

岳阳市华容县田家湖综合体自然资源资产 组合配置项目方案

(公示版)

编制单位：华容县人民政府
技术单位：湖南省国土资源规划院
编制日期：二〇二六年十月

目 录

1.引言	1
1.1 编制背景	1
1.2 编制依据	1
2.项目基本情况	3
2.1 地理区位与交通条件	3
2.2 资源条件与基础发展	5
2.3 规划适用与套合分析	12
2.4 项目定位与发展目标	14
2.5 特色亮点与预期成效	17
3.资产组合标的及规划指标	21
3.1 国有建设用地（商住用地）使用权	22
3.2 特许经营权	24
3.3 集体土地（陆地水域）经营权	33
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.项目建设和运营计划	43
5.1 项目建设计划	43
5.2 项目运营计划	44
6. 交易条件及要求	47
6.1 供应方式	47
6.2 供应年限	47
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	48
6.5 竞买资格及条件	48
6.6 供应合同签订	48
6.7 标的交付要求及期限	49
6.8 纳税要求	49
6.9 相关违约责任	49
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	50
7.1 成本补偿要求	50
7.2 收益分配原则	51
7.3 收益分配方案	51
8.监管要求	52
8.1 权属与用途管制监管	52
8.2 生态保护与修复监管	52
8.3 合理开发与可持续运营监管	53
8.4 资产收益与社会责任监管	53
8.5 动态监测与联合执法监管	54

9.保障措施	54
9.1 建立组织协同与公众参与机制	54
9.2 按规定要求开展设权赋能	54
9.3 开展经济可行性论证与科学评估	55
9.4 全过程联动监管与风险管控	55
9.5 强化权益维护与风险共担	56

岳阳市华容县田家湖综合体自然资源资产组合配置项目方案

1.引言

1.1 编制背景

为深入贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，全面落实《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于完善自然资源资产管理制度体系的意见》等党中央决策部署，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，加快推进岳阳市华容县自然资源领域高质量发展，根据《湖南省自然资源厅关于印发〈湖南省自然资源资产组合配置项目供应方案编制指南（试行）〉的通知》，特编制岳阳市华容县田家湖综合体自然资源资产组合配置项目（以下简称“资产组合标的”）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）《中华人民共和国生态环境法典》；
- （3）《中华人民共和国旅游法》；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （5）《中华人民共和国农村土地承包法》；
- （6）《中华人民共和国招标投标法》；
- （7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- (8) 《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》；
- (9) 《农村土地经营权流转管理办法》；
- (10) 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- (11) 《湖南省国有建设用地使用权网上交易实施细则（试行）》；
- (12) 《湖南省环境保护条例》。
- (13) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》；
- (14) 《节约集约利用土地规定》；
- (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）》。

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、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) 《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》；
- (6) 《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》；

(7) 《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》；

(8) 《自然资源部关于永续利用自然资源扎实推进美丽中国建设的实施意见》；

(9) 《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》；

(10) 《湖南省自然资源资产组合配置项目供应方案编制指南（试行）》；

1.2.3 规划依据

(1) 《华容县国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

(2) 《华容县章华镇国土空间规划（2021—2035 年）》；

(3) 《华容县田家湖生态新区控制性详细规划》（在编）；

(4) 《华容县田家湖公园设计方案》（2022 年）。

(5)《华容县田家湖体育公园健身配套设施建设项目》(2026 年)

(6) 《华容县全民健身中心(一期)初步设计》（2025 年）

2.项目基本情况

2.1 地理区位与交通条件

2.1.1 地理区位

华容县隶属湖南省岳阳市，位于湖南省北部边陲、岳阳市西境，北倚长江与湖北省石首市、监利县相接，南滨洞庭湖。华容县是洞庭湖生态经济区节点城市、湘北鄂南通江达海节点城市，具有“北连荆楚、南望洞庭”的独特区位优势。

资产组合标的位于华容县城西南部田家湖生态新区中部，中间为人民大道，南面为普圣堂路和田家湖大道，北面为田家湖北

路。项目总面积 40.43 公顷（606.58 亩），地处新区“一核”核心位置，是田家湖公园生态景观的关键组成部分。



图 2-1 地理位置图

2.1.2 交通条件

对外交通：项目距华容县城中心约 2 公里，距岳阳市区约 50 公里；杭瑞高速（G56）在华容设有出入口，许广高速（G0421）过境而过，通江达海交通便利；华容北倚长江，具备水运条件。

内部路网：田家湖大道、新城大道、田家湖北路、人民南路等新区主干道路环绕项目，路网密度较高；内部一级游路 6m（电瓶车/骑行）、二级游路 3.5m、三级游路 2m 已纳入公园设计方案。

公共交通：新区内部公交线路规划中，项目周边设有公交站点；远期规划对接岳阳市城际公交网络。

步行可达：项目距华容县人民医院步行约 5 分钟，距普圣堂安置区步行约 10 分钟，距马鞍社区步行约 15 分钟，居民可达性良好。



图 2-2 周边道路情况（普圣堂路）

2.2 资源条件与基础发展

2.2.1 自然资源条件

水体资源：田家湖为调蓄水利工程，常水位标高 26.2 米，湖底标高 24.2 米，平均水深约 2 米，涉及本项目的水体面积 26.87 公顷。田家湖具有城市调蓄水体功能，是华容县重要的生态水域。

植被资源：场地原有树种大部分为乡土树种，如香樟、水杉、杨树、枇杷、桑树、四季桂等。植物长势良好，但植被群落景观

层次欠佳。水生植物主要有荷花、菱、凤眼蓝、浮萍、芦苇等。其中凤眼蓝为入侵品种，浮萍过多则影响水体生态环境。

地形地貌：平原微丘地形，场地及周边地势较为平坦。场地内水域较为分散，主要为独立鱼塘、水田、沟渠等。

气候条件：华容地属北亚热带，为湿润性大陆性季风气候。具有“气候温和，四季分明，雨水集中，春温多变，夏秋多旱”的特点，年降水量 1188.6 毫米。

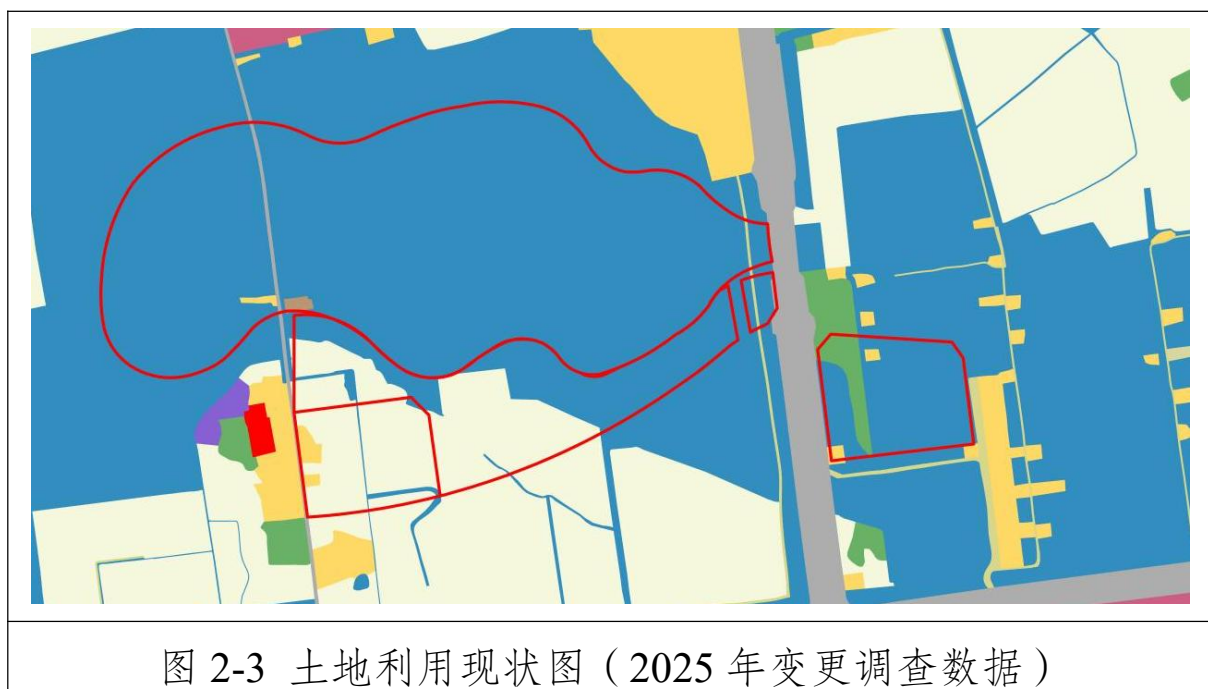




图 2-4 公园现状



图 2-5 全民健身中心现状

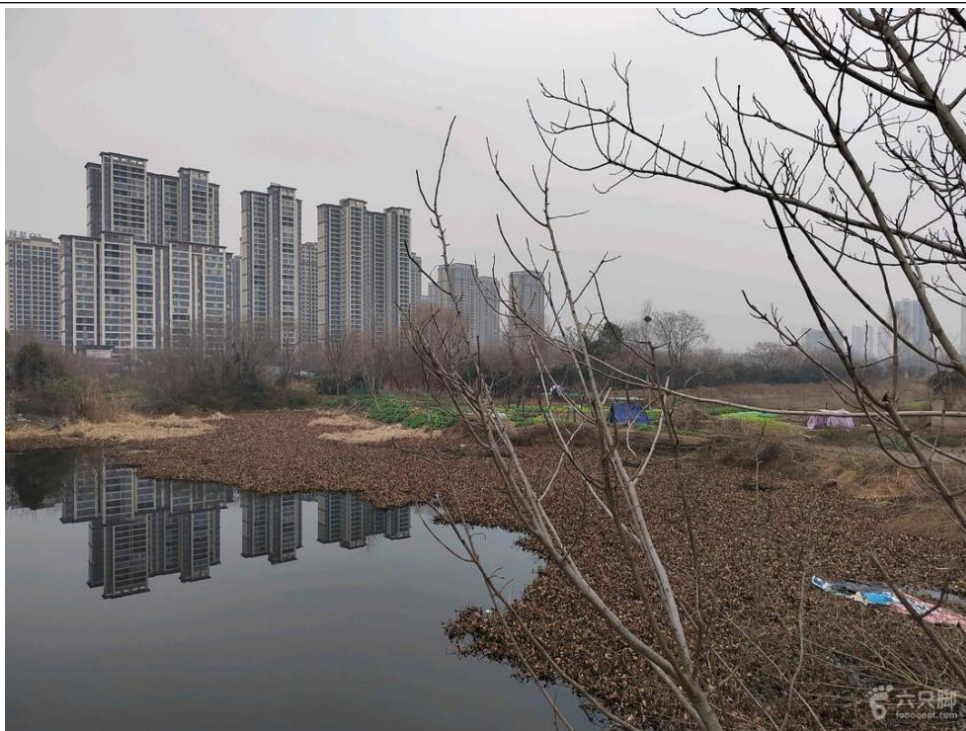


图 2-6 陆地水域现状



图 2-7 商住用地现状

2.2.2 文化资源条件

范蠡文化：田家湖边原有范蠡墓及石雕翁仲灵兽群像（1957年犹存，1966年被毁），范蠡辅佐越王勾践卧薪尝胆后辞官携西施泛舟五湖，后人尊称“陶朱公”——商业祖师。此为田家湖最核心的文化符号，可以将范蠡与西施泛舟场景融入组合供应方案中。

官渡文化：明朝永乐年县志记载“出县城西，有田家湖，方圆数十里，有官渡通安乡”，“官渡”为田家湖的历史地理印记。

非遗文化：华容戏曲、锣鼓文化等非物质文化遗产，可以将城市传承区的非遗展示功能纳入田家湖公园的建设当中。



图 2-8 文化资源

2.2.3 发展基础

田家湖生态新区（田家湖生态新城）是华容县实施县城“西扩南移”战略的重要载体，位于城区西南部，总规划控制面积约7.12平方公里。新区自2012年前后启动建设，坚持“规划先行、

生态优先”，前期已完成人民南路、荷花塘南路等市政骨架及部分河湖治理，具备一定配套基底。

(1) 空间规划格局成形。新区确立了“一核、二带、三轴、三组团”的空间结构。“一核”即以田家湖为核心的公园生态景观；“二带”即湖西路、湖南路绿化景观带与新城大道绿化景观带；“三轴”即人民南路文化景观轴、田家湖大道交通轴、湖北路商住商务轴；“三组团”即以商住、行政、文体、高档居住功能为主的中心组团，以居住功能为主的田家湖西组团，以居住商贸综合服务功能为主的东组团。这一规划为自然资源资产的精细化配置提供了清晰的物理空间。



图 2-9 2021 版控制性详细规划

(2) 重大配套设施加速落地。2026 年以来，新区建设全面

提速。2026 年 7 月，华容县召开田家湖生态新区重点工作调研座谈会，湖南大学设计研究院有限公司、岳阳市规划勘测设计院分别解读了田家湖片区城市设计方案及田家湖体育公园设计方案，会议就片区清淤工程、西片区供电方案、工人文化宫建设及全民健身中心运营方案等事项进行交流探讨，全面部署片区综合治理与配套设施建设。其中，位于德兴路与沿湖南路交界处北侧的全民健身中心项目总投资 7447 万元，总建筑面积 12726.54 平方米，采用“开放、共享、绿色”的设计理念，建设一栋多层综合场馆，内设体育馆、游泳馆、全民健身馆及配套设施用房，并配套停车位、充电桩等多元业态，涵盖匹克球、篮球、羽毛球、乒乓球、游泳、健身等多种功能。自 2025 年 9 月动工以来进展顺利，预计 2026 年底全面竣工。



图 2-10 体育馆效果图

(3) 发展理念契合项目导向。 新区建设始终坚持"生态优先、节约集约"原则，严控大拆大建，推动精细化、内涵式发展。这与自然资源资产组合配置项目中"生态保护与价值实现并重"的理念高度契合，确保了项目在实施过程中不破坏原有生态本底。

2.3 规划适用与套合分析

套合华容县“三区三线”划定成果，在本资产组合标中，国有建设用地有 16.06 公顷（240.9 亩）位于城镇开发边界内，且国有建设用地全部位于城镇开发边界内。本资产组合标不涉及生态保护红线和永久基本农田。

套合《华容县田家湖生态新区控制性详细规划》（在编），国有建设用地规划用途为商住用地、公园绿地、体育用地，符合规划管控要求。

项目定位与《华容县国土空间总体规划（2021—2035 年）》中“洞庭湖生态经济区节点城市、安全韧性富美水乡城市”的性质定位一致。

项目功能与田家湖生态新区“现代新区、水乡特色”的主题定位以及“一核二带三轴三组团”空间结构相衔接。

核查项	核查结论	说明
生态保护红线	不涉及	资产组合标的所在地块均不涉及生态保护红线
永久基本农田	不涉及	资产组合标的所在地块均不涉及永久基本农田

核查项	核查结论	说明
城镇开发边界	涉及	国有建设用地全部位于城镇开发边界内,陆地水域小部分在城镇开发边界内,大部分在城镇开发边界外
自然保护地	不涉及	资产组合标的所在地块不涉及自然保护区、风景名胜区等自然保护地
违法图斑	不涉及	经华容县自然资源局核查,资产组合标的所在地块内无违法用地图斑



图 2-11 “三区三线”套合图

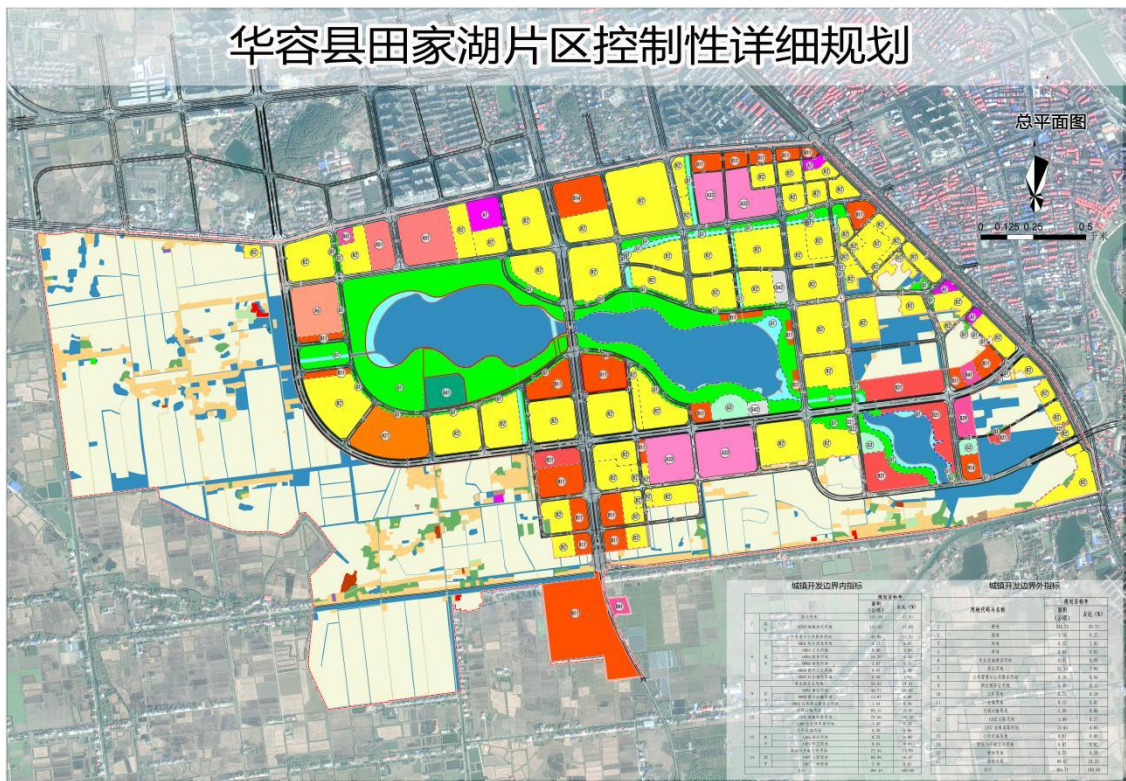


图 2-12 资产组合标的范围与控规套合图（中间成果）

2.4 项目定位与发展目标

2.4.1 项目定位：

本项目定位为“水乡田家湖 陶朱新乐园”——集生态涵养、休闲度假、商住、全民健身于一体的自然资源资产组合配置项目。以田家湖生态湿地公园为核心载体，以范蠡文化为特色内核，通过集体土地（陆地水域）经营权、特许经营权（田家湖体育公园经营权和全民健身中心经营权）、国有建设用地（商住用地）使用权 3 种权利的组合供应，实现“生态+商住+文旅+运动”四轮驱动，打造华容县城市绿心与湘北鄂南区域休闲目的地。

2.4.2 具体功能定位：

生态涵养功能：主要依托田家湖水体，提供城市绿心、防洪

调蓄、生物栖息地等生态服务功能。

休闲度假功能：主要依托公园绿地，通过草坪度假、户外拓展、花园会友等，提供亲子度假、户外运动、休闲社交等体验。同时，通过范蠡文化、非遗展示、华容九珍等，提供地域文化沉浸体验。

商住功能：主要依托商住用地，通过生态商住休闲用地开发，提供高品质水乡特色商住空间。

全民健身功能：主要依托体育用地，打造集体育竞技、全民健身、休闲娱乐于一体的城市活力运动综合体。场馆涵盖匹克球、篮球、羽毛球、乒乓球、游泳、健身等多元运动功能，配套完善的停车及充电设施，为市民提供一站式的运动健身与社交生活空间。

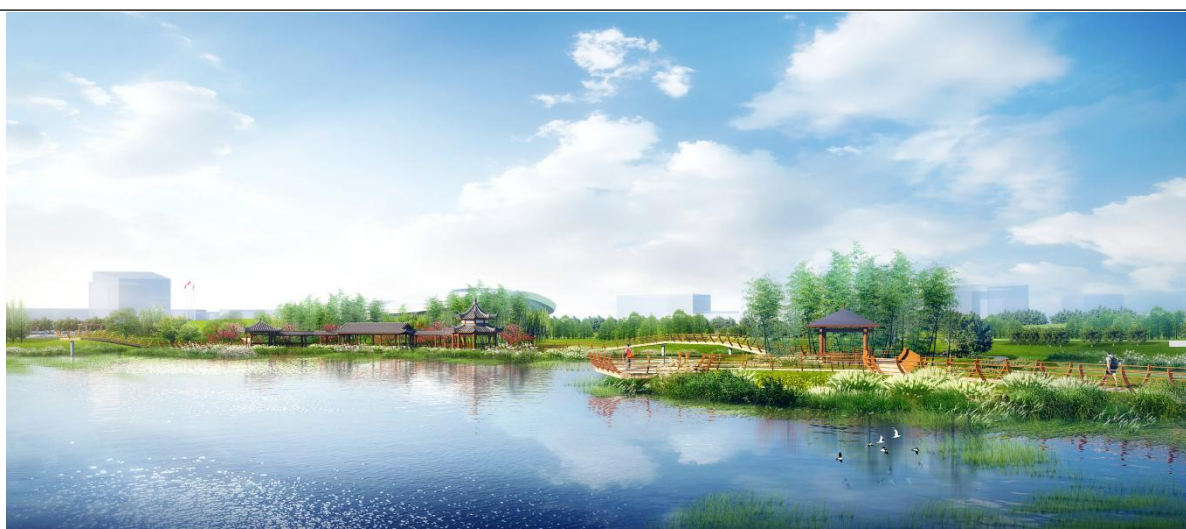


图 2-13 项目效果图

2.4.3 发展目标：

（1）短期目标（项目落地后 1—3 年）

启动项目区基础设施建设与生态本底修复，全面完成特色商

住街及商住配套设施建设，完成田家湖公园南面绿地海绵城市雨水系统改造及景观覆土建筑建设；同步推进全民健身中心竣工验收与移交，完成内部专业设备安装调试并投入运营；在水域实施“人放天养”生态净水渔业，建设非永久性垂钓平台、透水铺装景观栈道及生态停车场。田家湖水质稳定维持Ⅲ类及以上标准，消除浮萍泛滥问题，海绵城市雨水就地消纳率 $\geq 70\%$ ；启动范蠡文化 IP 打造，推出“范蠡西子泛舟”等文化体验项目，初步形成“水域生态保育—休闲度假体验—品质商住服务—全民健身引流”的运营格局。

（2）中期目标（3—5 年）

形成“生态文旅+体育健身+商住度假+水域经济”多业态协同发展的格局，品牌影响力初步显现。特色商住街全面招商开业，公园商住运营、全民健身中心赛事培训及增值服务、生态渔业与滨水休闲等多元收入渠道稳定运行，项目实现财务自平衡；田家湖综合体成为华容县文旅体新地标和岳阳市近郊休闲目的地，年接待游客量稳步增长；乡土植被恢复与四季景观呈现，生物多样性指数提升，生态系统服务功能持续改善；本地用工比例稳定在 30%以上，村集体年均增收不低于 50 万元，有效带动周边村民就近就业增收，初步形成“生态产品价值实现”的华容样板。

（3）长期目标（5 年以上）

全面建成集“生态保护、绿色产业、乡村振兴、文化传承”于一体的全国自然资源资产组合供应示范标杆。

生态价值持续增值。田家湖水质稳定维持Ⅲ类及以上标准，湿地生态系统服务功能持续增强，乡土植被群落稳定演替，生物

多样性指数稳步提升，形成"水清、岸绿、景美、生物多样性丰富"的生态基底，海绵城市雨水就地消纳率进一步提升，生态涵养功能全面显现。

产业协同深度融合。"生态文旅+体育健身+商住度假+水域经济"四大业态实现深度耦合，特色商住街、全民健身中心、生态渔业、滨水休闲等多元收入渠道持续稳定运行，项目财务自平衡能力进一步增强，实现从"建设投入期"向"持续盈利期"的平稳过渡，形成自我造血、良性循环的可持续运营模式。

品牌效应全面释放。范蠡"陶朱公"商住文化 IP 与"华容九珍"地域美食品牌形成广泛市场影响力，田家湖综合体成为岳阳市乃至湘北地区具有较高知名度和美誉度的文旅体康目的地，年接待游客量实现跨越式增长，"范蠡西子泛舟"等文化体验项目成为区域标志性文旅产品。

制度创新示范引领。形成可复制、可推广的"建设用地+经营权"组合供应模式与生态产品价值实现路径，"1+1+1+1>4"的组合协同溢价效应充分显现，为全省乃至全国同类地区提供制度创新和实践范本，真正将"绿水青山"转化为"金山银山"。

富民成效持续巩固。本地用工比例稳定在 30%以上并逐步提升，村集体年均增收在中期基础上持续增长，周边村民就近就业增收渠道进一步拓宽，形成"生态保护—产业发展—富民增收"的正向循环，打造自然资源资产组合供应助力乡村振兴的华容样板。

2.5 特色亮点与预期成效

2.5.1 特色亮点

（1）土地与经营权组合供应创新：本项目突破单一土地出让模式，将国有建设用地使用权与田家湖公园、全民健身中心、集体水域等 3 项经营权打包组合出让，实现“土地开发+空间运营”的复合配置，有效解决传统模式下资源割裂、开发脱节等问题，为湖泊型自然资源资产组合供应提供示范。

（2）双 IP 驱动文旅商住融合发展：项目深度融合范蠡“陶朱公”商住文化 IP 与田家湖水乡生态 IP，打造集生态涵养、休闲度假、文化体验于一体的“陶朱新乐园”，形成差异化竞争优势。

（3）极低密度公园与品质商住互补：项目坚持生态优先，田家湖公园 110.65 亩用地，保障公共开放空间品质；同步配置 50.01 亩商住用地（容积率 ≤ 2.6 、限高 54m），开发约 6 万平方米商住建筑，实现“低密生态基底+高品质服务引擎”的功能互补。

（4）多种资产连片开发协同溢价：项目统筹公园休闲核心、商住引擎、体育引流节点、水域生态基底四类资产，形成“1+1+1+1>4”的组合协同效应。通过空间连通、功能互补、客流共享，提升整体资产价值与运营效率，实现自然资源资产的系统性增值。

（5）公益属性与市场化运营并重：项目明确田家湖公园免费向公众开放，仅特定增值服务收费；全民健身中心严格执行公共体育设施开放规定，保障学生、老年人、残疾人等群体优惠权益。在保障公共服务属性的前提下，通过市场化运营实现可持续经营，兼顾社会效益与经济效益。

2.5.2 预期成效

(1) 经济效益：资产价值方面，组合供应成交价不低于 16083.31 万元，其中：田家湖体育公园经营权 2994.99 万元、国有建设用地使用权 8883.55 万元、全民健身中心经营权 3989.77 万元、集体水域经营权 215.00 万元，体现市场对资产组合协同价值的认可。开发回款方面，50.01 亩商住用地(规划容积率 ≤ 2.6)可开发约 6 万平方米商住及配套服务建筑，作为项目“自我造血”核心引擎。参照华容县当前商住物业均价及商住市场需求，预计在建设培育期(前 3 年)通过商住物业销售与租赁实现回款，覆盖土地取得成本和公园、水域等公益性建设投入，实现短期资金回笼。运营收益方面，项目进入稳定运营期(第 4 年起)后，预计年均营业收入不低于 1100 万—1500 万元，具体构成如下：全民健身中心运营收入约 500 万—650 万元/年，包括场馆租赁、体育培训、赛事承办、健身会员费及增值服务收入。场馆建筑面积 12726.54 m²，涵盖匹克球、篮球、羽毛球、游泳、健身等多元业态，参照岳阳地区同类公共体育场馆运营水平测算。公园商住运营收入约 200 万—300 万元/年，包括特色餐饮、文创零售、户外营地、亲子体验等增值服务收入。公园免费向公众开放，收入来源以增值消费为主，参照省内同类型县级公园经营数据测算。水域经营收入约 150 万—200 万元/年，包括生态渔业产出(“人放天养”模式，年产优质水产品约 80—120 吨)、水上运动培训(皮划艇、龙舟等非机动车项目)、自然教育体验及观光摄影等业态收入。商住及配套服务收入约 300 万—400 万元/年，包括商住社区物业管理、管理服务、配套商住租赁等持续性经营收入。运营成

本方面，项目年运营维护成本预计约 700 万—900 万元，涵盖场馆设备维护及能耗（约 150 万—200 万元）、公园绿地景观维护及海绵城市设施管护（约 130 万—170 万元）、水域生态管护及渔业运营（约 80 万—110 万元）、项目管理和营销推广（约 340 万—420 万元）。年净经营收入约 400 万—600 万元。投资回报方面，综合考虑开发期投入与运营期现金流，项目静态投资回收期约 15—20 年（含 3 年建设培育期），税后财务内部收益率（IRR）3.0%—4.5%，以 6% 基准折现率计算的净现值（NPV）接近零或略大于零，投资回报预期基本合理。偿债备付率预计保持在 1.1—1.3，偿债能力基本可控。培育期安排：考虑到文旅体综合项目存在市场培育周期，运营收入按爬坡模型预测：第 1 年（开业年）为成熟期收入的 70%—75%，第 2 年为 80%—85%，第 3 年起进入稳定运营期。培育期收支缺口由开发回款及履约风险保障金覆盖。财政贡献方面，30 年运营期内累计税收预计 0.8 亿—1.2 亿元（含开发环节土地增值税、契税等一次性税收约 2000 万—3000 万元，运营期年均税收约 200 万—300 万元，主要包括增值税、企业所得税、房产税等），为地方财政提供持续稳定贡献。敏感性分析：当营业收入下降 10% 或运营成本上升 10% 时，项目税后 IRR 仍可维持在 2.8% 以上，静态回收期延长至 17—22 年，整体抗风险能力可控。若营业收入下降 15% 且运营成本上升 15%，项目税后 IRR 将降至 1.8%—2.8%，静态回收期延长至 22 年以上，需政府每年不低于 200 万元补贴方可维持项目运转。若商住去化周期延长至 5 年以上，将对前期现金流产生较大压力，需通过调整销售策略或引入战略投资者应对。

（2）社会效益：项目实施将直接带动本地就业，提供不少于 200 个就业岗位，本地用工比例不低于 30%，有效增加居民工资性收入。项目区涉及村集体通过资产经营权流转及收益分配机制，年均增收不低于 50 万元，集体资产增值收益向村集体和农户倾斜比例不低于 80%，切实壮大集体经济、促进农民增收。项目建成后年接待游客不少于 10 万人次，为城乡居民提供高品质休闲游憩空间；每年开展不少于 2 次公益文化活动，丰富群众精神文化生活，提升区域公共服务水平。

（3）生态效益：项目严格落实生态保护要求，田家湖水质稳定维持Ⅲ类及以上标准，通过海绵城市建设实现达标率 100%、雨水就地消纳率不低于 70%，从源头减少面源污染。公园绿地率不低于 65%，结合水域生态修复措施，有效消除浮萍泛滥问题，恢复湖泊生态系统自净能力。通过卫星遥感季度监测、无人机月度巡查、水质自动监测等动态监管手段，配合“首次警告→罚款通报→终止经营权”的阶梯式违规处置机制，确保生态保护与开发利用良性互动，为湖泊型自然资源资产可持续利用提供可复制经验。

3.资产组合标的及规划指标

本资产组合标的共涉及 3 种权利，包括特许经营权（153.43 亩）、国有建设用地（商住用地）使用权（50.01 亩）、集体土地（陆地水域）经营权（403.13 亩），面积共计 606.58 亩。



图 2-14 权属分布图

3.1 国有建设用地（商住用地）使用权

3.1.1 位置范围及面积

该地块位于人民南路东侧、田家湖大道北侧，总用地面积为 33339.00 平方米（50.01 亩）。出让地块具体位置及范围见该用地红线图。



图 3-1 国有建设用地（商住用地）使用权位置范围图

3.1.2 利用现状

全部纳入城镇开发边界范围内，土地权属清晰，无权属争议及抵押查封等限制情形，已按要求完成土地收储，具备出让条件。地块现状以未利用地及少量临时用地为主，场地基本平整，无建（构）筑物拆迁遗留问题。地块周边市政基础设施配套较为完善。

3.1.3 规划利用方式和规划指标

本地块规划土地用途为商住服务业用地，拟用于配套基础设施、特色商住街建设，主要规划条件如下：

① 用地面积：33339.00 平方米。

② 主要管控指标：

A. 容积率： $FAR \leq 2.6$

B. 建筑密度： $D \leq 30\%$

C. 绿地率： $G \geq 30\%$

D. 建筑限高： $H \leq 54m$

③ 出让年限：商业 40 年，住宅 70 年。

④ 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

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。

① 产业项目准入要求：符合相关法律法规，取得经营许可，严格落实国土空间用途管制要求；严格控制游客流量，减少对生态系统的扰动。

② 须满足污染防治相关要求，不得违反相关法律法规及其他限制性规定。

③ 建设用地内新建、改扩建、翻建须按程序办理报规报建手续，未经审批不得开工建设。

3.1.5 定价依据及评估价

预估编号：土预 2026-101，评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日为 2026 年 9 月 30 日，采用基准地价系数修正法、剩余法评估，评估综合价格为 8883.55 万元。



图 3-2 国有建设用地（商住用地）建设意向图

3.2 特许经营权

3.2.1 位置范围及面积

地块 1 和 2 为田家湖体育公园经营权范围。地块 3 为全民健

身中心经营权范围。

地块 1 和地块 2（田家湖体育公园经营权）：总用地面积为 73768.21 平方米（110.65 亩）。

地块 3（全民健身中心经营权）：总用地面积为 28522.65 平方米（42.78 亩）。全民健身中心建筑面积 12726.54 平方米，容积率 0.44，建筑密度 33.53%，绿地率不低于 25.1%。

出让地块具体位置及范围见该用地红线图。

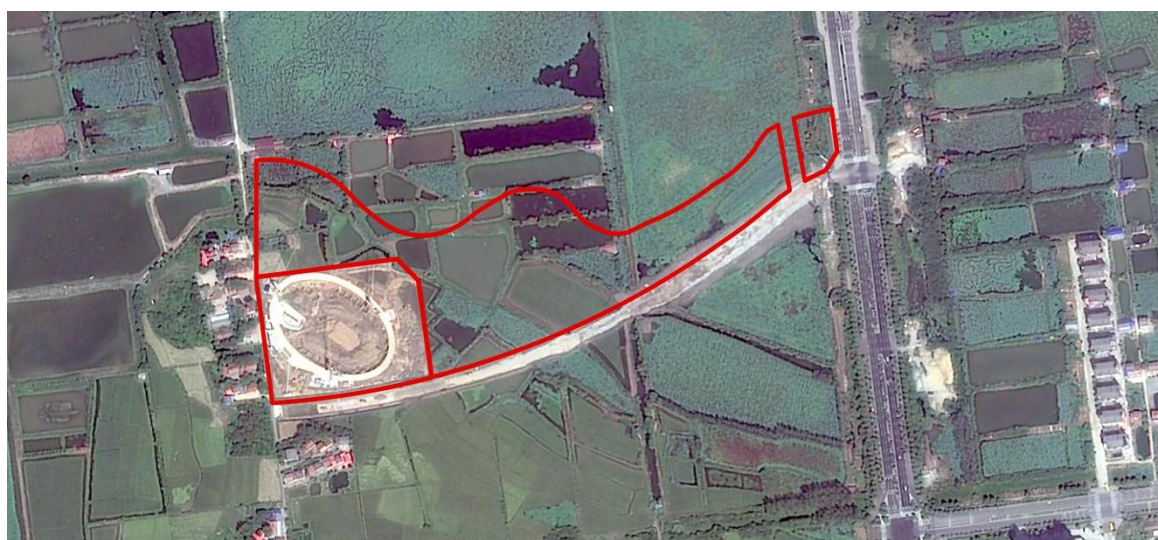


图 3-3 特许经营权位置范围图

3.2.2 利用现状

地块 1 和地块 2 全部位于城镇开发边界内，现状用地主要为耕地和坑塘水面，已报批国有建设用地。

地块 3 全部为章华镇政府所有，权属无争议。目前正在建设，预计 2026 年底竣工验收。已取得用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证、国有建设用地划拨决定书、工程规划许可证。

3.2.3 规划利用方式和规划指标

■ 地块 1 和地块 2（田家湖体育公园经营权）

本地块规划土地用途为公园绿地，拟用于休闲、户外、亲子、度假等体育公园相关设施建设，主要规划条件如下：

- ①用地面积：73768.21 平方米。
- ②转让年限：30 年。
- ③交付条件：公园绿地建成后移交给竞得人。资产及附属设施（如水电、消防设施）应处于正常使用状态。甲方必须保证转让的资产没有产权纠纷、抵押或查封等情况。若有纠纷由甲方负责处理。



图 3-4 体育公园总平面图



图 3-5 公园匹克球场



图 3-6 公园健身场



图 3-7 公园儿童活动场地

■ 地块 3（全民健身中心经营权）

本地块规划用于匹克球、篮球馆、游泳馆、羽毛球馆、乒乓球馆、健身馆等体育配套设施的运营，主要规划条件如下：

① 规划用途：体育用地。

② 转让年限：30 年。

③ 交付条件：场馆主体建筑及附属设施需通过竣工验收，达到合格工程标准，无结构性安全隐患。甲方负责将水、电、通讯等基础管网铺设至场馆规划红线边缘或指定接口，并确保通水、通电、通路。场馆需通过消防验收，具备基本的安防监控、应急照明和疏散通道等设施。交付时场地应为腾空状态，无施工垃圾及甲方遗留物品，门窗完好，钥匙齐全。甲方需保证该地块及地上建筑物权属清晰，无抵押、查封等权利限制。甲方需向乙方移交该地块的不动产权证书或相关权属证明文件、建设工程规划许

可证、竣工验收备案表等关键法律文件的复印件并加盖公章或原件。



图 3-8 体育馆效果图 1



图 3-9 体育馆效果图 2

3.2.4 监管要求

■ 地块 1 和地块 2（田家湖体育公园经营权）

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。

权属用途与规划指标管控。擅自改变用途的可依法收回并终止经营权。建筑须采用覆土或景观融合形式，不得建设与公园功能不符的设施。

经营层面须保障市民免费进入游览，仅允许特定增值服务收

费且须备案；业态仅限休闲、餐饮、文创、户外体验等公园功能相关类别，不得引入与公园定位不符的低品质业态。竞得人每年提交运营报告，涵盖收入、客流、生态维护、公益服务、本地就业等内容，设施维护和安全管理责任由竞得人承担。经营到期后所有经营性资产无偿移交管委会。

社会责任与动态执法监管。竞得人须优先聘用本地村民和安置区居民，本地用工比例不低于 30%；每年组织不少于 2 次公益文化活动；遵守消防安全、游客安全等安全管理规定，不得出现噪声超标、油烟排放扰民的情况。动态监测依托卫星遥感季度监测、无人机月度巡查和半年联合执法检查，每年开展综合评估并在政府网站公示结果。违规处置按阶梯执行：首次违规书面警告限期整改，整改不力罚款通报，严重违规终止经营权、收回土地使用权、列入失信名单。

■ 地块 3（全民健身中心经营权）

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。

坚守公共体育设施的公益属性与服务底线。受让方在 30 年经营期内，需严格执行国家及湖南省关于公共体育设施开放的相关规定，制定并公示服务规范、开放时间、收费项目及免费或低收费开放措施，保障学生、老年人、残疾人等特定群体的优惠权益。同时，受让方应建立顾客服务满意度评价机制，定期向社会

公布运营情况，确保场馆主体功能不弱化、公益服务不缺位，严禁擅自改变体育场馆的功能与用途或将其违规出租给有损社会形象的业态。

受让方需全面落实安全生产与专业化运营主体责任。场馆运营必须建立健全安全管理制度与突发公共事件应急预案，定期开展安全检查与演练，并确保消防、卫生、环保等设施持续达标。针对游泳、健身等高危险性体育项目，必须聘用具备国家职业资格证书的专业技术人员持证上岗，依法投保公众责任险并提供意外伤害险购买服务。此外，受让方应加强能源管理与设施设备维护，采取节能措施降低运营成本，确保场馆及附属设施在经营期内始终处于安全、良好的运行状态。

实施严格的资产保护与合同履行动态监管。受让方在经营期间对场馆主体部分进行临时出租的，单次时间一般不得超过 10 日且不得进行改变功能的改造；涉及无形资产开发或房屋出租等经营活动，须引入第三方评估并采用公开招标等合规方式确定合作对象。主管部门将定期对场馆设施使用情况、商住经营开发及国有资产保值增值情况进行监督检查与年度考核，若受让方出现擅自转租、改变经营业态或服务质量严重不达标等违约行为，主管部门有权按法定程序中止或解除合同，并依法追究其违约责任。

3.2.5 定价依据及评估价

■ 地块 1 和地块 2（田家湖体育公园经营权）

预估编号：土预 2026-100，评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日为 2026 年 9 月 30 日，采用收益还原法评估，评估综合价格为 2994.99 万元。

■ 地块3（全民健身中心经营权）

预估编号：土预 2026-102，评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日为 2026 年 9 月 30 日，采用收益法评估，评估综合价格为 3989.77 万元。

3.3 集体土地（陆地水域）经营权

3.3.1 位置范围及面积

集体土地（陆地水域）经营权：位于田家湖公园内，面积 268753.41 平方米（403.13 亩）。出让地块具体位置及范围见该用地规划红线图。



图 3-10 集体土地（陆地水域）经营权位置范围图

3.3.2 利用现状

现状为沟渠、坑塘水面、养殖坑塘、耕地。地块均为集体土地，属于华容县章华镇普圣堂社区居委会和农科社区居委会。已出具权属证明，权属无争议。

3.3.3 规划利用方式和规划指标

①规划用途

在确保防洪调蓄功能不受影响、水质不下降的前提下，主要规划以下用途：

生态渔业与科普体验：实施“人放天养”的生态净水渔业模式，严禁投肥投饵。可结合科普教育，开展“增殖放流”体验、渔文化展示等低干扰活动。在指定的陆地区域建设非永久性垂钓平台、渔获物分拣暂养区。

滨水生态休闲与运动：利用湖岸线资源，开展皮划艇、龙舟、手划船等非机动船艇运动及水上运动培训。结合周边公园绿地建设生态停车场、游客服务中心、公共厕所及透水铺装景观栈道。

生态景观与农旅融合：对水域周边的陆地部分，可规划为生态景观农业，种植荷花、芦苇等水生植物用于景观美化和水质净化，发展观光摄影、自然教育等业态。

②主要管控指标

田家湖作为调蓄湖泊，最低生态水位控制在 24.5—25.0m，作为生态底线，低于此水位须启动补水或限制取水措施。景观运营水位控制在 25.5—26.5m 区间，确保亲水平台、栈道等设施正常使用。防洪水位控制在 27.2m 以内，滨水设施标高须预留足够安全超高。田家湖实施“人放天养”生态净水渔业，禁渔期设定需统筹鱼类繁殖保护与渔业经营需求。禁渔期为每年 3 月 1 日至 6 月 30 日，禁渔期内禁止一切捕捞及垂钓活动，汛期根据防汛指令实施临时禁渔。

③使用年限：30 年。

④交付条件：资产（含沟渠、坑塘水面、养殖坑塘及耕地）

按“现状”进行实物交付。甲方需确保交付时水面及岸线无权属纠纷，无非法围垦、违建等历史遗留问题。交付前，甲方应负责清理水面及陆地范围内的非乙方遗留的垃圾、废弃物及废弃渔具，确保水面基本清洁，岸线具备进场作业条件。

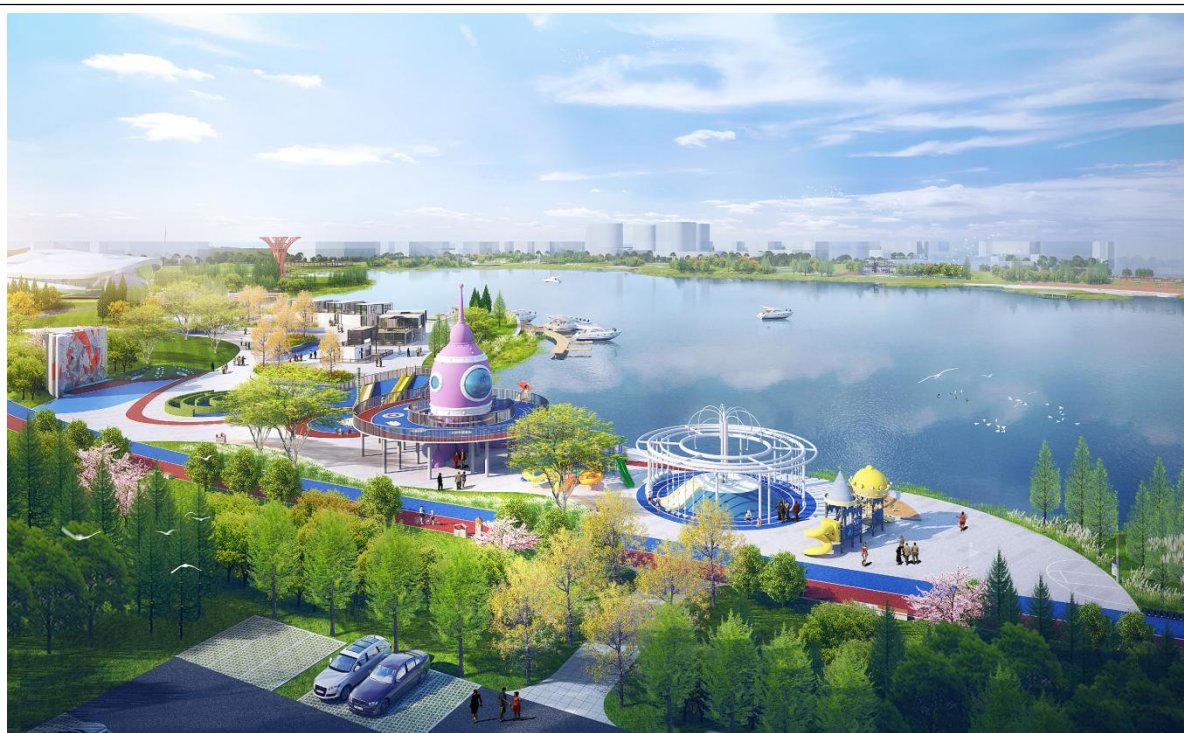


图 3-11 集体土地（陆地水域）效果图

3.3.4 监管要求

为确保项目全生命周期规范运营，权利人须严格遵守生态环境保护、安全生产及出让合同约定的各项义务，接受政府相关部门依据法律法规、政策标准及规划条件实施的全程动态监管。相关监管内容、标准与具体责任义务，以《监管协议》为准，该协议须与出让合同同步签署，具有同等法律约束力。

严禁改变用途：严格坚守“农地农用、水体保育”原则，严禁填湖造地、围湖造田或擅自改变水域岸线形态。陆地部分不得用

于非农建设，严禁占用永久基本农田。

水质与防洪底线：受让方必须服从水利部门的统一调度，确保调蓄功能不受损。水质标准不得低于地表水Ⅲ类标准，严禁投放化肥、粪便等污染水质的行为。

生态修复责任：受让方需承担日常的岸线保洁和水生植被养护义务，每年需投入一定比例的资金用于水生态修复。

程序合规：鉴于涉及大面积集体土地和水域，必须经过村民代表大会三分之二以上成员或代表同意，并经乡镇政府及县级农业农村部门审核通过后方可流转。

3.3.5 定价依据及评估价

预估编号：土预 2026-103，评估机构为长沙永信土地房地产评估测绘有限公司，评估基准日为 2026 年 9 月 30 日，采用收益还原法评估，评估综合价格为 215.00 万元。

4.资产配置及可行性研究

4.1 资产配置方案

本项目采用“资产标的”一体化组合供应模式，经过多方案比选与系统论证，综合考量收支平衡、保值增值、综合效益及资产管理等维度，将跨权属（国有+集体）、跨资源（水域+建设用地）的自然资源资产进行系统整合，形成国有建设用地（商住用地）使用权、特许经营权、集体土地（陆地水域）经营权的组合供应体系，旨在推动资源高效配置、生态价值转化与区域经济协同发展。

在资源配置与资产管理方面，项目区内公园绿地(110.65 亩)、商住用地(50.01 亩)、体育用地(42.78 亩)与集体陆地水域(403.13

亩)空间分布高度契合。田家湖公园绿地与南侧商住用地紧邻嵌合,全民健身中心位于公园范围内,形成功能节点,集体陆地水域环绕公园构成生态基底,四类资产形成“公园休闲核心→商住引擎→体育引流节点→水域生态基底”的连片开发格局。这种空间集聚效应为构建“水域生态保育—休闲度假体验—品质商住服务—全民健身引流”的一体化产业布局提供了优越条件。通过赋予竞得人统一开发、分区分期利用、收益共享等权能,可实现统一资产管理、基础设施共享、资源可持续利用,显著提升土地利用效率和运营效益。公园绿地与商住用地的空间嵌套使“公园旁住宅”溢价15%—25%直接显化。全民健身中心嵌入公园范围形成“运动+休闲”客流互引流效应,集体水域环绕公园构建“水体净化—生态养护—观光体验”绿色循环链条,三类资产从分散配置的“各自为政”转化为整体协同的“握指成拳”。

收支平衡方面,收入来源主要包括以下多元化渠道:一是实物资产组合出让/流转收入。国有建设用地使用权、特许经营权、集体土地(陆地水域)经营权三项权利组合出让,资产组合起始价16083.31万元,出让收益纳入县级财政统筹管理,其中,集体土地(陆地水域)经营权出让收益,按不低于80%的比例分配至相关村集体和农户;提取一定比例的溢价收益,设立田家湖生态保护修复专项资金,专项用于水域生态修复、海绵城市设施维护及生物多样性保护;剩余部分纳入县级财政一般预算,统筹用于田家湖新区基础设施建设和公共服务提升。二是商住服务业用地开发收入。约6万平方米建筑面积的商住开发销售回款,作为项目“自我造血”核心引擎,在开发期(前3年)覆盖土地取得

成本和公园、水域等公益性建设投入，实现短期资金回笼。三是公园商住运营收入。包括餐饮、文创、户外营地等业态租金及服务费。四是全民健身中心运营收入。包括场馆租赁、体育培训、赛事承办、健身会员费等。五是水域经营收入。包括生态渔业产出、水上运动培训、观光摄影、自然教育体验等。六是商住及配套服务收入。包括商住社区物业管理、管理服务、配套商住租赁等持续性经营收入。支出涵盖公园景观建设、全民健身中心装修运营配置、水域生态修复、基础设施共享建设等。运营期（第4年起）公园+全民健身中心+水域+商住及配套服务四项经营收入约1100万—1500万元/年，覆盖年运营维护成本约700万—900万元/年，年净经营收入约400万—600万元保持合理盈余，实现动态收支平衡。经测算，项目静态投资回收期约15—20年，税后财务内部收益率3.0%—4.5%，以6%基准折现率计算的净现值（NPV）接近零或略大于零，各年度现金流覆盖成本后仍保持合理盈余。偿债备付率预计保持在1.1—1.3，偿债能力基本可控。培育期安排：考虑到文旅体综合项目存在市场培育周期，运营收入按爬坡模型预测：第1年（开业年）为成熟期收入的70%—75%，第2年为80%—85%，第3年起进入稳定运营期。培育期收支缺口由开发回款及履约风险保障金覆盖。财政贡献方面，30年运营期内累计税收预计0.8亿—1.2亿元（含开发环节土地增值税、契税等一次性税收约2000万—3000万元，运营期年均税收约200万—300万元，主要包括增值税、企业所得税、房产税等），为地方财政提供持续稳定贡献。敏感性分析：当营业收入下降10%或运营成本上升10%时，项目税后IRR仍可维持在2.8%以上，

静态回收期延长至 17—22 年，整体抗风险能力可控。

资产保值增值方面，项目通过产业链纵向延伸和横向拓展，实现“生态水域保育—休闲度假配套—商住造血—体育健身引流”的全产业链开发。公园绿地不仅为商住提供生态溢价支撑，还通过打造“范蠡（西子）泛舟”“柳街水巷早茶”“华容九珍美食节”等活动，推动休闲消费与文旅、餐饮、教育等产业联动发展。全民健身中心不仅满足全民健身需求，还通过赛事承办、体育培训拓展客流入口，为公园和水域注入运动消费人群；集体水域“人放天养”生态渔业不仅产出优质水产品，还通过荷花芦苇景观、皮划艇龙舟体验实现农业与旅游、自然教育的深度融合。同时，“范蠡（陶朱公）”商业祖师文化 IP 和华容九珍地域美食品牌的溢价效应，反向促进公园业态品质提升和服务标准完善，形成“品牌引领—业态升级—价值提升”的良性循环。四类资产的空间嵌套与功能联动产生组合协同溢价——公园提升商住溢价、商住支撑公园运营、全民健身中心拉动客流增长、水域筑牢生态品牌——单要素分别出让无法实现的增值效应在组合供应框架下得以显化，有效激活各类资源要素潜力，实现“1+1+1+1>4”的协同发展效果。

综合效益方面，通过资源组合配置，项目实现经济、生态和社会价值的多元叠加。经济层面，形成商住服务业用地开发销售回款、公园商住运营、全民健身中心经营收入、水域生态产出、商住及配套服务收入、范蠡文化品牌溢价等多元收入渠道。组合供应成交价 16083.31 万元纳入县级财政统筹管理，稳定运营期年均营业收入不低于 1100 万—1500 万元，年净经营收入约 400

万—600 万元，30 年运营期累计税收预计 0.8—1.2 亿元。生态层面，构建“水域保育—植被净化—海绵消纳—调蓄保障”的绿色循环系统，田家湖水质维持Ⅲ类及以上标准，公园绿地率不低于 90%，筑牢城市绿心，403.13 亩水域坚守防洪调蓄底线，雨水就地消纳率 $\geq 70\%$ 。社会层面，通过本地用工 $\geq 30\%$ 、公园免费游览公益保障、全民健身中心免费低收费开放、每年 ≥ 2 次公益文化活动等机制增进民生福祉，助力乡村振兴，集体资产增值收益向村集体和农户倾斜 $\geq 80\%$ 。这种价值创造模式确保项目在多个维度实现效益最大化，为可持续发展奠定坚实基础。

在项目选址适宜性、资源类型互补性、设权赋能科学性、收支平衡可控性、保值增值可持续性、综合效益最大化及资产管理规范化等方面均达到最优，为区域经济高质量发展和生态价值转化提供了可复制的实施路径。

4.2 可行性研究分析及结论

4.2.1 技术可行性

项目实施进展层面，项目筹备工作扎实有序，为后续实施筑牢根基。2025 年 10 月，第三批项目申报正式启动，标志着项目进入新的发展阶段。本项目已纳入全省自然资源资产组合供应第三批试点项目，能优化资源配置，避免资源闲置与低效利用，显著提升土地资源利用效率。

在制度与技术支撑层面，省自然资源厅先后出台《关于进一步推进全省自然资源资产组合供应工作的通知》《湖南省自然资源资产整体评估技术指南（试行）》和《湖南省自然资源资产组合供应方案编制指南（试行）》，为自然资源资产的全流程管理、

物权保护与利益共享、资产配置优化、资产评估，以及市场化交易与监管等环节提供了系统、规范的指引。为湖南省相关工作建立了标准化实施框架，使项目从设计到落地均有据可依、有章可循。

因此，无论是从已有实施进展，还是从省级技术规范的支持来看，本项目具备坚实可靠的技术可行性，实施路径清晰、风险可控。

4.2.2 经济可行性

一是资产权属清晰，降低前期投入。项目涉及的国有建设用地、公园绿地及集体水域权属清晰无争议，无需额外收储成本。核心资产如全民健身中心主要基于现有设施或规划用地进行升级改造与运营，避免了大规模新建基础设施的巨额资本支出。

二是营收渠道多元，现金流预期稳定。项目构建了“商住+体育+文旅+生态”的复合盈利模式。依托 3.3 万平方米商住服务业用地（容积率 ≤ 2.6 ）的开发收益，以及全民健身中心、公园配套的商住运营收入，形成稳定的现金流；同时，403.13 亩集体水域的生态渔业与滨水休闲业态将带来持续性经营收益。

三是融资渠道畅通，抗风险能力强。项目总投资估算合理，除项目资本金外，已积极争取金融机构的信贷支持意向，偿债备付率预计保持在 1.1-1.3 范围内。综合以上多源收入渠道，项目预期现金流充沛，具备显著的投资价值与可持续经营能力。

4.2.3 政策与法律可行性

一是国家政策引领，制度依据充分。自然资源部明确支持在特定国土空间范围内，对同一使用权人需整体使用的多种类型自

然资源资产采用组合供应方式,为项目提供了清晰的国家层面制度依据。

二是省级政策支撑,操作路径明确。湖南省自然资源厅等10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》,构建了跨部门协同推进机制,并发布了第三批试点申报通知,细化了操作路径与监管要求,为项目落地提供了“湖南样板”式的政策保障。

三是地方规划契合,合规性强。项目选址与建设内容符合《华容县国土空间总体规划(2021—2035年)》及《华容县田家湖生态新区控制性详细规划》,各类资产用途管制明确,法律风险可控。

4.2.4 社会与生态可行性

社会层面,项目通过“政府监管+企业运营+集体参与”模式,预计可直接带动本地就业300余人(本地用工比例不低于30%),间接带动文旅、体育等关联产业就业500余人。全民健身中心与公园的公益开放将极大丰富市民休闲生活,村集体水域收益分红将有效壮大村集体经济,助力乡村振兴。

生态层面,项目坚持“生态优先”,通过“人放天养”的生态净水渔业模式、海绵城市建设及乡土植被恢复,确保田家湖水质维持Ⅲ类及以上标准。严禁填湖造地与高污染业态,有效保护了湖泊调蓄功能与生物多样性,构建“山—水—城”和谐共生的生态格局。

4.2.5 风险评估

项目社会稳定风险等级为低风险。主要潜在风险包括:政策

审批协调难度、长周期运营中的市场波动、游客超载引发的生态环境压力等。

应对措施：建立“政府－企业－社区”共建共治机制，设立履约风险保障金；制定专项应急预案与生态流量管控措施；实施全过程舆情监测与公众参与，确保风险可防可控。

4.2.6 结论

华容县田家湖综合体自然资源资产组合配置项目，是依托田家湖生态资源优势，推动华容县文旅体产业融合发展、实现生态产品价值的重要工程。该项目符合国家和湖南省关于自然资源资产产权制度改革及乡村振兴的政策导向，符合地方国土空间规划。

项目要素保障坚实，资源权属清晰、规划管控明确；建设内容与规模合理，投资估算科学，财务测算显示具备良好的经济效益与偿债能力；社会与生态效益显著，风险可控。综上所述，该项目建设切实可行，建议尽快推进实施。

5.项目建设和运营计划

5.1 项目建设计划

项目计划于出让价款缴清后一年内开工，三年内竣工。

第一阶段：启动与孵化期（半年内）

完成项目整体立项、可研批复、环评及水利部门关于水域调蓄功能的审查等前期工作。重点推进 3.33 万平方米（50.01 亩）商住服务业用地的规划设计，启动全民健身中心的竣工验收与移交程序，并完成 403.13 亩集体水域的生态本底调查与水质监测基线确立。

第二阶段：建设与培育期（两年内）

全面开展特色商住街及配套设施建设，确保符合容积率 ≤ 2.6 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑限高 ≤ 54 米等规划指标；同步推进田家湖公园南面 110.65 亩公园绿地内的海绵城市雨水系统改造及景观覆土建筑建设；在 403.13 亩集体水域实施“人放天养”生态净水渔业投放，建设非永久性垂钓平台、透水铺装景观栈道及生态停车场；完成全民健身中心内部专业设备的安装调试。

第三阶段：全面运营与提升期（第三年）

完成商住街的招商引资与开业，全民健身中心正式投入商住化与公益化混合运营，公园及水域的滨水休闲、自然教育等业态全面开放。持续优化水质管护与设施维护，开展品牌营销，将田家湖综合体打造为华容县文旅体新地标。

5.2 项目运营计划

5.2.1 运营流程

项目将围绕“生态优先、公益为本、商住反哺”的核心理念，建立专业运营组织体系，制定涵盖组织、建设、营销、环保与安全的全流程管理制度。通过标准化服务、全过程生态监控、市场化商住运营和严格的公益底线坚守，实现自然资源资产的绿色高效利用，确保项目稳定、可持续运营，并同步带动地方就业与城市更新。

组织管理机制方面，由华容县人民政府牵头组建项目领导小组，统筹协调跨部门监管事项；政府相关部门依职责开展监督指导。日常运营由中标市场主体设立的项目运营公司作为统一运营主体，下设商住管理、场馆运营、生态管护等专业部门。项目整体接受自然资源、水利、文旅、体育、住建等主管部门的依法监

管。

产业导入与运营管理制度围绕田家湖综合体定位，制定系统性产业导入规划。商住街区聚焦休闲、餐饮、文创等公园配套功能精准招商；全民健身中心引入专业体育赛事、培训及全民健身服务；水域及公园重点导入生态渔业、水上运动、户外拓展及自然教育业态。建立入驻商户与业态绩效评估机制，从经济效益、公益服务、生态影响等维度开展定期考核，严禁引入高污染、高噪音及私人会所等低品质业态。

资金管理制度科学编制资金使用计划，明确商住开发收益、场馆运营收入及水域经营收益的分配比例，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。定期组织专项审计，强化资金使用的合规性，确保部分收益专项用于水域生态修复与公园公益设施维护。

生态保护与修复制度建立覆盖施工期与运营期的生态监测体系，依托卫星遥感、无人机巡查及水质自动监测，对田家湖水体（确保Ⅲ类及以上）、植被、生物多样性进行动态跟踪。配套制定生态风险应急预案，严禁向湖体排污，确保防洪调蓄功能不受损。

工程质量与设施管理制度全面落实项目法人责任制与工程监理制度。针对全民健身中心的高危险性体育项目设施、公园的海绵城市设施及水域的栈道码头，制定细化的工程质量标准与验收规范。建立设施定期巡检与维护保养制度，确保各类经营性资产在相应经营年限内（田家湖公园、全民健身中心及集体水域经营权均为 30 年，商住用地出让年限为商业 40 年、住宅 70 年）

处于安全、良好的运行状态。

5.2.2 运营目标

通过自然资源资产组合配置，项目实现经济、生态和社会价值的多元叠加。

（1）经济层面

形成商住物业销售/租赁、全民健身中心赛事培训及增值服务、生态渔业与滨水休闲等多渠道收入，实现项目财务自平衡与资产保值增值。

（2）生态层面

构建“水体净化—生态涵养—低碳运营”的绿色循环系统，确保田家湖水质稳定达标，海绵城市雨水就地消纳率 $\geq 70\%$ 。

（3）社会层面

坚守全民健身中心与公园的公益属性，保障市民免费或低收费使用；通过优先聘用本地村民（比例不低于 30%）、组织公益文化活动及集体收益分红，有效带动就业与乡村振兴。

5.2.3 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、体育、商住等领域的专业人才；加强人员培训，特别是对游泳馆救生员、水质管护员的持证上岗管理；严格落实本地用工比例不低于 30% 的要求，优先聘用周边村民和安置区居民，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，要求竞得人缴纳履约风险保

障金；优化收益分配机制，利用商住与体育板块的盈利反哺公园与水域的生态养护成本；积极争取国家及省级关于生态产品价值实现、体育产业发展等政策资金扶持；拓展多元化收益渠道，提升运营资金保障能力与抗风险能力。

6. 交易条件及要求

6.1 供应方式

本自然资源资产组合标的采取整体打包组合方式供应，其组合标的拟以挂牌方式公开出让。本方案经华容县人民政府批准后，拟报岳阳市自然资源和规划局审议，并按程序报请省自然资源厅批准。获批后，授权岳阳市公共资源交易中心组织网上交易活动，通过岳阳市公共资源交易中心以网络拍卖方式公开出让。

签订国有建设用地使用权出让合同须匹配土地监测监管系统电子监管号。在发布自然资源资产组合标的的公告时，将组合供应包中的国有建设用地使用权同步在岳阳市公共资源交易中心土地资源国有建设用地交易系统挂牌出让，意向人必须同时参与竞买。

6.2 供应年限

国有建设用地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 70 年，田家湖体育公园经营权转让年限为 30 年，全民健身中心经营权流转年限为 30 年，集体土地（陆地水域）经营权流转年限为 30 年。

6.3 供应起始价、增价幅度及溢价分配

资产组合标的由特许经营权（153.43 亩）、国有建设用地使用权（50.01 亩）、集体土地经营权（403.13 亩）构成，评估总价为 16083.31 万元。供应起始价：人民币 16083.31 万元（大写：

壹亿陆仟零捌拾叁万叁仟壹佰元整)；增价幅度为 100 万元或其整数倍；竞买保证金为 804.16 万元（5%），如在交易中产生溢价，则溢价部分按照成交时各类资产评估价值占起始总价的比例进行分配。

6.4 供应收益缴纳方式及缴纳期限

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

6.5 竞买资格及条件

中华人民共和国境内外符合网上出让公告和出让须知中明确的资格条件的法人、其他组织均可参加竞买。但存在欠缴土地出让价款、闲置土地、围地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同等情形的，禁止参加此次竞买。

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资产配置合同，并分别与相关出让主体签订《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地经营权转让合同》《集体土地经营权流转合同》。同时，按照法律法规要求，与华容县自然资源局签订《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，资产出让方应在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，应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

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。

竞得人不按规定签订合同，或放弃竞得资产组合包的，应当承担相应违约和法律责任，竞买保证金和交易服务费不予退还。

竞得人应当按时支付资产组合包的出让价款。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，出让人还可要求竞得人赔偿损失。

本次成交出让价款仅为出让金，不包括其他费用。

6.10 其他需要说明的事项

资产配置合同签订后，竞得人需按照缴款通知书规定及时缴纳出让价款，缴清全部出让价款并提供有效凭证后，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。

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。

如竞得人自身原因导致自然资源资产组合标的在出让年限

内无法继续投资开发，县人民政府或村集体经济组织可依法无偿收回相关权利，对地上建筑物或附着物不予补偿；如因政府征收征用需要，致使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）依法依规对竞得人予以补偿。

资产配置合同约定的使用年限届满，竞得人需要继续使用本合同资产标的的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除因社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让有偿用地手续，重新签订土地有偿使用合同，支付土地出让价款等土地有偿使用费。

资产组合标的中涉及集体资产的，经营期满后，在竞得人无重大违约且仍符合产业政策的前提下，村集体经济组织应优先与其续签流转合同，续期价格按届时市场价格协商确定。

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，由县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，则参照行业收费标准并结合实际合同予以确认。

7.2 收益分配原则

政府主导原则：组合供应收益由华容县人民政府统筹管理，纳入县级财政预算。

生态为先原则：优先保障田家湖生态维护和公园公益运营资金需求。

发展激励原则：合理分配收益，激励竞得人持续投入建设和运营。

权益保障原则：保障村集体和农户合法权益，集体资产收益分配向村集体和农户倾斜（不低于 80%）。

7.3 收益分配方案

收益构成：项目收益包括资产组合标的挂牌成交价款扣除合规成本后的净收益，挂牌出让时溢价收益，以及项目运营期间产生的相关税费留存部分。

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

分配原则：坚持“政府引导、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、产业培育有动力的前提下，科学合理分配收益。

8.监管要求

8.1 权属与用途管制监管

监督竞得方按期完成相关不动产权利登记，严禁擅自改变已批准的资产用途、位置、范围与规模。

严格监管资产转包、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

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：

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。

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，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。

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。

严格落实“谁破坏、谁修复”的生态保护修复主体责任。权利人（竞得人）在项目运营期间，因开发利用活动造成生态环境破坏的，应按照经批准的生态修复方案限期完成修复治理，并承担相应费用。权利人拒不履行修复义务或修复验收不合格的，由县人民政府指定的部门代为履行，所需费用由权利人承担，并依法追究其法律责任。以上条件涉及项目所有范围。

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

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3年内竣工并投入运营，严禁土地闲置或长期低效利用。

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。

8.4 资产收益与社会责任监管

监督竞得方按照合同约定，按时足额缴纳出让价款及各项法定税费。

鼓励竞得方建立与当地村民、土地原经营者的利益共享机制，优先雇佣本地劳动力，履行企业社会责任。

推动竞得方定期披露环境与社会责任的履行情况，接受社会监

督。

8.5 动态监测与联合执法监管

动态监测与联合执法监管综合运用卫星遥感、无人机巡查、视频监控、现场检查等手段，构建“空天地”一体化动态监测网络。

建立由自然资源、农业农村、生态环境、水利等部门组成的联合执法监管机制，实施“双随机、一公开”检查。

对监测和检查中发现的违法违规行为，依法依规采取警示约谈、限期整改、罚款、暂停作业直至收回资产等处置措施。

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，落实市县人民政府主体责任，建立健全协同沟通与信息共享机制。成立华容县田家湖综合体自然资源资产组合供应工作专班，由县人民政府主导，县自然资源局牵头，田家湖生态新区管理委员会、县发改局、财政局、住建局、生态环境局、水利局、文旅局等部门参与。专班负责方案编制审核、供应交易组织、合同签订监管、建设运营跟踪等全过程工作。在方案编制与实施全过程前置公众参与程序，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，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，委托具备资质的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。评估价值须客观合理，严禁虚高评估。杜绝通过虚增评估价值、包装虚假项目来变相新增地方政府隐性债务。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

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，确保项目可持续运行。