第一章  总 则

第一条  为规范我区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《中华人民共和国土地管理法》、《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》（财税〔2016〕41号）及《关于延长农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金政策期限的通知》（财税〔2019〕27号）、《建安区农村集体经营性建设用地使用权入市实施细则》（试行）等文件精神，结合我区实际，制定本指导意见。

第二条  本指导意见所称调节金，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征收的资金。

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、作价出资（入股）或其他视同转让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

第三条  根据财税〔2016〕41号、财税〔2019〕27号文件规定，结合我区实际情况，采取按成交价款一定比例征收调节金的简易办法。

第四条  按照土地增值收益在国家与集体之间分配比例大体平衡以及保障农民利益等原则，农村集体经营性建设用地入市时，根据不同用途、不同基准地价等级，按一定比例从入市收入和再转让收入中征收调节金。

第五条  农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，成交价款为入市收入。

以租赁方式入市的，租赁期限内的租金总额为入市收入。

以作价出资（入股）方式入市的，土地使用权作价额为入市收入。

第六条  调节金的征收标准为：

商服用地：基准地价1、2级覆盖区域按30%征收，基准地价3、4级覆盖区域按25%征收。

公共管理与公共服务用地：基准地价1、2级覆盖区域按20%征收，基准地价3、4级覆盖区域按15%征收。

工业用地：基准地价1、2级覆盖区域按20%征收，基准地价3、4级覆盖区域按15%征收。

第七条  以出售、交换、出租、作价出资（入股）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，成交价款为再转让收入。

（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，租赁期限内的租金总额为再转让收入。

（四）以作价出资（入股）方式再转让的，土地使用权作价额为再转让收入。

（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。

（六）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。

第八条  集体经营性建设用地使用权以出售、交换、出租、作价出资（入股）等方式再转让的，缴纳的土地增值收益调节金应与同等条件下国有土地使用权转让、转租应承担的相关税费总额相当。

第三章  征收缴库

第九条  调节金由区财政部门会同区自然资源和规划部门组织征收。

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、作价出资（入股）方及再转让方缴纳。

农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，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价全额缴入区财政指定帐户。区财政部门会同自然资源和规划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。

对以租赁、作价出资（入股）方式入市或再转让的，由出租方、作价出资（入股）方或再转让方向政府缴纳调节金后，再按交易双方的约定，及时向对方支付租金、股息红利或再转让价款。

第十一条  区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、再转让价格低于基准地价80%的，区政府有优先购买权。

第十二条  区财政部门根据区自然资源和规划部门提供的合同和交易信息，核定调节金应缴数额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交地块位置、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。

第十三条  区财政部门应会同乡镇（街道）、区自然资源和规划部门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。

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，由自然资源和规划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。

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。农村集体经营性建设用地入市试点（以下简称“入市试点”）期间，调节金按区、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，暂填列政府预算收支分类科目。

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

所有权人的入市收益经区财政、自然资源和规划部门审查并报区政府审批后，拨付至所有权人，并按照“村财乡管”和农村“三资”管理有关规定使用和管理。

第十八条  区财政部门应在用地人缴清入市成交价款后的10个工作日内提取调节金，将所有权人的入市收益下拨至乡财政。入市收益属村、组集体的，乡财政应在收到款项后10个工作日内将资金拨付至村、组集体。

第十九条  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、政府和公众监督。

第四章  使用管理

第二十条  调节金纳入地方一般公共预算管理，由区财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

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，以及经区财政部门批准的其他涉农支出。

第二十一条  区财政、自然资源和规划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区级财政预算。

第五章  法律责任

第二十三条  单位和个人违反本指导意见规定，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指导意见规定，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，依法移送司法机关处理。

第六章  附 则

第二十五条  入市试点工作开展前，土地使用人已向区人民政府缴纳耕地开垦费、有偿使用费、征地预存款、社保基金、补办手续报批费、征地管理费等相关地款的，原则上入市成交价款缴纳后再进行清算。罚款不予充抵土地出让金。

第二十六条  在契税暂无法覆盖农村集体经营性建设用地入市环节的过渡时期，除本指导意见所规定的与土地增值收益相对应的调节金外，须再按成交价款的4%征收与契税相当的调节金。该调节金由土地受让方缴纳。

第二十七条  本指导意见报上级部门备案，由区自然资源和规划部门、区财政部门负责解释。

第二十八条  本指导意见自发布之日起实施。