

浦东新区张江镇人民政府

浦张府〔2024〕55号

签发人：李 灿

关于张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目 申请开竣工时间延期的请示

浦东新区规划和自然资源局：

我镇收悉上海张江（集团）有限公司《关于张江国际社区人才公寓（三期 08-01）项目申请开竣工时间延期的请示》。

一、基本情况

2019年1月7日，上海张江（集团）有限公司于与区规土局（现区规划资源局）签订国有建设用地使用权出让合同（沪浦规土（2019）出让合同第4号），取得孙桥社区单元08-01地块，地块总面积为22183.5平方米，总建筑面积约为6.7万平方米，用地性质为四类住宅组团用地（租赁住宅）。根据出让合同约定，该项目应于“交付土地后12个月内开工，在交付土地后48个月内竣工”，因实际交地时间为2019年3月4日，即应在2020年

3月4日前开工，并在2023年3月4日前竣工。

项目实际开工时间为2020年12月10日（取得建设工程规划许可证），开工时间较出让合同约定晚281天；项目实际竣工时间为2024年5月20日（取得建设综合验收受理），竣工时间较出让合同约定晚443天。

二、延期原因

开工延误的非企业自身原因为：

1. 周边居民影响

本项目于2019年10月24日至11月6日在上海市浦东新区人民政府网站公示时，由于道口开设及日照影响，科建办陆续收到周边居民投诉，根据收到的居民投诉内容，科建办与我张江集团积极开展与居民的沟通工作，并与2019年12月15日及2020年1月2日召开听证会，最终于2020年11月19日由张江镇人民政府出具关于张江国际社区人才公寓（三期08-01地块）项目周边居民信访意见工作情况说明，后续以此才取得建筑工程施工许可证，共计延误340天。（2019年12月15日至2020年11月19日）

竣工延误的非企业自身原因为：

1. 管线搬迁影响

该项目开工后，总包施工单位与浦东燃气公司交底得知，西侧场地红线内有一根横穿场地南北向的燃气管道。因浦东燃气公司因故暂缓相关燃气管道施工业务，从2021年6月18日直至

2021年9月17日燃气管线搬迁工程才完成，期间工程桩及围护桩无法继续施工，项目处于停工状态，共计影响工期91天。

2. 疫情影响

2022年3月因疫情封控，周期90天，共计导致竣工延误90天。

3. 进博会影响

项目在施工期间恰逢2021-2023年三届上海进博会，为确保进博会期间各项活动安全顺利进行，项目被迫停工，导致竣工延误15天。

4. 台风影响

施工期间共遭遇5次台风天气，2021年7月25日台风“烟花”；2021年9月13日台风“灿都”；2022年9月4日台风“轩岚诺”；2022年9月14日台风“梅花”；2023年7月26日台风“杜苏芮”；其中因台风“烟花”、“灿都”造成的延误与管线搬迁导致的延误重叠，故因台风天气对施工工期造成6天延误。

开工延误的非企业自身原因340天，实际影响开工延误281天，加上上述原因导致建设周期延误202天，导致竣工延误共计483天。

以上原因共计造成开工、竣工延误分别为340天、483天，大于实际开工、竣工延误281天、443天。因此，开竣工延误非企业自身原因。我镇建议贵局就该企业调整项目开竣工时间工作给予支持。

特此请示。

附件：张江集团关于张江国际社区人才公寓（三期 08-01）
项目申请开竣工时间延期的请示

上海市浦东新区张江镇人民政府

2024年9月6日

（此件公开发布）

张江镇党政办公室

2024年9月6日印发
