《关于印发温州市城镇低效用地认定办法的通知（征求意见稿）》的起草说明

为进一步规范我市城镇低效用地认定工作，明确城镇低效用地定义、符合条件和限制条件，守牢试点工作底线，稳妥推进城镇低效用地盘活再利用，根据《浙江省国土空间条例》第四十九条第五款和省人大常委会相关工作要求，我局结合试点前期印发的《温州市低效用地认定工作指引》，牵头起草了《关于印发温州市城镇低效用地认定办法的通知（征求意见稿）》（以下简称《认定办法》），现就该文件作如下说明：

一、起草过程

2024年9月27日，《浙江省国土空间规划条例》经省十四届代表大会十二次会议审议通过，自2025年1月1日起施行。《条例》第四十九条第五款对土地使用权人提出土地用途变更申请的适用条件作出规定，同时指出“本款第一条规定的城镇低效用地的认定办法，由设区的市人民政府制定”。2025年5月9日，起草报告请示市政府申请将《认定办法》纳入规范性文件动态立项。6月21日，经市司法局审查同意后，报经市政府批准予以立项。7月9日，我局完成《认定办法》征求意见稿的起草，先行向局内部机关各处室、事业单位征求意见。7月15日，根据各处室、事业单位反馈意见，对《认定办法》予以修改。7月30日，我局向各县（市、区）自然资源和规划主管部门征求意见，进一步完善《认定办法》。

二、主要内容

《认定办法》分为五个部分，共12条。

（一）法律依据。文件第一条，主要阐述《认定办法》是依据《浙江省国土空间规划条例》《浙江省土地节约集约利用办法》《温州市低效用地再开发试点工作实施方案》等文件规定，参照国家、省相关规范综合制定。

（二）明确适用范围和城镇低效用地定义。从第二条至第五条，主要阐述文件适用范围和城镇低效用地的定义。**一是**明确乡村范围内的低效用地可参照城镇执行。**二是**解释城镇低效用地的定义和对认定标准的解释说明。

（三）明确认定程序执行要点和具体要求。从第六条至第八条，主要阐述了规范认定程序的9个工作要点，并在技术层面要求与省厅相关规范保持一致。同时，进一步明确了有关“认定方法、认定地类、认定类别、准入条件等”具体规范，提出以多种方法结合、综合研判的方式最终确定低效用地范围。

（四）明确城镇低效用地的准入标准和负面清单。从第九条至第十一条，主要阐述了低效用地的五种类型，分别提出具体准入标准：**一是**参考了自然资源部下发的《低效用地认定技术指南（征求意见稿）》，以及河南省厅、泉州市、杭州市、宁波市等各地已出台的认定文件，在《温州市低效用地认定工作指引》的基础上，围绕“规划符合、用地集约、生产安全、生态环保”四个方面，进一步细化认定条件，对符合条件之一的，允许列入城镇低效用地范围，适用低效用地试点政策。**二是**明确限制、禁止列入城镇低效用地范围的“准入负面清单”。我们结合国家、省、市相关用地管制要求，对军事设施、文物遗存、应急救灾设施等特殊设施，地灾影响区、生态脆弱区、保护管控区等特殊区域，科技突破企业、民生保障企业等特殊对象，批而未供、供而未用、闲置土地等特殊用地进行严格控制，严防列入城镇低效用地范围进行过度开发或损害原土地使用权人权益的行为。

（五）其他。文件第十二条，主要阐述了文件施行的起始时间。