

上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处

浦洋办〔2022〕26号

关于源深路 1111 号研发楼项目开竣工 延期情况说明的函

上海市浦东新区规划和自然资源局：

2022 年 10 月 12 日，上海浦东土地控股（集团）有限公司向洋泾街道办事处递交了《关于源深路 1111 号研发楼项目开、竣工时间延期的请示》，并提请洋泾街道办事处将有关情况告知贵局。具体情况如下。

一、项目开工、竣工具体情况

上海浦东土地控股（集团）有限公司于 2017 年 5 月 10 日签署《上海市国有建设用地使用权出让合同（研发总部通用类）》〔沪浦规土（2017）出让合同第 4 号〕，源深路 1111 号研发楼项目（以

下称“该项目”)应在2017年11月6日前开工,2019年5月10日前竣工。该项目实际开工时间为2018年2月7日,延迟93天;实际竣工时间为2021年8月23日,延迟836天。

二、项目开工延期情况

上海浦东土地控股(集团)有限公司提供的材料显示,因该项目土地出让合同及详规中相关约定,造成该项目客观存在绿化率不足、车位数量不够、消防车道宽度不足等情况,后经浦东新区专题研究推进得以解决。由此导致造成该项目应于2017年11月6日前开工,但实际于2018年2月7日开工,开工延迟93天。

三、项目竣工延期情况

(一) 新冠肺炎疫情影响

该项目施工处于新冠肺炎疫情期间,虽然项目现场克服种种困难保持不停工状态,但2020年春节前后劳动力、材料进场等仍然较为明显地受到疫情影响,累计影响工期96天(2020年1月24日至2020年4月29日)。

(二) 2020年进博会期间施工管制影响

2020年进博会期间,根据市住建委要求,进博会主展期全市所有在建工地禁止工程渣土外运,导致该项目停工13天。

(三) 台风等恶劣天气影响

受台风“烟花”影响,该项目停工共计3天(2021年7月24日至2021年7月26日)。

(四) 35/220KV超高压电力管线保护施工影响

因该项目地块红线内存在超高压电力管线，需对高压管线保护形成封闭的地下围护结构及改地连墙施工，从发现高压线到保护施工完成，累计影响项目工期 354 天（2018 年 2 月 7 日至 2019 年 1 月 27 日）。

（五）10KV 开关站位置设置方案调整影响

该项目在方案设计时原将 10KV 开关站设置在地下一层，后因电力公司根据《国网上海市电力公司关于印发业扩工程配电（用户）站设置的指导意见的通知》要求，明确 10KV 开关站不设置地下站。地下室原 10KV 开关站区域只能停工等待供电方案的确定，造成工期延误 178 天（2019 年 5 月 31 日至 2019 年 11 月 25 日）。

根据《国网上海市电力公司大项目前期咨询供电方案答复单》，开关站位置由原来研发楼项目内调整至桃林二期公园项目内。等待开关站批复期间，研发楼项目处于停工等待状态，造成工期延误 103 天（2020 年 10 月 15 日至 2021 年 1 月 26 日）。

综上，根据上海浦东土地控股（集团）有限公司提供的相关材料，因新冠肺炎疫情、2020 年进博会、台风“烟花”等客观因素，导致该项目竣工延迟 112 天；因超高压电力管线保护施工、开关站位置设置方案调整等原因，导致该项目竣工延迟 635 天；受开工延期影响，导致该项目竣工延迟 93 天。

现将该项目相关情况及所报材料向贵局提供，以供参考。

特此函告。

(此页无正文)

上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处

2022年10月18日

(此件公开发布)