霍城县国有农用地承包价格调整机制
（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范全县国有农用地（耕地、园地、林地、草地等）承包价格管理，保障土地资产保值增值，维护承包方合法权益，引导农村土地经营权规范有序流转，构建科学规范、公平合理、动态可调的国有农用地价格调整机制，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《新疆维吾尔自治区实施<中华人民共和国农村土地承包法>办法》《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强和规范国有农用地管理的指导意见》（新政办发〔2025〕44号）等法律法规，结合我县实际制定本机制。

第二条 本机制适用于霍城县行政区域内国有农用地的承包、租赁价格确定与调整；适用于新增承包、到期续包、合同期内调整等。

第二章 核心原则

第三条 国有农用地承包价格确定与调整坚持依法合规、保值增值、公平合理、市场导向、动态调整原则，严格遵循土地管

理、农村土地新恒宝等法律法规，严守耕地保护红线，严禁改变农用地用途；兼顾国有土地资源收益与农业承载力，价格调整不低于国有农用地最低指导价，防范国有资产流失；鼓励采取公开交易、竞价、招标方式确定发包价格，价格标准、调整依据、承包流程依法公开，主动接受社会监督；紧密结合农业生产成本、农产品价格、土地流转市场行情定价，防止价格与市场严重脱节；结合市场行情、土地条件、政策用途、农业收益变动情况，构建承包价格动态调整机制。

第三章 交易平台

第四条 国有农用地发包通过伊犁州农村产权交易平台公开挂牌、竞价交易，严禁暗箱操作、私下发包，场外签约不予备案。

第四章 定价标准

第五条 在我县农用地定级与基准地价的基础上，结合近几年各乡镇（中心）农用地承包市场价，制定霍城县国有农用地承包最低政府指导价，指导价仅作为最低价参考，不具有强制力，竞价上浮超出指导价部分实行市场调节，实际发包价格可结合土地条件、配套设施、市场行情等因素，通过公开竞价、公开协商方式确定。

第六条 耕地承包指导价，高标准项目内的耕地承包指导价一等地不低于1000元/亩/年，二等地不低于800元/亩/年，三等地不低于600元/亩/年；一般漫灌耕地承包指导价一等地不低于600元/亩/年，二等地不低于400元/亩/年，三等地不低于300元/亩/年；旱田地承包指导价根据实际情况确定；园地承包指导价，一等地不低于300元/亩/年，二等地不低于200元/亩/年，三等地不低于100元/亩/年。林地承包指导价，按照一等地不低于200元/亩/年，二等地不低于100元/亩/年；防护林等特殊用途林地承包指导价，由村集体经济组织结合实际集体研究确定。天然牧草地承包指导价，不低于16元/亩/年，人工牧草地不低于150元/亩/年；其他草地承包指导价不低于11元/亩/年；草地依法改变放牧用途但仍保留草地性质的，不得低于对应地类基准地价，霍城县行政辖区外草地承包价参照执行。

第五章 调价机制

第七条 县人民政府根据国有农用地的耕作条件（包括光照、热量、水资源等自然要素）、区位优势、开发熟化程度、基础设施配套程度，承包期限等，进行区域评估和等级划分，科学测算并确定国有农用地承包价格，原则上每3年对国有农用地重新进行区域评估、更新承包价格。

第八条 定期调整在周期满前6个月，由县人民政府委托具

备全国土地估价备案资质的第三方评估机构，进行区域评估和等级划分，科学测算国有农用地承包价格，征求各相关部门、各乡镇（中心）及相关专家的意见，形成初步成果。组织相关部门、乡镇（村）、群众代表等召开听证会，听取意见并修改完善。承包价格评估或更新工作完成后，由上级主管部门组织对地价评估成果进行验收。经上级部门验收通过，由县人民政府批准实施，同时通过政府网站公开承包价格及调整依据，接受社会监督。

第九条 承包期内的合同价格一般不做调整，遇到自然灾害、不可抗力、重大政策调整、基础设施重大改善或损毁、土地用途合规调整、市场异常波动等情形，可单方申请、双方协商，启动临时调整。

第十条 特殊情况调整价格的由承包方（或发包方）向主管部门提交书面申请，附灾害证明、设施验收报告、市场数据等佐证材料报送相关部门备案。财政、发改、审计、农业农村、自然资源、林业和草原、乡镇、村等部门进行核查，结合统计部门农资、农产品价格及农村产权交易平台成交价法定数据，评估测算指导价。若无法达成一致，可委托具备全国土地估价备案资质的第三方专业评估机构，出具评估意见。

第六章 监督保障

第十一条 自然资源局负责国有耕地、园地价格调整全流程

监管，定期核查承包价格执行情况，严禁低价发包、暗箱操作；农业农村局负责监督与指导农垦、依法授权村集体使用的国有耕地、园地价格调整全流程监管，定期核查承包价格执行情况，严禁低价发包、暗箱操作；林业和草原局负责全县林地、草地价格调整全流程监管，定期核查承包价格执行情况，严禁低价发包、暗箱操作；财政局负责未授权村集体使用的国有农用地收益监管，国有农用地租金严格执行收支两条线，全额缴入国库，不得截留、挪用。

第七章 附则

第十二条 本机制由县自然资源局、农业农村局、林业和草原局、财政局共同负责解释；本机制自发布之日起施行，试行期间结合上级政策和实际情况适时修订。

第十三条 本办法自 2026 年 xx 月 xx 日起施行，有效期 2 年。