

附件 1

低效用地调查识别认定细则

一、低效调查范围与对象

根据最新年度国土变更调查成果确定的区域现状建设用地中布局散乱、利用粗放、用途功能不合理、设施落后、环境差乱的低效用地开展调查。重点围绕城市更新重点区片改造提升，工业园区再利用再提升，剩余旧村的城中村改造和已改造城中村存在的历史遗留问题，以及其他成片低效用地实施再开发。

二、低效调查认定标准

（一）工业园区内低效工业用地

分为关键指标和备选指标对低效工业用地进行认定，符合关键指标规定的情形之一的，可纳入低效工业用地调查认定范围，各区可根据自身产业实际，结合规划管理要求、利用强度、投资强度、产出强度等，选取备选指标或新增考核指标开展低效用地认定。

对承担国家、省市、本区重大战略的产业项目和功能性项目用地，经认定的国家级、省级和市级制造业创新中心、企业技术中心等产业技术创新型平台项目用地，可不列入低效工业用地范围。

1. 关键指标

有下列情形之一的工业用地，可纳入低效工业用地调查认定范围：

(1) 国家、省、市产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地（根据《产业结构调整指导目录（2024 年本）》等文件认定）；

(2) 规划确定不再作为工业用途的；

(3) 不符合安全生产和环保要求的；

(4) 使用权人超过土地出让合同或划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；或已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%，中止开发建设满一年的国有建设用地；

(5) 虽未达到闲置土地标准，因企业自身原因，超过土地出让合同约定的竣工期限 1 年以上未竣工的；

(6) 企业处于停产状态 1 年及以上的；

(7) 已竣工 2 年以上，亩均就业人数、亩均税收等社会经济效益低（明显低于区域行业平均水平或约定水平）的用地（允许各区结合实际情况自行核定）。

2. 备选指标

(1) 尚有成片空闲用地，按规划可单独开发利用而未开发的；

(2) 与工业园区产业规划导向不符的，发改或经信部门认定为淘汰落后和化解过剩产能项目的；

(3) 项目已建成竣工，未按照土地出让、投资合同（协议）约定用途或产业类型使用的；

(4) 已竣工 2 年以上，未投产的工业用地项目；

(5) 园区范围内属于批而未供的工业用地；

(6) 其他经各区政府认定为布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量工业用地。

(二) 城市更新中低效居住用地

有下列情形之一的居住用地，可纳入低效居住用地调查认定范围：

1、用地性质或用地强度不符合规划要求的；

2、已纳入城市更新改造计划，属于拆除或改造类型的；

3、属于城市重点功能区、重要廊道、重要景观风貌区的拆除或改造整治片区的；

4、现状基础设施和建筑质量较差、存在消防安全隐患的；

5、经区政府认定为布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量居住用地；

6、其他经认定的低效居住用地。

(三) 城市更新中低效商服用地

有下列情形之一的商业综合体、酒店、批发市场、专业市场等用地，可纳入低效商服用地调查认定范围：

1、用地性质或用地强度不符合规划要求的；

2、经批准纳入城市更新改造计划，属于拆除或改造整治类型的；

3、属于城市重点功能区、重要廊道、重要景观风貌区的拆除或改造整治片区的；

- 4、单位面积营业额或税收产出效益低（明显低于区域行业平均水平或约定水平）的用地（允许各区结合实际情况自行核定）；
- 5、不符合安全生产和环保要求的；
- 6、现状基础设施和建筑质量较差、存在消防安全隐患的；
- 7、经区政府认定为布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量商服用地；
- 8、其他经认定的低效商服用地。

（四）低效村庄用地

位于城镇开发边界范围内、城关镇周边、“双百”工业园区周边的村庄建设用地的，有下列情形之一的，可纳入低效村庄用地调查认定范围：

- 1、经批准纳入城中村改造计划的；
- 2、布局散乱、设施落后，现状基础设施和建筑质量较差，村庄有改造意愿的；
- 3、已改造城中村存在的历史遗留用地；
- 4、其他经认定的低效村庄用地。