台州市城镇低效用地认定办法

（征求意见稿）

根据《浙江省国土空间规划条例》规定，参照国家、省建设项目控制指标标准，综合土地开发利用强度、投入产出水平、生产生活安全情况等评价指标，制定我市城镇低效用地认定办法。

1. 城镇低效用地定义

城镇低效用地是指布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧，土地利用效率低且经济效益低下以及不符合生态、安全、产业、规划及历史文化保护要求的存量建设用地，主要包括旧城镇、旧厂矿、旧村庄和其他低效用地等。

1. 认定标准

 符合下列标准之一，即可认定为低效用地。

**（一）低效工业用地**

1.低于省定分行业亩均税收低效指导标准的；

2.容积率低于1.0的(行业有特殊要求的除外)；

3.建筑质量较差、配套设施陈旧的老旧工业点；

4.产业业态为国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业，或与所在片区产业规划导向不符的；

5.不符合安全生产和环保要求，且整改后仍无法达到要求的；

6.按“标准地”出让的工业项目达产后，亩均税收未达到“标准地”指标70%的；

7.因规划调整或实施规划需要进行旧城改造的；

8.实际已改变工业用途的；

9.使用权已到期的；

10.县（市、区）政府、台州湾新区管委会拟纳入再开发范围的。

**（二）城中村改造用地**

1.城镇开发边界内的各类城中村；

2.实施区域统筹或成片开发，以及国家、省、市重大项目带动成片集体土地征迁区块；

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。 **（三）老旧小区用地**

1.房屋质量总体较差，且部分房屋依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）评定为C或D级的、石结构房屋；

2.房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差，并纳入城市更新行动方案的城镇老旧小区。 **（四）低效商服用地**

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

2.不符合城镇总体规划、详细规划、城市设计要求；

3.经属地政府批准的纳入城市更新计划的。 **（五）超期未开发用地**

超过土地出让合同或划拨决定书约定期限未动工开发且未因自身原因被认为闲置的土地。 **（六）历史遗留用地**

无合法用地手续的存量建设用地。 **（七）其他低效用地**

不符合详细规划，或已列入做地收储计划等的。

三、认定流程

各县（市、区）政府、台州湾新区管委会作为辖区范围内城镇低效用地认定的责任主体，组织发改、经信、自然资源、建设、生态环境、文旅、教育、交通等行业主管部门，根据城市建设和产业发展需要，对辖区内的工矿企业、居住、商服、公共设施等项目进行调查，依据标准开展低效城镇用地认定工作。经认定为城镇低效用地的，由属地自然资源和规划部门纳入省级低效用地数据库备案。

四、其他事项

　　各县（市、区）政府、台州湾新区管委会可在以上认定标准的基础上，结合实际进一步细化标准指标。