大兴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办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条为建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，进一步规范土地增值收益调节金（以下简称调节金）征收和使用行为，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）和《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）等文件，结合本地实际，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土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业、共有产权房、公共公益等用途，并经依法登记的集体建设用地。

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，在税法暂时没有覆盖农村集体经营性建设用地入市及转让环节情况下，对土地增值收益收取的资金。

第四条 按照“不统筹不申报”原则，大兴区集体经营性建设用地入市鼓励通过“镇级统筹”操作模式推进。

第二章 征收范围

第五条 集建地的出让方通过出让、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，应缴纳调节金。

第六条 调节金征收对象包括出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方。

第七条 根据《国土资源部关于印发农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革试点实施细则的通知》（国土资发[2015]35号中明确建立“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原则，个人取得不动产证后，再转让方为个人的暂不征收调节金。

第三章 征收标准

第八条 综合考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，按照鼓励市场竞争原则，调节金征收比例为：

（一）北部四个镇（黄村镇、西红门镇、瀛海镇及旧宫镇）集体联营公司通过引入竞争环节实现集体经营性建设用地入市的，按土地总价款的12%缴纳；南部九个镇集体联营公司通过引入竞争环节实现集体经营性建设用地入市的，按土地总价款的8%缴纳；

（二）北部四个镇集体联营公司通过协议出让、自主开发方式实现集体经营性建设用地入市的，按土地评估总价款的15%缴纳；南部九个镇集体联营公司通过协议出让、自主开发方式实现集体经营性建设用地入市的，按土地评估总价款的10%缴纳。

（三）北部四个镇的公共公益项目，按土地总价款的15%缴纳；南部九个镇的公共公益项目，按土地总价款的10%缴纳。

（四）农村集体经营性建设用地入市后，用途为工业用地性质的项目，调节金暂按上述标准的40%比例收取。如收取金额无法满足《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）文件规定比例，则参照上述文件规定比例收取。

第九条 使用权作价出资（入股）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。调节金缴纳基数以土地使用权作价出资（入股）的总价值为准。

第十条 依法取得的使用权进行再转让的，转让方应当按照土地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）再转让增值收益的20%缴纳调节金。

土地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）再转让的增值收益，是指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收益。再转让收入以实际交易价格与评估价格从高确定。

土地开发支出包括土地开发成本、土地开发费用及税金。

土地开发成本是指前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

土地开发费用是指房地产开发项目按土地取得成本和土地开发成本之和加计30%扣除的费用，不再单独予以扣除财务费用、销售费用、管理费用等。

税金是指与再转让环节有关的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

第十一条 以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）等方式再转让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，再转让收入以销售价款与评估价格从高确定。

（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。

第四章 征收与使用管理

第十二条 调节金由区财政局会同区规自分局、区集地中心组织征收。

第十三条 调节金全额上缴地方国库，具体缴库办法按照非税收入收缴管理有关规定执行，暂填列政府预算收入分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

第十四条 在土地出让环节，规自分局根据合同和交易信息等，核定调节金应缴金额后，向缴纳义务人开具缴款通知书，并将相关信息抄送至区集地中心、区财政局。

在再转让环节，区集地中心根据合同和交易信息等，核定调节金应缴金额后，向缴纳义务人开具缴款通知书，并将相关信息抄送至区财政局。

第十五条 调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴纳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，区集地中心、区规自分局、区财政局、属地政府等相关部门有权采取措施督促其补缴。

调节金缴纳凭证是农村集体经营性建设用地办理不动产登记手续的要件。

第十六条 调节金纳入一般公共预算管理。由区级财政统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十七条 再转让环节调节金征收相关工作经费列入区集地中心部门预算。

第五章 部门职责

第十八条 区集地中心负责再转让环节的调节金执收工作，负责制定和调度农村集体经营性建设用地入市年度计划，制定再转让环节调节金催缴机制。

区规自分局负责出让环节的调节金执收工作，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。

区财政局负责调节金的统筹管理与使用工作，并按照非税收入有关文件做好调节金的监督检查工作。

各属地负责落实调节金的催缴工作。

第六章 法律责任

第十九条 单位和个人违反本规定，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：

1. 擅自减免调节金或者改变调节金征收范围、对象和标准的；
2. 隐瞒、坐支应当上缴的调节金的；
3. 滞留、截留、挪用应当上缴的调节金的；
4. 不按照规定的预算级次、预算科目将调节金缴入国库的；
5. 其他违反国家财政收入管理规定的行为。

第二十条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本规定，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。

第七章 附则

第二十一条 本办法由各部门结合工作职责进行解释。

第二十二条 本办法自发布之日起执行，若后期新出台涉及集建地调节金相关政策，按照新出台政策执行。同时，《大兴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办法》（京兴政办发〔2017〕64号）及《大兴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办法的补充通知》（京兴政办发〔2018〕75号）废止。