

# “矿韵焕新绿 竹业引振兴”益阳市赫山区 九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然 资源资产组合供应项目供应方案

编制单位： 赫山区人民政府

技术单位： 湖南省城市地质调查监测所

编制日期： 二〇二六年五月

# 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	4
2.1 地理区位与交通条件	4
2.2 资源条件与发展基础	4
2.3 规划适用与套合分析	5
2.4 项目定位与发展目标	7
2.5 特色亮点与预期成效	8
3 资产组合标的及规划指标	11
3.1 国有建设用地使用权	11
3.2 国有建设用地使用权及房屋所有权	18
3.3 旅游观光经营权	26
3.4 集体土地经营权	28
3.5 林地经营权和林木使用权/所有权	30
3.6 竹林生态系统碳汇权益指标	35
4 资产配置及可行性研究	36
4.1 资产配置方案	36
4.2 可行性研究分析及结论	40
5 项目建设计划和运营计划	46
5.1 项目建设计划	47
5.2 项目运营计划	54
6 交易条件及要求	57
6.1 供应方式	57
6.2 供应年限	57
6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配	57
6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限	58
6.5 竞买资格及条件	58
6.6 供应合同签订	59
6.7 标的交付要求及期限	59
6.8 纳税要求	59

6.9 相关违约责任 .....	59
6.10 其他需要说明的事项 .....	60
<b>7 成本补偿要求及收益分配方案 .....</b>	<b>61</b>
7.1 成本补偿要求 .....	61
7.2 收益分配方案 .....	62
<b>8 监管要求 .....</b>	<b>63</b>
8.1 权属与用途管制监管 .....	63
8.2 生态保护与修复监管 .....	64
8.3 合理开发与可持续运营监管 .....	65
8.4 资产收益与社会责任监管 .....	66
8.5 动态监测与联合执法监管 .....	66
<b>9 保障措施 .....</b>	<b>67</b>
9.1 建立组织协同与公众参与机制 .....	67
9.2 按规定要求开展设权赋能 .....	68
9.3 开展经济可行性论证与科学评估 .....	69
9.4 全过程联动监管与风险管控 .....	70
9.5 强化权益维护与风险共担 .....	71
<b>10 附件 .....</b>	<b>72</b>
10.1 自然资源资产组合整体估价报告 .....	72
10.2 合法合规性材料 .....	81

# “矿韵焕新绿 竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目供应方案

## 1 引言

### 1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大及二十届三中、四中全会精神，深化自然资源有偿使用制度改革，创新资产配置机制，强化要素保障能力，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，加快推进自然资源资产产权制度改革，充分显化自然资源资产价值，助力地方财源建设和全省经济社会高质量发展，根据湖南省自然资源厅《关于实施全省自然资源资产组合供应第三批试点的通知》要求，经益阳市赫山区人民政府研究决定，以网上挂牌方式出让益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合标的（以下简称“资产组合标的”），特制定本方案。

### 1.2 编制依据

#### 1.2.1 法律依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国水法》
- (3) 《中华人民共和国森林法》
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》

- (5) 《中华人民共和国矿产资源法》
- (6) 《中华人民共和国环境保护法》
- (7) 《中华人民共和国文物保护法》
- (8) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (9) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- (10) 《中华人民共和国森林法实施条例》
- (11) 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- (12) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》
- (13) 《节约集约利用土地规定》
- (14) 《湖南省公益林管理办法》
- (15) 《湖南省公共资源交易监督管理办法》
- (16) 《湖南省公共资源交易平台服务管理细则(试行)》
- (17) 《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则(试行)》
- (18) 《中华人民共和国招标投标法》
- (19) 《湖南省环境保护条例》
- (20) 《湖南省农村土地承包经营权流转管理办法》
- (21) 《湖南省集体林地经营权流转管理实施办法》
- (22) 《湘林碳票管理办法(试行)》

### 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) 《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革指导意见》

(3) 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

(4) 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》

(5) 《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》

(6) 《自然资源部关于高水平保护高效率利用自然资源推动生态产品价值实现的意见》

(7) 《自然资源资产价格整体评估技术指引(试行)》

(8) 《湖南省自然资源资产整体评估技术指南(试行)》

(9) 《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)》

(10) 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)

(11) 湖南省人民政府办公厅《关于加快竹产业高质量发展的通知》(湘政办发〔2023〕47号)

(12) 国家及湖南省关于碳汇交易、林业碳汇项目开发的相关管理规定

### 1.2.3 规划依据

- (1) 《益阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- (2) 《赫山区泥江口镇国土空间规划（2021—2035年）》
- (3) 《赫山区岳家桥镇国土空间规划（2021—2035年）》
- (4) 《益阳市泥江口竹科技产业园（二期）控制性详细规划及城市设计（2021—2035年）》

## 2. 项目基本情况

### 2.1 地理区位与交通条件

项目位于益阳市赫山区泥江口镇和岳家桥镇，地处赫山区西南部，紧邻 S206 省道，距益阳中心城区约 30 公里，距长张高速互通口约 20 公里，1 小时可通达长沙、益阳、常德等核心城市，距益阳南站（高铁站）约 35 公里，具备便捷的对外交通路网。项目区内部乡村道路体系完善，可实现各资源板块互联互通，为竹产业原料运输、文旅观光客流导入、项目建设运营提供了坚实的交通保障。

### 2.2 资源条件与发展基础

项目所在的泥江口镇，镇域总面积 13780.42 公顷，拥有林地 12.1 万亩，其中竹林地达 10 万亩。区域矿产资源丰富，是传统工矿型乡镇，历史上曾经依托矿产资源发展九二五石煤发电项目（1976 年启动，2012 年正式关停采矿）。目前，泥江口镇依托九二五关停后的闲置土地及老旧厂房，正推动打造竹科技产业园，已有 12 家龙头竹企入驻，形成一次性竹筷、工艺筷、竹吸管等产业集群，2025 年实现竹产业销售

总额超 12 亿元，出口创汇 6000 万美元，占全国快消竹篾出口份额的 15.2%，产品远销 62 个国家和地区。项目所在的泥江口镇拥有“矿坑湖生态本底+万亩竹林资源+特色产业基础”的多元禀赋。

项目所在的岳家桥镇，镇域总面积约 7859.6 公顷，拥有耕地 3.66 万亩，林地 5.47 万亩。黄蜂塘村作为“四地一水面”林地数字化改革先行试点，通过林地经营权流转实现了竹林资源规模化、集约化经营，为全镇农文旅融合发展提供了可推广的创新样本。

本项目主要依托竹科技产业园自然资源，结合竹产业发展需求，充分利用周边森林禀赋，整合土地、森林、水三类核心自然资源，构建了“矿坑湖生态修复+竹产业链”的生态产品价值转化核心模式，涉及各类自然资源总面积 6755.01 亩。其中：竹科技产业园 664.50 亩土地资源与 202.72 亩水资源，留存有完整的矿坑生态修复基底，金竹湖坑塘修复区具备生态治理、科普教育、休闲观光的综合开发潜力；涉及周边的 5887.78 亩森林资源，以楠竹为主，竹林资源集中连片、长势优良，是湖南省楠竹核心产区之一，具备竹材供应、林下经济、碳汇开发的全产业链发展支撑。通过本项目资源整合，可承接竹产业加工、仓储物流、商业配套、文旅服务等功能落地，形成了从原料种植、初深加工、仓储物流到品牌营销、文旅融合的全链条发展条件。

### **2.3 规划适用与套合分析**

项目用地布局与《益阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》《赫山区泥江口镇国土空间规划（2021—2035年）》《赫山区岳家桥镇国土空间规划（2021—2035年）》《益阳市泥江口竹科技产业园（二期）控制性详细规划及城市设计（2021—2035年）》等规划进行了多规套合分析，项目区整体不涉及永久基本农田和生态保护红线。各类别资源情况介绍如下：

（1）土地资源涉及四个权属类别，总面积 664.50 亩，分别为：

集体土地经营权相关地块，总用地面积为 11.56 亩，主要用于竹材仓储、竹笋及竹材初加工需求，符合农业农村、林业部门相关规划与管控要求，权属清晰，无流转纠纷。

国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权相关地块，总用地面积为 559.17 亩，计划用于竹产业园区精加工基地建设，规划用途为工业用地、商业用地、物流仓储用地，所涉及地块均位于城镇开发边界内，符合国土空间规划用途及管控要求，无权属争议。

旅游观光经营权涉及的金竹湖文化公园用地，总用地面积为 93.77 亩，计划用于金竹湖文化公园建设，符合水利、生态环境、文旅等部门管控要求，不涉及饮用水源保护区。

上述土地资源，均不涉及永久基本农田和生态保护红线范围，国有建设用地均位于城镇开发边界范围之内。

（2）水资源为金竹湖，总面积为 202.72 亩，计划配套

湖岸周边公园用地，综合用于旅游观光。水域范围不涉及生态保护红线，范围内不涉及饮用水源保护区，符合水利、生态环境、文旅等部门管控要求。

(3) 森林资源涉及周边四个村集体，现状为连片的竹林，总面积为 5887.78 亩，计划用于区域竹产业竹笋、竹材原材料供应基地，以及生态系统碳汇供应。林地经营权相关地块，符合农业农村、林业部门相关规划与管控要求，权属清晰，无流转纠纷。项目涉及林地均为竹林，部分位于省级公益林范围内，开发利用严格遵循省级公益林管控要求和国土空间规划用途管制规则。竹林碳汇开发相关林地，符合国家及湖南省林业碳汇项目开发相关规划与技术标准，具备合规开发条件。

## **2.4 项目定位与发展目标**

### **2.4.1 项目定位**

项目紧扣国家及湖南省关于自然资源资产组合供应和生态产品价值实现的政策导向，立足九二五石煤矿“矿坑湖生态修复+竹产业链”的独特禀赋，构建“自然资源资产组合供应”新模式，系统性推进矿坑湖生态修复与乡村产业振兴。拟整合国有建设用地使用权、旅游观光经营权、集体土地经营权、林地经营权和林木使用权/所有权、竹林生态系统碳汇权益指标等多项权利进行打包整合，形成权属清晰、边界明确的综合性资产标的。

项目拟依托矿坑湖生态修复打造工业文旅与生态科普

基地，依托连片竹林资源构建楠竹全产业链发展体系，同步激活林下经济、碳汇交易等多元业态，致力于打造“矿韵焕新绿 竹业引振兴”的矿坑湖生态修复与乡村产业振兴标杆品牌，构建生态修复、产业发展、乡村振兴、农民增收协同发展的新模式，打造湖南省自然资源资产组合供应县域标杆与生态产品价值实现示范项目。

### **2.4.2 发展目标**

**资产价值目标：**通过多类型自然资源的组合供应，高效盘活片区闲置资产，推动其从“生态资源”向“发展资本”转化，实现项目资产合规市场化定价与保值增值。

**生态修复目标：**全面完成九二五石煤矿矿区生态修复治理，修复矿山生态创伤，保育省级公益林与竹林生态系统，提升区域水源涵养、水土保持、生物多样性保护能力，实现生态系统良性循环。

**产业发展目标：**构建楠竹种植、精深加工、仓储物流、品牌营销、文旅融合的全产业链体系，打造区域性竹产业集聚发展高地，培育生态修复、绿色低碳新质生产力。

**制度创新目标：**构建“自然资源资产组合供应”新模式，形成可复制、可推广的跨部门协同、多权益整合、生态价值转化实施路径，为全市、全省同类矿坑湖修复与乡村振兴融合项目提供经验。

## **2.5 特色亮点与预期成效**

### **2.5.1 特色亮点**

**（1）“矿坑湖生态修复+竹产业振兴”双核驱动：**项目创新性整合矿坑湖生态修复与竹林资源产业化开发，以生态修复筑牢发展基底，以竹产业发展反哺生态保护，实现生态效益与经济效益双向赋能，塑造矿坑湖转型与乡村振兴融合发展的特色标杆。

**（2）多门类自然资源“组合包”供应：**突破传统单一土地出让模式，将国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权、旅游观光经营权、集体土地经营权、林地经营权、林木使用权/所有权、碳汇权益等 7 类权利纳入统一供应体系，实现资源整体打包、一体运营，提升项目整体竞争力和可持续性。

**（3）跨层级、跨部门协同治理机制：**成立区级工作专班，建立自然资源、林业、发改、财政、水利、农业农村、文旅等 10 余个部门跨部门联席会议制度，统筹协调镇、村两级主体，形成市、区、镇、村四级联动、多方协同推进的工作格局。

**（4）生态价值多元转化创新：**依托竹林资源同步开发林下经济、碳汇交易，打通“绿水青山”向“金山银山”的多元转化通道，实现生态保护、产业发展、集体增收、农民致富的多方共赢。

**（5）政策与市场双向发力：**通过制定各门类资源开发利用“正负面清单”增强项目可操作性，同时依托市场主体实施全链条建设运营，确保项目落地与市场化运作有效衔

接。

### 2.5.2 预期成效

**（1）经济效益：**项目自然资源资产组合供应推动产业综合运营后，预计可实现年产值 50 亿元。收入来源具体包括：竹材有偿使用、林下经济费用、竹制品销售收入、竹生物质能源收入、矿坑湖修复土地收益、竹林碳汇交易收入、服务收入以及其他衍生收入。

**（2）社会效益：**消除矿坑湖重金属污染，直接改善泥江口镇区及周边人居环境；竹产业链与林下经济提供超5000个本地就业岗位；激活泥江口镇产业升级（如竹电商、生态农业），吸引人才返乡创业。

**（3）生态效益：**通过酸性废水处理、边坡加固及植被恢复，可消除重金属污染对志溪河流域的生态威胁，改善项目区及周边万亩竹林生长环境，预计竹材产量可提升20%~30%，为下游竹产业园提供更优质的原材料；修复矿坑湖与周边竹林共同构成复合生态系统，可调节局地小气候，夏季降温2-3℃，显著提升区域抗旱能力。

**（4）文化效益：**通过石煤矿开发工业科普、竹文化研学、生态教育等活动开展，传承矿区工业文化，弘扬竹文化，增强当地群众文化认同感与游客体验感。

**（5）制度成果：**形成一套矿坑湖生态修复类自然资源资产组合供应的操作规范、权责清单和实施流程，探索生态产品价值实现的多元路径，打造“矿区修复+竹产业振兴”

的“赫山模式”，为长江经济带生态转型提供样板。

### **3 资产组合标的及规划指标**

资产组合标的涵盖土地、森林、水三类自然资源，由国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权、旅游观光经营权、集体土地经营权、林地经营权和林木使用权/所有权、竹林生态系统碳汇权益指标共 7 大类核心权益组成，资产评估总价值约 26730.64 万元。

#### **3.1 国有建设用地使用权**

国有建设用地使用权地块包含工业、商业用地、物流仓储用地九个地块，总用地面积约 302.84 亩，评估总价值约 10289.18 万元。

##### **3.1.1 位置范围及面积**

国有建设用地使用权地块包含工业、商业用地、物流仓储用地九个地块，总用地面积约 302.84 亩，其中：地块一（热电联供厂）位于益阳市赫山区泥江口镇竹科技产业园东侧，面积为 109.40 亩；地块二、地块三、地块六、地块九（竹科技产业园〔二期〕）位于竹科技产业园北侧，面积为 113.20 亩；地块十二（竹文化商业内街）位于竹科技产业园西侧，面积为 23.32 亩；地块十三至地块十四（竹文化商业街区）位于竹科技产业园南侧，面积为 14.42 亩；地块十五（仓储物流中心）位于竹科技产业园西南侧，面积为 42.50 亩，具体位置及范围以项目红线图为准。

##### **3.1.2 利用现状**

国有建设用地使用权涉及地块权属清晰，现状主要为存量建设用地，无违法利用情况。

### 3.1.3 规划利用方式及规划指标

#### (1) 地块一（热电联供厂）

①用地面积：72936.67 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (2) 地块二（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：7652.04 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

(3) 地块三（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：11546.91 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

(4) 地块六（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：35433.93 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

(5) 地块九（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：20832.72 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹筷产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (6) 地块十二（竹文化商业内街）

①用地面积：15546.35  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：商业用地 40 年。

④土地规划用途：商业用地，主要用于餐饮服务、商务会议、竹产品交易展示等。

⑤主要规划利用条件：商业用地容积率  $\leq 2.5$ ，建筑密度  $\leq 45\%$ ，绿地率  $\geq 15\%$ ，建筑高度  $\leq 38\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (7) 地块十三（竹文化商业街区）

①用地面积：2529.37  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：商业用地 40 年。

④土地规划用途：商业用地，主要用于餐饮服务、商务会议、竹产品交易展示等。

⑤主要规划利用条件：商业用地容积率 $\leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (8) 地块十四（竹文化商业街区）

①用地面积：7087.50 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：商业用地 40 年。

④土地规划用途：商业用地，主要用于餐饮服务、商务会议、竹产品交易展示等。

⑤主要规划利用条件：商业用地容积率 $\leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑高度 $\leq 38\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (9) 地块十五（仓储物流中心）

①用地面积：28331.78 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：50 年。

④土地规划用途：物流仓储用地，主要用于楠竹原材料、竹制品存储转运及冷链物流配套。

⑤主要规划利用条件：容积率 $\leq 1.2$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现

状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### **3.1.4 监管要求**

(1) 拟建项目应符合产业准入条件，具体参考最新适用的产业结构调整指导目录，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。

(2) 建设用地的开、竣工、配套和转让、出租、抵押等要求依据土地管理法法律条款和土地出让合同的约定执行。

(3) 用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。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原有环境污染和生态破坏。

(4) 禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

#### **3.1.5 定价依据及评估价**

依据“矿韵焕新绿·竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：

(1) 国有建设用地使用权地块一（热电联供厂），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平

方米(合 25.8 万元/亩), 土地面积 72936.67 m<sup>2</sup> (109.40 亩), 评估总地价约 2822.65 万元。

(2) 国有建设用地使用权地块二(竹科技产业园[二期]), 位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价 II 级范围内, 采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 375 元/平方米(合 25 万元/亩), 土地面积 7652.04 m<sup>2</sup> (11.48 亩), 评估总地价约 286.95 万元。

(3) 国有建设用地使用权地块三(竹科技产业园[二期]), 位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价 II 级范围内, 采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平方米(合 25.8 万元/亩), 土地面积 11546.91 m<sup>2</sup> (17.32 亩), 评估总地价约 446.87 万元。

(4) 国有建设用地使用权地块六(竹科技产业园[二期]), 位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价 II 级范围内, 采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平方米(合 25.8 万元/亩), 土地面积 35433.93 m<sup>2</sup> (53.15 亩), 评估总地价约 1371.29 万元。

(5) 国有建设用地使用权地块九(竹科技产业园[二期]), 位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价 II 级范围内, 采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平方米(合 25.8 万元/亩), 土地面积 20832.72 m<sup>2</sup> (31.25 亩), 评估总地价约 806.23 万元。

(6) 国有建设用地使用权地块十二(竹科技产业园商

业内街），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 1334 元/平方米（合 88.93 万元/亩），土地面积 15546.35 m<sup>2</sup>（23.32 亩），评估总地价约 2073.88 万元。

（7）国有建设用地使用权地块十三（竹科技产业园商业街区），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅰ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 1401 元/平方米（合 93.40 万元/亩），土地面积 2529.37 m<sup>2</sup>（3.79 亩），评估总地价约 354.36 万元。

（8）国有建设用地使用权地块十四（竹科技产业园商业街区），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅰ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 1418 元/平方米（合 94.53 万元/亩），土地面积 7087.5 m<sup>2</sup>（10.63 亩），评估总地价约 1005.01 万元。

（9）国有建设用地使用权地块十五（仓储物流中心），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅰ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 396 元/平方米（合 26.4 万元/亩），土地面积 28331.78 m<sup>2</sup>（42.5 亩），评估总地价约 1121.94 万元。

### **3.2 国有建设用地使用权及房屋所有权**

国有建设用地使用权及房屋所有权地块包含工业用地六个地块，总用地面积约 256.33 亩，评估总价值约 12672.43 万元。

### 3.2.1 位置范围及面积

国有建设用地使用权及房屋所有权地块包含工业用地六个地块，总用地面积约 256.33 亩，其中：地块四、地块五、地块七、地块八、地块十（竹科技产业园〔二期〕）位于益阳市赫山区泥江口镇竹科技产业园北侧，面积为 213.23 亩；地块十一（竹科技产业园〔一期〕）位于竹科技产业园南侧，面积为 43.10 亩，具体位置及范围以项目红线图为准。

### 3.2.2 利用现状

国有建设用地使用权及房屋所有权涉及地块权属清晰，现状主要为存量建设用地，无违法利用情况。

### 3.2.3 规划利用方式及规划指标

#### (1) 地块四（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：22010.22 m<sup>2</sup>；

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (2) 地块五（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：17362.73 m<sup>2</sup>。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

### (3) 地块七（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：35614.85  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

### (4) 地块八（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：34332.41  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、

产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (5) 地块十（竹科技产业园〔二期〕）

①用地面积：32832.36  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### (6) 地块十一（竹科技产业园〔一期〕）

①用地面积：28731.12  $\text{m}^2$ 。

②供应方式：出让。

③供应年限：工业用地 50 年。

④土地规划用途：工业用地，主要用于竹篾产业加工、产品研发、会议会展、配套停车等。

⑤主要规划利用条件：工业用地容积率  $\geq 0.8$ ，建筑密度  $\geq 30\%$ ，绿地率  $\leq 20\%$ ，建筑高度  $\leq 27\text{m}$ 。

⑥交付条件：五通，出让地块地形地貌以公告期间的现状为准，出让人不再对场地进行处理。

#### **3.2.4 监管要求**

(1) 对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质，应符合修建性详细规划、修缮设计方案的具体要求；涉及历史建筑改造利用的，须同步满足现行消防、抗震等安全技术规范要求，并制定专项技术方案报批；修缮需采用原材料、原工艺，保持原有结构体系；保持原有的高度、体量、风貌及色彩等；

(2) 委托具有相应资质的单位进行设计和施工应当事先经市人民政府自然资源和规划行政主管部门根据文物保护单位的级别报相应级别文物行政主管部门批准、未定级不可移动文物报县级人民政府文物行政部门批准；保护范围内不得进行文物保护工程以外的其他建设工程，因特殊情况需要进行的须报相应级别人民政府批准，批准前征得上一级人民政府文物行政部门同意；建设控制地带内新建建筑物、构筑物的，工程设计方案应当须根据文物保护单位的级别和建设工程对文物保护单位历史风貌的影响程度，经文物行政部门同意后依法取得建设工程规划许可。

(3) 建设单位需委托具备资质的专业机构，编制详细的文物影响评估报告。报告应科学评估文物点的历史、艺术、科学价值及保存现状，综合分析拟建项目可能对其产生的影响，并提出针对性的保护措施与具体方案，如原址保护、异

地迁移或建设避让等。该评估报告必须按规定程序，报请相应级别文物行政部门组织专家论证并审批通过后，方可作为后续规划与建设依据。

(4) 历史建筑保护范围内新建建筑物、构筑物，要在高度、体量、外观形象及色彩等与历史建筑相协调。

(5) 在历史建筑上设置空调、遮雨棚、招牌、霓虹灯、泛光照明等外部设施应当符合历史建筑的具体保护要求，并应尽可能与建筑立面相协调。

(6) 拟建项目符合《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》要求的，需报批环境影响评价手续。

(7) 相关经营活动需符合文旅等相关部门监管法律法规，未获得许可或通过内容审核、不得从事特定文化体育娱乐业务。

(8) 用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查的规定，土地使用权人应依法开展土壤污染状况调查。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原有环境污染和生态破坏，建设用地的开、竣工、配套和转让、出租、抵押等要求依据土地管理法的法律条款和土地出让合同的约定执行。

(9) 禁止开展相关法律法规和技术标准禁止的项目。

### **3.2.5 定价依据及评估价**

依据“矿韵焕新绿·竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：

（1）国有建设用地使用权及房屋所有权地块四（竹科技产业园〔二期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价387元/平方米（合25.8万元/亩），土地面积22010.22 m<sup>2</sup>（33.02亩），评估总地价约851.8万元；地上房屋建筑物，建筑面积8294.94 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约487.68万元。

（2）国有建设用地使用权及房屋所有权地块五（竹科技产业园〔二期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价387元/平方米（合25.8万元/亩），土地面积17362.73 m<sup>2</sup>（26.04亩），评估总地价约671.94万元；地上房屋建筑物，建筑面积2356.15 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约157.57万元。

（3）国有建设用地使用权及房屋所有权地块七（竹科技产业园〔二期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价387元/平方米（合25.8万元/亩），土地面积35614.85 m<sup>2</sup>（53.42亩），评估总地价约1378.29万元；地上

房屋建筑物，建筑面积 1136.72 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约 59.07 万元。

（4）国有建设用地使用权及房屋所有权地块八（竹科技产业园〔二期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平方米（合 25.8 万元/亩），土地面积 34332.41 m<sup>2</sup>（51.5 亩），评估总地价约 1328.66 万元；地上房屋建筑物，建筑面积 2877.76 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约 117.93 万元。

（5）国有建设用地使用权及房屋所有权地块十（竹科技产业园〔二期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅱ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 387 元/平方米（合 25.8 万元/亩），土地面积 32832.36 m<sup>2</sup>（49.25 亩），评估总地价约 1270.61 万元；地上房屋建筑物，建筑面积 7741.55 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约 394.77 万元。

（6）国有建设用地使用权及房屋所有权地块十一（竹科技产业园〔一期〕），位于益阳市泥江口镇国有建设用地基准地价Ⅰ级范围内，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地单价 396 元/平方米（合 26.4 万元/亩），土地面积 28731.12 m<sup>2</sup>（43.1 亩），评估总地价约 1137.75 万元；地上房屋建筑物，建筑面积 12368.57 m<sup>2</sup>，采用成本法进行估算，评估价格约 4816.36 万元。

### **3.3 旅游观光经营权**

#### **3.3.1 位置范围及面积**

旅游观光经营权位于益阳市赫山区泥江口镇竹科技产业园内，其中：金竹湖地块占地面积约为 202.72 亩，金竹湖公园绿地地块占地面积约为 93.77 亩，益阳石煤发电综合利用试验厂建筑群地块建筑面积约为 4048.64 m<sup>2</sup>，具体位置及范围以项目红线图为准。

#### **3.3.2 利用现状**

旅游观光经营权涉及地块包含金竹湖、金竹湖公园绿地及益阳石煤发电综合利用试验厂建筑群，现状主要为陆地水域和建设用地，权属清晰，无违法利用情况。

#### **3.3.3 规划利用方式**

##### **(1) 地块 A（金竹湖公园绿地）**

- ①供应方式：出让。
- ②供应年限：40 年。
- ③规划用途：拟用于环保科普教育、休闲观光等。
- ④游客限制数量：≤6.5 万人次/年。

##### **(2) 地块 B（金竹湖）**

- ①供应方式：出让。
- ②供应年限：40 年。
- ③规划用途：拟用于污染治理、休闲观光等。
- ④游客限制数量：≤6.5 万人次/年。

##### **(3) 地块 C（益阳石煤发电综合利用试验厂建筑群）**

- ①供应方式： 出让。
- ②供应年限： 40 年。
- ③规划用途： 拟用于工业遗址游憩观光、文化体验等。
- ④游客限制数量： ≤6.5 万人次/年。

### 3.3.4 监管要求

1.旅游观光经营权所属地块金竹湖文化公园，位于生态保护红线外，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，须严格按国土空间规划用途以及管控要求运营。

(1) 严格按照批准的经营范围（金竹湖周边绿地及水域）开展旅游观光活动，不得擅自扩大或变更。

(2) 旅游配套设施建设须符合规划要求，与自然景观相协调，不得违规建设永久性建筑。

(3) 科学核定环境承载能力，合理控制游客数量，必要时可设置游客限制，避免对生态环境造成破坏。

(4) 以污染治理、水土保持、环保科普教育、休闲观光为主，禁止开展可能破坏生态环境或影响水质的水上游乐活动。

(5) 项目建设时不得随意破坏现有排灌体系和设施。如有涉及水土保持论证、水资源论证、防洪评价及占用农业灌排设施论证等事项，项目实施前须按规定到水利部门办理相关审批手续。

2.旅游观光经营权所属地块益阳石煤发电综合利用试验厂建筑群，该建筑群属于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。后续利用须以保护工业遗产的真实性、完整性为前提，严格保护遗产格局、结构、样式和风貌特征；可在建筑群范围内开展工业旅游观光、研学教育、文化展示、科普体验等活化利用活动。

(1) 禁止在建筑群保护范围内从事下列活动：擅自改变建筑群格局、结构和风貌等改建、扩建行为；拆除、损毁具有保护价值的建筑、设施和设备；从事高污染、高噪音等与遗产保护和旅游观光功能不符的生产经营活动；擅自转让、转包经营权；其他损害工业遗址安全和价值的行为。

(2) 在建筑群保护范围内实施建设工程或进行旅游设施改造的，应当事先开展文化遗产影响评价，建立健全“先调查后建设”的保护前置机制，并依法报相关主管部门审批。

### **3.3.5 定价依据及评估价**

依据“矿韵焕新绿 竹业引振兴”九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：旅游观光经营权涵盖金竹湖及周边绿地、益阳石煤发电综合利用试验厂建筑群，总用地面积约 296.5 亩，评估总价值约 1259.47 万元。

## **3.4 集体土地经营权**

### **3.4.1 位置范围及面积**

集体土地经营权地块为泥江口镇南坝村竹产品初加工厂用地，属设施农用地，面积约 11.56 亩，具体位置及范围以项目红线图为准。

### **3.4.2 利用现状**

集体土地经营权涉及地块为泥江口镇南坝村竹产品初加工厂用地，现状主要为设施农用地，权属清晰，无违法利用情况。

### **3.4.3 规划利用方式**

拟用于竹木和竹笋初加工，配套建设仓储、生产用房等设施。

①供应方式：出租。

②供应年限：17.5 年。

③建设要求：严格遵循设施农用地管理相关规定，不得改变土地农业用途，不得违规建设非农设施。

### **3.4.4 监管要求**

(1) 仅限用于竹木和竹笋初加工，不得改变设施农用地用途，不得用于非农建设。

(2) 生产设施和辅助设施建设应符合设施农用地管理要求，不得超标准建设。

(3) 土地经营权人应按照流转合同约定的期限和用途，自主开展农业生产经营，不得闲置、荒芜土地。

### **3.4.5 定价依据及评估价**

依据“矿韵焕新绿 竹业引振兴”益阳市赫山区九二五

石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：集体土地经营权地块为泥江口镇南坝村竹产品初加工厂用地，总用地面积约 11.56 亩，地上房屋建筑物建筑面积为 2550.94 m<sup>2</sup>，评估总价值约 240.86 万元。

### **3.5 林地经营权和林木使用权/所有权**

林地经营权和林木使用权/所有权涉及泥江口镇南坝村、国庆村、大桥冲村竹林基地和岳家桥镇黄蜂塘村竹林基地，总面积约 5887.79 亩，林地经营权和林木使用权/所有权评估总价值约 2155.51 万元。

#### **3.5.1 位置范围及面积**

林地经营权和林木使用权/所有权涉及泥江口镇南坝村、国庆村、大桥冲村竹林基地和岳家桥镇黄蜂塘村竹林基地，总面积约 5887.79 亩，包含省级公益林，其中：南坝村竹基地 941.87 亩，国庆村竹基地 1794.11 亩，大桥冲村竹基地 1498.18 亩，黄蜂塘村竹基地 1653.63 亩，具体位置及范围以项目红线图为准。

#### **3.5.2 利用现状**

林地经营权和林木使用权/所有权涉及林地均为村集体所有、已实行承包经营的林地，现状主要为竹林地，权属清晰，无违法利用情况。

### 3.5.3 规划利用方式

权利类型	标的名称	用地面积(亩)	砍伐周期	轮伐期	采伐强度	更新密度	更新年限	流转年限	利用方式
林木所有权/林木使用权	南坝村竹基地	941.87	2年(竹林砍伐)	—	20%	—	—	17.5年	抚育、更新和低产低效林改造性质的采伐
	国庆村竹基地	1794.11	2年(竹林砍伐)	—	20%	—	—	17.5年	
	大桥冲村竹基地	1498.18	2年(竹林砍伐)	—	20%	—	—	17.5年	
	黄蜂塘村竹基地	1653.63	2年(竹林砍伐)	—	20%	—	—	17.5年	

#### (1) 南坝村竹基地

①用地面积：941.87 亩。

②流转方式：出租。

③流转年限：17.5 年。

④利用要求：竹林地，拟用于抚育、更新和低产低效林改造性质的采伐，林下种植（养殖）、森林游憩、研学、挖笋体验，因地制宜开展多种经营，科学合理发展林下经济等绿色产业，打造特色生态产品，助力乡村振兴。

#### (2) 国庆村竹基地

①用地面积：1794.11 亩。

②流转方式：出租。

③流转年限：17.5 年。

④利用要求：竹林地，拟用于抚育、更新和低产低效林

改造性质的采伐，林下种植（养殖）、森林游憩、研学、挖笋体验，因地制宜开展多种经营，科学合理发展林下经济等绿色产业，打造特色生态产品，助力乡村振兴。

### (3) 大桥冲村竹基地

①用地面积：1498.18 亩。

②流转方式：出租。

③流转年限：17.5 年。

④利用要求：竹林地，拟用于抚育、更新和低产低效林改造性质的采伐，林下种植（养殖）、森林游憩、研学、挖笋体验，因地制宜开展多种经营，科学合理发展林下经济等绿色产业，打造特色生态产品，助力乡村振兴。

### (4) 黄蜂塘村竹基地

①用地面积：1653.63 亩。

②流转方式：出租。

③流转年限：17.5 年。

④利用要求：竹林地，拟用于抚育、更新和低产低效林改造性质的采伐，林下种植（养殖）、森林游憩、研学、挖笋体验，因地制宜开展多种经营，科学合理发展林下经济等绿色产业，打造特色生态产品，助力乡村振兴。

## 3.5.4 监管要求

(1) 禁止改变竹林地用途，不得破坏竹林综合生产能力和竹林生态环境。利用竹林地发展林下经济的，在不破坏竹林生态系统功能的前提下，可适度开展林下种植（如竹荪、

竹菌等)和森林游憩等非木质资源开发和利用。

(2) 竹林地林下种植须符合国家及湖南省相关规定, 优先发展竹林下食用菌、中药材等生态种养模式, 严格遵循“清洁化生产、绿色防控”要求, 严控肥料、农药等投入品使用, 不得影响竹林正常生长。

(3) 开展竹林游憩、挖笋体验、竹文化研学等活动, 不得破坏竹林植被和生态环境, 应科学确定生态承载容量、经营规模和经营形式, 确保竹林资源可持续利用。

(4) 涉及省级公益林中的竹林资源, 在不破坏森林生态系统功能的前提下, 允许利用二级国家级公益林和地方公益林中的竹林资源, 适度开展林下种植养殖和竹林游憩等非木质资源开发和利用。

(5) 竹林地林下种植所需的临时性生产设施, 允许利用林间空地建设必要的管护设施、生产资料库房和采集产品临时储藏室, 但不得硬化地面、不得破坏竹林立地条件。

(6) 竹林采伐应采用择伐和疏伐方式, 严禁皆伐。采伐量不得超过当年新竹量, 采伐后立竹度保持在 180-200 株/亩之间, 且分布均匀, 以确保竹林可持续经营和更新能力。

(7) 采伐作业应遵循“去弱留强、去老留幼、去密留稀”的原则, 优先采伐 4 年以上老竹、病竹、弱小竹和过密竹, 保留 1-3 年生健壮母竹和适量 4 年生竹, 维持竹林合理的年龄结构和立竹密度。

(8) 对低产低效竹林, 可进行更新改造, 通过调整立竹

密度、改善竹林结构、清除老弱病残竹、适时施肥抚育等措施，逐步提高竹林质量和产量。低产竹林改造的一次改造强度不得大于 20%。

(9) 禁止毁坏珍稀竹种和具有重要保护价值的竹林资源。对具有科研价值、生态价值或景观价值的特殊竹林，应予以保护，不得擅自采伐。

(10) 抚育和更新采伐须在批准的年度采伐限额内进行，采伐后应及时做好竹林抚育、留笋养竹和补植复绿，确保竹林资源永续利用。

### 3.5.5 定价依据及评估价

依据“矿韵焕新绿 竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：

(1) 泥江口镇南坝村竹林基地，总面积约 941.87 亩，位于益阳市农用地基准地价林地一级覆盖范围内，林地经营权和林木使用权/所有权评估总价值约 344.82 万元。

(2) 泥江口镇国庆村竹林基地，总面积约 1794.11 亩，位于益阳市农用地基准地价林地一级覆盖范围内，林地经营权和林木使用权/所有权评估总价值约 656.82 万元。

(3) 泥江口镇大桥冲村竹林基地，总面积约 1498.18 亩，位于益阳市农用地基准地价林地一级覆盖范围内，林地经营权和林木使用权/所有权评估总价值约 548.48 万元。

(4) 岳家桥镇黄蜂塘村竹林基地，总面积约 1653.63 亩，位于益阳市农用地基准地价林地一级覆盖范围内，林地经营权和林木使用权/所有权评估总价值约 605.39 万元。

### **3.6 竹林生态系统碳汇权益指标**

#### **3.6.1 标的范围**

竹林生态系统碳汇权益指标对应项目区内 5887.79 亩竹林资源，涵盖碳汇项目开发、指标交易、收益获取等相关权益。

#### **3.6.2 利用现状**

竹林生态系统碳汇权益指标涉及林地为村集体所有、已实行承包经营的林地，现状主要为竹林地，权属清晰，无违法利用情况。

#### **3.6.3 规划利用方式**

拟用于竹林生态系统碳汇项目开发、备案、监测、核证与交易，碳汇指标可用于普惠性碳汇开发交易、履约抵销等合规用途。

①供应方式：出让。

②供应年限：5 年。

③开发要求：须严格按照国家及湖南省林业碳汇项目开发相关技术标准、管理规定开展项目开发、备案与交易，确保项目合规性。

#### **3.6.4 监管要求**

适用于机关、企事业单位、社会团体、个人、旅游景区、

未履行法定义务植树单位或个人自愿减排购买需求；各类直接或间接破坏森林资源的违法犯罪行为，为替代履行碳汇损失赔偿责任，自愿购买林地（竹林等）生态系统碳汇权益指标。

### **3.6.5 定价依据及评估价**

依据“矿韵焕新绿 竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目《自然资源资产组合整体估价报告》成果，标的物的评估价格以及最终等起始定价如下：竹林生态系统碳汇权益指标对应项目区内 5887.79 亩竹林资源，碳汇量 14327.5 吨，评估总价值约 113.19 万元。

## **4 资产配置及可行性研究**

### **4.1 资产配置方案**

本次开展的自然资源资产组合供应项目，秉持“生态优先、绿色发展、市场运作、多方共赢”理念，系统整合土地、森林、水三类关键自然资源，旨在推动资源高效配置、生态价值转化与区域乡村振兴协同发展，实现自然资源资产的价值最大化。

#### **4.1.1 项目选址**

项目选址于益阳市赫山区泥江口镇九二五社区及其周边村庄，地处赫山区西南部楠竹核心产区，是湖南省石煤矿生态修复重点区域。区域交通便捷，竹林资源集中连片，矿坑湖生态修复与产业融合发展潜力突出，是自然资源资产组

合供应、生态产品价值实现的理想载体。

#### **4.1.2 资源类型**

经全面清查，项目整合了三大类自然资源，总面积约 6755.01 亩：

（1）土地资源：总用地面积约 664.5 亩，涵盖国有建设用地 559.17 亩、公园绿地 93.77 亩、集体设施农用地 11.56 亩，规划用途包括工业、商业、物流仓储、设施农业、生态文化旅游等，可全面承接竹产业全链条发展需求；

（2）森林资源：共计 5887.79 亩，以楠竹为主，包含部分省级公益林，具备竹林抚育、林下经济、碳汇开发的多元开发价值；

（3）水资源：共计 202.72 亩，以金竹湖坑塘水面为核心，与周边公园绿地联合，可用于生态治理、科普教育、休闲观光等文旅业态开发。

#### **4.1.3 设权赋能及方案比选**

在设权赋能过程中，项目专班充分考虑政策合规性、市场可操作性、资产价值最大化与集体权益保障原则，对多种权利设置方案进行了比选：

方案一（初始方案）：仅包含国有建设用地使用权、林地经营权两类核心权益，未纳入碳汇权益、旅游观光经营权、集体土地经营权。

方案二（优化调整）：补充纳入国有建设用地使用权及房屋所有权、旅游观光经营权、集体土地经营权、竹林生态

系统碳汇权益指标，完善权利体系，同步完成资源合规性审查、权属清理，确保所有权益均符合现行政策要求，无权属纠纷。

最优方案确定：采纳方案二，最终形成七项清晰、可交易、可融资、可运营的核心权益：

(1) 国有建设用地使用权（泥江口镇竹科技产业园）。

(2) 国有建设用地使用权及房屋所有权（泥江口镇竹科技产业园）。

(3) 旅游观光经营权（泥江口镇金竹湖文化公园和益阳石煤炭综合利用试验厂建筑群）。

(4) 集体土地经营权（泥江口镇南坝竹初加工厂）。

(5) 林地经营权（泥江口镇南坝村、国庆村、大桥冲村和岳家桥镇黄蜂塘村的竹林基地）。

(6) 林木使用权/所有权（泥江口镇南坝村、国庆村、大桥冲村和岳家桥镇黄蜂塘村的竹林基地）。

(7) 竹林生态系统碳汇权（泥江口镇南坝村、国庆村、大桥冲村和岳家桥镇黄蜂塘村的竹林基地）。

此方案有效规避了法律与政策风险，确保了所有资产权属清晰、边界明确，充分挖掘了资源多元价值，为市场化运作奠定了坚实基础。

#### **4.1.4 收支平衡**

项目总投资约 9097.9 万元。财务测算显示，资产组合供应部分预计可实现总收入约 26730.64 万元，扣除总成本约

9097.9 万元后，净利润约 17632.74 万元。

#### **4.1.5 资产保值增值**

通过“资源+资产”一体化供应模式，将分散的自然资源打包成稀缺性高、协同效应强的综合性资产包。专业化、品牌化运营将不断提升服务品质与用户体验，有效防止资产功能退化，实现动态保值与稳步增值。

#### **4.1.6 综合效益分析**

项目所涉国有建设用地，将重点用于建设竹科技产业园、仓储物流中心，打造竹材精深加工、产品研发、交易展示核心载体，盘活存量工矿用地，推动低效用地提质增效；集体土地与林地资源，将通过规范化流转、产业化开发，激活农村沉睡资产，推动村集体经济增收与村民致富；矿坑湖资源，将通过生态修复与文旅开发，实现生态价值向经济价值、社会价值的转化。

项目通过多门类自然资源的协同配置，构建了“生态修复-资源利用-产业发展-乡村振兴”的良性循环体系，既筑牢了生态安全屏障，又培育了绿色低碳新质生产力，为赫山区乡村振兴与县域经济高质量发展注入强劲动力。

#### **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。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，同时保障村集体、村民等相关权利人的合法权益，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 技术可行性分析**

#### **(1) 申报与实施进展方面**

项目已纳入湖南省自然资源资产组合供应第三批试点申报计划，前期筹备工作扎实有序，已完成资源清查、权属梳理、初步规划方案编制等工作。项目实施后，通过多门类自然资源资产组合供应，能有效优化资源配置，避免资源闲置与低效利用，显著提升资源利用效率。将土地、森林、水等自然资源与相关权益有机整合，提升整体资产包的稀缺性与市场价值，推动生态修复、竹产业、文旅产业深度融合，对推动矿坑湖转型、乡村振兴意义深远。

#### **(2) 权属保障方面**

权属明晰是项目顺利推进的关键。项目所涉国有建设用地均为国有存量用地，产权清晰，相关手续完备；集体土地经营权、林地经营权相关地块，均已征得村集体经济组织与林权所有权人同意，无权属纠纷；水资源、竹林碳汇相关权益，均已完成合规性审查，符合相关法律法规要求。清晰的权属为项目提供了坚实的法律保障，避免了潜在的权属纠纷，确保项目在合法合规的轨道上稳步前行。

#### **(3) 改革成效借鉴方面**

湖南省在推进组合供应改革方面成果斐然，截至 2025 年 12 月，湖南省组合供应试点项目已有 21 个成功交易，成交金额达 66.37 亿元。这些成功案例为本次项目提供了丰富

的经验借鉴与有力的技术支撑。从交易流程的规范操作，到资源配置的优化方式，从项目的前期策划，到后期的运营管理，都能从成功案例中获取宝贵经验，学习如何精准对接市场需求、合理设置项目条件、高效组织交易活动等，从而降低项目实施风险，提高项目成功的概率，在技术层面证明了本项目的可行性。

#### **4.2.2 经济可行性分析**

##### **(1) 交易计划方面**

依据项目推进节奏，资产组合供应项目计划于 2026 年 7 月底前在湖南省自然资源全要素统一市场上架展示，并通过益阳市公共资源交易中心挂网交易。益阳市公共资源交易中心具备成熟的交易体系、规范的操作流程以及广泛的市场参与群体，能为项目资产提供高曝光度的展示平台，吸引来自各方的潜在投资者，为项目的顺利交易奠定坚实基础，确保交易过程公开、公平、公正。

##### **(2) 成本收益方面**

在深入的市场调研与专业评估基础上，本项目资产组合供应挂牌起始价以备案后的《自然资源资产组合整体估价报告》成果为准，该价格充分参考了区域内同类自然资源资产的市场交易水平，并紧密结合项目自身在资源禀赋、业态协同、政策支持及长期运营潜力等方面的综合优势，具备良好的市场接受度与投资吸引力。

项目通过“产业+文旅”的盈利模式，可形成稳定的经

营性现金流：竹产业加工板块可实现稳定的产业营收，文旅观光板块可带动客流与消费增长，这种收益结构，不仅显著提升了自然资源资产的整体价值，还有效带动区域产业升级、村集体增收与就业增长，为地方财政增收、乡村振兴提供了坚实支撑。

### **4.2.3 政策与法律可行性分析**

#### **（1）国家政策引领**

近年来，自然资源部立足长远、统筹谋划，聚焦自然资源的优化配置与可持续发展，陆续出台了一系列重要政策文件。这些文件首次系统阐释了“组合供应”的概念与内涵，明确指出：在特定国土空间范围内，当同一使用权人需整体使用多种类型自然资源资产时，可创新采用组合供应方式。该模式将各类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等关键要素统一纳入整体供应方案，并依托统一的自然资源资产交易平台，实现公告发布、合同签订和全过程监管的一体化操作。此举旨在构建多要素融合、全链条协同的自然资源综合配置制度体系。相关政策的密集推出，不仅为各地结合实际探索资产组合供应实践提供了清晰的制度依据和行动指南，也充分体现了国家深化自然资源有偿使用制度改革、全面提升资源配置效率的战略意图与坚定决心。

#### **（2）省级政策支撑**

湖南省积极响应国家关于自然资源资产组合供应的决策部署，紧密结合本省资源禀赋与发展需求，密集出台了一

系列具有高度针对性和实操性的政策举措。其中，由湖南省自然资源厅、省发展和改革委员会等 10 个部门联合印发的《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），在全国率先构建起覆盖十个职能部门的跨部门协同推进机制，系统整合土地、矿产、森林、水域等多类自然资源要素，推动供给方式实现从“单一要素分散配置”向“多要素系统整合”的深刻转型，为制度创新提供了“湖南样板”。

与此同时，湖南省自然资源厅办公室在总结前两批试点项目的成功经验后，发布了《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》，进一步细化操作路径，围绕项目申报条件、实施方案编制、部门协同流程、履约监管机制等关键环节作出明确规范，为基层单位提供清晰指引。这一系列政策组合拳，不仅强化了制度支撑与组织保障，也有效激发了地方探索积极性，有力促进了自然资源资产组合供应项目在全省范围内的有序落地与高质量实施。

### （3）制度建设助力

湖南从战略全局出发，明确提出要建立统一行使全民所有自然资源资产所有者职责的机制，全面推行自然资源清单管理制度，进一步完善自然资源资产权利体系，并加快健全涵盖收储、管护与调配等内容的资产储备制度。上述制度设计紧密聚焦自然资源资产组合供应改革需求，从源头上厘清了资产权属、压实了管理责任、规范了储备路径，为“资产组

合供应”试点工作的深入推进提供了系统完备、务实高效的制度支撑。

#### 4.2.4 社会与生态可行性分析

##### (1) 社会可行性分析

本项目的落实是按照“政府搭台，企事业及团体唱戏，社会生态受益”的理念来构建，主要的社会效益表现为以下几个点：

**就业带动：**项目落实完成后，企业或企业团体在建设阶段，预期可提供至少 1200 个临时岗位。项目投入运营后，竹产业园、文旅板块预期能稳定带动 5000 余人就业，推动产业升级与人才返乡，助力乡村振兴。

**社会稳定：**通过“公司+合作社+农户”模式流转林地，农户每亩竹林年收益从 10 元增至 60 元以上，区域村集体年均增收 30 万元以上，有效化解矿区转型后的民生矛盾，推动社会稳定发展。

**公共服务提升：**配套建设职业技能培训基地、生态科普馆等，可覆盖周边 10 多个行政村。

##### (2) 生态可行性分析

**生态修复成效：**改善周边竹林生长环境，预计竹材产量提升 20% - 30%，为竹产业园提供优质原材料。修复后的矿坑湖与竹林形成复合生态系统，可调节局部气候，夏季降温 2 - 3℃。

**资源保护与利用：**约 0.59 万亩生态竹林，通过培育技术

提升，每年固碳 0.28 万吨以上；笋竹两用林通过科学抚育，年产竹材能提升约 15%；通过生产企业技术改革，竹材利用率从 60%提升至 85%，可进一步实现资源可持续利用。

水环境改善：通过治理酸性废水、加固边坡及恢复植被，可缓解重金属对志溪河流域的生态威胁。增强区域抗旱能力。

#### 4.2.5 风险初步评估

本项目为政府引导，根据本项目的特点，政府部门落实本项目过程中主要存在的风险为第三方机构引入成功与否的风险，以及第三方能否长期稳定运行的风险。根据目前调研情况，现阶段泥江口镇竹产业园内，优质企业发展良好，且对自然资源组合供应方式期盼已久，因此，这两个方面的风险因素相均较低。

作为搭台的政府部门，本项目在落实后，需要通过第三方可能的风险进行一定的协助。即第三方运营过程中出现相关问题后，需要获得相应政府部门积极引导和解决第三方可能出现的风险问题，进而提升区域营商环境。

现将第三方运行可能出现的风险以及政府部门可积极采取的应对措施介绍如下：

风险类型	具体表现	影响程度	应对措施
市场风险	1.竹制品出口受欧美技术壁垒影响（欧盟甲醛释放限量标准收紧 40%）； 2.竹材价格波动（2023 年波动率达 15.7%）。	中高	1.推荐第三方建立出口产品检测中心，并与区域质检机构协商提供支持，对标欧盟标准； 2.推荐与农户签订 5 年长期采购协议，锁定竹材价格，可由政府监督； 3.推动区域企业拓展国内电商市场，向国内外全面开花发展。
技术风险	1.深层土壤（10 米以下）重金属修复效果不及预期，导致区域竹产品质量提升较低； 2.竹新材料研发失败。	中	1.积极跟进竹产品质量监管，同时，积极推动更深层次治理； 2.与高校共建联合实验室，区域政府部门可考虑预留一定金额的研发备用金； 3.协助引入技术保险机制转移风险。
政策风险	1.生态补偿标准下调； 2.税收优惠政策到期。	低	1.纳入省级生态修复示范项目，争取长期补偿政策； 2.加快高新技术企业申报，享受永久性税收减免； 3.积极参与碳汇交易，拓宽收益渠道。
自然风险	1.暴雨引发边坡滑坡； 2.干旱导致竹林减产。	低	1.配套现状水面，建设相应的灌溉系统保障灌溉； 2.及时建议第三方，投保农业保险和地质灾害保险。
资金风险	1.项目融资成本上升； 2.建设周期延长导致资金链紧张。	低	1.配合第三方企业申请政策性银行专项贷款（年利率 3.25%），替代商业贷款； 2.建议第三方采用“分期建设、滚动开发”模式，优先回笼现金流； 3.区域政府可考虑引入产业基金参与投资，降低第三方资金压力。

## 5 项目建设计划和运营计划

以下建设计划和运营计划为当前规划阶段的初步安排，具体建设内容、时序及运营方案将在标的成交后，根据实际

开发条件、审批要求及市场需求进一步优化调整，并以最终确定的实施方案为准。

## **5.1 项目建设计划**

### **5.1.1 具体步骤**

#### **(1) 前期准备阶段**

**项目实施方案：**完成项目整体策划，确立“矿韵焕新绿·竹业引振兴”的主题定位，编制详实的实施方案，系统说明项目概况、实施必要性及初步规划构想，并按程序报市人民政府和省自然资源厅备案。

**可行性研究：**组织编制项目可行性研究报告，重点围绕财务可持续性、多业态融合发展机制等核心内容开展论证，并完成相关立项审批手续。

**环境影响评价：**严格落实绿色低碳发展和生态保护要求，确保项目符合环保标准，并取得生态环境主管部门的准入意见。

**考古调查与勘探：**在土地出让或划拨前，以及进行大型基本建设工程前，应依法组织开展考古调查、勘探，并编制考古调查勘探报告。项目建设用地范围内如涉及地下文物埋藏区或可能存在文物遗存区域，须在施工前完成考古勘探工作，取得文物行政部门出具的意见书。

**用地规划与获取：**统筹推进竹科技产业园等地块的土地收储工作，通过自然资源资产组合供应方式，一并出让土地使用权及相关权益（包括国有建设用地使用权、国有建设用

地使用权及房屋所有权、旅游观光经营权、集体土地经营权、林地经营权、林木使用权/所有权、竹林生态系统碳汇权等)。建设工程选址应当尽可能避开不可移动文物。因特殊情况无法避开的，须依法履行相应报批程序，并采取必要的保护措施。

资金筹措：明确项目资金来源，优化融资结构，制定切实可行的融资方案，并按程序完成审批，保障项目资金需求。

文物保护程序：项目如涉及不可移动文物（含各级文物保护单位、未定级不可移动文物），对其进行的修缮、保养、迁移、重建、拆除等行为，必须严格按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条、第三十二条、第三十三条、第三十四条等有关规定，报相应级别的文物行政部门批准，未经依法批准，不得擅自实施。

## （2）设计阶段

方案设计：完成项目详细规划设计、建筑风貌控制、金竹湖文化公园公共设施布局、竹林生态可持续利用等方案设计，突出矿坑湖生态修复、竹产业链生态与文旅融合特色。

初步设计：对历史遗留厂房保护修护、产业生产用房及集群改造建设、文旅节点设置及建设等子项进行专业深化，明确结构加固、功能转换、设备配置等技术方案，编制初步设计及概算。

施工图设计：完成全部子项施工图纸，重点包括既有建筑结构安全评估、市政配套（道路、管网、绿化）、智能化

系统集成等，通过施工图审查，确保符合规范要求。

### **（3）施工准备阶段**

**招投标管理：**严格依照法律法规，组织开展施工、监理及专业设备等的采购招标工作，择优遴选合作单位，并依法签订相关合同。

**考古勘探程序确认：**应确认是否已完成项目用地范围内的考古调查、勘探工作，并取得文物行政部门的合规意见。未经考古调查、勘探或未取得必要批复的，不得申请施工许可或开工建设。

**施工许可证办理：**系统整合用地批准、工程规划许可、消防审查等前置要件，向住房和城乡建设主管部门正式申请并取得施工许可证。

**现场准备：**全面完成“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通信和场地平整）等基础条件，组织参建各方进行施工技术交底，确保项目顺利进场实施。

### **（4）施工阶段**

**土建施工：**推进新建产业厂房及配套用房的主体结构建设，同步实施九二五历史建筑的保护性结构加固及外立面修缮工作，统筹开展市政道路、雨污水管网、景观绿化等配套基础设施工程。

**安装工程：**系统部署金竹湖周边文旅设施布局，仓储物流中心设备设施安装，完善生产区消防、环保设施提升，并集成覆盖全域的智慧管理平台，包括客流监测、智能导游系

统、能耗管控、线上预订等功能模块。

质量与进度控制：由监理单位实施全过程质量监督，定期组织工程协调例会，依托 BIM 技术或专业进度管理软件动态优化施工计划，确保各关键节点如期达成。

变更管理：对施工过程中出现的设计调整或现场签证事项，严格执行业主、设计单位与监理单位三方联合确认机制，确保变更合规、可控、可溯。

文物保护应急处理：施工过程中如发现文物，施工单位须立即停止施工、保护现场，并第一时间报告当地文物行政部门。

### **（5）验收交付阶段**

分部分项验收：对隐蔽工程、主体结构等进行验收，确保质量合格。

专项验收：完成规划、消防、环保等专项验收，取得合格文件。

竣工验收：项目完成后，组织各方进行竣工验收，办理固定资产移交手续。

### **（6）后期管理阶段**

保修期管理：施工单位依法依规承担工程质量保修义务，保修期通常为 2 至 5 年，具体期限按工程类别及合同约定执行。

项目后评价：在项目投入运营首年内，结合实际运行数据，系统评估其财务回报、社会效益与生态效益，并形成总

结性后评价报告，为今后历史遗留矿坑湖生态修复与利用类项目提供可复制、可推广的经验借鉴。

### **5.1.2 时间安排及主要任务**

本项目计划总工期 4 年，里程碑节点工程如下：

第一阶段（第 1 年内）：完成项目立项、可研批复、环评、生态修复方案审批等各项前期工作，完成资产组合标的公开交易与合同签订；

第二阶段（第 1 年 - 第 3 年）：全面开展矿坑湖生态修复工程、竹科技产业园、仓储物流中心、文旅配套设施主体工程建设，同步完成竹林抚育改造、碳汇项目开发备案，开展产业招商与运营筹备；

第三阶段（第 4 年）：完成项目整体竣工验收、交付，全面启动正式运营。

注：项目建设进度如有特殊情况顺延。

### **5.1.3 各阶段责任主体**

前期准备阶段：由竞得人作为主要责任主体，统筹开展项目立项、选址、可行性研究等前期工作，区级工作专班各成员单位依职责提供审批服务与政策指导。

设计阶段：竞得人与设计单位共同承担主体责任，协同推进方案深化与施工图设计，区级相关主管部门依职责开展方案审查。

施工准备阶段：竞得人牵头，施工单位参与，共同完成场地移交、临时设施搭建、招标及开工前各项准备工作。

施工阶段：竞得人主导，施工单位具体实施，监理单位履行监督职责，设计单位提供技术支持，四方协同推进工程建设，区级工作专班依职责开展监督检查。

验收交付阶段：竞得人牵头，组织设计、施工、监理等单位开展验收，区级相关主管部门依职责开展专项验收与竣工验收备案。

#### **5.1.4 资源配置**

人力资源：根据项目各阶段任务需求，科学配置项目经理、设计师、工程师、施工及监理等人员，动态优化人员数量与专业结构，保障团队高效协同。

物资资源：统筹采购建材、设备、施工机具及竹产业生产设备，严控质量与交付时效，同步健全物资采购、仓储及管理制度，确保供应有序、可溯、可控。

资金资源：依据项目预算与实施进度，合理规划资金使用节奏，强化现金流管理，保障资金链安全稳定，防范因资金短缺导致工期延误。

技术资源：积极应用先进矿坑湖生态修复工艺、竹材精深加工技术、数字化管理工具及信息化平台，提升工程质量、产业效益和管理效能。

设备资源：按需配备施工机械、检测仪器、生产设备及办公设备，建立定期维护与更新机制，确保各类设备处于良好运行状态，支撑项目顺利推进。

#### **5.1.5 运营管理策略与措施**

目标管理：围绕项目总体目标，细化为符合具体、可衡量、可实现、相关性强、有时限原则的阶段性子目标，定期跟踪进展并动态优化实施策略，确保目标有效达成。

风险管理：系统识别潜在风险因素，科学评估其发生概率与影响程度，制定针对性应对预案，建立常态化风险监控与预警机制，及时处置突发风险事件。

质量管理：构建全过程质量管理体系，明确质量标准与检验流程，强化施工环节的过程管控，严格执行验收规范，确保工程实体质量、生态修复成效全面满足设计及行业标准要求。

进度管理：编制详尽的进度计划，运用关键路径法（CPM）或计划评审技术（PERT）等工具进行动态管控，定期比对实际进展与计划偏差，通过资源调配、工序优化等措施保障工期目标。

成本管理：基于科学估算编制项目预算，实施全过程成本控制，定期开展成本分析，精准识别超支原因，采取有效措施优化支出结构，提升项目整体经济效益。

沟通管理：建立高效、透明的多方沟通机制，畅通业主、设计、施工、监理等参建方与政府主管部门的信息流转，通过定期例会、专题协调等方式及时化解分歧，确保协作顺畅。

合同管理：依法依规签订权责清晰的合同文本，强化履约过程监管，规范处理合同变更、索赔及争议事项，维护各方合法权益，保障项目依法有序推进。

团队建设：注重营造积极协作的团队文化，通过培训赋能、绩效激励和跨专业协同，持续提升团队凝聚力、专业能力与执行效率，为项目高质量实施提供组织保障。

## **5.2 项目运营计划**

### **5.2.1 运营流程**

#### **（1）组织管理机制**

由赫山区人民政府统筹，区级项目工作专班牵头并推进项目重大事项协调和决策，各相关部门依职责开展监督指导。日常运营由市场主体或其专门设立的子公司作为统一运营主体，成立项目运营公司，下设产业发展部、文旅运营部、碳汇开发部、物业管理部、综合管理部等专业部门，协同推进精细化运营。项目整体接受区自然资源、林业、发改、文旅、水利、农业农村等主管部门的依法监管。

#### **（2）产业导入与运营管理制度**

围绕项目定位，制定系统性产业导入规划，聚焦竹材精深加工、竹制品研发、林下经济、矿区生态文旅等方向，精准招引优质企业与业态。搭建专业化产业运营服务平台，提供政策对接、技术支持、品牌推广、产销对接等增值服务。建立入驻企业绩效评估机制，从经济效益、生态效益、社会责任等维度开展定期考核。同时，策划举办竹文化节、矿区工业科普展等特色活动，增强项目活力与品牌影响力。

#### **（3）资金管理制度**

科学编制资金使用计划，明确资金来源、用途及分配比

例，确保专款专用。构建覆盖资金拨付、使用、核算全链条的监管体系，实行闭环管理，杜绝挪用、截留或低效浪费。定期组织专项审计，强化资金使用的合规性、透明度与绩效导向，同时保障村集体、村民收益按时足额发放。

#### **（4）生态保护与修复制度**

编制专项生态保护与修复实施方案，明确保护目标、技术路径与修复标准。建立覆盖施工期与运营期的生态监测体系，对水体、植被、生物多样性、矿坑湖地质环境等要素进行动态跟踪评估。配套制定生态风险应急预案，确保对突发环境问题快速响应、有效处置。

#### **（5）工程质量与安全生产管理制度**

全面落实项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制，夯实质量管控基础。结合项目特点，制定细化的工程质量标准、安全生产管理制度与操作规范，对建设、运营各环节实施全过程质量与安全管控。同步建立质量与安全责任终身追究机制，对因失职或违规造成质量问题、安全事故的相关单位及责任人依法依规追责。

### **5.2.2 运营目标**

（1）打造区域性竹产业发展高地：构建楠竹全产业链发展体系，打造集加工、研发、交易、文旅于一体的竹产业集聚平台，带动区域竹产业提质升级，年竹产业综合产值超亿元。

（2）打造矿坑湖生态修复文旅示范基地：完成石煤矿

矿区生态修复，打造矿坑湖科普、竹文化研学特色文旅目的地，年接待游客超 50 万人次。

（3）生态价值转化目标：完成竹林碳汇项目开发备案，实现碳汇指标稳定交易，打造湖南省林业碳汇开发示范项目，实现生态保护与经济效益双赢。

（4）乡村振兴与社会价值目标：直接提供就业岗位超 5000 个，间接带动周边就业超 2000 个，带动村集体经济年均稳定增收，助力当地村民共同富裕。

（5）绿色低碳发展目标：全面执行节能、环保、低碳标准，打造绿色矿坑湖、绿色工厂、绿色园区，争创省级生态产品价值实现示范项目。

### 5.2.3 市场定位

项目立足赫山区楠竹资源优势与矿坑湖生态修复基底，聚焦“生态修复+竹产业+文旅+碳汇”多元融合，打造集竹材精深加工、产品研发、仓储物流、生态观光、工业科普、碳汇开发于一体的复合型生态产业综合体。

项目建成后，核心面向三大客群：一是长株潭及全国竹产品加工、贸易企业，提供标准化厂房、仓储物流、产业配套服务；二是长株潭都市圈家庭亲子、研学教育、康养休闲客群，提供差异化、沉浸式生态文旅体验；三是碳减排履约企业、普惠碳汇交易主体，提供合规、稳定的林业碳汇指标。

项目整体产品体系具备明确市场需求支撑，竹产业板块可依托益阳楠竹产业基础实现稳定发展，文旅板块可填补区

域矿坑湖生态文旅空白，碳汇板块可享受国家“双碳”政策红利，市场定位清晰、业态协同性强、可持续运营基础扎实。

## **6 交易条件及要求**

### **6.1 供应方式**

“矿韵焕新绿·竹业引振兴”益阳市赫山区九二五石煤矿生态修复及竹产业发展自然资源资产组合供应项目，其组合标的拟以网上挂牌方式公开出让。该方案报赫山区人民政府审议，并按程序报请市自然资源和规划局、省自然资源厅批准。获批后，由赫山区自然资源局获得授权，在适当时机依法依规组织公开出让工作，通过益阳市公共资源交易中心实施网上挂牌交易。

### **6.2 供应年限**

国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权出让年限：工业用地、物流仓储用地 50 年，商业用地 40 年；旅游观光经营权出让年限为 40 年；集体土地经营权流转年限为 17.5 年；林地经营权和林木使用权/所有权流转年限为 17.5 年；竹林生态系统碳汇权益指标出让年限为 5 年。（各宗地具体流转年限以标的明细表及对应合同约定为准）

### **6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配**

资产组合标的于基准日 2026 年 5 月 20 日经济价值评估总价为 26730.64 万元，资产组合标的挂牌起始价 26730.64 万元（国有建设用地使用权挂网价格为 10289.18 万元，国有建设用地使用权及房屋所有权挂网价格为 12672.43 万元，旅

游观光经营权挂网价格为 1259.47 万元，集体土地经营权挂网价格为 240.86 万元，林地经营权、林木所有权/使用权挂网价格为 2155.51 万元，竹林生态系统碳汇权益指标挂网价格为 113.19 万元)，加价幅度为 100 万元或其整数倍，竞买保证金为总价款的 20%，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**

竞得人使用境内资金缴纳价款的，合同签订后 1 个月内必须缴纳资产组合标的总价款 50% 的首付款，半年内缴纳全部价款，尾款于合同签订后 12 个月内付清。竞得人应当按时支付《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权及房屋所有权出让合同》《集体土地经营权流转合同》《林地经营权流转合同》《旅游观光经营权出让合同》《碳汇权益出让合同》等相关合同约定的出让/流转价款。

竞得人使用境外资金缴纳竞买保证金和价款的，自竞得之日起 1 个月内必须缴纳资产组合标的总价款 50% 的首付款，半年内缴纳全部价款，尾款于合同签订后 12 个月内必须使用境外资金付清，否则出让人可单方解除相关合同。具体缴款流程和方式详见出让/流转合同。

#### **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**

该资产组合标的出让成交后，竞得人必须在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交易合同（并分别与相关出让/流转主体签订《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权及房屋所有权出让合同》《旅游观光经营权出让合同》《集体土地经营权流转合同》《林地经营权流转合同》《竹林生态系统碳汇权益出让合同》，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》）。

## **6.7 标的交付要求及期限**

竞得人自缴纳资产组合标的全部价款后，由赫山区自然资源局、林业局、农业农村局及相关镇人民政府、村集体经济组织在一个月内向竞得人交付对应标的。

## **6.8 纳税要求**

竞得人应在签订相关出让/流转合同后，及时向契税征收机关申报纳税，并在税务机关核定的期限内足额缴清契税。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《资产交易合同》。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，还需依法承担由此引发的违约和法律责任。

4. 竞得人应严格按照合同约定期限支付全部出让/流转价款。如未能按时支付，且延期超过 60 日，出让人有权单方解除合同，已收取的保证金不予返还，并可依法追偿因此造成的经济损失。

#### **6.10 其他需要说明的事项**

(1) 资产组合标的因竞得人自身原因在出让/流转期限内停止或无法继续投资开发的，政府及相关权利人有权无偿收回其自然资源资产使用权，且对地上建筑物及附着物不予补偿；若因政府依法实施征收、征用等公共利益需要，导致相关资源无法继续开发利用，则依据剩余出让/流转年限（按“剩余年限 x 平均年出让金”）确定残值，并依法依规给予相应补偿或赔偿。

(2) 竞得人在签订《资产交易合同》后，可按规定申请办理不动产登记证书，该证书可用于项目报建等相关手续。

(3) 项目运营期届满前一年内，竞得人应启动并完成交付准备工作，包括但不限于资产清查、设施维护、资料归档及移交方案制定等，确保项目顺利交接。

(4) 竞得人须严格保障村集体、村民的合法权益，按合同约定按时足额支付土地、林地流转收益，不得拖欠。

(5) 本方案未尽事宜，按照相关法律法规及出让公告、出让须知、合同约定执行。

## **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，由赫山区自然资源局开展成本核算，经赫山区财政局审核确认后，一次性拨付至相关垫付单位。

(2) 补偿范围界定：补偿仅限于项目前期筹备及资源整合阶段已实际发生且合规的必要支出，包括国有建设用地征收拆迁费用、用地报批手续费、自然资源资产评估费、供应方案编制费、矿坑湖生态修复前期费用、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，由赫山区自然资源局与财政局联合审查，确保补偿内容真实、依据充分、程序合规，严禁虚报成本或违规列支。

(4) 补偿标准依据：补偿金额以具备资质的第三方评

估机构出具的报告及合法有效票据为准。其中，建设用地相关成本按实际支出全额认定；经营权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) 分配实施流程：项目成交后，由赫山区自然资源局牵头开展收益核算，拟定收益分配方案，按程序报赫山区人民政府审批。方案获批后，由区财政局依据批复意见及时、足额拨付各项资金。

(2) 分配原则：坚持“政府主导、生态为先、发展激励”导向，在保障地方财政可持续、生态投入有支撑、集体权益有保障、产业培育有动力的前提下，科学合理分配收益。

### (3) 具体分配比例及用途：

本次组合出让通过益阳市公共资源交易中心公开挂牌成交后，后续分配将根据资产价值评估报告，拆分为集体权益保障、国有资产出让收益、组合供应溢价三部分。

①集体权益保障部分：集体土地经营权、林地经营权、林木所有权/使用权包含泥江口镇南坝竹产品初加工厂、南坝村竹基地、国庆村竹基地、大桥冲村竹基地和岳家桥镇黄蜂塘村竹基地，属村农民集体所有，集体资产增值收益计提比例如下，赫山区人民政府提取比例为 10%，泥江口镇和岳家桥镇乡镇级农村集体经济组织提取比例为 30%，南坝村、国

庆村、大桥冲村、黄蜂塘村村组级农村集体经济组织提取比例为 60%。

②国有资产出让收益部分：根据现行财政管理体制，该类收益纳入区级财政预算管理，由赫山区人民政府统筹安排使用。

③组合供应溢价部分：组合供应中土地溢价设置 20%的最高限，在最高限范围内的溢价按各权利的起始价比例进行分配，超过最高限部分全部归国有建设用地使用权。

（4）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。

（5）监督与公开机制：各相关单位须定期向社会公开收益分配及资金使用情况，主动接受公众和审计监督，确保资金使用透明、规范、高效。

## **8 监管要求**

### **8.1 权属与用途管制监管**

（1）由赫山区自然资源局建立自然资源资产动态核查机制，每年组织开展一次自然资源资产全面核验，重点检查不动产权证书、林权证书的实际使用状况及权利主体变更情况，严禁竞得人在未获批准的情况下擅自转让、出租、抵押资产组合标的所涉各项权利。

（2）竞得人须严格依照《国有建设用地使用权出让合

同》《国有建设用地使用权及房屋所有权出让合同》《旅游观光经营权出让合同》《集体土地经营权流转合同》《林地经营权流转合同》《竹林生态系统碳汇权益出让合同》等约定内容使用相关资产，不得擅自变更国有建设用地、林地、水域的规划用途，严禁将其违规转为规划许可范围以外的其他用途。

(3) 各类自然资源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。

(4) 集体土地、林地经营权的流转、处置，必须严格遵循《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国森林法》相关规定，经村集体经济组织、所有权人同意，按规定办理备案手续，严禁擅自流转、侵害集体与村民合法权益。

## **8.2 生态保护与修复监管**

(1) 竞得人须编制矿坑湖生态修复与竹林生态保护专项实施方案，对项目区内竹林基地、金竹湖水域实施系统性、精细化的重点管护。方案应明确划定保护边界与管控范围，细化生态修复、日常巡护、水质维护、生物多样性保育等具体措施，严格落实国家及地方关于矿坑湖生态保护、水域岸线管理、公益林保护等相关法规与管控要求，切实履行生态保护主体责任。

(2) 竞得人须严格按照批复的生态修复方案完成矿坑

湖治理修复，接受区自然资源局、生态环境分局、水利局等部门的全过程监管，未完成修复或修复不达标，不得通过竣工验收。

（3）省级公益林范围内的经营活动，必须严格遵循公益林管控要求，严禁开展破坏公益林生态功能的各类活动，区林业局每年开展专项核查，对违规行为依法依规处置。

（4）项目建设与运营须严格落实环保要求，严禁违法排放污染物、破坏水体、山体与植被，对造成生态环境破坏的，相关部门要依法依规严肃追责，并责令限期整改修复。

### **8.3 合理开发与可持续运营监管**

（1）严格执行产业准入审查制度，竞得人须在国有建设用地成交后1年内实质性开工建设，并确保全部建设内容于4年内竣工并投入运营，严禁土地闲置或长期低效利用。

（2）竞得人应建立健全项目可持续运营长效机制，定期开展设施设备巡检与维护保养，保障生产加工、文旅服务、生态管护等各类设施安全、稳定、高效运行，持续提升服务品质与运营效能。

（3）竞得人须严格按照合同约定完成竹产业发展、文旅运营、碳汇开发相关目标，区工作专班每年开展一次运营绩效评估，对未按约定履行运营义务的，责令限期整改，情节严重的，按合同约定追究违约责任。

（4）竹林资源开发须遵循可持续经营原则，科学开展抚育更新、低产低效林改造，严禁过度采伐、破坏竹林生态

系统，保障竹林资源长期可持续利用。

#### **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。赫山区财政局与税务局将联合建立税费缴纳动态跟踪机制，强化全过程监管，确保税收依法依规征缴到位。

（2）项目须切实履行社会责任，直接带动就业岗位不少于 5000 个，其中本地户籍劳动力占比不得低于 70%。竞得人应建立健全员工薪酬保障、福利待遇及职业技能培训体系，提升就业质量。赫山区人力资源和社会保障局将每年对项目就业带动成效、用工规范性及劳动者权益保障情况进行专项核查，确保承诺落地见效。

（3）竞得人须严格按照合同约定，按时足额向村集体、村民支付土地、林地流转收益，不得拖欠、克扣，区农业农村局、泥江口镇人民政府将对支付情况进行常态化监督，保障群众合法权益。

#### **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、土地林地实际利用状况、生态保护修复措施落实情况等进行实时跟踪与智能识别，一旦发现异常或偏离规划情形，立即发出预警并督促竞得人限期整改。

(2) 由赫山区自然资源局牵头，联合区林业局、发改局、财政局、生态环境分局、水利局、农业农村局、文旅广体局等相关职能部门组建联合监管小组，建立“部门联动+线上监测+实地核查”三位一体的综合监管体系。每半年组织一次专项联合检查，每年开展一次覆盖全要素的系统性评估，确保项目实施全过程规范有序。

(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，保障项目在法治化、规范化轨道上实现可持续运营。

## **9 保障措施**

### **9.1 建立组织协同与公众参与机制**

成立由赫山区人民政府统筹领导，区自然资源局牵头，联合区发改局、财政局、住建局、水利局、农业农村局、文旅广体局、林业局、市生态环境局赫山分局、泥江口镇人民政府等相关单位组成的项目协同工作专班，明确各成员单位职责分工，形成高效联动的工作机制。

其中，区自然资源局负责自然资源资产权属管理、空间规划管控、方案编制、交易组织等工作；区林业局负责林地、公益林、碳汇相关权益管理与监管；区财政局负责项目资金监管、收益核算及分配执行；其他部门依职能协同推进审批、

环保、水利、农业、文旅等相关工作，泥江口镇人民政府负责权属调处、群众协调、属地监管等工作，确保各环节无缝衔接、高效运转。

工作专班实行月度例会制度，每月召开一次协调会议，聚焦项目在申报、交易、建设及运营各阶段的重点堵点问题，强化跨部门会商与决策，推动问题及时化解。同时，搭建公众参与和信息公开平台，通过区政府官网、政务新媒体等渠道，主动公开项目规划方案、交易流程、监管标准及实施成效等内容，并设立专门的意见反馈热线与电子信箱，广泛听取社会公众、利益相关方特别是项目区村民的意见建议，自觉接受社会监督，积极回应群众关切，提升项目实施的透明度、公信力与社会认同度。

## **9.2 按规定要求开展设权赋能**

项目遵循《益阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》《赫山区泥江口镇国土空间规划（2021—2035年）》《赫山区岳家桥镇国土空间规划（2021—2035年）》的要求，严格对接“三区三线”最新划定成果及自然生态空间用途管制要求，将自然资源资产组合供应的资源配置需求深度融入规划体系。在此基础上，精准梳理并整合项目区内各类自然资源，科学匹配竹产业发展、生态修复、文旅开发等功能业态的空间布局，实现保护与发展协同共进。

严格贯彻“物权法定”原则，通过系统开展资产清查与权利清理工作，全面厘清资源底数，确保权属清晰、边界明

确、无权属纠纷。在此基础上，依法依规推进设权赋能，科学设定包括土地资源、森林资源、水资源在内的多类自然资源资产权利类型，并通过出让、流转、租赁等多元化方式实施组合供应，推动自然资源资产从“分散管理”向“整体配置、一体运营”转变，为项目高质量实施奠定坚实的产权基础和制度支撑。

### **9.3 开展经济可行性论证与科学评估**

（1）区财政局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、中期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。

（2）区发改局联合区林业局、农业农村局、文旅广体局建立市场动态监测机制，定期研判竹产业、生态文旅、林业碳汇等细分领域的发展趋势、消费偏好及竞争格局，及时向企业提供权威、精准的市场信息和政策指引，支持其优化产品体系、调整经营策略、提升市场竞争力。

（3）构建覆盖项目全生命周期的评估体系：在前期阶段，委托具备相应资质的第三方机构对拟组合供应的自然资源资产开展整体价值评估并完成备案，在单项资产评估基础上，科学测算资源协同带来的溢价效应与内部收益平衡机制；中期聚焦建设进度、政策执行与资源配置效率开展阶段性评估；后期则重点评价项目运营效益、社会效益及生态影响。各阶段评估结果形成专题报告，为政府决策优化、合同

履约监管及后续项目复制推广提供有力支撑。

#### **9.4 全过程联动监管与风险管控**

(1) 资产供应完成后，受让主体及相关职能部门应严格依据《资产交易合同》、监管协议及风险应急预案，按职责分工开展定期与不定期的履约监督检查，重点聚焦自然资源资产利用效率、生态修复实施进展、安全生产管理及收益分配落实等关键环节，切实推动风险防控措施落地，形成“部署—执行—监督—反馈—改进”的全链条管理闭环。

(2) 构建覆盖“事前审核、事中监管、事后评估”的全过程监管体系：事前阶段严把入口关，对竞得人资质、项目实施方案的合规性、规划符合性及生态保护措施进行实质性审查；事中阶段依托信息化手段与现场巡查，强化对开发行为、资源使用和环保落实的动态跟踪，做到问题早发现、早处置；事后阶段通过系统性绩效评估，全面检视项目经济、社会与生态成效，提炼经验、剖析不足，持续优化后续监管策略。

(3) 全面推行全过程痕迹化管理，各相关监管部门须建立完善、规范的项目监管档案，翔实记录从建设到运营各阶段的政策执行情况、监督检查结果、问题整改进展及履约行为等信息，确保监管过程可查、责任可溯、成效可评，提升监管工作的制度化、规范化水平。

(4) 建立健全跨部门联合执法机制，对擅自改变用途、破坏生态、未按期开发、侵害群众合法权益等违法违规行为

坚持“零容忍”态度。由联合监管小组统筹组织执法行动，依法依规从严查处，强化惩治震慑，凝聚监管合力，切实维护自然资源资产组合供应制度的严肃性和项目运行的合规性。

## **9.5 强化权益维护与风险共担**

（1）切实保障各权利主体的合法权益，确保土地、林地、水等各类资源权利出让/流转/租赁费用按时足额支付，重点保障村集体、村民的合法收益。建立科学合理的价格动态调整机制，综合考虑市场供需变化、生态保护成本及运营实际，适时优化流转价格水平，防止因价格僵化导致权益受损，维护各方长期合作基础。

（2）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面变更已签订的《资产交易合同》条款。如因国家或地方重大政策调整、公共利益需要确需对合同内容进行调整的，应与竞得人充分协商，并依据法律法规及合同约定给予公平、合理补偿，确保其合法权益不受侵害。

（3）构建政府与企业风险共担、协同应对的长效机制。对因自然灾害、突发公共卫生事件、重大市场波动等不可抗力因素造成项目阶段性运营困难的，竞得人可按规定申请缓缴相关费用或适当延长建设、运营周期。政府部门应主动协调，在技术指导、政策衔接、融资支持等方面提供必要帮扶，为企业排忧解难，共同保障项目平稳、健康、可持续运行。