永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置项目供应方案

（送审稿）

编制单位：永州市零陵区人民政府

技术单位：湖南省地质调查所

编制日期：二〇二六年十月

目 录

1.引言 3
1.1 编制背景 3
1.2 编制依据 3
2.项目基本情况 6
2.1 地理区位与交通条件 6
2.2 资源条件与发展基础 7
2.3 规划适用与套合分析 7
2.4 项目定位与发展目标 8
2.5 特色亮点与预期成效 8
3. 资产组合标的及规划指标 10
3.1 国有建设用地使用权及房屋所有权 10
3.2 文化旅游观光经营权 12
3.3 游船航线经营权 24
4.资产配置及可行性研究 28
4.1 资产配置方案 28
4.2 可行性研究分析及结论 29
5.项目建设和运营计划 31
5.1 项目建设计划 31
5.2 项目运营计划 32
6.交易条件及要求 34
6.1 供应方式 34
6.2 供应年限 34
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配 34
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限 35
6.5 竞买资格及条件 35
6.6 供应合同签订 35
6.7 标的交付要求及期限 36
6.8 纳税要求 36
6.9 相关违约责任 36
6.10 其他需要说明的事项 36
7.成本补偿要求及收益分配方案 36
7.1 成本补偿要求 36
7.2 收益分配方案 37
8.监管要求 37
8.1 权属与用途管制监管 37
8.2 生态保护与修复监管 37
8.3 合理开发与可持续运营监管 38

8.4 资产收益与社会责任监管 38
8.5 动态监测与联合执法监管 38
9.保障措施 40
9.1 建立组织协同与公众参与机制 40
9.2 按规定要求开展设权赋能 40
9.3 开展经济可行性论证与科学评估 40
9.4 全过程联动监管与风险管控 41
9.5 强化权益维护与风险共担 41
10.附图 42

永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置项目供应方案

1.引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大和二十届三中、四中全会精神，落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于完善自然资源资产管理制度体系的意见》，深化自然资源有偿使用制度改革，推动多门类自然资源资产组合供应，促进资源要素高效配置，助力地方经济社会高质量发展，根据《湖南省自然资源资产组合供应项目供应方案编制指南（试行）》《关于开展全省自然资源资产组合供应第三批试点申报工作的通知》等要求，项目立足零陵“文脉潇湘、千年零陵”特色品牌内核，以盘活存量国有自然资源为抓手，聚焦补齐区域文旅配套短板、串联潇水沿岸文旅节点，统筹文化传承、生态保护与资源高效利用，推动文化价值、生态价值、土地资源价值深度融合、叠加释放，特编制本方案。

1.2 编制依据

1.2.1 法律法规

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国文物保护法》

《中华人民共和国生态环境法典》

《中华人民共和国旅游法》

《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》

《不动产登记暂行条例》

《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等

《湖南省文物保护条例》

《湖南省文物保护单位管理办法》

1.2.2 部门规章

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》

《不动产登记暂行条例实施细则》

《城市地下空间开发利用管理规定》

《国有文物保护单位经营性活动管理规定（试行）》

《国有文物资源资产管理暂行办法》

《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

《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》

《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》

《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》

《关于弘扬工业文化保护工业遗产发展工业旅游的通知》

《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》

《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供应项目供应方案编制指南（试行）》

《关于开展全省自然资源资产组合供应第三批试点申报工作的通知》

《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》

《自然资源部国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》

《湖南省自然资源厅 湖南省生态环境厅 湖南省林业局关于加强全省生态保护红线管理的通知（试行）》

1.2.4 规划文件

《永州市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

《永州市历史文化名城保护规划(2023-2035 年)》

《永州市全域旅游总体策划》

《零陵潇水国家湿地公园总体规划（2017-2021 年）》

《零陵旅游发展总体规划》

2.项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

项目位于永州市零陵区中心城区，主要对霞客渡—大萍岛段潇水沿线两侧特色资源进行整合。零陵区为湖南省永州市主城区之一，潇湘二水汇合之地，自古称“楚粤门户”，是湖南南向对接粤港澳、西连大西南的前沿节点。镇域水陆空立体交通网络已基本形成，为项目开展文化展示、研学康养、自然科普、休闲观光提供了良好的区位交通支撑。

公路方面，衡昆高速公路、二广高速公路、G207、G322 和高等级永连公路贯穿全境。中心城区已完成 G322 改线工程、G207 零双一级公路、朝阳大道、瑞翔大道、康济大道等重点国省干线公路改造和新建萍洲大桥、维修加固南津渡大桥，全面打通了全区城市外环线快速通道，为零陵区对外交通联系提供了充实保障。

水运方面，湘江、潇水流过境内，城区内潇水为VI级航道（300 吨级），以旅游游船等短途运输为主；湘江永州—衡阳三级航道改扩建工程（萍岛至浯溪枢纽段）按 1000 吨级（III级航道）整治正在实施，水路可由湘江水运直下洞庭,通江达海。

铁路方面，洛湛铁路途经零陵境内，并设零陵站，向北通往益阳、娄底，向南至贺州、梧州，连通两广沿海。“十四五”规划建

设的南衡高铁、兴永郴赣高铁、永清广高铁零陵段正在开展前期工作，并争取在零陵设立永州南站，届时零陵区区域联系能力将大幅提升。

航空方面，零陵机场距离零陵城区约 7km。并搭建京津冀、长三角等多条空中通道，为拓宽更广阔文旅市场提供了交通便利。

2.2 资源条件与发展基础

旅游资源丰富旅游业态成熟：零陵是湖南历史文化名城，古为永州府治，潇湘文化发源地，拥有柳子街（国家级历史文化街区）、大西门省级历史文化街区、朝阳岩摩崖石刻、迴龙塔、周家大院古村落，拥有多处国保单位，零陵渔鼓等国家级非遗资源，“古色”文化集群明显，是湖南文旅资源富集区。

政策机遇突出：永州市承办第七届湖南省旅发大会，零陵是核心片区，省市层面政策、宣传、资金倾斜，城市文旅基础设施全面提质，“引客入零”工程持续推进，品牌曝光度大幅提升。

存量资产待盘活：项目范围内部分国有建设用地、生态公园、工矿建筑等权属分散，部分地块存在权属待核实、历史遗留问题等情况。亟须通过组合供应，实现权利归集、设权赋能、整体配置和市场化运营。

2.3 规划适用与套合分析

经初步套合，大萍岛、小萍岛、白萍洲和游船航线涉及“三区三线”中的生态保护红线一般控制区，不涉及永久基本农田。项目

符合永州市国土空间总体规划、零陵区相关详细规划、永州市历史文化名城保护规划以及生态环保、交通和文旅等管控要求。

涉及文物保护单位、文保点、历史建筑、工业遗产的，严格执行文物保护法律法规和保护规划，不得改变文物原状，对文保单位严格保护，部分需修缮。涉及国有建设用地用途调整、规划条件明确的，应依法办理相关审批手续。

2.4 项目定位与发展目标

项目定位：依托零陵“文脉潇湘、千年零陵”特色品牌，借力第七届湖南省旅游发展大会，紧扣“千年打卡地，此处是潇湘”主题 IP，通过资产组合配置，盘活存量国有自然资源，补齐区域文旅配套短板，串联潇水沿岸文旅节点，实现文化、生态、土地资源价值叠加释放，构建文化展示、研学康养、自然科普、休闲观光于一体的文旅融合展示区。

发展目标：以零陵潇湘文脉为内核、东风氮肥厂工业遗址活化利用为载体，打造湖南省古文脉与工业遗产融合示范项目、潇水滨江文化旅游核心节点、第七届省旅发大会标杆观摩点。构建“古城人文+蘋洲书院+工业遗存”的水陆联动文旅廊道，实现文化保护、城市更新、文旅产业协同发展。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点：

跨资源组合：组合土地、文化旅游观光经营权等多类资源资产，实现“文化 + 旅游 + 生态”多元价值融合。

跨权属组合：涉及国有建设用地、文保单位管理资产、国有企业资产、社区资产等，通过权利归集形成集中连片资产包。

跨区域与跨层级：涉及地表建设用地、工业遗址等多空间，涉及市自然资源、文旅、交通等多部门审批和监管。

公益性与经营性协同：配套停车场和新增公园绿地增添公益属性，蘋洲书院严格保护；文旅配套、游船观光、餐饮文创等依法开展市场化运营。

存量盘活与轻资产运营：以既有建筑改造、潇水沿线夜景构建、人文场景营造为主，避免大规模新增土建，降低财政投入压力。

2.5.2 预期成效：

经济效益：根据初步清查测算，组合标的预估总价值约21593.71万元，最终以备案评估结果为准。项目建成后可通过研学、演艺、文创、住宿、餐饮、场地租赁等形成多元收益。

社会效益：整体项目为市民提供集生态休憩、文化学习、休闲游赏、便民消费于一体的公共空间，提升城市人居品质，增强群众文化认同感、幸福感与归属感，塑造零陵特色文旅品牌，促进历史文化保护、生态保护与城市民生协同发展。

生态效益：通过游船航线的生态管控与湿地管护、沿岸环境整治，减少河道垃圾、非法捕捞等人为干扰，持续修复水生态，同步开展湿地科普宣教，引导公众树立水环境保护意识，守护潇湘水系生态本底，实现湿地资源可持续保护与合理利用。

3. 资产组合标的及规划指标

本项目拟组合供应资产标的类型为：**国有建设用地使用权及房屋所有权+多处观光经营权+游船线路经营权。**

项目范围总面积约 2684.41 亩，初步预估总价值约 21593.71 万元。

3.1 国有建设用地使用权及房屋所有权

（1）位置范围及面积：该地块萍洲大桥西北侧的东风氮肥厂，用地面积 42114.70 平方米，让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

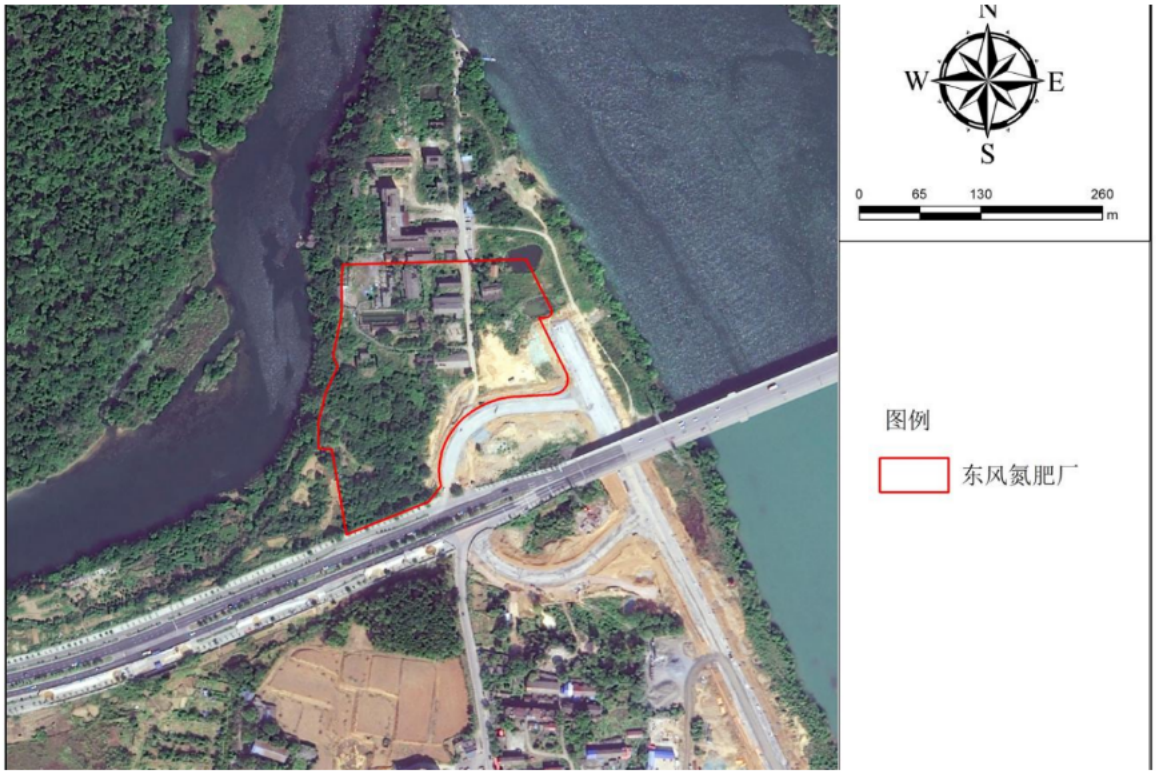


图 1 东风氮肥厂范围图

（2）利用现状：该地块为存量国有建设用地，现状为东风氮肥厂，该资产无违法利用、抵押情况。

（3）规划利用方式及规划指标:

①规划用途：商业用地（利用方向为：为零陵萍岛片区的旅游综合服务区。重点布局游客服务中心、微度假主题酒店、特色民宿集群、地方优质生活集聚区、特色美食体验区、户外艺术策展区等功能业态）。

②主要管控指标:

容积率＜1.5

建筑密度＜30%;

绿地率≥35%;

建筑高度≤12 米

③使用年限：40 年。

（4）监管要求：为确保项目全生命周期规范运营，权利人须严格遵守生态环境保护、安全生产及出让合同约定的各项义务，接受政府相关部门依据法律法规、政策标准及规划条件实施的全程动态监管。相关监管内容、标准与具体责任义务，以《监管协议》为准，该协议须与出让合同同步签署，具有同等法律约束力。

（5）定价依据及评估价:

评估机构为湖南众联土地房地产评估有限公司，评估基准日期是 2026 年 10 月 13 日，采用基准地价系数修正法/成本逼近法评估土地价格。土地评估价格为 11231.47 万元。

（6）交付条件：三通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

3.2 文化旅游观光经营权

项目范围内涉及永州市零陵区文化旅游观光经营权的地块共计 4 宗。具体情况如下：

1. 文化旅游观光经营权地块一（大萍岛）

该地块位于永州市零陵区北部潇水、湘江交汇处，面积 516.58 亩。



（1）供应方式：出让。

（2）使用年限：40 年。

（3）供应用途：开展生态游憩、自然科普等经营活动。

（4）游客限制数量：≤100 万人次/年。

（5）游客配套服务：利用现有基础适时更新。

（6）监管要求：

①经营许可与规划管控。

旅游观光经营权范围可用于生态游憩、自然科普等活动。须按照相关法律法规取得经营许可，严格落实国土空间用途管制要求，观光经营权严格限定在一般湿地生态游憩区范围内，严禁进入湿地核心保护区、候鸟栖息地、原生水生植被封育区开展经营性活动；经营业态仅限湿地生态观光、自然科普、滨水休闲等低扰动活动，严禁开展排干湿地、过度捕捞、投饵养殖、破坏原生植被、违规搭建等破坏湿地生态的行为。

②建设方案报批与湿地风貌管控

项目所有建设改造方案（含游步道、生态码头、观景平台、配套服务设施），须先开展湿地生态影响专项评价及取得允许有限人为活动的认定意见，经林业和草原（湿地）、生态环境、水利、自然资源等主管部门联合批复后方可实施；涉及省级以上重要湿地的，须报省级湿地主管部门审批。

③内容审查与意识形态工作责任制。

湿地科普展陈内容、研学课程、解说标识须经湿地主管部门、文旅部门审核，确保科普内容科学准确，重点宣传湿地生态功能、本土物种保护知识；严禁开展与湿地保护无关的大型商业活动、高噪音演艺活动。

④运营管理与游客服务。

优化游线设计，采用闭环式生态游步道，避免游客踩踏湿地植被；配置专职生态向导，全程引导游客文明游览，设置湿地保护警示标识，严禁携带宠物进入湿地核心游憩区。

⑤安全管理与应急保障。

建立健全安全管理制度，明确生态安全、游客安全防范措施和应急处置措施，安保人员配置应满足研学团队接待需求。开展沉浸式体验等人员密集活动，需制定完善的安全应急预案，接受应急管理、公安（消防）等部门的监管。

制定针对火灾、地震、公共卫生等突发事件的应急预案，定期组织应急培训和演练，提升应急处置能力，确保场馆消防安全和游客人身安全。

⑥生态环保要求。

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。

（7）定价依据及评估价：

根据零陵旅游发展总体规划、资源承载能力和市场供需关系，

结合项目前期投入、运营成本及预期收益，综合评估确定旅游经营权定价基准。本次评估采用收益还原法等方法进行测算，评估价由第三方专业机构依据旅游经营协议约定的计价模型测算，并报零陵区人民政府及相关主管部门备案。价格构成涵盖基础设施建设与维护成本、生态环境保护投入、公共服务支出及合理投资回报。评估价为人民币 6261.19 万元。

2. 文化旅游观光经营权地块二（小萍岛）

该地块位于永州市零陵区北部潇水与湘江交汇处，面积 50.70 亩。



（1）供应方式：出让。

（2）使用年限：40 年。

（3）供应用途：深挖蘋洲书院厚重历史文化底蕴，在依法合规基础上，开展文化展示、餐饮文创、研学康养等业态运营（不含门票及民宿收入），充分释放核心景区经营价值。

（4）游客限制数量：≤40 万人次/年。

（5）游客配套服务：利用现有基础适时更新。

（6）监管要求：

①经营许可与规划管控。

旅游观光经营权范围可用于文化展示、餐饮文创、研学康养（不含门票收入及民宿收入）等活动。须按照相关法律法规取得演出经营许可，严格落实国土空间用途管制要求，严禁违规扩建。

②文物保护与风貌管控。

小萍岛的蘋洲书院，属于省级重点文物保护单位。书院运营须严格遵循“修旧如旧”原则，建筑本体修缮和维护须编制文物保护工程方案，报文物行政主管部门审批后方可实施。运营期间不得改变文物建筑的外观风貌和主体结构，如需增设舞台设备、灯光音响等设施，应避免对文物本体造成损坏，安装方案须经文物主管部门同意。

③内容审查与意识形态工作责任制。

文化展示活动须报宣传、文化和旅游等主管部门审核批准，确保意识形态安全、文化传播的准确性和严肃性。演出活动中涉及历史人物和事件的呈现，须尊重历史事实，避免泛娱乐化、商业化。

④日常运营与特种设备管理。

书院运营期间需接受市场监管、应急管理、公安（消防）等部门的监管，办理特种设备使用登记和定期检验。

⑤消防安全与应急保障。

建立健全安全管理制度，明确生态安全、文物安全、游客安全防范措施和应急处置措施，安保人员配置应满足研学团队接待

需求。开展沉浸式体验等人员密集活动，需制定完善的安全应急预案，接受应急管理、公安（消防）等部门的监管。

制定针对火灾、地震、公共卫生等突发事件的应急预案，定期组织应急培训和演练，提升应急处置能力，确保场馆消防安全和游客人身安全。

⑥生态环保要求。

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。

（7）定价依据及评估价:

根据零陵旅游发展总体规划、资源承载能力和市场供需关系，结合项目前期投入、运营成本及预期收益，综合评估确定旅游经营权定价基准。本次评估采用收益还原法等方法进行测算，评估价由第三方专业机构依据旅游经营协议约定的计价模型测算，并报零陵区人民政府及相关主管部门备案。价格构成涵盖基础设施建设与维护成本、文物保护与生态环境保护投入、公共服务支出及合理投资回报。评估价为人民币 1098.19 万元。

3. 文化旅游观光经营权地块三（白萍洲）

该地块位于古城码头北侧，面积 81.34 亩。



（1）供应方式：出让。

（2）使用年限：40 年。

（3）供应用途：开展生态游憩、文化娱乐等经营活动。

（4）游客限制数量：≤30 万人次/年。

（5）游客配套服务：利用现有基础适时更新。

（6）监管要求：

①经营许可与规划管控。

旅游观光经营权范围可用于生态游憩、自然科普等活动。须

按照相关法律法规取得经营许可，严格落实国土空间用途管制要求，观光经营权严格限定在一般湿地生态游憩区范围内，严禁进入湿地核心保护区、候鸟栖息地、原生水生植被封育区开展经营性活动；经营业态仅限湿地生态观光、自然科普、滨水休闲等低扰动活动，严禁开展排干湿地、过度捕捞、投饵养殖、破坏原生植被、违规搭建等破坏湿地生态的行为。

②建设方案报批与湿地风貌管控

项目所有建设改造方案（含游步道、生态码头、观景平台、配套服务设施），须先开展湿地生态影响专项评价及取得允许有限人为活动的认定意见，经林业和草原（湿地）、生态环境、水利、自然资源等主管部门联合批复后方可实施；涉及省级以上重要湿地的，须报省级湿地主管部门审批。

③内容审查与意识形态工作责任制。

湿地科普展陈内容、研学课程、解说标识须经湿地主管部门、文旅部门审核，确保科普内容科学准确，重点宣传湿地生态功能、本土物种保护知识；严禁开展与湿地保护无关的大型商业活动、高噪音演艺活动。

④运营管理与游客服务。

优化游线设计，采用闭环式生态游步道，避免游客踩踏湿地植被；配置专职生态向导，全程引导游客文明游览，设置湿地保护警示标识，严禁携带宠物进入湿地核心游憩区。

⑤安全管理与应急保障。

建立健全安全管理制度，明确生态安全、游客安全防范措施和应急处置措施，安保人员配置应满足研学团队接待需求。开展沉浸式体验等人员密集活动，需制定完善的安全应急预案，接受应急管理、公安（消防）等部门的监管。

制定针对火灾、地震、公共卫生等突发事件的应急预案，定期组织应急培训和演练，提升应急处置能力，确保场馆消防安全和游客人身安全。

⑥生态环保要求。

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。

（7）定价依据及评估价:

根据零陵旅游发展总体规划、资源承载能力和市场供需关系，结合项目前期投入、运营成本及预期收益，综合评估确定旅游经营权定价基准。本次评估采用收益还原法等方法进行测算，评估价由第三方专业机构依据旅游经营协议约定的计价模型测算，并报零陵区人民政府及相关主管部门备案。价格构成涵盖基础设施建设与维护成本、文物保护与生态环境保护投入、公共服务支出及合理投资回报。评估价为人民币 1043.63 万元。

4. 文化旅游观光经营权地块四（怀素公园）



地块位于潇水路与徐家井路交叉口西南侧怀素公园范围内，用地面积 67.31 亩。

（1）供应方式：出让。

（2）使用年限：40 年。

（3）供应用途：开展文化展示、配套服务、沉浸式人文体验等经营活动。

（4）游客限制数量：≤60 万人次/年。

（5）游客配套服务：利用现有基础适时更新。

（6）监管要求：

①经营许可与规划管控。

旅游观光经营权范围可用于文化展示、配套服务、沉浸式人文体验等活动。须按照相关法律法规取得演出经营许可，严格落实国土空间用途管制要求，严禁违规扩建。

②建设方案报批与公园风貌管控

怀素公园所有建设改造方案，须开展风貌协调性评估，经园林绿化等相关职能部门批复后方可实施。建设项目严格控制体量、高度、色彩与形制，延续潇湘山水园林气质，契合怀素草书文化意境，严禁破坏公园整体格局、自然植被与历史风貌。

③内容审查与意识形态工作责任制。

怀素文化主题展陈、书法研学活动、园内讲解词、主题演艺、文创产品内容须报宣传、文化和旅游、文物等主管部门审核批准，确保意识形态安全、怀素文化传播的准确性和严肃性。相关展陈与活动涉及怀素生平、草书艺术、潇湘文脉相关历史人物和事件的呈现，须严格对照史料文献记载，尊重历史事实与书法艺术的专业严肃性，杜绝泛娱乐化、过度商业化演绎。

④日常运营与特种设备管理。

怀素公园运营期间需接受市场监管、应急管理、公安（消防）等部门的监管，办理特种设备使用登记和定期检验。

⑤消防安全与应急保障。

建立健全安全管理制度，明确生态安全、文物安全、游客安

全防范措施和应急处置措施，安保人员配置应满足研学团队接待需求。开展沉浸式体验等人员密集活动，需制定完善的安全应急预案，接受应急管理、公安（消防）等部门的监管。

制定针对火灾、地震、公共卫生等突发事件的应急预案，定期组织应急培训和演练，提升应急处置能力，确保场馆消防安全和游客人身安全。

⑥生态环保要求。

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。

（7）定价依据及评估价:

根据零陵旅游发展总体规划、资源承载能力和市场供需关系，结合项目前期投入、运营成本及预期收益，综合评估确定旅游经营权定价基准。本次评估采用收益还原法等方法进行测算，评估价由第三方专业机构依据旅游经营协议约定的计价模型测算，并报零陵区人民政府及相关主管部门备案。价格构成涵盖基础设施建设与维护成本、文物保护与生态环境保护投入、公共服务支出及合理投资回报。评估价为人民币 1080.34 万元。

3.3 游船航线经营权

该地块位于霞客渡—大萍岛中间区域，面积 1902.80 亩，航线长度约 4.5 千米。



（1）供应方式：出让。

（2）使用年限：40 年。

（3）供应用途：打造水上观光游览线路，开展水上观光运营。

（4）游客限制数量：≤30 万人次/年。

（5）游客配套服务：优化游船设施及服务。

（6）特别说明：游船航线经营属于法定行政许可事项。

（7）监管要求：

①经营许可与规划管控。

游船航线经营权范围可用于水上观光运营等活动。须按照相关法律法规取得经营许可，严格遵照《湿地保护法》及水域通航管理规定开展游船航线经营活动。游船观光经营权仅限在合规划定的湿地缓冲游憩水域、通航水域内航行，严禁驶入湿地核心保护区、鸟类栖息静水区、水生生态保育区、禁航管控水域。所有航线、停靠码头、停泊点位须经水利、海事、林业（湿地）、文旅部门联合审批备案，不得擅自变更航线、新增停靠点、跨区航行。严格落实国土空间、湿地用途管制，禁止借游船经营名义开展非法捕捞、水体扰动、岸边占地搭建等违规开发行为。

②建设方案报批与湿地风貌管控

项目游船航线布局、航行线路规划、水上停靠平台、登船码头改造、船舶配置方案，须经行业主管部门批复后方可运营。坚持最小扰动、生态低影响原则，码头优先利用现有岸线设施提质改造，严禁侵占湿地滩涂、破坏岸线植被、改变自然水系连通格局。航线设置避开鱼类繁殖区、水生植物集中分布区、候鸟越冬栖息时段与区域，航行速度、航行间距严格按湿地生态保护要求管控，最大限度降低船舶航行水体扰动、岸浪冲刷对湿地生态的影响。

③内容审查与意识形态工作责任制。

严格落实湿地生态保护宣传与内容审查机制。游船航行解说词、水上科普内容、航线主题宣传、研学水上课程等内容，须经

文旅、林业（湿地）主管部门审核备案，确保湿地科普内容科学严谨、生态导向正确。

④运营管理与游客服务。

建立游船航线总量管控、预约限流、错峰通航管理制度。科学核定湿地水域游船最大承载量、单时段航行船舶数量、同时在船人数，严格执行船舶限量、航线限速、分区通行机制。

⑤安全管理与应急保障。

建立健全安全管理制度，明确生态安全、游客安全防范措施和应急处置措施，安保人员配置应满足研学团队接待需求。开展沉浸式体验等人员密集活动，需制定完善的安全应急预案，接受应急管理、公安（消防）等部门的监管。

制定针对火灾、地震、公共卫生等突发事件的应急预案，定期组织应急培训和演练，提升应急处置能力，确保场馆消防安全和游客人身安全。

⑥生态环保要求。

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。

（8）定价依据及评估价:

根据零陵旅游发展总体规划、资源承载能力和市场供需关系，结合项目前期投入、运营成本及预期收益，综合评估确定旅游经营权定价基准。本次评估采用收益还原法等方法进行测算，评估

价由第三方专业机构依据旅游经营协议约定的计价模型测算，并报零陵区人民政府及相关主管部门备案。价格构成涵盖基础设施建设与维护成本、文物保护与生态环境保护投入、公共服务支出及合理投资回报。评估价为人民币 878.89 万元。

4.资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

4.1.1 配置目标：以“盘活存量、保护优先、文脉引领、融合发展、保值增值”为目标，通过国有建设用地使用权及房屋所有权、观光经营权与工业遗址资产组合供应，实现犁头咀东风氮肥厂工业遗存、蘋洲书院、怀素公园与潇水滨江生态带等零陵分散文旅资源系统整合，完善游客集散、文化研学、工业记忆展示、滨水休闲、文旅配套商业和综合服务配套等功能，推动潇湘文脉活态传承、工业遗址活化利用、潇水生态保护与文旅产业协同发展。

4.1.2 配置原则：

规划引领、用途管制。严格遵循国土空间规划、详细规划、文保规划管控要求。

保护优先、文脉延续。坚持生态保护、文物保护、工业遗存保护优先原则，严格开展湖湘理学书院文化、柳文化、怀素文化传承延续。

市场配置、政府监管。通过公共资源交易平台公开交易，引入专业运营主体。

权责清晰、风险可控。依法厘清权属、抵押、租赁、历史遗留问题，纳入合同和监管协议。

整体配置、协同增值。将土地、经营权统一纳入资产包，发挥组合协同效应。

4.1.3 配置方案比选:

方案一：**整体挂牌出让／流转。** 将国有建设用地使用权、游船观光线路经营权、观光经营权整体组合供应。有利于形成权属清晰、边界明确、可依法交易运营的资产包，发挥文化＋旅游＋生态协同价值。推荐采用。

方案二：**分项分别供应。**土地、水域、经营权分别出让。程序相对简单，但易造成权属分散、运营割裂、公益与经营难以协同。

综合比选，推荐采用方案一。

资产保值增值：通过完善产权基础、解除抵押、归集权利、整体评估、公开交易、引入专业运营，推动存量资产由“分散持有、低效闲置”向“集中配置、持续运营增值”转变。

4.2 可行性研究分析及结论

技术可行性：项目以工业遗址修缮活化、文脉场景重塑、滨江生态修复、游船观光航线运营、文旅配套提质升级为主，全部采用成熟施工工艺与低扰动改造技术，技术路径成熟可靠、工程实施难度小、改造落地性强，对原有生态、遗址风貌破坏程度低，具备良好的技术实施条件。

政策与法律可行性：项目符合自然资源资产组合供应、闲置低效工业用地盘活、生态产品价值实现、城市更新、文旅融合及湖南省旅发大会建设相关政策要求。项目涉及工业遗存保护、滨水湿地管控、水域航线经营、建设用地利用等内容，相关事项均可依法依规办理规划、林业、水利、文旅、交通等部门审批手续，合法合规性基础良好。

经济可行性：初步清查预估组合标的总价值约 21593.71 万元，最终以备案评估结果为准。项目可通过文旅配套、游船观光、餐饮文创等形成多元收益。财务测算以正式可行性研究报告为准。

社会与生态可行性：项目有利于传承零陵潇湘千年文脉、保留近代工业记忆、完善城市公共文旅配套、丰富市民休闲空间、带动区域就业与文旅经济发展。项目坚持生态优先、低影响开发，严格保护潇水滨江湿地、水域生态、工业遗存风貌，实现文化传承、生态保护与产业发展良性平衡，社会效益、生态效益显著。

风险初步评估：项目主要存在资产权属核查、工业遗址改造审批、湿地水域生态管控、文旅市场运营、政策落地调整等风险。可通过前期权属清查、文物与生态专项论证、多部门联审备案、规范运营监管、常态化生态监测等措施全面防控，整体风险可控、可防、可化解。

5.项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

总体目标：构建文化展示、研学康养、自然科普、休闲观光于一体的文旅融合展示区。

主要建设内容：

1.游客服务与集散体系。改造东风氮肥厂地块闲置办公楼为片区综合游客服务中心；完善滨江片区主入口旅游集散体系，配套建设生态停车场、游客接待大厅、文旅咨询驿站、游船票务换乘中心，构建水陆联动的游客集散枢纽。

2.研学教育体系。依托东风氮肥厂工业遗址、蘋洲书院文化和潇水国家湿地公园，建设工业文化课堂、自然生态科普体验区、滨江自然研学场地、生态科普步道，形成“工业记忆+潇湘文脉+湿地生态”三位一体研学体系。

3.文化展示与遗址利用：对东风氮肥厂厂房、造气高塔、工业廊道、老旧车间、遗址构筑物等工业遗存进行保护性修缮、风貌复原与活化展示；植入柳子文化、怀素书法、蘋洲潇湘文化展陈内容，实现工业记忆与零陵古郡文脉融合展示。

4.滨江游船观光体系：依托潇水滨江通航水域，打造零陵特色水上观光航线，开通大萍岛—东风氮肥厂工业遗址—霞客渡水上游览环线，常态化开展滨江生态观光、湿地科普游船、潇湘夜景夜游体验，打造特色水上游憩产品体系。

5.文旅配套商业：依托东风氮肥厂滨江临街区域发展特色轻餐饮、零陵文创展销、本土农特产品展示、工业风文创工坊；在游客中心配套区域布局精品休憩住宿、主题餐饮、研学会务接待、文旅休闲服务，完善文旅消费业态。

6.公共服务配套：改造片区闲置附属用房为旅游交通接驳点、文旅志愿服务站；全域配套建设标准化旅游厕所、滨江休憩廊亭、智能导览系统、自动售卖设施、景观照明、慢行步道，全面提升片区文旅公共服务能力。

智慧与安全系统：建设智慧票务、客流监测、安防监控、应急广播、智慧导览、消防、防涝等系统。

建设周期安排：

前期准备阶段：完成权属核查、解押、规划条件、文保审批、资产评估、方案报批等。

改造建设阶段：实施建筑改造、展陈升级、游船码头、停车场、公共服务设施和智慧系统建设。

调试验收阶段：完成消防、结构、文保、交通、水利等专项验收。

正式运营阶段：全面开放运营，持续优化业态和服务。

5.2 项目运营计划

运营目标：实现潇湘文脉传承、工业遗产活化、滨江生态保护和国有资产保值增值协同发展。

运营模式：整体统筹、专业运营、市场运作、政府监管。竞得人依法取得本项目组合资产标的相关权利后，统筹文脉文化展示、工业遗址旅游、滨江生态观光、潇水游船运营、文创商业、休闲配套及公共服务等业态一体化运营。

运营内容：

潇湘文脉展陈参观、文脉主题研学课程、古郡文化体验教育活动。

工业遗址风貌展示、近代工矿历史科普、老厂房场景体验、工业记忆场景复原与活化利用。

潇水滨江湿地观光、水上环线游船游览、滨水生态休闲体验。

零陵文创产品开发销售、特色餐饮服务、本土农特产品展销、休闲会务接待。

游客集散咨询、旅游接驳服务、生态停车场运营、项目智慧化运维管理。

公共空间公益开放、工业遗存日常巡查、滨江湿地生态管护、全域安全巡查与应急管理。

安全保障：重点防范水域交通安全、文保建筑消防安全、大客流拥挤、游船运营安全、食品卫生安全、极端天气和生态破坏风险，建立应急预案和联合监管机制。

6.交易条件及要求

6.1 供应方式

本项目资产组合标的拟整体挂牌出让。本次项目两类自然资源资产（国有建设用地使用权、文化旅游观光经营权）采用“打包组合、统一挂牌、整体出让”的供应方式。供应方案按程序完成审查、公示并报省级自然资源主管部门批复后，通过永州市公共资源交易中心公开挂牌出让。

6.2 供应年限

国有建设用地使用权及房屋所有权：商服用地 40 年，最终以规划条件和批准文件为准；文化旅游观光经营权：40 年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

组合标的初步预估总价值约 21593.71 万元，其中：国有建设用地使用权及房屋所有权约 11231.47 万元，文化旅游观光经营权及游船航线经营权约 10362.24 万元。最终以依法备案或确认的自然资源资产整体评估结果及批准文件为准。

挂牌起始价原则上不得低于按规定确定的资产评估价值；竞买保证金为最终挂牌起始价的 20％；加价幅度为 100 万元或其整数倍。如在交易中产生溢价，按土地出让收入、国有资产收益、经营权出让收入等分类核算，依法缴入国库或财政专户。

6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限

竞得人应按合同约定按时足额缴纳成交价款及相关税费。具体缴款流程、期限和账户以出让合同、国有资产转让合同及经营权出让合同约定为准。逾期缴纳的，按合同约定承担违约责任。

6.5 竞买资格及条件

凡在中华人民共和国境内外的法人、公司、企业及其他组织，符合出让公告及出让须知所列资格条件的，均可参与竞买。应具备相应资金实力、文旅运营能力、文物保护利用意识、生态保护利用意识，具备文物保护工程相关经验或承诺遵守文物保护相关法律法规。存在欠缴土地出让价款、被认定为闲置土地、囤地炒地、严重失信等情形的，不得参与竞买。

6.6 供应合同签订

成交后，竞得人应在规定期限内签订《成交确认书》。随后按照不同资产权利性质，由相关主体与竞得人签订合同:

国有建设用地使用权及房屋所有权: 由自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》。

文化旅游观光经营权: 由文旅、怀素公园管理所等部门按职责签订经营权出让合同或配置协议。

游船航线经营权: 由文旅、交通等部门按职责签订经营权出让合同或配置协议。

监管协议：由零陵区人民政府或其指定部门与竞得人签订《自然资源资产组合供应监管协议》，与相关合同具有同等法律约束力。

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签订并缴清全部价款及税费后，相关主体应按约定办理资产交付。涉及抵押、租赁、权属争议的，应在交付前依法处理。具体交付时间、条件以合同约定为准。

6.8 纳税要求

竞得人应依法申报缴纳契税及其他相关税费。未按期履行缴税义务的，由竞得人自行承担相应法律责任。

6.9 相关违约责任

竞得人逾期未签订成交确认书、拒绝签订合同、未按时支付价款、擅自改变用途、破坏文物、违反生态保护和水域管理要求等，应承担违约责任。出让人有权解除合同、不予退还竞买保证金或定金，并依法追究赔偿责任。

6.10 其他需要说明的事项

7.成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

对原权利主体的资产进行合理评估，按照资产评估价进行收回、补偿，保障原权利人合法权益。涉及文旅局、交通局等权属主

体的，应依法核实权属、抵押、租赁和移交情况，妥善处理历史遗留问题。

组合供应项目实施中的确权、测绘、规划、方案编制、评估、解押、修缮、“净资产”成本等费用，可按规定纳入项目前期成本。成本补偿须提供合同协议、付款凭证、合法发票、第三方评估报告等佐证材料，严禁虚报成本或违规列支。

7.2 收益分配方案

本项目资产组合标的主要为国有资产，成交价款及相关国有资产收益按照土地出让收入、国有资产收益管理及非税收入管理等有关规定分类核算，依法缴入国库或财政专户，严格执行“收支两条线”管理。

土地增值收益调节金按试点期间国家要求执行。收益分配方案应纳入合同，保障所有者、监管者和使用者合法权益。

8.监管要求

8.1 权属与用途管制监管

建立资产权属和用途动态监管机制，定期核查资产使用状况及权利变动情况。严禁擅自改变已批准的资产用途、位置、范围与规模。涉及转让、出租、抵押等权利变动的，应依法办理手续。

8.2 生态保护与修复监管

严格执行“三线一单”管控要求，确保开发活动不突破生态保护红线、环境质量底线与资源利用上线。涉及潇水水域、河道、文

保遗址、工业遗产的，应落实专项保护措施，防止破坏文物原状、水生态和地形地貌。

8.3 合理开发与可持续运营监管

严格产业准入审查，明确产业准入正面清单与负面清单，引导资源向文化展示、研学康养、自然科普、休闲观光等绿色低碳、高附加值方向配置。限制高污染、高耗能、低效益项目进入。监督受让方建立安全生产、消防、水上交通和应急管理体系。

8.4 资产收益与社会责任监管

监督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。鼓励企业建立社企沟通与利益共享机制，妥善处理征地拆迁、生态补偿和群众利益事宜。推动企业定期披露环境与社会责任绩效，接受社会监督。

8.5 动态监测与联合执法监管

运用卫星遥感、视频监控、无人机等技术构建“空天地”一体化动态监测网络，并依托智慧文旅与安防系统，建立健全“文保单位日常巡查与游客流量实时预警”联动机制，形成“发现—预警—响应—处置”的全链条管理闭环。

（1）构建“人防+技防”联动巡查机制。组建由文保专员、园区管理员、生态管护员、专职安全员及巡查执法队员构成的联合巡查队伍，对东风氮肥厂工业遗址、老旧厂房构筑物、滨江文脉展示节点、潇水滨水湿地等核心保护区域实施常态化、网格化日常巡查。同时，将工业遗址视频监控、结构安全监测、水域动态监控、湿地

生态监测接入智慧管理平台，实现遗址本体安全、消防安全、水域生态安全、场地运营安全底数的动态掌握、实时管控。

（2）实施游客流量实时预警与联合响应。在工业遗址展示区、文创体验街区、滨江观景平台、游船登乘码头、室内展陈场馆等游客密集和空间敏感区域，部署客流监测设备，科学设定瞬时最大承载量与日最大承载量预警阈值。当游客流量接近管控阈值或出现遗址保护、水域安全、生态扰动隐患时，系统自动触发预警，联动预约票务系统、应急广播、视频监控平台同步响应。巡查管理队伍第一时间介入，启动限流、分流、暂缓登船、区域管控等处置预案，有序疏导人流，严防人员聚集、拥堵踩踏、遗址损坏及水域安全风险。

（3）强化跨部门综合执法。建立自然资源、文旅、文物、水利、海事、林业（湿地保护）、生态环境、应急、公安（消防）等多部门联合监管执法机制。针对工业遗址保护、滨水湿地管护、游船航线运营、文旅经营活动巡查发现的问题及客流预警、生态异常等突发情况，各部门按照职责分工快速介入、协同处置，形成闭环监管体系。

（4）依法依规惩处违规行为。对巡查监管中发现的擅自改变用地用途、损坏工业遗存风貌、违规搭建改造、破坏滨水湿地生态、超范围航线航行、超承载量运营、无视预警管控擅自经营等违法违规行为，依法采取警示约谈、限期整改、行政处罚、暂停运营、停业整顿直至收回特许经营权等处置措施，全面保障项目文物安全、

生态安全、水域安全和运营安全，确保项目全生命周期规范、稳定、有序可持续运营。

9.保障措施

9.1 建立组织协同与公众参与机制

坚持“政府主导、自然资源部门牵头、其他部门协同、省市县联动”原则，落实零陵区人民政府主体责任，建立健全协同沟通与信息共享机制。在方案编制与实施全过程前置公众参与程序，通过公示、听证等方式广泛听取公众与利益相关方意见。严禁虚假包装与新增隐性债务。

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。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“正负面清单”，制定项目专属“正负面清单”。依法依规开展设权赋能，科学设置建设用地使用权、文化旅游观光经营权等权利，采用出让、流转、特许经营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

按照《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，确保分析准确。加强与市场主体和金融机构对接，保障项目资金可靠。

9.4 全过程联动监管与风险管控

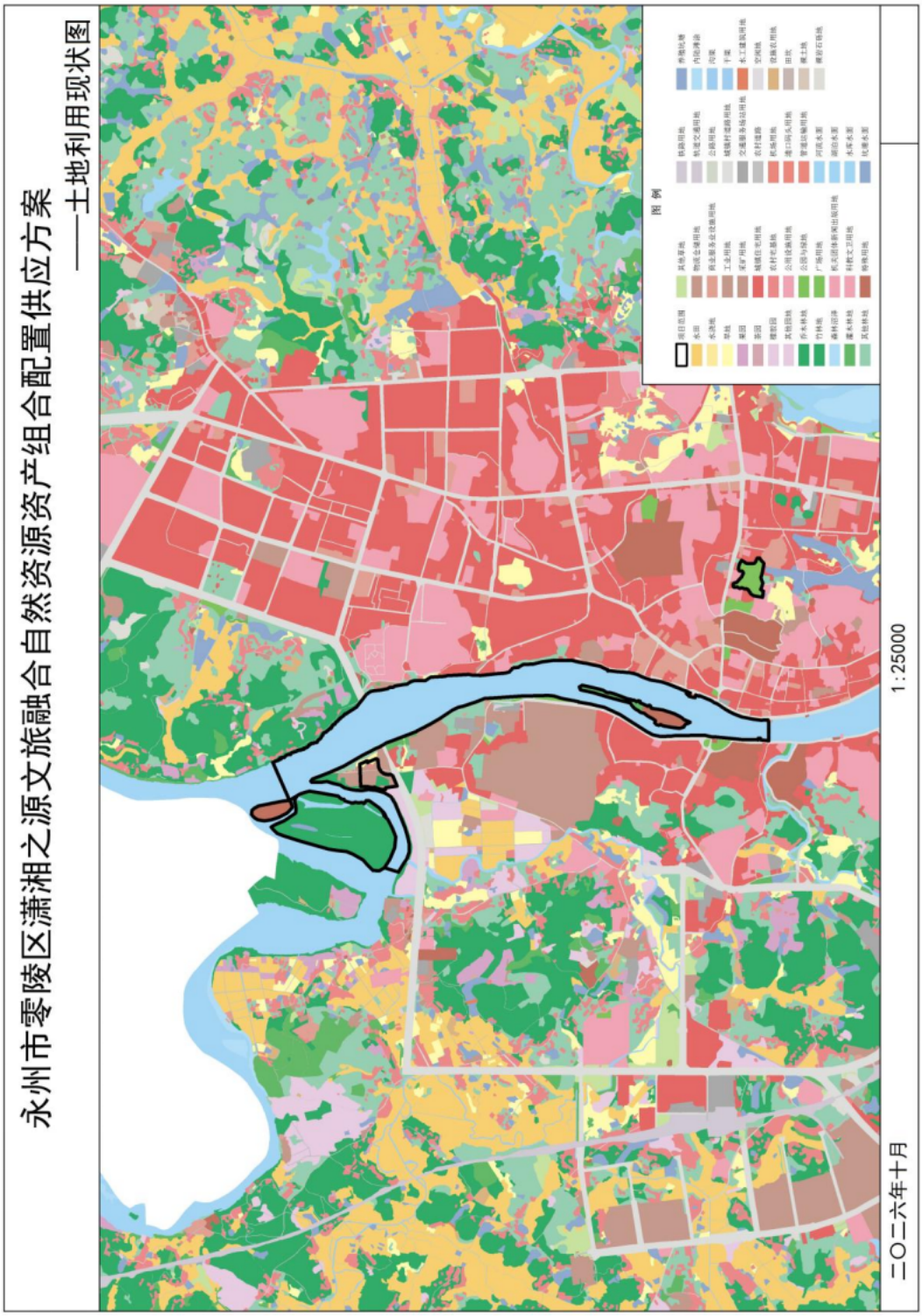
构建跨部门、全周期协同监管体系。方案编制阶段组织全面前置风险评估，重点研判政策合规、市场接受、文保安全、生态保护与社会稳定等风险，制定防控预案。供应后，受让主体及相关部门依照合同、监管协议与风险预案开展履约监督，形成管理闭环。

9.5 强化权益维护与风险共担

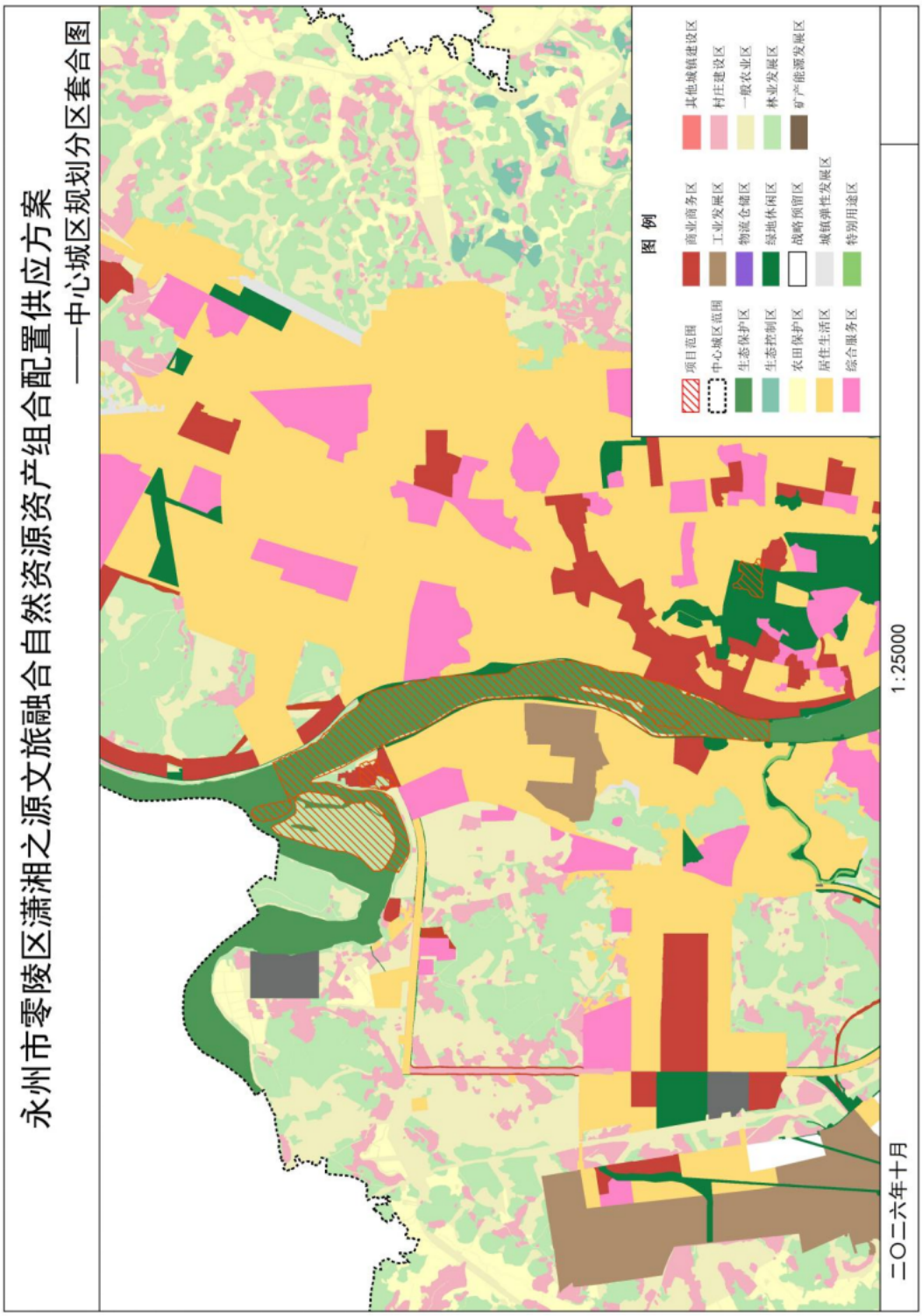
将维护各方合法权益置于首位，制定公平合理的收益分配方案，明确比例与方式并纳入合同。保障使用权人依法申请不动产登记的权利与程序。建立全链条风险共担机制，将评估结果转化为合同条款与监管要求，动态监控并化解生态、经济、社会等领域风险。

10.附图

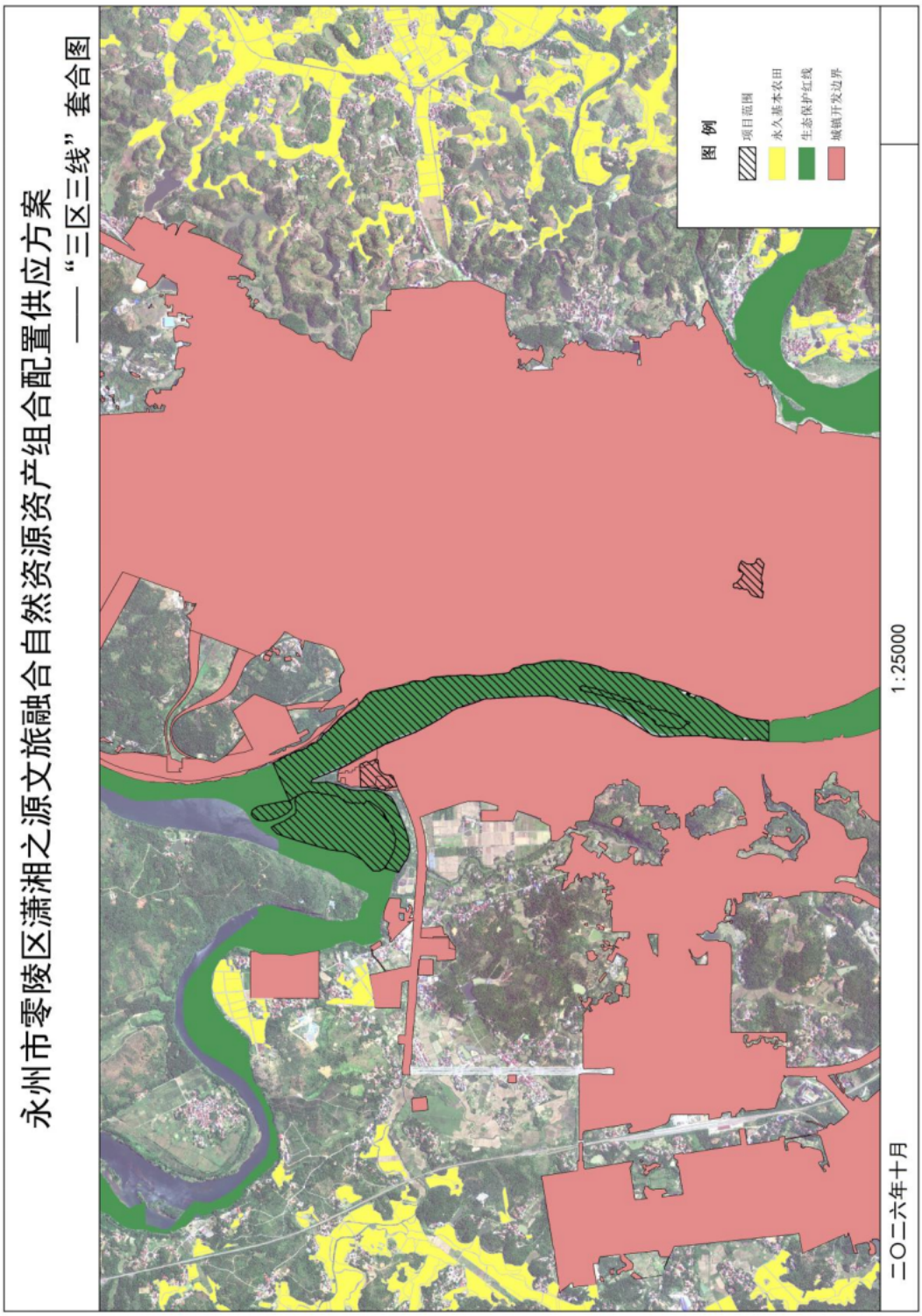
（1）项目范围资源现状图



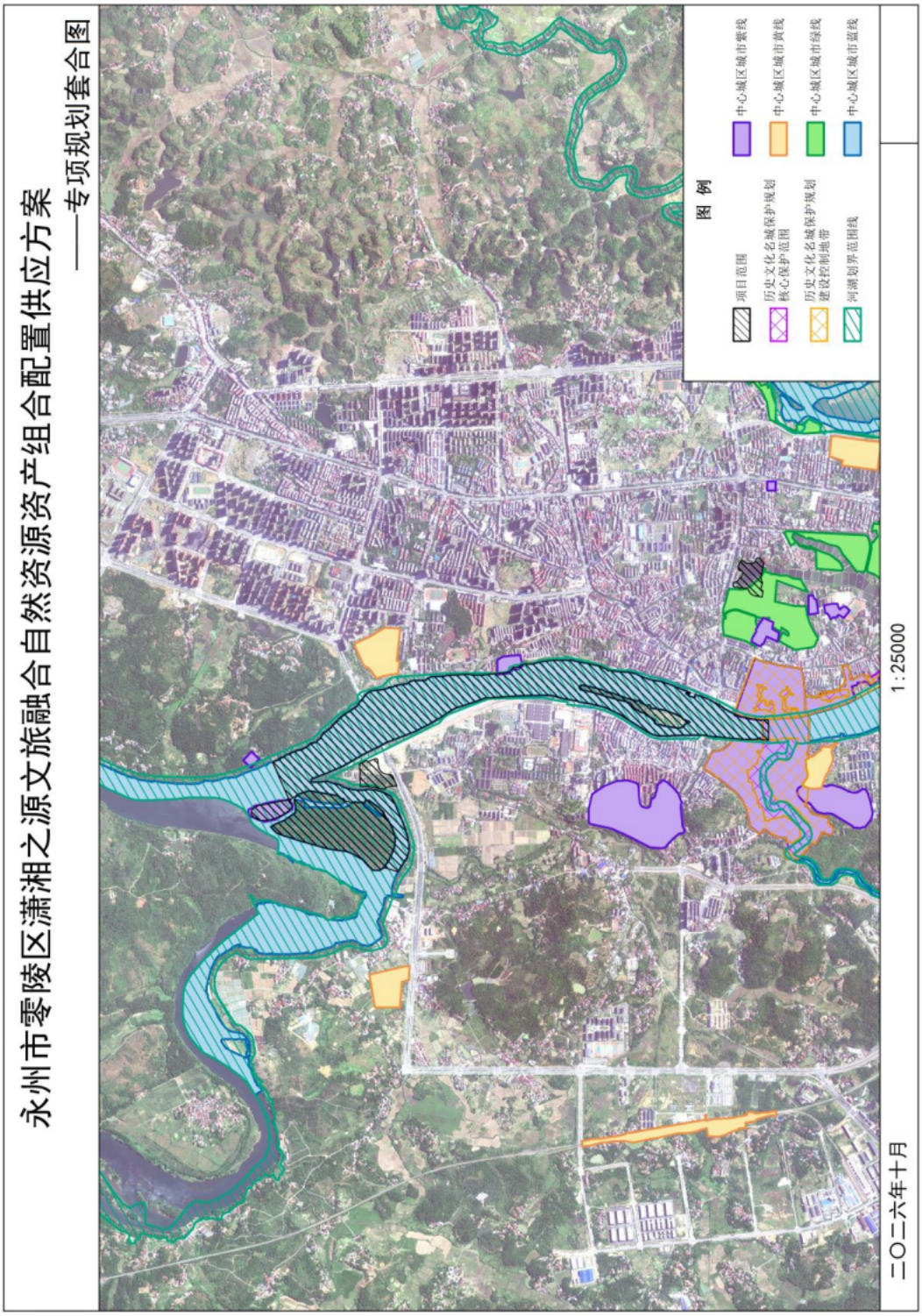
（2）项目范围规划套合图


永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置供应方案
——中心城区规划分区套合图
图 例
项目范围
中心城区范围
生态保护区
生态控制区
农田保护区
居住生活区
综合服务区
商业商务区
工业发展区
物流仓储区
绿地休闲区
战略预留区
城镇弹性发展区
特别用途区
其他城镇建设区
村庄建设区
一般农业区
林业发展区
矿产能源发展区
1:25000
二〇二六年十月

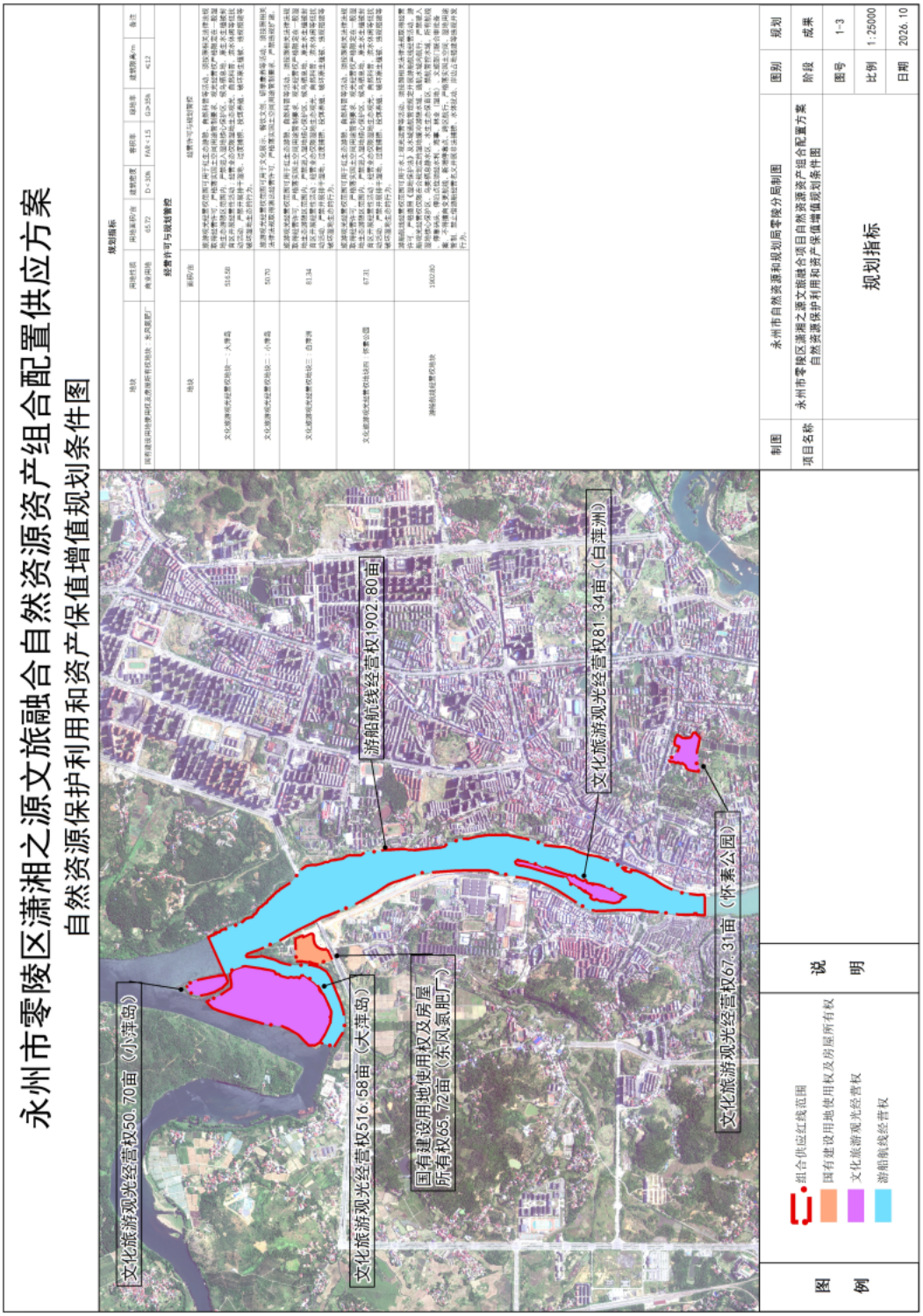
（3）项目范围规划套合图（三区三线套合图）



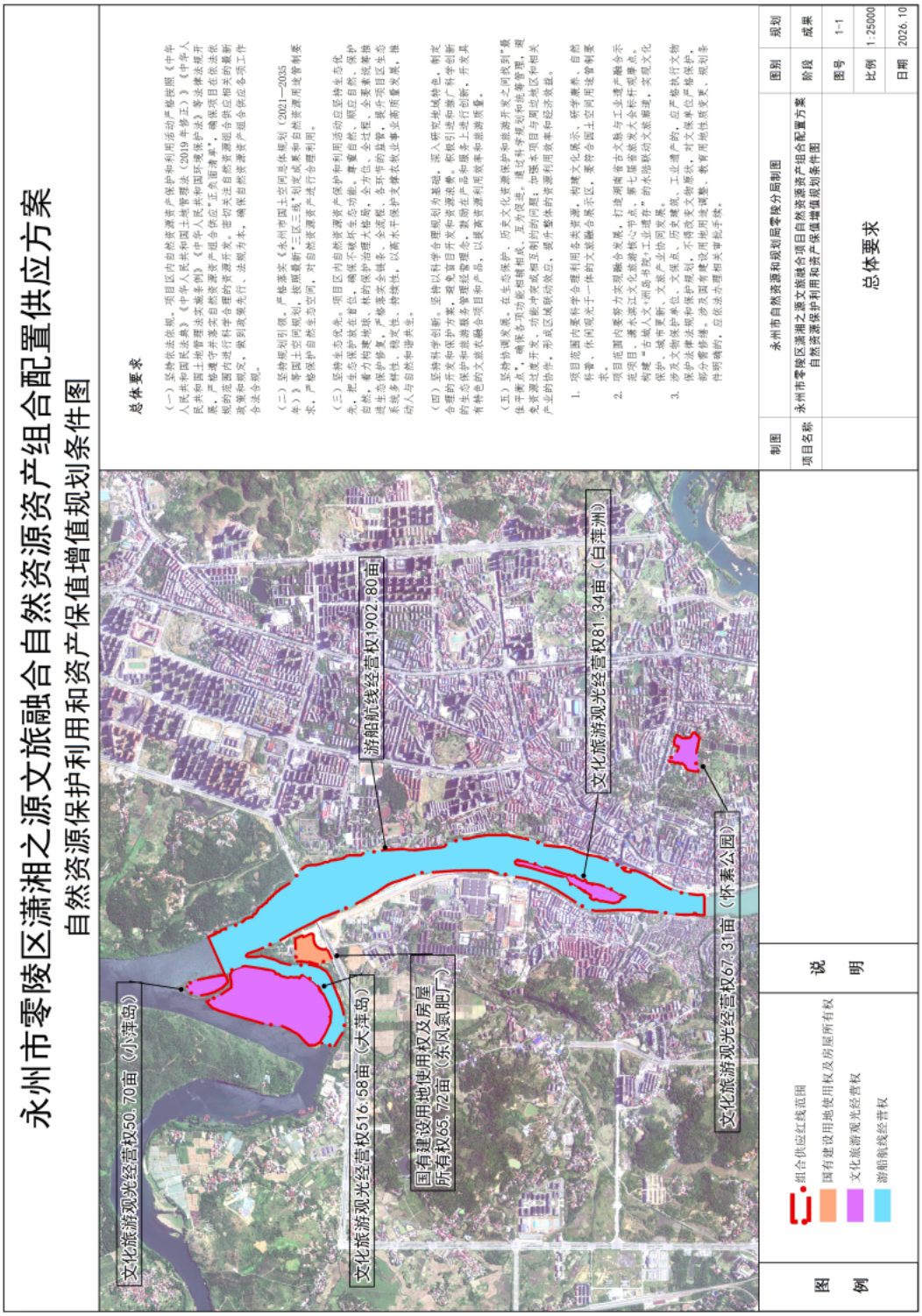
（4）项目范围规划套合图（专项规划套合图）



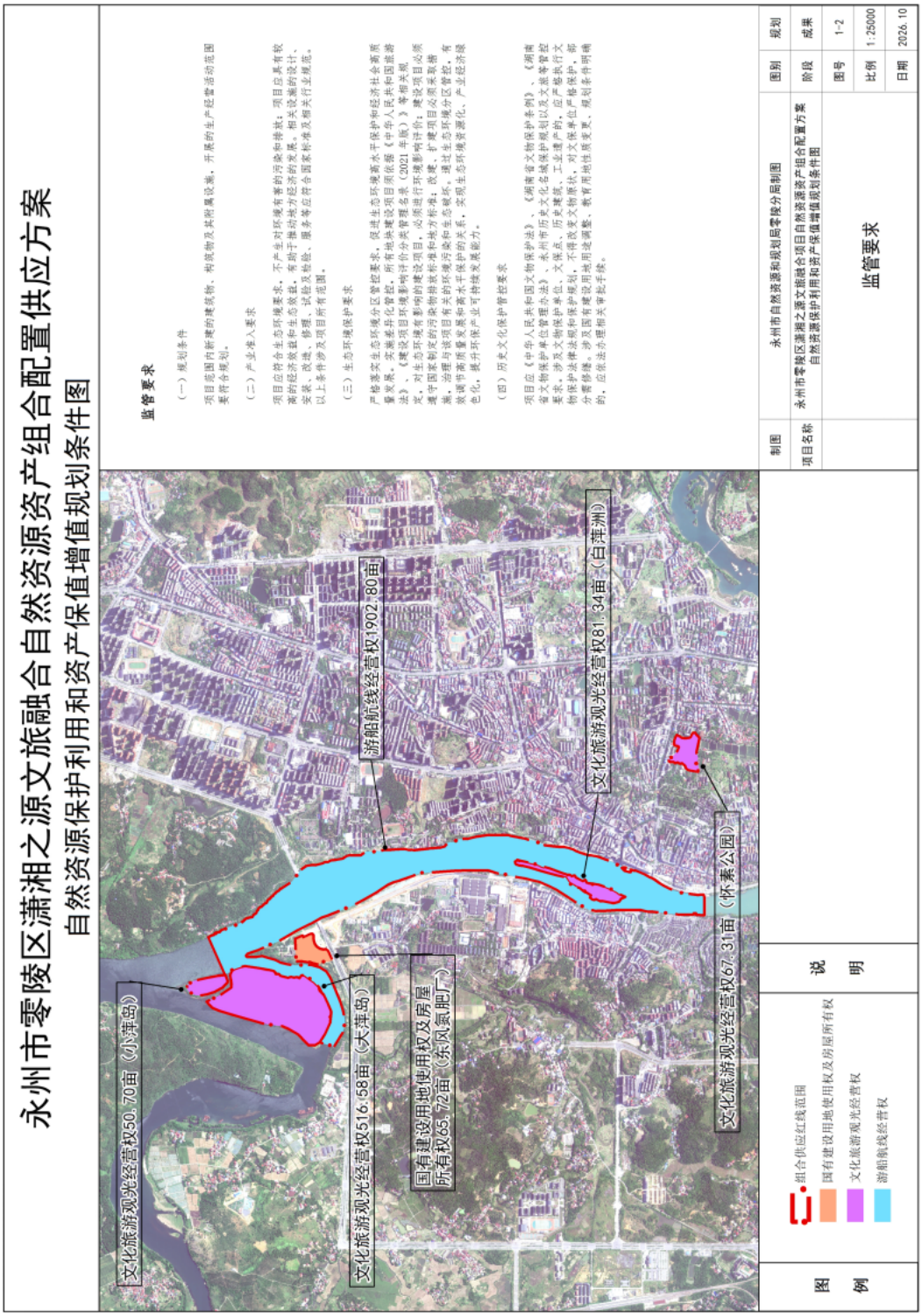
（5）规划条件图（规划指标）


永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置供应方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
文化旅游观光经营权50.70亩（小萍岛）
文化旅游观光经营权516.58亩（大萍岛）
国有建设用地使用权及房屋所有权65.72亩（东风氮肥厂）
游船航线经营权1902.80亩
文化旅游观光经营权81.34亩（白萍洲）
文化旅游观光经营权67.31亩（怀素公园）
图例
组合供应红线范围
国有建设用地使用权及房屋所有权
文化旅游观光经营权
游船航线经营权
说明
规划指标
规划指标
地块
用地性质
用地面积/亩
建筑密度
容积率
绿地率
建筑限高/m
备注
经营许可与规划要控
地块
前期/后
经营许可与规划要控
文化旅游观光经营权地块一（大萍岛）
516.58
文化旅游观光经营权地块二（小萍岛）
50.70
文化旅游观光经营权地块三（白萍洲）
81.34
文化旅游观光经营权地块四（怀素公园）
67.31
游船航线经营权地块
1902.80
制图
永州市自然资源和规划局零陵分局制图
项目名称
永州市零陵区潇湘之源文旅融合项目自然资源资产组合配置方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
图别
规划
阶段
成果
图号
1-3
比例
1：25000
日期
2026.10

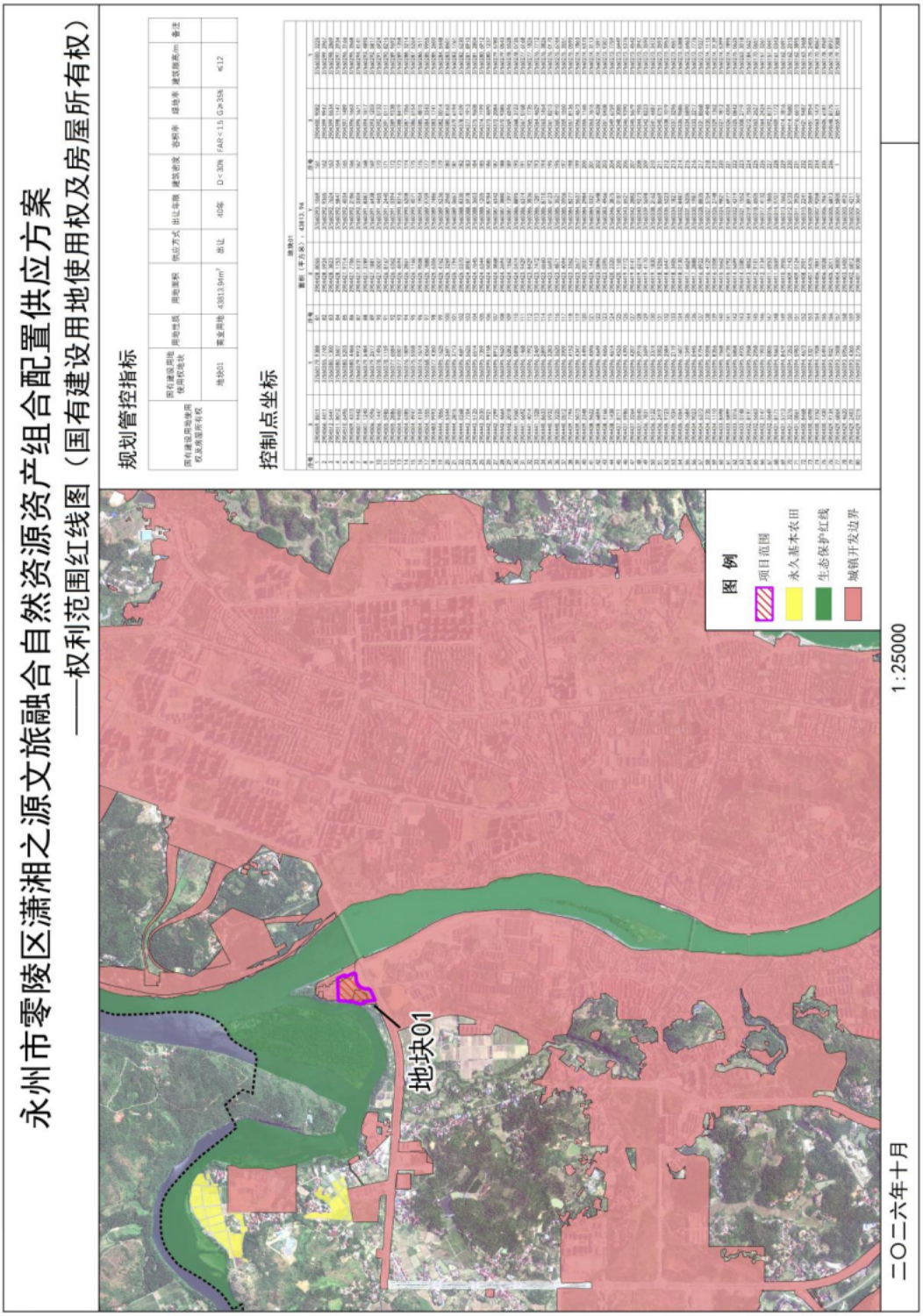
（6）规划条件图（总体要求）


永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置供应方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
总体要求
（一）坚持依法依规。项目区内自然资源资产保护和利用活动严格按照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法（2019年修正）》《中华人民共和国环境保护法》等法律法规开展，严格遵守涉及自然资源资产组合供应"正负面清单"，确保项目依法依规的范围内进行科学合理的资源开发，坚切关注自然资源组合供应相关的最新政策和规定，做到政策先行、法规为本，确保自然资源产组合供应各项工作合法合规。
（二）坚持规划引领。严格落实《永州市国土空间总体规划（2021—2035年）》等国土空间规划，按照最新"三区三线"划定成果和自然资源用途管制要求，严格保护自然生态空间，对自然资源资产进行合理利用。
（三）坚持生态优先。项目区内自然资源资产保护和利用活动应坚持生态优先，把生态保护放在首位，确保不破坏生态功能，尊重自然、顺应自然、保护自然，着力构建林、林的保护治理大格局，全方位、全过程、全要素统筹推进生态保护修复，严格落实全链条、全流程、各环节的监管，提升项目区生态系统多样性、稳定性、持续性，以高水平保护支撑永续发展，推动人与自然和谐共生。
（四）坚持科学创新。坚持以科学合理规划为基础，深入研究地域特色，制定合理的开发和保护方案，避免盲目开发和资源浪费。积极引进和推广科学创新的生态保护和资源整合管理经营理念，鼓励在产品和服务上进行创新，开发具有特色的文旅融合项目和产品，以提高资源利用效率和游览质量。
（五）坚持协调发展。在生态保护、历史文化资源保护和旅游开发之间找到"最佳平衡点"，确保各项功能相辅相成、互为促进，通过科学规划和管理，避免资源过度开发、功能冲突或相互削弱的问题；加强本项目与周边地区和相关产业的协作，形成区域联动效应，提升整体的资源利用效率和经济效益。
1. 项目范围内基础科学合理利用生态资源，构建文化展示、研学教养、自然科普、休闲观光于一体的文旅融合展示区，重塑国土空间用途管制要求。
2. 项目范围内要努力实现融合发展，打造湖南省古色与工业遗产融合示范项目，潇水滨江文化旅游核心节点，零七届省级文人会标杆观摩点。构建"古城人文+湖光+工业遗存"的水陆联动文旅新建，实现文化保护、城市更新、文旅产业协同发展。
3. 涉及文物保护单位、文保点、历史建筑、工业遗产的，应严格执行文物保护法律法规和保护规划，不得改变文物原状，对文物单位严格保护，部分需修缮，涉及国有建设用地调整、教育用地性质变更、规划非住宅调整的，应依法办理相关审批手续。
文化旅游观光经营权50.70亩（小萍岛）
文化旅游观光经营权516.58亩（大萍岛）
国有建设用地使用权及房屋所有权65.72亩（东风氮肥厂）
游船航线经营权1902.80亩
文化旅游观光经营权81.34亩（白萍洲）
文化旅游观光经营权67.31亩（怀素公园）
图例
组合供应红线范围
国有建设用地使用权及房屋所有权
文化旅游观光经营权
游船航线经营权
说明
制图
项目名称
永州市自然资源和规划局零陵分局制图
永州市零陵区潇湘之源文旅融合项目自然资源资产组合配置方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
总体要求
图别 规划
阶段 成果
图号 1-1
比例 1:25000
日期 2026.10

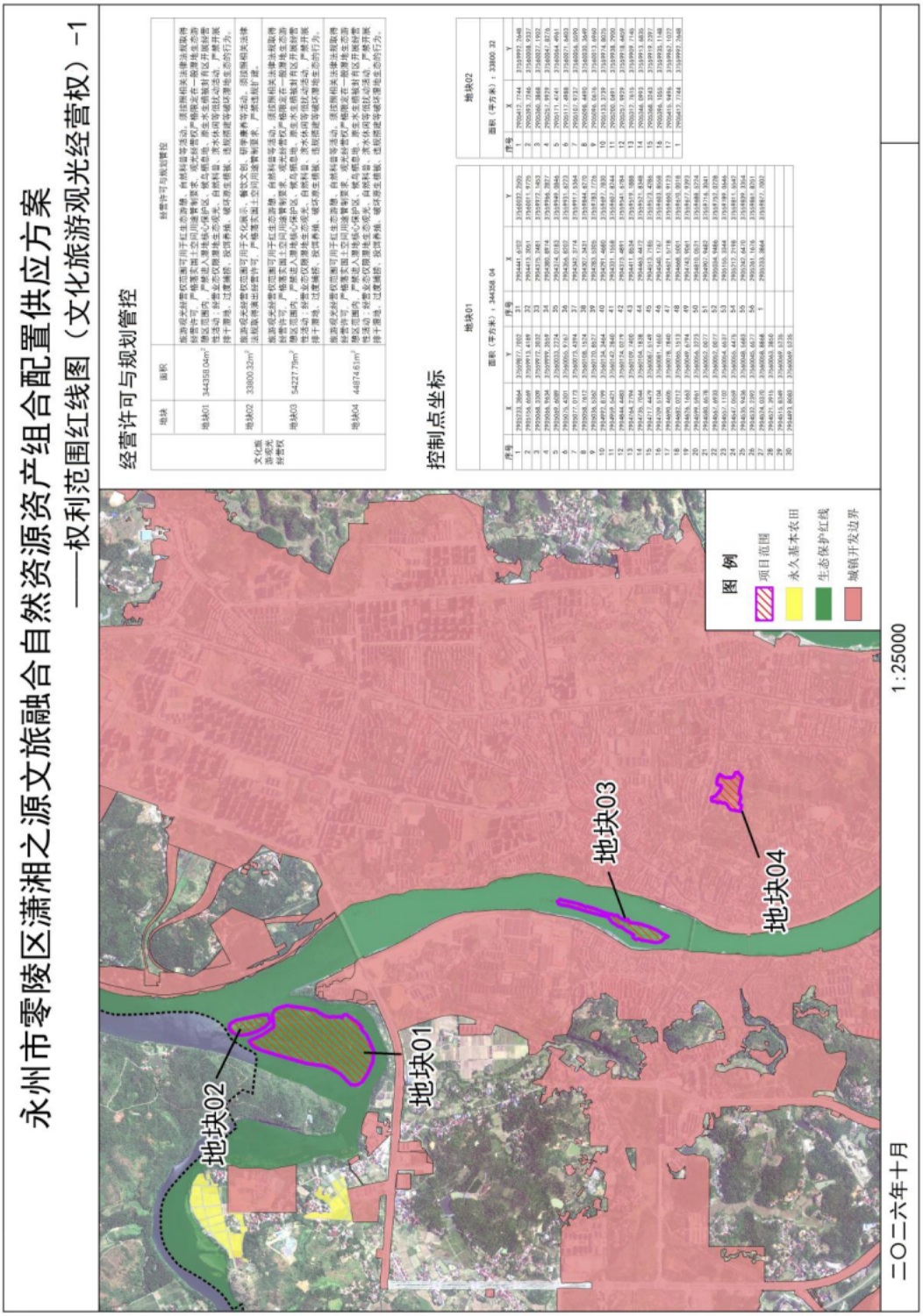
（7）规划条件图（监管要求）


永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置供应方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
文化旅游观光经营权50.70亩（小萍岛）
文化旅游观光经营权516.58亩（大萍岛）
国有建设用地使用权及房屋所有权65.72亩（东风氮肥厂）
游船航线经营权1902.80亩
文化旅游观光经营权81.34亩（白萍洲）
文化旅游观光经营权67.31亩（怀素公园）
图例
组合供应红线范围
国有建设用地使用权及房屋所有权
文化旅游观光经营权
游船航线经营权
说明
监管要求
（一）规划条件
项目范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，开展的生产经营活动范围素符合规划。
（二）产业准入要求
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；项目应具有较高的经济效益和生态效益，有助于推动地方经济的发展，相关设施的设计、安装、改造、修理、试验及检验、服务等应符合国家和地方相关行业规范。以上条件涉及项目所有范围。
（三）生态环境保护要求
严格落实“三线一单”分区管控要求，保证生态环境高水平保护和经济社会高质量发展，实施差异化管控。所有拟建建设项目须依据《中华人民共和国旅游法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》等相关规定，对生态环境有影响的建设项目，必须进行环境影响评价；建设项目必须遵守国家和地方的污染物排放标准和地方标准；改建、扩建项目必须采取措施，治理与该项目有关的环境污染和生态破坏，通过生态环境分区管控，有效调节高质量发展和高水平保护的关系，实现生态环境资源化、产业经济绿色化，提升环境产业可持续发展能力。
（四）历史文化保护管控要求
项目应《中华人民共和国文物保护法》、《湖南省文物保护条例》、《湖南省文物保护单位管理办法》、永州市历史文化名城保护规划以及文旅等管控要求，涉及文物保护单位、文保点、历史建筑、工业建产的，应严格执行文物保护法规和保护规划，不得改变文物原状，对保护单位严格保护，部分需修缮，涉及国有建设用地用途调整、教育用地性质变更、规划条件明确的，应依法办理相关审批手续。
项目名称
永州市自然资源和规划局零陵分局制图
永州市零陵区潇湘之源文旅融合项目自然资源资产组合配置方案
自然资源保护利用和资产保值增值规划条件图
监管要求
制图
图别 规划
阶段 成果
图号 1-2
比例 1:25000
日期 2026.10

（8）权利范围红线图（国有建设用地使用权及房屋所有权）

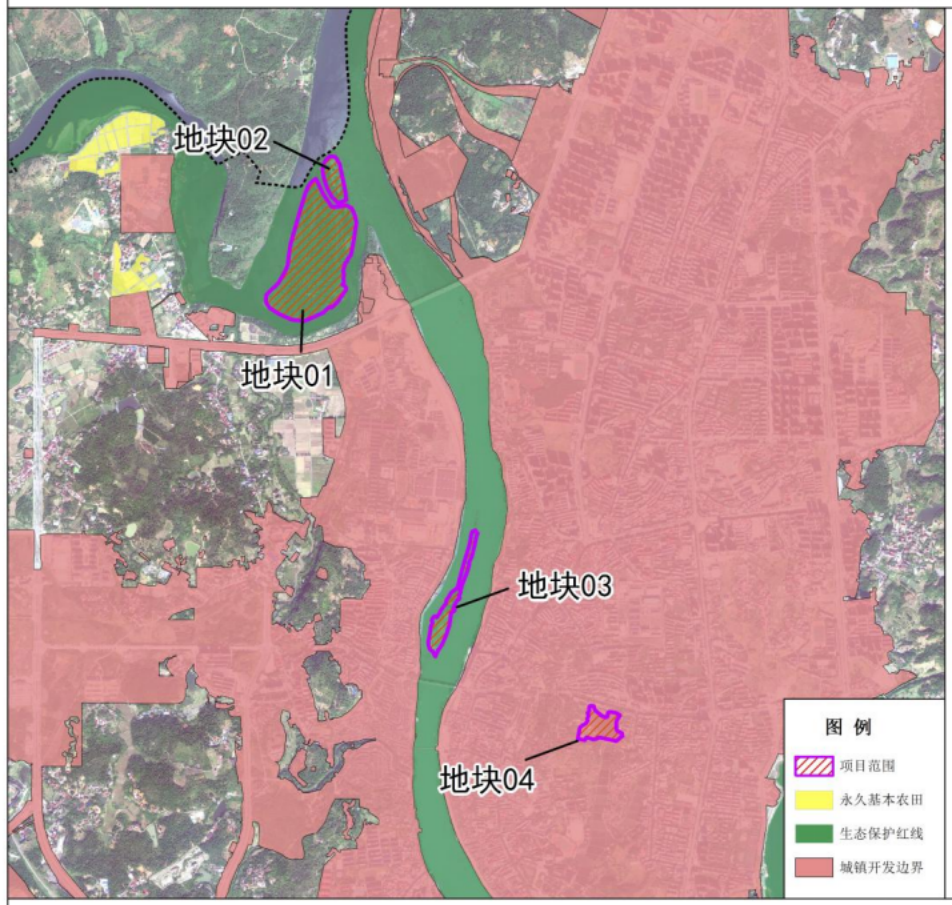


（9）权利范围红线图（文化旅游观光经营权）



永州市零陵区潇湘之源文旅融合自然资源资产组合配置供应方案

——权利范围红线图（文化旅游观光经营权）-2



经营许可与规划管控

	地块	面积	经营许可与规划管控
文化旅游观光经营权	地块01	344358.04m²	旅游观光经营权范围可用于红生态游憩、自然科普等活动，须按照相关法律法规取得经营许可。严格落实国土空间用途管制要求，观光经营权严格限定在一般湿地生态游憩区范围内，严禁进入湿地核心保护区、候鸟栖息地、原生水生植被斑有区开展经营性活动；经营业态仅限湿地生态观光、自然科普、滨水休闲等低扰动活动，严禁开展排干湿地、过度捕捞、投饲养殖、破坏原生植被、违规搭建等破坏湿地生态的行为。
	地块02	33800.32m²	旅游观光经营权范围可用于文化展示、餐饮文创、研学康养等活动。须按照相关法律法规取得演出经营许可。严格落实国土空间用途管制要求，严禁违规扩建。
	地块03	54227.79m²	旅游观光经营权范围可用于红生态游憩、自然科普等活动，须按照相关法律法规取得经营许可。严格落实国土空间用途管制要求，观光经营权严格限定在一般湿地生态游憩区范围内，严禁进入湿地核心保护区、候鸟栖息地、原生水生植被斑有区开展经营性活动；经营业态仅限湿地生态观光、自然科普、滨水休闲等低扰动活动，严禁开展排干湿地、过度捕捞、投饲养殖、破坏原生植被、违规搭建等破坏湿地生态的行为。
	地块04	44874.61m²	旅游观光经营权范围可用于红生态游憩、自然科普等活动，须按照相关法律法规取得经营许可。严格落实国土空间用途管制要求，观光经营权严格限定在一般湿地生态游憩区范围内，严禁进入湿地核心保护区、候鸟栖息地、原生水生植被斑有区开展经营性活动；经营业态仅限湿地生态观光、自然科普、滨水休闲等低扰动活动，严禁开展排干湿地、过度捕捞、投饲养殖、破坏原生植被、违规搭建等破坏湿地生态的行为。

控制点坐标

地块03

面积（平方米）：54227.79

序号	X	Y	序号	X	Y
1	2952284.9360	37560795.7564	45	2952472.4171	37560843.6229
2	2952225.4370	37560786.4729	46	2952452.9520	37560849.9129
3	2952180.2789	37560781.1815	47	2952368.9350	37560873.7850
4	2952142.9956	37560772.7146	48	2952434.4830	37560887.8146
5	2952133.3620	37560762.1959	49	2952447.6217	37560897.0962
6	2952117.4870	37560757.3069	50	2952731.3216	37560914.6480
7	2952097.9376	37560749.9463	51	2952726.8380	37560942.2216
8	2952066.1038	37560730.3812	52	2952810.4967	37560931.9939
9	2952031.7421	37560715.3354	53	2952803.9801	37560938.8721
10	2952024.8829	37560706.3394	54	2952809.8089	37560951.0442
11	2952003.3330	37560698.6311	55	2952842.4669	37560961.6273
12	2951982.6202	37560688.0474	56	2952837.3945	37560966.2951
13	2951973.8395	37560684.7333	57	2952832.3380	37560974.8564
14	2951973.4490	37560682.7343	58	2952804.3947	37560970.5941
15	2951980.3703	37560676.4069	59	2952726.1053	37560955.2734
16	2952010.0600	37560668.4684	60	2952676.8177	37560940.4487
17	2952016.4180	37560658.7453	61	2952654.5830	37560934.1157
18	2952052.2953	37560647.3019	62	2952634.4838	37560922.4693
19	2952041.2870	37560641.4013	63	2952618.6357	37560910.1192
20	2952055.2786	37560638.7182	64	2952607.3965	37560917.7060
21	2952078.8381	37560637.7769	65	2952568.8671	37560907.6025
22	2952123.3982	37560640.7142	66	2952528.6856	37560892.8359
23	2952156.6495	37560652.3942	67	2952501.4628	37560882.7814
24	2952173.1662	37560652.9516	68	2952467.7962	37560869.0202
25	2952174.2164	37560649.3018	69	2952459.5752	37560862.1461
26	2952204.8301	37560666.2618	70	2952428.6377	37560850.7961
27	2952218.9383	37560650.5311	71	2952419.1120	37560858.4397
28	2952235.4714	37560644.7494	72	2952401.8834	37560854.7267
29	2952252.9340	37560679.5858	73	2952394.2419	37560840.7296
30	2952265.0144	37560695.9953	74	2952382.4680	37560861.8468
31	2952261.4209	37560707.0918	75	2952374.1227	37560882.6189
32	2952273.5972	37560716.3063	76	2952367.2561	37560847.5273
33	2952295.5200	37560722.4429	77	2952366.6687	37560838.3214
34	2952312.2208	37560736.2029	78	2952366.6165	37560828.2170
35	2952333.9362	37560744.7224	79	2952337.4569	37560823.8199
36	2952352.9366	37560738.9563	80	2952307.4584	37560809.5273
37	2952360.6264	37560741.9913	81	2952300.6903	37560810.5770
38	2952366.7761	37560748.2473	82	2952277.5830	37560817.2910
39	2952380.4836	37560735.3959	83	2952284.1761	37560810.8148
40	2952397.6942	37560704.8853	84	2952278.8830	37560792.9781
41	2952411.7562	37560702.2916	1	2952264.5865	37560792.7264
42	2952422.2877	37560800.4063			
43	2952433.9252	37560821.3918			
44	2952444.5128	37560836.2149			
45	2952472.4171	37560843.6229			

地块04

面积（平方米）：44874.61

序号	X	Y	序号	X	Y
1	2951505.7489	37561762.6111	44	2951414.1283	37561809.1602
2	2951634.0383	37561772.3482	45	2951412.6377	37561800.4667
3	2951632.1780	37561773.9720	46	2951409.3490	37561792.5783
4	2951567.3381	37561778.4182	47	2951408.9317	37561791.5015
5	2951608.6352	37561781.5257	48	2951404.3447	37561776.3138
6	2951583.0183	37561790.2922	49	2951402.8167	37561780.6277
7	2951594.3427	37561797.4539	50	2951415.7183	37561720.6099
8	2951584.8177	37561809.0450	51	2951401.2220	37561714.7167
9	2951579.5289	37561816.0571	52	2951399.8562	37561713.4743
10	2951569.5749	37561826.3757	53	2951405.3174	37561660.2241
11	2951566.0321	37561833.5195	54	2951449.7444	37561675.9105
12	2951564.2279	37561840.6632	55	2951464.6377	37561681.2245
13	2951558.3749	37561853.4957	56	2951458.6007	37561671.9487
14	2951557.3089	37561862.8863	57	2951461.7011	37561699.8727
15	2951566.3123	37561885.7670	58	2951466.7403	37561706.9497
16	2951572.9673	37561889.1670	59	2951514.9679	37561717.7019
17	2951574.3089	37561895.7670	60	2951516.4486	37561723.7346
18	2951588.5218	37561872.4134	61	2951524.3979	37561728.0209
19	2951593.6417	37561862.7321	62	2951516.3799	37561730.7629
20	2951595.4582	37561889.1702	63	2951507.4723	37561731.8715
21	2951593.0157	37561899.1395	64	2951565.2604	37561731.1257
22	2951587.0353	37561871.4285	65	2951562.4582	37561731.7870
23	2951587.6420	37561920.7979	66	2951583.5811	37561734.8065
24	2951579.7995	37561940.0140	67	2951561.6660	37561736.4173
25	2951571.4540	37561950.4710	68	2951565.0959	37561739.1552
26	2951562.7249	37561951.4860	71	2951572.7291	37561736.4016
27	2951545.1301	37561939.3400	72	2951578.9562	37561726.7228
28	2951552.8960	37561952.0199	73	2951565.1717	37561736.4329
29	2951574.9578	37561930.2249	74	2951561.4620	37561734.8359
30	2951592.1301	37561929.0340	75	2951573.8135	37561738.7990
31	2951587.5831	37561929.5635	76	2951595.8989	37561743.6933
32	2951567.8402	37561931.9447	77	2951603.7662	37561744.4827
33	2951464.2957	37561937.2565	78	2951618.8322	37561742.8970
34	2951461.2183	37561941.3932	79	2951624.4805	37561743.8236
35	2951457.7082	37561948.6710	80	2951630.9979	37561747.6620
36	2951466.9389	37561977.1289	81	2951605.8823	37561753.8797
37	2951427.2446	37561973.0467	1	2951605.7499	37561762.6111
38	2951563.8188	37561960.8596			
39	2951438.8383	37561957.9029			
40	2951401.2019	37561940.3170			
41	2951394.5947	37561920.1242			
42	2951408.1417	37561900.2147			
43	2951414.9707	37561913.1285			
44	2951417.2201	37561920.8713			
45	2951418.8933	37561810.9809			

二〇二六年十月

1:25000

（10）权利范围红线图（游船航线经营权）

