

益阳市桃江县雪峰山片区“山水林田”保护 修复与乡村振兴自然资源资产组合供应项目 供应方案

编制单位： 桃江县人民政府 (盖章)

技术单位： 湖南省地质调查所

编制日期： 二〇二六年六月十日

目 录

1 引言	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	1
2 项目基本情况	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	3
2.4 项目定位与发展目标	4
2.5 特色亮点与预期成效	5
3 资产组合标的及规划指标	7
3.1 国有建设用地使用权（地块一）	7
3.2 国有建设用地使用权（地块二）	8
3.3 国有建设用地使用权（地块三）	9
3.4 国有建设用地使用权（地块四）	10
3.5 国有建设用地使用权（地块五）	11
3.6 林地经营权	14
3.7 林木所有权/林木使用权	15
3.8 林地生态系统碳汇权益指标	16
3.9 取水权	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	24
6.1 供应方式	24
6.2 供应年限	24

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	24
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	25
6.5 竞买资格及条件	25
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	26
6.9 相关违约责任	26
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	27
7.1 成本补偿要求	27
7.2 收益分配方案	28
8 监管要求	29
8.1 权属与用途管制监管	29
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	35
9.1 建立组织协同与公众参与机制	35
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	36
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	101

益阳市桃江县雪峰山片区“山水林田”保护 修复与乡村振兴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，落实习近平总书记关于加快发展新质生产力的重要论述和指示批示要求，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。根据湖南省自然资源资产组合供应第三批试点工作部署，桃江县立足雪峰山片区资源禀赋，以“山水林田”整体保护修复为核心，统筹推进土地、森林、水等多门类自然资源资产组合供应，推动生态产品价值实现，助力乡村全面振兴和县域绿色高质量发展。经桃江县人民政府专题会议研究决定，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》
《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国环境保护法》《取水许可和水资源费征收管理条例》《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）《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》《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）》《桃江县国土空间规划（2021—2035年）》《灰山港镇国土空间规划（2021—2035年）》等。

2 项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

本项目位于益阳市桃江县灰山港镇，地处桃江县东南端，与宁乡市、赫山区交界。项目具体范围为：以克上冲水库为核心，涵盖水库周边林地（灰山港镇林场、克上冲村、澄泉湾村、铁河新村集体林地）、三座自来水厂、克上冲水库大坝和电站及克上冲水库管理处办公区，总面积 7768.05 亩。

项目区交通便利，区位优势显著。G234 国道、S206 省道穿境而过，30 分钟可到达华常高速灰山港收费站，1 小时车程覆盖益阳市区，2 小时车程可抵达长沙市中心，属于环洞庭湖生态经济圈与长株潭城市群的“一小时经济圈”辐射范围。项目内部道路体系较为完善，各资源地块之间均有硬化道路连通，为后续水资源开发、林下经济经营及生态旅游发展提供了良好的可达性基

础。灰山港镇作为益阳市重要交通枢纽，物流运输便捷，客源市场潜力巨大，具备发展近郊休闲旅游的突出交通优势。

2.2 资源条件与发展基础

项目区自然资源类型丰富，涵盖水域、森林、土地等多种门类。核心资源克上冲水库是桃江县三大中型水库之一，灌溉面积广阔，肩负区域数万人口及众多企业的供水保障，水质总体良好，已建成集防洪、供水、灌溉、发电于一体的现代化水利工程。项目区森林资源以毛竹林为主，林相优良，具备发展林下经济、竹林碳汇的良好条件，是桃江县东部重要的生态屏障。

产业发展方面，项目区已初步形成以水资源利用为核心的多元业态格局。供水、发电设施运行稳定，农林产业基础扎实，竹材加工、竹笋生产具有一定规模，林下中药材种植已开展试点。水库周边已形成了一定规模的农家乐、垂钓等旅游业态。灰山港镇人力资源充裕，群众对生态保护与绿色发展支持度高，桃江县作为“中国竹子之乡”的产业政策优势也为项目提供了良好环境。

2.3 规划适用与套合分析

叠加桃江县“三区三线”划定成果，本资产组合标中有18.32亩国有建设用地位于城镇开发边界内，92.04亩国有建设用地位于城镇开发边界外，不涉及生态保护红线和永久基本农田；部分林地处于生态保护红线范围和公益林范围内，地块的用途满足生态红线管控和公益林的使用要求；部分水资源和国有建设用

地位于一级饮用水源保护区，大部分水资源和林地位于二级饮用水源保护区，相关活动符合饮用水地表水源和地下水源各级保护区相关规定。

套合桃江县国土空间总体规划、灰山港镇国土空间规划成果，国有建设用地规划用途为供水用地、水工设施用地和机关团体用地，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

本项目立足桃江县雪峰山片区优质的“山水林田”自然资源本底，以生态保护与修复为核心前提，依托克上冲水库及周边丰富的林地资源，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“山水林田”系统保护修复与生态产品价值实现的示范标杆，构建集水资源综合利用、林下经济开发、生态休闲旅游、碳汇权益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，将雪峰山片区建设成为服务长株潭都市圈的生态安全屏障、优质水源供应地、近郊康养度假目的地，探索出一条“生态优先、绿色发展、资源惠民、乡村振兴”的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，包括生态停车场、巡护步道、游客服务点等。同步实施饮

用水源保护区及周边林地的生态修复工程，稳定运行供水、发电设施，启动林下经济（竹荪、黄精、玉竹等）试点种植，开发低强度的生态观光和水利科普线路。

中期目标（3—5年）形成“水产业”（供水、发电、包装饮用水）、“林产业”（竹材加工、竹笋及林下种植）、“休闲旅游”（滨水休闲、森林康养）协同发展的格局，年取水量稳定在许可范围内，竹林经营走向规范，初步形成区域生态旅游吸引点，带动周边村集体和农户增收。

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“山水林田”保护修复示范区，生态系统服务功能持续提升，碳汇权益实现交易变现，形成可复制、可推广的自然资源资产组合供应与生态价值实现模式。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

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、林地经营权、林木所有权/使用权、取水权、碳汇权益指标等打包统一出让，实现“国有建设用地+水库+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，为丘陵地区“山水林田”综合治理提供试点经验。

水源保护与绿色产业深度融合：以克上冲水库优质水源为核心，串联城乡供水、生态发电、包装饮用水等高附加值产业，同

时结合上游水源涵养林建设，确保“以水养林、以林护水”，形成保护与利用的良性互动。

竹林碳汇价值转化先行探索：项目将 5219.56 亩竹林在未来 5 年产生的约 12185 吨二氧化碳减排量作为独立权益纳入组合标的，竞得人可直接参与碳普惠交易或用于自身碳中和，打通竹林碳汇从核算到交易的实践路径。

联农带农助力乡村振兴：项目区所辖各村通过集体林权流转、村集体参与收益分配、优先用工等方式，建立合理的利益分享机制，让项目覆盖的行政村共享资源增值收益，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：本项目经济效益分析基于翔实的市场调研与历史运营数据，核心卖点清晰。水资源运营方面，克上冲水库及配套水厂已与周边区域签订长期供水协议，现状年供水量 2 万 $\text{m}^3/\text{天}$ ，销售均价 3.27 元/ m^3 ，年收益 2387 万元；原水供应年许可取水量 1825 万 m^3 ，协议价 0.47 元/ m^3 ，年收益 515 万元；水电站年均发电收益约 20 万元，以上基础收入年均可实现超 2900 万元稳定现金流。林下经济与竹材收益方面，项目区 5251.89 亩毛竹林立地条件良好，计划发展竹荪、黄精、木耳等林下种植，参照本地试种数据，亩均年收益 1500 元测算，年收益约 157 万元，竹材通过科学抚育间伐可进一步增加收入。碳汇权益方面，

5219.56 亩竹林预计未来 5 年产生减排量 12185 吨，评估单价 69.83 元/吨参考省内碳普惠交易均价，5 年总价值约 85.09 万元，年均 17 万元。此外，生态旅游和科普研学初期重点打造水利科普与森林康养品牌，预计 3 年后形成补充性收入。整体上，项目稳定运营后年均可实现超 3000 万元现金流，投资回报预期明确。

(2) 社会效益：项目实施可提供水资源管理、林下种植、旅游服务等岗位，预计带动当地就业 150 人以上，增加农民工资性收入。项目辖区内的行政村通过林地流转收益实现集体经济年增收 5 万—15 万元不等，增强村级组织服务能力。同时，项目将改善区域人居环境，为城乡居民提供休闲游憩空间。

(3) 生态效益：通过“山水林田”一体化保护修复，项目区水土流失得到有效遏制，森林质量逐步提升，克上冲水库水质稳定维持在高水平之上。科学开展竹林抚育和采伐，保障水源涵养功能不降低。竹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（地块一）

3.1.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇铁河新村，总用地面积 33565.18 平方米（50.35）亩，地上建筑物面积 441.93 平方米。

3.1.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理不动产权证书，已建成桃江县克上冲水库大坝和发电站，用于防洪、发电、旅游等。

3.1.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为水工设施用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下：容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 36 米，利用方式为防洪、发电、旅游。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 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：595 元/m²，总价为 1997.13 万元。

3.2 国有建设用地使用权（地块二）

3.2.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇铁河新村，总用地面积 11194.6 平方米（16.79）亩，地上建筑物面积 1996.02 平方米。

3.2.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理不动产权证书，已建成自来水厂，用于水源处理、供水分配等。

3.2.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为供水用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下：容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，利用方式为防洪、供水、旅游。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 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：595 元/m²，总价为 666.08 万元。

3.3 国有建设用地使用权（地块三）

3.3.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇铁河新村，总用地面积 3985.47 平方米（5.98）亩，地上建筑物面积 1264.27 平方米。

3.3.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理不动产权证书，已建成桃江县灰山港镇克上冲水库管理处办公区，用于办公、停车、会议等。

3.3.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为机关团体用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下：容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，利用方式为防洪、办公、旅游。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 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：946 元/m²，总价为 377.03 万元。

3.4 国有建设用地使用权（地块四）

3.4.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇铁矿坳村，总用地面积 12614.15 平方米（18.92）亩，地上建筑物面积 1627.67 平方米。

3.4.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理不动产权证书，已建成自来水水厂，用于水源处理、供水分配等。

3.4.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为供水用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下：容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，利用方式为供水、旅游。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 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：595 元/m²，总价为 750.54 万元。

3.5 国有建设用地使用权（地块五）

3.5.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇铁矿坳村，总用地面积 12213.39 平方米（18.32）亩，地上建筑物面积 1541.85 平方米。

3.5.2 利用现状

地块为存量国有建设用地，已办理不动产权证书，已建成自来水水厂，用于水源处理、供水分配等。

3.5.3 规划利用方式及规划指标

本地块土地用途为供水用地，使用年限为 40 年。控制性指标如下：容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，利用方式为供水、旅游。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 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：595 元/m²，总价为 726.69 万元。

特别说明：以上五宗国有建设用地出让地块上房屋、构筑物及附属设施未拆迁，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、构筑物及附属设施估价结果如下表所示：

地上建筑物价值估价结果一览表

序号	建筑物名称	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	办公室	办公及宿舍	混合	178.39	920	16.41	地块五
2	化验室 1	化验室	混合	78.24	900	7.04	地块五
3	厕所	厕所	混合	16.78	710	1.19	地块五
4	配电及水泵房	配电及水泵房	混合	27.08	1060	2.87	地块五
5	办公楼	宿舍	混合	153.68	920	14.14	地块五
6	化验室	加药房	混合	101.34	920	9.32	地块五
7	泵房	配套设备房	混合	25.19	780	1.96	地块五
8	储物间	储物间	混合	16.07	820	1.32	地块五
9	加压泵房	加压泵房	混合	376.6	1360	51.22	地块四
10	机房	机房	混合	28.04	954	2.68	地块四
11	机房	机房	混合	61.83	954	5.9	地块四
12	化验室	化验室	混合	208.64	954	19.9	地块四
13	办公楼	办公楼	混合	350.09	1107	38.75	地块四
14	加药间	加药间	钢混	215.76	1690	36.46	地块二
15	反冲洗泵房及配电室	反冲洗泵房及配电室	钢混	378.49	1660	62.83	地块二
16	机房	电站	混合	441.93	2060	91.04	地块一
17	警务室	警务室、仓库	混合	301.86	1655	49.96	地块一
18	办公楼	办公楼	混合	962.41	1680	161.68	地块一
小计				3922.42		574.67	

地上构筑物及附属设施价值估价一览表

序号	项目名称	位置	价值内涵	总价值 (万元)
1	地块五	桃江县灰山港镇向阳花村	构筑物及附属设施	268.43
2	地块四	桃江县灰山港镇铁矿坳村	构筑物及附属设施	305.68
3	地块二	桃江县灰山港镇铁河新村	构筑物及附属设施	1297.06

4	地块一	桃江县灰山港镇 铁河新村	构筑物及附属设施	2009.88
小计				3881.05

综上，以上五宗国有建设用地土地总评估价值为 4517.47 万元，建筑物、构筑物及附属设施评估价值为 4455.72 万元，总评估价值为 8973.19 万元。

3.6 林地经营权

3.6.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇林场、克上冲村、澄泉湾村及铁河新村，其中灰山港镇林场 1053.44 亩、克上冲村 148.38 亩、澄泉湾村 153.88 亩、铁河新村 3896.20 亩，涉及林地总面积为 5251.89 亩。

3.6.2 利用现状

地块全部为集体林地，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经营权，控制性指标如下：流转年限为 25 年，林地类型为林地，种植品种为毛竹+林下套种竹荪、黄精、玉竹、木耳等，种植密度为毛竹（120—150 株/亩），利用方式为林下空间经营。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 日，采用公示地价系数修正法及收益还原法评估，评估价格为：7831 元/亩，总价为 4112.76 万元。

3.7 林木所有权/林木使用权

3.7.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇林场、克上冲村、澄泉湾村及铁河新村，其中灰山港镇林场 1053.44 亩、克上冲村 148.38 亩、澄泉湾村 153.88 亩、铁河新村 3896.20 亩，涉及林地总面积为 5251.89 亩。

3.7.2 利用现状

地块全部为集体林地，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木所有权/林木使用权，控制性指标如下：流转年限为 25 年，林地类型为林地，砍伐周期为 2 年（林地砍伐），采伐强度为 20%，利用方式为抚育、更新和低质低效林改造。

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

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 日，采用收益现值法评估，评估价格为：2569 元/亩，总价为 1349.21 万元。

3.8 林地生态系统碳汇权益指标

3.8.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇林场、克上冲村、澄泉湾村及铁河新村，涉及林地总面积 5219.56 亩。

3.8.2 利用现状

地块全部为集体林地，均已办理林权证书。

3.8.3 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：碳汇类型为竹林生态系统，在假定无潜在泄露的情况下，预计未来 5 年，桃江县组合供应项目范围内自然生态系统减排量共计 12185.00 吨二氧化碳。

3.8.4 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。

3.8.5 定价依据及评估价

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 日，采用市场价值法评估，评估价格为：69.83 元/吨，总价为 85.09 万元。

3.9 取水权

3.9.1 位置范围及面积

该地块位于桃江县灰山港镇克上冲村，取水地点为桃江县灰山港镇克上冲村，水库总面积 2405.80 亩，总库容 0.1925 亿立方米。

3.9.2 利用现状

地块为水库水面，已办理不动产权证书。

3.9.3 规划利用方式及规划指标

本地块权利类型为取水权，使用年限为 10 年，控制性指标如下：用地类型为水库水面，使用方向为防洪减灾、生活用水、农业灌溉、工业用水、发电、生态与环境维护等，用水量 1825 万 m³/年，质量（如水质达标率等）100%。

3.9.4 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。

3.9.5 定价依据及评估价

评估机构为衡阳地源土地房地产评估咨询有限公司，评估基准日期是 2026 年 4 月 20 日，采用市场比较法评估，评估价格为：0.2 元/立方米，总价为 3650 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（5 个地块）、林地经营权、林木所有权/使用权、取水权、林地生态系统碳汇权益指标等 5 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：共 5 宗，分别位于铁河新村、铁矿坳村及向阳花村，总面积 110.36 亩，用途包括水工设施用地（大坝及发电站）、供水用地（三座水厂及管理用房）、机关团体用

地（管理处办公区），使用年限均为 40 年。以上资产均已建成，权属清晰，是项目水资源运营的核心载体。

林地经营权与林木所有权/使用权：涉及桃江县灰山港镇林场、克上冲村、澄泉湾村、铁河新村集体林地，总面积 5251.89 亩，流转年限 25 年，规划利用方式为毛竹+林下套种竹荪、黄精、玉竹、木耳等。林木所有权/使用权同步流转，允许按照 20%采伐强度、2 年周期进行抚育和更新采伐。

取水权：位于克上冲水库，水面面积约 2405.80 亩，取水年限 10 年，许可取水量 1825 万立方米/年，用途包括防洪、生活用水、农业灌溉、工业用水、发电及生态维护。

林地生态系统碳汇权益指标：覆盖 5219.56 亩竹林，预计未来 5 年产生二氧化碳减排量 12185 吨，出让年限 5 年，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

以水库水资源保护与利用为主线，将水源地周边的建设用地、林地、取水权、碳汇权等进行空间与功能上的联动配置。竞得人获得完整的水资源开发链条（取水→制水→供水→发电），同时获得竹林经营及林下经济开发权，并可利用散布的建设用地发展配套服务设施（如生态旅游接待、仓储加工等）。碳汇权益则为项目提供了额外的生态产品变现渠道。整体配置突出“水资源+竹林资源+碳汇”三位一体，形成保护与经营相互支撑的资产组

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第三批试点工作部署，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。项目不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合桃江县及灰山港镇国土空间规划。桃江县人民政府已召开专题会议研究决定实施本项目，政策支撑明确。

（二）资源与市场可行性

项目区水资源丰富，克上冲水库年均来水稳定，年取水许可量 1825 万立方米，可充分保障现有供水、发电需求，并有潜力开发高品质包装饮用水。5251.89 亩毛竹林立地条件良好，适宜发展竹材加工、竹笋及林下竹荪种植，市场前景较为成熟。项目区位交通便利，2 小时可到达长沙市中心，具备发展近郊生态休闲旅游的客源基础。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。

（三）经济可行性

根据资产评估，组合标的评估价值为 18170.25 万元，起始价为 18170.25 万元，价格区间基本合理。竞得人取得资产后，

短期可依托现有供水、发电业务获得稳定现金流年收入超 2900 万元（其中自来水供水 2387 万元、原水供应 515 万元、发电 20 万元）。中期通过林下经济（竹荪、黄精、玉竹、木耳）和竹材销售实现增量收益，预计年产值超 150 万元。长期可逐步开发生态旅游、包装饮用水等高附加值产品，并适时交易碳汇权益（按当前碳价估算，5 年碳汇收益约 80 万—100 万元）。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、林地经营、采伐强度等监管要求，确保开发活动不突破生态底线。通过集体林权流转和收益分配机制，项目涉及区域覆盖的行政村可从林地租金、用工等方面获得长期收益，有助于巩固拓展脱贫攻坚成果、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。资产成交后的前 3 个月为准备阶段，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，制定详细的保护修复与开发利用实施方案，并报相关主管部门备案。同时开展项目区资源本底调查，确定生态修复重点区域，完成林下经济种植试点方案设计。

建设阶段在资产成交后 1 年内启动，工期约 2 年。主要建设内容包括：对克上冲水库大坝、水电站及三座水厂进行安全检测与设备维护更新，确保供水、发电设施稳定运行，同步建设水质在线监测系统。结合林地经营需求，修建必要的林区作业道路，搭建林下种植所需的简易设施（严格控制在允许的建设范围内）。在水库上游及饮用水源保护区实施植被恢复、水土保持等生态修复工程，设置隔离防护设施，对部分退化竹林进行补植改造。利用现有资源条件建设生态停车场、观景平台、步道、科普标识牌等低强度旅游设施。同时建立竹林碳汇计量监测体系，完成第一期碳汇量核证并对接交易平台。

资产成交后第 3 年为验收与试运营阶段，完成各项工程竣工验收，取得必要的运营许可，启动林下经济规模化种植和生态旅游线路试运营，完善安全管理和游客服务制度，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。

水资源经营方面，保持城乡供水及发电业务的稳定运营作为项目的基础收入来源，确保年取水量控制在许可范围内，水质达标率符合监管要求。在满足民生用水的前提下，可利用富余水量开发包装饮用水产品，逐步拓展市场。

竹林及林下经济经营方面，按照规划的采伐周期和强度，科学开展毛竹抚育和更新采伐，产出的竹材可销往本地加工企业或自行加工为竹制品。利用林下空间发展竹荪等食用菌种植，从试点起步，积累经验后逐步扩大规模，与本地农产品加工企业合作开发相关产品。

生态旅游经营方面，近期依托克上冲水库和大坝景观，开发水利科普、水库观光、垂钓体验等低强度旅游项目。中期可结合林下种植示范园推出研学活动。严格控制游客容量，避免对生态环境造成超载影响。

组织用工方面，项目公司需设立水资源、林业经营、旅游服务等职能部门，优先聘用项目区及周边村民从事护林、种植、保洁、保安、导游等工作，带动当地就业。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，针对水资源波动风险，建设备用水源连通工程并合理控制供水合同量。针对林产品市场风险，采取订单农业模式并与加工企业签订长期协议。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。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

益阳市桃江县雪峰山片区“山水林田”保护修复与乡村振兴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，方案经桃江县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、地块二、地块三、地块四、地块五出让年限均为 40 年；林地经营权流转年限为 25 年；林木所有权/林木使用权流转年限为 25 年；取水权出让年限为 10 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 18170.25 万元，按 18170.25 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 3634 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。

本资产组合标的价值之外的与水厂和水库管理处相关的设备、物资、苗木绿化、管网等附属资产（以下简称“附属资产”），与资产组合标的整体一并出让。上述附属资产的具体评估价值以专业评估机构出具的资产评估报告为准。竞得人须在成交之日起一年内将附属资产的交易金另行缴纳至指定账户；逾期未缴纳或未足额缴纳的，取消其成交资格，且竞买保证金不予退还。

以上交易条件以益阳市公共资源交易中心最终发布的《交易公告》和《交易须知》的规定为准。

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桃江县自然资源局签订《益阳市桃江县雪峰山片区“山水林田”保护修复与乡村振兴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》，该协议与主合同具有同等法律约束力。竞得人竞得附属资产后，应当与桃江县国有资产事务中心签订《国有资产产权交易合同》。

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和桃江县国有资产事务中心需在 60 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《益阳市桃江县雪峰山片区“山

水林田”保护修复与乡村振兴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。

6.10 其他需要说明的事项

资产组合标的因竞得人重大违约解除合同的，按“剩余年限价值扣减违约金”后补偿；因政府原因提前收回的，依法评估补偿。

竞得人取得核心资产（取水权、建设用地）后，如 1 年内未启动建设或实质性运营，政府有权按土地闲置处置规定征收闲置费（出让价款的 20%）；2 年内仍未启动，政府有权无偿收回该部分权利，已缴纳价款不予退还，且不影响其他权利的继续履行（除非整体无法分割）。

7 成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

（1）补偿支付方式：成本补偿资金从项目成交价款中优先安排。待竞得人全额缴清成交价款后，由桃江县自然资源局开展成本核算，经桃江县财政局审核确认后，一次性拨付至相关垫付单位。

(2) 补偿范围界定：补偿仅限于项目前期筹备及资源整合阶段已实际发生且合规的必要支出，包括国有建设用地征收拆迁费用、用地报批费、土地及地上建构建筑物收储费用、林地流转费用、自然资源资产评估费、供应方案编制费、招商推介费以及其他与资产组合供应相关的费用等；后期运营阶段由实施主体自主投入的费用不在补偿范围内。

(3) 补偿审核要求：申请补偿须提供完整、真实的佐证材料，如合同协议、付款凭证、合法发票及第三方评估报告等，由桃江县自然资源局与财政局联合审查，确保补偿内容真实、依据充分、程序合规，严禁虚报成本或违规列支。

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

7.2 收益分配方案

(1) 分配实施流程：项目成交后，由桃江县自然资源局牵头开展收益核算，拟定收益分配方案，按程序报桃江县财政局审核、桃江县人民政府审批。方案获批后，由县财政局依据批复意见及时、足额拨付各项资金。

(2) 分配原则：坚持“政府主导、生态为先、发展激励”

导向，在保障地方财政可持续、生态投入有支撑、集体权益有保障、产业培育有动力的前提下，科学合理分配收益。

（3）具体分配比例及用途：

本次组合出让通过益阳市公共资源交易中心公开挂牌成交后，后续分配将根据资产价值评估报告，拆分为资产标的出让收益、资产标的溢价两部分。

①资产标的出让收益部分：本资产组合标的均由桃江县土地储备中心统一收储，该类收益纳入县级财政预算管理，由桃江县人民政府统筹安排使用。

②资产标的溢价部分：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。

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.根据《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局 关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《湖南省自然资源厅 湖南省生态环境厅 湖南省林业局关于加强全省生态保护红线管理的通知（试行）》（湘自资规

〔2024〕1号)》生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，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，从事基本生产生活活动，修筑生产生活设施。（3）经依法批准的考古调查发掘和文物保护活动。（4）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。（5）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。（6）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。（7）地质调查与矿产资源勘查开采。（8）依据县级以上国土空间规划及生态保护修复专项规划开展的生态修复。（9）法律法规及国家政策规定允许的其他人为活动。

8.3.2.根据《湖南省水利管理条例》规定，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。经营性供水的，实行有偿供水和计量收费。以上条件涉及取水权。

8.3.3.根据《森林法》规定，县级以上人民政府林业主管部门应当有计划地组织公益林经营者对公益林中生态功能低下的疏林、残次林等低质低效林，采取林分改造、森林抚育等措施，提高公益林的质量和生态保护功能。在符合公益林生态区位保护要求和不影响公益林生态功能的前提下，经科学论证，可以合理利用公益林林地资源和森林景观资源，适度开展林下经济、森林旅游等。以上条件涉及林地经营权、林木所有权/使用权。

8.3.4.根据《湖南省人民政府办公厅关于加快竹产业高质量发展的意见》（湘政办发〔2023〕47号）规定，鼓励竹林流转经营，支持竹产业重点发展区建设规模化、标准化、生态化的丰产竹林示范基地，支持组建竹林经营、竹笋采挖、竹材采伐运输等专业生产组织。修筑笋竹初加工设施所占用林地，参照国家有关部门规定的贮存木材设施占用林地规模指标办理，由县级以上人民政府林业主管部门批准，不需要办理建设用地审批手续，超出标准需要占用林地的，应当依法依规办理相关审批手续。以上条件涉及林地经营权、林木所有权/使用权。

8.3.5.在森林范围内，禁止下列行为：（1）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。（2）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，

