

# 上海市浦东新区书院镇人民政府

书府〔2024〕31号

签发人：朱晨

## 书院镇关于申报桃园村等地块“城中村” 改造项目实施方案概要的请示

浦东新区城市更新领导小组：

为加快推进我镇“两旧一村”改造工作，本次“城中村”改造项目申报范围位于我镇中心区域，项目范围内居住区、工业厂房和学校等相互交错，基础设施空间有限，部分设施老旧，居住环境有待改善。现状调研、民意征询、规划研究、《概要》编制等前期工作已完成，现报请对书院镇桃园村等地块认定并实施“城中村”改造，项目实施方案概要的主要情况如下：

### 一、基本情况

本次申报的书院镇桃园村等地块“城中村”改造项目经土地权属信息核查、路网水系调查，与规划图则比对，明确项目

四至范围：东至老芦公路、船山街、新港中学，南至丽正路、小洼港、新府路、新欣路，西至五尺沟、芎山街，北至定武路、草堂路、小洼港。改造范围主要涉及桃园村，南部和东北角分别涉及部分黄华村、洼港村土地。

申报项目总用地面积约858.97亩，其中集体土地820.50亩，包括农用地268.43亩，建设用地474.81亩，未利用地77.26亩；国有土地38.47亩，包括建设用地32.63亩，未利用地5.84亩。集体建设用地占比约55.28%。

## 二、改造模式

根据《关于印发加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作支持政策的通知》（沪府办〔2022〕43号）、《关于印发〈“城中村”改造项目认定工作指引〉等政策文件的通知》（沪建房管〔2023〕269号）等文件精神，“城中村”改造项目可采取土地储备、农村集体经济组织自行改造或引入优质市场主体共同改造、公益性项目建设等方式实施改造。

书院镇桃园村等地块“城中村”改造项目拟采用土地储备模式进行改造。即，通过土地储备方式对“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。

## 三、实施主体

书院镇桃园村等地块“城中村”改造项目将由上海市土地储备中心临港分中心作为实施主体，通过土地储备方式进行实

施。

## 四、权益保障

### （一）村民意愿征询情况

书院镇“城中村”改造项目涉及的桃园村、洼港村共2个村、村民宅基地房屋224产、集资房265户。经全覆盖逐户征询，改造范围内95.72%的村民产（户）代表同意实施“城中村”改造。

### （二）集体经济组织民主决策情况

2024年6月2日，上海浦东新区书院经济联合社理事会和监事会会议表决一致同意实施书院镇“关于桃园村等地块实施‘城中村’改造项目”改造模式采用土地储备模式。

### （三）集体资产处置和保障

根据《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）和《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）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，制定集体资产处置分配方案，规范实施集体

资产处置分配兑现工作。

#### **（四）村民就业和社会保障等内容**

改造项目涉及桃园村、洼港村共 2 个村 6 个队，约 224 户村民，户籍人口约 857 人，预计安置被征地农业人员就业及社会保障人口约 323 人（按集体农用地换算土劳比统计需安置人数）。将严格遵循相关法规、文件要求，按照上海市人民政府关于印发修订后的《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》（沪府规〔2022〕3 号）、《浦东新区贯彻落实〈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〉的实施意见》（浦府规〔2022〕1 号）等文件要求，结合书院镇和项目涉及各村的实际情况，切实做好被征地人员就业培训和社会保障等相关工作。

#### **五、改造时间节点安排**

改造项目拟于方案获批后启动实施征收工作，确保 2 年内完成征收收尾，分三个阶段陆续启动开发建设。本项目内市政及公建配套建设原则上由临港管委会作为实施主体，采用统一改造、分步开发方式进行。

妥否，请示。

上海市浦东新区书院镇人民政府

2024年6月3日

---

浦东新区书院镇党政办公室

2024年6月3日印发

---