常州市钟楼区集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收和使用管理办法（试行）

第一章 总则

**第一条** 为规范集体经营性建设用地入市收益调节金（以下简称“调节金”）征收和使用行为，根据《财政部 自然资源部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）、《自然资源部办公厅关于印发〈深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案〉的通知》（自然资办函〔2023〕364号）、《常州市钟楼区集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，结合本区实际，制订本规定。

**第二条** 本办法所称调节金，是指按照建立同权同价、流转顺畅、收益共享的集体经营性建设用地入市制度的目标，在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。

第二章 征收主体

**第三条** 调节金的征收主体为钟楼区人民政府，委托区财政部门征收，在交易环节代扣代缴。

第三章 征收范围

**第四条** 钟楼区域内的集体经济组织将存量集体经营性建设用地入市，发生出让、出租和作价出资（入股）等交易行为，以及入市后的集体经营性建设用地土地使用权人，发生出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等交易行为的，交易双方都应当依照本规定缴纳调节金。

第四章 征收标准

**第五条** 集体经济组织将存量集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资（入股）的，按以下办法缴纳调节金。

（一）以出让方式入市的，按成交价格分级累进缴纳调节金。出让价格在每亩100万元（含100万元）以内部分按20%缴纳；出让价格在每亩100万元-200万元（含200万元）部分按30%缴纳；出让价格在200万元以上部分按40%缴纳。

（二）以出租和作价出资（入股）方式入市的，在取得租金、股息、红利收入时，按照收入的20%缴纳。

**第六条** 入市的集体经营性建设用地再转让的，应根据土地增值收益、差价补偿数额按规定比例缴纳调节金。增值收益是指转让收入扣除取得集体经营性建设用地入市出让金（多次转让的按最近一次缴纳调节金对应的出让金）后的余额。

**第七条** 再转让集体经营性建设用地的，按以下方法缴纳调节金。

（一）以出售方式转让集体经营性建设用地的，销售价款为再转让收入，按增值收益分级累进缴纳调节金。增值收益在50%（含50%）以内部分按30%缴纳；增值收益在50%-100%（含100%）部分按40%缴纳；增值收益在100%以上部分按50%缴纳。

（二）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，视同出售方式缴纳调节金。

（三）以交换方式再转让集体经营性建设用地，有差价补偿的，由收取差价补偿方按补偿价款的30%缴纳调节金。

（四）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。

（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。

**第八条** 集体经营性建设用地使用权协议出让、出租、作价出资的，若协议价低于基准地价，以基准地价作为调节金的征收基数。

**第九条** 集体经济组织将存量集体经营性建设用地入市，发生出让、出租和作价出资（入股）等交易行为，受让（承租）人应按成交地价总额的3%缴纳调节金。

**第十条** 依法取得的使用权进行再转让的，受让方和转让方按规定缴纳相关税费。集体经营性建设用地入市后再转让价格低于基准地价，集体经济组织有优先购买权。

第五章 征收和使用

**第十一条** 调节金按照政府非税收入管理有关规定，资金全额上缴区财政，实行收支两条线管理。

**第十二条** 公共资源交易中心应在5个工作日内将经其公开交易的集体经营性建设用地交易信息提供给区财政部门。

**第十三条** 调节金缴纳义务时间和收缴方式。

1、集体经济组织缴纳调节金义务时间为签订合同约定出让价款结算时间后5个工作日内，区财政部门按照成交价款的缴纳进度同步代扣代缴调节金。

2、集体经营性建设用地使用权人转让土地缴纳调节金义务时间为签订合同的5个工作日内，由转让人向区财政部门申请缴纳。

3、土地使用权受让人调节金义务时间为签订合同的5个工作日内，将调节金缴纳至区财政部门。

4、调节金缴纳义务人凭出让价款结清单和调节金结清单向不动产登记交易中心申请办理不动产登记手续。

**第十四条** 区财政部门根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，开具钟楼区增值收益调节金缴款通知书。缴款通知书应载明成交土地地块名称、坐落、面积、交易方式、成交总价款、调节金金额、缴款义务人和缴纳期限等。

调节金征收部门应定期公示集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

**第十五条** 调节金主要统筹用于镇、农村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、耕地保护激励补偿、土地复垦、失地农民保障以及对农村经济困难群众的社保补助和特困救助等。根据本规定第九条和第十条征收的调节金全部由区级统一安排使用。根据本规定第五条、第六条和第七条征收的调节金按照区与镇（街道）各50%安排使用，纳入预算管理。

**第十六条** 土地成交总价款扣除区、镇调节金后剩余收益的2.5%由区统筹用于设立集体经营性建设用地抵押贷款风险补偿资金。

第六章 罚则

**第十七条** 除由区财政部门代扣代缴调节金外，调节金缴纳义务人应在交易缴纳义务时间内缴纳调节金，未按规定及时足额缴纳调节金的，按日加收调节金额万分之五的滞纳金，滞纳金随同调节金一并纳入地方国库。

**第十八条** 对伪造、变造合同或串通订立虚假合同以及采取违规篡改历史成本、虚列扣除项目等其他不正当手段逃避缴纳调节金的，由区财政局、自然资源主管部门责令改正，对应缴未缴调节金的，按调节金的1.3倍进行追缴。

第七章 附则

**第十九条** 本办法由区人民政府、区财政部门及相关部门负责解释。

**第二十条** 本办法自发布之日起至2027年9月30日有效。施行过程中与法律法规及上级政策不一致的从其规定。