

库尔勒市深化农村集体经营性建设用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，保障农民公平分享土地增值收益，结合库尔勒市实际，制定本实施细则。

第二条 库尔勒市行政管辖范围内农村集体经营性建设用地入市、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，适用本办法。

第三条 本办法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，国土空间规划或村庄集镇规划确定为工矿仓储、商服、保障性租赁住房用途的土地。

第四条 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为目标，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、租赁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 征收缴库

第五条 调节金由市自然资源部门会同财政部门负责组织征收，相关乡（镇）人民政府具体落实。

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。

第六条 调节金分别按入市或再转让农村集体经营性建设用地土地增值收益的 20%-50%征收。其中：

（一）位于市城市规划区的，商服用地按 50%征收，工矿仓储用地按 40%征收；

（二）位于乡镇规划区的，商服用地按 30%征收，工矿仓储用地按 20%征收；

（三）其他区域土地按 20%征收。

（四）保障性租赁住房免征调节金。

第七条 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。

第八条 农村集体经营性建设用地以出让入市的，成交总价款为入市收入；以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。

第九条 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，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。

第十条 农村集体经营性建设用地以出让入市的,土地取得成本和土地开发支出按以下方式确定:

(一)以招标拍卖挂牌出让方式入市的,土地取得成本和土地开发支出包括集体经济组织承担的土地征用、拆迁安置、基础设施配套等支出;

(二)以协议出让方式入市的,土地取得成本和土地开发支出按照征收耕地安置补助费标准确定。

第十一条 以出售、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,土地取得成本和土地开发支出包括:

(一)取得土地使用权所支付的金额;

(二) 开发土地的成本、费用；

(三) 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；

(四) 与转让房地产有关的税金；

(五) 国家法律法规规定的其他费用。

无法核定再转让环节土地取得成本和土地开发支出的，农村集体经营性建设用地土地增值收益按再转让收入的 10% 确定。

第十二条 调节金未经市人民政府批准不得分期征收。

第十三条 农村集体经营性建设用地入市、再转让环节，受让方、承租方应按照入市收入或再转让收入总额的 3% 缴纳相当于契税的调节金上缴市级财政。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权交易应委托库尔勒市自然资源局进行，交易双方签订《深化经营性建设用地使用权出让合同》及《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》，明确成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人、缴纳期限及监管事宜等。

市自然资源局应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。

第十五条 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，由市不动产登记中心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。

第十六条 调节金缴纳义务人应按合同、协议及缴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，财政、自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。

第十七条 乡（镇）人民政府征收调节金后，20%留归乡级财政，其余全额上缴市地方国库，纳入地方一般公共预算管理。

第十八条 农村集体经济组织以—现金形式取得的土地增值收益，在乡（镇）人民政府指导、监督下制定经集体经济组织成员或村民代表 2/3 以上同意的分配方案后进行分配使用。对以非现金形式取得的土地增值收益乡（镇）人民政府应加强管理，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，接受政府、纪检监察、审计和公众监督。

第三章 使用管理

第十九条 调节金纳入地方一般公共预算管理，由市、乡财政部门统筹安排使用。

第二十条 调节金征收相关工作经费列入市地方同级财政预算。

第五章 附则

第二十一条 本办法由市自然资源部门商市财政部门及市税务部门解释。

第二十二条 本办法自发布之日起试行，试行期至2024年12月31日。