

湘潭县三富矿区矿地一体综合开发项目自然资源资产组合供应方案

1. 引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大、二十届三中全会精神，深化自然资源有偿使用制度改革，创新优化自然资源资产配置方式，强化自然资源要素保障，加快推进湘潭市湘潭县自然资源领域高质量发展，经**湘潭县人民政府专题会议**研究决定以挂牌方式出让湘潭县三富矿区矿地一体综合开发项目自然资源资产组合标的。

1.2 编制依据

《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国水法》《中华人民共和国矿产资源法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《节约集约利用土地规定》《农村土地承包经营权流转管理办法》《矿业权出让转让管理暂行规定》《取水许可和水资源费征收管理条例》《湖南省公共资源交易监督管理办法》《湖南省公共资源交易平台服务管理细则（试行）》《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》《自然资源部关于印发矿业权出让交易规则的通知》《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》《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》《自然资源部关于保护和永续利用自然资源扎实推进美丽中国建设的实施意见》《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》《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）》《湘潭县国土空间规划（2021—2035 年）》《湘潭市矿产资源总体规划（2021—2035 年）》等。

2.项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

项目位于湘潭县分水乡湾头村峡家冲，紧邻 G240 国道，该道路按一级公路标准建设，设计时速 80 公里，双向 6 车道，能高效连接韶山、湘乡等地，为原料运输和产品分销提供了便捷的陆路通道。

2.2 资源条件与发展基础

湖南省境内已探明包括益阳 - 韶山 - 湘潭在内的多个矿泉水优先开发保护区，这为项目获取优质水源提供了有利的区域地质背景。市场与政策层面，选址地既处于地方政府重视的“红色走廊”经济带范围内，又能便捷地辐射周边旅游市场，具备良好的发展前景。

该项目以优质矿泉水资源为主体，兼具周边协同开发潜

力，其水质优良，富含硒、偏硅酸等对人体有益的天然矿物质成分，且日均涌水量充沛，取水量可达 $1920\text{m}^3/\text{d}$ ，能够为规模化、可持续开采提供稳定保障。此外，当地充裕的农村劳动力也为项目运营提供了潜在的人力资源支持。

2.3 规划适用与套合分析

项目范围已与“三区三线”划定成果进行套合分析。拟入市的集体（经营性）建设用地总面积 13.44 亩（ 8959m^2 ），符合国家“三区三线”管控要求。拟设采矿权矿区面积 1496.85 亩（ 0.9979km^2 ），亦不涉及禁止或限制勘查开采区域。

经与村庄规划套合，集体建设用地使用权《湘潭县分水乡国土空间规划（2021—2035 年）》《湘潭县分水乡湾头村村庄规划（2021-2035 年）》发展要求。

经套合矿产资源总体规划，三富矿区拟设采矿权范围已纳入开采规划区块内，对应的开采规划区块为“湘潭县三富矿区矿泉水”，设置类型为“空白区新设”。不涉及禁止、限制性矿种和国家总量调控矿种等情况，符合《湘潭市矿产资源总体规划（2021—2025 年）》。

综上所述，该项目符合湘潭县相关要求，满足国土空间规划各项约束性与引导性规定。

2.4 项目定位与发展目标

依托湘潭县优质天然矿泉水资源与矿地一体开发优势，打造集“水源保护、绿色生产、产业融合”于一体的中南地区矿泉水综合开发项目。以前端 1496.85 亩矿泉水源地的生态

涵养为核心保障，以后端 13.44 亩集体建设用地为集约化生产枢纽，构建“从源头到成品”的全产业链条，推动饮用水开采与加工在用地、生态、产业上的深度融合，成为带动区域绿色产业发展、赋能乡村振兴的示范性资源综合开发项目。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

本项目创新实施“矿地一体”综合开发模式，突破传统单一资源供应局限，实现“跨资源、跨权属、跨层级”的组合配置。具体将 1496.85 亩矿泉水采矿权与 13.44 亩集体经营性建设用地使用权捆绑供应，构建“前端水源保护—中端集约加工—后端市场输出”全产业链条。通过矿地与建设用地在空间、权属和功能上的深度融合，有效解决了资源开发与产业落地“两张皮”问题，形成了以水带地、以地促产的协同发展机制，同时解决市场主体用地需要，为优化营商环境作出贡献。

2.5.2 预期成效

经济效益：项目建成后，将形成稳定的矿泉水产销体系，带动地方税收与就业增长，吸引配套产业集聚，预计年产值超 2.5 亿元，成为区域经济新增长点。

生态效益：通过实施全过程生态监测与保护，确保水源地涵养与绿色开采，推动产业低碳化发展，促进自然资源永续利用。

社会效益：可有效盘活农村闲置建设用地，拓宽村集体与农民增收渠道，带动 300 人就业，增强区域产业韧性，打

造“资源开发—产业振兴—村民受益”的良性发展闭环，为乡村振兴注入持续动力。

3.资产组合标的及规划指标

3.1 集体（经营性）建设用地使用权

3.1.1 位置范围及面积

受湘潭县分水乡湾头村集体经济组织委托，拟将一宗集体经营性建设用地使用权向社会进行公开出让（附件 10.2.3），由湘潭市自然资源和规划局连同矿泉水采矿权一起公开交易，该地块位于分水乡湾头村峡家冲，总用地面积 8959 平方米（13.44 亩），包含地上建筑物 7777.73 平方米、构筑物 7040.76 平方米。

3.1.2 利用现状

地块为存量集体经营性建设用地，已办理不动产权证书、建筑工程施工许可证和乡村建设规划许可证，已建成生产车间。

3.1.3 规划利用方式和规划指标

本地块土地用途为工业用地，使用年限为 50 年。控制性指标如下：容积率 1.0-1.5，建筑密度 50%-70%，建筑控高 <24 米。

3.1.4 监管要求

为确保项目全生命周期规范运营，权利人须严格遵守生态环境保护、安全生产及出让合同约定的各项义务，接受政府相关部门依据法律法规、政策标准及规划条件实施的全程

动态监管。相关监管内容、标准与具体责任义务，以《监管协议》为准，该协议须与出让合同同步签署，具有同等法律约束力。

3.1.5 定价依据及评估价

资产评估报告编号为湘万源组合供应土评〔2025〕（估）字第 007-1 号，评估机构为湖南万源土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日期是 2025 年 12 月 6 日，采用基准地价系数法及市场比较法评估，评估价格 278 元/m²（18.53 万元/亩），评估价为 249.07 万元，建（构）筑物，评估价为 2398.25 万元，土地及构筑物评估总价为 2647.32 万元。

3.2 采矿权

根据省自然资源厅关于委托组织湘潭县三富矿区矿泉水采矿权出让事宜的批复（附件 10.2.4），结合 2025 年度采矿权出让计划（第一批）有关要求，现已完成采矿权出让前期工作，该采矿权出让基本情况如下：

3.2.1 出让人

名称：湖南省自然资源厅

地址：湖南省长沙市天心区湘府西路 8 号

3.2.2 委托代理人

名称：湘潭市自然资源和规划局

地址：湘潭市雨湖区北二环中路 6 号

3.2.3 采矿权相关信息

采矿权范围：采矿权位于湘潭县分水乡峡家冲，根据

《〈湖南省湘潭县三富矿区矿泉水采矿权申请范围核查报告〉
评审意见书》湘采矿权核查评字〔2025〕26号，该采矿权范
围拐点坐标如下：

点号	X 坐标	Y 坐标	备注
1	3045504.64	38360787.29	采矿权新设
2	3045098.02	38362305.08	
3	3044441.00	38362257.23	
4	3044975.95	38360596.44	
注：0.9979km ² 准采标高+120m~-66m			

开采矿种：矿泉水。

开采方式：地下开采

资源储量及保护范围：根据《湖南省湘潭县三富矿区饮用天然矿泉水资源勘察报告》评审意见书湘审查〔2025〕36号，采矿权范围基本查明允许开采量为 3500m³/d：其中探明的允许开采量（B 级）为 2500m³/d，其中 SK01 孔为 1350m³/d, SK02 孔为 1150m³/d；控制的允许开采量（C 级）共计 1000m³/d，其中 SK01 孔为 550m³/d, SK02 孔为 450m³/d。划定三级保护区，保护区范围及相关要求分叙如下：

①I 级保护区（开采区）：

以矿泉水井为中心，半径 50m 内的所有范围。

②II 级保护区（内保护区）：

以矿泉水井为中心，西南方向不少于 200m，南东、北东、北西方向不少于 150m 范围，主要包括钻孔周边的沟谷。

③Ⅲ级保护区（外保护区）：

Ⅲ级保护区范围包括矿泉水资源补给和形成的整个区域，依据区域断层构造的展布情况，保护区向南北方向延伸，即以东、西、北两侧的分水岭为界、南侧以地表水水系为界的长条形范围，大致范围为：东侧以大罗山、牛栏坳、大东岭分水岭为界，北侧以瓦叶塘、石龙村为界，西侧以松木塘、大坳上为界，南侧以长坵、短坵溪沟分水岭为界，面积约为15.0km²

出让年限：以出让公告为准。

出让起始价、出让收益：根据《湖南省自然资源厅 湖南省财政厅关于湖南省矿业权出让收益起始价标准的通知》（湘自资发〔2023〕52号）和《湖南省湘潭县三富矿区饮用天然矿泉水采矿权出让收益起始价测算表》，确定拟设采矿权出让起始价。采矿权出让收益包含两部分，一部分为挂牌成交价，在矿业权成交后一次性缴纳；另一部分在矿山开采时逐年按照矿泉水原矿产品上年度销售收入的3.0%缴纳年度采矿权出让收益。

4.资产配置方案及可行性研究结论

通过调查研究，充分分析了项目的建设背景、建设条件及其必要性等，初步拟定了项目的规划方案、建设方案，并对项目的需求条件、环境影响评价、管理方案、组织机构与人力资源配置、实施进度、投资估算、财务评价、效益评价等进行了较为深入的研究。现有如下结论：

1.湘潭县三富矿区矿地一体综合开发自然资源资产组合供应项目是落实新矿法、自然资源资产产权制度改革和省委相关工作部署的重要实践，符合自然资源高效配置和集约利用的政策导向，对推动区域产业结构优化、促进乡村振兴具有示范意义。

2.本项目通过矿泉水采矿权与集体经营性建设用地使用权的组合供应，实现“矿地一体”综合开发，有效解决资源开发与产业落地脱节问题，是提升资源整体价值、激活农村闲置建设用地的重要途径。

3.本项目依托优质矿泉水资源，打造“水源保护—绿色生产—产业融合”一体化产业链，有助于塑造区域健康饮品品牌，增强产业协同与市场竞争力。

4.本项目的功能布局与开发模式符合国土空间规划、“三区三线”管控及产业发展政策要求，各项建设内容均具备规划与法律依据，实施路径清晰可行。

5.初步财务分析表明，项目具备良好的盈利能力和投资回报前景，预期投资回收期合理，资金筹措渠道明确，具备较强的财务可持续性和抗风险能力。

6.项目面临的风险主要包括资源储量备案审批、市场需求波动及政策调整等，已制定相应风险防控与应对预案，整体风险可控。

5. 项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

项目将分阶段有序推进实施：前期重点完成资源储量备案审批、集体建设用地入市手续及施工图设计等准备工作；项目交易后一年内全面推进水资源保护设施、矿泉水开采与加工设施、配套基础设施及生态修复工程建设；项目开工后三年内开展竣工验收、设备调试与生产许可办理。整个建设过程明确时间节点与责任主体，合理配置人力、物力与资金资源，通过进度控制、定期协调与信息化管理确保项目按计划顺利实施。

5.2 项目运营计划

项目将围绕打造中南地区矿泉水综合开发示范项目的目标，建立专业运营组织体系，制定涵盖生产、品控、营销、环保与安全的全流程管理制度。通过标准化生产、全过程质量监控、市场化营销策略和严格的生态保护措施，实现矿泉水资源的绿色高效利用，确保项目稳定、可持续运营，并同步带动地方就业与乡村增收，实现经济、生态与社会效益的协同发展。

6.交易条件及要求

6.1 供应方式

湘潭县三富矿区矿地一体综合开发项目自然资源资产组合供应标的（以下简称：资产标的），拟采取挂牌出让方式，方案经湘潭县政府专题会议审议通过，按照湘潭市公共资源交易中心国有产权的交易流程适时组织公开出让。

6.2 供应年限

资产组合标集体（经营性）建设用地使用权于基准日 2025 年 12 月 6 日经济价值评估，评估价值为 249.07 万元，出让年限 50 年，地上建（构）筑物评估总价为 2398.25 万元；采矿权出让起始价及出让年限由省自然资源厅确认，最终以出让公告为准。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产组合标的挂牌起始价为集体经营性建设用地使用权核定起始价（评估价为参考值）+采矿权核定出让起始价，加价幅度为 100 万元或其整数倍，竞买保证金为起始价的 30%，组合供应成交价溢价部分土地设置 20%的最高限，在最高限范围内的溢价按采矿权和集体建设用地使用权起始价比例进行分配，超过最高限部分溢价全部归采矿权。地上建（构）筑物按评估价值一并出让，由竞得人在成交后另行支付。

6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限

竞得人应当按时支付合同（包含《集体建设用地使用权出让合同》《采矿权出让合同》）出让价款。竞得人不能按时支付合同出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日仍不能支付合同出让价款的，出让人有权解除合同，竞得人无权要求返还定金，出让人并可要求竞得人赔偿损失。具体缴款流程和方式详见出让合同。

6.5 竞买资格及条件

6.5.1 竞买人应为在中华人民共和国境内注册（不含港澳台）的独立的营利法人，不接受联合体竞买；但欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用权出让合同的、失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员和法律法规另有规定的除外。

6.5.2 涉及外资的，还应当符合《外商投资产业指导目录》（2017 年修订）的有关规定，竞买人应出具是否为外商投资的自查说明。

6.5.3 申请人竞得项目后拟成立新公司进行开发的，企业的自查说明。应在竞买申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等相关内容。

6.5.4 竞买人应未纳入安全生产失信黑名单。

6.5.5 竞买人应是未纳入我省公共资源交易领域黑名单的独立法人企业。

6.5.6 宗地内建筑、构筑物等相关投资费用 2398.25 万元。若原投资人参与竞买则不再缴纳，若其他参与竞买人竞得则须在成交七日内将此款缴纳至规定账户，否则取消成交结果。

6.6 供应合同签订

资产标的出让成交后，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《自然资源资产组合供应合同》，并分别与相关出让主体签订《集体建设用地使用权出让合同》《采矿权出让合同》，同时，

按照法律法规要求，与相关部门签订《自然资源资产监管协议》。

6.7 标的交付要求及期限

竞得人完成相关合同及监管协议签订后，资产标的出让人需在 30 个工作日内交付所有资产。

6.8 纳税要求

竞得人签订出让合同后及时向契税征收机关办理纳税申报并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。未按照规定期限缴纳契税的，相关责任由竞得人自行承担。

6.9 相关违约责任

6.9.1 竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的，竞得结果无效，竞买保证金不予退还。造成损失的，竞得人应当依法承担赔偿责任。

6.9.2 竞得人不按规定签订相关《自然资源资产组合供应合同》，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。

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

6.9.4 本次出让的成交价款仅为出让金，不包括其他费用。

6.10 其他需要说明的事项

6.10.1 《自然资源资产组合供应合同》签订以后，竞得人需缴纳全部出让金后，方可办理不动产权证书，不动产权

证书可用于办理相关报建手续，但涉及抵押融资需全部缴清。

6.10.2 项目出让期限到期前一年内需做好续期或交付的相关准备工作。

6.10.3 竞得人由于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利，地上建筑物或附着物不予补偿；如因政府征收征用需要，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。

6.10.4 本次竞得人除按要求缴纳采矿权出让收益外，另需一次性支付出让前期成本 95.46 万元，其中包含地质勘查结算价格 68.86 万元及湖南省地质调查所组合供应技术服务费用 20 万元，共计 88.86 万元，需支付至湖南省地质调查所账户（户名：湖南省地质调查所；开户行：中国建设银行股份有限公司长沙万芙南路支行；账号：43050175553600000551），另有土地配给方案的编制费用 6.6 万元需支付至湖南城乡空间规划建筑设计有限公司账户（户名：湖南城乡空间规划建筑设计有限公司；账号：43050163570800000647；开户银行：中国建设银行股份有限公司湘潭县支行账号）。

6.10.5 当地人民政府已承诺在竞得人办理采矿权登记手续后，积极配合办理相关用地用林手续；拟设采矿权落地矿山投产和运营过程中的未尽事宜，由当地人民政府协调解决。

6.10.6 根据《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院令 第 242 号）第六条，竞得人须投入采矿生产满 1 年方可转让采矿权。

6.10.7 竞得人须依法依规依程序办理采矿登记、占用林地建设用地审批等相关手续，并满足环境影响评价和安全生产有关条件。

6.10.8 根据湖南省绿色矿山相关规定，竞得人应严格按照湖南省绿色矿山要求设计、建设和运营管理，达到绿色矿山标准后方可生产，正式投产满一年后的三个月内必须完成绿色矿山自评和申报。

6.10.9 严格落实生态环境保护，项目全流程必须严格遵循《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国水法》等法律法规，将生态保护贯穿规划、建设、运营各环节。严格控制施工范围，禁止超红线占用，采用生态友好型施工工艺，减少对植被和土壤结构的破坏。建立全过程生态监测体系，定期评估项目对生态系统的影响，及时优化调整保护措施，筑牢生态安全屏障，实现经济效益与生态效益的良性统一，

6.10.10 牢固树立安全底线思维，筑牢安全稳定防线，聚焦项目规划、建设、运营各环节潜在风险，开展多轮次、全覆盖风险排查与评估，形成动态更新的风险清单台账。针对生态破坏、施工安全、资金管理、舆情危机等重点风险领域，制定防控措施与处置流程。运用信息化手段对风险点实施实时动态监测，确保风险隐患早发现、早预警、早处置，切实

保障项目平稳有序推进

7.成本补偿要求及收益分配方案

7.1 成本补偿要求

根据湘潭县集体建设用地土地成本审核表，该项目集体建设用地成本为 199.7177 万元，由湾头村村委会垫付，交易完成后由县财政局支付给湾头村村委会。采矿权成本共计 95.46 万元，由竞得人支付。

7.2 收益分配方案

本方案中集体经营性建设用地属于湾头村农民集体所有的，依照《湘潭县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，地块出让后预计可产生的土地增值收益为 50.0823 万元，根据《湘潭县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，县人民政府可获取土地增值收益调节基金约 5 万元（10%），分水乡人民政府可获取土地增值收益调节基金约 10 万元（20%），湾头村可获取土地增值收益调节基金约 35.0823（70%），村组分配由分水乡人民政府指导其自行商定。

8.监管要求

8.1 权属与用途管制监管

交易双方按期完成权属登记，严禁擅自改变已批准的资产用途、位置、范围与规模。

8.2 生态保护与修复监管

严格落实生态环境分区管控要求，促进生态环境高水平

保护和经济社会高质量发展，实施差异化管理。所有地块建设项目须依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》进行环境影响评价，依法取得环境影响评价手续后方可实施。具体要求如下：

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

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

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

8.2.4. 满足国家、省、市对自然资源管护巡护、调查监测、防灾减灾、应急救援等相关要求。以上条件涉及项目所

有范围。

8.3 合理开发与可持续运营监管

项目应与各项规划相符合，通过科学规划和合理布局，依托湘潭县优质天然矿泉水资源与矿地一体开发优势，打造集“水源保护、绿色生产、产业融合”于一体的中南地区矿泉水综合开发项目。构建“从源头到成品”的全产业链条，推动饮用水开采与加工在用地、生态、产业上的深度融合，成为带动区域绿色产业发展、赋能乡村振兴的示范性资源综合开发项目。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；项目应具有一定的创新性，实现多元业态融合发展，推动生态产品价值实现和产业升级；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。

8.4 资产收益与社会责任监管

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

8.5 动态监测与联合执法监管

地方政府将运用卫星遥感、铁塔视频、无人机等技术构建“空天地”一体化动态监测网络。实施“双随机、一公开”现场检查，建立跨部门联合执法机制。按照现有法律法规，

对违法行为依法采取警示、整改、罚款、暂停作业直至收回资产等措施。

9.保障措施

9.1 建立组织协同与公众参与机制

坚持“政府主导、自然资源部门牵头、其他部门协同、省市县联动”原则，落实市人民政府主体责任，建立健全协同沟通与信息共享机制。在方案编制与实施全过程中前置公众参与程序，通过公示、听证等方式广泛听取公众与利益相关方意见，主动接受社会监督。严禁虚假包装与新增隐性债务。

9.2 按规定要求开展设权赋能

坚持规划先行，将明确的规划条件作为项目实施的纲领。方案编制须严格套合“三区三线”最新成果与自然生态空间用途管制要求，参考通用模板制定项目专属“正负面清单”，清晰界定保护利用红线与资产增值导向，确保项目在空间布局与开发强度上合规合理。严格遵循“物权法定”原则，夯实权属基础，通过系统性的资产清查和权利清理确保资产底数清、权属明、无争议；依法依规开展设权赋能，科学设置使用权、经营权及特许经营权益，并针对不同资源类型，采用出让、入市、流转、委托等多元化路径进行权利归集。

9.3.开展经济可行性论证与科学评估

严格按《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》要求，委托具备资质机构开展自然资源资产整体评估与备案，

在单项评估基础上科学测算组合协同溢价与平衡效应。同步开展全生命周期收益分析，统筹核算直接收益与间接效益，全面考量成本，确保分析准确，为项目决策与市场化定价提供依据。加强与市场主体和金融机构对接，确保项目资金来源可靠，并切实保障项目各阶段资金按时足额到位。

9.4 全过程联动监管与风险管控

构建跨部门、全周期协同监管体系。方案编制阶段应组织全面前置风险评估，重点研判政策合规、市场接受、生态保护与社会稳定等风险，制定防控与应对预案，从源头保障项目合法可行。供应后，受让主体及相关部门应依合同、监管协议与风险预案，按职责开展定期与不定期履约监督，重点覆盖资产利用、生态修复、安全生产与收益分配等环节，落实风险防控措施，形成管理闭环。

9.5 强化权益维护与风险共担

将维护各方合法权益置于首位，制定公平合理的收益分配方案，明确比例与方式并纳入合同。在落实收益分配基础上，保障使用权人依法申请不动产登记的权利与程序。建立全链条风险共担机制，将评估结果转化为合同条款与监管要求，动态监控并化解生态、经济、社会等领域风险，确保项目健康可持续运行。