MJFGS—2024—003

梅州市梅江区人民政府文件

梅区府〔2024〕7号

梅州市梅江区人民政府关于印发梅江区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收和使用管理办法（试行）的通知

各镇人民政府、街道办事处，区府直属和市属驻区有关单位：

经市人民政府同意，现将《梅江区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收和使用管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市自然资源局梅江分局反映。

梅州市梅江区人民政府

2024年7月31日

梅江区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收和使用管理办法（试行）

第一章　总则

第一条　为全面推进乡村振兴战略，贯彻落实中共中央关于建立健全城乡统一的建设用地市场的目标要求，建立兼顾国家、农村集体经济组织、集体经济组织成员的土地增值收益分配机制，保障农村集体经济组织及集体经济组织成员合法权益，规范梅江区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，结合本区实际，制定本办法。

第二条　梅江区行政区域内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、出租或其他视同转让等方式取得再转让收益时，应当按照规定向国家缴纳土地增值收益调节金（以下简称调节金）。

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。

第二章　调节金征收

第四条　调节金由区财政部门会同自然资源主管部门负责组织征收。

第五条 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大体平衡以及保障农民利益等原则，入市主体按不同入市方式、不同用途的入市收入缴纳一定比例的调节金。

缴纳对象原则上为出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方。

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环节入市收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益，以及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。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）方式入市的，成交总价款为入市收入，以出租方式入市的，租金总额为入市收入。

第七条 农村集体经营性建设用地初次入市（包括出让、出租等）的调节金按土地增值收益的一定比例核定征收，其中商服类用地按35%征收，工矿仓储类用地按20%征收。

第八条 农村集体经营性建设用地入市后再转让的，对再转让农村集体经营性建设用地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收益的单位或个人征收调节金。

（一）转让农村集体经营性建设用地使用权的，调节金按不同情况比例征收。其中商服类用地按转让增值收益的35%征收，工矿仓储类用地按转让增值收益的20%征收。

（二）转让农村集体经营性建设用地使用权与地上的建筑

物、构筑物及其附着物（以下简称土地与房产）的，调节金按不同情况比例征收。其中商服类用地按土地与房产的转让增值收益的35%征收，工矿仓储类用地按土地与房产的转让增值收益的20%征收（如涉及产业载体项目产权分割的，其中商服类用地按分割单元的转让增值收益的35%征收，工矿仓储类用地按分割单元的转让增值收益的20%征收）。

第九条 转让方有下列情形之一的，按照土地与房产评估价格计算征收调节金：

（一）隐瞒、虚报土地与房产成交价格的；

（二）转让土地与房产的成交价格低于土地与房产评估价格，又无正当理由的。

第十条 以出售、交换、出租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。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权协议出让、出租、作价出资（入股）的，若协议价低于现行农村集体建设用地基准地价，以农村集体建设用地基准地价作为调节金的征收基数。再转让价格低于基准地价80%的，区人民政府有优先购买权。

第十二条 征收的调节金，暂填列政府预算收支分类科目“1030717-农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”。财政部另有规定的，按财政部规定执行。

第十三条 征收调节金时应如实备注农村集体经营性建设用地的宗地位置、面积、出让或转让方式、价款总额及缴纳期数与时限、调节金数额等信息。

调节金应在合同签订之日起5日内一次性缴纳。

第十四条 农村集体经营性建设用地完成入市交易缴纳调节金后，需缴纳的相关税费，按现行税收的法律法规执行。

第三章 调节金使用

第十五条 调节金按照政府非税收入管理，金额上缴区地方国库，纳入一般公共预算管理。

第十六条 调节金主要统筹用于镇、村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发生态补偿、耕地保护、土地复垦等。

第十七条 各镇（街道）关于农村集体经营性建设用地入市相关工作的经费纳入区财政统筹。

第十八条 财政、自然资源部门根据各自职责做好调节金的管理和使用，并接受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 附则

第十九条 梅州市农村产权流转交易平台或梅州市公共资源交易中心应在10个工作日内将经其公开交易的农村集体经营性建设用地交易信息提供给区税务机关及区财政、自然资源部门。

第二十条 调节金缴纳义务人应及时足额缴纳调节金。

第二十一条 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、自然资源部门责令改正，并对应缴未缴的调节金进行追缴。

第二十二条 对擅自减免、截留、挪用调节金的，严格按照《财政违法行为处罚处分条例》等有关法律法规规定进行处理，依法追究有关负责人和直接责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 本办法自2024年8月31日起施行，试行2年。国家和省、市对调节金征收和使用管理另有规定的，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：区委各单位、区人大办、区政协办、区纪委办、区法院、区检察院、区人武部。

梅州市梅江区人民政府办公室　　2024年7月31日印发