# 阳春市农村集体经营性建设用地入市

# 管理办法（试行）

# （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入市行为，构建城乡统一的建设用地市场，保障集体经济组织和农民的合法权益，根据中共中央办公厅 国务院办公厅《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《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)、广东省土地管理改革协调领导小组办公室《广东省深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》（粤自然资发〔2023〕4号）、《阳春市深化农村集体经营性建设用地入市试点实施方案》（春府〔2023〕161号）等相关文件要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 阳春市行政区域内的农村集体经营性建设用地入市适用本办法。

本办法所称农村集体经营性建设用地，是指国土空间总体规划确定为工业、商业等经营性用途，且2023年3月1日前已批准为建设用地或现状为建设用地的集体建设用地。

本办法所称农村集体经营性建设用地入市，是指在农村集体经营性建设用地所有权不变的情况下，土地所有权人依照自愿、公平、公开的原则，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、出租、作价出资（入股）等有偿方式交由单位或者个人使用，并与土地使用者签订书面合同约定双方权利义务的行为。

不能通过农用地转为新增建设用地入市；不能将宅基地纳入入市范围；符合入市条件的土地不能用作商品房开发。

**第三条** 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本办法的规定取得农村集体经营性建设用地使用权，进行土地开发、利用、经营。

**第四条** 市人民政府全面负责农村集体经营性建设用地入市工作的管理、指导和监督，市自然资源局具体承办。

市政府办公室、市发展和改革局、市教育局、市司法局、市财政局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市卫生健康局、国家税务总局阳春市税务局、市民政局、国家金融监督管理总局阳春监管支局、市生态环境局阳春分局等部门及镇（街道）按照各自职责做好相关工作。

第二章 入市主体和条件

**第五条** 农村集体经营性建设用地入市主体是享有农村集体经营性建设用地所有权的农村集体经济组织。

农村集体经营性建设用地属于村农民集体所有的，由集体经济组织或村民委员会代表集体行使所有权；农村集体经营性建设用地分别属于村内两个以上农民集体所有的，由村内各该集体经济组织或者村民小组代表集体行使所有权;农村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。

**第六条** 农村集体经营性建设用地入市可由所属集体经济组织作为主体自行组织实施入市，也可以由所属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。

**第七条** 农村集体经营性建设用地入市地块应当符合以下要求：

（一）产权明晰、无权属争议、已依法办理土地所有权登记；

（二）未被司法机关查封或行政机关限制土地权利；

（三）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、生态环境保护规划和产业政策等要求；

（四）入市主体应统筹开展土地前期开发，需要处理的地上建（构）筑物、其他附着物产权已经处理完毕并补偿到位；

（五）具备必要的通路、通水、通电、土地平整等开发建设条件；

（六）法律法规规定的其他条件。

**第八条** 入市交易的农村集体经营性建设用地应纳入年度建设用地供应计划，科学确定建设用地供给数量、分布、结构、时序和比例。

**第九条** 农村集体经营性建设用地入市应重点保障实施乡村振兴战略、发展乡村产业和乡村建设的用地需求，优先支持农村一二三产业融合发展项目和农村服务业、公益事业项目，兴办农产品冷链、加工、仓储以及乡村旅游、农产品销售、养老等设施，重点支持特色田园乡村、田园综合体等项目建设。

第三章 入市方式

**第十条** 农村集体经营性建设用地使用权可按出让、出租、作价出资（入股）等有偿使用方式入市。

**第十一条** 本办法所称农村集体经营性建设用地使用权出让，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使用权在一定年限内让与土地使用者，并由使用者向农村集体经营性建设用地所有权人支付出让土地价款的行为。

本办法所称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所有权人将农村集体经营性建设用地使用权在一定年限内租赁给承租人使用，由承租人根据合同约定向出租人支付租金的行为。

本办法所称农村集体经营性建设用地使用权作价出资（入股），是指集体经营性建设用地所有权人以一定年限的农村集体经营性建设用地使用权评估作价，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形成的股权由集体所有权人持有。

**第十二条** 农村集体经营性建设用地鼓励采用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应。

**第十三条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、作价出资（入股）最高年限，不得超过国家规定同用途国有建设用地的最高年限，工业用地50年，商业用地40年。农村集体经营性建设用地使用权以出租方式入市的，出租年限最低不得少于5年，最高年限不得超过20年。

第四章 入市程序

**第十四条** 农村集体经营性建设用地使用权入市方式具体途径主要有出让、出租、作价（出资）入股等，出让方式除依法可以采取协议出让外，应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

**第十五条** 农村集体经营性建设用地使用权入市按以下程序进行：

**（一）前期准备阶段。**入市前，入市主体应在属地镇（街道）的指导下做好以下前期准备工作：

**1.入市主体核查入市条件和收集资料。**入市主体在属地镇（街道）的指导下核查拟入市地块是否符合入市条件，申领拟入市地块的有效规划条件、权属证明文件以及《阳春市集体经营性建设用地入市申请表》等材料。

其中，入市主体委托技术单位完成地块勘测定界和土地价值评估，属地镇（街道）委托设计单位编制地块控制性详细规划方案审查同意后报市人民政府批准，市自然资源局根据市人民政府批准的控制性详细规划方案出具规划条件，包括拟入市地块的位置、面积、规划用途、开发强度、配套设施等要求，市发展和改革局、市工业和信息化局、市生态环境局阳春分局等有关部门对拟入市地块提出产业准入和生态环境保护要求。

**2.入市主体编制入市方案、合同和监管协议。**属地镇（街道）指导入市主体编制《阳春市集体经营性建设用地入市方案》（以下简称入市方案）、《阳春市集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资<入股>）合同》（以下简称合同）和《阳春市集体经营性建设用地使用权出让（出租、作价出资<入股>）监管协议》（以下简称监管协议）。

入市方案包括：地块位置、面积、权属、用途、使用年限、使用条件、入市起始价、增价幅度、入市方式等内容。其中，根据土地评估价值结果综合考虑土地市场等情况，确定出让、出租土地的底价和投标、竞买保证金。协议出让的，应当同时确定标底；拍卖和挂牌出让的,应当同时确定起始价。

合同应当载明地块的基础交易信息、双方权利义务、期限届满后地上建筑物、其他附着物处理方式、违约责任等内容。按照自然资源部办公厅、国家市场监督管理总局办公厅《关于印发〈集体经营性建设用地使用权出让合同〉〈集体经营性建设用地使用权出让监管协议〉示范文本（试点试行）的通知》（自然资办发〔2023〕9号）的相关要求制定合同和监管协议。

**（二）民主决议阶段。**入市主体严格按照“四议两公开”决策程序对入市方案和合同进行表决并公示。

**3.村党组织提议。**由村党组织在充分征求党员、村民代表及广大村民意见和认真调查论证的基础上，对入市方案和合同提出初步意见。

**4.村“两委”会商议。**根据村党组织提出的初步意见，组织村“两委”会进行商议，按照“少数服从多数”原则形成商议意见。

**5.党员大会审议。**对村“两委”商议的重要事项，提交村党员大会讨论审议。审议时，到会党员须占应到会党员总数的2/3以上，审议事项须经全体参会党员2/3以上同意方可通过。

**6.集体经济组织成员会议或成员代表会议。**集体经济组织成员会议或成员代表会议对入市事项进行表决，形成《阳春市集体经营性建设用地入市方案表决书》。须取得本集体经济组织的2/3以上成员或者成员代表同意。

《阳春市集体经营性建设用地入市方案表决书》内容包括：

1. 拟入市地块的土地界址、面积、土地用途、规划条件等；
2. 拟入市地块的入市有偿使用方式、使用年限；
3. 拟入市宗地的入市交易方式；
4. 拟入市宗地的入市价格和价款支付方式，采用招标、拍卖、挂牌形式的须明确是否设置保留底价；
5. 拟入市宗地的集体组织内部土地经济关系调整、收益分配方案；
6. 拟入市宗地的入市主体、委托入市实施主体；
7. 拟入市宗地的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；
8. 其他需要集体决策的内容。

**7.决策结果公开。**以上步骤通过的事项必须向全体集体经济组织成员公示公开（5个工作日），进一步听取村民意见。公示期间，发现决议中存在重大问题或需作较大修改的，要重新召开集体经济组织成员会议或成员代表会议说明情况。

**8.实施结果公开。**决策实施之后，定期向集体经济组织成员代表、村务监督委员会通报阶段性进度，主动接受监督。在实施过程中如遇特殊情况需要变更方案的，应及时向村民代表会议通报。重要事项实施过程中情况发生较大变化的，应再次提交村“两委”运用“四议两公开”程序决定。

**（三）入市审核阶段。**入市主体向属地镇（街道）提交入市方案等相关资料，属地镇（街道）初审后，会同相关部门审核确认。

**9.属地镇（街道）初审入市方案和合同。**属地镇（街道）负责审核入市主体提交的入市方案和合同等相关资料以及审核集体经济组织民主决策程序的合规性。

**10.入市供地方案报批。**入市方案经属地镇（街道）初审无异议，并征求市发展和改革局、市司法局、市财政局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市农业农村局、市生态环境局阳春分局等部门意见，根据各部门意见修改完善后报市自然资源局审查，市自然资源局审核后报市人民政府审批。

**（四）实施交易阶段。**入市供地方案经市人民政府批复同意后，入市主体委托阳江市公共资源交易中心公开交易。

**11.阳江市公共资源交易中心组织公开交易。**入市供地方案经市人民政府批复同意后，入市主体向阳江市公共资源交易中心委托公开交易。

**12.签订成交确认书。**交易成交后，由受让人与阳江市公共资源交易中心签订成交确认书。

**13.签订合同、监管协议并办理规划许可。**交易双方签订合同后，属地镇人民政府（街道办事处）作为监管人、交易双方共同签订监管协议，并依法办理建设用地规划许可证。

**14.市财政局收缴土地增值收益调节金。**市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。签订合同约定成交价款结算当日，市财政局从成交价款中收缴土地增值收益调节金。

**（五）登记发证阶段。**受让人缴清成交价款及税费后，与入市主体签订交地确认书并办理不动产登记、乡村建设规划许可证或建设工程规划许可证。

**15.签订交地确认书。**受让人缴清成交价款后，与入市主体签订交地确认书。

**16.受让人办理不动产登记。**受让人按合同约定缴清成交价款及税费后，持合同、成交价款缴纳凭证、土地增值收益调节金缴纳凭证、完税证明等相关证明材料，向阳春市不动产登记中心申请办理不动产登记。

**17.办理建设工程规划许可或乡村建设规划许可。**受让人依法办理建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证，并依法实施建设。

第五章 收益管理

**第十六条** 农村集体经营性建设用地入市主体在试点期间以向市人民政府缴纳土地增值收益调节金的方式履行相应义务。农村集体经营性建设用地使用权发生出让、出租、作价出资（入股）和转让等交易行为的，由土地出让方、出租方、作价出资（入股）方及再转让方按照规定缴纳土地增值收益调节金。

**第十七条** 市财政局会同相关部门制定土地增值收益调节金征收及管理办法，规范调节金的征收、使用和监管，报市人民政府批准后实施。土地增值收益调节金主要用于镇、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。

**第十八条** 调节金属于政府非税收入，应按照国库集中收缴管理有关规定，由市财政局通过广东省非税收缴一体化系统“农村集体经营性建设用地增值收益调节金”项目收缴，并在5个工作日内完成缴库，列“1030717农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”科目。土地成交价款由市财政局收缴土地增值收益调节金后拨付给镇（街道），再由镇（街道）拨付给入市主体。

**第十九条** 市农业农村局会同相关部门制定阳春市农村集体经济组织收益分配指导意见。镇（街道）扣除取得成本、土地开发成本和相关税费后的入市收益，归集体经济组织所有，在集体经济组织内部合理分配，主要用于社会保障、完善基础设施和提升农村公共服务等公益事项。按照农村集体资金资产资源管理的有关规定，依法履行民主决策程序，将入市收益纳入农村集体资产统一管理，分配情况纳入信息公开内容，接受审计监督和政府监管。

第六章 开发利用监管

**第二十条** 使用权人应按照法律、法规和国家、省、市有关规定以及合同确定的开发建设期限、土地用途、土地使用条件等内容，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。

**第二十一条** 任何单位和个人不得擅自更改规划建设条件。因政府规划调整、重大公共事件、自然灾害等原因，确需改变合同约定条件的，依法办理改变土地用途批准手续，签订合同变更协议或者重新签订合同，受让人按照相关规定补缴土地价款；产生增值的，使用权人应当补缴土地增值收益调节金和有关税费。缴纳完毕后可申请办理土地变更登记。

**第二十二条** 使用权人未按照合同约定的开发期限开发土地，造成土地闲置的，参照有关规定及合同约定进行处置。

**第二十三条** 农村集体经营性建设用地使用权出让、出租、作价出资(入股)期限届满，使用权人需要续期的，至迟于届满前一年向所有权人申请续期；未申请续期或申请续期未获批准的，由所有权人无偿收回；其地上建筑物、附着物等有合同约定的按照合同约定处理。

**第二十四条** 因公共利益需要，依法对农村集体经营性建设用地实行征收的，经市政府批准后，所有权人可提前收回土地使用权，但应对土地使用权人依法予以补偿。

**第二十五条** 入市后的农村集体经营性建设用地纳入现有监管平台进行监督。按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则对投资规模、产出效益、用途管制等合同约定事项实施监管，确保使用权人依法依规使用土地。

第七章 转让、转租和抵押

**第二十六条** 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、转租、抵押。

**第二十七条** 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按照农村集体经营性建设用地出让合同的相关规定将农村集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

**第二十八条** 农村集体经营性建设用地使用权转租，是指农村集体经营性建设用地使用权人作为出租人，按照农村集体经营性建设用地出租合同的相关规定将农村集体经营性建设用地使用权再次租赁，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第二十九条** 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）、出租和转让方式取得的农村集体经营性建设用地使用权可按照相关规定办理抵押。

农村集体经营性建设用地使用权抵押应当到阳春市不动产登记中心办理抵押登记；抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，应当办理注销抵押登记。

**第三十条** 以出租方式取得农村集体经营性建设用地使用权抵押的，其抵押期限不得超过出租期限，抵押登记证明应当注明出租土地的出租期限和租金交纳情况。

第八章 法律责任

**第三十一条** 农村集体经营性建设用地使用权入市违反本办法的规定交易的，市有关部门不得为相关主体办理规划、建设、用地、登记手续。

**第三十二条** 相关工作人员在农村集体经营性建设用地入市过程中存在违法违纪行为的，应及时查处；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第九章 附则

**第三十三条** 本办法实施之前已依法批准流转的农村集体经营性建设用地，在符合规划、产业要求的前提下，按照依法自愿、协商一致、公平合理的原则，可参照本办法执行。

**第三十四条** 农村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、收益分配管理等相关规定另行制定。

**第三十五条** 本办法由市自然资源局负责解释。

**第三十六条** 本规定自发布之日起试行至试点期结束。执行期间，如出台新的规定，按新规定执行。

 附件：1. 阳春市农村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细则

2. 阳春市农村集体经营性建设用地入市收益分配指导意见

# 附件1：

# 阳春市农村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细则（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调节金征收和使用行为，建立兼顾国家、集体和农民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）、《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)和《阳春市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，制订本办法。

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。

## **第二章 征收管理**

第三条 调节金征收主体为阳春市人民政府，委托市财政局会同市自然资源局负责组织征收。

第四条 阳春市市域内的农村集体经营性建设用地使用权发生出让、出租、作价出资（入股）等交易行为，由土地出让方按本办法缴纳调节金。入市后的农村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，由再转让方按本办法缴纳调节金。

第五条 使用权以出让方式入市的，出让人应按成交地价总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按30%缴纳，工业类用地按8%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按15%缴纳，工业类用地按5%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按10%缴纳，工业类用地按4%缴纳。

第六条 使用权以出租（作价入股）方式入市的，出让人应按成交地价总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按25%缴纳，工业类用地按6%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按12%缴纳，工业类用地按4%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按8%缴纳，工业类用地按3%缴纳。

第七条 对再转让农村集体经营性建设用地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）并取得收入的，按照转让的成交总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按11%缴纳，工业类用地按4%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按5%缴纳，工业类用地按3%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按3%缴纳，工业类用地按2%缴纳。

第八条 市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。

## **第三章 使用管理**

第九条 调节金按政府非税收入收缴管理有关规定，通过广东省非税收缴一体化系统“农村集体经营性建设用地增值收益调节金”项目收缴，并在5个工作日内完成缴库，列“1030717 农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”科目。涉及资金支付的，严格执行“收支两条线”，按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十条 调节金由市、镇（街道）按照比例40%:60%进行分配。调节金主要统筹用于阳春市农村基础设施建设、社会公共服务设施建设、生态环境保护、农村耕地和永久基本农田保护、农村土地综合整治和生态补偿、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支出。

## **第四章 法律责任**

第十一条 除由市财政局代扣代缴调节金外，调节金缴纳义务人应在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，财政、自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。对未在规定时间内缴纳的，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。

第十二条 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、自然资源局责令改正，并按规定予以处罚。

## **第五章 附 则**

第十三条 本办法由阳春市财政局、自然资源局负责解释。

第十四条 本办法执行期限与阳春市农村集体经营性建设用地入市试点期限一致。执行期间，如上级出台新的政策，按新的政策执行。

# 附件2：

# 阳春市农村集体经营性建设用地入市

# 收益分配指导意见（征求意见稿）

## **第一章 总则**

第一条 为切实加强农村集体经营性建设用地入市收益的管理，规范收益分配行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《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)和《广东省农村集体资产管理条例》等文件精神，制订本指导意见。

第二条 农村集体经营性建设用地入市收益，是指农村集体经济组织将集体经营性建设用地使用权，通过出让、出租、作价出资（入股）等方式入市交易产生的收益（不含调节金，以下同），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的再转让收益。

第三条 本指导意见适用于阳春市行政区域内的镇（街）集体经济组织和村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）的农村集体经营性建设用地入市收益的管理、分配和使用。

## **第二章 收益分配**

第四条 集体经营性建设用地属镇（街）集体经济组织的，其入市收益归镇（街）集体所有，纳入镇（街）财政统一管理，应主要用于辖区内农村基础设施建设、民生项目等支出。

第五条 集体经营性建设用地属村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）的，其入市并缴纳调节金等相关费用后的收益，按20%－30%的比例提取作为农村集体经济组织提留，用于公益事业；余下70%－80%的比例用于社员，用于村集体经济发展。具体比例可由村集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）提出，经民主决策程序后确定。

## **第三章 使用管理**

第六条 农村集体经营性建设用地入市收益实行专户管理，专款专用。

第七条 属村级集体经济组织（村股份经济合作社或村经济合作社）建设用地入市取得的收益，由各镇（街）做好日常监督管理工作。

农村集体经济组织提留部分，主要用于集体经营性建设用地入市过程中方案编制、地价评估等相关费用支出，以及发展生产、增加积累、集体福利、公益事业等方面。用于社员部分，经农村集体经济组织申请，镇政府同意、公示后，可用于基础设施和社会公共服务设施建设、产业发展、环境整治、困难村民救助、医疗保障、社会保险等公共事务费用支出，或者集体组织成员分红。

使用和分配方案，经村民代表会议2/3以上村民代表表决同意后实施，并报市农业农村部门备案。使用和分配情况纳入村务公开内容，接受审计、财政和公众监督。

第八条 各镇（街）会同农业农村局对农村集体经营性建设用地入市收益的实际使用成效每年度进行评估，严防风险产生。

## **第四章 监督责任**

第九条 村务监督委员会负责本村集体经营性建设用地入市收益具体用途及日常管理的监督。

第十条 镇（街）对入市收益规范性使用进行审核，及时准确反映经济往来。

第十一条 市财政局、自然资源局、农业农村局等部门按各自职责做好相关工作的指导与监督。

第十二条 对违反规定的单位和个人，要追究相关人员的纪律责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第五章 附 则**

第十三条 本指导意见由市农业农村局、市自然资源局负责解释。

第十四条 本指导意见期限与阳春市农村集体经营性建设用地入市试点期限一致。执行期间，如上级出台相关政策，按新规定执行。

# 附件1：

# 阳春市农村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细则（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调节金征收和使用行为，建立兼顾国家、集体和农民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）、《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)和《阳春市农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》，制订本办法。

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。

## **第二章 征收管理**

第三条 调节金征收主体为阳春市人民政府，委托市财政局会同市自然资源局负责组织征收。

第四条 阳春市市域内的农村集体经营性建设用地使用权发生出让、出租、作价出资（入股）等交易行为，由土地出让方按本办法缴纳调节金。入市后的农村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，由再转让方按本办法缴纳调节金。

第五条 使用权以出让方式入市的，出让人应按成交地价总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按30%缴纳，工业类用地按8%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按15%缴纳，工业类用地按5%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按10%缴纳，工业类用地按4%缴纳。

第六条 使用权以出租（作价入股）方式入市的，出让人应按成交地价总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按25%缴纳，工业类用地按6%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按12%缴纳，工业类用地按4%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按8%缴纳，工业类用地按3%缴纳。

第七条 对再转让农村集体经营性建设用地使用权（包括地上的建筑物及其附着物）并取得收入的，按照转让的成交总额区分三个区域级别、不同用途等情况按比例缴纳调节金：

（一）入市土地位于本市Ⅰ区内的，包括春城街道、河西街道，商业类用地按11%缴纳，工业类用地按4%缴纳；

（二）入市土地位于本市Ⅱ区内的，包括春湾镇、八甲镇、陂面镇、合水镇、潭水镇、三甲镇、岗美镇、马水镇，商业类用地按5%缴纳，工业类用地按3%缴纳；

（三）入市土地位于本市Ⅲ区内的，包括永宁镇、圭岗镇、河朗镇、石望镇、松柏镇、双滘镇、河口镇，商业类用地按3%缴纳，工业类用地按2%缴纳。

第八条 市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。

## **第三章 使用管理**

第九条 调节金按政府非税收入收缴管理有关规定，通过广东省非税收缴一体化系统“农村集体经营性建设用地增值收益调节金”项目收缴，并在5个工作日内完成缴库，列“1030717 农村集体经营性建设用地增值收益调节金收入”科目。涉及资金支付的，严格执行“收支两条线”，按照国库集中支付制度有关规定执行。

第十条 调节金由市、镇（街道）按照比例40%:60%进行分配。调节金主要统筹用于阳春市农村基础设施建设、社会公共服务设施建设、生态环境保护、农村耕地和永久基本农田保护、农村土地综合整治和生态补偿、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支出。

## **第四章 法律责任**

第十一条 除由市财政局代扣代缴调节金外，调节金缴纳义务人应在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，财政、自然资源等相关部门有权采取措施督促其补缴。对未在规定时间内缴纳的，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。

第十二条 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、自然资源局责令改正，并按规定予以处罚。

## **第五章 附 则**

第十三条 本办法由阳春市财政局、自然资源局负责解释。

第十四条 本办法执行期限与阳春市农村集体经营性建设用地入市试点期限一致。执行期间，如上级出台新的政策，按新的政策执行。