1、项目实施背景

棚户区问题由来已久，党中央、国务院对于棚户区改造工作十分重视，2008年至2016年末，全国累计改造各类棚户区约达到3000万户左右，百姓生活条件得到较大程度改善。为进一步做好城镇棚户区改造工作，切实解决群众住房困难，2015年12月22日，习近平总书记在中央城市工作会议上讲话要求“到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”；2016年2月6日中央印发《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若千意见》提出“大力推进棚改安居，有序推进老旧住宅小区综合整治，切实解决群众住房困难，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”；2017年初，住建部等7部门联合发布《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》(建保函(2017) 49号)要求省市自治区等涉及地区、部门、企业要对区内待改造棚户区数量进行进一步调查摸底，做好下一步改造计划，明确责任分工，确保到2020年完成中央提出的目标。

天津市对棚户区改造工作尤为重视，多年来按照中共中央改善民生，提升百姓住房条件的要求，扎实推进棚户区改造工作，百姓住房条件有了明显改善，生活水平得到提升，城乡面貌日新月异。在多年工作基础上，按照总书记讲话精神以及建保函(2017) 49号文件要求，天津市政府决定开展新一轮棚户区改造工作，编制完成市区棚户区改造工作方案，方案确定原则上用3 年时间，至2019 年底前完成改造，个别改造量大、任务重的区，最迟于2020年底前完成扫尾；3年共完成市区棚户区改造147.33万平方米、6.24万户，其中2017年完成51.09万平方米、2.1万户。2017 年4 月16 日，市国士房管局印发《关于制定棚户区改造工作方案的函》(津国土房拆函字(2017)379号) 要求各区按照建保函(2017)49号文件、市棚改工作方案的要求抓紧落实改造计划，确保按期完成棚改工作目标。

北辰区为天津市环城四区之一，位于中心城区北部，风景优美，文化底蕴深厚，是美丽天津北大门，也是天津市城区北扩的主要发展区。近年来，北辰区努力转变经济发展方式，三次产业结构持续优化，经济发展水平与质量不断提升，2017年实现地区生产总值超过1100亿元，位居全市前列。在改善人民生活条件方面，北辰区多年来积极推进棚户区、城中村、老旧小区等改造工作，并有计划有步骤实施安置房建设工程，群众生活条件得到明显改善。“十三五”时期是北辰区全面建成小康社会的决胜阶段，北辰区在“十三五”规划纲要中提出坚持五大发展理念，坚持“双轮驱动”，加快“两个转型”，加快建设协同发展、产业高端、产城融合、生态宜居的北部新区。为实现发展目标，展现现代化城市风貌，“十三五”时期北辰区将着力推进棚户区、城中村改造工作。

2、项目改造范围

发电楼1-5号棚户区地处北辰区中部，现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪中后期，年久失修，危旧房屋集中，配套设施落后，属于典型的棚户区，与该地区的规划定位不符，也与周边新兴小区在外观和功能上形成较大落差，居民改善居住条件和生活环境的愿望强烈。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，北辰区拟实施北辰区发电楼1-5号棚户区改造项目，该项目已纳入天津市2018年棚改工作计划。

本项目位于北辰区中部，占地面积3235平方米，四至范围为东至祥和里6号楼、南至北辰道、西至果园东路、北至北仓二中。现状为国有建设用地。

3、项目实施内容

项目房屋征收总建筑面积11475平方米，共涉及290户，均为住宅房屋，房屋类型为低矮楼房。

4、项目资金来源

项目资金来源包括银行贷款和自筹资金两部分。资金比例必须符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）的规定。

5、项目运作模式

本次项目采取“政府购买服务”的运作模式，即由天津市北辰区房地产管理局与中标单位签订购买服务协议。由天津市北辰区房地产管理局作为委托人，中标单位作为受托人负责项目的实施工作。

6、建设期

本项目预计实施周期为30个月，计划于2019年3月开工，2020年12月完成全部房屋征收。