

益阳市安化县柘溪库区绿色产业融合发展 自然资源资产组合供应项目供应方案



编制单位： 安化县人民政府

技术单位： 湖南省地质调查所

编制日期： 二〇二六年六月一日

目 录

1 引言	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	1
2 项目基本情况	2
2.1 地理区位与交通条件	2
2.2 资源条件与发展基础	3
2.3 规划适用与套合分析	5
2.4 项目定位与发展目标	5
2.5 特色亮点与预期成效	7
3 资产组合标的及规划指标	9
3.1 国有建设用地使用权地块	9
3.2 国有农用地（园地）的使用权（地块一）	12
3.3 国有农用地（园地）的使用权（地块二）	13
3.4 国有农用地（园地）的使用权（地块三）	14
3.5 国有农用地（水库水面）的使用权	15
3.6 林地观光经营权	16
3.7 林地生态系统碳汇权益指标	17
4 资产配置及可行性研究	18
4.1 资产配置方案	18
4.2 可行性研究分析及结论	20
5 项目建设和运营计划	22
5.1 项目建设计划	22
5.2 项目经营计划	23
6 交易条件及要求	25
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	26
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	28
7.1 成本补偿要求	28
7.2 收益分配方案	28
8 监管要求	28
8.1 权属与用途管制监管	28
8.2 生态保护与修复监管	29
8.3 合理开发与可持续运营监管	30
8.4 资产收益与社会责任监管	35
8.5 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	37
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
10.1 资产评估报告	38
10.2 合法合规性材料	38

益阳市安化县柘溪库区绿色产业融合发展 自然资源资产组合供应项目

1 引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大、二十届三中全会精神，认真落实习近平总书记关于加快发展新质生产力和生态文明建设的重要论述及指示批示要求，深化自然资源有偿使用制度改革，创新优化自然资源资产配置方式，强化自然资源要素保障能力，推动生态产品价值实现机制落地见效。根据湖南省自然资源资产组合供应试点工作部署，安化县立足柘溪库区优质的自然资源本底，以库区绿色产业融合发展为核心，统筹推进国有建设用地、国有农用地（园地）、国有农用地（水库水面）、国有林地及碳汇权益等多门类自然资源资产组合供应，探索“生态保护+产业融合+乡村振兴”的新路径。经安化县人民政府常务会议专题研究决定，编制本项目自然资源资产组合供应方案。

1.2 编制依据

《中华人民共和国民法典》 《中华人民共和国土地管理法》
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
《中华人民共和国森林法》 《中华人民共和国森林法实施条例》

《国家级自然公园管理办法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国湿地保护法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国旅游法》《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）《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》《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整体评估技术指南（试行）》《湖南省自然资源资产组合供应项目供应方案编制指南（试行）》《安化县国土空间规划（2021-2035年）》等。

2 项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

本项目位于益阳市安化县柘溪国有林场核心区域，地处资江中游柘溪水库沿岸，安化县林业科学研究所坐落其中，项目总面积约 3572 亩。项目区是国家级柘溪森林公园与国家级雪峰湖湿地公园的核心景区，上游经坪口镇连通新化县，下游经柘溪镇直达安化县城东坪镇，水陆交通便捷。依托柘溪水库航道可通达周边乡镇，距安化县城约 40 公里，距益阳市区约 170 公里，距省会长沙约 240 公里。通过 S238 省道及县乡公路网络，可快速衔

接平洞高速、二广高速等区域骨干通道，2小时车程可覆盖益阳市区，3小时车程可抵达长沙市中心。项目区属于“大湘西”生态旅游圈与环洞庭湖经济圈的交汇地带，客源市场覆盖益阳、长沙、常德及湘西地区，区位优势明显，物流运输较为便捷，具备发展生态康养、休闲度假、研学旅行及电商物流的突出交通条件。

2.2 资源条件与发展基础

项目区自然资源类型丰富，涵盖森林、水域、园地、建设用地等多个门类，组合度高，禀赋优良。

林地资源方面，柘溪国有林场是国家级柘溪森林公园与国家级雪峰湖湿地公园的核心景区，项目区林地面积 2302 亩，森林覆盖率达 98%，有各种维管束植物珍贵树种与优良乡土树种 128 科 200 余属 500 余种，其中国家一级重点保护植物 4 种（珙桐、银杉、水杉、秃杉），国家二级重点保护植物包括最美竹柏、千年楠木王和珍稀楠木群落、金钱松、银杏林、鹅掌楸、血稠、龙柏、马尾松、罗汉松、伯乐树、五针松等，植被结构完整、物种多样性丰富。空气负氧离子浓度含量平均值达 12800 个/cm³，具有卓越的康养疗愈功能。气候温暖湿润，夏无酷暑，冬无严寒，年均气温 16.8℃，无霜期 289 天，具备森林康养度假的理想气候条件。这些独特的自然资源为生态康养、自然科普教育、森林研学旅游提供了不可替代的天然基础。

水域资源方面，项目区涉及水域面积 351 亩，湖湾曲折，岛

屿点缀，两岸青山叠翠，山水相映成趣，景观层次丰富，具备开展水上观光、生态科普、休闲垂钓等活动的优越条件。

园地资源方面，项目区拥有园地 898 亩，现状为柑橘种植园，土壤以红壤、黄壤为主，土层深厚，有机质含量较高。结合安化县地方特色，在保护并提升现有柑橘产业的前提下，因地制宜发展“柑橘+”多元化农耕体验项目：一是柑橘主题采摘与加工体验区，依托现有柑橘园，开展四季柑橘采摘、鲜果分拣、果酱/陈皮手工制作等体验活动，打造“柘溪柑橘”品牌，提升产品附加值；二是林下中药材立体种植区，利用柑橘林下空间或园地边缘，套种黄精、玉竹等安化道地药材，形成“树上结果、树下藏药”的立体农业景观，开展中医药科普研学；三是生态茶园微缩展示区，在不占用柑橘种植面积的前提下，利用田边地角或置换部分低产区域，建设小型生态茶园盆景，展示安化黑茶品种与茶艺文化，提供茶饮休憩服务；四是景观花海轮作区，结合冬闲田和园地边缘，轮作油菜花、紫云英等绿肥作物，春季赏花、秋季观果，提升园区景观多样性和生态效益。通过“柑橘为基、药茶为特、花海为韵”的多元利用，构建“果·药·茶·花”融合的农耕文化体验综合体，并支撑电商直播带货的多元化选品需求。

建设用地资源方面，项目区现有 11 宗存量国有建设用地，总面积 21.02 亩，分布于古楼乡探溪村、神湾村，现状为原林场招待所、家属楼、卫生室、教学楼、管护用房及加工厂房等，建

筑风貌保留较好，主体结构完好，具备改造利用为游客服务中心、电商直播基地、农产品展销中心、主题民宿等业态的优越条件

产业发展方面，安化县作为“中国黑茶之乡”和“湖南省林业大县”，已形成茶旅文体康融合发展格局，周边乡村旅游、民宿经济等业态初具规模。项目区紧邻柘溪镇、古楼乡等特色小镇，人力资源充裕，群众对生态保护与绿色发展支持度高。同时，安化县近年来大力发展农村电商，直播带货、农产品上行等新业态蓬勃兴起，柑橘、黄精、黑茶等特色产品线上销售活跃，为本项目布局直播基地和展销中心提供了良好的产业生态和选品基础。

2.3 规划适用与套合分析

叠加安化县县“三区三线”划定成果，本资产组合标的中有21.02亩国有建设用地均位于城镇开发边界外，地块均为存量国有建设用地，地块四、五、六、七、八、九、十一位于生态保护红线内，仅利用现有房屋进行改造和修缮，满足生态红线管控要求，地块均不涉及永久基本农田；全部园地和林地处于生态保护红线范围内，地块的用途满足生态红线管控要求；水资源未在饮用水源保护区范围内，相关活动符合水资源使用的规定。

套合安化县国土空间总体规划、古楼乡国土空间规划成果，国有建设用地规划用途为商业服务业用地，符合规划管控要求。

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位

本项目立足安化县柘溪库区优质的自然资源本底，以生态保护与绿色产业融合发展为核心前提，依托柘溪水库及周边丰富的林地、园地、建设用地资源，实施跨资源的自然资源资产组合供应。项目旨在打造湖南省国有林场“库区绿色产业融合”与生态产品价值实现的示范标杆，构建集柑橘采摘体验、林下药材研学、生态观光、电商直播、碳汇交易于一体的绿色产业融合发展示范区。通过整体保护与科学经营，将项目区建设成为服务长株潭及湘中地区的生态安全屏障、高品质康养度假目的地、优质农产品电商集散地和乡村产业振兴新样板，探索出一条“生态优先、绿色发展、资源惠民、乡村振兴”的国有林场自然资源资产高效配置与价值实现新路径。

2.4.2 发展目标

短期目标（项目落地后 1-2 年）：启动项目区基础设施提升改造，完成 11 宗建设用地的功能改造（游客服务中心、电商直播基地、农产品展销中心、主题民宿等），建设生态停车场、亲水步道、观景平台、科普标识系统等低强度旅游设施。同步实施园地多元化改造工程，建设柑橘主题采摘园、林下中药材示范区、生态茶园微缩展示区及油菜花海轮作区，开发低强度的水库观光游船和森林研学试点线路。建立碳汇监测与核证体系，完成碳汇权益平台对接。

中期目标（3-5 年）：形成“柑橘采摘+林下药材+生态茶园

+水上观光+森林研学+农产品直播”协同发展的业态格局。年接待游客量达到 20 万人次以上，园地实现标准化生产和品牌化运营，直播基地与农产品展销中心投入常态化运营，柑橘、黄精、黑茶等特色产品年电商销售额突破 500 万元。碳汇权益完成首期交易，带动周边村集体和农户持续增收。

长期目标（5 年以上）：全面建成集生态保护、绿色产业、乡村振兴于一体的国家级生态旅游与森林康养示范区。生态系统服务功能持续提升，森林碳汇量稳步增长，碳汇交易实现常态化。项目运营模式成熟，形成可复制、可推广的库区自然资源资产组合供应与生态价值实现模式，为湖南省乃至全国同类地区提供典型经验。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

（1）多门类自然资源资产组合供应：本项目将国有建设用地使用权（11 宗）、国有农用地（园地）的使用权（3 宗）、国有农用地（水库水面）的使用权（1 宗）、林地观光经营权（1 宗）、林地生态系统碳汇权益指标等打包统一出让，实现“建设用地+园地+水域+林地+碳汇”的协同配置，有效解决单一资源开发效益低、权属分散等问题，为国有林场资源资产化运营提供典型经验。

（2）“柑橘+”多元农耕体验：立足现有柑橘园基础，创新

开发“果（柑橘采摘）—药（林下黄精）—茶（微缩茶园）—花（油菜花海）”融合的农耕文化体验综合体，既保护提升柑橘产业，又叠加安化道地药材和黑茶文化元素，丰富游客沉浸式体验内容，提升农业综合附加值。

（3）“文旅+电商”产业融合新模式：将 11 宗建设用地规划为游客服务中心、电商直播基地及农产品展销中心，实现线下沉浸式体验与线上直播带货联动，打通“绿水青山”向“金山银山”转化的电商快车道，形成“以游带销、以销促游”的良性循环。

（4）“森林+水库”自然教育综合体：利用 2302 亩林地观光经营权和 351 亩水库水面使用权，开发“森林课堂”“水上游学科普”“观鸟识植”等系列研学课程，形成差异化生态旅游产品，填补湘中地区高端自然教育空白。

（5）联农带农助力乡村振兴：项目区所辖的古楼乡探溪村、神湾村、鲇鱼村等通过优先用工、农产品代销等方式，建立合理的利益分享机制，让当地村民共享资源增值收益，促进农民增收和集体经济壮大。

2.5.2 预期成效

（1）经济效益：项目资产评估总值为 3271.73 万元。项目稳定运营后，旅游综合收入（门票、餐饮、住宿、研学）、农特产品销售收入（茶叶、药材、鲜果、加工品）、直播电商佣金及碳汇交易收益等年均可实现较为稳定的现金流，预计年营业收入

可达 300-500 万元。整体上，项目可实现收支平衡并略有盈余，为资源持续管护和滚动开发提供资金支撑。

(2) 社会效益：项目实施可直接提供旅游服务、园地（柑橘、药材、茶园）管护、直播运营、后勤保障等就业岗位 120 个以上，优先吸纳项目区及周边村民就业，增加农民工资性收入。同时，项目将改善区域人居环境，为城乡居民提供高品质的休闲游憩和自然教育空间，提升公众生态保护意识。

(3) 生态效益：通过库区生态系统一体化保护与科学经营，项目区水土得到有效保持，森林质量逐步提升，柘溪水库水质稳定维持在较高水平。科学开展园地绿色防控（特别是柑橘园病虫害绿色防控）和森林抚育，保障水源涵养功能和生物多样性不降低。森林碳汇的核算与交易将为生态产品价值实现提供示范，推动形成保护与发展的良性循环。

3 资产组合标的及规划指标

3.1 国有建设用地使用权地块

3.1.1 位置范围及面积

国有建设用地地块共有 11 宗，位于安化县古楼乡探溪村、神湾村，总用地面积 14012 平方米（合 21.02 亩），地上建筑物面积 11454.49 平方米。

3.1.2 利用现状

所有地块均为存量国有建设用地，现状用途为原林场招待所、

家属楼、卫生室、教学楼、管护用房及加工厂房等。

3.1.3 规划利用方式及规划指标

地块土地用途均为商业服务业用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下表所示：

	地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	使用年限	其他要求
国有建设用地使用权	①	商业服务业用地	989 m ²	≤1.0	≤24%	≥30%	≤12 米	40 年	/
	②	商业服务业用地	615 m ²	≤1.0	≤45%	≥30%	≤8 米	40 年	/
	③	商业服务业用地	819 m ²	≤1.2	≤32%	≥30%	≤18 米	40 年	/
	④	商业服务业用地	3924 m ²	≤1.0	≤22%	≥30%	≤15 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑤	商业服务业用地	437 m ²	≤1.2	≤35%	≥30%	≤15 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑥	商业服务业用地	1339 m ²	≤1.5	≤35%	≥30%	≤20 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑦	商业服务业用地	641 m ²	≤1.2	≤35%	≥30%	≤15 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑧	商业服务业用地	1654 m ²	≤1.5	≤35%	≥30%	≤20 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑨	商业服务业用地	852 m ²	≤1.2	≤35%	≥30%	≤15 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
	⑩	商业服务业用地	2216 m ²	≤1.2	≤28%	≥30%	≤18 米	40 年	/
	⑪	商业服务业用地	526 m ²	≤1.2	≤35%	≥30%	≤15 米	40 年	应符合生态保护红线内相关准入要求
合计			14012 m ²	/	/	/	/	/	/

特别说明：出让地块上房屋未拆迁，根据规划要求予以保留。土地出让时，地上物需按市场评估价纳入土地使用权出让总价款一并出让。房屋建筑物估价结果如下表所示：

序号	名称	地块编号	位置	所在楼层/总楼层	房屋结构	层高(m)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/平方米)	评估值(万元)
1	招待所	地块一	安化县柘溪国有林场招待所	-1-3/4	混合	3.2	1209.92	1165	140.96
2	综合家属楼	地块二	安化县柘溪国有林场综合家属楼	-1-2/3	混合	3.1	724.36	1000	72.44
3	卫生室家属楼一	地块三	安化县柘溪国有林场卫生室家属楼一	1-3/3	混合	3.0	584.54	985	57.58
4	卫生室家属楼二	地块三	安化县柘溪国有林场卫生室家属楼二	1-5/5	混合	2.8	1454.51	956	139.05
5	老学校教学楼	地块四	安化县柘溪国有林场老学校教学楼	1-3/3	砖木	3.2	1318.05	582	76.71
6	老学校宿舍楼	地块四	安化县柘溪国有林场老学校宿舍楼	-1-3/4	砖木	3.0	1097.50	565	62.01
7	老学校办公楼	地块四	安化县柘溪国有林场老学校办公楼	1-3/3	混合	3.4	911.44	661	60.25
8	管护用房	地块五	柘溪国有林场向西塘工区管护用房	-1-2/3	砖木	2.7	302.41	540	16.33
9	管护用房	地块六	柘溪国有林场芭蕉坪工区管护用房	1-2/2	砖木	3.1	599.56	905	54.26
10	原香菇加工厂	地块八	柘溪国有林场舒田工区原香菇加工厂	1/1	砖木	5.5	766.78	1159	88.87
11	管护用房	地块七	柘溪国有林场舒田工区管护用房	1-2/2	砖木	3.2	412.56	919	37.91
12	管护用房	地块九	柘溪国有林场云盘冲工区管护用房	1/1	砖木	2.9	390.81	557	21.77
13	林科所1#	地块十	柘溪国有林场林科所1#	1-4/4	混合	3.1	1343.24	1340	179.99
14	管护用房	地块十一	柘溪国有林场王家台工区管护用房	1-2/2	砖木	3.1	338.81	1039	35.20
总计	/		/	/	/	/	11454.49	/	1043.33

3.1.4 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。

3.1.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用基准地价系数修正法及收益还原法评估，评估价格为：地块①单位地价 501 元/m²，总价为 49.55 万元；地块②单位地价 501 元/m²，总价为 30.81 万元；地块③单位地价 530 元/m²，总价为 43.41 万元；地块④单位地价 501 元/m²，总价为 196.59 万元；地块⑤单位地价 531 元/m²，总价为 23.20 万元；地块⑥单位地价 571 元/m²，总价为 76.46 万元；地块⑦单位地价 530 元/m²，总价为 33.97 万元；地块⑧单位地价 571 元/m²，总价为 94.44 万元；地块⑨单位地价 530 元/m²，总价为 45.16 万元；地块⑩单位地价 530 元/m²，总价为 117.45 万元；地块⑪单位地价 530 元/m²，总价为 27.88 万元，合计总价为 738.92 万元，建（构）筑物，评估价为 1043.33 万元，土地及构筑物评估总价为 1782.25 万元。

3.2 国有农用地（园地）的使用权（地块一）

3.2.1 位置范围及面积

该地块位于安化县古楼乡探溪村，总用地面积 438 亩。

3.2.2 利用现状

地块为国有农用地（园地），现状为柑橘种植园。

3.2.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为国有农用地（园地）的使用权，使用年限为 20 年。控制性指标如下：用于通行、生态旅游观光活动、科普研学、农业生产等活动，游客限制数量≤50 万人次/年，因地制宜发展特色果业（如柑橘、黄桃、黄金梨等）。

3.2.4 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《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。

3.2.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用成本逼近法及收益还原法评估，评估价格为：9.03 元/m²，总价为 263.68 万元。

3.3 国有农用地（园地）的使用权（地块二）

3.3.1 位置范围及面积

该地块位于安化县古楼乡探溪村，总用地面积 310 亩。

3.3.2 利用现状

地块为国有农用地（园地），现状为柑橘种植园。

3.3.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为国有农用地（园地）的使用权，使用年限为 20 年。控制性指标如下：用于通行、生态旅游观光活动、科普研学、农业生产等活动，游客限制数量≤50 万人次/年，因地制宜发展特色果业（如柑橘、黄桃、黄金梨等）。

3.3.4 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。

3.3.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用成本逼近法及收益还原法评估，评估价格为：9.03 元/m²，总价为 186.62 万元。

3.4 国有农用地（园地）的使用权（地块三）

3.4.1 位置范围及面积

该地块位于安化县古楼乡鲇鱼村，总用地面积 150 亩。

3.4.2 利用现状

地块为国有农用地（园地），现状为柑橘种植园。

3.4.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为国有农用地（园地）的使用权，使用年限

为 20 年。控制性指标如下：用于通行、生态旅游观光活动、科普研学、农业生产等活动，游客限制数量 ≤ 50 万人次/年，因地制宜发展特色果业（如柑橘、黄桃、黄金梨等）。

3.4.4 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。

3.4.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用成本逼近法及收益还原法评估，评估价格为：9.03 元/m²，总价为 90.30 万元。

3.5 国有农用地（水库水面）的使用权

3.5.1 位置范围及面积

该地块位于位于安化县柘溪水库、古楼乡探溪村水域内，总用地面积 351 亩。

3.5.2 利用现状

地块为国有农用地（水库水面），现状为水库水面。

3.5.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为国有农用地（水库水面）的使用权，使用

年限为 20 年。控制性指标如下：用于通行、生态旅游观光、休闲垂钓等活动，游客限制数量 ≤ 50 万人次/年。

3.5.4 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。

3.5.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用成本逼近法及收益还原法评估，评估价格为：7.84 元/m²，总价为 183.60 万元。

3.6 林地观光经营权

3.6.1 位置范围及面积

该地块位于安化县柘溪国有林场南部，古楼乡探溪村、白水村境内，面积 2302 亩。

3.6.2 利用现状

地块为国有林地，均已办理林权证书。

3.6.3 规划利用方式及规划指标

本地块权利类型为林地观光经营权，控制性指标如下：用于观光、科普研学等、游客限制数量 ≤ 50 万人次/年。

3.6.4 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。

3.6.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用基准地价系数修正法及收益还原法评估，评估价格为：4.8 元/m²，总价为 736.64 万元。

3.7 林地生态系统碳汇权益指标

3.7.1 位置范围及面积

该地块位于安化县柘溪国有林场南部，古楼乡探溪村、白水村境内，面积 2302 亩。

3.7.2 利用现状

地块为国有林地，均已办理林权证书。

3.7.3 规划利用方式及规划指标

本地块权利类型为林地生态系统碳汇权益指标，控制性指标如下：碳汇类型为林地生态系统，在假定无潜在泄露的情况下，预计未来 5 年，安化县组合供应项目范围内自然生态系统减排量共计 3642.55 吨二氧化碳。

3.7.4 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。

3.7.5 定价依据及评估价

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 2025 年 8 月 31 日，采用市场价值法评估，评估价格为：79 元/吨，总价为 28.78 万元。

综上，项目范围总面积 3572 亩，评估总价值为 3271.73 万元。

4 资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

本项目自然资源资产组合标的涵盖国有建设用地使用权（11 宗）、国有农用地（园地）的使用权（3 宗）、国有农用地（水库水面）的使用权（1 宗）、林地观光经营权（1 宗）、林地生态系统碳汇权益指标等共计五类权利。为实现资源整体价值最大化和开发运营协同性，本次供应采用“整体打包、统一出让”的配置方式，具体方案如下：

（一）核心资产配置

国有建设用地使用权（11宗）：总面积 21.02 亩，用途为商业服务业用地，使用年限 40 年。该资产现状为存量房屋，权属清晰，是项目旅游服务和电商运营的核心载体，规划改造为游客服务中心、电商直播基地、农产品展销中心、主题民宿等。

国有农用地（园地）的使用权（3宗）：总面积 898 亩，流转年限 20 年。该资产是打造“柑橘+”多元农耕体验区的主要载体，规划利用方式为柑橘主题采摘与加工体验区、林下中药材（黄精等）立体种植区、生态茶园微缩展示区、景观花海轮作区，开展柑橘采摘加工、林下药材科普、茶艺休憩、四季赏花等农旅融合活动。

国有农用地（水库水面）的使用权（1宗）：总面积 351 亩，流转年限 20 年。该资产是开展水上生态观光与科普游览的核心载体，规划利用方式为清洁能源游船通行、生态观光、休闲垂钓、水上游学。

林地观光经营权（1宗）：总面积 2302 亩，流转年限 20 年。该资产是开发森林自然研学课程的主要载体，规划利用方式为森林徒步、自然观察、康养休闲。

林地生态系统碳汇权益指标：覆盖上述 2302 亩林地，包含历史期及未来 5 年减排量共计约 3642.55 吨二氧化碳，出让年限覆盖相应期限，作为独立权益纳入组合标的，竞得人可自行交易或用于碳中和。

（二）配置逻辑

以“库区绿色产业融合发展”为主线，将建设用地（游客中心、直播基地、展销中心）作为服务枢纽和流量转化窗口，串联园地（柑橘采摘、林下药材、微缩茶园、油菜花海）、水域（水上观光科普）、林地（森林研学康养）三大体验板块，并将碳汇权益作为生态增值补充。竞得人获得“线下体验+线上销售+生态补偿”的完整产业链运营权，形成“以柑橘为基底、药材茶花为特色、电商为引擎”的良性循环。整体配置突出“农旅+研学+电商+碳汇”四位一体，形成保护与经营相互支撑、一二三产融合发展的资产组合标的。

4.2 可行性研究分析及结论

（一）政策可行性

本项目属于湖南省自然资源资产组合供应试点工作部署，符合《中共中央办公厅 国务院办公厅关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《深化集体林权制度改革方案》以及湖南省自然资源资产组合供应相关文件要求。项目符合安化县及古楼乡国土空间规划。安化县人民政府已召开常务会议专题研究决定实施本项目，政策支撑明确，审批路径畅通。

（二）资源与市场可行性

项目区自然资源组合度高，森林、水域、园地、建设用地等资源禀赋优良，且权属清晰。柘溪水库水质良好，水面景观优美，

适宜发展水上旅游。898 亩园地现状为柑橘园，立地条件良好，在保留并提升柑橘产业的基础上，可叠加林下中药材（黄精等）、微缩茶园、油菜花海等业态，形成“柑橘+”多元化利用模式，并与安化黑茶、中药材等地方品牌形成联动，具备发展农旅融合和农产品电商的产业基础。2302 亩林地林相优良，适宜开展森林研学。项目区位交通便利，3 小时车程覆盖长沙、益阳、常德等主要城市，客源市场潜力巨大。碳汇权益指标可依托省内碳普惠交易平台实现价值，具备初步的市场接受度。安化县农村电商发展势头良好，柑橘、黄精、黑茶等特色产品线上销售活跃，为本项目布局直播基地提供了丰富的选品支撑和产业生态。

（三）经济可行性

根据资产评估，组合标的评估价值为 3271.73 万元，起始价按评估价值确定，价格区间基本合理。竞得人取得资产后，短期可依托旅游基础服务（门票、餐饮、住宿）和柑橘等农产品销售获得稳定现金流（年收入预计约 300-500 万元）。中期通过电商直播、林下药材和茶叶产品销售、研学课程实现增量收益（预计年增收入 300-500 万元）。长期可逐步开发生态康养、碳汇交易等高附加值产品。整体来看，项目具有较好的投资回报前景，但需要竞得人具备较强的资源整合与产业运营能力。方案已明确风险防控措施，包括资产闲置收回、违约处置等，整体风险可控。

（四）生态与社会可行性

项目将生态保护修复作为前置条件，在出让合同中约定水源保护、公益林经营、游客容量控制、农业面源污染防治等监管要求，确保开发活动不突破生态底线。项目涉及区域的行政村可从用工、农产品出售等方面获得长期收益，有助于巩固脱贫攻坚成果、助力乡村振兴。当地群众对生态保护与绿色发展支持度高，社会矛盾风险较低。

（五）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，经济指标基本可行，生态和社会效益显著。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。

5 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

项目整体建设周期约为 3 年，分阶段有序推进。

准备阶段（资产成交后前 3 个月）：重点完成资产交接、权属变更登记、合同及监管协议签订，组建项目运营团队，制定详细开发利用实施方案，并报相关主管部门备案。同时开展项目区资源本底调查，完成园地多元化改造方案设计和研学课程体系开发。

建设阶段（资产成交后 1 年内启动，工期约 2 年）：主要建设内容包括：对 11 宗存量房屋进行安全检测与功能改造，分

别建设游客服务中心、电商直播基地、农产品展销中心、主题民宿、特色餐饮、研学营地等，同步建设生态停车场、观景平台、亲水步道、科普标识牌等低强度旅游设施。结合园地经营需求，实施茶园标准化改造、药圃建设、果园提升及油菜花海景观营造，建设采摘步道、休憩亭、农事体验区等设施。在水库水域设置垂钓平台、水上安全警示系统及科普解说牌。结合林地经营需求，修建必要的森林步道和研学站点（严格控制在允许的建设用地范围内）。同时建立碳汇计量监测体系，完成第一期碳汇量核证并对接交易平台。

试运营阶段（资产成交后第3年）：完成各项工程竣工验收，取得必要的运营许可，启动“茶药果花”农耕体验、水上观光、森林研学等业态试运营，完善安全管理和游客服务制度，直播基地和展销中心投入常态化运营，为全面运营做好准备。

5.2 项目经营计划

项目经营期根据不同权利年限从20年到40年不等，采取基础收益与增量开发相结合的多元经营模式。

农耕体验经营方面：依托898亩园地，分区运营：①柑橘主题采摘与加工体验区（开展柑橘四季采摘、鲜果品尝、果酱/陈皮手工制作、柑橘科普课堂，推出“柑橘认养”计划）；②林下中药材立体种植区（展示黄精、玉竹等安正道地药材，开展辨识、采挖体验、药膳品尝）；③生态茶园微缩展示区（展示安化茶树

品种，提供黑茶品鉴、茶艺表演、微型茶厂参观）；④景观花海轮作区（春季油菜花/紫云英赏花、摄影打卡、蜂蜜产品体验）。推出“一日果农”“小小药童”“茶香之旅”等主题体验套餐，与学校、亲子机构合作开展农耕研学。

生态旅游经营方面：依托 351 亩水库水面和 2302 亩林地，开发水上观光游船、休闲垂钓、森林徒步、自然观察等低强度旅游项目。结合研学课程推出“森林课堂”“水上游学科普”“植物识别”等主题产品，与学校、教培机构合作打造稳定的研学客源。严格控制游客容量，避免对生态环境造成超载影响。

电商直播与展销经营方面：建设常态化直播基地，培训本地主播，销售柑橘鲜果及加工品（果酱、陈皮、柑橘蜜饯）、黄精制品（黄精茶、黄精丸）、安化黑茶、菜籽油等农特产品，实现“以销带游、以游促销”。展销中心线下展示体验，引导游客扫码复购，形成产业闭环。

组织用工方面：项目公司需设立旅游服务、电商运营、园地管理（柑橘、药材、茶园分项管理）、林业管理等职能部门，优先聘用项目区及周边村民从事导游、主播、茶艺师、柑橘园管护工、药材种植工、保洁、保安、管护等工作，带动当地就业 120 人以上。建立健全安全生产、生态环境保护、游客投诉处理等管理制度，定期接受主管部门的履约监管。

风险管理方面：针对旅游市场不确定性，控制前期投资规模，

采取滚动开发策略。针对柑橘等农产品市场风险，采取鲜果直销、深加工转化（果酱、陈皮）、订单农业并与加工企业签订长期协议等多渠道销售策略。同时按规定足额缴纳各类税费，履行社会责任。

6 交易条件及要求

6.1 供应方式

益阳市安化县柘溪库区绿色产业融合发展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，方案经安化县人民政府专题会议审议通过，按照益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

资产组合标的国有建设用地使用权地块一至地块十一出让年限均为 40 年；林地观光经营权出让年限为 20 年；国有农用地（园地）的使用权出让年限为 20 年；国有农用地（水库水面）的使用权出让年限为 20 年；林地观光经营权出让年限为 20 年；林地生态系统碳汇权益指标出让年限为 5 年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产组合标的评估价值为 3271.73 万元，按 3271.73 万元作为起始价挂牌出让，竞买保证金为起始价的 20%，具体为 654.35 万元，加价幅度为 100 万元，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出让价款。竞得人不能按时支付合同出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日仍不能支付合同出让价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，出让人并可要求竞得人赔偿损失。具体缴款流程和方式详见出让合同。

6.5 竞买资格及条件

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、自然人和非法人组织均可参加竞买。但欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，禁止参加此次竞买。

6.6 供应合同签订

该资产组合标的出让成交后，竞得人应当在 7 个工作日内签订《成交确认书》，签订《成交确认书》后 10 个工作日内竞得人应当和安化县自然资源局签订《益阳市安化县柘溪库区绿色产业融合发展自然资源资产组合供应合同》，基于该主合同，竞得人与相关部门签订分合同。同时，按照法律法规要求，与相关部门签订《自然资源资产监管协议》。

6.7 标的交付要求及期限

竞得人完成相关合同及监管协议签订后，资产组合标的出让人需在 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《益阳市安化县柘溪库区绿色产业融合发展自然资源资产组合供应合同》，或放弃竞得资产组合标的的，应当承担相应违规违约和法律责任，竞买保证金和交易服务费不予退还。

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

6.9.4 本次出让的成交价款仅为出让金，不包括其他费用。

6.10 其他需要说明的事项

资产组合标的竞得人因自身原因导致项目在出让年限内无法继续投资开发，政府可无偿收回资源组合供应包内的各项权利并不予补偿；如因政府征收征用需要，导致资产组合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。

7 成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

本次出让的自然资源资产权属清晰，均为国家所有，由安化县人民政府统一管理，不涉及对农村集体经济组织或农户的征收补偿。项目前期开展的确权登记、资源清查、资产评估、方案编制等费用已由市财政安排专项工作经费列支。

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）全额上缴安化县地方财政，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，优先用于安化县柘溪林场区域的生态保护修复、自然资源管理、基础设施建设等支出，保障所有者权益，支持区域绿色高质量发展。

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。具体要求如下：

8.2.1.禁止改变土地用途，自然资源资产组合供应后，未经批准不得改变用途，不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境，不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途，确保农地农用，优先用于粮食生产，制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”，改变用途的应采用按相关规定方式供应并补缴价款。以上条件涉及项目所有范围。

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

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

8.2.4.满足国家、省、市对自然资源管护巡护、调查监测、

防灾减灾、应急救援等相关要求。以上条件涉及项目所有范围。

8.3 合理开发与可持续运营监管

8.3.1.在生态保护红线内，在符合法律法规的前提下，仅允许以下对生态功能不造成破坏的有限人为活动：（1）环境监测和执法活动，灾害防治、应急抢险和军事国防活动，经依法批准的科学研究观测、调查等活动及相关的必要设施修筑。（2）原住居民和其他合法权益主体，在不扩大现有建设用地和耕地、水产养殖规模和放牧强度的前提下，可以从事基本生产生活活动，修筑生产生活设施。（3）依法依规对林木进行抚育采伐、树种更新和林木采伐经营等活动。（4）可以开展不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。（5）必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通信和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造。以上条件涉及国建地块四、地块五、地块六、地块七、地块八、地块九、地块十一；国农（园地）地块一、地块二、地块三；国农（水库水面）地块；国林地块。

8.3.2.在国家级自然公园范围内，除国家重大项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动：（1）自然公园内居民和其他合法权益主体依法依规开展的生产生活及设施建设。（2）符合自然公园保护管理要求的文化、体育活动和必要的配套设施

建设。（3）符合生态保护红线管控要求的其他活动和设施建设。以上条件涉及国建地块四、地块五、地块六、地块七、地块八、地块九、地块十一；国农（园地）地块一、地块二、地块三；国农（水库水面）地块；国林地块等范围。

8.3.3.在湿地范围内，除国家重大项目外，仅允许对湿地生态功能不造成破坏的有限人为活动：（1）湿地公园内居民和其他合法权益主体依法依规开展的生产生活及设施建设。（2）符合湿地公园保护管理要求的文化、体育活动和必要的配套设施建设。（3）符合生态保护红线管控要求的其他活动和设施建设。

（4）法律法规和国家政策允许在湿地公园内开展的其他活动。地方人民政府对省级重要湿地和一般湿地利用活动进行分类指导，鼓励单位和个人开展符合湿地保护要求的生态旅游、生态农业、生态教育、自然体验等活动，适度控制种植养殖等湿地利用规模。鼓励有关单位优先安排当地居民参与湿地生态管护。以上条件涉及国建地块四、地块五、地块六、地块七、地块八、地块九、地块十一；国农（园地）地块一、地块二、地块三；国农（水库水面）地块；国林地块等范围。

8.3.4.在水域范围内，单位和个人依照相关法律、法规的规定，在确保水利工程安全、生态安全、水质不降低、主要功能不改变、服从防汛抗旱指挥调度和水资源调度的前提下，可以开展供水、旅游、科普、文化教育等综合利用活动。在河道管理范围

内进行下列活动，必须报经河道主管机关批准；涉及其他部门的，由河道主管机关会同有关部门批准：（1）采砂、取土、淘金、弃置砂石或者淤泥。（2）爆破、钻探、挖筑鱼塘。（3）在河道滩地存放物料、修建厂房或者其他建筑设施。（4）在河道滩地开采地下资源及进行考古发掘。以上条件涉及国农(水库水面)地块。

8.3.5.林地范围内，鼓励对残次林、低产林有计划地进行更新改造。在不破坏森林生态系统功能的前提下，可以合理利用二级、三级国家级公益林和省级公益林的林地资源，适度开展林下种植养殖和森林游憩等非木质资源开发和利用，科学发展林下经济。建设适度规模化、标准化林下中药材种植基地，鼓励利用各类适宜林地发展林下中药材种植，推动落实公益林发展林下经济相关管理规定。在符合规划条件下，统筹保障用于林业适度规模经营的林业直服设施和建设项目等林业生产经营服务的合理用地需求，所需用地在用地限额指标内予以优先安排；支持发展生态旅游、森林康养和自然教育等项目，按配套设施合理用地需求进行布局；支持市县将符合交通规划原则的林区道路纳入“十五五”农村公路规划项目库进行建设。以上条件涉及国林地块。

8.3.6.根据《湖南省人民政府办公厅关于巩固拓展国有林场改革成果推进秀美林场建设的通知》（湘政办发〔2022〕73号）规定，因地制宜开展多种经营，科学合理发展林下经济等绿色产

业，打造特色生态产品，助力乡村振兴。改造自然景观，打造人文景观，全面提升国有林场景观质量和文化内涵，丰富生态旅游产品，建设一批特色生态旅游景区，塑造富有湖湘特色的生态旅游品牌，培育生态旅游产业集群。实施林业碳汇工程，提升森林生态系统固碳能力，探索森林碳汇产品价值实现途径。合理利用经营管理的林地资源、草地资源和森林景观资源，满足木材储备、减碳增汇、生态旅游、种苗培育、自然教育等多方面需求，全面提升森林资源资产的综合价值。以上条件涉及国林地块。

8.3.7.在国家级自然公园内开展相关活动和设施建设，不得擅自改变其自然状态和历史风貌；禁止擅自在国家级自然公园内从事采矿、房地产、开发区、高尔夫球场、风力光伏电场等不符合管控要求的开发活动；禁止违规侵占国家级自然公园，排放不符合水污染物排放标准的工业废水、生活污水及其他的废水、污水，倾倒、堆放、丢弃、遗撒固体废物等污染生态环境的行为。以上条件涉及国建地块四、地块五、地块六、地块七、地块八、地块九、地块十一；国农（园地）地块一、地块二、地块三；国农（水库水面）地块；国林地块等范围。

8.3.8.在湿地范围内从事旅游、种植、畜牧、水产养殖、航运等利用活动，应当避免改变湿地的自然状况，并采取措施减轻对湿地生态功能的不利影响。禁止开（围）垦、排干自然湿地，永久性截断自然湿地水源；擅自填埋自然湿地，擅自采砂、采矿、

取土；排放不符合水污染物排放标准的工业废水、生活污水及其他污染湿地的废水、污水，倾倒、堆放、丢弃、遗撒固体废物；过度放牧或者滥采野生植物，过度捕捞或者灭绝式捕捞，过度施肥、投药、投放饵料等污染湿地的种植养殖行为；其他破坏湿地及其生态功能的行为。以上条件涉及国建地块四、地块五、地块六、地块七、地块八、地块九、地块十一；国农（园地）地块一、地块二、地块三；国农（水库水面）地块；国林地块等范围。

8.3.9.在水域范围内，禁止在自然保护区核心区、缓冲区的岸线和河段范围内投资建设旅游和生产经营项目。在自然保护区核心区、缓冲区的岸线和河段范围内的旅游和生产经营项目禁止取水。在河道管理范围内，禁止修建围堤、阻水渠道、阻水道路；种植高杆农作物、芦苇、杞柳、荻柴和树木（堤防防护林除外）；设置拦河渔具；弃置矿渣、石渣、煤灰、泥土、垃圾等。在堤防和护堤地，禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放物料、开采地下资源、进行考古发掘以及开展集市贸易活动；在堤防安全保护区内，禁止进行打井、钻探、爆破、挖筑鱼塘、采石、取土等危害堤防安全的活动；禁止围湖造田，禁止围垦河流；山区河道有山体滑坡、崩岸、泥石流等自然灾害的河段，禁止从事开山采石、采矿、开荒等危及山体稳定的活动；在河道管理范围内，禁止堆放、倾倒、掩埋、排放污染水体的物体；禁止在河道内清洗装贮过油类或者有毒污染物的车辆、容器。以上条

件涉及国农（水库水面）地块。

8.3.10.在森林范围内，禁止毁林开垦、采石、采砂、采土以及其他毁坏林木和林地的行为；禁止向林地排放重金属或者其他有毒有害物质含量超标的污水、污泥，以及可能造成林地污染的清淤底泥、尾矿、矿渣等；禁止在幼林地砍柴、毁苗、放牧；禁止擅自移动或者损坏森林保护标志；禁止砍伐、移植或者损毁前款规定的古树名木；禁止砍伐天然阔叶林；禁止采伐石山裸露地和江河两岸、水库周围的险坡地以及容易发生崩塌、滑坡等地质灾害地的林木；一级国家级公益林原则上不得进行生产经营活动，人工林、母树林、种子园经营，应当组织专家评审后，报省级林业主管部门备案同意；禁止在国家级公益林地开垦、采石、采沙、取土，严格控制勘查、开采矿藏和工程建设占用、征收公益林地。以上条件涉及国林地地块。

8.4 资产收益与社会责任监管

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

8.5 动态监测与联合执法监管

地方政府将运用卫星遥感、铁塔视频、无人机等技术构建“空天地”一体化动态监测网络。实施“双随机、一公开”现场检查，

建立跨部门联合执法机制。按照现有法律法规，对违法行为依法采取警示、整改、罚款、暂停作业直至收回资产等措施。

9 保障措施

9.1 建立组织协同与公众参与机制

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，落实安化县人民政府主体责任，建立健全协同沟通与信息共享机制。成立由县政府主要领导任组长，自然资源、林业、水利、生态环境、文旅、财政等部门及柘溪国有林场为成员单位的项目领导小组，统筹协调项目供应及后续监管事宜。在方案编制与实施全过程中前置公众参与程序，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。方案编制须严格套合“三区三线”最新成果与自然生态空间用途管制要求，参考通用模板制定项目专属“正负面清单”，清晰界定保护利用红线与资产增值导向，确保项目在空间布局与开发强度上合规合理。严格遵循“物权法定”原则，夯实权属基础，通过系统性的资产清查和权利清理确保资产底数清、权属明、无争议；依法依规开展设权赋能，科学设置使用权、经营权及特许经营权

益，并针对不同资源类型，采用出让、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。

10 附件

10.1 资产评估报告

10.2 合法合规性材料

合法合规性材料应分类整理、编号清晰，与正文内容对应，并统一装订成册。建议按以下类别组织：

10.2.1 权属来源与权利归集材料

- (1) 土地、林地、草原、水域、矿产等资源的权属证书、权属证明、用地报批、矿业权审批等文件；
- (2) 集体经营性建设用地入市决议、承包经营权流转合同等；
- (3) 委托出让/流转协议、权利归集协议；
- (4) 涉及征收、补偿的，提供相关批复、协议及支付凭证；
- (5) 组合标的资产无抵押证明等。

10.2.2 规划符合性材料

- (1) “三区三线”套合分析图及符合性说明报告；
- (2) 国土空间规划、乡镇规划、村庄和控制性详细规划符合性审查意见；
- (3) 专项规划（风景名胜区规划、自然公园规划、历史文化名城（镇、村）规划及自然保护地、河湖划界、蓄滞洪区、水利

工程红线、水文监测站、饮用水源区、公益林)衔接意见;

(4) 规划条件(规划设计条件通知书、规划指标批复)。

10.2.3 决策与公众参与材料

(1) 会议照片、会议纪要、征求意见回函、部门论证意见等;

(2) 供应方案公示公告、公示期间反馈意见及采纳情况说明;

(3) 民主决策报告、公众参与调查报告;

(4) 专家审查意见及采纳情况。

10.2.4 其他合规证明材料

(1) 项目资金来源证明;

(2) 涉及矿业权的,提供出让计划、矿区勘查、矿权设立、储量评估与备案等资料;

(3) 涉及碳汇权益的,提供方法学文件、核算报告、交易平台备案材料;

(4) 涉及旅游经营权的,提供特许经营协议或授权文件。

10.2.5 图件材料

(1) 资源现状图(标注地类、权属界线);

(2) 规划套合图(叠加空间规划、“三区三线”、专项规划等);

(3) 权利范围红线图(分权利明确坐标列表、权能、规划指标等)。