**四平市铁东区商务局**

**关于“四平·东湖小镇”项目的报告**

（修改稿）

一、项目背景

为深入贯彻习近平总书记新时代乡村振兴思想和省委省政府大力实施乡村振兴战略，深刻领会《吉林省加快特色产业小镇创建实施方案》文件精神，拟由蓝城集团和铁东兴东公司合作，利用土地增减挂钩政策优势在城东乡小塔子村共同建设“四平·东湖小镇”项目。

二、建设内容

“四平·东湖小镇”项目总占地面积130万平方米，总建筑面积92.2万平方米。建设内容主要包括回迁安置房、东湖生态园、小镇中心、啤酒广场、山体公园+湖岛水系+游乐场、品牌中小学、高端商品住宅等7个部分。项目总投资约58.91亿元，投资建设期为4年，其中需政府投入资金约6.56亿元，企业自筹资金约52.35亿元。政府项目投资直接收益16.30亿元，净收益9.74亿元。

三、合作模式

蓝城集团和铁东区平台公司兴东公司合作开发本项目。铁东区兴东公司负责根据相关文件规定的增减挂钩政策融资贷款，用于小镇基础设施建设。小镇土地出让金用于偿还增减挂钩贷款和摘取小镇生态园商业用地13万平方米，增持国有资产。蓝城公司负责摘取小镇商品住宅用地49.5万平方米，并对小镇建设及小镇产业、游乐、物业板块、项目内部“山水资源”进行运营管理。兴东公司后期逐步退出，蓝城公司利用3-5年时间收购兴东公司股份。

三、享受政策

为了使“四平·东湖小镇”项目更好落实，需要市政府给予以下七个方面支持：

**一是在用地方面给予支持。**项目地块基础设施配套完成后，小镇房地产开发项目土地价格参照我市其他同类项目享受的最优优惠政策执行。

**二是允许项目封闭运行。**该项目规划总面积130公顷，可申请挂钩周转指标108.27公顷，授权兴东公司实施增减挂钩工作，并按照增减挂钩政策封闭运行。

**三是确保畅通道路。**政府2023年前开通接融大街。

**四是保证项目容积率。**项目整体容积率控制应不大于1.01。单宗土地摘牌，容积率控制应不小于1.0。

**五是给予项目税收政策倾斜。**市政府同意将小镇房地产开发项目的营业税返还铁东区政府20%，用于弥补政府性投入资金不足问题。

**六是鼓励招商。**政府同意项目公司符合政策条件的招商引资项目，依规享受《四平市招商引资优惠政策》和《四平市招商引资中介人奖励实施办法》等优惠政策。

**七是给予项目减免优惠，管网到位。**对项目行政事业性收费给予减免政策，并保证供电、供水、天燃气、供热、通讯等相关配套管网接入项目区红线外。