

株洲市天元区人民政府办公室文件

株天政办发〔2024〕2号

株洲市天元区人民政府办公室 关于印发《株洲市天元区农村集体经营性建设 用地入市试点工作方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直机关各单位、市直驻区各单位：
《株洲市天元区农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》已经区人民政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

株洲市天元区人民政府办公室
2024年4月18日

株洲市天元区农村集体经营性建设用地 入市试点工作方案

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《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)等精神及上级工作安排,为审慎稳妥推进我区农村集体经营性建设用地入市试点(以下简称“入市”)工作,切实保障农民合法权益,积极助推乡村振兴战略实施,结合我区实际,制定本工作方案。

一、基本原则

(一)维护农民权益。充分尊重农民意愿,依法保障农民知情权、参与权和受益权。

(二)坚持严守底线。始终把“坚持土地公有制不改变、守住耕地红线不突破、保护农民利益不受损”作为入市工作的三条底线。

(三)保障收益分配。始终把统筹农村集体、农民个人的利益作为入市工作关键,建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。

(四)节约集约用地。始终把落实最严格节约集约用地制度作为入市工作根本,实行差别化产业用地政策,坚决遏制产能过剩和重复建设项目建设用地。

二、主要任务

(一) 落实规划管控

1. 编制村庄规划。区自然资源局指导各镇按照“应编尽编、统筹兼顾”的原则，组织开展各自辖区内的“多规合一”实用性村庄规划编制工作，相关工作经费列入财政预算。村庄规划应明确耕地保有量、建设用地规模等主要指标和经济社会发展目标，确定村域范围内土地利用结构、规模和布局、国土空间用途管制，合理配置生产、生活、生态“三生”空间，制定集体经营性建设用地地块图则。

2. 规范规划管理。“多规合一”实用性村庄规划经依法批准后，必须严格遵照执行。土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，区自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

土地所有权人应当依据规划条件，产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，并依照《中华人民共和国土地管理法》第六十三条的规定，入市主体根据入市方案等形成书面材料，在入市交易前不少于三十个工作日报区自然资源局，由区自然资源局报区人民政府。区人民政府认为该方案不符合规划条件、产业准入或生态环境保护等要求的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照区人民政府的意见进行修改。集体经营性建设用地出让、出租

等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格集体收益分配安排等内容。

(二) 制定入市规则

区自然资源局会同相关部门按照中央、省、市有关集体经营性建设用地入市的相关要求制定入市管理办法，明确入市范围、入市主体，严格入市条件，规范入市方式和入市程序。

(三) 明确分配机制

1. 健全入市土地增值收益在农村集体经济组织内部的分配机制。依据《天元区农村集体经营性建设用地土地增值收益及调节金征收使用管理实施意见》的要求，农村集体经济组织取得的土地增值收益按规定比例留归集体后，由集体经济组织通过民主议定程序确定合理使用或分配方案。

2. 完善入市土地增值收益在国家与集体之间的分配机制。农村集体经营性建设用地的调节金征收应综合考虑形成土地增值收益的因素，依据《天元区农村集体经营性建设用地土地增值收益及调节金征收使用管理实施意见》执行。

三、实施步骤

(一) 准备部署阶段(2023年4月—6月)

开展入市工作调研学习，摸清存量底数、完善确权登记等工作。同时，总结村庄规划试点工作，在全区逐步推开村庄规划编制工作，选择成熟地块，确定入市试点地块。

(二) 启动阶段(2023年7月—9月)

组建入市工作机构，组织入市工作培训，出台相关配套文件。

(三) 实施阶段(2023年10月—12月)

根据上报入市计划及相关文件精神，有序开展集体经营性建设用地入市工作，确保在2023年12月底之前完成1—2宗入市试点地块。

(四) 纵深推进阶段(2024年1月—9月)

按照入市交易与制度建设同步推进的要求，在总结前期工作基础上，继续指导农村集体经济组织有序开展入市交易，并进一步深化完善农村集体经营性建设用地入市配套制度。2024年9月底前，形成入市制度汇编、入市项目资料汇编、农村集体经营性建设用地数据库等成果。

(五) 试点总结阶段(2024年10月—11月)

2024年10月底前，结合我区特点总结试点做法、主要成效、存在问题和工作建议等，形成全面系统的总结报告按程序上报。

四、保障措施

(一) 组织机构保障。成立区农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组，研究入市相关文件，处理入市各类问题，统筹推进全区农村集体经营性建设用地入市试点工作。区农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组办公室设在区自然资源局，具体负责入市的组织协调、督导培训等日常工作。

(二) 体制机制保障。区农村集体经营性建设用地入市试点

工作领导小组根据工作需要不定期召开工作会议，研究部署相关工作，会商解决重大问题。入市试点工作纳入区政府目标考核任务，由领导小组进行督察督办。

(三)业务技术保障。相关部门应协调各相关市级主管部门为农村集体经营性建设用地入市试点工作提供业务技术支撑。

(四)风险防范保障。加强对农村集体经营性建设用地入市试点工作政策宣传推广力度，通过多种渠道、多种形式保障农民知情权、参与权和受益权，提升农村集体经济组织及其成员的入市意愿。同时，制定妥善全面的风险防范措施，及时应对和化解入市试点工作中可能产生矛盾和纠纷。

五、其他

本方案自印发之日起实施，有效期至农村集体经营性建设用地入市试点工作结束(2024年12月底)，如遇国家政策调整，以上级政策为准。

- 附件：1. 株洲市天元区农村集体经营性建设用地入市试点工作领导小组成员名单及职责分工
2. 株洲市天元区深化农村集体经营性建设用地入市管理办法(试行)
3. 株洲市天元区农村集体经营性建设用地土地增值收益及调节金征收使用管理细则(试行)

附件1

株洲市天元区农村集体经营性建设用地入市 试点工作领导小组成员名单及职责分工

一、成员名单

组 长：	何 柝	区人民政府区长
副组长：	谌 华	区人民政府副区长
成员：	周敦奎	区政府办公室主任
	周高林	区发改局局长
	刘 勇	区科工信局局长
	龙海燕	区民政局局长
	徐向荣	区政协副主席，区司法局局长
	张珈铭	区财政局局长
	易作为	区人社局局长
	肖振华	区自然资源局局长
	王兴涛	区住建局局长
	赵 勇	区农业农村局局长
	张建坤	区商务局局长
	费 珏	区文旅广体局局长
	李 帅	区审计局局长
	刘 伟	区城管局局长

钟一苇	群丰镇镇长
吴意勋	雷打石镇镇长
张思伟	三门镇镇长
文红武	市生态环境局天元分局局长
黄东梅	区税务局局长

区农村集体经营性建设用地入市工作领导小组办公室设在区自然资源局，肖振华同志兼任办公室主任。领导小组主要负责推进农村集体经营性建设用地入市试点的具体任务，制定试点工作方案，细化任务目标和实施计划，建立协调和监管机制，加强试点宣传，明晰入市规则，研究制定和深化完善政策细则，落实上级部门交办的其他任务。办公室具体负责组织协调、督导培训等日常事务性工作。

二、职责分工

(一) 各镇职责

各镇是本辖区入市试点工作的责任主体，组织开展本辖区入市试点工作。具体负责协助开展村庄规划编制工作，配合入市主体开展入市地块的勘测定界、地价评估以及入市申请、方案编制、地块交付和交付后土地利用监管等工作；监督指导农村集体经济组织履行民主程序、健全集体土地资产处置决策程序，监督检查农村集体经济组织对入市地块增值收益分配和使用等工作；组织和开展农村集体经营性建设供地入市工作政策宣传解读，负责做好入市工作中可能出现的各方利益协调和矛盾化解工作。

（二）主管部门职责

区自然资源局负责全区入市试点办公室具体工作，负责牵头起草入市试点相关文件；负责入市主体开展入市地块的规划审查、勘测定界、权属调查、供地方案制定及呈报等工作；负责发放乡村建设规划许可；配合市级主管部门及时更新基准地价体系；负责对入市地块内的建筑物合法性进行认定。

（三）其他部门职责

1. 区政府办公室：负责入市工作的综合协调，做好区政府相关文件的印发和区入市工作领导小组交办任务的督办以及入市工作的年度目标管理考核等工作。
2. 区发改局：配合区自然资源局指导入市主体做好入市交易具体实施、交易结果确认等工作。
3. 区司法局：负责入市工作相关政策文书的合法性审查。
4. 区财政局：负责牵头制定集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征收管理办法，配合区直相关部门做好入市方案审查工作，配合区自然资源局、区农业农村局、各镇政府指导监管农村集体经营性建设用地增值收益调节金收取及使用，做好入市工作财政支持。
5. 区住建局：配合做好入市地块审核和方案审查工作，指导配合各镇政府办理入市地块项目建设工程的监督验收和相关建设手续，并指导配合办理施工许可和项目竣工联合验收手续。
6. 区农业农村局：负责审核拟供地项目是否符合农村集

体资产管理要求；指导农村集体经济组织做好成员资格审查及收益分配工作，指导监管农村集体经营性建设用地配套农业现代化建设工作，提出利用农村集体经营性建设用地发展现代农业方向的意见和建议。配合区直相关部门做好入市地块审核和方案审查工作，配合区财政局、各镇政府指导监督农村集体经济组织对入市地块增值收益分配工作。

7. 区审计局：配合区直相关部门做好入市方案审查工作；负责做好农村集体经营性建设用地增值收益分配使用管理以及调节金征收使用管理的审计监督。

8. 区城管局：配合各镇政府和区自然资源局对入市地块内的建筑物合法性进行认定，依法对违法建设进行查处。

9. 区税务局：负责做好入市相关税收工作，加强相关税收征管。

10. 区人社局、区民政局：配合相关部门做好入市相关服务监管工作。

11. 区科工信局、区文旅广体局、区商务局、市生态环境局天元分局：负责依据相关产业政策，完善相关审批流程，做好入市地块项目性质、环境保护等方面的审核和方案审查工作。

今后领导小组成员如有变动，由相应岗位人员自然递补。

附件2

株洲市天元区深化农村集体经营性建设用地 入市管理办法(试行)

第一章 总则

第一条 为规范农村集体经营性建设用地入市行为，激活农村土地要素，构建城乡统一的建设用地市场，促进乡村振兴和城乡融合发展，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等法律法规和《中共中央办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见》(厅字〔2022〕34号)、《自然资源部办公厅关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》(自然资办函〔2023〕364号)等文件精神，制定本办法。

第二条 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、仓储、商服等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。

第三条 农村集体经营性建设用地入市，是农民集体以土地所有者身份通过公开方式，依法将农村集体经营性建设用地使用权在一定期限内以出让、租赁、作价出资(入股)等有偿方式交由其他单位或者个人使用，并以书面合同约定与土地使用者权利

义务的行为。

第四条 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可依照本规定取得农村集体经营性建设用地使用权进行开发、利用、经营。

第五条 农民集体对其所有的工业、商业等经营性建设用地依法享有占有、使用、收益的权利；区级自然资源管理部门应当按照本办法和其他有关规定，指导本行政区域内农民集体做好农村集体经营性建设用地入市工作，区发改局、区司法局、区科工信局、区财政局、市生态环境局天元分局、区住建局、区农业农村局、区文旅广体局、区市场监管局、区审计局、区税务局等相关部门配合做好有关工作。

第二章入市范围

第六条 对依法完成权属登记、符合国土空间规划和用途管制规则的工业、商业等经营性用途的农村集体建设用地，方可纳入入市交易范围。入市土地可用于工业、仓储、商服等经营性用途，但不得用于建设商品住房。

第七条 本轮深化试点期间，使用存量农村集体经营性建设用地入市。入市地块需纳入农村集体经营性建设用地年度供应计划，年度供应计划应当对农村集体经营性建设用地作出合理安排，统筹安排入市规模、结构和时序，把控入市节奏。

第三章入市主体

第八条 农村集体经营性建设用地入市主体是享有集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。

集体经营性建设用地属于村民集体所有的，由集体经济组织或村民委员会代表集体行使所有权；集体经营性建设用地属于镇农民集体所有的，由镇集体经济组织代表集体行使所有权。

第九条 在农村集体经营性建设用地入市前，集体经营性建设用地属镇集体经济组织的，由该集体经济组织作为主体自行组织实施入市，可由镇资产经营公司等镇全资下属公司或其代理人作为入市实施主体，或由镇集体经济组织委托的其他法人组织代理实施入市，也可以由该集体经济组织委托其他具有法人资格的组织代理实施入市。

第四章入市方式

第十条 农村集体经营性建设用地可按出让、租赁、作价出资(入股)等有偿使用方式入市，依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押等。法律、行政法规另有规定或者交易双方签订的合同另有约定的除外。农村集体经营性建设用地出让的最高年限参照同类用途的国有建设用地执行，农村集体经营性建设用地使用权租赁的最高年限不超过20年。

第十一条 农村集体经营性建设用地出让，是指农村集体经

营性建设用地所有权人将一定年限的农村集体经营性建设用地使用权出让，由农村集体经营性建设用地受让人向农村集体经营性建设用地所有权人支付一定土地价款的行为。

第十二条 农村集体经营性建设用地租赁，是指农村集体经营性建设用地所有权人将农村集体经营性建设用地一定期限内的使用权租赁给土地使用者，由土地使用者根据合同约定支付租金的行为。

第十三条 农村集体经营性建设用地作价出资(入股)，是指农村集体经营性建设用地所有权人以一定期限的农村集体经营性建设用地使用权作价，作为出资与他人组建新企业或增资入股到已有企业的行为，该土地使用权由企业持有。农村集体经营性建设用地的土地使用权作价出资(入股)形成的股权由集体经营性建设用地所有权人或其委托的主体单位持有。

第十四条 农村集体经营性建设用地使用权转让，是指农村集体经营性建设用地使用权人将农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

第十五条 农村集体经营性建设用地使用权出租，是指农村集体经营性建设用地使用权人作为出租人，经农村集体经营性建设用地所有权人同意，将农村集体经营性建设用地使用权出租，出租年限不能超过建设用地使用权人所获得的土地使用权年限，并由承租人向出租人支付租金的行为。

第十六条 农村集体经营性建设用地使用权抵押，是指将农

村集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

以出让、作价出资(入股)和转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可参照国有建设用地使用权抵押的相关规定办理；以租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押，其抵押最高期限不得超过约定的租赁期限，抵押登记证应当注明租赁土地的租赁期限和租金交纳情况。

第十七条 农村集体经营性建设用地使用权变更、转移、抵押的，地上建筑物、其他附着物所有权一并变更、转移、抵押。转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，农村集体经营性建设用地使用权一并转移、抵押。农村集体经营性建设用地使用权抵押应当办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理抵押登记注销。

第十八条 农村集体经营性建设用地入市应按国家规定缴纳农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金。

第五章入市条件、程序

第十九条 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

- (一) 产权清晰、权属无争议，无任何其他权利障碍；
- (二) 地上建筑物、其他附着物产权和补偿已经处理完毕或

无争议；

(三)具备通水、通电、通路、土地平整等基本开发建设条件；

(四)符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、乡村规划，符合产业政策、环保等要求；

(五)法律法规规定的其他条件。

第二十条 农村集体经营性建设用地所有权者，依据不动产权证书登载的所有权人确认。农村集体经营性建设用地入市前，须完成集体土地所有权登记。

第二十一条 农村集体经营性建设用地使用权入市地价须经有资质的评估机构评估，地价评估报告须报区自然资源局备案。

集体经营性建设用地入市地价评估按照已公布的集体建设用地基准地价体系执行。集体经济组织可根据评估价适当调整起始价，但最低不得低于评估价的80%，且不得低于集体建设用地基准地价。竞买保证金不得低于起始价的20%。

第二十二条 入市主体应依照《土地管理法实施条例》第四十条的规定编制入市方案，《入市方案》应包括以下内容：

(一)载明农村集体经营性建设用地所有权人、土地位置、四址、面积、用途、规划条件、产业准入、生态环境保护要求等；

(二)农村集体经营性建设用地入市有偿使用方式、使用年限；

- (三)农村集体经营性建设用地入市交易形式;
- (四)农村集体经营性建设用地入市起始价;
- (五)农村集体经营性建设用地入市地价款支付方式及期限;
- (六)农村集体经营性建设用地入市双方的权利义务及违约责任,期限届满时农村集体经营性建设用地使用权及地上建筑物的处理办法等;
- (七)其他需要编制的内容。

第二十三条 入市方案经本集体经济组织依照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国村民委员会组织法》的规定经民主决策确定后形成入市决议,作为后续入市、拟订合同和履约监管协议的依据。

- (一)对农村集体经营性建设用地属村集体经济组织的或属村内其他集体经济组织的,应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意;
- (二)农村集体经营性建设用地属镇集体经济组织的,入市事项须经镇党政联席会议等方式集体研究决定。

第二十四条 农村集体经营性建设用地出让、租赁交易形式有招标、拍卖、挂牌,原则上应采用拍卖或挂牌形式交易。

第二十五条 入市主体根据入市方案等形成书面材料,在入市交易前不少于三十个工作日报区自然资源局,由区自然资源局报区人民政府。书面资料应包括:

- (一)入市申请书;
- (二)《农村集体经营性建设用地入市方案》;
- (三)《农村集体经营性建设用地入市决议》;
- (四)土地所有权证明材料;
- (五)其他需要提供的资料。

第二十六条 入市主体在出让、出租前不少于三十个工作日，将入市方案及入市申请书、入市委托书、勘测定界图、权属证明材料、土地补偿协议、相关费用缴纳凭证、属地镇人民政府初步意见、书面入市决议等需要提供的资料提交区自然资源局。区人民政府组织自然资源、发改、生态环境、科工信、农业农村、文旅广体等区直相关部门和属地镇人民政府进行联合会审，对不符合规划条件、产业准入或生态环境保护等要求的，在收到申请材料后五个个工作日内提出修改意见。入市主体应当按照区人民政府的意见进行修改，入市方案审核无误或修改完善后，由区自然资源局报区人民政府批准后实施相关入市活动。

第二十七条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁应纳入集体经营性建设用地使用权交易系统，统一管理，公开发布信息，实行公开交易。

第二十八条 农村集体经营性建设用地使用权作价出资(入股)完成后，其交易信息应在集体经济组织事务公示栏、公共资源交易中心等进行公布。新组建的企业或增资入股后的企业在完成工商登记后，应当申请入市土地的使用权登记。

第二十九条 农村集体经营性建设用地使用权出让、租赁交易完成后，由出让人与竞得人签订《天元区农村集体经营性建设用地成交确认书》（以下简称《成交确认书》）。交易结果应在集体经济组织事务公示栏和集体经营性建设用地使用权交易系统等进行公布，接受社会和群众监督。

第三十条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方应签订《集体经营性建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》），同时与区自然资源局签订《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》（即三方监管协议），报市自然资源和规划局备案，并及时将合同信息录入自然资源部土地市场监测与监管系统。

第三十一条 农村集体经营性建设用地使用权入市交易完成后，可依法办理不动产权登记。

第三十二条 按出让、租赁方式取得的农村集体经营性建设用地使用权，受让（承租）人未按合同约定按时交纳土地价款（租金）的，农村集体经营性建设用地所有权人可以依法依约定解除合同，收回土地使用权。

第三十三条 农村集体经营性建设用地使用权人应按照法律、法规和国家、省、市、区有关规定使用，科学合理开发和利用土地，不得损害国家、集体和其他人的利益。

出让人交付土地后，受让方（承租方）应按照出让合同（租赁合同）约定的动工、竣工期限进行建设。受让方（承租方）取得土地使用权后，依据中华人民共和国国土资源部令（第53号）

《闲置土地处置办法》，认定造成闲置的，报经区人民政府批准后，出让方（出租方）可以无偿收回土地使用权。

自然资源、农业农村、文旅广体、发改、科工信、生态环境、住建等相关部门和所在镇应协助农村集体经营性建设用地所有权人加强对土地的开发利用情况的监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第三十四条 有下列情形之一的，相关部门不得办理集体经营性建设用地使用权转让手续：

（一）农村集体经营性建设用地使用者不按照批准的用途和规划条件擅自使用土地的；

（二）农村集体经营性建设用地使用权人已投资额占总投资额不足25%的；土地出让价款或租赁款项不计入投资额；

（三）法律法规规定的其他不可转让的情况。

第三十五条 土地使用权人依法取得的农村集体经营性建设用地使用权，不得提前收回，法律法规另有规定或合同另有约定的除外。符合规定需提前收回的，应依照法律法规和合同约定办理，给予土地使用权人合理补偿。出让或租赁期限届满的，按入市合同的约定办理，法律法规另有规定的除外。政府依法需对农村集体经营性建设用地实行征收的，经区人民政府批准后，农村集体经营性建设用地所有权人可提前收回土地使用权，但应对相关权益人依法予以适当补偿。

第六章法律责任

第三十六条 农村集体经营性建设用地使用权入市违反上级法律法规规定交易的，相关部门不得为其办理不动产权登记、规划许可、施工许可等手续。

第三十七条 国家工作人员在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为，造成集体资产流失的，由所在单位或者上级机关给予行政处分；涉嫌构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十八条 农村集体经济组织经营管理者，在集体经营性建设用地入市过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、弄虚作假等行为或者擅自侵占、挪用农村集体经营性建设用地入市收益，由相关部门根据职责依法处理；涉嫌构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第七章 附则

第三十九条 农村集体经营性建设用地基准地价、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、农村集体经营性建设用地使用权抵押贷款、农村土地民主管理机制等相关规定另行制定。

附件3

株洲市天元区农村集体经营性建设用地土地 增值收益及调节金征收使用管理细则(试行)

第一章 总则

第一条 为深入推进农村集体经营性建设用地入市试点工作，统筹社会各群体利益，科学建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制，规范农村集体经营性建设用地入市收益的征收和使用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施中华人民共和国土地管理办法》，制订本细则。

第二条 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、仓储、商服等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地。

第三条 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金是指国家按照建立同权同价、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、租赁出资(作价入股)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、出租或其

他视同转让等方式取得再转让收益时，应向国家缴纳调节金。

第二章征收缴库

第四条 调节金由区自然资源局征收，区财政局、区自然资源局等相关部门根据各自职责做好调节金的管理和使用，并接受区审计局的监督检查。

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)方及转让方缴纳。

第五条 农村集体经营性建设用地入市和转让环节的土地增值收益调节金全部缴入区财政局非税收入汇缴结算账户，区自然资源局对土地价款按照宗地结算办法进行征收清算。

第六条 按照土地征收转用与农村集体经营性建设用地入市取得的土地增值收益在国家和集体之间分享比例大体平衡以及保障农民利益等原则，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定土地增值收益调节金征收比例，具体征收标准如下：

(一)工业仓储用地，按成交总价款的10%核定征收调节金。

(二)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438元/平方米(含)以下部分，按此部分成交价款的15%核定征收调节金；

2. 成交单价在438元/平方米—705元/平方米(含)部分，按此部分成交价款的25%核定征收调节金；

3. 成交单价在705元/平方米以上部分，按此部分成交价款的35%核定征收调节金。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 以出售、出租、作价出资(入股)等方式转让已入市的集体经营性建设用地使用权的，按转让收入的5%核定征收调节金，由转让方缴纳。转让收入按以下方式确定：

(一) 以出售方式转让的，销售价款为转让收入。

(二) 以出租或作价出资(入股)方式转让的，总租金、成交总价款为转让收入。

(三) 以抵债、司法裁定等视同转让方式转让的，评估价或合同协议价中的出价较高者为转让收入。

第十条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资(入股)方式入市，或者以出售、作价出资(入股)等方式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)、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)、转让价格。

第十一条 农村集体经营性建设用地入市、转让价格原则上不得低于基准地价，低于基准价转让的需取得经本集体经济组织

成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意并报镇人民政府同意后，送区人民政府审查。

第十二条 农村集体经营性建设用地使用权交易通过土地交易平台进行的，交易双方签订书面合同。区自然资源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。

第十三条 农村集体经营性建设用地使用权交易双方按合同支付价款、税费及调节金后，由区自然资源局按规定协助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、区自然资源局等相关部门有权采取措施督促其补缴，并按日加收欠缴调节金额万分之一的违约金。滞纳金随同调节金一并缴入区财政局非税收入汇缴结算账户。

第三章资金使用和监管

第十五条 土地增值收益调节金纳入一般公共预算统筹管理，优先用于保障农业农村发展和入市宗地周边基础设施建设、耕地保护、生态修复等。土地增值收益调节金按照政府非税收入管理，资金全额上缴区财政，由区财政部门统筹安排使用，实行

收支两条线管理。

第十六条 农村集体经济组织获得的集体经营性建设用地入市收益，归农村集体经济组织所有。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。

第十七条 农村集体经济组织应当严格管理入市收益的核算，资金使用情况向本集体经济组织成员公开，并接受区农业农村主管部门和所在镇的审计监督。

第十八条 入市收益、土地增值收益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入市收益和调节金。对未按规定期限缴纳调节金的，参照国有土地出让相关规定执行。调节金全额上缴天元区国库。

第四章法律责任

第十九条 单位和个人违反细则，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。

第二十条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本意见，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。

