

# 上海市浦东新区财政局 上海市浦东新区规划和自然资源局

浦财规〔2024〕1号

## 关于印发《浦东新区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 实施细则（试行）》的通知

各镇人民政府、区政府相关部门：

区财政局、区规划资源局拟定的《浦东新区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实施细则（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。



# 浦东新区农村集体经营性建设用地 土地增值收益调节金征收使用 管理实施细则（试行）

## 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》《上海市浦东新区农村集体经营性建设用地入市试点管理办法》，制定本实施细则。

**第二条** 本区行政区域范围内的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节金（以下简称调节金）管理，适用本办法。

**第三条** 本细则所指农村集体经营性建设用地，是指国土空间规划确定为商业、办公、工业等经营性用途（商品住宅除外），并经依法登记的集体经营性建设用地。

**第四条** 本细则所称调节金，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,应缴纳调节金。

## 第二章征收缴库

**第五条** 调节金由区财政局会同区规划资源局负责组织征收,纳入政府非税收入管理,按《上海市政府非税收入收缴管理办法》(沪财发〔2023〕13号)规定实施收缴,缴入区级财政国库,计入政府预算收支分类科目“1030717 农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金收入”。

调节金原则上由农村集体经营性建设用地的出让方、再转让方缴纳。

**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,确定调节金征收比例。

以出让方式入市的农村集体经营性建设用地取得的成交总价款,扣除土地前期开发相关成本后,出让方按净收益的20%-50%缴纳调节金。

再转让环节的土地增值收益,是指再转让收入扣除取得成本和土地开发支出后的净收益。再转让方按净收益的20%-50%缴纳调节金。

**第七条** 按照事权与支出责任相匹配原则,调节金区镇两级按75:25比例分成,镇得部分纳入区与镇财力结算。

**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）以出租方式再转让的，总租金为再转让收入。

（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** 本区农村集体经营性建设用地入市执行《上海市 2020 年城乡建设用地基准地价成果》，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，土地所有权人有优先购买权。

农村集体经营性建设用地入市在上海市土地交易市场进行，并公开交易信息。交易双方签订书面出让合同和监管协议，明确成交土地地块、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。

**第十条** 区规划资源局会同区财政局根据合同和交易信息，核定调节金应缴金额，并由区规划资源局开具缴款通

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。

区规划资源局应定期公示农村集体经营性建设用地成交及调节金缴纳情况。

**第十一条** 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、调节金后，由自然资源主管部门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。

**第十二条** 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，财政、规资等相关部门有权采取措施督促其补缴，并按参照国有土地使用权出让相关条款缴纳违约金。

### **第三章 使用管理**

**第十三条** 调节金纳入地方一般公共预算管理。由区、镇两级财政统筹安排使用，用于基础设施和公共服务设施建设、产业发展、生态环境建设运营维护等，重点用于农民相对集中居住、乡村振兴示范村建设、高标准农田建设、现代种业提升、农村人居环境整治、农业高质量发展、全域土地综合整治、农业面源污染治理、生态环境保护与修复等。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

**第十四条** 调节金征收相关工作经费列入区财政预算。

## **第四章 法律责任**

**第十五条** 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，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。

**第十六条** 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，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

## **第五章 附则**

**第十七条** 本细则由区财政局、区规划资源局负责解释。

**第十八条** 本细则自 2024 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

(此页无正文)

信息公开属性：主动公开

抄 送：市财政局、市规划资源局

浦东新区财政局办公室

2024 年 7 月 1 日印发