

周府〔2022〕122 号

签发人：赵辉茂

关于周浦镇 09 单元 A1-12 地块 申请实施储备的函

浦东新区土地储备中心：

为推进周浦镇 09 单元土地开发和管理，我镇按照 2022 年度浦东新区土地储备计划（沪规划资源施（2022）274 号）要求，对 09 单元 A1-12 地块实施土地储备。上述地块四至范围：东至周星路，南至 A1-13 地块，西至 A1-01 地块，北至 A1-11 地块。地块占地约 1.80 公顷（以实测为准），涉及尚未征收土地 0.2435 公顷，其中国有土地 1.5661 公顷，集体土地 0.2435 公顷，其中耕地 0.0063 公顷。动迁居民 23 户，企业 2 家。

该项目主要包括征地补偿、劳动力安置、居民征收、企业补偿等。

该项目承接主体为周浦镇人民政府，负责前期开发工作。

该项目总投资预计约为 18924.04 万元，资金来源为新区财

力。

浦东新区周浦镇人民政府

2022 年 11 月 1 日

浦东新区周浦镇党政办公室

2022 年 11 月 1 日印发

(共印 10 份)

附：

周浦镇 09 单元 A1-12 地块土地储备实施方案

一、项目名称

周浦镇 09 单元 A1-12 地块

二、承接主体

承接主体：周浦镇人民政府

三、项目概况

1、项目性质：土地前期开发。

2、项目地址：东至周星路，南至 A1-13 地块，西至 A1-01 地块，北至 A1-11 地块。

3、建设内容、规模：本项目主要为土地储备前期开发。规划总面积约 18097 平方米，未收回土地 2435 平方米。

四、项目及区域规划条件

该项目所属控规已经浦府〔2018〕163 号批准。

五、项目建设的必要性

为推进周浦镇 09 单元土地开发和管理，对 09 单元 A1-12 地块实施土地储备。

六、项目开发成本收益分析

本项目前期开发成本测算为 18924.04 万元。

1、征地税费：1.05 万元

耕地占用税 $63.70 \text{ 平方米} \times 46 \text{ 元/平方米} = 0.29 \text{ 万元}$

耕地开垦费 $63.10 \text{ 平方米} \times 120 \text{ 元/平方米} = 0.75 \text{ 万元}$

2、集体资产补偿费：57.28 万元

土地补偿费 $3.65 \text{ 亩} \times 7.68 \text{ 万元/亩} = 28.03 \text{ 万元}$

青苗补偿费 $0.09 \text{ 亩} \times 0.52 \text{ 万元/亩} = 0.04 \text{ 万元}$

集体资产补偿费 $3.65 \text{ 亩} \times 8 \text{ 万元/亩} = 29.20 \text{ 万元}$

3、劳动力安置费： $14 \text{ 人} \times 40.90 \text{ 万元/人} = 572.60 \text{ 万元}$

4、居农民征收补偿费：14119.08 万元

5、集体土地上非居补偿费：0 万元

6、国有土地上非居补偿费：1663.01 万元

7、管线绿化搬迁费：135.70 万元

8、相关费用（含评估费、垃圾清运、拆房服务费、土壤检测、场地平整、场地管护等）：762.97 万元

9、管理费：173.11 万元

10、非住宅项目水电气接入工程费：711.19 万元

$18096.50 \text{ 平方米} \times 393 \text{ 元/平方米} = 711.19 \text{ 万元}$

11、不可预见费（5%）： $18022.90 \text{ 万元} \times 5\% = 901.14 \text{ 万元}$

七、资金来源

新区财力。