

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2022〕64号

签发人：张 军

关于桃浦智创城核心区城市基础设施 配套费统筹使用方案的请示

上海市房屋管理局：

桃浦地区转型发展是全市重点工作之一，智创城核心区的加速建设是落实桃浦地区“脱胎换骨”式转型发展要求的关键。为了提升智创城核心区的土地价值和住宅品质，通过提高城市基础设施配套费使用效能，支持核心区开发的配套建设需求，进一步完善区域配套功能，我区建议在该区域统筹使用城市基础设施配套费（以下简称“配套费”），在市局的工作指导下，目前形成报审方案，相关情况请示如下：

一、桃浦智创城核心区基本情况

桃浦智创城北至沪嘉高速，东至铁路南何支线，南至金昌路，西至外环线，规划总建筑面积 436.68 万平方米。根据控制性详细规划，桃浦智创城核心区规划住宅总建筑面积 116.7 万平方米，包括 4.3 万平方米保留住宅、112.4 万平方米新建住宅。独立选址配套公建包括教育公建、社区级公共服务设施、其他行政设施等共计约 7.9 万平米。同时区域路网根据“弯、窄、密”的要求，共规划市政道路 52 条，其中多条主干道已建设完成。

结合本市经济恢复重振总体部署和我区实际情况，2022 年桃浦智创城核心区已有 5 块住宅用地完成出让。区政府决定进一步加快核心区土地出让进度，加大房地产投资力度，另有 3 块住宅用地力争 2022 年完成出让。

二、配套费统筹使用方案

（一）基本原则

核心区住宅配套建设以“收支平衡、统筹建设、动态评估”为基本原则，通过“配套资金统筹、投资项目统筹、建设标准统筹”，确保配套费资金高效使用，统筹有序推进住宅配套项目建设。

（二）主要方案

1. 配套费收支平衡测算

征收方面。征收配套费总计约 4.45 亿元，扣除轨交费 0.24 亿元后，可使用部分约 4.21 亿元。

使用方面。一是住宅配套公建补贴资金 1.35 亿元，其中：住宅开发地块红线内配套公建约 0.36 亿元、独立选址公建（学校、社区中心等）约 0.99 亿；二是水电气接入费用约 1.18 亿元；三是可用于住宅配套道路资金约 1.68 亿元。

2. 统筹建设方案

一是配套资金统筹。根据核心区建设需求，计划先行启动配套道路建设。考虑到独立选址配套公建的总建设费用中配套费补贴资金占比较少（约 30%），而且补贴资金到位较晚（开工、竣工各补贴 50%），为提高配套费使用效能，独立选址配套公建由我区统一投资，不再申请配套费补贴，这部分的配套费补贴资金（约 0.99 亿）统筹用于住宅配套道路项目，可用于住宅配套道路的配套费共计 2.67 亿元。

二是投资项目统筹。根据核心区建设计划，在住宅相对集中和先行启动的区域，配套费统筹用于相应配套道路项目，确保配套建设的系统性。

三是建设标准统筹。为了匹配核心区的整体品质要求，统筹考虑相应的道路建设标准，即在常规的配套建设标准基础上，实施综合杆和绿化等标准提升内容。

3. 动态评估机制

根据核心区的当前规划、建设计划、以及统筹方案，经测算，保持了配套费收支的静态平衡。考虑到核心区的建设周期较长，存在规划及建设计划调整、项目建设费用变化等不确定性，建立相应的动态评估机制。每年度，由市和区共同评估配套费统筹使用的实际情况，根据统筹方案，对道路项目的建设规模和时序等进行合理调整，确保配套建设与核心区需求相匹配，保持配套费总体收支基本平衡。

三、配套项目统筹安排

根据上述统筹方案，结合核心区住宅地块分布及出让计划等情况，拟由配套费统筹使用和建设 10 条配套道路，总计长度约 5

公里，总投资约 2.78 亿，与可统筹用于住宅配套道路的 2.67 亿配套费基本平衡。

近期，为支持出让地块的配套建设，拟先行启动建设 5 条配套道路（西凉路、桃菊路、绿松路、方渠路、桃竹路），长度约 2.5 公里，总投资约 1.42 亿，计划分三年投资建设，其中：2022 年和 2023 年约 1.14 亿、2024 年约 0.28 亿。相应年度投资安排与配套费年度可使用量基本平衡。

妥否，请批复。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2022 年 9 月 27 日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2022 年 9 月 27 日印发
