**项目需求书**

（一）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。

河西区是天津市中心六区之一，位于天津市区东南部，海河西岸，曾是天津近代工业发祥地之一，现为天津市政府驻地、规划的城市主副中心所在地，经济基础较好，区位优势突出，风景优美，交通发达，社会人文环境优良。近年来，河西区坚持政策引领、创新驱动、项目支撑,产业结构不断优化，发展活力不断提升，2016 年实现地区生产总值835 亿元，连续5年年均增长9.3%。在改善人民生活条件方面，过去五年河西区大力推进棚户区改造、旧城区改建，惠及居民近1.3万户。进入“十三五”时期，河西区迎来新的发展机遇，河西区在“十三五”规划纲要中提出“到2020 年，形成首善之区基本框架，全面建成创新引领发展、服务经济发达、文化繁荣繁盛、城市功能完善、行政服务高效、环境宜居宜业、市民文明富足的高质量小康社会”的发展目标。建设首善之区，打造首善环境、实现首善民生亦十分重要，为此河西区在规划中提出加快完成棚户区改造任务，在2017年政府工作报告中提出“推进棚户区改造，进一步优化提升城区空间布局、功能内涵和环境面貌，打造宜居宜业、生态和谐的现代城区”。

河西区科技大学片区棚户区位于河西区东部，毗邻天津科技大学、北京师范大学天津附中、海地生活片区、地铁一号线，周边住宅小区环绕，商户分布较多。科技大学片区棚户区现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪60-80年代期间，除部分3-4层楼房建筑外，其余均为平房，建筑年久失修，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，河西区拟实施科技大学片区棚户区改造(旧城区改建)项目，该项目已纳入天津市2017 年棚改工作计划。

（二）项目改造范围

项目位于天津市河西区东部，工程建设用地范围: 东至规划长湖路，南至风致里小区，西至规划鄱阳路、天津科技大学，北至大沽南路，用地面积8.6公顷。

（三）项目实施内容

项目房屋征收总建筑面积51765 平方米，共涉及1560 户，包括:

住宅：39604 平方米，1543 户，其中有证房屋29092 平方米，1039 户，无证房屋10512 平方米，504户；

非住宅: 12161平方米，17 户，其中有证房屋8273 平方米，10 户，无证房屋3888 平方米，7户。

（四）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。

（五）项目运作模式

本次项目采取“政府购买服务”的运作模式，即由天津市河西区房地产管理局与中标单位签订购买服务协议。由天津市河西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。

（六）建设期

本项目预计实施周期为36个月。

**本项目对河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目进行投融资服务采购。**