

“立波故里·文韵清溪”
益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产
组合供应项目（一期）供应方案

编制单位：_____

技术单位： 湖南省第二测绘院

编制日期： 二〇二六年三月

目录

1 引言	1
1.1 编制背景	2
1.2 编制依据	2
2 项目基本情况	5
2.1 地理区位与交通条件	5
2.2 资源条件与发展基础	6
2.3 规划适用与套合分析	8
2.4 项目定位与发展目标	10
2.5 特色亮点与预期成效	12
3 资产组合标的及规划指标	15
3.1 国有建设用地使用权	15
3.2 集体经营性建设用地使用权	20
3.3 集体农用地经营权	23
4 资产配置及可行性研究	27
4.1 资产配置方案	27
4.2 可行性研究分析及结论	30
5 项目建设和运营计划	36
5.1 项目建设计划	36
5.2 项目运营计划	40
6 交易条件及要求	46
6.1 供应方式	46
6.2 供应年限	46
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	47
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	47
6.5 竞买资格及条件	47
6.6 供应合同签订	48
6.7 标的交付要求及期限	48
6.8 纳税要求	48
6.9 相关违约责任	48
6.10 其他需要说明的事项	49
7 成本补偿要求及收益分配方案	51
7.1 成本补偿要求	51

7.2 收益分配方案.....	51
8 监管要求.....	53
8.1 权属与用途管制监管.....	53
8.2 生态保护与修复监管.....	54
8.3 合理开发与可持续运营监管.....	55
8.4 资产收益与社会责任监管.....	56
8.5 动态监测与联合执法监管.....	57
9 保障措施.....	59
9.1 建立组织协同与公众参与机制.....	59
9.2 按规定要求开展设权赋能.....	60
9.3 开展经济可行性论证与科学评估.....	61
9.4 全过程联动监管与风险管控.....	62
9.5 强化权益维护与风险共担.....	62
10 附件.....	64
10.1 资产评估报告.....	64
10.2 合法合规性材料.....	69

“立波故里·文韵清溪”

益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目（一期）供应方案

1 引言

清溪片区作为著名作家周立波的故乡，承载着深厚的文学底蕴，同时拥有优质的农业资源、优良的生态环境和便捷的交通条件，是益阳市文旅农融合发展的核心载体，更是落实乡村振兴战略、推动生态产品价值实现的重要抓手。当前，片区各类自然资源资产处于分散利用状态，存在利用效率不高、产业融合不足和价值变现渠道单一等问题，未能充分发挥“文化+农业+旅游”的协同优势。

为推动清溪片区各类自然资源资产的统筹规划和协同利用，盘活闲置资产，项目拟通过建设农耕研学基地、“向野而生”民宿、农乐体验基地、智慧停车场和景区标志标识系统等配套设施，打造集文学研讨、农乐体验、生态康养、农耕研学于一体的国家级文旅农融合示范区。结合清溪村现有资源禀赋和实际情况项目分两期实施。

本次（一期）项目通过将国有建设用地使用权、集体经营性建设用地使用权和集体农用地经营权等资源资产组合供应，提升资源利用效能，进一步推动文旅、农业、生态产业深度融合，助力乡村振兴战略落地见效，同时为湖南省自然资源资产组合供应试点工作提供可复制、可推广的实践经验。

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大和二十届三中、四中全会精神，着力完善自然资源资产产权制度，深化自然资源有偿使用制度改革，促进各类要素资源高效配置，落实自然资源部关于节约集约用地、积极推进自然资源资产供应工作的相关要求，按照省自然资源厅对自然资源资产组合供应试点第三批项目的安排，根据《益阳市“整市推进、全域试点”自然资源资产组合供应工作方案》，拟申报“立波故里·文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目。

1.2 编制依据

1.2.1 法律依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国森林法》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《中华人民共和国农村土地承包法》；
- (5) 《中华人民共和国文物保护法》；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (7) 《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》；
- (8) 《中华人民共和国森林法实施条例》；
- (9) 《基本农田保护条例》；
- (10) 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

- (11) 《招标拍卖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) 《农村土地承包经营权流转管理办法》；
- (14) 《湖南省公共资源交易监督管理办法》；
- (15) 《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》；
- (16) 《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》；
- (17) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (18) 《湖南省环境保护条例》。

1.2.2 政策依据

- (1) 《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〉》；
- (2) 《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》；
- (3) 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》；
- (4) 《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》；
- (5) 《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》；
- (6) 《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》；

(7) 《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》；

(8)《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》；

(9) 《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》；

(10) 《湖南省自然资源厅关于开展全省自然资源资产组合供应试点第三批项目申报工作的通知》；

(11) 《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》；

(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) 《益阳市“整市推进、全域试点”自然资源资产组合供应工作方案》。

1.2.3 规划依据

(1) 《益阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

(2) 《赫山区谢林港镇国土空间规划（2021—2035年）》；

(3) 《谢林港镇清溪村村庄规划（2021—2035年）》；

(4) 《益阳泛清溪片区发展概念规划与重要节点设计》（在编）；

(5) 《益阳市城市山体水体保护规划（优化）（2021）》。

2 项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

益阳市，地处湘中偏北，洞庭湖西南岸，湘江、资江、沅江、澧水四水交汇之地，是连接湘中、湘北及环洞庭湖生态经济圈的关键文旅节点，处于国家“中部崛起”战略的核心区域，是湖南省融入“长江经济带”发展、对接“长株潭”都市圈的重要前沿节点，同时也是洞庭湖生态旅游精品线路的重要组成部分，文旅辐射能力较强。

本次组合供应项目位于“立波故里”核心区域，地处益阳市中心城区西侧，直接受到益阳城市发展的辐射与带动，是益阳市城郊文旅休闲的核心目的地之一，具备显著的“城郊游”区位优势——与益阳市区核心商圈、行政中心联系紧密，可快速承接城市居民休闲、研学、康养、亲子等多元化需求。

对外交通方面，片区路网四通八达，便捷性突出：紧邻邓石桥高速出入口，周边有长张高速（G5513）、华常高速（S71）等多条高速公路环绕，可实现1小时直达长株潭核心区，2小时辐射洞庭湖生态经济圈周边城市（岳阳、常德、娄底等）；益阳南站（高铁站）作为常益长高铁的重要站点，有多条高铁线路经过，可直达长沙、常德、张家界等城市，从益阳南站经由城市快速路至清溪片区车程约8分钟，可快速对接全国高铁网络，进一步扩大项目辐射范围；片区距离益阳火车站约5分钟车程，距离长沙黄花国际机场约1.5小时车程，对外交通便捷，可满足外地游客

快速抵达需求。

片区内部交通已形成初步路网体系，村内主干道、支路均已硬化，宽度 3—6 米，可满足小型车辆通行和游客步行需求；现有步行道贯穿周立波故居、农耕区域及生态片区。后续将结合项目开发建设，进一步完善内部交通路网，增设生态步道、观光车道，优化交通衔接，提升通行便利性和游览体验。

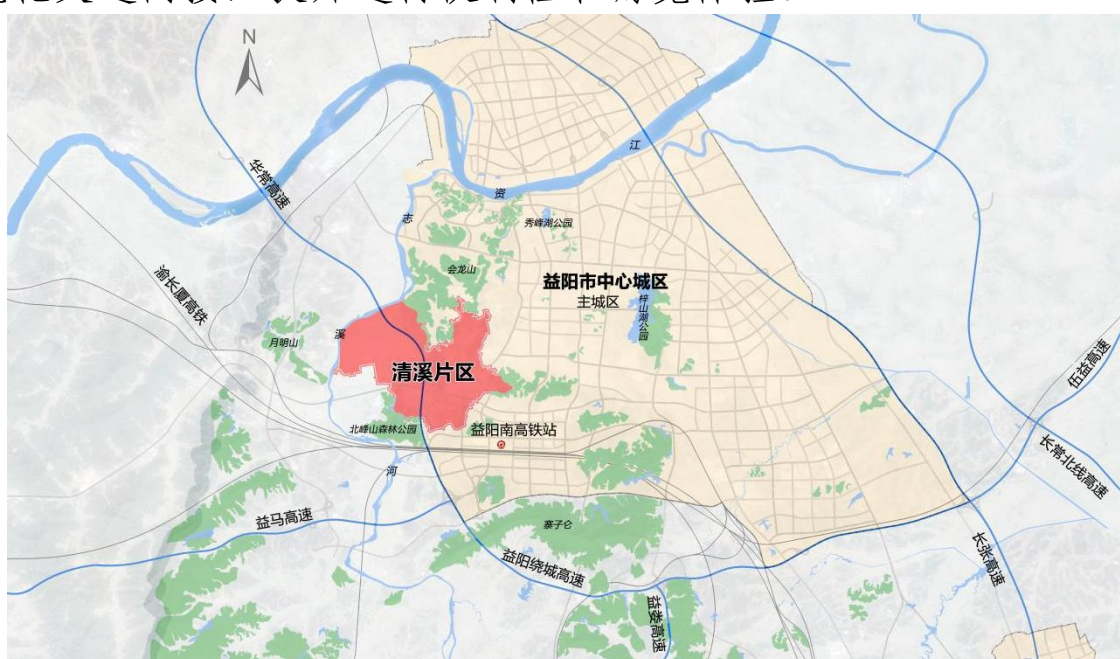


图 1 组合供应项目区位条件图

2.2 资源条件与发展基础

2.2.1 资源条件

清溪村作为著名乡土文学经典《山乡巨变》的创源地与周立波先生故里，文脉底蕴深厚、文旅资源富集，被成功打造为具有全国影响力的中国现代文学标识村落，是依托文学 IP 赋能乡村振兴、以文塑旅、以旅彰文的生动实践，绘就了独树一帜的新时代“山乡巨变”文学风景线。

依托得天独厚的文学根基，清溪村建成全国唯一以当代著名作家冠名的书屋群落，并布局中国当代作家签名版图书珍藏馆、清溪剧院、山乡巨变广场等一系列特色鲜明的文学地标，形成集阅读展示、文艺展演、文化体验于一体的核心文旅载体。同时，凭借厚重的文学底蕴与优质的文旅资源，清溪村成为全国文学界重要活动阵地，中国作协先后在此落地“新时代山乡巨变创作计划”“新时代文学攀登计划”“作家活动周”等国家级重点文学项目与品牌活动，文学影响力、行业集聚度持续提升。2024年1月，中国作协专题呈报清溪村打造“新时代山乡巨变”文学村庄的工作情况，获习近平总书记重要批示。

通过将优质资源禀赋持续转化为发展实效，2025年清溪文学村共接待游客171.42万人次，同比增长26.64%，实现旅游总收入超1880万元，村集体收入突破160万元。

2.2.2 发展基础

近年来，清溪片区依托自身资源优势，在各级政府的支持下，逐步推进文旅、农业产业发展，已形成一定的发展基础，为本次资产组合供应和项目升级奠定了良好条件，具体如下：

（1）产业基础。片区已初步构建“农业+文旅”融合发展格局。现代农业方面，依托两大院士团队及龙头企业赋能，持续强化产业基地建设与农产品品牌培育，搭建智慧农业管控体系，不断延伸农产品加工产业链条，夯实农业产业发展根基。文旅产业方面，立足国家4A级旅游景区资源，深挖周立波文学IP价值，依托“山

乡巨变第一村”和“周立波故里”两大文化名片，建成周立波故居纪念馆、作家书屋群落、图书珍藏馆、清溪剧院等核心文旅载体，培育形成研学旅行、精品民宿、田园体验、文学演艺等多元业态；片区及周边民宿、农家乐、特色餐饮、文创商店、茶社等服务配套集聚发展，旅游服务要素配置完备，游客接待规模稳步攀升，2025年接待游客量达171万人次，年接待量稳定突破百万人次，区域品牌影响力与市场承载能力显著提升。同时，“立波文化”系列活动和民俗节庆活动等品牌效应持续彰显，具备打造特色品牌节庆IP的优越条件，为后续业态迭代升级、重点项目落地及农文旅的深度融合发展，提供了成熟的运营支撑与坚实的市场保障。

（2）基础设施基础。片区已完成村内道路硬化、灌溉水渠、机耕道、供水供电、通信和污水处理等基础设施建设，游客服务中心、停车场、公共卫生间等文旅配套设施初步建成，可满足项目初期运营需求；村内已实现4G/5G信号全覆盖，宽带网络通达所有农户及经营主体，可支撑智慧文旅、智慧农业的发展。后续将结合项目建设，进一步完善基础设施和配套设施，提升运营保障能力。

2.3 规划适用与套合分析

本次组合供应项目均位于《益阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》《赫山区谢林港镇国土空间规划（2021—2035年）》和《谢林港镇清溪村村庄规划（2021—2035年）》划定的规划范围内，严格遵循规划确定的用地性质、开发强度、生态保

护等相关要求，不突破规划底线、不违反管控规定，确保项目开发建设与区域发展规划高度契合。其中：

2.3.1 国有建设用地（4宗）

国有建设用地地块 03：用地性质为零售商业用地，拟用于建设民宿及文旅配套设施。

国有建设用地地块 04：用地性质为零售商业用地，拟用于建设民宿及文旅配套设施。

国有建设用地地块 05：用地性质为社会停车场用地，拟用于建设智慧停车场等基础配套设施。

国有建设用地地块 06：用地性质为社会停车场用地，拟用于建设智慧停车场等基础配套设施。

以上土地资源均不涉及永久基本农田和生态保护红线范围，拟建和已建工程均符合国土空间规划用途及管控要求。

2.3.2 集体经营性建设用地（2宗）

集体经营性建设用地地块 01：用地性质为旅馆用地，拟用于建设民宿设施。

集体经营性建设用地地块 02：用地性质为零售商业用地，拟用于建设商业配套设施。

以上土地资源均不涉及永久基本农田和生态保护红线范围，拟建和已建工程均符合国土空间规划用途及管控要求。

2.3.3 集体农用地（991.57 亩）

主要用于打造集种植、科普、体验于一体的互动式农耕文化基地。项目范围内涉及永久基本农田部分为农田种植区域，符合国土空间规划用途以及管控要求。

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位

本次项目以“立波故里·文韵清溪”为核心 IP，立足清溪片区文化、农业、生态三大资源优势，以自然资源资产组合供应为抓手，打破单一资产利用壁垒，打造“文学文旅+生态农业”的文旅农融合发展示范区，同时力争成为湖南省自然资源资产组合供应试点标杆，具体定位如下：

国家级文学文旅体验目的地：依托周立波故居和文学文化资源，深度挖掘《山乡巨变》文学内涵，打造集文学研学、民俗体验、文化展示、文创开发于一体的文旅标杆，传承红色文化、民俗文化，提升清溪片区文化影响力，打造全国知名的文学文旅品牌。

生态农业示范基地：以集体农用地经营权为载体，打造集有机种植、农耕体验、农业研学、农产品加工于一体的生态农业基地，推广绿色耕种技术，提升农产品品质，打造“清溪农珍”特色农产品品牌，实现农业生产与文旅体验深度融合，推动农业提质增效。

乡村振兴示范项目：通过资产盘活、产业升级，带动村集体增收、农民就业，完善乡村基础设施和公共服务，推动乡村人居环境改善，打造“生态美、产业兴、农民富、文化活”的乡村发展样板，为乡村振兴战略落地提供可复制的实践模式。

项目计划以“文学+文旅”为主题，将周立波故居、清溪书屋群等文学地标与周边的田园山水景观有机结合，以中国乡土文学研学、农耕文化体验、特色种养为主要内容，以书屋群落为抓手，持续擦亮“文学清溪”“文旅清溪”“文明清溪”三张名片，致力于将清溪片区建设成为名副其实的“乡村文化振兴的高地”“农文旅融合发展的样板”和“共同富裕的典型”等三个目标，将清溪片区打造成新时代“山乡巨变”的典范。

2.4.2 发展目标

以周立波文学 IP 为核心灵魂，以山水田园为生态本底，以文旅农深度融合为发展路径，打造集文学研讨、田园度假、农耕体验、创意研学于一体的国家级文旅农融合示范区与新时代“山乡巨变”的样板地。通过资源资产化、资产资本化，搭建吸引社会资本、汇聚专业人才、孵化新兴业态的综合发展平台。创新集体经济发展和农民增收模式，实现强村富民的可持续乡村振兴典范。将清溪片区建设为全国知名的周立波文学研究与体验基地和具有全国影响力的乡村文学旅游目的地。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

(1) 资产组合创新，破解试点难题。采用“国有建设用地+集体经营性建设用地+集体农用地”三类资产打包组合供应模式，打破单一资产供应壁垒，实现各类资源协同利用、价值互补，破解当前自然资源资产分散利用、价值变现不足的难题，为湖南省自然资源资产组合供应试点提供创新实践，探索多元资产协同供应的新模式、新路径。

(2) 业态融合创新，打造多元场景。深度融合文学文旅、生态农业，打造“文旅体验+农业生产”的多元发展模式，实现“文化活化、农业提质、生态变现”的有机统一，破解乡村产业单一、附加值低的难题，构建“生产、生活、生态”三位一体的发展场景，提升项目核心竞争力。

(3) 文化赋能突出，彰显地域特色。以周立波文学文化为核心，将文化元素融入项目开发建设、运营管理全过程，深度挖掘《山乡巨变》文学内涵和湘中民俗文化，打造特色文化 IP，实现文化传承与产业发展的有机结合，彰显“立波故里”的地域文化特色，区别于其他文旅农项目，形成独特的品牌优势。

(4) 民生导向鲜明，推动乡村振兴。项目开发建设始终坚持以乡村振兴为目标，通过资产盘活、产业升级，带动村集体增收、农民就业，完善乡村基础设施和公共服务，让群众共享项目发展

成果,推动乡村人居环境改善和乡村治理能力提升,实现“产业兴、农民富、乡村美”的乡村振兴目标。

2.5.2 预期成效

(1) 生态效益。通过实施生态养护、耕地保护等措施,提升片区生态环境质量,改善区域生态系统,保护生物多样性,减少农业面源污染,实现生态系统可持续发展,打造生态优美的乡村环境,助力乡村全面振兴,服务美丽中国建设。

(2) 经济效益。盘活片区闲置自然资源资产,实现资产增值,通过文旅运营、农业生产等,形成稳定的收益来源,带动村集体增收、农民就业,带动周边相关产业(餐饮、住宿、物流、文创等)发展,促进区域经济协同发展,推动地方经济提质增效。

(3) 社会效益。传承和弘扬周立波文学文化、湘中民俗文化,建设文学研学基地、科普教育基地,提升公众文化素养和文化自信;打造农耕体验、生态科普等场景,提升公众生态保护意识和农业科普水平;完善乡村基础设施和公共服务,改善乡村人居环境,提升村民生活品质;带动村集体凝聚力提升,促进乡村治理能力现代化,助力乡村全面振兴;为社会提供更多就业岗位,缓解就业压力,促进社会和谐稳定。

(4) 试点效益。探索自然资源资产组合供应的新模式、新路径,完善自然资源资产有偿使用机制,为益阳市乃至湖南省文旅农自然资源资产组合供应提供可复制、可推广的实践经验;发挥

试点示范引领作用，推动更多地区借鉴“清溪经验”，盘活闲置自然资源资产，探索文旅农融合发展。

3 资产组合标的及规划指标

3.1 国有建设用地使用权

3.1.1 位置范围及面积

土地位于益阳市赫山区谢林港镇清溪村，出让地块具体位置及范围见勘测定界图与规划条件图，面积为 165.78 亩，出让年限零售商业用地 40 年，社会停车场用地 50 年。

3.1.2 利用现状

国有建设用地使用权涉及 4 个地块，主要为图书珍藏馆、公共停车场土地，权属无争议。实地已达到“净地”标准并已完成土地储备工作，无违法利用情况。

3.1.3 规划利用方式及规划指标

(1) 国有建设用地使用权地块 03。用地面积 48063.84 m² (72.095 亩)、用地性质为零售商业用地、容积率 FAR≤2.0、建筑密度 D≤40%、绿地率 G≥20%、建筑高度控制≤38 米、建筑层数控制≤12 层，地上现有建/构筑物予以保留。



图 2 国有建设用地使用权地块 03 现状影像图

(2) 国有建设用地使用权地块 04。用地面积 56459.87 m² (84.689 亩)、用地性质为零售商业用地、容积率 FAR≤2.0、建筑密度 D≤40%、绿地率 G≥20%、建筑高度控制≤38 米、建筑层数控制≤12 层。



图 3 国有建设用地使用权地块 04 现状影像图

(3) 国有建设用地使用权地块 05。用地面积 963.93 m² (1.446 亩)、用地性质为社会停车场用地、容积率 FAR≤0.5、建筑密度 D≤15%、绿地率 G≥10%、建筑高度控制≤12 米、建筑层数控制≤3 层。



图 4 国有建设用地使用权地块 05 现状影像图

(4) 国有建设用地使用权地块 06。用地面积 5030.01 m² (7.545 亩)、用地性质为社会停车场用地、容积率 FAR≤0.5、建筑密度 D≤15%、绿地率 G≥10%、建筑高度控制≤12 米、建筑层数控制≤3 层。



图 5 国有建设用地使用权地块 06 现状影像图

3.1.4 监管要求

为确保国有建设用地严格按规划利用、规范运营，坚守规划底线、保障安全生产、保护生态环境，在土地使用权供应期限内，权利人（竞得人）需严格遵守以下监管要求：

(1) 规划用途监管。严格按照规划主导用途及开发利用方式使用土地，不得擅自改变土地用途，不得突破规划指标限制（容积率、建筑密度、建筑高度等）；所有建设项目需先经益阳市自然资源和规划局审核批准，取得建设工程规划许可证、施工许可证后方可开工建设，建设过程中不得擅自变更规划设计，确需变更的，需提前 3 个月向相关部门提出

申请，经审核批准后方可实施。

（2）生态环境保护监管。建设过程中严格落实生态环保要求，采取有效措施减少施工扬尘、噪声污染，施工废水、建筑垃圾需规范处置，不得随意排放、倾倒；优先采用绿色建筑材料、节能技术，打造绿色低碳建筑；在项目运营过程中，做好垃圾分类收集、污水处理，确保污水达标排放，不得造成周边土壤、水质、空气等环境污染；不得破坏周边生态植被，建筑施工需避开生态敏感区域，施工后及时恢复场地绿化。

（3）安全生产监管。严格落实安全生产主体责任，建立健全安全生产管理制度，配备专职安全生产管理人员，定期开展安全生产检查、隐患排查；在建设过程中，严格遵守建筑施工安全相关规定，规范施工流程，防范施工安全事故；项目运营过程中，加强消防安全、用电安全、人身安全管理，设置安全警示标识，定期开展安全培训和应急演练，确保游客及工作人员人身财产安全；严禁违规存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。

（4）履约监管。严格按照本方案及土地使用权出让合同约定的建设周期、开发利用要求开展工作，不得闲置、撂荒土地，不得擅自转租、转让、抵押土地使用权，确需转租、转让、抵押的，需经益阳市自然资源和规划局审批通过，并报相关部门备案；积极配合监管部门的日常监管、检查工作，如实提供相关资料，不得隐瞒、虚报相关信息；对监管部门

提出的整改要求，需在规定期限内完成整改，确保各项监管要求落地落实。

(5) 其他监管要求。项目建设及运营过程中，需保护周边文化遗产，不得破坏周立波故居景区相关设施及周边乡村风貌；需优先聘用清溪村本地村民就业，带动村民增收；严格遵守国家、省、市关于商业经营、文旅运营的相关规定，规范经营行为，接受相关部门的行业监管。

3.1.5 定价依据及评估价

国有建设用地地块 03: 用地性质为零售商业用地，用地面积 48063.84 m² (72.095 亩)，评估总地价 11602.61 万元；图书珍藏馆建筑面积 2853.78 m²，建筑评估总价 4754.97 万元；公共设施、连廊、车库、车位等建/构筑物总面积 8349.27 m²，建/构筑物评估总价 13911.55 万元。地块及其附属建/构筑物评估总价 30269.13 万元。

国有建设用地地块 04: 用地性质为零售商业用地，用地面积 56459.87 m² (84.689 亩)，评估总地价 13550.37 万元。

国有建设用地地块 05: 拟用于建设智慧停车场等基础配套设施，用地性质为社会停车场用地，用地面积 963.93 m² (1.446 亩)，评估总地价 103.91 万元。

国有建设用地地块 06: 拟用于建设智慧停车场等基础配套设施，用地性质为社会停车场用地，用地面积 5030.01 m² (7.545 亩)，评估总地价 748.97 万元。

3.2 集体经营性建设用地使用权

3.2.1 位置范围及面积

土地位于益阳市赫山区谢林港镇清溪村，出让地块具体位置及范围见勘测定界图与规划条件图，面积为 1.16 亩，出让年限 40 年。

3.2.2 利用现状

集体经营性建设用地使用权涉及 2 个地块，主要为清溪民宿、商业设施土地，权属无争议。实地已达到“净地”标准并已完成土地储备工作，无违法利用情况。

3.2.3 规划利用方式及规划指标

(1) 集体经营性建设用地使用权地块 01：用地面积 357.26 m²（约 0.54 亩）、用地性质为旅馆用地、容积率 FAR≤2.0、建筑高度控制≤18 米、建筑层数控制≤6 层，地上现有建/构筑物予以保留。



图 6 集体经营性建设用地使用权地块 01 现状影像图

(2) 集体经营性建设用地使用权地块 02：用地面积 415.16 m²（约 0.62 亩）、用地性质为零售商业用地、容积率

FAR \leq 2.0、建筑高度控制 \leq 18 米、建筑层数控制 \leq 6 层，地上现有建/构筑物予以保留。



图 7 集体经营性建设用地使用权地块 02 现状影像图

3.2.4 监管要求

为确保集体经营性建设用地严格按规划利用、规范运营，保障村集体合法权益、坚守规划底线、保护生态环境、落实安全生产责任，在土地使用权供应期限内，权利人（竞得人）需严格遵守以下监管要求：

（1）规划用途监管。严格按照规划主导用途及开发利用方式使用土地，不得擅自改变土地用途，不得突破规划指标限制（容积率、建筑密度、建筑高度等）；所有建设项目需先经批准后方可开工建设，建设过程中不得擅自变更规划设计，确需变更的，需提前 3 个月向相关部门提出申请，经审核批准后方可实施。

（2）生态环境保护监管。建设过程中严格落实生态环保要求，减少施工扬尘、噪声污染，施工废水、建筑垃圾需规

范处置，不得随意排放、倾倒，避免污染周边土壤、水质；优先采用绿色建筑材料、节能技术，保护周边乡村生态环境，不得破坏周边植被、溪流等生态资源；项目运营过程中，做好垃圾分类收集、污水处理，确保污水达标排放，不得造成环境污染；在经营过程中避免产生过度噪声，影响周边村民正常生活。

（3）安全生产监管。严格落实安全生产主体责任，建立健全安全生产管理制度，配备专职安全生产管理人员，定期开展安全生产检查、隐患排查；在建设过程中，严格遵守建筑施工安全相关规定，规范施工流程，防范施工安全事故；项目运营过程中，加强消防安全、用电安全、人身安全管理，设置安全警示标识，定期开展安全培训和应急演练，确保游客及工作人员人身财产安全；民宿、展销中心等经营场所需符合消防安全、卫生防疫相关规定，严禁违规存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。

（4）履约监管。严格按照本方案及土地使用权出让合同约定的建设周期、开发利用要求开展工作，不得闲置、撂荒土地，不得擅自转租、转让、抵押土地使用权，确需转租、转让、抵押的，需依据土地管理法法律条款和土地出让合同的约定执行；积极配合监管部门及村委会的日常监管、检查工作，如实提供相关资料，不得隐瞒、虚报相关信息；对监管部门及村委会提出的整改要求，需在规定期限内完成整改，确保各项监管要求落地落实。

(5) 村集体权益保障监管。优先聘用清溪村本地村民就业，带动村民增收，项目开发建设及运营过程中，需听取清溪村村委会及村民的合理意见，主动接受村民监督。

(6) 其他监管要求。项目建设及运营过程中，需保护乡村风貌及周边民俗文化，不得破坏乡村民居、传统设施；严格遵守国家、省、市关于集体经营性建设用地、乡村文旅、民宿经营的相关规定，规范经营行为，接受相关部门的行业监管。

3.2.5 定价依据及评估价

集体经营性建设用地地块 01：拟用于建设民宿设施，用地性质为旅馆用地，用地面积 357.26 m²（约 0.54 亩），评估总地价 26.44 万元；砖混建筑 411.1 m²，建筑评估总价 117.78 万元。地块及其附属建筑物评估总价 144.22 万元。

集体经营性建设用地地块 02：拟用于建设商业配套设施，用地性质为零售商业用地，用地面积 415.16 m²（约 0.62 亩），评估总地价 33.01 万元；砖木建筑 74.35 m²，建筑评估总价 15.47 万元。地块及其附属建筑物评估总价 48.48 万元。

3.3 集体农用地经营权

3.3.1 位置范围及面积

土地位于益阳市赫山区谢林港镇清溪村，地块具体位置及范围见规划红线图，面积为 991.57 亩，流转年限 10 年。



图 8 集体农用地现状影像图

3.3.2 利用现状

现状为规模化水稻、油菜、蔬菜种植。

3.3.3 规划利用方式及规划指标

规划用于发展景观农业、观光采摘、农耕文化体验等。项目开发建设必须落实最严格的耕地保护制度，不得擅自改变土地用途，严禁占用永久基本农田发展林果业或挖塘养鱼等，严格管控一般耕地转为其他农用地，严格落实耕地占补平衡。项目开发建设必须遵守环境保护法律法规，采取有效措施防止污染和其他环境破坏。项目开发建设不得改变土地的所有权性质及其农业用途，确保农地农用，坚决遏制耕地“非农化”防止耕地“非粮化”。

3.3.4 监管要求

为确保农用地（耕地）严格按规划利用、规范运营，坚守耕地保护红线、落实生态环境保护和安全生产责任，在土

地使用权供应全生命周期内，权利人（竞得人）需严格遵守以下具体监管内容、标准与责任义务：

（1）生态环境保护监管。严格推行生态耕种模式，按照规划要求使用化肥、农药，严禁使用高毒、高残留农资；严格保护地块周边生态环境，不得破坏周边植被、溪流等生态资源，不得随意倾倒农业废弃物、生活垃圾，需对农业废弃物进行资源化利用（如秸秆还田、菜叶堆肥等）；灌溉用水需符合农业用水标准，不得使用污染水源灌溉，严禁向地块周边排放污水、污染物，避免造成土壤、水质污染。

（2）安全生产监管。严格落实安全生产主体责任，建立健全农业生产安全生产管理制度，配备专职安全生产管理人员，定期开展安全生产检查、隐患排查，重点防范农业机械作业安全、农资储存安全等风险。

农耕体验设施需符合安全标准，定期开展检修维护，设置安全警示标识，防范游客体验过程中发生安全事故；农资储存需符合相关规定，单独设置储存区域，远离饮用水源和居民区域，严禁违规储存易燃易爆、有毒有害农资。

定期开展安全生产培训，提升工作人员和体验游客的安全意识，制定安全事故应急预案，发生安全事故时，需及时启动应急预案并上报相关部门。

（3）履约监管。严格按照本方案及土地经营权流转合同约定的规划用途、开发利用方式使用土地，不得擅自改变耕地用途、突破规划指标限制，不得闲置、撂荒耕地，不得擅

自转租、转让、抵押土地使用权，确需转租、转让、抵押的，需依据土地管理法法律条款和土地流转合同的约定执行。

严格落实耕地质量保护责任，供应期限内确保耕地质量不下降，若因违规操作造成耕地质量下降、耕作层破坏的，需在规定期限内完成整改、恢复耕地原状，并承担相应责任；临时设施建设、拆除需严格按照规定执行，不得违规留存永久性设施。

(4) 其他监管要求。优先聘用清溪村本地村民参与农业生产、农耕体验服务等工作，带动村民增收。

严格遵守国家、省、市关于耕地保护、生态农业、农产品质量安全的相关法律法规及政策要求，接受农业农村、自然资源、生态环境等部门的行业监管，配合开展相关专项整治工作。

项目运营过程中，需听取清溪村村委会及村民的合理意见，主动接受村民监督，带动当地农业产业升级和村民共同发展。

3.3.5 定价依据及评估价

集体农用地面积 991.57 亩，主要用于景观农业、观光采摘、农耕文化体验，首年流转单价 718 元/亩，流转年限 10 年，总价 711.90 万元。

4 资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

本次“立波故里·文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应，以“资源协同、业态融合、价值最大化、试点示范”为核心原则，结合三类资产的资源禀赋、规划用途及发展定位，构建“文旅配套+乡村服务+生态农业”的一体化资产配置体系，打破单一资产利用壁垒，实现各类资产优势互补、协同发力，推动文旅农产业深度融合，具体配置方案如下：

4.1.1 配置原则

（1）规划引领原则。严格遵循各级国土空间规划、专项规划及村庄规划要求，确保各类资产配置符合规划用途管控，坚守耕地保护、生态保护红线，与项目整体定位、发展目标高度契合，实现“规划引领资产配置，资产配置支撑产业发展”。

（2）协同互补原则。立足三类资产的核心优势，推动国有建设用地（文旅配套）、集体经营性建设用地（乡村服务）、集体农用地（耕地）（生态农业）协同配置，实现“文旅有载体、乡村有服务、农业有支撑”，提升资产整体利用效能和综合价值。

（3）价值最大化原则。结合各类资产的开发潜力、市场需求及试点属性，优化资产配置结构，聚焦核心业态，推动

资产从“分散利用”向“集约高效利用”转变，盘活闲置资产，挖掘资产增值空间，实现自然资源资产价值最大化。

（4）试点示范原则。资产配置充分体现自然资源资产组合供应试点特色，探索多元资产协同配置的新模式、新路径，兼顾产业发展、民生保障、生态保护多重目标，为益阳市乃至湖南省自然资源资产组合供应提供可复制、可推广的实践经验。

（5）民生导向原则。资产配置过程中，充分考虑清溪村村民利益，优先保障村集体及村民合法权益，通过资产盘活和产业升级带动村民就业、增收，推动乡村振兴落地见效，让群众共享项目发展成果。本项目创新性地采用“核心建设用地引领，农业生态资源赋能”的多要素资产包组合配置模式，旨在实现资源价值最大化与风险对冲。

4.1.2 具体配置内容

结合三类资产的位置、用途和开发潜力，围绕“文学文旅+生态农业”的发展定位，进行精准配置，明确各类资产的功能定位、配置比例及协同关系，具体如下：

（1）国有建设用地使用权（文旅配套核心载体）。核心承担“文旅配套、文化展示、游客服务”功能，是项目文旅业态落地的核心载体。

配置方向：重点建设文旅配套商业等设施，打造“立波故里”文化展示核心区和游客接待核心区，承接文学研学、文创

消费、游客集散等功能，与周立波故居景区形成联动，提升文旅体验品质。

协同关系：与集体经营性建设用地形成“文旅配套+乡村服务”协同，为乡村文旅业态提供高端配套支撑；与集体农用地（耕地）联动，承接农耕体验、农业研学的游客集散及配套服务；打造生态文旅体验线路，实现“文化+生态”协同增值。

（2）集体（经营性）建设用地使用权（文旅配套载体）。核心承担“民宿经营、基础设施服务”功能，是完善乡村服务、带动村民增收的重要载体。

配置方向：重点建设精品民宿、文旅基础设施等设施，打造乡村文旅体验集群，突出湘中乡村特色，满足游客乡村住宿需求，同时为本地村民提供就业岗位。

协同关系：与国有建设用地互补，完善文旅配套服务体系，弥补高端民宿业态缺口；与集体农用地（耕地）联动，实现“农产品展销”一体化，推动农产品增值；接受村集体监管，保障村集体及村民权益，推动乡村产业升级。

（3）集体农用地经营权（生态农业核心载体）。核心承担“生态农业种植、农耕体验、农业研学”功能，是项目生态农业业态的核心支撑，也是坚守耕地保护红线的关键载体。

配置方向：以生态耕种为核心，打造有机水稻、油菜、绿色蔬菜种植示范基地，建立农产品质量追溯体系，打造“清溪农珍”特色农产品品牌；在不破坏耕地的前提下，设置小型农耕体验区域，开展播种、收割、采摘等农耕体验活动，配

套建设简易农耕体验设施，实现农业生产与文旅体验深度融合。

协同关系：为国有建设用地、集体经营性建设用地提供农产品供应支撑，推动“农业+文旅”融合，实现农产品从“田间”到“餐桌”和“展销台”的闭环；带动本地村民参与农业生产，实现村民增收。

4.2 可行性研究分析及结论

结合项目基本情况、资产配置方案及区域发展环境，从市场、技术、政策、生态、财务等五个维度开展可行性研究分析，全面评估项目实施的可行性，为项目推进提供科学依据，具体分析及结论如下：

4.2.1 市场可行性分析

当前，文旅农融合发展已成为乡村振兴的重要抓手，乡村旅游、文学研学、生态休闲和有机农产品消费等需求持续升温，市场前景广阔，项目市场可行性突出，具体表现为：

（1）市场需求旺盛。随着居民生活水平提升，消费结构升级，城市居民对乡村休闲、文学研学、生态康养的需求日益增长，长株潭核心区、益阳市区及周边城市的休闲度假需求持续释放，为项目提供了稳定的客源支撑；同时，有机农产品新兴市场快速发展，为项目生态农业提供了广阔的市场空间。

（2）区位优势明显。项目位于益阳市城郊，紧邻市区，交通便捷，可快速承接城市居民休闲需求；同时，依托长张

高速和常益长高铁等交通路网，可辐射长株潭核心区及洞庭湖生态经济圈，扩大客源范围，提升项目市场辐射能力。

(3) 品牌特色鲜明。项目以周立波文学文化为核心 IP，打造“文学文旅+生态农业”的独特模式，区别于其他文旅农项目，具备鲜明的品牌优势和核心竞争力，可有效吸引游客和市场资本，提升项目市场认可度。

(4) 产业基础扎实。片区已初步形成“农业+文旅”发展模式，拥有一定的产业规模和运营经验，周立波故居景区年接待游客数量逐年提升，有机农产品具备一定的市场基础，为项目市场运营提供了良好支撑。

4.2.2 技术可行性分析

项目涉及文旅开发、生态农业种植、基础设施建设等多个领域，相关技术成熟，可操作性强，技术可行性有充分保障，具体如下：

(1) 文旅开发技术。当前文旅项目开发、文创产品设计、研学活动策划等技术成熟，可依托专业团队，结合周立波文学文化内涵，打造沉浸式文旅体验产品；建筑施工采用湘中乡村传统风貌设计，相关施工技术成熟，可确保建筑风格与乡村风貌和文物保护要求相协调。

(2) 生态农业技术。益阳市农业农村局具备完善的农业技术推广体系，可提供生态耕种、有机种植、土壤改良等技术指导，推行秸秆还田、绿肥种植等生态改良措施，相关技术成熟且易推广，可确保集体农用地（耕地）生态种植目标

实现；农产品质量追溯体系技术成熟，可实现农产品从种植到销售的全程追溯，提升农产品品质和市场竞争力。

生态养护技术成熟，可通过植被培育、水土保持等措施，提升区域碳汇固持能力。

（3）基础设施建设技术。项目周边基础设施配套完善，供水、供电、通信和污水处理等基础设施建设技术成熟，可依托现有基础设施进行升级改造，降低建设难度和成本；内部交通路网和文旅配套设施建设技术成熟，可确保项目建设顺利推进。

4.2.3 政策可行性分析

项目作为申请湖南省自然资源资产组合供应试点第三批项目，政策可行性充分，具体如下：

（1）自然资源政策支持。国家、省、市深化自然资源有偿使用制度改革，鼓励自然资源资产组合供应、盘活闲置自然资源资产。《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》和《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）》等政策，为项目资产供应、定价、监管提供了明确的政策依据。项目作为试点项目，得到省、市自然资源部门的重点指导和支持，为项目推进提供了政策保障。

（2）乡村振兴政策支持。国家、省、市高度重视乡村振兴战略，鼓励发展文旅农融合产业、带动村集体增收和农民就业，项目开发建设符合乡村振兴政策要求，可享受乡村振兴相关扶持政策，包括资金扶持、技术支持、用地保障等。

(3) 文旅产业政策支持。《益阳市文旅产业发展规划》明确提出“打造立波故里文旅品牌，推动文旅农融合发展”，项目可落实该规划要求，享受文旅产业相关扶持政策，包括品牌推广、研学基地认定等，使项目知名度和影响力得到显著提升。

4.2.4 生态可行性分析

项目始终坚持“生态优先、绿色发展”的原则，严格落实生态保护要求，通过科学的资产配置和开发利用，实现生态保护与产业发展协同推进，生态可行性有充分保障，具体如下：

(1) 坚守生态保护红线。严格遵循各级生态保护相关规定，不占用基本农田、不突破生态保护红线，集体农用地（耕地）严格按耕地用途管控；严禁建设高污染、高耗能、高噪音设施，减少项目开发建设对生态环境的影响。

(2) 保护生态环境措施。项目建设过程中，采取有效措施减少施工扬尘、噪声污染，规范处置施工废水、建筑垃圾；在运营过程中，做好垃圾分类收集、污水处理，确保污水达标排放；推行生态耕种措施，提升区域植被覆盖率和土壤肥力，改善区域生态环境质量。

4.2.5 财务可行性分析

结合项目资产定价、运营收益预期及成本投入，开展财务可行性分析，评估项目盈利能力、偿债能力及抗风险能力，具体如下：

(1) 收益来源稳定。项目收益主要包括休闲体验收入、研学实践收入、民宿收入、商业用房（140.00 亩商业用地开发和珍藏馆会议厅）出租收入、停车收入和充电服务收入等，收益来源多元化、稳定，可确保项目长期稳定盈利。

(2) 成本控制合理。项目建设依托现有基础设施，降低基础设施建设成本；农业种植采用生态耕种模式，降低化肥、农药投入成本；资产配置优化，提升资产利用效能，降低运营成本；同时，享受相关政策扶持，可减少部分资金投入。

(3) 盈利能力良好。结合市场需求和项目发展目标，预计项目全面运营后，投资回报率较高，投资回收周期合理，具备良好的盈利能力；同时，资产增值潜力大，可通过资产盘活、业态升级，进一步提升项目财务效益。

(4) 抗风险能力较强。项目收益来源多元化，可有效抵御单一业态市场波动带来的风险；政策支持有力，可降低政策风险；生态保护与产业发展协同，可降低生态风险；通过科学的运营管理，可有效控制运营风险，确保项目财务稳定。

4.2.6 可行性结论

综合以上市场、技术、政策、生态、财务五个维度的可行性分析，本次“立波故里·文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目，符合国家、省、市相关政策要求，契合市场需求，技术成熟、生态可控、财务可行，具备以下可行性结论：

项目资产配置科学合理，三类资产协同互补，可有效盘活闲置自然资源资产，提升资产利用效能，实现自然资源资产价值最大化，符合自然资源资产组合供应试点要求。

项目市场前景广阔，区位优势显著，品牌特色鲜明，依托周立波文学文化、生态农业，可打造独特的文旅农融合发展模式，具备较强的市场竞争力和可持续发展能力。

项目技术成熟、政策支持有力、生态保护措施到位，可确保项目规范、有序推进，实现生态效益、经济效益、社会效益协同发展，助力乡村振兴和“双碳”目标实现。

项目财务可行，收益来源稳定，盈利能力良好，抗风险能力较强，可吸引市场资本参与，确保项目顺利实施并实现长期稳定运营，同时为湖南省自然资源资产组合供应试点提供可复制、可推广的实践经验。

综上，本次项目实施具备充分的可行性，建议加快推进项目挂牌出让、建设及运营工作，确保项目落地见效。

5 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

结合项目资产配置方案、发展目标及建设周期要求，制定科学合理的项目建设计划，明确建设时序、建设内容、建设标准及责任分工，确保项目建设有序推进、按时竣工，具体计划如下：

5.1.1 建设总体目标

以“打造文旅农融合发展示范项目、自然资源资产组合供应试点标杆”为核心建设目标，分阶段推进项目建设，确保短期完成核心业态建设及试运营，中期实现全面运营，长期打造国家级示范项目；严格遵循规划要求，确保建设质量，实现“文化活化、农业提质、生态变现、乡村振兴”的建设目标，同时严格落实耕地保护、生态保护、文物保护要求，确保项目建设合规、有序。

5.1.2 建设周期安排

结合项目资产类型、建设规模及业态布局，项目总建设周期为 2 年（24 个月），分两个阶段推进，具体周期安排如下：

第一阶段：筹备及前期建设阶段（第 1~9 个月）核心任务：完成项目立项、规划许可、施工许可等相关审批手续；确定施工单位、监理单位，签订施工及监理合同；完成国有建设用地的场地清理、临时设施搭建；完成集体农用地（耕地）的种植规划准备工作。

时间节点：第 1~3 个月完成审批手续办理；第 4~6 个月完成施工、监理单位招标及合同签订；第 7~9 个月完成场地清理、临时设施搭建及种植、养护准备工作。

第二阶段：核心建设阶段（第 9~24 个月）核心任务：推进国有建设用地文旅配套设施工程建设及装修工程；推进集体经营性建设用地乡村服务设施建设，完成精品民宿等设施的装修工程；推进集体农用地（耕地）生态种植基地建设，完成有机作物种植、农耕体验设施搭建；完善项目内部交通路网、供水供电、污水处理等基础设施升级改造。

时间节点：第 9~15 个月完成各类设施主体工程建设；第 15~24 个月完成装修工程、设施配套及基础设施升级改造，完成项目竣工验收，启动试运营。

5.1.3 核心建设内容及标准

结合各类资产配置方向，明确核心建设内容及建设标准，确保建设质量符合规划要求和行业标准，具体如下：

国有建设用地文旅配套设施建设内容：文旅配套商业、生态停车场、充电桩、公共卫生间、无障碍设施、应急通道等。

建设标准：建筑风格采用湘中乡村传统风貌，与周立波故居景区建筑风格和清溪村乡村风貌相协调；建筑质量符合国家建筑工程施工质量验收标准，优先采用绿色建筑材料，推行节能、环保建设模式；配套设施符合文旅服务行业标准，

停车场、公共卫生间等设施符合相关规范，应急通道宽度 ≥ 4 米，确保应急通行顺畅。

集体经营性建设用地乡村服务设施建设内容：精品民宿、公共卫生间、人行步道等。

建设标准：建筑风格采用湘中传统民居样式，保留乡村肌理，与清溪村整体风貌相协调；民宿建设符合乡村民宿行业标准，具备住宿、餐饮、休闲等功能，卫生、安全达标；人行步道与村内现有步道系统衔接，宽度符合相关规范，通行便捷。

集体农用地（耕地）生态种植基地建设内容：有机水稻、油菜、绿色蔬菜种植区域划分，农耕体验设施（临时、可拆除式）搭建，灌溉设施、机耕道升级改造，农产品晾晒场（临时、可拆除式）建设，农产品质量追溯体系搭建。

建设标准：严格遵循生态耕种标准，减少化肥、农药使用，推行秸秆还田、绿肥种植等生态改良措施；灌溉设施完好率 $\geq 98\%$ ，机耕道覆盖率 100%，确保农业生产机械通行顺畅；农耕体验设施符合安全标准，不破坏耕地耕作层；农产品质量追溯体系实现全程追溯，符合绿色食品、有机食品相关标准。

基础设施升级改造建设内容：项目内部交通路网升级、供水供电设施升级、通信设施升级、污水处理设施升级等。

建设标准：内部交通路网硬化率 100%，宽度符合相关规范，通行便捷；供水供电设施满足项目建设及运营需求，

保障稳定供应；通信设施实现 4G/5G 信号全覆盖，宽带网络通达所有经营区域；污水处理设施符合环保标准，确保污水达标排放。

5.1.4 建设管理及保障措施

(1) 组织管理。成立项目建设领导小组，由益阳市高新区管委会、谢林港镇人民政府、清溪村村委会及竞得人组成，明确各单位职责分工，统筹推进项目建设，协调解决建设过程中的各类问题；竞得人成立项目建设项目部，负责项目建设的具体实施、施工管理、质量控制等工作。

(2) 质量管控。严格执行国家建筑工程施工质量验收标准，委托专业监理单位对项目建设全过程进行监理，加强施工质量检查，重点把控建筑材料质量、施工工艺、安全管理等环节；建立质量追溯体系，对施工过程中的质量问题及时整改，确保项目建设质量达标。

(3) 安全管理。严格落实安全生产主体责任，建立健全安全生产管理制度，配备专职安全生产管理人员，定期开展安全生产检查、隐患排查；施工单位要严格遵守建筑施工安全相关规定，规范施工流程，加强施工人员安全培训，防范施工安全事故；加强施工现场安全管理，设置安全警示标识，确保施工安全。

(4) 进度管控。制定详细的施工进度计划，明确各阶段、各环节的施工进度节点，加强进度跟踪和调度，及时调整施

工进度，确保项目按时竣工；建立进度考核机制，对施工单位的进度执行情况进行考核，确保进度计划落地。

（5）资金保障。竞得人落实项目建设资金，确保资金足额到位、专款专用；积极争取国家、省、市相关政策资金扶持，补充项目建设资金；加强资金管理，规范资金使用流程，确保资金使用合规、高效。

（6）环保管控。施工过程中严格落实生态环保要求，采取有效措施减少施工扬尘、噪声污染，规范处置施工废水、建筑垃圾；施工后及时恢复场地绿化，减少对周边生态环境的影响；加强环保监测，及时整改环保问题，确保项目建设符合环保要求。

5.2 项目运营计划

结合项目定位、发展目标及资产配置方案，制定科学合理的项目运营计划，明确运营模式、运营内容、运营目标及保障措施，确保项目长期稳定运营，实现生态效益、经济效益、社会效益协同发展，具体计划如下：

5.2.1 运营总体目标

以“打造国家级文学文旅体验目的地、生态农业示范基地、乡村振兴示范项目”为运营总体目标，构建“文旅运营+农业运营”的运营模式，提升项目运营质量和服务水平，打造特色品牌；实现资产保值增值，带动村集体增收、农民就业，传承文学文化、保护生态环境，发挥试点示范引领作用，实现项目可持续发展。

5.2.2 运营模式

采用“政府监管+企业主导+村集体参与+专业运营”的多元化运营模式，明确各方职责，协同推进项目运营，具体运营模式如下：

（1）政府监管。益阳市高新区管委会、谢林港镇人民政府负责对项目运营全过程进行监管，严格落实各类资产监管要求，考核运营成效，督促竞得人履行合同约定，保障生态保护、耕地保护、村集体权益等相关要求落地落实。

（2）企业主导。竞得人作为项目运营主体，负责项目整体运营管理，包括文旅业态运营、农业生产运营、设施维护、人员管理、品牌推广等工作，投入运营资金，优化运营模式，提升运营效益，确保项目长期稳定运营。

（3）村集体参与。清溪村村委会参与项目运营管理，监督项目运营过程，保障村集体及村民合法权益；组织村民参与农业生产、文旅服务、生态养护等工作，带动村民就业增收；参与集体土地收益分配，推动村集体产业发展。

（4）专业运营。聘请文旅运营、农业运营等专业团队，负责各业态的专业运营，提升运营专业化水平；与高校、科研机构合作，引入先进的运营技术和理念，优化运营模式，提升项目核心竞争力。

5.2.3 分业态运营内容

结合各类资产配置方向，分文旅、农业业态开展运营工作，实现业态融合、协同发展，具体运营内容如下：

(1) 文旅业态运营(核心运营内容)。依托周立波故居、文学展示馆等载体,深度挖掘《山乡巨变》文学内涵,打造文学研学、文化体验、文创开发等产品;开展文学讲座、民俗活动、文化展演等活动,传承周立波文学文化和湘中民俗文化;打造沉浸式文旅体验场景,提升游客体验感和参与度。

(2) 文旅配套运营。运营文创街区和精品文创展销中心,开发具有周立波文学特色、湘中乡村特色的文创产品,实现文创产品增值;运营游客服务中心,提供咨询、票务、寄存、导游等服务,提升游客服务质量;运营文旅配套商业,引入特色餐饮和休闲娱乐等业态,完善文旅服务体系。

(3) 乡村文旅运营。运营精品民宿和乡村民俗体验馆,打造乡村住宿、民俗体验产品,突出湘中乡村特色;开展乡村休闲、亲子活动等,吸引城市居民休闲度假;联动周立波故居景区,打造文旅体验线路,提升项目知名度和客流量。

(4) 农业业态运营和生态种植运营。按照生态耕种标准,开展生态水稻、高油酸油菜、绿色蔬菜等作物种植,加强田间管理,提升农产品品质;建立农产品质量追溯体系,确保农产品安全、可追溯;打造“清溪农珍”特色农产品品牌,提升农产品市场竞争力。

(5) 农耕体验运营。在集体农用地(耕地)设置农耕体验区域,开展播种、收割、采摘等农耕体验活动,面向城市居民、学生群体开展农业研学活动,提升农业产业附加值;配套建设农产品晾晒场、采摘园等,丰富农耕体验内容。

(6) 农产品销售运营。通过农产品展销中心、线上电商平台、线下商超合作等方式，销售有机农产品，实现农产品从“田间”到“餐桌”的闭环；开展农产品深加工，开发农产品礼盒、预制菜等产品，提升农产品附加值。

5.2.4 运营阶段安排

结合项目建设周期和发展目标，分三个阶段开展运营工作，逐步提升运营质量和效益，实现项目可持续发展，具体阶段安排如下：

(1) 试运营阶段核心任务。启动项目试运营，完善运营管理制度，优化业态布局；开展人员培训，提升服务质量；加强品牌推广，吸引游客和客户；收集游客反馈，及时调整运营策略。

(2) 全面运营阶段核心任务。优化运营模式，提升运营专业化水平；扩大品牌影响力，打造“立波故里·文韵清溪”特色品牌，成为湖南省文旅农融合发展知名项目；拓展客源市场，提升农业收益；完善业态布局，新增特色文旅、农业产品。

(3) 成熟运营阶段核心任务。将项目打造成为国家级文旅农融合发展示范基地、乡村振兴标杆项目；形成完整的产业链条，实现“文化+农业”产业深度融合；提升品牌知名度和影响力，成为全国知名的文学文旅目的地；实现生态效益、经济效益、社会效益协同发展；总结运营经验，形成可复制、可推广的运营模式，发挥试点示范引领作用。

5.2.5 运营保障措施

(1) 人员保障。组建专业的运营管理团队，聘请文旅、农业等领域的专业人才，负责项目运营管理；加强人员培训，定期开展业务培训、安全培训、服务培训，提升员工专业素质和服务水平；优先聘用清溪村本地村民，开展技能培训，带动村民就业增收。

(2) 资金保障。建立稳定的运营资金投入机制，确保运营资金足额到位；优化收益分配机制，合理分配文旅和农业等业态收益，反哺项目运营和生态养护；积极争取政策资金扶持，补充运营资金；拓展多元化收益渠道，提升运营资金保障能力。

(3) 品牌推广保障。制定品牌推广计划，通过线上线下相结合的方式，开展品牌推广活动；线上利用微信公众号、抖音等新媒体平台，宣传项目特色、业态产品；线下举办文学活动、农耕节活动等，提升项目知名度和影响力；与旅行社、高校、企业合作，拓展客源市场。

(4) 质量与服务保障。建立健全运营质量管理体系，加强对文旅服务、农业生产等业态的质量管控，确保服务质量和产品品质；建立游客反馈机制，及时收集游客意见和建议，不断优化服务流程，提升游客体验感；严格落实安全生产、环境保护等要求，确保项目安全、合规运营。

(5) 监管与考核保障。接受政府监管部门、村集体及公众的监督，严格落实各类资产监管要求，按时报送运营进展

报告；建立运营考核机制，对运营团队、各业态运营成效进行考核，优化运营策略，提升运营效益；加强与政府部门、高校、科研机构的合作，引入先进的运营技术和理念，推动项目运营升级。

（6）风险防控保障。建立健全风险防控体系，识别运营过程中的市场风险、政策风险、生态风险、安全风险等，制定风险防控预案；加强市场调研，及时应对市场波动，调整运营策略；严格遵守相关政策规定，降低政策风险；加强生态养护和安全管理，降低生态风险和安全风险，确保项目长期稳定运营。

6 交易条件及要求

6.1 供应方式

本次项目三类自然资源资产（国有建设用地使用权、集体经营性建设用地使用权、集体农用地经营权）采用“打包组合、统一挂牌、整体出让”的供应方式，通过益阳市公共资源交易中心公开挂牌出让，遵循“公开、公平、公正、诚实信用”的原则，接受社会监督、行业监管及纪检监察部门监督。竞得人需整体受让全部组合资产，不得拆分受让某一类或某几类资产，确保各类资产协同利用、业态融合发展，落实项目试点定位及发展目标。

挂牌出让流程严格按照《湖南省公共资源交易监督管理办法》《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》等相关规定执行，包括挂牌公告发布、竞买申请、资格审查、挂牌竞价、成交确认、合同签订等环节，全程线上线下同步推进，确保交易过程规范、可追溯。

6.2 供应年限

本次组合供应各类资产的使用年限严格遵循国家相关法律法规及政策要求，结合项目业态发展周期，明确各类资产供应年限如下，年限自签订成交确认书之日起计算，期满后按相关规定办理续期或退出手续。

国有建设用地使用权：零售商业用地出让年限 40 年，社会停车场用地出让年限 50 年；集体经营性建设用地使用权供应年限为 40 年；集体农用地经营权流转年限为 10 年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产标的挂牌起始价为 45576.98 万元(国有建设用地使用权及房屋建筑物所有权 44,672.38 万元,集体经营性建设用地使用权及房屋建筑物所有权 192.70 万元,集体农用地经营权 711.90 万元),加价幅度为 100 万元,竞买保证金为 9116.00 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

竞得人在签订成交确认书之日起 30 日内必须缴纳出让价款(包含国有建设用地使用权及房屋建筑物所有权、集体经营性建设用地使用权及房屋建筑物所有权、集体农用地经营权)50%的首付款,尾款在 2026 年 12 月 30 日前付清。竞得人不能按时支付合同出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延履行款项的 0.1%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保证金,且出让人可要求竞得人赔偿损失。

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。但存在欠缴土地出让价款、被认定为闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超出实际开发能力,或曾不履行土地使用合同等情形的,一律不得参与本次竞买活动。

6.6 供应合同签订

该资产组合包出让成交后，竞得入选人必须在3个工作日内签订成交确认书，签订成交确认书后10个工作日内必须签订资产配置合同（并分别与相关主体签订《国有建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让合同》和《集体农用地经营权流转合同》，并按照法律法规要求，竞得人与相关部门签订《自然资源资产监管协议》）。

6.7 标的交付要求及期限

在签订成交确认书后30日内，按“现状交付”方式完成各标的物的实地移交，并签署交接确认书，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请进行不动产登记。

6.8 纳税要求

竞得人签订配置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

（1）竞得入选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。

（2）竞得人不按规定签订资产配置合同，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。

(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，且出让人可要求竞得人赔偿损失。

(4) 本次出让的成交价款仅为出让价款，不包括其他费用。

6.10 其他需要说明的事项

(1) 资产组合标的如竞得人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能，地上建筑物或附着物不予补偿；如是政府征收征用需要，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。

(2) 资产组合标的竞得后，须无条件接受相关主管部门对项目开发、建设、运营及退出全过程实施的动态监测与联合监管。主管部门将基于出让前核定的生态环境基准状况，对项目区的环境质量与生态功能进行周期性评估与跟踪审计。若监测结果表明，因项目开发建设活动导致区域生态环境质量受损，或在出让期限届满时，项目区土壤、水体、植被及生物多样性等核心生态指标未能恢复至出让前水平或出现不可接受的退化，竞得人须依法依规承担生态修复责任，并采取等值等效的生态补偿措施。相关补偿标准与实施

方案，将依据有资质的第三方评估机构出具的鉴定报告，由主管部门监督执行。

(3) 在配置合同中，应增设专门条款，明确规定：在永久基本农田范围内，严禁实施任何形式的非农业建设活动，禁止任何破坏耕作层的行为。同时，须建立严格的常态化巡查制度与明确的违约处罚机制，以确保条款得到有效执行。

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，由益阳高新区征地拆迁与土地储备中心开展成本核算，经财政部门审核确认后，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、用地报批手续费、自然资源资产评估费、供应方案编制费、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；经营权租赁或出让相关成本，依据合同约定金额及年度分摊规则核定；评估、规划、供应方案编制等技术服务费用，则参照行业收费标准并结合实际合同予以确认。

7.2 收益分配方案

(1) 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、业态培育有动力的前提下，科学合理分配收益。

(2) 具体分配比例及用途。

国有建设用地使用权出让收益按现行政策执行；集体经营性建设用地入市土地增值收益按照《赫山区农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)》《赫山区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益及调节金征收使用管理办法(试行)》执行；涉及其他资产的，权利主体收取不低于 80%的增值收益。

(3) 收益构成。项目收益主要包括“资产组合标的”挂牌成交价款在扣除经核定的合规成本后的净收益、挂牌过程中产生的溢价部分，以及项目运营阶段地方可支配的相关税费留存等收益。

8 监管要求

为确保本次资产组合供应后，各类资产规范利用、业态协同发展，落实耕地保护、生态保护、安全生产等责任，实现项目试点目标，建立“全生命周期、多部门协同”的监管体系，明确监管主体、监管内容、监管标准及监管措施，具体监管要求如下：

8.1 权属与用途管制监管

8.1.1 监管主体

由益阳市自然资源和规划局牵头，赫山区谢林港镇人民政府、清溪村村委会配合，负责权属与用途管制监管工作，确保各类资产权属清晰、用途合规。

8.1.2 监管内容及标准

（1）权属监管。定期核查各类资产的权属情况，确保竞得人依法享有资产使用权，无擅自转租、转让、抵押、出租等违规行为；核查不动产权变更登记办理情况，确保登记信息真实、准确、完整；及时处理权属纠纷，保障竞得人、村集体及国家的合法权益。

（2）用途管制监管。严格监督竞得人按规划主导用途及合同约定使用各类资产。严禁擅自改变资产用途（如将耕地转为建设用地、将文旅配套用地转为住宅用地等）；严禁突破规划指标限制（如容积率、建筑密度、建筑高度等）；对各类资产用途进行常态化巡查，每年巡查不少于1次，发现违规行为及时制止、整改。

8.1.3 监管措施

建立权属与用途管制台账，详细记录资产权属、用途和使用情况等信息；实行“线上+线下”双重监管，线上依托自然资源监管平台，实时监测资产用途变化，线下开展常态化巡查；对违规改变用途、突破规划指标的，责令限期整改，并处以相应罚款，情节严重的，收回资产使用权，追究相关违约责任。

监督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。对有特殊开发利用要求和涉及国家战略资源的资产，严格监管转包、分包行为，防范资质挂靠与资源炒卖，确保运营主体合规、责任可溯。

8.2 生态保护与修复监管

8.2.1 监管主体

由益阳市生态环境局、益阳市农业农村局及益阳市自然资源和规划局牵头，赫山区谢林港镇人民政府、清溪村村委会、竞得人配合，负责生态保护与修复监管工作，确保生态环境质量不下降。

8.2.2 监管内容及标准

(1) 生态保护监管。监督竞得人落实生态保护责任，严格遵守生态环境保护相关法律法规，不得破坏周边植被、溪流等生态资源，严禁违规排污、倾倒废弃物，确保土壤、水质、空气质量达标。监督集体农用地（耕地）生态耕种模式落实情况，严禁使用高毒、高残留农资，减少农业面源污染。

(2) 生态修复监管。监督竞得人如存在生态破坏情况，责令竞得人限期修复，修复费用由竞得人承担，逾期未修复或修复不合格的，追究相关违约责任。

8.2.3 监管措施

不定期开展生态保护专项检查，发现生态破坏、污染等问题，责令立即整改；将生态保护情况纳入竞得人履约考核，考核不合格的，限制其运营活动，情节严重的，收回资产使用权。

8.3 合理开发与可持续运营监管

8.3.1 监管主体

由赫山区谢林港镇人民政府牵头，益阳市自然资源和规划局、益阳市农业农村局、益阳市文化旅游广电体育局配合，负责合理开发与可持续运营监管工作，确保项目有序开发、可持续运营。

8.3.2 监管内容及标准

(1) 合理开发监管。监督竞得人按项目发展目标及开发方案，统筹推进各类资产开发建设，确保开发进度符合合同约定；监督建设项目施工质量及安全，严禁违法建设、违规施工；监督临时设施建设、拆除情况，确保按规定执行，不破坏耕地及生态环境。

(2) 可持续运营监管。监督竞得人完善运营管理体系，落实运营责任，确保各类业态协同发展；监督农耕体验、文旅运营等活动规范开展，提升运营质量；监督农产品质量安全

全，确保符合相关标准；要求竞得人每年提交运营报告，说明运营情况、收益情况及下一步计划，确保项目可持续发展。

8.3.3 监管措施

建立开发运营台账，记录开发进度、运营情况等信息；定期开展开发运营专项检查，对开发进度滞后、运营不规范的，责令限期整改，整改不合格的，按违约责任处理；鼓励竞得人创新运营模式，提升运营效益，对运营成效显著的，给予适当扶持。

8.4 资产收益与社会责任监管

8.4.1 监管主体

由益阳高新区财政局、谢林港镇人民政府牵头，清溪村村委会配合，负责资产收益与社会责任监管工作，确保收益分配合理、社会责任落实到位。

8.4.2 监管内容及标准

(1) 资产收益监管。监督资产供应收益的收缴、成本补偿及收益分配情况，确保收益足额收缴、成本补偿合理、收益分配规范；核查收益使用用途，确保专款专用，不得挪用、截留；定期开展收益分配审计，确保分配公平、公开、透明。

(2) 社会责任监管。监督竞得人落实社会责任，优先聘用清溪村本地村民就业，聘用比例不低于规定标准；监督竞得人带动村集体及村民增收，落实村民分红、生态补偿等相关要求；监督竞得人开展公益活动（如农业技术培训、文化

科普等），助力乡村振兴；禁止竞得人损害村民利益、破坏乡村秩序等行为。

8.4.3 监管措施

建立收益监管台账，详细记录收益收缴、分配、使用情况；每年度开展社会责任考核，考核结果向社会公示；对未落实社会责任、损害村民利益的，责令限期整改，并处以相应罚款，情节严重的，收回资产使用权。

监督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。鼓励企业建立社企沟通与利益共享机制，妥善处理征地拆迁补偿事宜。推动企业定期披露环境与社会责任绩效，接受社会监督。

8.5 动态监测与联合执法监管

8.5.1 监管主体

建立多部门联合执法机制，由益阳市自然资源和规划局、益阳市生态环境局牵头，联合农业农村、文旅、财政、公安等部门及谢林港镇人民政府、清溪村村委会，开展动态监测与联合执法监管工作，形成监管合力。

8.5.2 监管内容及标准

（1）动态监测。依托卫星遥感、无人机航拍、铁塔视频和大数据分析等数字化手段，构建覆盖全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、生态保护措施落实情况等进行实时跟踪与智能识别，一旦发

现异常或违规行为、生态破坏等情形，立即发出预警并督促竞得人限期整改。

(2) 联合执法。定期开展联合执法检查，每季度不少于1次，重点查处违规用地、违法建设、生态破坏、偷税漏税、违规运营等行为；对违法违规行为，依法采取责令整改、罚款、查封、收回资产使用权等措施，情节严重的，移交司法机关处理。

8.5.3 监管措施

建立动态监测台账，及时记录监测数据及相关情况；建立联合执法通报机制，对执法检查中发现的问题，及时通报相关部门及竞得人，责令限期整改；建立失信惩戒机制，对违法违规、失信违约的竞得人，列入公共资源交易失信名单，限制其参与相关交易活动，依法追究相关责任。

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”的工作原则，成立由高新区管委会主导，资规分局牵头，经济合作局、产业发展局、开发建设局、财政局、征地拆迁与土地储备中心、市生态环境局高新区分局、益阳投控集团、谢林港镇等部门组成的协同工作专班，明确各成员单位职责分工，建立健全协同沟通与信息共享机制，定期召开工作推进会，协调解决项目方案编制、挂牌出让、开发运营、监管考核等全流程中的难点问题，形成“上下联动、左右协同、齐抓共管”的工作格局。

在项目方案编制、资产清查、定价评估、挂牌出让及后期运营监管的全过程中，前置公众参与程序，充分保障公众及利益相关方的知情权、参与权和监督权。方案编制阶段，通过官方网站、政务新媒体等渠道公示方案草案，公示期限不少于5个工作日；针对资产范围、收益分配、生态保护等群众关心的重点问题，广泛听取清溪村村民、周边群众、行业专家及相关利益主体的意见建议，对合理意见及时纳入方案修订完善。项目挂牌出让公告、成交结果、收益分配情况等关键信息，全程公开公示，主动接受社会监督，确保项目实施公开、公平、公正。严格坚守合规底线，严禁通过虚假包装、违规承诺等方式抬高资产价值，严禁以项目名义新增隐性债务，确保项目资金使用规范、风险可控。

9.2 按规定要求开展设权赋能

坚持“规划先行、用途管制”原则，将《益阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》《赫山区谢林港镇国土空间规划（2021-2035年）》和《谢林港镇清溪村村庄规划（2021-2035年）》明确的规划条件作为项目实施的核心纲领，确保项目开发利用符合空间规划要求。方案编制过程中，严格套合“三区三线”最新划定成果，严格梳理 165.78 亩国有建设用地，1.16 亩集体经营性建设用地，991.57 亩集体农用地，精准匹配清溪片区的空间布局。严格遵循自然生态空间用途管制相关规定，坚决守住耕地保护、生态保护红线，不突破空间布局 and 开发强度管控要求。

严格遵循“物权法定”原则，夯实各类资产权属基础，组织专业团队开展系统性的资产清查和权利清理工作，全面核查各类资产的位置、面积、权属、利用现状等信息，建立完整的资产台账，确保资产底数清、权属明、无争议、无抵押、无查封等权利负担。依法依规开展设权赋能工作，结合不同资源类型的属性，科学设置使用权、经营权：对国有建设用地，依法设定国有土地使用权；对集体经营性建设用地，依法设定集体土地使用权并纳入入市管理；对集体农用地，依法设定集体农用地经营权。针对各类资产特点，采用出让、入市、流转、委托等多元化路径进行权利归集，确保各类资产权利清晰、可流转、可监管，为项目市场化运作奠定基础。

9.3 开展经济可行性论证与科学评估

严格按照《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》及相关政策要求，委托具备相应资质的评估机构，开展本次项目自然资源资产整体评估工作，同步完成单项资产评估，确保评估过程规范、评估依据充分、评估结果真实有效。在单项资产评估的基础上，科学测算组合资产的协同溢价与平衡效应，充分考量资产协同利用产生的文旅、农业、生态叠加价值，避免单独评估导致的价值低估或高估，确保评估结果能够真实反映项目整体价值。

同步开展项目全生命周期收益分析，统筹核算项目直接收益与间接效益：直接收益包括资产出让收益、农业种植收益、文旅运营收益等；间接效益包括生态保护效益、乡村振兴带动效益、文化传承效益、就业促进效益等。全面考量项目前期筹备、资产评估、测绘勘察、基础设施建设、生态整治等各类成本，确保收益分析准确全面，为项目决策、市场化定价及收益分配提供科学依据。

加强与各类市场主体、金融机构的对接沟通，提前研判市场需求，吸引具备文旅、农业、生态运营经验的优质市场主体参与项目竞买，确保项目资金来源可靠。建立资金保障预案，明确项目各阶段资金需求，确保资产出让收益、成本补偿资金、运营资金等按时足额到位，保障项目挂牌出让、标的交付、开发运营、生态修复等各环节工作顺利推进，避免因资金短缺导致项目停滞。

9.4 全过程联动监管与风险管控

(1) 构建“事前审核、事中监管、事后评估”全过程监管体系。事前严格审核竞得人资格及项目实施方案，确保符合规划及生态保护要求；事中加强动态监测与现场核查，及时发现并处置违规行为；事后开展绩效评估，总结经验教训，优化监管措施。

(2) 强化全过程痕迹管理，各监管部门建立监管档案，记录项目建设运营、政策执行、检查整改等情况，实现监管全程可追溯，确保监管工作规范有序。

(3) 建立联合执法机制，对违规违法行为实行“零容忍”，由联合监管小组开展联合执法，依法从严查处，形成监管合力，保障项目合规运营。

(4) 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

(1) 维护竞得人合法权益，政府部门不得擅自变更合同约定，因政策调整或公共利益需要确需变更的，需与竞得人协商并依法给予补偿。

(2) 保障各权利主体的相关权益，各项权利流转费用需按时足额支付。

(3) 建立风险共担机制，对因自然灾害、重大市场波动等不可抗力导致项目运营困难的，竞得人可申请缓缴相关费用、调整建设运营周期，政府部门协调提供技术、政策支持，帮助企业渡过难关，确保项目健康可持续运行。

10 附件

10.1 资产评估报告

益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目 预评估结果

表 1 组合标的预评估结果汇总表

序号	资产类型	预估总价(万元)	备注
1	国有建设用地使用权	26005.86	详见表 1-1
2	集体经营性建设用地使用权	59.45	详见表 1-2
3	集体农用地经营权	71.19	详见表 1-3
4	房屋建筑物所有权	18799.77	详见表 1-4
合计	/	44936.27	/

注：该结果为预评估结果，最终评估结果以我司出具的最终报告结论为准。

表 1-1 国有建设用地使用权预估结果明细表

估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
 估价日期：2025年12月24日
 估价目的：组合供应
 估价报告编号：(长沙)永信(估)预字第XXX号
 估价日期的土地使用状况：国有建设用地



估价日期的土地使用者	宗地编号	宗地名称	宗地用途证编号	宗地位置	估价日期用途		容积率		估价日期土地开发程度	估价日期土地开发程度	设定土地用途年限(年)	宗地面积(m ²) (亩)	宗地楼面地价(元/m ²) (万元/亩)	总地价(万元)	备注
					证载(或批准)	实际	规划	实际							
/	3	/	/	麓林港镇清溪村杜鹃路西侧、石长铁路以北	零售商业用地	/	≤ 2.0	/	2	商业用地	2414 (60.90 万元/亩)	48063.84 (72.095 亩)	2414 (60.90 万元/亩)	11602.61	楼面地价 1207
/	4	/	/	麓林港镇清溪村杜鹃路东侧、石长铁路以北	零售商业用地	/	≤ 2.0	/	2	商业用地	2400 (60.00 万元/亩)	56459.87 (84.689 亩)	2400 (60.00 万元/亩)	13550.37	楼面地价 1200
/	5	/	/	麓林港镇清溪村杜鹃路东侧、石长铁路以北	社会停车场用地	/	≤ 0.5	/	0.5	社会停车场用地	1078 (71.87 万元/亩)	963.93 (1.446 亩)	1078 (71.87 万元/亩)	103.91	/

估价 期日 的土地 使用者	宗地 编号	宗地 名称	国有土 地使 用证 编号	宗地 位置	估价期日的用途		容积率		估价期日 实际土地 开发程度	估价期日 设定土地 开发程度	设定土 地使 用 权 年 限 (年)	土地面积 (m ²)	单位面 积地 价 (元/m ²)	总地 价 (万元)	备注
					证载 (或批 准)	实际	设定	实际							
/	6	/	/	吉林港镇清 溪村松益公 路以北、石木 铁路南侧	社会停 车场用 地	/	≤ 0.5	0.5	苏地红线 外“五 通”，红 线内场地 平整	50	5030.01 (7.545 亩)	1489 (90.27万 元/亩)	748.97	/	
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	11057.16 (16.4亩)	26005.86	26005.86		



注：①上表中土地开发程度“五通”是指：通路、通电、通讯、供水、排水；
 ②宗地3、4、5位于益阳市国有建设用地区域V级范围内，商业用地级别价格为1380元/平方米，宗地6位于益阳市国有建设用地区域IV级范围内，商业用地级别价格为2000元/平方米；
 ③预估结果不含地上建（构）筑物价值；
 ④该结果为预评估结果，最终评估结果以我司出具的最终报告结论为准。

表 1-3 集体农用地经营权预估结果明细表

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	集体土地使用证编号	宗地位置	用地类别	流转用途	流转年期(年)	土地面积(亩)	首年流转单价(元/亩)	首年流转总价(万元)	备注
/	7	/	/	益阳市谢林港镇清溪片区	耕地、园地、林地、农业设施建设用地、陆地水域等	景观农业、观光采摘、农耕文化体验	10	991.57	718	71.19	/

估价机构：长沙永信土地房地产评估测绘有限公司
 估价报告编号：(长沙)长永信(2026)(估)预字第 XXX 号
 估价日期：2025 年 12 月 24 日
 估价目的：组合供应
 估价期日的土地性质：集体农用地

注：①估价对象位于益阳市市本级集体农用地基准地价耕地二级覆盖范围之内，水田 1 年期经营权级别价 480 元/亩、旱地 1 年期经营权级别价 347 元/亩；
 ②根据委托方提供的供应方案，本次涉及的集体农用地经营权流转年限设定为 10 年，流转费用支付方式为每年年初支付当年费用，本次评估结论为集体农用地经营权首年流转费用；
 ③该结果为预评估结果，最终评估结果以我司出具的最终报告结论为准。

表 1-4 房屋建筑物所有权预估结果明细表

序号	房屋所有人	房屋座落	建筑结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	预评估单价 (元/m ²)	预评估总价 (万元)	备注
1		益阳市谢林港镇清溪村	砖木	商业服务设施	74.35	2081	15.47	宗地 2 地上建筑物
2		益阳市谢林港镇清溪村	砖混	商业服务	411.1	2865	117.78	宗地 1 地上建筑物
3	/	益阳市谢林港镇清溪村	混合	展览馆	2853.78	16662	4754.97	
4		益阳市谢林港镇清溪村	混合	公共设施,连廊,图书珍藏馆,车库、车位	8349.27	16662	13911.55	宗地 3 地上建筑物
合计		/	/	/	11688.5	/	18799.77	/

注：①序号 1、2 房屋建筑面积数据为估价委托人提供数据，最终建筑面积以正式测绘成果为准；

②该结果为预评估结果，最终评估结果以我司出具的最终报告结论为准。

10.2 合法合规性材料

10.2.1 权属来源与权利归集材料

(1) 国有建设用地报批单

① 国有建设用地报批单地块 03、05:

湖南省人民政府

农用地转用、土地征收审批单

(2019) 政国土字第 188 号 单位: 公顷

申请用地单位		益阳市自然资源和规划局					
被用地单位		益阳市谢林港镇石桥村、北峰垅村(飞地)					
建设项目名称		益阳市 2019 年第二十二批次(高新区)建设用地(城乡建设用地增减挂钩)					
申请用地总面积		5.9765			其中国有建设用地		0
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		0	0	0	0	0	0
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		0.1741	5.1420	0	0.4693	0.1911	0
		未利用地					合计
0	—				5.9765		
备注	征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2018]5号)文实施。						



二〇一九年十月七日

发:  市(自治区)人民政府
县(市、区)人民政府

②国有建设用地报批单地块 04:

湖南省人民政府
农用地转用、土地征收审批单

(2019) 政国土字第 188 号

单位:公顷

申请用地单位		益阳市自然资源和规划局					
被用地单位		益阳市谢林港镇石桥村、北峰垅村(飞地)					
建设项目名称		益阳市 2019 年第二十二批次(高新区)建设用地(城乡建设用地增减挂钩)					
申请用地总面积		5.9765		其中国有建设用地		0	
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		0	0	0	0	0	0
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		0.1741	5.1420	0	0.4693	0.1911	0
	未利用地					合计	
	0	—		—		5.9765	
备注	征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2018]5号)文实施。						



发: 市(自治区)人民政府
县(市、区)

湖南省人民政府 农用地转用、土地征收审批单

(2021) 政国土字第 1336 号 单位: 公顷

申请用地单位		益阳市自然资源和规划局					
被用地单位		益阳市本级谢林港镇清溪村、北峰垅村					
建设项目名称		益阳市2021年第八批次(高新区)建设用地					
申请用地总面积		7.4764			其中国有建设用地		0
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		0.7818	5.8748	0	0.1127	0.5657	7.3350
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		0.7818	5.8748	0	0.1127	0.5657	0.1414
		未利用地					合计
		0					7.4764
备注		<p>征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2021]3号)文实施。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>					

二〇二一年十一月二十一日

发:  益(自治区) 益(市、区)人民政府

③国有建设用地报批单地块 06:

湖南省人民政府
农用地转用、土地征收审批单

(2020) 政国土字第 224 号 单位:公顷

申请用地单位		益阳市自然资源和规划局					
被用地单位		益阳市谢林港镇石桥村、益阳高新区朝阳街道办事处江家坪资产管理委员会、大海塘资产管理委员会、明月资产管理委员会					
建设项目名称		益阳市 2019 年第四批次(高新区)建设用地					
申请用地总面积		2.9041		其中国有建设用地		0	
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		2.1256	0.2186	0	0	0.2531	2.5973
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		2.1256	0.2186	0	0	0.2531	0.2606
	未利用地					合计	
	0.0462	—		—		2.9041	
备注	征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2018]5号)文实施。						



发:  省(自治区)人民政府

(2) 国有建设用地收储协议

国有土地使用权收储协议

益高储字 2026-01 号

甲方:益阳高新区征地拆迁与土地储备中心

乙方:湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

经益阳市土地储备发展中心授权委托,由益阳高新区征地拆迁与土地储备中心对高新区范围内被授权委托的土地进行土地使用权及建构物等签订收储协议。根据益阳高新区《“立波故里文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应工作方案》(高管办发(2025)12号)对清溪片区组合供应的要求及乙方的申请,甲方收储乙方的国有土地使用权。本着平等、自愿诚信的原则,为明确责任,经双方协商一致,签订本协议。

第一条 宗地的基本情况

地块一:土地使用权证号湘(2020)益阳市不动产权第0018353号(含湘(2025)益阳市不动产权第0000769号、湘(2025)益阳市不动产权第0000768号),土地面积19526.88平方米(约29.29亩),证载用途为公共管理与公共服务用地。

地块二:土地使用权证号湘(2020)益阳市不动产权第0018354号,土地面积19242.72平方米(约28.86亩),证载

用途为公共管理与公共服务用地。

地块三：土地使用权证号湘(2021)益阳市不动产权第0003162号，土地面积9662.2平方米(约14.49亩)，证载用途为公共管理与公共服务用地。

地块四：土地使用权证号湘(2023)益阳市不动产权第0014658号，土地面积71622.03平方米(约107.43亩)，证载用途为文化用地。

收储总面积为120053.83平方米(约180.08亩)，甲方按乙方土地现状有偿收储上述土地使用权，面积以益阳市自然资源和规划局最终收回土地使用权面积为准，如最终收回面积有调整，最终补偿款根据收回面积调整。

第二条 国有土地使用权、收益权归属

该宗土地收储后，土地由甲方按照统一规划、统一征收、统一管理、统一开发、统一供应的“五统一”土地储备运行机制管理，土地收益的分配按照《中共益阳市委益阳市人民政府关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》(益发〔2020〕7号)文件的规定执行。

第三条 土地收储补偿价格

根据益阳高新区《“立波故里文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应工作方案》(高管办发〔2025〕12号)对清溪片区组合供应的相关要求以及益阳高

新区管委会对益阳投控集团《关于收回国有建设用地使用权的请示》（益投控〔2025〕174号）的批示，土地收储补偿价按照成本确定补偿金额，地上建构筑物暂按工程合同确定补偿款金额，最终以项目竣工决算评审价确定最终补偿款。

地块一：土地成本约1667.9万元，地面建构筑物成本约16183.49万元。地块二：土地成本约1643.22万元，周围配套成本约3751.3万元。地块三：土地成本约852.94万元，周围配套成本约135.89万元。地块四：土地成本约7170.48万元，周围配套成本约4959.02万元。总计成本约36364.28万元，其中土地成本约11334.6万元，地面建构筑物和周围配套成本约25029.7万元。

经益阳高新区管委会批准，同意上述土地及建构筑物收储补偿款暂定36364.28万元（叁亿陆仟叁佰陆拾肆万贰仟捌佰元整），最终收储补偿金额根据项目竣工决算评审价，经管委会审定后确定。

第四条 付款办法

本协议项下的土地补偿款由甲方负责支付，付款办法如下：

1. 本协议补偿款支付时点，根据益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应工作安排另行确定。
2. 在土地收回过程中所产生的相关税收及政府规费概

由两方依法律、政策规定各自承担。上述土地的补偿为最终补偿，补偿款项全部付清后，乙方不得以上述土地再主张其它任何权利。

第五条 协议各方的权利与义务

甲方应当依照本协议的约定及时、足额履行付款义务，负责对乙方交付的土地和建（构）筑物情况进行验收。乙方申请收回注销后，甲方组织资料向益阳市土地储备发展中心提交入储申请。

乙方在协议签订之日起1个月内完成申请土地使用权收回、土地使用证（不动产权证）注销或变更手续，收回手续办结后，移交全套收回资料纸质版及电子版给甲方，如未按约定完成，甲方有权延迟补偿款支付时间；乙方按要求委托开展土壤污染状况调查，并提供审查通过报告及备案资料。乙方负责处理收储前与周边单位、村组的权属纠纷。

本协议签订之日起，乙方按约定保持土地现状，本协议确定的土地交付方式为按乙方目前的土地现状交付，地面上的一切附着物以及其它不可移动设施归甲方所有，乙方负责清理或清退其它第三方建构物等，确保移交甲方后无纠纷，如因移交前相关问题未处理到位，后续由乙方负责处理到位。

第六条 其它

1、本协议未尽事宜，另行协定。因履行本协议发生的争议，协议双方应尽量协商解决。协议双方为解决争议达成的补充协议，是本协议的组成部分，与本协议具有相同的法律效力。协商不成，任何一方均可以向有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、本协议经协议双方签字(盖章)后生效。

3、本协议一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

(以下无正文)

甲方(章):益阳高新区征地拆迁与土地储备中心

法定代表人(签名):



委托人(签名):

乙方(章):湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

法定代表人(签名):



委托人(签名):

签约时间: 2026年1月21日

- (3) 集体经营性建设用地登记材料;
①集体经营性建设用地红线图地块 01 收购、租赁协议

房屋收购协议

收购方(甲方):赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

被收购方(乙方):李翠英 身份证号码:4323211948111663X

甲乙双方就李翠英的房屋(甲方利用部分)及附属建(构)筑物收购事项经协商一致,达成如下协议,以资共同信守:

1、甲方同意按益政发[2018] 8号文件标准收购乙方位于湖南省益阳市赫山区谢林港镇清溪村的房屋(甲方利用部分)及附属建(构)筑物。乙方同意以人民币:(大写)叁万伍仟陆佰贰拾陆元 小写(¥352266.00元)的价款出售给甲方。

2. 收购房屋面积约 897.1 平方米。以高新区及谢林港镇拆迁部门确认计算数据结算,金额为人民币 352266.00 元。乙方保证其有权处理此房产,且在房屋过户前,合同指向的房屋及附属土地之上不存在抵押权、保证、地役权等影响甲方使用该房屋的权利负担。如有违反,乙方必领承担甲方全部损失,包括但不限于今后因房屋买卖合同被撤销,甲方因购买同类房屋所遭受的差价损失以及房屋建设装修损失等。

3. 房款支付方式:合同签订后乙方同意将所有收购房款汇入 李翠英 个人银行账户。

4. 鉴于目前政策,该房屋无相关不动产权证,也无法办理不动产权证过户手续。一旦具备办理不动产权证的条件,乙方承诺在接甲方



通知后____天内到必须协助甲方办理房产过户手续。其中如果乙方有能力在第一次办产权证时，直接办到甲方名下，过户的手续费用由甲方承担；如果乙方无能力直接办甲方的产权证，必须办理乙方的产权证后，再办理过户手续，办理乙方产权证的费用由乙方承担，办理过户手续费用由甲方承担。如乙方任一成员接到甲方通知后拒绝配合甲方办理房产过户登记手续，则其应双倍返还所收到的房屋收购款。

5、乙方在本合同生效后即视为此房产的任何完全交付给甲方，乙方有配合甲方进行过户登记的义务。乙方不得再主张对于房屋的任何权利权(但如甲方未支付完毕款项的，乙方仍有权要求甲方支付款项)。上述房屋交付之后，该房屋及附属土地之上的一切权利义务归属于甲方。该房屋及房屋所附土地使用权的价值涨跌与乙方无关。若遇将来该房屋及其所附土地的拆迁或征用，所获得的拆迁、征用补偿等权益都由甲方享有，同时所需支付的费用也由甲方承担。

6、本合同自双方签字、盖章之日起生效。本合同双方都应遵照执行，不得违约。否则，违约方承担相应违约责任。

7、任一方自本合同生效之日起，违反本合同约定，主张不再转让房屋所有权的，则甲方可要求该违约方按本合同第1条约定的应其的全部金额的两倍作为违约金。因其违约导致甲方损失的，还应全额赔偿甲方直接和间接损失。

8、本合同中的任何条款或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，不影响本合同的其他部分，本合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包

含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

9、本合同一式四份，甲乙双方各执一份，镇、村各一份。未尽事宜，双方协议解决；协商不成的提交甲方所在地人民法院裁决。



乙方：
(签名)：李翠英
年 月 日



房屋租赁合作协议

甲方：赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

法定代表人：周俊

地址：

乙方：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

法定代表人：张晓翻

地址：

见证方：谢林港镇政府

负责人：

地址：

鉴于：

1. 甲方已依法通过闲置房屋收回方式取得本协议约定房屋的所有权，同意将房屋出租给乙方用于民宿项目改造。
2. 乙方具备文旅项目开发、运营资质，拟租赁房屋用于民宿业态打造。
3. 本协议签订基于双方平等自愿、协商一致，遵循《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规。

4. 谢林港镇人民政府为甲方上级管理单位，同意并见证该合同的签订。

第一条 租赁房屋基本情况

1. 房屋位置：湖南省益阳市谢林港镇清溪村清溪俚。
2. 房屋情况：共一栋民居，建筑面积合计 平方米，
3. 房屋现状：框架 / 简装，
4. 房屋用途限制：仅限用于文旅相关业态经营，不得擅自改变为工业等其他用途。

第二条 租赁期限

1. 合同期限暂定 20 年，从 年 月 日至 年 月 日止。租赁期限届满，乙方在同等条件中可以优先续租。
2. 乙方为甲方已垫付的村民房屋回收款 万元作为房屋租金及押金抵扣。
3. 该合同约定的房屋租金从前述乙方为甲方已垫付的村民房屋回收款 万元中抵扣，如本合作协议到期后，房屋回收款仍有结余，甲乙双方续签合同直至房屋回收款抵扣完毕。

第三条 租金及支付方式

1. 该房屋租赁费用参照周边市场行情按每平方米 6 元/月核算，年租金共计人民币 元（大写： 整）。
2. 如本合同租赁标的物（对应房屋）符合能够办理不动产证及变更手续时，甲方同意将房屋不动产权证办理至乙方名下，并且提供一切办证所需的相关资料，办证的相关费用由乙方自行承担。双方同意以乙方未抵扣完的原村民房屋回收款作为房屋产权变更交易对价，变更手续完成后，甲乙双方租赁关系自动终止，

乙方不再向甲方支付租金，甲方也不需向乙方退还未抵扣完的原村民房屋收回款。

第四条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

1.1 有权要求乙方整改违法违规经营等行为。

1.2 有义务协助乙方办理改造审批、证照办理等相关手续，提供必要的证明文件（如村集体决议等）。

1.3 有义务协调村内资源（如水电供应、垃圾清运），保障乙方正常经营。

1.4 当条件具备时，甲方有义务配合乙方根据法律法规对项目使用土地性质进行变更申请。

1.5 甲方需将村民出具已收到补偿资金的凭证原件交由乙方保管。

2. 乙方权利义务

2.1 有权在协议约定范围内使用房屋，自主开展文旅业态运营。

2.2 有权要求甲方按协议约定提供房屋及配套设施，对甲方不合理干预经营的行为予以拒绝。

2.3 义务遵守安全生产、消防、环保等法律法规，承担经营过程中的安全责任（如游客安全、消防安全）。

2.4 义务在经营过程中优先聘用清溪村村民（如符合岗位要求），带动村集体经济发展。

第五条 不可抗力

清溪



清溪

公司



清溪

因地震、洪水、台风等不可抗力因素导致本协议无法履行的，双方应及时通知对方，协商后续处理事宜，互不承担违约责任；不可抗力影响消除后，协议可继续履行的，双方应继续履行。

第六条 争议解决

本协议履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条 其他条款

1. 本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2. 本协议附件（房屋位置图、平面图、村集体决议文件）为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

3. 本协议一式伍份，甲方执两份，乙方执两份，见证方执壹份，自各方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



乙方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



见证方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



②集体经营性建设用地红线图地块 02 收购、租赁协议

陈金国书

房屋收购协议

收购方(甲方):赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

被收购方(乙方):周学群 身份证号码:432321196910106195

甲乙双方就周学群的房屋(甲方利用部分)及附属建(构)筑物收购事项经协商一致,达成如下协议,以资共同信守:

1、甲方同意按益政发[2018] 8号文件标准收购乙方位于湖南省益阳市赫山区谢林港镇清溪村的房屋(甲方利用部分)及附属建(构)筑物。乙方同意以人民币:(大写)贰拾玖万捌仟元整 (¥298000元)的价款出售给甲方。

2. 收购房屋面积约_____平方米。以高新区及谢林港镇拆迁部门确认计算数据结算,金额为人民币298000元。乙方保证其有权处理此房产,且在房屋过户前,合同指向的房屋及附属土地之上不存在抵押权、保证、地役权等影响甲方使用该房屋的权利负担。如有违反,乙方必须承担甲方全部损失,包括但不限于今后因房屋买卖合同被撤销,甲方因购买同类房屋所遭受的差价损失以及房屋建设装修损失等。

3. 房款支付方式:合同签订后乙方同意将所有收购房款汇入周学群个人银行账户。

4. 鉴于目前政策,该房屋无相关不动产权证,也无法办理不动产权证过户手续。一旦具备办理不动产权证的条件,乙方承诺在接甲方通知后____天内到必须协助甲方办理房产过户手续。其中如果乙方有



能力在第一次办产权证时,直接办到甲方名下,过户的手续费用由甲方承担;如果乙方无能力直接办甲方的产权证,必须办理乙方的产权证后,再办理过户手续,办理乙方产权证的费用由乙方承担,办理过户手续费用由甲方承担。如乙方任一成员接到甲方通知后拒绝配合甲方办理房产过户登记手续,则其应双倍返还所收到的房屋收购款。

5、乙方在本合同生效后即视为此房产的任何完全交付给甲方,乙方有配合甲方进行过户登记的义务。乙方不得再主张对于房屋的任何权利(但如甲方未支付完毕款项的,乙方仍有权要求甲方支付款项)。上述房屋交付之后,该房屋及附属土地之上的一切权利义务归属于甲方。该房屋及房屋所附土地使用权的价值涨跌与乙方无关。若遇将来该房屋及其所附土地的拆迁或征用,所获得的拆迁、征用补偿等权益都由甲方享有,同时所需支付的费用也由甲方承担。

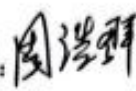
6、本合同自双方签字、盖章之日起生效。本合同双方都应遵照执行,不得违约。否则,违约方承担相应违约责任。

7、任一方自本合同生效之日起,违反本合同约定,主张不再转让房屋所有权的,则甲方可要求该违约方按本合同第1条约定的应其的全部金额的两倍作为违约金。因其违约导致甲方损失的,还应全额赔偿甲方直接和间接损失。

8、本合同中的任何条款或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的,不影响本合同的其他部分,本合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的,并具有充分效力,如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

9、本合同一式四份，甲乙双方各执一份，镇、村各一份。未尽事宜，双方协议解决；协商不成的提交甲方所在地人民法院裁决。

甲方：
(签名): 
年 月 日

乙方：
(签名): 
年 月 日

第三方见证方(签字):
谢林港镇人民政府




房屋租赁合作协议

甲方：赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

法定代表人：周俊

地址：

乙方：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

法定代表人：张皓翔

地址：

见证方：谢林港镇政府

负责人：

地址：

鉴于：

1. 甲方已依法通过闲置房屋收回方式取得本协议约定房屋的所有权，同意将房屋出租给乙方用于民宿项目改造。
2. 乙方具备文旅项目开发、运营资质，拟租赁房屋用于民宿业态打造。
3. 本协议签订基于双方平等自愿、协商一致，遵循《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规。

4. 谢林港镇人民政府为甲方上级管理单位，同意并见证该合同的签订。

第一条 租赁房屋基本情况

1. 房屋位置：湖南省益阳市谢林港镇清溪村清溪~~村~~组。

2. 房屋情况：共一栋民居，建筑面积合计 平方米，

3. 房屋现状：框架 / 简装，、

4. 房屋用途限制：仅限用于文旅相关业态经营，不得擅自改变为工业等其他用途。

第二条 租赁期限

1. 合同期限暂定 20 年，从 年 月 日至 年 月 日止。租赁期限届满，乙方在同等条件中可以优先续租。

2. 乙方为甲方已垫付的村民房屋回收款 万元作为房屋租金及押金抵扣。

3. 该合同约定的房屋租金从前述乙方为甲方已垫付的村民房屋回收款 万元中抵扣，如本合作协议到期后，房屋回收款仍有结余，甲乙双方续签合同直至房屋回收款抵扣完毕。

第三条 租金及支付方式

1. 该房屋租赁费用参照周边市场行情按每平方米 6 元/月核算，年租金共计人民币 元（大写： 整）。

2. 如本合同租赁标的物（对应房屋）符合能够办理不动产证及变更手续时，甲方同意将房屋不动产权证办理至乙方名下，并且提供一切办证所需的相关资料，办证的相关费用由乙方自行承担。双方同意以乙方未抵扣完的原村民房屋回收款作为房屋产权变更交易对价，变更手续完成后，甲乙双方租赁关系自动终止，

乙方不再向甲方支付租金，甲方也不需向乙方退还未抵扣完的原村民房屋收回款。

第四条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

1.1 有权要求乙方整改违法违规经营等行为。

1.2 有义务协助乙方办理改造审批、证照办理等相关手续，提供必要的证明文件（如村集体决议等）。

1.3 有义务协调村内资源（如水电供应、垃圾清运），保障乙方正常经营。

1.4 当条件具备时，甲方有义务配合乙方根据法律法规对项目使用土地性质进行变更申请。

1.5 甲方需将村民出具已收到补偿资金的凭证原件交由乙方保管。

2. 乙方权利义务

2.1 有权在协议约定范围内使用房屋，自主开展文旅业态运营。

2.2 有权要求甲方按协议约定提供房屋及配套设施，对甲方不合理干预经营的行为予以拒绝。

2.3 义务遵守安全生产、消防、环保等法律法规，承担经营过程中的安全责任（如游客安全、消防安全）。

2.4 义务在经营过程中优先聘用清溪村村民（如符合岗位要求），带动村集体经济发展。

第五条 不可抗力



因地震、洪水、台风等不可抗力因素导致本协议无法履行的，双方应及时通知对方，协商后续处理事宜，互不承担违约责任；不可抗力影响消除后，协议可继续履行的，双方应继续履行。

第六条 争议解决

本协议履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第七条 其他条款

1. 本协议未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2. 本协议附件（房屋位置图、平面图、村集体决议文件）为本协议组成部分，与本协议具有同等法律效力。

3. 本协议一式伍份，甲方执两份，乙方执两份，见证方执壹份，自各方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



乙方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



见证方签章：
授权代表签字：
联系方式：
签署日期：



③集体经营性建设用地土地权属核表
集体经营性建设用地地块 01:

益阳市自然资源和规划局
土地权属审核表

益资规籍字(2025)0126号			
申请人	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会		
土地座落	清溪村		
土地面积	415.16平方米	宗地号	9030270000039
土地权属情况	该宗地土地利用现状调查一调、二调、三调数据地类为集体建设用地，占地面积415.16平方米。现清溪村、谢林港镇申请将该处用地确权为村集体建设用地。		
初审意见	根据历年来土地利用现状调查数据，符合确权为村集体建设用地条件，请领导审批。		
	意见人	刘磊	日期 2025-12-23
分局副局长意见	拟同意，请领导审批。		
	意见人	王毅	日期 2025-12-23
分局局长/科长意见	拟同意，请余局长审批。		
	意见人	程程	日期 2025-12-23
市局分管局长意见	同意。		
	意见人	余伟明	日期 2025-12-23
备注			

集体经营性建设用地地块 02:

益阳市自然资源和规划局 土地权属审核表

益资规籍字(2025)0127号			
申请人	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会		
土地座落	清溪村		
土地面积	357.26平方米	宗地号	9030270000038
土地权属情况	该宗地土地利用现状调查一调、二调、三调数据地类为集体建设用地，占地面积357.26平方米。现清溪村、谢林港镇申请将该处用地确权为村集体建设用地。		
初审意见	根据历年来土地利用现状调查数据，符合确权为村集体建设用地条件，请领导审批。		
	意见人	刘磊	日期 2025-12-23
分局副局长意见	拟同意，请领导审批。		
	意见人	王毅	日期 2025-12-23
分局局长/科长意见	拟同意，请余局长审批。		
	意见人	杨程辉	日期 2025-12-23
市局分管局长意见	同意。		
	意见人	余伟明	日期 2025-12-23
备注			

④集体经营性建设用地入市申请表
集体经营性建设用地地块 01:

附件 1

益阳市赫山区集体经营性建设用地入市申请表

申请单位	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会	
申请时间	2025 年 1 月 12 日	
入市土地基本情况	土地所有权人	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会
	集体土地权属证书	益资规籍字(2025)0126号
	土地面积(平方米)	415.16平方米
	土地位置	东至清溪路、南临立波梨园、西至立波梨园、北至周立波故居荷塘
	是否存在地上附着物	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	土地利用现状	红线范围内有一栋建筑物,规划确定地上建(构)筑物予以保留
	国土空间规划	零售商业用地(090101)
	申请入市用途	零售商业用地(090101)
	申请入市方式	出让 <input checked="" type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>
	年限	40年
集体组织成员意愿	同意 <input checked="" type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	
申请单位负责人(签名):		
申请单位(盖章):		

<p>村 委 会 意 见</p>	<p>(如申请单位即为村委会, 此栏可以不填写)</p> <p style="text-align: right;">盖章: 年 月 日</p>
<p>乡 镇 (街 道) 政 府 意 见</p>	<p>乡镇(街道)出具土地使用现状、权属状况、地上附着物、入市申请等情况的意见)</p> <div style="text-align: center;">  <p>盖章: 4083111</p> </div> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>备 注</p>	

集体经营性建设用地地块 02:

附件 1

益阳市赫山区集体经营性建设用地入市申请表

申请单位	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会	
申请时间	2026 年 1 月 日	
入市土地基本情况	土地所有权人	湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会
	集体土地权属证书	益资规籍字(2025)0127号
	土地面积(平方米)	357.26 平方米
	土地位置	东临清溪路、南至村巷道、西临已建民房、北至清溪路
	是否存在地上附着物	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	土地利用现状	红线范围内有一栋建筑物,规划确定地上建(构)筑物予以保留
	国土空间规划	旅馆用地(090104)
	申请入市用途	旅馆用地(090104)
	申请入市方式	出让 <input checked="" type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>
	年限	40 年
集体组织成员意愿	同意 <input checked="" type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>	
申请单位负责人(签名): 		
申请单位(盖章): 		

<p style="text-align: center;">村 委 会 意 见</p>	<p style="text-align: center;">(如申请单位即为村委会, 此栏可以不填写)</p> <p style="text-align: right;">盖章: 年 月 日</p>
<p style="text-align: center;">乡 镇 (街 道) 政 府 意 见</p>	<p style="text-align: center;">乡镇(街道)出具土地使用现状、权属状况、地上附着物、入市申请等情况的意见)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p style="text-align: center;">备 注</p>	

⑤集体经营性建设用地入市决议；

集体经营性建设用地使用权地块 01:

赫山区集体经营性建设用地入市方案表决书

集体经营性建设用地所有权人:湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会 (盖章)
表决时间: 2026 年 月 日
地点: 清溪村村珍藏馆报告厅.
参会人员: 清溪村村支两委, 清溪村村民代表,
表决内容: 经 2026 年 1 月 日召开的会议表决, 经本集体经济组织表决同意, 通过集体经营性建设用地使用权入市方案(详细内容见集体经营性建设用地入市方案): <ol style="list-style-type: none">1. 宗地所有权人: 湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会2. 宗地位置: 东至清溪路、南临立波梨园、西至立波梨园、北至周立波故居荷塘3. 集体土地权属证书: 益资规籍字(2025)0126号4. 宗地面积: 415.16 平方米5. 宗地用途: 零售商业用地6. 现状条件: 红线范围内有一栋建筑物, 规划确定地上建(构) 筑物予以保留。7. 规划条件: 容积率 $1.0 < FAR < 2.0$; 建筑层数 ≤ 6 ; 建筑限高 ≤ 188. 有偿使用方式: 出让9. 入市年限: 40 年10. 入市交易方式: 与组合供应项目包一并入市11. 土地评估价格: 33.01 万元人民币(53 万元/亩)12. 交易起始价: 34 万元13. 竞买保证金: 按组合供应项目包统一设定

集体经营性建设用地使用权地块 02:

赫山区集体经营性建设用地入市方案表决书

集体经营性建设用地所有权人:湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会 (盖章)
表决时间: 2026 年 月 日
地点: 清溪村珍藏馆报告厅.
参会人员: 清溪村村支两委. 清溪村村民代表.
表决内容: 经 2026 年 1 月 日召开的会议表决, 经本集体经济组织表决同意, 通过集体经营性建设用地使用权入市方案 (详细内容见集体经营性建设用地入市方案): <ol style="list-style-type: none">1. 宗地所有权人: 湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会2. 宗地位置: 临清溪路、南至村巷道、西临已建民房、北至清溪路3. 集体土地权属证书: 益资规籍字 (2025) 0127 号4. 宗地面积: 357.26 平方米5. 宗地用途: 旅馆用地6. 现状条件: 红线范围内有一栋建筑物, 规划确定地上建 (构) 筑物予以保留。7. 规划条件: 容积率 $1.0 \leq FAR \leq 2.0$; 建筑层数 ≤ 6; 建筑限高 ≤ 188. 有偿使用方式: 出让9. 入市年限: 40 年10. 入市交易方式: 与组合供应项目包一并入市11. 土地评估价格: 26.44 万元人民币 (49.33 万元/亩)12. 交易起始价: 27 万元13. 竞买保证金: 按组合供应项目包统一设定

表决情况： 同意的签名如下：					
邓友年	莫伏秋	谢子仁	卜建华	周治群	邓志斌
周国强	盛菊生	卜春林	成建华	周跃华	林清泉
周雪和	洪志奇	卜建明	周立华	周立群	周海
洪建兵	洪超群	陈志兵	卜立华	周建智	周军
洪剑星	贺荣开	陈建新	卜月阳	卜腊清	钟旭辉
卜建文	邓元宝	洪建冬	曹文品	任文	邓明礼
李新斌	卜志强	仇春	邓海军	卜德安	卜理
洪建飞	成冬喜	洪石湖	卜建兵	卜建群	邓春生
不同意的签名如下：					
弃权的签名如下：					
表决结果：本次应参加表决_____人，实际参加表决_____人，其中同意_____人 不同意_____人，弃权_____人，经村民会议/党委、政府全体班子会议三分之二以上 村民代表□村民表决 _____（同意/不同意）入市方案。					

⑥集体经营性建设用地入市委托协议

集体经营性建设用地入市委托包干协议

委托方（甲方）：湖南省益阳市赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

受托方（乙方）：益阳高新区征地拆迁与土地储备中心

受托方（丙方）：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》及《湖南省自然资源厅办公室（关于开展全省自然资源资产组合供应第三批试点申报工作的通知）》等有关规定精神，为稳妥推进高新区清溪片区自然资源组合供应工作，甲乙丙三方本着平等、自愿、公平、诚信的原则，经充分协商，就甲方委托乙方和丙方代为办理本村集体经营性建设用地入市相关工作，达成以下协议：

1. 甲方委托乙方作为其受托人，负责办理本村集体经营性建设用地的相关工作，包括但不限于土地报批、资产评估、土地测绘、环境评估等工作。

2. 甲方委托丙方做为其受托人，负责垫付因甲方收购本村村民农房和自留地所产生的收购资金。

3. 本次委托乙方所涉土地位于益阳市赫山区谢林港镇清溪村，面积约64.20亩（最终以勘测定界结果为准）。

4. 本次委托丙方所涉土地位于益阳市赫山区谢林港镇清溪村，面积约121.85亩（最终以勘测定界结果为准）。

5. 本协议所述地块成功出让后，由高新区财政局代收出让价款。

6. 集体经营性建设用地入市相关工作过程中产生的相关费用（详见项目费用预算明细表）由乙方先行垫付，甲方同意按平均每亩168419元（大写：壹拾陆万捌仟肆佰壹拾玖圆整）支付给乙方（总额按实际成交面积结算），从本协议所述地块出让价款中抵扣。

7. 丙方垫付因甲方所产生的收购资金（详见清溪村集体土地入市地块情况土地成本测算表），甲方同意按平均每亩298900元（大写：贰拾玖万捌仟玖佰圆整）并委托乙

方支付给丙方（总额按实际成交面积结算），从本协议所述地块出让价款中支付。

8. 甲方同意向丙方全额支付地上建筑物所有成本，乙丙双方据实结算，从本协议所述地块出让价款中支付。

9. 村集体收益分配按《赫山区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益及调节金征收使用管理办法（试行）》（益赫政办发〔2024〕7号）文件执行并由乙方支付。

10. 违约责任

①. 甲方如不能及时确认上述相关费用，由此造成的组合供应延迟由甲方自行承担相应责任。





②. 如甲乙双方未按本合同第6条的约定支付丙方相关款项，由此产生的后果和责任由乙方承担。

③. 如甲方违反本协议的约定，导致乙丙方被牵涉有关纠纷诉讼的，乙丙方有权向甲方追偿全部损失，包括但不限于赔偿款、诉讼费鉴定费财产保全费、执行费、律师费、差旅打印费等。

11. 因本合同书或执行本合同书时产生的任何争议，甲乙丙三方应当协商解决。三方争议无法协商时由乙丙方所在地人民法院管辖。

12. 本合同三方法定代表人或授权委托人签字并加盖公章后生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改，如有未尽事宜，经三方协商，另定补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

13. 本协议自三方签字盖章之日起生效；本协议一式七份，甲方执二份、乙方执二份（含财政局一份）、丙方执二份，自三方签字盖章之日起生效。

	甲方（签字或盖章） 	乙方（签字或盖章）		丙方（签字或盖章） 
____年__月__日		____年__月__日		____年__月__日

(4) 集体农用地经营权流转合同

① 清溪村行政范围调整批复

益阳市赫山区人民政府

益赫政函〔2022〕16号

益阳市赫山区人民政府 关于同意谢林港镇清溪村、北峰垅村 范围调整的批复

谢林港镇：

你单位呈报的《关于谢林港镇清溪村、北峰垅村范围调整的请示》（益谢发〔2022〕23号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意你镇原清溪村及北峰垅村石湖片、高桥片合并为一个村，新村命名为清溪村，村部选址原清溪村村部。合并后，新村辖60个村民小组7222人，面积9.5平方公里。

二、同意原北峰垅村北峰片、牛角湖片仍保留建制村，新村命名为北峰垅村，村部选址原北峰山村部。合并后，新村辖21个村民小组2600人，面积3.3平方公里。

请你单位切实加强领导，依法按程序组织实施。



②集体农用地经营权租赁合同

农村土地承包经营权租赁合同

甲方（出租方）：益阳市谢林港镇北峰垸村民委员会

统一社会信用代码：54430903559529693C

联系电话：18173782558

乙方（承租方）：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

统一社会信用代码：9143090068280956XC

联系电话：

根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》、《湖南省实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等法律、法规和国家有关政策的规定，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，经双方协商一致，就土地承包经营权租赁事宜，订立本合同。

一、租赁土地基本情况及用途

甲方愿意将辖区内位于_____组的_____亩耕地及_____亩水域(详见附件)承包经营权租赁给乙方，从事现代农业等生产经营。

二、租赁期限

土地租赁期限为 15 年，自 2022 年 1 月 10 日起至

2037年1月9日止。甲方于____年____月____日之前将土地交付乙方。

三、租赁面积

计划租赁土地面积 1200 亩，具体结算以附件实际面积结算。

四、租赁费用与支付方式

1、租赁费用

(1) 租赁价格：每年每亩按 258 公斤稻谷 × 当年国家中晚籼稻保护价，若国家取消稻谷保护价，按当年益阳市国家粮库中晚籼稻收购价折算成人民币支付。若稻谷价格下降，低于 650 元/亩，按保底价 650 元/亩支付。

(2) 防范风险金：200 元/亩。合同到期流转土地交回时，经谢林港镇农村经济经营管理站鉴定合格以后，土地符合复垦条件，甲方须在 3 日内及时退还相应的防范风险金；经甲方选择保留合同到期时土地原貌的，则无须符合复垦要求，防范风险金应在合同到期 3 天内退回给乙方；土地交回时不符合复垦条件的，可扣除相应的防范风险金数额用于土地复垦，剩余的防范风险金退回给乙方。

2、支付方式

(1) 土地租赁金一年一付。第一次于甲方将租赁土地交付乙方之日起，15 日内由乙主向甲方支付第一年全部租金；第二年及以后于当年国家中晚籼稻保护价（若取消保护价，于当年益阳市国家粮库中晚籼稻收购价）出台后 2 个月内一次性付清。

(2) 防范风险金支付。自合同签订生效之日起 30 日内, 乙方一次性向甲方付清防范风险金。

五、甲方的权利和义务

1、甲方有权获得土地承包经营权流转收益(土地租赁金), 并有权按照本合同约定的期限到期从乙方收回土地承包经营权。

2、有权监督乙方依照合同条款使用租赁土地, 制止乙方损坏租赁土地和其他农业资源的行为, 并有权要求乙方赔偿由此造成的损失。

3、流转土地被依法征收、占用时, 有权依法获得相应的土地补偿费和安置补助费。

4、尊重乙方的生产经营自主权, 不得干涉乙方依法进行正常的生产经营活动。并为乙方营造良好的生产经营环境, 积极协调与镇、村、组和村民的相关合作事宜, 及时调处纠纷。

5、甲方需要完善土地承包者的土地流转委托手续, 有义务提供合法的相关文件, 并且承担相应的责任。

6、甲方必须确保流转土地面积数据的真实、准确。

7、法律法规规定的其他权利和义务。

六、乙方的权利和义务

1、依法享有生产经营自主权、产品处置权和产品收益权。

2、维持土地的农业用途, 含种、养及农产品、农副产品的科研、加工和繁育等项目, 不得用于非农建设。

3、乙方有权在土地流转期间用流转的土地和第三方进行合作、合资、承包转租使用。

4、依法享受国家和当地政府提供的各种支农惠农政策补贴和服务（明确规责任田农户所得除外）。

5、流转期间土地被依法征收、占用时，乙方应服从，但有权获得相应的青苗补偿、土地改造投入的补偿、投入建设的地面附着物补偿、种、养殖物补偿及设备设施的补偿（明确规定归责任田农户所得除外）。

6、租赁到期时，及时向甲方交还租赁的土地或者协商继续租赁。

7、乙方有权自主建设与生产经营相配套的建筑物、设施等。

8、法律法规规定的其他权利和义务。

七、合同的解除或终止

1、有下列情况之一者，本合同可以解除或终止：

- （1）经当事人双方协商一致可以解除本合同；
- （2）订立的本合同所依据的国家政策发生重大变化的；
- （3）一方违约，使合同无法履行的；
- （4）因不可抗力（重大自然灾害）使合同无法履行的。

（5）合同期内，如因国家及农业基础设施占用或征用该土地的，本合同自动终止，甲乙双方均不负违约责任。

2、有下列行为之一的，守约方有权解除合同，并追究违约方的违约责任。

- (1) 不按合同规定用途使用土地;
- (2) 逾期交纳土地流转费, 经催告后在合理期限内仍未支付的;
- (3) 因甲方的原因导致乙方在合同期内连续 15 日或累计 20 日不能正常生产经营的。

上述行为出现并导致守约方提出单方解除合同的, 违约方无条件接受, 由此造成守约方的损失的, 违约方承担全部的损失责任。

八、违约责任

1、因变更或解除本合同使一方遭受损失的, 除依法可免除责任外, 应由责任方负责赔偿。

2、甲方非法干预乙方生产经营活动, 给乙方造成损失的, 应予以赔偿。

3、乙方逾期支付流转费用, 每延迟一天, 按应支付费用的 $0.5\% \times$ 延迟天数承担违约金。

4、甲方逾期交付土地, 租赁土地的年租金按的 $0.5\% \times$ 延迟天数承担违约金。

5、乙方不按合同约定使用土地, 改变土地用途、破坏水利等基本设施或给土地造成永久性损害的, 甲方有权要求乙方停止侵害、恢复原状或者赔偿损失。

九、其他约定

1、本合同订立后, 将合同报镇农村土地承包管理部门备案。

2、本合同履行期间，不因集体经济组织的分立、合并、负责人变更、双方法定代表人或者主要负责人的变更而变更或解除。

3、合同期满后，若甲方继续流转该土地的，乙方在同等条件下有优先权；若不继续流转的，乙方为生产经营需要而设立的相关设施及地上附着物，能拆除而不影响流转土地生产的，由双方协商采取作价补偿或恢复原状等方法进行处理；如果拆除会降低或破坏流转土地生产的，不得拆除，通过协商折价给予乙方经济补偿。

4、本合同在履行过程中发生争议，双方协商解决。协商不成，可以请求镇人民政府调解，不愿调解或调解不成的，直接向有管辖权的人民法院提起诉讼。

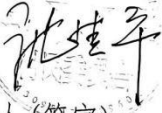
5、本合同自双方签字后生效。经协商，决定由谢林港镇农村经济经营管理站为鉴证方。未尽事宜，双方经协商一致后可订立补充协议，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，谢林港镇农村经济经营管理站备案一份。

(以下无正文)

(合同签字页)

甲方(签章)

法定代表人 
或授权委托人(签字)

2022年1月10日

乙方(签字和签章)

法定代表人 
或授权委托人(签字)

2022年2月10日



2022年2月10日





农村土地承包经营租赁合同补充协议

甲 方：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

统一社会信用代码：

乙 方：谢林港镇北峰垅村村民委员会

统一社会信用代码：

鉴于甲乙双方于 2022 年 1 月 10 日签订的农村土地承包经营租赁合同，在谢林港镇北峰垅村新增流转土地 1200 亩，用于开展无人农庄和稻鱼项目，因该项目暂未实施，为落实市、区、镇春耕生产的相关政策，经双方协商一致签订此协议。

1、甲方将新增流转耕地_____亩无偿提供给乙方耕作。

2、乙方必须按照市、区、镇春耕生产的相关政策，严格落实
在流转面积全区域内实行双季稻种植。

3、在生产期限内，乙方负责生产安全和经营风险。

4、本协议自签订之日起至本年度秋收完成之日止。

本协议自双方盖章并经法定代表人或授权代表签字后生效。

本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等的法律效
力。

甲方（签章）

法定代表人

或授权委托人（签字）：

乙方（签字和签章）

法定代表人

或授权委托人（签字）：



年 月 日

年 月 日



关于土地流转的补充协议

甲方：益阳市谢林港镇北峰垅村村民委员会

乙方：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

甲乙双方于2022年1月10日签署了《农村土地承包经营权租赁合同》，根据农村土地三权分置原则，同时考虑到甲方在此次流转过程及租赁期内将投入大量的人力物力开展工作，以及村集体的经济状况，乙方向甲方拨付相应的土地权益费。

一、费用金额：租赁期内每年按1073亩×50元/亩=53650.00元支付（增减亩数相应增减金额）。

二、支付时间：租赁期内每个年度参照土地流转费时间支付。

三、甲方义务：1、按照租赁合同按时交付土地；2、尊重乙方生产经营权，不得干涉乙方依法进行的生产经营活动；3、为乙方营造良好的经营环境，积极协调与镇、村、组、村民的合作事宜，及时调处纠纷；4、完善土地承包者的土地流转委托等相关手续。

乙方义务：按时足额支付土地权益费。

四、违约责任：1、甲方违约，乙方有权不付或者减负付土地权益费；2、乙方违约，甲方有权收回土地；3、如达不成协议，请求谢林港镇人民政府调解，不愿调解或者调解不成的，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

甲方（签章）

法定代表人

鉴证单位（签章）

乙方（签章）

法定代表人

鉴证人：

年 月 日



Handwritten signatures and date for both parties.



流转土地面积确认协议

益阳市谢林港镇北峰垅村民委员会（甲方）与湖南清溪文化旅游发展集团有限公司（乙方）于2022年1月10日签订了土地承包经营权租赁合同，拟流转土地1200亩。现流转土地测量完毕，工程技术人员GPS定位测量耕地面积为959.46亩（见附图），水域面积为112.67亩（见附图），甲方摸底汇总上报面积为_____亩。经双方协商确定，按照工程技术人员GPS定位测量的面积为准，以1073.13亩予以结算。

甲方（签章）

法定代表人

或授权委托人（签字）



年 月 日

乙方（签字和签章）

法定代表人

或授权委托人（签字）



年 月 日

③集体农用地权属证明

集体农用权属证明

我村在北峰垅片区的集体农用地 1073.13 亩，于 2022 年 1 月 10 日已流转至湖南清溪文化旅游发展集团有限公司。现在我村无边界争议维持现有权属不变，并确认为清溪村村集体所有。

赫山区谢林港镇清溪村集体经济组织

2026 年 1 月 23 日



④集体农用地委托出让协议

合同编号：益清旅2026-01号（组合供应-农用地流转）

“立波故里 文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农 自然资源资产组合供应项目集体农用地经营权交易 委托服务协议

本交易委托服务协议(以下简称“本协议”)由以下各方签署，并自签署之日起生效。

甲方：益阳高新区征地拆迁与土地储备中心

乙方：湖南清溪文化旅游发展集团有限公司

本协议明确甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信的原则，就集体农用地经营权事宜，达成如下协议：

一、委托事项

甲方将“立波故里 文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目中的农用地经营权(用于农作物种植，面积992.04亩，实际以最终核定面积为准)委托乙方。

二、甲方权利与义务

- 1.甲方应提供农用地的合法权属证明等（使用权证等）；
- 2.甲方应积极完成入市交易所需的各项法定手续及证明材料，并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性；
- 3.甲方有权要求乙方定期报告项目进展情况等；
- 4.甲方有义务接受乙方根据相关法规及平台交易规则提出的合理建议和要求。

三、乙方权利与义务



1.乙方有权依据相关法律法规及平台交易规则，代为上平台交易甲方委托的农用地经营权；

2.乙方应保证认真、勤勉、尽责地履行受托职责，确保项目实施过程的合规性和透明性；

3.自然资源资产组合供应完成后，甲方应将《“立波故里 文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目自然资源保护利用和资产保值增值规划条件》的各项要求列入，明确双方的使用条件、用途管制等，以确保本项目在保护生态的框架内有序发展，最大化实现生态与经济效益的双重提升。

五、保密条款

1.甲方和乙方将保守对方在履行本协议过程中所了解到的商业秘密和机密市场动态。

2.未经对方事先书面同意，任何一方不得向第三方透露或使用对方的商业秘密和机密信息。

3.本保密条款不因合同终止而失效，保密义务持续有效，至相关信息进入公共领域。

六、违约责任

1.任何一方因未履行或未完全履行本协议义务而给对方造成损失的，应承担相应赔偿责任。

2.因不可抗力导致无法履行本协议的，双方互不承担违约责任，但应及时通知对方，并采取合理措施防止损失扩大。

七、争议解决

因本协议履行过程中发生的争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方可向农用地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、补充条款

1、交易成功后甲方需与乙方签订关于安全防护、开发建设等详细协议。

2、交易成功后甲方需办理好相关手续后方可开工建设，并接受甲方的监管。

3、甲方需协调清溪村等当地的项目实施环境。

九、协议生效及其他

1.本协议自双方签字盖章之日起生效；

2.本协议未尽事宜，由双方协商补充，补充协议与本协议具有同等法律效力；

3.本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方(签字或盖章)：

乙方(签字或盖章)：



年 月 日



10.2.2 规划符合性材料

(1) 合法合规性审查意见

益阳市自然资源和规划局

益阳市自然资源和规划局 关于清溪片区自然资源资产组合供应项目的 合法合规性审查意见

一、“三区三线”套合情况

经核查,本资产组合包的国有建设用地地块位于城镇开发边界内,符合城镇开发边界管控要求,集体经营性建设用地不涉及永久基本农田和生态保护红线;集体土地经营权范围内大部分位于永久基本农田但不涉及生态保护红线。

二、规划衔接情况

项目用地布局与《益阳市国土空间总体规划(2021—2035年)》《赫山区谢林港镇国土空间规划(2021—2035年)》《谢林港镇清溪村村庄规划(2021—2035年)》以及正在编制的《益阳市中心城区清溪片区详细规划》进行了多规套合分析,结果如下:

1.国有建设用地:03、04地块用途为零售商业用地,05、06地块用途为社会停车场用地,相关指标的设定符合规划指

标管控要求。

2.集体经营性建设用地：01 地块用途为旅馆用地，02 地块用途为零售商业用地，相关指标的设定符合规划指标管控要求。

3.集体土地经营权拟用于农业种植、农耕体验，在《赫山区谢林港镇国土空间规划（2021—2035 年）》中，已规划为一般农业区、农田保护区、林业发展区。

项目范围不涉及风景名胜区规划、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、公益林等管控要素，项目范围内未涉及违法违规问题。

三、政策符合情况

项目以“文旅融合、休闲体验”为主题，通过引入市场主体的方式，对现有清溪景区商业、文旅设施进行升级开发，打造文化研学、农耕文化体验等精品活动，配套完善民宿、研学场地等商业服务设施，推动清溪片区文旅农融合发展；依托清溪村良好的旅游资源本底以及文化资源，丰富片区产业业态，提升旅游品质。符合湖南省自然资源厅印发的《关于开展全省自然资源资产组合供应第三批试点申报工作的通知》申报项目类型（文旅融合）。

项目范围内各区块用途符合相关法律法规和政策要求。建

设用地用途为零售商业用地、社会停车场用地、旅馆用地，符合土地供应政策；集体土地经营权流转严格遵守国家法律法规和政策规定，确保规范有序、保障农民权益、维护粮食安全。

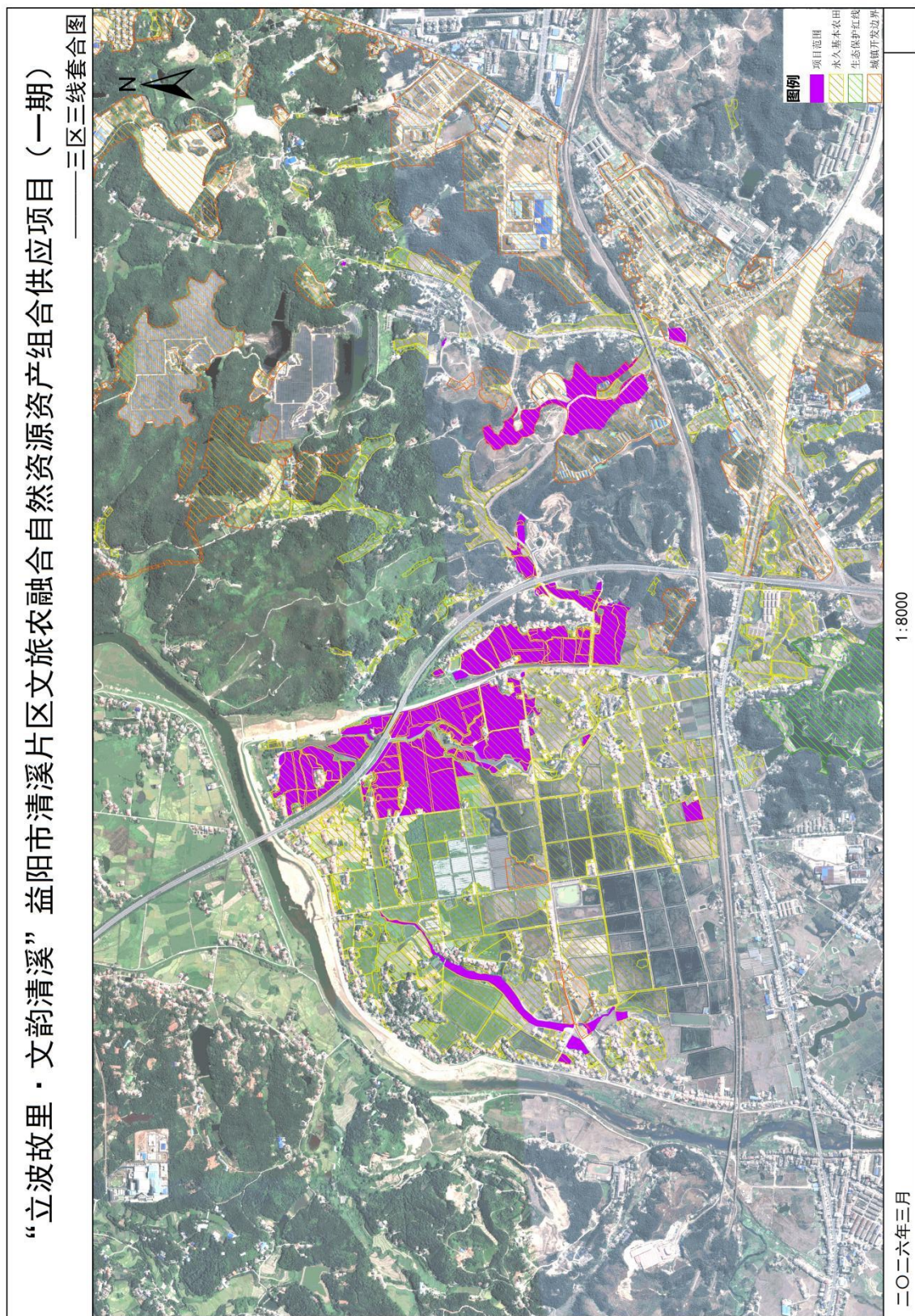
四、结论

经全面审查，清溪片区自然资源资产组合供应资产包符合“三区三线”管控要求，与各级国土空间规划相协调，目标定位清晰，区块用途符合相关政策规定。项目在规划符合性、政策导向性和技术可行性等方面论证充分，具备实施条件。

益阳市自然资源和规划局
2026年3月19日



(2) “三区三线”套合分析图



10.2.3 决策与公众参与材料

(1) 清溪村集体经营性建设用地入市决策会议照片



(2) 供应方案技术审查会议



签 到 表

时 间：2026年3月20日 下午4:00

地 点：益阳市自然资源和规划局 11楼会议室

会议名称：益阳清溪片区自然资源组合供应方案技术审查会议

序号	单 位	姓 名	职 务	电 话
	利用科	文玉		
	国土科	方磊		
	确权科	赵松奇		
	储备中心	徐成春		
	执法科	江松		
	测绘二院	王元		
	规划科	何之林		
	储备中心	张中		
	档案科	彭娟		
	规划院	刘斌		
	益阳投控	秦有恒		

(3) 供应方案评审意见

① 益阳市财政局

益阳市财政局

益阳市财政局关于《益阳市自然资源和规划局关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》的回复意见

市自然资源和规划局：

你局转来的《益阳市自然资源和规划局关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》已收悉，经研究，我局无修改意见。



②益阳市发展和改革委员会

益阳市发展和改革委员会

益阳市发展和改革委员会 关于对《关于征求<益阳市清溪片区文旅农 融合自然资源资产组合供应项目供应方案 (征求意见稿)>意见的函》的回函

市自然资源和规划局：

贵局转来的《关于征求<益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案(征求意见稿)>意见的函》收悉，经组织相关科室研究，我委无意见。

益阳市发展和改革委员会

2026年3月16日

(联系人：张海明 13786760978)

③市文化旅游广电体育局

益阳市文化旅游广电体育局

益阳市文化旅游广电体育局 关于《“立波故里 文韵清溪”益阳市清溪片区 文旅农自然资源资产组合供应项目供应方案 （征求意见稿）》修改意见的复函

益阳市自然资源和规划局：

《“立波故里 文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》收悉，经认真研究，我局无其他意见。

专此复函。

益阳市文化旅游广电体育局

2026年5月17日



④益阳市林业局

益阳市林业局

关于《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》 的回复意见

益阳市自然资源和规划局：

《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》收悉，经认真研究，该方案涉及用地均不在整合优化后的自然保护地范围内，建议项目建设涉及林地的，请依法依规办理相关手续。

特此复函。



益阳市水利局

益阳市水利局

关于征求《益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）意见的函》的复函

市自然资源和规划局：

贵单位发来的《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》已收悉，经我局认真研究，无修改意见。



⑥益阳市住房和城乡建设局

益阳市住房和城乡建设局

益阳市住房和城乡建设局 关于征求《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源 资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》 意见的复函

市自然资源和规划局：

贵局《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》收悉。经研究，无修改意见。

特此函复。

益阳市住房和城乡建设局
2026年3月18日



（联系人：孙从时，联系电话：19958895875）

⑦益阳市国资委

益阳市人民政府国有资产监督管理委员会

益阳市国资委 关于《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案 (征求意见稿)意见的函》的复函

益阳市自然资源和规划局：

《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案(征求意见稿)意见的函》收悉，经研究，无意见。

特此函复。



⑧益阳市交通运输局

益阳市交通运输局

益阳市交通运输局 关于征求《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案 (征求意见稿)》的复函

市自然资源和规划局：

《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》收悉，我局无意见。



⑨益阳市谢林港镇人民政府

益阳市赫山区谢林港镇人民政府

益阳市赫山区谢林港镇人民政府 关于《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合 自然资源资产组合供应项目供应方案（征求 意见稿）〉意见的函》的回复函

益阳市自然资源和规划局：

贵单位发来的《关于征求〈益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）〉意见的函》已收到，经我单位研究，我单位无建议。

特此函复。

益阳市赫山区谢林港镇人民政府

2026年3月16日



⑩益阳市农业农村局

益阳市农业农村局

益阳市农业农村局

关于对《益阳市清溪片区文旅融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》的 复 函

益阳市自然资源和规划局：

来函已收悉，经研究，我局对《益阳市清溪片区文旅融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》提出以下修改意见：

1.第2页1.2.1法律依据中第7和第11项依据重复，建议删除其中一项。（联系人：刘文昊，政策改革科科长，15107370416）

2.第9页第8行中表述为“集体经营性建设用地”，第10页第3行表述为“集体建设用地”，第19页倒数第5行表述为“集体（经营性）建设用地”，用地性质表述不统一，建议在方案中统一表述。（联系人：刘文昊，政策改革科科长，15107370416）

3.第9页“1、国有建设用地两宗”，所列是四宗。（联系人：刘文昊，政策改革科科长，15107370416）

4.第12页第九行写的“三类资产打包组合供应模式”，第27页写的“结合四类资产的资源禀赋”、“立足四类资产的核心优

势”，第 28 页写的“结合三类资产的位置、用途”，建议统一表述。

（联系人：刘文昊，政策改革科科长，15107370416）

5.第 37 页第 9 行“第二阶段：核心建设阶段（第 6-12 个月）核心任务”，建议改为“第二阶段：核心建设阶段（第 7-18 个月）核心任务”，以与下文的时间节点吻合。（联系人：刘文昊，政策改革科科长，15107370416）

6.第 25 页建议删除“除草剂”，除草剂属于农药的一类。（联系人：苏彪，植保植检科科长，13873709232）

专此复函！



意见落实情况：

意见 1：已修改，已删除重复部分；

意见 2：已修改，已统一修改为“集体经营性建设用地”；

意见 3：已修改，已将“两宗”修改为“四宗”；

意见 4：已修改，已将“四类”统一修改为“三类”；

意见 5：已修改；

意见 6：已修改，方案中“除草剂”已全部删除。

益阳市生态环境局

益阳市生态环境局

关于征求《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》 意见的复函

市自然资源和规划局：

贵单位关于征求《益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目供应方案（征求意见稿）》意见的函已收悉。经研究讨论，我局提出以下意见：

1. 该项目主要建设内容为民宿及文旅配套设施、商业配套设施、生态停车场与农耕文化基地，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》要求，仅涉及敏感区的大型停车场、商业综合体与酒店需进行环境影响评价，方案表明，该项目不涉及生态红线、永久基本农田与各类自然保护区，无需报批环评手续。建议删除第37页中的环评审批手续。

2. 建议修改第51页“主管部门将基于出让前核定的生态环境基准状况，对项目区的环境质量与生态功能进行周期性评估与

跟踪审计”，我局无相关评估与审计职责。

3. 第 54 页“生态保护与修复监管”工作职责中涉及“监督集体农用地(耕地)生态耕种模式落实情况, 严禁使用高毒、高残留农资, 减少农业面源污染”, 监管主体建议增加农业农村部门。

4. 建议删除第 54 页“建立生态环境监测体系, 定期开展土壤、水质、空气质量监测, 监测结果定期公示”, 我局无相关职责。



意见落实情况:

意见 1: 已修改, 在 5.1.2 建设周期安排小节中已删除环评内容;

意见 2: 已修改;

意见 3: 已修改, 已在生态保护与修复监管小节中增加农业农村局;

意见 4: 已修改, 已删除“建立生态环境检测体系, 定期开展土壤、水质、空气质量监测, 监测结果定期公示”内容。

10.2.4 自然资源保护利用和资产保值增值规划条件

“立波故里·文韵清溪”益阳市清溪片区文旅农融合自然资源资产组合供应项目（一期）自然资源保护利用和资产保值增值规划条件

为贯彻落实党的二十届三中全会精神，深化自然资源有偿使用制度改革，积极响应省自然资源厅《关于开展全省自然资源资产组合供应第三批试点申报工作的通知》文件精神，将我区自然资源资产组合供应项目纳入湖南省自然资源资产组合供应试点第三批项目。为加快推进试点工作，根据清溪片区自然资源资产的禀赋特点，设置规划保护和配置规划条件。

一、总体要求

（一）坚持依法依规。项目区范围内自然资源资产保护和利用活动严格按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《中华人民共和国农村土地承包法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国环境保护法》等法律法规开展，严格遵守并落实自然资源资产组合供应“正负面清单”，确保本项目在依法依规的范围内进行科学合理的资源开发。密切关注自然资源组合供应相关的最新政策和规定，做到政策先行、法规为本，确保自然资源资产组合供应各项工作合法合规。

(二) 坚持规划引领。严格落实《益阳市国土空间总体规划(2021—2035年)》、《赫山区谢林港镇国土空间规划(2021—2035年)》、《赫山区谢林港镇清溪村国土空间规划(2021—2035年)》等国土空间规划，按照最新“三区三线”划定成果和自然生态空间用途管制要求，严格保护自然生态空间，对自然资源资产进行合理利用。

(三) 坚持生态优先。项目区范围内自然资源资产保护和利用活动应坚持保护优先，把生态保护放在首位，确保不破坏生态功能。尊重自然、顺应自然、保护自然，着力构建地、林的保护治理大格局，全方位、全过程、全要素统筹推进生态保护修复，严格实施全链条、全流程、各环节的监管，提升项目区生态系统多样性、稳定性、持续性，以高水平保护支撑文旅农事业高质量发展，推动人与自然和谐共生。

(四) 坚持科学创新。坚持以科学合理规划为基础，深入研究清溪片区地域特色，制定合理的开发和经营方案，避免盲目开发和资源浪费。积极引进和推广科学创新的生态保护和旅游服务管理经营方法，鼓励在产品和服务上进行创新，开发具有清溪特色的文旅农融合项目和产品，以提高资源利用效率和服务质量。

(五) 坚持协调发展。在生态保护和旅游开发之间找到“最佳平衡点”，确保各项功能相辅相成，互为促进。通过科学规划和统

筹管理，避免资源过度开发、功能冲突或相互制约的问题；加强本项目与周边地区和相关产业的协作，形成区域联动效应，提升整体的资源利用效率和经济效益。

1.项目范围内要科学合理利用各类资源，发展中国乡土文学研学、农耕文化体验、特色种养等休闲旅游。要符合国土空间用途管制要求。

2.项目范围内要努力实现融合发展、联农惠农，围绕“文旅、农旅”主题，培育新产业新业态新模式，开发“农业+文化”、“农业+旅游”、“农业+教育”等文旅农融合新业态，打造精品线路。

3.集体农用地经营权地块内，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的前提下，可以从事基本生产生活活动，修筑生产生活设施；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。

二、管控指标

地块	用地性质	用地面积/亩	建筑密度	容积率	绿地率	层数	建筑限高/m	备注
国有建设用地使用权 03	零售商业用地	72.095	$D \leq 40\%$	$FAR \leq 2.0$	$G \geq 20\%$	≤ 12 层	≤ 38	地上现有建（构）筑物予以保留
国有建设用地使用权地块 04	零售商业用地	84.689	$D \leq 40\%$	$FAR \leq 2.0$	$G \geq 20\%$	≤ 12 层	≤ 38	

国有建设用地使用权地块 05	社会停车场用地	1.446	$D \leq 15\%$	$FAR \leq 0.5$	$G \geq 10\%$	≤ 3 层	≤ 12
国有建设用地使用权 02	社会停车场用地	7.545	$D \leq 15\%$	$FAR \leq 0.5$	$G \geq 10\%$	≤ 3 层	≤ 12
集体建设用地使用权地块 01	旅馆用地	0.54		$FAR \leq 2.0$		≤ 6	≤ 18.0
集体建设用地使用权地块 02	零售商业用地	0.62		$FAR \leq 1.50$		≤ 6	≤ 18.0

集体农用地经营权	用地面积/亩	用途	出让年限	备注
	991.57	景观农业、观光采摘、农耕文化体验	10年	

三、监管要求

(一)规划条件

项目范围内新建的建筑物、构筑物及其附属设施，开展的生产经营活动范围要符合规划。

(二)产业准入要求

项目应符合生态环境要求，不产生对环境有害的污染和排放；项目应具有较高的经济收益和生态效益，有助于推动当地经济的发展。相关设施的设计、安装、改造、修理、试验及检验、服务要求等应符合国家标准及相关行业规范。以上条件涉及项目所有范围。

(三)生态环境保护要求

1.严格落实生态环境分区管控要求,促进生态环境高水平保护和经济社会高质量发展,实施差异化管理。所有地块建设项目须依据《中华人民共和国旅游法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》等相关规定,对生态环境有影响的建设项目,必须进行环境影响评价;建设项目必须遵守国家制定的污染物排放标准和地方标准;改建、扩建项目必须采取措施,治理与该项目有关的环境污染和生态破坏。通过生态环境分区管控,有效调节高质量发展和高水平保护的关系,实现生态环境资源化、产业经济绿色化,提升环保产业可持续发展能力。

2.集体农用地范围内,禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等;不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮;不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模;不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外,以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带;严格控制新增农村道路、畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施等农业设施建设用地使用一般耕地。

(四)永久基本农田管控要求

依据《永久基本农田保护红线管理办法》、《关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规〔2019〕1号)等相关规定,严格规范永久基本农田上农业生产活动。在确保谷物基

本自给和口粮绝对安全、确保粮食种植规模基本稳定、确保耕地耕作层不破坏的前提下，对永久基本农田上农业生产活动有序规范引导。永久基本农田不得种植杨树、桉树、构树等林木，不得种植草坪、草皮等用于绿化装饰的植物，不得种植其他破坏耕作层的植物。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；

对各类未经批准或不符合规定要求的建设项目、临时用地、农村基础设施、设施农用地，以及人工湿地、景观绿化工程等占用永久基本农田的，县级以上自然资源主管部门应当依法依规严肃处理，责令限期恢复原种植条件。

（五）自然资源使用权转让、出租、抵押等规定

严格按照法律法规将全部或部分建设用地使用权用于转让、出租、抵押；按照法律法规对部分自然资源资产进行流转。

（六）自然资源资产权利收回、续期等规定

因公共利益需要，国家征收土地，涉及出让或流转自然资源资产的，出让人同意与受让人协商，并给予其公平补偿，项目范围内由受让人建设的附着物的补偿费归受让人所有。对受让人依法使用的自然资源资产用益物权，原则上在规划使用年限届满前不得收回。规划使用的年限届满，受让人需要继续使用项目范围自然资源资产的，至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书。

（七）自然资源资产保值增值规定

1.按照节约集约用地原则，严禁造成土地闲置。除不可抗力或国家法律法规、政策和规划调整外，因使用权人原因造成土地闲置，约定的动工开发日期满一年未动工开发的，使用权人需按规定缴纳土地闲置费；约定的动工开发日期满二年未动工开发的，合同出让方有权向使用权人提出终止履行本合同，并报县人民政府批准后，无偿收回相关使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

2.项目范围内禁止搞大挖大建等大开发活动，依托现有自然资源和自然生态景观，通过保护修复提升自然资源生态价值、文化价值和经济价值。出让期届满后，受让方应当根据《建设项目环境影响评价管理办法》（2015年12月10日环境保护部令第37号公布自2016年1月1日起施行）进行项目环境评估，对其实际产生的环境影响以及污染防治、生态保护和风险防范措施的有效性进行跟踪监测和验证评价，并提出补救方案或者改进措施，提高环境影响评价有效性的方法与制度。依法公开环境影响评价文件，接受社会监督。

（八）其他要求

1.项目所有范围内禁止改变土地用途，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。

2.项目开发建设方案需报自然资源、住建、水利、农业农村、生态环境等相关建设主管部门批复。

3.项目开发满足国家、省、市对空气、水、土壤、噪声等的污染防治相关要求，使用环保材料、节能技术，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

4.项目开发建设相关风险识别、相关管控措施、风险发生后问责的具体内容，应由组合供应双方签订供应合同时详细约定。

5.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。

(1) 国有建设用地地块 03 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新条字(2025)第16号



益阳市土地储备发展中心:

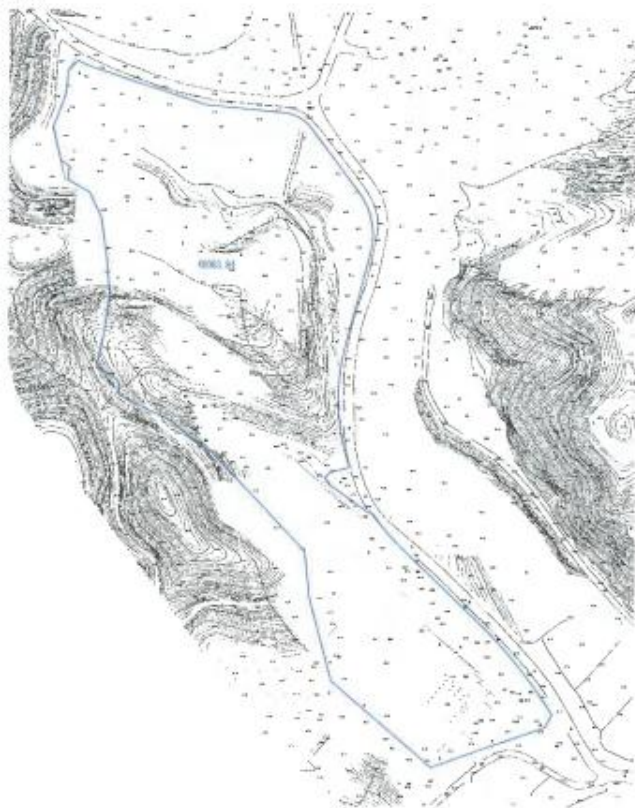
根据贵中心的申请,拟将位于谢林港镇清溪村杜鹃路西侧、石长铁路以北用地面积 48063.84 m² (约 72.10 亩) 的土地进行出让,现提供规划条件如下:

1.建设规模

规划总用地面积 48063.84 m² (约 72.10 亩)。

2.用地情况

2.1 用地位置:东至杜鹃路(规划道路宽度 12 米);西至集体用地;北至杜鹃路;南至集体用地。



2.2 所属规划控制区：I类控制区

2.3 土地使用性质：零售商业用地（地块代码：090101）

2.4 土地使用强度

2.4.1 容积率： ≤ 2.0

2.4.2 建筑密度： $\leq 40\%$

2.4.3 绿地率： $\geq 20\%$

3.场地设计要求

3.1 建筑总体布局：规划应结合周边城市道路、场地现状进行合理布局，要求功能分区明确、避免互相干扰、方便使用管理、有利交通疏散。

3.2 建筑高度控制： ≤ 38 米

3.3 建筑层数控制： ≤ 12 层

3.4 建筑距离控制：应满足消防、日照、抗震等强制性要求，并充分考虑采光、通风、环保、视觉、卫生、工程管线敷设，文物保护和空间环境等方面的要求。

3.4.1 建筑南北向间距：①高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距控制：当方位角 ≤ 45 度时，间距为南向建筑高度的0.3倍，且最小值为24米；当方位角 > 45 度时，间距为相邻较高建筑高度的0.3倍，且最小值为18米。

②高层非居住建筑与南侧多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为13米。

③高层非居住建筑与南侧低层非居住建筑平行布置时的间距最小值为12米。

④低、多层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置时间距按消防间距的规定控制，其最小值为9米。

3.4.2 建筑山墙间距：低、多层非居住建筑的山墙间距不小于6米，且满足消防间距的规定。

3.5 建筑离界距离控制：须满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.1 用地南侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.2 用地北侧控制：建筑后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.5.3 用地西侧控制：最小距离按建筑山墙间距要求的1/2退让，同时满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的消防要求，相邻建筑有居室窗户的，间距应适当增加。

3.5.4 用地东侧控制：建筑后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.6 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置，且应独立设计报批。

3.7 海绵城市建设要求：

3.7.1 按海绵城市理念进行场地设计和规划设计, 并符合《益阳市中心城区海绵城市专项规划》相关要求。

3.7.2 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于 5% 并结合绿地适当种植高大乔木。

3.7.3 下沉式绿地率: $\geq 35\%$, 透水铺装率: $\geq 20\%$ 。

注: ①下沉式绿地率=广义的下沉式绿地面积 \div 绿地总面积。下沉式绿地率按设计绿地平均高程下沉深度 20cm 以上计算; ②透水铺装率=透水铺装面积 \div 硬化地面总面积。

3.8 竖向设计:

3.8.1 结合场地现状标高综合设计, 与周边地块、道路相衔接, 保证场地雨水排放顺畅。

3.8.2 场地坡度设计要求: 基地地面坡度控制应符合各类用地要求。场地高程变化尽量采用绿化放坡形式, 避免大面积使用硬质挡墙。

3.8.3 高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 3 米, 其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2 米。

3.9 工程管线要求:

3.9.1 项目管线与城市管网的衔接要求: 用地内所有工程管线一律暗敷, 接周边工程管网。

3.9.2 雨污分流, 雨水在场地内下沉绿地或雨水收集池收集处理后再由溢流系统接入周边雨水管网。污水收集处理后接入周边污水管网。

3.9.3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气、电视等管线及其它基础设施应满足国家相关规范安全距离要求, 且与该地块建筑物同步建设、同步验收。

3.9.4 所有竖向管线须在建筑内设专用竖井专线, 不得沿建筑外墙挂设竖向管线。

4.交通组织

4.1 充分考虑场地与周边道路的交通联系, 结合益阳市公共交通规划, 合理考虑与城市交通关系及人流与公交停靠站点的设置。合理组织项目内部的人流、车流, 结合建筑布局设计, 满足建筑消防设计相关要求。

4.1.1 机动车出入口: 杜鹃路

4.1.2 人行出入口：杜鹃路

4.2 停车指标控制：

4.2.1 机动车位配建指标要求：1.0 车位/100m² 建筑面积配建停车位。地面停车位尺寸不小于 2.5*5.5 米，地下车库停车位尺寸不小于 2.4*5.3 米，通道宽度不宜小于 6 米。

4.2.2 非机动车位：按 2.0 车位/100 m² 计容建筑面积，其中应配建不低于 50% 比例的电动自行车、电动摩托车停车位，具备充电设施的车位数量原则上不低于电动自行车、电动摩托车车位数量的 30%。

非机动车停车位以自行车为标准车型，非机动车停车位尺寸不小于 1.6 平方米（2.0m×0.8m）。电动自行车、电动摩托车核算配建非机动车数量时应当换算成标准车型统计，换算系数为 1.2。

4.2.3 电动汽车充电桩停车位配建须符合《益阳市电动汽车充电基础设施建设实施方案（2022-2025 年）》（益政办发〔2022〕14 号）提出明确要求。

4.3. 内部道路：

4.3.1 满足消防及使用要求，单车道宽度≥3m，兼做消防车道时≥4m；双车道宽度≥6m，消防车道转弯半径应≥12m。

4.3.2 道路边缘距建筑最小净距应≥1.5m。

5.配套设施

5.1 按规范和创文相关要求配套建设垃圾收集点、对外公共厕所、5G 基站、变配电间（环网柜）、消防控制室，小型消防站、弱电控制室等公共设施。

5.2 按照《人民防空工程设计规范》《益阳市中心城区地下空间利用专项规划》及益阳市人防部门的要求配建地下人防工程。

6.城市设计指引

按照《益阳市中心城区城市设计导则》从总体规划设计、街道风貌管控、开放空间引导、建筑风貌管控及景观环境引导五方面分别进行引导控制。

7.建筑设计要求

7.1 建筑形式要求：

7.1.1 按照《益阳市城市中心设计导则》中的建筑形式要求进行建筑设计。

7.1.2 沿街商业、办公等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面图上明确标示。

7.1.3 商业建筑部分如考虑今后开设饮食业，须设置符合规范的公共烟道井和油烟净化设施安装位置。

7.2 建筑面宽、长度要求：单幢高层建筑面宽长度 ≤ 70 米，多层不限。

7.3 建筑界面要求：临街设置封闭式阳台，建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

7.4 消防设计：根据建筑类型应满足消防设计规范要求。

7.5 无障碍设计：根据建筑类型，结合建筑功能布局及交通组织进行室内外无障碍设计。

7.6 亮化设计：按《益阳市城市照明管理办法》要求进行夜景亮化设计。

7.7 立体绿化：新建公共建筑、工业建筑和市政交通设施，科学进行立体绿化。

7.8 满足绿色建筑、装配式建筑相关要求。

8.须遵守的其他要求

8.1 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定。

8.2 按照《益阳市城市规划管理技术规定》合理控制各项指标。

8.3 按照《建筑设计防火规范 GB50016-2014》(2018年版)、《民用建筑通用规范 (GB55031-2022)》、《建筑防火通用规范 (GB55037-2022)》等规范进行合理设计。

8.4 现状建(构)筑物予以保留。

9.附则

9.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

9.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案的依据。

9.3 本规划条件自发出之日起，所报建设项目修建性详细规划方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

9.4 本通知书一式三份有效期一年(从发出之日起)，逾期无效。

9.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。



(2) 国有建设用地地块 04 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新条字(2025)第17号



益阳市土地储备发展中心:

根据贵中心的申请,拟将位于谢林港镇清溪村杜鹃路东侧、石长铁路以北用地面积 56459.87 m² (约 84.69 亩) 的土地进行出让,现提供规划条件如下:

1.建设规模

规划总用地面积 56459.87 m² (约 84.69 亩)。

2.用地情况

2.1 用地位置:东至清溪剧院;西至杜鹃路(规划道路宽度 12 米);北至集体用地;南至集体用地。



2.2 所属规划控制区：I类控制区

2.3 土地使用性质：零售商业用地（地块代码：090101）

2.4 土地使用强度

2.4.1 容积率： ≤ 2.0

2.4.2 建筑密度： $\leq 40\%$

2.4.3 绿地率： $\geq 20\%$

3.场地设计要求

3.1 建筑总体布局：规划应结合周边城市道路、场地现状进行合理布局，要求功能分区明确、避免互相干扰、方便使用管理、有利交通疏散。

3.2 建筑高度控制： ≤ 38 米

3.3 建筑层数控制： ≤ 12 层

3.4 建筑距离控制：应满足消防、日照、抗震等强制性要求，并充分考虑采光、通风、环保、视觉、卫生、工程管线敷设，文物保护和空间环境等方面的要求。

3.4.1 建筑南北向间距：①高层非居住建筑与高层非居住建筑平行布置时的间距控制：当方位角 ≤ 45 度时，间距为南向建筑高度的0.3倍，且最小值为24米；当方位角 > 45 度时，间距为相邻较高建筑高度的0.3倍，且最小值为18米。

②高层非居住建筑与南侧多层非居住建筑平行布置时的间距最小值为13米。

③高层非居住建筑与南侧低层非居住建筑平行布置时的间距最小值为12米。

④低、多层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置时间距按消防间距的规定控制，其最小值为9米。

3.4.2 建筑山墙间距：低、多层非居住建筑的山墙间距不小于6米，且满足消防间距的规定。

3.5 建筑离界距离控制：须满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.1 用地南侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.2 用地北侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.3 用地西侧控制：最小距离按建筑山墙间距要求的1/2退让，同时满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的消防要求，相邻建筑有居室窗户的，间距应适当增加。

建筑后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.5.4 用地东侧控制：最小距离按建筑山墙间距要求的1/2退让，同时满足相邻

现状建筑或相邻拟建建筑的消防要求，相邻建筑有居室窗户的，间距应适当增加。

3.6 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置，且应独立设计报批。

3.7 海绵城市建设要求：

3.7.1 按海绵城市理念进行场地设计和规划设计，并符合《益阳市中心城区海绵城市专项规划》相关要求。

3.7.2 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于 5%并结合绿地适当种植高大乔木。

3.7.3 下沉式绿地率： $\geq 35\%$ ，透水铺装率： $\geq 20\%$ 。

注：①下沉式绿地率=广义的下沉式绿地面积 \div 绿地总面积。下沉式绿地率按设计绿地平均高程下沉深度 20cm 以上计算；②透水铺装率=透水铺装面积 \div 硬化地面总面积。

3.8 竖向设计：

3.8.1 结合场地现状标高综合设计，与周边地块、道路相衔接，保证场地雨水排放顺畅。

3.8.2 场地坡度设计要求：基地地面坡度控制应符合各类用地要求。场地高程变化尽量采用绿化放坡形式，避免大面积使用硬质挡墙。

3.8.3 高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 3 米，其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2 米。

3.9 工程管线要求：

3.9.1 项目管线与城市管网的衔接要求：用地内所有工程管线一律暗敷，接周边工程管网。

3.9.2 雨污分流，雨水在场地内下沉绿地或雨水收集池收集处理后再由溢流系统接入周边雨水管网。污水收集处理后接入周边污水管网。

3.9.3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气、电视等管线及其它基础设施应满足国家相关规范安全距离要求，且与该地块建筑物同步建设、同步验收。

3.9.4 所有竖向管线须在建筑内设专用竖井专线，不得沿建筑外墙挂设竖向管线。

4.交通组织

4.1 充分考虑场地与周边道路的交通联系，结合益阳市公共交通运输规划，合理考虑

与城市交通关系及人流与公交停靠站点的设置。合理组织项目内部的人流、车流，结合建筑布局设计，满足建筑消防设计相关要求。

4.1.1 机动车出入口：杜鹃路

4.1.2 人行出入口：杜鹃路

4.2 停车指标控制：

4.2.1 机动车位配建指标要求：1.0 车位/100m² 建筑面积配建停车位。地面停车位尺寸不小于 2.5*5.5 米，地下车库停车位尺寸不小于 2.4*5.3 米，通道宽度不宜小于 6 米。

4.2.2 非机动车位：按 2.0 车位/100 m² 计容建筑面积，其中应配建不低于 50% 比例的电动自行车、电动摩托车停车位，具备充电设施的车位数量原则上不低于电动自行车、电动摩托车车位数量的 30%。

非机动车停车位以自行车为标准车型，非机动车停车位尺寸不小于 1.6 平方米（2.0m×0.8m）。电动自行车、电动摩托车核算配建非机动车数量时应当换算成标准车型统计，换算系数为 1.2。

4.2.3 电动汽车充电桩停车位配建须符合《益阳市电动汽车充电基础设施建设实施方案（2022-2025 年）》（益政办发〔2022〕14 号）提出明确要求。

4.3. 内部道路：

4.3.1 满足消防及使用要求，单车道宽度≥3m，兼做消防车道时≥4m；双车道宽度≥6m，消防车道转弯半径应≥12m。

4.3.2 道路边缘距建筑最小净距应≥1.5m。

5.配套设施

5.1 按规范和创文相关要求配套建设垃圾收集点、对外公共厕所、5G 基站、变配电间（环网柜）、消防控制室，小型消防站、弱电控制室等公共设施。

5.2 按照《人民防空工程设计规范》《益阳市中心城区地下空间利用专项规划》及益阳市人防部门的要求配建地下人防工程。

6.城市设计指引

按照《益阳市中心城区城市设计导则》从总体规划设计、街道风貌管控、开放空间引导、建筑风貌管控及景观环境引导五方面分别进行引导控制。

7.建筑设计要求

7.1 建筑形式要求：

7.1.1 按照《益阳市城市中心设计导则》中的建筑形式要求进行建筑设计。

7.1.2 沿街商业、办公等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面图上明确标示。

7.1.3 商业建筑部分如考虑今后开设饮食业，须设置符合规范的公共烟道井和油烟净化设施安装位置。

7.2 建筑面宽、长度要求：单幢高层建筑面宽长度≤70米，多层不限。

7.3 建筑界面要求：临街设置封闭式阳台，建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

7.4 消防设计：根据建筑类型应满足消防设计规范要求。

7.5 无障碍设计：根据建筑类型，结合建筑功能布局及交通组织进行室内外无障碍设计。

7.6 亮化设计：按《益阳市城市照明管理办法》要求进行夜景亮化设计。

7.7 立体绿化：新建公共建筑、工业建筑和市政交通设施，科学进行立体绿化。

7.8 满足绿色建筑、装配式建筑相关要求。

8.须遵守的其他要求

8.1 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定。

8.2 按照《益阳市城市规划管理技术规定》合理控制各项指标。

8.3 按照《建筑设计防火规范 GB50016-2014》(2018年版)、《民用建筑通用规范 (GB55031-2022)》、《建筑防火通用规范 (GB55037-2022)》等规范进行合理设计。

9.附则

9.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

9.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案的依据。

9.3 本规划条件自发出之日起，所报建设项目修建性详细规划方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

9.4 本通知书一式三份有效期一年（从发出之日起），逾期无效。

9.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。

2025年12月18日

(3) 国有建设用地地块 05 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新条字(2025)第18号

益阳市土地储备发展中心:

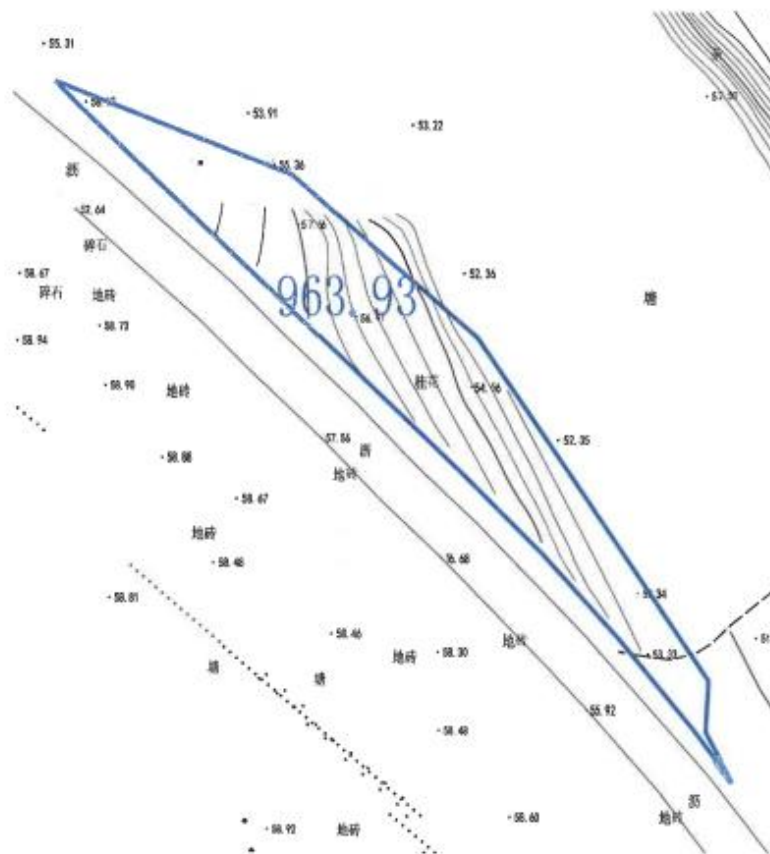
根据贵中心的申请,拟将位于谢林港镇清溪村杜鹃路东侧、石长铁路以北用地面积 963.93 m² (约 1.45 亩)的土地进行出让,现提供规划条件如下:

1.建设规模

规划总用地面积 963.93 m² (约 1.45 亩)。

2.用地情况

2.1 用地位置:东至集体用地;西至杜鹃路(规划道路宽度 12 米);北至集体用地;南至集体用地。



2.2 所属规划控制区：I类控制区

2.3 土地使用性质：社会停车场用地（地块代码：120803）

2.4 土地使用强度

2.4.1 容积率： ≤ 0.5

2.4.2 建筑密度： $\leq 15\%$

2.4.3 绿地率： $\geq 10\%$

3.场地设计要求

3.1 建筑总体布局：规划应结合周边城市道路、场地现状进行合理布局，要求功能分区明确、避免互相干扰、方便使用管理、有利交通疏散。

3.2 建筑高度控制： ≤ 12 米

3.3 建筑层数控制： ≤ 3 层

3.4 建筑距离控制：应满足消防、日照、抗震等强制性要求，并充分考虑采光、通风、环保、视觉、卫生、工程管线敷设，文物保护和空间环境等方面的要求。

3.4.1 建筑南北向间距：低、多层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置间距按消防间距的规定控制，其最小值为9米。

3.4.2 建筑山墙间距：低、多层非居住建筑的山墙间距不小于6米，且满足消防间距的规定。

3.5 建筑离界距离控制：须满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.1 用地南侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.2 用地北侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.3 用地西侧控制：低、多层建筑 $H \leq 12m$ ，后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.5.4 用地东侧控制：最小距离按建筑山墙间距要求的1/2退让，同时满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的消防要求，相邻建筑有居室窗户的，间距应适当增加。

3.6 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置，且应独立设计报批。

3.7 海绵城市建设要求：

3.7.1 按海绵城市理念进行场地设计和规划设计，并符合《益阳市中心城区海绵城市专项规划》相关要求。

3.7.2 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于5%并结合绿地适当种植高大乔木。

3.7.3 下沉式绿地率: $\geq 35\%$, 透水铺装率: $\geq 20\%$ 。

注:①下沉式绿地率=广义的下沉式绿地面积 \div 绿地总面积。下沉式绿地率按设计绿地平均高程下沉深度 20cm 以上计算;②透水铺装率=透水铺装面积 \div 硬化地面总面积。

3.8 竖向设计:

3.8.1 结合场地现状标高综合设计,与周边地块、道路相衔接,保证场地雨水排放顺畅。

3.8.2 场地坡度设计要求:基地地面坡度控制应符合各类用地要求。场地高程变化尽量采用绿化放坡形式,避免大面积使用硬质挡墙。

3.8.3 高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 3 米,其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2 米。

3.9 工程管线要求:

3.9.1 项目管线与城市管网的衔接要求:用地内所有工程管线一律暗敷,接周边工程管网。

3.9.2 雨污分流,雨水在场地内下沉绿地或雨水收集池收集处理后再由溢流系统接入周边雨水管网。污水收集处理后接入周边污水管网。

3.9.3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气、电视等管线及其它基础设施应满足国家相关规范安全距离要求,且与该地块建筑物同步建设、同步验收。

3.9.4 所有竖向管线须在建筑内设专用竖井专线,不得沿建筑外墙挂设竖向管线。

4.交通组织

4.1 充分考虑场地与周边道路的交通联系,结合益阳市公共交通运输规划,合理考虑与城市交通关系及人流与公交停靠站点的设置。合理组织项目内部的人流、车流,结合建筑布局设计,满足建筑消防设计相关要求。

4.1.1 机动车出入口: **杜鹃路**

4.1.2 人行出入口: **杜鹃路**

4.2. 内部道路:

4.2.1 满足消防及使用要求,单车道宽度 $\geq 3\text{m}$,兼做消防车道时 $\geq 4\text{m}$;双车道宽度 $\geq 6\text{m}$,消防车道转弯半径应 $\geq 12\text{m}$ 。

4.2.2 道路边缘距建筑最小净距应 $\geq 1.5\text{m}$ 。

5.城市设计指引

按照《益阳市中心城区城市设计导则》从总体规划设计、街道风貌管控、开放空间引导、建筑风貌管控及景观环境引导五方面分别进行引导控制。

6.须遵守的其他要求

6.1 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定。

6.2 按照《益阳市城市规划管理技术规定》合理控制各项指标。

6.3 按照《建筑设计防火规范 GB50016-2014》(2018年版)、《民用建筑通用规范 (GB55031-2022)》、《建筑防火通用规范 (GB55037-2022)》等规范进行合理设计。

7.附则

7.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

7.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案依据。

7.3 本规划条件自发出之日起,所报建设项目修建性详细规划方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

7.4 本通知书一式三份有效期一年(从发出之日起),逾期无效。

7.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。



(4) 国有建设用地地块 06 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新条字(2025)第19号

益阳市土地储备发展中心:

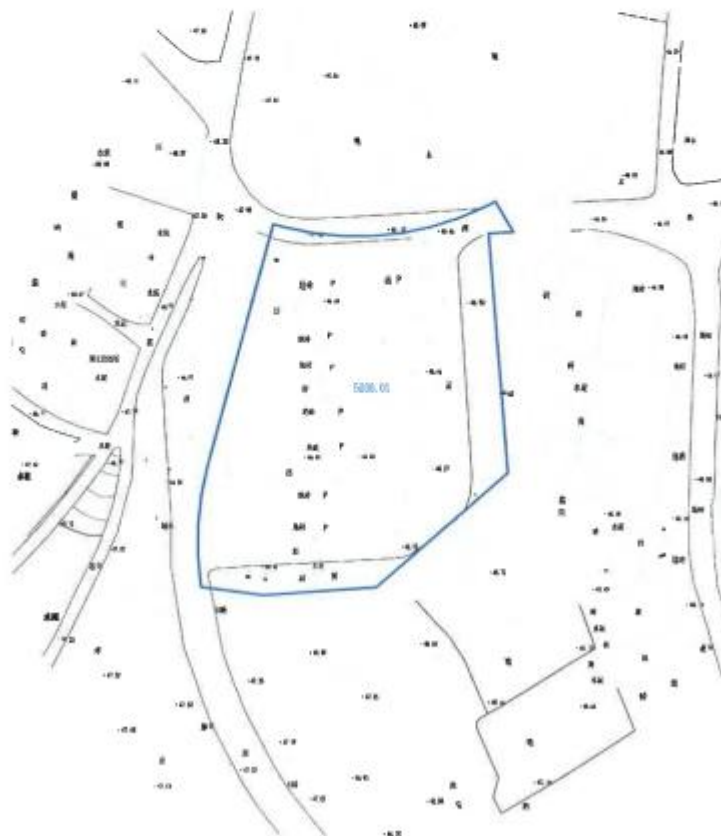
根据贵中心的申请,拟将位于谢林港镇清溪村桃益公路以北、石长铁路南侧用地面积 5030.01 m² (约 7.55 亩)的土地进行出让,现提供规划条件如下:

1.建设规模

规划总用地面积 5030.01 m² (约 7.55 亩)。

2.用地情况

2.1 用地位置:东至集体用地;西至清溪村村道;北至清溪村村道;南至集体用地。



2.2 所属规划控制区：I类控制区

2.3 土地使用性质：社会停车场用地（地块代码：120803）

2.4 土地使用强度

2.4.1 容积率： ≤ 0.5

2.4.2 建筑密度： $\leq 15\%$

2.4.3 绿地率： $\geq 10\%$

3.场地设计要求

3.1 建筑总体布局：规划应结合周边城市道路、场地现状进行合理布局，要求功能分区明确、避免互相干扰、方便使用管理、有利交通疏散。

3.2 建筑高度控制： ≤ 12 米

3.3 建筑层数控制： ≤ 3 层

3.4 建筑距离控制：应满足消防、日照、抗震等强制性要求，并充分考虑采光、通风、环保、视觉、卫生、工程管线敷设，文物保护和空间环境等方面的要求。

3.4.1 建筑南北向间距：低、多层非居住建筑与低、多层非居住建筑平行布置时间距按消防间距的规定控制，其最小值为9米。

3.4.2 建筑山墙间距：低、多层非居住建筑的山墙间距不小于6米，且满足消防间距的规定。

3.5 建筑离界距离控制：须满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.1 用地南侧控制：最小距离按不少于其自身建筑间距要求的1/2退让，且满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的日照要求。

3.5.2 用地北侧控制：低、多层建筑 $H \leq 12m$ ，后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.5.3 用地西侧控制：低、多层建筑 $H \leq 12m$ ，后退村道道路红线 $D \geq 5m$ 。

3.5.4 用地东侧控制：最小距离按建筑山墙间距要求的1/2退让，同时满足相邻现状建筑或相邻拟建建筑的消防要求，相邻建筑有居室窗户的，间距应适当增加。

3.6 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置，且应独立设计报批。

3.7 海绵城市建设要求：

3.7.1 按海绵城市理念进行场地设计和规划设计，并符合《益阳市中心城区海绵城市专项规划》相关要求。

3.7.2 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于5%并结合绿地适当种植高大乔木。

3.7.3 下沉式绿地率： $\geq 35\%$ ，透水铺装率： $\geq 20\%$ 。

注:①下沉式绿地率=广义的下沉式绿地面积÷绿地总面积。下沉式绿地率按设计绿地平均高程下沉深度 20cm 以上计算;②透水铺装率=透水铺装面积÷硬化地面总面积。

3.8 竖向设计:

3.8.1 结合场地现状标高综合设计,与周边地块、道路相衔接,保证场地雨水排放顺畅。

3.8.2 场地坡度设计要求:基地地面坡度控制应符合各类用地要求。场地高程变化尽量采用绿化放坡形式,避免大面积使用硬质挡墙。

3.8.3 高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上缘与建筑间水平距离不应小于 3 米,其下缘与建筑间的水平距离不应小于 2 米。

3.9 工程管线要求:

3.9.1 项目管线与城市管网的衔接要求:用地内所有工程管线一律暗敷,接周边工程管网。

3.9.2 雨污分流,雨水在场地内下沉绿地或雨水收集池收集处理后再由溢流系统接入周边雨水管网。污水收集处理后接入周边污水管网。

3.9.3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气、电视等管线及其它基础设施应满足国家相关规范安全距离要求,且与该地块建筑物同步建设、同步验收。

3.9.4 所有竖向管线须在建筑内设专用竖井专线,不得沿建筑外墙挂设竖向管线。

4.交通组织

4.1 充分考虑场地与周边道路的交通联系,结合益阳市公共交通运输规划,合理考虑与城市交通关系及人流与公交停靠站点的设置。合理组织项目内部的人流、车流,结合建筑布局设计,满足建筑消防设计相关要求。

4.1.1 机动车出入口:村道

4.1.2 人行出入口:村道

4.2.内部道路:

4.2.1 满足消防及使用要求,单车道宽度 $\geq 3\text{m}$,兼做消防车道时 $\geq 4\text{m}$;双车道宽度 $\geq 6\text{m}$,消防车道转弯半径应 $\geq 12\text{m}$ 。

4.2.2 道路边缘距建筑最小净距应 $\geq 1.5\text{m}$ 。

5.城市设计指引

按照《益阳市中心城区城市设计导则》从总体规划设计、街道风貌管控、开放空间引导、建筑风貌管控及景观环境引导五方面分别进行引导控制。

6.须遵守的其他要求

6.1 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划及建筑、市政管线设计。报建文件须符合相关规定。

6.2 按照《益阳市城市规划管理技术规定》合理控制各项指标。

6.3 按照《建筑设计防火规范 GB50016-2014》(2018年版)、《民用建筑通用规范(GB55031-2022)》、《建筑防火通用规范(GB55037-2022)》等规范进行合理设计。

7.附则

7.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

7.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案依据。

7.3 本规划条件自发出之日起,所报建设项目修建性详细规划方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

7.4 本通知书一式三份有效期一年(从发出之日起),逾期无效。

7.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。



(5) 集体建设用地地块 01 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新条字集(2025)第01号



湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会:

根据贵村委的申请,拟将位于谢林港镇清溪村用地面积 357.26 m²的集体建设用地进行出让,现提供规划设计条件如下:

1. 基础信息

1.1 地块位置

益阳市谢林港镇清溪村,四至范围:东临清溪路;南至村巷道;西临已建民房;北至清溪路(详见地形图)。



1.2 权属状况

集体建设用地,所有权人为清溪村,权属清晰无争议。

1.3 规划依据

《益阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》、《谢林港镇国土空间规



划（2021-2035年）、《益阳高新区谢林港镇清溪村村庄规划（2021-2035年）》及国家、省、市相关用地与规划规范。

2.用地与用途管控

2.1 用地面积：357.26m²（约0.54亩）

2.2 用地性质：旅馆用地（090104）

2.3 兼容用地性质：无

2.4 产业准入：须符合国家、湖南省及益阳市产业政策，严禁用于商品住房开发。

2.5 其他情况：地上现有建（构）筑物予以保留。

3.核心规划指标

3.1 容积率：FAR≤2.0

3.2 建筑高度控制：≤18米

3.3 建筑层数控制：≤6层

4.相关设计要求

4.1 道路交通

应合理组织内外交通流线，出入口与道路间设置缓冲空间，并做好交通组织与景观设计。

4.2 城市景观及风格和色彩

建筑色彩须与周边建筑环境及自然环境相协调。

4.3 竖向设计

应结合现状地形和项目特点，按规范进行竖向设计。

4.4 电力电信给水排水

应按项目需求及相关规范进行规划设计。

4.5 综合防灾

应满足消防规范要求，做好场地防灾规划。

5.附则

5.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

5.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案的依据。

5.3 本规划条件自发出之日起，所报建设项目修建性详细规划方案须执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

5.4 本通知书一式三份有效期一年（从发出之日起），逾期无效。

5.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。

2025 年 12 月 24 日



(6) 集体建设用地地块 02 规划条件

益阳市自然资源和规划局规划条件通知书

益资规高新委字集(2025)第02号

湖南省益阳市谢林港镇清溪村村民委员会:

根据贵村委的申请,拟将位于谢林港镇清溪村用地面积 415.16 m² 的集体建设用地进行出让,现提供规划设计条件如下:

1. 基础信息

1.1 地块位置

益阳市谢林港镇清溪村,四至范围:东至清溪路、南临立波梨园、西至立波梨园、北至周立波故居荷塘(详见地形图)



1.2 权属状况

集体建设用地,所有权人为清溪村,权属清晰无争议。

1.3 规划依据

《益阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》、《谢林港镇国土空间规划(2021-2035年)》、《益阳高新区谢林港镇清溪村村庄规划(2021-2035



年》及国家、省、市相关用地与规划规范。

2.用地与用途管控

2.1 用地面积：415.16m²（约0.62亩）。

2.2 用地性质：零售商业用地（090101）

2.3 兼容用地性质：无

2.4 产业准入：须符合国家、湖南省及益阳市产业政策，严禁用于商品住房开发。

2.5 其他情况：地上现有建（构）筑物予以保留。

3.核心规划指标

3.1 容积率：FAR≤2.0

3.2 建筑高度控制：≤18米

3.3 建筑层数控制：≤6层

4.相关设计要求

4.1 道路交通

应合理组织内外交通流线，出入口与道路间设置缓冲空间，并做好交通组织与景观设计。

4.2 城市景观及风格和色彩

建筑色彩须与周边建筑环境及自然环境相协调。

4.3 竖向设计

应结合现状地形和项目特点，按规范进行竖向设计。

4.4 电力电信给水排水

应按项目需求及相关规范进行规划设计。

4.5 综合防灾

应满足消防规范要求，做好场地防灾规划。

5.附则

5.1 持本通知书委托具有符合承担本工程规划设计资质的设计单位进行方案设计。

5.2 本通知书所列规划设计条件是益阳市自然资源和规划局审批规划设计方案的依据。

5.3 本规划条件自发出之日起，所报建设项目修建性详细规划方案须

执行最新规划、规划技术标准及有关规定。

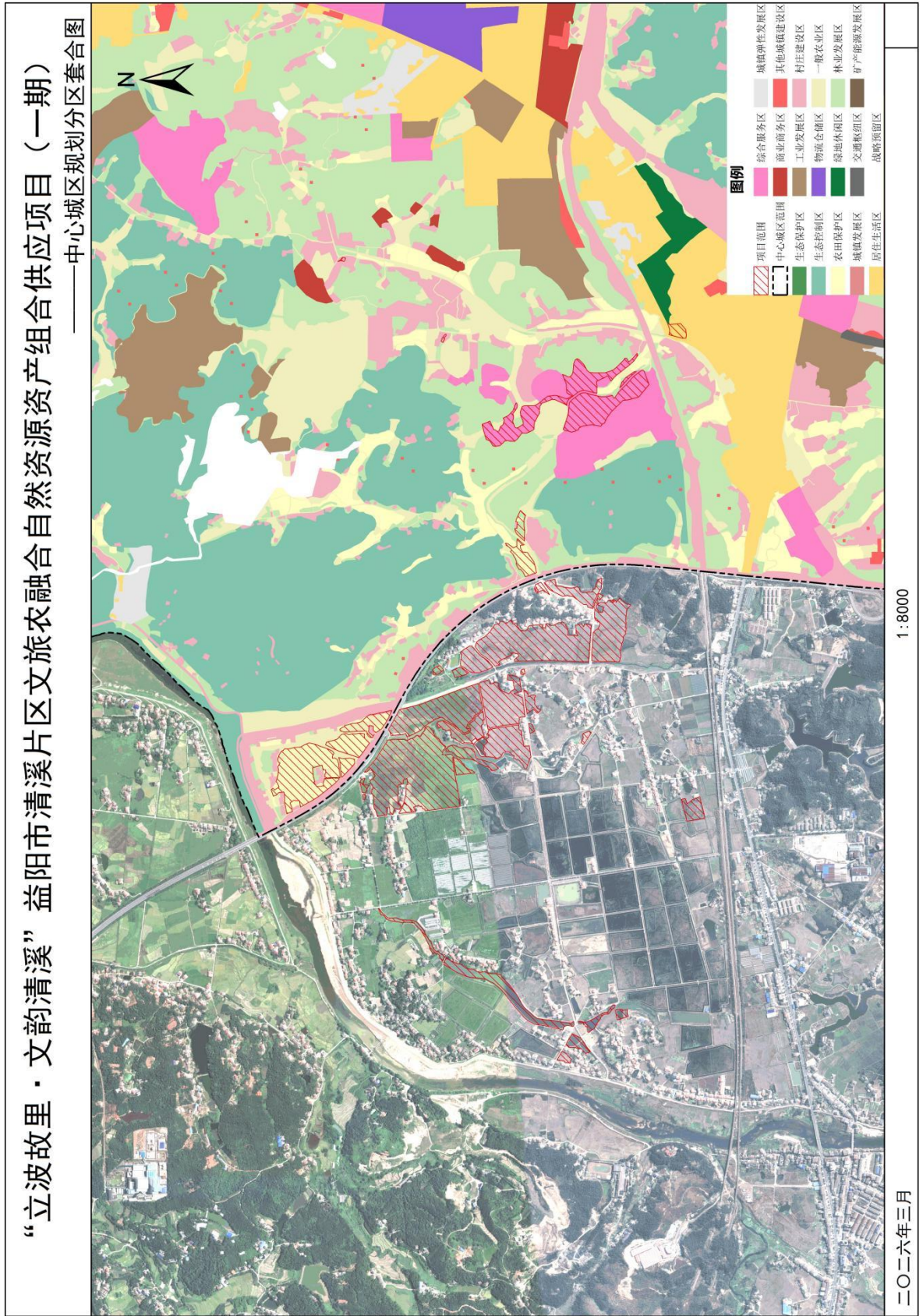
5.4 本通知书一式三份有效期一年（从发出之日起），逾期无效。

5.5 本规划条件由益阳市自然资源和规划局高新区分局负责解释。

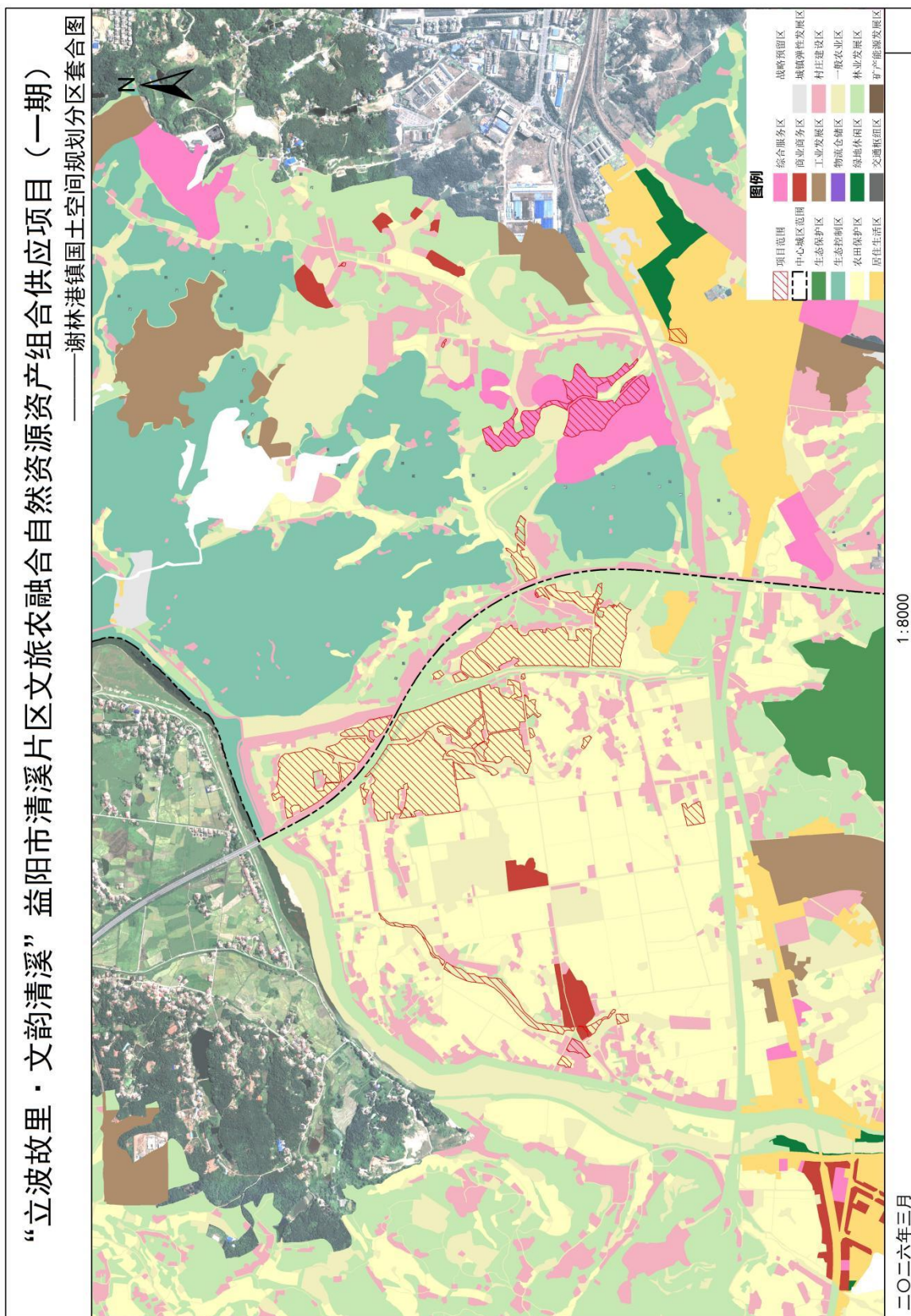
2025 年 12 月 24 日



(2) 益阳市中心城区规划套合图

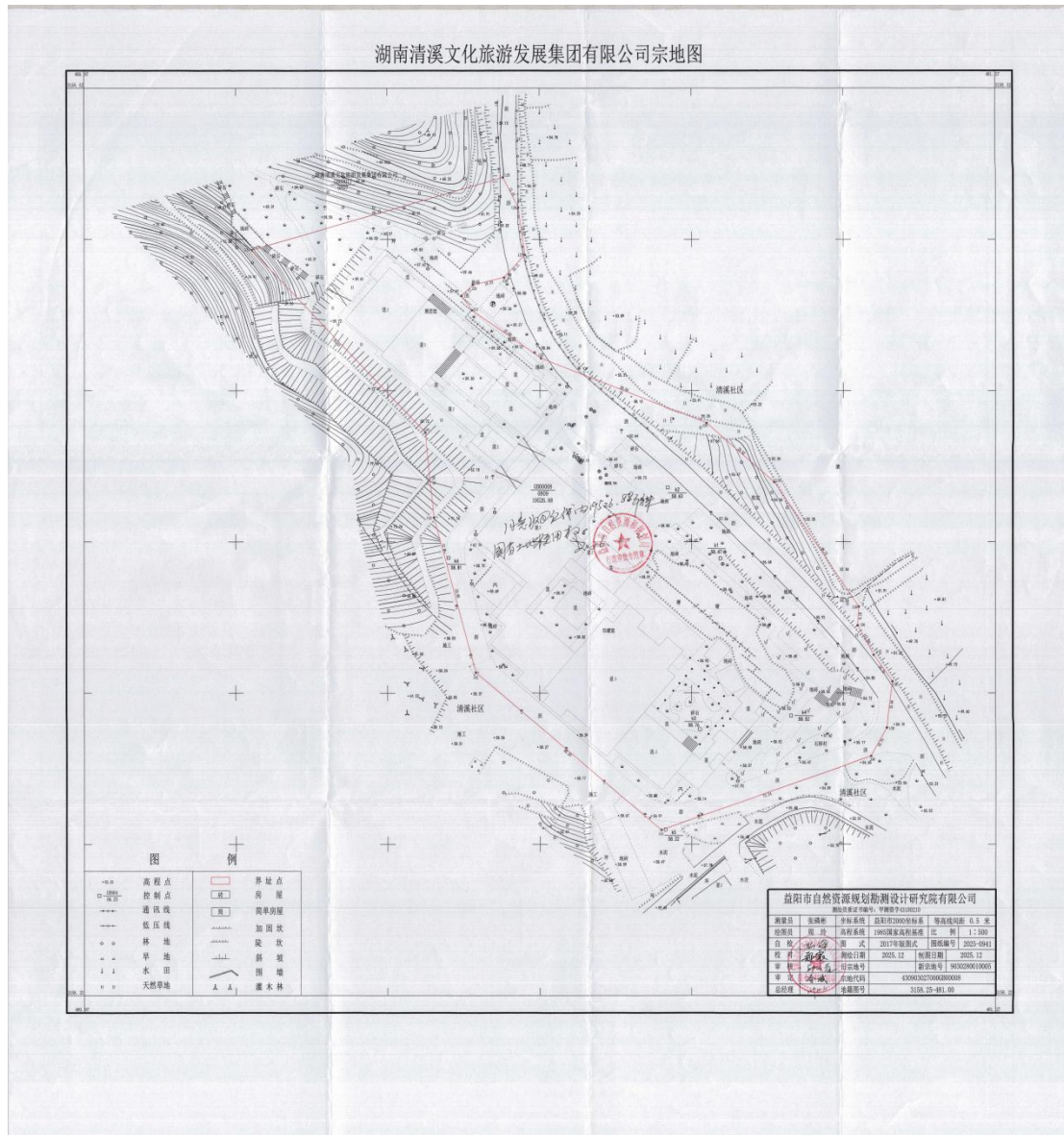


(3) 谢林港镇规划套合图



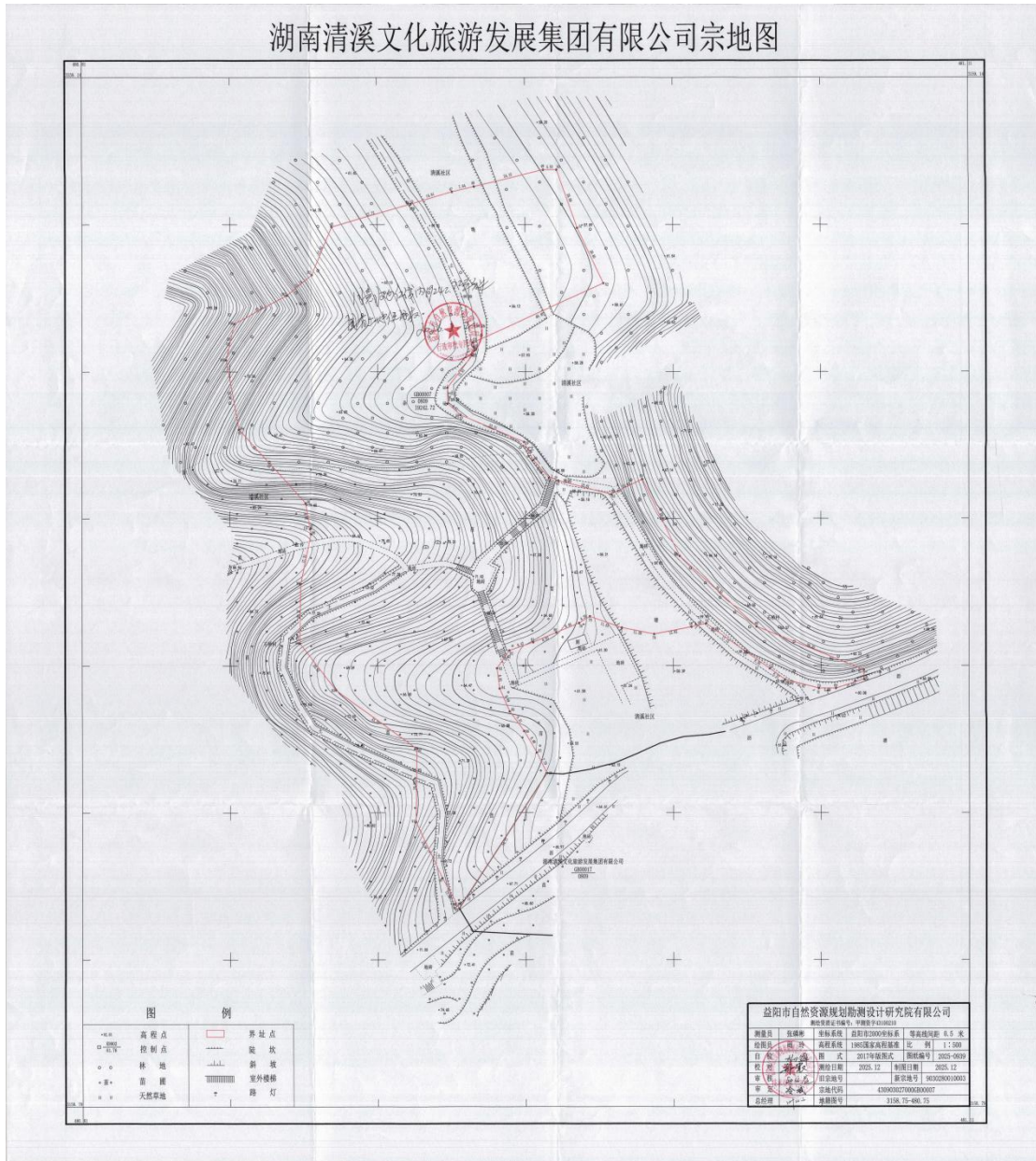
(5) 国有建设用地宗地图

① 国有建设用地红线图 (地块 03、05)

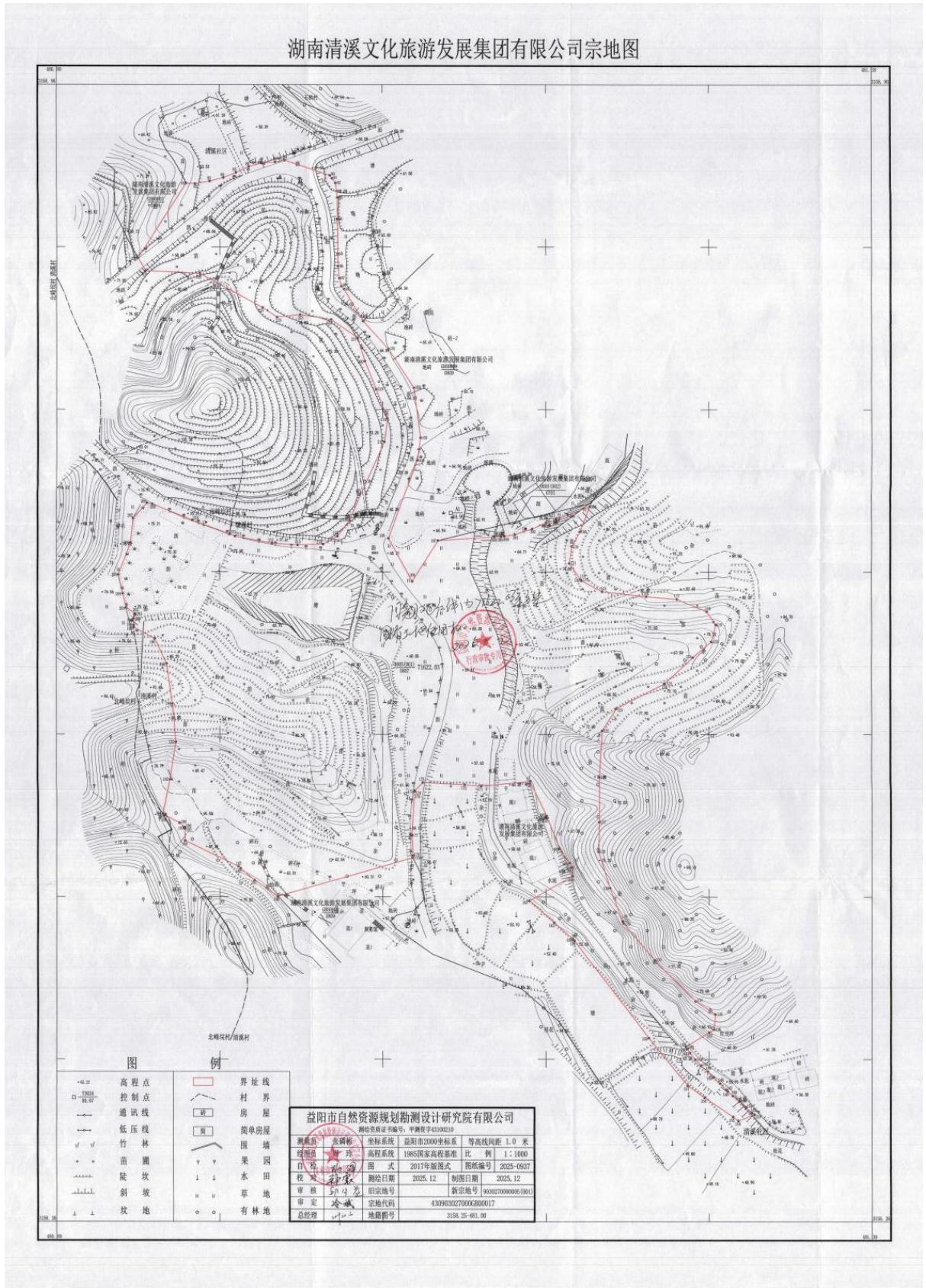


②国有建设用地红线图（地块 04-1）

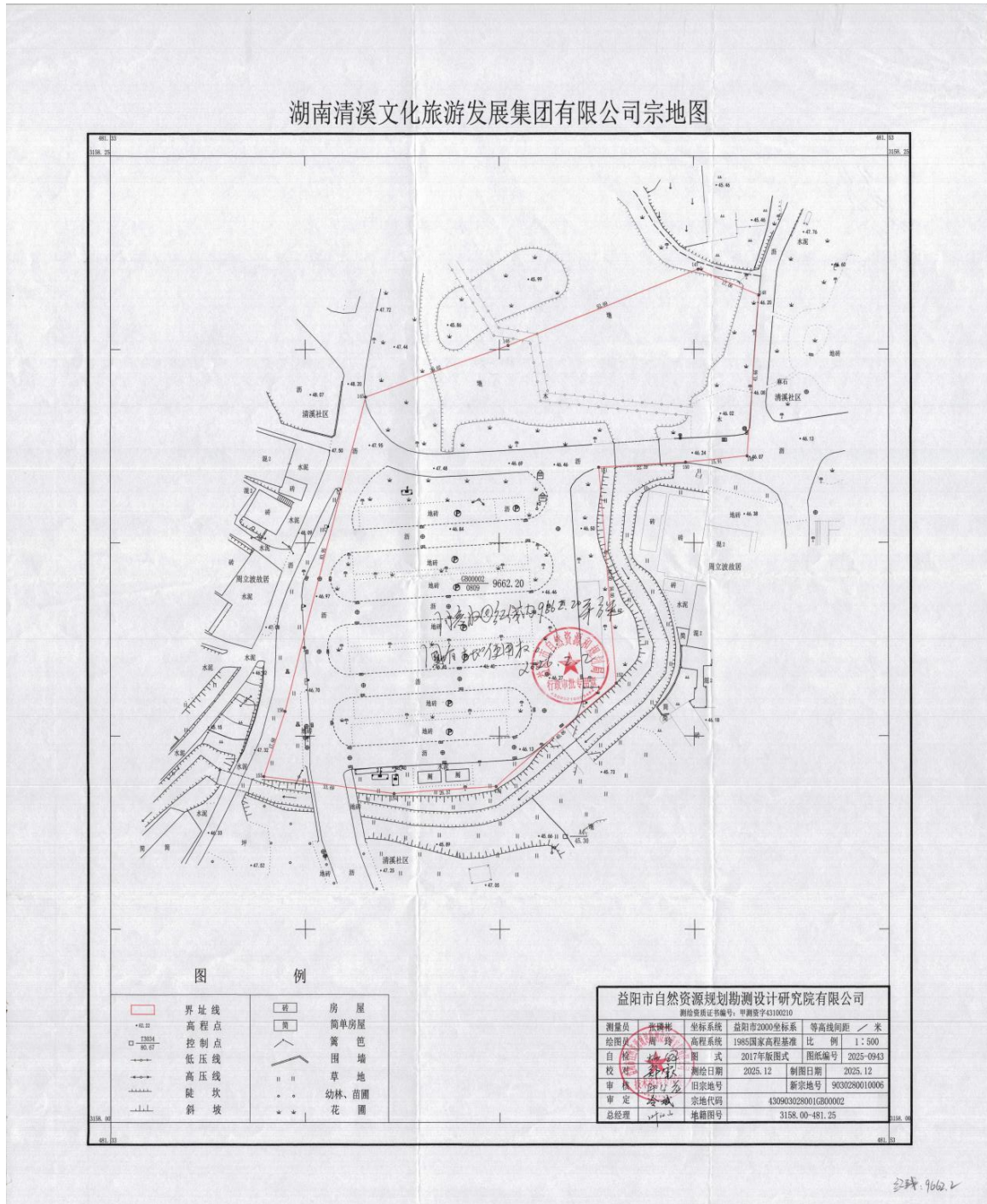
湖南清溪文化旅游发展集团有限公司宗地图



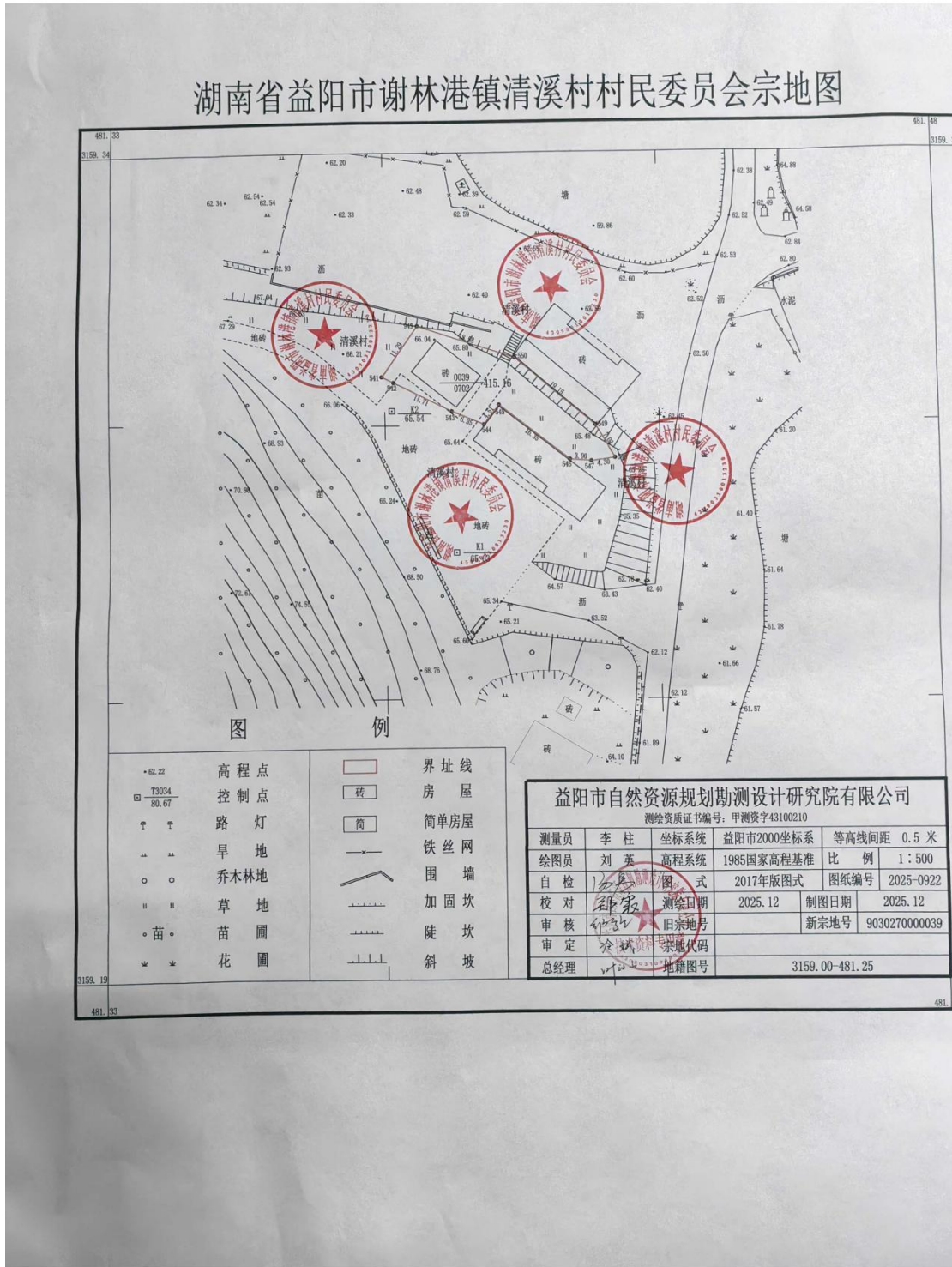
②国有建设用地红线图（地块 04-2）



③国有建设用地红线图（地块06）



②集体经营性建设用地红线图（地块02）



③国有建设用地权利范围红线图

