

上海市奉贤区财政局文件

沪奉财〔2025〕17号

关于印发《上海市奉贤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》的通知

各街镇、开发区，各相关区级部门：

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，根据中央、我市相关工作规定，结合我区实际，修订了《上海市奉贤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》，已经区政府六届第118次常务会议、区委五届181次常委会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：上海市奉贤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

上海市奉贤区财政局

2025年12月16日

附件：

上海市奉贤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

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）、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）、《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》（沪规划资源乡〔2023〕201号）等规定，制定本细则。

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，适用本细则。

第三条 本细则所称农村集体经营性建设用地，是指存量农村集体建设用地中，土地利用总体规划和城乡规划确定为工矿仓储、商服等经营性用途的土地。

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、租赁、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市增值收益，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、赠予、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让增值收益时，应缴纳调节金。

第二章 征收缴库

第五条 调节金由区财政局管理，具体征收工作由区财政局会同区规划资源局负责。调节金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，考虑土地用途、土地等级、交易方式等因素，确定调节金征收比例。

第七条 农村集体经营性建设用地以出让、租赁、作价出资（入股）等方式入市的，按土地用途确定调节金征收比例。

（一）工业用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股），出让方、出租方、作价出资（入股）方应按入市收入的 15% 缴纳调节金；

（二）研发用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股），出让方、出租方、作价出资（入股）方应按入市收入的 20% 缴纳调节金；

（三）商业办公用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股），出让方、出租方、作价出资（入股）方应按入市收入的 35%

缴纳调节金；

（四）租赁住宅用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股），出让方、出租方、作价出资（入股）方应按入市收入的 35% 缴纳调节金；

（五）公共服务用途的土地使用权出让、租赁、作价出资（入股），出让方、出租方、作价出资（入股）方应按入市收入的 15% 缴纳调节金；

第八条 农村集体经营性建设用地以出让、作价出资（入股）方式入市的，成交总价款为入市收入。

以租赁方式入市的，租赁总额为入市收入。

第九条 农村集体经营性建设用地以出售、交换、赠予、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让增值收益的，再转让方按土地增值收益的 50% 缴纳调节金。

第十条 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。

第十一条 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高者为再转让收入。

以除土地或房产以外的其他实物资产补偿差价的，其评估价值为相应差价补偿款。

（三）以出租或作价出资（入股）方式再转让的，总租金、成

交总价款为再转让收入。

（四）以抵债、司法裁定等视同转让方式再转让的，评估价和合同协议价中较高者为再转让收入。

（五）对无偿赠予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、国家机关赠予国内教育、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。

第十二条 本区农村集体经营性建设用地入市及再转让执行《上海市奉贤区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入市、再转让价格低于基准地价 80%的，区人民政府有优先购买权。

第十三条 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。

第十四条 调节金征收部门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。

调节金征收部门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。

第十五条 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，由区规划资源局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。

第十六条 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、区规划资源局等相关部门依据职权采取措施督促其补缴。

第十七条 调节金全额上缴区财政国库，纳入一般公共预算管理。

调节金具体缴库办法按照《上海市非税收入收缴管理办法》执行，填列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”。

第十八条 农村集体经济组织取得的土地增值收益，按照优先壮大集体经济的原则留足集体后，在农村集体经济组织成员之间公平分配，并做好在农村集体经济组织内部的公示工作。

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，接受各方监督。

第三章 使用管理

第十九条 调节金纳入一般公共预算统筹安排使用，优先用于配套基础设施和公共服务设施建设、乡村振兴、产业发展、生态环境建设等。资金支付按照国库集中支付制度有关规定执行。

第二十条 调节金征收工作经费纳入调节金征收部门的部门预算。

第四章 法律责任

第二十一条 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。

第二十二条 调节金征收、使用管理有关部门的工作人员违反本细则规定，在调节金征收和使用管理工作中徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第五章 附则

第二十三条 本细则由区财政局、区规划资源局负责解释。

第二十四条 本办法自发布之日起实施，有效期两年。