



142008017600

上海市浦东新区人民政府土地管理文件

沪浦府土[2008]176号

关于批准上海市浦东新区土地资源储备中心 曹路新市镇 D1 地块土地储备项目供应土地的通知

上海市浦东新区土地资源储备中心：

上海市浦东新区土地资源储备中心为实施曹路新市镇 D1 地块土地储备项目填报的《上海市浦东新区建设用地申请表》和相关资料收悉。该项目业经上海市人民政府以沪府土（2008）752 号文批准征地。

同意上海市浦东新区土地资源储备中心为实施曹路新市镇 D1 地块土地储备项目征收图示范围内曹路镇有关村队、企业集体土地 269947.4 平方米，其中农用地 170005.7 平方米（内耕地 144308.8 平方米，其他农用地 25696.9 平方米），建设用地 75755.3 平方米，集体未利用地 24186.4 平方米。

同意该项目实施后，曹路镇有关新华村 6、7 队予以撤队，并带征该二队剩余集体土地 54966 平方米，其中农用地 47142.3 平方米（内耕地 38042.8 平方米，其他农用地 9099.5 平方米），集体未利用地 7823.7 平方米。

经查，该项目涉及使用国有土地 98352.1 平方米。现经审核，

同意收回该建设项目用地范围中涉及的 98352.1 平方米国有土地(有关权属单位已盖章同意收回国有土地使用权), 并按规定程序办理该土地的收回事宜。

上述土地合计 423265.5 平方米, 用地明细附后。

对该土地储备项目, 浦东新区发展和改革委员会以沪浦发改投(2007)698号文批准, 该建设项目用地范围经已由浦东新区规划管理局以沪浦规地金(2007)037号通知并核发沪浦规地金(2007)15071212E80302号建设用地规划许可证。

现经审核, 批准曹路新市镇 D1 地块土地储备项目供地面积 368299.5 平方米, 由上海市浦东新区土地资源储备中心实施征地、养老吸劳、居(农)民动迁、企业动迁等。待完成该储备地块的前期基础性开发并具备供地条件后, 再行办理建设项目供地手续。带征土地 54966 平方米完成征地手续后, 由浦东新区土地资源储备中心另行按国有土地进行管理, 今后国家建设另办供地手续, 未经许可任何单位不得占用。

请建设单位凭本通知按规定办理征地的“二公告一登记”、征地包干、安置补偿、缴纳费用以及涉及国有土地原权属单位的补偿等相关事宜, 按规定申领《建设用地批准书》后方可开展土地储备。

特此通知。



二〇〇八年十二月三日

主题词：土地 供地 通知

抄送：市规划和国土资源管理局, 浦东新区发展改革委、建设交通委、财政局、劳动保障局、浦东新区公安分局、金桥功能区域管委会, 浦东新区房地产登记处(附图)、土地管理署(附图)、征地事务署, 曹路镇人民政府、曹路土地所(附图), 上海诚顺塑料制品有限公司、上海船厂龚路电镀厂、上海江南造船电镀厂、上海民立有色金属有限公司、上海浦东工程建设管理有限公司、上海伟鑫服饰有限公司。

上海市浦东新区人民政府

2008年12月3日印发

(共印 25 份)

曹路新市镇D1地块土地储备项目用地明细表

序号	建设单位	项目名称	被用地单位名称			合计	分计	征收农村集体土地				建设用地	未利用地	国有土地	土地用途	供地方式	备注					
			乡镇	村	队			农用地		建设	未利用							国有				
								耕地	其他										用地	地	土地	
1	上海市浦东新区土地资源储备中心	曹路新市镇D1地块土地储备项目	曹路	新光	6	117614.2	117614.2	97240.2	82685.3	14554.9	12530.4	7843.6										
				曹路	新华	6	73576	73576	42000.3	37908.7	4091.6	22064.8	9510.9							撤队		
				曹路	新华	7	31307.9	31307.9	14819.4	8250	6569.4	11666.7	4821.8								撤队	
				曹路	新华	8	15369.3	15369.3	10875.8	10501.7	374.1	2594.1	1899.4									
							曹路镇新华村		5180.7	5180.7	5070	4963.1	106.9		110.7							
							上海船厂龚路电镀厂(无证)		1852.9	1852.9				1852.9								
							上海浦东银鑫实业公司		16985.4	16985.4				16985.4								
							上海浦东银鑫实业公司(无证)		8061	8061				8061								
							上海诚顺塑料制品有限公司		6090.9								6090.9					
							上海船厂龚路电镀厂		10754								10754					
							上海江南造船电镀厂		45792.4								45792.4					
							上海民立有色金属有限公司		17059.4								17059.4					
							上海浦东工程建设管理有限公司(顾唐路带征地)		15778.4								15778.4					
							上海伟鑫服饰有限公司		2877								2877					
			项目用地小计		368299.5	269947.4	170005.7	144308.8	25696.9	75755.3	24186.4	98352.1										
			曹路	新华	6	22286.3	22286.3	18833.6	16847.6	1986	3452.7											
			曹路	新华	7	32679.7	32679.7	28308.7	21195.2	7113.5	4371											
			项目带征用地小计		54966	54966	47142.3	38042.8	9099.5		7823.7											
			用地总计		423265.5	324913.4	217148	182351.6	34796.4	75755.3	32010.1	98352.1										

D1地块预计支出情况表

金额单位:万元

时期	费用项目	支付金额
2009.06	支付动迁费	20000
2009.09	支付动迁费	20000
2009.09	支付带征地费用	2473
2009.12	支付动迁费	18665
2009.12	支付两年管理费	1000
2009.12	支付市政费用	600
2009.12	支付绿化费用	378
2010.03	支付市政费用	2000
2010.06	支付市政费用	1250
2010.09	支付市政费用	1150
2010.12	支付管理费	500
	预计两年半贷款利息	8640
	合计	76656

曹路新市镇核心区域D1地块开发费用测算表

金额单位：万元

征地面积423265.5m²（634.9亩），其中带征地54966m²（82.45亩）

项次	项目名称	计算量	单位	计算单价 (万元)	费用小计 (万元)
一	上交国家规定费用				727.36
	1、耕地开垦费	125237.8	m ²	0.00375	469.64
	2、耕地开垦费	41905.6	m ²	0.00615	257.72
二	征地土地补偿费	404	亩	2.32	937.28
三	青苗补偿费	216	亩	0.29	62.64
四	村队集体财产补偿费	327	亩	3.00	981.00
五	原带征地补偿费	23.7	亩	40.00	948.00
六	养老费				2031.50
	1、男性	30	人	14.50	435.00
	2、女性	103	人	15.50	1596.50
七	吸劳费	304	人	14.50	4408.00
八	居民动迁费				24700.00
	1、居民动迁费	260	户	80.00	20800.00
	2、动迁房差价	39000	m ²	0.100	3900.00
九	企业动迁费				23870.00
	1、集体企业动迁费	42	亩	30.00	1260.00
	2、国有土地动迁费	148	亩	70.00	10360.00
	3、企业建筑面积补偿费	35000	m ²	0.35	12250.00
十	实征土地一平费用合计		亩	106.28	58665.78
十一	市政建设费用			9.06	5000.00
十二	生产防护绿地建设费用	25200	m ²	0.015	378.00
十三	贷款利息(5.4%)			15.65	8640.00
十四	建设单位管理费(500万×3年)			2.72	1500.00
十五	市政、利息、管理费合计			28.11	15518.00
十六	实征地费用合计	552.45	亩	134.28	74183.78
十七	带征土地补偿费	82.45	亩	30.00	2473.50
十八	支付费用总计	634.90	亩		76657.28

说明：一平费用以曹路镇提供的数据计算；

上海曹路新市镇开发情况

2007年8月，上海曹路新市镇投资开发有限公司（以下简称“开发公司”）由上海浦东新区金桥功能区域管理委员会、上海金桥（集团）有限公司、上海曹路投资管理有限公司共同投资正式成立。公司注册资本共计1个亿，根据浦国资委[2007]206号文件《关于同意投资上海曹路新市镇投资开发有限公司的批复》，上海金桥（集团）有限公司出资6000万，占股权60%；上海市浦东新区金桥功能区域管理委员会通过金桥集团出资2000万，占20%股权；曹路镇人民政府通过其下属集体企业上海曹路投资管理有限公司出资2000万，占20%股权。

曹路新市镇核心区域D1地块总体情况：

曹路新市镇D1地块用地性质为行政办公、研发以及商业用地，包括8个街坊。D1地块前期开发的四至范围：东至华东路；西至顾唐路；南至秦家港路；北至金海路。

前期开发内容主要包括：动拆迁、市政基础设施配套建设等。

开发进度：

1)、土地储备前期批准文件申办

2007年10月8日完成土地前期开发项目立项，2007年11月6日已获发改委批准；2007年12月12日获得建设用地规划许可证。

2)、与新区土地储备中心协商签订土地储备开发委托协议

① 2007年12月3日,上海市浦东新区土地资源储备中心与上海市浦东新区金桥功能区域管理委员会签订了上海市浦东新区储备土地开发补偿协议。

②2007年12月30日,上海市浦东新区金桥功能区域管理委员会与曹路新市镇公司签订了上海浦东新区储备土地开发补偿协议。

3)、土地勘测定界手续的办理

2007年12月21日上海市浦东新区房地产测绘中心出具土地勘测定界报告草稿,并与土地所进行了核定,并将定界报告上传测绘成果管理办公室大机系统。2007年12月26日获取土地勘测定界报告。

4)、办理供地手续

2007年12月28日,公司已将征地申请,附立项批文、规划批文、土地定界报告、相关撤村、撤队证明,送新区土地部门审批。

5) 获得土地批文

2008年12月获得曹路新市镇D1地块土地储备项目供地批文[沪浦府土(2008)176号]。