

# 关于第二次公开征求《宁乡市农村集体经营性建设用地上地增值收益调节金征收使用管理办法》意见的公告

为依法有序推进我市农村集体经营性建设用地入市工作，根据财政部、自然资源部关于印发《农村集体经营性建设用地上地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》(财税〔2016〕41号)和《关于延续实施农村集体经营性建设用地上地增值收益调节金政策的通知》(财税〔2023〕52号)等文件相关规定，结合我市实际，我局配套草拟了《宁乡市农村集体经营性建设用地上地增值收益调节金征收使用管理办法》文件。根据第一轮公开征求意见进行了修改完善，现向社会再次公开征求意见和建议。具体安排如下：

## 一、征求意见期限

2025年12月29日至2026年1月28日。

## 二、意见提交方式

联系人：宁乡市财政局乡镇财政资金监管中心 廖俊

联系方式：

(一)书面邮寄：地址：宁乡市花明北路宁乡市财政局乡镇财政资金监管中心，邮编：410600(来信请在信封上注明“农村集体经营性建设用地上地增值收益调节金征收使用管理办法文件建议”字样)；

(二) 电子邮箱: 273834709@qq.com (标题请注明: 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办法文件建议)

(三) 联系电话: 0731-88980389, 请您实名提出宝贵的意见或建议。

宁乡市财政局  
2025年12月29日

附件

# 宁乡市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办法

(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、自然资源部关于印发《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号）和《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）等文件相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市范围内的农村集体经营性建设用地入市（包括首次出让、租赁、作价出资（入股）等方式流转），以及入市后土地使用权人通过出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让的方式进行再转让环节，其土地增值收益调节金（以下简称调节金）的征收、使用和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地。本办法所称农村集体经营性建设用地使用权人，

是指通过出让、租赁、作价出资（入股）等合法方式取得前款所述建设用地使用权的自然人、法人或非法人组织。

**第四条** 本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指集体土地所有权人将农村集体经营性建设用地一定年限的使用权出让、租赁、作价出资（入股）给土地使用权人的行为。

**第五条** 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。

## **第二章 征收管理**

**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。

调节金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。由市自然资源局会同市财政局组织征收。

**第七条** 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入

股)等方式入市的,根据不同用途、不同基准地价等级,分别按成交总价款的一定比例提取和征收调节金,具体征收标准如下:

工矿仓储用地:按成交总价款的20%核定征收调节金。

商服用地和其他经营性用地:根据地块成交单价,适用超额累进调节金率。

1. 成交单价在450元/平方米(含)以下部分,按此部分成交总价款的20%核定征收调节金;

2. 成交单价在450元/平方米—750元/平方米(含)部分,按此部分成交总价款的30%核定征收调节金;

3. 成交单价在750元/平方米以上部分,按此部分成交总价款的40%核定征收调节金。

**第八条** 农村集体经营性建设用地改变土地用途、容积率等土地使用条件的,应按不同使用条件下评估价差额的50%征收调节金。

**第九条** 农村集体经济组织将农村集体经营性建设用地以租赁方式入市的,按照租金总额的10%核定征收调节金。

**第十条** 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,按再转让收入的5%核定征收调节金。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) 以交换方式再转让的并存在差价补偿的,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：以除土地或房产之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性社会团体、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。

**第十一条** 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）等方式入市，或者以出售、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，若出让、作价出资（入股）、再转让价格低于基准地价时，计算应缴纳的调节金以基准地价作为出让、作价出资（入股）、再转让价格。

**第十二条** 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，市人民政府有优先购买权。

**第十三条** 市自然资源局按照本办法对农村集体经营性建设用地入市收入进行征收结算，市财政局按照收支两条线的原则实行专账管理、统一核算。

通过挂牌出让（租赁）和协议出让（租赁）的，市自然资源局根据《成交或结果确认书》、《出让（租赁）合同或协议》，开具费源信息表和财政票据。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、缴纳义务人和缴纳期限等。竞得人或受让人应在规定的期限内足额缴纳成交价款，资金缴入市财政局结算专户，列入往来资金科目核算（含抵作价款的竞买保证金）。市自然资源局按照本办法规定办理结算，其中：调节金凭市财政局开具的非税收入缴款通知单，直接缴至市财政局非税收入汇缴结算户，并缴入国库；其他结算资金直接支付至农村集体土地所有权人（农村集体经济组织）指定账户。

依法取得的农村集体经营性建设用地使用权进行再转让的，转让方按照市自然资源局核定的应缴调节金金额以及市财政局开具的非税收入缴款通知单，直接缴至市财政局非税收入汇缴结算户，并缴入国库。

**第十四条** 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按照合同缴纳价款、调节金及税费后，由市自然资源局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。

**第十五条** 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。对未按规定期限缴纳调节金的，应当按日加收欠缴调节金额 1‰的违约金。

**第十六条** 征收的调节金纳入一般公共预算管理，按照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”。财政部另有规定的，按财政部规定执行。

### 第三章 使用管理

第十七条 调节金纳入一般公共预算管理，按市乡财政体制进行结算，征管工作经费列入市级财政预算，资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十八条 调节金主要统筹用于乡村振兴、农村基础设施建设、农村集体经营性建设用地土地开发、对农村经济困难群众的社保补贴和特困救助，以及经市人民政府批准的其他支出。

第十九条 市财政局、市自然资源局、市审计局要加强对调节金征收使用的监督检查，确保资金使用符合规定用途和预算管理的要求。

### 第四章 法律责任

第二十条 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，由市财政局、市自然资源局责令改正。

第二十一条 单位和个人违反本办法规定，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办法规定,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。

## 第五章 附则

第二十三条 农村集体经营性建设用地入市土地受让方依法缴纳契税。

第二十四条 农村集体经济组织通过集体经营性建设用地入市取得的增值收益,归农村集体经济组织成员集体所有,应当按照规定纳入农村集体资产及收益进行统一管理,主要用于发展集体经济、集体福利和公益事业等方面,改善农民的生产生活条件,不能用于发放干部报酬、支付招待费用等非生产性开支,应当进行专账管理、专项审计监督,及时公开相关信息,接受成员监督。

第二十五条 本办法由市财政局、市自然资源局负责解释。

第二十六条 本办法自印发之日起实施,有效期5年,相关法律、法规依据变化或有效期内实施情势变化时,可依法评估修订。

