



兰考县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实施细则 (试行)

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管理，建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，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）精神，制定本实施细则。

第二条 我县农村集体经营性建设用地入市和再转让环节征收的土地增值收益调节金（以下简称调节金）管理，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称农村集体经营性建设用地，是指存量农村集体建设用地中，由国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的土地。

第四条 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。

农村集体经济组织通过出让、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（以下简称土地使用权人），以转让（互换、赠与、出资）、出租等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。

第二章 征缴标准

第五条 根据财税〔2023〕52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办法。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让、出租等方式入市的，成交总价款为入市收入。

第七条 农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益参照土地征收转用取得的土地增值收益，在国家与集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则下，农村集体经营性建设用地出让时，根据不同用途，分别按成交总价款的一定比例从入市收入中提取和征收调节金。商服用地：1—2级按30%，3—4级按20%，5—7级按15%；工业用地：5%。

农村集体经营性建设用地以出租等方式入市的，在取得租金收入时，按照入市收入的3%一次性提取和征收调节金；交易双方未规定使用年限的，按对应用途土地的最高出让年限计算。

第八条 以出资、互换、出租、赠与、抵押等方式再转让农

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）以出资方式再转让的，成交总价款为再转让收入。

（二）以互换方式再转让并存在差价补偿的，被转让土地与互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。

（三）以出租方式再转让的，总租金为再转让收入。

（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。

第三章 征收缴库

第九条 调节金由县财政部门会同县自然资源部门负责组织征收。

第十条 调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、出租方及再转让方缴纳。

农村集体经营性建设用地使用权以出让方式入市的，调节金

征收实行扣缴制。出让土地成交后，由取得集体建设用地使用权人按出让合同约定的成交金额，全额缴入县财政指定帐户，县财政部门会同县自然资源部门核定应缴调节金数额，从成交价款中提取调节金，进行代扣代缴。

对以出租方式入市或再转让的，由出租方或再转让方向县财政缴纳调节金后，再按交易双方的约定，定期、及时向对方支付租金或再转让价款。

第十一条 县人民政府制定农村集体建设用地基准地价体系。农村集体经营性建设用地入市、再转让价格明显低于市场价或与市场价格不合理上涨的，县自然资源部门审核不予通过。

第十二条 县自然资源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。

县财政部门依据县自然资源部门开具的缴款通知书，以出让方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，从土地使用权人缴纳的出让金中计提调节金；以出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权的，由土地使用权人直接向县财政缴纳调节金。

第十三条 县财政部门应会同县自然资源部门及时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 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，由县自然资源部门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要件。

第十五条 调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴纳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，县财政、自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。

第十六条 调节金全额上缴地方国库，纳入地方一般公共预算管理。试点期间，调节金按县、乡镇（街道）4:6 比例分成。

调节金具体缴库办法按照省级财政部门非税收入收缴管理有关规定执行，列政府预算收支分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第十七条 县财政部门按规定比例从入市地款中提取调节金后，剩余的款项即为所有权人的入市收益。

土地所有权人的入市收益经县财政、自然资源部门审核并报县政府审批后，拨付至土地所有权人，并按照“村财乡镇（街道）管”和农村“三资”管理有关规定使用和管理。

第十八条 县财政部门应在使用权人缴清入市地款后的 10 个工作日内提取调节金，将土地所有权人的入市收益下拨至乡级财政。入市收益属村、村民小组集体组织的，乡级财政应在收到

款项后 5 个工作日内将资金拨付至村、村民小组。

第十九条 农村集体经济组织以现金形式取得的土地增值收益，按照壮大集体经济的原则留足集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。集体留成部分原则上全部用于村、村民小组公共基础事业支出；分配到群众个人的部分，原则上不超过入市地块所在区域的每亩征地补偿标准，多余部分要留归村、村民小组集体使用，并实行“村财乡镇（街道）管”。

对以非现金形式取得的土地增值收益应加强管理，并及时在农村集体经济组织内部进行公示。

农村集体经济组织取得的收益应纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入村务公开内容，接受审计、政府和群众监督。

第四章 使用管理

第二十条 调节金作为专项资金，统筹安排用于农村基础设施建设支出，周转垫付农村集体经营性建设用地土地开发、土地整理资金，对农村经济困难群众的社保补贴和特困救助。

第二十一条 县财政、自然资源及审计部门要加强调节金使用的监督管理，确保资金使用符合规定用途和预算管理要求。

第二十二条 调节金征收相关工作经费列入县级财政预算。

第五章 法律责任

第二十三条 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》《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）其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第二十四条 调节金征收、使用管理有关部门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，依纪依规给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附 则

第二十五条 入市工作开展前，土地使用人已向县人民政府缴纳耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、土地预存款、社保基金、增减挂钩指标费等相关费用的，入市中按照土地使用权人与县人民政府有关部门前期约定抵充土地出让金或租金，罚款不

予充抵土地出让金或租金。

第二十六条 契税应经县税务部门依法核定并足额缴纳，按入市收入的 4%征收契税，该税由土地受让方缴纳。

第二十七条 本实施细则由县自然资源局、县财政局负责解释。

第二十八条 本实施细则自发布之日起施行。有关内容与法律法规及上级政策规定不一致的，以法律法规和上级规定为准。