

苏州高新区（虎丘区）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、再流转环节征收的土地增值收益调节金（以下简称“调节金”）征收使用管理，建立国家、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《中华人民共和国土地管理法》《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）、《农村集体经营性建设用地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》（财税〔2016〕41号），制定本办法。

第二条 本办法所称农村集体经营性建设用地，是指在国土空间规划（村庄规划）中确定为工业、仓储、商业等经营性用途并依法登记的农村集体建设用地。

第三条 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 征缴和使用管理

第四条 调节金的征收主体为区政府，由区财政局会同区自然

资源和规划分局负责组织征收。

第五条 农村集体经济组织作为出让方、出租方、作价出资（入股）方，通过出让、出租、作价出资（入股）等方式进行农村集体经营性建设用地入市的，应当缴纳调节金。土地使用权人通过出售、交换、赠与、出租等方式再转让农村集体经营性建设用地使用权的，应当缴纳调节金。

第六条 农村集体经济组织将农村集体经营性建设用地土地使用权出让、出租、作价出资（入股）的，按以下方式缴纳调节金。

（一）以出让、作价出资（入股）方式入市的，工业、仓储类用地按照增值收益的 20%征收，商业类用地按照增值收益的 30%征收。

（二）以出租方式入市的，在取得租金收入时，工业、仓储类用地按照增值收益的 20%征收，商业类用地按照增值收益的 30%征收。

第七条 依法取得的农村集体经营性建设用地土地使用权进行再转让的，转让方应当按照以下方式缴纳调节金。

（一）以出售方式再转让的，工业、仓储类用地按照增值收益的 20%征收，商业类用地按照增值收益的 30%征收。

（二）以出租或作价出资（入股）方式再转让的，以总租金或成交总价作为再转让收入，并以此计算增值收益，再按本条第一款缴纳调节金。

第八条 农村集体经济组织将农村集体经营性建设用地土地入

市，发生出让、出租、作价出资（入股）等交易行为及依法取得的
使用权再转让的，交易双方按照相关规定缴纳各项税费。

第九条 自然资源和规划分局负责向区财政局和所属功能区推送土地合同和交易信息资料，包括成交土地地块、面积、交易方式、成交总价、土地受让方和缴款期限等。

第十条 调节金应按以下程序收缴。

（一）集体经营性建设用地以出让、出租等有偿使用方式入市的，调节金按对应征收标准在成交价款中进行代扣代缴。受让方按照合同约定时间将土地成交价款缴入所属功能区财政账户，由各功能区出具财政非税缴款凭据，在收到成交价款的 5 个工作日内将代扣代缴调节金作为非税收入上缴，同时将剩余土地成交价款转入农村集体经济组织专门账户。

（二）集体经营性建设用地以作价出资（入股）等有偿使用方式入市的，调节金由集体经济组织在签订出资（入股）合同后 5 个工作日内向所属功能区申请缴纳，所属功能区按本条第一款程序作为非税收入上缴。

（三）集体经营性建设用地使用权人再转让土地的，调节金由转让人在签订转让合同后 5 个工作日内，向所属功能区申请缴纳，所属功能区按本条第一款程序作为非税收入上缴。

第十一条 缴入非税收入汇缴户的调节金要按规定上缴区国库，纳入地方一般公共预算管理，调节金具体缴库方式按照江苏省非税收入收缴管理有关规定执行。

第十二条 调节金由区政府授权各功能片区统一支配，主要统筹用于城镇和农村基础设施建设、农村环境整治、生态补偿、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、其他风险防范等支出，每年度支出情况报区政府。

第三章 法律责任

第十三条 调节金缴纳义务人应在交易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，按日加收未缴调节金金额万分之五的滞纳金，滞纳金随同调节金一并缴入区非税收入汇缴户。

第十四条 单位和个人违反本细则规定，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。

第四章 附则

第十五条 本办法由虎丘区人民政府负责解释，具体解释工作由区党政办商区财政局、区城乡局、资规分局承担。本办法自 2026 年 10 月 XX 日起施行，试行期两年，施行期间，如上级部门出台

新的政策，按新的政策执行。