**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干意见》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，市国土房管局印发《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。

津南区小站镇位于天津市东南部、津南区东南部，乃历代兵家屯兵及防御之地，历史上因直隶总督李鸿章在此练兵而得名，以盛产优质水稻“小站稻”而著称，19世纪末成为近代北洋文化的发源地，历史悠久，地理位置重要。历经时代变迁，小站镇已不仅是津南区的工业重镇和农业生产基地，更是天津市规划的30个中心镇之一、京滨综合发展轴上的重要节点。近年来，小站镇努力优化产业结构、推进产业升级，加快园区经济发展，突出小站练兵、小站稻等特色推进文化旅游发展，带动经济增长，2017年实现地区生产总值超过70亿元，保持稳定增长。在城镇建设方面，为营造良好的发展环境和改善百姓生活环境，小站镇多年来不断加快道路和基础设施建设，加快旧楼区改造工作，使百姓真正得到实惠，人民生活水平不断提升。

2017年底，天津市公布第二批市级特色小镇，包括3个市级实力小镇和8个市级特色小镇，“津南区小站稻耕文化特色小镇”为8个市级特色小镇之一。津南区在2018年政府工作报告中指出“加快推进‘一主三特’城市发展布局建设，精心打造……小站稻耕文化特色小镇；做大做强‘小站稻品牌’，挖掘小站稻、小站练兵等历史文化资源，推动小站稻作文化馆等文旅项目建设，更好地展现小站镇稻作文化特色”。可见，建设特色小镇是小站镇未来主要发展方向，这对小站镇城镇发展环境、城镇建设水平、投资环境等都提出了更高的要求。由于发展历史较长，小站镇镇区呈分散状存在一些棚户区，外观破旧，百姓生活条件较差，不符合建设特色小镇要求，小站镇未来将有计划、有步骤对棚户区实施改造。

三街地块、红旗路北片地块、红旗路南片地块位于小站镇老镇区内，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，小站镇拟实施小站镇老镇区棚户区（城中村）改造项目，该项目已纳入天津市2018年棚改工作计划。

**二、项目范围及内容**

### 1、项目范围

本项目位于小站镇老镇区内，总用地面积约8.62公顷，均为建设用地，其中集体建设用地4.19公顷，国有建设用地4.43公顷。项目共包括3个地块：

（1）三街地块：占地面积约4.43公顷，四至范围为东至德胜道，西至月牙河，南至大五金，北至红旗路延长线，为国有建设用地。

（2）红旗路北片地块：占地面积约 2.84 公顷，四至范围为北至福润庭苑小区，南至红旗路，西至东风里小区，东至规划线，为集体建设用地。

（3）红旗路南片地块：占地面积约 1.35 公顷，四至范围为北至红旗路，南至丽水新苑小区，西至政府楼，东至幸福村路，为集体建设用地。

### 2、项目主要实施内容

本项目实施主要内容为项目用地范围内房屋征收和补偿，征收房屋总建筑面积39629平方米，共涉及387户，包括：

* 住宅，建筑面积29555平方米，384户。其中集体住宅17715平方米，201户；国有住宅11840平方米，183户。
* 非住宅，建筑面积10074平方米，3户，均为国有土地上非住宅。