金华市城镇低效用地认定办法

**（征求意见稿）**

一、总则

为有效识别低效用地，盘活存量，推动低效用地再开发，根据《中华人民共和国土地管理法》《浙江省国土空间规划条例》等法律法规，以及《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）《金华市低效用地再开发试点实施方案》（金委改发〔2024〕6号）等文件精神，结合金华实际，制定本办法。

二、适用范围和定义

（一）本办法适用范围为全市行政辖区。

（二）本办法所称城镇低效用地，是指第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查确定为建设用地，但存在布局散乱、利用粗放、建筑危旧、配套设施不足，或不符合生态、安全、产业、规划要求的存量建设用地。主要包括以下类型：

1.低效工矿用地；

2.低效物流仓储用地；

3.低效居住用地；

4.低效商服用地；

5.低效公服用地；

6.其他经县（市、区）人民政府组织认定需纳入低效用地再开发范围的用地。

三、认定原则

城镇低效用地认定应遵循分类认定、部门协同、实事求是、依法依规的原则。

四、认定标准

符合下列标准之一，可认定为低效用地：

（一）低效工业用地

1.容积率低于1.0 或低于浙江省“标准地”控制指标60%的（行业有特殊要求的除外）；

2.低于当地上一年度分行业亩均税收平均水平40%的（涉及一企多地的，按每宗地的亩均税收认定；涉及一地多企的，按宗地上的企业税收之和认定）；

3.依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）评定为C级、D级的，安全隐患突出的；

4. 国家产业政策规定的禁止类、淘汰类企业的用地；

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.可豁免情形：符合上述情形，同时符合“规上企业”，“战略新兴产业”，“对应行业工业项目“标准地”要求容积率低于1.0，且用地亩均税收大于8万元/亩”，“投产不满3年”等情形，则可以不予认定为低效用地。

（二）低效物流仓储用地

1.低于当地上一年度分行业亩均税收平均水平40%的；

2.建筑安全性低，存在安全隐患，危旧楼宇（库房）占比达50%以上；

3.纳入城市更新行动方案的仓储物流用地。

（三）低效居住用地

1.2000年底前建成，且满足以下条件之一的城镇老旧小区：容积率低于1.0的非别墅小区(各地可结合实际调整)；依据《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），房屋存在安全隐患或者危旧住宅楼栋占比达50%以上的。

2.群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多等需要改造的各类城中村，以及国家、省、市重大项目建设带动成片集体土地征迁的区块；

3.已纳入城市更新行动方案的老旧小区；

4.涉及地质灾害隐患点且尚未治理的；

5.超过土地使用权出让合同约定动工开发日期满2年，或已动工开发但中止建设满2年；土地使用权出让合同建设期满，已动工开发建设的土地面积超过应动工开发建设土地总面积的1/3但不足80%；或尚有按空间规划可单独开发利用的成片空闲土地。

（四）低效商服用地

1.零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、批发市场用地、商务金融用地、娱乐用地等低于浙江省商业服务业用地容积率下限指标的；

2.单位用地税收低于上一年度行业平均水平40%的；

3.商业服务业用地空闲地块面积达30%以上，或商服、酒店、批发市场、专业市场等空闲1年以上的；

4.房屋质量存在严重消防安全隐患、不符合安全生产和环保要求的；

5.已纳入城市更新行动方案的商业服务业用地。

（五）低效公服用地

1.空闲1年以上的教育用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、交通场站用地、公用设施用地；

2.已纳入城市更新行动方案的公服用地。

五、认定流程

各县（市、区）人民政府作为辖区范围内城镇低效用地认定的责任主体，组织发改、经济和信息化、财政、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设、教育、交通运输、商务、文化和广电旅游、应急管理、体育、统计、税务等行业主管部门，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，依据标准开展城镇低效用地认定工作。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市级低效用地数据库备案。

六、职责分工

**发改部门：**负责核查产业类型是否合规以及涉及服务业企业的低效清单。

**经济和信息化部门：**负责联合税务部门评估企业亩均税收是否符合低效标准，核查筛选出符合低效用地标准的工业企业清单。

**财政部门：**负责将低效用地认定必要的工作经费纳入本级财政预算。

**自然资源和规划部门：**负责以国土变更调查为基础，核实用地类型、权属、开发强度、规划情况等基础信息，汇总各相关部门形成的低效用地初步筛选结果，以及将认定结果纳入市级低效用地数据库，管理低效用地台账等工作。

**生态环境部门：**负责核查筛选出不符合环保要求的用地清单。

**住房和城乡建设部门：**负责评估住宅建筑质量、安全隐患是否符合低效标准，核查筛选出符合低效用地标准的住宅（城中村）清单。

**教育、交通运输、文化和广电旅游、体育等其他行业主管部门**负责配合资规部门核查筛选空闲的教育用地、文化用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地、交通场站用地、公用设施用地等用地清单。

**应急管理部门：**负责核查筛选出不符合安全生产要求的用地清单。

**统计部门：**负责提供确定企业行业分类和代码。

**税务部门：**负责根据资规部门提供的企业名单和用地面积，提供是否符合低效用地认定标准的标签数据。

七、其他事项

本办法自2025年\*月\*日起实施。各县（市、区）政府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。