

关于川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造项目
城南 B 片 **C07E-14A** 地块及周边配套地块
土地前期成本汇总及相关分析的汇报

目录

一、城中村项目概况.....	1
1、项目基本情况.....	1
2、项目规划及出让情况.....	2
3、本次核定范围及分摊说明.....	4
二、C07E-14A 地块及周边配套地块成本汇总及资金内涵	7
1、科目成本汇总.....	7
2、科目核减（增）说明.....	13
3、未尽事宜说明.....	16
三、城中村历史核定情况概述.....	17
1、D05B-02 及周边配套地块（第 1 批）核定情况.....	17
2、C07E-14A 及周边配套地块（本批次）核定情况.....	17

一、城中村项目概况

1、项目基本情况

上海市川沙新镇城南村、太平村项目位于浦东新区川沙新镇，依据《上海市城乡建设和管理委员会关于确认浦东新区川沙新镇红光村“城中村”改造地块实施方案的函》（沪建管函〔2014〕913号）、控规及定界报告，项目实施方案土地面积约为55.7公顷（835.5亩）（以实测为准），控规总面积53.37公顷（道路河流等以实测为准），定界面积53.79公顷，其中实施方案与定界面积的差异原因为前川路（原纬五路）与河滨路两条道路项目已完成征地工作，且已明确道路建设主体（前川路建设主体为川沙新镇人民政府，河滨路建设主体为区建交委），因此不再纳入川沙“城中村”项目定界范围内，两条道路涉及面积合计约1.91公顷。

上海市川沙新镇城南村、太平村项目土地面积共涉及4个区块，具体为太平A片、太平B片、城南A片、城南B片，项目四至范围及示意图如下：



太平 A 片：东至凌空路，南至川环南路，西至浦东运河，北至新川路。

太平 B 片：东至倪家宅，南至张家宅，西至浦东运河，北至川环南路。

城南 A 片：东至曙光路，南至南桥路，西至现状小区，北至城南路。

城南 B 片：东至浦东运河，南至绣川东路，西至曙光路，北至瞿家港。

项目改造方式采取农村集体经济组织改造，并引入合作单位共同改造开发。

项目改造主体为上海浦东川沙城投开发建设有限公司（川沙新镇集体企业）与上海国际旅游度假区置业有限公司（上海申迪有限公司下属全资子公司）联合成立项目公司，投资比例分别为 49%、51%。

项目改造资金由实施主体自筹解决。

依据建设单位提供资料，川沙新镇城南村、太平村总产数 655 产（居民 545 产，非居 110 产），已全部签约。

目前，川沙新镇城南村、太平村项目第一批上报 D05B-02 地块及周边配套地块已完成土地前期成本结算，本次上报地块均位于城南 B 片，其中 C07E-14A 地块（保障性住宅）已完成出让，C07E-14A 地块周边配套地块已形成净地。川沙新镇城南村、太平村项目范围内其他剩余地块除 B12B-18 地块外均已形成净地。

2、项目规划及出让情况

上海市川沙新镇城南村、太平村依据《川沙新市镇控制性详细规划汇总》（总体）、《川沙新市镇城南社区 C01、C01A、C05B、C07E 街坊控制性详细规划局部调整》（局部调整）、《川沙新镇历史文化名镇保护规划（2016-2040）》（局部调整）确定规划。

依据上述规划结合项目范围，本项目规划土地总面积约 53.37 公顷。目前，太平 A 片中 D05B-02 地块（经营性住宅）已于 2021 年 1 月完成出让，土地总面积 5.32 公顷，已出让总金额 24.65 亿元；城南 B 片中 C07E-14A 地块（保障性住宅）已于 2023 年 10 月完成出让，土地总面积 4.34 公顷，已出让总金额 14.17 亿元。太平城南城中村范围内剩余待出让经营性用地 14.38 公顷，含住宅用地（商品房）11.53 公顷，商业 2.85 公顷，其余土地为绿化、道路、河道、社区级公共设施用地均不可出让。规划明细如下表所示：

区域	序号	地块编号	用途	出让状态	土地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万m ²)	结算批次
城南 B片	1	C07E-14A	保障房地块	已出让	4.34	2.0	8.67	本批
	2	C07D-11	商业服务业用地	待出让	2.14	1.5	3.20	
	3	C07E-13	公交场站用地	已净地	0.20	-	-	本批
	4	C07E-14B	社区级公共设施 用地(社区卫生 服务中心)	已净地	0.64	1.5	0.96	本批
	5	C07D-12	生产防护绿地	已净地	0.39	-	-	本批
	6	C07H-19(部分 地块)	公共绿地	已净地	3.84	0.1	0.38	本批
	7	翔川路(曙光路 —河滨路)	道路	已净地	0.82	-	-	本批
城南 A片	8	B12B-18	社区级公共设施 用地(菜场)	待净地	0.71	1	0.71	
太平 A片	9	D05B-02	三类住宅组团用 地	已出让	5.32	1.5	7.97	第一批
	10	D05-19		待出让	3.93	1.8	7.08	
	11	D05A-07		待出让	2.02	1.8	3.63	
	12	D05A-06		待出让	2.99	1.8	5.39	
	13	D05-20	商住混合	待出让	2.59	1.6	4.14	
	14	D05B-03	幼托	已净地	0.73	1	0.73	第一批
	15	D05C-11	公交场站用地	已净地	0.15	-	-	第一批
	16	浦运路(新川路 --丹霞路)	道路	已净地	1.05	-	-	第一批
	17	丹霞路(华川路 --新川东路)	道路	已净地	1.61	-	-	第一批
	18	D05A-04	生产防护绿地	已净地	0.93	-	-	第一批
	19	D05A-10		已净地	0.34	-	-	第一批
	20	D05C-14		已净地	0.07	-	-	第一批
	21	D05C-15		已净地	0.26	-	-	第一批
	22	D05C-16		已净地	0.26	-	-	第一批
	23	D05-21		已净地	0.08	-	-	第一批
	24	D05-22		已净地	0.39	-	-	第一批
	25	D05-23		已净地	0.12	-	-	第一批
	26	D05-24		已净地	0.68	-	-	第一批
	27	D05-25		已净地	0.52	-	-	第一批
	28	D05-26		已净地	0.68	-	-	第一批
	29	D05A-09		已净地	0.98	-	-	
	30	D05A-01	公共绿地	已净地	1.25	-	-	第一批
	31	D05A-05		已净地	1.24	-	-	第一批
	32	D05A-08		已净地	0.41	-	-	第一批
33	D05C-12	已净地		1.29	-	-	第一批	

区域	序号	地块编号	用途	出让状态	土地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万m ²)	结算批次
	34	D05-18		已净地	0.65	-	-	第一批
	35	D05A-18	水域	已净地	2.10	-	-	第一批
	36	D05C-19		已净地	1.00	-	-	第一批
	37	D05-27		已净地	2.14	-	-	第一批
太平 B片	38	E01A-01(部分 地块)、 E01A-02(部分 地块)、 E01A-03(部分 地块)	公共绿地	已净地	2.89	-	-	
	39	E01A-20(部分 地块)	水域	已净地	1.62	-	-	
合计					53.37		42.88	

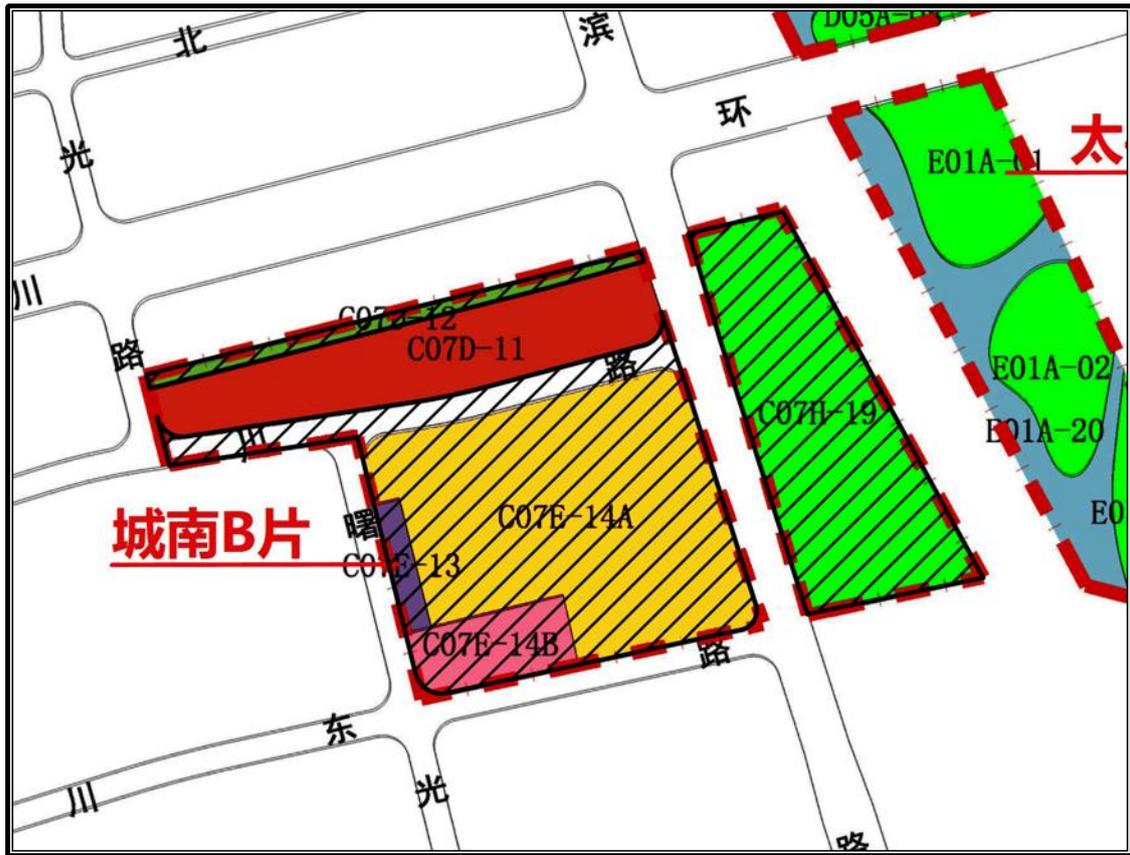
3、本次核定范围及分摊说明

1) 本次核定范围

本次成本核定针对城南 B 片内 C07E-14A 地块及配套地块(含 C07D-12、C07E-13、C07E-14B、C07H-19(部分地块)、翔川路(曙光路—河滨路)), 该部分配套地块已完成净地, C07E-14A 地块已完成出让。土地面积依据《房屋土地权属调查报告书》(成果号: 201714438188 和 201714438187) 及规划数据确定为 10.23 公顷, 具体明细如下:

区块	地块名称	土地面积(公顷)
城南 B 片	保障房地块(C07E-14A 地块)	4.34
	公益性地块(C07D-12、C07E-13、C07E-14B、C07H-19(部分地块)、翔川路(曙光路—河滨路))	5.89
合计		10.23

本次成本核定范围 C07E-14A 地块及周边配套地块(含 C07D-12、C07E-13、C07E-14B、C07H-19(部分地块)、翔川路(曙光路—河滨路)) 具体位置为下图阴影部分所示:



2) 核定范围内分摊比例

根据不同成本科目，对分摊比例的设定有所不同，本次成本核定涉及的地块分摊的比例数据有两种：①公益性地块分摊，②本次城南 B 片核定范围占城南 B 片总面积分摊。对两种比例计算依据分别如下：

① 公益性地块分摊

依据《房屋土地权属调查报告书》（成果号：201714438188）和《川沙新市镇城南社区 C01、C01A、C05B、C07E 街坊控制性详细规划局部调整》，太平城南城中村范围内公益性地块已完成定界，C07E-14A 地块及周边配套地块涉及的按公益性地块分摊费用包括征税费、征地包干费、征地人员社保费，本次核定时依据核定范围内公益性土地面积占城中村公益性土地总面积比例 30.36% 进行分摊，分摊比例计算依据如下：

范围		规划土地面积 (平方米)	占公益性用地土 地总面积比例 (%)
城中村 公益性 地块	本次核定范围 (C07E-14A、C07D-12、C07E-13、C07E-14B、 C07H-19(部分地块)、翔川路(曙光路— 河滨路))	102250	30.36%
	非本次核定范围 (D05A-01、D05B-03、D05A-04、D05A-05、 D05A-08、D05A-09、D05A-10、D05 C -11、 D05C-12、D05C-14、D05C-15、D05C-16、 D05-21、D05-22、D05-18、D05-23、D05-24、 D05-25、D05-26、D05A-18、D05C-19、D05-27、 浦运路(新川路--丹霞路)、丹霞路(华川路--新川 东路)、E01A-01(部分地块)、E01A-02(部 分地块)、E01A-03(部分地块)、E01A-20(部 分地块))	234494	69.64%
	合计	336744	100%

② 本次城南 B 片核定范围占城南 B 片总面积分摊

依据《房屋土地权属调查报告书》(成果号: 201714438188)和《川沙新市镇城南社区 C01、C01A、C05B、C07E 街坊控制性详细规划局部调整》,太平城南城中村范围内城南 B 片已完成定界,本次城南 B 片核定范围占城南 B 片总面积涉及的分摊费用包括**管线搬迁费用、管护费用**,本次核定时依据核定范围按比例 **82.72%**进行分摊,分摊比例计算依据如下:

范围		规划土地面积 (平方米)	占太平 A 片总面 积比例 (%)
城中村 城南 B 片	本次核定范围 (C07E-14A、C07D-12、C07E-13、C07E-14B、 C07H-19(部分地块)、翔川路(曙光路—河滨 路))	102250	82.72%
	非本次核定范围 (C07D-11)	21362	17.28%
	合计	123612	100%

二、C07E-14A 地块及周边配套地块成本汇总及资金内涵

本报告的核价时点为 2024 年 3 月 31 日，所有提供资料、信息均截止于该日。依据项目口径、会议纪要、工作签报单、控规、落点 CAD、情况说明等资料进行核减（增）。

1、科目成本汇总

目前，川沙新镇太平、城南村“城中村”项目（C07E-14A 地块及周边配套地块）已完成审计、审价工作并出具了盖章成果。建设单位上报总成本 6.9 亿元，单价 449.69 万元/亩，本次成本核定初步结果 4.02 亿元，单价 261.88 万元/亩。

C07E-14A 地块（规划为保障房）已完成土地出让，出让金额为 14.17 亿元，本次 C07E-14A 及周边配套地块核定金额 4.02 亿元，其中 C07E-14A 地块核定金额为 1.80 亿元，占出让金的比例为 12.67%，周边配套地块核定金额为 2.22 亿元（包含河滨路提前动迁城中村范围内居民补偿 1.03 亿元），汇总详见后表。

1) 集体土地征地费用

建设单位本次上报集体土地征地费用 10695.48 万元。初步核定结果 2585.11 万元，核减 8110.37 万元，其中征地税核增 3.03 万元，征地包干费核减 1.1 万元、征地人员社保费核增 6.91 万元、耕地占补平衡新增建设用地有偿使用费核减 8119.21 万元。

2) 非居住房屋征收（协议置换）补偿费用

建设单位本次上报集体非居住房屋补偿费用 13067.87 万元，均为提前动迁，因提前动迁非居补偿口径和“城中村”备案非居补偿口径有所差异，暂不计列。核减 13067.87 万元。本次核定范围不涉及国有非居住房屋补偿。

3) 居住房屋征收（协议置换）补偿费用

本次成本核定中居住房屋补偿费用共分为两个部分，具体如下：

建设单位本次上报城南 B 片居住补偿金额 28091.67 万元，含居民房屋货币补偿 11149.49 万元，安置房购房成本 16942.18 万元，依据建设单位提供居民 CAD 落点图及《川沙新镇城南村“城中村”改造项目集体土地房屋协议置换补偿安置实施口径》（已备案），初步核定结果 25711.34 万元，核减 2380.33 万元。

建设单位本次上报河滨路提前动迁居住补偿金额 13997.35 万元，含居民房屋货币补偿 1888.58 万元，安置房购房成本 12108.77 万元，依据建设单位提供居民 CAD 落点图及《川沙新镇河滨路（川环南路-川周公路）新建工程项目居住

房屋协议置换补偿安置实施口径》(已备案), 初步核定结果 10288.83 万元, 核减 3708.52 万元。

4) 市政管线搬迁费用及绿化搬迁补偿

建设单位本次上报市政管线搬迁金额 634.52 万元, 初步核定结果 634.52 万元。

5) 相关费用

建设单位本次上报相关费用 1933.62 万元, 初步核定结果 627.37 万元, 核减 1306.25 万元, 其中核减评估费用 211.63 万元, 核减征收劳务费用 789.29 万元, 核减拆房和垃圾清运费 305.34 万元。

6) 管理费

建设单位本次上报管理费 551.43 万元, 初步核定结果 318.78 万元, 核减管理费 232.65 万元。

7) 其他费用

建设单位本次未上报其他费用。

8) 财务费用

建设单位本次未上报财务费用。

一级科目	二级科目		三级科目		审计/ 审价	单位	上报单价 (万元)	上报 数量	上报金额 (万元)	核实单价 (万元)	核实数量	核实金额 (万元)	其中 C07E-14A 金额(万元)	周边配套地块金 额(万元)	备注	
	序号	科目	序号	科目												
1 集体 土地征收 费用	1.1	征地税费			审计		-	-	260.70	-	-	263.73	111.87	151.86	参考审计意见	
			1.1.1	耕地占用税	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
			1.1.2	耕地开垦费	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
		1.2	征地包干费			审计		-	-	1,046.30	-	-	1,045.20	443.36	601.84	参考审计意见
			1.2.1	土地补偿费	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
			1.2.2	青苗补偿费	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
			1.2.3	地上附着物补偿费	审计	亩	-	-	-	-	-	-	-	-		
		1.3	征地人员社保费			审计	万元/人	-	-	1,269.27	-	-	1,276.18	541.34	734.84	参考审计意见
	1.4	耕地占补平衡新增建设用地有偿使用费			审计	亩	-	-	8,119.21	-	-	-	-	-	参考审计意见	
2 非居 住房屋征 收补偿费 用	2.1	集体非居住房屋补偿费用			审计	平方米	522.71	25	13,067.87	-	-	-	-	-	参考审计意见	
			2.1.1	集体非居企业补偿 费(有证)	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
			2.1.2	集体共同举办企业 (相应土地使用权 取得费用)	审计	亩	-	-	-	-	-	-	-	-		
			2.1.3	集体非居住房屋补 偿费(未见证)	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-		
		2.2	国有非居住房屋补偿费用			审计		-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
			2.2.1	国有非居企业补偿 费	审计		-	-	-	-	-	-	-	-		
			2.2.2	收回国有土地补偿	审计	亩	-	-	-	-	-	-	-	-		
			2.2.2.1	收回国有带征地	审计	亩	-	-	-	-	-	-	-	-		
3 居住	3.1	集体居住房屋补偿费用			审计	产	249.05	169	42,089.02			36,000.17	16,150.14	19,850.03		

一级科目	二级科目		三级科目		审计/ 审价	单位	上报单价 (万元)	上报 数量	上报金额 (万元)	核实现单价 (万元)	核实现数量	核实现金额 (万元)	其中 C07E-14A 金额(万元)	周边配套地块金 额(万元)	备注	
	科目	序号	科目	序号												科目
房屋征收 补偿费用			3.1.1	居民房屋货币补偿	审计	产	77.15	169	13,038.07	-	114	9,187.34	4,531.63	4,655.72		
			3.1.1.1	城南 B 片	审计	产	117.36	95	11,149.49	117.37	76	8,920.25	4,531.63	4,388.63	参考审计意见	
			3.1.1.2	河滨路	审计	产	25.52	74	1,888.58	7.03	38	267.09	-	-	参考审计意见	
			3.1.2	安置房购房成本(区 分市场购买、区级房 源、其他途径分别计 算成本)	审计	平方米	-	-	29,050.95	-	22,695.66	26,812.83	11,618.51	15,194.32		
			3.1.2.1	城南 B 片	审计	平方米	-	-	16,942.18	1.18	14,277.43	16,791.09	11,618.51	5,172.57	参考审计意见	
			3.1.2.2	河滨路	审计	平方米	-	-	12,108.77	1.19	8,418.23	10,021.74	-	-	参考审计意见	
		3.2	国有居住房屋补偿费用		审计		-	-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及
			3.2.1	居民房屋货币补偿	审计	产	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			3.2.2	安置房购房成本	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			3.2.3	公房产权人补偿	审计	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4 市政 管线搬迁 费用及绿 化搬迁补 偿	4.1	市政四大管线搬迁费		审价		-	-	634.52	-	-	634.52	269.15	365.36			
		4.1.1	通信管线	审价	%	-	-	-	-	-	387.69	164.45	223.24	参考审价意见		
		4.1.2	自来水管线	审价	%	-	-	-	-	-	40.67	17.25	23.42			
		4.1.3	电力管线	审价	%	-	-	-	-	-	206.15	87.45	118.70			
		4.1.4	燃气管线	审价	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
		4.1.5	军用电缆	审价	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
		4.1.6	其他管线(有线电 视)	审价	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
		4.2	市政公用绿化搬迁费		审价		-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
		4.2.1	搬迁单位 A	审价	项	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

一级科目	二级科目		三级科目		审计/ 审价	单位	上报单价 (万元)	上报 数量	上报金额 (万元)	核实现单价 (万元)	核实现数量	核实现金额 (万元)	其中 C07E-14A 金额(万元)	周边配套地块金 额(万元)	备注	
科目	序号	科目	序号	科目												
			4.2.2	搬迁单位 B	审价	项	-	-	-	-	-	-	-	-		
	4.3	古树保护、古建保护费、移建费					-	-	-	-	-	-	-	-	本次不涉及	
5 相关 费用	5.1	评估费			审计		-	-	245.26	-	-	33.63	22.45	11.19		
			5.1.1	居民评估	审计	平方米	-	-	56.25	-	-	33.63	22.45	11.19		
			5.1.1.1	城南 B 片	审计	平方米	-	-	41.13	-	-	33.63	22.45	11.19	参考审计意见	
			5.1.1.2	河滨路	审计	平方米	-	-	15.12	-	-	-	-	-	参考审计意见	
			5.1.2	非居评估	审计	平方米	-	-	189.01	-	-	-	-	-	本次不涉及	
		5.2	征收劳务费			审计		-	-	789.29	-	-	-	-	-	
			5.2.1	居住房屋	审计	户	-	-	254.66	-	-	-	-	-	-	
			5.2.1.1	城南 B 片	审计	户	-	-	142.50	-	-	-	-	-	-	参考审计意见
			5.2.1.2	河滨路	审计	户	-	-	112.16	-	-	-	-	-	-	
			5.2.2	非居房屋	审计	户	-	-	534.63	-	-	-	-	-	-	本次不涉及
		5.3	拆房和垃圾清运费			审价	平方米	-	-	305.34	-	-	-	-	-	参考审价意见
			5.3.1	城南 B 片	审价	平方米	-	-	163.50	-	-	-	-	-	-	
			5.3.2	河滨路	审价	平方米	-	-	141.84	-	-	-	-	-	-	
		5.4	土壤检测费			审价	亩	-	-	87.48	-	-	87.48	57.50	29.98	参考审价意见
		5.5	场地管护费			审价		-	-	506.25	-	-	506.25	214.74	291.50	
			5.5.1	管护费用	审价	亩	-	-	-	-	-	506.25	214.74	291.50	参考审价意见	
		5.5.2	围墙建设费用	审价	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。	
		5.5.3	场地平整费用	审价	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。	
6 水系 平衡费用	6.1	水系平衡指标费			审价	平方米	-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。	
7 项目征	7.1	管理费			审计	%	-	-	551.43	0.8%	39,847.16	318.78	142.48	176.29		

一级科目	二级科目		三级科目		审计/ 审价	单位	上报单价 (万元)	上报 数量	上报金额 (万元)	核实单价 (万元)	核实数量	核实金额 (万元)	其中 C07E-14A 金额(万元)	周边配套地块金 额(万元)	备注
	科目	序号	科目	序号											
收管理费															
8 其他 费用	8.1	其他费用			审价		-	-	-	-	-	-	-	-	
			8.1.1	勘测定界费	审计		-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。
			8.1.2	管线搬迁评审方案	审计	%	-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。
			8.1.3	苗木及新增设施补 偿费	审计		-	-	-	-	-	-	-	-	暂作未尽事宜。
9 财务 费用	9.1	财务费用(贷款资金)			审计	%	-	-	-	-	-	-	-	-	
合计									68,971.93			40,165.94	17,953.04	22,212.90	

2、科目核减（增）说明

建设单位上报金额与核定金额差异主要在于居住非居房屋落点梳理后调整、超备案口径补偿核减、相关费用核减和不予认定的其他费用核减。

1) 集体土地征地费用

建设单位本次上报集体土地征地费用 10695.48 万元。依据已支付的税费凭证及征地包干协议书，初步核定结果 2585.11 万元。核减 8110.37 万元，具体如下：

①因公益性地块分摊比例不同所产生的差异，其中征地税核增 3.03 万元，征地包干费核减 1.1 万元。

②因公益性地块分摊比例不同所产生的差异，根据《关于川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造公益类项目征地吸养老委托安置费用结算情况说明》中结算费用（扣除退还征地单位安置费用），征地人员社保费核增 6.91 万元。

③因本次核定地块均为公益性地块，上报单位未支付公益性地块耕地占补平衡新增建设用地有偿使用费，核减 8119.21 万元。

2) 集体非居住房屋补偿

建设单位本次上报集体非居住房屋货币补偿金额 13067.87 万元，集体非居住房屋均为提前动迁且未按“城中村”备案口径实施，核减 13067.87 万元。

3) 居住房屋征收补偿费用

本次成本核定中居住房屋补偿费用共分为城南 B 片和河滨路提前动迁两个部分，具体如下：

A、城南 B 片：

建设单位本次上报城南 B 片居住补偿金额 28091.67 万元，根据《川沙新镇城南村“城中村”改造项目集体土地房屋协议置换补偿安置实施口径》、建设单位梳理后的居民落点图、动迁居民补偿件袋，初步核定结果 25711.34 万元。核减 2380.33 万元：

(1) 货币款

①实付差价未扣除安置居民支付给建设单位的款项，按安置居民实付差价（乙付甲金额）核减 648.70 万元。

②缺少合法有效的权证依据计户，居民编号 089 沈志祥等、090 张顺昌等、093 张金初等、102 沈斌等件袋，核减 468.72 万元。

③同一权证中部分房屋按责令交地，部分房屋按协议置换补偿，涉及居民编号 106 张新娣、责令交地张新娣，核减 93.27 万元。

④逾期过渡费、回搬面积差及过渡费未提供相关依据，核减 1010.45 万元。

⑤不符合备案口径标准的捆绑奖补偿，涉及居民编号 090 张顺昌等，核减 4.4 万元。

⑥搬场费单价按照建设单位提供的《关于川沙新镇城南村“城中村”改造项目涉及安置房 C07-14 地块及周边配套项目成本认定相关事宜的工作汇报》中单价 650 元/车计费，核减 3.65 万元。

(2) 房源款

建设单位上报安置房源总建筑面积 14416.64 平方米，经核实本批次认定居民共使用 7 种安置房，核定建筑面积 14277.33 平方米，具体如下：

C08-16 地块按照《浦东新区动迁安置房定向供应协议》及建交委专题会议纪要 2019-58，安置房源价格为 7669.40 元/平方米；

C08-18 地块按照建交委工作备忘录 2022 年第 39 期，安置房源价格为 13857.93 元/平方米；

C07-15 地块按照建交委专题会议纪要 2024-3，安置房源价格为 13957.97 元/平方米；

E04-12 地块按照《浦东新区动迁安置房定向供应协议》，安置房源价格为 12153 元/平方米；

E04-19 地块按照《浦东新区动迁安置房定向供应协议》，安置房源价格为 12153 元/平方米；

D04A-02 地块按照《浦东新区动迁安置房定向供应协议》，安置房源价格为 10900 元/平方米；

顺馨佳园房源暂按《浦东新区城南村、太平村“城中村”改造项目购买川沙新镇动迁基地重大工程配套商品房销售原则合同（协议置换）1》，安置房源价格为 5300 元/平方米；

安置房源均为异地安置房，其中 E04-12 地块、E04-19 地块两处安置房源为现房，其余安置房源均为现房，期房房源安置面积占总安置房面积 0.01%。E04D-19 地块已完成结构封顶、室外总体施工，现已进入景观绿化施工阶段，

已完成整体工程量 94%。E04C-12 地块已完成结构封顶、二结构完工，现已进入室内外精装修阶段，各分包单位陆续进场施工，已完成整体工程量 65%。

⑦上述安置房收购价按定向供应协议及价格补差会议纪要等材料确定，其中顺馨佳园房源上报价格按 6100 元/平方米结算，与上述安置房源价格存在差异，共涉及房屋建筑面积 732.8 平方米，核减 58.49 万元。

⑧上述不予认定的件袋（张新娣户）相关安置房源款，核减 92.60 万元。

B、河滨路提前动迁：

建设单位本次上报河滨路提前动迁居住补偿金额 13997.35 万元，根据《川沙新镇河滨路（川环南路-川周公路）新建工程项目居住房屋协议置换补偿安置实施口径》、建设单位梳理后的居民落点图、动迁居民补偿件袋，初步核定结果 10288.83 万元。核减 3708.52 万元，具体如下：

（1）货币款

①实付差价未扣除安置居民支付给建设单位的款项，按安置居民实付差价（乙付甲金额）核减 33.05 万元。

②缺少合法有效的权证依据计户，涉及居民编号 048 张炳林张炳根件袋，核减 13.29 万元。

③暂未提供补偿材料依据的科目（特困、大病等），核减 368.70 万元。

④部分居民件袋超口径挪用可安置面积，涉及居民编号 055 朱容国、056 朱兴国、065 张福林（亡）张根祥、066 沈德义、110 黄荣件袋，核增 19.62 万元，并在房源款中核减相关补偿。

⑤未按备案口径实施安置房优惠价结算，涉及居民编号 058 邱富明、041 杨叶芳、043 张文妹，核减 22.16 万元。

⑥逾期过渡费、回搬面积差及过渡费未提供相关依据，核减 1201.98 万元。

⑦搬场费单价按照建设单位提供的《关于川沙新镇城南村“城中村”改造项
目涉及安置房 C07-14 地块及周边配套项目成本认定相关事宜的工作汇报》中单
价 650 元/车计费，核减 1.92 万元。

（2）房源款

建设单位上报安置房源总建筑面积 8954.91 平方米，经核实本批次认定居民共使用 2 种安置房，核定建筑面积 7181.13 平方米，具体如下：

C08-18 地块按照建交委工作备忘录 2022 年第 39 期，安置房源价格为 13857.93 元/平方米；

C07-15 地块按照建交委专题会议纪要 2024-3，安置房源价格为 13957.97 元/平方米。

安置房源均为异地安置房，均为现房。

⑧安置房未提供定向供应协议及合同等安置房收购价格依据，本次核定涉及晴川佳苑、C08-13、C08-08 地块、舒馨北苑房源，合计 536.68 平方米，核减 361.40 万元。

⑨上述不予认定的 9 户件袋(048 张炳林张炳根、055 朱容国、056 朱兴国、065 张福林(亡)张根祥、066 沈德义、110 黄荣、058 邱富明、041 杨叶芳、043 张文妹)相关安置房源款，核减 1725.63 万元。

4) 相关费用

建设单位上报相关费用合计 1933.62 万元，初步核定结果 627.37 万元。核减 1306.25 万元，具体如下：

①评估费按审计及合同单价核定，并核减部分未支付评估费的件袋及非居住房屋评估费，共核减 211.63 万元。

②劳务费未支付完成，共核减 789.29 万元。

③现阶段审价暂未审定的科目，在本批次暂不予认定，核减拆房和垃圾清运费 305.34 万元。

5) 管理费

建设单位本次上报管理费 551.43 万元，初步核定结果 318.78 万元，核减管理费 232.65 万元，差异原因为计算基数不同。

3、未尽事宜及特殊说明

1) 耕地占补平衡新增建设用地有偿使用费

公益性地块计划使用新区指标，单价未定，也暂未支付相关费用，经与建设单位确认作为未尽事宜，暂不在本批次认定。

2) 相关工程类前期费

拆房和垃圾清运费、围墙建设费用及场地破除平整费用，上述费用未经审价审定，经与建设单位确认作为未尽事宜，暂不在本批次认定。

3) 水系平衡费用

现阶段尚未有明确的水系平衡实施方案，水系平衡费用经与建设单位确认作为未尽事宜，暂不在本批次认定。

4) 居民补偿口径特殊说明

本次居民补偿中部分科目未在口径备案时细化，现阶段根据川沙新镇流转中的镇政府三重一大会议材料《关于川沙新镇城南村“城中村”改造项目涉及安置房 C07-14 地块及周边配套项目成本认定相关事宜的工作汇报》中相关说明，暂列计该部分补偿金额。

三、城中村历史核定情况概述

前 1 批次地块成本核定情况具体如下。

1、D05B-02 及周边配套地块（第 1 批）核定情况

D05B-02 及周边配套地块（D05B-03、D05C-11、浦运路(新川路--丹霞路)、丹霞路(华川路--新川东路)、D05A-01、D05A-04、D05A-05、D05A-08、D05A-10、D05C-12、D05C-14、D05C-15、D05C-16、D05-21、D05-22、D05-18、D05-23、D05-24、D05-25、D05-26、D05A-18、D05C-19、D05-27）为川沙新镇太平村、城南村“城中村”项目中第 1 批申请成本认定的地块，成本核定结果 6.91 亿元，单价 197.96 万元/亩。

D05B-02 地块（规划为商品房）已完成土地出让，出让金额为 24.65 亿元，D05B-02 及周边配套地块核定金额 6.91 亿元，其中 D05B-02 地块核定金额为 1.97 亿元，占出让金的比例为 7.98%，周边配套地块核定金额为 4.95 亿元。

2、C07E-14A 及周边配套地块（本批次）核定情况

C07E-14A 及周边配套地块（C07D-12、C07E-13、C07E-14B、C07H-19（部分地块）、翔川路（曙光路—河滨路））为川沙新镇太平村、城南村“城中村”项目中本批次申请成本认定的地块，成本核定结果 4.02 亿元，单价 261.88 万元/亩。

C07E-14A 地块（规划为保障房）已完成土地出让，出让金额为 14.17 亿元，C07E-14A 及周边配套地块核定金额 4.02 亿元，其中 C07E-14A 地块核定金额为 1.80 亿元，占出让金的比例为 12.67%，周边配套地块核定金额为 2.22 亿元。

表 2-1 川沙新镇城南、太平“城中村”改造项目成本核价及结算结果汇总表

批次	所属区块/分类	地块编号	规划用途	出让日期	土地出让金	土地出让面积	核价日期	成本核价结果	占出让金比例	结算日期	已结算金额	未尽事宜成本	其中已出让地块	地块合计总成本	
					(万元)	(平方米)		(万元)			(万元)	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
第 1 批	太平 A 片 D05B-02 及周 边配套地块	经营性	D05B-02	商品房住宅	2021.01	246516	53158	2021.11	19667.93	7.98%	2022.06	19667.93	10730.58	2450.24	79859
		其他非经营性	D05B-03、D05C-11、浦运路(新川路--丹霞路)、丹霞路(华川路--新川东路)、D05A-01、D05A-04、D05A-05、D05A-08、D05A-10、D05C-12、D05C-14、D05C-15、D05C-16、D05-21、D05-22、D05-18、D05-23、D05-24、D05-25、D05-26、D05A-18、D05C-19、D05-27	绿地、道路等	-	-	-	49460.49	-	49460.49					
本批 (第 2 批)	城南 B 片 C07E-14A 及 周边配套地块	经营性	C07E-14A 地块	保障性住宅	2023.10	141742	43373	2024.03	17953.04	12.67%	-	-	28806.06	12213.14	68972
		其他非经营性	C07D-12、C07E-13、C07E-14B、C07H-19 (部分地块)、翔川路(曙光路—河滨路)	绿地、道路等	-	-	-	22212.90	-	-					
合计						388258	96531		109294.36			69128.42	39536.64		148831

注：我公司在前阶段审核过程中对核定范围、分摊比例、超口径补偿费用、尚未出具审价报告的工程类费用科目进行了核减，对评估费、劳务费等遗漏部分予以核增，经多次沟通后，最终形成本次汇报内容。

上海城市房地产估价有限公司

2024年3月31日