广州市花都区农村集体经营性建设用地

土地增值收益调节金征收使用

管理细则（试行）

（征求公众意见稿）

# **第一章 总 则**

**第一条**【目的依据】 为贯彻落实中共中央关于建立健全城乡统一建设用地市场的目标要求，规范广州市花都区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）征收和使用管理，建立兼顾国家、农村集体经济组织和集体经济组织成员的土地增值收益分配机制，在保障农村集体经济组织及集体经济组织成员合法权益的原则下，根据《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）、《广东省财政厅 广东省自然资源厅转发财政部 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》（粤财税〔2023〕44号）、《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）和《广州市花都区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》（穗规划资源花函〔2024〕1240号）等相关规定，结合本区实际，制定本细则。

**第二条**【适用范围】 广州市花都区行政区域内按照《广州市花都区农村集体经营性建设用地入市实施细则（试行）》入市的农村集体经营性建设用地，依照本细则缴纳调节金。

本细则所称调节金，是指在农村集体经营性建设用地入市及再转让环节，按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的入市制度目标，对土地增值收益收取的资金。农村集体经济组织通过出让、出租等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的受让人（承租人），以转让、转租等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。

# **第二章 调节金征收**

**第三条**【征收主体】 调节金征收主体为区人民政府，具体由区财政部门会同区自然资源主管部门负责组织征收。

**第四条**【缴纳主体】 调节金由农村集体经营性建设用地使用权的出让方、出租方及再转让方缴纳。

**第五条**【入市收入】 农村集体经营性建设用地以出让方式入市的，用地价款总额为入市收入。以出租方式入市的，租金总额为入市收入。

**第六条**【再转让收入】 以转让、转租等方式再转让农村集体经营性建设用地的，再转让收入按以下方式确定：

（一）以转让方式再转让的，销售价款为再转让收入。

（二）以转租方式再转让的，租赁总价款为再转让收入。

**第七条**【入市成本】 **农村集体经营性建设用地以出让、出租方式入市的，将入市地块视为新增集体经营性建设用地，采用重置成本法核算土地取得成本，入市成本包括土地取得成本、土地开发支出、入市前期合理费用等：**

（一）土地取得成本，包括农用地成本以及农用地转用涉及费用。

1.农用地成本，按照入市地块原农用地的地类,依据取得成交确认书时点对应最新的广州市农用地基准地价成果核算。

2.农用地转用涉及费用，包括留用地指标、新增建设用地指标费、新增建设用地有偿使用费、耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、一般耕地指标和水田指标，按照入市地块原农用地的地类，依据相关政策文件的标准核算。

①.留用地指标，按照货币补偿费的标准，以取得成交确认书时点入市土地所在镇（街）工业用地级别基准地价的2倍核算。

②.新增建设用地指标费，参照《广东省城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂资金收支管理办法》（粤财农〔2019〕19号）标准核算。

③.新增建设用地有偿使用费，参照《财政部、国土资源部、中国人民银行 关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）标准核算。

④.耕地占用税，参照《关于加强耕地占用税管理工作的通知》（粤税发〔2021〕19号）、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（2019年广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告第41号）标准核算。

⑤.耕地开垦费，参照《广东省非农业建设补充耕地管理办法》（广东省政府令146号）标准核算。

⑥.森林植被恢复费，参照《关于调整森林植被恢复费征收标准引导集约利用林地的通知》（财税（2015）122号）、《关于调整森林植被恢复费征收标准的通知》（粤财农〔2017〕54号）标准核算。

⑦.一般耕地指标，参照《广州市人民政府办公厅关于进一步加强和改进耕地保护、严格耕地用途管制的实施意见》（穗府办函〔2022〕92号），以广东省补充耕地指标交易网上季度平均数核算。

⑧.水田指标，参照《广州市人民政府办公厅关于进一步加强和改进耕地保护、严格耕地用途管制的实施意见》（穗府办函〔2022〕92号），以广东省补充耕地指标交易网上季度平均数核算。

在试行期间，若国家、省、市出台相关政策文件与本条规定不一致的，以国家、省、市的政策文件为准。

（二）土地开发支出，包括但不限于涉及测量、评估、七通以及场地平整等开发支出，可依据合法有效的财务票据按照实际发生额核算，或根据土地现状按相关评估规定核算；

（三）其他有凭证或证明材料的入市前期合理费用，包括但不限于入市工作经费、由村集体依法缴纳的相关税费及其他有正式凭证或证明材料的必要开支等费用，依据合法有效的财务票据，按照实际发生额核算。

**第八条**【再转让成本】以转让、转租等方式再转让农村集体经营性建设用地的，再转让成本项目包括：

（一）取得土地所支付的用地价款或租金；

（二）开发土地的成本与费用，包括但不限于涉及测量、评估、七通以及场地平整等开发支出；

（三）新建房屋及配套设施的成本与费用，或者既有老旧房屋及其他地上附着物的评估价格；

（四）在再转让过程中发生的与转让房地产有关的法定税费；

（五）财政部规定的其他纳入成本核算的扣除项目。

**第九条**【成本核算】 调节金缴纳义务人委托具有房地产估价资质的评估公司核算入市成本（再转让成本），并将所有涉及土地开发支出的合法有效财务票据提交至受委托的评估公司。

受委托的评估公司依据本细则第七、八条的规定，核算入市成本（再转让成本），并出具正式的成本核算报告。成本核算报告将作为调节金征收的依据。

如按本细则第七、八条的规定规定难以核算的，由区规划和自然资源部门给出指导意见。

**第十条**【入市增值收益】农村集体经营性建设用地取得的入市收入扣除经确认的入市成本后，剩余部分为入市增值收益。

**第十一条**【再转让增值收益】 入市后的农村集体经营性建设用地再转让所取得的再转让收入扣除再转让成本后，剩余部分为再转让增值收益。

**第十二条【**调节金征收标准**】** 农村集体经营性建设用地入市和再转让的调节金实行差别化征收。

（一）对于农村集体经营性建设用地通过**出让、出租**入市的，根据不同入市用途按梯度征收，具体征收标准如下：

1.出让、出租商业用途的农村集体经营性建设用地：

入市楼面地价未超过近五年花都区商业用途的国有建设用地出让平均楼面地价（含近五年花都区商业用途的国有建设用地出让平均楼面地价）的，调节金按入市增值收益的20%征收；

入市楼面地价超过近五年花都区商业用途的国有建设用地出让平均楼面地价的，调节金按照以下公式计算的结果征收：（近五年花都区商业用途的国有建设用地出让平均楼面地价÷入市楼面地价）×入市增值收益×20%+[（入市楼面地价-近五年花都区商业用途的国有建设用地出让平均楼面地价）÷入市楼面地价]×入市增值收益×30%；

2.出让、出租工业用途的农村集体经营性建设用地：

入市地面地价未超过近五年花都区工业用途的国有建设用地出让平均地面地价（含近五年花都区工业用途的国有建设用地出让平均地面地价）的，调节金按入市增值收益的20%征收；

入市地面地价超过近五年花都区工业用途的国有建设用地出让平均地面地价的，调节金按照以下公式计算的结果征收：（近五年花都区工业用途的国有建设用地出让平均地面地价÷入市地面地价）×入市增值收益×20%+[（入市地面地价-近五年花都区工业用途的国有建设用地出让平均地面地价）÷入市地面地价]×入市增值收益×25%；

3.出让、出租其他经营性用途的农村集体经营性建设用地，调节金征收比例参照工业用途标准执行；

（二）对于农村集体经营性建设用地通过**转让、转租**等交易行为再次进行转让的，调节金按照四级超率累进的计算方式征收，具体征收标准如下：

1.再转让增值收益占再转让成本的比例未超过50%（含50%）以内的部分，调节金按再转让增值收益的20%征收；

2.再转让增值收益占再转让成本的比例在50%-100%（含100%）以内的部分，调节金按再转让增值收益的25%征收；

3.再转让增值收益占再转让成本的比例超过100%-200%（含200%）的部分，调节金按再转让增值收益的30%征收；

4.再转让增值收益占再转让成本的比例超过200%的部分，调节金按再转让增值收益的35%征收。

**第十三条**【不征收情形】 符合下列情形之一的，暂不收取调节金：

（一）当入市成本（再转让成本）高于入市收入（再转让收入）时，无土地增值收益的情形；

（二）农村集体经营性建设用地使用权无偿赠与直系亲属或对赠与人承担直接赡养义务的个人；

（三）通过境内合法注册的非营利社会团体或国家机关，将农村集体经营性建设用地使用权赠与用于国内教育、民政、公共基础设施等公益福利事业。

# **第三章 调节金缴纳**

**第十四条**【缴款通知书】 调节金征收部门根据成本核算报告、入市（再转让）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、用地价款（租金）总额、调节金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

调节金征收部门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**【调节金缴纳】 调节金缴纳义务人应按合同及缴款通知书规定及时足额缴纳调节金。

调节金缴纳义务人通过广东非税收入收缴一体化系统足额缴纳调节金后，可自行打印“广东省非税收入一般缴款书（电子）”。

**第十六条**【不动产登记】 调节金缴纳凭证是农村集体经营性建设用地出让和再转让办理不动产登记手续的必备要件。

**第十七条**【调节金补缴】 变更土地用途或土地使用条件（如提高容积率等）所产生土地增值需补缴土地价款的，调节金缴纳义务人应当按照本细则第七条、第十二条规定核算、补缴调节金。

**第十八条**【调节金退库】 已上缴的调节金，因超额缴纳、误缴、政策调整等正当原因需要办理退库的，按照区财政部门有关规定执行。

# **第四章 使用管理**

**第十九条**【调节金管理】 调节金全额上缴区国库，纳入地方一般公共预算管理。试点期间，省、市不参与调节金分成。调节金具体缴库办法按照区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“1030717农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”。

**第二十条**【调节金用途】调节金可优先用于农村基础设施建设、耕地质量建设与保护，用于农村集体经营性建设用地土地开发、土地整理资金，用于集体经济组织公益支出。

**第二十一条**【支付方式】 涉及调节金的资金支付事项，严格执行“收支两条线”，按照国库集中支付制度有关规定执行。

# **第五章 监督管理**

**第二十二条**【监督管理】 区财政、区规划和自然资源主管部门应当切实加强调节金征收监督管理，按照各自的工作职责，做好调节金征收管理相关工作。

**第二十三条**【逾期处理】 对于未依据缴款通知书所规定的期限和金额按时足额缴纳调节金的义务人，区财政、区规划和自然资源等相关部门有权采取必要措施，包括但不限于催缴通知、法律手段等，督促义务人及时补缴。

**第二十四条**【违规责任追究】 任何单位或个人违反本细则规定，有下列情形之一的，依照《财政违法行为处罚处分条例》《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、私分应当上缴的调节金的；

（三）滞留、截留、挪用或者侵占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。

**第二十五条**【职务违规责任】 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本细则规定，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。

# **第六章 附 则**

**第二十六条**【有效期】 本细则自印发之日起试行，有效期至2024年12月31日。在试行期间，若法律、法规、规章、政策文件另有规定的，从其规定。本细则有效期届满或遇法规、上级政策调整的，根据实施情况依法评估修订。

附表：近五年花都区国有建设用地出让平均价表

附表

**近五年花都区国有建设用地出让平均价表（2019年-2023年）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **地块用途** | **地价类型** | **近五年平均地价（元/平方米）** |
| 商业用途 | 楼面地价 | 2757 |
| 工业用途 | 地面地价 | 1693 |