

中宁县农村集体经营性建设用地土地增值收益 调节金征收管理使用分配办法（暂行）（征求 意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范我县农村集体经营性建设用地土地增值收益金（以下简称调节金）的征收和管理，确保农民公平分享土地增值收益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）等法律法规和《中宁县农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》要求，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称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收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，或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。以出让、作价出资（入股）方式入市的，成交总价款为入市收入；以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。

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。

第四条 农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）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、作价出资（入股）或其他视同转让的方式取得再转让收益时，依照本办法缴纳调节金。

第二章 征收标准及比例

第五条 试点期间，调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳。调节金的征收主体为县人民政府，具体由县财政会同自然资源局负责组织征收。

第六条 农村集体经营性建设用地使用权以出让、租赁、作价出资（入股）等方式入市的，出让人、出租方、作价出资（入股）方应按土地增值收益总额区分不同情况按以下比例缴纳调节金：

（一）商服、旅游类用地按土地增值收益的 50%缴纳，工矿、仓储类用地按土地增值收益的 40%缴纳。

（二）混合用地以主要用途的土地增值收益比例缴纳调节金。

第七条 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权再转让的，再转让方应当按照第六条分用途差别化缴纳土地增值收益调节金。

第八条 使用权出让、租赁、再转让的，受让方应按成交价

款总额 3%缴纳与契税相当的调节金。在土地再转让环节已经征收了土地增值收益调节金的，不再缴纳土地增值税。

第九条 以出售、交换、赠与、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。

第十条 土地取得成本和土地开发支出的具体内容及标准由县人民政府结合该区域同时期、同类型国有建设用地征收、拆迁补偿价格水平计算。

第十一条 原有建设用地就地入市的村集体收益参照国家征收各乡镇村集体土地标准确定，剩余缴纳增值收益调节金交于村

集体经济组织。

第十二条 以县人民政府制定与城镇国有土地相统一的农村集体土地基准地价体系。农村集体经营性建设用地地价体系未建立前，最终确定的地价不得低于所在区域同类国有建设用地基准地价的 80%。

第三章 使用管理

第十三条 县自然资源局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。

在收到调节金后，应当在 10 个工作日内公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

第十四条 调节金缴纳义务人应按本办法规定，在收到缴款通知书五日内及时足额缴纳调节金。对未按规定缴纳调节金的，县财政局、自然资源局等相关部门应及时采取措施督促其履行缴纳义务。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付土地价款及税费、调节金后，县自然资源局应按规定办理不动产登记手续。调节金缴纳凭证是农村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必备要件。

第十六条 根据本规定征收的调节金全部由县财政统一安排使用，收取的调节金 60%主要优先用于入市交易地块所在乡镇和

村庄基础设施建设、农村环境整治、土地前期开发等费用支出。

第十七条 调节金纳入地方一般公共预算管理，资金全额上缴县财政，实行收支两条线管理。由县财政部门统筹安排使用，资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十八条 农村集体经济组织取得的土地增值收益应纳入农村集体资产统一管理，经村民代表会议决议后，统筹用于本村具体基础设施、公益设施配套等建设支出，以及对农村经济困难群众的社保补贴和特困救助。土地增值收益使用情况纳入村务公开内容，接受审计、政府和公众监督。

第四章 法律责任

第十九条 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，按延期天数加收千分之一的滞纳金，滞纳金随同调节金一并缴入国库。

第二十条 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；

（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。

第五章 附 则

第二十二条 本办法由中宁县自然资源局负责解释。本办法有效期至 2024 年 12 月 31 日截止，执行期间，如上级出台新的政策与本办法不一致，按新政策执行。