

潮州市潮安区农村集体经营性建设用地入市 收益调节金征收和使用管理办法(试行) (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土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）征收使用管理，建立国家、集体、个人的土地增值收益分配的长效机制，确保农民公平分享土地增值收益，根据《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）、《广东省财政厅 广东省自然资源厅转发财政部 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》（粤财税〔2023〕44号）、《关于印发〈潮州市潮安区深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案〉的通知》（安府〔2023〕75号），结合我区实际，制订本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地是指国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。

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 按照土地征收转用与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平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定调节金征收比例。

第二章 征缴管理

第五条 调节金由区自然资源部门会同财政部门负责组织征收。

调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、租赁方、作价出资（入股）方及再转让方缴纳。

第六条 调节金征收范围为潮安区区域内的农村集体经营性建设用地使用权发生出让、租赁、作价出资或入股等交易行为，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，发生出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等交易行为的，都应当依照本办法缴纳调节金。

第七条 农村集体经营性建设用地以出让、租赁、作价出资（入股）的入市的，按以下办法缴纳调节金。

（一）以出让方式入市的，按出让总价款分级累进缴纳调节金。出让价格在每亩40万元（含40万元）以内部分按20%缴纳；出让价格在每亩40万元以上-60万元（含60万元）部分按30%缴纳；出让价格在每亩60万元以上部分按40%缴纳。

（二）以租赁和作价出资（入股）方式入市的，按租金总

额、作价出资（入股）金额作为成交总价款，视同出让方式缴纳调节金。作价出资（入股）金额根据第三方有资质评估机构的评估价格进行确定，且不得低于第三方有资质评估机构的评估价格。

第八条 依法取得的农村集体经营性建设用地使用权进行再转让的，转让方应当按照以下方法缴纳调节金。

（一）以出售方式再转让集体经营性建设用地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）的，以再转让收入总额的一定比例缴纳调节金。其中：商服类用地按 5% 缴纳；工矿仓储类用地按 4% 缴纳。

（二）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，视同出售方式缴纳调节金。

（三）以交换方式再转让农村集体经营性建设用地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）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，视同出售方式缴纳调节金。

（四）对无偿赠与直系三代亲属或承担直接赡养义务，以及通过境内非营利性社会团体、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，视同出售方式缴纳调节金。

（五）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，视同出售方式缴纳调节

金。

第九条 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，若协议价低于基准地价，以基准地价作为调节金的征收基数。

第十条 区自然资源主管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。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款及税费、调节金后，持缴纳票证由区自然资源主管部门确认后按规定办理不动产登记手续。

成交价款、调节金等缴纳凭证是农村集体经营性建设用地入市及再转让办理不动产登记手续的必要条件。

第十二条 调节金缴纳义务人应按合同或协议及缴款通知书的规定及时足额缴纳调节金到区非税收入汇缴户。

对未按规定缴纳调节金的，区财政、区自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。

第十三条 缴入非税收入汇缴户的调节金要及时足额上缴区国库，纳入地方一般公共预算管理。

调节金具体缴库方式按照广东省非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列一般公共预算收支科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第十四条 调节金缴纳义务时间和收缴方式。

(一) 农村集体经济组织缴纳调节金义务时间为签订合同约定出让价款结算时间 5 个工作日内。受让方将土地成交价款缴入由农村集体经济组织设立的镇、村共管账户，农村集体经济组织在收到成交价款的 5 个工作日内按非税收入收缴的有关规定向区自然资源主管部门申请缴纳调节金。

(二) 集体经营性建设用地使用权人再转让土地缴纳调节金义务时间为申请办理转移登记之日起 5 个工作日内，由转让人向区自然资源主管部门申请缴纳。

第三章 使用管理

第十五条 调节金按照政府非税收入管理有关规定，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

调节金按照区与镇按 90%和 10%比例安排使用，其中区分成部分的 10%由区统筹用于扩充设立抵押贷款风险补偿资金。

第十六条 调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施建设、农村环境整治、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支出。

第十七条 调节金征收相关工作经费列入地方同级财政预算。

第四章 法律责任

第十八条 除由区财政部门代扣代缴调节金外，调节金缴纳义务人应在交易缴纳义务时间内缴纳调节金，未按规定及时足

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区非税收入汇缴户。

第十九条 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、自然资源局责令改正，并按规定予以处罚。

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。

第五章 附则

第二十一条 本办法由潮安区财政局、潮安区自然资源局负责解释。

第二十二条 本办法自公布之日起实施，有效期至2024年

12月31日,若国家试点工作延续的有效期将相应延续。