

办理结果：解决采纳

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区人民政府文件

普府〔2025〕46号

对市十六届人大三次会议 第1228号代表建议的答复

赵鉴代表：

您提出的关于助推京东项目早日完工提升北核心服务效能的代表建议已收悉。经研究，现将办理情况答复如下：

一、项目概况及最新建设进展

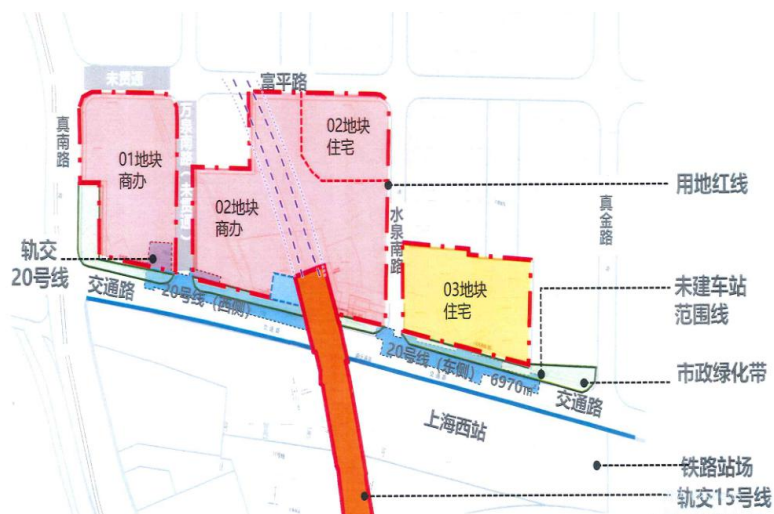
2021年6月18日，京东集团下属上海京越东卓网络科技有限公司通过招挂复合土地出让方式，竞得我区万里社区W060701单元X101-01、X102-02、X103-03地块(237街坊)，开展开发建设工作（简称京东项目）。



(一) 项目总体概况

京东项目规划用地面积 95285.08 平方米，总建筑面积约 54 万平方米，项目范围东至真金路，南至交通路，西至真南路，北至富平路，主要业态包括：高层办公楼、独栋办公楼、商业综合体、高层住宅及人才公寓等。按土地出让要求，计划在 2025 年 9 月完工，受轨交 20 号线建设等因素影响，总体预计至 2028 年完工。





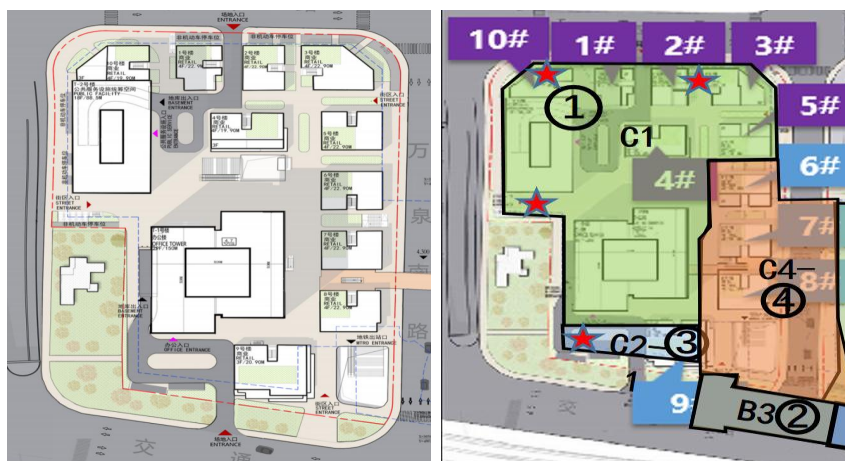
(二) 各地块项目概况与最新进展

1. 01 地块（商办）:

项目概况：建筑面积 172094 平方米。包含一幢 150 米塔楼，九幢商业裙房，一幢代建办公楼。于 2022 年 12 月开工建设。

目前进展：C1 基坑（包含 150 米超高层，代建办公楼以及五幢商业裙房范围）正在施工大底板，底板完成度 95%。

年内计划：1#-5#建筑主体结构封顶。



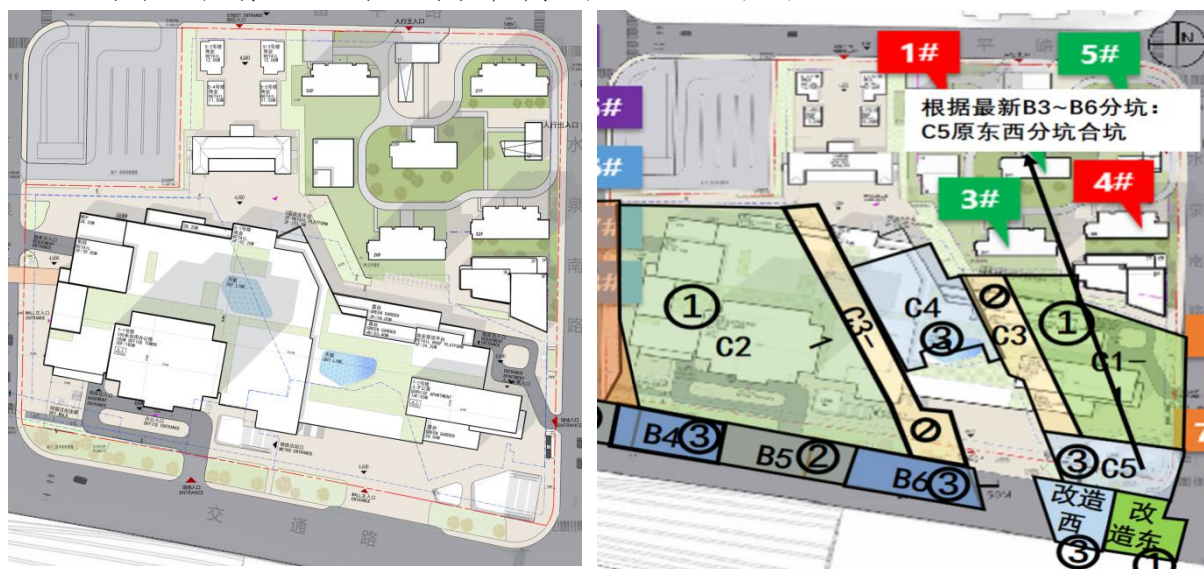
2. 02 地块（商办）:

项目概况：建筑面积 219998 平方米。一幢 180 米塔楼，一幢

人才公寓，配建 10 万方商业裙房，四幢商业裙房，一幢文保建筑。
于 2023 年 3 月开工建设。

目前进展：C1-1 基坑（对应 1 幢 55 米高人才公寓建筑）正在施工地下二层结构，负二层结构完成 50%，C2 基坑（包含 1 幢 180 米塔楼及商业裙房范围）第二层土方开挖完成 50%，开展二道支撑施工。

年内计划：人才公寓结构封顶，C2 基坑出 ± 0 。



3.02 地块（住宅）：

项目概况：建筑面积 75445 平方米，共 5 幢 21—33 层商品房。
于 2022 年 3 月开工建设。

目前进展：外立面完成约 95%；室外排管完成，绿化回土完成；室内装修完成 60%。

年内计划：10 月份交房。

4.03 地块（住宅）：

项目概况：建筑面积 63365 平方米。共 7 幢 17—21 层建筑（6 栋商品房+1 栋保障房）。于 2021 年 12 月开工建设。

目前进展：外立面完成；精装修完成约 95%，粗保洁开荒完成；室外景观完成约 90%，细部收尾中。

年内计划：7 月份交房。

（三）困难与挑战

经过三年多的紧张建设，03 地块、02 地块住宅工程目前已进入收尾阶段，计划今年年内交房。01 地块和 02 地块受轨交 20 号线同步建设、沪宁铁路保护以及土方外运困难等问题影响，进度有一定程度的滞后，遇到了较大的挑战。

1. 与轨交 20 号线同步建设问题

京东上海西站项目三个地块涉及两条轨交线路，其中：运营中的轨交 15 号线斜穿 X102-02 地块；在建的轨交 20 号线沿交通路东西方向紧贴京东基坑布置，其附属设施多处伸入地块内，为确保安全，京东项目的基坑必须与轨交基坑交替跳仓施工。同时施工中要做好在运营的 15 号线的保护，项目地下情况十分复杂、两个项目工序之间相互掣肘特别严重。

为推进项目建设，区政府相关部门及真如副中心管委办协调与申通集团反复沟通研究，形成京东项目与 20 号线轨交项目结合建设方案，最终签订了双方项目结合建设框架协议，为项目顺利开工建设扫清了障碍。工程前期和施工过程中，真如副中心管委办、区重大办、区建管委发扬“人靠谱、事办妥”精神，主动跨

前服务，深入项目解决实际问题，为项目建设顺利推进保驾护航。

2. 沪宁铁路施工保护问题

项目地块与交通路仅一路之隔，是沪宁城际铁路运营中的轨道线路以及上海西站站房，20 号线西站站房工程基坑处于铁路保护区范围内，施工需协调办理国铁相关审批手续，受国铁审批提出的问题点多、进展缓慢影响，20 号线西站站房工程施工进度受到较大影响。

为推进项目建设，区政府会同申通集团、京东集团与国铁多次沟通，有效推动了问题解决，最终达成了一致，完成了涉铁路施工审批手续办理，为项目全面推进施工创造了良好条件。

3. 土方外运困难问题

2024 年受制于上海土方外运政策性调整及管控措施影响，工程施工出土一度停滞，受影响时间长达 8 个月，造成项目及结建的轨交 20 号线建设进度拖延。针对此问题，区政府主要领导和分管领导多次组织开展现场办公、召开专题会议研究解决办法，区政府为该项目专门开辟了临时周转卸点，同时积极协调市绿容局、生态环境局等部门争取市级消纳额度指标，分别落实了 01 地块 5 万吨、02 地块 8.7 万吨跨省转运额度；2024 年 10 月份，全市跨省转运审批停止后，区绿容局积极协调落实了市级消纳场所，12 月份 02 地块基坑 3 万吨土方成功运往长兴岛消纳；2025 年 2 月份，01 地块 2.6 万吨成功运至闵行区消纳。尽管如此，土方外运进度仍然不能满足施工进度要求，项目进度压力巨大。截至目前，

工程土方外运问题已得到大幅缓解，建设进度在加速推进中。

二、凝心聚力，加快推进京东上海中心项目建设

根据最新计划，京东项目计划于 2028 年年底全面竣工，要完成这一目标，还有大量工作要做。经过调研，前期制约项目建设的与轨交 20 号线同步建设问题和沪宁铁路施工保护问题均已基本得到了解决，着眼未来，要加快项目建设进度，考虑从以下三个方面入手：

一是千方百计扩大土方外运卸点资源。尽管目前每日土方外运量已得到大幅提升，但仍然不能满足工程建设进度需要，核心制约因素是卸点资源不足。区政府将始终把京东项目出土需求靠前排序，积极寻求市级相关部门支持，争取更多的市级消纳额度，更好地匹配消纳场所；主动做好行政审批服务工作，全力协助建设单位、运输企业积极寻找消纳场所，持续扩大卸点资源，确保项目土方按计划顺利外运。

二是持续优化施工工序组织，不断提升施工效率。组织与轨交 20 号线项目公司加强技术对接，优化双方基坑工程轮流跳仓施工衔接关系，加强双方工程施工组织管理，提高搭接施工比例，提升施工效率，尽可能压缩工程工期。建立双方项目联席会议机制，加强日常施工工作协调，减少相互干扰和影响，确保双方统一步调，全速推进。

三是加强与周边居民协调，尽可能延长夜间施工时间。严格落实文明施工规定，采取有效措施，尽可能降低施工噪音和扬尘

影响，不断缓解工程施工与居民的矛盾；利用党建联建和定期沟通等平台机制，加强与居委会和居民的沟通，争取得到其更大的理解和支持，办理夜间施工许可审批手续，尽可能延长工程施工时间，加快建设进度。

三、提高站位，科学谋划京东上海中心产业布局

京东上海中心项目位于海纳小镇数字化转型示范区，拥有海纳工程院、上海市数字广告园区、菲尔兹数学科学研究院中国中心等高能级科创平台。京东上海中心可依托海纳小镇 IP 及相关创新资源平台，站在长三角一体化高度，积极谋划产业布局，在提升引进企业质量的同时，积极融入到上海数字化转型发展浪潮中，助力我区乃至上海市数智产业高质量发展。

（一）科学性、前瞻性谋划京东上海中心产业定位

京东上海总部积极引入互联网服务与零售、在线新经济、数字经济、新一代信息技术类等科技企业，融合多业态和线上线下经济，打造一张富有感染力的城市名片，为社区构建更具活力和弹性的城市枢纽，打造科技创新、现代服务业产业集群。充分发展总部经济，引领上海数字经济产业创新生态战略布局。

（二）借力高能级科创平台，提升科创产业集聚和联动效应

海纳小镇以武宁创新带集聚的高校、科研院所、科技企业等近千家科技创新主体，为数字广告、智慧城市等产业创新提供强大的智力支持和技术支撑；以海纳数创中心为核心引擎，全面发挥策源服务功能，聚焦前沿科技产业，吸引了菲尔兹数学科学研

究院中国中心、金赋水数字供应链、中钻网等重大项目相继落地，逐步构建以数字广告为先发产业的数字经济生态圈；以数广园为上海市数字广告企业的会客厅，集聚近 180 家数广企业，覆盖了新媒体平台、MCN 机构、整合营销平台等产业链各领域，构筑“创新链+产业链”纽带。未来，将联动京东上海中心，深化“一带一心一城”发展，打造沿沪宁产业创新带的“引力场、智汇源、创芯孵化器和服务中心”。

（三）加强协调和服务，打造高能级一流营商环境

接下来，我区将深入贯彻落实“三习五 PLUS 十聊”工作法则，推进“3+1+1”企业服务模式，建立招商和服务的一体化机制，做到“无事不扰，有求必应”，打造招商项目服务闭环。整合全区专向产业政策，建立管招商、管项目、管企业、管服务，全生命周期管理的服务体系；建立重点企业走访计划，通过多种方式、多种渠道，加强与企业的沟通联系。同时，与京东项目团队研究制定外出招商计划，定期开展产业联盟、广告节等活动进行成果转化，为京东上海中心项目招商提前谋篇布局，以“店小二”的精神，做好周密细致的服务工作。

上海市普陀区人民政府

2025 年 5 月 6 日

联系人：王进

联系电话：52826699-8439

联系地址：铜川路 568 号 3 楼

邮政编码：200333

抄送：市人大代表工委，市政府办公厅建议提案处。

上海市普陀区人民政府办公室

2025 年 5 月 6 日印发
