湖州市城镇低效用地认定办法（试行）

（征求意见稿）

为优化土地资源配置，推进节约集约用地，依据《中华人民共和国土地管理法》《浙江省国土空间规划条例》《浙江省土地节约集约利用办法》《湖州市高质量推进低效用地再开发试点工作实施方案》等法律法规和文件要求，结合本市实际情况，制定本办法。

一、适用范围

城镇低效用地是指位于国土空间规划划定的城镇开发边界内，布局散乱、利用粗放、用途不合理、权属清晰且不存在争议的存量建设用地。批而未供和闲置土地不列入城镇低效用地范围。

二、认定标准

**（一）低效居住用地。**符合以下情形之一的，即可认定为低效居住用地：

1.经属地政府批准纳入城市更新计划。

2.属于城市重点功能区、重要界面或廊道、重要景观风貌区等改造整治片区。

3.布局散乱、配套设施落后、存在房屋质量、消防等安全隐患且群众更新意愿强烈的。

4.其它经市建设主管部门认定的低效居住用地。

**（二）低效工业用地。**未被认定为闲置土地，但符合以下情形之一的，即可认定为低效工业用地：

1.单个项目在土地使用权出让合同建设期满，实际开发建设的总建筑面积占项目总用地面积（即容积率）未达到土地使用权出让合同的约定，土地开发建设面积比例超过1/3但不足7/10；或者未开发建设用地面积达到20亩（含）以上的。

2.单个项目在土地使用权出让合同建设期满，固定资产投资强度未达到土地使用权出让合同的约定，且固定资产投资强度超过25%但不足60%；或者厂房属于闲置状态，未按合同约定时间投入生产。

3.单个项目在土地出让合同建设期满，实现竣工投产，项目的投资强度、容积率等控制性指标符合要求，但项目亩均产出、亩均税收等经济指标未达到土地使用权出让合同或产业投资协议约定标准。

4.产业业态为国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业。

5.不符合安全生产和环保要求的，且整改后仍无法达到要求的。
 6.因规划调整或实施规划需要进行旧城改造的。

7.其它经各区县政府、南太湖新区管委会拟纳入再开发范围的。

**（三）低效商服用地。**符合以下情形之一的商业综合体、酒店、办公、批发市场、专业市场等用地，即可认定为低效商服用地：

1.开发强度低、业态不合理、设施陈旧、空置浪费、房屋质量存在安全隐患的存量商服用地。

2.其它经市建设、商务主管部门认定的低效商服用地。

**（四）低效设施用地。**符合以下情形之一的公共管理与公共服务设施、交通运输、公用设施、特殊用地，即可认定为低效设施用地：

1.不符合现行国土空间总体规划、详细规划、城市设计要求的。

2.经属地政府批准的纳入城市更新计划。

3.属于城市重点功能区、重要界面或廊道、重要景观风貌区等改造整治片区。

4.废弃或空置的公共服务、交通运输、公用设施、特殊用地。

5.其它经市、区县（南太湖新区管委会）研究确定为重点改造的低效设施用地。

三、认定流程

**（一）认定主体。**各区县人民政府、南太湖新区管委会作为本行政辖区范围内城镇低效用地认定的责任主体。

**（二）认定程序。**城镇低效用地以宗地为单位，按以下程序认定：

**1.调查取证。**在现有调查成果的基础上，结合现场核实、调阅资料、查询档案等方式进行。查清土地、房屋权属、位置、面积、批准用途、土地出让金缴纳和土地开发利用、企业纳税、生产运营、投资达效等情况。涉及用地单位（企业）应积极配合城镇低效用地调查工作。

**2.审核认定。**各区县人民政府、南太湖新区管委会组织发改、经信、财政、国资、商务、自然资源和规划、建设、生态环境，市场监管、税务、应急等部门，对辖区内的项目用地进行清理调查，对符合认定标准的，纳入城镇低效用地台账。根据本办法第二条规定的认定标准和调查取证结果，综合分析认定城镇低效用地，并出具认定意见。认定意见应书面送达相关用地单位。

**3.建立台账。**依据各区县人民政府、南太湖新区管委会低效用地认定意见，建立低效用地台账，并将低效用地资料上图入库。每年年底或第二年年初将低效用地认定情况和汇总台账报市备案更新。

四、其他事项

（一）各区县人民政府、南太湖新区管委会可在上述认定办法的基础上，结合各地实际进一步细化完善相关指标和用地标准，进一步规范认定流程，推动认定工作有序开展，并采取有效措施，可通过“协商收回、市场流转、协议置换、退二优二、转型利用”等再开发模式，做好低效用地再开发利用等后续工作。

（二）其他存在违法违规以及行政诉讼、法院查封等历史遗留问题未妥善处理的建设用地，按照相关法律法规执行。

（三）本认定办法在执行过程中，若国家、省出台新规定，本认定办法所涉及的相关内容相应调整执行。

（四）本办法自2025年\*月\*日起试行，试行期\*年。