

浦东新区人民政府花木街道办事处

浦花办〔2024〕31号

关于浦东花木行政文化中心十号地块商办 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管理局：

2024年8月30日，上海天艺文化投资发展有限公司向花木街道办事处递交了《关于浦东花木行政文化中心十号地块商办项目开竣工时间延期的请示》，并提请花木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

上海天艺文化投资发展有限公司于2010年9月6日与上海市规划和国土资源管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》（沪规土资(2010)出让合同补字第30号）（下文简称“出让合同”），其中国有土地使用条件3.1条款约定：上海天艺文化投资发展有限公司应当于2011年12月31日之前开工建设，并在2014年12月31日前竣工。

项目实际开工时间为2018年7月30日（以建设工程规划

许可证时间为准），实际竣工时间为 2024 年 6 月 20 日（以建筑工程综合竣工验收通过时间为准）。开工时间较出让合同开工时间延期 2403 天，竣工时间较出让合同竣工时间延期 3459 天。

二、项目开工延期情况

因浦东花木行政文化中心十号地块拟作为上海博物馆东馆（市重大文化设施项目，下文简称“上博东馆”）的选址地块，根据“统一规划、统一设计、统一建设”的要求，由上海市重大文化设施项目推进工作小组牵头，研究部署市重大文化设施项目的国际方案征集和建筑设计招标工作选定设计方案。2017 年 5 月 22 日市府下达《上海浦东新区联洋社区 C000302 编制单元控制性详细规划 10 街坊局部调整（实施深化）》（下文简称“实施深化”），明确十号地块的北块（10-03A 地块）作为上博东馆的选址地点。2017 年 9 月 6 日上海市浦东新区规划和土地管理局下发《关于收回上海博物馆东馆新建项目用地范围内国有土地使用权的通知》（沪浦规土用〔2017〕26 号），收回上海天艺文化投资发展有限公司 44735.5 平方米土地用于实施上博东馆建设。

由于上述原因，影响项目开工 2577 天（2010 年 9 月 6 日-2017 年 9 月 6 日）。项目实际于 2018 年 7 月 30 日取得建设工程规划许可证，较出让合同开工时间延期 2403 天。

三、项目竣工延期情况

1. 项目实际开工延期

实际开工时间较出让合同开工时间延期 2403 天，竣工时间相应延后。

2. 建设规模调整影响

项目原根据出让合同进行设计，建筑高度控制在 100 米以下，工期为 1096 天（2011 年 12 月 31 日-2014 年 12 月 31 日）。后根据实施深化的建筑控制高度 180 米进行设计，项目实际审批高度为 180 米，从高层建筑调整为超高层建筑，建设规模增加，工期也相应调整。根据工期评估报告，评估工期为 2046 天，竣工时间较出让合同工期延期 950 天。

3. 上博东馆基坑施工影响

由于项目北侧相邻上博东馆，根据上海市住房和城乡建设管理委员会科学技术委员会出具的《浦东花木行政文化中心十号地块商办项目基坑实施方案技术评审意见》（工字 2018-09-0546（1）号），该项目基坑拟分 I、II 两个区，先施工 I 区，待 I 区施工至 B2 层顶板并形成有效传力构件、北侧相邻博物馆出地面后再施工 II 区。2019 年 11 月 17 日该项目基坑 I 区 B2 层顶板通过质量验收，2020 年 12 月 20 日上博东馆地基与基础部分通过质量验收，故项目基坑 II 区于 2020 年 12 月 20 日之后方可施工，T3 塔楼投影线下的基坑施工和 T3 塔楼的主

体工程也延迟建设。影响竣工时间 399 天（2019 年 11 月 17 日-2020 年 12 月 20 日）。

4. 疫情影响

2022 年 3 月 28 日至 6 月 1 日，由于疫情防控原因，所有人员居家隔离，导致该项目无法施工，影响竣工时间 65 天。

以上四项因素共计影响项目竣工时间 3817 天。2024 年 6 月 20 日项目通过竣工验收，较出让合同竣工时间延期 3459 天。

综上，现将该项目相关情况及相关材料提供贵局，以供参考。

特此函告。

上海市浦东新区人民政府花木街道办事处

2024 年 9 月 3 日

浦东新区花木街道党政办公室

2024 年 9 月 3 日印发