

本报告依据中国资产评估准则编制

青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其
所属的国有农用地三十年经营权市场价值评估项目

资产评估报告书

哈尔滨港评报字[2026]第004号

(共一册, 第一册)

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年六月二十五日

本报告依据中国资产评估准则编制

青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其
所属的国有农用地三十年经营权市场价值评估项目

资产评估报告书

哈滨港评报字[2026]第 004 号

(共一册, 第一册)

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年六月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2323210006202600088
合同编号:	哈滨港评报字[2026]第004号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	哈滨港评报字[2026]第004号
报告名称:	青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值评估项目
评估结论:	370,053,853.00元
评估报告日:	2026年06月25日
评估机构名称:	哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	姜天育 (资产评估师) 正式会员 编号: 23000306 孙辉耀 (资产评估师) 正式会员 编号: 37040016
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年06月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 评估基准日	9
五、 价值类型	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
十五、 评估报告附件	24

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、评估对象由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

八、我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本次评估对象为国有农用地 30 年经营权，评估仅测算农业经营收益对应的经营权市场价值，不含土地所有权价值；评估未考虑耕地保护补贴以外的一次性征地、生态补偿等偶发收益。

青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的 国有农用地三十年经营权市场价值评估项目 资产评估报告摘要

哈滨港评报字[2026]第 004 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司接受青冈县农业技术推广中心委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权在 2026 年 6 月 15 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜的需要，对该经济行为涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。本次经济行为依据青冈县人民政府常务会议纪要（2026年第7次会议）。本次流转为国有农用地经营权公开对外出租流转，流转期限固定 30 年，评估结果仅用于本次公开流转备案、招租定价，不得用于抵押、入股、改制等其他经济行为。

评估对象：本次资产评估的评估对象是青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值。

评估范围：本次资产评估的评估范围是青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值，评估耕地分布于青冈镇、昌盛镇、德胜镇、县国有林场、种马场、原种场、种羊场，包含旱地、水田两类农用地，耕地面积合计 29,838.30 亩。其中：青冈镇合计 1,528.3 亩、昌盛镇合计 1,331.00 亩、德胜镇合计 1,679.00 亩、国有林场合计 5,820.00 亩、种马场合计 7,290.00 亩、原种场合计 8,252.00 亩、种羊场合计 3,938.00 亩。（详见评估明细表）。

评估基准日：2026年6月15日。

价值类型：市场价值。

评估方法：根据对青冈县农业技术推广中心纳入评估范围的资产基本情况进行分析，严格依据《农用地估价规程》GB/T28406-2012，采用收益还原法、市场比较法两种方法进行评估。

评估结论：在评估基准日，青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值为370,053,853.00元，评估值人民币大写为叁亿柒仟零伍万叁仟捌佰伍拾叁元整。

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

本报告仅供委托人和产权持有人作上述评估目的使用，不得用于其它目的。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

资产评估结论不等同于评估对象可实现的价格，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，资产评估报告使用人应根据拟发包耕地的实际状况、地理位置、地力条件等综合因素确定耕地实际发包租金。

评估结论基于现行黑土地保护、粮食种植补贴政策，若未来农业补贴、耕地管控政策重大调整，评估价值将发生变动。

青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的 国有农用地三十年经营权市场价值评估项目 资产评估报告正文

哈滨港评报字[2026]第 004 号

青冈县农业技术推广中心：

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益还原法、市场比较法，按照必要的评估程序，对贵单位拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权在 2026 年 6 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有人为青冈县农业技术推广中心，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托人及其他资产评估报告使用人

1. 委托人

名称：青冈县农业技术推广中心

统一社会信用代码：12232326728977674B

宗旨和业务范围：推广种植业技术，促进农业发展。种植业技术实验示范 种植业推广体系管理 种植业技术培训 种植业技术服务。

住所：青冈县青冈镇新建街

法定代表人：石磊

经费来源：财政拨款

开办资金：¥196 万元

单位为公益一类事业单位，名下国有农用地为政府授权经营国有农业资产，流转行为需经县政府批复、财政国资部门备案。

2. 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

(二)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、产权持有人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜的需要，对该经济行为涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。本次经济行为依据青冈县人民政府常务会议纪要（2026年第7次会议）。本次流转为国有农用地经营权公开对外出租流转，流转期限固定30年，评估结果仅用于本次公开流转备案、招租定价，不得用于抵押、入股、改制等其他经济行为。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估的评估对象是青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值。

（二）评估范围

本次资产评估的评估范围是青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值，评估耕地分布于青冈镇、昌盛镇、德胜镇、县国有林场、种马场、原种场、种羊场，包含旱地、水田两类农用地，耕地面积合计29,838.30亩。其中：青冈镇合计1,528.3亩、昌盛镇合计1,331.00亩、德胜镇合计1,679.00亩、国有林场合计5,820.00亩、种马场合计7,290.00亩、原种场合计8,252.00亩、种羊场合计3,938.00亩。（详见评估明细表）。

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）资产状况

1. 实物状况

评估对象分为旱地、水田，主要用于农业种植。耕地分布于各产权单位经营区域内青冈县青冈镇、昌盛镇、德胜镇、国有林场、种马场、原种场和种羊。各片区实物状况如下：

1.1. 青冈镇

青冈镇土地均为旱田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2580°C ，年平均无霜期为140天左右，年平均降雨量为477毫米，雨量比较集中，70%以上集中在6-9月，该区域地形平坦，该区域主要土壤类型为黑土和黑钙土，质量好、埋藏浅，平均土壤有机质含量为3.16%。农业是该区域支柱性产业，主要农作物种植以玉米、大豆和水稻为主，熟制为一年一熟。地块面积大小不一，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内具备种植业生产条件。

1.2. 昌盛镇

昌盛镇土地以旱田为主、局部分布少量水田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2560°C ，年平均无霜期为138天左右，年平均降雨量为475毫米，降水时空分布不均，70%以上集中在6-9月农作物生长旺季，雨热同期优势明显。该区域整体地势平坦开阔，局部略有缓坡，地势起伏较小，区域主要土壤类型为黑土、草甸黑土，土层深厚、土质疏松、土壤肥力较高，平均土壤有机质含量为3.12%。农业为区域核心支柱产业，主要农作物种植以玉米、大豆、杂粮为主，少量地块种植水稻，耕作熟制为一年一熟。辖区内地块分布零散、面积大小不均，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内土壤耕作条件良好，完全满足规模化种植业生产要求。

1.3. 德胜镇

德胜镇土地以旱田为核心，少量低洼地块为水田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2550°C ，年平均无霜期为139天左右，年平均降雨量为480毫米，雨量集中性特征显著，70%以上降水集中在6-9月，适配农作物生长周期。该区域地形平整，无明显高低落差，耕地连片性较好，主要土壤类型为黑钙土、黑土，土壤质地优良、保水保肥能力强，平均土壤有机质含量为3.10%。区域农业产业基础雄厚，是本地主要粮食种植产区，主要农作物为玉米、大豆、水稻，兼顾少量经济作物种植，熟制为一年一熟。地块形态规整程度不一、面积大小错落，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内配套满足常态化农业种植生产条

件。

1.4. 国有林场片区

国有林场片区耕地均为旱田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2540°C ，年平均无霜期为137天左右，年平均降雨量为472毫米，降水集中在6-9月，季节性降水特征明显。该区域耕地多分布于林场平缓区域，地形平缓、地势稳定，无水土流失隐患，主要土壤类型为黑土、暗棕壤，土层深厚、土壤纯净、肥力稳定，平均土壤有机质含量为3.08%。片区以农林协同发展为主，农业种植为辅助核心产业，主要农作物种植玉米、大豆为主，少量地块种植水稻，熟制为一年一熟。地块多依山场分布，大小规格不一、分布相对分散，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内土壤条件适宜各类旱地、水田农作物种植。

1.5. 种马场片区

种马场片区耕地均为旱田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2570°C ，年平均无霜期为140天左右，年平均降雨量为478毫米，70%以上降雨集中于6-9月，雨热匹配度高。该区域地势平整开阔，耕地连片程度高，地形条件优越，主要土壤类型为黑土、碳酸盐黑钙土，土壤质量优良、耕作层深厚，平均土壤有机质含量为3.15%。片区以规模化农业种植为核心产业，种植模式标准化程度高，主要农作物为玉米、大豆、水稻，熟制为一年一熟。地块整体规整、大小地块搭配分布，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内基础设施完善，完全适配规模化、标准化种植业生产作业。

1.6. 原种场片区

原种场片区耕地均为旱田，是区域优质粮食种植地块集中区，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2565°C ，年平均无霜期为139天左右，年平均降雨量为476毫米，降水集中在6-9月，能够充分满足农作物生长用水需求。该区域地形平坦规整，耕地地势均匀、无低洼盐碱区域，主要土壤类型为黑土、草甸黑钙土，土壤肥力均衡、土质肥沃，平均土壤有机质含量为3.13%。片区以良种培育、规模化粮食种植为核心产业，主要种植玉米、大豆、水稻优质品种，熟制为一年一熟。地块划分规范、面积大小均匀，耕地整体性较好，

土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内耕作条件优越，适合良种繁育及标准化农业种植。

1.7. 种羊场片区

种羊场片区土地均为旱田，年度平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温在 2555°C ，年平均无霜期为138天左右，年平均降雨量为474毫米，70%以上降水量集中在6-9月，降水季节性特征突出。该区域地形平缓，耕地地势起伏极小，整体耕作条件良好，主要土壤类型为黑钙土、薄层黑土，土壤透气性、保肥性良好，平均土壤有机质含量为3.09%。片区农牧结合发展特征明显，农业种植为基础支柱产业，主要农作物种植玉米、大豆、水稻，熟制为一年一熟。地块分布错落、大小不一，土地用途为农业用地，地类为旱田、水田，开发程度为宗地外“三通”（通路、通电、通讯）、宗地内具备完整的种植业生产基础条件，可稳定开展各类农作物种植作业。

2. 土地权益状况

待估农用地所有权为国家所有，委托人提供了关于土地权属的情况说明，青冈县农业技术推广中心经青冈县政府授权，依法享有国有农用地经营权，权属文件完整、无权属争议；土地用途严格限定农业种植，其中部分地块列入永久基本农田，受耕地保护政策管控，不得改变农业用途。

3. 他项权状况

评估基准日，委估农用地无抵押、查封、担保、长期转租等他项权利；本次评估未考虑未来可能设置的他项权利对价值的折减影响。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是2026年6月15日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人在综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

五、价值类型

根据中国资产评估协会发布的资产评估价值类型指导意见，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

(一) 市场价值

是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二) 投资价值

是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

(三) 在用价值

是指将评估对象作为企业、资产重组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估价数额。

(四) 清算价值

是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

(五) 残余价值

是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

(六)其他特定资产评估价值类型有抵(质)押为目的的评估业务、以税收为目的的评估业务、以保险为目的的评估业务、以财务报告为目的的评估业务等。

根据法律、行政法规及中国资产评估协会发布的遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，故确定资产评估的价值类型为：市场价值。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 青冈县人民政府常务会议纪要（2026年第7次会议）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《企业国有产权出租管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
7. 《关于企业国有产权出租有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
8. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过);
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
19. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
20. 《黑龙江省土地管理法实施条例》(1999年12月18日第九届黑龙江省人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);
21. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会2012年6月29日联合发布的、2012年10月1日起实施的中华人民共和国国家标准《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012);
22. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会2012年6月29日联合发布的、2012年10月1日起实施的中华人民共和国国家标准《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012);
23. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会2012年6月29日联合发布的、2012年10月1日起实施的中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012);
24. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局和中国国家标准化管理委员会2020年11月1日联合发布的、2020年11月1日起实施的中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
6. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
10. 《资产评估准则术语2020》的通知(中评协〔2020〕31号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
14. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
15. 《关于加强土地管理促进节约集约用地的通知》黑国土资发〔2012〕25号；
16. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

1. 委托人及产权持有人提供的权属证明材料；

（五）取价依据

1. 土地历年出租情况及周边可比案例调查情况；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《黑龙江省黑土地保护利用条例》；
2. 青冈县人民政府国有农用地流转管理相关规定；
3. 青冈县农业农村局近年农用地流转账金调研数据、耕地地力分级成果；
4. 青冈县 2023-2025 年周边乡镇农用地经营权流转成交案例资料。
5. 产权持有人提供的资产清单和权属声明；
6. 评估机构内部搜集的价格信息库。

七、评估方法

根据《农用地估价规程》，可供选择的土地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、评分估价法及基准地价修正法等，估价方法应按照评估技术规程的要求，根据当地农用地市场情况并结合估价对象的用途等具体特点及估价目的等进行适当选择，并且选择的估价方法应与估价原则和估价依据衔接一致，通常应同时选择两种估价方法测算农用地价格。

本次估价对象用途为农业用地，宗地位于青冈县，由于当地农用地基准地价尚未公布实施，故不适合采用基准地价修正法对该农用地价格进行评

估。

待估宗地所在区域的地块均为成熟耕作农用地，无新开垦土地，农用地原始取得费用标准无法取得，因此本次评估不适宜采用成本逼近法进行测算。

剩余法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的农用地，根据估价人员现场勘查和待估农用地的实际情况，农用地仅可农业种植，无开发改造收益，因此剩余法不适用于本次评估。

市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。由于在同一供需范围内，农用地流转案例交易获取，且流转年限可通过年期修正，因此市场比较法适用于本次评估。

由于待估宗地现状为农用地，与估价对象类似的土地收益资料能够获得，适宜选择收益还原法进行评估。

综上分析，估价人员结合待估农用地的具体特点及估价目的，本次主要选用收益还原法、市场比较法对待估农用地进行评估。

1. 收益还原法

收益还原法是将待估农用地未来各期正常年纯收益（地租），以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格的一种方法。当土地每年存在纯收益、土地还原率每年不变且大于0情况下，土地使用年期为n的公式如下：

本次评估的基本模型为：

$$P = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

P：评估价值（总经营权价值）；

a：每年土地纯收益（每年租赁价值）；

r：土地还原率（安全利率+风险调整值）；

g: 土地纯收益逐年递增的比率。

n: 评估对象的未来经营期 (30 年)。

2. 市场法

运用市场法评估是通过对市场参照物进行交易价格调整,常用的调整方法有直接比较法、相似比较法和比率估价法三种。本次评估采用相似比较法。

相似比较法是将评估对象相似的市场参照物作为评估的基础,通过比较、调整评估对象与市场参照物之间的因素差异确定评估对象价值。

因素调整一般分为四大类:

A、个别因素

通常包括耕地限制情况、生产能力、耕地状态等进行修正。

B、交易因素

不同的交易动机和交易背景都会对设备的出售价格产生影响。如清算、快速变现或带有一定优惠条件的出售,其售价往往低于正常的交易价格。另外交易数量也会对售价产生影响。因此评估专业人员针对参照物的交易影响因素作出调整。

C、时间因素

不同的交易时间的市场供求关系、物价水平等都会不同,设备的交易价格也会受到影响。评估专业人员针对参照物的交易时间影响因素作出调整。

D、地域因素

由于不同地区市场供求条件等因素不同。设备的交易价格也受到影响。如存在地域差异,则需进行相应的调整。

评估值的确定

评估值: $P = P' \times A \times B \times C \times D$

P——待估资产评估价格;

P'——可比交易实例价格;

A——个别因素修正系数;

B——交易因素修正系数;

C——交易日期修正系数;

D——区域因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于接受委托日期至评估报告日期间，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1. 拟定评估方案

根据本项目的特点，项目负责人拟定了《资产评估操作方案》，并经公司领导审核批准。

2. 组建评估团队

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，组成耕地 1 个评估小组并制定了详细的现场清查核实计划。

3. 实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

评估人员分组赴青冈镇、昌盛镇、德胜镇、国有林场、种马场、原种场、种羊场逐地块现场勘查，核实各地块地类、面积、土壤、灌溉、排水、坡度、田间配套设施；访谈乡镇农业综合服务中心、种植大户，收集近三年农用地流转租金、种植收支、农业补贴数据；拍摄各地块现场影像、记录地力、水利配套勘查底稿，形成完整现场勘查记录并由委托方现场人员签字确认

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）最佳使用假设

假设评估基准日后纳入评估范围的资产能使其价值最大化的用途。

在使用最佳使用假设时产权持有人需要考虑资产确定其最佳使用用途的限定因素，这些限定因素包括法律上允许、技术上可能、经济上可行。

（二）持续使用假设

1. 现状使用假设

现状使用是指资产按照其目前的使用目的、使用状态持续下去，在可预见的未来不会改变。

2. 原地续用假设

原地续用假设是指资产还会原地继续被使用，但是使用的目的、状态等可能发生变化。

（三）交易假设

假设纳入评估范围的所有评估对象已经处于交易过程中。

（四）公开市场假设

资产可以在充分的市场上自由的买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（五）其他假设

1. 假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4. 假设纳入评估范围的评估对象的权属证明及提供的其他资料是合法、真实、准确和完整的；

5. 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

6. 假设评估基准日后 30 年流转期内，国家及黑龙江省黑土地保护、农业补贴、永久基本农田管控政策无重大颠覆性调整；

7. 假设地块可持续按现状农业用途耕作，无重大洪涝、干旱、地质灾害长期破坏土壤地力；

8. 假设 30 年经营期内经营权可稳定正常使用，不存在政府提前收回、强制调整土地用途情形。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估专业人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日，青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值为 370,053,853.00 元，评估值人民币大写为叁亿柒仟零伍万叁仟捌佰伍拾叁元整。

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

本评估结论的有效使用期限（按现行规定为一年），从评估基准日起计算。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

本报告仅供委托人和产权持有人作上述评估目的使用，不得用于其它目的。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估结论不等同于评估对象可实现的价格，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，资产评估报告使用人应根据拟发包耕地的实际状况、地理位置、地力条件等综合因素确定耕地实际发包租金。

评估结论基于现行黑土地保护、粮食种植补贴政策，若未来农业补

贴、耕地管控政策重大调整，评估价值将发生变动。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2. 委托人提供的营业执照、产权证明文件、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人已提供国有农用地授权经营相关文件，评估机构仅对权属资料形式查验，不对土地所有权、经营权合法性出具法律意见，产权真实性、完整性由委托方全部负责，若评估基准日后发现被评估单位提供的资料不真实合法，本评估结论无效。

3. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

4. 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在被评估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

5. 本资产评估报告包含资产评估明细表，这些资产评估明细表也是构

成本评估报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

6. 对产权持有单位（或委托人）存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及相关评估人员不承担相关责任。

7. 本次评估的评估结论未考虑经营权流转涉及增值税、印花税、国有资产处置相关税费，实际交易成交价款需另行承担相关税费，提请报告使用人及相关方关注税金问题。

8. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，评估对象状况发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

9. 需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

10. 本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，未开展土壤深度取样、地质专业检测，地块地下盐碱层、暗涝等隐性地质问题无法完全排查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑，若存在深层地力缺陷，将影响实际经营收益；在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任截止评估基准日。

11. 本次评估仅包含国有农用地 30 年经营权价值，地上当期农作物、农机具、简易大棚、仓储用房等动产、地上构筑物未纳入本次评估范围，如需一并处置需单独评估。

12. 本次评估严格按 30 年固定流转年期测算，若实际流转年限缩短，经营权价值需重新年期修正。

13. 评估结论为基准日市场价值，农用地价格受粮食价格、农资成本、土地流转供需影响存在波动，不能作为实际成交价格保证。

14. 部分地块为永久基本农田，流转后不得改变粮食种植用途、不得挖塘、种树、建设非农设施，该管制限制已在收益测算中下调纯收益，提请流转招标方重点关注。测算收益包含现行常态化耕地保护补贴，若未来补贴标准下调、取消，地块实际经营收益将下降，经营权价值同步降低。

15. 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

16. 本报告必须经资产评估师签字、机构盖章，并完成财政、农业农村部门国有资产评估备案后方可用于公开流转招租，未备案不得作为经济行为依据。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(一) 本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到本评估报告而成为本评估报告的使用人；委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用本评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用本评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。资产评估结论不等同于评估对象可实现的价格，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，资产评估报告使用人应根据拟发包耕地的实际情况、地理位置、地力条件等综合因素确定耕地实际发包租金。

(四) 本评估报告经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用。

(五) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资

产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(六) 本报告评估结果仅适用于青冈县农业技术推广中心国有农用地30年期经营权公开流转，不得用于林地、畜牧用地单独拆分抵押、短期出租、资产抵债等其他用途。

(七) 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为二〇二六年六月二十五日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估专业人员：



资产评估专业人员：



哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年六月二十五日



十五、评估报告附件

1. 资产评估汇总表或明细表；
2. 委托人和产权持有人《事业单位法人证书》复印件；
3. 评估对象涉及的重要权属证明资料；
4. 地块现场勘查影像照片；
5. 委托人、被评估单位和相关当事人的承诺函复印件；
6. 评估机构营业执照及单位会员证书复印件；
7. 资产评估师个人会员证书复印件；
8. 资产评估师承诺函。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2026年6月15日

表1

第1页 共10页
金额单位: 人民币元

被评估单位或个人: 青冈县农业技术推广中心

项 目	账面价值	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	Ay	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产					
1 非流动资产					
2 债权投资			370,053,853.00	370,053,853.00	
3 其他债权投资					
4 长期应收款					
5 长期股权投资					
6 其他权益工具投资					
7 其他非流动金融资产					
8 投资性房地产					
9 固定资产			370,053,853.00	370,053,853.00	
10 在建工程					
11 生产性生物资产					
12 油气资产					
13 使用权资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产					
19 其他非流动资产					
20 资产总计			370,053,853.00	370,053,853.00	
21 流动负债					
22 非流动负债					
23 负债合计					
24 净资产			370,053,853.00	370,053,853.00	
25					

评估机构: 哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司
法定代表人: 王艳波

正式执业会员
资产评估师
王艳波
签字资产评估师
23000030

正式评估师
孙辉耀
37040016

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第2页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
1	青冈镇东郊村	龙山公墓南侧、青望路北侧及青望路南侧、青少年实践基地西侧	东至：老殡仪馆 西至：马积才猪场 南至：职教中心路 北至：新殡仪馆	玉米	旱田	532.20	2025年11月-2026年11月	2027年1月1月-2056年12月31日	6,777,141.00	
2	青冈镇东风村	县客运站西侧、回子坎南侧	东至：客运站后 西至：柞岗林地 南至：交通局北路 北至：回家坟	玉米	旱田	52.00	2025年11月-2026年11月	2027年1月1月-2056年12月31日	641,117.00	
3	青冈镇乐园村	青中路西侧、三中北侧及昆仑大街西缘路北侧	东至：恒美纸业 西至：青中路 南至：青冈三中 北至：赵凤山屯南一节田间路	玉米	旱田	205.00	2025年11月-2026年11月	2027年1月1月-2056年12月31日	2,495,738.00	
4	青冈镇新民村	青板公路东侧、京粮公司北侧	东至：金安热电 西至：青板路 南至：京粮 北至：食用菌基地	麻	旱田	661.60	2025年11月-2026年11月	2027年1月1月-2056年12月31日	11,166,579.00	
5	青冈镇利民村	六中南侧和加油站南侧	东至：加油站 西至：跃进新村 南至：六中南一节田间路 北至：青安路	玉米	旱田	77.50	2025年11月-2026年11月	2027年1月1月-2056年12月31日	823,723.00	
6	昌盛镇幸福村	渔化池旱田	东至：排水沟 南至：孔维新地 西至：排水沟 北至：何兴旺地	玉米	旱田	175.00	2024年3月1日至2027年12月31日	2028年1月1月-2057年12月31日	1,919,416.00	
7	昌盛镇幸福村	渔化池水田	东至：孔维新地 南至：排水沟 西至：排水沟 北至：何兴旺地	水稻	水田	327.00	2024年3月1日至2027年12月31日	2028年1月1月-2057年12月31日	2,892,390.00	
8	昌盛镇幸福村	渔化池水田	东至：孔维新地 南至：排水沟 西至：排水沟 北至：何兴旺地	水稻	水田	25.00	2024年3月1日至2027年12月31日	2028年1月1月-2057年12月31日	229,976.00	

青冈县农业技术推广中心
资产评估部
姜天育
23000306
孙辉耀
37040016
资产评估师
资产评估师

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

评估人员：姜天育、孙辉耀

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第3页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
9	昌盛镇幸福村	渔化池旱田	东至：排水沟 南至：排水沟 西至：排水沟 北至：马德录地	玉米	旱田	220.00	2024年3月1日至 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	2,529,736.00	
10	昌盛镇幸福村	渔化池旱田	东至：排水沟 南至：马德录地 西至：排水沟 北至：排水沟	玉米	旱田	241.00	2024年3月1日至 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	2,643,310.00	
11	昌盛镇富饶村	渔化池旱田	东至：排水沟 南至：马德录地 西至：排水沟 北至：排水沟	玉米	旱田	343.00	2024年3月1日至 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	3,640,698.00	
12	德胜镇恒生村	原富良乡政府荒地	东至：王国学杨树地 西至：原光辉条田地 南至：原光辉王俊有条田地 北至：田间路	水稻	水田	72.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	685,506.00	
13	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地（二段）	东至：国防堤西30米排水壕西 西至：高丽壕东 南至：韩大祥坝 北至：贾三东侧坝头向西走向老坝	77亩玉米 43亩大豆	旱田	120.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	1,521,379.00	
14	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地（三段）	东至：国防堤西30米排水壕西 西至：高丽壕东 南至：倪成义坝（地块西侧树带北头坝） 北至：韩大祥坝	88亩水稻 100亩大豆	水田/ 旱田	188.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	1,720,397.00	
15	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地（四段）	东至：国防堤西30米排水壕西 西至：高丽壕东 南至：陈晓东坝 北至：倪成义坝	108亩水稻 42亩大豆	水田/ 旱田	150.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	1,371,011.00	
16	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地（一段）	东至：贾三坝西 西至：高丽壕东 南至：原王俊友地北边 北至：三号闸门坝南	26亩水稻 32亩大豆	水田/ 旱田	58.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1日- 2057年12月31日	530,714.00	

正式执业
2024年1月1日-
2027年12月31日
孙辉耀
37040016

正式执业
姜文育
23000306
评估人员：姜文育、孙辉耀

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第4页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
17	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：国防堤西30米排水壕西 西至：高丽壕东 南至：闸门往西北走向坝北 北至：北侧高丽壕南	100.5亩玉米 139.5亩大豆	旱田	240.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	3,042,758.00	
18	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：国防堤西30米排水壕西 西至：高丽壕东 南至：贾三东侧坝头向西走向坝 北至：闸门向西北走向坝	151亩玉米 86亩大豆	旱田	237.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	3,004,724.00	
19	德胜镇荣花村	原德胜中学校田地	东至：国防堤西 西至：高丽壕东 南至：中学校田地 北至：东西排水沟南	玉米	旱田	139.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,769,046.00	
20	德胜镇龙胜村	国防堤西侧荒地	东至：秦老大地 西至：赵二树地 南至：王义发地 北至：土梭子	大豆	旱田	20.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	252,089.00	
21	德胜镇龙胜村	国防堤西侧荒地	东至：沟 西至：沟 南至：沟 北至：李宝地(大青沟)	玉米	旱田	10.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	128,256.00	
22	德胜镇龙胜村	国防堤西侧荒地	东至：李清奎地 西至：李清奎地 南至：南道 北至：北道	玉米	旱田	39.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	494,448.00	
23	德胜镇富贵村	国防堤西侧荒地	该地块为五块地，分别为30亩、2亩、2亩、6亩、30亩。四至详见承包人口述绘制图	40亩玉米 30亩大豆	旱田	70.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	884,523.00	
24	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：王义发地 西至：刘怀臣地 南至：道 北至：道	玉米	旱田	79.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	346,733.00	

正式执业评估师
孙辉耀
37040016

执业证书编号：23000315

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

评估人员：姜天育、孙辉耀

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第5页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
25	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	54亩 东至：东排水沟 西至：刘万军地 南至：道 北至：李祥地 14亩 东至：东排水沟 西至：李清奎地 南至：管继兴地 北至：秦东利地	玉米	旱田	68.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	862,410.00	
26	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：李清奎地 西至：道 南至：秦东利地 北至：刘万军地	玉米	旱田	6.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	76,069.00	
27	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：王义发地及李清奎地 西至：道 南至：赵二树地及王义发地 北至：田间路	大豆	旱田	40.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	508,601.00	
28	德胜镇荣花村	国防堤西侧荒地	东至：鱼池和秦老大地 西至：地边 南至：水打沟 北至：田间路	玉米	旱田	152.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,923,838.00	
29	林场西北地	西北地	东至：草原 南至：草原 西至：二芹场交界壕 北至：树地	玉米	旱田	3,220.00	2024年1月1日- 2026年12月31日	2027年1月1月- 2056年12月31日	43,128,326.00	
30	林场王宝地	王宝地	东：树地 南：水泥路 西：树地 北：水泥路	玉米	旱田	180.00	2024年1月1日- 2026年12月31日	2027年1月1月- 2056年12月31日	2,410,900.00	
31	林场东北点	东北点	东至：树地 南至：树地 西至：树地 北至：草原	玉米	旱田	390.00	2024年1月1日- 2026年12月31日	2027年1月1月- 2056年12月31日	5,223,617.00	
32	林场东北点	东北点	东至：树地 南至：草原 西至：草原 北至：草原	玉米	旱田	1,000.00	2024年1月1日- 2026年12月31日	2027年1月1月- 2056年12月31日	13,393,890.00	

正式评估师
姜天育、孙辉耀
23000306
37040016

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

评估人员：姜天育、孙辉耀

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第6页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
33	互利营林区	互利营林区	东至：树地 南至：树地 西至：畜牧场地 北至：路	玉米	旱田	1,030.00	2024年1月1日- 2026年12月31日	2027年1月1月- 2056年12月31日	13,795,707.00	
34	种马场总场场部	东地	东至：新村乡三排九村耕地 西至：三排九村防护林 南至：新村乡三排九村耕地 北至：种马场北路	玉米	旱田	572.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	6,627,907.00	
35	种马场总场场部	东地	东至：新村乡三排九村耕地 西至：三排九村防护林 南至：新村乡三排九村耕地 北至：种马场北路	玉米	旱田	570.90	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	6,615,161.00	
36	种马场总场场部	东地	东至：新村乡三排九村耕地 西至：三排九村防护林 南至：新村乡三排九村耕地 北至：种马场北路	玉米	旱田	573.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	6,639,494.00	
37	种马场总场场部	西南地	东至：种马场屯西路 西至：草原 南至：新村乡三排九村程家屯耕地 北至：种马场北路及草原	玉米	旱田	450.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	5,214,263.00	
38	种马场总场场部	西南地	东至：种马场屯西路 西至：草原 南至：新村乡三排九村程家屯耕地 北至：种马场北路及草原	玉米	旱田	393.88	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	4,563,986.00	
39	种马场总场场部	东北地	东至：新村乡中学校耕地 西至：新村乡四排九村耕地 南至：种马场北路 北至：界沟	大豆	旱田	560.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	6,488,860.00	
40	种马场总场场部	东北地	东至：新村乡中学校耕地 西至：新村乡四排九村耕地 南至：种马场北路 北至：界沟	大豆	旱田	505.67	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	5,859,325.00	

资产评估师
正式执业会员
37040016

资产评估师
正式执业会员
37040016

评估人员：姜天育、孙辉耀

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

表4-11-7
第7页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
41	种马场总场场部	西北地	东至：新村乡四排九耕地 西至：草原 南至：种马场北路 北至：界沟	玉米	旱田	500.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	5,793,625.00	
42	种马场总场场部	西北地	东至：新村乡四排九耕地 西至：草原 南至：种马场北路 北至：界沟	玉米	旱田	411.69	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	4,770,355.00	
43	种马场总场场部	西北地	东至：新村乡四排九耕地 西至：草原 南至：种马场北路 北至：界沟	玉米	旱田	500.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	5,793,625.00	
44	种马场奶牛队队部	牛队西地	东至：界沟 西至：草原 南至：草原 北至：界沟	玉米	旱田	236.88	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	2,723,836.00	
45	种马场奶牛队队部	牛队西南地	东至：界沟 西至：草原 南至：草原 北至：界沟	大豆	旱田	314.53	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	3,616,718.00	
46	种马场奶牛队队部	牛队东南地	东至：界沟 西至：草原 南至：草原 北至：界沟	大豆	旱田	43.60	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	501,348.00	
47	种马场奶牛队队部	牛队北地	东至：草原 西至：草原 南至：草原 北至：草原	大豆	旱田	167.90	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,930,649.00	
48	种马场开荒队队部	开荒队屯东地	东至：界沟 西至：开荒队队部 南至：草原 北至：砂石路	大豆	旱田	197.03	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	2,265,609.00	

正式执业会员
资产评估师
姜天
正式执业会员
资产评估师
孙小英
37040016

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

评估人员：孙小英

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2026年6月15日

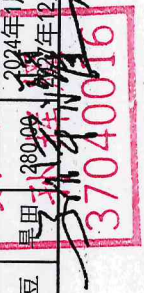
表4-11-7
第8页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位或个人：青冈县农业技术推广中心

序号	土地位置	地块名称	四至信息	目前作物种类	地类	面积(亩)	承包期限	本次流转期限	30年经营权总价值/元	备注
49	种马场开荒队队部	开荒队屯西地	东至：入场路 西至：草原 南至：草原 北至：砂石路	大豆	旱田	99.70	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,146,430.00	
50	种马场开荒队队部	开荒队南大排	东至：草原 西至：草原 南至：草原 北至：草原	大豆	旱田	374.07	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	4,301,356.00	
51	种马场开荒队队部	开荒队开荒地	东至：草原 西至：草原 南至：草原 北至：砂石路	大豆	旱田	645.40	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	7,421,326.00	
52	种马场育成队队部	育成队地	东至：入场路 西至：草原 南至：坑塘 北至：草原	玉米	旱田	173.75	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,997,917.00	
53	一队	一队地	东至：公路边 西至：公园西 南至：南至： 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	165.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	2,043,248.00	
54	一队	一队地	东至：农田路 西至：林地边 南至：南至： 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	185.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	2,290,914.00	
55	一队	一队地	东至：农田路 西至：林地边 南至：南至： 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	351.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	4,346,545.00	
56	二队	二队地	东至：劳动新丰 西至：建设新合 南至：南合 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	550.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	7,783,804.00	
57	二队	二队地	东至：劳动新丰 西至：建设新合 南至：南合 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	58.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	820,837.00	
58	二队	二队地	东至：劳动新丰 西至：建设新合 南至：南合 北至：农田路	玉米、大豆	旱田	484.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	6,849,747.00	
59	三队	三队地	东至：村屯北 西至：公路西 南至：南至： 北至：武装部队	玉米、大豆	旱田	435.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	5,001,978.00	
60	三队	三队地	东至：村屯北 西至：公路西 南至：南至： 北至：武装部队	玉米、大豆	旱田	147.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	1,690,324.00	
61	三队	三队地	东至：公路东 西至：大排地 南至：南合 北至：武装部队	玉米、大豆	旱田	280.00	2024年1月1日- 2027年12月31日	2028年1月1月- 2057年12月31日	3,219,664.00	

被评估单位或填表人：孙小英
填表日期：2026年6月15日

评估人员：孙小英



青冈县人民政府 常务会议纪要

(2026年第7次会议)

时 间：2026年4月28日

地 点：人民办事中心9楼西侧会议室

主 持 人：马庆宝

出席人员：马庆宝 王洪伟 孙中辉 隋丙臣 闵鑫焱

列席人员：姜文宇 任 旺 张德明 邱宏宇 赵永志

周盛军 孟庆东 宋德新 李洪业 杨忠实

张超洋 王洪勋 魏小宇 姜国伟 王维忠

刘焕福 王天徽 刘海军 姬海龙 吴家文

马德海 邢凡涛 赵春雨 洪一峰 王洪伟（县社）

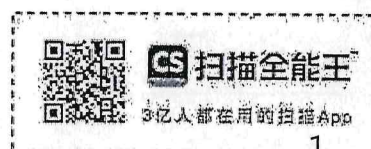
宋伟东 贾若帅 丛树珊 谭卧龙 刘 铁

张 健 王剑龙 孙 洋 张海洋 郭 勇

葛百龙 侯孝臣 李国威 杜春龙 石 磊

张崇鹏 刘 波 刘 卓 丛雨龙 孙海涛

王 健 张东阳 袁宝峰 张世林 王立伟



王海龙 李云杰 常 聪

记 录：郭 鑫

会议议题：听取关于青冈县国有农用地经营权流转有关情况的汇报
听取关于青冈县2025年度政府专项债务管理情况的汇报
听取关于申报青冈县2026年第二批新增一般债券项目需求有关情况的汇报

会 议 纪 要

会议听取了农业农村局局长赵永志同志关于青冈县国有农用地经营权流转有关情况的汇报

会议确定：

(一)原则同意关于青冈县国有农用地经营权流转有关情况的汇报。将青冈县农业技术推广中心 29838.3 亩国有农用地经营权公开流转三十年，经营权交易价款汇入青冈县财政局账户，作为县财政非税收入。

(二)由农业农村局牵头，财政局负责，及时聘请第三方评估公司，做好国有农用地评估价值的确认工作。

(三)由公共资源交易中心负责，按照法定程序进行拍卖。

(四)由司法局负责，拍卖成交后，对买卖双方签订经营权流转协议进行把关

会议听取了财政局局长张德明同志关于青冈县 2025 年度政府专项债务管理情况的汇报



会议强调：

一要加强专项债券监管力度。财政部门要依托信息系统，对专项债券实施穿透式监管，及时掌握专项债券支付进度。各行业主管部门结合职责分工加强财会监督，严禁出现套用或挪用债券资金、擅自改变资金用途、未按要求推进项目建设运营和管理资产、未履行本息及费用偿还责任等违规行为。

二要强化专项债券项目全流程管理。各部门要聚焦项目谋划、储备、申报、建设、运营全链条，做实项目前期准备，提升申报质量与审核通过率，加快资金拨付与项目落地，切实提高专项债券资金使用效率。

三要严守政府债务风险防控底线。要严格落实债务化解方案，统筹政府性基金与财政资金保障本息偿还，足额安排到期债务还款预算，坚决守住不发生债务违约和系统性风险的底线。

会议听取了财政局局长张德明同志关于申报青冈县 2026 年第二批新增一般债券项目需求有关情况的汇报

会议强调：

一要牵头做好政策解读。财政局、发改局要充分发挥好牵头部门的职能作用，对照我省“黑、白、灰”三类名单，指导各部门精准掌握本次债券申报政策支持方向、工作重点、注意事项等内容，统筹把握、及时汇总、科学申报，努力争取上级更多支持。

二要加强项目谋划质量。在符合政策规定的基础上，认真谋划一批经济社会效益明显、群众期盼度高的债券项目，形成“谋划一批、储备一批、建设一批”的工作机制。同时，要扎实做好项目前期准备加快完善环评、安评、用地等手续，提高项目成熟度，确保



债券资金到位后能够立即开工建设，防止“钱等项目”，推动债券项目尽快形成实物工作量。

三要强化对上沟通联系。各项目主管部门要主动加强对上沟通联系，常态化对接省市主管部门，及时吃透政策要求、跟进审核进度，全力做好竞争性评审和对上资金争取工作。

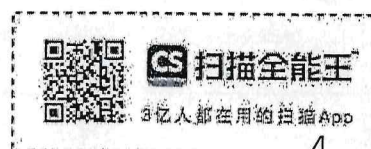
已发：各乡镇政府，县政府各直属单位。

县委各直属单位。

县人大办，县政协办，县法院，县检察院。

青冈县人民政府办公室

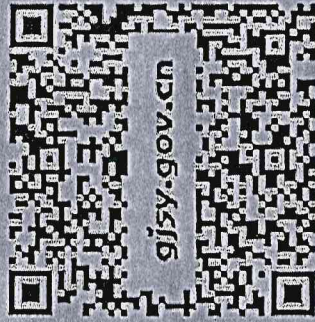
2026年4月29日印发



中华人民共和国
事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12232326728977674B



有效期 自2024年09月27日 至2026年09月26日
请于每年3月31日前向登记管理机构报送上一年度的年度报告

名称 青冈县农业技术推广中心

宗旨和
业务范围 推广种植业技术，促进农业发展和种植业技术推广体系建设。管理种植业技术培训 种植业技术服务。

住所 青冈县青冈镇新建街

法定代表人 石磊

经费来源 财政拨款

开办资金 ¥196万元



登记管理机关

产权声明

哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司：

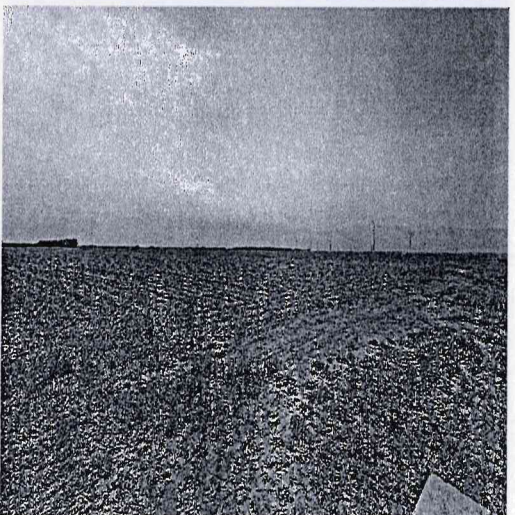
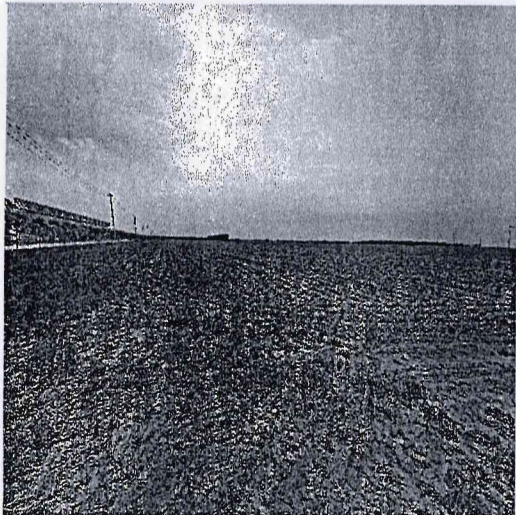
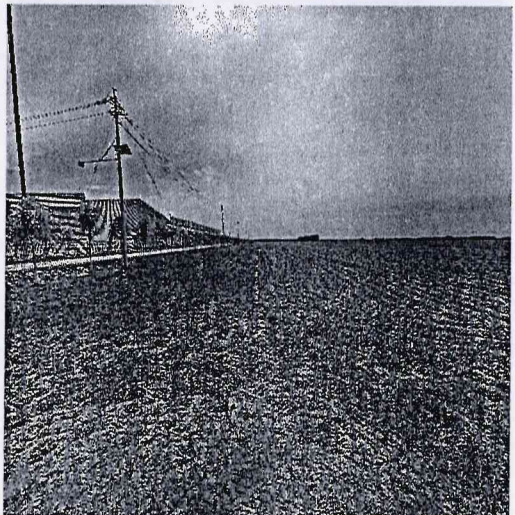
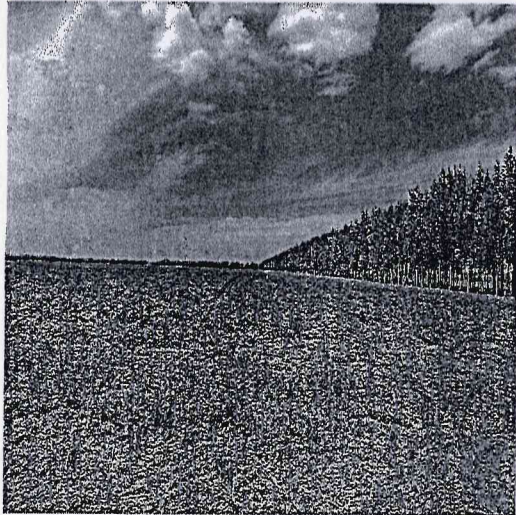
在本次评估中所涉及的 29838.30 亩农用地 (详见评估申报表)
均为 青冈县农业技术推广中心 所有，情况属实，若出现任何法律
责任和产权纠纷都由我单位负责，与评估公司及评估人员无关。

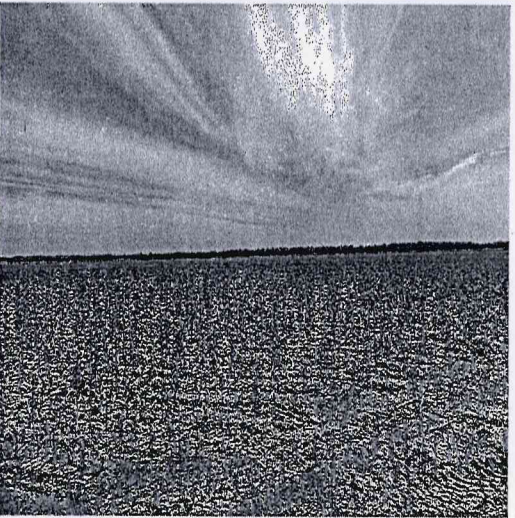
被评估单位 (盖章)：



法定代表人 (签章、签字)：

年 月 日





青冈县种羊场

青中公路

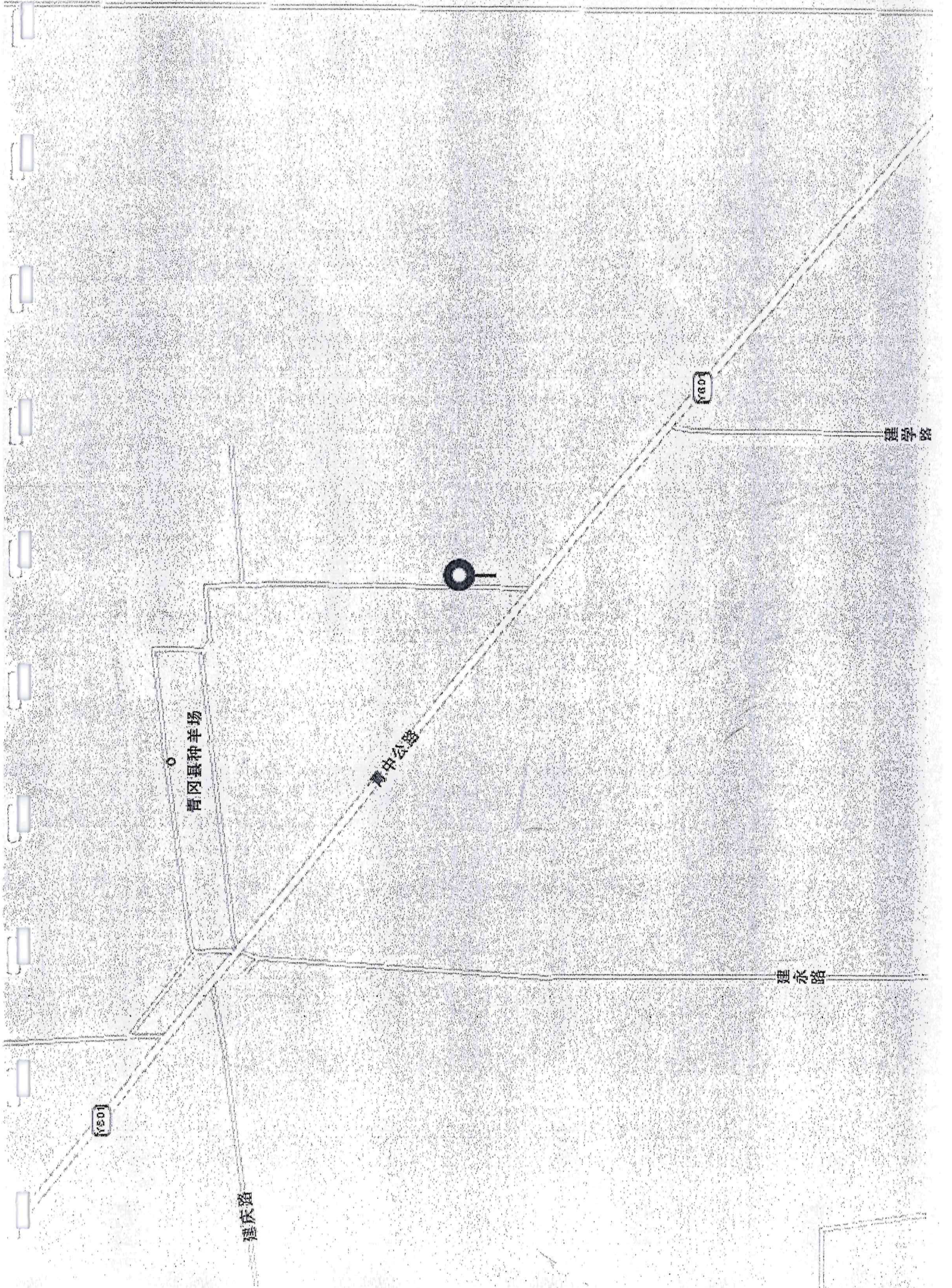
建学路

建永路

建庆路

103A

103A



马架屯
青冈县水稻
良种场



委托方及被评估单位或个人资产评估承诺函

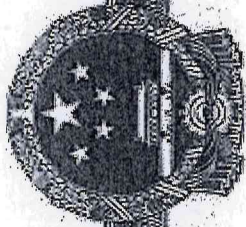
为确保贵所客观、公正、合理的进行资产评估工作，我们对于提供的资料的真实性、合法性做出保证并承担相应的法律责任，具体承诺如下：

1. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 在此次评估目的所限定的经济行为下及报告有效期内使用评估报告；
4. 未经评估机构允许，不得随意出借、翻印报告书，不得将评估报告分割使用，不得擅自涂改、增删、撤换报告内容，不得将其作为宣传材料，除国家或评估业务双方约定外，不得将其公开于任何媒体；
5. 正确使用资产评估报告结果，仅限用于本次评估目的，而不得将其作为其他经济行为依据。



被评估单位或个人(签章、签字)

年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91230102607164554T

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王艳波

经营范围

房地产估价服务，房地产咨询服务，房地产经纪服务，房地产营销策划，土地调查评估服务，房产测绘，建筑装饰装修设计、施工，工程监理服务，工程造价咨询服务，工程建设项目招标投标代理服务，地理信息系统工程，工程造价服务，测绘服务，工程技术咨询服务，编制可行性研究报告，计算机软件技术开发、技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

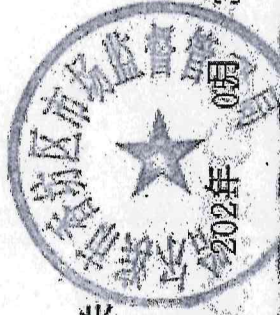
注册资本 贰佰万圆整

成立日期 1994年12月12日

营业期限 长期

住所 哈尔滨市香坊区乐园街72号春江家园C栋4单元16层2号（住宅）

登记机关





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 23210006

设立备案机关: 黑龙江省财政厅

设立公函编号: 黑财资备函[2021]6号

设立公函日期: 2021年08月02日



扫码查看详细信息

机构名称: 哈尔滨滨港房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91230102607164554T

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 王艳波

注册资本: 200.00 万元

办公场所: 哈尔滨市香坊区乐园街72号春江家园C栋4单元16层2号

成立日期: 1994年12月12日

资产评估师数: 6人

年检信息: 通过(2026年)

有效期: 2027年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 23000306

会员姓名: 姜天育

证件号码: 230106*****2

所在机构: 哈尔滨滨港房地产土地资产评估有
限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

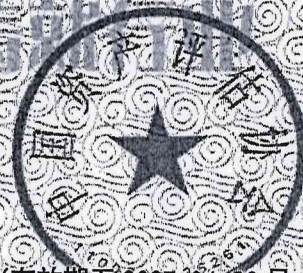
评估发现价值 诚信铸就品牌

本人印鉴:



签名:

姜天育



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 37040016

会员姓名: 孙辉耀

证件号码: 370920*****4



所在机构: 哈尔滨滨港房地产土地资产评估有
限公司



年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

孙辉耀



(有效期至 2027-04-30 日止)

资产评估师承诺函

委托方：

受委托方委托，我们对青冈县农业技术推广中心拟公开流转事宜涉及的其所属的国有农用地三十年经营权市场价值评估项目进行评估，以2026年6月15日为基准日进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、具备相应的职业资格
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

2026年6月25日



