

浦东新区北蔡镇人民政府文件

浦北府〔2022〕3号

签发人：徐建军

关于北蔡镇中界、杨桥等“城中村” 拔点改造实施方案的请示

浦东新区“城中村”改造工作领导小组办公室：

为了更好地改善人民群众的居住生活环境，推进浦东新区北蔡区域的城市化进程，提升张江科学城的生态品质，优化经济发展模式，促进社会的和谐稳定。根据市、区有关“城中村”改造工作精神，结合北蔡镇实际情况，经深入调研分析，就北蔡镇中界、杨桥等拔点地块提出“城中村”拔点改造实施方案的请示。

拔点改造地块位于北蔡镇域内，大部分已纳入张江科学城规划范围，并坐落于北蔡楔形绿地规划范围内。北蔡楔形绿地

处于浦东新区中心城内环、外环之间区域，地理和交通区位优势。这颗城市“绿明珠”是“金色中环”发展带建设任务中改善城区居住面貌的重点建设项目之一，也是环张江科学城提升生态品质的“森林绕城”生态战略节点。

一、四至范围

本次申报的北蔡镇中界、杨桥等“城中村”拔点改造项目总用地面积约 2966.3 亩，由以下两区块组成。

区块一：川杨河以北区域，土地面积约 2816.85 亩：东至罗山高架路，南至川杨河，西至申波路、龙港小区、北新路，北至泵站公路。

区块二：南新村区域，土地面积约 149.45 亩：东至下南路，南至高青路，西近新浦路，北至顾全路。

二、占地面积

申报项目总用地面积约 2966.3 亩。其中，集体土地占比约 88%，其中集体建设用地 1782.36 亩（含征而未拆用地 165.85 亩，占比约 6%），集体农用地 719.37 亩，集体未利用地 109.76 亩。

三、改造模式

根据沪府〔2014〕24 号文精神，“城中村”改造可有三种模式，即土地储备模式、农村集体经济组织改造模式和公益性项目建设模式。

北蔡镇中界、杨桥等“城中村”拔点改造项目拟采用浦东

新区政府土地储备模式进行“城中村”改造。即，浦东新区人民政府通过土地储备方式(市级土地储备机构不参与)，对“城中村”地块实施土地征收、补偿安置和必要的基础设施建设。

四、实施主体

北蔡镇中界、杨桥等“城中村”拔点改造项目将由上海市浦东新区土地储备中心代表浦东新区人民政府与北蔡镇人民政府共同作为改造责任主体进行实施。

五、村民权益保障

(一) 村民的动迁意愿、参与情况

北蔡镇中界、杨桥等“城中村”拔点改造项目涉及村民 1402 户，包括中界、北蔡、杨桥、五星、南新、潘姚 6 个村，其中潘姚、北蔡村已全部完成撤村撤队。10 月 27 日，北蔡镇经联社代表大会表决一致同意实施北蔡镇中界、杨桥等“城中村”拔点项目改造。

(二) 集体资产处置情况

根据《上海市征收集体土地补偿标准(2020)》和《上海市征收集体土地房屋补偿规定》等相关规定，对项目改造范围内的征收集体土地、征地青苗、征地财物等集体资产进行补偿，保障农村集体经济组织合法权益不受损害。同时，建立镇、村集体资产处置和产权制度改革工作领导班子，做好资产处置分配对象界定及农龄梳理、清产核资等工作，制定村级经济组织成员产权制度改革和资产处置分配方案，规范实施集体资产处

置分配兑现工作。

（三）被征收地农民的就业和社会保障

根据《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》，结合北蔡镇地区和项目区域内的实际情况，切实做好被征地人员就业培训和社会保障等相关工作。项目范围内涉及集体农用地 719.36 亩，按土劳比 1:1.5（即 1.5 人/亩）估算，预计安置劳动力 1079 人，补偿费用暂按 40 万元/人估算，劳动力安置和养老费用预计为 4.3 亿元（实际补偿标准以实施当年人保部门公布金额为准）。优先安排动迁村民参加技能培训，新建安置小区、文化商办设施等优先录用本地村民参与服务工作岗位。

（四）农村集体经济组织长远发展和收益保障

为确保集体经济组织长远发展和收益得到保障，拟由镇集体经济组织自愿以成本价回购申报项目范围内可售总建筑面积 10% 左右的文化商办设施，通过文化商办设施的经营来保障集体经济组织的长远发展。

六、改造时间节点安排

改造项目于方案获批后，将立即启动土地前期手续办理，抓紧在半年内完成，其中第一、二实施阶段力争于 2022 年启动房屋征收，整个区域于 2023 年大力推进，至 2023 年底出功能、出形象。

妥否，请示。

浦东新区北蔡镇人民政府

2022 年 1 月 11 日

（此件主动公开）

北蔡镇人民政府办公室

2022 年 1 月 12 日印发

（共印 18 份）