ICS 07.040
CCS A76

DB 43

湖 南 省 地 方 标 准

DB 43/T 2558—2023

城镇低效用地识别技术指南

Technical guideline of identification for low efficient urban construction land

2023－02－17 发布　　2023－05－17 实施

湖南省市场监督管理局　　发 布

目　　次

前言 III
1　范围 1
2　规范性引用文件 1
3　术语和定义 1
4　总则 2
5　工作准备 5
6　调查 5
7　待查识别 9
8　分类核查与识别 13
9　成果编制 16
10　成果验收与存档 17
附录 A（资料性）　城镇低效用地识别工作程序和技术步骤 18

前　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则　第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由湖南省自然资源厅提出并归口。

本文件起草单位：湖南省国土资源规划院、中国地质大学（武汉）、国土资源评价与利用湖南省重点实验室、自然资源部南方丘陵区自然资源监测监管重点实验室。

本文件主要起草人：邢旭东、宋小青、张林、麻战洪、赵清林、张伟娜、项广鑫、唐铁、秦雅静、姚鹏、翁进、王劲刚、刘敏、曾凯、谈超、周健、陈瑗瑗、张一雯。

城镇低效用地识别技术指南

1 范围

本文件提供了湖南省城镇低效用地识别的工作内容、工作程序、技术方法、成果组织的指导和建议。

本文件适用于城市更新专项规划、城镇低效用地再开发规划、城镇低效用地再开发项目设计、城镇土地节约集约利用评价中城镇低效居住用地、商服用地、工业用地、仓储用地识别工作，其他相关低效用地识别工作可参照使用。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 19231 土地基本术语

GB/T 21010 土地利用现状分类

3 术语和定义

GB/T 19231和GB/T 21010界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

城镇低效用地 low efficient urban construction land

经调查、评估分析确定的城镇建设用地中权属清晰、不存在争议，因布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、人居环境质量差而导致的利用效能低于城镇规划要求和地区城镇建设用地平均水平的土地。

3.2

城镇低效居住用地 low efficient urban residential land

经调查、评估分析确定的城镇居住用地中权属清晰、不存在争议，因布局散乱、建筑危旧、设施落后、人居环境质量差而导致的利用效能低于城镇规划要求和地区城镇居住用地平均水平的土地。

3.3

城镇低效商服用地 low efficient urban business and services land

经调查、评估分析确定的城镇商服用地中权属清晰、不存在争议，因布局散乱、建筑危旧、设施落后、卫生环境不良、用途不合理而导致的利用效能低于城镇规划要求和地区城镇商服用地平均水平的土地。

3.4

城镇低效工业用地 low efficient urban industrial land

经调查、评估分析确定的城镇工业用地中权属清晰、不存在争议，因布局散乱、建筑危旧、设施落后、生态环境不良、用途不合理而导致的利用效能低于城镇规划要求和地区城镇工业用地平均水平的土地。

3.5

城镇低效仓储用地 low efficient urban warehouse land

经调查、评估分析确定的城镇仓储用地中权属清晰、不存在争议，因布局散乱、建筑危旧、设施落后、用途不合理而导致的利用效能低于低于城镇规划要求和地区城镇仓储用地平均水平的土地。

3.6

城镇低效用地识别 identification of low efficient urban construction land

通过城市和镇尺度城镇低效评估、宗地尺度城镇低效用地大数据识别和城镇低效用地识别等技术工作，实现城镇低效用地的类型、面积、分布、低效特征识别分析，形成反映城镇低效用地特征及再开发潜力的数据、图件和研究报告的活动。

4 总则

4.1 识别目的

开展多尺度、分类型、多维度城镇建设用地利用效能监测，实现城镇低效用地识别，为城镇低效用地再开发规划编制实施和城镇土地节约集约利用管理提供依据。

4.2 识别对象

国土调查或变更调查确定的城镇建设用地。

4.3 识别原则

4.3.1 客观事实原则

以揭示城镇低效用地事实为原则，采用真实、有效、精细的数据源为基础，运用科学、合理的识别手段和方法，实施城镇低效用地监测。

4.3.2 综合性原则

综合开展城市尺度、宗地尺度和图斑尺度不同类型城镇低效用地的要素构成、空间特征、利用程度、低效状态识别。

4.3.3 主导因素原则

根据城镇低效用地形成的影响因素及其作用差异，重点选择对城镇建设用地利用效能起控制和主导作用的因素作为识别指标，并突出这些指标对城镇低效用地主要类型的影响。

4.3.4 因地制宜原则

城镇低效用地识别着重考虑区域自然环境条件和经济社会发展差异，因地制宜地选择符合识别区域的监测指标体系、监测手段及方法，对人口稠密、社会经济活动强度大、开发建设水平高以及规划重点发展地区实施高精度、快速监测。

4.4 识别尺度

4.4.1 城市尺度

将城市建制的建成区作为整体单元开展城镇建设用地调查、低效评估与低效用地待查识别。

4.4.2 镇（街道）尺度

将镇（街道）建制的建成区作为整体单元开展城镇建设用地调查、低效评估与低效用地待查识别。

4.4.3 宗地尺度

以国有土地使用权权属界线封闭的地块或集体土地所有权权属界线封闭的地块（仅限于城中村情形）为基本单元开展城镇建设用地调查、低效评估与低效用地识别。

4.4.4 图斑尺度

以宗地内的图斑为基本单元开展城镇建设用地调查与低效评估分析。

4.5 识别工作体系

4.5.1 主要内容

城镇低效用地识别工作包括城镇建设用地调查、城镇低效用地待查识别、城镇低效用地分类核查与识别。

4.5.2 调查

城镇建设用地调查包括城镇建设用地利用条件调查、城镇建设用地规划状况调查、城镇建设用地利用状况调查和城镇建设用地相关主体调查，具体工作内容见表1。

表1 城镇建设用地调查对象及工作内容

调查对象	工作内容
利用条件	在城市尺度对识别区域和上一级别行政区内城镇建设用地利用的自然环境条件、社会经济条件开展调查。
规划状况	在宗地尺度对识别区域城镇建设用地的建设管制类型、用地性质、用地等级、开发强度、规划建设要求开展调查。
利用状况	在图斑尺度对识别区域城镇建设用地的现状用地性质、土地权属、用地构成、建筑要素、人口状况、产业状况、经济效益、资源环境影响、配套设施开展调查。
相关主体	围绕城镇建设用地利用管理，对识别区域园区、典型企业、相关居民及各级政府及其组成部门开展调查。

4.5.3 待查识别

在城市、镇、宗地尺度对识别区域和上一级别行政区城镇建设用地利用的社会、经济和生态环境效能开展评估，并对评估结果进行汇总分析。

4.5.4 分类核查与识别

以宗地为基本单元，将识别区域城镇低效用地待查识别结果与该宗地的规划状况和和上一级别行政区内城镇建设用地利用效能进行比较，识别城镇低效用地的类型。

4.5.5 成果分析

统计分析识别区域各类型城镇低效用地的宗数、面积、宗均面积、形态、空间分布、低效成因及再开发利用建议。

4.6 识别工作程序与方法

4.6.1 工作程序

识别整体工作包括下列环节，工作程序见附录A。

a) 工作准备；
b) 城镇建设用地调查；
c) 城镇低效用地待查识别；
d) 城镇低效用地分类核查与识别；
e) 城镇低效用地识别成果分析；
f) 成果编制；
g) 成果验收与存档。

4.6.2 技术步骤

识别工作技术操作包括下列内容，技术步骤见附录A。

a) 城镇建设用地规划利用调查；
b) 城市和镇尺度城镇低效用地效能评估；
c) 宗地尺度城镇低效用地利用效能大数据评估与待查低效用地识别；
d) 城镇低效用地核查与类型识别；
e) 城镇低效用地统计分析；
f) 城镇低效用地再开发对策措施及政策建议研究。

4.6.3 技术方法

4.6.3.1 城镇建设用地调查宜采用座谈会、参与式访谈、问卷调查、实地踏勘、高分遥感影像或航片判识等方式。

4.6.3.2 城镇低效用地待查识别宜采用多尺度定量评价与定性分析相结合方法。其中，城市尺度城镇低效用地待查识别宜采用指标综合评价与比较分析相结合方法；宗地尺度城镇低效用地待查识别宜采用大数据分析、空间分析与比较分析相结合方法。

4.6.3.3 城镇低效用地分类核查与识别宜采用图斑尺度的微观调查、指标定量测算与比较分析相结合的方法。

4.6.3.4 城镇低效用地识别成果分析宜采用地块形态分析、描述统计分析、景观格局分析等方法。

4.6.4 技术约定

4.6.4.1 城镇低效用地识别宜设定识别时点。

4.6.4.2 涉及识别时点的数据采用规则如下：

a) 识别时点为年末时，对应数据宜采用所在年份的年末数据或全年数据；
b) 识别时点不为年末时，经济数据宜采用上年份的年末数据或全年数据，其他数据采用识别时点数据；
c) 识别工作中涉及识别时点所在年份之前数据的，宜采用相应年份年末数据或全年数据。

4.6.4.3 识别工作中采用的数据宜与监测范围相对应。各类数据口径、来源、处理方式等情况宜在成果中予以说明。

4.6.4.4 识别数据宜使用符合本文件要求的计量单位。

4.7 识别成果

4.7.1 识别成果宜包含识别工作报告、识别技术报告、识别基础资料汇编和识别成果数据库。

4.7.2 识别工作报告、识别技术报告、识别基础资料汇编宜提交纸质报告及相应电子文件。

5 工作准备

5.1 工作任务书编制

城镇低效用地识别宜编制工作任务书，主要内容包含：

a) 识别范围及对象；
b) 识别任务与工作内容；
c) 识别技术思路；
d) 工作进度安排；
e) 预期成果；
f) 经费预算；
g) 工作组织与人员安排。

5.2 技术方案编制

城镇低效用地识别宜编制技术方案，主要内容包含：

a) 识别目的及意义；
b) 识别范围及对象；
c) 识别任务与工作内容；
d) 识别技术路线；
e) 识别关键技术方法说明；
f) 识别基础数据说明；
g) 城镇建设用地利用条件、规划状况、利用状况调查具体要求；
h) 识别指标说明；
i) 识别成果质量控制方案；
j) 识别成果具体要求；
k) 识别成果应用范围说明；
l) 识别工作计划；
m) 识别技术工作不确定性应对方案说明。

5.3 基础资料的准备

5.3.1 基础数据准备

根据识别工作需要，准备与识别指标对应的高分遥感影像、土地利用现状数据库、城镇地籍专题数据库、夜间灯光数据、兴趣点（POI）数据、文件规范及档案资料等。

5.3.2 识别指标准备

根据识别工作需要，从本文件中选取识别指标，逐一落实各项识别指标的获取方法。

6 调查

6.1 一般工作内容

6.1.1 城镇建设用地利用条件调查中，宜组织园区、企业、居委会、政府相关部门等主体按照本文件要求填报自然环境条件、社会经济条件等工作表格。填报结果宜经相关主管机构或经相关主管机构认可

的单位确认。

6.1.2　城镇建设用地规划状况调查中，宜组织园区、政府相关部门按照本文件要求填报建设管制类型、用地性质、用地等级、开发强度、建筑与构筑物规划建设要求等工作表格和图件。填报结果宜经相关主管机构或经相关主管机构认可的单位确认。

6.1.3　城镇建设用地利用状况调查中，宜组织专业技术人员按照工作任务书的要求，在图斑尺度开展城镇建设用地的现状用地性质、土地权属、用地构成、建筑要素、人口状况、产业状况、经济效益、资源环境影响、配套设施调查，填写调查表格、编绘调查宗地草图并于调查现场拍照留证。调查所形成的资料结果宜经专业技术人员签字、技术负责人审核确认。

6.1.4　城镇建设用地利用相关主体状况调查中，宜组织园区、企业、居民、政府相关部门等主体按照本文件要求填报园区开发经营管理、企业经营管理、居民认知意愿及政府管理状况等工作表格。填报结果宜经相关主体认可确认。

6.2　调查内容

6.2.1　城镇建设用地利用条件调查

城镇建设用地利用条件调查包括自然环境条件和社会经济条件调查。具体指标见表2，宜选取适量、适用指标形成指标体系。

表2　城镇建设用地利用条件调查指标体系

调查项	指标项	指标名称	调查尺度
自然环境条件	地质地貌条件	海拔	城市、镇
		地貌类型	城市、镇
		地形起伏度	城市、镇
		坡度	宗地
		坡向	宗地
		地基承载力	宗地
	水文条件	地下水埋深	宗地
	生态环境条件	公园绿地面积	城市、镇
		建成区绿化覆盖率	城市、镇
社会经济条件	区位条件	公路网密度	城市、镇
		有无货运铁路站点	城市、镇
		有无客运铁路站点	城市、镇
	人口条件	常住人口	城市、镇
		第二、三产业从业人员	城市、镇
		高新技术企业从业人员	城市、镇
		园区从业人员	宗地
		企业职工数	宗地
	经济条件	地区生产总值（经济总产值）	城市、镇
		第二产业增加值	城市、镇
		第三产业增加值	城市、镇
		税收总额	城市、镇
		工业总产值	城市、镇

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/675211233124012044