

梅县区农村集体经营性建设用地土地增值 收益调节金征收使用管理办法（试行） （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为全面推进乡村振兴战略，贯彻落实中共中央关于建立以健全城乡统一的建设用地市场的目标要求，建立兼顾国家、农村集体经济组织、集体经济组织成员的土地增值收益分配机制，保障农村集体经济组织及集体经济组织成员合法权益，规范梅县区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收使用管理，基于梅县区实际，结合《梅县区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》及其他相关规定，制定本办法。

第二条 梅县区行政区域内农村集体经营性建设用地使用权通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）。

第三条 本办法所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的农村集体经营性建设用地入市制度的目标，在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，对土地增值收

益收取的资金。

第二章 征收主体

第四条 征收主体为区人民政府,调节金由区财政局会同区自然资源分局负责组织征收。

第三章 调节金征收

第五条 按照农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则,入市主体按不同入市方式、不同用途的入市收入缴纳一定比例的调节金。

缴纳对象为出让、出租方以及再转让方。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的,成交总价款为入市收入,以出租方式入市的,租赁总额为入市收入。

第七条 农村集体经营性建设用地在初次入市环节,包括出让、出租等交易行为的,调节金按土地使用权的入市收入核定征收:

- (一) 商服用途按不低于成交价款的 8%收取调节金;
- (二) 工矿仓储用途按不低于成交价款的 5%收取调节金;
- (三) 保障性租赁住房按不低于成交价款的 3%收取调节金;
- (四) 公共管理与公共服务用途的,参照工矿仓储用途标准执行。

第八条 在入市后再转让环节，包括出售、交换、赠与、出租或其他视同转让等交易行为的，对转让农村集体经营性建设用地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位或个人征收调节金。

（一）转让农村集体经营性建设用地使用权的，调节金按土地使用权的转让收入核定征收：

1. 转让商服用途的，按转让成交价款的 5%核定征收；
2. 转让工矿仓储用途的，按转让成交价款的 3%核定征收；
3. 转让公共管理与公共服务用途的农村集体建设用地，参照工矿仓储用途标准执行。

（二）转让农村集体经营性建设用地使用权与地上的建筑物及其附着物（以下简称房地产）的，调节金按房地产的转让收入核定征收（如涉及产业载体项目产权分割的，调节金按分割单元的转让收入核定征收）：

1. 转让商服用途的，按转让成交价款的 3%核定征收；
2. 转让工矿仓储用途的，按转让成交价款的 1%核定征收；
3. 转让公共管理与公共服务用途的农村集体建设用地，参照工矿仓储用途标准执行。

第九条 转让方有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收转让调节金：

- （一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；
- （二）转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的。

第十条 以出售、交换、出租等方式再转让农村集体经营性建设用地使用权的，再转让收入按以下方式确定：

（一）以出售方式再转让的，销售价款为再转让收入。

（二）以交换方式再转让并存在差价补偿的，被转让土地与交换土地或房产的评估价差额与合同约定差价补偿款中较大者为再转让收入。

其中，以除土地或房产以外的实物等非货币形式补偿差价的，其评估价值为相应差价补偿款。

（三）以出租或作价出资（入股）方式再转让的，总租金、成交总价款为再转让收入。

（四）以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的，评估价或合同协议价中较高者为再转让收入。

（五）对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权协议出让、出租、作价出资的，若协议价低于现行集体建设用地基准地价，以集体建设用地基准地价作为调节金的征收基数。再转让价格低于基准地价 80% 的，土地所有权人有优先购买权。

第十二条 征收的调节金，暂填列政府预算收支分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”。财政部另有规定的，按财政部规定执行。

第十三条 征收调节金时应如实备注农村集体经营性建设用地的宗地位置、面积、出让或转让方式、价款总额及缴纳期数与时限、调节金数额等信息。

调节金应在出让或转让合同签订之日起 30 日内一次性缴纳，逾期未缴纳征收滞纳金。

第四章 调节金使用

第十四条 调节金按照政府非税收入管理，金额上缴试点区地方国库，纳入一般公共预算管理。试点期间，省、市以及各镇不参与调节金分成。

第十五条 调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发生态补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等。

第十六条 各镇关于入市相关工作的经费可以年度预算形式向区财政申请。

第十七条 财政、自然资源部门根据各自职责做好调节金的管理和使用，并接受审计部门的监督检查，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

第五章 附则

第十八条 公共资源交易中心应在 10 个工作日内将经其公开交易的农村集体经营性建设用地交易信息提供给区税务机关

及区财政、自然资源部门。

第十九条 调节金缴纳义务人应及时足额缴纳调节金。未按合同、协议等规定及时足额缴纳调节金的，按日加收调节金额万分之五的滞纳金。滞纳金随同调节金一并缴入地方国库。

第二十条 对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改历史成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避缴纳调节金的，由区财政、自然资源部门责令改正，对应缴未缴调节金的，按调节金金额 2 倍进行追缴。

第二十一条 对擅自减免、截留、挪用调节金的，严格按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）等有关法律法规规定进行处理，依法追究有关负责人和直接责任人的责任。构成犯罪的，移送司法机关处理。

第二十二条 本办法报省市财政、自然资源部门备案。

第二十三条 本办法由区财政、区自然资源部门负责解释。

第二十四条 本办法从印发之日起实施，有效期 3 年。实施期间，如有新的相关法律、法规出台，则按新法规执行或对本办法进行评估修改。

附表：调节金征收分类表

附表

调节金征收分类表

表 1 农村集体经营性建设用地使用权初次入市调节金征收

入市用途	出让调节金比例	征收基数
商服用途	8%	入市收入（注：若协议出让价低于基准地价的，以基准地价作为征收基数）
工矿仓储用途	5%	
保障性租赁住房	3%	
公共管理与公共服务用途	3%	

表 2 农村集体经营性建设用地使用权再转让调节金征收

转让类型		转让调节金比例	征收基数
土地使用权	商服用途	5%	转让收入
	工矿仓储用途	3%	
	公共管理与公共服务用途	3%	
房地产	商服用途	3%	
	工矿仓储用途	1%	
	公共管理与公共服务用途	1%	
赠与	对无偿赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，以及通过境内非营利社会团体、国家机关赠与国内教育、民政等公益福利事业的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。		