**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。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，2017年实现地区生产总值810亿元，位居全市前列。在改善人民生活条件方面，河西区连续多年大力推进棚户区改造、旧城区改建，惠及居民超过万户。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。

河西区文雅里、七九大楼、下河圈等4片棚户区位于河西区东部，毗邻大沽南路、复兴河、海河，现状为老旧住宅集中区域，建筑主要为平房，大多建于上世纪中后期，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，河西区拟实施河西区文雅里、七九大楼、下河圈等3片棚户区改造(旧城区改建)项目，该项目已纳入天津市2018年棚改工作计划。

（二）项目改造范围

本项目位于天津市河西区东部，用地面积0.67公顷，包括文雅里、七九大楼、下河圈一、下河圈4个小片。项目用地现状均为国有建设用地。

（三）项目实施内容

项目房屋征收总建筑面积6420平方米，共步及168户，其中:

住宅:6362平方米，166户，均为平房，包括有证房屋3482平方米，154户，无证房屋2880平方米，166户(含有证住宅户的无证房屋2310平方米，153户；独立无证房屋570平方米，12户)。

非住宅: 58平方米，2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

项目预计实施周期为33个月。

（七）技术要求

供应商需根据项目要求自行编制服务方案，需提供建设资金到位承诺。

（八）服务要求

供应商应保证在完全了解采购人的需求上完成本项目，提供详细的服务方案。

（九）服务周期：签订合同后120天。（特殊情况以合同为准）。

**本项目对河西区文雅里平房、下河圈平房1、2、七九大楼平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目进行投融资服务采购。**