

浦东新区张江镇人民政府

浦张府〔2025〕6号

签发人：李 灿

关于张江高科技园区集镇 71/4 丘地块（张江科 文交流中心项目）申请开竣工时间 延期的请示

上海市浦东新区规划和自然资源局：

我镇收悉上海欧文企业发展有限公司《关于张江高科技园区集镇 71/4 丘地块（张江科文交流中心项目）开竣工时间的情况说明》申请开竣工延期事宜。根据《关于建设项目未按出让合同约定时间开竣工的操作口径》处置程序规定“项目所在的街镇予以调查核实延期开发原因，并出具相关认定意见”的要求。现将情况说明如下：

一、基本情况

2005年9月7日，上海欧文企业发展有限公司（以下简称“欧文公司”）与区建设局签订国有土地使用权出让合同，取得张江

高科技园区集镇 71/4 丘地块。地块总用地面积为 7196.50 平方米，土地出让金 117.5 万元，土地用途为文化用地，容积率为 0.6。

2010 年 12 月 24 日,欧文公司与区规土局签订国有土地使用权出让补充合同。根据合同约定,该项目应于 2011 年 8 月 31 日前开工,2013 年 8 月 31 日前竣工。项目开工时间为 2017 年 12 月 29 日(取得建筑工程规划许可证),开工时间较土地出让补充合同约定延误 2312 天;项目竣工时间为 2024 年 1 月 12 日(取得建筑工程综合竣工验收受理),竣工时间较土地出让补充合同约定延误 3786 天。

二、非企业自身开竣工延误原因

1.土地移交:我镇于 2017 年 5 月 31 日将土地移交至欧文公司,因地块上存在居民种植蔬菜,且红线内存有苗木,项目在取得树木迁移许后,于 2018 年 5 月 18 日完成场地平整和苗木迁移。导致开工延期 2452 天(2011 年 8 月 31 日至 2018 年 5 月 18 日),实际开工延期 2312 天(2011 年 8 月 31 日至 2017 年 12 月 29 日)。

2.水管搬迁影响:项目于 2017 年 12 月 29 日取得工程规划许可证后,桩基施工时挖爆水管,影响周边居民用水。管道搬迁工作于 2019 年 7 月 23 日完成。导致建设周期延期 571 天(2017 年 12 月 29 日至 2019 年 7 月 23 日)。

3.燃气管线交底延误:项目与 2018 年 4 月 2 日取得第一版施工许可证,但因红线内水管问题,调整基坑开挖方案重新确认总包单位。于 2019 年 7 月 26 日取得第二版施工许可证,欧文公

司随后取得燃气地下管线监护交底卡并允许施工。由此导致建设周期延期 34 天（2019 年 7 月 26 日至 2019 年 8 月 29 日）。

4.台风影响：施工期间遭受米娜、玲玲、塔巴、黑格比、美莎克、烟花、灿都、梅花、轩岚诺、杜苏芮、卡努、海葵等 12 次强台风，工地停工。影响工期 24 天。

5.进博会影响：2019 至 2023 年上海进博会，为确保进博会期间各项活动安全顺利进行，工地停工。影响工期 32 天。

6.疫情影响

2020 年春节、2022 年 3 月到 5 月，因疫情封控导致竣工延误各 90 天。影响工期 180 天。

上述非企业自身原因影响开工延误 2312 天，非企业自身原因导致竣工延误 841 天，共计 3153 天。

三、处置建议

综上，造成项目开竣工延误 3786 天，非企业自身原因开竣工延误 3153 天，实际因企业自身开发进度慢等因素导致竣工时间延误 633 天。

根据新区操作口径处置界定原则“属于企业自身原因造成开竣工延迟的，应按照出让合同约定处理”，按照合同土地使用条件中，建设管理要求 3.2 条：“竣工日期延期后，乙方仍未按约定时间竣工的，自约定的竣工时间到期之日起，甲方按照合同总价款的千分之一按日征收违约金。”即对竣工延误罚以每天按合同价款 1174829 元的 1‰ 支付违约金，即 1174.829 元

($1174829 \times 1\% = 1174.829$)。因竣工延误 633 天,即共计罚款 743666.757 元($1174.829 \times 633 = 743666.757$)。

经核对,欧文公司提供各项材料与情况报告比对无误,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:关于张江高科技园区集镇71/4丘地块(张江科文交流中心项目)开竣工时间延期的相关情况说明。

上海市浦东新区张江镇人民政府

2025年2月5日

(此件公开发布)

张江镇党政办公室

2025年2月7日印发
