

五华县自然资源局文件

华自然资〔2024〕31号

五华县自然资源局关于印发五华县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，县府直属和中央、省、市属驻五华各有关单位：

《五华县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）》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



五华县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以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，规范五华县农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金与税费征收使用管理，基于五华县实际，结合《五华县农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》等文件精神及现行税法相关规定，制定本办法。

第二条 五华县行政区域内农村集体经营性建设用地使用权通过出让、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，应当按照规定缴纳土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）及相关税费。

第三条 本办法所称土地增值收益调节金，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。本办法所称评估价格，是指由具备相应资质的专业机构作出的评估价值。

第二章 征收主体

第四条 征收主体为县人民政府，土地增值收益调节金由县财政局会同县自然资源局负责组织征收，相关税费由县税务机关或相关部门负责组织征收。

第三章 调节金征收

第五条 按照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配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。

缴纳对象为出让、出租方以及再转让方。

第六条 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，成交总价款为入市收入，以出租方式入市的，租赁总额为入市收入。

第七条 农村集体经营性建设用地在初次入市环节，包括出让、出租等交易行为的，土地增值收益调节金按土地增值收益的35%核定征收。

第八条 在入市后再转让环节，包括出售、交换、赠与、出租或其他视同转让等交易行为的，对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入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，土地增值收益调节金按土地使用权的转让增值收入35%核定征收。

（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，土地增值收益调节金按土地与房产的转让增值收入35%核定征收（如涉及产业载体项目产权分割的，调节金按分割单元的转让增值收入的35%核定征收）。

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转让土地增值收益调节金：

（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格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，评估价格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格为

再转让收入。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权出租的，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。

第十二条 征收的土地增值收益调节金，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土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 征收土地增值收益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。

土地增值收益调节金应在出让或转让合同约定时间内一次性缴纳，逾期未缴纳征收滞纳金。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易涉及的相关税费按现行税收政策执行。

第四章 调节金使用

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

第十六条 土地增值收益调节金主要统筹用于城镇和农村基础设施完善、农村环境整治、土地前期开发生态补偿、耕地保护、土地复垦、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。

第十七条 各镇关于入市相关工作的经费纳入县财政统筹。

第十八条 县财政、自然资源部门根据各自职责做好调节金

的管理和使用，并接受县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。

第五章 附则

第十九条 梅州市农村产权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县税务机关及县财政、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。未按合同、协议等规定及时足额缴纳调节金的，按日加收调节金金额万分之五的滞纳金。滞纳金随同调节金一并缴入地方国库。

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，由县财政、自然资源部门责令改正，对应缴未缴调节金的，按调节金金额2倍进行追缴。

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》（国务院令 第427号）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，移送县司法机关处理。

第二十三条 本办法由县自然资源局负责解释。

第二十四条 本办法从印发之日起实施，有效期3年。实施期间，如有新的相关法律法规出台，从其规定。

公开方式：主动公开

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委办

五华县自然资源局

2024年11月28日印发
