

# 绍兴市人民政府办公室文件

绍政办发〔2025〕28号

## 绍兴市人民政府办公室关于进一步加强 国土空间规划管理有关事项的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各单位：

为贯彻落实《浙江省国土空间规划条例》等法律法规，进一步规范建设工程规划许可行为，促进城镇低效用地再开发，有效遏制乡村违法建设，经市政府同意，现就国土空间规划管理有关事项予以明确，具体通知如下：

### 一、明确不需要申请建设工程规划许可证的工程建设事项

有相关主管部门实施管理、有统一建设标准和规范要求、不影响安全管理要求且不影响国土空间规划实施的老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升微更新等工程建设事项，符合相关规定的（详见附件），不需要申请建设工程规划许可证，

但仍应根据《中华人民共和国民法典》等法律法规和相关主管部门的要求进行建设，不得损害公共利益、危害公共安全、侵害相关利害关系人的合法权益。

有特殊城市容貌以及城市景观风貌控制和引导要求，在相关法定规划划定的规划管控范畴内的历史城区、历史文化街区、历史地段、各级不可移动文物保护区划以及大运河世界文化遗产保护区划等范围内，涉及不需要申请工程规划许可证的工程建设项目，相关主管部门需加强协同监管。

根据国家相关政策要求，对不需要申请建设工程规划许可证的工程建设项目清单，由市自然资源和规划局进行动态更新维护。

## 二、明确城镇低效用地认定及相关要求

### （一）低效用地分类

城镇低效用地是指在城镇建设用地范围中，布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧，且权属清晰、不存在争议的存量建设用地。按照现状用途分为低效工矿仓储用地、低效居住用地、低效商业服务业用地、低效设施用地和其他低效用地等。

### （二）低效用地认定标准

符合下列标准之一，可认定为低效用地：

#### 1. 低效工矿仓储用地

（1）用地性质不符合现行国土空间规划要求，空间使用效率、亩均效益低下的。

(2) 列入国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业。

(3) 不符合安全生产、环保、消防和能耗要求且整改后无法达到要求的。

## 2. 低效居住用地

(1) 不符合现行国土空间规划要求的。

(2) 布局散乱、设施落后的。

(3) 房屋质量总体较差或消防安全存在隐患且整改后仍无法达到要求的。

(4) 存在未整治的地质灾害隐患的。

## 3. 低效商业服务业用地

(1) 不符合现行国土空间规划要求的。

(2) 设施陈旧落后，使用功能不齐全的。

(3) 不符合安全生产和环保要求，且整改后仍无法达到要求的。

(4) 房屋质量总体较差或消防安全存在隐患且整改后仍无法达到要求的。

## 4. 低效设施用地

低效设施用地包括公共管理与公共服务设施、交通运输、公用设施、特殊用地。

(1) 不符合现行国土空间规划要求的。

(2) 设施陈旧落后，使用功能不齐全的。

## 5. 其他低效用地

(1) 符合相关法律法规规章、省级及以上政策文件规定的低效存量建设用地。

(2) 已经省级自然资源主管部门审核同意报部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监管系统的存量低效用地。

### (三) 认定流程

各区、县（市）政府、滨海新区管委会、镜湖新区开发办为辖区范围内低效用地认定的责任主体，如遇行政区划调整，责任主体根据调整文件作相应更改。

低效用地按以下程序认定：

1. 调查评估。各区、县（市）政府、滨海新区管委会、镜湖新区开发办组织地块属地乡镇（街道）及相关职能部门，通过“内业+外业”方式全面查清土地、房屋权属、位置、面积、批准用途和土地开发利用等情况，根据查清的土地利用现状，结合国土空间规划确定的发展方向、产业发展导向以及城市发展需要，综合土地使用权人再开发意愿，全面评估地块再开发潜力。

2. 审核认定。各区、县（市）政府、滨海新区管委会、镜湖新区开发办组织地块属地乡镇（街道）及相关职能部门开展低效用地认定工作，根据认定标准和调查评估结果，综合分析认定低效用地，经集体决策后出具认定意见。

3. 入库监管。各区、县（市）政府、滨海新区管委会、镜湖新区开发办建立低效用地台账，由属地自然资源和规划部门

录入低效用地数据库，经省级自然资源主管部门审核同意后报自然资源部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

### 三、明确乡村违法建筑应当拆除的情形

未取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设，有下列情形之一的，属于情节严重的违法行为，违法行为人逾期不改正的，应当拆除：

#### （一）未取得乡村建设规划许可证进行建设的

1. 违反所在区域国土空间规划强制性内容，在自然保护区、各类自然公园（风景名胜区、森林公园、地质公园、湿地公园等）规划范围，重要湖泊、水库管理范围，饮用水水源保护区，以及重要水源涵养、生物多样性维护等具有重要生态功能的区域内违法建设的。

2. 突破村庄规划（详细规划）中规模指标和永久基本农田保护红线、生态保护红线、城镇开发边界、村庄建设边界等空间控制线的。

3. 不符合国土空间规划相关管控要求，破坏传统风貌，违反风景名胜区、历史文化名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑等相关保护规定的。

4. 存在建筑安全隐患，不符合安全要求，如建于地震断裂带、地质灾害隐患点、泄洪区等。

5. 影响相邻建筑安全的违法建筑及设施等。

6. 占用铁路（地铁）、公路建筑控制区，重大地下线性工程（市政干管、油、气输送管等）安全保护范围的。

7. 影响供电、供水、供气、消防、防汛、防台、防空等公共安全的。

（二）未按照乡村建设规划许可证规定进行建设的

1. 未按照乡村建设规划许可内容建设，涉及侵占永久基本农田、生态保护红线的。

2. 超过乡村规划许可证确定的建筑面积或者建筑高度，且超出合理误差范围，拆除后不影响主体建筑安全的。

3. 擅自改建、扩建建筑物、构筑物，对周围建筑物、构筑物安全和公共利益造成严重影响的。

（三）法律、法规、规章规定的其他应当拆除的情形。

四、本通知自 2026 年 2 月 10 日起施行，有效期五年。本市以前发布的相关文件与本通知不一致的，按照本通知执行；如上级有新规定的，按新规定执行。

附件：不需要申请建设工程规划许可证的工程建设事项

绍兴市人民政府办公室

2025 年 12 月 31 日

（此件公开发布）

附件

## 不需要申请建设工程规划许可证 的工程建设事项

### 一、既有业主单位（含居住小区）用地范围内的旧改提升 事项

（一）在建筑内部设门和增减隔墙或夹层、楼梯等不增加建筑面积、不改变建筑层数和建筑高度、不变更建筑主体使用功能的内部装修；不改变土地房屋用途的内部业态调整的建设工程和危旧房屋维修加固工程。

（二）原用地范围内各类管线敷设。

（三）原用地范围内道路、桥梁的维护和整修（属于城市市政道路性质的、城市市政桥梁的除外）。

（四）原用地范围内涉及垃圾分类收集设施、岗亭、道闸、监控设备、信报箱、快递箱柜、外墙空调架及附着式管线、雨棚、单层太阳能热水器、防盗门窗、照明设备等设施设备的调整、改建、新置；非临城市干道的围墙修缮；适老化改造，无障碍设施完善；电动自行车充停场所和新能源汽车充电站（点、桩）、体育设施、儿童老年活动设施的增设；停车位划分；园林景观提升（不涉及房屋）；室外烟道、中央空调室外机隔音

改造；消防水源和消防设施的新增和更新等建设活动。

（五）由相关主管部门认定且不影响原有建筑物使用，无独立占地的电信设施、无线电发射设施，非经营性小型分布式光伏设施，住宅屋顶家庭光伏设施。

（六）原用地范围内为工程施工配套且规划核实确认前需拆除的临时性建筑，包括临时性施工用房（含办公、生活服务临时配套用房）、施工工棚、施工围墙、施工管线、施工期间的临时出入口等。

（七）既有停车库内部安装机械式立体停车设备，既有停车位安装充电设施。

（八）除市、县（市、区）政府确定的重要街道两侧和重要区块的建筑物以外，不变动房屋建筑主体的建筑立面造型工程。

## 二、公共空间用地范围内的提升改造事项

（一）城市公共空间（如广场、街道）中设置候车亭、岗亭、公共自行车站点，安装座椅、饮水台、灯具、活动景观、交通设施、无障碍设施等相关公共设施及临时占道施工；公园、绿地等用地内设置公共艺术品、园林小品、人行景观桥、休憩座椅、移动公共厕所等设施。

（二）政府主导的河湖水环境整治项目，包括河湖清淤疏浚、岸坡整治、河道内蓄水设施建设、水渠线位调整和断面加

大建设等。

（三）城市市政道路及城市市政桥梁不改变线形、断面的市政维护和整修。

（四）不改变管位轴线、管径的地下管线局部更新，市政供水、供气及信息管道连接管、入户管等零星管线敷设。

（五）原批准的用地范围内，既有公共停车库内部机械式立体停车设备的安装，既有公共停车位（含停车场）充电设施的安装或新建。

（六）户外广告设施、电子屏幕和招牌（除独立占地的的大型户外广告固定设施）及亮化工程；由相关主管部门同意且不影响公共空间使用，无独立占地的电信设施、无线电发射设施。

（七）公益性大型场馆、公园广场及商业类项目，在其用地范围的公共空间内，为会议、展销、游乐等活动搭建的临时可移动设施。

### 三、其他不属于规划管理的工程建设事项

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，绍兴军分区，  
市监委，市中级人民法院，市检察院。

---

绍兴市人民政府办公室

2026年1月6日印发

---