

新场镇人民政府文件

新府〔2024〕132号

签发人：魏文

浦东新区新场镇人民政府关于新场镇新场村、 蒋桥村等地块城中村改造项目 实施方案的请示

浦东新区城市更新领导小组办公室：

根据《关于进一步推进本市“城中村”改造工作的通知》（沪建房管联〔2020〕476号）、《上海市城市更新领导小组办公室关于认定浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块为城中村改造项目的复函》（沪建房管〔2024〕332号）等文件精神，新场镇现已完成该城中村改造项目合作单位遴选和实施方案编制工作。

为加快推进新场镇新场村、蒋桥村等地块城中村改造项目各项工作，现提请报区政府审核批复。该改造项目实施方案的主要内容与申报城中村项目认定时上报的实施方案概要一致，主要情况如下：

一、改造范围

本次申报的新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造项目共涉及4个点位：点位1、点位2、点位3位于新场古镇历史

风貌保护规划范围及周边，均为市库“城中村”点位。点位4为零星分布的不成套居住房屋，均列入市“不成套房屋”库，位于新场历史文化风貌区保护规划单元，且零星分布于成套住宅小区内部。具体四至范围为：

点位1四至范围：东至新奉公路，南至笋南路，西至新环西路，北至南五灶港。

点位2四至范围：东至申江南路，南至南五灶港，西至规划B-12地块，北至规划B-12、B-13地块。

点位3四至范围：东至申江南路，南至规划君怡路，西至规划16-05、17-04地块、规划汇龙桥路，北至规划12-03、12-05、13-03地块。

点位4：共8幢不成套“小梁薄板”房屋及1幢不成套新工房。零星分布于朝阳一村、朝阳二村、向阳新村、工农新村、军民新村等成套住宅小区内部。

二、集体建设用地占比

本次申报项目总占地面积 589.61 亩，其中集体建设用地 301.12 亩，占比 51.07%。

三、改造方式和实施主体

本项目采用整体改造的方式，通过农村集体经济组织引入优质开发主体合作改造。

根据新场镇经济联合社决议并经相关监督审核程序，本项目由上海新场建设发展有限公司作为代表新场镇农村集体经济组

织的实施主体，首次持股比例为 10%；通过公开招标方式遴选引入合作单位，首次持股比例为 90%。2024 年 8 月，新场镇人民政府作为遴选实施主体，根据镇集体经济组织民主决策和相关监督审核程序，经遴选确定合作单位为上海浦东土地控股（集团）有限公司。

四、主要规划情况

本次“城中村”改造范围开发边界内各地块均已有控制性详细规划及其他专项规划覆盖。

项目规划总用地 39.31 公顷，经营性和非经营性用地配比约为 53: 47，规划总建筑面积 36.05 万平方米，其中住宅 22.18 万平方米，商业办公 6.77 万平方米，文化体育 1.98 万平方米、基础教育 5.11 万平方米。

五、改造和建设计划

本项目采用统一改造、分步开发方式进行，计划用 5 年左右时间基本完成改造。

本项目将在方案获批后立即开展土地前期手续办理，并同步启动动迁腾地工作，力争于 2024 年底启动征收安置工作，2 年内完成征收收尾。同时，按照“一次规划、民生先行、功能分片、分期实施”的原则，细分成七个地块，具体四至范围分别为：

地块一：东至新奉公路，南至笋南街，西至新环西路，北至南五灶港；

地块二：东至 B-13 地块，南至 B-15、B-16、B-17、B-18 地

块，西至 B-12 地块，北至 B-12 地块；

地块三：东至申江南路、规划 11-01 地块、规划 11-05 地块，南至南五灶港，西至规划 G-10 地块、立新港，北至牌楼东路、规划 11-05 地块；

地块四：东至申江南路，南至 11-05 地块，西至规划仁义路，北至洪东街；

地块五：东至申江南路、11-04 地块，南至 11-01 地块，西至 11-01 地块，北至 11-01 地块；

地块六：东至申江南路，南至规划君怡路，西至规划 16-05、17-04 地块，北至规划 12-03、12-05、13-03 地块。

其他：涉及工农、南大、北大居委零星分布国有土地上（不供地），有 8 幢小梁薄板（新工房 3）房屋 128 产、1 幢不成套新工房 2 房屋 20 产、旧里（私房）8 产。这些房屋与地块一至地块六的国有土地上房屋一并纳入国有土地上房屋按房屋分类实施征收。

六、权益保障情况

本项目改造经征询村（居）民意愿，获得改造范围内 90% 的村（居）民户代表同意。按照“城中村”地块改造有关政策精神，在符合供地规定和建设条件下，拟由镇集体经济组织以成本价回购项目总可售建筑面积 10% 的物业资产用于长期经营，保障集体经济组织长远发展和村民长期收益。同时，将按规定做好改造范围村（居）民补偿安置、集体资产处置以及被征地人员就业、社

会保障等工作。

特此请示。

附件：浦东新区新场镇新场村、蒋桥村等地块“城中村”改造项目实施方案

联系人：王彬 联系电话：58179482

上海市浦东新区新场镇人民政府

2024年9月4日

（此件依申请公开）

新场镇规划和生态环境办公室

2024年9月4日印发
