**津南区葛沽镇棚户区改造（旧城区改建）项目**

**项目需求书**

**天津市津南区葛沽镇人民政府**

**二〇一八年七月**

**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。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。

葛沽镇位于津南区东部，是津南区唯一坐落在滨海新区的建制镇，历史文化丰富、环境优美。多年来，葛沽镇按照“精一强二兴三”的发展思路，积极推进产业结构调整，在农业、工业和服务业取得显著成绩。2017年实现地区生产总值约218亿元，已发展成为海河下游、连接市区与滨海新区的文化名镇。进入“十三五”时期，葛沽镇面临京津冀协同发展、滨海新区开发开放持续深入、“一带一路”的实施、自贸区建设等多重外部机遇，2016年葛沽镇作为唯一一个“民俗文化小镇”被天津市批准列入首批14个市级特色小镇创建名单，对葛沽镇建设提出更高要求，规划整合城镇资源，进一步优化城镇布局结构，加强基础设施与配套设施建设是葛沽镇抓住历史机遇、建设特色小镇、实现稳步发展的重要基础和前提。为此，葛沽镇2018年将以保障民计民生为出发点改善居民生活条件，以建设特色小镇为发力点打造葛沽海河沿岸文化旅游带，并按照产城融合、设施完备、生态宜居的要求提升规划，拓展产业用地空间，按计划推进拆迁“清零”工作，加大对重点地块和复垦地块的拆迁力度。

本项目为葛沽镇棚户区改造项目，项目区位于葛沽镇北部，地处葛沽镇规划民俗文化、商贸物流开发等区域周边，是葛沽镇发展第三产业、加快产业结构优化、建设特色小镇的重要载体空间。项目区现状主要为村民住宅及国有土地住宅，建筑多为平房或低矮房屋，房屋破旧，年久失修，基础设施落后，周边配套设施、道路建设滞后，环境较差，存在治安、卫生和消防隐患。项目区总体形象破败，属于典型的棚户区，与该地区的规划定位不符，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、天津市棚改工作要求、津南区2018年工作安排，拟实施津南区葛沽镇棚户区改造（旧城区改建）项目。

**二、项目范围及内容**

**1、津南区葛沽镇一片区棚户区改造（旧城区改建）项目改造范围及内容**

（1）项目改造范围

本项目位于葛沽镇北部，海河南岸，占地面积83.43公顷，均为建设用地，其中集体建设用地54.59公顷，国有建设用地28.84公顷。四至范围为：东至现状路（仓库胡同、五星道和工农庄道），南至津沽公路和规划海沽道，西至规划柳影道，北至海河。

（2）项目实施内容：

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18.45万平方米，共涉及1943户，包括：

* 住宅，建筑面积16.46万平方米，1936户。其中集体住宅13.12万平方米，1559户；国有住宅3.34万平方米，377户。
* 非住宅，建筑面积1.99万平方米，7户。其中集体公建0.45万平方米，3户；国有公建1.54万平方米，4户。

**2、津南区葛沽镇二片区棚户区改造（旧城区改建）项目改造范围及内容**

（1）项目改造范围

本项目位于葛沽镇北部，海河南岸，占地面积73.77公顷，均为建设用地，其中集体建设用地52.91公顷，国有建设用地20.85公顷。四至范围为：东至规划碧樾道，南至津沽公路，西至现状路（仓库胡同、五星道和工农庄道），北至海河。

（2）项目实施内容：

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17.28万平方米，共涉及1762户，包括：

* 住宅，建筑面积16.03万平方米，1756户。其中集体住宅10.81万平方米，1248户；国有住宅5.22万平方米，508户。
* 非住宅，建筑面积1.25万平方米，6户。其中集体公建0.44万平方米，5户；国有公建0.81万平方米，1户。