

宝杨府〔2022〕6号

关于杨行“城中村”带迁安置房回购款及华二高中前期成本、建设成本列支杨行镇城中村项目大本的报告

宝山区“城中村”改造工作领导小组办公室：

我镇杨泰路西侧等区块城中村改造实施方案于2016年7月获市住建委批复，目前城中村改造项目已进入收尾阶段。根据城中村投资估算大本与城中村开发合作单位签订的委托建设协议，安置房住宅面积约为30.47万平方米的，住宅回购总价约38.17亿元（回购均价约1.25万元/m²）。涉及2幅动迁安置房基地，其中宝杨路南侧地块住宅面积约12.7万平方米1536套，已于2021年6月竣工，同年10月完成选房分房工作；杨泰路西侧地块住宅面积约17.77万平方米，截至2021年12月实际工程进度已达90%。目前一级土地收入已锁定，其他需要列支的各类成本和公建配套支出也预期可控，**预计整个一级土地出让收入部分将结余近30亿元。**

根据2022年2月8日区“城中村”改造领导小组办公室第一次会议精神，就杨行带迁安置房回购款及华二高中前期成本、建设成本列支杨行镇城中村项目大本事宜报告如下：

一、杨行镇带迁安置房回购款成本列支大本事宜

我镇自 2017 年启动城中村改造项目后，紧邻城中村改造动迁边界的村民多次上访，强烈要求一并给予动迁，共累计上访 16 批次，153 人次。杨行镇党委多次研究，考虑到这些村民虽位于城中村改造项目边界外但同属城中村改造涉及的行政村，为有序推进城中村项目建设，维护社会稳定，保障广大村民切身利益，切实做好民心工程，在征得改造范围内集体经济组织同意后，决定在城中村土地征收时一并予以动迁。经测算共需动迁安置房约 5.8 万平方米（回购价约 7.35 亿元）。为解决杨行镇历史遗留问题，缓解带迁资金压力，我镇建议将上述带迁所需动迁安置房约 5.8 万平方米回购价约 7.35 亿元纳入城中村大本。

二、华二高中项目前期成本、建设成本列支大本事宜

为进一步提升宝山高中学段的办学品质，提升杨行“城中村”改造品质，我镇同意区发改委建议将华东师范大学第二附属中学（宝山校区）项目投资 40479 万元（不包含前期费用）纳入城中村大本中。同时根据 2021 年 2 月宝山区“城中村”改造工作领导小组《关于杨行镇“城中村”改造项目专题推进会议纪要》，项目涉及的 2 家企事业单位的动迁补偿和拆除清运处置等约 9059 万元费用（按评估报告为准），纳入杨行城中村开发结余统筹资金。

特此报告。

上海市宝山区杨行镇人民政府

2022 年 2 月 26 日

宝山区杨行镇党政办公室

2022 年 2 月 26 日印发

（共印 8 份）