

关于沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程 拟划拨上海市浦东新区环城绿带建设管理事务中心 国有土地的情况汇报

（绿林处）

一、背景情况

沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程为上海市重大工程，工程北起在建的越江隧道转换立交，平行于 S20 外环敷设，南至 G40 公路五号沟立交，与现状 G1503 郊环衔接，总长约 18 公里。工程计划于 2023 年 7 月开工建设。上海城投环城高速建设发展有限公司为建设单位。

根据工程的《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202100544948），工程建设用地规划许可范围共涉及上海市浦东新区环城绿带建设管理事务中心土地面积 61815.1 平方米。

2023 年 3 月 22 日上海浦东工程建设管理有限公司提交《关于商请沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程涉及国有土地划拨事宜的函》（浦工建管〔2023〕67 号），恳请我局配合完成上述国有土地划拨协议的签订工作。

二、主要问题及建议

目前沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程正在上

海市规划和自然资源局办理供地批文、新黄卡等规土手续，需尽快完成上述国有土地划拨协议的签订工作。

为了配合市重大工程的实施，新区林业站对上述土地划拨工作予以支持并积极配合，但还有2个问题需提请局长办公会审议明确：

一是关于补偿标准问题。根据新区重大办会议纪要（2022-216）相关精神，沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程涉及划拨上海市浦东新区环城绿带建设管理事务中心国有土地事宜可参照《关于印发〈关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见〉的通知》（浦建委重点〔2018〕29号）签订土地补偿协议。由于上述土地所在项目已无法核定前期成本，建议同意按照30万元/亩补偿标准签订土地补偿协议，后续补偿款项按要求上缴区财政。

二是关于协议签订问题。根据浦东新区区级财力投资项目前期工作委托管理合同，沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）工程前期工作（不含管线搬迁）由浦东新区建设和交通委员会、上海城投环城高速建设发展有限公司共同委托上海浦东工程建设管理有限公司作为前期代建单位。根据合同相关约定，土地补偿协议需由三方共同签订，其中上海城投环城高速建设发展有限公司为沿江通道浦东段工程建设单位，作为协议甲方，为工程用地主体接受土地；浦东新区环城绿带建设管理事务中心为土地权属单位，作为乙方；上海浦东工程建设管理有限公司为工程前期代建单位，作为丙方，为资金支付主体。鉴于上述情况的存在，建

议同意签订三方协议。

特此汇报。

- 附件：1. 《关于印发〈关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见〉的通知》（浦建委重点〔2018〕29号）
2. 《关于商请沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程涉及国有土地划拨事宜的函》（浦工建管〔2023〕67号）
3. 《杨高路、沿江通道建设推进会纪要》（2022-216）
4. 浦东新区区级财力投资项目前期工作委托管理合同

不予公开

上海市浦东新区建设和交通委员会
上海市浦东新区发展和改革委员会
上海市浦东新区规划和土地管理局
上海市浦东新区财政局

浦建委重点〔2018〕29号

关于印发《关于浦东新区市政公益类项目
收回国有土地使用权补偿的若干指导
意见》的通知

各有关单位：

现将《关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补

偿的若干指导意见》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

上海市浦东新区建设和交通委员会



上海市浦东新区发展和改革委员会



上海市浦东新区规划和土地管理局



上海市浦东新区财政局

2018年9月26日



关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见

为进一步规范浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿行为，确保项目前期土地征收工作顺利开展，根据国家相关法律法规和上海市有关规定，结合新区实际，对浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿明确如下指导意见：

一、适用范围

本意见适用于浦东新区市政公益类项目收回有地无房的国有土地使用权补偿行为，包括轨道交通、市政道路、雨污水泵站、公交场站、公用管线、水务、绿化等市政公益类项目。

如收回土地上涉及征收（拆迁）房屋，按照上海市及浦东新区有关房屋征收（拆迁）政策执行。

政府投资的学校、医院等其他财力项目可参照本意见执行。

二、补偿方式

收回有地无房的国有土地使用权以货币方式进行补偿。具体补偿公式为：土地使用权补偿价格（单位：万元/亩）×土地面积（单位：亩）。

经有关部门批准，收回部队等特殊单位有地无房国有土地使用权，可通过异地置换方式进行补偿。

三、补偿价格标准

（一）原带征土地

按照《浦东新区人民政府关于印发〈浦东新区原带征土地利用管理办法〉的通知》（浦府〔2006〕284号），原带征土地补偿价格根据原带征土地单位征地实际费用核定，可适当考虑利息成本，利息按照当年中国人民银行颁布的一年期贷款利率计算，计算时间最长不超过三年，不计复利。涉及带拆的，可按照实际成本结算。若原征地成本无法核定，原则上按照30万元/亩进行补偿。

原新区财力带征的土地不予补偿，实施无偿划拨。

（二）储备类项目土地

新区财力投资的宗地储备和区域开发储备的土地不予补偿，实施无偿划拨。

市级和其他储备土地，可按照审计后的实际土地成本进行补偿。

市、区联合储备土地，按照市认定的成本补偿市出资部分；若成本未核定或无法核定，原则上按照项目前期征地启动时市规土局公布的浦东新区涉及的上海市基准地价土地级别类型进行测算补偿。

（三）机关、企事业土地

1. 公益类用地

收回区级财力投资的基础设施项目（道路、河道、绿化、泵站等用地）国有土地使用权，不作补偿。可根据项目建设用地规

划许可批准范围直接办理划拨手续。

收回非区级财力投资的基础设施项目土地使用权,可根据其成本补偿相关权属单位。无法确定成本的,原则上按照项目前期征地启动时市规土局公布的浦东新区涉及的上海市基准地价土地级别类型进行测算补偿。

收回机关、事业单位公益类用地(行政办公、教育、医疗、科研用地)使用权,原则上按照项目前期征地启动时市规土局公布的浦东新区涉及的上海市基准地价土地级别类型进行测算补偿。新区机关、事业单位所取得的土地补偿款实行“收支两条线”管理,上缴同级财政。

2. 其他国有土地

收回其他国有土地使用权,由有相关资质的土地估价机构根据土地取得方式、土地利用状况等条件进行评估,经建设主体审核确定补偿价格,其补偿主体应为土地权属单位。

(四) 特殊用地

收回特殊用地使用权,根据特殊用地单位行业规范要求及规划用地实际情况进行补偿。

四、实施期限

本意见自发布之日起实施。

原浦建委重点〔2008〕27号文同时废止。

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室 2018年9月26日印发

(共印15份)

上海浦东工程建设管理有限公司

浦工建管（2023）67号

关于商请沿江通道浦东段（越江段-五洲大道） 新建工程涉及国有土地划拨事宜的函

上海市浦东新区生态环境局：

沿江通道浦东段（越江段-五洲大道）新建工程经上海市发展和改革委员会沪发改城〔2019〕65号文批准立项建设，并经上海市规划和自然资源局沪规划资源选预〔2020〕28号文批准建设用地规划范围。上海城投环城高速建设发展有限公司为建设单位，我公司为代建单位。

根据本工程的《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202100544948），本工程建设用地规划许可范围涉及上海市浦东新区环城绿带建设管理署土地面积61815.1平方米。

沿江通道浦东段为上海市重大工程，根据新区重大办会议纪要（2022-216）相关精神，恳请贵局配合接洽工程建设用地规划范围内所涉土地划拨补偿等前期工作，参照《关于印发〈关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见〉的通知》（浦建委重点〔2018〕29号）签订土地补偿协议。

特此致函。

联系人：陆衍

联系电话：13524815327

上海浦东工程建设管理有限公司

2023年3月22日

浦东新区重大工程建设指挥部办公室

会议纪要

2022-216

杨高路、沿江通道建设推进会纪要

2022年10月26日下午，新区建交委副主任赵永良在新区办公中心5号楼107会议室召开会议，研究杨高路、沿江通道等重大工程建设相关事宜。区发改委城发处、区规划资源局（计划处、审批处）、区建交委（重点处、综规处）、区交警支队、区投管中心、区重大办、区林业站、高东镇政府、市公投、浦东建管、征收三所等单位参加了会议。

会上，浦东建管公司汇报了杨高路涉及声屏障、附属设施等费用的情况以及沿江通道前期工作进展，经与会人员讨论，形成如下一致意见：

一、总体原则

杨高路和沿江通道为市级重大工程，请相关单位紧密配合、充分对接、相互支持、合力推进，按照建设计划节点，确保任务目标完成。

二、具体事宜

（一）关于杨高路声屏障和附属设施相关事宜

1、杨高中路（罗山路立交—中环立交）工可和初步设计批复中采用“直立式声屏障+隔声窗”形式。在环评批复中，为满足要求，部分路段设置了全封闭和半封闭声屏障。后经专家评审，对原环评批复方案进行优化，采用 OGFC 降噪路面及其他降噪措施，取消了全封闭声屏障，仅在部分路段设置了半封闭声屏障，其余均采用直立式声屏障，同时取消部分隔声窗。考虑到项目的整体经济效益及环评批复要求，原则同意按优化后的方案实施。

2、涉及杨高南路（龙阳路立交—高科西路）、杨高中路（罗山路立交—中环立交）、杨高中路（中环立交—金海路）的正式标志标线、临时标志标线和监控系统，请浦东建管按照交警部门确认的方案实施。在后续的重大工程建设过程中，代建单位应在工可阶段向交警部门征询初步意见，在初步设计概算阶段深化方案。

（二）关于沿江通道（浦东段）前期相关事宜

1、涉及土地共用事宜

工程范围内涉及浦东建管、浦发建管、浦发生态权属土地，请浦东建管按照“土地共用、一地多用”的原则，抓紧与环城高速签订共用土地协议，协议中应明确共用土地的实际权益人为沿江通道定界报告中的权属人。请建管公司抓紧将土地共用协议报

新区市政中心，新区市政中心初审后报委重点处、法信处审核，后报新区发改委会签。

2、涉及环城绿带土地补偿事宜

工程范围内涉及新区环城绿带管理署权属土地 61815.1 平方米，请环城绿带支持先行签订框架协议，确保沿江通道前期手续顺利办理。后续对于《沿江通道浦东段专项规划调整》批复（沪府规划〔2022〕267 号）中绿化用地调整方案明确调整的土地（面积为 52946 平方米），请环城高速抓紧研究土地归还新区环城绿带管理署的路径；对于规划调整仍未补足部分的土地，原则按照《关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见》（浦建委重点〔2018〕29 号）中相关规定落实补偿，请环城高速抓紧提请市发改委明确出资路径。

3、关于农转用办理事宜

本工程规划土地意见书批复用地面积 275 万平米，在规划设计方案阶段，为减少环城绿带用地占用、避让现状 S20 道路用地，集约化工程占用土地，对工程用地范围进行优化调整，且相关功能未发生改变。规划设计方案经公示后于 2021 年 12 月 10 日批复，工程总体用地范围明确为 141 万平方米，且均在规划土地意见书批复的红线范围内，并以此开展后续土地征收相关工作。请区规划资源局支持办理后续农转用批复相关工作。



出席：市规划资源局

区发改委

区规划资源局

区建交委

区公安分局

区投管中心

区重大办

区林业站

高东镇政府

市公投

浦东建管

征收三所

袁海洪

瞿天翊

徐燕婷 盛宝丹

杜玉良 胡慧红

张轶群

郭恒明

李 烨 金煜林

夏敏艳 朱 力

奚晓丹

李道海

王 峰

王 伟 牟晓亮

宋 蓓

徐 吉

浦东新区重大工程建设指挥部办公室

2023 年 01 月 09 日印发

(共印 8 份)

浦东新区区级财力投资项目
前期工作委托管理合同

项目名称：沿江通道浦东段（越江段—五洲大道）工程

——前期工作（不含管线搬迁）

项目委托方 1：上海市浦东新区建设和交通委员会

项目委托方 2：上海城投环城高速建设发展有限公司

项目受托方：上海浦东工程建设管理有限公司

签订日期：2021 年 4 月

签订地点：上海市浦东新区

前期工作委托管理合同书

根据《中华人民共和国民法典》、《政府投资条例》《浦东新区区级建设财力投资项目代建制管理办法》，为保证政府投资建设项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制政府投资项目的投资，经各方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：沿江通道浦东段（越江段—五洲大道）工程——前期工作（不含管线搬迁）

项目批复：沪建综规〔2020〕512号（初设批复）

项目总投资：55131.28万元

资金来源：上海城投环城高速建设发展有限公司承担44373.07万元，其余由浦东新区财力承担

建设地点：上海市浦东新区高桥镇、高东镇、曹路镇

建设规模：主线全长约16.8千米，道路等级为高速公路，建设规模双向6车道；地面辅道长约10.7千米，道路等级为城市主干路，建设规模双向4-6车道

建设内容：征地拆迁、绿化林地搬迁、隔声窗等

建设工期：1371个日历天（2020年9月28日开工建设，2024年6月底竣工）

二、管理范围和内容

鉴于：根据上海市住房和城乡建设管理委员会《关于批复沿江通道浦

东段（越江段—五洲大道）工程初步设计的函》（沪建综规〔2020〕512号），本工程征地拆迁、绿化搬迁等费用合计约52860.08万元，由浦东新区包干使用并负责实施，隔声窗工程（2271.2万元）由上海环城高速建设发展有限公司商浦东新区统筹实施。为有利于项目整体推进，根据市区两级分工原则，前期工作（除管线搬迁外）由浦东新区统一负责实施。

上海市浦东新区建设和交通委员会（以下简称“委托方1”）、上海城投环城高速建设发展有限公司（以下简称“委托方2”）共同委托上海浦东工程建设管理有限公司（以下简称“受托方”）对沿江通道浦东段（越江段—五洲大道）工程——前期工作（不含管线搬迁）项目进行建设管理，其中征地范围按照政府部门批复的规划设计方案范围（上海市公路处、上海市市政工程局、沪申高速国有土地不予补偿）；居民征收动迁按照高架投影面两侧各12米范围；企业动迁和绿化林地搬迁范围按照政府部门批复的规划设计方案范围；隔声窗按照政府部门批复的环境影响报告表范围。管理内容为项目可行性研究报告批复后到项目竣工交付使用建设管理工作。具体内容如下：

1、依法组织项目勘察、设计、施工和材料设备采购等招标活动，并将招标投标书面情况和中标合同报浦东新区项目投资管理事务中心和委托方备案；

2、对于下列类型的项目，受托方应做好以下合同管理工作：

☐ （1）若本项目为社会公共事业建筑类及信息化类项目，则受托方应协助委托方进行工程合同的谈判与签订工作；

☒ （2）若本项目为市政基础设施类项目，则受托方应直接负责工

程合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。

□ (3) 若本项目为 BT 项目，受托方应亦直接负责工程合同的谈判与签订工作，并对项目建设实行全过程合同管理。

3、组织开展项目初步设计文件编制及设计方案优化工作；办理项目初步设计（含概算）报批手续；

4、组织施工图设计及审图；负责项目预算（施工图预算及相关费用）编制工作；

5、负责办理土地、房屋征收、绿化林地搬迁、隔声窗等与委托建设内容相关的报批报建手续；

6、负责按照进度节点要求落实绿化搬迁、土地回收，受新区征收中心或相关职能部门委托落实征收腾地等前期工作；

7、按照合同规定的工期组织项目施工，并做好相关安全文明工作，负责按照相关规定办理项目施工中出现的变更、概算调整等报批调整手续；

8、编制上报项目年度投资计划，按照区发改委下达的年度投资计划，提出项目用款申请或补贴资金申请。

9、按月向委托方书面报送工程进度和资金使用情况；

10、配合财务（投资）监理单位做好资金监控、财务管理和投资控制的审查工作；

11、受项目法人委托组织项目验收，办理项目竣工备案手续；

12、根据有关合同办理相关款项的支付工作，组织工程价款结算和竣工财务决算工作；

13、负责按照相关规定做好项目审计工作；

14、负责做好项目核销、资产入账、权证办理、资料归档及保修期间的工程管理工作；

15、协助委托方和相关街镇做好因项目引起的信访矛盾化解工作。

16、合同约定的其他事项。

三、项目管理目标

投资控制金额：不超概算。

工程质量标准：一次性验收合格率达 100%。

项目管理期限：1731 个日历天（其中：技术前期 180 日历天、建设工期 1371 日历天、项目后期管理 180 日历天）

安全管理目标：保证无重大安全责任事故。

四、前期工作管理经费

本合同前期工作管理经费包含在项目总投资中，最终以审计为准。

五、本合同组成文件

1、本合同书

2、通用合同条款

3、专用合同条款

4、浦东新区重大工程建设指挥部办公室会议纪要（2020-131）

5、建设标准、规范及有关技术文件

6、签约各方在合同实施过程中共同签署的补充与修正文件

六、本合同中的有关词语含义与本合同第一部分通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、委托方承诺,遵守本合同中的各项约定,为代建方提供项目建设的必要条件。

八、受托方承诺,遵守本合同中的各项约定,按照项目工作范围和内
容,承担建设管理任务。

九、在项目实施过程中,签约各方可根据合同履行的实际情况,签订
本合同的补充条款。委托方和受托方共同认可的有关工程的变更、洽商等
书面文件或协议修正文件,也将视为合同书的组成部分,具有同等的法律
效力。

十、本合同正本一式叁份,具有同等法律效力,签约方各执一份;副
本一式玖份,签约方各执叁份,均具有同等法律效力。

十一、本合同订立于 2021 年 4 月 13 日。签订地点:上海市浦东新区。

委托方 1: (签章)

法定代表人: (签章)

地址:

邮编:

电话:

委托方 2: (签章)

法定代表人: (签章)

地址:

邮编:

电话:

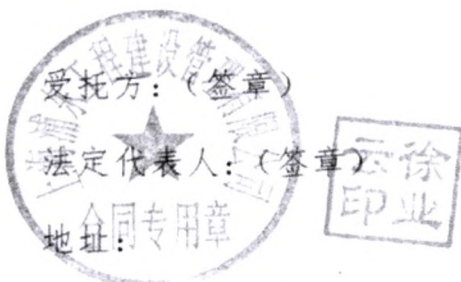
受托方: (签章)

法定代表人: (签章)

地址:

邮编:

电话:



徐印业

2021.4.1