

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案

编制单位： 岳阳市人民政府 (盖章)

技术单位： 湖南省地质调查所

编制日期： 二〇二六年九月

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	4
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及房屋所有权	8
3.2 旅游观光经营权	12
4 资产配置方案及可行性研究结论	16
4.1 资产配置方案	16
4.2 可行性研究及结论	16
5 项目建设和运营计划	22
5.1 项目建设计划	22
5.2 项目运营计划	22
6 交易条件及要求	24
6.1 供应方式	25
6.2 供应年限	25
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	25
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	26
6.5 竞买资格及条件	26
6.6 供应合同签订	26
6.7 标的交付要求及期限	27
6.8 纳税要求	27
6.9 相关违约责任	27
6.10 其他需要说明的事项	27
7 成本补偿要求及收益分配方案	30

7.1 成本补偿要求	30
7.2 收益分配方案	31
8 监管要求	31
8.1 权属与用途管制监控	31
8.2 生态保护与修复监管	32
8.3 历史文化街区及风景名胜区保护监管	33
8.4 合理开发与可持续运营监管	33
8.5 资产收益与社会责任监管	35
8.6 动态监测与联合执法监管	35
9 保障措施	36
9.1 建立组织协同与公众参与机制	36
9.2 按规定要求开展设权赋能	36
9.3 开展经济可行性论证与科学评估	36
9.4 全过程联动监管与风险管控	37
9.5 强化权益维护与风险共担	37
10 附件	38

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新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机制，强化自然资源要素保障能力，加快推进岳阳市自然资源领域高质量发展，经岳阳市人民政府专题会议研究决定，公开出让岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合标的（以下简称“资产组合标的”），特制定本方案。

1.2 编制依据

1.2.1 法律依据

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （4）《中华人民共和国生态环境法典》；
- （5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （6）《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》；
- （7）《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- （8）《湖南省公共资源交易监督管理办法》；

- (9) 《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》；
- (10) 《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》；
- (11) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》；
- (12) 《节约集约利用土地规定》；
- (13) 《湖南省环境保护条例》等。

1.2.2 政策依据

- (1) 中共中央 国务院《关于完善自然资源资产管理制度体系的意见》（2026 年 7 月 4 日）；
- (2) 国务院《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革指导意见》（国发〔2016〕82 号）；
- (3) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》；
- (4) 自然资源部、国家发展和改革委员会、国家林业和草原局《关于印发〈自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）〉》的通知（自然资发〔2024〕150 号）；
- (5) 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）；
- (6) 《自然资源部关于高水平保护高效率利用自然资源推动生态产品价值实现的意见》；
- (7) 《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》；

(8) 《国土资源部、发展改革委、财政部、住房和城乡建设部、农业农村部、人民银行、林业局、银监会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)；

(9) 湖南省自然资源厅等十部门《关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》；

(10) 《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》。

1.2.3 其他依据

(1) 《岳阳市国土空间总体规划(2021—2035年)》；

(2) 《岳阳楼—洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区(陆地区域)详细规划》；

(3) 《岳阳历史文化名城保护规划(2024—2035年)》；

(4) 《岳阳楼历史文化片区文旅专项规划》；

(5) 《岳阳楼、吕仙亭单元控制性详细规划》；

(6) 《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划(2025—2035)》(征求意见稿)。

(7) 《湖南省历史文化和文物保护国土空间专项规划》(湘政办发〔2024〕8号)；

(8) 《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》；

(9) 《湖南省自然资源资产整体评估技术指南(试行)》；

(10) 《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)》等。

2 项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

项目位于洞庭湖沿岸，北门渡口至沿湖南路段，岳阳楼周边两公里范围。地处岳阳城市核心文旅带与滨水生态廊道交汇处，是岳阳楼——洞庭湖国家级风景名胜区的重要辐射区域。项目对外交通便捷。周边公共交通体系完善，各板块之间通过沿湖路、洞庭北路、建设南路等主次干路高效联通，交通可达性良好，为项目整体开发运营奠定了坚实的交通基础。

2.2 资源条件与发展基础

岳阳楼洞庭湖风景名胜区于 1988 年被国务院批准为第二批国家级风景名胜区，下辖岳阳楼景区、南湖景区、君山景区等五个景区，是全国唯一汇聚名楼、名江、名湖、名城、名岛、名文于一体的复合型国家级旅游度假区。区域内拥有国家级文物保护单位 1 处、历史建筑 56 处、传统风貌建筑 43 处、传统街巷 14 条，涵盖码头、厂房、铁路遗存等多元工业文化遗存，2023 年被文化和旅游部认定为“第三批国家级旅游休闲街区”，文旅联动优势突出，城市更新发展潜力巨大。

2.3 规划适用与套合分析

套合岳阳市“三区三线”划定成果，项目范围中国有建设用地全部位于城镇开发边界范围内，不涉及生态保护红线和永久基本农田；旅游观光经营权不涉及永久基本农田，部分位于城镇开发边界和生态保护红线内，但未设立建设内容，不破坏生态功能，严格限制人为活动强度，符合相关管控要求。

套合《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》《岳阳楼—洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区（陆地区域）详细规划》以

及《岳阳楼、吕仙亭单元控制性详细规划》成果，整体符合规划管控要求，城镇开发边界内地块的用地性质与规划用途一致，容积率、建筑密度、建筑高度等开发强度指标均在所在片区控制性详细规划允许范围内；旅游观光经营权及九华山片区储备地块二、三位于风景名胜区范围内，已严格按风景名胜区规划落实保护与建设管控，确保建设活动不影响景观资源，整体满足各级规划管控要求。

套合《岳阳历史文化名城保护规划（2024—2035 年）》及《岳阳楼历史文化片区文旅专项规划》，项目范围包含划定的小港粮库历史地段，是岳阳现代城市发展的重要见证，地段内有 9 处建议历史建筑和 13 处传统风貌建筑以及铁路、老树等历史环境要素。体现一定的历史价值和时代价值，实施建设需遵循名城保护规划中关于该历史地段和其中各类保护要素的保护和控制要求，目前《岳阳历史文化名城保护规划（2024—2035 年）》已于住建部备案。同时，该地段内的实施建设将遵循《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）、《城乡历史文化保护利用项目规范》（GB55035-2023）、湖南省《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》等各类规范标准以及政策法规的要求。

套合河湖划界等水利相关规划，项目建设用地不涉及蓄滞洪区，不涉及饮用水源保护地，已经避开洞庭湖水域河道管理范围；旅游经营权范围位于河道管理范围，但项目区域内未设置水文测站及其他水文监测设施，不影响河道行洪断面，符合防洪标准与

管理要求。

套合岳阳市山体水体保护规划及相关管控成果，项目范围不涉及山体水体保护规划范围，项目均未落入山体、水体保护范围，不占用山体水体保护范围界线，不涉及保护名录内的山体、水体、岸线等保护要素，不涉及山体开挖、水体填埋、水系改道、岸线占用等建设行为，并已按管控和建设要求退让。整体符合山体水体保护规划及各级规划管控要求，不影响山体水体保护格局、水系连通、行洪安全和景观风貌。

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位

项目围绕“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位，依托小港粮库工业遗存、岳阳港码头遗址与九华山片区服务配套，通过沿江环湖生态廊道有机串联，北接九华山片区景区门户与度假配套，中连岳阳港工业遗址公园与滨水夜经济带，南延小港粮库文创商业街区与产业孵化基地，形成“一廊串联、三核驱动、多点共生”的空间格局，构建“景区服务—文创体验—产业孵化—生态休闲—滨水夜游”的完整体验闭环，打造集工业遗存活化、文旅融合体验、产业创新孵化、滨水生态休闲于一体的国家级产商文旅融合示范区，致力于成为岳阳“工业锈带”向“生活秀带”转型的典范之作。

2.4.2 发展目标

本项目拟通过多类型自然资源资产组合供应，打破单一资源出让局限，高效盘活岳阳楼区存量工业用地与滨湖生态空间，推

动城市核心区功能升级与空间重塑，预计实现资产价值逾 5.7 亿元，释放国有存量资产的巨大增值潜力。力争打造集文化展示、艺术创作、研学教育、滨水休闲、夜间经济于一体的城市更新与文旅融合典范，力争成为岳阳“工业锈带”向“生活秀带”转型的示范标杆，为洞庭湖文化旅游增添新地标。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

本项目首次在风景名胜区周边探索将存量国有工业用地与滨湖生态空间一体化配置，构建“留改结合、活化利用”的存量资产盘活路径。坚持“以留为主、以改为辅”的有机更新理念，最大限度保留粮仓筒仓、码头塔吊、铁轨仓库等工业符号，通过功能置换与业态植入实现工业遗存的价值重生，为全省存量国有工业资产活化利用提供可复制样板。

2.5.2 预期成效

（1）经济效益：项目通过组合供应实现存量国有资产保值增值，带动文创产品开发、夜间经济、研学旅游、滨水商业等业态，形成商铺租赁、停车场经营、酒店餐饮住宿、建筑租赁等稳定的多元现金流与税收贡献，预计实现年收入超 1 亿元，可有效缓解财政压力，为城市更新提供可持续的资金保障。

（2）社会效益：项目将激活城市工业记忆，丰富市民公共文化生活，创造一批文旅服务就业岗位。小港粮库、岳阳港工业遗址公园的活化将塑造岳阳“工业记忆+湖湘文化”的城市新名

片，增强城市文化自信与市民归属感。

（3）生态效益：在生态方面，沿江环湖生态廊道的保护性开发将进一步巩固洞庭湖滨水生态品质，实现“在保护中开发、在开发中保护”。

（4）综合效益：项目建成后，将与岳阳楼景区形成文旅联动效应，共同构成“岳阳楼—洞庭湖—工业遗址”文旅黄金三角，预计年吸引游客量显著增长，有效带动周边餐饮、住宿、交通等配套产业发展，形成以文促旅、以旅带商、以商兴城的良性循环，为全省工业遗存类城市更新项目提供可复制、可推广的“岳阳样本”。

3 资产组合标的及规划指标

资产组合标的主要包括土地和旅游两类资源。标的由国有建设用地使用权及房屋所有权和旅游观光经营权组成，资产评估总价值 44030.03 万元。

3.1 国有建设用地使用权及房屋所有权

3.1.1 小港粮库地块

3.1.1.1 位置范围及面积

该地块位于洞庭湖岸东侧、吕仙亭路以南、建设南路以西、小港路以北。总用地面积 80976 m²。地块具体位置及范围见该用地红线图。

3.1.1.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，原为中储粮岳阳分公司粮库，于 2021 年完成收回。

3.1.1.3 规划利用方式和规划指标

景区外，总面积 80976 m²，现状 35623.66 m²建筑物（含 21824.75 m²建议历史建筑）予以保留。

①供应方式：出让。

②供应年限：40 年。

③土地规划用途：商业用地。

④主要规划利用条件：

容积率：≤0.44。

建筑密度：≤40%。

绿地率：≥10%。

建筑限高：≤15 米。

⑤交付条件：带建筑物现状出让，出让人不再对场地进行处理，不得擅自新建改建扩建。

3.1.1.4 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《规划条件通知书》及《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。

3.1.1.5 定价依据及评估价

资产评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日期是 2026 年 9 月 7 日。评估结果如下：

土地采用基准地价系数法及市场比较法评估，位于基准地价商业三级地区，基准地价为 3890 元/m²，土地评估综合价格 3465 元/m²（约 231 万元/亩），评估价为 28058.18 万元；另有保留地上建筑物 35623.66m²，采用成本法评估，按 1018 元/m²计算，评估价为 3631.19 万元；小港粮库地块评估价合计 31689.37 万元。

3.1.2 九华山片区储备地块

3.1.2.1 位置范围及面积

该地块位于洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北，总用地面积 24912 m²。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。

3.1.2.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理农转用手续和出具规划条件书。

3.1.2.3 规划利用方式和规划指标

（1）总指标

①总面积：24912 m²

②土地规划用途：商业用地、社会停车场用地

③主要规划利用条件：

容积率：≤0.46。

建筑密度：≤20%。

绿地率：≥34%。

建筑限高：≤9 米。

总计容建筑面积：总计容建筑面积≤11458 m²（含保留建筑

3120.98 m²), 其中各部分建筑面积为: 地块一、二 ≤ 11098 m²
(含保留建筑 3120.98 m²), 地块三 ≤ 360 m²。

(2) 地块一 (YL-03-01): 总面积 6028 m²。

①供应方式: 出让。

②供应年限: 40 年。

③土地规划用途: 商业用地

④主要规划利用条件:

容积率: ≤ 1.2。

建筑密度: ≤ 40%。

绿地率: ≥ 20%。

建筑限高: ≤ 9 米。

计容建筑面积 ≤ 7234 m² (含保留建筑 3120.98 m²)。

⑤交付条件: 带建筑物现状出让。

(3) 地块二 (YL-01-03): 总面积 12879 m²

①供应方式: 出让。

②供应年限: 40 年。

③土地规划用途: 餐饮用地。

④主要规划利用条件:

容积率: ≤ 0.3。

建筑密度: ≤ 15%。

绿地率: ≥ 40%。

建筑限高: ≤ 9 米。

建筑面积 ≤ 3864 m²。

⑤交付条件：三通一平。

(4) 地块三 (YL-01-04)：总面积 6005 m²

①供应方式：出让。

②供应年限：50 年。

③土地规划用途：社会停车场用地。

④主要规划利用条件：

容积率：≤0.06。

建筑密度：≤5%。

绿地率：≥35%。

建筑限高：≤9 米。

建筑面积 ≤360 m²。

⑤交付条件：三通一平。

3.1.2.4 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《规划条件通知书》及《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。

3.1.2.5 定价依据及评估价

资产评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日期是 2026 年 9 月 7 日。评估结果如下：

YL-03-01 地块：土地采用基准地价系数法及市场比较法评

估，位于基准地价商业四级地区，基准地价为 2880 元/m²，土地评估综合价格 2737 元/m²（约 182.5 万元/亩），评估价为 1649.86 万元；另有保留地上建筑物 3120.98m²，采用成本法评估，按 1006 元/m²计算，房屋评估价为 313.97 万元；评估价合计 1963.83 万元。

YL-01-03 地块：采用基准地价系数法及市场比较法评估，位于基准地价商业四级地区，基准地价为 2880 元/m²，评估综合价格 2128 元/m²（约 141.87 万元/亩），评估价合计为 2740.65 万元。

YL-01-04 地块：采用收益还原法及市场比较法评估，参照基准地价公服三级地区，基准地价为 1365 元/m²，评估综合价格 1208 元/m²（约 80.5 万元/亩），评估价合计为 725.4 万元。

合计：九华山片区储备地块土地综合评估价为 5115.91 万元；房屋评估价为 313.97 万元；评估价合计 5429.88 万元。

3.2 旅游观光经营权

3.2.1 岳阳港工业遗址公园地块

3.2.1.1 位置范围及面积

该地块位于洞庭湖东侧岸线，北至街河口路，东至洞庭庙巷，南至鄢家冲路，总用地面积 130972m²。地块具体位置及范围见该地块用地范围图。

3.2.1.2 利用现状

地块为陆地，现已打造为工业遗址公园。

3.2.1.3 规划利用方式和规划指标

①供应方式：有偿使用。

②供应年限：40年。

③供应用途：依托原岳阳港码头工业遗产，保留塔吊、龙门吊、铁轨、仓库等工业元素打造遗址公园，用于游客休闲游憩，场地出租、举办演艺活动等。

④游客限制数量：≤500万人次/年。

⑤游客配套服务：利用现有基础适时更新。游客集散中心设置在九华山片区储备地块。

3.2.1.4 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。

①岳阳港工业遗址地块范围可用于生态旅游观光活动，符合相关法律法规，取得相关部门许可后方可实施。

②生态旅游观光：严格落实国土空间用途管制及河道管理要求；依托水域天然禀赋，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；利用水面开展旅游观光等活动，要严格控制流量，减少对生态系统的扰动。

③需严格遵守且不得违反城市蓝线及河湖管理办法等相关法律法规及其他限制性规定。

④满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪音等污染防治相关要求。

3.2.2 岳阳沿江环湖岸线综合整治及生态廊道地块

3.2.2.1 位置范围及面积

该地块位于洞庭北路西侧临湖，北至北门渡口，南至粤汉专家楼，总用地面积 68947m²。地块具体位置及范围见该用地范围图。

3.2.2.2 利用现状

地块为岳阳楼洞庭湖景区生态廊道，已沿线建设便民驿站。

3.2.2.3 规划利用方式和规划指标

①供应方式：有偿使用。

②供应年限：40 年。

③供应用途：用于植入湖景书店、湿地主题邮局、便民驿站等服务业态，以及为周边学校提供安全、舒适的陪读环境与户外活动空间。

④游客限制数量：≤500 万人次/年。

⑤游客配套服务：利用现有基础适时更新，游客集散中心设置在九华山片区储备地块。

3.2.2.4 监管要求

①岳阳沿江环湖岸线综合整治及生态廊道地块范围可用于生态旅游观光；原海事局范围房屋可用于出租经营，符合相关法律法规，取得相关部门许可后方可实施。

②生态旅游观光：严格落实国土空间用途管制及河道管理要

求；结合现有基础设施打造便民驿站、湖景书店等旅游观光类项目；利用原海事局房屋开展房屋出租经营等活动，以现状修缮为主，严禁违规建设开发经营。

③需严格遵守且不得违反城市蓝线、河道管理办法及房屋使用安全管理办法等相关法律法规及其他限制性规定。

④满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪音等污染防治相关要求。

⑤符合《历史文化名城名镇名村保护条例》相关要求，不得改变与其相互依存的自然景观和环境；在历史文化名城、名镇、名村保护范围内从事建设活动，应当符合保护规划的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。

3.2.3 旅游观光经营权定价依据及评估价

资产评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日期是 2026 年 9 月 7 日，采用收益还原法，评估价为 6910.78 万元。

4 资产配置方案及可行性研究结论

4.1 资产配置方案

经过对项目选址、资源类型、设权赋能、收支平衡、保值增值、综合效益及资产管理等关键维度的系统论证，本项目最终确定采用此供应方案。

4.1.1 项目选址

项目选址于岳阳市洞庭南路历史街区范围，紧邻洞庭湖，地

处城市核心文旅带与滨水生态廊道交汇处，涵盖原小港粮库、岳阳港工业遗址公园及九华山片区等区域。该区位兼具工业遗存、滨湖生态与历史街区三重优势，是岳阳楼——洞庭湖国家级风景名胜区的核心辐射区域。选址决策统筹考虑了行政管理界线、权属边界、河道管理及自然地理界限等因素，同时充分对接国土空间总体规划及城市更新等专项规划的功能布局，确保项目选址既契合城市发展战略方向，又具备资产组合供应的空间条件。区域内各子地块沿洞庭湖岸线呈带状分布，空间相邻、功能互补，具备整体配置的天然基础，能够有效发挥规模效应与协同效应，实现从单要素分散配置向自然资源整体配置的转变。

4.1.2 资源类型

项目区自然资源类型丰富且特色鲜明，涵盖土地资源及旅游资源两大门类。保留了大量港口工业元素及滨水生态景观，具备较高的文旅开发价值。此外，项目范围内保留的粮仓筒仓、码头塔吊、龙门吊、铁轨、旧火车等工业遗迹，承载着岳阳乃至洞庭湖粮道文化与港口工业的城市记忆，是稀缺的文化资源，与自然资源共同构成了项目独特的资源禀赋优势。

4.1.3 设权赋能

设权赋能是本次组合供应的核心环节。小港粮库地块已通过自然保护地整合优化方案调出景区范围，规划用途为商业用地，采用出让方式配置，用于建设产业孵化基地、城市体育公园及产商融合基地。岳阳港工业遗址公园及生态廊道、九华山片区储备地块已完成征拆，权属归集路径明确，采用出让方式配置，前者

承担岳阳楼景区北入口综合服务功能。如此，项目形成国有建设用地使用权及房屋所有权与旅游观光经营权两类权利并行的格局，两类资产通过组合供应方式整体打包，实现不同权利类型的协同配置。

4.1.4 收支平衡

项目总投资主要由资产整備成本构成，具体包括：资产标的出让价款，岳阳港工业遗址公园岸线整治、场地整理以及前期投入费用，生态廊道配套设施建设投入，九华山片区地块的前期开发成本。配置收入方面，主要来源于小港粮库商业街，九华山酒店，其余停车场收费及场地出租费用。收支相抵后尚有较为充裕的盈余空间，项目具备良好的财务可行性和可实施性。需要说明的是，收支平衡分析表明，本方案不仅在财务上可行，且留有合理余量，能够有效支撑项目后续运营维护的持续投入。

4.1.5 保值增值

项目资产配置前后价值变化情况充分体现了保值增值目标。配置前，小港粮库处于长期闲置状态，岳阳港工业遗址公园仅以公益用途低效运营，九华山片区储备地块尚未发挥价值，大量资源资产的经济价值未能有效释放。配置后，景区外土地资产通过出让方式实现从低效闲置到高效利用的转变，土地级差收益显著提升；滨水区域经营权资产从无到有、从公益运营向市场化运营转化，生态产品价值得以显化。从保值角度看，项目严格遵守永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控边界，不突破生态安全底线，确保了自然资源资产实物量不减少、质量不

降低。从增值角度看，工业遗迹通过功能置换与文化赋能实现价值重生，生态廊道通过适度植入服务业态实现生态产品价值转化，各子地块配置后价值均较现状有较大幅度提升，实现了资产从沉睡状态到活化利用的质变。

4.1.6 综合效益

经济方面，项目建成运营后预计将带动文创产品开发、夜间经济、研学旅游、滨水商业等多业态经营收入，形成稳定现金流与税收贡献，有效缓解土地财政压力，并为城市更新提供可持续的资金保障。同时，组合供应方式本身既节约了交易成本，又缩短了审批周期，提高了资源配置效率。

生态方面，沿江环湖生态廊道在保护性开发的前提下植入便民服务业态，实现了在保护中开发、在开发中保护，洞庭湖滨水生态品质将进一步巩固。同时，小港粮库工业遗存的保留与活化本身即是对城市工业文化生态的系统保护。

社会方面，项目将激活城市工业记忆，丰富市民公共文化生活，创造就业岗位，并与岳阳楼景区形成文旅联动效应，共同构成岳阳楼——洞庭湖——工业遗址文旅黄金三角，预计年吸引游客量显著增长，有效带动周边餐饮、住宿、交通等配套产业发展，形成以文促旅、以旅带商、以商兴城的良性循环，增强城市文化自信与市民归属感。

综上所述，本项目通过灵活运用出让、经营权配置等多种工具，实现了资源配置效益的最大化。该方案既守住了风景名胜区和河道管理的法律底线，又以组合供应方式盘活了存量资产，为

全省工业遗存类城市更新项目提供了可复制的岳阳经验。

4.2 可行性研究及结论

4.2.1 政策可行性

本项目是在中共中央办公厅、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》（2026年7月4日）明确提出“统筹谋划自然资源资产储备、配置、价值实现、收益管理等内容，形成资产组合标的”的政策背景下谋划实施的，属于湖南省自然资源资产组合供应试点工作的重要内容。项目严格遵循《自然资源部关于高水平保护高效率利用自然资源推动生态产品价值实现的意见》《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）》等文件要求，符合自然资源有偿使用制度改革方向，政策支撑明确，审批路径畅通。

4.2.2 资源与市场可行性

项目区自然资源组合度高，涵盖土地资源和旅游资源两大门类，禀赋优良，权属清晰。项目用地主要为存量国有建设用地，已完成收回或农转用手续。项目紧邻岳阳楼景区，地处城市核心文旅带与滨水生态廊道交汇处，周边公共交通体系完善，交通可达性良好。区域文旅联动优势突出——岳阳楼洞庭湖风景名胜区是全国唯一汇聚名楼、名江、名湖、名城、名岛、名文于一体的复合型国家级旅游度假区，2023年已被认定为“第三批国家级旅游休闲街区”。客源市场潜力巨大。项目依托小港粮库、岳阳港工业遗址公园及沿江环湖生态廊道，以刘慈欣科幻IP为文化引擎，结合红船艺术馆非遗传承、“洞庭渔火季”夜间经济，可

形成“科幻未来+工业记忆+生态廊道”的独特文旅叙事，市场吸引力强。

4.2.3 经济可行性

项目总投资 98207.18 万元，其中工程费用 90668.53 万元，工程建设其他费用 2862.12 万元，基本预备费 4676.53 万元。计算期内年均收入 10598.77 万元，年均总成本 6692.06 万元，年均利润总额 3811.27 万元，年均净利润 2858.45 万元。总投资收益率 3.88%，全部投资财务内部收益率税前 5.16%、税后 4.13%，大于基准收益率 4%；财务净现值税前 18058.37 万元、税后 1955.87 万元，均大于 0。静态投资回收期税前 19.3 年、税后 21.81 年，含建设期，回收期较长。项目在财务上是可行的。

4.2.4 生态与社会可行性

社会方面，项目实施可提供大量就业岗位，改善区域投资环境和居民生活条件，提升城市文化品质。负面影响主要为施工干扰及新业态涌入可能打破原有社区文化，可通过分段施工、建立沟通平台、组织社区文化活动等措施控制。生态方面，通过海绵城市技术、绿地系统修复、垃圾分类收集、污水分布式处理等措施，可有效提升生态系统服务功能、控制环境污染、提高资源利用效率。施工期生态干扰、生态系统碎片化及游客超载压力等负面影响，可通过绿色施工、生态廊道规划、游客流量监测与预警等智慧管理手段有效控制。

4.2.5 风险初步评估

项目综合性极强，涉及面广，伴随中高风险等级的综合性风

险。主要风险包括市场风险、技术风险、资金风险、工程风险、协作风险、社会风险六类。经专家评估法评估，市场风险和社会风险程度较高，技术、工程、协作风险程度中等，资金风险较高。风险管控方案包括：加强项目单位队伍建设，优化工作计划，建立严格责任制；加强与规划单位联系，按招投标法公开招标，加强监理工作；积极争取政府支持和银行贷款；进行审慎市场测算，制定多情景财务模型；协调周边居民关系，动员周边劳动力参与施工；严格监督文明施工，减少扰民；采取预防为主的治安防范措施。通过完善的风险评估和防控体系，项目能够在风险可控前提下稳步推进。

4.2.6 结论

综上所述，本项目符合国家及湖南省自然资源资产配置改革方向，资源基础扎实，市场条件具备，技术方案成熟，政策支撑明确，生态和社会效益显著。项目财务内部收益率税前 5.16%、税后 4.13%，均大于基准收益率 4%；财务净现值为正，项目在财务上是可行的。项目各项前期工作已完成，权属清晰，规划合规，风险可控。建议按方案组织挂牌出让，同时积极争取上级补助资金及政策性金融支持，确保项目全生命周期健康可持续运营。

5. 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

本项目建设期共三年，分为三个阶段，具体如下：

准备阶段（2026 年 11 月—2027 年 6 月）：重点完成资产交接、权属变更登记及合同签订工作，包括《国有建设用地使用

权出让合同》《旅游观光经营权有偿使用合同》及《监管协议》的签署。组建项目公司及运营管理团队，制定详细的工程实施方案与施工组织设计，完成施工图设计深化及审查，办理施工许可等相关行政审批手续，报相关主管部门备案。

建设阶段（2027 年 7 月至 2029 年 12 月）： 建设内容以既有建筑改造加固、新建商业与酒店设施、生态修复与景观提升、基础配套设施完善为主。主要包括：

小港粮库商业街： 完成既有建筑主体加固和翻新，拆除不保留建筑，实施道路广场、绿化、亮化等室外配套工程，保留粮仓筒仓等工业符号，植入商业、文创、展示等功能。

九华山片区工程： 完成既有建筑改造，新建商业、酒店及地下停车场等设施，打造岳阳楼景区北入口综合服务枢纽，建设停车位及配套绿化工程。

工业遗址公园改造： 在保留塔吊、龙门吊、铁轨等工业元素的基础上，完成移动岗亭增设、儿童碰碰车场地改造、瑞幸咖啡小广场夜市打造、网红树屋建设、无动力儿童游乐场及机车营地建设等。

建设阶段同时完成给排水、供电、通讯、消防、环保、智能化管理系统等配套设施建设，确保各项建设内容符合环境保护、防洪、风景名胜区保护等管控要求。

运营阶段（2030 年 1 月起）： 完成各项工程竣工验收及备案，取得必要的运营许可，启动小港粮库商业街招商运营、九华山片区酒店及商业试运营、工业遗址公园与生态廊道旅游业态试

运营，完善安全管理和游客服务制度，全面进入运营期。

5.2 项目运营计划

5.2.1 运营模式选择

运营主体：通过市场化方式供应，竞得人作为项目运营主体，引入专业运营商合作运营。

合作方式：采用自持运营为主、部分业态委托运营为辅的模式。酒店板块建议引入专业酒店管理品牌；商业街区采取统一招商、统一运营的模式；文旅体验业态引入文旅行业头部企业合作经营。

5.2.2 运营组织与安全保障

组织架构：设立项目管理公司，下设综合管理部、商业运营部、文旅运营部、生态维护部、市场营销部、财务部等职能部门。根据各业态运营需要，分设小港粮库商管团队、九华山酒店管理团队、遗址公园运营团队等专项运营小组。

安全管理制度：制定涵盖游客安全、生态安全、设施安全、消防安全、食品安全等方面的管理制度与操作规程。建立游客流量监测与预警机制，确保游客数量控制在生态环境承载能力范围内。生态廊道及遗址公园须严格控制游客总量不超过 500 万人次/年，九华山酒店及商业区须落实治安管理与消防安全规范。

应急处理机制：建立覆盖自然灾害（防汛、极端天气）、生态安全、公共卫生、生产安全及社会安全的综合应急预案体系。

设立应急指挥机构，明确分级响应程序与职责分工，配备必要应急物资。重点针对洞庭湖汛期防洪安全、既有建筑结构安全、节假日大客流疏导等关键风险点制定专项处置预案。定期组织应急演练，动态修订预案，建立与属地消防、医疗、防汛等专业力量的联动机制，确保突发事件快速响应、有效处置。

6 交易条件及要求

6.1 供应方式

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应标的（以下简称：资产组合标的），拟采取挂牌出让方式。供应方案经岳阳市人民政府专题会议审议通过后，报省厅审查批复后，按照岳阳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

资产组合标的于基准日 2026 年 9 月 7 日评估总价为 44030.03 万元，其中国有建设用地使用权及房屋所有权评估总价为 37119.25 万元，出让年限如上所述；旅游观光经营权评估总价为 6910.78 万元，经营期限为 40 年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产组合标的中小港粮库地块招拍挂起始价为 31690 万元（含保留地上建筑物价值 3631.19 万元）；九华山片区储备地块招拍挂起始价为 5430 万元（含保留地上建筑物价值 313.97 万元）；旅游观光经营权招拍挂起始价为 6915 万元。

综上，资产标的招拍挂起始价为 44035 万元（各地块起始价

总和），加价幅度为 100 万元或其整数倍，竞买保证金为 13220 万元（起始价 30%向上取整），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》《旅游观光经营权有偿使用合同》）价款。竞得人不能按时支付合同出让或有偿使用价款的，自滞纳之日起，每日按迟延履行款项的 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或有偿使用价款的，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以上合同。

6.5 竞买资格及条件

中华人民共和国境内外符合网上出让公告和出让须知中明确的资格条件的法人、公司、企业和其他组织均可参加竞买。但欠缴土地出让价款、闲置土地、围地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，禁止参加此次竞买。

6.6 供应合同签订

资产组合标的出让成交后，竞得人应当在 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》《旅游观光经营权有偿使用合同》；同时按照法律法规要求，与岳阳市自然资源和规划局、岳阳市文化旅游广电局签订《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的签订并缴纳全部出让价款后，资产组合标的由岳阳市土地储备中心在 30 个工作日内交付所有资产。

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，超过 60 日未支付的，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 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。保留建筑物不动产登记手续由受让人自行负责，并按保护人责任制度履行报批程

序。以后因道路建设需占用部分建筑时，受让人应配合无偿拆除规划道路上现有建构筑物，应按《保护规划》要求优化道路线位避让保护对象，确需调整的依法履行审批程序。

6.10.2 项目出让期限到期前一年内，需做好续期或收回移交的相关准备工作。

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 本项目资产组合标的内各类权利年限存在差异（部分国有建设用地使用权 50 年、旅游观光经营权 40 年）。为保障资产组合的整体性和可持续运营，约定如下：

（1）短期权利：旅游观光经营权到期前一年，权利人应主动向相关主管部门提出续期审核申请。主管部门应自收到申请之日起三个月内完成审核，作出是否准予续期的决定。

（2）单宗短期权利到期后未获续期或终止的，不影响资产组合标的内其他权利的继续存续和行使，但权利人在申请续期时需提交整体资产运营状况说明，供主管部门综合评估。

（3）因权利人重大违约导致单宗权利被提前终止的，不影响其他权利的继续履行，但该情形将纳入权利人信用记录，并作为其他权利续期审核的参考依据。

6.10.5 为规范自然资源资产组合标的的全生命周期管理，防

范资产闲置与低效利用，维护国家所有者权益和公共利益，建立组合供应退出机制，具体如下：

（1）退出情形：除本方案 6.10.4 规定的到期未续期及违约终止情形外，权利人出现下列情形之一的，出让人有权依法强制收回相关权利：

①擅自改变资产用途、位置、范围或规划条件，且经责令整改拒不改正的；

②逾期支付出让价款超过 60 日的；

③国有建设用地闲置满一年且未按约定动工开发，或开发面积不足约定面积三分之一且中止开发满一年的；

④造成重大生态环境破坏，未按监管要求限期完成修复的；

⑤被依法吊销经营许可，或存在其他严重违反法律法规及出让合同约定的行为；

⑥拆除、损坏历史建筑或建议历史建筑、传统风貌建筑，改变历史环境要素，突破高度控制要求，未经批准擅自修缮致风貌异化。

（2）退出处置：期满退出或权利人主动申请退出的，由权利人自行清理地上建筑物及附着物（主动退出经双方委托评估，可按评估价值协商补偿，期满退出原则上不予补偿）；因权利人违约导致强制退出的，地上建筑物及附着物由出让人无偿收回，不予补偿。若因政府征收征用等公共利益需要导致退出的，按剩余年限计算残值依法补偿。退出后相关权利由出让人收回，纳入储备重新配置。

(3) 退出后责任。权利退出不影响其持有期间依法应承担的生态修复、土地复垦、行政处罚及合同违约责任。因违约导致强制退出的，竞买保证金不予退还，出让人有权追偿由此造成的全部损失。权利人退出前已产生的各项法定义务仍须继续履行。

6.10.6 本次组合供应标的中，国有建设用地使用权可依法办理不动产权属登记；旅游观光经营权属于经营性权利，不纳入不动产登记范围，不办理不动产权属证书，不征收契税。竞得人应按照合同约定和监管要求，依法依规开展观光经营活动，不得以未取得不动产权证书为由拒绝履行合同义务。相关经营活动涉及的行政许可或备案手续，由竞得人按相关法律法规另行办理。

6.10.7 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

7.1.1 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，包括征收补偿费、征地拆迁费、用地报批手续费、资源资产评估费、项目规划编制费、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。

7.1.2 补偿标准依据

补偿金额以第三方专业评估机构出具的评估报告及合法有效文件为核算依据。

7.1.3 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，由岳阳市自然资源和规划局在 30 个工作日内完成成本核算，经岳阳市财政局审核通过后，一次性支付给相关成本垫付主体。

7.1.4 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，由岳阳市自然资源和规划局、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

本次自然资源资产组合供应出让收益为国有资产（资源）有偿使用收入，属政府非税收入。

收入归属：出让成交总价款（含溢价部分）全额上缴岳阳市地方财政，纳入预算管理。

支出安排：按照“收支两条线”原则，由市财政统筹安排，优先用于项目区域生态保护修复、自然资源管理、基础设施建设等支出，保障所有者权益，支持区域高质量发展。

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。所有地块建设项目需依据《中华人民共和国生态环境法典》《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，未经批准不得擅自改变用途。确需改变的，应依法履行审批程序。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，制定生态修复计划，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。

8.2.5 利用河道管理范围内水域、岸线从事旅游观光经营活动，应当符合防洪规划和水功能区划要求，服从防洪安全和水工程运行安全的需要。在河道管理范围内开展文体活动，应依法按照洪水影响评价类审批或河道管理范围内特定活动审批事项办理许可手续。经营活动实施过程中应当按照审查批准的位置和界限实施，严禁批建不符、擅自变更经营范围或活动方式。

8.2.6 在河道管理范围内开展旅游观光经营活动，不得建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，不得修建围堤、阻水渠道、阻水道路，不得倾倒、弃置渣土，不得围垦湖泊。旅游经营活动不得影响河势稳定，不得危害堤防安全，不得妨碍行洪畅通。

8.3 历史文化街区及风景名胜区保护监管

8.3.1 项目所有建筑及景观方案须开展历史文化风貌专项评审，严格落实风景名胜区建设控制地带管控要求，专项分析岳阳楼—洞庭湖景观视廊影响，严控新建建筑高度、体量和色彩，确保临湖界面风貌协调。

8.3.2 权利人需梳理形成工业遗存及历史建（构）筑物保护清单，明确保留对象和修缮技术标准，坚持最小干预原则，严禁拆除有保护价值的工业遗存。涉及小港粮库筒仓、仓储建筑、铁路货场棚等历史环境要素的改造，须严格落实真实性、完整性保护要求。

8.3.3 项目规划方案、初步设计阶段须报送住建部门开展历史文化名城保护专项审查；施工阶段落实遗产保护现场巡查；运营阶段将历史文化遗产保护成效纳入经营权年度绩效考核，建立

遗产常态化监测评估制度。项目建设内容须严格对接《岳阳历史文化名城保护规划（2024—2035年）》、洞庭南路历史文化街区保护规划相关管控要求，统筹工业遗产、风景名胜区、洞庭湖岸线等多重管控要素。

8.3.4 项目应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》相关要求，不得改变与其相互依存的自然景观和环境；在历史文化名城、名镇、名村保护范围内从事建设活动，应当符合保护规划的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。

8.3.5 禁止在风景名胜区内进行开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动；修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；在景物或者设施上刻划、涂污；乱扔垃圾。禁止违反风景名胜区规划，在风景名胜区内设立各类开发区和在核心景区内建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院以及与风景名胜资源保护无关的其他建筑物。风景名胜区的景观和自然环境，应当根据可持续发展的原则，严格保护，不得破坏或者随意改变。

8.3.6 风景名胜区内的一切建设项目应当与风景名胜区有关，并严格按照风景名胜区规划和审批要求进行建设。风景名胜区内各建设项目的选址、布局、高度、体量、风格等，应当与周围景观和环境相协调。一级保护区内的重大工程建设、村庄建设、旅游服务设施的设置、选址、建设风貌等必须符合《风景名胜区条例》及总体规划的相关要求。权利人应严格保护风景区内的景点

景物，严格保护风景区内的自然地形地貌、林草植被、水体岸线、野生动物及其生态景观环境。全面治理风景区现有水土流失，加强对开发建设活动的监管。

8.4 合理开发与可持续运营监管

8.4.1 严格执行产业准入审查制度，竞得人需在国有建设用地交付后 1 年内实质性开工建设，严禁土地闲置或长期低效利用。

8.4.2 竞得人应建立健全项目可持续运营长效机制，定期开展设施设备巡检与维护保养，保障各类设施安全、稳定、高效运行，持续提升服务品质与运营效能。

8.5 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、土地出让金及有偿使用等税费。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。

8.6 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。

运营主体应建立覆盖自然灾害、生态安全（含候鸟疫病）、公共卫生、生产安全及社会安全的应急预案体系，并按规定报备。设立应急指挥机构，明确职责分工，关键时期加密监测巡查。突发事件发生后应立即启动先期处置（含人员疏散、警戒设置及初步救援），按预警级别启动分级响应，事后开展评估总结。配备

应急物资并将经费纳入预算，组建兼职救援队伍并与属地专业力量建立联动机制，定期组织应急演练，动态修订预案。

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，落实市县人民政府主体责任，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，主动接受社会监督。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。方案编制需严格套合“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，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

构建跨部门、全周期协同监管体系。方案编制阶段应组织全面前置风险评估，重点研判政策合规、市场接受、生态保护与社会稳定等风险，制定防控与应对预案，从源头保障项目合法可行。供应后，受让主体及相关部门应依据合同、监管协议与风险预案，按职责开展定期与不定期履约监督，重点覆盖资产利用、生态修复、安全生产与收益分配等环节，落实风险防控措施，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。在落实收益分配基础上，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，确保项目健康可持续运行。

自然资源资产价格整体评估结果报告

项目名称：岳阳市自然资源和规划局组合供应涉及岳阳市岳阳楼
景区洞庭湖沿线城市更新项目中的国有建设用地使用
权等 2 类自然资源资产组合标的整体市场价格评估

受托估价单位：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

估价报告编号：(**)**(2026)整体评估(估)字第***号

报告备案号：

提交估价报告日期：二〇二六年九月十八日

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

岳阳市自然资源和规划局组合供应涉及岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新项目中的国有建设用地使用权等 2 类自然资源资产组合标的整体市场价格评估

二、委托估价方

委托单位：岳阳市自然资源和规划局

单位地址：岳阳市岳阳楼区岳阳大道东 35 号

联 系 人：李欣

联系电话：18774093856

三、估价目的

为了高效盘活岳阳楼景区周边存量工业用地与洞庭湖沿线生态空间一体化资源配置，结合区域的资源特征，岳阳市自然资源和规划局编制了岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目，该组合供应项目资产组合标的类型为“国有建设用地使用权（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”等 2 类自然资源，岳阳市人民政府拟将该项目申请纳入第三批自然资源资产组合供应项目试点范围。

根据《评估委托书》，岳阳市自然资源和规划局委托我公司对该自然资源组合供应项目涉及的自然资源资产组合标的的整体价格及各构成部分分项的价格进行评估，本次评估目的是为供应方经集体决策确定资产组合标的的供应底价提供市场价格参考依据。

四、估价期日

二〇二六年九月七日，该期日根据书面委托确定。

五、估价日期

二〇二六年八月二十二日至二〇二六年九月十八日

六、估价对象和估价范围

（一）估价对象

本次估价对象为岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新涉及的国有建设用地等 2 类自然资源资产组合供应而形成的资产组合标的，该自然资源资产组合标的类型为“国有建设用地使用权（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”。

（二）估价范围

本次评估范围为资产组合标的涉及的位于岳阳市洞庭湖沿岸市中心城区北门渡口至沿湖路南段的旅游观光经营权以及为旅游观光配套的位于岳阳市中心城区城镇开发边界内的原小港粮库地块二和九华山片区储备地块一、二、三的共计 4 宗国有建设用地（其中小港粮库地块二及九华山片区储备地块一含房屋所有权）使用权，以及洞庭湖沿岸东侧的岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园旅游观光经营权。

根据《测绘报告》及权属证明资料，本次组合供应涉及的 4 宗国有建设用地使用权及地上房屋所有权，合计土地总面积 105888 平方米（合 158.83 亩），地上现有房屋建筑面积 38744.64 平方米，其中九华山片区储备地块一、二、三地块之间相邻，有各自独立的规划技术经济指标，也有整体总体规划技术指标，小港粮库地块二与组合供应中的小港粮库地块一（不属于评估范围）之间相邻。岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园旅游观光经营权与 4 宗国有建设用地使用权对应范围不

重叠，旅游观光经营权范围内土地总面积 199919 平方米（合 299.88 亩）。

该资产组合标的内国有建设用地与旅游观光经营权的空间位置、边界等实体要素各自独立、但利用方式具有高度关联关系。具体估价范围见下：

1、国有建设用地（含房屋所有权）使用权

由 4 宗地组成（宗地编号分别为九华山片区储备地块一、二、三，小港粮库地块二），为存量建设用地，其中：

九华山片区储备地块一、二、三位于岳阳市岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北，建设用地使用权面积 24912 平方米、计容建筑面积 11458 平方米（其中地块一保留建筑面积 3120.98 平方米）。供应方式为连带地上保留建筑物出让，宗地规划用途为商业、社会停车场用地，出让年限为商业用地 40 年、社会停车场用地 50 年，宗地主要技术经济指标为容积率 ≤ 0.46 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 34\%$ ，建筑限高 ≤ 9 米。

小港粮库地块二位于岳阳市岳阳楼区岳阳大道西以南、建设南路以西、小港路以北、贮木场路以东，建设用地使用权面积 80976 平方米、计容建筑面积 35623.66 平方米（均为现状保留）。供应方式为连带地上保留建筑物出让，宗地规划用途为商业用地，出让年限为商业用地 40 年，宗地主要技术经济指标为容积率 ≤ 0.44 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ ，建筑限高 ≤ 15 米。

2、旅游观光经营权

由岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园两部分组成，位于岳阳市洞庭湖沿岸市中心城区北门渡口至沿湖路南段，范围内总用地面积 199919 平方米，其中生态廊道 68947 平方米、岳阳港工业遗址公园 130972 平方米，经营权用途为观光旅游和城市游乐，供应年限为 40 年，现状利用方式为已建成的沿湖观光生态廊道和工业遗址公园。

七、价格定义

根据评估范围,需对位于岳阳市洞庭湖沿岸市中心城区北门渡口至沿湖路南段的 2 处旅游观光经营权,以及 4 宗国有建设用地(含房屋所有权)使用权进行价格评估。

根据《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)、《自然资源资产价格整体评估技术规程》(T/CREVA1112-2025),以及自然资源部办公厅关于印发《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》的通知(自然资办发〔2024〕46号)和湖南省自然资源厅办公室关于印发《湖南省自然资源资产整体评估技术指南(试行)》的通知(2025)等有关规定并结合评估目的,具体价格定义如下:

(一) 国有建设用地使用权价格定义

1、估价期日的设定

根据委托方提供的评估委托书设定为 2026 年 9 月 7 日。

2、土地用途设定

①九华山片区储备地块:根据《岳阳市自然资源和规划局规划条件书》(编号:)及《九华山片区储备地块用地红线图》,九华山片区储备地块由地块一、二、三组成,用地性质为商业、社会停车场用地,其中地块一用地性质为商业(零售商业)用地、地块二用地性质为商业(餐饮)用地、地块三用地性质为社会停车场用地;此次评估目的为按照规划用途予以组合供应出让,土地评估用途依据宗地规划并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知(自然资发[2023]234号,2023年11月22日)设定地块一为零售商业用地、地块二为餐饮用地、地块三为社会停车场用地。

②小港粮库地块二:《岳阳市自然资源和规划局规划条件书》(编号:)及《小港粮库地块二用地红线图》,小港粮库地块二用地性质为商业用地;

此次评估目的为按照规划用途予以组合供应出让，土地评估用途依据宗地规划并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发[2023]234号，2023年11月22日）设定为商业用地。

3、土地利用条件设定

①九华山片区储备地块：根据规划设计条件及规划用地红线图，九华山储备地块规划总计容建筑面积 $\leq 11458\text{ m}^2$ （含保留建筑 3120.98 m^2 ），容积率 ≤ 0.46 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 34\%$ ，建筑限高 ≤ 9 米；其中地块一容积率 ≤ 1.2 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米，地块二容积率 ≤ 0.3 、建筑密度 $\leq 15\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米，地块三容积率 ≤ 0.06 、建筑密度 $\leq 5\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米。本次评估容积率根据宗地规划按照最有效利用原则设定为地块一 1.2、地块二 0.3、地块三 0.06。

②小港粮库地块二：根据规划设计条件及规划用地红线图，小港粮库地块二现状 35623.66 m^2 建筑物（均为现状保留建筑）予以保留，容积率 ≤ 0.44 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ ，建筑限高 ≤ 15 米。本次评估容积率根据宗地规划按照最有效利用原则设定为 0.44。

4、使用权类型及国有建设用地使用权年限设定

估价对象为拟出让建设用地，根据此次评估目的，设定使用权类型为国有出让；土地使用年期按照法定用途最高出让年限予以出让，根据《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号），商业、旅游、娱乐用地法定最高出让年期为 40 年，综合或者其他用地法定最高出让年期为 50 年，故本次评估土地使用权年限根据书面委托按照法定用途最高出让年限设定为九华山储备地块一、二及小港粮库地块二商业用地 40 年，九华山储备地块三社会停车场用地 50 年。

5、开发程度设定

①九华山片区储备地块：九华山储备地块实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“场地平整”；本次评估设定开发程度与实际保持一致，设定宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和红线内“场地平整”。

②小港粮库地块二：小港粮库地块二实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“六通一平”；本次评估设定开发程度与实际保持一致，设定宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和红线内“六通一平”。

6、市场特征

自然资源组合供应中，整体评估的价格通常为符合规划条件及合同约定前提下，同类自然资源资产在正常市场环境中的公开市场价格；因此本次评估的市场特征为公开市场条件价格。

本报告评估的土地使用权价格是公开市场条件下，于估价期日 2026 年 9 月 7 日，九华山储备地块设定用途为商业和社会停车场用地（地块一为零售商业用地、地块二为餐饮用地、地块三为社会停车场用地），容积率为 0.46（其中地块一 1.2、地块二 0.3、地块三 0.06），开发程度为六通一平，土地使用年限为商业 40 年、社会停车场 50 年等规划条件下的出让国有建设用地使用权价格现值（其中地块一包含现状保留 3120.98 m²对应建筑物价值）；小港粮库地块二设定用途为商业用地，容积率为 0.44，开发程度为红线内外六通一平，土地使用年限为商业 40 年等规划条件下的出让国有建设用地使用权价格现值（包含现状保留 35623.66 m²对应建筑物价值）。

（二）旅游观光经营权价格定义

根据《旅游观光经营权生态廊道地块范围图》及《旅游观光经营权岳

阳港工业遗址公园地块范围图》，本次旅游观光经营权经营载体为生态廊道和岳阳港工业遗址公园。

1、估价期日的设定

根据委托方提供的评估委托书设定为 2026 年 9 月 7 日。

2、经营权面积：根据《旅游观光经营权生态廊道地块范围图》及《旅游观光经营权岳阳港工业遗址公园地块范围图》，本次评估的旅游观光经营权面积为 199919 平方米。

3、经营权类型：旅游观光经营权是为获取特定旅游观光区域的开发、运营、收益等排他性经营权利。

4、供应方式：本次为自然资源组合供应项目，旅游观光经营权采用有偿使用方式予以供应。

5、经营权用途：根据供应方案，该两处旅游观光经营权均已建成，其中生态廊道为岳阳楼洞庭湖景区沿线便民生态廊道；工业遗址公园依托原岳阳港码头工业遗产等工业元素打造遗址公园，用于游客休闲游憩，场地出租、举办演艺活动等。因此本次评估的旅游观光经营权出租用途按现状予以设定为生态旅游观光。

6、管控要求：根据区域景区运营能力游客限制数量 ≤ 500 万人次/年。

7、供应年限：本次旅游观光经营权采用有偿供应方式，根据《评估委托书》，旅游观光经营权有偿供应年限与配套的商业国有建设用地出让年限保持一致设定为 40 年。

8、市场特征：自然资源组合供应中，整体评估的价格通常为符合规划条件及合同约定前提下，同类自然资源资产在正常市场环境中的公开市场价格；因此本次评估的市场特征为公开市场条件价格。

本报告评估的旅游观光经营权价格是公开交易市场条件下，于估价期日 2026 年 9 月 7 日，权利类型为有偿使用、使用用途为生态旅游，交易

年限为未来 40 年等条件下的权益价格现值。

八、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上,遵循自然资源价格评估的基本原则和程序,选择合适的评估方法,评估得到估价对象自然资源资产组合标的于估价期日公开市场条件下的整体价格和各构成部分分项价格为:

(一) 整体估价结果

1、评估对象:评估国有建设用地出让土地总面积 105888 平方米(含建设用地上房屋建筑面积 38744.64 平方米), 199919 平方米范围内未来 40 年旅游观光经营权。

2、评估结果:整体资产价值大写人民币肆亿肆仟零叁拾万零叁佰元整(¥44030.03 万元)。

(二) 各构成部分分项结果

1、国有建设用地(含房屋所有权)使用权

土地面积: 105888 平方米,

建筑面积: 38744.64 平方米,

总价格: 37119.25 万元(其中土地使用权 33174.09 万元、房屋所有权 3945.16 万元);

2、旅游观光经营权

未来 40 年旅游观光经营权范围: 199919 平方米,

未来 40 年旅游观光经营权总价: 6910.78 万元。

具体估价结果详见报告附表 1《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新项目自然资源资产组合供应估价结果一览表》。

九、专业评估师签字

姓 名	估价师资格证书号	签 字
-----	----------	-----

潘 颜 妍	2013430114	
-------	------------	--

胡 欣	305202411430000000017	
-----	-----------------------	--

十、估价机构

估价机构法定代表人签字：（机构公章）

长沙永信土地房地产评估测绘有限公司

二〇二六年九月十八日

表 1 岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新项目自然资源资产组合供应估价结果一览表

估价期日：2026 年 9 月 7 日

估价目的：自然资源组合供应底价参考

分表 1：国有建设用地使用权

编号	权利类型	位置	利用方式	用途		管控要求	估价期日设定开发程度	供应方式	使用年限/年	土地面积/m²	土地单价/元/m²	土地总价/万元	备 注
				批准	设定								
1	国有建设用地使用权	岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北	建设用地	商业（零售）用地	零售商业用地	容积率≤1.2	红线外“六通”、红线内“场地平整”	出让	40	6028	2737	1649.86	九华山片区储备地块一(YL-03-01)
2	国有建设用地使用权	岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北	建设用地	商业（餐饮）用地	餐饮用地	容积率≤0.3	红线外“六通”、红线内“场地平整”	出让	40	12879	2128	2740.65	九华山片区储备地块二(YL-01-03)
3	国有建设用地使用权	岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北	建设用地	社会停车场用地	社会停车场用地	容积率≤0.06	红线外“六通”、红线内“场地平整”	出让	50	6005	1208	725.40	九华山片区储备地块三(YL-01-04)
4	国有建设用地使用权	岳阳楼区洞庭湖岸东侧、吕仙亭路以南、建设南路以西、小港路以北	建设用地	商业用地	商业用地	容积率≤0.44	红线外“六通”、红线内“场地平整”	出让	40	80976	3465	28058.18	小港粮库地块二(YL-09-03)
国有建设用地合计			-	-	-	-	-	-	-	105888	-	33174.09	-

分表 2：房屋所有权

编号	权利类型	位置	利用方式	供应方式	估价期日设定开发程度	使用年限/年	房屋测绘编号	房屋总层数	建筑结构	建筑面积/m²	建筑物单价/元/m²	建筑物总价/万元	备 注
1	地上房屋所有权	岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北	地上房屋	出让	红线外“六通”、红线内“场地平整”	所有权	1	6	砖混	3120.98	1006	313.97	九华山片区储备地块一(YL-03-01)
2	地上房屋所有权	岳阳楼区洞庭湖岸东侧、吕仙亭路以	地上房屋	出让	红线外“六通”、红线内	所有权	11	1	砖木	1104.19	899	99.27	小港粮库地块二(YL-09-03)
3							12	1	砖木	2157.14	869	187.46	

4	南、建设南路以西、 小港路以北			“六通一平”		13	1	砖木	3258.92	867	282.55	
5						14	1	砖木	3267.65	868	283.63	
6						15	1	砖木	3261.84	869	283.45	
7						22	1	钢混	1741.37	2445	425.76	
8						23	1	砖木	3018.26	874	263.8	
9						24	1	砖木	1717.76	868	149.1	
10						25	1	砖木	280.52	868	24.35	
11						26	1	砖木	2181.72	869	189.59	
12						27	1	砖木	1076.2	868	93.41	
13						28	1	砖木	511.5	865	44.24	
14						29	1	钢混	1030.92	2445	252.06	
15						31	1	砖混	1368.87	764	104.58	
16						32	1	砖混	148.5	756	11.23	
17						33	4	砖混	513.6	715	36.72	
18						34	1	砖混	12.21	620	0.76	
19						35	4	钢混	409.83	1205	49.38	
20						38	1	钢混	90.72	3510	31.84	
21						39	4	钢混	599.76	1262	75.69	
22						41	1	砖混	44.29	623	2.76	
23						42	4	钢混	878.6	1028	90.32	
24						44	5	钢混	2404.66	1028	247.2	
25						46	1	钢混	1636.89	1082	177.11	
26						48	2	砖混	51.6	720	3.72	
27						49	1	砖混	170.13	741	12.61	

28							50	3	砖混	312.48	823	25.72	
29							52	2	砖混	153.72	1320	20.29	
30							53	2	砖混	286.56	1308	37.48	
31							55	1	砖混	27.93	1062	2.97	
32							56	2	砖混	174.3	747	13.02	
33							57	1	简易	22.42	335	0.75	
34							58	2	砖混	526.16	942	49.56	
35							59	2	砖混	7.28	1047	0.76	
36							15-1	1	砖混	55.26	735	4.06	
37							23-1	1	砖混	84.13	1062	8.93	
38							60	1	钢结构	1035.77	435	45.06	
房屋所有权合计							-	-	-	-	-	-	

分表 3：旅游观光经营权

权利类型	位置	利用方式	用途		管控要求	估价期日设定开发程度	供应方式	使用年限/年	规模/m²	单价/元/m²	总价/万元	备 注
			批准	设定								
旅游观光经营权	岳阳楼区洞庭湖岸东侧	经营权	生态旅游	生态旅游	游客限制数量≤500 万人次/年	/	交易	40	199919 m²/合 299.88 亩(生态廊道 103.42 亩、工业遗址公园 196.46 亩)	-	6910.78	生态廊道+岳阳港遗址公园

上述“国有建设用地（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”等 2 类自然资源资产组合标的整体市场价格评估总金额合计人民币肆亿肆仟零叁拾万零叁佰元整（44030.03 万元）。

估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
二〇二六年九月十八日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位：岳阳市自然资源和规划局

委托单位及其隶属关系：委托单位为岳阳市自然资源和规划局，为主管全市自然资源和规划工作的市人民政府工作部门。

委托单位与估价对象土地使用者的关系：一致。

宗旨和业务范围：依法履行全市全民所有土地、矿产、森林、草地、湿地、水等自然资源资产所有者职责和国土空间用途管制职责；负责自然资源调查监测评价、自然资源资产有偿使用工作、自然资源统一确权登记工作、地质灾害预防和治理、矿产资源开发管理、国土空间生态修复、测绘地理信息管理等。

统一社会信用代码：11430600MB172406XU

负责人：许淞

单位地址：岳阳市岳阳楼区岳阳大道东 35 号

联系人：李欣

联系电话：18774093856

邮政编码：414000

二、估价对象

（一）估价对象

本次估价对象为岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新涉及的国有建设用地等 2 类自然资源资产组合供应而形成的资产组合标的，该自然资源资产组合标的类型为“国有建设用地使用权（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”。

（二）估价范围

本次评估范围为资产组合标的涉及的位于岳阳市洞庭湖沿岸市中心城区北门渡口至沿湖路南段的两处旅游观光经营权；以及为旅游观光经营权配套分别位于岳阳市岳阳楼区洞庭北路的九华山片区 3 宗国有建设用地(地块一含房屋所有权)使用权和位于岳阳市岳阳楼区岳阳大道西以南、建设南路以西、小港路以北、贮木场路以东的小港粮库 1 宗国有建设用地(含房屋所有权)使用权，共计 4 宗国有建设用地(含房屋所有权)使用权。

根据《测绘报告》及权属证明资料，本次组合供应涉及的 4 宗国有建设用地使用权及地上房屋所有权，合计土地总面积 105888 平方米（合 158.83 亩），地上现有房屋建筑面积 38744.64 平方米。岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园旅游观光经营权与 4 宗国有建设用地使用权对应范围不重叠，旅游观光经营权范围内土地总面积 199919 平方米（合 299.88 亩）。

该资产组合标的内国有建设用地与旅游观光经营权的空间位置、边界等实体要素各自独立、但利用方式具有高度关联关系。具体估价范围见下：

1、国有建设用地（含房屋所有权）使用权

由 4 宗地组成（宗地编号分别为九华山片区储备地块一、二、三，小港粮库地块二），为存量建设用地，其中：

九华山片区储备地块一、二、三位于岳阳市岳阳楼区洞庭北路东南、洗马巷和九华山以西、汴河园路以北，建设用地使用权面积 24912 平方米、地块一上现有房屋总建筑面积 3120.98 平方米。供应方式为连带地上保留建筑物出让，宗地规划用途为商业、社会停车场用地，出让年限为商业用地 40 年、社会停车场用地 50 年，宗地主要技术经济指标为容积率 ≤ 0.46 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 34\%$ ，建筑限高 ≤ 9 米。

小港粮库地块二位于岳阳市岳阳楼区岳阳大道西以南、建设南路以

西、小港路以北、贮木场路以东，建设土地使用权面积 80976 平方米、地上现有房屋总建筑面积 35623.66 平方米。供应方式为连带地上保留建筑物出让，宗地规划用途为商业用地，出让年限为商业用地 40 年，宗地主要技术经济指标为容积率 ≤ 0.44 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ ，建筑限高 ≤ 15 米。

2、旅游观光经营权

由岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园两部分组成，位于岳阳市洞庭湖沿岸市中心城区北门渡口至沿湖路南段，范围内总用地面积 199919 平方米，其中生态廊道 68947 平方米、岳阳港工业遗址公园 130972 平方米，经营权用途为观光旅游和城市游乐，供应年限为 40 年，现状利用方式为已建成的沿湖观光生态廊道和工业遗址公园。

三、估价对象概况

（一）旅游观光经营权

1、权利状况

1.1 资源权利来源及状况：估价对象旅游观光经营权对应范围由岳阳沿江环湖综合整治生态廊道和岳阳港工业遗址公园两部分组成，其中岳阳港工业遗址公园为始建于 1950 年的岳阳港，2000 年岳阳市启动“洞庭清波”专项整治行动，对原工业码头进行生态改造为城市公园；生态廊道为岳阳沿江环湖岸线综合整治项目的一部分。

该两处范围现为城市休闲广场和市民休闲复合型滨水生态廊道，权属均隶属于岳阳市人民政府，为了盘活资源有效利用，岳阳市人民政府拟将估价对象重新整合后再以纳入自然资源资产组合包的方式进行整体供应。估价对象在估价期日均为全民所有、权利清晰。

1.2 资源资产所有权：其资源资产土地所有权归国家所有。

1.3 使用权（旅游观光经营权）：现拟组合供应出让其旅游观光经营

权，根据本次评估目的，在其用地范围内的土地使用权及地上定作物所有权不改变的前提下设立旅游观光经营权予以组合供应。

1.4 存续的其他权利及相邻关系：估价对象来源合法，产权清楚，在估价期日无抵押权、担保权、地役权、租赁权等存续的其他权利限制，也没有设立相邻关系权利以及带来的权属纠纷。

2、权能状况

根据本次自然资源资产组合供应方案及《旅游观光经营权生态廊道地块范围图》、《旅游观光经营权岳阳港工业遗址公园地块范围图》，本次组合供应中在其使用范围内设立旅游观光经营权，经营范围内旅游设施已基本建成，组合供应后仅需进行少量改建和新建，其建设费用由竞得人承担，通过经营权交易实现生态价值向经济价值的转化，经营权交易年限设定为 40 年。

3、规划限制条件

3.1 经营权对应面积：199919 平方米，其中生态廊道 68947 平方米、岳阳港工业遗址公园 130972 平方米，均处洞庭湖沿线东岸。

3.2 经营权利利用方式：生态旅游（城市休闲游乐）。

3.3 管控要求：游客限制数量≤500 万人次/年。

3.4 地上附着物：岳阳港工业遗址公园依托原岳阳港码头工业遗产，保留塔吊、龙门吊、铁轨、仓库等工业元素，并建有为“洞庭渔火季”等大型演艺活动的场地；生态廊道已沿线建设便民驿站及原有的海事局房屋、瞻岳门等附带附着物，并规划新建植入湖景书店、湿地主题邮局等服务业态。

（二）国有建设用地

1、权利状况

1.1 资源权利来源及状况：估价对象国有建设用地由 4 宗地组成，其

中：①小港粮库地块二原为中储粮岳阳分公司粮库历史性划拨仓储用地，2021年岳阳市人民政府已依法收回该国有土地使用权，地上现状房屋未拆除，现为政府储备用地。②九华山片区储备地块一、二、三原为岳阳市中心城区2017年启动的城市旧城棚户区改造岳阳楼征收项目中的部分土地使用权，经岳阳楼区人民政府依法实施国有土地上房屋征收补偿工作后地块一范围尚有一栋建筑保留，现为政府储备用地。

为了盘活资源有效利用，岳阳市人民政府拟将估价对象土地使用权连同地上房屋重新整合后再以纳入自然资源资产组合包的方式进行整体出让供应。在估价期日已经岳阳市土地储备中心收储办理了土地连同地上房屋整体入库、出库手续，原产权证已经注销，岳阳市岳阳楼区人民政府组织相关部门于2026年重新进行了权属确认，待整体供应后由受让方缴纳有关价款后再办理相应权证。

1.2 资源资产所有权：其资源资产土地所有权归国家所有。

1.3 使用权（房屋所有权）：现拟组合供应出让，九华山片区储备地块规划用途为商业、社会停车场用地，小港粮库地块二规划用途为商业，出让年限为商业40年、社会停车场50年。根据本次评估目的，设定使用权类型为国有出让；地上房屋为不动产所有权，待组合供应后一并进行不动产登记。

1.4 存续的其他权利及相邻关系：估价对象来源合法，产权清楚，在估价期日无抵押权、担保权、地役权、租赁权等存续的其他权利限制，也没有设立相邻关系权利以及带来的权属纠纷。

2、权能状况

根据本次自然资源资产组合供应方案及《岳阳市自然资源和规划局规划条件书》，本次组合供应中的国有建设主要涉及国有建设用地使用权出让，出让年限设定为商业40年、社会停车场50年；同时在其使用范围内

的现有房屋权能在符合规划利用条件下一并出让。

3、规划限制条件

3.1 土地面积：105888 平方米；其中九华山片区储备地块一 6028 平方米、地块二 12879 平方米、地块三 6005 平方米，小港粮库地块二 80976 平方米。

3.2 土地规划利用方式：根据《九华山片区储备地块用地红线图》，九华山储备地块规划总计容建筑面积 $\leq 11458 \text{ m}^2$ （含保留建筑 3120.98 m^2 ），容积率 ≤ 0.46 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 34\%$ ，建筑限高 ≤ 9 米。

同时根据《小港粮库地块二用地红线图》，小港粮库地块二现状 35623.66 m^2 建筑物（含 21824.75 m^2 建议历史建筑）予以保留。估价对象各地块国有建设用地资源管控指标具体如下表：

表 2 国有建设用地资源管控指标

地块号	用地性质	用地面积 (m^2)	供应 方式	出让 年限	容 积 率	建 筑 密 度	绿 地 率	建 筑 限 高	计容建筑面 积 (m^2)	备 注
九华山储 备地块一	商业（零 售）用地	6028	出让	40 年	≤ 1.2	$\leq 40\%$	$\geq 20\%$	≤ 9 米	7234(其中保 留 3120.98)	国 有
九华山储 备地块二	商业（餐 饮）用地	12879	出让	40 年	≤ 0.3	$\leq 15\%$	$\geq 40\%$	≤ 9 米	3864	国 有
九华山储 备地块三	社会停车 场用地	6005	出让	50 年	≤ 0.06	$\leq 5\%$	$\geq 35\%$	≤ 9 米	360	国 有
小港粮库 地块二	商业用地	80976	出让	40 年	≤ 0.44	$\leq 40\%$	$\geq 10\%$	≤ 15 米	35623.66(均 为现状保留)	国 有

3.3 土地等级：九华山片区储备地块一、地块二地理位置上处岳阳市人民政府 2025 年 4 月 24 日公布的《岳阳市岳阳楼区城镇基准地价更新成果》中的商业基准地价 4 级范围、对应级别价为 $2880 \text{ 元}/\text{m}^2$ ；地块三无对应用途基准地价，根据基准地价技术报告成果参照公服类基准地价执行，地理位置上处岳阳市岳阳楼区公服类 3 级范围、对应级别价为 $1365 \text{ 元}/\text{m}^2$ ；小港粮库地块二地块地理位置上处岳阳市岳阳楼区商业基准地价 3 级范围、对应级别价为 $3890 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

3.4 地上附着物：估价对象中小港粮库地块二上现状利用有多栋建筑

物及原为粮库生产服务的筒仓、货运站棚等予以保留，根据《中央储备粮岳阳直属库地块二房产面积测绘报告书》，经现场实测并结合用地红线图范围，地块二红线范围内现状保留建筑 37 处，实测总建筑面积 35623.66 平方米、现状建筑与规划计容建筑面积一致，均为原中储粮工矿仓储用房，水电卫等房屋配套设施齐全，宗地红线内外基础设施达到六通（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），现处于正常使用状态；根据《九华山片区储备地块一房产面积测绘报告书》，九华山片区储备地块一上现状利用有 1 栋建筑物保留，现状保留建筑面积 3120.98 平方米、现状建筑小于规划计容建筑面积，房屋现已断水断电，红线内房屋配套设施已清空，现处于空置状态。估价对象地上房屋均符合宗地出让规划条件，九华山片区储备地块一及小港粮库地块二地上房屋具体情况如下：

表 3-1 九华山宗地上房屋明细表

宗地编号	序号	房屋名称	规划用途	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)
地块一	1	保留建筑 1	商业	混合	6	3120.98

表 3-2 小港粮库宗地上房屋明细表

序号	评估建筑面积 (m ²)	房屋总层数	房屋测绘编号	建筑结构
1	1104.19	1	11	砖木
2	2157.14	1	12	砖木
3	3258.92	1	13	砖木
4	3267.65	1	14	砖木
5	3261.84	1	15	砖木
6	1741.37	1	22	钢混
7	3018.26	1	23	砖木
8	1717.76	1	24	砖木
9	280.52	1	25	砖木
10	2181.72	1	26	砖木
11	1076.2	1	27	砖木
12	511.5	1	28	砖木
13	1030.92	1	29	钢混
14	1368.87	1	31	砖混
15	148.5	1	32	砖混
16	513.6	4	33	砖混
17	12.21	1	34	砖混
18	409.83	4	35	钢混
19	90.72	1	38	钢混
20	599.76	4	39	钢混
21	44.29	1	41	砖混

22	878.6	4	42	钢混
23	2404.66	5	44	钢混
24	1636.89	1	46	钢混
25	51.6	2	48	砖混
26	170.13	1	49	砖混
27	312.48	3	50	砖混
28	153.72	2	52	砖混
29	286.56	2	53	砖混
30	27.93	1	55	砖混
31	174.3	2	56	砖混
32	22.42	1	57	简易
33	526.16	2	58	砖混
34	7.28	2	59	砖混
35	55.26	1	15-1	砖混
36	84.13	1	23-1	砖混
37	1035.77	1	60	钢结构
合计	35623.66	-	-	-

四、组合利用模式说明

（一）项目范围

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源组合供应项目涉及旅游观光经营权、国有建设用地（含房屋所有权）2类自然资源资产。其中：

1、旅游观光经营权用地范围总面积 199919 平方米，现状利用为生态廊道与岳阳港工业遗址公园，主要用于生态旅游观光。具体来看，其中生态廊道在不改变生态廊道公益属性的前提下提升服务体验，通过建设骑行道、步行栈道、观鸟木屋等开放式滨水休闲设施，串联铁轨、塔吊等工业记忆节点，同时适度植入湖景书店、湿地主题邮局、便民驿站等服务业态，利用现有部分既有房屋为周边学校提供安全、舒适的陪读环境与户外活动空间，形成“工业遗迹+生态廊道”的有机整体，打造集滨水休闲、低碳生活为一体的慢生活带；岳阳港工业遗址公园依托原岳阳港码头工业遗产，保留塔吊、龙门吊、铁轨、仓库等工业元素，用于开发洞庭湖水上旅游项目，利用声光电技术打造沉浸式夜游体验；将码头仓库改造为红船艺术馆，兼具艺术展览与岳州窑非遗传承功能；利用城市公园大型休闲广场

举办“洞庭渔火季”湖畔音乐节等夜间演艺活动，打造集滨水休闲、铁路文化、非遗展示、夜经济于一体的城市文旅目的地。

2、国有建设用地拟出让供应总用地面积 105888 平方米、地上房屋所有权面积 38744.64 平方米，均为存量建设用地，其中：小港粮库地块二主要保留大量仓储建筑与高大筒仓等具有时代印记的工业遗存并进行商业改造后配合“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位用于建设产业孵化基地、城市体育公园及产商融合基地；九华山片区储备土地主要用于岳阳楼景区北向发展核心配套设施，宗地通过规划大型社会停车场用地、餐饮住宿等景区配套设施，破解岳阳楼景区“入口拥堵、停车难、配套弱”三大顽疾，打造岳阳楼景区北入口综合服务枢纽及文商旅融合体验中心。

（二）资源特征

该项目范围内旅游观光资源类型丰富，部分工业遗迹改造后能有效贴合岳阳楼景区洞庭湖沿线旅游特色。该组合以岳阳楼景区为核心点，洞庭湖沿线生态景观及老城区原工业遗迹城市更新后为载体的可持续利用路径，在保障生态功能完整性的基础上，通过整合岳阳楼景区及周边沿线文旅服潜能，形成“资源载体—生态旅游—衍生权益”的完整价值链。九华山片区建设用地定位为岳阳楼景区优化北向发展壮大的服务基地，小港粮库商业化改造后既保持原有城市工业记忆，又将岳阳楼景区沿洞庭湖进行延伸和升级，为岳阳楼景区运营和规模化扩大提供基础设施与产业协同支撑。

该项目自然资源整体供应后将为岳阳楼景区文化旅游产业链提供稳定、优质的生态旅游观光链，并依托配套的建设用地及注入的城市工业记忆，推动岳阳楼景区从传统单一旅游景点向“景区门户—文创园区—生态廊道”三位一体的城市更新格局转型升级，为岳阳从“工业锈带”向“生活秀带”转型实现生态效益与经济效益的完美统一。

（三）资产组合标的类型

根据该区域的资源禀赋情况，目前项目确定的拟开展组合供应的资产组合标的类型为：“国有建设用地使用权（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”。

该组合采用“2+1+4”结构化配置模式，形成“生态基底—价值增值—运营支撑”三位一体的有机体系。项目供应模式符合项目实际情况及区域的资源特征，项目实施方案已经岳阳市人民政府批准，项目上架实施后能有效推动岳阳市中心城区原老工业基地脱胎换骨并有效融入岳阳楼景区，通过自然资源资产盘活利用，带动岳阳楼景区及老城区全面转型升级，实现互利共赢。

五、资产组合标的价格影响因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

岳阳市隶属于湖南省，位于湖南省东北部，平面地理坐标介于北纬28°25'33"~29°51'00"，东经112°18'31"~114°09'06"之间。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县，南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城区，西接湖南省沅江县、南县、安乡县，北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县(市)。

岳阳市土地总面积为15087平方公里，占全省总面积的7.05%，城市规划区面积845平方公里，其中市区建成区面积78平方公里，岳阳市森林覆盖率45.31%。

岳阳市属北亚热带季风湿润气候区，气候湿润，年平均气温17.7度，年平均降雨量1302毫米，年平均相对湿度为79%，全年无霜期为277天，气候特点是：温暖期长，严寒期短，四季分明，雨量充沛。

全市自然保护区14个，其中：国家级1个，省级5个。自然保护区面积31.04万公顷。国家地质公园1个。全市森林覆盖率45.3%。

2025 年年末全市常住人口 493.27 万人。其中，城镇人口 317.02 万人，城镇化率 64.27%。

2、不动产制度与不动产市场状况

岳阳市为城镇土地国有制和农村集体土地所有制，并一直深化土地使用制度和住房制度改革，实行国有土地有偿使用和住房制度商品化、货币化。住房制度严格执行国家有关制度和政策，实行以商品房住宅为主，同时加大经济适用房、廉租房建设，努力实现居者有其屋的目标，更加完善和巩固房地产市场。

岳阳市政府根据现阶段经济社会发展状况科学制定相应合理的房地产政策、税收政策和地价政策，籍以协调土地、房地产市场供求的平衡发展。在土地有偿使用、住房商品化的情况下，房地产政策、地价政策直接影响房价、地价的高低，对房地产有较大的影响。

岳阳市 2025 年全年完成房地产开发投资 128.08 亿元，比上年下降 26.8%。商品房销售面积 229.75 万平方米，下降 0.5%；实现商品房销售额 102.05 亿元，下降 10.2%。年末商品房待售面积 115.91 万平方米，下降 32.0%。

房价走势分化：2025 年岳阳新房均价约为 6020 元/m²，整体保持平稳。但区域间差异明显，2025 年南湖新区均价达 6230.67 元/m²，而部分外围区域价格有所下行。

房地产成交量持续低迷：2025 年 1-9 月，新建住宅成交均价 0.69 万元/m²，同比下降 4.3%；二手住宅均价 0.57 万元/m²，同比下降 5.1%。全年商品住宅成交面积同比下降 46.8%，显示需求端仍显疲软。

土地市场收缩：2025 年土地供应继续减少，市场信心尚未完全恢复。出让规模同比大幅收缩，2025 年上半年整体出让面积同比下降超 50%，住宅用地降幅更是达到 80.97%，供应端收缩明显，反映出市场整体拿地

信心偏弱，供地节奏有所放缓。成交热度低迷，溢价率维持低位，上半年整体溢价率仅 1.19%，年末单月住宅用地溢价率进一步降至 0.18%，多数地块以底价成交，企业拿地普遍偏谨慎，本地国企成为拿地主力。区域出让表现分化，南湖新区作为重点发展区域，全年完成 7 宗经营性地块出让，支撑区域开发；岳阳楼区商办用地成交规模占全市首位，同比增速达 640%，不同区域市场分化差异明显。民生保障供地持续推进，除经营性出让外，重点区域优先保障民生及基础设施项目用地，南湖新区全年为岳阳市中心医院周边配套、市公共卫生医疗中心等 8 个项目办理划拨供地，划拨面积达 8.66 公顷，保障公共项目落地。

岳阳市自 2025 年起密集出台多项楼市支持政策，核心聚焦“去库存、降成本、稳预期”；同时取消新房限价，房企可自主定价并备案，增强市场灵活性；降低购房门槛，首套房与二套房最低首付比例统一为 15%；商业贷款不再区分首套、二套，存量房贷利率批量下调。

岳阳市“保交楼”工作成效显著，全年使用专项借款 15.53 亿元，完成交付 14304 套，交付率 96.49%。政府正推动收购存量商品房转为保障性住房、人才房、青年公寓等，助力消化库存。

3、旅游观光消费产业状况

2025 年岳阳市全年接待游客 8385.72 万人次，实现旅游总花费 883.77 亿元，同比分别增长 13.19% 和 12%；其中年轻游客占比提升至 64%，入境游客人次同比增长 25.86%，实现游客量、消费额与品牌影响力三重突破。

4、城市规划与发展目标

岳阳市是湖南的北大门，湘北水陆交通枢纽，处湖南“3+5”城市群以及武汉经济圈双重覆盖范围之内，在洞庭湖生态经济区、湖南长江经

经济带国家重大战略规划实施发展支点上，岳阳市区域发展定位为国家区域性中心城市和湖南省域副中心城市。

城市规划中城镇功能定位市域中心城市为岳阳市，市域次中心城市为汨罗市，其它为县域综合型中心城市。城镇空间布局结构规划为“一心、五镇、九集镇、二十中心村”四级塔式城镇群。

2016年12月17日，国务院就国家发展改革委《关于报送促进中部地区崛起“十三五”规划（修改稿）的请示》的《国务院关于促进中部地区崛起“十三五”规划的批复》（国函〔2016〕204号），提出做大做强洛阳、宜昌、芜湖、赣州、岳阳等区域性中心城市。

2018年中央备案同意《湖南省关于市县机构改革的总体意见》，将岳阳列入湖南省大城市行列。

2021年8月2日，湖南省人民政府办公厅关于印发《支持岳阳市加快建设省域副中心城市的意见》和《支持衡阳市加快建设省域副中心城市的意见》的通知（湘政办发〔2021〕36号），岳阳市是我省唯一临江口岸城市，支持岳阳更好服务和融入国家发展大局，加快建设省域副中心城市，努力打造长江经济带绿色发展示范区。

岳阳市国土空间总体规划（2021-2035年）实行江湖为心、西部田园、东部山林、中部城镇、拥湖发展、城乡和谐总体格局，具体到城镇空间格局：在市域构建“一轴三带，一主四副”的城镇空间格局。其中，“一轴”是顺应区域南北向发展态势，强化京广发展轴，打造人口密集、功能集聚的城镇发展带；“三带”是区域联系紧密的城镇发展廊道，即常岳九发展带、益岳九发展带和荆岳平发展带，重点推进区域一体化进程；“一主”是岳阳都市区，通过优化做强都市区，形成“都市化、网络化、生态化”的城镇空间，构建市域组合中心，重点推进该区域内的交通、产业、公共服务、基础设施、生态等多方面的一体化进程，增强全市核心竞争力；“四副”是培

育四个市域副中心，其中，湘阴、汨罗是综合性的市域副中心，平江、华容应依托特色资源建设两个特色发展的市域副中心，华容以旅游、农业功能为主导，平江以旅游功能为主。

5、城市社会经济发展状况

岳阳市各项主要经济指标均保持在合理区间，经济运行继续保持总体平稳、稳中有进的良好局面，为全面建成小康社会和“十五五”规划开局打下了坚实基础。

岳阳市经济总量位居全省第二，2025 年实现地区生产总值 5386.88 亿元，比上年增长 5.5%。按常住人口计算，人均地区生产总值 108604 元，增长 6.1%。

2025 年全年实现全部工业增加值 1586.96 亿元，比上年增长 3.3%，其中：规模以上工业增加值增长 3.1%。全市规模以上工业企业营业收入下降 4.8%；实现利润总额下降 19.9%。

2025 年全年一般公共预算地方收入 207.10 亿元，比上年增长 3.3%，其中：税收收入 113.89 亿元，下降 5.1%。

③社会储蓄与投资

2025 年年末全部金融机构本外币各项存款余额 5004.85 亿元，比上年增长 8.7%。

2025 年全市固定资产投资比上年下降 9.2%。分产业看，第一产业投资增长 50.2%，第二产业投资下降 0.8%，第三产业投资下降 19.0%。。

④居民收入及物价水平

2025 年全年居民人均可支配收入 38534 元，比上年增长 4.6%。其中城镇居民人均可支配收入 47548 元，增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 25895 元，增长 5.6%。

2025 年全年全市实现社会消费品零售总额 1980.05 亿元,比上年增长 3.4%。2025 年全市居民人均消费支出 27937 元,比上年增长 3.8%。其中城镇居民人均消费支出 31851 元,增长 3.0%;农村居民人均消费支出 22448 元,增长 5.0%。全年居民消费价格比上年下降 0.4%。

(二) 区域因素

本次自然资源资产组合供应项目均分布在岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线,在岳阳市中心城区西部范围。

1、区域概况

1.1 区域地理位置及经济概况

岳阳楼区处于岳阳市城区范围,土地面积 175 平方公里,建成区面积 60 平方公里,东临岳阳县,南临岳阳县,西临洞庭湖,北临云溪区。2015 年,岳阳楼区乡镇区划调整后,辖 2 乡 1 镇 17 街道。

岳阳楼区是全市政治经济文化科教中心,为湖南的北大门,对外贸易口岸,国家级保护开放的历史文化名城,风景名胜旅游和以石油、化工、电力、轻纺、机电、食品、饲料等工业为主的城市,综合实力稳居全市第一方阵。

2025 年末岳阳楼区常住人口 89.86 万人。其中,城镇人口 85.79 万人,乡村人口 4.07 万人,城镇化率 95.47%。

2025 年岳阳楼区地区生产总值全年地区生产总值 821.13 亿元,比上年增长 7.0%。按常住人口计算,人均地区生产总值 122594 元,增长 3.1%。

2025 年全区实现社会消费品零售总额 502.84 亿元,增长 3.3%。全年全区一般公共预算地方收入 13.89 亿元,增长 4.4%,其中:税收收入 6.09 亿元,下降 31.6%。全年城镇居民人均可支配收入 52509 元,增长 3.7%。全区城镇居民人均消费支出 39417 元,增长 2.7%。

1.2 区域旅游观光消费产业状况

具体到岳阳楼区来看，2025 年累计接待游客超 2000 万人次，同比增长 16.1%；游客总花费预计达 220 亿元，同比增长 15.5%；1-11 月全区规模以上文化及相关企业营业收入 19.86 亿元，同比增长 23.3%，在 2025 年全国市辖区旅游综合实力百强区中位列第 87 名。

岳阳楼区文旅产业逐渐从“传统单一门票经济”转向多元的“综合消费经济”，通过发展特色餐饮消费、文旅场景综合消费、文旅演绎活动 IP 消费、商圈联动商贸消费并延伸体育文旅消费等多方位立体文旅大产业。其中：

特色餐饮消费以岳阳烧烤为核心支柱，年产值突破 20 亿元，带动万人就业，叠加湖鲜、地方特色小吃等品类，依托洞庭渔火季、烧烤消费节等 IP 联动千余家门店，全网相关短视频播放量破千万。

文旅场景综合消费以岳阳楼景区为核心，覆盖洞庭南路国家级旅游休闲街区、岳阳楼历史文化保护利用示范片区的特色业态，包含文创产品、非遗体验、特色零售等消费场景带动实物消费；特别是夜间文旅消费活力突出，依托国家级夜间文化和旅游消费集聚区，洞庭渔火季、无人机天幕秀、“赊月洞庭”夜游等项目，单次活动可吸引超 10 万市民游客观看，有效延长游客停留时长。

文旅演艺与活动 IP 消费以岳阳楼 IP 为核心，联动东茅岭步行街等五大商圈，形成“文旅+商贸”的融合消费格局，将文旅客流转化为购物、休闲等日常消费增量，支撑全区社零总额稳居岳阳市第一，烧烤、湖鲜等特色餐饮成为现象级消费 IP。

2、项目微观区域条件分析

2.1 区域用地条件分析

估价对象微观区位上均处岳阳市中心城区，该区域处于岳阳市中心城区西部、洞庭湖东岸沿线。其中九华山片区储备地块处于洞庭北路东侧、

汴河园路北侧，岳阳楼核心景区东北，该片区依托岳阳楼景区和原 3517 老工业企业外迁后的遗址重点发展文旅融合产业，区域内岳阳楼历史文化积淀及岳阳市一中百年文脉有效结合，建设用地规划作为景区北向发展壮大基地、生态廊道现有房屋利用学校书香氛围发展教育经济均符合区域规划发展方向；岳阳港遗址公园与小港粮库地块处于建设南路以西、洞庭湖畔，该片区属于洞庭南路历史街区南延，区域借助环境整治发展城市工业遗迹文旅产业项目，发展方向符合区域实际及规划。

2.2 区域文旅产业优势分析

岳阳楼景区及洞庭湖沿线是兼具世界级文化 IP 与国家级生态禀赋的文旅融合核心区域，综合发展条件优势突出。

①区位与地貌：该区域地处湖南省东北部长江与洞庭湖交汇处，核心景区岳阳楼紧邻洞庭湖畔，与君山岛隔湖相望，是东、南、西洞庭湖与大通湖的衔接枢纽地带。

②生态禀赋：洞庭湖为中国第二大淡水湖，是国际重要湿地和国家级自然保护区，每年冬季栖息数百万羽候鸟，沿线分布团湖荷花公园、三江口等特色生态节点。

③气候条件：属亚热带季风气候，四季分明，年平均气温适宜，全年可开展文旅活动，春可赏花、夏观浩湖、秋赏秋月、冬看候鸟。

④交通条件：岳阳楼景区处岳阳市中心城区西、洞庭湖东岸，依托岳阳市通江达海的水陆空立体交通优势能便捷到达。具体到对外交通陆路可通过京广铁路、京广高铁、G4 京港澳高速、许广高速、杭瑞高速通达；水路上长江航道已开通“总统七号、长江记忆号、星际阿波罗号、长江贰号”等 4 艘豪华游轮，常态化停靠岳阳城陵矶港；航空上岳阳市城东建有三荷机场，可通勤国内部分热点城市，同时也可借助武汉天河机场和长沙黄花机场通达国内外城市；对内交通可通过城市道路洞庭路、巴陵路、岳

阳大道、联港路、湘北大道、G107、G240 从不同方位进入景区，路网完善，交通便捷。

⑤人文资源条件：拥有以岳阳楼为核心的顶级文化 IP，作为江南三大名楼中唯一保持原构的古建筑，依托《岳阳楼记》形成“名楼、名湖、名文、名人”四位一体的独特文化景观。

⑥产业配套：1988 年即被列为国家级风景名胜区，核心岳阳楼景区为国家 5A 级旅游景区，区域品牌认可度高。2025 年启动景区总体规划修编，重点推进生态保护与文旅开发协同，区域发展政策支撑力度持续加强。

岳阳楼景区及洞庭湖沿线区域拥有生态、文化、区位、产业等多维度的突出开发潜力，是湖南乃至长江中游极具增长空间的文旅融合核心板块，可将生态优势直接转化为绿色消费吸引力。

3、资产标的内关联影响因素

3.1 规模效应

资产标的以岳阳楼核心景区为辐射点，通过点线面结合实现原碎片化连片，整合后规模效应明显，有利于开展品牌融合、文旅产业链延伸，形成正向规模效应；但标的体量较大，对受让方资金实力、文旅综合运营能力要求高，一定程度上缩小潜在竞买主体范围，存在市场参与度方面的负向影响。

3.2 协调增益效应

国有建设用地为资产组合整体配套载体，既是旅游观光产业的外延整合又是借助文旅产业做大做强的强配套深服务的必要载体资源，城市休闲公园是旅游观光经营权收益落地的必要硬件支撑，产生跨资产协同增值。同时文旅基础收益与文旅增值收益互补，能够对冲单一产业周期波动风险，提升资产组合整体抗风险能力。

3.3 权衡约束效应

资产表地组合整体不同功能目标存在权衡制约，为组合评估重点考量因素：

城市更新存量建设用地再开发利用与文旅开发权衡：通过对存量建设用地结合周边岳阳楼核心景区超级 IP 进行合理科学的规划设计，依托景区流量为建设用地开发建设带来合理利润，景区文旅产业整合发展直接引流至建设用地，二者形成权益平衡。

旅游观光对游客承载量进行管控，实现生态旅游可持续性，旅游观光合理的适度开发对配套建设用地使用强度不超过城市更新所承担的公共服务功能最大上限，二者使用过程中达到相互制衡。

国有建设用地供应年限与旅游观光经营权年限保持一致，为项目资产组合整体产生长期现金流。

旅游观光经营权不得剥离单独转让，必须与国有建设用地使用权整体供应，保障资产功能完整性，但降低单项资产独立流转灵活性，存在流动性折价影响。

（三）个别因素

1、旅游观光经营权

土地位置：岳阳市中心城区洞庭湖沿线东岸，其中生态廊道位于洞庭北路西侧临湖，北至北门渡口，南至粤汉专家楼；岳阳港工业遗址公园位于洞庭湖东侧岸线，北至街河口路，东至洞庭庙巷，南至鄢家冲路。

土地面积：199919 平方米，其中生态廊道 68947 平方米、岳阳港工业遗址公园 130972 平方米。

经营权利用方式：生态旅游。

管控要求：游客限制数量≤500 万人次/年。

地上附着物：岳阳港工业遗址公园依托原岳阳港码头工业遗产，保留塔吊、龙门吊、铁轨、仓库等工业元素，并建有为“洞庭渔火季”等大型

演艺活动的场地；生态廊道已沿线建设便民驿站及原有的海事局房屋、瞻岳门等附带附着物，并规划新建植入湖景书店、湿地主题邮局等服务业态。

2、建设用地（含房屋所有权）使用权

宗地位置：九华山片区储备地块位于岳阳市岳阳楼区洞庭北路、靠近洞庭湖；小港粮库地块二位于岳阳市岳阳楼区岳阳大道西以南、建设南路以西、小港路以北、贮木场路以东。

宗地面积：105888 平方米，其中九华山片区储备地块 24912 平方米、小港粮库地块二 80976 平方米。

现状建筑面积：38744.64 平方米，其中九华山片区储备地块一 3120.98 平方米、小港粮库地块二 35623.66 平方米。

土地规划用途：九华山片区储备地块一商业（零售）用地、地块二商业（餐饮）用地、地块三社会停车场用地，小港粮库地块二商业用地。

宗地形状：宗地形状不规则。

临路状况：九华山片区储备三个地块整体使用分别规划，各地块之间红线相连，整体上南临汴河园路、西临洞庭北路、东临规划中的洗马巷；小港粮库地块二东临建设南路、南临规划中的小港路、西临规划中的贮木场路、北临规划中的岳阳大道西。

地质条件：区域内地层结构基本稳定，属于弱地震区，地基承载力大于 20 吨/平方米。

地势状况：宗地地势平坦。

自然灾害：宗地所处位置较靠近洞庭湖，三峡大坝的建成后区域未有洪水灾害发生；估价对象所在区域未有地震带分布，有地震记录以来，该区域尚未发生破坏性烈度地震。

宗地现状利用：估价对象的土地利用现状为存量建设用地，地上建有建筑物，其中小港粮库地块二均按现状建筑予以出让，现状实测建筑面积

35623.66 平方米、现状容积率 0.44；九华山片区储备地块一上有保留建筑 1 栋一并出让，现状实测建筑面积 3120.98 平方米、整体规划容积率 ≤ 0.46 。

宗地规划利用：①九华山储备地块规划总计容建筑面积 $\leq 11458 \text{ m}^2$ （含保留建筑 3120.98 m^2 ），容积率 ≤ 0.46 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 34\%$ ，建筑限高 ≤ 9 米；其中地块一容积率 ≤ 1.2 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 20\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米，地块二容积率 ≤ 0.3 、建筑密度 $\leq 15\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米，地块三容积率 ≤ 0.06 、建筑密度 $\leq 5\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑限高 ≤ 9 米。

②小港粮库地块二现状 35623.66 m^2 建筑物（含 21824.75 m^2 建议历史建筑）予以保留，容积率 ≤ 0.44 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 10\%$ ，建筑限高 ≤ 15 米。

宗地基础设施条件：①九华山储备地块实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“场地平整”；本次评估设定开发程度与实际保持一致，设定宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和红线内“场地平整”。

②小港粮库地块二实际开发程度为宗地外围“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“六通一平”；本次评估设定开发程度与实际保持一致，设定宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）和红线内“六通一平”。

第三部分 估价结果及其使用

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规、行政规章

1、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第七十二号，2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第七十四号、自2008年1月1日起施行，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

5、《中华人民共和国生态环境法典》（主席令第七十号、2026年3月12日第十四届全国人民代表大会第四次会议通过，自2026年8月15日起施行）；

6、《中华人民共和国旅游法》（2013年4月25日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过，2016年11月7日第一次修正、2018年10月26日第二次修正）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年7月2日颁布、自2016年12月1日起实施）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年4月21日国务院第132次

会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

9、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10、《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号）；

11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 28 日）；

12、《风景名胜区条例》（国务院第 474 号，2026 年 3 月 20 日起重新修订施行）；

13、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》（2025 年 5 月 2 日）；

14、《中华人民共和国增值税法》（主席令第四十一号，2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起正式施行）；

15、中共中央办公厅、国务院《关于完善自然资源资产管理制度体系的意见》（2026 年 7 月 4 日）；

16、自然资源部《关于高水平保护高效率利用自然资源推动生态产品价值实现的意见》（自然资发〔2024〕281 号）。

（二）湖南省及岳阳市有关地方性法规、规章等规范性文件

1、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2022 年 1 月 19 日湖南省第十三届人民代表大会第五次会议通过，自 2022 年 3 月 1 日起施行）；

2、湖南省人民政府《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖南省人民政府令第 38 号，2002 年 3 月 7 日湖南省人民政府令 152 号第二次修改)；

3、《湖南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》（2040 年 12 月 4 日湖南省第十二届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

4、《湖南省土地市场管理办法》（湖南省人民政府令第 195 号，自 2005 年 3 月 1 日起施行）；

5、湖南省自然资源厅等十部门《关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》；

6、《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》；

7、《湖南省历史文化和文物保护国土空间专项规划》（湘政办发〔2024〕8 号）；

8、湖南省人民政府办公厅《关于持续推进城市更新行动的实施意见》（湘政办发〔2025〕49 号，2025 年 12 月 4 日）；

9、岳阳市人民政府《关于公布岳阳市岳阳楼区城镇基准地价更新成果的通知》（岳政函〔2025〕52 号，2025 年 4 月 24 日，估价期日为 2024 年 5 月 1 日）。

（三）有关行业技术标准文件

1、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

2、《自然资源资产价格整体评估技术规程》（T/CREVA1112-2025）；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《自然资源生态价值评估通则》（T/CREVA1010-2025）；

6、《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA1101-2023）；

7、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

8、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资

发[2023]234号)；

9、《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》（自然资办发〔2024〕46号）；

10、《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》的通知（2025年）；

11、《湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果》（湘房协[2023]3号）；

12、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；

13、《全民所有自然资源资产清查技术指南》（2025年）。

（四）委托方提供的有关资料

- 1、评估委托书、委托方单位法人证书复印件；
- 2、项目自然资源资产组合包供应方案批复文件复印件；
- 3、估价对象权属证明资料复印件；
- 4、宗地及房屋测绘确权资料复印件；
- 5、建设用地收储、征收文件复印件；
- 6、建设用地红线图及规划设计条件复印件；
- 7、旅游观光经营权用地范围图复印件；
- 8、旅游观光经营方案复印件。

（五）估价人员掌握和现场勘查获取的资料

- 1、估价对象现状利用调查表；
- 2、宗地内外基础设施情况调查表；
- 3、估价对象区域情况调查表；
- 4、估价对象经营权市场数据资料；
- 5、《岳阳市岳阳楼区城镇基准地价更新技术报告》（2025）。

二、自然资源资产组合标的估价

(一) 估价原则

A) 基本技术原则

1、合法原则

自然资源价格评估应以评估标的的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制(城市规划、自然资源管控等)为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同等容许的处分方式为依据。

2、替代原则

自然资源价格评估应以相邻或类似区域的功能相同或相近、条件和内涵相似的自然资源价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的自然资源客观价格。

3、合理有效利用原则

自然资源价格评估应以待估对象在一定的社会经济条件下，最为合理有效的利用方式为前提。判断自然资源最为合理有效利用方式通常以是否符合自身利用条件、法律法规政策规定、规划限制及生态保护要求、市场需求等为依据。

4、预期收益原则

自然资源价格评估应以待估对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

5、供需原则

在具备市场环境的情况下，自然资源价格评估应以市场供需决定资源价格为依据，并充分考虑供需的特殊性和市场的地域性。

6、贡献原则

自然资源的总收益是由资源客体及其他投入要素共同作用的结果,价格评估时应充分考虑各要素对总收益的实际贡献水平,客观确定资源价格。

7、变动原则

自然资源的价格是由各种处于不断变化之中的价格影响因素相互作用形成的,评估中应把握价格影响因素及价格变动规律。

8、主导价值原则

评估自然资源生态价值时,应以生态系统服务价值为主导,针对不同自然资源类型合理设置服务功能指标,以此为基础评估自然生态系统服务价值。

B)自然资源资产整体评估原则

1、可持续利用原则

在限定的规划条件(或开发利用要求)下,确定自然资源资产组合标的中各类自然资源资产的具体开发利用模式时,秉持可持续利用理念,避免或降低对特定时空范围内自然生态环境形成负外部性影响,并将需采取的必要投入纳入价格影响考量。

2、整体效用导向原则

在进行最佳开发利用方案设计及分析确定自然资源资产组合标的可产生的效益时,以资产组合标的各构成要素紧密结合、共同发挥作用为前提和基础,立足整体性视角进行分析测算。

3、交换价值主导原则

整体评估结果能够反映现行制度机制及供需关系影响,具有客观共识性和市场可实现性的价值。

4、专业性原则

整体评估活动应由具有相应资格的专业评估人员依据专业技术要求

开展。自然资源资产组合标的的构成包含载体型自然资源时，应包括土地估价专业人员；自然资源资产组合标的中含矿业权时，应包括矿业权评估师。

C)国有建设用地出让估价特殊原则

1、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

2、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分了解土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

3、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

4、发现并模拟市场价格原则

土地估价应根据估价对象的特点，还原或模拟市场的开发过程，评估公共管理与公共服务类用地的公开市场价格。

5、区分市场定价与政策优惠原则

土地估价应区别完全市场状态下的土地价格与存在政府、政策干预下的价格。在特定市场情况下，可根据中央及地方的相关法规与政策，对前述的正常市场价格进行修正，测算基于特定政策约束下的参考性价格。

6、区位效用为主兼顾用途差异原则

土地估价应比照同一供需圈内相同类型用地的市场价格，在缺乏同类用地市场价格的情况下，可参考与区域土地利用规划相符的毗邻地价格。

在考虑上述区位效用的同时，还应注意区分土地用途，尤其是细分土地用途差异对地价的影响。

D)旅游观光经营权估价特殊原则

1、收益导向原则

以收益法为核心评估逻辑,重点锚定经营权未来全周期预期收益的现值总和,匹配折现现金流量法、收益还原法等主流评估方法。

2、资源属性匹配原则

结合旅游资源的稀缺度、管理级别、开发条件、区位交通等核心要素,合理确定价值基础。

3、市场适配原则

充分考虑旅游市场需求、行业平均收益水平、经营权剩余有效年限等动态因素,合理确定折现率与权益系数。

4、客观审慎原则

基于景区真实数据、经营现状测算收益,对未开发资源的预期收益采用审慎假设,避免高估经营权价值。

(二) 估价模式与方法

1、总体技术路线

1.1 估价模式分析

自然资源资产组合供应评估分为分估模式和合估模式两种,分估模式是当资产包内各类资源资产可分别为权利人带来直接或潜在收益,且各类资产的价值可独立完成价格转化时适用;合估模式是当资产包中各类资源间具有较强的相互依存性,某类资源资产不能单独给权利人带来收益,或资产包的综合收益仅通过某一类核心资源资产实现时适用。

1.2 估价模式确定

根据估价对象的实际情况,项目资产组合标的内各个权利类型可分别给权利人带来直接或潜在收益,且可分别进行价格转化;同时结合区域内市场交易情况,本次评估采用“分估模式”。以自然资源包中各门类自然资源及相应产权为对象,分别评估各类自然资源资产在该资产组合标的整体作用下的价格水平,汇总形成自然资源资产组合标的的总体价格。

2、整体价格确定

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新等 2 类自然资源资产组合供应项目资产组合标的类型为“国有建设用地使用权（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权”。两类自然资源分属不同的自然资源门类，为独立的产权体系，资产组合标的中的各门类资源在资源利用效用、成本、收益等方面对价格无影响。各门类自然资源的估价已根据最有效利用原则进行评估，已发挥自然资源资产的最有效利用。

该组合供应项目为国有建设用地+旅游观光经营权，估价对象资产组合标的的组合供应将为城市更新文旅产业整合发挥整体效应。因此，本次评估整体价格时，按各门类自然资源价值之和确定为整体评估价格。

3、估价方法

本次评估采取“分估模式”，各门类自然资源资产的评估方法根据相关的估价规程和技术规范要求，结合区域内各门类自然资源交易市场的情况，选择合适的方法进行评估，具体评估方法选用过程如下：

3.1) 国有建设用地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照上述规程和规范的要求，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号），国有建设用地出让评估应至少采用两种评估方法，方法 1 为成本逼近法和公示地价系数修正法之一，方法 2 为收益还原法、市场比较法和剩余法之一。估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》及相关技术规范的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定本次评估采

用的方法。

A.采用的方法

1、基准地价系数修正法

岳阳楼区城镇基准地价更新成果于 2025 年 4 月 24 日公布实施,其对应的期日为 2024 年 5 月 1 日,对应土地用途分别为商业、住宅、工业和仓储、公服、公用设施等六大类;同时根据《岳阳市岳阳楼区城镇基准地价更新技术报告》,其中交通场站用地参照公服用地进行评估。

估价对象建设用地均位于岳阳市岳阳楼区市中心城区范围,宗地规划作为商业和社会停车场用地,在岳阳楼区城镇基准地价覆盖范围,岳阳楼区城镇基准地价估价期日与本次估价期日相隔在 3 年之内,且有商业和公服基准地价修正体系,地价具有现势性,故本次评估可选用基准地价系数修正法。根据《国土资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发[2018]4 号),出让地价评估必须将基准地价系数修正法和成本逼近法中的一种作为方法之一,因此本次可选择基准地价系数修正法进行评估。

2、市场比较法

由于估价对象所在的岳阳市中心城区有商业用地的土地案例成交,与估价对象属于同一供需圈,案例之间的价格差值在合理范围之内,故商业地块适宜采用市场比较法进行评估。

3、收益还原法

九华山片区储备地块三规划为社会停车场用地,开发建设后通过停车场经营产生收益,属于典型的经营性收益型物业,故适宜选用收益还原法作为评估方法之一。

B.不采用的方法

1、成本逼近法

成本逼近法是根据土地开发所耗费的成本构成来确定土地价格,未考虑市场供需对地价的影响。土地的价格大部分取决于土地的效用,并非土地的成本,故不选择选择成本逼近法。

2、剩余法

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价,虽已经出具了各地块的规划主要经济技术指标,但估价对象作为自然资源资产组合供应项目中的配套建设用地上,受让人竞得地块后还需按照文旅整合方案进行规划设计,主要为社会停车场、游客集散中心、景区住宿及景区特色商业街等,与一般房地产开发项目业态有明显区别,市场上难以确定类似开发建成后的房地产总价值,故不宜采用剩余法评估。

综上所述,本次评估商业用途建设用地上采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估,社会停车场建设用地上采用基准地价系数修正法和收益还原法进行评估。

3.2) 建筑物

根据《房地产估价规范》,房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。

估价对象为国有建设用地上现状建筑物,因建设用地上已进行出让地价评估,因此地上房屋仅需评估其成本价值。估价对象所在区域建筑市场成熟,可测算出建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润,故适宜采用成本法对进行估价。

成本法:是以房地产价格各构成部分的累加为基础来测算房地产价格的估价方法,是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法;或者测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和成新率,将重置成本或重建成本乘以成新率得到估价对象价值或价格的方法。其成本法评估建筑物

价值=建筑物重新购建成本×综合成新率。

综上所述,根据估价对象状况,本次评估建筑物采用成本法进行估价。

3.3) 旅游观光经营权

旅游观光经营权本质上是旅游资源所有权衍生出的经营性权利,指经合法授权的主体在约定期限内,对指定旅游观光区域开展开发、运营、管理并获取收益的权利,不包含旅游资源的完整所有权。其评估的主流方法有收益法、成本法、市场法等。

1、市场法:市场法也叫比较法或者市场比较法,其核心逻辑是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,通过直接比较或类比分析,修正资产状况、交易时间、交易条件等差异因素后,估测被评估资产的价值。市场法适用存在公开活跃的交易市场,且有足够数量的可比参照物,交易相关的必要信息可公开获取。

估价对象旅游观光经营权属于特定条件下的经营权,其经营许可内容不同导致其价值水平差异非常大,各市场案例之间没有类似性,故无法采用市场法进行评估。

2、收益法:将被评估资产未来预期收益,通过合理折现率折算为现值,以此确定资产价值的评估方法。

估价对象属于收益性物业,可预计未来的正常净收益并能以货币计量,选用适当的折现率将其折现到估价期日后累加,以此估算估价对象的客观合理经营权价格或价值的方法,因此可以选用收益还原法进行评估。

3、成本法:通过估算被评估资产的重置成本,再依次扣除实体性贬值(物理磨损)、功能性贬值(技术落后)、经济性贬值(外部环境限制),最终得到资产的评估价值。

估价对象适用范围内各项资产重置成本可以进行相应量化,但因旅游观光经营权价值主要依赖于其经营范围内经营收益与经营费用等市场数

据，其经营权为财产所有权衍生出的一种用益物权，且经营权价值与重置成本相关性低，成本法评估价值对应的为财产所有权，与经营权内涵存在差异，因此不适宜采用成本法进行评估。

（三）估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，遵循自然资源价格评估的基本原则和程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象自然资源资产组合标的于估价期日公开市场条件下的整体价格和各构成部分分项价格为：

A.整体估价结果

1、评估对象：评估国有建设用地出让土地总面积 105888 平方米（含建设地上房屋建筑面积 38744.64 平方米），199919 平方米范围内未来 40 年旅游观光经营权。

2、评估结果：整体资产价值大写人民币肆亿肆仟零叁拾万零叁佰元整（¥44030.03 万元）。

B.各构成部分分项结果

1、国有建设用地（含房屋所有权）使用权

土地面积：105888 平方米，

建筑面积：38744.64 平方米，

总价格：37119.25 万元（其中土地使用权 33174.09 万元、房屋所有权 3945.16 万元）；

2、旅游观光经营权

未来 40 年旅游观光经营权范围：199919 平方米，

未来 40 年旅游观光经营权总价：6910.78 万元。

具体估价结果详见报告附表 1《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新项目自然资源资产组合供应估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1、估价的前提条件

1.1 本项目的估价报告由《自然资源资产价格整体评估结果报告》及各门类自然资源资产估价分报告构成，其中《自然资源资产价格整体评估结果报告》是反映本项目所涉及多门类自然资源资产整体评估结果的报告，分报告以各门类自然资源资产为单位进行编制。

1.2 本次估价遵循《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《自然资源生态价值评估通则》（T/CREVA1010-2025）、《自然资源资产价格整体评估技术规程》（T/CREVA1112-2025）、《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》的通知（2025 年）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4 号）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等技术规程和规范的规定，各种评估方法中的参数选取充分考虑至估价期日时最新的有关法律、法规、政策的影响，选取合适的方法和参数进行估价。

1.3 本次评估的估价结果受所定义的价格内涵约束，各门类自然资源资产价格评估结果仅在相应的《估价技术报告（评估工作底稿）》中界定的“价格定义”条件下成立。

1.4 本次估价以委托方提供的有关资料为重要依据，包括估价对象《评估委托书》、《测绘报告》、《地块用地红线图》、《建设用地规划条件》等，并以这些资料的合法性为前提。

1.5 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证持续发展。

1.6 估价期日的市场为公正、公开、公平的均衡市场。

1.7 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

1.8 估价对象按照设定用途，设定利用方式，得到有效合理地利用，并会产生相应的收益。

2、估价的假设条件

2.1 估价期日设定为 2026 年 9 月 7 日。

2.2 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权土地用途为商业和社会停车场用地，宗地土地开发程度为六通一平，土地使用权类型为国有出让，九华山片区储备地块容积率 0.46、小港粮库地块二容积率 0.44，土地使用权年限为商业 40 年、社会停车场 50 年。

2.4 旅游观光经营权交易年限为 40 年。

2.5 设定市场条件为公开、正常。

2.6 设定权利状态为无他项权利的完全权利条件。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、估价报告和估价结果发生效力的法律依据

1.1 估价报告和估价结果的作用依照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国生态环境法典》等所列明法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、估价报告和估价结果使用的方向及限制条件

2.1 本报告仅为供应方经集体决策确定供应底价提供价格参考依据，本次评估结果仅用于本次评估目的时才有效，报告使用人或其他第三方因不当引用本评估结果造成的损失，与本评估机构无关。

2.2 《自然资源资产价格整体评估结果报告》提供给委托方使用，各门类自然资源资产《估价技术报告（工作底稿）》提交给自然资源上级主

管部门审查及有关部门备案所用。

2.3 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3、估价结果的有效期

本自然资源资产价格整体评估报告和估价结果自报告提交之日起壹年内有效。

4、估价报告的使用权和解释权

本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，长沙永信土地房地产评估测绘有限公司对估价结果负责解释。

5、违规使用估价报告和估价结果的法律責任

违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本估价报告和估价结果，估价机构不承担任何法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、有关资料来源及未经实地确认的资料或无法实施确认的资料和估价事项。

1.1 本估价报告所采用的如《评估委托书》、《地块用地红线图》等资料由委托方提供，专业评估师对所提供的资料进行了核实，为保证本报告所使用评估数据的准确性、有效性，委托方需要对所提供资料的真实性负责。

1.2 项目区位条件、旅游观光经营权市场交易资料等评估相关资料由专业评估师调查而得。

1.3 区域经济发展状况、统计数据、城市规划资料、基准地价资料等由专业评估师通过各种途径收集获取。

1.4 专业评估师根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关评估

技术标准，结合委估标的的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

2、专业评估师对估价现场勘查仅限于可观察和可接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分，因无法调查而不能实地确认，评估以委托方提供的资料和专业评估师实地调查掌握的资料为准。

3、对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

3.1 报告中有关估价对象的旅游观光经营权价值评估中涉及景区改造项目来源于估价委托方的初步方案，建设用地以规划条件书及出让红线图为依据，建设用地上房屋建筑面积以《测绘报告》中载明的纳入规划容积率核算指标对应的房屋数据为依据。若上述评估数据发生变化，评估结果应做相应调整。

3.2 本报告估价结果是在满足价格定义所设定条件下的市场价格，若估价期日、利用方式、用途等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4、估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊性处理

4.1 估价对象的特殊性

估价对象涉及国有建设用地（含地上房屋所有权）+旅游观光经营权等2类自然资源资产组合，各资产组合标的权益价值相互独立、同时依托组合供应方案又相互依存，本次评估以委托方提供的有关资料数据为依据，并以其设定条件均符合相关法律法规要求为假设前提。

4.2 估价中未考虑的因素

a.本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供需变化或遇有其他不可抗力等因素对土地价格的影响，也没有考虑特殊交易方式下的非正常交易价格等对评估结果的影响。

b.根据用地红线图，估价对象中小港粮库地块二地上部分保留房屋待

组合供应后进行相关改造后拟确定为历史建筑，在本次估价期日尚未进行历史建筑认定，本次评估按照查勘现状按照工业仓储类建筑情况予以评估，未按照历史建筑有关规范要求进行评估考虑。

5、其他需要特殊说明的事项

受托方估价机构、估价人员与本评估项目委托估价方及该方联系人之间，除本报告评估项目委托关系外，无任何其他足以影响估价结果的利害关系；同时与估价对象没有现实或潜在的利益，也对估价对象、委托估价方及估价利害关系人没有偏见。

第四部分 附件

（一）随整体报告装订的附件

附件 01：估价对象区域位置示意图

附件 02：专业估价师现场查勘照片

附件 03：评估委托书复印件

附件 04：委托方法人机构统一社会信用代码证复印件

附件 05：项目政府批复文件复印件

附件 06：估价对象权属证明材料复印件

附件 07：估价对象规划开发利用条件复印件

附件 08：估价对象旅游观光经营权范围图及初步分析报告复印件

附件 09：估价对象尽职调查记录表

附件 10：估价机构营业执照复印件

附件 11：估价机构备案证明复印件

附件 12：签字专业评估师资格证书复印件

（二）单独装订成册的分报告

附件 01：《岳阳市自然资源和规划局拟出让涉及位于岳阳市中心城区的 4 宗国有建设用地及地上建筑物出让价格评估》[编号:]；

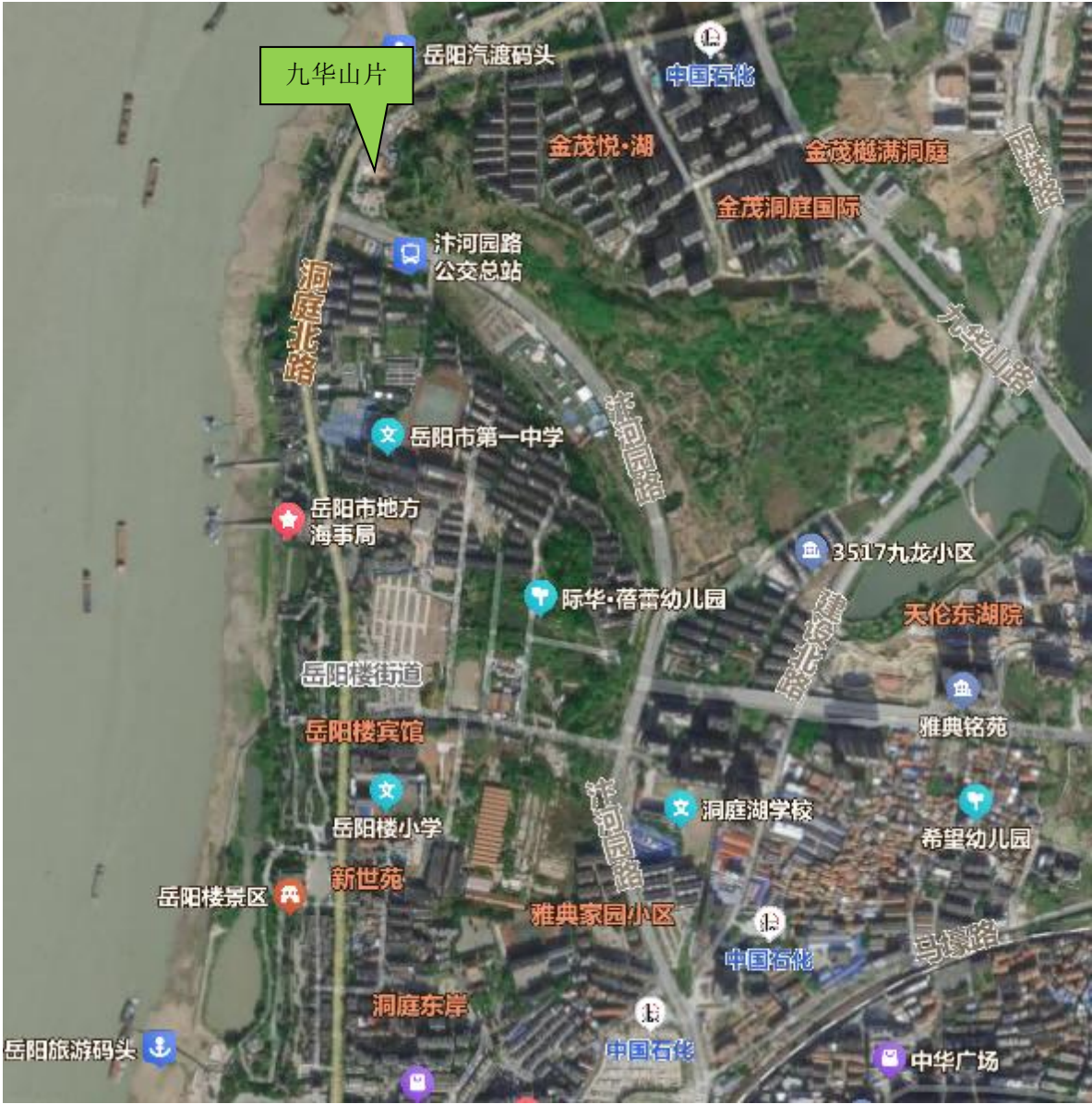
附件 02：《旅游观光经营权价值评估报告》[编号:]。

九华山片区储备地块：

现场照片

	
地块二临路状况	九华山宗地内
	
地块一保留建筑	地块一保留建筑

位置示意图



小港粮库地块二：

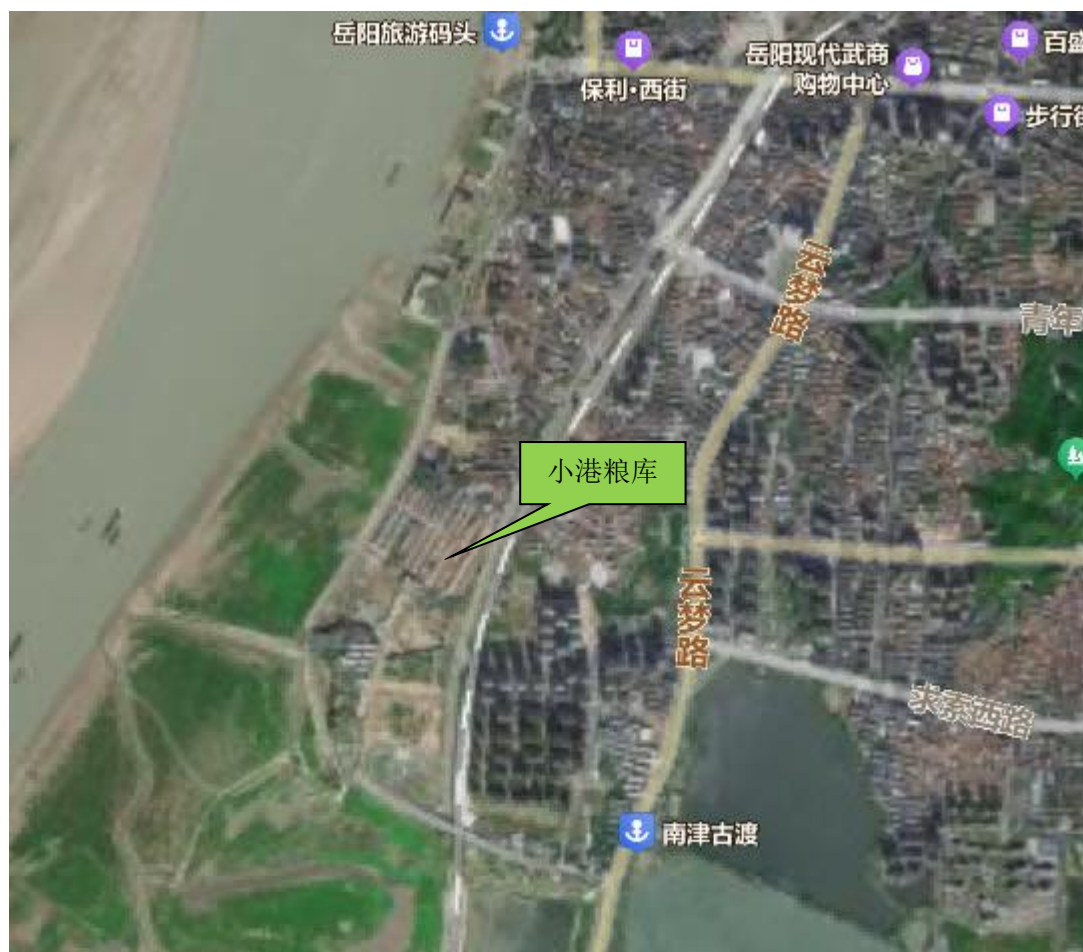
现场照片







位置示意图



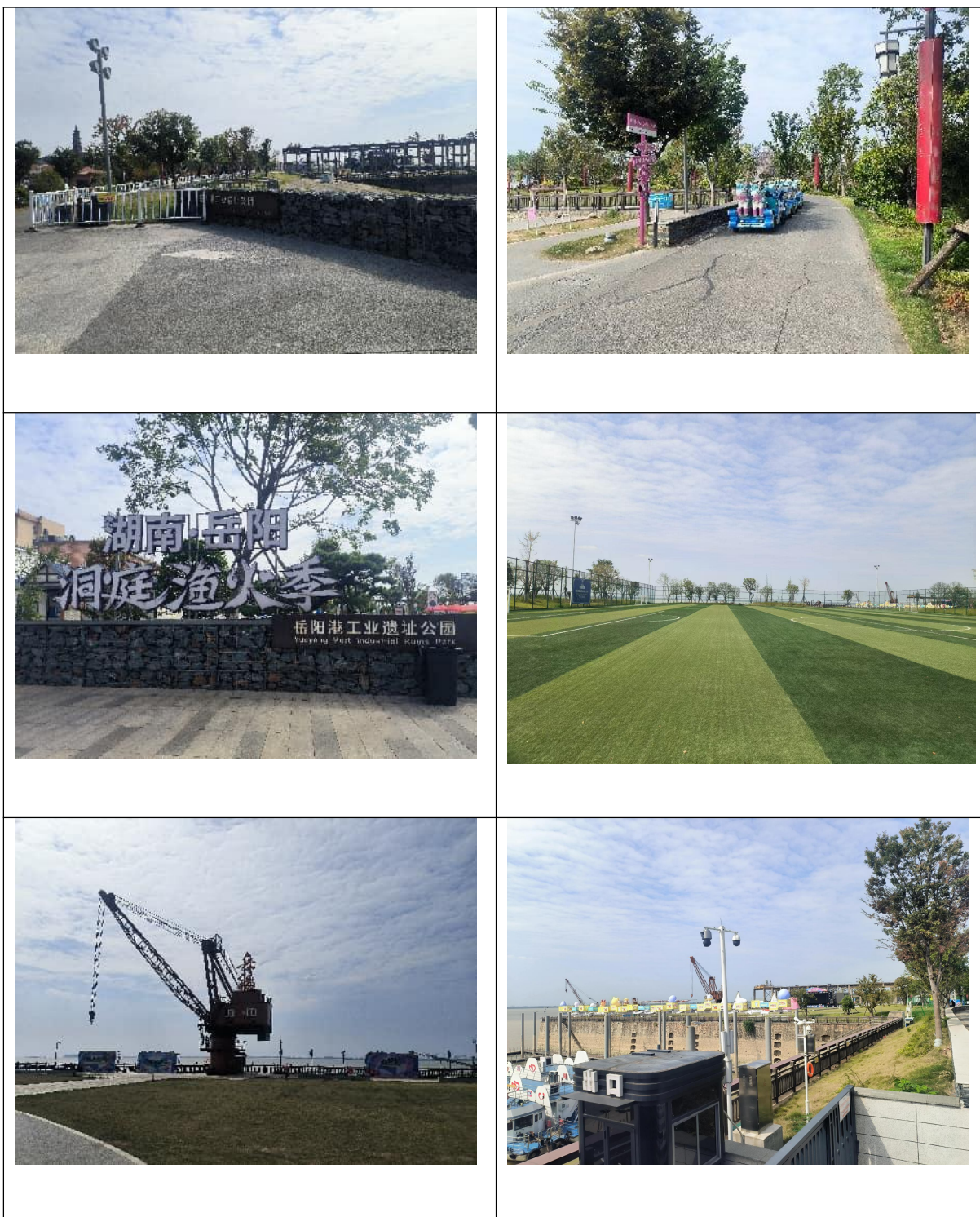
生态廊道：

现场照片



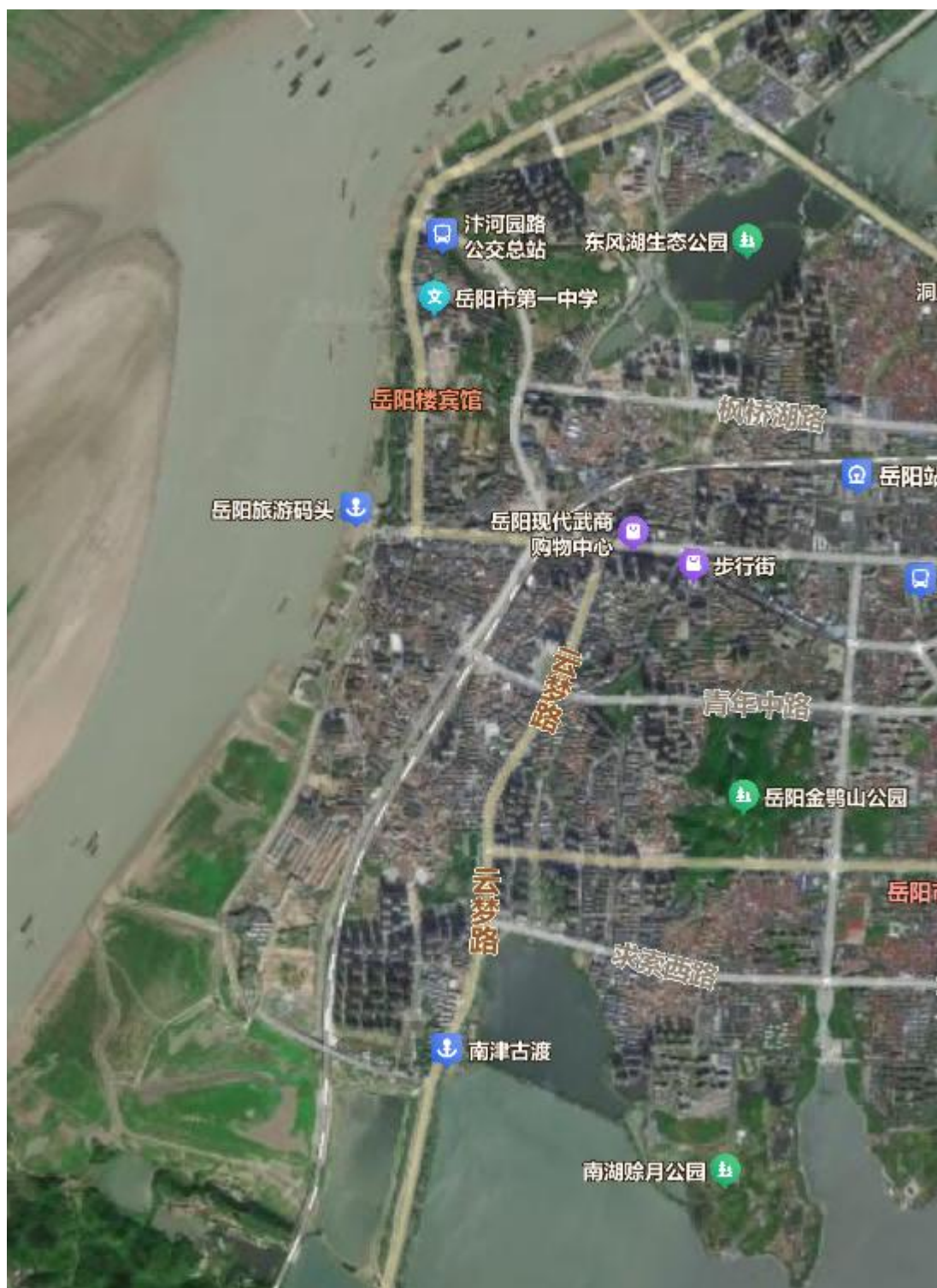
遗址公园：

现场照片





位置示意图



国有土地使用权收回协议

甲方:岳阳市土地储备中心 (以下简称甲方)

乙方:中央储备粮岳阳直属库有限公司 (以下简称乙方)

丙方:岳阳楼区人民政府 (以下简称丙方)

丁方:岳阳市国有土地房屋征收中心 (以下简称丁方)

因城市规划需要,根据《岳阳市人民政府办公室关于同意收回岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权的批复》(岳政办函(2020)5号)、《关于同意中央储备粮岳阳直属库有限公司公有房征拆有关事项的批复》(中储粮综(2020)352号)、《关于G240城市西环线项目涉及中储粮岳阳直属库(原小港粮库)征拆工作专题会议备忘录》(洞建领导小组(2020)4号)和《中储粮岳阳油脂基地及岳阳直属库一体化项目建设协议的补充协议》(以下简称“补充协议”),经甲、乙、丙、丁四方协商,就中央储备粮岳阳直属库有限公司(原岳阳市小港粮食仓库)土地收回相关事项达成如下协议:

一、被收回宗地基本情况

位置:洞庭南路以西

面积:177884.43 m²

性质:国有划拨

用途:仓储用地

权证:岳市国用(95)字第108号

二、补偿费用及支付方式

(一) 补偿包干金额

该宗土地收回补偿包干总额为人民币壹亿元整(¥100,000,000 元)。

(二) 支付方式

甲方在本协议签订后十个工作日内将土地补偿款伍仟万元支付给乙方，剩余土地补偿款伍仟万元在《岳阳楼区国有土地房屋征收补偿(公产包干)协议》三方完成结算后十个工作日内支付给乙方。

三、收回土地范围内的公租房解约腾退工作

经甲、乙、丙、丁四方协商，同意将土地收储范围内居住户解约腾退工作和乙方涉及西环线项目公有房屋征收工作同步进行，按照相同的办法和标准，由丙方和乙方组织实施，清退公租房所需补偿款在西环线中央储备粮岳阳直属库有限公司公租房主体补偿款中列支。

四、工作经费

1、根据《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(岳政发〔2019〕6号)文件规定，该项目征收实施工作经费按其征收补偿安置总额4%计算为400万元，该费用由甲方负担。考虑到在解约腾退公租房工作中，存在着信访、维稳、安置、等遗留问题的处置，以及收储范围内公产腾退工作的困难，工作经费由丙方与丁方按4:6的比例分配。

2. 本协议签订待收储范围内居住户全部签订解约腾退协议后，甲方按上述比例向丙、丁双方拨付该项目征收实施工作经费。

五、权利义务

1、乙方应加快新库建设，确保在 2023 年 6 月 30 日前净地移交给甲方。

2、丁方负责补偿金额的审查与土地、房屋产权证书的注销。

3、未尽事宜，由四方签订补充协议后实施，与本协议具有相同的法律效力。

六、本协议一式八份，各执两份，签章生效。

甲方（签章）：

2021 年 1 月 29 日

乙方（签章）：

2020 年 2 月 3 日

丙方（签章）：

2021 年 2 月 3 日

丁方（签章）：

2020 年 2 月 4 日

岳阳市人民政府办公室

岳政办函〔2021〕5号

岳阳市人民政府办公室 关于同意收回岳阳市小港粮食仓库 国有土地使用权的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于批准〈岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权收回方案〉的请示》（岳资规报〔2021〕5号）收悉。经市人民政府同意，现批复如下：

一、原则同意你局《岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权收回方案》。

二、你局要严格按照有关法律法规规定，依法妥善实施国有土地使用权收储和处置等工作。

附件：岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权收回方案

岳阳市人民政府办公室

2021年1月15日



附件

岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权 收 回 方 案

根据《中华人民共和国土地管理法》和《湖南省国有建设用地储备办法》（省政府令第 224 号）相关规定，市资规局将收回岳阳市小港粮食仓库的一宗国有土地使用权。现制定如下收回方案：

一、被收回国有土地的位置、面积和范围。岳阳市小港粮食仓库宗地位于岳阳楼区吕仙亭街道吕仙亭社区，土地证号：岳市国用（95）字第 108 号，权证面积：182919 平方米，使用权类型：国有划拨，用途：仓储用地，本次拟收回土地面积 177884.43 平方米。具体范围详见规划红线图或确权图。

二、收回依据。《中华人民共和国土地管理法》第五十八条、《湖南省国有建设用地储备办法》第九条和第十一条。

三、补偿方式。本宗土地收回补偿采取货币方式进行。根据《中储粮岳阳油脂基地及岳阳直属库一体化项目建设协议的补充协议》约定，土地及地面资产补偿金额为 1 亿元整。

国有土地使用权收回具体工作由市土地储备中心组织实施。

岳阳市自然资源和规划局

关于收回岳阳市小港粮食仓库国有 土地使用权的决定

各相关单位和个人：

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条和《湖南省国有建设用地储备办法》（省政府令第224号）第九条之规定，经岳阳市人民政府批准（岳政办函〔2021〕5号），我局决定依法收回岳阳市小港粮食仓库国有土地使用权，现就有关事宜通知如下：

一、被收回国有土地的位置、面积和范围。岳阳市小港粮食仓库宗地位于岳阳楼区吕仙亭街道吕仙亭社区，土地证号：岳市国用（95）字第108号，权证面积：182919平方米，使用权类型：国有划拨，用途：仓储用地；本次拟收回土地面积177884.43平方米。具体范围详见规划红线图或确权图。

二、收回依据。《中华人民共和国土地管理法》第五十八条、《湖南省国有建设用地储备办法》第九条和第十一条。

三、补偿方式。本宗土地收回补偿采取货币方式进行。根据《中储粮岳阳油脂基地及岳阳直属库一体化项目建设协

议的补充协议》约定，土地及地面资产补偿金额为 1 亿元整。国有土地使用权收回具体工作由市土地储备中心组织实施。

四、自本决定发布之日起 15 日内，被收回土地的使用权人应持宗地不动产权属文书及相关资料到自然资源和规划部门办理相关注销登记等事宜；逾期不影响收回国有土地使用权行政行为的执行。

五、上述收回国有土地范围内有关权利人，对本决定不服的，可自本决定发布之日起 60 日内向岳阳市人民政府申请行政复议，或在 6 个月内向人民法院依法提起诉讼。





岳阳市本级

受理回执单

业务号: 260827060001199

业务类型: 国有建设用地使用权及房屋所有权注销登记

受理编号: 260827060001198

申请人	权利人	湖南岳阳小港国家粮食储备库 市小港粮库				
	义务人					
联系人	唐震	联系电话	13077177775			
不动产坐落	岳阳楼区吕仙亭办事处小港居委会					
编号	材料名称	材料类型	份数			
1	不动产登记申请书	原件正本	1			
2	申请人身份证明	原件正本	1			
3	不动产权属证书	原件正本	1			
收费项目	收费标准	收费单位	收费数量	减免金额	应缴金额	备注
交款人: 湖南岳阳小港国家粮食储备库 市小港粮库 应缴金额: 0 元 减免金额: 0 元						

办理须知

一、该申请事项法定工作日为 30 日, 承诺办结工作日为 1 日。

二、经审查, 如发现需要补充相关材料的, 申请当事人应及时提供。经审查, 不予核准登记的, 我单位将通知申请当事人到受理窗口领取《不予登记决定书》。

三、需缴费的业务, 应在领取纸质证书或下载电子证书之前完成缴费。

四、承诺办结时限期满后, 权利人或受委托人携带身份证件及受理回执单到领证窗口领取纸质证书(受理时可申请邮寄纸质证书), 权利人经实名认证登陆 湖南省不动产登记网上“一窗办事”平台 或“湖南不动产”微信公众号及“湖南不动产”支付宝小程序, 选择“湖南不动产微信公众号”。方可查询业务办理进度、下载电子证书。

受理单位: 岳阳市不动产登记中心

受理人: 周小林

咨询电话: 0730-8882060(政务大厅)、0730-8691702(资规大厅)、0730-2970796(南湖大厅)

受理日期: 2026-08-27

申请人(代理人)签名: 唐震



无需缴费



湖南不动产微信公众号



受理回执单

业务号：260827060000882

业务类型：国有建设用地使用权注销登记

受理编号：260827060000881

申请人	权利人	岳阳市小港粮食仓库				
	义务人					
联系人	唐震	联系电话	13077177775			
不动产坐落	岳阳楼区吕仙亭办事处小港居委会					

编号	材料名称	材料类型	份数
1	不动产登记申请书	原件正本	1
2	申请人身份证明	原件正本	1
3	不动产权属证书	其他	1
4	国有建设用地使用权消灭材料	原件正本	1

收费项目	收费标准	收费单位	收费数量	减免金额	应缴金额	备注
交款人：岳阳市小港粮食仓库 应缴金额：0 元 减免金额：0 元						

办理须知

- 一、该申请事项法定工作日为 30 日，承诺办结工作日为 1 日。
- 二、经审查，如发现需要补充相关材料的，申请当事人应及时提供。经审查，不予核准登记的，我单位将通知申请当事人到受理窗口领取《不予登记决定书》。
- 三、需缴费的业务，应在领取纸质证书或下载电子证书之前完成缴费。
- 四、承诺办结时期限满后，权利人或受委托人携带身份证件及受理回执单到领证窗口领取纸质证书(受理时可申请邮寄纸质证书)，权利人经实名认证登陆 湖南省不动产登记网上"一窗办事"平台 或"湖南不动产"微信公众号及"湖南不动产"支付宝小程序，选择"湖南不动产微信公众号"。方可查询业务办理进度、下载电子证书。

受理单位：岳阳市不动产登记中心

受理人：周小林

咨询电话：0730-8882060(政务大厅)、0730-8691702(资规大厅)、0730-2970796(南湖大厅)

受理日期：2026-08-27

申请人（代理人）签名：唐震



无需缴费



湖南不动产微信公众号

收回国有土地使用权补偿协议书

岳国土储收(2016) 号

甲方:岳阳市国土资源局 (以下简称甲方)

乙方:际华三五一七橡胶制品有限公司 (以下简称乙方)

丙方:岳阳市房屋征收与补偿事务所 (以下简称丙方)

为了落实岳阳市人民政府《关于印发岳阳市中心城区重点排污企业退二进三工作方案的通知》(市政办发〔2010〕8号)文件精神和2016年8月15日第13次市长办公会议纪要精神及《际华三五一七橡胶制品有限公司国有土地使用权收回框架协议》,根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》(国土资发〔2007〕277号)等相关规定,现甲方对乙方位于岳阳市洞庭北路旁7宗土地,总面积173244平方米国有土地使用权予以收回,并对不可移动的固定资产予以收购。按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院590号令)的相关规定,涉及上述土地使用权收回及资产收购的具体补偿工作由丙方组织实施。经丙方对收购范围内现有房屋及附属物、构筑物、空余土地等相关补偿对象核查并经甲、乙、丙三方平等协商,现就该范围内土地使

用权收回及房屋和附属物、构筑物等收购补偿达成如下协议:

一、收回土地使用权的宗地基本情况:

- 1、宗地位置: 岳阳市洞庭北路旁 7 宗土地
- 2、面积: 173244 m²
- 3、土地性质: 国有划拨用地
- 4、土地用途: 工业用地、住宅用地
- 5、土地权属证明: 岳市国用(2008)第 00016 号、岳市国用(2004)第 00202 号

二、补偿方式:

本次补偿方式为货币补偿。

三、补偿金额为人民币壹亿贰仟贰佰叁拾叁万肆仟玖佰元整(¥12233.49 万元):

(一) 房地产及其它补偿

丙方对乙方选择的湖南友朋房地产评估咨询有限公司出具的[湘友评(2016)(预)字第(YCZ028)号]《房地产估价报告》、岳阳市金图腾房地产评估有限公司出具的[岳金房预评(2016)字第(ZS012)号]《房地产估价报告》、岳阳友朋土地评估咨询有限公司出具的[岳友土[2016](预)字第 WL030 号]《土地估价预评估报告》、岳阳市方源土地评估咨询有限公司出具的[(岳阳市)方源[2016](预估)字第 S068 号]土地估价预评估报告》进行了核对, 结合岳政

办发[2014]9号文件标准，核算了补偿金额后，由湖南友朋房地产评估咨询有限公司出具了《房地产估价报告》[湘友评（2016）（估）字第（YCZ028）号]、岳阳市金图腾房地产评估有限公司出具了《房地产估价报告》[岳金房评（2016）字第（ZS012）号]、岳阳友朋土地评估咨询有限公司出具了《土地估价评估报告》[岳友土[2016]（估）字第WL030号]、岳阳市方源土地评估咨询有限公司出具了《土地估价评估报告》[（岳阳市）方源[2016]（估）字第S068号]正式评估报告，补偿金额为人民币壹亿贰仟零玖拾叁万玖仟柒佰元整（¥12093.97万元），具体如下：

- 1、房屋补偿：3163.67万元；
- 2、装饰装修补偿：352.16万元；
- 3、构筑物及附属物补偿：1031.77万元；
- 4、园林绿化补偿：190.01万元；
- 5、土地使用权补偿：7225.99万元；
- 6、停产停业损失：91.59万元；
- 7、搬迁补助：38.78万元。

（二）公产出租部分的不可预计费：139.52万元。

计算明细详见附件。

四、付款方式和腾地要求：

（一）在本协议签订后十个工作日内，乙方需将该宗地的国有土地使用权证和房屋产权证原件等相关资料交给丙

方，由丙方负责按相关规定办理权证注销手续。甲方按以下方式付款：

1、首次付款：待本协议项下土地使用的规划方案经岳阳市规划局批准确定后的15个工作日内，甲方向乙方支付补偿款的30%，约为叁仟陆佰柒拾万元整（¥3670万元）。

2、第二次付款：甲方在该宗地完成出让，市财政成本返还后15个工作日内，将余款捌仟伍佰陆拾叁万肆仟玖佰元整（¥8563.49万元）一次性付给乙方。

如有特殊原因或不可预见因素，经甲乙双方协商，付款日期相应顺延。

（二）待本协议项下规划方案确定，报经甲方、丙方核实后，乙方负责收回土地范围内租赁户的解约、规划方案保留建筑物和树木之外的其它房屋和地上附属物、构筑物的拆除工作。上述租赁户的解约、房屋和地上附属物、构筑物拆除、办理相关手续产生的费用及安全责任等一切相关事宜均由乙方负责。乙方应在本宗收回土地出让（含与其它宗地一并出让）公告发布之日起三个月内负责完成拆除并净地交付，拆除残值抵拆除费用，互不找补。

乙方承诺在甲方处置该宗地之前负责对该宗地进行看护，并在甲方处置该宗土地时保证宗地无任何第三方民事权利。

(三)本合同项下补偿为政府政策性搬迁收储补偿, 涉及相关税费按有关政策规定办理。

五、本次收储红线范围内土地面积为 177815m², 实际收储土地面积 173244m², 已扣除与城建投收购重叠的面积 4571m², 重叠部分面积的后续问题由际华三五一七橡胶制品有限公司与城建投对接并达成一致后另行处理。

六、违约责任:

1、如乙方未按本协议第四条第(一)项、第(二)项的约定移交资料及资产或完成相关事项, 甲方有权推迟付款, 并另可要求乙方根据迟延完成约定事项的天数每日按补偿总额的 1‰支付违约赔偿金。同时, 如因第三方民事权利引起纠纷, 所有责任概由乙方承担。

2、如甲方不按本协议约定支付补偿款, 乙方有权要求按总计迟延付款的天数每日以应付补偿总额的 1‰支付违约赔偿; 同时, 由于甲方原因导致乙方经营受到影响, 其责任由甲方承担。

七、本协议中的补偿款最终以市财政局、市审计局备案确定的数额为准, 如数额无变化则按本协议约定执行; 如有变化, 则按变化后的数额重新签订补偿协议。

本协议三方签章, 待市政府批准本协议项下土地收回方案后生效, 一式八份。三方及市土地储备中心各执两份, 同具法律效力。

(本页无正文)

甲方：(签章)

2016年12月28日

丙方：(签章)

2016年12月28日



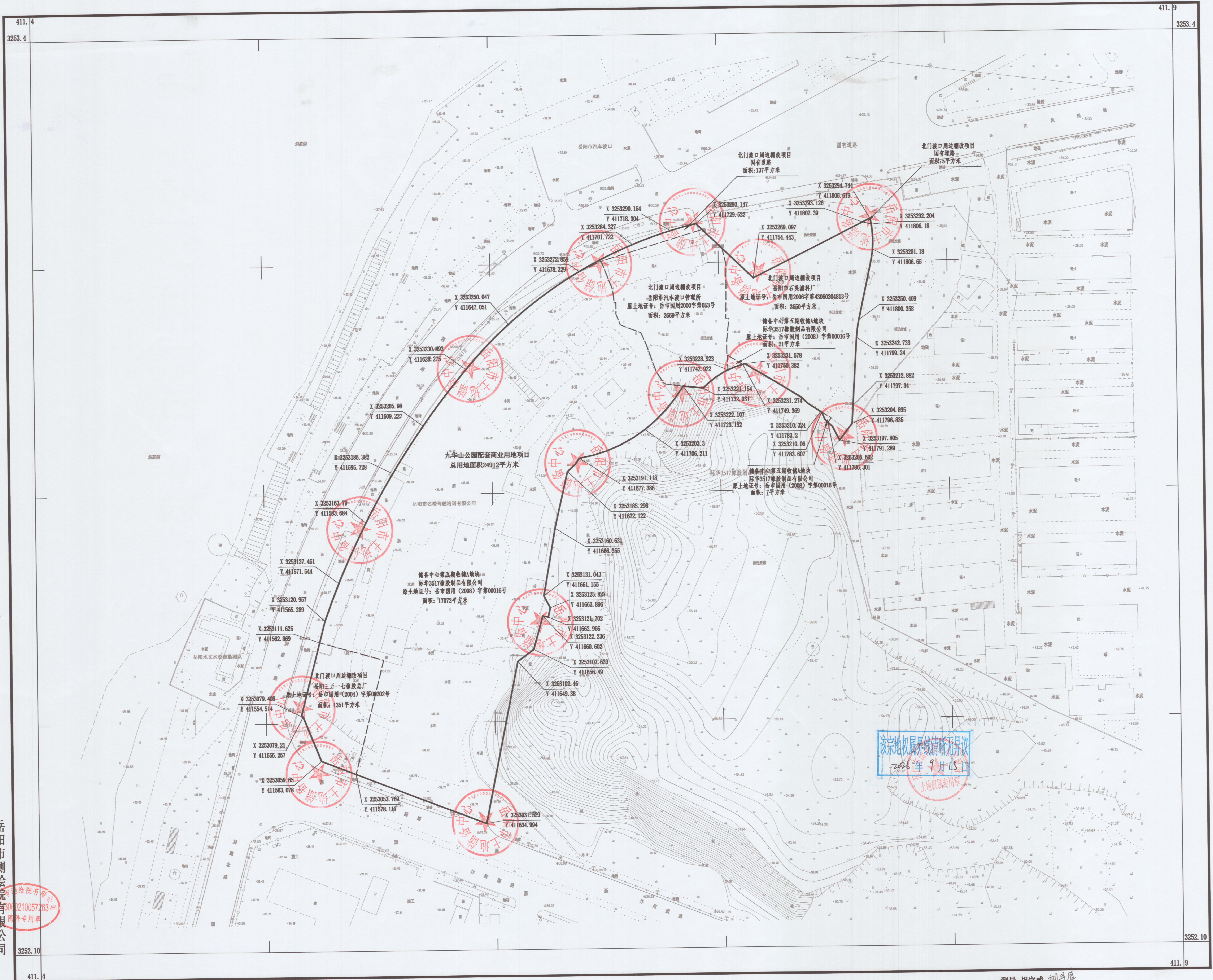
际华三五七橡胶制品有限公司五期土地收储 补偿资金计算明细表

收购实施单位：岳阳市房屋征收与补偿事务所

被收购人	际华三五七橡胶制品有限公司	土地估价报告编号	(岳阳市)方源【2016】(估)字第S068号、岳友土【2016】(估)字第WL030号	房产评估报告编号	岳金房评(2016)字第(ZS012)号、湘友评(2016)(估)字第YCZ028号
房屋建筑面积	20982.82m ²	资产评估报告编号		土地面积	173244m ²
补 偿 项 目		补 偿 价 格 (万元)			
(1)房屋补偿		岳金房评(2016)字第(ZS012)号 湘友评(2016)(估)字第YCZ028号			3163.67
(2)构筑物及附属物补偿		岳金房评(2016)字第(ZS012)号 湘友评(2016)(估)字第YCZ028号			1031.77
(3)绿化补偿		岳金房评(2016)字第(ZS012)号 湘友评(2016)(估)字第YCZ028号			190.01
(4)室内装修		岳金房评(2016)字第(ZS012)号 湘友评(2016)(估)字第YCZ028号			352.16
(5)土地使用权补偿		(岳阳市)方源【2016】(估)字第S068号 岳友土【2016】(估)字第WL030号			7225.99
(6)搬迁补助		详见后附计算明细表			38.78
(7)停产停业损失		详见后附计算明细表			91.59
以上(7)项合计					12093.97
总计房屋收购货币补偿(大写): 壹亿贰仟零玖拾叁万玖仟柒佰元整					

经办人: 陈林, 晏永

九华山公园配套商业用地项目确权图



岳阳市测绘院有限公司
3252.10
411.4

2000 国家大地坐标系，中央子午线114°。
1985 国家高程基准，等高距为0.5米。
GB/T20257.1-2017 国家基本比例尺地形图图式 第一部分。
2026年09月测制。

1:1000

测量:胡宇威 胡宇威
检查:朱鹏程 朱鹏程

3252.988-411.458

1985国家高程基准,等高距为0.5米
国家基本比例尺地图图式 第1部分:1:500 1:1000 1:2000地形图图式
2026年5月全野外数字化制图

岳阳市岳阳楼区人民政府 洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目 (沿湖地段)国有土地上房屋征收决定公告

岳楼政发〔2020〕15号

按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(湖南省人民政府令第268号)及《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(岳政发〔2019〕6号)等相关文件规定,岳阳楼区人民政府决定对洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目(沿湖地段)征收红线范围内国有土地上的房屋和附属物实施征收,现将有关事项公告如下:

一、项目名称:洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目(沿湖地段)。

二、征收部门:岳阳楼区拆迁安置服务中心。

三、实施单位:岳阳楼区望岳路街道办事处;

洞庭新城岳阳楼区工作部。

四、征收范围:规划部门确定的洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目(沿湖地段)征收红线范围内国有土地上房屋及附属物,具体范围见征收红线图。

五、签约期限：被征收人收到分户评估报告之日起90天内

六、搬迁期限：被征收人签订征收补偿协议之日起15个工作日内腾空房屋，完成搬迁。

七、征收补偿：按照《岳阳楼区洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目（沿湖地段）国有土地上房屋征收补偿安置方案》（以下简称“征收补偿安置方案”）执行。

八、被征收人权利和义务

被征收人对房屋征收决定不服的，可在房屋征收决定公布之日起60日内向岳阳市人民政府申请行政复议，或在6个月内向岳阳市中级人民法院提起行政诉讼。

被征收人应当积极配合房屋征收工作，在规定的期限内，与征收部门签订征收补偿协议，完成搬迁。

九、其他事项

（一）征收范围内房屋被依法征收后，国有土地使用权同时收回。

（二）被征收人在规定的签约期限内达不成补偿协议或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请岳阳楼区人民政府按照征收补偿安置方案规定标准作出补偿决定。

（三）房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

联系人：易文明 联系电话：18216309808

谢 斌 联系电话：13873096902

监督电话：0730-8245413

附件：洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目（沿湖地段）国有土地上房屋征收补偿安置方案

岳阳市岳阳楼区人民政府

2020年5月12日



No:DTNL-HB 包干 2020— 号

岳阳市国有土地房屋征收补偿(公产包干)征收

协 议 (货币补偿)

项 目 名 称: 洞庭南路历史文化旧区改造与基础设施建设项目

房 屋 座 落: 岳阳楼区吕仙亭街道办事处慈氏塔社区—

被 征 收 人: 湖南华菱岳阳港务有限公司

岳阳楼区拆迁安置服务中心 监制

国有土地房屋征收补偿协议说明

1、本协议文本为签约使用之本。签约之前，各有关当事人应当仔细阅读本协议内容，对协议条款及专业用词理解不一致的，可向岳阳楼区拆迁安置服务中心咨询，达成一致。

2、为体现协议的平等自愿原则，本协议文本中相关条款后的空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。协议生效后，未被修改删减的文本印刷文字视为各方同意内容。

3、对协议文本空格中的选择内容，空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，由当事人协商确定。已列明的选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或当事人各方不作约定的，应在空格部位打×，以示删除。

4、在签订协议前，当事人各方应当出示有关权属和身份的证明、证书、证件，并对所出示资料的真实合法性负责。

5、本协议条款由岳阳市国有土地房屋征收中心负责解释。

6、本协议编号前四位数为年号，后为项目名称（简称）前几个汉字首个拼音字母及顺序号。

国有土地房屋征收货币补偿（公产包干）协议

房屋征收部门：岳阳楼区拆迁安置服务中心

征收人：湖南华菱岳阳港务有限公司

组织机构代码证：91430600768034507D

联系电话：-----

（简称甲方）

（简称乙方）

征收实施单位：岳阳市洞庭新城项目建设岳阳楼区工作部（简称丙方）

因洞庭南路历史文化旧区与基础设施建设项目改造需要，甲方根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》（省政府令第268号）、《岳阳市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（岳政发〔2019〕6号），对乙方的房屋进行征收。甲、乙、丙叁方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方房屋征收补偿达成如下协议：

一、被征收房屋基本情况

乙方房屋座落在吕仙亭街道慈氏塔社区，房屋所有权证号为2725098、272095、272104、272105、272102号，批准的房屋用途为办公、配套用房、仓库、住宅、工业，合法建筑面积10517.28㎡，其中商业面积 ㎡，住宅 ㎡，非住宅 ㎡（详见房屋所有权证、房地产测绘报告），房屋结构为 ；国土使用权证号为岳市国有（2010）第00084号。

二、被征收房屋补偿情况

（一）补偿方式：

乙方选择货币补偿的方式对其房屋征收补偿。

(二) 房屋征收补偿标准及内容

1. 房屋主体补偿标准 (¥: 15762989 元), 其中乙方主体补偿 13729665 元, 乙方租赁户搭建主体补偿为 1178399 元

按法定程序确定的征收评估机构出具的评估价格计算价值。

房屋主体补偿 15762989 元 (详见岳阳金图腾土地房地产评估有限公司岳金房评 (2020) 字第 (ZS001-11) 号估价报告)。

2. 土地补偿标准 (¥: 92038600 元) 土地评估补偿价值 92038600 元 (详见岳阳金图腾土地房地产评估有限公司 (岳阳市) 金图腾 [2020] (估) 字第 S009 号估价报告)。

3. 室内装饰装修及附属设施补偿标准 (¥: 74885773 元)

按法定程序确定的征收评估机构出具的评估价格计算补偿金额。装饰装修及附属设施补偿 74885773 元 (详见岳阳金图腾土地房地产评估有限公司岳金房评 (2020) 字第 (ZS001-11) 号、岳金资评 [2020] 第 ZCS-013 号估价报告、岳阳市财政投资评审中心 YSCP2020-Y497、YSCP2021-Y024 号评审意见)。

4. 未登记和擅自改变用途建筑的补偿标准 (¥: 142800 元)

根据《未登记和擅自改变用途的建筑认定和处理补偿标准》，乙方未登记和擅自改变用途的建筑面积共计 m^2 , 按其对应的补偿标准应支付乙方各项补偿款 142800 元 (住改商房屋只增加“房屋价差”)。

5. 停产停业损失补偿标准 (¥: 4305430 元)

(1) 征收生产、经营性用房, 造成被征收人停产停业直接损失的 (被征收人有工商登记和税务登记等手续), 给予停产停业损失补偿, 按生产经营用房合法建筑面积主体评估价值的 7%/月计算, 原则上补偿 6 个月。征收用于出租的生产、经营性用房, 对被征收人补偿 6 个月的租金损失。选择货币补偿, 原则上补偿 6 个月。

(2) 被征收人认为停产停业损失超过前款规定标准的, 应当向房屋征收部门提供房屋被征收前上一年度实际经营效益的相关证明材料, 由

法定程序选定的评估机构进行评估，并按照评估结果给予补偿。

(3) 被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不予停产停业补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原依法批准的用途计算停产停业损失。

给予了停产停业损失补偿的，不再给予临时安置补助。

按照上述第_____项规定，停产停业时间6个月，停产停业损失补偿金额4305430元（计算过程详见附后补偿结算表）。

(三) 房屋征收补助标准及内容：

1. 搬迁补助标准（¥：77280元）

(1) 被征收住宅房屋合法建筑面积在80平方米以下（含80平方米）的，按2000元/户·次计算；80平方米至144平方米（含144平方米）的，按2500元/户·次计算；144平方米以上的，按3000元/户·次计算。

(2) 被征收房屋为营业门面的，按营业用房的合法建筑面积30元/平方米·次计算；其他非住宅房屋按合法建筑面积20元/平方米·次计算。

(3) 生产、经营性用房中设施设备的搬迁费，根据拆卸、搬运、安装生产经营设施设备的实际情况，按照有关规定评估确定。

(4) 采取货币补偿或现房产权调换方式的，搬迁补助计算一次；采取产权调换方式且需要被征收人过渡的，搬迁补助计算两次。

按照上述第_____项规定，搬迁补助77280元（具体计算过程详见附后补偿结算表）。

2. 临时安置补助标准（¥：166174元）

(1) 实行期房产权调换并由被征收人自行解决周转用房的，在约定过渡期内，住宅房屋每月按800元+4元/平方米×被征收房屋合法建筑面积的标准计算；非住宅房屋按征收时同地段同类房屋市场平均租金/平方米·月×被征收房屋合法建筑面积的标准计算。过渡期限延期12个月以内的时段，按照约定过渡期内补助标准的150%支付；过渡期限延

期超过12个月的时段,按照约定过渡期内补助标准的200%支付
(2)实行货币补偿的,临时安置补助费按上述第一款规定的标准

6个月。

非住宅房屋给予了临时安置补助的,不再给予停产停业损失补偿

按照上述第_____项规定,临时安置补助166174元(计算过程见
见附后补偿结算表)。

(四)奖励金额标准(¥:60768元)

1.按期签约奖(仅对房屋征收公告规定的签约期内签约的私有产权
房屋所有权人):按被征收房屋合法建筑面积最高不超过200元/平方米;

2.按期搬迁奖(仅对房屋征收补偿协议约定的搬迁期限内搬迁的私
有产权房屋所有权人):按被征收房屋合法建筑面积最高不超过100元/
平方米;

3.货币补偿方式奖(仅对选择货币补偿方式征收的私有住宅房屋所
有权人房屋主体评估价(不含装饰装修及其他补偿补助)的30%):

根据上述规定,乙方如在2020年11月30日前签约的,甲方奖励
乙方按期签约奖40560元,在2020年11月30日前搬迁并腾空房屋交
钥匙给甲方,甲方奖励乙方按期搬迁奖20208元,按期签约奖和按期搬
迁奖共计60768元。

乙方住宅房屋合法建筑面积_____m²,房屋主体评估_____元,货
币补偿方式奖0元。

以上奖励合计60768元(具体计算过程详见附后补偿结算表)。

(五)根据以上(二)、(三)、(四)约定的房屋征收补偿标准、房
屋征收补助标准以及奖励金额标准计算货币补偿金额合计应为人民币
187439814元(具体计算过程详见附后结算表)。

三、货币补偿总额

1.甲方对乙方的土地资产和土地上建设的房屋、铁路、道路、码头、
堆场、不可移拆设备进行征收,其中乙方依附于土地存在的前述资产经

各方友好协商，以零对价交付给岳阳市政府。甲方还应支付乙方征收所
款 58419900 元。

2. 由甲方按相关征收补偿政策对乙方土地上的公房住户、租赁户搭
建房屋、装饰装修、临时安置、搬迁、奖励等补偿标准和金额进行确定，
该项补偿金额小计为 5461775 元（相关明细详见附件），补偿款由乙方代
收代付。

3. 由甲乙双方与浮吊船主对浮吊船清退补偿金额进行确定，该项补
偿金额小计为 1900000 元，补偿款由乙方代收代付。

四、房屋搬迁事项

（一）本协议生效后十个工作日之内且乙方收到全部补偿款后，乙方
将该房屋的权属证书和有效证明等相关资料移交甲方，由甲方办理产权
注销手续。

（二）乙方在签订征收补偿协议后负责在规定的时限内腾空房屋，不
得损坏或拆走已经按照规定作出补偿的被征收房屋及其附属物、装饰装
修。否则，甲方有权在补偿款中相应扣除。

（三）乙方如未按期腾房并交付房屋钥匙，则扣除按期搬迁奖金。

五、付款方式

乙方将货币补偿款签署领款收据后，甲方在 10 个工作日内将补偿款
一次性拨付至乙方账户。拨付款项时乙方须提供营业执照、法定代表
人身份证及支付账号等资料。

六、其他约定

（一）本协议经甲乙丙三方法定代表人或授权代表签署和加盖公章，
并在取得湖南省国资委相关批复后生效。如在履行过程中发生争议由当
事人协商解决；协商不成的，按照下列第 2 种方式解决：

1. 提交岳阳仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

（二）本协议未尽事宜，可由双方约定签订补充协议。

(三) 本协议及其附件内的空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

(四) 本协议一式六份，具有同等法律效力，协议持有情况如下：

方3份，乙方1份，丙方1份，市国有土地房屋征收中心备案1份。

(五) 本协议签订时，当事人已阅读和全部了解本协议内容，并出示资料的真实合法性负责，承担由此产生一切经济、法律责任。

附件：1. 岳阳市国有土地上被征收房屋货币补偿结算表

2. 被征收房屋所有权证及国有土地使用证

3. 被征收房屋测绘报告

4. 被征收房屋征收分户评估报告

5. 移交资产清单

6. 公房住户及租赁户清退明细

7. 其他资料（公证书等） 无

房屋征收部门（签章）：

被征收人（法人代表签字、盖章）：

经办人：

征收实施单位（签章）：

经办人（不少于2人）：邓峰 赵明凡

项目负责人：高本海

2021年2月2日

国有土地上被征收房屋货币补偿（公产包干）结算表

被征收人		房屋所有权证号		土地权证号		建成年代		补偿结果	
征收面积	10517.28	层数	结构	建筑面积 (㎡)	评估价格	补偿结果			
征收房屋	房屋用途	层次	建筑面积 (㎡)	评估价格	补偿结果				
	征收用途	详见评估报告							

补 偿 项 目

备 注

1. 房屋补偿（评估单价 × 房屋面积）

15762989

含租赁户棚屋
1178399 元

2. 装饰装修及附属设施补偿

74885773

其中：装饰装修
2843203（含租赁
户装修 1848644
元）、设施
38288197、资产
31766663、冷库及
宏祥分公司搬迁
1987710

3. 搬迁补助

77280

住宅 3000（公租
房）其他用房
74280（租赁户）

4. 临时安置补助 6 个月（住宅）
停产停业损失补偿 6 个月（商业）

4471604

住宅 9667 其他用
房 156507 停产停
业 4305430

5. 按期签约奖励

40560

6. 按期搬迁奖励

20208

7 未登记和擅自改变用途建筑的补偿
（住改非只计算经营性补偿）

142800

参照《未登记和擅
自改变用途建筑
的认定和处理意
见及补偿标准》计
算

8. 土地补偿

92038600

187439814

以上 8 项合计

按协议实际征收补偿总计：6578 1675 元（其中乙方补偿款 58419900 元，公房住户和
租赁户 5461775 元，浮吊船业主 1900000 元）

经办人（签名）：

被征收人（签名）：

岳阳市发展和改革委员会文件

岳发改核审[2021]117号

岳阳市发展和改革委员会 关于岳阳市沿江环湖岸线综合整治及生态 廊道项目（岳阳酒厂至浩吉铁路段和北尾路 至荆岳长江大桥段）可行性研究 报告的批复

岳阳市文化旅游开发有限公司：

报来《关于批准岳阳市沿江环湖岸线综合整治及生态廊道项目的请示》及相关附件收悉。经研究，现批复如下：

一、为打造岳阳最美长江岸线、优化“一湖两岸”最美滨水公共空间，提升岳阳全域旅游硬件条件，构建和谐江湖关系，放大文化旅游综合效应，促进岳阳文旅产业高质量发展，根据《中共岳阳市委第七届第138次常委会议纪要》（岳

常[2021]11号)精神,同意实施岳阳市沿江环湖岸线综合整治及生态廊道项目(岳阳酒厂至浩吉铁路段和北尾路至荆岳长江大桥段)。

项目代码: 2107-430600-04-01-269829

二、项目建设地址、主要建设内容及规模:位于岳阳市中心城区西侧,西临洞庭湖、长江,线路包括总体规划中的两段,即南段(岳阳酒厂至浩吉铁路段)和北段(北尾路至荆岳长江大桥段)。

该项目主要是新建沿江环湖生态旅游廊道 14.84km,主要宽度为 8m,受条件限制的局部路段宽度为 5m 左右。其中:

(1)南段(岳阳酒厂至浩吉铁路段)长约 10.10km,途经洞庭大桥,从岳阳酒厂至洞庭大桥长 5.6km,从洞庭大桥至浩吉铁路长 4.5km;(2)北段(北尾路至荆岳长江大桥段)长约 4.74km,途经临港三路,从北尾路至临港三路长 1.12km,从临港三路至荆岳长江大桥长 3.62km。

建设内容包括道路工程、交通工程、绿化景观工程、照明工程、桥梁工程及附属工程等。

同时,本项目将收购现有公产建筑 38014 m²(涉及 4 个区域、13 处物业点),经适当改造后,用作配套的湖边酒吧、剧场、餐饮、展览、文旅产业孵化等经营场所。

三、项目法人:岳阳市文化旅游开发有限公司,负责该项目的建设和管理。

四、项目投资估算及资金来源：本项目估算总投资为 111948.29 万元，其中工程费用 49252.12 万元，工程建设其他费用 50629.36 万元（含 216.45 亩土地设施征收费用 8046.39 万元、38014 m²公产建筑收购费用 38211.85 万元），预备费 7346.81 万元，建设期利息 4720.00 万元。

建设资金来源为建设单位自筹，不新增政府隐性债务。请按《岳阳市人民政府办公室关于进一步加强市本级政府投资项目审批和概算管理的通知》等有关规定严格控制项目投资。

五、本项目勘察、设计、施工、监理、重要设备及材料购置、安装等，达到招标限额以上的依法实行委托公开招标，请根据有关法律法规规定委托相应的招标代理机构办理招标事宜。

六、项目建筑、电气、暖通等，要按国家有关节能法律法规及节能审查要求，在初步设计阶段进一步完善。请根据有关规定及本批复要求，严格按限额设计原则抓紧组织开展项目初步设计，并报我委审批工程建设总投资概算。

七、本项目建设工期 24 个月（含报建审批阶段），请切实加强项目工期管理，确保项目按期按质竣工投用。如不能按期按质竣工投用，须在工期届满后 30 个工作日内向我委做出书面说明，并提出整改措施。

八、根据国家和省有关规定，本项目不得搭车建设或变相建设办公用房等楼堂馆所，不得改变业务技术用房用途，不得搞任何形式集资或摊派，不得违法违规举借债务，不得

由施工位垫资建设，严禁挪用各类专项资金。

九、本项目建设实行 EPC 模式建设，请严格按照湖南省人民政府办公厅《关于推进工程总承包发展的指导意见》有关法律法规实施。

十、根据有关规定，请你单位通过“湖南省固定资产投资项目在线审批监管平台”，如实报送项目开工建设、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前按季报送进展情况；项目开工后至竣工投用止，按月报送进展情况。我委将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中、事后监管，依法处理有关违法违规行为。

十一、本审批文件有效期为两年，自发布之日起计算，在审批文件有效期内未开工建设项目的，应在审批文件有效期届满 30 个工作日内向我委申请延期。项目在审批文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本审批文件自动失效。

请据此开展相关工作，严格控制建设规模 and 标准，进一步优化细化建设方案，切实加强工程质量和安全管理。

岳阳市发展和改革委员会

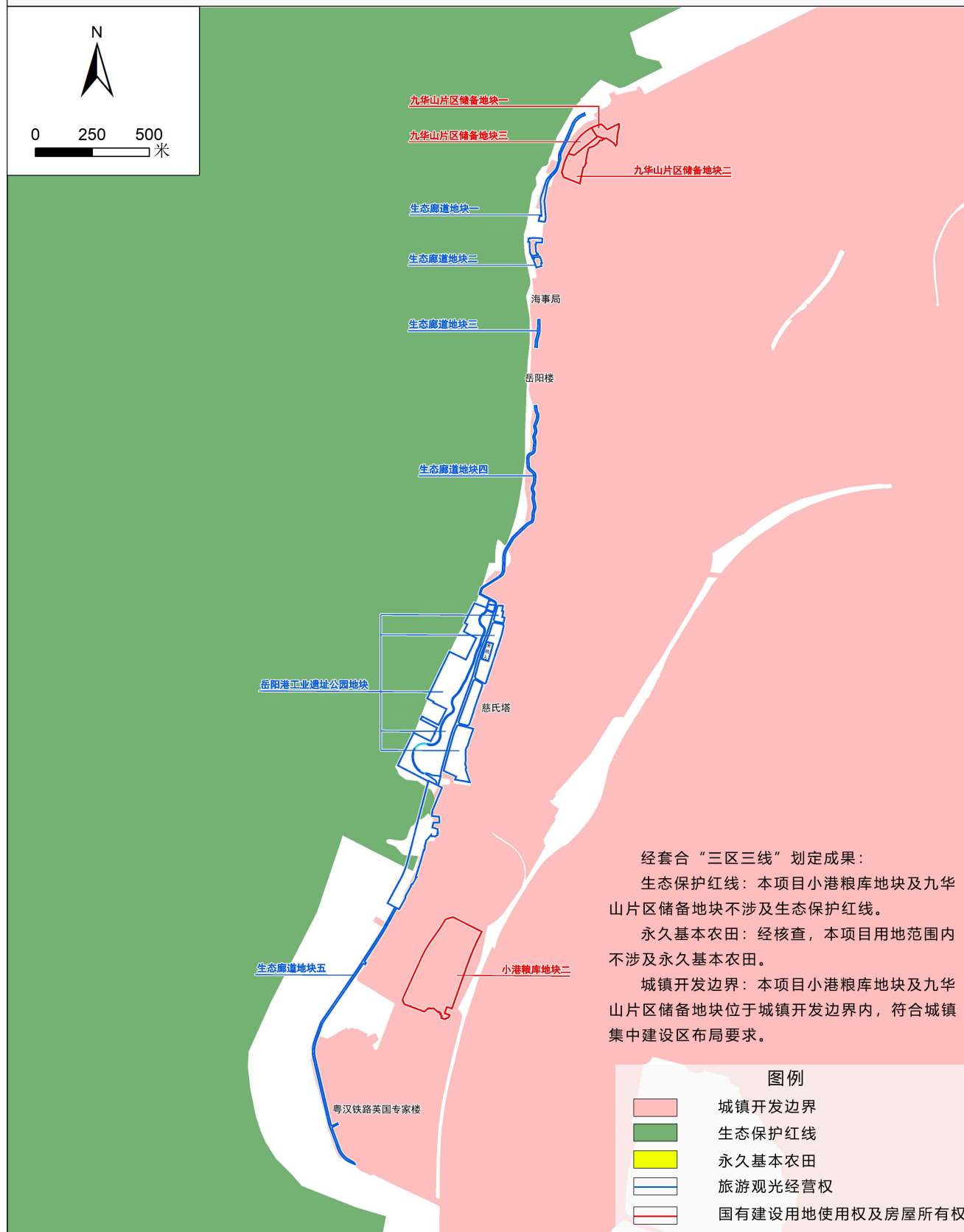
2021 年 8 月 2 日

行政审批专用章

4306000034551

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

三线套合图



岳阳市自然资源和规划局 规划条件书

编号：_____

位于岳阳大道西南侧，建设南路以西、小港路以北，
贮木场路以东。主要涉及《岳阳市岳阳楼、吕仙亭单元控
制性详细规划》YL-09-03 地块，规划条件如下：

一、主要经济技术指标

用地性质	商业用地	净用地面积	80976 (m ²)
容积率	≤ 0.44	建筑密度	≤ 40%
绿地率	≥ 10%	建筑限高	≤ 15 米

现状 35623.66 m² 建筑物（含 21824.75 m² 建议历史建筑）予以保留。

二、监管要求

（1）新建、改扩建的建构筑物应当在高度、体量、形式、色调等方面与传统风貌建筑和地段的景观风貌相协调。

（2）建议历史建筑在公布批准前，应按照历史建筑标准保护。

（3）拟建项目符合《中华人民共和国生态环境法典》《建设项目环境影响评价分类管理名录》要求的，需依法依规办理环境影响评价手续。

（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）禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

三、其他要求

1. 项目建设要服从岳阳历史文化名城、岳阳楼-洞庭湖风景名胜相关管控要求。

2. 受让人须自行协调处理好与周边建筑间距、日照等相邻关系及妥善处理好与周边单位相关退让间距问题及公共通道等问题；

3. 以后因道路建设需占用部分建筑时，受让人配合无偿拆除规划道路上现有建构筑物。

4. 保留建筑的修缮维护和不动产登记手续由受让人自行负责。

5. 未尽事宜，受让人应服从城市规划相关要求。

四、说明

1. 本规划条件书及附图是建设用地规划许可证的配套文件。建设单位必须按照规划条件通知书和附图的要求，按相关程序办理有关手续。

2. 本规划条件书中未注明的相关要求按《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》（岳政办发〔2021〕12号）、《湖南省城乡规划技术管理规定（试行）》及国家标准执行。

3. 本规划条件书有效期一年，逾期无效。如有国土空

间规划要求需变更，我局将另行通知。

4. 规划条件书内容根据相关法律、法规和有关行政规定、政策进行管理。

岳阳市自然资源和规划局

2026 年 9 月 5 日

附图：宗地规划红线图

附表：保留建筑一览表

保留建筑编号	建筑面积（平方米）	是否已办理产权证	已办证面积（平方米）	备 注
11	1104.19	是（Y10-1）	1115.86	建议历史建筑
12	2157.14	是（Y10-2）	2135.97	建议历史建筑
13	3258.92	是（Y11）	3262.01	建议历史建筑
14	3267.65	是（Y12）	3262.01	建议历史建筑
15	3261.84	是（Y13）	3269.86	建议历史建筑
15-1	55.26	否		
22	1741.37	否		
23	3018.26	是（J13）	3004.92	建议历史建筑
23-1	84.13	是（J13-102）	82.8	
24	1717.76	是（J15）	1708.47	建议历史建筑
25	280.52	否		建议历史建筑
26	2181.72	是（J18）	2192.13	建议历史建筑
27	1076.2	是（J19）	2179.56	建议历史建筑
28	511.5	否		
29	1030.92	否		
31	1368.87	是（J42-1）	1368.87	
32	148.5	是（J39）	148.5	
33	513.6	是（J38）	525.93	
34	12.21	是（J44）	12.21	
35	409.83	否		建议历史建筑
38	90.72	否		建议历史建筑
39	599.76	否		
41	44.29	否		
42	878.6	是（J58）	878.6	
44	2404.66	是（J59）	2404.66	
46	1636.89	是（J42）	1636.89	
48	51.6	否		
49	170.13	否		
50	312.48	否		
52	153.72	否		
53	286.56	否		
55	27.93	否		
56	174.3	否		
57	22.42	是（Y19）	27.93	
58	526.16	否		
59	7.28	否		
60	1035.77	否		

数据来源：由岳阳市测绘院有限公司提供的《中央储备粮岳阳直属地块二房屋面积测绘报告》（2026年9月4日）、岳阳金图腾土地房地产评估有限公司提供的《小港粮库七十七栋房产等估价报告》（2019年4月20日）湖南有朋房地产评估咨询有限公司提供的房地产评估报告。

岳阳市自然资源和规划局 规划条件书

编号：_____

位于洞庭北路东南侧，洗马巷、九华山以西，汴河园路以北。主要涉及《岳阳市岳阳楼、吕仙亭单元控制性详细规划》YL-01-03、YL-01-04、YL-03-01，规划条件如下：

一、主要经济技术指标

九华山片区储备地块技术经济总指标：

用地性质	商业用地、社会 停车场用地	净用地面积	24912 (m ²)
容积率	≤ 0.46	建筑密度	≤ 20%
绿地率	≥ 34%	建筑限高	≤ 9 米

总计容建筑面积≤ 11458 m²（含保留建筑 3120.98 m²），其中各部分建筑面积为：商业≤ 11098 m²（含保留建筑 3120.98 m²），社会停车场≤ 360 m²。

分地块指标：

地块一（YL-03-01）：

用地性质	商业用地	净用地面积	6028 (m ²)
容积率	≤ 1.2	建筑密度	≤ 40%
绿地率	≥ 20%	建筑限高	≤ 9 米

计容建筑面积≤ 7234 m²（含保留建筑 3120.98 m²）。

地块二（YL-01-03）：

用地性质	餐饮用地	净用地面积	12879（m ² ）
容积率	≤ 0.3	建筑密度	≤ 15%
绿地率	≥ 40%	建筑限高	≤ 9 米

计容建筑面积 ≤ 3864 m²。

地块三（YL-01-04）：

用地性质	社会停车场用地	净用地面积	6005（m ² ）
容积率	≤ 0.06	建筑密度	≤ 5%
绿地率	≥ 35%	建筑限高	≤ 9 米

计容建筑面积 ≤ 360 m²。

二、建筑布局与交通要求

1. 建筑间距、退让、离界按照《湖南省城乡规划技术管理规定（试行）》、《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》（岳政办发〔2021〕12号）执行。

2. 停车泊位配建标准按照《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》（岳政办发〔2021〕12号）执行；

三、其他要求

1. 海绵城市按照《岳阳市海绵城市规划设计导则》执行，年径流总量控制率标准按照新建项目（居住类、公共管理与公共服务设施，商业服务类、广场等地块类）不应低于 75%控制；

2. 受让人在建设前须与市通信发展管理办公室对接,按照《湖南省建筑物移动通信基础设施建设标准》等标准,落实通信基础设施建设要求;

3. 排水管网雨污分流、装配式建筑、生态绿城、绿色建筑、建筑节能和可再生能源应用、充电桩、文化体育等其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施等应符合国家、省、市相关规定要求,公厕、垃圾站及垃圾分类设施等应满足城管部门要求;

4. 受让人在建设过程中,应按照《湖南省绿色建筑发展条例》《湖南省人民政府办公厅<关于推进新型建筑工业化发展的若干意见>(湘政办发〔2023〕57号)》及《湖南省装配式建筑评价标准》(DBJ43/T542-2022)相关文件规定执行;

5. 受让人需按照《城市综合交通体系规划标准》、《社区生活圈规划技术指南》及地方相关规定要求,配建独立占地的电动自行车、电动摩托车停放、充电场所;

6. 项目建设应符合我市“智慧城市”相关要求;

7. 项目建设要服从岳阳历史文化名城、岳阳楼-洞庭湖风景名胜区、河湖管理、保护山体等相关管控要求。

11. 受让人建设前须自行协调处理好与周边建筑间距、日照等相邻关系及妥善处理好与周边单位相关退让间距问题及公共通道等问题;

12. 保留建筑的修缮维护和不动产登记手续由受让人自

行负责

13. 未尽事宜, 受让人应服从城市规划相关要求。

四、说明

1. 本规划条件书及附图是建设用地规划许可证的配套文件。建设单位必须按照规划条件通知书和附图的要求编制修建性线性规划和建筑设计方案, 报资规部门审批。按相关程序办理有关手续后方可组织施工。

2. 本规划条件书中未注明的相关要求按《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》(岳政办发〔2021〕12号)、《湖南省城乡规划技术管理规定(试行)》及国家标准执行。

3. 本规划条件书有效期一年, 逾期无效。如有国土空间规划要求需变更, 我局将另行通知。

4. 规划条件书内容根据相关法律、法规和有关行政规定、政策进行管理。

岳阳市自然资源和规划局

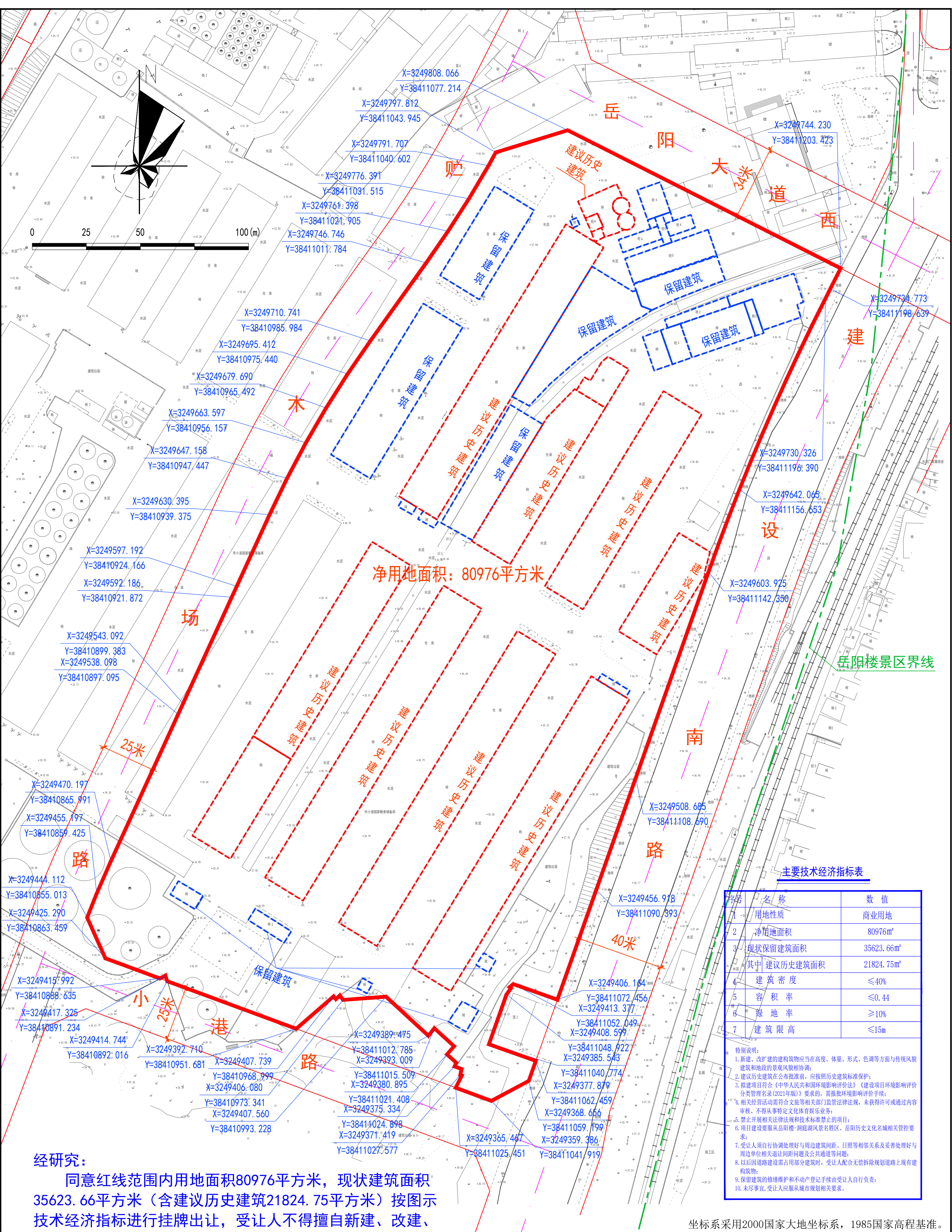
2026年9月5日

附图：宗地规划红线图

附表：保留建筑一览表

保留建筑编号	建筑面积（平方米）	备 注
1	3120.98	

注：数据来源：由岳阳市测绘院有限公司提供的《汽车渡口管理所综合楼房屋面积测绘报告》（2026 年 9 月 4 日）。



净用地面积：80976平方米

主要技术经济指标表

序号	名称	数值
1	用地性质	商业用地
2	净用地面积	80976m²
3	现状保留建筑面积	35623.66m²
	其中 建议历史建筑面积	21824.75m²
4	建筑密度	≤40%
5	容积率	≤0.44
6	绿地率	≥10%
7	建筑限高	≤15m

特别说明：
1. 新建、改扩建的建构筑物应当在高度、体量、形式、色调等方面与传统风貌建筑和地段的景观风貌相协调；
2. 建议历史建筑在公布批准前，应参照历史建筑标准保护；
3. 拟建项目符合《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》要求的，需报环境影响评价手续；
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. 禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目；
6. 项目建设要服从岳阳楼-洞庭湖风景区胜区、岳阳历史文化名城管控要求；
7. 受让人须自行协调处理好与周边建筑间距、日照等相邻关系及妥善处理与周边单位相关退让间距问题及公共通道等问题；
8. 以后因道路建设需占用部分建筑时，受让人配合无偿拆除规划道路上现有建构筑物；
9. 保留建筑的修缮维护和不动产登记手续由受让人自行负责；
10. 未尽事宜，受让人应服从城市规划相关要求。

经研究：
同意红线范围内用地面积80976平方米，现状建筑面积35623.66平方米（含建议历史建筑21824.75平方米）按图示技术经济指标进行挂牌出让，受让人不得擅自新建、改建、扩建，应负责协调处理好相邻关系，并应服从其他城市规划要求。
该红线图有效期为一年。

二〇二六年九月五日

坐标系采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。

岳阳市规划勘测设计院有限公司				委托单位	岳阳市土地储备中心		
证书等级：甲级 编号：自资规甲字21430445				项目名称	岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源组合供应项目		
项目负责		校 对		小港粮库地块二 用地红线图		设计阶段	
设 计		审 核				工 程 号	A2
制 图		审 定				图纸比例	1:1000
						顺 序 号	
						日 期	2026.9.



主要技术经济指标总表

序号	名称	数值
1	用地性质	商业、社会停车场用地
2	净用地面积	24912m ²
	其中 商业用地面积 (零售商业、餐饮)	18907m ²
	社会停车场用地面积	6005m ²
3	建筑面积	≤11458m ²
	其中 保留建筑面积	3120.98m ²
4	建筑密度	≤20%
5	容积率	≤0.46
6	绿地率	≥34%
7	建筑限高	≤9m
8	停车位	按省、市相关文件执行

- 特别说明:
- 海绵城市按照《岳阳市海绵城市规划设计导则》执行,年径流总量控制率标准按照新建项目(居住类、公共管理与公共服务设施、商业服务类、广场等地块类)不应低于75%控制;
 - 停车位按照《岳阳市城市规划区修建性详细规划和建设工程设计方案管理若干规定》(岳政办发[2021]12号)执行;
 - 受让人在建设前须与市通信发展管理办公室对接,按照《湖南省建筑物移动通信基础设施建设标准》《住宅小区及商住楼通信设施建设标准》等标准,落实通信基础设施建设要求;
 - 排水管网雨污分流、装配式建筑、生态绿建、绿色建筑、建筑节能和可再生能源应用、充电桩、文化体育等及其他配套公共管理与公共服务设施、公用设施等应符合国际、省、市相关规定要求,公厕、垃圾站及垃圾分类设施等应满足城管部门要求;
 - 受让人在建设过程中,应按照《湖南省绿色建筑发展条例》《湖南省人民政府办公厅<关于推进新型建筑工业化发展的若干意见>》及《湖南省装配式建筑评价标准》(GBJ43/T542-2022)文件相关规定执行;
 - 建设项目应符合我市“智慧城市”相关要求;
 - 项目建设要服从洞湖管理、岳阳历史文化名城、岳阳楼-洞庭湖风景名胜保护区、保护山体等相关管控要求;
 - 受让人建设前须自行协调处理好与周边建筑间距、日照等相邻关系及妥善处理与周边单位相关退让间距问题及公共通道等问题;
 - 保留建筑的修缮维护和不动产登记手续由受让人自行负责;
 - 未尽事宜,受让人应服从城市规划相关要求。

地块一主要技术经济指标表

序号	名称	数值
1	用地性质	商业用地 (零售商业)
2	净用地面积	6028m ²
3	建筑面积	≤7234m ²
4	其中 保留建筑面积	3120.98m ²
5	建筑密度	≤40%
6	容积率	≤1.2
7	绿地率	≥20%
8	建筑限高	≤9m
9	停车位	按省、市相关文件执行

地块二主要技术经济指标表

序号	名称	数值
1	用地性质	商业用地 (餐饮)
2	净用地面积	12879m ²
3	建筑面积	≤3864m ²
4	建筑密度	≤15%
5	容积率	≤0.3
6	绿地率	≥40%
7	建筑限高	≤9m
8	停车位	按省、市相关文件执行

地块三主要技术经济指标表

序号	名称	数值
1	用地性质	社会停车场用地
2	净用地面积	6005m ²
3	建筑面积	≤360m ²
4	建筑密度	≤5%
5	容积率	≤0.06
6	绿地率	≥35%
7	建筑限高	≤9m
8	停车位	按省、市相关文件执行

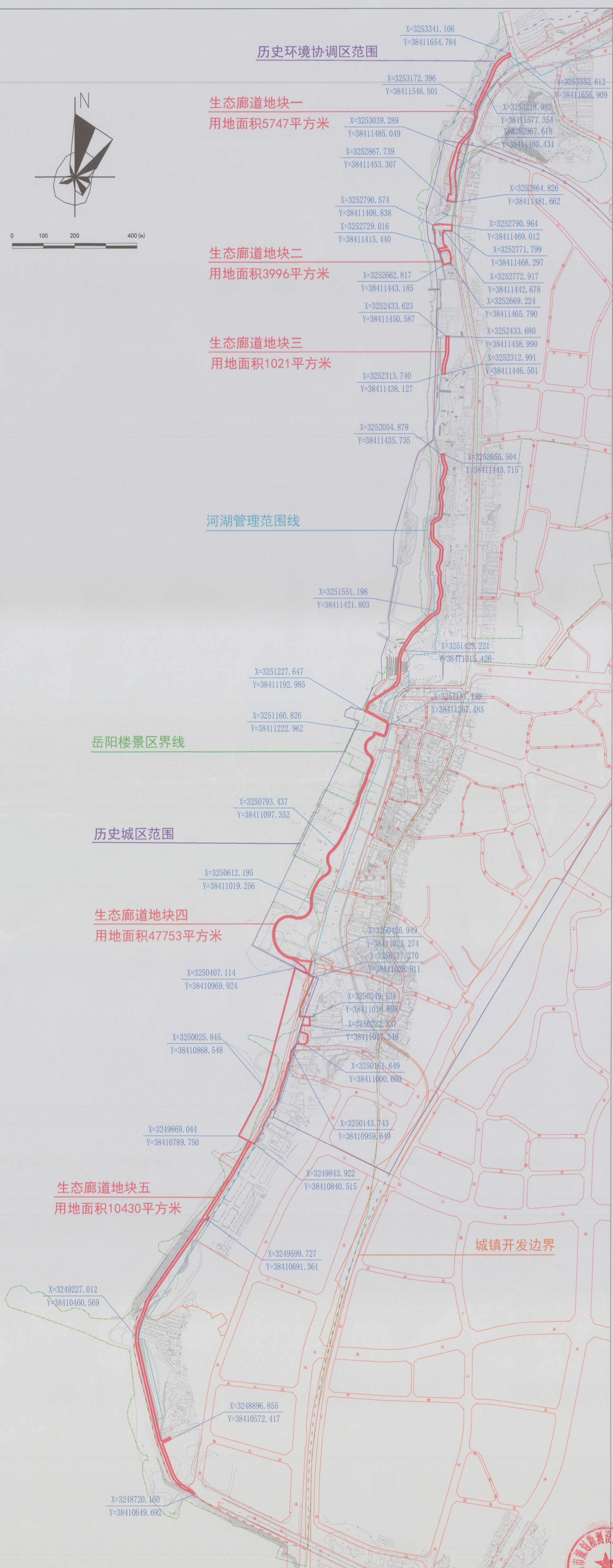
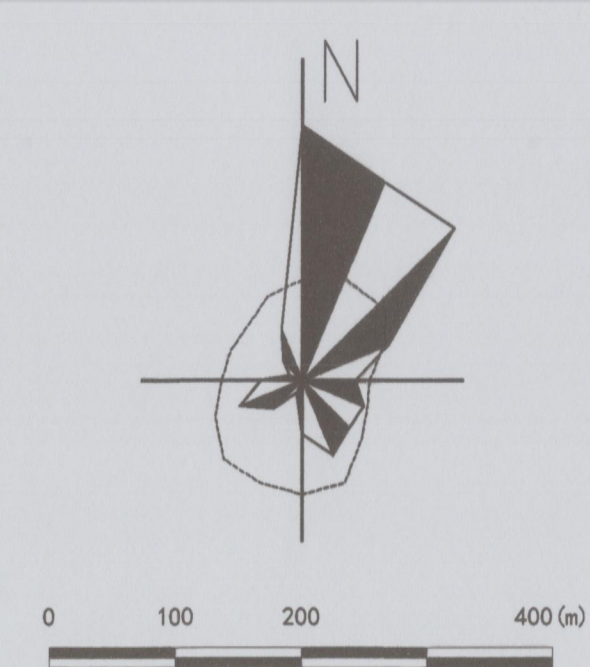
经研究:
同意红线范围内土地按图示技术经济指标进行挂牌出让,
受让人建设时应服从其他城市规划要求。
该红线图有效期为一年。

二〇二六年九月五日

坐标系采用2000国家大地坐标系,1985国家高程基准。

岳阳市规划勘测设计院有限公司		委托单位	岳阳市土地储备中心	
证书等级: 甲级 编号: 自资规甲字21430445		项目名称	岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资产组合供应项目	
项目负责人	设计	九华山片区储备地块用地红线图	设计阶段	
			工程号	A2
			图纸比例	1:1000
制图			顺序号	
			日期	2026.9.

旅游观光经营权
生态廊道地块范围图

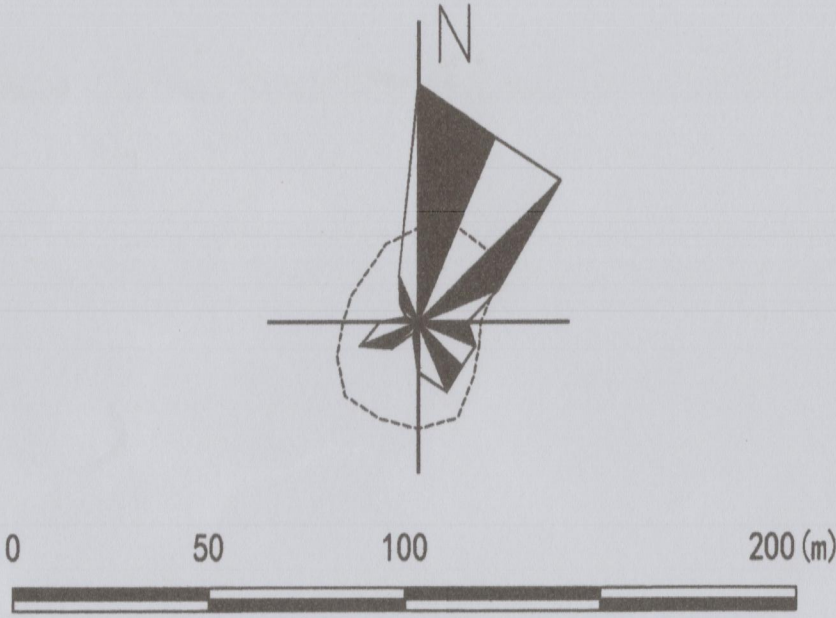


旅游观光经营权
生态廊道地块用地面积一览表

序号	名 称	数 值
1	生态廊道地块一	5747m²
2	生态廊道地块二	3996m²
3	生态廊道地块三	1021m²
4	生态廊道地块四	47753m²
5	生态廊道地块五	10430m²
6	合 计	68947m²



旅游观光经营权 岳阳港工业遗址公园地块范围图



岳阳楼景区界线

历史城区范围

河湖管理范围线

城镇开发边界

总用地面积: 130972平方米。



岳阳市自然资源和规划局

关于岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源资产组合供应项目范围合规性 审查意见

根据《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划》及“三区三线”划定成果等相关规划政策要求，我局对岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新“国有建设用地、旅游观光经营权”组合供应项目（以下简称“本项目”）进行了范围合规性审查，现将审查意见明确如下：

一、“三区三线”套合情况

经与“三区三线”划定成果套合核查，本项目拟实施范围由294.33亩国有建设用地使用权及房屋所有权、299.98亩旅游观光经营权两类权利构成，总实施范围约594.31亩。核查结果如下。

生态保护红线方面。项目区紧邻洞庭湖，建设活动实行严格管控。经套合，项目拟实施范围不涉及生态保护红线核心区域；除生态廊道地块四外，其余地块均不占用生态保护红线区域。生态廊道地块四位于生态保护红线管控范围内，但仅设置旅游观光

经营权，不扰动生态环境，符合生态保护红线管控要求。

永久基本农田方面。经核查，本项目用地范围内不涉及永久基本农田。

城镇开发边界方面。项目区内 294.33 亩国有建设用地使用权及房屋所有权，包含小港粮库地块及九华山片区储备地块均位于城镇开发边界内，符合城镇集中建设区布局要求。

综上，本项目与“三区三线”管控要求总体相符。

二、规划套合情况

本项目符合《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中关于城市更新、文旅融合、滨水生态廊道建设的功能定位，符合《岳阳市岳阳楼、吕仙亭单元控制性详细规划》的管控要求，并已衔接岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划。项目以“工业遗迹·湖畔新生”为核心，以小港粮库、岳阳港工业遗址公园等地块为载体，实施工业遗存保护性活化利用，与风景名胜区“保护为主、合理利用”的总体原则一致。

三、产业准入情况

本项目以工业遗存保护展示、滨湖生态休闲、夜间经济、文创研学为主要业态，具体包括产业孵化基地、城市体育公园及产商融合基地、洞庭渔火季音乐节等经营性项目，符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类“文化旅游”“现代服务业”“生态保护与资源循环利用”等产业方向，未列入禁止或限制类清单。项目属于存量资产盘活与文旅融合发展的典型新业态，符合国家及省级产业政策导向。

四、区块用途政策符合性

所有建设及经营活动均不涉及对核心景区资源的破坏，不违反生态保护红线管控要求，不涉及永久基本农田，符合土地管理、城乡规划、风景名胜区管理及文物保护等相关法律法规。

五、审查结论

本项目总体上符合国家及省级关于自然资源资产组合供应的政策导向，符合岳阳市国土空间总体规划和风景名胜区管控要求，用地范围清晰、权属关系明确，产业定位积极，用途管制合规。项目以存量国有资产盘活和工业遗存保护性利用为切入点，探索开展组合供应工作，具备实施条件。下一步应依法依规办理组合供应相关审批手续，严格落实风景名胜区保护、生态环保和文化遗产保护要求，确保项目在合法合规前提下有序推进。

岳阳市自然资源和规划局

2026年9月4日





岳阳市林业局

岳阳市林业局 关于岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源资产组合供应项目申报的 审查意见

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目围绕“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位，结合红船艺术馆非遗传承、“洞庭渔火季”夜间经济，形成“科幻未来+工业记忆+生态廊道”的独特叙事。同时破解岳阳楼景区配套瓶颈，构建“景区门户—文创园区—生态廊道”三位一体的城市更新格局，打造集工业遗存活化、文旅融合体验、产业创新孵化、滨水生态休闲于一体的产商文旅融合示范区，致力于成为岳阳“工业锈带”向“生活秀带”转型的典范之作，为中部地区老工业基地转型升级提供“岳阳方案”。

该项目符合自然资源要素保障工作要求，原则支持申报省自然资源厅自然资源资产组合供应试点，其后续土地出让请按资规部门相关土地出让法规政策执行，开发建设活动须符合岳

阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划和岳阳楼景区详细规划管控要求。



岳阳市发展和改革委员会

关于岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目申报的审查意见

市资规局：

贵局《关于征求岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目申报审查意见的函》收悉。经认真研究，结合国、省关于项目管理的相关规定，提出如下审查意见：

一、该项目立足岳阳楼片区城市更新，聚焦工业遗存活化、文旅产业融合、滨水生态提升，符合城市高质量发展方向，契合省自然资源资产组合供应试点政策导向，原则同意该项目申报全省第三批自然资源资产组合供应试点。

二、相关工作提示：

建议项目实施主体抓紧做实项目前期工作，进一步明晰项目建设内容、投资规模、资金筹措方案，区分政府投资与社会资本边界，做好项目业态、建设方案论证。

后续应根据项目资金来源、建设内容，严格按照投资管理的相关规定，履行项目审批、核准或者备案手续。如涉及政府投资，须按审批制履行立项程序；如为社会资本主导，

应按有关规定办理核准或备案。未取得立项手续的不得开工建设。

该项目涉及城市更新、文旅融合、生态建设等多领域，建议进一步加强与文旅、住建、水利、生环、林业等行业主管部门对接，确保项目符合各行业专项规划，规避行业禁止性规定。同时，因当前国家、省级均对文旅项目从严把关，《国务院办公厅关于深化投资审批制度改革的意见》（国办发〔2026〕13号）明确规定，企业投资的主题公园、大型文化场馆和旅游设施等文旅项目，由地市级以上地方政府核准。请充分预判此类文旅项目立项周期长、审批（核准）层级高、审查标准严等现实情况，提前做好方案论证、要件筹备等各项前期准备工作。

岳阳市发展和改革委员会

2026年8月28日



岳阳市文化旅游广电局

关于岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市 更新自然资源资产组合供应项目申报的 审查意见

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目围绕“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位，结合红船艺术馆非遗传承、“洞庭渔火季”夜间经济，形成“科幻未来+工业记忆+生态廊道”的独特叙事。同时破解岳阳楼景区配套瓶颈，构建“景区门户—文创园区—生态廊道”三位一体的城市更新格局，打造集工业遗存活化、文旅融合体验、产业创新孵化、滨水生态休闲于一体的产商文旅融合示范区，致力于成为岳阳“工业锈带”向“生活秀带”转型的典范之作，为中部地区老工业基地转型升级提供“岳阳方案”。

该项目契合相关产业规划，同意在岳阳港工业遗址公园、沿江环湖生态廊道和北门渡口地块设置旅游观光经营权，用于打造集滨水休闲、非遗展示、夜经济于一体的城市文旅目的地。



岳阳市水利局

岳阳市水利局 关于岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源资产组合供应项目申报的意见

市自然资源和规划局：

《关于征求岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目申报审查意见的函》收悉。经研究，项目中“生态廊道地块一”“生态廊道地块二”“生态廊道地块三”“生态廊道地块四”“生态廊道地块五”“岳阳港工业遗址公园地块”六个地块涉及洞庭湖湖泊管理范围。根据《河道管理条例》第十六条：“城镇建设和发展不得占用河道滩地。”该六处地块只允许进行旅游观光经营权的转让，不能进行土地权属的转让，且观光经营权应受到严格管控，其经营项目、经营行为须办理相关手续。



岳阳市水利局

岳阳市水利局 关于《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源资产组合供应项目供应方案》 意见的复函

岳阳市自然资源和规划局：

《关于征求<岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案>审查意见的函》收悉，我局高度重视，经研究，现将有关意见反馈如下：

一、原则同意该供应方案。

二、请进一步核实各地块边界是否涉及洞庭湖管理范围。根据《河道管理条例》第十六条：“城镇建设和发展不得占用河道滩地。”对于涉及河湖管理范围的地块改造过程中应严格控制新建、改建、扩建项目。同时涉及河湖管理范围的地块观光经营权应受到严格管控，其经营项目、经营行为应依法依规办理水行政许可相关手续。

三、根据《水利部关于加强河湖水域岸线空间管控的指导意见》（水河湖〔2022〕216号），《方案》中“在河道管理范围内开展文体活动、生态旅游等经营活动，依法按照洪水影响评价类审批或河道管理范围内特定活动审批事项办理许可手续。”建

议去掉“生态旅游等经营活动”，修改为：“在河道管理范围内开展文体活动，依法按照洪水影响评价类审批或河道管理范围内特定活动审批事项办理许可手续”。

特此函复。



(联系人：刘卓夫 19398299166)

岳阳市林业局

岳阳市林业局 关于岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新 自然资源资产组合供应项目供应 方案的意见的回复

市自然资源和规划局：

根据岳阳市城区土地储备与出让工作 2026 年第一次专题会议安排，我局对《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》进行了研究。现将有关意见反馈如下：

一、该项目符合自然资源要素保障工作要求，原则支持项目供应方案上报省自然资源厅开展审查。

二、严格涉风景区管控，其后续土地出让请按资规部门相关土地出让法规政策执行，开发建设活动须符合岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划和岳阳楼景区详细规划管控要求。

三、涉及风景名胜区、自然保护地、生态保护红线、湿地、林地、草地的，应依法办理审批手续，落实生态保护要求。



岳阳市林业局
2026 年 9 月 16 日

同意 梁蔚 9.18

岳阳市发展和改革委员会

关于反馈《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案》意见的复函

市资规局：

贵局《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》收悉。经我委认真研究，结合国、省关于投资管理的政策，反馈意见如下：

一、原则同意该项目申报全省自然资源资产组合供应试点。项目立足岳阳楼片区城市更新，聚焦工业遗存活化、文旅产业融合、滨水生态品质提升，契合城市高质量发展导向，符合省自然资源资产组合供应试点政策方向。

二、相关工作提示

1.严格落实投资审批管理要求。请项目具体实施主体进一步做实前期工作，细化完善项目建设内容、投资规模、资金筹措方案，厘清政府投资与社会资本边界，深化项目业态、建设方案论证。后续根据项目资金来源属性，依法履行项目审批、核准或者备案手续；如涉及政府投资，应严格执行审批制；属于社会资本主导的，按规定办理核准或备案，未取得相关立项手续不得开工建设。

2.高度重视文旅项目审批层级要求。根据国办发〔2026〕13号文件规定，企业投资的主题公园、大型文化场馆和旅游设施类文旅项目，需由地市级及以上政府核准。本项目涉及夜间经济、文旅体验、研学演艺等文旅业态，项目实施单位要充分预判此类项目立项周期长、审查标准严、审批层级高的现实情况，提前做好方案论证、要件筹备，完善各项前置支撑材料。

3.强化多部门协同对接。项目涉及城市更新、风景名胜保护区保护、生态修复、历史文化遗产保护、河湖管控等多领域，建议进一步加强与文旅、住建、水利、生态环境、林业等行业主管部门对接，确保建设运营全流程符合各专项规划及行业管控规定，规避行业禁止性条款。

4.防范隐债风险。项目实施全过程要严格守住不新增地方政府隐性债务底线，规范资金筹措、成本补偿、收益分配管理，严禁各类变相违规举债行为。

5.做好项目绩效谋划。大型文旅项目通常财务评价偏紧、投资回收期较长，要统筹谋划政策性低息贷款、专项债等多元化资金渠道，建立健全项目全周期资金平衡机制，同步谋划绩效目标，强化绩效管控，保障项目可持续运营。

岳阳市发展和改革委员会
2026年9月18日



岳阳市生态环境局

关于反馈《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应工作方案》 及《项目供应方案》意见的复函

市自然资源和规划局：

贵局《关于征求〈岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案〉审查意见的函》《关于征求〈岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应工作方案〉意见的函》收悉。经研究，现反馈意见如下：

《项目供应方案》第 77 页“（5）拟建项目符合《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》要求的，需报批环境影响评价手续”处，所引用的《中华人民共和国环境影响评价法》已于 2026 年 8 月 15 日《中华人民共和国生态环境法典》施行后废止，建议将上述表述修改为“拟建项目符合《中华人民共和国生态环境法典》《建设项目环境影响评价分类管理名录》要求的，需依法依规办理环境影响评价手续”。

专此函复。



岳阳市财政局

关于反馈《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应工作方案》及《项目供应方案》意见的复函

市自然资源和规划局：

贵局《关于征求〈岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案〉审查意见的函》、《关于征求〈岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应工作方案〉意见的函》收悉。经相关科室集体研究，相关修改意见如下。

1. 我局对于《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应工作方案》原则上无不同意见。

2. 为控制新增隐债风险，建议删除《岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目供应方案》中“7.1 成本补偿要求”。理由：前期投入中土地一级开发等相关费用应由财政安排预算资金予以支持，不得由地方政府及其部门之外的主体垫资实施。

专此函复。



目 录

一、项目基本情况	- 1 -
1.1 项目名称	- 1 -
1.2 建设目标和任务	- 1 -
1.3 建设依据	- 1 -
1.4 项目实施背景与必要性	- 3 -
1.5 地理区位与交通条件	- 6 -
1.6 现状资源情况	- 7 -
1.7 规划符合性分析	- 11 -
1.8 特色亮点与预期成效	- 14 -
二、项目可行性分析和评估	- 16 -
2.1 技术可行性	- 16 -
2.2 经济可行性	- 16 -
2.3 政策与法律可行性	- 17 -
2.4 社会与生态可行性	- 19 -
2.5 风险初步评估	- 21 -
三、拟设定资产组合标的情况	- 26 -
3.1 资产组合标的基本信息	- 26 -
3.2 资产规模与权属情况	- 27 -
3.3 组合关联性与互补性分析	- 28 -
3.4 市场价值预估	- 29 -
3.5 项目功能定位	- 30 -
四、资源保护与利用方案	- 32 -
4.1 资源开发总体思路	- 32 -
4.2 建设工期与实施进度	- 34 -
4.3 工程建设内容	- 35 -
4.4 资源开发利用对生态环境的影响及应对措施	- 36 -
4.5 用地征收补偿方案	- 39 -
五、项目运营及投融资	- 40 -

5.1 运营模式选择 - 40 -

5.2 运营组织与安全保障 - 40 -

5.3 投资估算与资金筹措 - 41 -

5.4 财务分析 - 46 -

六、保障措施 - 52 -

6.1 组织保障 - 52 -

6.2 政策与资金保障 - 52 -

6.3 技术与管理保障 - 52 -

6.4 风险管控与应急预案 - 55 -

附表、附件、附图：

一、项目基本情况

1.1项目名称

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

1.2建设目标和任务

1. 建设目标

围绕“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位，以工业遗迹为魂、洞庭湖为脉、城市更新为径，将小港粮库、岳阳港工业遗址公园、九华山片区储备地块与沿江环湖生态廊道有机融合，打造集工业遗存保护、滨湖生态休闲、夜间经济与文创研学于一体的洞庭湖城市更新示范区。

2. 建设任务

依托岳阳楼景区区位条件、自然资源、产业需求等，创新自然资源资产组合供应模式，开发多层次的旅游产品，多类型旅游项目，实现“国有建设用地使用权、房屋所有权、旅游观光经营权”自然资源资产的组合供应。

1.3建设依据

1. 主要法律法规

《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；

《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；

《中华人民共和国湿地保护法》；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《湖南省〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。

2. 主要政策文件

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》；

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）；

《国务院关于全民所有自然资源资产产权制度改革的指导意见》；

《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》；

《国家发展改革委办公厅关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）；

《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）；

《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）；

湖南省自然资源厅等十部门《关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》；

《湖南省历史文化和文物保护国土空间专项规划》（湘政办发〔2024〕8号）；

《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）》；

《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）》；

《湖南省国土空间规划（2021-2035 年）》；

《岳阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

《洞庭南路历史文化街区总体策划》；

《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规【2023】304 号）；

国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（2006 年）；

国家其他有关规范、标准；

委托单位提供的有关基础资料。

1.4项目实施背景与必要性

自然资源资产组合供应是指在特定国土空间范围内，将多门类自然资源资产整体配置给同一使用权人的供应模式，是自然资源供给方式转变的新尝试、新探索。

2022 年，中共中央办公厅、国务院办公厅下发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》，明确探索开展全民所有自然资源资产所有权委托代理试点，为创新自然资源资产所有权的多种有效实现形式奠定基础；2023 年以来，自然资源部陆续出台用地用海要素保障政策文件，明确提出，在特定国土空间范围内，涉及同一使用权人需整体使用多门类自然资源资产的，可以实行组合供应。支持各地因地制宜开展自然资源资产组合供应探索实践。

党的二十届三中全会的《决定》强调“深化自然资源有偿使用制度改革”，并扩大土地、矿产、水、森林等各类资源的有偿使用范围。这与组合供应旨在通过市场化方式实现资源价值的核心目标高度一致。

岳阳历史悠久。距今 9000 多年前，洞庭湖两岸已出现新石器时

代的村落；商代早期始筑要塞彭城，此后城镇不断发展。明代设岳州府城、巴陵县城。清代开埠，岳阳成为全国范围内唯一一个内陆沿江通商口岸。

岳阳自然环境独特秀美，幕阜山脉、雪峰山脉共同构成了岳阳的天然屏障，长江、湘江等河流汇聚洞庭湖，9处风景名胜区依山傍水，具有山水交汇的宏大自然格局。

岳阳位于洞庭湖与长江交汇处，自古就是交通要冲，也是中原通往百越之地的必经咽喉。陆路、水上运输历史悠久、使用广泛，其中水路主要为洞庭湖水运和长江段水运，根据安徽省寿县出土的鄂君启节记载，早在战国时期，岳阳就是洞庭湖、长江航道上重要一站，到了宋代，岳阳设置巡检司，其职能就是管理过往商船；清末，岳阳成为唯一内陆自开商埠口岸，水上交通盛极一时。岳阳从战国时期开始就有了驿站，陆路交通自秦到清逐渐形成完善的驿道网。

由于水陆交通枢纽的独特地位，岳阳自古就是多种文化交汇、交融之地，荆楚文化、湖湘文化、吴越文化、巴蜀文化都对岳阳的历史文化发展产生了重要的影响；同时多民族、多宗教汇聚于岳阳，形成了岳阳海纳百川、共生共荣的民族文化特色。

岳阳楼，作为中国古代三大名楼之一，位于湖南省岳阳市的洞庭湖畔，历史悠久，文化深厚。岳阳楼最早建于三国时期，由吴国名将鲁肃所建，原本作为军事防御设施，供水军操练使用。随着时间的推移，岳阳楼逐渐脱离了军事功能，成为了文人雅士的聚会之地，特别是在唐代以后，岳阳楼成为了文人赋诗、吟咏的文化圣地，历史上众多文人如孟浩然、杜甫、范仲淹等均在此留下了脍炙人口的诗作。尤其在宋代，岳阳楼因滕子京的重修以及范仲淹所作的《岳阳楼记》而声名远播。范仲淹在《岳阳楼记》一文中提出了“先天下之忧而忧，

后天下之乐而乐”的家国情怀，使得岳阳楼不仅成为了地方性的文化符号，更成为了全中国士人文化、责任担当和精神追求的象征。这篇不朽的记文赋予了岳阳楼深刻的精神内涵，使其成为中国历史文化中不可或缺的一部分。

为贯彻落实党的二十届三中全会、省委十二届八次全会和省委经济工作会议精神，推动生产要素创新性配置，健全自然资源资产产权制度和管理制度体系，深化自然资源有偿使用制度改革，根据省自然资源厅开展湖南省自然资源资产组合供应试点相关要求，结合我市实际，拟开展岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目。

1. 开展组合供应是落实习近平总书记重要批示精神，顺大势、担使命的必然要求

习近平总书记高度重视资源要素配置在经济社会发展中的极端重要性，指出：“新质生产力由技术革命性突破、生产要素创新性配置、产业深度转型升级而催生”。自然资源资产作为重要的生产要素，是发展新质生产力的关键一环。自然资源部门切实履行党中央赋予的“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责”，持续深化自然资源要素市场化改革，创新自然资源资产配置方式，将分散的自然资源资产打包成综合性、多样性、规模化的自然资源“资产包”，握指成拳、珠联璧合，可最大程度显化资产价值和综合效益。

2. 开展组合供应是助力全省经济社会发展，稳大局、求突破的重要举措

当前，湖南经济仍面临外部环境复杂、国内需求不足等多重挑战，经济回升向好的基础还需进一步巩固。作为经济社会发展的基础性要素，湖南土地市场已开始进入存量时代，传统的土地财政持续承压。

通过组合供应，以市场需求为导向，探索自然资源资产整体利用，既能积极回应市场生产者和消费者的多元化需求，为新产业、新业态提供多要素的自然资源保障，又能有效助力土地市场和支柱财源建设，为全省经济社会发展注入新动力。

3. 开展组合供应是建设“美丽湖南”，破难题、开新局的内在需求

湖南是生态大省，自然资源是生态产品的生产载体和供给主体，但生态产品仍存在“归集难”“度量难”“配置难”“变现难”等问题。通过组合供应，从过去单一土地、矿产资源的出让，拓展至“山水林田湖草”等农用地、生态碳汇、生态种植和旅游观光等领域，为经济社会提供了更加丰富多元的复合型自然资源资产商品，将有效打通“绿水青山”转化成“金山银山”的难点、堵点，推动生态康养、生态文旅等绿色经济发展。

1.5 地理区位与交通条件

岳阳市位于湖南东北部，素称“湘北门户”。东邻江西省铜鼓、修水县和湖北省通城县；南抵湖南省浏阳市、长沙市、望城县；西接湖南省沅江县、南县、安乡县；北接湖北省赤壁、洪湖、监利、石首县(市)。

岳阳交通便利，长江、京广铁路、浩吉铁路、京广高铁、京港澳高速公路、杭瑞高速公路等国家交通大动脉在市区纵横交错。岳阳是湖南唯一的沿江国际贸易口岸城市，也是中国著名的港口城市。城陵矶港通江达海，设有城陵矶综合保税区。2018年12月26日，岳阳三荷机场正式通航，该市形成水陆空铁四位一体综合性大交通格局。

项目位于岳阳楼洞庭湖风景名胜区及周边范围。主要包括原小港粮库、岳阳港工业遗址公园、岳阳沿江环湖岸线综合整治及生态廊道

项目地块、九华山片区储备地块等资源，总面积约 565.45 亩。

1.6 现状资源情况

1. 自然资源

地质、地貌：岳阳市处于新华夏系巨型第二沉降带，地貌组合复杂，拥有山地、丘陵、岗地、平原、水面 5 种地貌，丘陵与平原是构成地貌的主体。地势东高西低，呈阶梯状向洞庭湖盆倾斜。东部是连绵起伏的山岳地带，中部以岗地丘陵为主，西部是河湖冲积的平原。最高海拔 1600.3 米（平江县境内连云山主峰），最低海拔 23 米。平原面积 38.78 万公顷，占该市国土总面积的 26%；丘陵 35.78 万公顷，占 24%；岗地 26.8 万公顷，占 18%；山地 23.8 万公顷，占 16%；水面 23.8 万公顷（其中，东洞庭湖面积 7.6 万公顷、横岭湖面积 4.3 万公顷），占 16%。

气候：岳阳市属于东亚热带季风性（湿润）气候，具有光热资源丰富，雨量充沛，山区略多湖区，生产季节光热水基本协调，四季分明，春秋多变等特点。

土壤：岳阳市土壤种类繁多，有 8 个土类、21 个亚类、76 个土属，222 个土种，357 个变种。其中，红壤土地面积占总面积的 52.1%，其次为水稻土、占 25.2%，潮土占 15.7%，其他有紫色土、山地黄壤、菜园土、黄棕壤、山地草甸土，共占 7%。

植被：岳阳市属中亚热带阔叶林带区，同时具备中亚热带向北亚热带过渡的明显特征，植被种类繁多，区系成分复杂。特别是幕阜山及连云山区天然针阔叶林植被群落和君山岛繁杂的刚竹属植被类群，成为全省重要的天然物种基因库之一。由于地理条件悬殊和水热条件不同，植被分布也存在着明显的地区性差异，东部中山区从山麓到山顶，由常绿阔叶林向落叶阔叶林过渡的地带性明显，中部丘陵及环湖

丘岗区以常绿阔叶林为主，洞庭湖平原区以落叶阔叶林为主。有野生植物、栽培植物 90 多科 300 多属 1118 种，属国家保护的古树古木有 19 种。其中，属国家一级保护的植物有银杏、水杉、红豆杉 3 种，属国家二级保护植物的有樟树、金钱松、闽楠 3 种。

野生动物资源：岳阳市野生动物资源比较丰富，有以洞庭湖为核心的湿地生态类型（水禽为主），以幕阜山、药菇山为核心的森林生态类型（兽类为主），境内各类动物 23 目 84 科近 600 种。其中，属国家一类保护的有云豹、黄腹角雉、金雕、白鹤、白头鹤、东方白鹳、黑鹳、大鸨、中华秋沙鸭、白尾海雕、草鸮、麋鹿 12 种，属国家二类保护的有河豚、穿山甲、灰鹤、白枕鹤、虎纹蛙、猛禽类等 36 种。鸟类资源极其丰富，2020 年底，东洞庭湖自然保护区记录到的鸟类 359 种、越冬候鸟数量 28 万只以上。鱼类资源有 11 目 22 科 124 种，其中，国家一类保护的有中华鲟、白鲟等。

水资源：岳阳市水系发达，河湖密布，雨量充沛，过境水量大，水资源丰富，湘江和资水、汨罗江和新墙河、华容河和藕池河分别从南、东、北三面汇入洞庭湖，经城陵矶注入长江。境内长江堤岸线 142 千米。5000 米以上的河流 265 条，流域面积 100 平方千米的河流 27 条，流域面积 2000 平方千米以上的河流两条，10 平方千米以上的湖泊 9 个。大小水库 1201 座，其中，大型水库 1 座，中型水库 23 座。2020 年底，铁山水库水位 89.94 米，蓄水量 4.62 亿立方米，同比历史同期均值水位 87.47 米(蓄水量 3.73 亿立方米)蓄水量增加 23.9%。全市地表水资源量 166.45 亿立方米，地下水资源量 28.02 亿立方米。2020 年岳阳市入境水量 2947.42 亿立方米，其中由长江三口入境水量 816.8 亿立方米，湘、资、沅、澧四水汇入洞庭湖水量 2102 亿立方米，纯湖区入境水量为 25.88 亿立方米，汨罗江江西入境水量 2.74

亿立方米；2020 年岳阳市出境水量 3418.45 亿立方米，其中城陵矶水文站实测出境 3404 亿立方米，宜昌至湖口出境 14.45 亿立方米。总用水量 33.86 亿立方米，同比减少 6.62%。人均用水量 624 立方米，同比减少 0.64%。

矿藏：岳阳市矿产资源比较丰富，岳阳市发现矿种 49 种，探明资源储量的矿种 35 种，其中：能源矿产 1 种，金属矿产 24 种，非金属矿产 9 种，水气矿产 1 种。实施地质勘查项目（含续作项目）21 个。国家地质公园 1 个。矿泉水达到饮用标准的 26 处。温泉两处。

2. 人文与景观资源

岳阳市人文与景观资源底蕴深厚，可以用“名楼名水、忧乐求索”来概括。这座拥有 2500 多年历史的国家历史文化名城，是湖湘文化的重要发源地，集名山、名水、名楼、名文于一体。

岳阳的人文资源以其深厚的历史积淀和独特的精神内涵而闻名。核心文化精神：以屈原的“上下求索”、范仲淹的“先忧后乐”和任弼时的“骆驼精神”为精髓，构成了岳阳文化的核心。历史名人辈出：培育了众多影响深远的历史人物，如百代辞章之祖屈原、世界智慧名人左宗棠、“人民骆驼”任弼时、中国化工实业家范旭东、文学史家刘大杰、历史学家刘大年、美术家周令钊及作家杨沫等。丰富的文物古迹：作为湖南文物大市，拥有不可移动文物点 1670 处，其中包括 22 处全国重点文物保护单位。著名的历史文化古迹有：岳阳楼、岳州文庙、慈氏塔、湘妃祠、屈子祠、张谷英村古建筑群、三眼桥。多彩的非物质文化遗产：拥有人类非物质文化遗产代表作名录 2 个、国家级非遗代表性项目 9 个。代表项目包括：汨罗江畔端午习俗（人类非遗）、中国传统制茶技艺（人类非遗）、巴陵戏、平江九龙舞、长乐抬阁故事会、洞庭渔歌、制扇技艺。

岳阳的景观资源以江湖交融的自然风光和千古名楼的人文奇观为特色。

核心景观：岳阳楼-君山岛旅游区，国家AAAAA级旅游景区。岳阳楼是江南三大名楼之一，以“洞庭天下水，岳阳天下楼”的美誉闻名于世。君山岛被誉为“白银盘里一青螺”，风景优美，古迹众多，也是著名的“爱情岛”。

生态与自然景观：东洞庭湖湿地，是国际重要湿地，也是亚洲最大的候鸟越冬地之一；君山野生荷花世界，拥有6000余亩野生荷花，是“面积最大的野生荷花成片聚生地”，被誉为“中国野生荷花之乡”；岳阳是“国际湿地城市”，翔集的候鸟、灵动的江豚、奔腾的麋鹿和可爱的大熊猫是这里的生态名片。

其他著名景点：南湖、天岳幕阜山、石牛寨、洞庭南路历史文化街区、岳阳中华大熊猫苑、屈子祠、任弼时故居、平江起义旧址。

3. 相关产业与基础设施

岳阳楼景区其相关产业与基础设施以“文旅深度融合”与“综合消费经济”为核心理念，展开全面提质升级。

岳阳楼景区正着力摆脱对门票的依赖，构建一个多元化的文旅消费生态。

空间布局与业态：以岳阳楼旅游区为核心，联动东茅岭步行街、花板桥步步高等五大商圈。岳阳楼历史文化保护利用示范片区（首开区）已开街，引入73家文创业态。洞庭南路历史文化街区则被打造成集餐饮、文创、夜游于一体的休闲街区。

特色活动与消费：“洞庭渔火季”等品牌活动轮番登场，“岳阳烧烤”已成为年产值突破20亿元的特色产业。城陵矶客运码头的提质，也为景区带来了高端游轮客流，激活了周边消费链。

产业发展成果：岳阳楼旅游区已获评国家级夜间文化和旅游消费集聚区。岳阳楼区跻身全国旅游综合实力百强区第 87 位，拥有文旅规上企业 106 家。

岳阳楼景区正通过“文化+旅游+科技+商业”的深度融合，从一个单一的历史文化景点，升级为一个集文化体验、休闲娱乐、夜间经济和特色消费于一体的综合性文旅目的地。

1.7 规划符合性分析

1. 《岳阳市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

1) 规划范围：本次规划范围为岳阳市行政辖区，国土空间总面积约 14858 平方千米。

2) 城市性质：“一区两城”、长江经济带绿色发展示范区、国家历史文化名城、湖南省域副中心城市

3) 严格管控历史城区及周边环境的建筑高度和城市风貌。提升老城环境品质，合理调整用地结构，改善公共服务与市政基础设施，合理提升古城功能。

严格保护：1 座历史文化名城、2 处历史文化街区、5 处历史文化名镇、7 座历史文化名村、22 处国家级文保单位、60 处省级文保单位、105 处市级文保单位、609 处县级文保单位、806 处不可移动文物、145 处历史建筑、64 项非物质文化遗产、1 处中国世界文化遗产预备名单项目。

加强建设：2 片文化集群、3 处文化地标、8 条活力街巷。

保护“一湖一城、两江两山、一线六片”整体格局，延续“山环水抱、楔脉入矶”的山水自然地理格局。严格保护与古城营建关系密切的山水景观和人文环境要素。保护和彰显岳阳楼、洞庭湖山水人文共同构成的“河湖润城、楼湖大观”的历史景观。



4) 城市更新规划目标与要求。至 2035 年，通过城市更新，进一步优化城市空间结构，完善城市功能，改善人居环境，建设“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”的社区生活圈，提升城市品质，传承历史文化，增进社会福祉，增强城市综合承载力和可持续发展能力，实现城市高质量发展。分区分类推动更新行动。按照综合整治、功能完善、历史文化保护和全面改造类四大更新模式推进以老旧小区、旧工业区、城中村、存量棚户区和危旧房改造、旧商业区等五大更新类型为主的城市更新改造，打造宜居宜业生活空间。

2. 《岳阳市洞庭新城片区控制性详细规划（修编）》

1) 规划范围：东起云梦路、西至洞庭湖、北起巴陵西路、南至南津港，用地面积 363.78 公顷。

2) 定位与目标：传统民俗展示区，兼具历史文化旅游、滨水休闲娱乐功能，以“保护历史风貌街区，挖掘商业旅游价值，完善城市

配套功能，改善居民生活条件，提升城市建设品味”为目标。

3) 用地性质：临湖码头规划为景区用地，洞庭南路沿线规划为商业用地，全妃巷两侧规划为居住用地。

4) 公共配套：三中改为初中并向西扩建，韩家湾路以南规划新建吕仙亭小学。

5) 道路交通：规划拉通东西向主干路金鹗路，拉顺并拓宽建设南路线形，新建东西向 G240 和沿湖路，完善城区道路网格。保持历史街区现有老街、老巷肌理，拓宽改造部分小街巷，打通交通微循环。

6) 指标控制：建筑限高均控制在 24 米以内。洞庭南路沿线商业地块容积率控制在 1.5-2.6 之间；慈氏塔文物保护区容积率控制在 0.5 以下；全妃巷两侧居住用地容积率控制在 1.2-2.0 之间；沿湖的公园景观绿地区容积率控制在 0.5 及以下。

7) 排水规划：街河口地段通过规划街河口泵站提升后沿竹荫街排入梅溪桥泵站；街河口处雨污水泵站合建。

8) 防洪规划：防洪标准为 100 年一遇。设计堤顶高程 35.72 米（黄海高程），京广铁路以西基本沿现有湖岸布置，小港粮库北侧结合 G240 建设将防洪堤向北延伸至韩家湾路，韩家湾路以北取自然地势防洪，地面标高低于 35.72 米处建筑采取吊脚楼或底层架空形式，建筑正负零标高控制在高程 35.72 米以上。同时沿湖北路外侧韩家湾码头地面设计高程 32 米以上，作为防洪台地。

对本项目的指导：对所在片区具体的规划指导和控制管理，对片区定位、结构、规模、道路交通、用地性质、公共配套、基础设施等进行了细致规定，并指导修建性详细规划的编制。指导意义：注入历史文化旅游、休闲娱乐功能，强调保护历史风貌街区，挖掘商业旅游

价值，完善城市配套功能。妥善处理好项目内防洪安全保障、交通合理组织、学校公共设施配套、市政基础设施支撑的关系。

3. 《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2025—2035）》（正在修编）

根据《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2025—2035）》（正在修编），本项目中的小港粮库地块一、九华山片区储备用地地块二、九华山片区储备用地地块三、岳阳港工业遗址公园与沿江环湖生态廊道这几个地块在岳阳楼洞庭湖风景名胜区内，九华山片区储备用地地块三用地用途为停车场用地，其用地用途为商业用地。本项目没有改变其用地用途。

1.8 特色亮点与预期成效

1. 特色亮点

项目以“城市更新+文化创意+休闲娱乐+精品住宿+生态修复”融合为核心理念；以工业遗迹为魂、洞庭湖为脉、城市更新为径，将小港粮库、岳阳港工业遗址公园、九华山片区储备地块与沿江环湖生态廊道有机融合，打造集工业遗存保护、滨湖生态休闲、夜间经济与文创研学于一体的洞庭湖城市更新示范区。

2. 预期成效

1) 经济效益：项目运营后，总投资收益率为 3.88%，全部投资财务内部收益率为税前 5.16%、税后 4.13%，大于基准收益率 4%；财务净现值为税前 18058.37 万元、税后 1955.87 万元，均大于 0；静态投资回收期税前 19.3 年、税后 21.81 年，含建设期，投资回收期较长。综上所述，项目在财务上是可行的。

2) 生态效益。项目的实施改善水环境，河岸的硬化、绿化能防止水土流失，保护生态环境，又能增添城市美景，为人民创造更加良

好的宜居环境。

3) 社会效益。改善人居环境，增加就业机会，带动当地居民增收，丰富群众精神文化生活，赓续传承文化，创造宜业宜居宜乐宜游的良好环境。

二、项目可行性和评估

2.1 技术可行性

本项目资源资产组合供应涉及国有建设用地使用权、房屋所有权、旅游观光经营权等 3 类自然资源资产，其中国有建设用地使用权、房屋所有权在城市资源盘活中案例普遍，如工业遗产的转型利用（将废弃的工业遗址转变为文创园或科创空间）、历史街区的活化保护（通过保护性开发重现历史街区的生机与活力）、城中村的改造提升（通过优化功能布局提升居住与产业环境）等等，旅游观光经营权也常见通过有偿出让引入社会资本让旅游资源保值、增值，各单类资源开发技术可操作性强。

随着自然资源资产所有权委托代理机制等一系列改革逐渐深化，全国多地以此为契机积极探索自然资源资产包组合供应，将不同时空、种类、权属类型的自然资源通过整体储备、设置多元权能、评估价值，并借助市场机制整体配置给一个或由多家机构组成的联合经营实体实施运营。湖南省自然资源厅联合湖南省发改委、湖南省财政厅、湖南省生态环境厅等 9 个部门共同印发《关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》，在全国率先建立跨十部门的自然资源资产组合供应协同推进机制，标志着湖南自然资源供给方式从“单一要素分散配置”向“多要素系统整合”转变，进入高效配置、系统治理的新阶段。本项目开发技术条件已经成熟。

2.2 经济可行性

项目总投资估算为 98207.18 万元。其中：工程费用 90668.53 万元，工程建设其他费 2862.12 万元，基本预备费 4676.53 万元。

项目建成后能够带来显著的社会效益，还将获得良好的经济效

益。收入主要包含：小港粮库商业街建筑租赁，九华山片区酒店住宿和餐饮、商业租金、停车场收入，生态廊道湖州管理局房屋租金、岗亭租金、场地租金和广告等收入，遗址公园铁路两侧建筑租金、停车场和场地租金等。经测算，项目计算期内年均收入 10598.77 万元，年均增值税 795.3 万元，年均税金及附加 95.44 万元，年均总成本为 6692.06 万元。年均利润总额 3811.27 万元，年均缴纳所得税 952.82 万元，年均净利润 2858.45 万元。

从项目经济效益评价指标来看，总投资收益率为 3.88%，全部投资财务内部收益率为税前 5.16%、税后 4.13%，大于基准收益率 4%；财务净现值为税前 18058.37 万元、税后 1955.87 万元，均大于 0；静态投资回收期税前 19.3 年、税后 21.81 年，含建设期，投资回收期较长。综上所述，项目在财务上是可行的。

2.3 政策与法律可行性

1. 政策支持

2022 年，中共中央办公厅、国务院办公厅下发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》，明确探索开展全民所有自然资源资产所有权委托代理试点，为创新自然资源资产所有权的多种有效实现形式奠定基础；2023 年以来，自然资源部陆续出台用地用海要素保障政策文件，明确提出，在特定国土空间范围内，涉及同一使用权人需整体使用多门类自然资源资产的，可以实行组合供应。支持各地因地制宜开展自然资源资产组合供应探索实践。

湖南省委、省政府对自然资源资产组合供应高度重视，省委常委、常务副省长张迎春多次听取专门汇报，强调“先立后破、勇于改革、探索模式、见到实效”。湖南省自然资源厅党组坚决扛牢政治责任，省厅下发专门通知，明确目标任务，细化工作流程，列出正负面清单，

优化“组合供应”平台，系统搭建了试点工作的“四梁八柱”。为强化落实，进一步组建了工作专班和专家团队，采用“专班+专员”方式，全方位、全环节、全流程对接服务指导。试点市县党委政府积极响应，纷纷成立高规格领导小组，制定工作方案，建立联合专班，全力推动实施。

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目在顶层设计上，与多个重要战略规划和发展方向相契合。

根据《岳阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《岳阳市洞庭新城片区控制性详细规划（修编）》和《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2025—2035）》（正在修编），项目范围内的建设用地布局符合上述规划要求，确保了项目在空间布局上的合规性。

项目致力于打造集工业遗存保护、滨湖生态休闲、夜间经济与文创研学于一体的洞庭湖城市更新示范区，属于《产业结构调整指导目录》鼓励的文化旅游、游乐及其他旅游资源综合开发等领域。

2. 法律法规

“自然资源资产组合供应”作为一个创新的规划实施模式，其合法性完全建立在现有法律法规框架之上。本项目涉及《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国水法》、《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国非物质文化遗产法》等诸多法律法规，在严格遵循相关法律法规的基础上进行开发建设，和《岳阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《岳阳市洞庭新城片区控制性详细规划（修编）》和《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（2025—2035）》（正在修编）等上位规划高度契合，符合法律法规要求。

3. 审批程序

自然资源组合供应工作程序包括：合理扩权赋能、明确供应实施

主体、开展前期工作、开展资产评估、编制供地方案、实施公开交易、确权登记发证等。

岳阳市紧跟国家和省级政策导向，依托经验丰富的专业团队，正在积极开展前期准备工作。

2.4 社会与生态可行性

1. 社会可行性

1) 正面影响

(1) 项目对所在地居民收入、就业的影响

本项目在实施过程中需要大量的机械作业和施工人员，可提供一定的就业岗位，解决部分人员的就业问题。项目实施后，改善和提高了城市生态环境和交通环境，改善了区域投资环境、拓宽社会生产、经营的活动范围，带来大量的就业机会，可有效的缓解当地就业压力。

(2) 项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施，将显著改善项目区域内的居住环境，有利于改善受区域人民群众的生产、生活条件，缓解社会矛盾、提升居民生活质量，保障居民安全。

(3) 项目对所在地区文化影响

岳阳楼景区洞庭湖沿线是岳阳国家历史文化名城的重要组成部分，岳阳楼景区洞庭湖沿线是一个岳阳市岳阳楼区城市发展的历史联系，保留着城市的历史特色，见证了城市的变迁，是历史文化发展的实物例证。项目的建设有利于地区文化的发展。

(4) 项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目的建设使基础设施得到改善，促进区域内卫生状况的改善，有效地提高居民的生活与环境质量，所以该工程的建设可以保护人民身体健康，减少医疗费用。

2) 负面影响及可控性

施工期间的搬迁与干扰,以及新业态和新居民的涌入,可能打破原有的邻里关系和社区文化。

控制措施:分段分片施工:最大限度减少对日常生活的干扰。建立有效的沟通平台,及时发布信息,回应居民关切。组织社区文化活动:促进新旧居民的融合

2. 生态可行性

1) 正面影响

(1)生态系统服务功能提升

水资源涵养与内涝防治:通过海绵城市技术(雨水花园、透水铺装等),实现雨水的自然积存与渗透,补充地下水,有效缓解城内涝问题。

微气候调节:绿地系统的修复与构建,能有效降低城市热岛效应,增加空气湿度,提供更舒适的人居环境。

生物多样性保护:通过乡土植物和近自然群落的营造,为鸟类、昆虫等提供栖息地,提升区域的生物多样性。

(2)环境污染有效控制

垃圾与污水处理:完善的垃圾分类收集系统和分布式污水处理设施,将从源头控制面源污染,改善土壤和水体质量。

噪声与空气污染减缓:通过机动车限行、增加绿地、使用清洁能源等措施,降低噪音和大气污染物浓度。

(3)资源利用效率提高

低碳节能:对建筑进行节能改造和可再生能源利用,大幅降低碳排放,推动项目向低碳、可持续发展模式转型。

2) 负面影响及可控性

(1)生态环境干扰

施工期生态干扰：施工产生的扬尘、噪音、污水、建筑垃圾，以及对土壤和植被的短期破坏。

控制措施：通过严格的施工管理进行控制，制定并执行《绿色施工导则》，明确环保施工标准，采用围挡、喷淋、覆盖等措施控制扬尘，对建筑垃圾进行分类和资源化利用。

(2)生态系统碎片化风险

城市更新项目可能割裂生态廊道，影响物种交流和生态过程的连续性。

控制措施：通过生态规划从源头避免，进行生态敏感性分析，在规划初期识别并保护关键生态廊道和节点。通过线性绿地和滨水空间将分散的绿地连接起来。

(3)游客超载压力

项目成功后，大量游客涌入可能超出环境承载力，导致垃圾激增、水体污染、植被踩踏等。

控制措施：通过智慧管理进行动态调控，建立游客流量监测与预警系统，推行预约制，在高峰期分流客源，合理设计游线，设置生态友好的硬质铺装，减少对敏感区域的干扰。

2.5 风险初步评估

本项目综合性极强，涉及面广，因此在拥有巨大潜力的同时，也伴随着中高风险等级的综合性风险。成功的关键在于对下述风险的持续识别、精准研判和有效管控。

1. 风险识别

1) 市场风险。主要指因市场需求及市场竞争状况变化引起的客流量减少的风险。

2) 技术风险。主要指建筑技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

3) 资金风险。主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

4) 工程风险。指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生变化，工程管理出现问题导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

5) 协作风险。指投资项目所需要的供水排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

6) 社会风险。指由于本项目建设影响周边商户、居民的生产生活，本项目资产收购利益诉求不一致，由此带来的矛盾，及由此增加的项目建设和运营成本。

2. 风险评估

风险评估采用专家评估法。主要因素的风险评估见下表。

表 2-1 项目风险评估表

序号	主要风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
1	市场风险			√			
2	技术风险					√	
	先进性					√	技术成熟、适用、可靠、易于获得。
	适用性					√	
	可靠性					√	
	可得性					√	
3	工程风险						
	工程地质					√	项目对地质条件没有特殊要求。
	工程量					√	具有可控性。
	工程管理				√		

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

序号	主要风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
4	资金风险						
	资金来源中断			√			项目投入较大，需要政府大力支持。
	资金供应不足			√			
5	协作风险						
	交通运输				√		基础设施条件确定性较高。
	供水					√	
	供电					√	
6	社会风险			√			

3. 风险管控方案

1) 加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2) 项目管理方面，要加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，按招投标法公开招标，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格及浪费现象。

3) 积极争取政府支持，争取银行贷款，加强资金筹措。

4) 进行极度保守和审慎的市场测算，并制定多情景下的财务模型和运营方案。

5) 协调项目周边代表会，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

6) 环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居民承诺。

7) 动员周边劳动力参加现场的施工作业，提供更多的岗位给周边居民，改善周边居民的收入条件。

8) 建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

9) 采取以预防为主治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

施工期间，应制定相关措施，将对周边特别是项目范围内居民的影响降至最低，保证本项目始终处于低风险且可控状态。

3. 风险应急预案

通过采取上述严密的工作措施，基本能将发生社会稳定风险的可能性控制在最小程度，但社会稳定问题的发生和发展具有很大的不确定性，在项目实施过程中，如果有关措施落后于项目建设或没有按要求实施，则发生社会不稳定可能性较大；所以一定要做好应对突发事件（如因施工造成的突发环境污染或人身安全事件）的应急预案。

当遇到突发事件时，启动本预案，并开展以下工作：

1) 施工单位应立即向建设单位报告事件发生时间、地点，事件发生、发展情况。有关人员接到通报后，移动电话要保证 24 小时畅通，随时掌握各方面信息并做好上传下达。建设单位应立即派人赶赴现场，做好群众安抚工作，指导督促施工单位做好善后工作。

2) 若已发生上访情况，应立即将上访情况和接访情况向当地政府、公安、环保、信访等部门报告，请求有关部门给予帮助和支持；并耐心细致的做好上访人的疏导工作，能够马上解决的矛盾纠纷，当场解决；不能当场解决的问题，一定要给出明确答复，并给出处理方案。

3) 宣传、培训和演练

(1)宣传：由建设单位和施工单位根据本项目不同实施阶段的实际状况，通过标语标牌等形式进行宣传工作。

(2)培训：采取多种形式，定期或不定期组织安全技术培训。

(3)演练：配合市住建部门和应急部门进行应急演练。专业抢险队伍针对工程常见伤亡、居民阻工等情况有针对性地进行演练。

通过完善的风险评估和防控体系，项目能够在识别和管理各类风险的基础上稳步推进，确保在风险可控的前提下实现项目目标。建议在项目实施过程中持续开展风险监测和评估，动态调整风险管理策略。

三、拟设定资产组合标的情况

3.1 资产组合标的基本信息

本项目按照权属类别、资源分类和利用现状，将资产包涉及的自然资源分为资源、资产等组合单元。同时，将国有建设用地使用权、房屋所有权、旅游观光经营权设置为项目组合包权，探索将使用权、经营权等一律“打包”。通过资源资产联合配置，实现自然资源资产整体性配置“布局优、权利明、渠道顺”。

1. 组合供应类型：跨资源。

2. 项目定位：围绕“工业遗迹·湖畔新生”的核心定位，以工业遗迹为魂、洞庭湖为脉、城市更新为径，将小港粮库、岳阳港工业遗址公园、九华山片区储备地块与沿江环湖生态廊道有机融合，打造集工业遗存保护、滨湖生态休闲、夜间经济与文创研学于一体的洞庭湖城市更新示范区。

3. 实施范围：项目位于岳阳楼洞庭湖风景名胜区及周边范围。主要包括原小港粮库、岳阳港工业遗址公园、岳阳沿江环湖岸线综合整治及生态廊道项目地块、九华山片区土地储备地块等资源，总面积约565.45亩。

4. 资源类型：涉及“土地资源”、“房屋资源”及“旅游观光经营”等内容的综合开发与保护。

5. 权利类型：组合标的由旅游观光经营权（299.88亩），岳阳港工业遗址公园和沿江环湖岸线综合整治及生态廊道全部范围；国有建设用地使用权及房屋所有权（265.57亩），原小港粮库和九华山片区土地储备地块。

1) 旅游观光经营权：主要包括岳阳港工业遗址公园和沿江环湖

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

岸线综合整治及生态廊道全部范围（299.88 亩）；用于工业遗址保护、生态廊道有机更新修复、休闲娱乐设施、文创产品经营、广告宣传等经营活动。

2) 国有建设用地使用权及房屋所有权

(1)小港粮库地块一（景区内）：用地面积 106.74 亩、建筑面积 41140 m²，用于房屋租赁，打造特色商业。

(2)小港粮库地块二（景区外）：用地面积 121.46 亩、建筑面积 36060 m²，用于房屋租赁，打造特色商业。

(3)九华山片区储备用地地块一：用地面积 9.04 亩、建筑面积 3120.98 m²，用于北部游客服务中心。

(4)九华山片区储备用地地块二：用地面积 19.32 亩，用于景区配套酒店，打造特色酒店。

(5)九华山片区储备用地地块三：用地面积 9.01 亩，用于景区配套停车场。

3.2 资产规模与权属情况

表 3-1 资产规模与权属情况一览表

权利类型	序号	资产名称	地块面积 (亩)	房屋建筑面积 (m ²)	利用方式	用途	权利性质	权属单位
国有建设用地使用 (含地上房屋所有权)	1	小港粮库地块一	106.74	41140	建设用地 (含地上房屋)	商业用地	划拨	市土储中心
	2	小港粮库地块二	121.46	35624	建设用地 (含地上房屋)	商业用地	出让	市土储中心
	3	九华山片区储备用地地块一	9.04	3120.98	建设用地 (含地上房屋)	商业用地	出让	市土储中心
	4	九华山片区储备用地地块二	19.32	0	建设用地	餐饮用地	出让	市土储中心
	5	九华山片区储备用地地块三	9.01	0	建设用地	社会停车场用地	出让	市土储中心
小计			265.57	79884.98				

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

旅游 观光 经营权	6	生态廊道	103.42	7386			交易	
	7	遗址公园	196.46	11499			交易	
小计			299.88	18885				
总计			565.45	98769.98				

以上自然资源资产权属清楚，均为国有资产或政府拥有物权、经营权的权利范围。

3.3组合关联性与互补性分析

高质量的自然资源资产包构成要素应包括多个方面，资源是本，产业是骨，资本是门。本项目将旅游经营权、国有建设用地使用权/房屋所有权进行打包，是城市更新中实现“资源-资产-资本”转化的精妙设计。

1. 核心权利的角色定位

旅游经营权：价值实现引擎。它是将所有资源转化为市场价值的核心接口，是收入和品牌影响力的直接来源。

国有建设用地使用权/房屋所有权：空间承载基石。提供旅游活动、商业业态和居民生活的物理空间，是其他所有权利附着的实体基础。

2. 组合关联性分析

这几种权利并非简单叠加，而是构成了一个相互依存、相互强化的有机生态系统。

旅游观光经营权与建设用地使用权/房屋所有权构造载体与内容的关系，旅游经营（内容）需要空间（载体）来落地；空置的房屋和土地（载体）需要通过旅游经营（内容）来激活其价值。二者是商业模式的物理基础与收入基础。

3. 组合协同性分析

当几种权利打包授予同一运营主体时，将产生“1+1+1>3”的协

同效应：

1) 目标统一，避免内耗：

权利打包后，运营主体成为一个“总建筑师”，其目标是最大化岳阳楼景区洞庭湖沿线的整体价值和长期收益。这使得能够从全局出发，统一规划、统一建设、统一营销、统一管理，实现资源的最优配置。

2) 激励相容，促进长期投资：

当运营主体同时获得了长期的房屋使用权/所有权和旅游经营权，就与岳阳楼景区洞庭湖沿线形成了“命运共同体”。愿意投入巨资进行基础设施升级和生态维护，因为这些投入带来的资产增值和品牌效益，最终会通过旅游收入和广告收入回到自己手中。

3) 成本内部化，提升运营效率：

权利打包后，原本存在于不同主体间的外部成本被内部化了。运营主体可以在一个管理体系下高效决策，大幅降低交易成本，提升对市场变化的响应速度。

3.4 市场价值预估

依据同类型资源经营模式及研究人员建立模型预测计算，本次研究核心假设条件如下：

收入来源：酒店住宿、餐饮、房屋租赁、场地租赁、停车场、充电服务等。

运营期：40 年（建设期 3 年，运营期 37 年，从第 2 年至第 40 年）。

根据岳阳市周边同类型项目的收入水平，测算收入。收益测算如下表：

表 3-2 收益测算表

收入项目	面积/规模	单位	年收入（满负荷） （万元）	备注
小港粮库商业街租金	54040	m ²	3242.4	
九华山片区酒店住宿	250	间	4106.25	
九华山片区酒店餐饮会议	700	餐位	1642.5	
九华山片区商业租金	2388	m ²	143.28	
九华山片区停车场	622	个	340.545	
生态廊道湖州管理局房屋租赁	70	套	140	
生态廊道其他收入	1	项	81	
遗址公园铁路两侧建筑租赁	7651.67	m ²	459.1002	
遗址公园停车场	369	个	202.0275	
遗址公园场地租赁	1	项	131	

3.5 项目功能定位

1. 战略定位

本项目旨在通过自然资源资产组合供应的创新模式，将都打造成为：“以文塑旅、以旅彰文、商旅融合”的复合型活力文旅节点”。

2. 功能构成

1) 小港粮库地块

定位：文旅商旅融合发展

范围：岳阳楼区洞庭湖岸东侧、吕仙亭路以南、建设南路以西、小港路以北。

功能：建设特色商铺、主题餐饮、为游客提供完善的商业服务，承接岳阳楼核心景区溢出的消费需求。

2) 生态廊道地块和遗址公园

定位：生态与创意休闲

功能：

休闲观光：利用廊道地理位置，开发生态步道、灯光秀、无人机秀等，打造沿湖生态廊道景观。

工业遗存创意化：将遗址公园打造为文创园区、艺术工作室、主题餐饮、精品酒店、夜间演艺等，吸引年轻客群。

3) 九华山片区储备地块

定位：岳阳楼景区北入口综合服务枢纽·文商旅融合体验中心

功能：利用现状建筑更新改造为游客服务中心和办公场地，规划新建商业、酒店等建筑，融合文化展示、旅游接待、特色商业与休闲娱乐功能。

四、资源保护与利用方案

4.1 资源开发总体思路

岳阳楼区是岳阳市的政治、经济、文化、信息中心，也是湘北地区的金融中心、交通枢纽中心、商贸消费中心和人口集散中心，具有经济运行稳、三产占比大、城镇化程度高、管理服务责任重等鲜明特点。城市开发应立足“省域副中心城市核心引领区”定位，围绕建设“活力智慧、文明美丽、幸福平安”现代化岳阳楼区，以产业升级为引擎、城市更新为抓手、文旅融合为特色、生态治理为底色，走出一条中心城区“以城聚产、以产兴城、精明增长、品质提升”的高质量开发路径。

1. 开发原则

1) 保护优先，最小干预原则

内涵：将对历史文化遗产和自然生态系统的保护置于一切开发活动的首位。任何更新行为都必须以“不破坏历史信息、不损害生态功能”为底线。

实践：采用“微更新”、“针灸式”改造，避免大拆大建。对文物古迹、历史街巷、古树名木、自然水系实行最严格的保护。

2. 文化引领，活化传承原则

内涵：不仅仅是保护物质的“壳”，更要传承活的“魂”。将文化资源作为核心吸引力，通过现代创意和科技手段，使其可感知、可体验、可消费。

实践：鼓励文化业态植入（如文博展览、传统演艺、文创开发），实现文化价值的经济和社会转化。

3) 生态为基，绿色发展原则

内涵：将绿水青山视为内在的、可增值的自然资本。所有开发活动必须遵循生态规律，推广绿色建筑、清洁能源和低碳交通，提升生态环境韧性。

实践：全面融入“海绵城市”理念，保护与修复水系生态，构建蓝绿交织的生态网络，将生态优势转化为发展优势。

4) 社区共建，包容共享原则

内涵：更新过程必须保障原住民的知情权、参与权和受益权。防止“绅士化”驱离效应，确保发展成果惠及本地社区。

实践：建立社区沟通协调机制，提供就业培训与创业支持，探索居民以资产、技艺入股等利益共享模式，维持城区的社会结构与生活气息。

5) 系统整合，协同增效原则

内涵：将各类自然资源资产视为一个生命共同体，通过权利的组合供应，实现规划、建设、运营的全过程一体化管理，追求整体效益最大化。

实践：将旅游经营权、土地使用权等捆绑，授予一个运营主体，由其统筹负责保护、开发与经营，避免多头管理下的目标冲突和效率低下。

6) 市场主导，可持续运营原则

内涵：充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，吸引有实力、有情怀的社会资本和专业化运营机构。建立清晰的商业模式，确保项目在财务上的长期可持续性。

实践：通过公开、公平、公正的方式选择合作方，设计合理的投资回报机制，使项目具备“自我造血”功能，减轻政府长期财政负担。

2. 资源开发总体方向

基于以上原则，岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应开发的总体方向为以“文商旅融合”为主导，以“文化价值转化”为核心，以“存量空间盘活”为路径的综合性价值提升模式。具体展开为以下方向：

1) 主导方向：生态与文旅深度融合

路径：将岳阳楼景区洞庭湖沿线的历史文化与生态环境进行创造性嫁接，开发沉浸式、体验式的高品质旅游产品。

重点领域：

文化体验旅游：粮仓、工业文化体验

生态休闲：演艺、夜间灯光秀、无人机秀。

度假旅游：依托良好的生态环境和岳阳楼生活氛围，发展特色旅居。

2) 核心动能：文化创意与产业赋能

路径：不止于观光，而是将文化资源转化为创意产业和经济动能。

重点领域：

文创产品研发与销售：基于岳阳本地文化 IP，开发系列文创商品。

文化艺术交流：利用粮库和遗址公园等空间，举办展览、拍卖、论坛、艺术节。

4.2 建设工期与实施进度

总工期：40 年（含 3 年建设期和 37 年运营期）

前期出让阶段：

1. 工作部署阶段（2026 年 7 月-2026 年 9 月）：完成前期基础工作，成立工作专班，编制工作方案。

2. 项目实施阶段（2026 年 9 月-2026 年 10 月）：完成设权赋能、

权利归集、资产评估等工作。

3. 公开交易阶段（2026 年 11 月-2026 年 12 月）：在公共资源交易平台完成挂牌交易。

4. 总结提升阶段（2026 年 12 月-2027 年 1 月）：总结经验。

建设阶段：

1. 生态廊道和遗址公园建设招商阶段（2027 年 1 月至 2027 年 6 月）完成主体建设工程，招商引资。

2. 小港粮库地块建设招商阶段（2027 年 1 月至 2028 年 6 月）完成主体建设工程，招商引资。

3. 九华山片区储备地块建设招商阶段（2027 年 1 月至 2029 年 5 月）完成主体建设工程，招商引资。

4. 运营期

1) 生态廊道和遗址公园自 2027 年 7 月开始运营。

2) 小港粮库地块自 2028 年 7 月开始运营。

3) 九华山片区储备地块自 2029 年 6 月开始运营。

4.3 工程建设内容

项目总用地面积 565.45 亩，其中小港粮库地块（景区内）106.74 亩、小港粮库地块（景区外）121.46 亩、九华山片区储备地块 37.37 亩、生态廊道和工业遗址公园地块 299.88 亩；现有建筑面积 98769.98 m²。建设内容主要包括小港粮库商业街、九华山片区工程、工业遗址公园和生态廊道工程等。

(1)小港粮库商业街现有建筑面积 76764 m²，建设内容包括：54040 m²既有建筑主体加固和翻新工程、22724 m²既有建筑拆除工程、道路广场、绿化、亮化等配套工程。

(2)九华山片区工程现有建筑面积 3120.98 m²，建设内容包括：

3120.98 m²既有建筑改造、新建建筑 38786 m²（含酒店、商业、地下停车场等）、道路广场、停车场、绿化等配套工程。

(3)工业遗址公园改造现有建筑面积 11499 m²，建设内容主要包括增加移动岗亭、龙门吊下场地改造成儿童碰碰车场地、瑞幸咖啡小广场夜市、足球场西侧等。

(4)生态廊道改造工程现有建筑面积 7386 m²，建设内容主要包括既有建筑主体加固和改造工程、增加 5 处廊道驿站等。

4.4 资源开发利用对生态环境的影响及应对措施

1. 资源开发利用对生态环境的潜在影响

1) 对水生态系统的影响

水质污染风险：施工期间的生产废水、生活污水，以及运营期餐饮、住宿产生的大量污水，若处理不当直接排入洞庭湖，将导致水体富营养化、水质恶化。

水文形态改变：步道和游道建设可能改变自然岸线，影响水流的自然形态，破坏水生生物的栖息地。

2) 对土壤与地质环境的影响

土壤侵蚀与扰动：地下管网施工、地基开挖、景观改造等工程会大面积扰动土壤，在雨季易引发水土流失。

土壤污染：建筑垃圾、施工材料（如油漆、涂料）的堆放和泄漏可能造成土壤污染。

地质安全风险：在景区区域进行开挖，可能对已有地质结构或文物地基带来不确定风险。

3) 对大气环境的影响

扬尘污染：土方开挖、运输、建筑材料堆放等施工活动会产生大量扬尘。

废气排放：施工机械、运输车辆尾气，以及运营后增加的游客交通流量，会加剧局部大气污染。

4) 对声环境的影响

施工噪声：打桩、切割、混凝土浇筑等会产生高强度、持续性噪声，影响居民和野生动物。

运营噪声：游客活动、商业经营、夜间演艺等会产生社会生活噪声，打破城区原有的宁静。

5) 对生物多样性的影响

生境碎片化：建设活动可能分割绿地，破坏动物栖息地和迁徙通道。

外来物种入侵：为景观绿化引入的外来植物可能排挤乡土物种，降低本地生物多样性。

人类干扰：大量游客的涌入会干扰鸟类、昆虫等野生动物的正常栖息与繁殖。

6) 固体废弃物污染

建筑垃圾：旧建筑拆除、改造产生大量砖块、混凝土、木材等建筑垃圾。

生活垃圾：运营期游客和商户产生的生活垃圾若分类、清运不及时，会造成环境污染和视觉污染。

2. 系统性应对措施与解决方案

为尽可能避免上述影响，项目必须采取“预防为主、全程管控、生态优先、科技支撑”的综合策略。

1) 水环境保护措施

源头控制与污水全收集：建设分布式小型污水收集站，确保施工和运营期污水 100%收集处理，严禁直接排入湖里。

推行“海绵城市”理念全覆盖：广泛使用透水铺装、下凹式绿地、雨水花园、生态旱溪等，从源头削减径流污染，补充地下水。

生态护岸与水系修复：摒弃硬质驳岸，采用生态护岸技术（如石笼、生态袋、种植乡土水生植物），恢复湖岸带的生态功能和自净能力。

2) 土壤与地质保护措施

绿色施工与水土保持：实施分段、分区施工，减少裸露地表面积和时间；采用围挡、覆盖等防护措施，及时对开挖面进行复绿或硬化；编制专项《水土保持方案》，并严格执行。

污染防控与垃圾管理：划定专门的建材堆放区和危险品仓库，做好防渗漏处理；对建筑垃圾进行分类与资源化利用，如废砖、混凝土块破碎后作为路基材料。

3) 大气与噪声污染防治措施

扬尘精细化管理：施工现场百分百围挡、物料堆放百分百覆盖、出入车辆百分百冲洗、施工现场地面百分百硬化、拆除工程百分百湿法作业；配备雾炮车、洒水车定时降尘。

噪声控制：采用低噪声设备和施工工艺；严格规定施工时间（如早7点至晚10点），避免在夜间进行高噪声作业。

运营期通过绿化隔离带、声屏障等措施降低交通和社会噪声。

4) 生物多样性保护与提升措施

生态廊道与生境营造：在规划中保留和构建蓝绿生态廊道，将分散的绿地、水系连接起来，为野生动物提供安全的通行和栖息空间。

“近自然”群落营造：绿化种植以乡土植物为主，采用“乔-灌-草”复层结构，为鸟类、昆虫等提供食物和栖息地。

游客活动引导：划定明确的游览区域和生态保护区，设置警示标

识，避免游客对敏感生态区域造成干扰。

5) 固体废弃物资源化循环体系

建筑废弃物资源化：建立现场或区域性的建筑垃圾处理中心，将废弃物转化为再生建材。

生活垃圾“无废”化管理：推行全域垃圾分类收集，设立分类清晰的垃圾箱；与专业机构合作，实现垃圾的减量化、资源化和无害化处理。

6) 体系化管理与监测

建立环境管理体系（EMS）：项目公司应建立 ISO14001 环境管理体系，将环境保护贯穿于规划、建设和运营全过程。

实施环境监理与监测：聘请独立第三方环境监理单位，对施工期进行全程环境监督；建立生态环境监测网络，对水质、空气、噪声、土壤等指标进行定期监测，并根据监测结果动态调整管理措施

4.5 用地征收补偿方案

项目范围内均为国有土地，不涉及集体土地征收。土地已登记在国企名下，无需额外补偿。项目运营中将优先雇佣当地居民，通过就业带动增收。

五、项目运营及投融资

5.1 运营模式选择

运营主体：通过市场化方式供应，引入专业运营主体。

合作方式：采用特许经营模式，运营周期 40 年。

5.2 运营组织与安全保障

组织架构：设立项目管理公司，下设行政管理中心、规划建设中心(后期转为工程维护部)、运营服务中心（游客服务部、文物与场馆管理部、文旅活动部）、商业管理中心（招商管理部、商户服务部）、安全保卫中心（消防与安全监控中心、应急巡逻队）等。

关键人员配置：

高层管理：聘请具有 5 年以上文旅景区高层管理经验的总经理，统筹全局。

专业中层：

安全总监：为核心岗位，必须由具备注册安全工程师资格、熟悉文旅场所安全管理的人员担任，对董事会和总经理直接负责。

文保专员：配备具有历史建筑保护专业背景和经验的专员，负责日常监测、保养和监督所有修缮工程。

运营经理：负责游客服务、景区调度、活动执行等。

一线团队：

安保团队：组建专职安保队伍，实行 24 小时轮班制，负责门禁、巡逻、秩序维护。

技术维修团队：包括电工、水工、木工（特别是古建木工）等，负责设施设备的日常维护。

客服与讲解团队：经严格培训后上岗，提供标准化、人性化服务。

安全管理制度：制定游客安全、生态安全、设施安全等管理制度。

应急处理机制：建立突发事件应急预案，包括候鸟异常、游客安全、自然灾害等情况的应对措施。。

5.3 投资估算与资金筹措

1. 投资估算分析

工程建设内容主要包括小港粮库商业街、九华山片区工程、工业遗址公园和生态廊道工程等，具体投资初步估算如下：

表 5-1 项目投资估算表

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单价	
一	工程费用	33608.53	0.00	0.00	57060.00	90668.53				
1	小港粮库商业街	13892.71				13892.71				
1.1	主体加固及翻新工程	8106				8106.00	m²	54040	1500	
1.2	道路、广场、绿化、亮化等配套工程	5786.71				5786.71	m²	115734	500	
2	九华山片区工程	18440.82				18440.82				
2.1	新建地下室	6535.20				6535.20	m²	16338	4000	
2.2	保留建筑改造	535.80				535.80	m²	3572	1500	
2.3	保留门卫改造	6.45				6.45	m²	43	1500	
2.4	新建商业	716.40				716.40	m²	2388	3000	
2.5	新建酒店	10000.00				10000.00	m²	20000	5000	
2.6	新建公厕	18.00				18.00	m²	60	3000	
2.7	地上停车场	134.75				134.75	项	4211	320	
2.8	地上沥青	174.76				174.76	m²	4993	350	
2.9	地上铺装	177.92				177.92	m²	5560	320	
2.10	绿化工程	141.54				141.54	m²	7077	200	
3	工业遗址公园改造	120				120.00				
3.1	增加移动岗亭	10				10.00				

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单价	
3.2	龙门吊下场地改造成儿童碰碰车场地	30				30.00	m²	1500	200	
3.3	瑞幸咖啡小广场夜市	60				60.00	m²	2000	300	
3.4	足球场西侧改造	20				20.00				
4	生态廊道	1155				1155.00				
4.1	湖州管理局征收房屋改造	1080				1080.00	m²	7200	1500	
4.2	廊道驿站	75				75.00	个	5	150000	
5	经营权				7890	7890.00		299.88		
5.1	生态廊道				7890	7890.00	亩	103.42		
5.2	岳阳港遗址公园						亩	196.46		
6	国有建设用地使用权及房屋所有权				49170	49170	亩	265.57		
6.1	小港粮库地块一（景区内）				12000	12000	亩	106.74	1124227	
6.2	小港粮库地块二（景区外）				31716	31716	亩	121.46	2611230	
6.3	九华山片区储备地块				5454	5454	亩	37.37	1459459	
二	工程建设其他费用				2862.12	2862.12				
1	项目建设管理费	参考财建[2016]504号			605.74	605.74				
2	工程前期工作费	参计价格[1999]1283号， [2000]湘价房字第95号			73.30	73.30				
3	工程设计费	参计价格（2002）10号			634.63	634.63				
4	工程勘察费	设计费*30%			190.39	190.39				

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单价	
5	监理服务费	发改价格[2007]670号，湘建监协（2016）2号，发改价格[2015]299号			432.39	432.39				
6	劳动安全卫生评价费	直接工程费*0.1%			33.61	33.61				
7	全过程造价咨询服务费	参考湘建价协[2016]25号			187.14	187.14				
8	水土保持评估费	参考发改价格[2014]886号，湘价服[2013]134号文			20	20.00				
9	水土保持费	参考发改价格[2014]886号，湘价服[2013]134号文			50	50.00				
10	工程保险费	直接工程费*0.3%			100.83	100.83				
11	工程质量检测费	直接工程费用*0.5%			168.04	168.04				
12	建设工程交易服务费	参湘发改价服[2016]147号			20	20.00				
13	招标代理服务费	参计价格[2002]1980号，湘招协〔2015〕6号			36.61	36.61				
14	环境影响咨询服务费	参考计价格[2002]125号文件，发改价格[2015]299号			5	5.00				
15	房屋结构安全质量鉴定	暂定			50	50.00				
16	防洪影响评价费	暂定			30	30.00				
17	资产评估服务费	参考财建[2016]504号			30	30.00				
18	风景名胜区选址论证报告编制费	直接工程费*0.1%			33.61	33.61				
19	文物影响评估费	直接工程费*0.3%			100.83	100.83				
20	多测合一费用	国测财字[2002]3号文、计价格[2002]10号文			20.00	20.00				

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			备注
		土建工程	安装工程	设备购置	其他	小计	单位	数量	单价	
21	社会稳定风险评估	暂定			40.00	40.00				
三	预备费					4676.53				
1	基本预备费	(一+二)*5%			4676.53	4676.53				
2	涨价预备费					0				
四	总投资					98207.18				

项目总投资估算为98207.18万元。其中：工程费用90668.53万元，工程建设其他费2862.12万元，基本预备费4676.53万元。

2. 资金来源

项目资金主要由自筹、融资和争取政策性资金相结合解决。

5.4 财务分析

1. 评价依据

本项目财务评价的依据主要是国家与地方有关财税政策，项目现场调查搜集到的有关资料，本项目产品生产有关原材料、辅助材料的市场价格、产品销售方案、市场需求情况等，工程建设方案以及国家发改委、建设部等部门制定的相关行业规范与参数，具体有：

1) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

3) 有关的建设项目经济评价方法实施细则及现行的财税制度；

4) 项目建设方案及有关资料。

5) 本项目产品生产有关原材料、辅助材料以及本项目产品的市场需求与供应情况。

2. 财务评价基础数据的选择

1) 财务评价方法的选取

财务评价是根据国家现行财税制度和价格体系，从项目财务角度分析、计算项目的财务效益、费用和评价指标，考察项目的获利能力和清偿能力，据此判别项目的财务可行性。

2) 财务价格

生产运行期的投入品与产出品选用固定价格，均为含税价格。

3) 税费

本项目增值税率均为6%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%和2%计取，所得税税率按国家有关政策取25%。

4) 利率

建设投资贷款按银行现行贷款年利率3.6%计算。

5) 项目计算期

根据本项目实际情况，参照类似项目的计算期限，确定项目计算期为40年，其中：建设期3年，正常运营期37年（生态廊道和遗址公园自2027年7月开始运营、小港粮库地块自2028年7月开始运营、九华山片区储备地块自2029年6月开始运营）。

6) 财务基准收益率设定

参考行业规定，结合本项目加权平均资金成本、行业收益水平和企业投资机会成本、预期收益期待，将财务基准收益率定为4.0%。

3. 收入及税金估算

1) 小港粮库商业街

小港粮库商业街的主要收入来源于小港粮库商业街建筑租赁，小港粮库商业街可以出租总建筑面积54040m²。

商业建筑租赁价格结合项目周边及地区行业价格信息，考虑当前商业地产的行情，改造后第1年出租单价综合均价定为600元/m²·年（即50元/m²·月），之后每年单价增加1%，前4年出租率按40%、60%、80%、95%计算，之后全部按95%计算。

参考的可比信息如下：



洞庭南路临街旺铺直租！无转让费！

岳阳楼-商业步行街 | 鱼巷子洞庭南路历史文化街区 | 经营中

商业街店铺 2层

商业街店铺 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区

90 m²
建筑面积

4500元/月
1.67元/m²/天

2) 九华山片区

九华山片区收入主要包括酒店住宿和餐饮、商业租金、停车场等收入。拟建酒店250间房，餐饮席位700个；九华山片区拟建商业建筑面积2388m²；拟建停车场有622个停车位。

酒店住宿和餐饮参考项目周边及地区行业价格信息，考虑当前酒店的行情，第1年住房单价按164250元/间·年（即450元/间·日）计算，酒店餐饮会议收入按住宿收入的40%计算；之后每年单价增加1%，。前6年入住率和就餐率都按0%、0%、40%、60%、70%、80%计算（前两年为建设期），之后全部按80%计算。

九华山片区商业建筑第1年出租单价定为600元/m²·年（即50元/m²·月），之后每年单价增加1%，前6年出租率按0%、0%、40%、60%、80%、100%计算（前两年为建设期），之后全部按100%计算。

九华山片区停车位第1年单价定为5475元/位·年（15元/位·日），之后每年单价增加1%，前5年出租率按0%、0%、40%、80%、90%计算（前两年为建设期），之后全部按80%计算。

3) 生态廊道

生态廊道主要收入来源于湖州管理局房屋租金、岗亭租金、场地租金和广告等收入，生态廊道拟建驿站5处、湖州管理局房屋70套、岗亭2处。

湖州管理局房屋70套，考虑当前的行情，第1年出租单价定为20000元/套·年，之后每年单价增加1%，前2年出租率按40%、100%计算。

生态廊道其他收入：第1年驿站租赁收入按15万元/年、巴陵广场岗亭2个租赁收入按15万元/年计、岳阳楼城墙外场地（城墙外游乐项目）租赁收入按45万元/年计、生态廊道广告收入按6万元/年

计算，共计 81 万元/年；之后每年单价增加 1%，前 2 年出租率按 40%、100%计算，之后全部按 100%计算。

4) 遗址公园

遗址公园主要收入来源于铁路两侧建筑租金、停车场和场地租金等。

铁路两侧建筑(建筑面积 7651.67 m²)出租单价定为 600 元/m²·年(即 50 元/m²·月)，之后每年单价增加 1%，前 4 年出租率按 40%、80%、90%、100%计算，之后全部按 100%计算。

停车场(369 个停车位)第 1 年单价定为 5475 元/位·年(15 元/位·日)，之后每年单价增加 1%，前 3 年出租率按 40%、80%、90%计算，之后全部按 90%计算。

遗址公园其他场地租赁收入：第 1 年小马车场地租金按 8 万元/年、共享分成 16 万元/年、移动岗亭(网红小酒馆)租金按 8 万元/年、儿童乐园场地租金按 12 万元/年、小广场夜市租金按 20 万元/年、土楼南侧小树林处租金(网红营地)按 7 万元/年、足球场西侧(露营营地)租金按 12 万元/年、李公真人庙场地租金按 40 万元/年，足球场租金按 8 万元/年，共计 131 万元/年；之后每年单价增加 1%，前 4 年出租率按 40%、80%、90%、100%计算，之后全部按 100%计算。

具体详见附表“营业收入、营业税金及附加和增值税估算表”。

税金及附加增值税：租金收入、停车位收入增值税率为 9%，票务收入、酒店收入增值税率为 6%。城市维护建设税：取增值税的 7%；教育费附加：取增值税的 3%；地方教育附加：取增值税的 2%。

4. 成本估算

1) 小港粮库商业街和九华山片区经营成本估算：

(1)工资及福利费用：小港粮库商业街按 10 名工作人员计算，人均工资及福利费用第 1 年按 8 万元/年计算，之后每年增加 1%。九华山片区酒店人工成本按酒店营业收入的 30%计算。

(2)九华山片区酒店物料成本按酒店收入的 7%计算，食料成本按酒店收入的 15%计算，能源费用按酒店收入的 10%计算。

(3)修理费用按年折旧费 10%计算，其他营业费按营业收入 5%计算，其他管理费按 100 万元/年计算。

2) 生态廊道和遗址公园运营成本第 1、2 年分别按 250 万元/年、505 万元/年计算，之后每年增加 1%。

3) 折旧费方法及费率的选取：固定资产折旧采用平均年限法，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 512 号）第六十条，结合本项目实际情况，建筑设施按 40 年计算，残值 5%，设备折旧按 10 年计算，残值 5%，土地按 40 年摊销，无形资产按 10 年摊销计算。

生产期平均总成本费用为 6692.06 万元，详见附表。

5. 利润估算

1) 企业法定公积金的提取

企业法定公积金 10%。

2) 利润估算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本费用

计算期平均利润总额为 2858.45 万元。详见附表。

6. 财务评价

1) 盈利能力分析

财务盈利能力分析主要是考察项目投资的盈利水平。

序号	指标名称		所得税前	所得税后
1	财务内部收益率 (%)		5.16	4.13
2	投资回收期	静态 (含建设期)	19.3年	21.81年
		动态 (含建设期)	30.64年	39.08年
3	财务净现值 (ic=4%) (万元)		18058.37	1955.87
4	总投资收益率 (%)		3.88%	

2) 财务生存能力分析

从项目财务计划现金流量表可以看出,整个计算期,项目净现金流量均大于 0,不需要短期融资,说明项目自身在财务上能够生存。

3) 盈亏平衡分析

根据项目的具体情况,结合项目开发过程中及开发完成后各年总成本费用与经营收入情况进行项目的盈亏平衡分析,以生产能力利用率 (BEP) 表示的盈亏平衡点:

$BEP = \text{年平均固定成本} / (\text{年均销售收入} - \text{年均可变成本} - \text{年均销售税金及附加})$

=56.75%

项目实施后产品年产量达到设计能力 56.75%,即可保本不亏。

7. 财务评价

本项目运营后,总投资收益率为 3.88%,全部投资财务内部收益率为税前 5.16%、税后 4.13%,大于基准收益率 4%;财务净现值为税前 18058.37 万元、税后 1955.87 万元,均大于 0;静态投资回收期税前 19.3 年、税后 21.81 年,含建设期,投资回收期较长。综上所述,项目在财务上是可行的。

六、保障措施

6.1 组织保障

实施主体：岳阳市自然资源和规划局牵头，各相关部门协同。

协调机制：成立由市政府牵头、多部门协同的工作专班。

责任分工：明确各部门职责，确保项目顺利实施。

6.2 政策与资金保障

项目的顺利推进，离不开多元化的政策与资金保障。本项目拟通过争取顶层政策支持、拓宽多种资金渠道、完善实施协调机制，为项目的实施奠定坚实基础。

政策支持：1) 项目已纳入全省自然资源资产组合供应第三批试点申报，享受相关政策支持。2) 可申请中央财政支持城市更新行动的定额补助资金，用于城市危旧房改造和地下管网等。3)

金融支持：1) 国家层面出台了《城市更新项目贷款管理办法（试行）》，为项目贷款提供系统性制度规范；对风险可控的项目，允许采用银团贷款、综合开发等市场化模式。2) 地方政府专项债券：允许用于符合条件的城市更新项目，并可用作项目资本金，以撬动更大投资。3) 与金融机构对接，争取优惠贷款政策。

6.3 技术与管理保障

1. 技术团队保障

项目的复杂性和特殊性（涉及城市更新、生态修复、自然资源运营）要求组建一个多元化的技术团队。

1) 核心技术牵头方：

城乡规划与城市设计团队：负责项目的整体空间布局、风貌控制

和业态规划，确保更新方案的科学性与前瞻性。

自然资源与生态环境团队：包括林业、水利、地质工程师和生态学家。他们负责自然资源资产的调查、评估，以及生态修复方案的设计与监督。

2) 技术支持与协作方：

BIM（建筑信息模型）技术团队：在设计与施工阶段，利用 BIM 技术进行三维建模、碰撞检测和管线综合，减少设计错误，提高施工效率，并为后续的智慧运营提供数字底板。

智慧城市与信息化团队：负责项目信息化管理平台的搭建和后期智慧古城的系统集成。

法律与政策顾问团队：确保所有技术方案和实施流程符合自然资源资产管理、文物保护、城市规划等相关法律法规。

组织模式：

“专家委员会+项目技术组”模式：成立一个由业内资深专家组成的顾问委员会，对重大技术方案进行评审和咨询。同时，在项目实施主体内部设立技术管理部，负责日常技术协调、质量把控与专家联络。

2. 管理体系保障：全生命周期精细化管理

建立一套覆盖项目立项、设计、招标、施工、验收到运营全过程的精细化管理体系。

1) 项目管理体系（PMS）：

管理与计划控制：采用 WBS（工作分解结构）方法，将总体目标分解为可执行、可测量的子任务，制定详细的进度计划，并动态跟踪。

成本与资金管理：建立全面的预算和成本控制制度，确保资金按计划、按进度精准拨付，严防超支。

质量管理体系：严格执行“三控三管一协调”（质量、进度、成本控制；安全、合同、信息管理；组织协调），引入第三方工程监理，对材料、工艺、验收进行全过程监督。

风险管理体系：识别项目在政策、技术、市场、施工安全等方面的潜在风险，制定应急预案，定期进行风险评估和演练。

2) 合同与招投标管理：

根据项目不同环节的特点，灵活运用 EPC（工程总承包）、PPP（政府与社会资本合作）、特许经营等多种模式。

在招标文件中明确技术标准、环保要求、文物保护责任等关键条款，选择具备相应资质和经验的优质合作伙伴。

3) 沟通与协调机制：

定期例会制度：建立周例会、月总结会制度，汇集项目实施主体、设计方、施工方、监理方及各政府部门，及时解决现场问题。

专题会议制度：针对重大技术难题或跨部门协调问题，随时召开专题会议，由高层领导协调决策。

3. 信息化支撑保障：构建“智慧项目”数字底座

利用现代信息技术，为项目管理与未来运营提供强大支撑。

1) 项目全生命周期管理平台：

整合 BIM（建筑信息模型）+GIS（地理信息系统）+IOT（物联网）技术，构建一个可视化的数字孪生管理平台。

应用场景：

设计阶段：进行风貌模拟、日照分析、交通流线模拟，优化设计方案。

施工阶段：实时监控施工进度、物料库存、机械设备状态和人员安全。

资产管理与运营阶段：将每一处建筑、每一棵古树、每一段管线都作为数字资产进行管理，实现设施设备的智能预警和维护。

2) 自然资源资产数字化管理平台：

建立自然资源“一张图”数据库，将项目范围内的土地、林地、水域、文化遗存等资源资产的空间数据、属性数据、权属数据、价值评估数据统一入库。

实现资产的动态监测、价值评估、产权管理和交易信息披露，为“组合供应”提供精准的数据支持。

智慧工地系统：在施工现场部署视频监控、环境监测（扬尘、噪音）、塔吊监控、人员实名制门禁等 IOT 设备，将数据实时上传至管理平台，实现安全、绿色、文明的标准化施工管理。

协同办公与决策支持系统：建立基于云计算的协同办公平台，实现文档共享、流程审批和移动办公，提升内部管理效率。

通过大数据分析，为项目管理者在进度、成本、风险等方面提供数据驱动的决策支持。

6.4 风险管控与应急预案

本体系覆盖项目全生命周期，对各类风险进行系统性管理。

1. 风险识别

项目风险归纳为以下六大类别

1) 政策与法律风险

政策变动风险：国家关于历史文化保护、城市更新、自然资源资产管理的政策调整。

审批延误风险：项目涉及部门多，规划、环评、文保、施工等许可审批流程复杂、周期长。

法律合规风险：在征地拆迁、资产转让、合作经营中操作不当引

发的法律纠纷。

2) 社会与稳定风险

征拆安置风险：居民对补偿方案不满意，导致搬迁受阻，甚至引发群体性事件。

舆情风险：公众和媒体对项目建设的必要性、对风貌的影响等产生质疑，形成负面舆论。

文化冲突风险：更新改造与居民原有生活方式、社区网络产生冲突。

3) 财务与市场风险

资金链断裂风险：融资不到位、财政资金延迟、成本超支等导致项目停工。

成本超支风险：地质条件复杂、文物保护要求高、材料价格上涨等导致建设成本增加。

市场回报风险：招商不达预期、旅游市场低迷、资产租赁或经营收入不及预期，难以覆盖投资成本

4) 技术与管理风险

文物保护风险：在施工过程中对历史建筑、遗迹造成不可逆的破坏。

工程质量与安全风险：施工质量不达标，或发生安全生产事故。

技术衔接风险：新旧基础设施接口、智慧系统与传统系统对接出现技术难题。

5) 自然与环境风险

自然灾害风险：暴雨、洪水、火灾等对施工现场及文物本体的威胁。

生态环境风险：施工造成水土流失、水体污染等环境问题，面临

环保处罚

6) 运营与可持续风险

业态培育风险：引入的商业业态与城市文化定位不符，导致项目活力不足。

运营管理风险：运营团队专业能力不足，管理水平低下，导致资产贬值。

2. 风险评估

对已识别的风险进行定量与定性评估，确定优先处理等级。

1) 评估维度：

可能性（P）：风险发生的概率，分为高、中、低。

影响程度（I）：风险发生后对项目成本、进度、质量、安全、声誉的负面影响大小，分为高、中、低。

2) 风险等级矩阵：

重大风险（高可能性+高影响）：必须立即采取行动，优先配置资源进行防控。（如：重大文物安全风险、资金链断裂风险）

重要风险（高可能性+中影响，或中可能性+高影响）：需制定明确的管理计划和预案。（如：征拆安置风险、成本超支风险）

一般风险（中/低可能性+中/低影响）：进行常规监控，按标准流程处理。

3. 风险防控体系

建立“事前预防、事中控制、事后反思”的全过程防控机制。

1) 组织保障：

在项目领导小组下设立风险管理专项工作组，由项目实施主体牵头，各参建单位、法律顾问、技术专家参与。

2) 制度与流程防控：

政策风险：设立政策研究岗，跟踪最新政策动向；与省市级主管部门建立常态化汇报沟通机制，争取试点政策。

社会风险：实施阳光征拆，补偿标准、流程全公开；设立居民协调办公室，提前沟通，化解矛盾；制定舆情监测与引导方案。

财务风险：设计多元化融资方案，避免单一渠道依赖；建立动态成本核算与预警机制，严格变更签证管理；聘请专业机构进行市场测算，审慎评估回报。

技术风险：在施工前进行全面的地质勘查和文物普查；对重要古建筑修缮工程，实行“专家论证-样板引路-全程监理”制度；广泛应用 BIM 技术进行管线碰撞检测和施工模拟。

自然风险：购买工程一切险、第三方责任险及文物保护专项保险；与气象、水利部门建立信息联动，提前发布预警。

4. 重大风险应急预案

针对评估出的“重大风险”，制定专项应急预案，确保突发事件时能迅速、有效响应。

1) 预案一：重大文物安全事故应急预案

风险情形：施工过程中导致历史建筑严重损坏或发现未登记的重要地下遗迹。

应急响应流程：

立即启动：现场负责人立即停止施工，封锁现场，并在 15 分钟内向项目总指挥和文物主管部门报告。

初期处置：应急工作组 1 小时内抵达现场，组织文物专家进行初步评估，采取临时性保护措施（如防水、支护）。

专家会商：24 小时内召集文物保护专家委员会，商定抢救性保护方案。

方案实施与上报：按审定方案进行抢救，同时向省级和国家文物局备案。彻查事故原因，追究相关责任。

资源保障：预先设立文物应急抢险专项资金和专家库；储备必要的文物保护应急物资。

2) 预案二：群体性事件应急预案

风险情形：因征拆补偿等问题，发生大规模人员聚集、围堵施工现场等事件。

应急响应流程：

第一时间报告：现场管理人员立即向项目指挥部和公安部门报告。

启动应急小组：立即启动由政府、社区、项目实施方、法律顾问组成的应急小组。

隔离与沟通：配合公安部门疏散围观群众，将群众代表引导至指定谈判点。应急小组负责人出面接待，倾听诉求。

分级应对：

对合理诉求，在法律政策框架内承诺限期解决。

对不合理诉求，耐心做好政策解读和说服工作。

对违法行为，由公安机关依法处置。

信息发布：统一信息发布口径，防止谣言传播。

3) 预案三：重大资金链风险应急预案

风险情形：主要贷款银行暂停放款或社会资本方突然撤资，导致项目面临停工。

应急响应流程：

风险预警：财务部门监测到资金异常，立即向风险管理工作组和领导小组发出红色预警。

紧急融资：启动备用融资渠道，如申请政府临时周转金、动用项目资本金、向其他政策性银行申请紧急贷款。

成本压缩与支付协商：立即审查所有非必要支出，暂停非关键工程。与承包商、供应商协商，争取延长付款周期或分期支付。

政府协调：提请市级领导小组召开紧急会议，协调财政、金融办等部门提供支持。

4) 预案四：突发自然灾害（如火灾、洪涝）应急预案

风险情形：古城区内发生火灾或特大暴雨导致内涝。

应急响应流程：

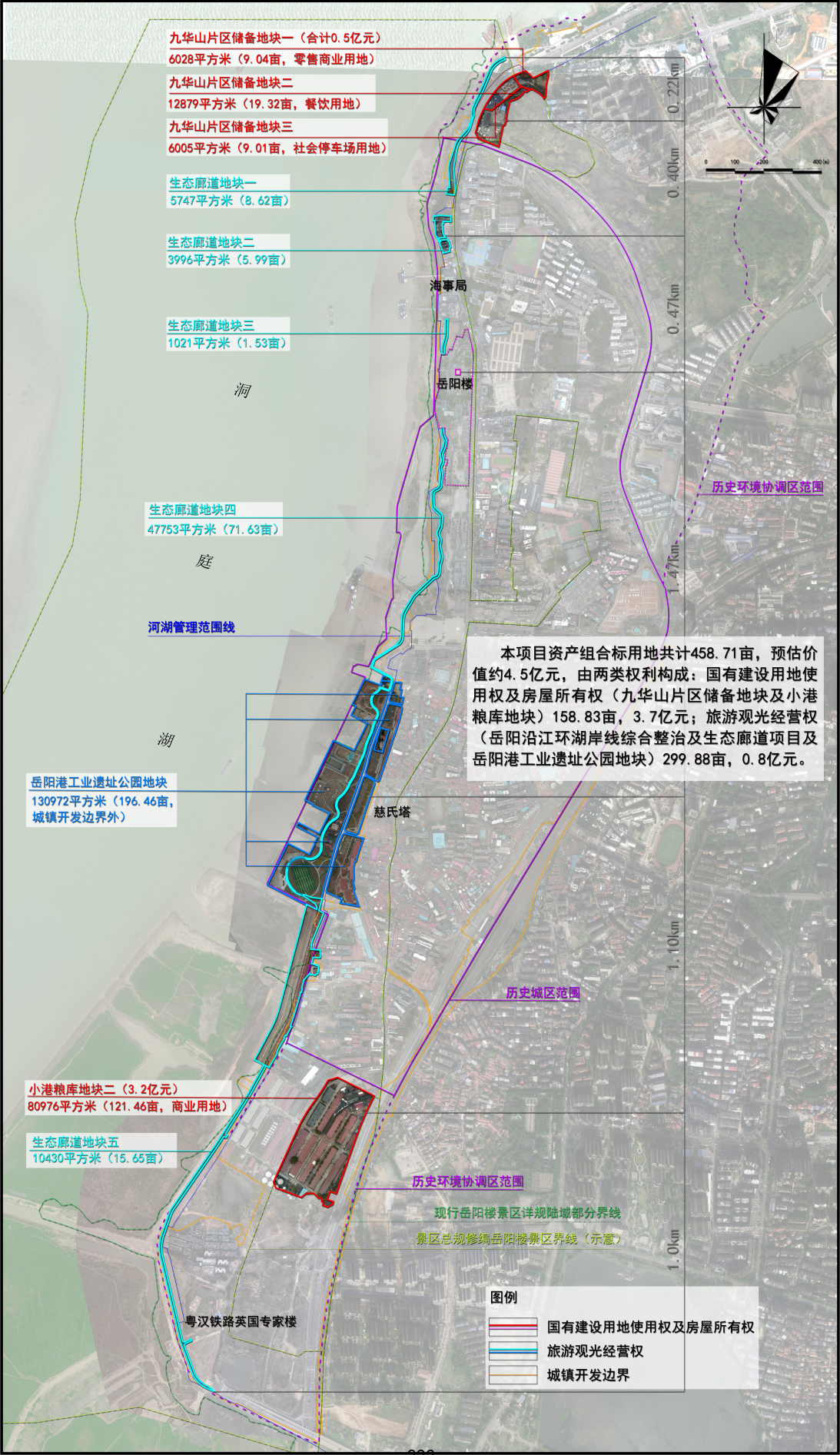
警报与疏散：立即启动警报系统，所有人员按预定路线紧急疏散至安全区域。

第一时间联动：立即拨打 119/110，并同时启动项目自有消防站（如有）和应急抢险队进行初期扑救或排水。

重点文物保护：应急抢险队优先转移和防护重要可移动文物及档案资料。

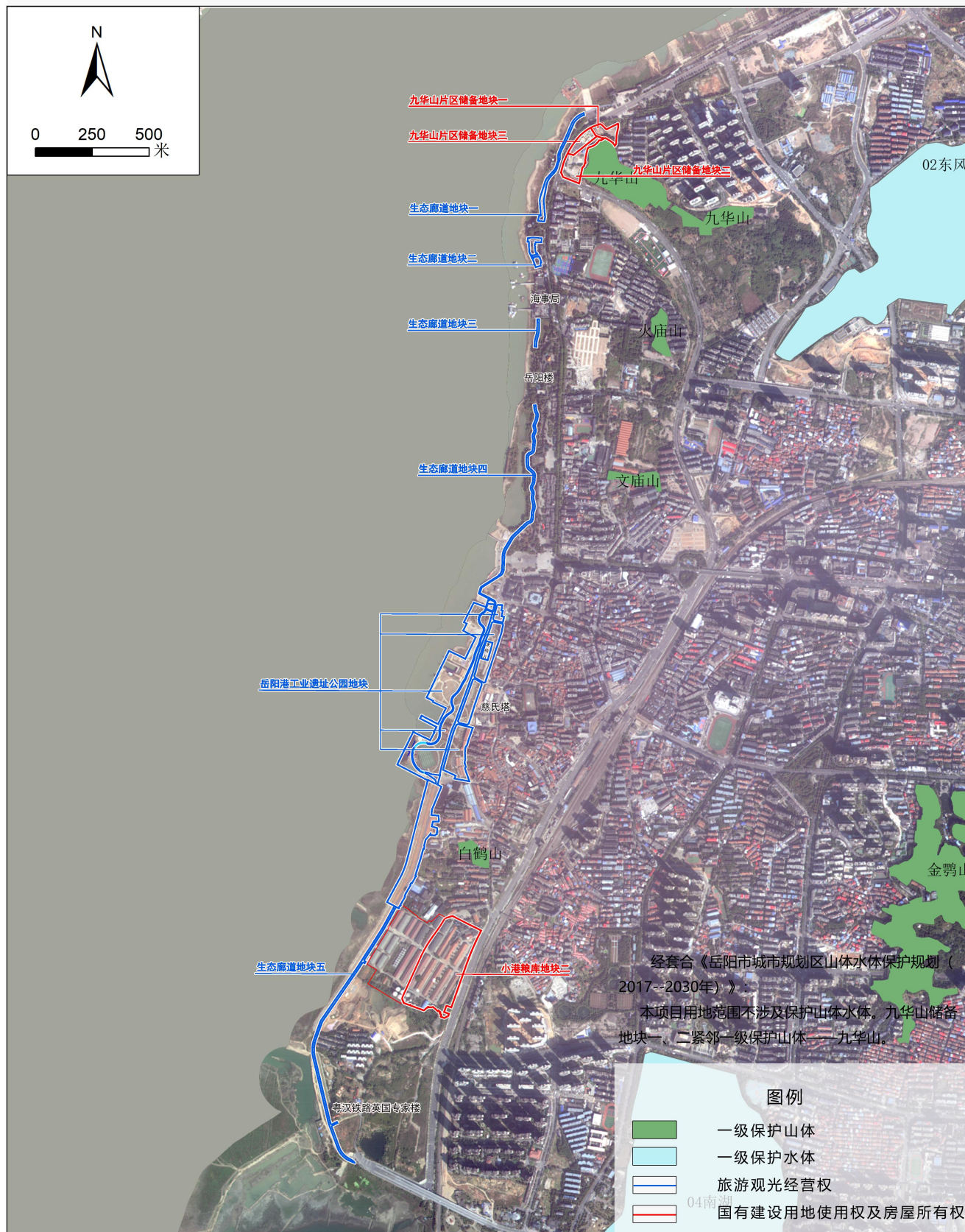
灾后评估与恢复：灾害过后，立即组织专家对文物本体、建筑结构安全进行评估，制定修复方案

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目布局图



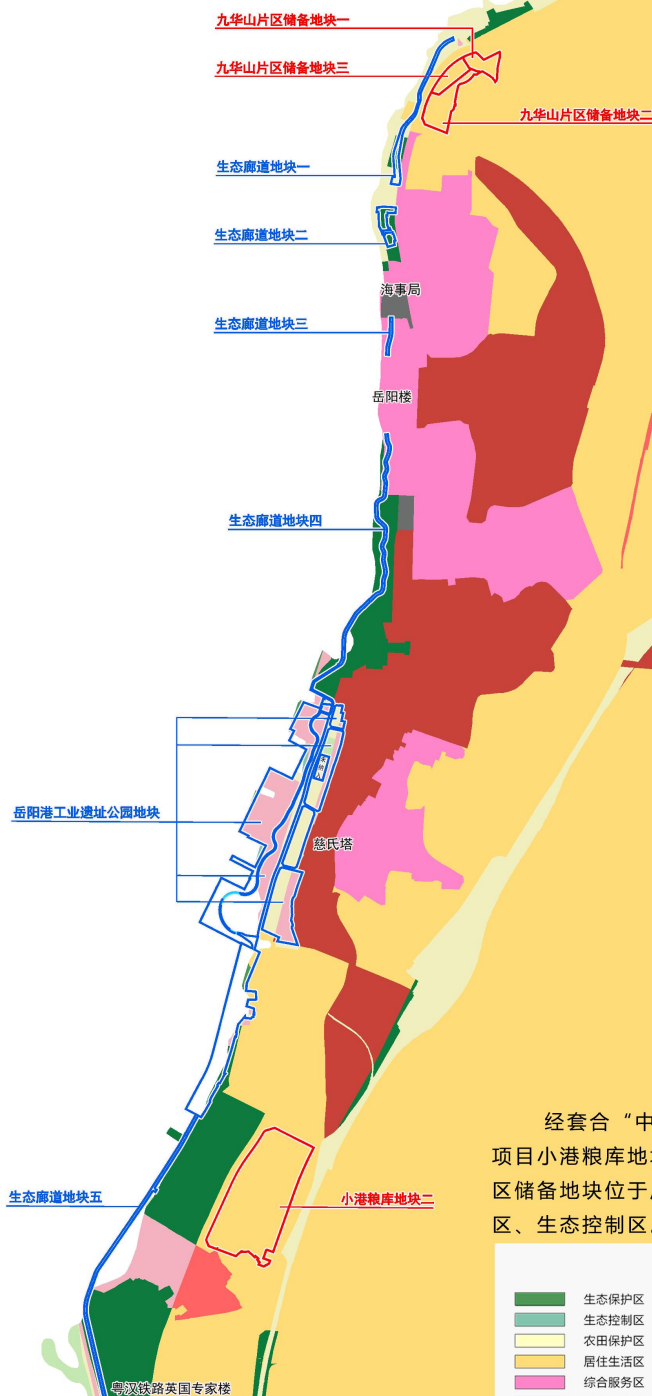
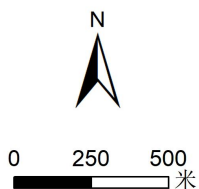
岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

保护山体水体套合图



岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目

中心城区国土空间规划分区套合图



经套合“中心城区国土空间规划分区”，本项目小港粮库地块位于居住生活区内，九华山片区储备地块位于居住生活区内，不涉及生态保护区、生态控制区。

图例

- | | |
|---------|-----------------|
| 生态保护区 | 绿地休闲区 |
| 生态控制区 | 交通枢纽区 |
| 农田保护区 | 林业发展区 |
| 居住生活区 | 城镇弹性发展区 |
| 综合服务区 | 特别用途区 |
| 商业商务区 | 其他城镇建设区 |
| 工业发展区 | 村庄建设区 |
| 物流仓储区 | 一般农业区 |
| 矿产能源发展区 | 国有建设用地使用权及房屋所有权 |
| 旅游观光经营权 | |

岳阳市岳阳楼景区洞庭湖沿线城市更新自然资源资产组合供应项目
土地利用现状套合图



岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划 (2025-2035年)

岳阳楼景区

土地利用规划图
(国土空间规划用地分类)

图例

- 林地

湿地

居住用地

公共管理与公共
服务用地

商业服务业用地

交通运输用地

公用设施用地

绿地与开敞空间
用地

特殊用地

陆地水域

外围保护地带

自然保护区边界

景区边界

风景区边界

岳阳楼景区土地利用规划一览表
(国土空间规划用地分类)

序号	国土空间规划 用地分类	面积(hm ²)	面积占比
1	03 林地	0.08	0.01%
2	05 湿地	115.62	15.94%
3	07 居住用地	8.79	1.21%
4	08 公共管理与公共 服务用地	3.55	0.49%
5	09 商业服务业用地	38.41	5.30%
6	12 交通运输用地	23.77	3.28%
7	13 公用设施用地	5.90	0.81%
8	14 绿地与开敞	47.20	6.51%
9	15 特殊用地	14.81	2.04%
10	17 陆地水域	467.22	64.41%
11	总计	725.35	100.00%



图 号 2-15

报送时间 2026.07

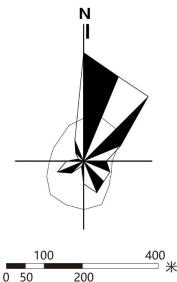
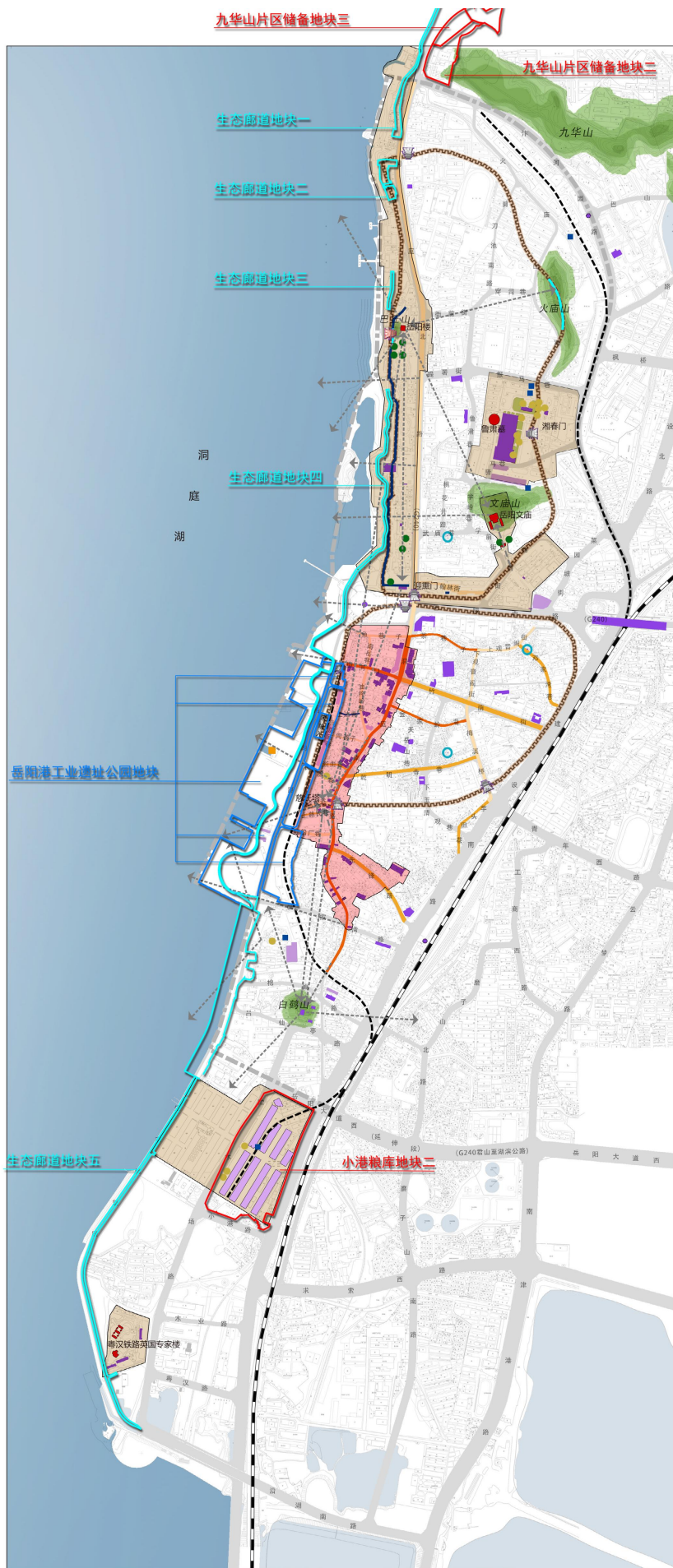
组织编制单位 湖南省林业局
岳阳市林业局
承担编制单位 国家林业和草原局中南调查规划院
湖南省建筑科学研究院有限责任公司



岳阳历史文化名城保护规划 (2024-2035年)

CONSERVATION PLAN OF YUEYANG HISTORIC CITY

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING QIANHUA TONGHENG PLANNING & DESIGN INSTITUTE



图例

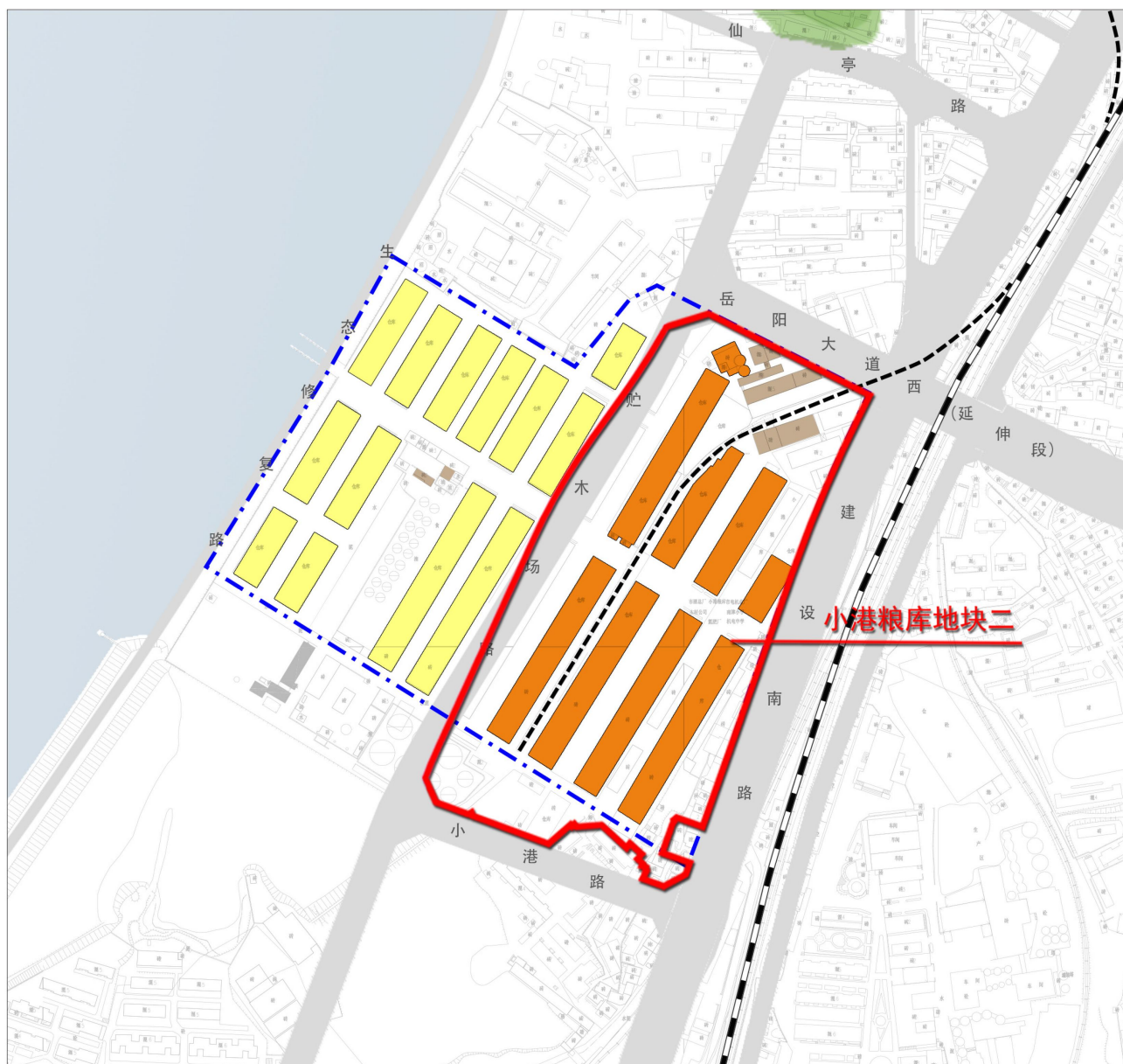
- 历史文化街区
- 历史地段
- 一类历史街巷
- 二类历史街巷
- 三类历史街巷
- 四类历史街巷
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 已灭失历史建筑
- 建议历史建筑
- 古树名木
- 古树名木后备资源和老树
- 古井
- 古码头
- 构筑物
- 景观视廊
- 现存城墙遗址
- 复建或标识展示城墙
- 推测清代城垣线位
- 现存城门
- 推测城门位置
- 废弃铁轨
- 京广铁路
- 山体
- 历史城区范围
- 洞庭湖
- 其它水系

3.1.1 历史城区保护要素图



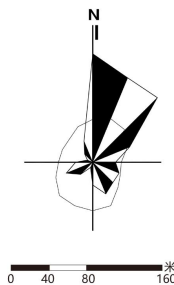
岳阳历史文化名城保护规划 (2024-2035年)

CONSERVATION PLAN OF YUEYANG HISTORIC CITY



图例

- 维修
- 改善
- 整治
- 历史地段保护范围
- 规划道路



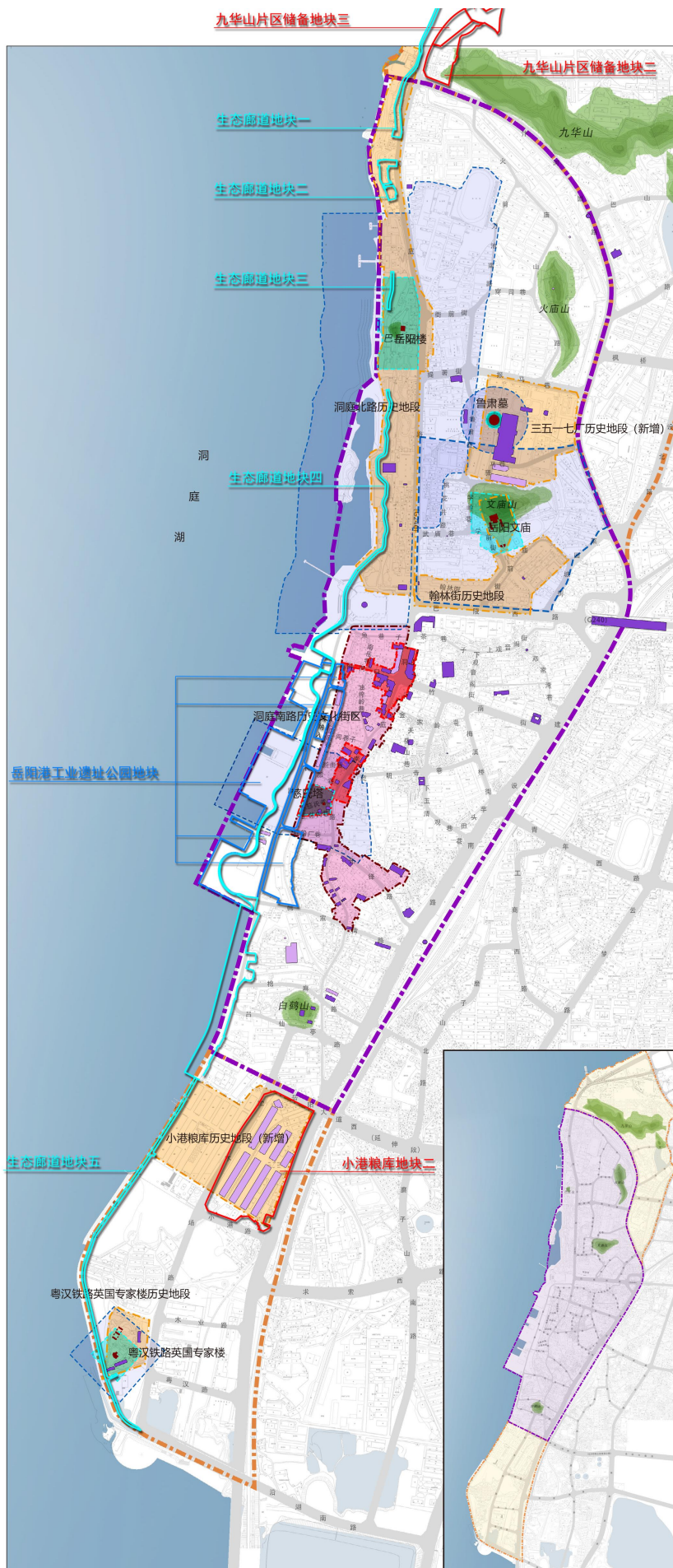
3.48 小港粮库历史地段建筑分类保护整治措施图

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE



岳阳历史文化名城保护规划（2024-2035年）
CONSERVATION PLAN OF YUEYANG HISTORIC CITY

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING THUNGA HONGHENG PLANNING & DESIGN INSTITUTE

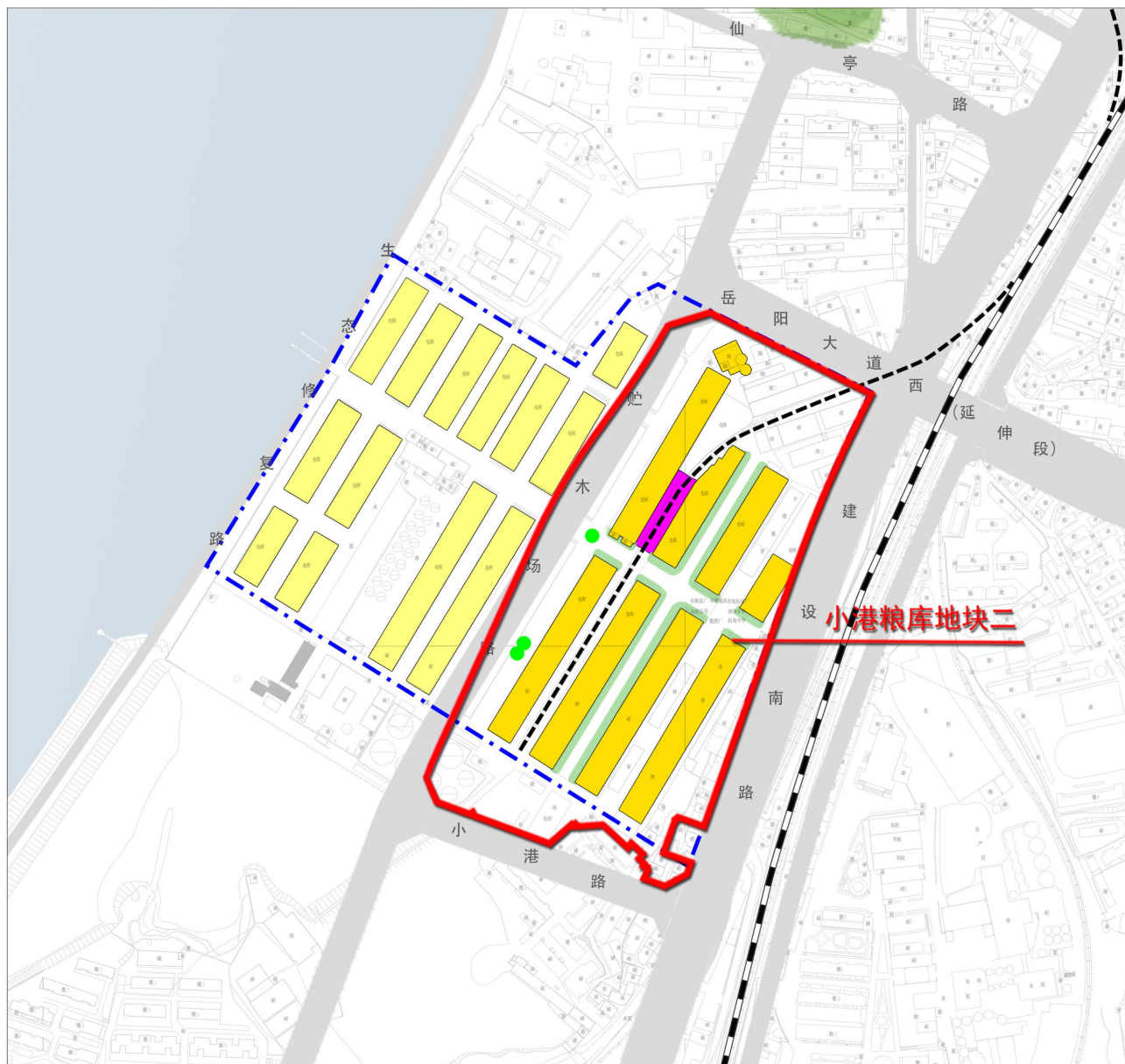


3.10 历史城区保护区划总图



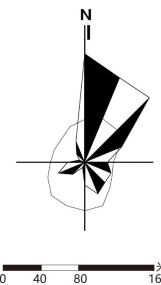
岳阳历史文化名城保护规划 (2024-2035年)

CONSERVATION PLAN OF YUEYANG HISTORIC CITY



图例

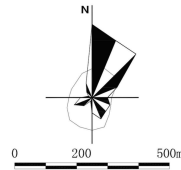
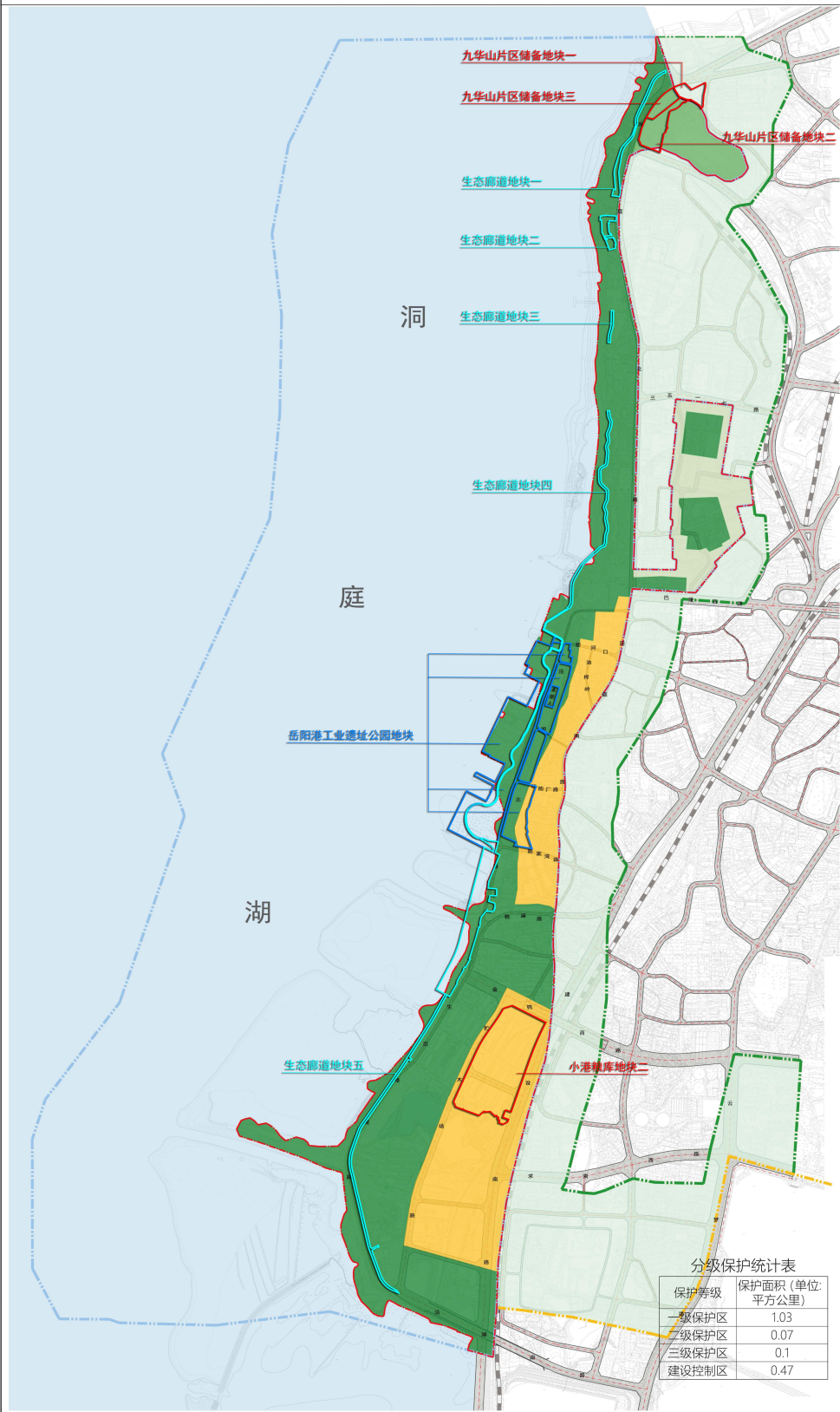
- 建议历史建筑
- 传统风貌建筑
- 构筑物
- 铁路线
- 老树
- 绿化景观空间
- 历史地段保护范围



3.47 小港粮库历史地段保护范围及保护要素图

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

岳阳楼—洞庭湖风景名胜区岳阳楼景区（陆地区域）详细规划



图例:

- 一级保护区
- 二级保护区
- 三级保护区
- 建设控制区
- 外围保护地带
- 岳阳楼景区陆地区域界线
- 南湖景区界线
- 外围保护地带界线
- 规划道路

分级保护统计表	
保护等级	保护面积 (单位: 平方公里)
一级保护区	1.03
二级保护区	0.07
三级保护区	0.1
建设控制区	0.47

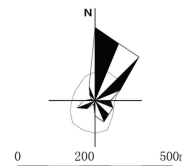
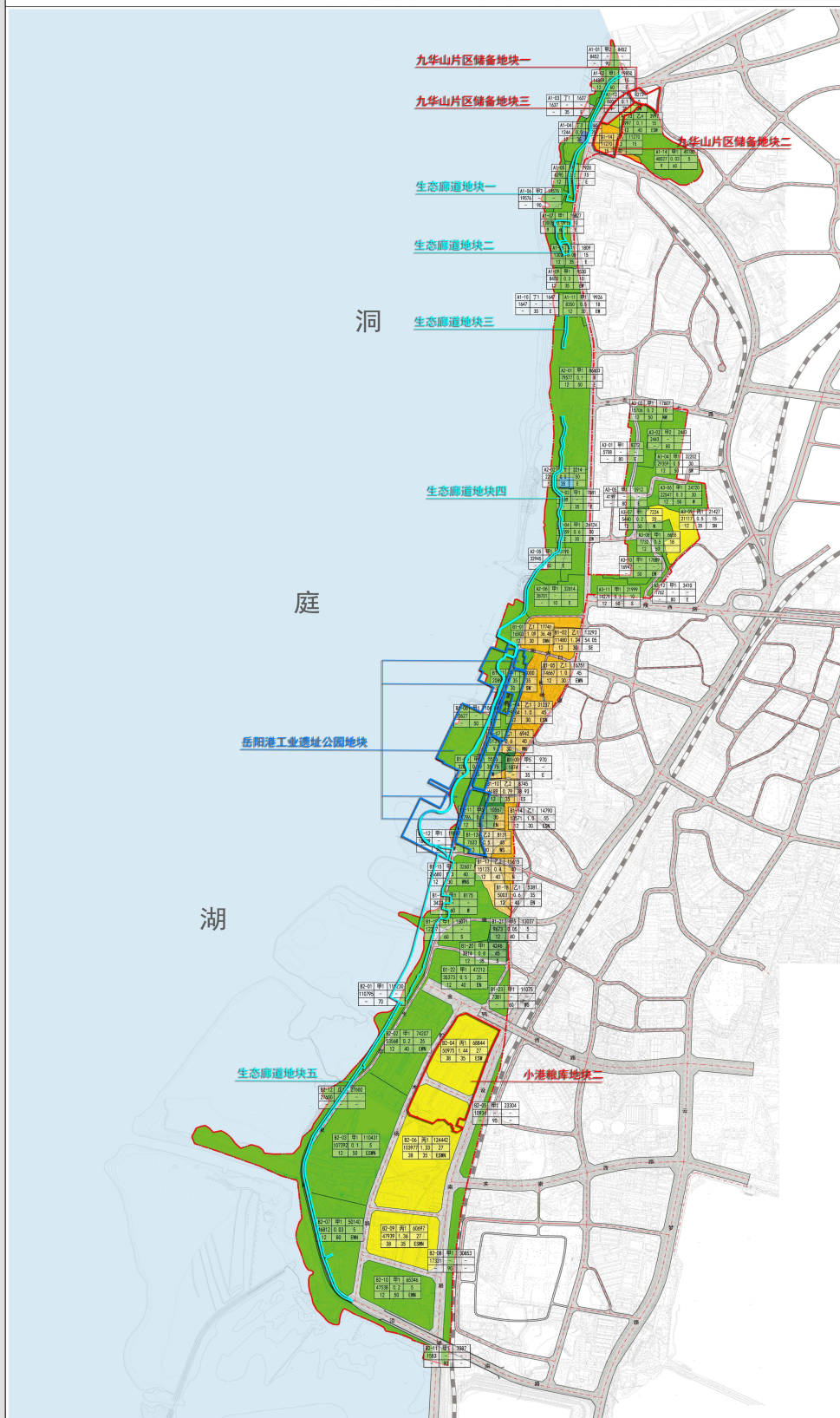
保护培育规划图

日期	2022.9
图号	3-1

岳阳楼——洞庭湖风景名胜片区岳阳楼景区（陆地区域）详细规划

浙江大学城乡规划设计研究院有限公司

城乡规划编制 甲级 证书编号：21330066
风景园林工程设计 甲级 证书编号：A13307055 号



图例：

- 风景点用地
- 风景保护用地
- 其他观光用地
- 旅游点建设用地
- 游娱文体用地
- 解说设施用地
- 城市建设用地
- 对外道路与交通设施用地
- 供应工程设施用地
- 其他工程用地
- 有林地

地块编码	用地性质	总用地面积
净用地面积	容积率	建筑密度
建筑限高	绿地率	机动车出入口

指标控制图

日期	2022.9
图号	2—2