“兵工溶境·和美乡村”
辰溪县兵工溶洞文旅小镇旅游项目
自然资源资产组合配置供应方案

编制单位：辰溪县人民政府

技术单位：湖南万源土地房地产评估测绘有限公司

编制时间：二〇二六年十月

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 6
2.1 地理区位与交通条件 6
2.2 资源条件与发展基础 6
2.3 规划适用与套合分析 9
2.4 项目定位与发展目标 14
2.5 特色亮点与预期成效 15
3 资产组合标的及规划指标 18
4 资产配置及可行性研究 20
4.1 资产配置方案 20
4.2 可行性研究分析及结论 29
5 项目建设和运营计划 33
5.1 项目建设计划 33
5.2 项目运营计划 36
6 交易条件及要求 38
6.1 供应方式 38
6.2 供应年限 38
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配 38
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限 39
6.5 竞买资格及条件 39
6.6 供应合同签订 39
6.7 标的交付要求及期限 40
6.8 纳税要求 40
6.9 相关违约责任 40

7 成本补偿要求及收益分配方案 41
7.1 成本补偿要求 41
7.2 收益分配方案 42
8 监管要求 42
8.1 权属与用途管制监管 42
8.2 生态保护与修复监管 43
8.3 合理开发与可持续运营监管 44
8.4 资产收益与社会责任监管 45
8.5 动态监测与联合执法监管 45
9 保障措施 46
9.1 建立组织协同与公众参与机制 46
9.2 按规定要求开展设权赋能 47
9.3 开展经济可行性论证与科学评估 47
9.4 全过程联动监管与风险管控 48
9.5 强化权益维护与风险共担 48

1 引言

1.1 编制背景

为深入贯彻习近平总书记关于加快发展新质生产力、推进生态文明建设的重要论述和重要指示批示精神，创新自然资源资产配置模式，强化自然资源要素精准保障，推动生态产品价值高效转化，按照《湖南省自然资源厅关于实施湖南省自然资源资产组合供应试点第二批项目的通知》部署，辰溪县拟以网上挂牌方式公开出让“兵工溶境·和美乡村”辰溪县兵工溶洞文旅小镇自然资源资产组合配置项目资产组合标的（以下简称“资产组合标的”），特制定本方案。

本项目位于怀化市辰溪县孝坪镇、田湾镇，以原861兵工厂工业遗产资源和通往孝坪镇的溶洞隧道资源为核心，统筹村BA赛事品牌、兵工文化与乡村旅游资源，将国有建设用地使用权、房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权等五项权利跨门类跨区域组合配置，探索“工业遗产活化+溶洞奇观光影+乡村体育赛事”融合发展的自然资源资产组合配置路径，打造集兵工历史展示、文体赛事、休闲旅游于一体的综合性文旅小镇，形成“兵工精神+乡村活力+多元体验”的文化矩阵，成为湖南省乃至全国独具特色的文旅融合示范基地。

1.2 编制依据

1.2.1 法律法规

（1）《中华人民共和国民法典》

（2）《中华人民共和国生态环境法典》

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（5）《中华人民共和国城乡规划法》

（6）《中华人民共和国水法》

（7）《中华人民共和国防洪法》

（8）《中华人民共和国水土保持法》

（9）《中华人民共和国旅游法》

（10）《中华人民共和国文物保护法》

（11）《中华人民共和国安全生产法》

（12）《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（13）《不动产登记暂行条例》

（14）《中华人民共和国河道管理条例》

（15）《取水许可和水资源费征收管理条例》

（16）《水库大坝安全管理条例》

（17）《地质遗迹保护管理规定》

（18）《地下水管理条例》

（19）《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》

（20）《不动产登记暂行条例实施细则》

（21）《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

（22）《湖南省实施〈中华人民共和国水法〉办法》

（23）《湖南省饮用水水源保护条例》

（24）《湖南省环境保护条例》

（25）《湖南省地质环境保护条例》

（26）其他相关法律法规。

1.2.2 部门规章

（1）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》

（2）《节约集约利用土地规定》

（3）《取水许可管理办法》

（4）《湖南省公共资源交易监督管理办法》

（5）其他相关部门规章。

1.2.3 政策文件

（1）《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）

（2）《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82 号）

（3）《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号）

（4）《自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 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）《自然资源部关于保护和永续利用自然资源扎实推进美丽中国建设的实施意见》（自然资发〔2024〕150号）

（7）《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）

（8）《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）

（9）《关于推动文化产业赋能乡村振兴的意见》（文旅产业发〔2022〕33号）

（10）《湖南省人民政府办公厅关于印发〈支持存量土地盘活增效促进高质量发展的若干措施〉的通知》（湘政办发〔2026〕44号）

（11）《湖南省自然资源厅等10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》（湘自资发〔2025〕44号）

（12）《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》

（13）《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）》

（14）《湖南省自然资源厅关于实施湖南省自然资源资产组合供应试点第二批项目的通知》

（15）《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》（湘发改法规〔2016〕1010号）

（16）《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》（湘自资发〔2023〕36号）

（17）《自然资源部关于自然资源资产组合供应有关工作的通知》（自然资发〔2026〕122号）

（18）《自然资源部关于自然资源资产组合供应试点工作的补充通知》（自然资发〔2026〕135号）

（19）其他相关政策依据。

1.2.4 国土空间规划和专项规划

（1）《辰溪县国土空间总体规划（2021—2035年）》

（2）《辰溪县孝坪镇国土空间规划（2021-2035年）》

（3）《辰溪县田湾镇国土空间规划（2021-2035年）》

（4）《1938孝坪兵工小镇修建性详细规划》

（5）《1938辰溪县孝坪兵工小镇（一期）建设项目实施方案》

（6）《辰溪县国土空间人民防空专项规划（2021—2035年）》

（7）《辰溪县全域旅游发展总体规划（2020—2035年）》

（9）《城镇开发边界管理办法（试行）》

（10）辰溪县河湖管理范围划定成果

（11）其他相关规划及成果。

2　项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

辰溪县地处湖南省西南部、怀化市中部，沅江纵贯南北，是怀化市重要的水陆交通枢纽与老工业基地。随着沅辰高速建成通车，县域对外通达条件显著改善，深度融入怀化“半小时经济圈”，并可承接长株潭、黔东南等周边客源市场溢出消费需求。

项目主体位于辰溪县孝坪镇集镇，取水配套位于田湾镇枫香塘村。孝坪镇辖区面积约 98 平方公里，东接 319 国道、S250 省道，距沅辰高速入口约半小时车程，对外交通便捷。湖南云箭集团坐落镇内，其前身为清末湖广总督张之洞创办的汉阳兵工厂，具有 120 余年军工历史。田湾镇枫香塘村位于孝坪镇西侧，枫香塘水库与孝坪镇集镇之间通过干溪相连，具备引水入镇、营造小镇水韵景观的空间条件。

2.2 资源条件与发展基础

（1）溶洞与工业遗产资源独特稀缺

项目区拥有通往孝坪镇的地下隧道溶洞资源，主溶洞沿公路段与厂区内段贯通，洞内溶岩景观独特，素有“桃花源的又一发现”之称。经测绘，主溶洞 1、主溶洞 2 及防空洞 1#—23#总长度 2938.811 米、空间体积 1116949.341 立方米；按《自然资源保护利用和资产保值增值规划条件》核定，水平投影面积合计 71601.24 平方米（合 107.40 亩），规模大、形态独特，具备开发“溶洞时空隧道体验”项目的

资源本底。国有建设用地范围内建有原861兵工厂厂区及生活区，留存厂房、办公楼、公租房等各类建筑16栋、建筑面积11539.26平方米，多建于1980年前后，历史价值和工业遗产价值突出，是开展兵工文化展示与工业遗产活化的核心载体。

（2）国有建设用地权属清晰、可利用性强

本次纳入供应的国有建设用地共4宗、总面积48239.96平方米（合72.36亩），其中孝坪镇集镇3宗33213.47平方米（合49.82亩），规划用途均为商服用地；田湾镇枫香塘村水工设施用地1宗15026.49平方米（合22.54亩）。孝坪镇3宗均已办理不动产权登记，权利人为辰溪县经济建设投资有限公司，原登记用途为工业用地，地上房屋建筑面积合计11616.24平方米；水工设施用地1宗权利人为辰溪县产业发展投资集团有限公司，权利性质为划拨，在供应前，上述宗地通过收储统一归集至辰溪县土地储备中心名下，实现权利主体统一；地上既有房屋按照房地一体原则属于本项目资产包的组成部分，因权属构成复杂、本次上会时间紧迫，目前仅完成初步权属资料收集、尚未开展价值评估，待完成权属核实、价值评估和收储后纳入资产包统一供应，形成房地一体的完整资产包，具体安排详见3.1.6。各宗地权属清晰、四至明确，无抵押权等他项权利限制，具备“带建筑物出让、修旧如旧改造”的实施条件。

（3）水系同源，水资源配套条件稳定

田湾镇枫香塘水库水面面积90024.19平方米（合135.04亩），已办理国有农用地（水库水面）不动产权登记，权利人为辰溪县产业发展投资集团有限公司。水库大坝为浆砌石重力坝，坝长137米、最大坝高45米，蓄水与调蓄条件稳定，核定可取水量为每年50万立方米。枫香塘水库是孝坪镇干溪与九龙湖水系的补给水源，《1938辰溪县孝坪兵工小镇（一期）建设项目实施方案》已将“干溪综合整治（整治河道长400米、清淤平整河床14400立方米）”和“九龙湖水体治理（治理水面约140亩）”列为建设内容，形成“水库引水—干溪补水—九龙湖成景”的完整水脉链条。需要指出的是，枫香塘水库与孝坪镇集镇之间的道路里程约20—30公里，但两者通过既有灌区渠系—干溪相连，属同一水系的上游水源与下游承泄载体，其关联性应以水系流向和水力联系而非道路里程判断，详见3.5“资产包组合关联性论证”。

（4）赛事品牌与文旅发展势能强劲

辰溪县是湖南省首个“篮球之乡”。2023年以来，在孝坪镇爱国村成功举办两届省级“和美乡村篮球大赛（村BA）”，其中首届赛事吸引40余万人次参与，第二届赛事带动消费5.8亿余元。2025年8月20日至27日，“大地流彩·全国和美乡村篮球大赛（村BA）”南部赛区赛事在孝坪镇爱国村成功举办，共有来自10个省份的18支队伍参赛，全网流量达18亿次，现场观赛近50万人次，获评“最

佳赛区”，带动农副产品及文创产品销售2773.52万元；主赛场爱国村球场可容纳6000余人，赛事聚客能力和传播效应显著。2025年8月，第五届湖南省旅游发展大会在怀化召开，“1938孝坪文旅小镇”项目被列为大会观摩项目和怀化市重点建设项目，2026年10月25日第五届怀化市旅游发展大会在辰溪县孝坪镇孝坪兵工营举办开幕式暨文旅推介会，大会主题口号是百年兵工·热血辰溪，为本项目提供了良好的品牌背书与政策支撑。

（5）研学与区域客源市场空间广阔

根据怀化市2019—2023年统计公报，2023年怀化市中小学在校学生66.57万人，纳入研学旅行范围的在校学生约49.93万人，按8%的份额测算，本项目研学基地年接待研学人数可达3.99万人次。依托村BA赛事品牌与兵工文化品牌双轮驱动，通过工业遗产活化、军事体育体验、溶洞奇观光影体验等业态植入，可有效承接怀化市域及周边客源市场，市场前景广阔。

2.3 规划适用与套合分析

2.3.1 总体规划及相关专项规划衔接情况

项目规划适用性分析以《辰溪县国土空间总体规划（2021—2035年）》《辰溪县孝坪镇国土空间规划（2021—2035年）》《辰溪县田湾镇国土空间规划（2021—2035年）》为依据，并与《辰溪县国土空间人民防空专项规划（2021—2035年）》《辰溪县全域旅游发展

总体规划（2020—2035 年）》进行比对分析。项目定位符合辰溪县国土空间总体规划确定的文旅发展方向，有利于盘活兵工文化遗存、地下空间及水库水面等存量资源，打造兵工文化特色文旅目的地，助力县域文旅融合发展。

关于控制性详细规划：孝坪镇镇区尚未单独编制控制性详细规划。本次以经县人民政府批准的《1938 孝坪兵工小镇修建性详细规划》为规划依据，并由辰溪县自然资源局出具《自然资源保护利用和资产保值增值规划条件》，逐宗明确用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等控制性指标（见表 3-2、表 3-3）。修建性详细规划与规划条件共同构成本项目规划许可和土地供应的直接依据；待镇区控制性详细规划编制批准后，按批准的控规执行，本方案确定的规划条件与之不一致的，以控规为准并依法调整。

项目涉及国有建设用地规划用途为商服用地和水工设施用地。不符合规划的部分，后续按照合法合规程序对规划地类进行调整。相关用地指标的设定均符合规划管控要求。地下空间的保护利用符合《辰溪县国土空间人民防空专项规划（2021—2035 年）》确定的平战结合功能定位。

2.3.2 规划分区套合情况

经套合《辰溪县国土空间总体规划（2021—2035 年）》规划分区矢量成果，国有建设用地使用权范围中，宗地 1 基本位于城镇发展区，仅 776.63 平方米位于乡村发展区；宗地 2 全部位于城镇发展区；宗地 3 主体部分位于城镇

发展区，仅44.91平方米位于乡村发展区；宗地4全部位于乡村发展区。地下空间使用权范围涉及乡村发展区及生态控制区；国有农用地的使用权和取水权范围位于乡村发展区。经对照各规划分区用途管制规则研判，项目区用地布局及建设内容基本符合相应分区的准入要求与管控规定，符合用地规划管控要求。

2.3.3 “三区三线”套合情况

经套合省厅国土空间规划“一张图”系统，本项目组合配置范围不占用永久基本农田，不占用生态保护红线，不涉及河湖管理范围、饮用水水源保护区等管控要素。项目资产包所涉及的国有建设用地中，宗地2和宗地4符合国土空间规划管控要求；宗地1中776.63平方米、宗地3中44.91平方米（合计821.54平方米、约1.23亩）已发证用地位于城镇开发边界外，系历史建成并已依法登记发证的存量国有建设用地，权属清晰、四至明确、无争议，不属于新增建设用地，不涉及新增建设用地指标。经核实，上述范围未纳入城镇开发边界，系城镇开发边界划定时的历史遗留问题，按照《城镇开发边界管理办法（试行）》关于已依法登记发证存量建设用地的处理要求，在国土空间规划动态维护过程中对边界予以调整。

2.3.4 城市四线及重要控制线套合情况

经套合辰溪县“城市四线”及相关重要控制线成果：不涉及城市四线，不涉及文物保护单位的保护范围和建设控制

地带；具有保护价值的建筑（如苏联专家楼）按历史建筑要求纳入规划条件管控。

2.3.5 水库管理范围、防洪蓄滞区及水功能区套合情况

经套合辰溪县河湖管理范围划定成果、饮用水水源保护区相关成果及蓄滞洪区范围界线，枫香塘水库水面及水工设施用地不涉及饮用水水源保护区，亦不涉及蓄滞洪区，符合水库功能定位和工程安全格局，符合水库管理及河道管理相关规定。据此，资产包的开发利用活动应当严格执行下列涉水管控要求：一是严格执行水功能区划和水环境功能区划要求，保障水库水质安全，水库范围内的建设活动和经营活动严格遵守《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国防洪法》的相关规定；二是严格服从水行政主管部门及防汛抗旱指挥机构的统一调度，汛期按防汛预案落实防汛措施，不得擅自在水库管理范围内建设影响大坝安全的建筑物、构筑物；三是严格划定水面活动范围，垂钓活动须划定专门区域，所产生的垃圾、废弃物集中收集处理，不得弃入水体；四是取水活动须在批准的取水规模和用途内实施，依法办理取水许可手续，并结合水库承载能力和季节性变化制定取水计划，定期监测水库水位和水质。

“兵工溶境·和美乡村”
辰溪县兵工溶洞文旅小镇自然资源资产组合配置项目 ——规划套合图

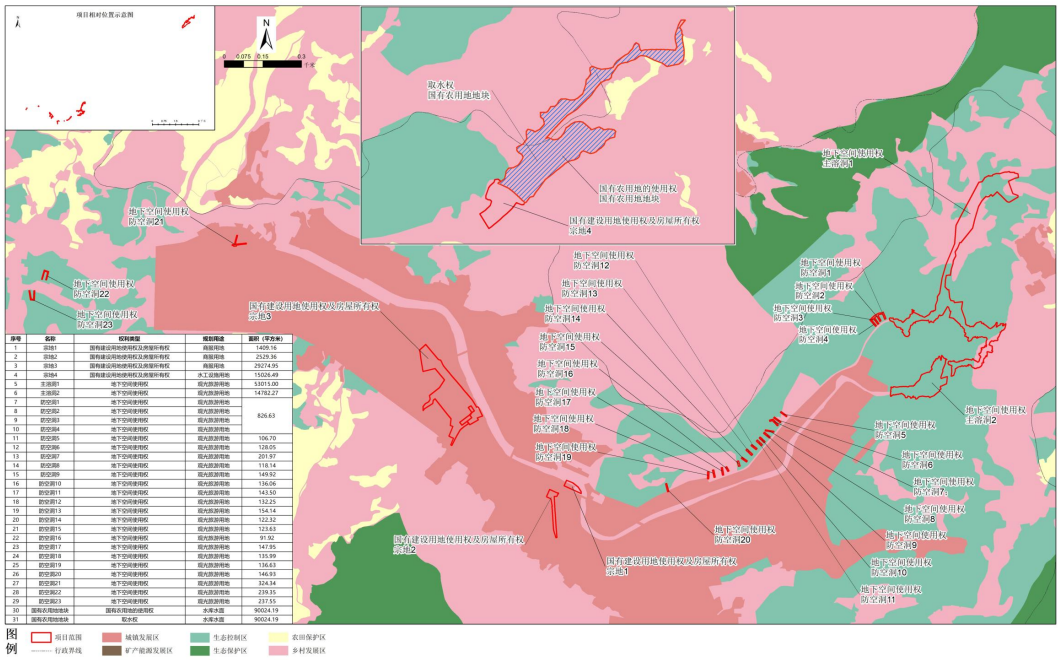


图 1　项目规划套合图

“兵工溶境·和美乡村”
辰溪县兵工溶洞文旅小镇自然资源资产组合配置项目 ——“三区三线”套合图

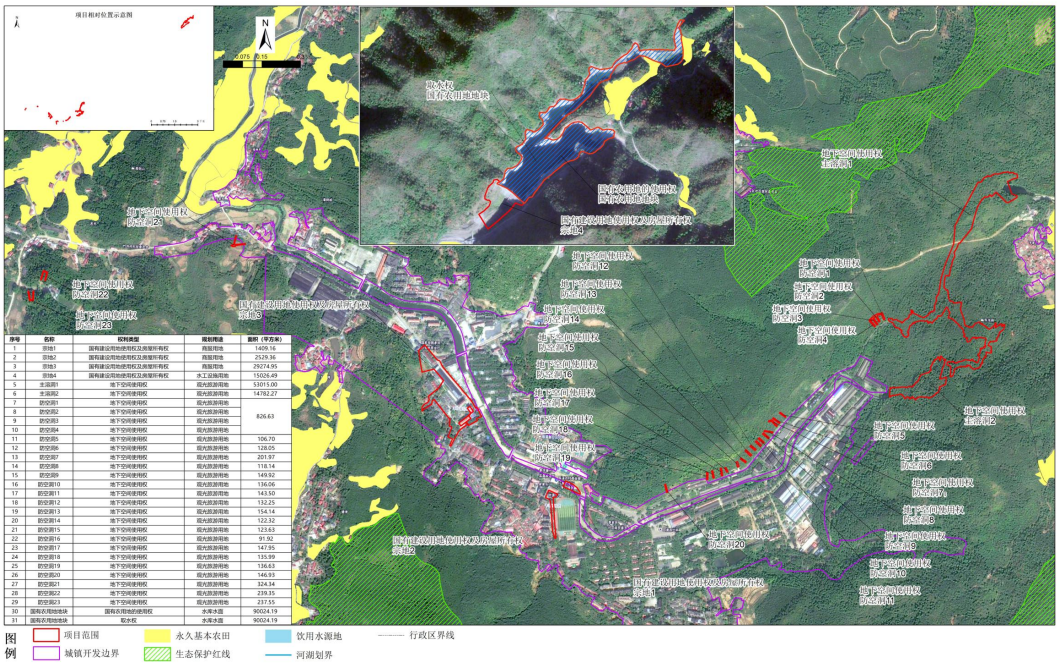


图 2　项目“三区三线”套合图

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位

项目以部省关于自然资源资产组合配置、生态产品价值实现、文旅融合发展和存量资源盘活增效的政策导向为指引，依托孝坪镇兵工工业遗产、溶洞隧道奇观光影资源、村BA乡村体育赛事品牌和枫香塘水库水资源，通过多门类自然资源资产组合配置方式，将分散、低效、价值模糊的存量资源，整合为边界清晰、权能明确、可评估、可交易、可运营的系统化文旅资产，打造集兵工历史展示、溶洞奇观光影体验、军事体育休闲、乡村赛事承办、主题民宿度假于一体的综合性文旅小镇，推动辰溪县生态产品价值实现、文旅产业能级提升和国有自然资源资产保值增值。

2.4.2 发展目标

项目以“产旅业态深度融合、兵工文化与自然资源价值充分释放”为目标，通过“国有建设用地使用权及房屋所有权+地下空间使用权+国有农用地的使用权+取水权”的组合配置模式，探索生态资源变资产、工业遗产变资本的新路径，推动存量自然资源优化配置与资产价值高效释放。近期目标：整合小镇多元文化产业，完善小镇功能布局，打造集多元文化体验感、参与感、氛围感于一体的文化特色小镇和乡村文旅融合范本。长期目标：打造全国知名文旅融合小镇品牌，成为辰溪乃至怀化市文旅产业重要支柱，推动区域经济高质量发展。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

（1）使用权设权，破解溶洞资源权利配置难题。溶洞及防空洞不属于建设用地范畴，现行不动产登记体系尚无对应的所有权登记类型，且自然资源资产属国家所有即全民所有，所有权不得转让。本次供应不设所有权，创新设置地下空间使用权，权利边界清晰、用途明确、年期可控，既落实了全民所有自然资源资产有偿使用制度改革要求，又避免了权利过度配置和国有资产流失风险，为全省溶洞类自然资源资产设权赋能提供可复制的实践样本。

（2）工业遗产活化，实现“修旧如旧”与业态重生。坚持“不拆一栋旧房、不修一栋新房”的改造理念，对原861兵工厂16栋存量建筑实施保护性改造，建设兵工文化陈列馆、兵工故事体验馆，在老旧住宅基础上改建主题民宿，保持“外面五十年、里面五星级”的风貌特色，实现历史文化保护与文旅业态运营有机统一。

（3）溶洞光影体验，打造差异化核心吸引物。利用现有溶洞及防空洞隧道资源，以人体五感与七情体验为核心，运用光影技术、声频技术等多媒体手段，以“时空穿梭机”为游览主线，融合军事、体育、非遗、美食、藏宝、探秘等题材，沿时空叙事轴线设置七情主题驿站、兵工营溶洞咖啡、湘西剿匪记沉浸式项目，形成具有强辨识度的沉浸式体验产品。

（4）体旅融合，放大村 BA 赛事品牌溢出效应。依托现有村 BA 场地和专业靶场资源，常态化承办全国、省级和美乡村篮球赛事，建设射击军事体验营地，形成“赛事引流—文旅消费—乡村振兴”的良性循环，将体育赛事流量转化为文旅消费增量和集体经济收入。

（5）引水入镇，水韵景观与生态治理协同。通过国有农用地的使用权配置，引枫香塘水库水资源至干溪，同步实施干溪综合整治和九龙湖水体治理，在不影响水库原有灌溉和供水功能的前提下，增添文旅小镇水韵风采，实现水资源有序利用与区域水生态环境改善双赢。

（6）水脉同源，上下游同步配置保障投资实效。针对枫香塘水库距项目核心区 20—30 公里的实际，突破“以空间相邻为组合前提”的传统认知，以水系流向和水力联系为判断依据，将上游水源（水库水面、水工设施用地）与下游承泄载体（干溪、九龙湖）交由同一主体统一配置、统一运营、统一管护，从根本上解决“有渠无水、有湖无源”的投资失效风险，形成“坝—水—渠—湖”一体化的管理闭环，为跨区域、远距离自然资源资产组合配置提供新的论证范式。

2.5.2 预期成效

（1）多元经营协同创收，释放资产长效价值。项目通过自然资源资产组合配置形成一次性资产配置收入，并依托民宿住宿、研学服务、物业出租、停车服务、赛事承办、溶

洞体验等多元业态形成持续经营收益，有效拉动餐饮住宿、文创零售、交通物流、农产品销售等关联产业协同发展，形成“资产出让+经营创收+产业联动”三维经济效益增长格局。

（2）就业扩容与乡村振兴双向共赢。建设期可带动当地劳动力务工增收，运营期直接提供就业岗位约千余个，运营管理、服务保障、保洁安保等岗位优先吸纳本地居民就业，并带动周边餐饮、住宿、商贸等配套产业发展，促进当地居民人均可支配收入提升。

（3）工业遗产传承与文化认同增强。通过兵工文化陈列馆、兵工故事体验馆、村 BA 纪念馆等载体建设，推动兵工文化传承与工业遗产活化，增强文化认同感，丰富乡村公共文化供给。

（4）生态保护与集约利用并重。坚持“在保护中开发、在开发中保护”，严格落实溶洞生态保护、饮用水水源保护、历史文化保护要求，将开发强度控制在生态承载能力范围内，以文旅运营收益反哺生态保护投入，构建“以用促护、以护育产”的良性循环机制。

（5）形成可复制推广的“辰溪样本”。项目率先探索“工业遗产+溶洞空间+国有农用地”多门类自然资源资产“组合配置—整体开发—一体化运营”全链条实践，在溶洞类资源空间使用权设权赋能、跨门类权利归集、组合定价、

运营监管等关键环节形成系统性制度成果，可为全省同类存量自然资源资产盘活利用提供可借鉴、可推广的实践样板。

3　资产组合标的及规划指标

本资产组合标的涉及土地及地上房屋、地下空间、水三类自然资源，对应设立国有建设用地使用权及房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权四项权利，其中房屋所有权随国有建设用地使用权一并配置（带建筑物出让），取水权与国有农用地的使用权同主体配置。标的构成如下表所示。

表 3-1　资产组合标的构成汇总表

权利类型	标的名称	数量	面积（㎡）	折合（亩）	供应方式	供应年限（年）
国有建设用地使用权	宗地 1、宗地 2、宗地 3（商服用地）、宗地 4（水工设施用地）	4 宗 17 栋（处）	用地面积 48239.96 建筑面积 11616.24	72.36	出让	商服用地 40 年 / 水工设施用地 50 年
地下空间使用权	主溶洞 1、主溶洞 2、防空洞 1#—23#	25 处	71601.24	107.40	出让	40
国有农用地的使用权	枫香塘水库水面	1 宗	90024.19	135.04	出让	20
取水权	枫香塘水库取水口（年取水量 50 万立方米）	1 宗	—	—	出让	10
合计	—	—	209865.39	314.80	—	—

注：面积合计为国有建设用地、地下空间、水库水面面积之和；房屋所有权按建筑面积单列，不重复计入用地面积。

资产组合标的整体评估价值为 5354.22 万元（以经备案的资产评估报告为准，详见附件 10.1）。其中：国有建设用地使用权 2341.09 万元、房屋所有权 1626.65 万元、地下空间使用权 1243.51 万元、国有农用地的使用权 105.22 万元、取水权 37.75 万元。地上既有房屋建筑面积合计 11616.24 平方米，已随国有建设用地一并纳入本次评估和供应范围，按房地一体原则实行“带建筑物出让”，不另行分割配置。

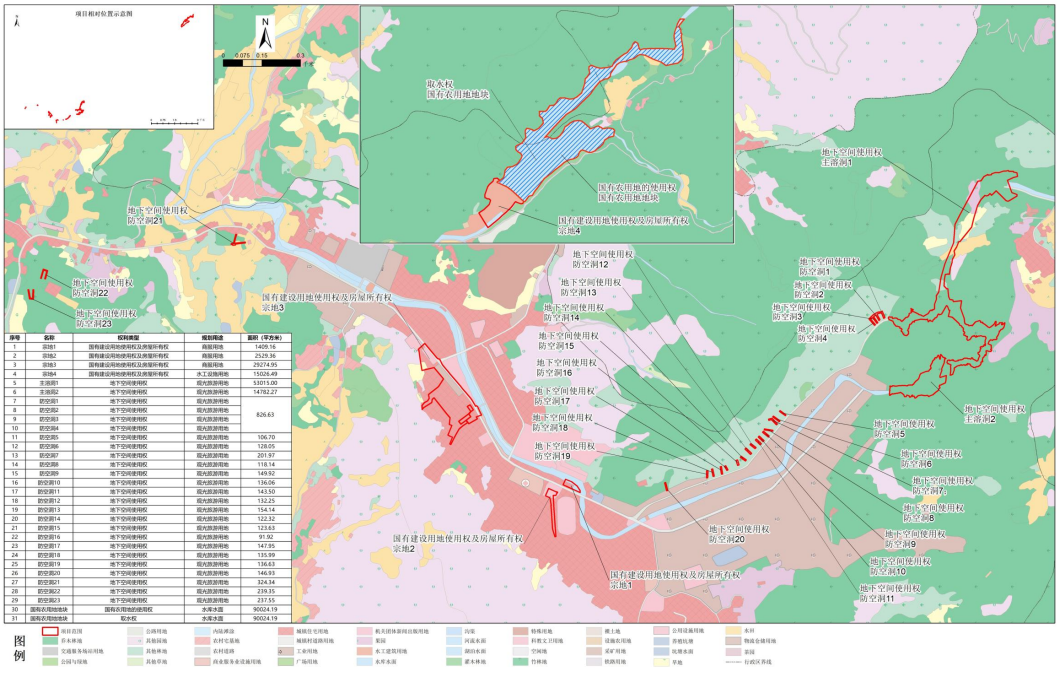


图 3　资产组合标的空间分布图（用地现状图）

四项权利（国有建设用地使用权及房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权）之间构成“自然资源要素—产品业态—管理责任”三重闭环，彼此不可替代、不可拆分。

4　资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

4.1.1 项目选址

项目选址位于辰溪县孝坪镇集镇及田湾镇枫香塘村，覆盖原 861 兵工厂厂区及生活区、通往孝坪镇的溶洞隧道及 1#—23#防空洞、孝坪镇集镇商服配套地块、田湾镇枫香塘水库及水工设施用地等重点区域，地处辰溪县兵工文旅功能

集聚区与乡村体育赛事核心区，是“1938 孝坪文旅小镇”的核心承载空间。

4.1.2 资源类型

经全面清查，项目整合土地及地上房屋、地下空间、水资源三类国有自然资源资产，并按各自的资源属性分别设权赋能，具体构成如下：

1.土地资源。即纳入本次供应的国有建设用地，共 4 宗、总面积 48239.96 平方米（合 72.36 亩），其中：孝坪镇集镇商服用地 3 宗 33213.47 平方米（合 49.82 亩），含宗地 1、宗地 2、宗地 3；田湾镇枫香塘水工设施用地 1 宗 15026.49 平方米（合 22.54 亩），为宗地 4。依附于国有建设用地的房屋建筑面积合计 11616.24 平方米，房屋所有权已随国有建设用地使用权一并纳入本次资产包和评估范围，按“带建筑物出让”方式配置。宗地 1—宗地 3 原登记用途为工业用地，属停产停业的存量低效用地；宗地 4 原为划拨水工设施用地。

2.溶洞空间资源。即孝坪镇主溶洞 1（沿公路段）、主溶洞 2（厂区内段）及防空洞 1#—23#（原地下兵工厂洞库、靶场附属洞库），按《自然资源保护利用和资产保值增值规划条件》核定水平投影面积 71601.24 平方米（合 107.40 亩），其中主溶洞 1、主溶洞 2 合计 67797.26 平方米，防空洞 1#—23#合计 3803.98 平方米；经测绘总长度

2938.811 米、空间体积 1116949.341 立方米。该部分资源为国有自然资源，未设置矿业权，属自然形成及历史遗留洞库空间，资源稀缺、形态独特。

3.水资源。即田湾镇枫香塘水库水面及取水权益，面积 90024.19 平方米（合 135.04 亩），主要地类为水库水面，已办理国有农用地不动产权登记；核定年取水量 50 万立方米，是孝坪镇干溪与九龙湖水系的补给水源。本次将水面使用权与取水权分别设权、同主体配置：水面按国有农用地的使用权出让 20 年，取水按取水权出让 10 年。

四类资源合计 209865.39 平方米（合 314.80 亩），分别设立国有建设用地使用权、房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权和取水权，形成“土地及房屋—地下空间—水面—取水”完整权利组合。

4.1.3 设权赋能

设权赋能坚持“所有权与使用权分离、所有权不流转”的基本立场，严格遵循物权法定、用途管制和生态优先原则，在政策合规性、资源属性与登记可行性、市场可操作性与国有资产保值增值之间寻求最优解，围绕权利类型选择、权利边界界定、业态联动效率等核心维度，对多种权利配置方案开展比选论证。

（一）溶洞及防空洞的权利配置

设置地下空间使用权，空间范围71601.24平方米，出让年限40年，用途限定为观光旅游，年接待游客总量不超过10万人次。

（二）枫香塘水库的权利配置方案

设置国有农用地的使用权（面积90024.19平方米，出让年限20年，利用方式为生态旅游观光、休闲垂钓）和取水权（年取水量50万立方米，出让年限10年，用途为引水取水、景观用水），两项权利同主体、同合同、一并配置。受让方开展取水活动前仍须依法单独办理取水许可手续；使用权与取水许可相互衔接但彼此独立，不得相互替代。水库水面不得用于水产养殖。

（三）枫香塘水库取水权的设权安排

取水权不采用“随水面使用权一并配置”的做法，而是单独设权、同主体配置，理由有四：一是权能属性决定必须分列。取水属水资源使用权能，与国有农用地（水库水面）使用权的权能范围不同，混同设置将造成权利名称与权能错配，也不符合不动产登记和取水许可的分类管理要求；二是便于监管与计量。取水权须单独办理取水许可、安装计量设施、报送取水数据，单独设权可使取水规模、用途、期限与许可一一对应；三是期限可以分别衔接。取水许可期限一般不超过10年，与水面使用权20年期限不同，单独设权便于分别续期、分别考核；四是价值可以显化。取水权单独评估

37.75 万元，使水资源资产价值得以显化，避免“水随地去、价值不显”。取水权与国有农用地的使用权同主体、同合同、一并配置，受让方取得后仍须依法办理取水许可。

（四）设权赋能结论

经分类设权，最终形成四项清晰、可交易、可运营的核心权益：国有建设用地使用权及房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权。上述权利均属不转移国家所有权的定限权利，其中房屋所有权随国有建设用地一并配置、取水权与农用地使用权同主体配置；权利名称与《自然资源保护利用和资产保值增值规划条件》保持一致，具体如下：

表 4-1　资产组合标的设权赋能一览表

标的	资源属性	权利类型	空间规模	出让年限(年)	核心权能与限制
宗地 1、宗地 2、宗地 3	存量低效工业用地转商服用地	国有建设用地使用权	33213.47 ㎡（49.82 亩）	40	按商服用途开发经营；可依法转让、出租、抵押
宗地 4	水工设施用地	国有建设用地使用权	15026.49 ㎡（22.54 亩）	50	仅维持水工设施现状运行，不得新建、不得从事危害大坝安全的活动；服从防汛统一调度
4 宗地上既有房屋	存量工业遗产建筑	房屋所有权	11616.24 ㎡（建筑面积）	与土地一致	带建筑物出让；保护性改造，不得拆除重建、不得改变主体结构和外观风貌
主溶洞 1、主溶洞 2、防空洞 1#—23#	溶洞及人防洞库空间（国有自然资源）	地下空间使用权	71601.24 ㎡（107.40 亩）	40	观光旅游；≤10 万人次／年；转让出租抵押须经出让人及主管部门书面同意
枫香塘水库水面	国有农用地（水库水面）	国有农用地的使用权	90024.19 ㎡（135.04 亩）	20	生态旅游观光、休闲垂钓；不得养殖；不改变水库功能与灌溉供水任务
枫香塘水库取水口	水资源（国有）	取水权	年取水 50 万立方米	10	引水取水、景观用水；依法办理取水许可、安装计量设施、报送取水数据

各类权利功能互补、互相支撑：宗地 1—宗地 3 及其存量建筑是文化展示和接待服务主阵地，溶洞及防空洞地下空间是差异化核心吸引物，宗地 4 与枫香塘水库水面共同构成项目的水源保障、水韵景观和“山水休闲”产品载体，取水

权则保障年 50 万立方米取水规模稳定可控。五者共同构成“兵工记忆+溶洞探秘+山水休闲”的完整产品体系，缺一不可，其组合必要性详见 3.5。

4.1.4 收支平衡

从支出端看，测算期内项目支出约 80403.30 万元，其中：①项目总投资 28610.30 万元，包含工程费用 24215.02 万元、工程建设其他费用 1794.34 万元、基本预备费 2600.94 万元（含资产组合标的竞得价，具体以成交价为准）；②运营期总成本费用 51793.00 万元（按年均 2589.65 万元、运营期 20 年测算）。

从收入端看，测算期内项目收入约 84553.04 万元，主要来源于受让主体通过溶洞时空隧道体验、主题民宿、研学服务、物业出租、停车服务、赛事承办等方式形成的持续性经营收入。

经测算，项目投资税后财务内部收益率为 5.87%，高于融资前所得税后财务基准收益率 5.5%；财务净现值 850.56 万元（大于零），投资回收期 12.7 年（含建设期），盈亏平衡点（生产能力利用率）为 55.96%，价格平衡点为 62.16%。项目具备良好的盈利水平与可持续运营能力。本资产包起始价 5354.22 万元（其中房屋所有权 1626.65 万元、取水权 37.75 万元）已计入项目取得成本，测算结论对起始价变化不敏感。

4.1.5 资产保值增值

1.通过权属清查和边界核实实现资产显化。对国有建设用地及房屋、溶洞及防空洞、枫香塘水库水面进行系统梳理，完成溶洞空间范围及体积测量、不动产权属清理、矢量数据套合，明确资产范围、权属状态、利用现状和供应条件，将原本分散、低效、价值模糊的存量资源，转化为边界清晰、权能明确、可评估、可交易、可运营的标准化资产。

2.通过组合配置提升资产整体价值。单项资源往往受用途单一、收益有限、协同效应不足等因素制约。通过将建设用地资源、溶洞空间资源、水资源组合配置，形成多元收益支撑体系，显著提升资产包整体估值与市场吸引力。

3.通过业态融合增强资产经营能力。项目将兵工文化展示、溶洞光影体验、主题民宿、研学服务、赛事承办、水韵景观有机衔接，实现客流共享、业态互补、收入联动，有效提高单位资源产出效率，推动资产从静态配置向动态运营增值转变。

4.通过品牌建设提升产品溢价能力。依托汉阳兵工厂120余年军工历史底蕴、村BA全国赛事影响力和溶洞奇光稀缺资源，打造“兵工溶境·和美乡村”特色文旅品牌，提升项目市场辨识度与产品溢价能力。

5.通过规范监管防止资产流失。通过合同约定、用途管制、绩效考核、台账管理和退出机制，建立全流程监管体

系，确保资产依法依规使用，防止擅自改变用途、低效闲置、违规转让、生态破坏和国有资产价值流失。

4.1.6 综合效益分析

从生态效益看，项目坚持生态优先与保护底线，严格落实溶洞生态保护、饮用水水源保护、历史文化保护要求，同步实施干溪综合整治（整治河道长 400 米、清淤平整河床 14400 立方米）和九龙湖水体治理（治理水面约 140 亩），严格管控经营性开发强度，有利于改善区域水生态环境和乡村人居环境。

从社会效益看，项目建设期可带动当地劳动力务工增收，运营期直接提供就业岗位约千余个，并带动周边餐饮、住宿、商贸等配套产业发展；通过兵工文化陈列馆、兵工故事体验馆、村 BA 纪念馆等载体建设，推动兵工文化传承与工业遗产活化，增强文化认同感，丰富乡村公共文化供给。

从经济效益看，项目通过组合配置形成一次性资产配置收入，并通过溶洞体验、民宿住宿、研学服务、物业出租、停车服务、赛事承办等形成持续经营收益，运营期营业收入合计 84553.04 万元、年均 4227.65 万元，有利于提升区域自然资源的综合产出能力，壮大国有资产收益规模。

4.1.7 资产管理保障

项目建成后，将建立权责清晰、制度健全的全生命周期资产管理体系。建立自然资源资产台账，对国有建设用地使

用权、房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权分类登记、动态更新；通过定期评估、动态监测和绩效考核，确保资产安全、高效、合规运营，为项目的长期稳定运行提供坚实保障。

4.2 可行性研究分析及结论

4.2.1 法律与政策可行性

国家层面，中办、国办《关于完善自然资源资产管理制度体系的意见》明确允许对同一主体需整体使用的多类自然资源资产依法实行组合配置，2024 年《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》统一了整体评估技术规范；省级层面，湖南建立 10 部门协同推进机制和“1+N”制度体系，两批 36 个试点项目已覆盖 14 个市州，本项目列入第二批试点，湘自资发〔2025〕44 号文为权利归集、方案编制和公开交易提供了直接依据；市县层面，辰溪县成立由县委常委、常务副县长牵头的专班统筹推进，项目列入第五届湖南省旅发大会观摩项目和怀化市重点建设项目；法律法规层面，国有建设用地使用权出让、地下空间使用权设置、国有农用地使用权设置及兵工厂等传统建筑保护性利用，均符合土地管理、城市房地产管理、文物保护、饮用水水源保护等相关法律法规要求，项目合规性基础扎实。

4.2.2 生态可行性分析

项目坚持生态保护优先，把生态保护放在首位，在不破坏溶洞生态功能的基础上进行适度开发。地下空间使用权严格限定用途与游客承载量，照明采用低热量、低亮度灯具，排水系统防止雨水积聚，步道、观景平台等设施采用环保材料，最大限度减少人为干预；枫香塘水库以引水取水和景观用水为主，休闲垂钓严格限定在划定水域范围内并落实水污染防治要求，禁止一切水产养殖活动，严格落实水资源与水生态保护管控要求。建设期采取施工围挡、洒水降尘、封闭运输、限制夜间高噪声作业等措施控制扬尘与噪声；运营期项目区排水采用雨污分流制，生活污水经三级化粪池处理达标后接入污水处理厂集中处理，餐饮油烟经净化设施处理后达标排放，生活垃圾定点收集、统一清运。同步实施干溪综合整治和九龙湖水体治理，建立长期环境监测机制，确保开发规模与生态承载力相匹配，生态风险可控。

4.2.3 社会可行性分析

项目契合乡村振兴战略和文化产业赋能乡村振兴导向，符合《关于推动文化产业赋能乡村振兴的意见》（文旅产业发〔2022〕33 号）要求。辰溪县是湖南省首个“篮球之乡”，村 BA 赛事已形成广泛关注度和群众基础，2025 年全国南部赛区赛事全网流量达 18 亿次、现场观赛近 50 万人次，带动农副产品及文创产品销售 2773.52 万元，项目建设

与运营具备良好的群众基础和社会认同。项目可提供大量就业岗位，优先吸纳本地居民就业，并通过村 BA 赛场、兵工公园、兵工民俗街等公共空间持续服务本地居民，社会接受度高、负面影响可控。

4.2.4 技术可行性分析

溶洞空间范围与体积已通过专业测绘核定，国有建设用地及房屋已完成不动产权属清理和面积统计，枫香塘水库水面权属清晰、取水设施条件具备，技术方案基础扎实。项目涉及的溶洞及防空洞改造、老旧建筑加固改造、引水及水景工程、干溪综合整治等技术路线成熟，均有成熟的设计规范和施工案例可循。项目建设前须完成溶洞及防空洞地质安全评估、房屋结构安全鉴定、文物影响评估、环境影响评价及消防设计审查等专项论证并报相关主管部门备案，技术风险可控。

4.2.5 经济可行性分析

依据《1938 辰溪县孝坪兵工小镇（一期）建设项目实施方案》，项目总投资约 28610.30 万元，其中工程费用 24215.02 万元、工程建设其他费用 1794.34 万元、基本预备费 2600.94 万元。项目计算期 21 年，其中建设期 1 年、运营期 20 年。经测算，运营期营业收入合计 84553.04 万元、年均 4227.65 万元，收入来源涵盖民宿收入（35 栋 280 套，入住率 80%）、研学收入（年约 3.99 万人次）、物业出租

收入（可出租物业22808平方米，出租率80%）及停车场收入（390个泊位）四大板块；年均总成本费用2589.65万元，年均净利润1063.25万元。项目投资税后财务内部收益率5.87%，高于融资前所得税后财务基准收益率5.5%；财务净现值850.56万元，投资回收期12.7年；盈亏平衡点（生产能力利用率）为55.96%，价格平衡点为62.16%。项目对市场变化具有较好的适应能力和抗风险能力，在财务上可行。

4.2.6 风险初步评估

1.政策与合规风险。地下空间使用权属设权赋能的创新探索，相关配套制度尚在完善之中；经营性射击等军事体验业态涉及特种行业许可审批。风险程度中等。

2.市场风险。宏观经济波动影响文旅消费，客流量不及预期；敏感性分析显示经营收入为最敏感因素。风险程度较高。

3.主体履约风险。投资主体资金链断裂、文旅运营专业性不足，可能导致项目建设停滞或运营质量不达标。风险程度中等。

4.安全风险。溶洞及防空洞改造的地质与结构安全、消防安全，以及军事体验、体育赛事等项目的运营安全。风险程度较高。

5.生态风险。溶洞生态系统扰动、饮用水水源污染风险。风险程度中等。

6.监管执行风险。溶洞空间、建设用地、国有农用地跨资源门类监管标准不一、协同难度大。风险程度中等。

4.2.7 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。项目财务净现值大于零，投资回收期 12.7 年，盈利能力可行。项目各项前期工作已具备基础，权属清晰，规划合规，风险可控。建议按方案组织公开交易，同时积极争取上级补助资金及政策性金融支持，确保项目健康可持续运营。

5 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

5.1.1 建设总体目标

项目以打造集兵工历史展示、溶洞奇观光影体验、军事体育休闲、乡村赛事承办、主题民宿度假于一体的综合性文旅小镇为建设目标，分阶段推进资产交接、权属变更、保护性改造与业态运营筹备，依托原 861 兵工厂工业遗产、溶洞隧道资源、村 BA 赛事品牌和枫香塘水库水资源禀赋，形成“兵工记忆+溶洞探秘+山水休闲”的完整产品体系；同时严

格落实溶洞生态保护、水库大坝安全、历史文化遗产保护与防汛安全等管控要求，确保项目建设合规、有序、可控。

5.1.2 核心建设内容

建设内容以工业遗产与住宅改造、军事体育休闲基地、溶洞时空隧道体验三大板块及基础设施配套为主，主要包括：

（1）完成白云游客服务中心建设，同步完善道路、广场、停车场及绿化景观等总图设施，打造兵工溶洞文旅小镇游客集散门户。

（2）完成工业遗产与住宅改造板块建设。改造坚持“修旧如旧”，保持“外面五十年、里面五星级”的风貌理念，建筑风貌须与小镇整体风格协调一致。

（3）完成军事体育休闲基地板块建设。

（4）完成溶洞时空隧道体验板块建设。

（5）同步完成给排水、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文物保护、溶洞生态保护及安全生产管控要求。

5.1.3 建设周期安排

准备阶段（2026 年 12 月—2027 年 3 月）：重点完成资产交接、权属变更登记及合同签订工作。

建设阶段（2027 年 4 月—2028 年 3 月）：按上列核心建设内容组织实施，建设工期约 1 年。

运营阶段（2028 年 4 月起）：

完成各项工程竣工验收及备案，取得必要的运营许可，启动兵工文化陈列馆开馆运营、溶洞时空隧道体验开放、民宿开业、研学基地试运营及军事体育休闲基地全面运营，完善安全管理和游客服务制度，全面进入运营期。

5.1.4 建设管理及保障措施

加强质量管控。对溶洞及防空洞改造、老旧建筑加固改造、引水及水景工程、干溪综合整治等重点工程实行全过程质量管理，委托具备相应资质的设计、施工和监理单位参与实施，严格执行工程建设强制性标准与文物保护、水利工程、消防安全等相关技术规范；隐蔽工程和涉及大坝安全、溶洞地质安全的分部分项工程，须经专项验收合格后方可进入下道工序，确保建设质量符合使用功能、安全防护与风貌管控要求。

加强安全管理。严格落实安全生产主体责任，健全施工安全、溶洞作业安全、消防安全、防汛安全管理制度体系。溶洞及防空洞改造前须完成地质安全评估与房屋结构安全鉴定，施工期间落实洞内通风、监测、支护等措施；汛期严格服从水行政主管部门及防汛抗旱指挥机构统一调度，不得在水库管理范围内从事危害大坝安全的活动。

加强进度管控。制定详细建设进度计划，明确资产交接、专项论证报批、报规报建、工程施工、竣工验收、运营

筹备等关键节点，落实规划条件确定的开竣工要求（开工时间原则上不超过资产标的交付时间 1 年、竣工时间不超过开工时间 3 年），建立定期调度机制，对工程进度、资金到位、手续办理及运营筹备情况动态跟踪。

加强资金保障。竞得人根据建设内容和运营计划足额落实建设资金，确保资金及时到位；可结合资产评估成果、供应合同及运营收益预测，对接政策性银行、商业银行及其他金融机构，争取文旅产业、盘活存量资产等政策性融资支持。

加强生态环保管控。建设过程中严格落实生态环境保护要求，从严控制施工扬尘、噪声、废水及建筑垃圾排放；涉及水库及水域的工程不得污染水体、不得危害大坝安全；溶洞内作业采用低热量、低亮度照明与环保材料，最大限度减少对溶洞地质环境和生态环境的扰动。

5.2 项目运营计划

5.2.1 运营目标

通过资产包的全业态统筹运营，实现“工业遗产活化+溶洞奇观光影+乡村体育赛事”融合发展，构建“兵工记忆—溶洞探秘—山水休闲”全链条运营体系；以溶洞地下空间年接待游客不超过 10 万人次的承载管控为约束，统筹民宿住宿、研学服务、物业出租、停车服务、赛事承办等多元业态，实现运营期营业收入合计 84553.04 万元、年均

4227.65 万元的经营目标，将项目打造为全省文旅融合发展和自然资源资产组合运营的示范样本。

5.2.2 运营模式

运营主体：通过市场化方式公开竞争确定。辰溪县人民政府与自然资源资产组合标的竞得人共同参与，实现风险共担与利益共享。

合作方式：项目整体以特许经营模式开展运营。由竞得人负责融资、建设及运营，特许经营期满后移交政府。

运营策略：项目通过溶洞体验及景区门票收费、民宿住宿、研学服务、物业出租、停车服务、赛事承办等实现收入多元化；结合旅游旺季需求，优化停车动线组织，提升游客集散效率。

5.2.3 运营组织与安全保障

建立“决策层—执行层—操作层”三级组织架构体系。决策层由辰溪县人民政府与社会资本方共同组成领导小组，负责重大事项决策与协调。

项目常规运营人员约千余人，涵盖管理及专业技术人员、民宿服务人员、研学及讲解人员、安保及设施维护人员等岗位；旺季及赛事期间根据游客量增配临时服务人员。

制定涵盖游客安全、文化遗产安全、溶洞生态安全、设施安全、消防安全、食品安全、赛事安全等方面的管理制度与操作规程。

建立覆盖自然灾害（防汛、极端天气）、溶洞突发地质事件、公共卫生、生产安全、消防安全及社会安全的综合应急预案体系。

5.2.4 运营内容

项目根据资产包构成及建设内容，运营期主要围绕国有建设用地及房屋业态运营、溶洞时空隧道体验运营、军事体育与赛事运营、水韵景观及生态运维四个方面展开。

6 交易条件及要求

6.1 供应方式

“兵工溶境·和美乡村”辰溪县兵工溶洞文旅小镇旅游项目资产组合标的拟以挂牌方式公开出让。

6.2 供应年限

宗地 1、宗地 2、宗地 3（商服用地）出让年限为 40 年；宗地 4（水工设施用地）出让年限为 50 年。地上房屋所有权随国有建设用地一并出让，出让年限与所在宗地一致。地下空间使用权供应年限为 40 年。国有农用地的使用权供应年限为 20 年；取水权供应年限为 10 年，与取水许可期限衔接，期满后依据运行成效按照规划条件确定的程序申请续期。上述年限自资产组合标的交付之日起计算。

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 5354.22 万元，按 5354.22 万元作为起始价挂牌出让，竞买保证金为总价款的 20%，设定

为 1070.84 万元，加价幅度为 100 万元或其整数倍。如在交易中产生溢价，则溢价部分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

竞得人合同签订后 1 个月内必须缴纳出让总价款的 50%，6 个月内交清全部价款。具体缴款流程和方式详见出让合同。

6.5 竞买资格及条件

凡在中华人民共和国境内外的法人、公司、企业及其他组织，符合网上出让公告及出让须知所列资格条件的，均可参与竞买。但存在欠缴自然资源资产出让价款、被认定为闲置土地、囤地炒地、资源开发规模超出实际开发能力，或曾不履行自然资源资产使用合同等情形的，一律不得参与本次竞买活动。

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 3 个工作日内签订《成交确认书》，签订《成交确认书》后 7 个工作日内应当和辰溪县自然资源局签订《自然资源资产组合配置合同》，基于该主合同，竞得人与相关部门签订分合同，包括《国有建设用地使用权出让合同》《地下空间使用权出让合同》《国有农用地使用权供应合同》。同时，按照法律法规

要求，竞得人与相关部门签订《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。

6.7 标的交付要求及期限

竞得人自合同签订之日起，6个月内交清出让价款，价款交清后，由出让人在2个月内向竞得人交付标的。

6.8 纳税要求

竞得人应在签订出让合同后，及时向项目所在地税务机关申报纳税，并在税务机关核定的期限内足额缴清相关税费。本项目产生的税费须在辰溪县本地缴纳。如未按期履行缴税义务，由此产生的法律责任及后果由竞得人自行承担。

6.9 相关违约责任

1.本次出让的成交价款仅指“资产组合标的”的出让金，不包含其他相关费用，竞得人须另行依法缴纳。

2.竞得人如逾期未签订或明确拒绝签署《成交确认书》，视为自动放弃竞得资格，竞得结果无效，其缴纳的竞买保证金不予退还；若因此给出让人造成损失的，还应依法承担相应赔偿责任。

3.竞得人须按约定及时签订《自然资源资产组合配置合同》并与相关部门签订分合同。若无正当理由拒签合同或主动放弃已竞得的“资产组合标的”，即构成违约，除竞买保证金及交易服务费不予退还外，还须依法承担由此引发的违约和法律责任。

4.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且延期超过60日的，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。

7　成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

1.补偿对象与支付方式。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，由辰溪县土地储备中心开展成本核算，经辰溪县财政局审核确认后，一次性拨付至相关单位。

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，包括国有建设用地及房屋收回补偿费用、溶洞空间及体积测量费、不动产权属清理与确权测绘费、自然资源资产评估费、供应方案及规划条件编制费、招商推介费等。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，由辰溪县自然资源局与辰溪县财政局联合审查，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。

7.2 收益分配方案

项目成交后，由辰溪县自然资源局牵头开展收益核算，拟定收益分配方案，按程序报辰溪县人民政府审批。方案获批后，由辰溪县财政局依据批复意见及时、足额拨付各项资金。收益分配按照各类资产评估价值所占比例确定，国有建设用地使用权及房屋所有权出让收益、地下空间使用权有偿使用收入、国有农用地的使用权有偿使用收入、取水权有偿使用收入分项核算、分项入库管理。在保障地方财政可持续、生态投入有支撑、产业培育有动力的前提下，科学合理分配收益，并统筹安排一定比例用于溶洞生态保护、饮用水水源保护、工业遗产保护修缮和项目区周边乡村公共服务提升。

8 监管要求

8.1 权属与用途管制监管

1.权属监管。竞得人应当遵照法律法规及供应合同约定行使资产组合标的所涉各项权利，不得擅自转让、出租、抵押标的相关权利。确需转让、出租、抵押的，须报经出让人同意并符合合同约定条件。

2.用途监管。竞得人须严格依照合同约定内容使用相关资产，严禁擅自改变资产用途。溶洞及防空洞仅限用于观光旅游、科研教学、文化展览；国有农用地（枫香塘水库水面）仅限用于生态旅游观光、休闲垂钓，不得用于水产养

殖，严格执行水功能区划和水环境功能区划要求，保障水库水质安全；取水权仅限用于引水取水和景观用水，不得超过核定年取水量、不得擅自改变取水用途和取水地点；水库范围内的建设活动和经营活动，应严格遵守水污染防治相关规定；国有建设用地及房屋须严格按照规划用途使用，房屋不得拆除重建。

3.规划管控。国有建设用地的开发必须全面落实规划条件及各项管控指标要求；如确因实际需要调整规划用途或控制性指标，须依法依规按程序报请原审批机关批准后方可实施。建设用地内新建、改扩建、翻建须按程序办理报规报建手续；建设用地之外涉及新建建筑物、构筑物的，须依法依规办理用地、规划等相关手续。

4.风貌管控。不得改变传统建筑的外观风貌，不得破坏小镇的整体格局，兵工厂等传统建筑的保护与利用须符合历史文化保护相关规范要求。

8.2 生态保护与修复监管

1.严格执行“三线一单”与国土空间管控要求。严格遵循生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界管控要求，统筹溶洞生态保护、饮用水水源保护与乡村公共空间公益属性。

2.环评批复与污染防治责任落实。受让方是项目生态环境保护责任主体，须严格落实环境影响评价批复要求，执行环境保护设施与主体工程“三同时”制度。

3.溶洞生态专项保护。禁止向溶洞内排放污水、废气或丢弃垃圾；禁止非法采集溶洞内的钟乳石、矿石、生物等资源；限制过度开发溶洞旅游，避免超出环境承载力；禁止未经批准在溶洞内进行科学考察或开发活动；照明采用低热量、低亮度灯具，控制光污染；排水系统防止雨水积聚，步道、观景平台等设施采用环保材料。

4.饮用水水源专项保护。项目区不涉及饮用水水源保护区，取水及水面经营活动仍须严格执行水污染防治有关规定；如后续划定或调整饮用水水源保护区的，从严执行下列要求。

5.生物多样性保护。开发利用自然资源应当合理开发，保护生物多样性，保障生态安全，依法制定有关生态保护和恢复治理方案并予以实施。

8.3 合理开发与可持续运营监管

1.产业准入管理。严格产业准入审查，实行“正面清单+负面清单”双清单管理，引导资源向绿色低碳、高附加值产业方向配置，限制或禁止高污染、高耗能、低效益项目进入。

2.开发强度与利用效率管控。依据规划条件，对资源开发强度与利用效率实施刚性约束。国有建设用地严格按规划用途使用，未经批准不得擅自改变土地性质、调整容积率等核心指标。

3.安全生产与应急管理。受让方应建立健全安全生产与应急管理体系，严格落实安全生产主体责任制。

4.监测与信息报送义务。受让方在环境质量与安全生产方面有监测与信息报送义务。

8.4 资产收益与社会责任监管

1.竞得人须严格按照合同约定，及时、足额缴纳项目成交价款及各项相关税费，并主动配合税务部门开展纳税申报核查工作，严禁任何形式的偷税、漏税或逃税行为。

2.项目须切实履行社会责任。运营管理、服务保障、保洁安保等岗位优先吸纳本地居民就业；支持爱国村等周边村集体通过物业租赁、农产品销售、民俗展演等方式参与项目运营，带动集体经济增收。建立常态化公众沟通渠道，项目运营方案、业态调整、设施建设等涉及公共利益的事项提前公示，广泛听取群众意见建议，及时回应公众诉求。

8.5 动态监测与联合执法监管

1.依托卫星遥感、无人机航拍和大数据分析等数字化手段，构建覆盖全生命周期的自然资源资产动态监测平台，对建设用地开发进度、土地实际利用状况、溶洞空间利用与生

态保护情况、水库取水与水质状况等进行实时跟踪与智能识别，一旦发现异常或偏离规划情形，立即发出预警并督促竞得人限期整改。

2.建立自然资源、水利、生态环境、住房城乡建设、文化旅游广电体育、应急管理、市场监管等跨部门联合执法机制，明确监管边界，压实监管责任。

3.对监督检查中发现的违规行为，依据情节轻重，依法采取责令限期改正、处以罚款、暂停相关经营活动等处置措施；情节严重的，可依法收回部分或全部资产使用权。凡涉嫌违法的，移交司法机关追究相应法律责任，切实维护自然资源资产管理制度的严肃性和权威性。

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、省市县联动的原则，严格落实辰溪县人民政府主体责任。建立健全跨部门协同沟通与信息共享机制，定期召开联席会议，加强自然资源、财政、水利、交通运输、文旅广体、生态环境、应急管理等部门之间的联动配合，确保组合配置各环节衔接顺畅、规范有序。在供应方案编制与实施过程中前置公众参与程序，通过政府门户网站公示，广泛听取项目利益相关方的意见，对公众提出的合理意见，及时研究采纳并反馈说明。主动接受社会监督和审计监督，及时公开项目配置方

案、供应公告、交易结果及收益分配等关键信息，确保项目公开透明。

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统领。方案编制严格套合“三区三线”最新成果与国土空间用途管制要求，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。开展系统性的资产清查和权利清理，对项目范围内各类资源开展实地核查、权属梳理、边界勘定、现状摸排，完成溶洞空间范围及体积测量，建立完整资产台账，确保资产底数清、权属明、无争议。依法依规开展设权赋能，科学界定各类标的的权利类型、用途、年期与义务边界。

9.3 开展经济可行性论证与科学评估

严格按照《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》要求，依法依规遴选具备相应资质的专业评估机构，对组合配置自然资源资产开展全面、客观的综合评估，在单项评估基础上科学测算组合协同溢价与平衡效应。开展项目全生命周期收益分析，统筹核算直接收益与间接效益，全面考虑建设运营成本、税费支出、生态保护投入等各项成本，科学预测营收规模和盈利水平，开展风险评估，确保分析准确、数据可靠，为项目决策与市场化定价提供科学依据。强化与市

场主体及金融机构的常态化对接。统筹协调融资渠道，确保项目资金来源稳定可靠，并切实保障前期开发建设及后期运营各阶段所需资金按时、足额到位，防范因资金链问题影响项目整体推进。

9.4 全过程联动监管与风险管控

项目涵盖国有建设用地使用权、房屋所有权、地下空间使用权、国有农用地的使用权、取水权，叠加兵工文化展示、溶洞观光体验、乡村体育赛事、滨水休闲等特色业态，生态管控、防洪安全、特种行业安全、文旅客流管控交织。项目在方案编制阶段进行风险识别分析，在资产包公开交易确定竞得人后，结合项目实施节点组织动态风险评估。

9.5 强化权益维护与风险共担

依法维护竞得人作为合同主体的正当权益，政府相关部门不得单方变更已生效的《自然资源资产组合配置合同》约定条款。针对国有建设用地使用权，保障受让方依法申请不动产登记的权利，在受让方足额缴纳成交价款、履行合同义务后，依法依规办理不动产登记，核发不动产权属证书，确保受让方合法物权得到有效保障。建立政府、竞得人全链条风险共担机制，将交易后各环节动态风险评估成果转化为合同约束条款和监管要求。