

彰武县人民政府办公室
关于印发《彰武县农村土地承包
经营权指导价格评估暂行办法》的通知

彰政办发〔2015〕70号

各乡镇人民政府，县政府有关部门，省市直有关单位：

经县政府同意，现将《彰武县农村土地承包经营权指导价格评估暂行办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

（此件公开发布）

彰武县人民政府办公室

2015年8月7日

彰武县农村土地承包经营权指导价格评估暂行办法

为进一步加快我县统筹城乡发展，推动沈阜 200 万亩现代农业示范带建设，规范土地流转市场运行机制，推进农村金融改革创新步伐，结合我县农业发展水平、农民收入水平及区位特点等实际情况，特制定本办法：

一、指导思想和基本原则

（一）指导思想

建立政府引导、价格指导、市场调节的农村土地承包经营权指导价格评估机制。根据当地经济发展水平和区位级别差异等因素，科学合理指导评估指导价格，并根据情况每年进行适当调整，为土地流转双方提供价格指导服务，协调土地流转双方经济利益关系，促进全县土地流转市场健康发展，推进农村产权和农村金融改革创新。

（二）基本原则

1、独立性原则。评估人员在开展评估工作时做到客观公正，并保持应有的独立性。

2、公平性原则。在评估过程中，要以掌握的资料为依据，尊重客观事实，不带有主观随意性，不受外界干扰，也不迁就任何单位或个人的片面要求。

3、科学性原则。在评估过程中，应采用科学的定性和定量分析方法，使评估的方法和结果具有一致性，使其准确合理。



二、机构设置及人员配置

为确保农村土地承包经营权指导价格评估工作的顺利开展，县政府决定成立彰武县农村土地承包经营权流转价格评估委员会，具体组成人员如下：

主 任：	常东旭	副县长
副主任：	马志国	县农业局（县粮食局）局长
成 员：	张 志	县国土资源局局长
	郑 伟	中国农业银行彰武县支行行长
	李德刚	县农村信用合作联社主任
	姚 志	中国邮政储蓄银行彰武县支行行长
	洪黎明	彰武金通村镇银行行长
	詹学平	县农业局（县粮食局）副局长
	王志军	县金融办副主任
	崔 勇	县农经总站站长

委员会负责全县农村土地承包经营权指导价格评估的组织领导工作。协调相关单位专业人员组成专家评估小组，组织开展农村土地承包经营权指导价格评估所涉及的区域性、市场性及趋势性等方面的调查与研究，结合我县实际情况，制定具有指导性的农村土地承包经营权指导价格。委员会下设办公室，办公室设在县农经总站，负责具体日常工作，办公室主任由崔勇同志兼任。

三、农村土地承包经营权指导评估的对象、方法和程序

（一）评估对象

彰武县行政区域内依法取得农村土地承包经营权的经营者。



（二）评估方法

1. 土地流转成本核算法。以土地流转前三年该地农作物的总收入减去生产总费用除以三年所得的年平均收益，再加上百分之十至十五的增长率，为每亩单价。

2. 土地流转市场比较法。以流转土地相同地块、类似条件的流转成交价格为每亩单价。

3. 土地流转收益现值法。将土地原种植品种在未来所产生的预期纯收益折算现值而作为流转交易价格的方法。

4. 国家规定的其他方法。

以上方法可以根据评估目的分别采取或综合采用。

（三）评估程序

1. 基础数据统计。各乡镇要安排专人认真做好土地流转价格基础数据的全面统计工作，统计数据参照近三年土地流转价格的数据，同时辅以其他综合情况的报告说明。土地评估委员会办公室在乡镇土地流转价格统计调查的基础上，根据不同区域承包土地的自然条件和农业生产规划，及时对近三年全县土地流转价格信息、市场需求信息和相关农产品市场价格等数据进行统计汇总。

2. 专家分析论证。专家评估小组在全面掌握第一手基础资料的前提下，开展深入的调查研究工作。结合各乡镇自然条件、经济发展、近期规划、土地平均收益等指标，合理确定影响指导价格的权重比例。以乡镇为单位，采取区域划分、综合评估的方法，每个乡镇形成按地域形成指导性评估价格。

3. 征求乡镇意见。专家评估小组形成指导价格草案后，由土



地评估委员会办公室书面通知各乡镇，广泛征求意见。各乡镇要根据本地的实际情况，通过多种形式组织相关人员进行座谈研究，集思广益，提出合理性建议，并书面报告研究成果。

4. 确定指导价格。根据各乡镇提出的意见和建议，专家评估小组及时对原评估指导价格草案进行完善和补充，研究确定全县农村土地承包经营权评估指导价格方案，并提交彰武县农村土地承包经营权流转价格评估指导委员会。讨论通过后，价格指导委员会每一生产年底在全县辖区范围内通过媒体对外发布一次指导价格。

四、工作要求

（一）在总结经验的基础上，价格指导委员会要针对土地流转市场变化情况，积极开展调查研究、趋势分析等工作，以便更好地为各级政府提供决策依据。

（二）指导价格的确定要充分考虑各乡镇的区位优势、地理特点、配套设施等资源配置条件，重点考虑物价上涨因素，要相应测算指导价格的递增幅度，确定相应的浮动收益。

（三）土地流转的成交价格应由流转双方协商确定，但原则上不得低于土地承包经营权评估指导价格。

（四）指导价格发布后，委员会应及时收集各方的反馈信息，对土地流转市场价格进行跟踪与调研，完善农村土地承包经营权指导价格评估体系，为全县农村土地承包经营权依法有序流转创造良好环境。