

长春市城乡融合发展试验区农村集体 经营性建设用地入市土地增值收益调解金 征收使用管理实施细则 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地入市土地增值收益管理,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,根据《财政部、国土资源部关于印发(农村集体经营性建设用地土地增值收益调解金征收使用管理暂行办法)的通知》、国家发改委《关于开展国家城乡融合发展试验区工作的通知》及九台区试点经验,制定《长春市国家城乡融合发展试验区长吉接合片区农村集体经营性建设用地入市土地增值收益调解金征收使用管理实施细则(试行)》(以下简称《实施细则》)。

第二条 长春市九台区、双阳区、长春新区、净月区、中韩合作示范区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解金(以下简称调解金)管理,适用本实施细则。

第三条 本实施细则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,土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。

第四条 本实施细则所称调解金，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，向国家缴纳调解金。

第二章 征收缴库

第五条 调解金由长春市财政局会同规划和自然资源局负责组织征收。调解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。

第六条 按照《财政部、国土资源部关于印发（农村集体经营性建设用地土地增值收益调解金征收使用管理暂行办法）的通知》及九台区试点经验，结合长春市实际情况，调解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。商服用地按 30%-50%征收，工业用地按 20%-50%征收，租赁、作价出资（入股）等方式按 20%-35%征收。具体征收比例各区在保障集体收益的前提下另行规定。

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（含两费）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。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 土地取得成本和土地开发支出的具体内容及标准由村民代表大会授权村民委员会结合实际确定。

第十条 农村集体经营性建设用地入市后转让价格低于基准地价 80%的，农村集体经济组织有优先购买权。

第十一条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方签订书面合同，明确成交土地地块位置、面积、交易方式、成交总价款、调解金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。

第十二条 调解金征收部门根据合同和交易信息，核定调解金应缴纳金额，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、调解金金额、缴纳义务人和缴纳期限等。调解金征收部门定期公示农村集体经营性建设用地成交及调解金缴纳情况。

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、调解金后，由自然资源部门按规定办理不动产登记手续。调解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时的要件。

第十四条 调解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解金。

对未按规定缴纳调解金的，财政、自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。

第十五条 净月区、中韩合作示范区调解金全额上缴长

长春市地方国库，纳入长春市一般公共预算管理。双阳区、九台区、长春新区调解金全额上缴区本级地方国库。

调解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"1039999 其他收入"。

第十六条 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。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。

第三章 使用管理

第十七条 调解金纳入地方一般公共预算管理，由各级财政部门统筹安排使用。资金支付按照国库集中支付制定有关规定执行。

第十八条 调解金征收相关工作经费列入长春市及各地财政预算。

第四章 法律责任

第十九条 单位和个人违反本办法规定，由下列情形之

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。

