

永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新 改造示范区自然资源资产组合供应项目 供应方案

编制单位： 宁远县人民政府

技术单位： 湖南省建筑设计院集团股份有限公司

编制日期： 二〇二六年六月

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	5
2.1 地理区位与交通条件	5
2.2 资源条件与发展基础	5
2.3 规划适用与套合分析	6
2.4 项目定位与发展目标	6
2.5 特色亮点与预期成效	7
3. 资产组合标的及规划指标	8
3.1 国有建设用地使用权	8
3.2 国有建设用地使用权及房屋所有权	10
3.3 水域旅游观光经营权	15
3.4 国有门面经营权	15
4. 资产配置及可行性研究	19
4.1 资产配置方案	19
4.2 可行性研究分析及结论	22
5. 项目建设和运营计划	25
5.1 项目建设计划	25
5.2 项目运营计划	27
6. 交易条件及要求	30
6.1 供应方式	30
6.2 供应年限	30
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	30
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	30
6.5 竞买资格及条件	31
6.6 供应合同签订	32
6.7 标的的交付要求及期限	32
6.8 纳税要求	32
6.9 相关违约责任	32
6.10 其他需要说明的事项	33
7. 成本补偿要求及收益分配方案	33
7.1 成本补偿要求	34

7.2 收益分配方案	34
8. 监管要求	36
8.1 权属与用途管制监管	36
8.2 生态保护与修复监管	36
8.3 合理开发与可持续运营监管	37
8.4 资产收益与社会责任监管	37
8.5 动态监测与联合执法监管	37
9. 保障措施	37
9.1 建立组织协同与公众参与机制	38
9.2 按规定要求开展设权赋能	38
9.3 开展经济可行性论证与科学评估	39
9.4 全过程联动监管与风险管控	39
9.5 强化权益维护与风险共担	40
10. 附件	42
10.1 附图	42

永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目供应方案

1. 引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大、二十届四中全会精神，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，强化自然资源要素保障，加快推进永州市宁远县自然资源领域高质量发展，经宁远县人民政府专题会议研究决定以挂牌方式出让宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区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》《中华人民共和国矿产资源法》《中华人民共和国水法》《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》《基本农田保护条例》《历史文化名城名镇名村保护条例》《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》《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）》《中华人民共和国招标投标法》《湖南省环境保护条例》等。

1.2.3 政策文件

《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》《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《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）》《宁远县历史文化名城保护办法》《宁远县历史建筑保护管理办法》等。

1.2.4 国土空间规划和专项规划等

《宁远县国土空间规划（2021—2035年）》《宁远历史文化名城保护规划（2024—2035年）》等。

2.项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

项目地处湖南省永州市宁远县，为湘粤桂“三省通衢”要地、泛珠三角经济圈内，区位优势优越，是湘南承接产业转移前沿阵地。宁远历史文化悠久，素有“德孝之源、福地九嶷”美誉，是湖南省历史文化名城、第四届永州旅游发展大会举办地。项目位于宁远县中心城区范围内，周边交通条件良好，有九嶷北路、泠江东路、舜帝南路、湘妃大道等城市主干道。规划永清广高铁在宁远设站，建成后宁远将融入粤港澳大湾区1小时经济圈，设立连接线与宁远古城快速衔接，极大促进项目地旅游发展。

2.2 资源条件与发展基础

项目地位于宁远中心城区范围内，紧邻宁远古城以及泠江河，是省级历史文化街区的重要组成部分。项目范围及周边人文景观资源丰富，周边有国家级重点文物保护单位—文庙、省级文物保护单位濂溪祠、宁远古城墙遗址，县级文物保护单位东外街码头遗址以及不可移动文物宁远老汽车站等众多文物古迹，周边基础设施配套齐全。目前，宁远县正推动丁字街、东外街、南门街历史文化街区保护提升工程，已完成一期工程并顺利实现街区开街运营，吸引了大量本地居民和外来游客前来参观游览，具备良好的发展前景。由于周边部分土地与设施仍处于闲置或低效利用状态，资源价值未能充分释放，亟需通过系统规划和市场化手段实现高效利

用。

2.3 规划适用与套合分析

项目范围已与“三区三线”划定成果进行套合分析。拟入市涉及的国有建设用地均位于城镇开发边界范围内，拟用于服务于历史文化名城旅游的商业开发，符合国家“三区三线”管控要求。拟设水域旅游观光经营权的泠江水域，主要用途为旅游观光、研学、游船等服务旅游项目，不涉及饮用水源保护区，符合国土空间规划用途以及管控要求。

经与河湖划界、行洪及水文站等水利规划套合，项目所涉范围不涉及蓄滞洪区，也不在其管理和影响范围之内。范围内存在水文监测站，已将相关部门意见纳入监管要求。

经与历史文化名城保护规划套合，项目所涉范围符合历史文化保护规划管控要求。

综上所述，该项目符合宁远县相关要求，满足国土空间规划各项约束性与引导性规定。

2.4 项目定位与发展目标

本项目以宁远县省级历史文化名城为契机，以文庙古街省级历史文化街区为核心主体，结合濒临的泠江河、滨水码头、老汽车站、九疑观等遗址遗迹，引入极具宁远地方特色的餐饮与文创艺术，致力于打造“历史街区+文旅”的融合活力街区。紧跟国家历史文化保护与传承的思想，在城市更新行动的指导下，通过“活态传承+多元共治理”，以“激活老街基因，打造新的消费场景”为思路，通过“老街文化 IP+文化体

验+非遗创新”，把历史建筑保护性利用与更新建设有机融合，重塑宁远商贾繁荣的滨水码头情境，打造一个兼具文化底蕴与烟火气息的消费新场景，着力构建历史展示、文创产业、潮玩消费、居民休闲全链条文商旅融合历史街区更新样板区。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

文庙古街历史文化街区更新改造示范区项目通过跨部门协同整合土地、水域、文化、生态等多元自然资源，打破传统“碎片化”管理模式，构建“整体规划+统一运营”的资产包。基于历史文化街区活化利用的目标上，平衡公益属性与市场化开发。

以“文化基因+现代场景”为核心，将历史建筑、非遗技艺与数字科技深度融合。打造沉浸式场景体验、非遗工坊等业态，将宁远千年古城文化、传统水运商贸文化等融入业态，推动“静态保护”向“活态传承”升级。

坚持“微更新、轻改造”原则，统筹生态修复与功能提升。泠江河游船项目通过河道清淤、滨水绿带建设修复水系生态，同步植入灯光秀、码头体验等业态，通过最小干预保留历史风貌，推动街区低碳运营与生态价值转化。

2.5.2 预期成效

宁远文庙古街历史文化街区更新改造示范区项目实现了“生态、社会、经济”三大价值的深度融合与协同增效。能够在守护宁远县城市“根”与“魂”的同时，为其注入持续的生

机与活力，最终实现高质量、可持续的城市更新。

经济效益：项目建成后，将持续激发旅游消费活力，促进招商引资，盘活闲置自然资源资产，运营期收入来源主要为酒店民宿房屋出租收入、游船观光收入、停车位出租收入、充电桩服务收入等。

生态效益：项目结合“一江两岸”河道环境治理工作，切实保护泠江河沿岸生态系统，实现自然景观与历史文化资源的有机融合。秉持“微更新、轻改造”原则，统筹推进生态修复与功能提升。泠江河游船项目通过实施河道清淤、滨水绿带建设等措施修复水系生态，同步植入灯光秀、码头体验等业态，以最小干预保留历史风貌，推动街区低碳运营与生态价值转化。

社会效益：通过历史文化街区的更新改善，一方面通过基础设施更新、公共空间增补及生态化改造，提升了人民群众的幸福感和生活质量；另一方面通过推动历史建筑修缮，传承宁远非物质文化遗产，促进宁远文脉的赓续传承，加强了社会大众对文化的认同，增强了社会共治能力和凝聚力，是街区保持长期活力、吸引回头客和投资者的根本保障。

3.资产组合标的及规划指标

资产组合标的主要包括土地、水两类自然资源。标的由国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权、国有门面经营权、水域旅游观光经营权组成，资产评估总价值约 32577.03 万元。

3.1 国有建设用地使用权

3.1.1 老政府片区地块一

3.1.1.1 位置范围及面积

该地块位于宁远县九嶷北路东侧，丁字街以北，总面积 5606.09 平方米（8.41 亩）。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

3.1.1.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，出让前达到“净地”标准后交付，无违法利用情况。

3.1.1.3 规划利用方式和规划指标

本地块土地规划用途为商业用地，主要规划设计条件如下：

①主要经济指标：

A. 容积率： $FAR \leq 2.0$

B. 建筑密度： $D \leq 60\%$

C. 绿地率： $\geq 15\%$

D. 建筑限高： $H \leq 13$ 米（历史文化街区核心保护范围内不超过 7 米）

②出让年限：40 年

③交付条件：五通一平，“净地”交付。

3.1.1.4 监管要求

（1）项目业态选择须严格遵循《宁远县旅游发展总体规划》《宁远历史文化名城保护规划》等规划及政策要求。

在符合相关规定的基础上，项目应注重多元业态融合发展，全面提升区域地块价值，助力地方旅游经济高质量发展。

（2）项目建设应符合宁远历史文化名城保护要求，涉及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带的建设活动应符合对应管控措施要求。新建建筑物、构筑物在体量、尺度、高度、色彩、外观形象等方面与历史文化街区传统风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。历史文化街区核心保护范围内新建建构筑物原则上不超过 7 米檐口高度，建设控制地带内新建建构筑物原则上不超过 13 米檐口高度。

（3）项目建设须严格执行法定建设程序。项目范围内所有新建、改扩建及翻建工程，均应依法办理用地、规划、施工许可及竣工验收等审批手续，严禁改变土地用途和规划条件。建设单位应严格落实公安、交通、劳动、质量监督等领域的安全生产法规，建立健全安全生产责任制度。严格按照省、市关于建设用地开竣工管理的相关规定及合同约定进行开工、竣工、验收。

（4）禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

3.1.1.5 定价依据及评估价

依据宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目《自然资源资产价格整体估价报告》成果，采用基准地价系数修正法和剩余法评估，评估价格 4590 元/m²（306.00 万元/亩），评估价为 2573.2 万元。

3.2 国有建设用地使用权及房屋所有权

3.2.1 遗址公园片区地块一

3.2.1.1 位置范围及面积

该地块位于宁远县文庙街南侧，泠江以北，总面积 1893.99 平方米（2.84 亩）。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

3.2.1.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，现状已有房屋并完成改造，房产建筑面积 1747.37 平方米。

3.2.1.3 规划利用方式和规划指标

本地块土地用途为商业用地，主要规划设计条件如下：

①主要经济指标：

- A. 容积率： $FAR \leq 1.0$
- B. 建筑密度： $D \leq 50\%$
- C. 绿地率： $\geq 20\%$
- D. 建筑限高： $H \leq 7$ 米

②出让年限：40 年

③交付条件：现状交付。

3.2.1.4 监管要求

（1）项目业态选择须严格遵循《宁远县旅游发展总体规划》《宁远历史文化名城保护规划》等规划及政策要求。在符合相关规定的基础上，项目应注重多元业态融合发展，全面提升区域地块价值，助力地方旅游经济高质量发展。

（2）项目建设应符合宁远历史文化名城保护要求，涉

及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带的建设活动应符合对应管控措施要求。范围内不允许新建改建扩建建筑物。

(3) 严格遵守《中华人民共和国文物保护法》《湖南省文物保护单位管理办法》的相关法律法规，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。

(4) 相关经营活动需符合文旅等相关部门监管法律法规，未获得许可或通过内容审核、不得从事特定文化体育娱乐业务。

(5) 项目建设须严格执行法定建设程序。项目范围内所有新建、改扩建及翻建工程，均应依法办理用地、规划、施工许可及竣工验收等审批手续，严禁改变土地用途和规划条件。建设单位应严格落实公安、交通、劳动、质量监督等领域的安全生产法规，建立健全安全生产责任制度。严格按照省、市关于建设用地开竣工管理的相关规定及合同约定进行开工、竣工、验收。

(6) 禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

3.2.1.5 定价依据及评估价

依据宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目《自然资源资产价格整体估价报告》成果，采用成本法和收益法评估，评估价格 16720 元/m²（1114.66 万元/亩），评估价为 2921.6 万元。

3.2.2 东外街片区地块一

3.2.2.1 位置范围及面积

该地块位于宁远县内环路东侧，泠江以北，仪凤路以南，总面积 15192.60 平方米（22.79 亩）。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

3.2.2.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，现状房屋已进行提质改造，房产建筑面积 16672.77 平方米。涉及宁远县历史建筑 17 处。

3.2.2.3 规划利用方式和规划指标

本地块土地用途为商业用地，主要规划设计条件如下：

①主要经济指标：

A. 容积率： $FAR \leq 1.8$

B. 建筑密度： $D \leq 55\%$

C. 绿地率： $\geq 15\%$

D. 建筑限高： $H \leq 13$ 米（历史文化街区核心保护范围内不超过 7 米）

②出让年限：40 年

③交付条件：现状交付。

3.2.2.4 监管要求

（1）项目业态选择须严格遵循《宁远县旅游发展总体规划》《宁远历史文化名城保护规划》等规划及政策要求。在符合相关规定的基础上，项目应注重多元业态融合发展，全面提升区域地块价值，助力地方旅游经济高质量发展。

（2）项目建设应符合宁远历史文化名城保护要求，涉

及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带的建设活动应符合对应管控措施要求。在核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。新建建筑物、构筑物在体量、尺度、高度、色彩、外观形象等方面与历史文化街区传统风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。历史文化街区核心保护范围内新建建构筑物原则上不超过 7 米檐口高度，建设控制地带内新建建构筑物原则上不超过 13 米檐口高度。

（3）确定项目采用保护传承、整治改善、改造提升、再开发和微改造等更新方式。以“保护优先、少拆多改”为原则，对项目范围内各类建（构）筑物、设施、空间等历史遗存采用保护、保留、整治、修缮等更新措施，以保留利用提升为主，鼓励小规模、渐进式有机更新和微改造，防止大拆大建。

（4）严格遵守《中华人民共和国文物保护法》《湖南省文物保护单位管理办法》的相关法律法规，禁止对周边文物保护单位保护产生破坏的行为。

（5）对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，应符合修建性详细规划、修缮设计方案的具体要求；涉及历史建筑改造利用的，须同步满足现行消防、抗震等安全技术规范要求，并制定专项技术方案报批；采用原材料、原工艺，保持原有结构体系；保持原有的高度、体量、风貌及色彩等；委托具有相应资质的

单位进行设计和施工并应当经有关批准，依照有关法律法规的规定办理相关手续。

（6）相关经营活动需符合文旅等相关部门监管法律法规，未获得许可或通过内容审核、不得从事特定文化体育娱乐业务。

（7）项目建设须严格执行法定建设程序。项目范围内所有新建、改扩建及翻建工程，均应依法办理用地、规划、施工许可及竣工验收等审批手续，严禁改变土地用途和规划条件。建设单位应严格落实公安、交通、劳动、质量监督等领域的安全生产法规，建立健全安全生产责任制度。严格按照省、市关于建设用地开竣工管理的相关规定及合同约定进行开工、竣工、验收。

（8）禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。。

3.2.2.5 定价依据及评估价

依据宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目《自然资源资产价格整体估价报告》成果，采用成本法和收益法评估，评估价格 10920 元/m²（728.00 万元/亩），评估价为 18206.66 万元。

3.3 国有门面经营权

3.3.1 位置范围及面积

该地块位于宁远县水市路东侧，九嶷中路以西，泠江以南，经营一层建筑面积 4883.95 平方米。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

3.3.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，现状已有建筑，为农贸市场经营商铺及摊位。

3.3.3 规划利用方式和规划指标

规划用途为商业用地，拟用于新消费场景商铺及摊位经营。利用方式为改造后交付买受人。交付条件为提质改造后交付。出让年限 40 年。

3.3.4 监管要求

（1）项目业态选择须严格遵循《宁远县旅游发展总体规划》《宁远历史文化名城保护规划》等规划及政策要求。在符合相关规定的基础上，项目应注重多元业态融合发展，全面提升区域地块价值，助力地方旅游经济高质量发展。

（2）使用人和物业管理单位应履行日常监测、管理、维护及消防等义务、责任。

（3）经营者需要确保在经营过程中不影响宁远历史文化名城保护及周边泠江水域环境。

（4）禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

3.3.5 定价依据及评估价

依据宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目《自然资源资产价格整体估价报告》成果，采用收益法评估，评估价格 9510 元/m²（633.99 万元/亩），评估价为 4644.64 万元。

3.4 水域旅游观光经营权

3.4.1 位置范围及面积

该地块东起马草坪湘妃大道，西至红旗坝以西，用地面积 634.64 亩。地块具体位置及范围见该用地红线图。

3.4.2 利用现状

地块为河流水面，由地方政府出具权属证明。

3.4.3 规划利用方式和规划指标

规划用途为旅游观光、研学、游船等服务旅游项目。

使用年限：40 年

开发强度：游客限制数量 ≤ 30 万人次/年。

3.4.4 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）历史文化保护：河道流域内的五拱桥、南门桥等文物保护单位，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，不得有破坏性活动。

（3）严格落实国土空间用途管制要求；依托水域或湿地天然禀赋，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，减少对生态系统的扰动。

（4）满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪音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。

(5) 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、堆放、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为。

(6) 旅游船只通行：符合相关法律法规，取得相关部门许可后方可通行。游船严禁超载。规范船舶污染防治和停靠点设置，运营航船应选用新能源或低污染船舶，需配备防渗、防溢、防漏设施及垃圾收纳设备，需满足相关备案审查要求。

(7) 项目建设及运营过程中，必须严格遵守水文监测环境保护规定，不得对现有水文监测环境、数据传输通道及监测精度造成任何不利影响。

(8) 船舶航行路线需避开冷水地表水监控断面采样核心区域，根据项目规模或内容，科学设置断面管控区：航船需在管控区边界前提前减速，防止航行及船桨扰动水体，影响监测数据真实性。船舶航行需与采样点位安全距离设置根据《湖南省生态环境厅湖南省住房和城乡建设厅湖南省水利厅关于强化责任防范人为干扰环境质量监测和数据的通知》文件规定，为在国控水站或国控断面采样区域上游 1000 米、下游 200 米范围内，前后需设置清晰的警示浮标和告示牌。

(9) 禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

3.4.5 定价依据及评估价

依据宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自

然资源资产组合供应项目《自然资源资产价格整体估价报告》成果，采用收益法评估，评估价格 100 元/m² (6.66 万元/亩)，评估价为 4230.93 万元。

4.资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

本次开展的自然资源组合供应，秉持创新理念，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。

4.1.1 项目选址

项目位于宁远中心城区范围内，紧邻宁远古城以及泠江河，北至老政府，东至湘妃大道，南抵马草坪，西至红旗坝。以文庙古街历史文化街区（丁字街、东外街、南门街）为核心，泠江沿线的区域。项目范围及周边人文景观资源丰富，有国家级重点文物保护单位一文庙、省级文物保护单位濂溪祠、宁远古城墙遗址等众多文物古迹，还有宁远老汽车站、九疑观遗址、古井等历史资源。周边基础设施配套齐全，公共服务设施有县住建局、县教育局、小学、中学、医院等。

4.1.2 资源类型

经全面清查，项目整合了两大类自然资源：

（1）土地资源：国有建设用地地块共计 4 宗，总面积 42.05 亩，为泠江两岸范围待出让国有土地，规划用途为商业用途，拟用于配套基础设施、特色商铺、民宿酒店、公共

空间建设。

（2）水资源：水域旅游观光经营权。泠江两岸，面积634.64 亩，主要用于生态旅游观光、研学、游船等。

4.1.3 设权赋能及方案比选

在设权赋能过程中，充分考量政策合规性、市场可操作性与资产价值最大化原则，对多种权利设置方案开展比选工作。

方案一：包含泠江码头经营权

方案二：鉴于码头地处历史文化街区核心区域，其核心价值体现在历史风貌的真实性与完整性上。同时，码头作为街区与水系衔接的关键节点，相关开发活动易对历史遗存造成损害，存在风貌破坏、业态同质化等风险。据此，本次自然资源组合供应不纳入泠江码头经营权。

最优方案确定：最终形成“国有建设用地使用权+房屋所有权+水域旅游观光经营权+国有经营性房屋经营权”为主体的，可交易、可融资的核心权益。

（1）国有建设用地使用权（老政府片区）

（2）国有建设用地使用权及房屋所有权。（遗址公园片区、东外街片区）。

（2）水域旅游观光经营权（泠江两岸及水域共计 634.64 亩）

（3）国有门面经营权。农贸市场的国有门面经营权。

此方案有效规避了法律与政策风险，确保了所有资产权

属清晰、边界明确，为市场化运作奠定了坚实基础。

4.1.4 收支平衡

项目总投资约 6.353 亿元，经财务测算，预计年正常年运营收入达 6520 万元，年净利润约 3456.46 万元。

4.1.5 资产保值增值

通过“资源+资产”一体化供应模式，将分散的自然资源打包成稀缺性高、协同效应强的综合性资产包。专业化、品牌化运营将不断提升服务品质与用户体验，有效防止资产功能退化，实现动态保值与稳步增值。

4.16 综合效益分析

项目所涉土地均为国有建设用地，规划用途紧密契合地方产业发展战略，42.05 亩土地将重点用于建设配套基础设施、特色商铺、民宿酒店、公共空间等核心文旅功能载体，通过盘活存量闲置用地，实施深度开发与功能重塑，助力历史文化街区焕发新活力。

在生态价值转化方面，项目结合“一江两岸”河道环境治理工作，切实保护冷江河沿岸生态系统，实现自然景观与历史文化资源的有机融合。秉持“微更新、轻改造”原则，统筹推进生态修复与功能提升。冷江河游船项目通过实施河道清淤、滨水绿带建设等措施修复水系生态，同步植入灯光秀、码头体验等业态，以最小干预保留历史风貌，推动街区低碳运营与生态价值转化。

此外，本项目进一步整合冷江水域旅游观光经营权与国

有门面经营权，依托区域优质水系资源，打造集生态观光、文化体验、休闲游憩于一体的水上旅游精品线路。通过对农贸市场现有建筑开展风貌改造，引入多元化文旅业态，进一步丰富区域文旅产品供给，提升自然资源的综合利用效益与可持续利用水平。

4.1.7 资产管理保障

项目建成后，将建立权责清晰、制度健全的全生命周期资产管理体系。通过定期评估、动态监测和绩效考核，确保资产安全、高效、合规运营，为项目的长期稳定运行提供坚实保障。

4.2 可行性研究分析及结论

4.2.1 技术可行性分析

（1）申报与实施进展方面

项目筹备工作扎实有序，为后续实施筑牢根基。2025年10月，第三批项目申报正式启动，标志着项目进入新的发展阶段。项目实施后，通过“国有建设用地使用权+国有建设用地使用权及房屋所有权+水域旅游观光经营权+国有门面经营权”的组合供应，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。将土地、水域等自然资源与地上建筑物、设施设备有机整合，提升整体资产包的稀缺性与市场价值，产业之间紧密关联，形成协同发展的良好局面，对推动城市更新和区域经济盘活发展意义深远。商业街区 and 历史遗存景区的建设能吸引投资、增加就业、带动

相关产业发展，为旧城区带来新的发展活力，实现区域经济的转型升级与可持续发展。

（2）权属保障方面

权属明晰是项目顺利推进的关键。项目涉及的 42.05 亩土地资源均为国有建设用地，在资产标的交易前，均可由宁远县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，确保资产组合供应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，这些成功案例为宁远县的资产组合供应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

本项目初步确定资产组合供应的总价值，挂牌起始价设定为 32577.03 万元。该价格充分参考了区域内同类自然资源

资产的市场交易水平，并紧密结合项目自身在区位、资源禀赋、业态协同及长期运营潜力等方面的综合优势，具备良好的市场接受度与投资吸引力。

国有建设用地通过开发特色民宿、特色商铺等复合业态，形成稳定经营性现金流；

冷江水域旅游观光经营权激活滨水资源，拓展文旅消费场景。

通过对农贸市场经营权对应的农贸市场实施整体建筑风格改造，开发特色商铺，引入文旅新业态，可形成稳定经营性现金流。

这种“资源+资产+运营”一体化的模式，不仅显著提升了自然资源资产的整体价值，还有效带动区域产业升级、城市更新与就业增长，为地方财政增收、民生改善及可持续发展提供了坚实支撑。

4.2.3 风险初步评估

尽管项目整体可行性强，但仍需关注以下潜在风险并制定应对策略：

(1) 历史建筑保护风险：项目区范围内有数栋已实施挂牌保护的历史建筑。根据历史建筑保护相关要求，任何单位和个人不得损坏和擅自迁移、拆除历史建筑。

应对措施：由县自然资源局、县住建局等专班成员单位协同推进，限期完成历史建筑保护方案审批，确保资产合法合规交付，历史建筑需带测绘建档资料和建筑修缮方案出让。

严格遵循“不改变建筑原状、最小干预”的保护原则开展修缮作业，确保历史建筑原有风貌与文化价值得到完整保留。

（2）运营期生态环境保护风险：项目运营后，随着游客数量的增长，资源利用所带来的环境压力日益加剧，垃圾处理、污水排放等问题对冷江水质及历史文化街区的生态环境可能造成影响。

应对措施：项目采用“预防-控制-修复”的全流程生态保护措施，以实现开发与保护的平衡。垃圾处理：建立“分类收集-定点转运-无害化处理”体系，街区设置分类垃圾桶，由环卫部门每日清运。污水治理：生活污水均接入市政污水管网，经处理达标后排放；街区设置雨水收集系统。生态保护：历史文化街区核心保护范围内限制商业活动规模；定期对古树名木进行修剪、养护，保护周边绿化景观；引导游客文明游览，减少对文物古迹的损坏。

（3）市场与运营风险：项目投资回收期较长，对运营能力要求高；若客流量不及预期，对还本付息能力有一定影响。

应对措施：由市场主体或其指定子公司采用自主运营模式，依托品牌化、专业化团队，强化营销策划与服务品质；同时建立动态调整机制，根据市场反馈优化业态组合。

5. 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

5.1.1 具体步骤

项目实行分阶段实施，第一阶段建立政府主体、自然资源牵头、多部门联动的工作专班，确定各专班成员职责；第二阶段，全面摸清项目范围内资产数量、权属、利用现状及开发潜力，运用有偿收回、流转等方式，处理各类资产权属关系；第三阶段，对历史建筑、传统风貌建筑进行修缮，着重对重要节点进行更新改造，同时对东外街片区、农贸市场片区街巷立面、青石板路、消防水电等基础设施进行提质，并设置标识标牌、活动中心以及停车场所。第四阶段，对历史建筑功能进行更新，植入“老宁远”特色餐饮、非遗工坊、文创市集、文旅拍摄、剧本杀等多元业态。开展抖音、快手、哔哩哔哩等频道宣传推广引流。对老政府片区改造利用，围绕老县衙遗址建设文化型商业街，配套建设广场、停车场。第五阶段，对泠江滨河风光带进行环境整治和改造利用，形成滨水游线以及休闲体验区。

5.1.2 时间安排及主要任务

本项目计划总工期 36 个月(2026 年 9 月-2029 年 8 月)，具体安排如下：

2026 年 9 月-2026 年 12 月，完成立项、可研批复、环评、用地手续、规划许可、施工招投标等前期工作。

2027 年 1 月-2029 年 6 月，分区推进建设工作：

区域内历史建筑、传统风貌建筑修缮；

东外街片区、农贸市场片区街巷立面、青石板路改造；

泠江滨河风光带建设及环境整治；

市政配套同步实施。

2029年7月-8月，项目竣工验收，最好交付使用工作。

注：项目建设进度如有特殊情况顺延。

5.2 项目运营计划

5.2.1 运营流程

（1）组织管理

为保证项目建设如期进行，做好项目的建设管理工作，针对本项目成立“宁远县文庙古街历史文化街区更新改造项目领导小组”，领导建设项目的组织与实施工作，负责项目建设的具体操作。其主要职责是：认真做好项目的前期工作，负责项目总体方案和实施计划的制订，着力落实项目建设资金，完成项目报批工作，指导监督项目的组织和实施，切实搞好项目招投标，落实施工队伍，认真把好“质量、资金、进度”三关，协调处理项目实施过程中出现的重大问题，按时按要求搞好项目竣工验收。

（2）产业导入与运营管理制度

围绕项目定位，制定系统性产业导入规划，聚焦文旅融合、创意商业、滨水休闲等方向，精准招引优质企业与业态。搭建专业化产业运营服务平台，提供政策对接、技术支持、品牌推广等增值服务。建立入驻企业绩效评估机制，从经济效益、社会效益、文化传承等维度开展定期考核。同时，策划举办历史街区记忆展览、文化节庆等特色活动，增强项目活力与公众参与度。

（3）资金管理制度

科学编制资金使用计划，明确资金来源、用途及分配比例，确保专款专用。构建覆盖资金拨付、使用、核算全链条的监管体系，实行闭环管理，杜绝挪用、截留或低效浪费。定期组织专项审计，强化资金使用的合规性、透明度与绩效导向。

（4）生态保护与修复制度

编制专项生态保护与修复实施方案，明确保护目标、技术路径与修复标准。建立覆盖施工期与运营期的生态监测体系，对水体、植被、生物多样性等要素进行动态跟踪评估。配套制定生态风险应急预案，确保对突发环境问题快速响应、有效处置。

（5）工程质量管理体系

全面落实项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制，夯实质量管控基础。结合项目特点，制定细化的工程质量标准与验收规范，对勘察、设计、施工、验收等各环节实施全过程质量控制。同步建立质量责任终身追究机制，对因失职或违规造成质量问题的相关单位及责任人依法依规追责。

5.2.2 运营目标

项目通过历史街区更新改造工作的推进，一方面借助基础设施升级、公共空间增补及生态化改造等举措，有效提升人民群众的生活质量与幸福感；另一方面通过文化的赓续传承，强

化社会大众的文化认同感，增强社区凝聚力与社会共治能力。同时，在建筑更新过程中，推动废弃物循环利用，实现资源节约与环境友好的目标，进一步提升生态环境质量。以实现“文化、生态、社会、经济”四大价值的深度融合与协同增效。

（1）打造复合型文旅目的地：融合文化体验、滨水度假、生态观光，年接待游客超 200 万人次，直接带动周边经济超过 1 亿元。

（2）推动城市更新与产业升级：盘活历史文化街区存量、低效用地，完善滨水公共空间，提升城市形象。

（3）创造社会价值：直接提供就业岗位 300 余个，间接带动周边就业超 2000 人；改善人居环境，增强市民获得感。

5.2.3 市场定位

以“文化基因+现代场景”为核心，将历史建筑、非遗技艺与数字科技深度融合。打造沉浸式场景体验、非遗工坊等业态，将宁远千年古城文化、传统水运商贸文化等融入业态，推动“静态保护”向“活态传承”升级。其客群来源呈现出“立足本地、辐射周边、吸引远客”的圈层结构。重点拓展客群为周边县市及省内短途游客，尤其是利用周末或小长假，从长沙、株洲、湘潭等地前来，寻求差异化古城文化体验的省内中短途游客；以文化研学为出行目的的“九嶷山—舜帝陵朝圣”研学客群，以及将宁远作为湖湘自驾游体验首站的粤北入湘过境游

客群。项目整体产品体系具备明确市场需求支撑，意向合作方具备完全消纳运营产能的能力，市场定位清晰、业态协同性强、可持续运营基础扎实。

6.交易条件及要求

6.1 供应方式

宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应标的（以下简称：资产标的），拟采取挂牌出让方式，方案经宁远县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预评估价值为 2573.2 万元，出让年限 40 年；国有建设用地使用权及房屋所有权预评估价值为 21128.26 万元，出让年限 40 年；水域旅游观光经营权预评估总价为 4230.93 万元，出让年限 40 年；国有门面经营权预评估价值为 4644.64 万元，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 32577.03 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 9774 万元（30%），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》《水域旅游观光经营权出让合同》《国有门面经营权出让合同》）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 申请人竞得项目后拟成立新公司进行开发的，企业的自查说明。应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等相关内容。

6.5.4 竞买人应未纳入安全生产失信黑名单。

6.5.5 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，竞得人必须在 3 个工作日内签订成交确认书，签订成交确认书后 10 个工作日内必须签订《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》《水域旅游观光经营权出让合同》《国有门面经营权出让合同》，同时，按照法律法规要求，与相关部门签订《自然资源资产监管协议》。

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签订后，资产标的出让人需在出让价款缴清后 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 资产配置合同签订以后，竞得人需在 1 个月内缴清 50% 出让金，一年内缴清全额价款，方可办理不动产权证书。

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，包括自然资源资产评估费、供应方案编制费、招商推介费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；评估、规划、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，由宁远县土地储备中心在 30 个工作日内完成成本核算，经宁远县财政局审核通过后，一次性支付给相关成本垫付主体。

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，由宁远县自然资源局、财政局联合审核，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，由宁远县自然资源局牵头开展收益核算，拟定收益分配方案，按程序报宁远县人民政府审批。方案获批后，由县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、具体分配比例及用途

纳入“资产组合标的”的自然资源资产，其收益分配按以下比例执行：

地方财政留存 50%：纳入县级统筹，重点用于补充专项发展基金，支持文庙古街历史文化街区交通路网优化、市政设施完善及公共服务能力提升等配套建设。

生态保护投入 40%：设立生态专项资金，专项用于片区内生态修复工程、园林绿化养护、环保基础设施升级设，由县政府统一调度管理。

产业发展补贴 10%：设立产业发展扶持资金，定向支持竞得企业开展品牌打造、市场推广及小微业态孵化；补贴采取绩效挂钩、分期拨付方式，确保资金使用实效。

4、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。

5、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

成立由宁远县人民政府统筹领导，县自然资源局牵头，联合县发展改革委、县财政局、市生态环境局宁远分局、水利局、农业农村局、交通运输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，县自然资源局负责自然资源资产权属管理、空间规划管控；县交通运输局负责冷江水域游船旅游观光相关通航安全与运营管制要求；县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。

工作专班实行月度例会制度，每月召开一次协调会议，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，通过县政府官网、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、以及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《资产配置合同》、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、规划符合性及生态保护措施进行实质性审查；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整、规范的项目监管档案，详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。

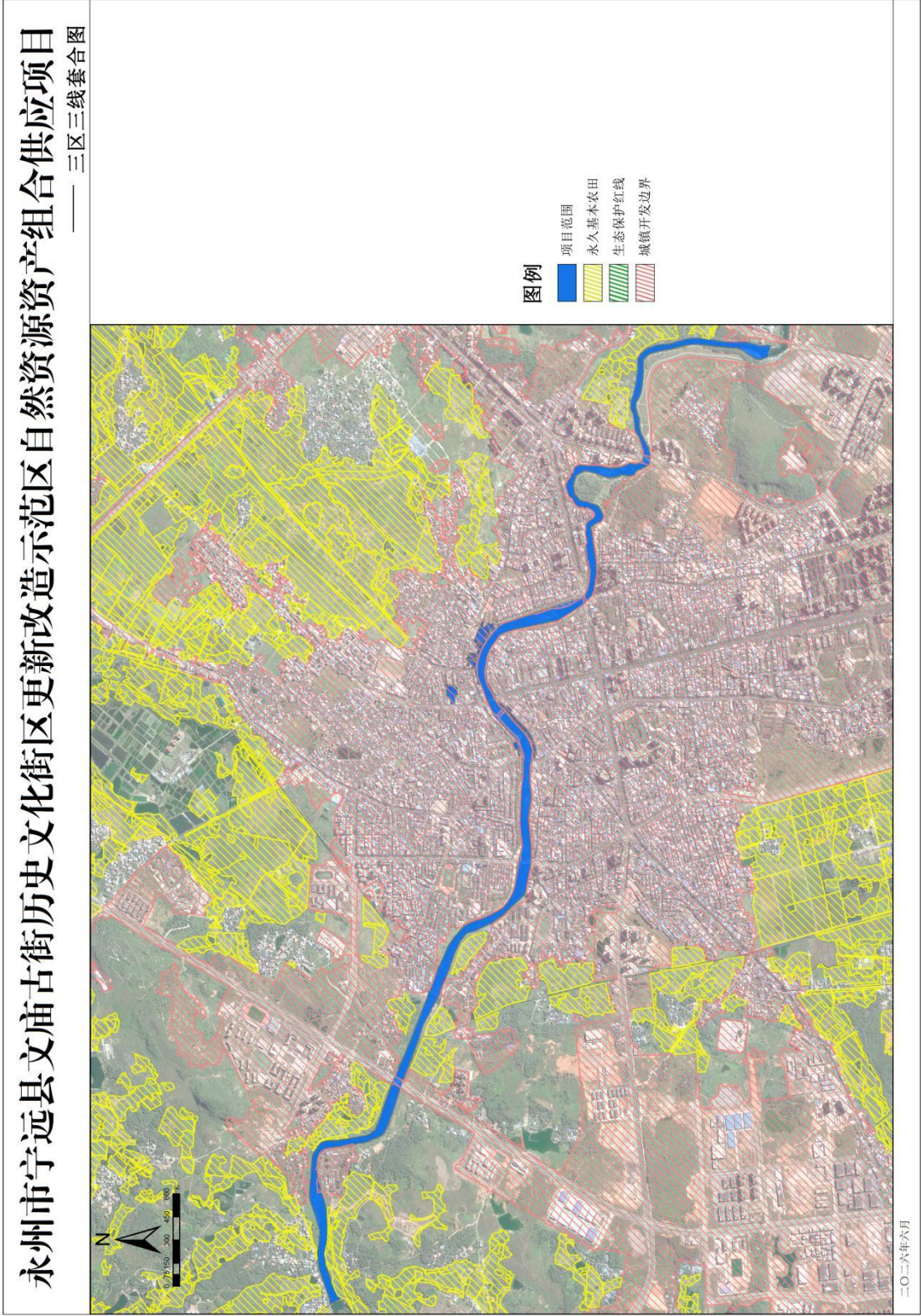
2、依法维护竞得人作为合同主体的正当权益，政府相关部门不得单方面变更已签订的《资产配置合同》条款。如因国家或地方重大政策调整、公共利益需要确需对合同内容进行调整的，应与竞得人充分协商，并依据法律法规及合同约定给予公平、合理补偿，确保其合法权益不受侵害。

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。

(1) 资源现状图

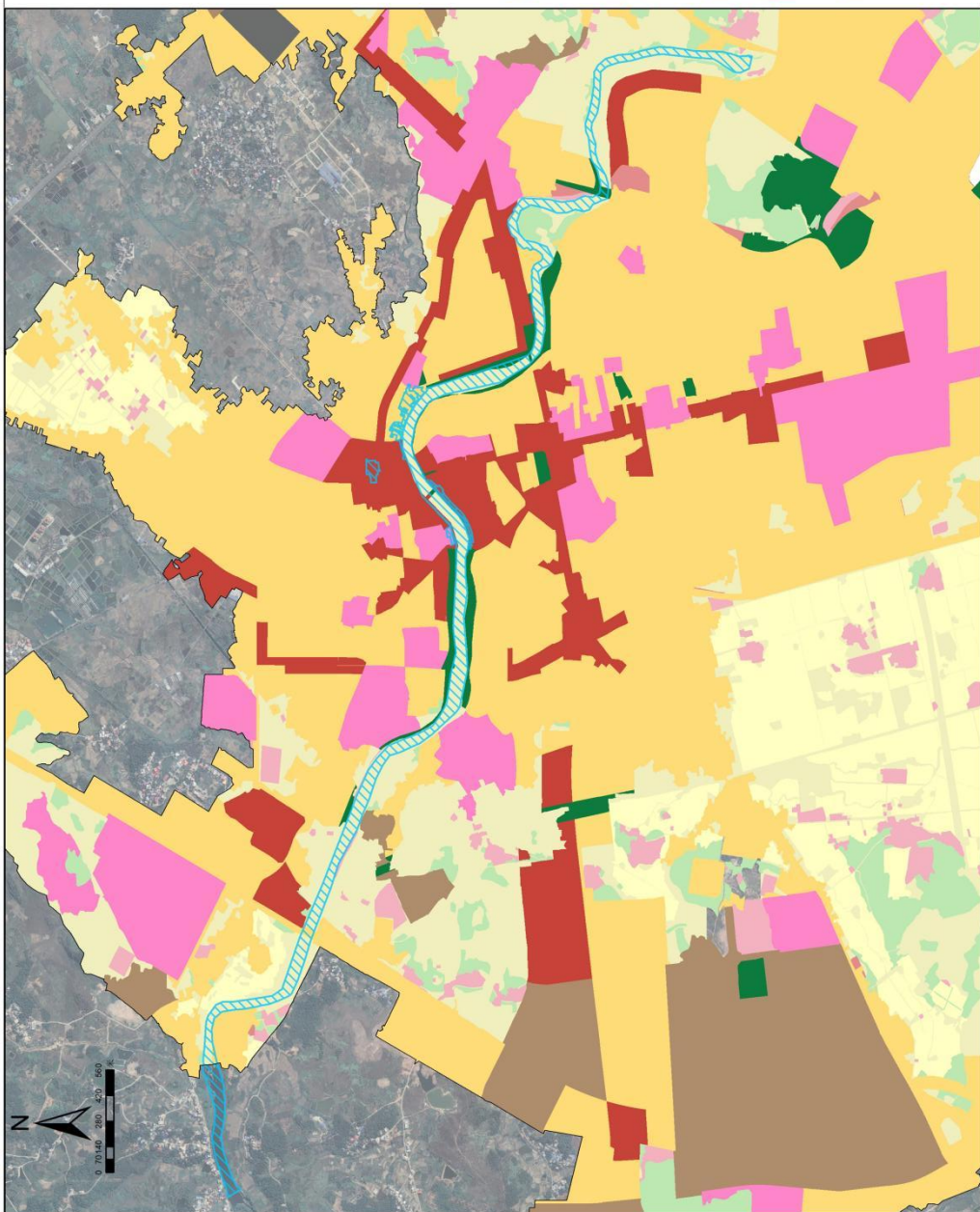


(2) 规划套合图

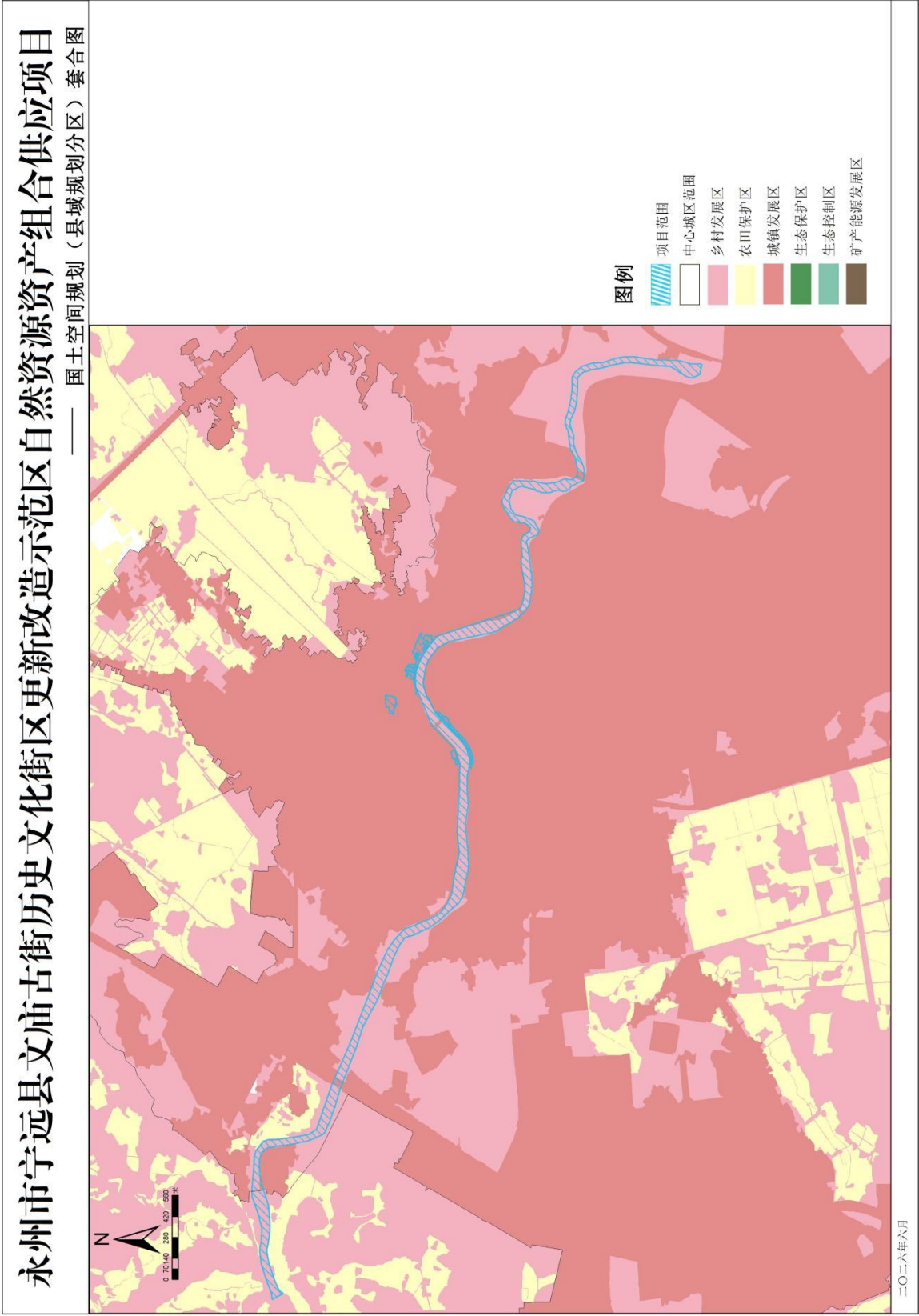


永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目

—— 国土空间规划（中心城区规划分区）套合图

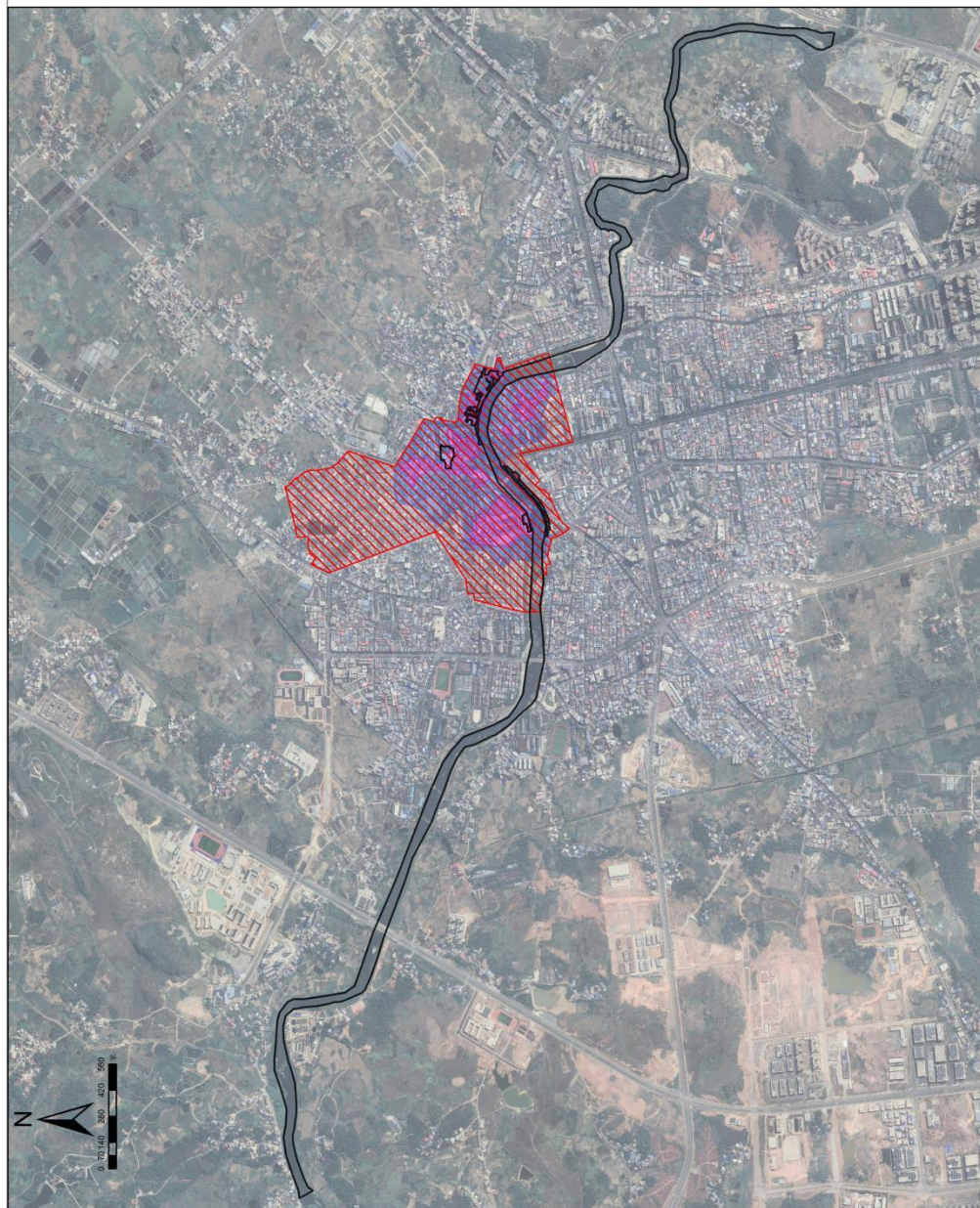


二〇二六年六月



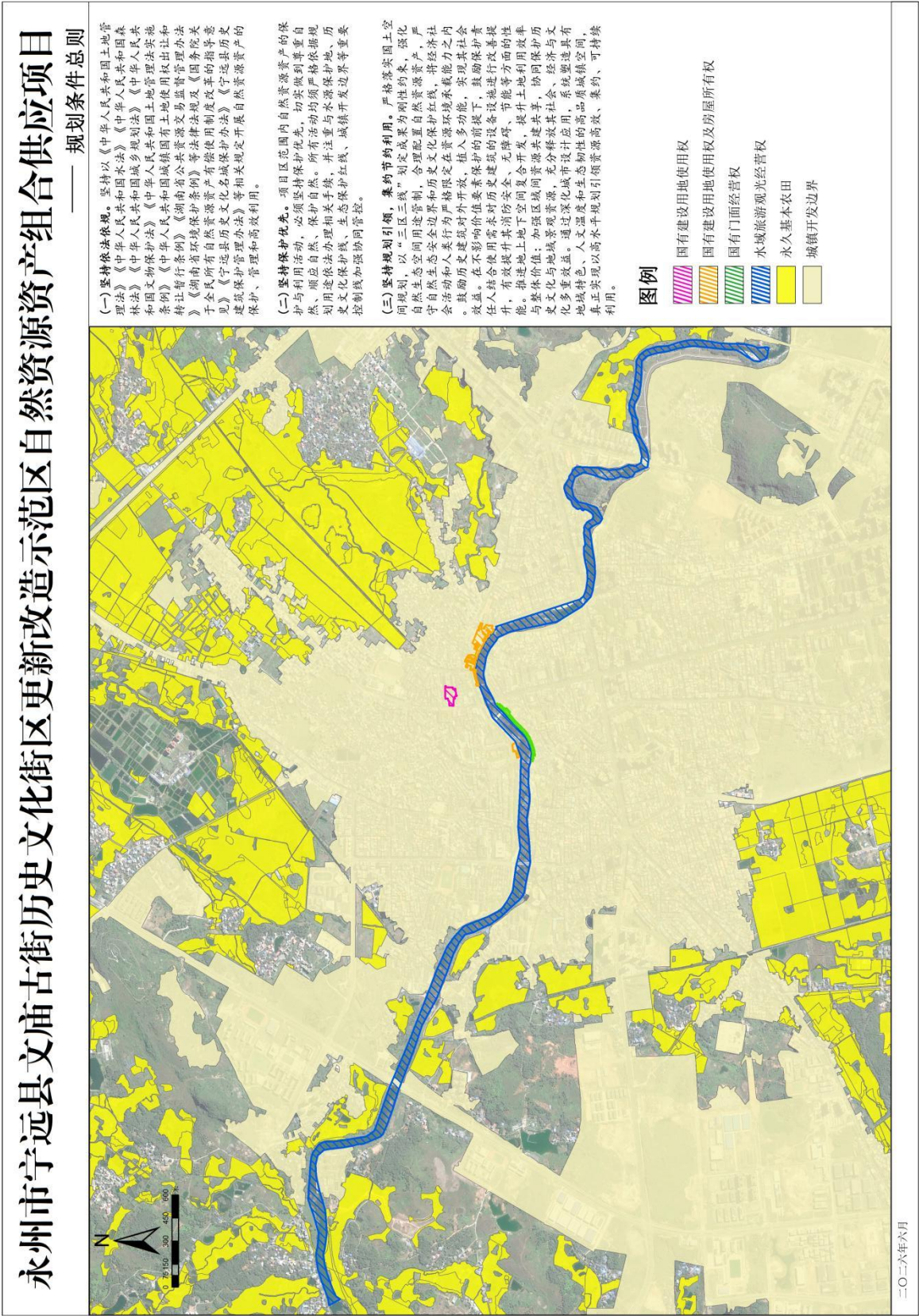
永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目

—— 专项规划套合图



二〇二六年六月

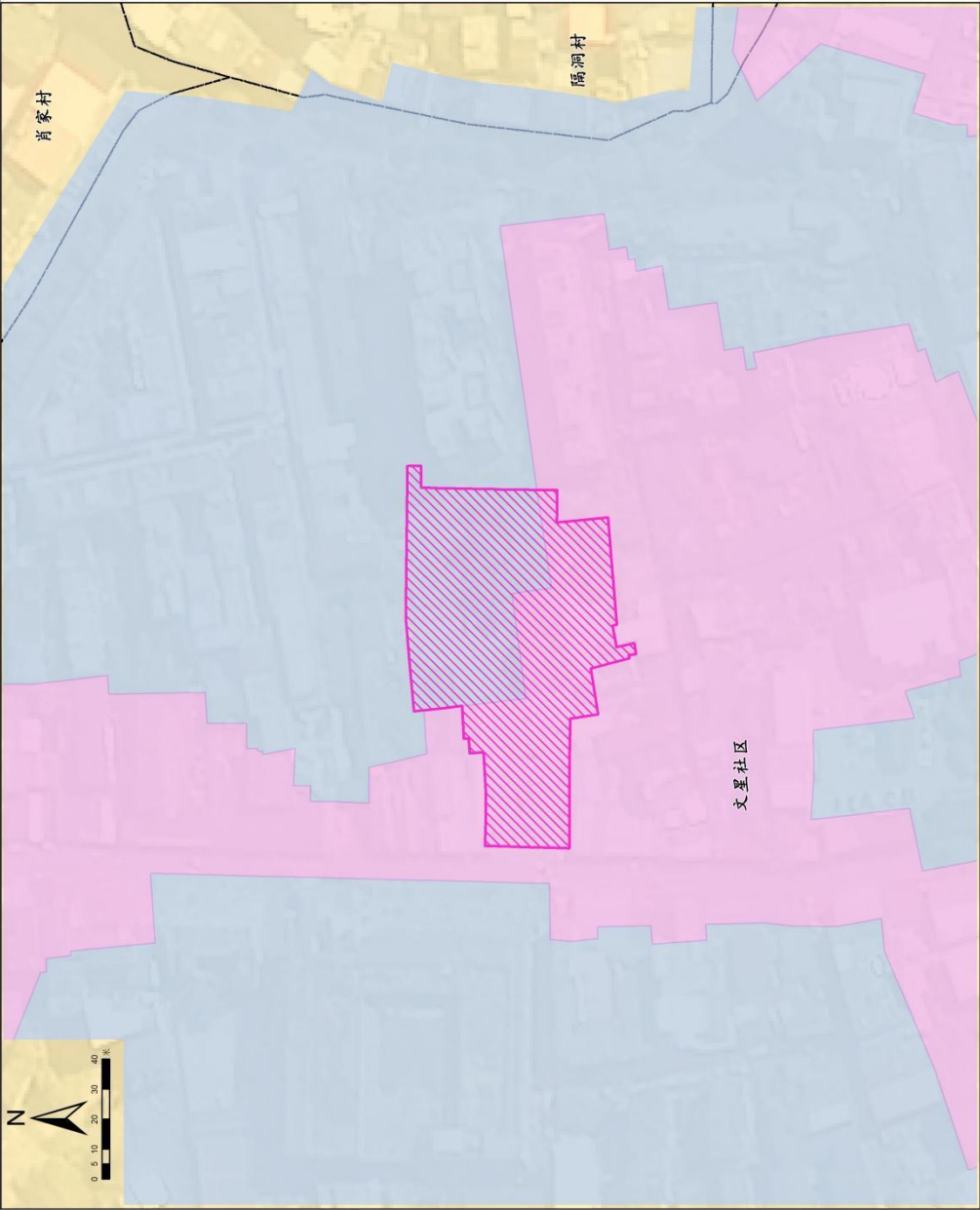
(3) 权利范围红线图



二〇二六年六月

永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目

—— 规划条件（老政府片区国有建设用地使用权）



管控条件

国有建设用地使用权

权利类型	土地名称	用途	总面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	出让年限
国有建设用地使用权	老政府片区地块一	商业用地	6006.09	≤2.0	≤50	24	40

交付条件：五通一平，净地交付。

管控要求：

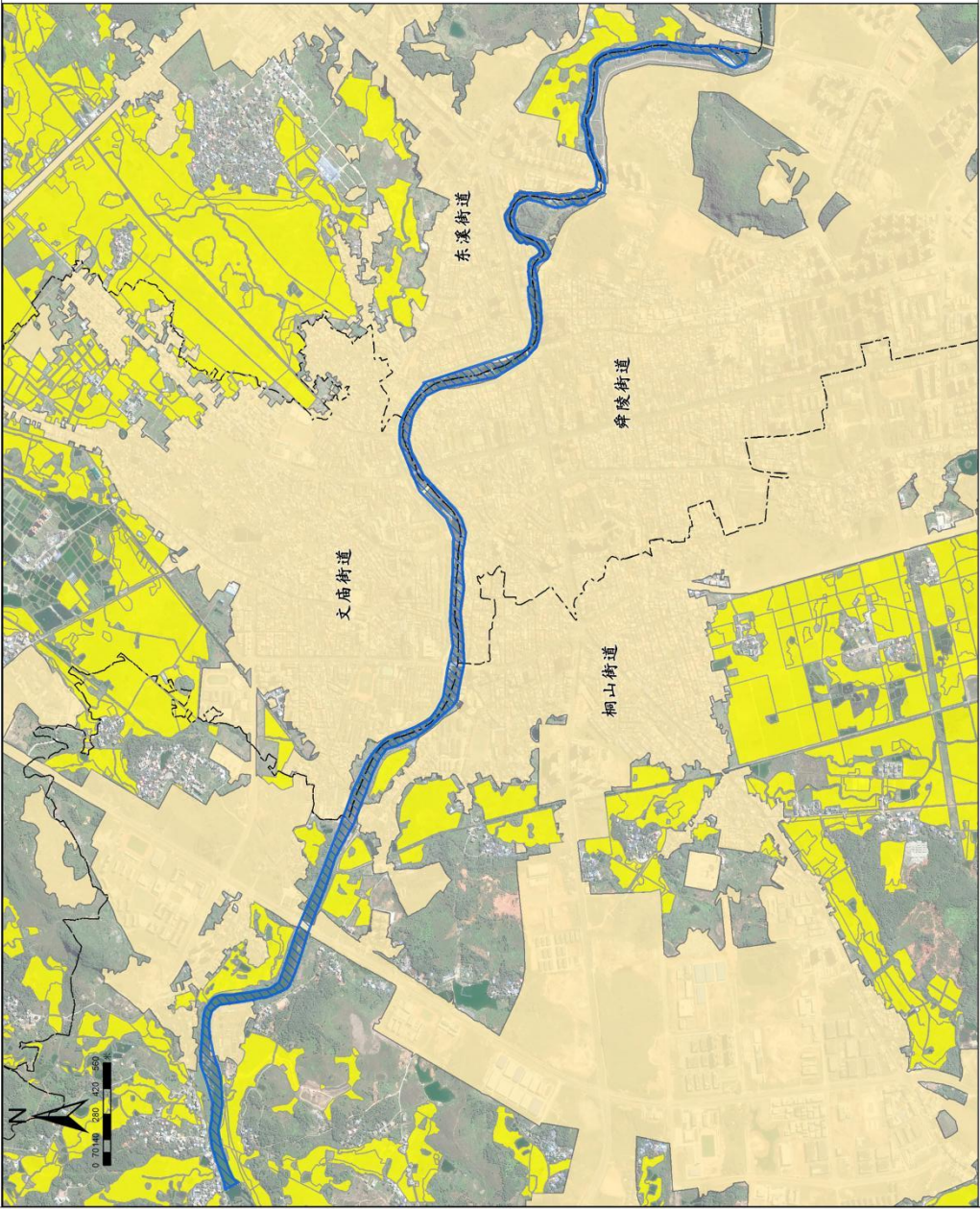
- 1、项目业态选择须严格遵循《宁远县旅游发展总体规划》《宁远历史文化名城保护规划》等规划及政策要求。在符合相关规定的基础上，项目应注重多元业态融合发展，全面提升区域地块价值，助力地方旅游经济高质量发展。
- 2、项目建设应符合宁远历史文化名城保护要求，涉及历史文化街区核心保护范围、建设控制地带的建设活动应符合相应管控措施要求。新建建筑物、构筑物在体量、尺度、高度、色彩、外观形象等方面与历史文化街区传统风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。历史文化街区核心保护范围内新建构筑物原则上不得超过7米檐口高度，建设控制地带内新建构筑物原则上不得超过13米檐口高度。
- 3、项目建设须严格执行法定建设程序。项目范围内所有新建、改扩建及翻建工程，均应依法办理用地、规划、施工许可及竣工验收等审批手续，严禁改变土地用途和规划条件。建设单位应严格落实公安、交通、劳动、质量监督等领域的安全生产法规，建立健全安全生产责任制度。严格按照省、市关于建设用地开竣工管理的相关规定及合同约定进行开工、竣工、验收。
- 4、禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

图例

- 国有建设用地使用权
- 城镇开发边界
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带

永州市宁远县文庙古街历史文化街区更新改造示范区自然资源资产组合供应项目

—— 规划条件（泠江片区水域旅游观光经营权）



管控条件

水域旅游观光经营权

权利类型	经营范围	供应方式	出让年限	游憩限制规模
水域旅游观光经营权	东至马鞍山，南至湘江，西至红旗路，东至马鞍山，南至湘江，西至红旗路	出让	40年	≤30万人/次/年

- 1、范围内可用于游船通航、研学、生态旅游观光活动。
- 2、历史文化保护：河道流域内的五里桥、南门外桥等文物保护单位，应当保持原有高度、体量、外观形象及色彩等，不得有破坏性活动。
- 3、严格落实国土空间用途管制要求：依托水域或湿地天然禀赋，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，严禁违规建设及经营；利用水面旅游观光等活动，要严格控制流量，减少对生态系统的扰动。
- 4、满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪音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。
- 5、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、堆放、丢弃、遗撒固体废物等污染环境的行为。
- 6、游船通航只通行：符合相关法律法规，取得相关部门许可后方可通行。游船严禁超载。规范船舶污染防治和停靠设置，运营船舶应选用新能源或低污染船舶，需配备防污、防漏、防漏设施及垃圾收存设备，需满足相关设备审查要求。
- 7、项目建设及运营过程中，必须严格遵守水文监测环境保护规定，不得对现有水文监测环境、数据传输通道及监测精度造成任何不利影响。
- 8、船舶航行路线管理：科学设置断面监测断面采样核心区，根据项目规模或内容，科学设置断面监测断面采样核心区；船舶常在管控区边界前提前减速，防止航行及船桨扰动水体，影响监测数据真实性。船舶航行需与采样点安全距离设置根据《湖南省省水利厅关于强化责任防范人为干扰环境水质监测和数据的通知》文件规定，为在国控水站或国控断面而采样区域上游 1000 米、下游 200 米范围内，前后需设置清晰的警示浮标和告示牌。
- 9、禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

图例

- 水域旅游观光经营权
- 永久基本农田
- 城镇开发边界