

上海上咨会计师事务所

SHANGHAI SHANG ZI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

关于对川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造地块（城南A、B片，太平A、B片区块）项目阶段性审核报告

浦川城太审 20240301 号

上海市浦东新区房屋征收事务中心：

我们接受委托，对上海浦东川沙城投开发建设有限公司、上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司负责的川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造地块工程前期费用项目进行了跟踪审核，对重要事项进行了必要的延伸和追溯。审核工作以上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司提供的该项目财务资料为基础，依据相关工程建设法律法规及财务制度的规定，检查会计资料、拆迁政策、评估报告、动迁协议和其他证明材料等必要的审核程序，按照国家审核准则实施。

上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司对提供的财务会计资料以及其他相关资料的真实性和完整性负责。

我们根据“浦东新区川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造地块（城南A、B片，太平A、B片区块）补偿操作口径”及相关规定发表审核意见。现将审核情况报告如下：

一、项目基本情况

根据上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司提供的规划测量资料，城南村、太平村“城中村”改造地块包括太平A片、太平B片、城南A片、城南B片4个区块，共分成41个地块，面积合计533,714.93平方米，明细如下：

序号	区块	地块编号	土地性质	用地类型	用地性质	占地面积（m ² ）
1	太平A片	D05B-02	集土	经营性	住宅	53,158.00
2		D05-20	集土	经营性	商住配套	25,865.00
3		D05-19	集土	经营性	住宅	39,321.00

4		D05A-07	集土	经营性	商住配套	20,190.00
5		D05A-06	集土/国土	经营性	住宅	29,932.00
6		D05B-03	集土	公建配套	幼托	7,347.00
7		D05C-11	集土	公建配套	公交站	1,502.00
8		浦运路(新川路--远明路)	集土	公建配套	道路	10,489.93
9		远明路(新川路--华洲路)	集土	公建配套	道路	16,104.70
10		D05A-01	集土	公建配套	公共绿地	12,476.00
11		D05A-04	集土	公建配套	河道防护绿地 (浦东运河、和平机口河)	9,273.00
12		D05A-05	集土	公建配套	公共绿地	12,386.00
13		D05A-08	集土	公建配套	公共绿地	4,136.00
14		D05A-09	集土	公建配套	河道防护绿地	9,789.00
15		D05A-10	集土	公建配套	道路防护绿地	3,426.00
16		D05C-12	集土	公建配套	公共绿地	12,895.00
17		D05C-14	集土	公建配套	道路防护绿地	658.00
18		D05C-15	集土	公建配套	河道、道路防护绿地(凌空河、新川路)	2,595.00
19		D05C-16	集土	公建配套	河道防护绿地	2,578.00
20		D05-21	集土	公建配套	河道防护绿地(和平机口河)	798.00
21		D05-22	集土	公建配套	河道防护绿地(凌空河)	3,920.00
22		D05-18	集土	公建配套	公共绿地	6,548.00
23		D05-23	集土	公建配套	河道、道路防护绿地 (凌空河、华洲路)	1,207.00

24		D05-24	集土	公建配套	河道防护绿地（和平机口河）	6,840.00
25		D05-25	集土	公建配套	河道防护绿地（凌空河、和平机口河）	5,207.00
26		D05-26	集土	公建配套	道路防护绿地（华洲路、凌空路）	6,795.00
27		D05A-18	集土	公建配套	和平机口河	21,019.30
28		D05C-19	集土	公建配套	凌空河	10,045.00
29		D05-27	集土	公建配套		21,373.00
30	太平 B 片	E01A-01（部分地块）	集土/国土	公建配套	公共绿地	11,926.90
31		E01A-02（部分地块）	集土/国土	公建配套	公共绿地	9,863.70
32		E01A-03（部分地块）	集土/国土	公建配套	公共绿地	7,159.30
33		E01A-20（部分地块）	集土/国土	公建配套	环河（浦东运河-瞿家港）	16,167.50
34	城南 A 片	B12B-18	集土/国土	经营性	社区级公共设施用地（菜场）	7,112.00
35	城南 B 片	C07D-11	集土/国土	经营性	商业服务业	21,362.00
36		C07E-14A	集土	经营性	保障房	43,373.00
37		C07E-13	集土	公建配套	公交站	2,008.00
38		C07E-14B	集土	公建配套	社区卫生服务中心	6,401.00
39		C07D-12	集土	公建配套	河道防护绿地（瞿家港）	3,850.00
40		C07H-19（部分地块）	集土	公建配套	公共绿地	38,437.50
41		翔川路（曙光路—河滨路）	集土	公建配套	道路	8,180.10
合计						533,714.93

二、审核范围

本次审核范围为城南B片中6个地块，包括：C07D-12、C07E-13、C07E-14A、

C07E-14B、C07H-19（部分地块）、翔川路(曙光路—河滨路)面积合计16,990.41平方米，涉及94户居（农）民。另审核该项目的征地包干费、劳动力安置费、房屋补偿费、安置房价款等前期费用。

三、审核结果

根据上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司上报的送审情况反映，截至2024年2月29日，本批地块前期费用项目完成投资550,989,137.69元，其中：居民及企业货币补偿259,982,706.03元，安置房屋成本275,326,925.29元，耕地占用税0元，征地前期包干费用0元，劳动力安置费0元，土地指标费0元，其他费用15,679,506.38元。

经审核，该前期费用项目实际完成投资额378,502,888.90元，其中：居民及企业货币补偿105,010,988.17元，安置房屋成本160,546,024.21元，耕地占用税2,606,972.27元，征地前期包干费用10,463,037.64元，劳动力安置费15,891,965.69元，土地指标费81,192,118.44元，其他费用2,791,782.47元，净核减172,486,248.80元，净核减率31.30%。

注：本次申报的河滨路拆迁居民及企业的相关补偿款及二类费用本次审核未包括在内。

（一）土地征地补偿费用

本次上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司未上报土地征地补偿费用，根据本批地块所占面积比例分摊审定金额为110,154,094.04元，具体如下：

1、耕地占用税

根据税收缴款书，需支付耕地占用税13,472,944.60元，其中：公益性地块税费为8,685,485.40元，经营性地块为4,787,459.20元。

本批地块金额根据比率分摊为2,606,972.27元。

2、征地费包干

根据《上海市国家建设征用土地费包干使用办法》的规定，经上海市人民政

府批准（沪府土【2018】75 号、沪府土【2018】199 号），本征地项目范围内集体土地共计 513135.1 平方米，其中：农用地 292890.1 平方米，建设用地 178036 平方米，未利用地 42209 平方米。

根据上海浦东川沙城投开发建设有限公司与上海市浦东新区建设用地事务中心（乙方）签订的“沪[浦]征地包协【2018】第 44 号、沪[浦]征地包协【2018】第 068 号”《征地包干协议书》，应支付各项补偿费用 54,122,278.96 元，其中：公益性地块为 34,422,200.14 元，经营性地块为 19,700,078.82 元。

本批地块金额根据比率分摊为 10,463,037.64 元。

3、劳力安置

根据上海市社会保险事业管理中心“沪社险居（2018）征 1227 号、沪社险居（2018）征 10185 号”《被征地人员就业和社会保障准予备案的通知》，川沙新镇城南村、太平村涉及农业人员办理就业和社会保障共计应缴纳社会保障金 82,539,310.00 元，其中：公益性地块为 49,289,310.00 元，经营性地块为 33,250,000.00 元。

本批地块金额根据比率分摊为 15,891,965.69 元。

4、土地指标费

按上海浦东川沙城投开发建设有限公司《土地指标交易合同》与上海市浦东新区土地储备（土地整理）中心，本项目须征用 116313.5 平方米。

根据上海市浦东新区川沙新镇人民政府关于确认川沙新镇城南村、太平村“城中村”改造项目土地指标费用的函（浦川新府[2019]106 号），土地指标的单位成本为 257.84 万元/亩进行补偿，补偿金额为 449,854,092.00 元，其中：公益性地块为 0 元，经营性地块为 449,854,092.00 元。

本批地块金额根据比率分摊为 81,192,118.44 元。

注：上述 1-4 分摊比率为：公益性地块分摊比率为 20.07%，经营性地块分摊比率为 18.05%，详情如下：

审核分摊比例	城中村面积共计	第三批成本认定	第三批成本认定
--------	---------	---------	---------

公建配套	293,401.93	58,876.60	20.07%
经营性	240,313.00	43,373.00	18.05%
合计	533,714.93	102,249.60	

（二）居（农）民及企业动迁补偿

本次上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司上报动居（农）民及企业迁补偿金额为 307,383,832.96 元，经审核，审定金额 307,383,832.96 元，具体如下：

1、居民动迁补偿

川沙新镇城南村、太平村居民动迁由征收五所负责，本批地块共包含居民总户数 94 户，居民件袋补偿总金额为 179,439,373.67 元，其中：实际货币补偿金额为 105,010,988.17 元，协议需安置房源 14,277.43 平方米，房屋价款为 74,428,385.50 元（安置价）。

2、企业动迁补偿款

川沙新镇城南村、太平村企业动迁由征收五所负责，本批地块共包含动迁企业总户数为 0 户，企业件袋的补偿总金额为 0 元，实际货币补偿金额为 0 元。

（三）房源成本差价

本次上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司上报房源购置成本金额为 275,326,925.29 元，经审核，审定金额 160,546,024.21 元。

本批前期居民动迁需房源安置面积 14,277.43 平方米，拆迁合同房屋安置价款合计 160,546,024.21 元，本次审核认定安置房成本差价为 86,117,638.71 元（房源采购价款扣除安置价）。

注 1：本批安置房源地块 E04-12 地块，该部分安置房尚未签订购置协议，本次核算单价以《浦东新区人民政府办公室关于转发区建交委修订的浦东新区征收安置房收购指导价方案的通知》（浦府办[2021]13 号）中指导价 12153 元/平方米计算。

（四）管线搬迁及零星工程费用

本次不涉及。

（五）其他相关费用

1、拆迁劳务费

经审核，本批拆迁劳务费合计 1,128,000.00 元。

本次上报数为 7,877,842.31 元，核减 6,749,842.31 元，核减原因系河滨路地块项目未纳入审核范围及部分评估费按 1.5 万每户计费，本次根据浦东新区征收（动迁）联席会议办公室的《新区征收（动迁）工作联席会议纪要（2015-1）》规定，征收 50 户以上集土房屋的按 1.2 万计算征收劳务费。

2、评估费

经审核，本批评估费合计 339,808.20 元。

3、建设单位管理费

经审核，本批建设单位管理费合计 1,323,974.27 元。

本次上报数为 5,353,095.43 元，根据浦东新区房屋征收（动拆迁）工作协调联席会议办公室 2016 年 12 月 28 日的《关于印发《浦东新区房屋征收管理管理费使用办法》的通知》计费标准，1000 万至 5 亿元及以下的，按征收补偿金额 1% 计费，5 亿元以上的按 0.8% 计费，本批居民及企业征收补偿总额为 165,496,784.10 元，应记管理计费为 1,323,974.27 元，核减 4,029,121.15 元。

以上其他相关费用合计 2,791,782.47 元

以上（一）—（五）前期费用合计为 378,502,888.90 元。

（六）审核费用计算

1、件袋及合同审核费：

本次不涉及。

2、财务审核费用测算

本次不涉及。

四、其他需要披露的事项

上海国际旅游度假区川沙开发建设有限公司送审的 C07E-13 、C07E-14A、C07H-19（部分地块）地块中包含的河滨路项目居民 74 户及企业 25 户，合计 99

户被拆迁对象拆迁补偿款金额合计 173,497,369.04 元（其中居民拆迁补偿款金额 42,818,680.04 元、企业拆迁补偿款金额 130,678,689.00 元）及以此为计价基础的二类费用本次暂未纳入成本认定。

上海上咨会计师事务所有限公司

二〇二四年三月十二日