

孟政办〔2024〕10号

**洛阳市孟津区人民政府办公室  
关于印发《孟津区集体经营性建设用地土地增值  
收益调节金征收使用管理实施细则（试行）》的通知**

各镇（街道）人民政府（办事处）、区先进制造业开发区管委会，  
区人民政府各部门、各有关单位：

《孟津区集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2024年3月29日

# 孟津区集体经营性建设用地土地增值收益 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，规范我区农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金（以下简称调节金）管理，根据《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》、《洛阳市孟津区集体经营性建设用地入市管理办法》等规定，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称调节金，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。

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。

**第三条** 调节金征收主体为区人民政府，由区财政局会同区自然资源和规划局负责组织征收。

## 第二章 征缴标准

**第四条** 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，以及再转让环节的土地再转让收入扣除土地取得成本和土地开发支出后的净收益。

**第五条** 农村集体经济组织将集体经营性建设用地使用权出让、租赁、作价出资（入股）或再转让的，根据不同用途、不同基准地价等级，按不同比例向政府缴纳土地增值收益调节金。

商服类用地：1-4 级按 40%，5 级及以上按 30%；

工矿仓储类用地：1-4 级按 30%，5 级及以上按 20%；

集体经济组织将农村集体经营性建设用地以出租、作价出资（入股）等方式入市的，在取得租金、股息、红利收入时，按照入市总收入的 3% 从租金、股息、红利中提取和征收调节金，并按交易总年限一次性征收到位；交易双方未规定使用年限的，按对应用途土地的最高出让年限计算。

**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。以租赁方式入市的，租金总额为入市收入。

**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，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。

（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。

**第八条** 土地取得成本包括农村集体土地补偿费、农村房屋迁建补偿费、青苗及地上附着物补偿费、建构筑物补偿费、复垦区土地整治费用以及统筹管理费用。

土地开发支出包括场地平整费用、水、电、气等基础设施建设费用。

无法核定入市或再转让土地取得成本的，应由有资质的地价评估机构对土地成本进行评估，并经征收部门核定确认。

### 第三章 征收缴库

**第九条** 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金额，全额缴入区财政指定帐户，区财政部门会同区自然资源和规划局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，定期、及时向对方支付租金、股息红利或再转让价款。

**第十条** 区人民政府制定农村集体建设基准地价体系。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。

**第十一条** 区自然资源和规划局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

区财政局依据区自然资源和规划局开具的缴款通知书，从土地使用权人缴纳的出让地款中代扣代缴调节金，或督促当事人缴纳调节金。

**第十二条** 区财政局会同区自然资源和规划局定期公示集

体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

**第十三条** 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，由区自然资源和规划局按规定办理不动产登记手续。

调节金缴纳凭证是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。

**第十四条** 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。

对未按规定缴纳调节金的，区财政局、区自然资源和规划局等相关部门有权采取措施督促其补缴。

**第十五条** 区财政部门按规定比例从入市地款中提取调节金后，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、区自然资源和规划局审核并报区政府审批后，拨付至所有权人，并按照“村财镇管”和农村“三资”管理有关规定使用和管理。

**第十六条** 区财政部门应在用地人缴清入市地款后的 10 个工作日内提取调节金，将所有权人的入市收益下拨至镇（街道）财政。入市收益属村组集体的，镇（街道）财政应在收到款项后 5 个工作日内将资金拨付至村组。

**第十七条** 农村集体经济组织以现金形式取得的土地增值收益，按照壮大集体经济的原则留足集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配。集体留成部分原则上全部用于村组公共基

础事业支出；分配到群众个人的部分，原则上不超过入市地块所在区域的每亩征地补偿款额，多余部分要留归村组集体使用，并实行“村财镇管”。

对以非现金形式取得的土地增值收益应加强管理，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，接受审计、政府和公众监督。

#### **第四章 使用管理**

**第十八条** 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。

**第十九条** 区财政、区自然资源和规划局及区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**

**第二十一条** 单位和个人违反本实施细则规定，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。

**第二十二条** 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本实施细则规定，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

**第二十三条** 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，入市中充抵土地出让金。罚款不予充抵土地出让金。

**第二十四条** 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，除本实施细则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。

**第二十五条** 本实施细则由区财政局、区自然资源和规划局负责解释。

**第二十六条** 本办法自发布之日起执行。

