

关于制定《增城区集体经营性建设用地入市 土地增值收益调节金征管实施细则 (试行)》的起草说明

为深化增城区农村集体经营性建设用地入市试点工作，完善集体经营性建设用地土地增值收益调节金征管程序，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《中共中央办公厅、国务院办公厅印发<关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的意见>的通知》（厅字〔2022〕34号）、《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节金征收使用管理暂行办法的通知》（财税〔2016〕41号）、《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）、《广东省土地管理改革协调领导小组办公室关于印发<广东省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案>的通知》（粤自然资发〔2023〕4号）等文件精神，结合我区入市实践，广州市规划和自然资源局增城区分局组织起草了《增城区集体经营性建设用地入市土地增值收益调节金征管实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）制定工作，现将起草情况说明如下：

一、制定背景

2021年，增城区正式被纳入国家城乡融合发展试验区广东广清接合片区，肩负着集体经营性建设用地入市改革的重任。为此，增城区印发了《增城区集体经营性建设用地使用权入市实施办法（试行）》（增府办规〔2021〕7号），初步建立了增城区农村集体经营性建设用地入市政策体系，但对集体经营性建设用地入市土地增值收益分配机制因当时客观条件的限制并未完善。根据自然资源部工作部署，增城区作为新一轮农村集体经营性建设用地入市试点之一，开启了深化农村集体经营性建设用地入市探索，其中“探索农民集体更好实现对其土地资产的自主管理权，建立分类别、有级差的入市土地增值收益分配机制，合理平衡国家、集体和农民个人利益，活农村土地资源要素，提高资源配置效率，促进城乡融合发展和乡村振兴”既是国家深化入市试点改革的政策要求，也是增城区完善农村集体经营性建设用地入市政策体系的客观需要。因此，新时期、新阶段，有必要在深刻认识国家深化入市试点战略部署意义和有关要求的基础上，结合本地实际，研究解决土地增值收益分配问题，补充完善农村集体经营性建设用地入市制度，为建立健全城乡统一建设用地市场提供可复制、易推广的“增城经验”。

二、主要内容

《实施细则》以《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节金征收使用管理暂行办法的通知》（财税〔2016〕41号）为主要依据，同时借鉴

先行地区的有益经验，围绕相关概念、征收比例、资金监管等内容展开，共6章20条，主要内容如下：

第一章总则共计3条，阐明了制定目的和意义、概念定义、适用范围等。主要内容：厘清调节金的概念，明确调节金是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，限定调节金的征收范围。

第二章征收比例共计4条，规定了征收比例、入市计征基数、再转让计征基数、基数约束等。主要内容：一是按照不同用途、不同基准地价等级分别制定不同比例的调节金征收比例；二是区分入市和再转让，分别按照入市成交总价款或再转让收入与入市成交总价款的差额作为调节金征收基数，同时明确调节金征收基数应扣减地上建筑物及其附着物的价值（按重置价评估）；三是为避免通过低价交易造成国有资产流失的情况，明确集体经营性建设用地入市、再转让价格低于经备案的评估地价的，以经备案的评估地价作为调节金的征收基数。

第三章征收缴库共计7条，明确了征收主体与客体、专户代缴、房地分离、预防低价、调节金缴纳流程、不动产登记、缴交义务等。主要内容：一是明确区财政局会同区自然资源分局是调节金征收的主体，集体经营性建设用地的出让方、出租方、作价出资（入市）方及再转让方为调节金征收的客体；二是建立专户代缴制度，在保障调节金顺利征收的同时监管资金流向，确保流转清晰、全程监管。三是明确调节金征收房地分离，只针对土地增值收益进行调节，房产价

值不参与计算；四是细化调节金缴纳流程，明确区自然资源分局、区财政局的责任分工。

第四章使用管理共计3条，明确了资金管理、资金监管、工作经费等，确保调节金使用符合规定用途和预算管理要求。

第五章法律责任共计2条，明确了违法处理、违法责任等，警示违法违规风险。

第六章附则共计1条，明确了有效期为1年。

特此说明。