

大冶市 财 政 局

大冶市自然资源和规划局

关于征求《大冶市深化农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金暂行管理办法（征求意见稿）》意见的函

高新区、临空经济区、还地桥镇、各乡镇（场）、街道，市各部门（单位）：

为规范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，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《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）、《省自然资源厅关于印发〈湖北省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案〉的通知》（鄂自然资发〔2023〕16号）、《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》（财税〔2016〕41号）等文件精神，我局联合市自然资源和规划局拟定《大冶市深化农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金暂行管理办法（征求意见稿）》。现

将征求意见稿呈送贵单位，请贵单位结合工作职责提出修改意见或建议，于4月25日（周四）下午17点前将书面修改意见加盖公章后反馈至我局。逾期未反馈，视同无意见。

联系人：余曦

联系电话：18007238680

电子邮箱：1211930152@qq.com

附件：大冶市深化农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金暂行管理办法（征求意见稿）

大冶市财政局

大冶市自然资源和规划局

2024年4月18日

附件

大冶市深化农村集体经营性建设用地入市增值收益调节金暂行管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范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，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，保障农民公平分享土地增值收益，根据《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）、《省自然资源厅关于印发〈湖北省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案〉的通知》（鄂自然资发〔2023〕16号）、《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》（财税〔2016〕41号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于试点期内我市农村集体经营性建设用地入市、再转让等环节土地增值收益调节金（以下简称调节金）的征收和使用管理。

第三条 本办法所称调节金，是指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）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。

第四条 调节金由市财政主管部门会同市自然资源主管部门负责组织征收工作。

第五条 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。

第二章 征收缴库

第六条 试点期间因土地取得成本、土地开发支出以及其他支出暂时难以核定，调节金以成交总价款作为缴纳基数，按成交亩均单价分段累进缴纳调节金：

成交亩均单价 15 万元/亩及以下的部分，按 20% 计算；15 万元/亩~20 万元/亩（含 20 万元）的部分，按 25% 计算；20 万元/亩~30 万元/亩（含 30 万元）的部分，按 30% 计算；30 万元/亩~40 万元/亩（含 40 万元）的部分，按 40% 计算；超出 40 万元/亩以上的部分，按 45% 计算。

第七条 以协议出让方式确定出让价格的，若协议出让价格低于基准地价时，计算应缴纳的调节金以基准地价作为缴纳基数。

第八条 农村集体经营性建设用地使用权以作价出资（入股）方式入市的，等同使用权出让行为缴纳调节金，土地所有权人等同出让方，新成立或入股的企业等同受让方。出让方应缴纳的调节金应于作价出资（入股）形成的股权发生转移时缴纳。

第九条 以出售、交换、出租、作价出资（入股）等方式再转让依法取得的农村集体经营性建设用地使用权的，转让方应当按照使用权（包括地上的建筑物及其附着物）转让收入总额的一定比例缴纳调节金。其中：商服用地按 5% 缴纳；工业用地按 1% 缴纳；其他用地按 3% 缴纳。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）以交换方式再转让的，以被转让土地的评估价为再转让收入。

（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。

（六）再转让（包括地上的建筑物及其附着物）时，涉及产权分割的，按占原地块面积的相应比例计算再转让收入。

第十条 市自然资源主管部门应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。农村集体土地基准地价体系建立前，参照国有土地基准地价体系执行。

农村集体经营性建设用地入市、再转让价格低于基准地价 80% 的，市政府有优先购买权。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市交易完成后，市

自然资源主管部门根据交易信息及出让合同等内容核定调节金应缴金额，开具缴款通知书，缴款人应按照规定时限及时缴纳调节金。

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，并定期公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

第十二条 农村集体经营性建设用地使用权交易方按合同支付价款及税费、调节金后，由市自然资源主管部门按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证和房屋（土地）权属转移征（免）税证明单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要件。

第十三条 调节金全额上缴地方国库，纳入地方一般公共预算管理。调节金缴库按照现行非税收入收缴管理有关规定，暂列政府收支分类科目“1039999 其他收入”。

调节金由市财政与土地所在的乡镇（场）、街办进行分成，按市财政与乡镇（场）、街办 7:3 的比例，执行收支两条线管理。

第十四条 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，按日加收调节金额千分之一的滞纳金。滞纳金随同调节金一并缴入地方国库。

对未按规定缴纳调节金的，由市财政部门会同市自然资源和规划部门督促补缴；对逾期仍不缴纳的，市自然资源和规划部门将不予办理不动产登记手续。

第三章 使用管理

第十五条 调节金纳入地方一般公共预算管理，由市财政主管部门统筹安排使用，专项用于：

- （一）城镇和农村基础设施建设支出；
- （二）农村土地开发支出；
- （三）农村土地整理支出；
- （四）农村环境卫生支出；
- （五）其他涉农支出等。

第十六条 各乡镇（场）使用调节金严格按照资金使用管理制度执行，接受市财政、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。

第四章 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；
- （五）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

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。

第五章 附 则

第十九条 本办法由大冶市财政局会同市自然资源和规划局负责解释。

第二十条 本办法从印发之日起试行，执行中遇上级政策文件调整时，则按上级有关文件政策执行。