

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） （二次征求意见稿）

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，根据《财政部自然资源部关于延续实施农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策的通知》（财税〔2023〕52号）及其他相关规定，结合梅县区实际，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。

农村集体经营性建设用地土地增值收益，是指农村集体经营性建设用地入市环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及再转让环节的再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。

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市自然资源局梅县分局负责组织征收。

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。

调节金征收对象原则上为农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）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。

以出售、交换、出租、作价出资（入股）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土地增值收益核定征收：

（一）商服用途按入市土地增值收益的 20%收取调节金；

（二）工矿仓储用途按入市土地增值收益的 20%收取调节金。

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

设土地使用权、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再转让土地增值收益核定征收：

1. 转让商服用用途的，按再转让土地增值收益的 10%收取调节金；

2. 转让工矿仓储用途的，按再转让土地增值收益的 10%收取调节金。

（二）转让农村集体经营性建设用地使用权与地上的建筑物、构筑物及其附着物（以下简称房地产）的，调节金按房地产的转让土地增值收益核定征收（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土地增值收益核定征收）：

1. 转让商服用用途的，按再转让土地增值收益的 5%收取调节金；

2. 转让工矿仓储用途的，按再转让土地增值收益的 5%收取调节金。

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 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。

农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于入市土地所在级别集体建设用地基准地价的 80%的,原则上区人民政府有优先购买权。

第十一条 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”。财政部门另有规定的,按财政部门规定执行。

第十二条 调节金征收部门根据合同和交易信息,核定调节金应缴金额,开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等信息。

调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。对未按规定缴纳调节金的,区财政局、市自然资源局梅县分局等相关部门有权采取措施督促其补缴。对未按合同、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。

第四章 调节金使用

第十三条 调节金按照政府非税收入管理,金额上缴区地方国库,纳入一般公共预算管理。

调节金征收相关工作经费列入地方同级财政预算。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 区财政局、市自然资源局梅县分局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 法律责任

第十七条 单位和个人违反本办法规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》和《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》等国家有关规定追究法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；

（二）隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；

（三）滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；

（四）不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的。

第十八条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本办法规定，在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽

职守、滥用职权的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第十九条 本办法具体由梅州市自然资源局梅县分局、梅州市梅县区财政局负责解释。

第二十条 本办法从印发之日起试行，有效期1年。试行期间，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。