

# 上海市浦东新区合庆镇人民政府

浦合府〔2023〕140号

签发人：张毅

## 关于启动合庆南社区 35-01、37-01、36-05 地块征收安置房及其配套项目的报告

浦东新区建设和交通委员会：

为贯彻落实芝松书记调研合庆镇时的指示精神和迎伟区长对合庆镇“现代城镇”建设的要求，合庆镇紧紧围绕现代化城镇建设、“15分钟社区生活圈”、“两旧一村”拔点等重要目标，在区建交委调研指导下，推进镇域项目征收建设。现将相关情况报告如下：

### 一、合庆南社区基本情况

合庆南社区控制性详细规划于2020年2月获批，单元面积2.7平方公里，人口规模约5.9万人。南社区规划住宅总建筑面积224万方，其中收安置房建筑面积约107.4万方。根据“现代城镇”建设计划及调研精神，合庆镇选取了凌空路以东、水闸港以南、塘西中心河以西、桂东路以北，面积约1平方公里的

范围作为南社区先行启动区。区域内共计 11 块收安置房地块，目前已启动 8 个收安置房地块的土地储备，2 条区级道路、7 条镇级道路、4 条河道完成立项，4 所学校、1 个社区体育中心正在进行方案研究。

## 二、合庆现阶段开发建设需求

### （一）合庆镇房源需求

合庆镇大力推进新镇区开发建设工作（包括川沙北社区、合庆南社区）、张江医疗器械产业园土地储备、合庆集镇城中村认定工作。2023 年合庆镇已完成签约 385 产，下半年预计还需签约 613 产居民，该部分居民主要安置在川沙北社区 04-02、04-07 地块，且房源已基本用尽；2024 年合庆镇还将动迁工业园区 8 号、18 号地块、2024 年度农民集中居住、南社区征收安置房及周边配套项目。

经测算，合庆镇现有房源及计划内地块可提供房源约 59.5 万方，合庆镇计划内项目房源需求为 69.2 万方（详见附表），考虑到收安置房地块前期涉及“五票”平衡等各种审批流程，后续的收安置房建设计划亟需启动工作。

### （二）推进合庆镇“两旧一村”拔点

根据新区下发的“两旧一村”点位清单及附图，合庆南社区 35-01、37-01、36-05 地块均位于市区两级的两旧一村点位内，

需要在 2028 年前完成拔点工作。合庆镇借助征收安置房建设，尽早谋篇布局启动项目动迁工作。

### （三）合庆南社区开发需要

一是现代城镇建设的提速。征收安置房作为合庆镇南社区建设的重要基础工作，目前已纳入新区发改委现代城镇建设任务清单，合庆将自我加压完成征收安置房开工；二是带动周边配套建设，道路、绿地、学校等公服配套设施作为征收安置房交付的必要条件，拉动了南社区整体面貌的改变；三是为后续项目动迁提供房源，合庆目前正处在大开发大建设的过程中，为了园区开发与重大项目落地，征收安置房成为了考验街镇是否能争取该部分项目的“硬实力”。

### 三、合庆镇下一步计划及安排

为加快“两旧一村”点位拔点工作，同时也为加快合庆南社区现代城镇建设进程，我镇建议追加认定合庆南社区 35-01、37-01、36-05 地块为征收安置房地块。经测算，三块安置房地块可净新增房源 10 万方，基本满足合庆镇房源缺口（详见附表）。合庆镇也承诺尽自身最大努力，加快推进建设合庆新集镇的征收安置房及配套项目进度，根据考核办法倒排时间、挂图作战，展现合庆的开发韧性。

特此报告。

附件：合庆镇房源供应、需求、测算情况表

上海市浦东新区合庆镇人民政府

2023年8月30日

## 附件

合庆镇房源供应情况表				
房源类别	具体地块	剩余待安置面积	可安置产数	备注
北社区				
现有房源	04-02 保障房	46600	212	
	04-07 保障房	84620	385	
预计房源	05-31 保障房	26400	120	
	D10A-02 保障房	74200	337	修编后参数
小计		231820	1054	
南社区				
预计房源	56-01 保障房	50800	231	
	60-01 保障房	45100	205	
	64-01 保障房	43500	198	
	65-02 保障房	40200	183	
	67-02 保障房	42700	194	
	66-04 保障房	57300	260	
	70-01 保障房	40400	184	
	71-01 保障房	43500	198	
小计		363500	1652	
总数		595320	2706	
合庆镇房源需求情况表				
项目类别	项目名称	待安置面积	需安置产数	备注
北社区				
配套项目	D04A-02、D04C-09 剩余配套地块	4200	21	
配套项目	D08A-01 地块	2400	12	
配套项目	D08-03 地块	400	2	
配套项目	D04D-17、D04D-18 地块	1400	7	
保障房	B05-31 地块	1000	5	
配套项目	D10-04 地块剩余配套	32800	164	
保障房	D10-01 地块	56000	280	
小计		98200	491	
南社区				

保障房	56-01 保障房	1600	8	
保障房	60-01 保障房	4600	23	
保障房	65-02 保障房	200	1	
保障房	66-04 保障房	600	3	
保障房	70-01 保障房	10400	52	
保障房	71-01 保障房	4000	20	
商品房	55-02 地块	4600	23	
商品房	59-01 地块	2200	11	
商业	53-02 地块	5200	26	
商业	53-06 地块	400	2	
河道	赵家宅河（蔡路跃进河-塘西中心河）	4400	22	
河道	蔡路跃进河（川杨河-水闸港）	3200	16	
河道	勤益四号河（浦东运河-蔡路跃进河）	4400	22	
河道	塘西中心河（门头港-川杨河）	6800	34	
道路	合双路（凌空路-塘西中心路）	3000	15	
道路	塘西中心路（宝翠路-高科东路）	7400	37	
配套项目	南社区配套道路及公服（合双路以南）	49400	247	整体纳入
小计		112400	562	
集镇				
城中村改造	合庆集镇城中村项目	268400	1485	
小计		268400	1485	
工业园区				
产业项目	张江医疗器械产业园8号地块	23000	115	
产业项目	张江医疗器械产业园18号地块	34400	172	
产业项目	张江医疗器械产业园17号地块	28460	152	
产业项目	张江医疗器械产业园15号地块	29120	149	
产业项目	张江医疗器械产业园13号地块	15880	67	

小计		130860	655	
其他				
河道	合庆港项目	2200	11	
集中居住	2024年农民集中居住项目	40000	200	
集中居住	2025年农民集中居住项目	40000	200	
小计		82200	211	
总数		692060	3404	
<b>合庆镇拟启动房源测算情况表</b>				
项目类别	项目名称	安置面积	可安置产数	备注
拟新增房源	35-01 保障房	60300	274	
	36-05 保障房	13900	63	
	37-01 保障房	55400	252	
回搬及配套	35-01、36-05、37-01及周边配套	29600	148	
净新增房源		100000		
原房源缺口		-96740		
新增地块后房源结余情况		3260		

