

新乡市平原示范区管委会文件

平管文〔2024〕33号

新乡市平原示范区管委会 关于印发新乡市平原示范区集体经营性建设 用地土地增值收益调节金征管实施细则 (试行)的通知

各相关单位：

《新乡市平原示范区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管实施细则(试行)》已经管委会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

新乡市平原示范区管委会

2024年5月27日

新乡市平原示范区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范集体经营性建设用地土地增值收益管理，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，结合《财政部 国土资源部关于印发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暂行办法的通知》（财税〔2016〕41号）文件精神和我区试点实践情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的集体经营性建设用地入市制度的目标，在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。

第三条 集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式，取得集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的集体经营性建设用地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他转让方式取得再转让收益时，应向国家缴纳土地增值收益调节金（以下简称调节金）。

第四条 征收调节金要坚持兼顾国家、集体经济组织和农民利益，争取实现农民集体在入市和土地征收中土地增值收益分享比例大体相当，努力达到集体经济组织及其成员从不同用途入市

土地所得收益基本均衡。

第二章 征缴标准

第五条 结合《财政部 国土资源部关于印发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暂行办法的通知》(财税〔2016〕41号文件规定,采取按成交总价款一定比例征收调节金的简易计征办法。

第六条 根据不同用途、不同基准地价等级、不同交易方式等,征收不同比例的调节金。对以挂牌方式入市的,商服用地1级按45%,2级按35%,3级按25%;公共管理与服务用地1-2级按10%,3级按5%;工业用地5%。对以协议方式入市的,在上述比例基础上,分别对应上浮1%。

第七条 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的,成交总价款为成交总价款;以租赁方式入市的,入市总年限的租金总额为成交总价款;以作价出资(入股)方式入市的,出资入股价值为成交总价款。

第八条 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，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。

（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单位的，暂不征收调节金。其他赠与行为以评估价为再转让收入。

第三章 征收缴库

第九条 调节金由区自然资源局负责组织征收，区财政局负责资金管理。

第十条 结合工作实际，调节金可由用地方及再转让中的受让方缴纳，也可按双方的约定缴纳。租赁和作价出资（入股）的调节金可不包含在租金总额和出资入股额中。

对以租赁、作价出资（入股）方式入市或再转让的，由用地方向管委会缴纳调节金后，再按交易双方的约定，定期向对方支付租金、股息红利或再转让价款。

第十一条 集体经营性建设用地入市、再转让价格低于集体建设用地基准地价 80%的，管委会有优先购买权。

第十二条 对出让入市的，调节金征收实行扣缴制。出让土地成交后，受让人按成交金额全额缴入区财政局指定账户，区财政局开具农村集体经营性建设用地收入专用票据。

土地所有权人申请拨付入市收益资金时，区自然资源局制作入市收益资金拨付审批单，核定调节金应扣缴金额。区财政局依据区自然资源局制作的资金拨付审批单，从土地使用者缴纳的出让地价款中计提扣缴调节金，并为土地使用者开具河南省政府非税收入专用缴款通知书。入市土地属管委会匹配报批指标的，区财政局同时扣除指标费。

对租赁入市的，调节金征收实行预缴制。区自然资源局在办理租赁入市手续时，按起始租赁金总额核定应缴调节金额，由竞买人以竞买保证金的形式缴入区财政局指定账户，土地成交并签订入市合同后，保证金转为调节金。成交价高于起始价的，由区自然资源局开具缴费通知单，土地使用者补齐应缴调节金额。对协议租赁入市的，在签订《平原示范区集体经营性建设用地使用权租赁合同》后，租赁方或承租方将调节金缴入区财政局指定账户，土地使用者均凭缴款凭证和已签订的租赁合同，区财政局为土地使用者开具河南省政府非税收入专用缴款通知书。

第十三条 集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付地价款及税费、调节金后，登记机构按规定办理不动产登记。

区财政局开具的农村集体经营性建设用地收入专用票据(租赁入市的无该票据)、河南省政府非税收入专用缴款通知书是集体经营性建设用地入市和再转让办理不动产登记手续的要件。

第十四条 调节金缴纳义务人应按合同约定及相关政策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、区自然资源局有权采取措施督促其缴纳。

第十五条 调节金全额上缴地方国库,纳入地方一般公共预算管理。入市试点期间调节金按管委会、乡(镇、街道)6:4比例分成。

第十六条 对涉及入市资金需返还村组或乡(镇)的,在土地使用者缴清相关入市款项后,土地所有权人和乡(镇、街道)3个工作日内申请拨款;区自然资源局接到申请后,3个工作日内完成《土地所有权人入市收益资金拨付审批单》、《乡镇分成调节金拨付审批单》的制作和审签;区财政局接到审批单后,5个工作日内完成审签并拨款至乡(镇)财政。入市收益属村组集体的,乡(镇)财政应在收到款项后3个工作日内将资金拨付至村组账户。

在对土地所有权人拨付出让入市收益时,应扣除应提计的调节金;若入市地块由管委会匹配指标报批转为建设用地的,或管委会已拨付征地补偿款的,应同时扣除按规定价格指标费或对应的补偿款额。

第四章 使用管理

第十七条 调节金纳入地方一般公共预算管理，资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

调节金可统筹安排用于农村基础设施建设支出，注意补齐公共管理和公用基础设施短板，周转垫付集体经营性建设用地土地开发、土地整理资金，区自然资源局试点工作经费等。

第十八条 区财政局、区自然资源局要加强调节金使用的监督管理，审计部门负责审计检查，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

第十九条 调节金征收相关工作经费列入区自然资源局年度预算。

第五章 法律责任

第二十条 单位和个人违反本实施细则规定，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) 不按规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；

(五) 其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第二十一条 调节金征收、使用管理的工作人员违反本实施细则规定,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。