 成本补偿要求	55
7.2 收益分配方案	55
8 监管要求	56
8.1 权属与用途管制监管	56
8.2 生态保护与修复监管	56
8.3 合理开发与可持续运营监管	57
8.4 资产收益与社会责任监管	58
8.5 动态监测与联合执法监管	58
9 保障措施	58
9.1 建立组织协同与公众参与机制	58
9.2 按规定要求开展设权赋能	59
9.3 开展经济可行性论证与科学评估	59
9.4 全过程联动监管与风险管控	60
9.5 强化权益维护与风险共担	61

1 引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，和湖南省关于自然资源资产管理的决策部署，深化自然资源有偿使用制度改革，创新优化自然资源资产配置方式，强化各类要素资源高效配置，提升资源利用效率，促进经济高质量发展，经永州市人民政府研究决定以挂牌方式出让永州市冷水滩区潇湘平湖自然资源资产组合标的。

1.2 编制依据

1.2.1 法律法规

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国草原法》《中华人民共和国湿地保护法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《中华人民共和国森林法实施条例》《基本农田保护条例》《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等。

1.2.2 部门规章

《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《节约集约利用土地规定》《农村土地承包经营权流转管理办法》《矿业权出让转让管理暂行规定》《取水许可和水资源费征收管理条例》《湖南省公共资源交易监督管理办法》《湖南省公共资源交易平台服务管

理细则（试行）》《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》等。

1.2.3 政策文件

《中共中央办公厅 国务院办公厅关于完善自然资源资产管理制度的意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》《深化集体林权制度改革方案》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》《自然资源部关于保护和永续利用自然资源扎实推进美丽中国建设的实施意见》《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》《湖南省关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》等。

1.2.4 国土空间规划和专项规划

《永州市国土空间规划（2021—2035 年）》《永州市城市绿地系统规划（2021-2035）》《永州市历史文化名城保护规划（2023-2035年）》《永州市河湖保护与利用规划》《永州港总体规划》《永州市滨江新城控制性详细规划》等各类国土空间规划和专项规划等。

1.2.5 国家及地方其他相关法律法规、技术规范

《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》《湖南省自然资源资产组合配置项目供应方案编制指南（试行）》《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订版）等。

2 项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

2.1.1 地理区位

项目位于湖南省永州市中心城区的湘江东岸和滨江新城南部区域，是永州市中心城区“南北联城”战略的重要载体、空间纽带和片区中心。项目范围东至永州大道以东地块边界，南至冷水滩区界和永连公路，西至湘江，北至宋家洲大桥，总面积814.63公顷，其中陆域面积58.61公顷，占比7.20%；水域面积756.02公顷，占比92.80%。

2.1.2 交通条件

依托永州作为湖南“南大门”和对接东盟“桥头堡”的区位优势以及项目周边便捷的城市道路，高效融入“水陆空铁”区域立体交通网络，实现5分钟上高速，10分钟至机场，30分钟达高铁站，2小时连长沙，4小时以内串联南宁、广州、深圳等“湘粤桂”中心城市。**铁路：“米”字网逐步成型。**现状已建成衡柳、湘桂、洛湛铁路交汇。永州高铁站已成为湘南地区重要的铁路客运枢纽。在建邵永高铁，设计时速350公里，是国家“八纵八横”呼南通道的一部分；规划永清广高铁正稳步推进，建成后将助力永州深度融入粤港澳大湾区。**公路：“井”字高速加速构建。**全市高速通车里程已达626公里。衡永、永零、永新三条高速已建成通车，零道、桂新高速正加

速推进。“县县通高速”的目标即将实现。**水运：通江达海“零突破”**。湘江永州至衡阳三级航道正打通“水上高速”。二期工程已通航实现高等级航道“零突破”，三期工程（投资31.45亿元）建成后将实现千吨级船舶直达永州。远期规划的湘桂运河也将连接长江与珠江水系。**航空：航线网络持续拓展**。永州零陵机场已开通北京、西安、海口、昆明、上海等多条航线。成为湘南地区的重要航空枢纽。“十四五”期间，永州交通累计投资超500亿元，一座“对内大循环、对外大通畅”的全国性区域综合交通枢纽城市正加速成型。

2.2 资源条件与发展基础

2.2.1 文旅资源

永州古称零陵，雅称“潇湘”，拥有2100多年建城史，是国家历史文化名城，正依托独特资源与坚实基础，朝着“文化生态旅游名城”目标稳步迈进。其文旅资源可概括为“红色、绿色、古色”三色共生。**红色：热血铸就的精神高地**。走出了李达、陶铸等革命先驱。现存117处革命旧址及15处省级以上爱国主义教育基地。**绿色：令人心醉的生态画卷**。地处湘江源头，森林覆盖率超55%。拥有4个国家级自然保护区、10个国家森林公园。九嶷山、阳明山、云冰山等名山四季皆景。**古色：底蕴深厚的千年文脉**。作为湖湘文化重要源头，舜德孝文化、周敦颐理学、柳宗元《永州八记》均根植于此。坐拥34处全国重点文物保护单位及8项国家级非遗；浯溪碑林存505方历代石刻，江永女书是世界唯一女性文字；零陵古城及96个中国传统村落星罗棋布。

项目位于永州市中心城区，共享城区“山—水—洲—城—文”文旅资源体系。项目周边已建成永州体育场（“湘超”永州队主赛场）、永州国际文化艺术中心、永州国际汽车会展中心、恐龙水世界等具有区域影响力的重点项目；与周边文旅资源紧密联动，包括白石山、黑山岭、西瓜岭等山体公园；湘江、黄溪河、宋家洲、巴洲、萍洲等江河水系和江心洲岛；以及老埠头历史文化街区、李达故居、唐克故居等历史遗存及众多非物质文化遗产；冷水滩城区的河东片区以及滨江新城的复兴片区、岚角山片区、巴洲片区等4个城市功能区域等；有望打造成新的文化旅游节点。

2.2.2 发展基础

“十四五”期间，永州贯彻落实湖南“三高四新”战略，积极推动建设“三区两城”和“向南向海向外”战略目标，实现经济“三量齐升”。全市地区生产总值从2101亿元增至2830亿元，年均增长5.5%；地方财政收入达到161.5亿元，出口总额从29.9亿元猛增至224.1亿元（增长7.5倍），果蔬出口货值居全国地级市首位，签约产业转移项目1537个（投资超5600亿元），湘商回归新注册项目426个。文化旅游产业综合收入突破600亿元，年均增速超15%；建成22家4A级景区，居全省第二；九嶷山5A级景区创建取得突破，实施重点文旅项目131个。2025年“湘超”联赛火爆出圈，永州队以“永冲锋”精神为驱动，勇夺第一届“湘超”冠军，带动游客接待量同比增长35.33%，旅游花费增长79.64%。永州正凭借丰富的资源禀赋和坚实的发展基础，奋力将资源优势转化为产业胜势，朝着千亿文旅产业的目标迈进。

项目所在的滨江新城作为“零冷联城”的核心载体，定位为“生态新城、产业新城、智慧新城、宜居新城”，正以重大项目为抓手，推动总投资150亿元的项目落地。项目南部已建成的永州水世界项目占地168.8亩，单日可容纳3万人，开园已接待超30万人次，成为重要的文旅标杆。永州大道、巴洲大道、九嶷大道相继建成通车，湘江东路即将全线贯通。项目周边水、电、路、气等基础设施主要通道已初步成网，可有效支撑项目建设运营。

2.2.3 自然资源底数底图

衔接“三调”数据，陆地面积中现状建设用地24.34公顷，占比41.53%，主要为公园与绿地、交通运输用地、商业服务业用地等；现状非建设用地34.27公顷，占比58.47%，主要为陆地水域、耕地、林地等。水域面积主要为湘江，面积756.02公顷，占比92.77%。

土地利用现状汇总表			
用地代码及名称		面积（公顷）	占比（%）
01 耕地		4.69	0.57
02 园地		2.92	0.36
03 林地		22.73	2.79
04 草地		1.97	0.24
05 商业服务业用地		2.93	0.36
其中	05H1 商业服务业设施用地	2.93	0.36
07 居住用地		0.28	0.03
其中	0701 城镇住宅用地	0.01	0.00
	0702 农村宅基地	0.28	0.03
08 公共管理与公共服务用地		16.89	2.07
其中	0810 公园与绿地	16.89	2.07
10 交通运输用地		2.92	0.36
其中	1004 城镇村道路用地	2.82	0.35
	1006 农村道路	0.11	0.01

11 水域及水利设施用地		760.31	93.22
其中	1101 河流水面	757.00	92.81
	1104坑塘水面	3.26	0.40
	1107沟渠	0.04	0.00
	1109水工设施用地	0.01	0.00
合计		814.63	100.00
数据来源 2025 年度国土变更调查			

（2）土地权属情况

项目范围内的湘江水域为国有公共水域。陆地区域均为国有储备土地。

（3）建设情况

项目范围内未开发建设，无居民常住。北部地块为现状公园绿地，中部地块为空闲地，南部永州大道与永连公路交叉口地块内现有少量临时建筑。



现状照片

2.3 规划适用与套合分析

2.3.1 重要控制线套合

“三区三线”：经与永州市现行“三区三线”划定成果进行套合分析，共涉及城镇开发边界面积51.80公顷、生态保护红线面积657.45公顷、永久基本农田0公顷，项目范围内各地块主要用途均符合用途管制和规划管控要求。其中：拟入市的国有建设用地，总

面积13.18公顷，全部位于城镇开发边界内，规划用途为商业用地、商务用地，拟用于服务文旅融合发展的综合开发。**拟设湘江游船观光经营权的水域**，总面积756.02公顷，全部位于城镇开发边界外。其中位于生态保护红线内657.45公顷，规划用途为陆地水域，在不新增建设用地、不破坏生态功能前提下，用于游船航行、水上观光、科普宣教等有限活动和配套性服务设施建设和维护。**拟设水岸文化旅游娱乐经营权的其他用地**，总面积45.43公顷。其中：位于城镇开发边界内37.82公顷，规划用途为公园绿地、城镇村道路用地，拟用于景观绿化种植、滨水游憩广场、景观游步道以及必要的配套设施建设；位于开发边界外7.61公顷，规划用途为林地、陆地水域，拟基本保留现状，在不新增建设用地、不破坏生态功能前提下，仅进行必要的生态修复、参观旅游、科普宣教等配套性服务设施建设和维护。

水利工程控制线：经与河湖划界、蓄滞洪区、水源保护区、水文站等水利工程控制线套合，项目范围涉及湘江河道管理范围，总面积779.34公顷，其中水域面积755.72公顷、陆地面积23.62公顷；涉及2个取水口和245.91公顷水源保护区；不涉及蓄滞洪区，不涉及水文检测站。已将相关部门意见和管控要求纳入监管。

“城市四线”：经与市级国土空间总体的“城市四线”数据套合，项目范围内共涉及城市蓝线755.24公顷、城市绿线28.50公顷，不涉及城市黄线和城市紫线。其中：城市蓝线范围主要涉及湘江，规划用途为陆地水域，拟保留现状用途，仅进行必要的生态修复、参观旅游、科普宣教等配套性服务设施建设和维护，严格落实城市

蓝线管控要求；城市绿线范围主要涉及湘江风光带的公园绿地，拟用于景观绿化种植、滨水游憩广场、景观游步道以及必要的道路建设及配套性服务设施建设和维护，严格落实城市绿线管控要求。

2.3.2 规划传导与用途管制

市级国土空间总体规划：经套合《永州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，项目范围内规划分区主要涉及生态保护区、生态控制区、居住生活区、商业商务区、绿地休闲区、交通枢纽区、其他城镇建设区、村庄建设区、一般农业区、林业发展区。

规划分区一览表		
规划分区代码及名称	面积 (公顷)	占比 (%)
100生态保护区	657.11	80.66
200生态控制区	83.01	10.19
411居住生活区	4.51	0.55
413商业商务区	10.86	1.33
416绿地休闲区	29.49	3.62
417交通枢纽区	0.36	0.04
440其他城镇建设区	0.08	0.01
510村庄建设区	0.73	0.09
520一般农业区	13.85	1.70
530林业发展区	0.38	0.05
合计	814.63	100.00

经套合《永州市国土空间总体规划（2021-2035年）》，项目范围内规划用途主要涉及陆地水域、绿地与开敞空间用地、林地、耕地、园地等用途。其中拟入市的国有建设用地规划用途为商业用地；拟设湘江游船观光经营权的水域规划用途为陆地水域；拟设水岸文化旅游娱乐经营权的其他用地规划用途为公园绿地、其他公用

设施用地。项目范围内规划用途均符合市级国土空间总体规划规划分区管控要求。

规划用途一览表（2026年总规动态维护方案）			
用地代码及名称		面积（公顷）	占比（%）
01 耕地		0.01	0.00
02 园地		0.03	0.00
03 林地		15.38	1.84
04 草地		1.97	0.24
06 农业设施建设用地		0.01	0.00
其中	0601 农村道路	0.01	0.00
07 居住用地		0.76	0.09
其中	0703 农村宅基地	0.76	0.09
09 商业服务业用地		12.66	1.52
其中	商业用地	12.66	1.52
12 交通运输用地		3.41	0.41
其中	1204 港口码头用地	0.38	0.05
	1207 城镇村道路用地	1.95	0.23
	1208 交通场站用地	1.08	0.13
13 公用设施用地		7.51	0.90
其中	1312 其他公用设施用地	7.51	0.90
14 绿地与开敞空间用地		35.87	4.30
其中	1401 公园绿地	29.39	3.53
	1402 防护绿地	6.48	0.78
17 陆地水域		756.02	90.69
合计		814.63	100.00

永州市城市绿地系统专项规划：经套合《永州市城市绿地系统规划》成果，项目范围主要涉及综合公园2处（滨江公园、巴洲公园）、社区公园1处（湘江东路公园）、专类公园2处（湘江东路风光带、官木冲公园）、带状公园1处（玫瑰湾带状公园）。

永州港总体规划：经套合《永州港总体规划》成果，项目范围主要涉及冷水滩区4处客运码头/停靠点；其中湘江东岸2处（潇湘湿地公园旅游码头、岚角山旅游客运停靠点）、湘江西岸1处（雷家村旅游客运停靠点）、江心洲1处（宋家洲旅游客运码头）。游船线路向北可连通冷水滩区的三多亭等旅游客运码头，向南可连通老埠头旅游客运码头、萍岛旅游客运停靠点、犁头嘴旅游客运码头等。

片区控制性详细规划：经套合《永州市滨江新城控制性详细规划》和《滨江新城控制性详细规划C-1区、C-3区部分用地性质、道路修改及规划指标调整》成果，项目范围内拟入市的国有建设用地涉及控规中的C-1-16、C-3-12、C-4-06三个地块，主要规划条件详见下表：

拟出让地块规划条件一览表					
地块名称	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
C-1-16	商务金融用地	< 1.6	< 46%	≥ 10%	24m
C-3-12	商业用地	< 3.5	< 42%	≥ 28%	36m
C-4-06	商业用地	< 2.5	< 42%	≥ 28%	36m

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位

立足永州湘南门户、湘粤桂联动枢纽的区位优势，紧扣零冷融城、滨江新城高质量发展战略，以自然资源资产组合配置改革为核心抓手，以文旅深度融合、生态价值转化、城市能级提升为主线，创新推行“三权融合、水陆联动、整体运营”发展模式。依托潇湘千年人文底蕴和山水生态基底，深挖“绿色、古色、红色”资源，

塑造“潇湘逸景·百里画廊”主题特色，构建古今辉映、山水共生、文旅相融、产城并进的**永州城市客厅**，打造集生态保护、休闲度假、水上漫游、商旅消费、研学体验、夜间经济于一体的**湘江上游标杆性滨水文旅综合体**、**湘粤桂区域性浪漫微度假目的地**、**全国自然资源要素配置改革示范样板**。

2.4.2 发展目标

（1）改革创新目标

突破传统单一供地、分域管理、碎片化开发的行业瓶颈，创新整合国有建设用地使用权、水岸文化旅游娱乐经营权、湘江游船旅游观光经营权，构建“三权融合、水陆联动、整体运营”的自然资源资产组合供应体系。建立科学的资源评估、收益平衡、跨部门协同管控机制，打通“资源—资产—资本”转化通道，形成可复制、可推广的自然资源市场化配置“永州模式”，助力全省要素市场化配置改革落地。

（2）生态提质目标

坚守湘江流域生态保护底线，严格遵循“微更新、轻改造、保护性开发”原则，统筹湘江、黄溪河水系治理、湿地修复、岸线提质工程。系统整治水岸生态环境、优化滨江绿色空间、守护湘江流域生态原貌，实现水岸同治、生态修复与文旅开发有机融合，推动生态资源可持续利用，达成生态保护、景观提升、价值转化三位一体的绿色发展目标。

（3）产业发展目标

构建“生态为底、文化为魂、特色夜游、全龄覆盖”的多元文旅业态体系，打造北段轻休闲、中段大商旅、南段文研学、全线夜经济、水陆一体化的全域业态布局。培育水上观光、实景演艺、非遗体验、滨江商业、研学康养等新兴消费场景，延伸文旅上下游产业链，盘活闲置低效国有自然资源资产，实现国有资产保值增值，激活城市文旅消费新动能。

（4）城市发展目标

联动宋家洲、巴洲岛、李达故居、老埠头历史文化街区、萍洲书院等核心节点，打通湘江两岸城市空间脉络，有效衔接零陵古城与冷水滩新城，助力零冷融城战略落地。补齐滨江新城功能短板，完善休闲、商业、服务、文旅配套设施，打造具有区域影响力的城市文旅标杆，全面提升城市品质与核心竞争力。

（5）社会效益目标

活化传承潇湘千年历史文脉，实现传统文化与现代科技、文旅休闲与城市生活深度融合，打造沉浸式、可参与、可迭代的文化体验场景。兼顾公共服务属性与商业运营价值，保障滨江公共空间公益开放，为市民提供优质生态休闲空间，丰富群众精神文化生活，实现生态效益、经济效益、社会效益多元共赢。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

资源整合，形成“三权融合”资产包。项目突破传统自然资源管理中土地、水域、文旅分属不同部门“单兵作战”的碎片化困境，创新性将城镇建设用地、生态空间、旅游经营权等要素进行跨资源、

跨权属、跨部门、跨层级整合，打包形成边界清晰、权责明确的综合性“资产包”，推行“多权合一、多审合一”，助力“资源-资产-资本”高效转化，大幅提升资源配置效率，推动文旅融合高质量发展。

业态融合，构建水陆联动的全时段消费新场景。项目将现代城市风光、生态休闲与文娱体验深度交织，策划“夜游平湖”文旅新场景，植入水上实景演艺、水下透明生态舱、非遗文化码头与滨江夜市等业态，运用AR时空镜像、元宇宙孪生景区等前沿技术，将传统文化IP转化为可参与、可迭代的“文化科技产品”，将传统的静态观光升级为“水陆联动、日夜同辉”的沉浸式生活方式体验，打造集水上游览、滨江商业、主题游乐于一体的立体消费矩阵。

IP打造，塑造“潇湘逸景·百里画廊”城市新名片。项目深度挖掘柳宗元《永州八记》、永州八景、湘江之源等丰厚的历史人文底蕴，以本项目为纽带，以巴洲岛周边区域为核心，将零陵古城与冷水滩现代城区串珠成链，构建一幅山水洲城竞展神姿、庙塔楼桥各具风韵的生动画卷。

组合配置，全链条闭环监管与生态价值实现。项目突破传统单一土地供应局限，采用“统一规划+整体运营”的组合配置模式，提供量身定制的组合配置“产品”与“一站式”服务，并一次性明确功能布局、业态策划、正负面清单、运营要求。项目纳入湖南省“1+N”制度体系，形成覆盖评估、配置、监管的全链条操作规范。将公共属性写入契约，保障湘江风光带等公共空间的免费开放，并设

置严格的正负面清单，确保潇湘平湖水质与生态原貌不受破坏，实现经济效益、生态效益与社会效益的多元共赢。

2.5.2 预期成效

经济成效：盘活存量资产，激发文旅消费新动能。通过“三权融合”的组合配置，预计将实现土地出让与文旅经营权的高溢价成交，为地方财政带来显著收益。同时，立体化消费场景的构建将有效延长游客停留时间，带动周边餐饮、住宿、文创等上下游产业链发展，实现“绿水青山”向“金山银山”的高效转化。

生态成效：推进水岸同治，实现保护性开发与系统性修复。项目结合湘江、黄溪河等水域环境治理和滨水景观带建设，实现自然景观与城市发展的有机融合。按照“微更新、轻改造”原则，统筹推进生态修复与文旅发展、功能提升深度融合，实现水岸同治与保护性开发利用。通过整治湘江沿岸生态环境，同步植入夜景观光、滨水休闲等业态，以最小干预保护生态环境，推动生态价值转化与绿色可持续发展。

社会成效：缝合城市空间，重塑潇湘文旅新地标。项目实施将进一步打破零冷两区的空间割裂，通过水上游线与湘江风光带建设，将永州中心城区连为一体，推动潇湘文脉与自然山水的活化利用，打造集文化展示、创意体验、市民休闲、主题游乐于一体、具有全国影响力的潇湘特色城市会客厅。

示范成效：提供自然资源要素配置改革的“永州样本”。作为永州市乃至湖南省自然资源资产组合配置的重要实践，该项目将为全国破解“权属交叉、多头审批、效益分散”难题提供可复制的“

永州经验”。其“三权融合”模式与全生命周期监管机制，将进一步丰富自然资源资产市场化配置的应用场景，助力绘就乡村振兴与经济社会高质量发展的新画卷。

3 资产组合标的及规划指标

根据项目具体情况，按照权利类型，分项详细阐述以下核心要素。

3.1 国有建设用地使用权

项目范围内涉及国有建设用地使用权共计3宗地，总面积131791.58平方米。各地块具体情况如下：

3.1.1 商业地块一（地块编号：C-1-16）

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市滨江新城巴洲片巴洲大道与湘江东路交叉口东北角，用地面积33741.63平方米（50.61亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为旱地、坑塘水面，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

该地块土地规划用途为商务用地，主要规划设计条件如下：

①使用方式：按土地现状条件处置

②供应方式：出让

③使用年限：40年

④规划用途：商务用地

⑤规划指标：容积率 <1.6 、建筑密度 $<46\%$ 、绿地率 $\geq 10\%$ 、建筑限高24米，并满足机场航空限高要求。

（4）监管要求

①建筑规划要求：建筑退让各种规划控制线的距离应满足控制性详细规划要求，并按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）的有关要求执行。新建建筑之间及新建建筑与周边现状建筑之间的间距须满足《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求以及现行国家相关设计规范要求。建筑风格为现代风格，满足商业建筑使用功能要求，建筑造型及色彩要融入当地文化元素。

②道路交通规划要求：按照控制性详细规划要求进行设计。场地内道路的布置，须满足消防的要求。停车位，按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建。主出入口临湘江东路设置，其宽度满足消防、安全要求。

③市政规划要求：严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

④公共设施配置要求：垃圾站、收集点、配电房等设施按规划要求配建。各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑤其他要求：本项目涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求。绿色建筑和装配式建筑内容按《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）及《关于加强和推进全市绿色建筑和装配式建筑发展的

通知》（永住建发〔2021〕25号）文件执行。本规划条件未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.1.2 商业地块二（地块编号：C-3-12）

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市滨江新城巴洲片永州大道与东湖路交叉口西南角，用地面积24713.31平方米（37.07亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为乔木林地，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

该地块土地规划用途为商业用地，主要规划设计条件如下：

①使用方式：按土地现状条件处置

②供应方式：出让

③使用年限：40年

④规划用途：商业用地

⑤规划指标：容积率 < 3.5 、建筑密度 $< 42\%$ 、绿地率 $\geq 28\%$ 、建筑限高36米，并满足机场航空限高要求。

（4）监管要求

①建筑规划要求：建筑退让各种规划控制线的距离应满足《永州市滨江新城控制性详细规划》并按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）的有关要求执行。新建建筑之间及新建建筑与周边现状建筑之间的间距须满足《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求以及现行国家相关设计规范要求。建筑风格为

现代风格，满足商业建筑使用功能要求，建筑造型及色彩要融入当地文化元素。

②道路规划要求：按照控制性详细规划要求进行设计。场地内道路的布置，须满足消防的要求。停车位，按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建。主出入口临东湖路设置，其宽度满足消防、安全要求。

③市政规划要求：严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

④公共设施配置要求：垃圾站、收集点、配电房等设施按规划要求配建。各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑤其他要求：本项目涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求。绿色建筑和装配式建筑内容按《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）及《关于加强和推进全市绿色建筑和装配式建筑发展的通知》（永住建发〔2021〕25号）文件执行。本规划条件未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.1.3 商业地块三（地块编号：C-4-06）

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市滨江新城巴洲片永州大道与永连公路交叉口东北角，用地面积73336.64平方米（110亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为商服用地、林地、草地、园地等。南侧部分区域用于临时租赁，建有1处二手汽车交易市场，其余区域空闲，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

该地块土地规划用途为商业用地，主要规划设计条件如下：

①使用方式：按土地现状条件处置

②供应方式：出让

③使用年限：40年

④规划用途：商业用地

⑤规划指标：容积率 < 2.5 、建筑密度 $< 42\%$ 、绿地率 $\geq 28\%$ 、建筑限高36米，并满足机场航空限高要求。

（4）监管要求

①建筑规划要求：建筑退让各种规划控制线的距离应满足《永州市滨江新城控制性详细规划》并按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）的有关要求执行。新建建筑之间及新建建筑与周边现状建筑之间的间距须满足《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求以及现行国家相关设计规范要求。建筑风格为现代风格，满足商业建筑使用功能要求，建筑造型及色彩要融入当地文化元素。

②道路交通规划要求：按照控制性详细规划要求进行设计。场地内道路的布置，须满足消防的要求。停车位，按照《永州市城市

规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建。主出入口临永连公路设置，其宽度满足消防、安全要求。

③市政规划要求：严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

④公共设施配置要求：垃圾站、收集点、配电房等设施按规划要求配建。各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑤其他要求：本项目涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求。绿色建筑和装配式建筑内容按《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）及《关于加强和推进全市绿色建筑和装配式建筑发展的通知》（永住建发〔2021〕25号）文件执行。本规划条件未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.1.4 定价依据及评估价

依据永州市冷水滩区潇湘平湖文旅融合自然资源资产组合供应《自然资源资产估价测算报告》，采用基准地价系数修正法及剩余法和剩余法，评估值合计20987.71万元。各地块规划条件及估价结果如下：

国建地块规划条件及估价结果表								
地块名称	地块编号	用地名称	面积（m ² ）	面积（亩）	容积率	限高（m）	单价（元/m ² ）	评估值（万元）
国建地块1	C-1-16	商务金融用地	33741.63	50.61	<1.6	24	1482	5000.51

国建 地块 2	C-3- 12	商业 用地	24713.31	37.07	< 3.5	36	1819	4495.35
国建 地块 三	C-4- 06	商业 用地	73336.64	110.01	< 2.5	36	1567	11491.85
合计			131791.58	197.69			—	20987.71

3.2 水岸文化旅游娱乐经营权

项目范围内涉及水岸文化旅游娱乐经营权的地块共计8宗，总面积454346.51平方米（681.52亩）。各地块具体情况如下：

3.2.1 水岸文化旅游娱乐经营权地块一

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东岸，东至湘江东路，南至湘江东路与永州大道交汇处以北，西至湘江水域，北至宋家洲大桥，用地面积169078.35平方米（253.62亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为公园绿地，已建成滨江公园。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为公园绿地，用于湘江风光带范围文化、旅游和娱乐资源的经营。

⑤游客限制数量：≤60万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》

《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑规划要求：应保证公园的开放性和通透性，临城市道路不设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；公园设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。集中硬质活动场地（广场、健身区等）面积不宜超过公园陆地面积的30%；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地

内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定保护方案；如需涉及水体，应遵循生态化原则，保护并修复水生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自将公园封闭且收取公园门票；禁止封闭、阻断现有主要游行道路；合理布局道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；全园应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保主入口、主园路、主要建筑出入口、厕所等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位。

④市政设施配置要求；严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.2 水岸文化旅游娱乐经营权地块二

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东岸，东至湘江东路，西至湘江水域，北至九嶷大桥，用地面积62235.17平方米（93.35亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为林地、园地、河流水面，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为公园绿地，用于湘江风光带范围文化、旅游和娱乐资源的经营。

⑤游客限制数量：≤24万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设

活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑规划要求：应保证公园的开放性和通透性，临城市道路不设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；公园设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。集中硬质活动场地（广场、健身区等）面积不宜超过公园陆地面积的30%；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定保护方案；如需涉及水体，应遵循生态化原则，保护并修复水生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自将公园封闭且收取公园门票；禁止封闭、阻断现有主要游行道路；合理布局道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；全园应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保主入口、主园路、主要建筑出入口、厕所等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位。

④市政设施配置要求；严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划，同步设计，同步建设，同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.3 水岸文化旅游娱乐经营权地块三

(1) 位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东岸，东至湘江东路，南至湘江东路与巴洲一路交叉口西北侧，西至湘江水域，北至千世头路与湘江东路交叉口西南侧，用地面积80964.56平方米（121.45亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

(2) 利用现状

该地块为储备土地，现状用途为林地、园地和少量村庄建设用地，现状有少量村民建房。

(3) 规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为公园绿地，用于湘江风光带范围文化、旅游和娱乐资源的经营。

⑤游客限制数量：≤60万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑规划要求：应保证公园的开放性和通透性，临城市道路不设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；公园设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。集中硬质活动场地（广场、健身区等）面积不宜超过公园陆地面积的30%；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定保护方案；如需涉及水体，应遵循生态化原则，保护并修复水生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自将公园封闭且收取公园门票；

禁止封闭、阻断现有主要游行道路；合理布局道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；全园应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保主入口、主园路、主要建筑出入口、厕所等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位。

④市政设施配置要求；严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.4 水岸文化旅游娱乐经营权地块四

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东路与东湖路交叉口东南侧，东至规划道路，西至湘江东路，北至东湖路，用地面积41798.83平方米（62.70亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为林地，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权

利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为公园绿地，用于湘江风光带范围文化、旅游和娱乐资源的经营。

⑤游客限制数量：≤31万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑规划要求：应保证公园的开放性和通透性，临城市道路不设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；公园设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。集中硬质活动场地（广场、健身区等）面积不宜超过公园陆地面积的30%；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定保护方案；如需涉及水体，应遵循生态化原则，保护并修复水生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自将公园封闭且收取公园门票；禁止封闭、阻断现有主要游行道路；合理布局道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；全园应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保主入口、主园路、主要建筑出入口、厕所等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位。

④市政设施配置要求；严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.5 水岸文化旅游娱乐经营权地块五

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市滨江新城巴洲片东湖路中段南侧，用地面积10779.06平方米（16.17亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为林地，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为社会停车场用地，用于官木冲公园的配套停车场建设与经营。

⑤规划指标：根据批准的方案确定。

⑥停车位数量：≥200个。

⑦游客配套服务：必要的游客服务、公厕、公交服务等设施。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合

合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑及场地规划要求：场地建设应保证沿岸空间开放性和通透性，临城市道路不宜设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；停车场风貌设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。场地硬化面积科学管控，优先采用透水铺装；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定专项保护方案；涉及水体的，应遵循生态化原则，保护并修复水生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自封闭停车场并违规收取门票；禁止封闭、阻断现有主要通行道路；合理布局场内道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；场地应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保无障碍车位、人行通道、配套公厕等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位及配套交通设施。

④市政设施配置要求：严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.6 水岸文化旅游娱乐经营权地块六

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东路与东湖路交叉口东南侧，用地面积13324.66平方米（19.99亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为储备土地，现状用途为林地，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为公园绿地，用于官木冲公园范围文化、旅游和娱乐资源的建设与经营。

⑤游客限制数量：≤9.5万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托湘江和沿岸自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展游憩观光、文化体验、科普研学、露营体验、旅游商店等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；严格控制水源保护区的建设活动。禁止在饮用水水源一级保护区内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；禁止将污水直接排入湘江河流；须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②建筑规划要求：应保证公园的开放性和通透性，临城市道路不设置实体围墙，如需隔离，鼓励采用绿篱、栅栏等透空形式；公园设计应与周边城市风貌、自然环境相协调。集中硬质活动场地（广场、健身区等）面积不宜超过公园陆地面积的30%；科学构建乔、灌、草相结合的复层植物群落，注重季相变化和生态效益；对场地内的古树名木、大树或良好植被群落必须原地保护，并制定保护方案；如需涉及水体，应遵循生态化原则，保护并修复水生生态系统。

③道路交通规划要求：不得擅自将公园封闭且收取公园门票；

禁止封闭、阻断现有主要游行道路；合理布局道路系统，满足消防、救护、养护等车辆通行要求；全园应进行无障碍设计，符合《无障碍设计规范》（GB50763-2021）要求，确保主入口、主园路、主要建筑出入口、厕所等均可无障碍到达和使用；按照《永州市城市规划管理技术规定》（2023年修订）要求配建停车位。

④市政设施配置要求；严格按照相关的技术标准及规范要求设计好各种管线规划，所有管线暗敷，并与该片区控规衔接，必须严格实行雨污分流。

⑤公共设施配置要求：按要求配建公共厕所、垃圾站及收集点等设施，各项配套设施必须与主体工程同步规划、同步设计、同步建设、同步竣工验收和交付使用。

⑥其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.7 水岸文化旅游娱乐经营权地块七

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东路与东湖路交叉口东南侧，用地面积54471.07平方米（81.71亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为国有林地，现状用途为林地，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权

利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为林地，用于官木冲公园范围的林下经济、景观利用、研学教育、拓展训练等资源的经营。

⑤游客限制数量：≤3.5万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的游步道、栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展林下经济、景观利用、研学教育、拓展训练等经营活动；旅游资源开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；基础设施配套以现状修缮改造为主，严禁违规建设开发经营；严格控制流量，减少对生态环境的扰动；禁止违规排放不符合水污染物排放标准的工业废水、生活污水及其他废水、污水，倾倒、对方、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为；禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.8 水岸文化旅游娱乐经营权地块八

（1）位置范围及面积

该地块位于永州市中心城区湘江东路与东湖路交叉口东南侧，用地面积21694.81平方米（32.54亩），地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

（2）利用现状

该地块为国有水域，现状用途为东湖水域，未开发建设。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：依照法定程序或依约定在出让年限内对地块范围内符合要求的文化、旅游和娱乐资源的占有、使用和享有收益的权利，具体主要包括为游客提供增值服务经营权、开发经营旅游项目权、单体项目门票收费权、广告收益权。

②供应方式：出让。

③使用年限：40年。

④供应用途：该地块土地规划用途为陆地水域，用于官木冲公园范围的旅游观光、研学教育、水上游乐等资源的经营。

⑤游客限制数量：≤3.5万人次/年。

⑥游客配套服务：必要的栈道、观景平台、游憩场所、环卫设施等。

（4）监管要求

①总体要求：严格落实国土空间用途管制要求，依托自然资源和人文景观开发旅游观光类项目，严禁违规建设开发经营；按照相关法律法规，取得经营许可后，可开展旅游观光、研学教育、水上游乐等经营活动；旅游资源的开发应符合《中华人民共和国旅游法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》等相关法律法规，项目建设应符合《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》相关要求，并按照相关行政主管部门的要求办理相关手续后实施；项目开发建设方案需报主管部门批复后方可实施；基础设施配套以现状修缮改造为主，严禁违规建设开发经营；严格控制流量，减少对生态环境的扰动；禁止违规排放不符合水污染物排放标准的工业废水、生活污水及其他废水、污水，倾倒、对方、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为；禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。须满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

②其他要求：涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求；尽事宜，应按国家、省、市有关技术规范 and 规定执行。

3.2.9 定价依据及评估价

依据永州市冷水滩区潇湘平湖文旅融合自然资源资产组合配置《自然资源资产估价测算报告》，采用收益还原法，综合考虑用地性质、游客容量、区位条件等因素确定单位面积价格，估值价格为16090.69万元。

文旅地块估价结果表					
地块	用地名称	面积（m ² ）	面积（亩）	单价（元/m ² ）	评估值（万元）
文旅地块1	公园绿地	169078.35	253.62	437.73	7401.11
文旅地块2	公园绿地	62235.17	93.35	122.22	1022.89
文旅地块3	公园绿地	80964.56	121.45	401.70	3293.50
文旅地块4	公园绿地	41798.83	62.70	326.51	1364.79
文旅地块5	社会停车场	10779.06	16.17	434.32	468.16
文旅地块6	公园绿地	13324.66	19.99	449.58	599.05
文旅地块7	林地	54471.07	81.71	250.50	1067.05
文旅地块8	陆地水域	21694.81	32.54	405.68	874.15
合计		454346.51	681.52	—	16090.69

3.3 湘江游船旅游观光经营权

（1）位置范围及面积

营运范围为永州“美丽湘江”航线的一段，北至冷水滩区潇湘湿地公园旅游码头（潇湘平湖旅游码头），南至岚角山旅游客运停靠点，包含起止码头及途经的宋家洲旅游客运码头、雷家村旅游客运停靠点、巴洲岛临时旅游客运停靠点等驳岸间的水域往返游船航线全长约14公里。具体位置及范围见该游线示意图。

（2）利用现状

游线所在区域为潇湘水电站库区，水面宽度约250-500米。巴洲岛对面现有1处临时驳岸。

（3）规划利用方式及规划指标

①基本权利：出让年限内对游船客运享有收益和处分的权利。

②供应方式：出让

③使用年限：40年

④供应用途：旅游观光、研学、游船等旅游服务项目。

⑤游客限制数量：≤35万人次/年。

⑥游客配套服务：利用现有基础适时更新，配套建设潇湘平湖游船客运码头。

（4）监管要求

①范围内可用于旅游船只通行、研学、生态旅游观光活动。

②严格落实国土空间用途管制要求；依托水域自然禀赋，结合自然景观、历史人文景观开发旅游观光类项目，基础设施配套以现状修缮改造为主，严禁违规建设开发经营；利用水面旅游观光等活动，要严格控制流量，减少对生态环境的扰动。

③满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等污染防治相关要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

④禁止违规排放不符合水污染物排放标准的工业废水、生活污水及其他废水、污水，倾倒、对方、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为。

⑤旅游船只通行，须符合相关法律法规，须取得交通运输部门的游船运输许可。游船严禁超载。规范船舶污染防治和停靠点设置，运营游船应选用新能源或低污染船舶，须配备防渗、防溢、防漏设施及垃圾收纳设备，须满足相关备案审查要求。

⑥游船及码头管理应符合《中华人民共和国防洪法》《中华人民共和国河道管理条例》《湘江保护条例》《湖南长江经济带负面清单实施细则》《湖南省饮用水水源保护条例》等相关法律法规的要求。

⑦游船的运营应符合《国内水路运输管理条例》相关要求，并依法取得《国内水路经营许可证》。未取得相关许可的，自无法正常经营下月起，自动丧失航线经营权，并不得要求其他补偿。

⑧禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

3.3.1 定价依据及评估价

依据永州市冷水滩区潇湘平湖文旅融合自然资源资产组合配置《自然资源资产估价测算报告》，采用收益还原法，估值价格为5686.28万元。

4 资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

本项目系统整合土地、水域两类关键自然资源，旨在推动资源高效配置、生态价值转化与区域经济协同发展，实现自然资源资产的价值最大化。

项目范围主要资源为土地资源，包括存量国有建设用地地块共计3宗，总面积13.18公顷；水岸文化旅游娱乐经营权范围8处，总

面积45.43公顷；湘江游船旅游观光经营权范围1处，水上游线长度单程约14公里。按照“整体谋划、分期分区实施”原则，规划整体形成“一廊三区多点”的空间格局。营造“一廊串珠、三境生辉”的空间特色。具体建设内容如下：

湘江浪漫诗画生态休闲廊：依托湘江水域，设置湘江游船旅游观光经营权，经营“美丽湘江”航线的一段，重点打造“一舟五渡”特色项目及水上主题游，串联滨江多处旅游节点。北至冷水滩区潇湘湿地公园旅游码头（潇湘平湖旅游码头），南至岚角山旅游客运停靠点，包含起止码头及途经的宋家洲旅游客运码头、雷家村旅游客运停靠点、巴洲岛临时旅游客运停靠点等驳岸间的水域往返游船航线全长约14公里。

浪漫人文境——城市人文体验区：以湘超冠军城、湘江码头文脉老工业遗存为基底，通过对“永冲锋”精神及永州传统文化、“冷水滩“故事的挖掘，融合主线场景化内容，打造“烟火人文+浪漫叙事+水上娱乐”复合型人文展示带，实现传统文化现代化、水学场景故事化及城市活力化。依托滨江绿地及水域建设烟火夜市、码头、城市文化驿站、民谣广场、时光和谐游乐园、理想生态园、水上运动基地等特色项目，总用地面积23.13公顷。

浪漫生态境——滨江生态休闲区：依托湘江岸线、湘江东路旅游公路，主打潇湘最治愈的山水浪漫，展示”江河之浪漫、山林之浪漫、四季之浪漫“构建“山一林一全维度生态浪漫体系。以“探索天地自然观光+生态休闲+研学教育”为主题，打造苗木基地、花

言蜜语休闲馆、汽车营地、秋林光影乐园、潇湘源·三湘渔荟湾等项目。总用地面积8.10公顷。

浪漫潮玩境——数字新智潮玩区：以永州恐龙小费现有主题文旅资源为核心引擎，整合周边商业开发地块。实现从单一主题乐园向“游元+消费+办公+度假”综合活力板块转型，补齐滨江新城文旅配套短板，打造商务办公、旅游服务，生态休闲，娱乐潮玩于一体的全年龄段，全天候特色商旅综合体。建设旅游服务集散中心、乐活休闲湾、未来生活城、非遗休闲街、潮玩公园等项目。总用地面积27.39公顷。

4.2 可行性研究分析及结论

4.2.1 技术可行性分析

（1）申报和实施进展方面

2026年9月，项目正式申报第三批省级试点，同步开展资源勘察、可行性研究、旅游发展策划、资产评估、组合供应方案编制等前期工作，计划2026年10月报批，11月挂牌，目前各项准备工作有序推进。

项目实施后，形成“国有建设用地使用权+水岸文化旅游娱乐经营权+湘江游船旅游观光经营权”的组合权益包，能优化资源配置，避免资源闲置与低效利用，显著提升土地资源利用效率。

（2）权属保障方面

权属明晰是项目顺利推进的关键。项目范围中拟入市交易的土地均为国有建设用地；拟设置水岸文化旅游娱乐经营权的土地均为国有储备土地；拟设置湘江游船旅游观光经营权的水域均为国有。

在资产标的交易前，均可由永州市土储中心完成收储工作，产权清晰，相关手续完备。清晰的权属为项目提供了坚实的法律保障，避免了潜在的权属纠纷，确保资产组合配置项目在合法合规的轨道上稳步前行，项目土地开发建设有明确的权利主体，能有效保障各方权益，推动项目顺利实施。

（3）改革成效借鉴方面

湖南省在推进组合供应改革方面成果斐然。截至目前，湖南省已有大量自然资源组合供应试点项目成功交易，这些成功案例为本项目提供了丰富的经验借鉴与有力的技术支撑。从交易流程的规范操作，到资源配置的优化方式，从项目的前期策划，到后期的运营管理，都能从成功案例中获取宝贵经验，学习如何精准对接市场需求、合理设置项目条件、高效组织交易活动等，从而降低项目实施风险，提高项目成功的概率，在技术层面证明了本项目的可行性。

4.2.2 财务可行性分析

项目总投资估算184600.00万元，其中：工程费用115659.63万元，工程建设其他费6179.30万元，预备费12183.89万元，组合资产费42764.68万元，培训费200万元，建设期利息7612.50万元。

本项目拟申请银行贷款145000.00万元，占总投资的78.55%，剩余部分39600.00万元为企业资本金，占总投资的21.45%。

项目主要收入包括酒店经营收入，建筑、户外营地、摊位出租收入，游船票务收入，停车及充电收入，广告收入。经营期37年，项目经营期内总收入（含增值税）为1244757.53 元。

项目经营成本包括原材料及动力费、人员工资及福利费、营销

推广、修理维护以及财务费用和折旧摊销等、全计算期总成本556829.96万元。

年均投资利润率8.58%，资本金净利润率30.01%，所得税后静态投资回收期16.07年，按期望财务基准收益率6.00%计算，所得税后动态投资回收期29.37年。财务净现值：所得税前75554.73万元，所得税后31383.25万元，均大于0，项目财务可行性强。

4.2.3 风险初步评估

项目技术、财务可行性强，但仍需关注潜在风险并制定应对策略：

（1）市场需求风险

①市场需求不及预期。文旅市场受宏观经济、消费趋势、突发事件等因素影响较大，若项目建成后游客量和消费水平低于预测，将直接影响项目营业收入和投资回报，风险中等。

②市场竞争加剧。周边地区同类文旅项目陆续建成开放，可能分流客源，加剧市场竞争。

③消费偏好变化。游客消费需求和偏好不断变化，若项目产品和服务不能及时迭代更新，可能导致项目吸引力下降。

应对措施：由市场主体或指定子公司采用自主运营模式，多措并举，通过多元场景分析对冲需求波动，采用敏捷迭代模式应对竞争，借助消费者深度共创跟踪偏好，并建立动态监控预警机制。核心在于从静态预测转向适应性规划，将风险变量转化为策略弹性，从而提升项目应变力和生存韧性。

（2）建设风险

①工期延误。项目建设内容多、施工范围广，受征地拆迁、天气、地质条件、施工组织等因素影响，可能出现工期延误。该风险发生可能性中等，损失程度较大，风险等级为较大风险。

②投资超概算。建材价格波动、设计变更、施工条件变化等可能导致建设投资超出概算。该风险发生可能性较大，损失程度中等，风险等级为一般风险。

③工程质量风险。施工质量不达标可能影响建筑安全和使用功能，甚至造成安全事故。该风险发生可能性较小，但损失程度大，风险等级为较大风险。

应对措施：推行标准化施工与全过程监理，严格隐蔽工程、阶段性和总体质量验收。采用动态计划与关键线路法，预留缓冲时间保证工期。实行跟踪设计与变更控制，设立预备费，控制项目投资额。

（3）运营风险

①运营管理能力不足。项目业态复杂，对运营团队专业能力要求高，若运营管理不善，可能导致服务质量下降、经营效益不佳。该风险发生可能性中等，损失程度较大，风险等级为较大风险。

②商户入驻率不足。商业街区、未来生活城等若招商不及预期，商户入驻率偏低，将影响商业氛围和租金收入。该风险发生可能性中等，损失程度中等，风险等级为一般风险。

③安全事故风险。运营期人员密集、游乐设施多、临水区域广，存在踩踏、游乐设施事故、溺水等安全风险。该风险发生可能性较小，但是一旦发生，损失程度大，风险等级为较大风险。

应对措施：引入标准化管理体系与数字化工具，建立绩效考核动态机制。采用“基础租金+营业额抽成”等灵活模式，提供装修补贴和营销支持，组建专业团队定向攻坚等方式促进商户入驻。构建双重预防机制，制定应急预案并定期演练，提高安全度。

（4）融资与财务风险

①融资不到位。项目投资规模大，若融资渠道不畅或资金不能按时到位，可能影响项目建设进度。该风险发生可能性中等，损失程度大，风险等级为较大风险。

②资金链断裂。项目运营前期客流培育期收入有限，若现金流不足以覆盖运营成本和债务偿还，可能出现资金链紧张。该风险发生可能性中等，损失程度大，风险等级为较大风险。

③利率波动风险。项目使用债务融资，若市场利率上升，将增加财务费用。该风险发生可能性中等，损失程度中等，风险等级为一般风险。

④收益不及预期。若项目营业收入低于预测，将影响盈利能力和投资回收。该风险发生可能性中等，损失程度较大，风险等级为较大风险。

应对措施：应对融资风险需多元渠道并预留安全垫，利率波动可用固定与浮动利率组合对冲，收入不及预期则严控成本并设置弹性运营预案。关键在于动态财务压力测试，预留现金流缓冲，并提前与银行、投资方沟通备用授信，确保资金链韧性。

（5）社会风险

①征地拆迁与安置风险。项目用地涉及征地拆迁，若补偿安置

不到位，可能引发群众不满和信访问题。该风险发生可能性较小，损失程度较大，风险等级为一般风险。

②社会稳定风险。项目建设运营涉及多方利益，若利益协调不当，可能引发群体性事件。该风险发生可能性较小，损失程度大，风险等级为较大风险。

③邻避效应风险。项目部分设施（如停车场、垃圾站、配电房等）可能对周边居民产生影响，引发反对意见。该风险发生可能性中等，损失程度中等，风险等级为一般风险。

应对措施：强化前期调研与公众参与，依法依规补偿安置，建立风险监测与舆情引导机制，制定分级应急预案，并引入第三方评估，确保利益相关方诉求充分沟通，实现风险可控、和谐推进。

综上可行性研究分析，本项目建设必要、要素保障落实、工程方案可行、运营模式有效、财务总体合理、影响正面可持续、风险总体可控，项目具备可行性。

5 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

本项目建设总工期为3年，自2026年12月起至2029年12月止。

具体建设施工进度如下：

（1）项目计划2026年12月—2027年11月底完成项目立项、规划、工程设计、工程和设备的招投标等各项前期准备工作。

（2）2027年12月—2029年12月进行土建、装修工程及设备的安装调试；

（3）2029年12月工程竣工及验收，正式运营。

5.2 项目运营计划

经综合比选，本项目推荐采用“政府引导+企业主导+分业态市场化运营”的混合运营模式。具体安排如下：

（1）设立项目运营管理公司。由项目业主出资设立项目运营管理有限公司，作为项目运营的责任主体，统筹项目整体品牌管理、客流调度、安全管理、物业管理、智慧平台运维等共性事务，并负责公益性区域的直接运营。

（2）经营性业态市场化运营。对度假酒店、潮玩公园、商业街区、未来生活城等经营性较强的业态，通过公开招商引入专业品牌运营方，分别采取委托管理、品牌输出、合资合作、租赁经营等方式运营。其中度假酒店引入国内外知名酒店品牌实行委托管理；潮玩公园引入专业游乐运营企业实行合资或委托运营；商业街区实行“统一招商、分散经营、物业管理”模式；未来生活城办公及商业部分实行租赁经营。

（3）公益性区域自主运营。滨江公园、生态绿地、公共停车场等公益性区域由运营管理公司直接运营管理，所需运营经费通过项目综合收益和政策补贴统筹解决，确保公共服务功能的有效发挥。

6 交易条件及要求

6.1 供应方式

永州市冷水滩区潇湘平湖文旅融合自然资源资产组合配置标的（以下简称：资产标的），拟采取挂牌出让方式，方案经永州市人民政府专题会议审议通过，并按程序报请省自然资源厅批准。获批后，按照永州市公共资源交易中心国有产权的交易流程适时组织公

开出让。

6.2 供应年限

资产组合标国有建设用地使用权出让年限为商业用地40年、商务用地40年；水岸文化旅游娱乐经营权出让年限为公园绿地40年、社会停车场用地40年、林地40年、陆地水域40年；湘江游船旅游观光经营权出让年限40年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产组合标的招拍挂预起始价为42764.69万元（各类资产估价总和），加价幅度为100万元或其整数倍，竞买保证金为8552.94万元（20%），如在交易中产生溢价，则溢价部分的分配按各类资产评估价值所占比例分配。

6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限

竞得人应当按时支付合同（包含《国有建设用地使用权出让合同》《水岸文化旅游娱乐经营权出让合同》《湘江游船旅游观光经营权出让合同》）出让价款。竞得人不能按时支付合同出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日仍不能支付合同出让价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，出让人并可要求竞得人赔偿损失。具体缴款流程和方式详见出让合同。

6.5 竞买资格及条件

6.5.1 竞买人应为在中华人民共和国境内注册（不含港澳台）的独立的营利法人，不接受联合体竞买；但欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土

地使用权出让合同的、失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员和法律法规另有规定的除外。

6.5.2涉及外资的，还应当符合《外商投资产业指导目录》（2017年修订）的有关规定，竞买人应出具是否为外商投资的自查说明。

6.5.3竞买人应未纳入安全生产失信黑名单。

6.5.4竞买人应是未纳入我省公共资源交易领域黑名单的独立法人企业。

6.6 供应合同签订

资产标的出让成交后，竞得人在3个工作日内签订成交确认书，签订成交确认书后10个工作日内签订《自然资源资产组合供应合同》，并分别与相关出让主体签订《国有建设用地使用权出让合同》《水岸文化旅游娱乐经营权出让合同》《湘江游船旅游观光经营权出让合同》，同时，按照法律法规要求，与相关部门签订监管协议。

6.7 标的交付要求及期限

竞得人完成相关合同及监管协议后，资产标的出让人需在30个工作日内交付所有资产（需改造后交付的应在完成改造验收后30个工作日内交付）。

6.8 纳税要求

竞得人签订出让合同后及时向契税征收机关办理纳税申报并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。未按照规定期限缴纳契税的，相关责任由竞得人自行承担。

6.9 相关违约责任

6.9.1 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还。造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任。

6.9.2 竞得人不按规定签订相关《自然资源资产组合供应合同》，或放弃竞得资产组合包的，应当承担相应违规违约和法律责任，竞买保证金和交易服务费不予退还。

6.9.3 竞得人应当按时支付出让价款。竞得人不能按时支付出让价款的，延期超过60日，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还保证金，出让人并可要求竞得人赔偿损失。

6.9.4 本次出让的成交价款仅为出让金，不包括其他费用。

6.10 其他需要说明的事项

6.10.1 资产供应合同签订以后，竞得人需缴纳出让金总出让价款的30%以上，方可办理不动产权证书，不动产权证书可用于办理相关报建手续，但涉及抵押融资需全部缴清。

6.10.2 项目出让期限到期前一年内需做好续期或交付的相关准备工作。

6.10.3 竞得人由于自身原因导致项目在出让年限内无法继续投资开发，政府可无偿收回相关权利，地上建筑物或附着物不予补偿；如因政府征收征用需要，导致资产标的各资源无法开发利用，政府根据剩余出让年限计算剩余残值（即剩余年限平均年出让金，不计利息）依法依规予以补偿或赔偿。

6.10.4 牢固树立安全底线思维，筑牢安全稳定防线，聚焦项目规划、建设、运营各环节潜在风险，开展多轮次、全覆盖风险排查与评估，形成动态更新的风险清单台账。针对生态破坏、施工安全、资金管理、舆情危机等重点风险领域，制定防控措施与处置流程。运用信息化手段对风险点实施实时动态监测，确保风险隐患早发现、早预警、早处置，切实保障项目平稳有序推进。

7 成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

（1）补偿范围界定：成本补偿对象为项目前期筹备及资源整合过程中产生的合规性支出，包括自然资源资产调查测绘、评估、规划策划、可行性研究、供应方案编制、招商推介等已实际发生的必要成本，不含后期运营阶段的自主投入成本。

（2）补偿标准依据：补偿金额以具备资质的第三方评估机构出具的报告及合法有效票据为准。其中，建设用地相关成本按实际支出全额认定；经营权流转或出让相关成本，依据合同约定金额及年度分摊规则核定；调查测绘、评估、规划策划、可行性研究、供应方案编制等技术服务费用，则参照行业收费标准并结合实际合同予以确认。

（3）补偿支付方式：补偿资金从项目成交价款中优先列支，在竞得人付清全部成交价款后，一次性支付相关成本垫付主体。

（4）补偿审核要求：成本补偿需提供完整的佐证材料，包括合同协议、付款凭证、发票、评估报告等，由永州经济技术开发区

财政局审核，确保补偿资金专款专用、合规列支，杜绝虚列成本、违规补偿等情况。

7.2 收益分配方案

（1）分配实施流程：项目成交后，由永州市自然资源和规划局牵头开展收益核算，拟定收益分配方案，按程序报永州市人民政府审批。方案获批后，由市财政局依据批复意见及时、足额拨付各项资金。

（2）分配原则：坚持“政府主导、生态为先、发展激励”导向，在保障地方财政可持续、生态投入有支撑、产业培育有动力的前提下，科学合理分配收益。

（3）收益构成：项目收益主要包括“资产组合标的”挂牌成交价款在扣除经核定的合规成本后的净收益、挂牌过程中产生的溢价部分，以及项目运营阶段地方可支配的相关税费留存等收益。

（4）监督与公开机制：各相关单位须定期向社会公开收益分配及资金使用情况，主动接受公众和审计监督，确保资金使用透明、规范、高效。

8 监管要求

8.1 权属与用途管制监管

交易双方按期完成权属登记，严禁擅自改变已批准的资产用途、位置、范围与规模。

8.2 生态保护与修复监管

严格落实生态环境分区管控要求，促进生态环境高水平保护和经济社会高质量发展，实施差异化管理。所有地块建设项目须依据

《建设项目环境影响评价分类管理名录》进行环境影响评价，依法取得环境影响评价手续后方可实施。具体要求如下：

8.2.1禁止改变土地用途，自然资源资产组合供应后，未经批准不得改变用途，不得破坏生态环境。以上条件涉及项目所有范围。

8.2.2开展相关活动和设施建设，不得擅自改变项目红线周边自然状态和历史风貌；禁止违规侵占耕地和永久基本农田禁止排放不符合水污染物排放标准的生活污水及其他废水污水，禁止倾倒、堆放、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为。以上条件涉及项目所有范围。

8.2.3满足国家、省、市对空气、废水、噪声、土壤固体废物的防治要求，生活污水、船舶污水、废弃物等不得排入自然水体，制订生态修复计划，防止破坏水生态环境，已经破坏的应按计划进行修复。建立长期环境监测机制，定期评估项目对生态环境的影响，包括水质、噪声、生物多样性等方面的监测。以上条件涉及项目所有范围。

8.2.4满足国家、省、市对自然资源管护巡护、调查监测、防灾减灾、应急救援等相关要求。以上条件涉及项目所有范围。

8.3 合理开发与可持续运营监管

项目应与各项规划相符合，通过科学规划和合理布局。项目应符合生态环境要求，不产生对环境有害的污染和排放；项目应具有一定的创新性，实现多元业态融合发展，推动生态产品价值实现和产业升级；项目应具有较高的经济收益和生态效益，有助于推动当

地经济的发展。相关设施的设计、安装、改造、修理、试验及检验、服务要求等应符合国家标准及相关行业规范。

8.4 资产收益与社会责任监管

受让方依法按时足额缴纳资源税、权益金、土地出让金等税费。鼓励建立社企沟通与利益共享机制，妥善处理征地拆迁与生态补偿事宜，自觉接受社会监督。

8.5 动态监测与联合执法监管

地方政府将运用卫星遥感、铁塔视频、无人机等技术构建“空天地”一体化动态监测网络。实施“双随机、一公开”现场检查，建立跨部门联合执法机制。按照现有法律法规，对违法行为依法采取警示、整改、罚款、暂停作业直至收回资产等措施。

9 保障措施

9.1 建立组织协同与公众参与机制

成立由永州市人民政府统筹领导，市自然资源和规划局牵头，联合市发改委、市财政局、市生态环境局、市水利局、市文旅体局、市交通运输局、市城管局、市住建局等相关部门组成的项目协同工作专班，明确各成员单位职责分工，形成高效联动的工作机制。其中，市自然资源和规划局负责自然资源资产产权管理、空间规划管控；市交通运输局负责湘江水域游船旅游观光相关通航安全与运营管制要求；市财政局负责项目资金监管、收益核算及分配执行；其他部门依职能协同推进审批、环保、水利、农业等相关工作，确保各环节无缝衔接、高效运转。

工作专班不定期召开协调会议，聚焦项目在申报、交易、建设及运营各阶段的重点堵点问题，强化跨部门会商与决策，推动问题及时化解。同时，搭建公众参与和信息公开平台，通过政府官网、政务新媒体等渠道，主动公开项目规划方案、交易流程、监管标准及实施成效等内容，并设立专门的意见反馈热线与电子信箱，广泛听取社会公众、利益相关方意见建议，自觉接受社会监督，积极回应群众关切，提升项目实施的透明度、公信力与社会认同度。

9.2 按规定要求开展设权赋能

坚持规划先行，将明确的规划条件作为项目实施的纲领。方案编制须严格套合“三区三线”最新成果与自然生态空间用途管制要求，参考通用模板制定项目专属“正负面清单”，清晰界定保护利用红线与资产增值导向，确保项目在空间布局与开发强度上合规合理。严格遵循“物权法定”原则，夯实权属基础，通过系统性的资产清查和权利清理确保资产底数清、权属明、无争议；依法依规开展设权赋能，科学设置使用权、经营权等权益，并针对不同资源类型，采用出让、入市、流转、委托等多元化路径进行权利归集。

9.3 开展经济可行性论证与科学评估

严格按《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》要求，委托具备资质机构开展自然资源资产整体评估与备案，在单项评估基础上科学测算组合协同溢价与平衡效应。同步开展全生命周期收益分析，统筹核算直接收益与间接效益，全面考量成本，确保分析准确，为项目决策与市场化定价提供依据。加强与市场主体和

金融机构对接，确保项目资金来源可靠，并切实保障项目各阶段资金按时足额到位。

9.4 全过程联动监管与风险管控

（1）资产供应完成后，受让主体及相关职能部门应严格依据供应合同、监管协议及风险应急预案，按职责分工开展定期与不定期的履约监督检查，重点聚焦自然资源资产利用效率、生态修复实施进展、安全生产管理及收益分配落实等关键环节，切实推动风险防控措施落地，形成“部署—执行—监督—反馈—改进”的全链条管理闭环。

（2）构建覆盖“事前审核、事中监管、事后评估”的全过程监管体系：事前阶段严把入口关，对竞得人资质、项目实施方案的合规性、规划符合性、生态保护措施以及各项权益的设立和审批进行实质性审查；事中阶段依托信息化手段与现场巡查，强化对开发行为、资源使用和环保落实的动态跟踪，做到问题早发现、早处置；事后阶段通过系统性绩效评估，全面检视项目经济、社会与生态成效，提炼经验、剖析不足，持续优化后续监管策略。

（3）全面推行全过程痕迹化管理，各相关监管部门须建立完善、规范的项目监管档案，翔实记录从建设到运营各阶段的政策执行情况、监督检查结果、问题整改进展及履约行为等信息，确保监管过程可查、责任可溯、成效可评，提升监管工作的制度化、规范化水平。

（4）建立健全跨部门联合执法机制，对擅自改变用途、破坏生态、未按期开发等违法违规行为坚持“零容忍”态度。由联合监

管小组统筹组织执法行动，依法依规从严查处，强化惩治震慑，凝聚监管合力，切实维护自然资源资产组合供应制度的严肃性和项目运行的合规性。

9.5 强化权益维护与风险共担

（1）切实保障各权利主体的合法权益，确保土地、水等各类资源权利出让/流转/租赁费用按时足额支付。建立科学合理的出让/流转/租赁价格动态调整机制，综合考虑市场供需变化、生态保护成本及运营实际，适时优化价格水平，防止因价格僵化导致权益受损，维护各方长期合作基础。

（2）依法维护竞得人作为合同主体的正当权益，政府相关部门不得单方面变更已签订的供应合同条款。如因国家或地方重大政策调整、公共利益需要确需对合同内容进行调整的，应与竞得人充分协商，并依据法律法规及合同约定给予公平、合理补偿，确保其合法权益不受侵害。

（3）构建政府与企业风险共担、协同应对的长效机制。对因自然灾害、突发公共卫生事件、重大市场波动等不可抗力因素造成项目阶段性运营困难的，竞得人可按规定申请缓缴相关费用或适当延长建设、运营周期。政府部门应主动协调，在技术指导、政策衔接、融资支持等方面提供必要帮扶，为企业排忧解难，共同保障项目平稳、健康、可持续运行。