
中国农村土地市场及流转： 政策、运营及投资策略



北京东方艾格农业咨询有限公司

2018年4月

研究背景

“中国农村土地市场及流转”问题影响并决定社会资本投资农业，也是实施“乡村振兴”战略面临的重要问题。

广义的农村土地，包括农用地（耕地、林地、园地、草地、设施农用地、养殖水面）、宅基地、集体建设用地（主要指经营性建设用地）。随着改革开放的不断深化，农村土地也出现了一些新模式，面临着许多新课题：如何将农村土地三权分置制度落到实处？如何建立运转有效的土地流转交易市场？如何通过“土地承包经营权抵押贷款”模式真正惠及广大农民？如何在农业一二三产融合中高效、集约地利用好农村土地？等等。

基于此背景，艾格农业农村土地研究团队，将在此前的研究基础上，通过企业实地调研、专家深访、座谈会、专题研讨会等形式，从农村土地制度改革、农村土地开发及利用模式、农村土地的投资机会及策略三个主要方面入手，系统、全面地分析农村土地重点问题，为农业从业者、投资者、研究者提供可供参考的视角。

艾格农业作为本报告的出品方，在农业行业研究、农业产业规划、农业大数据、农业项目咨询、农业投资等领域有着近二十年的积累，本报告的顺利出炉，得益于公司深厚的研究基础和科学、系统的研究方法体系。

目 录

1 我国农村土地制度改革

1.1 我国农村土地制度历史沿革

1.1.1 农村土地的概念、范畴、用途

1.1.2 农村土地制度的重要改革

1.2 我国农村土地的主要法律、政策

1.2.1 《土地管理法》

1.2.2 《农村土地承包法》

1.2.3 《农村土地承包经营权流转管理办法》

1.2.4 其他重要法规、政策

2 农村土地开发、运营模式

2.1 农用地

2.1.1 农用地开发利用现状

2.1.2 农用地开发、利用主要方式

2.1.2.1 出租

2.1.2.2 土地入股

2.1.2.3 土地托管

2.1.2.4 土地信托

2.1.3 农用地开发利用的未来方向

2.2 宅基地

2.2.1 宅基地开发利用现状

2.2.2 宅基地改革试点分析

2.2.3 宅基地开发利用的未来方向

2.3 集体经营性建设用地

2.3.1 集体经营性建设用地开发利用现状

2.3.2 集体经营性建设用地入市试点

2.3.3 未来开发利用方向

3 典型案例

3.1 土流网-土地流转中介平台

3.1.1 土流网及其业务模式介绍

3.1.2 土流网运营情况分析

3.1.3 土流网的竞争优势、挑战

- 3.2 美来众联-土地托管服务模式
 - 3.2.1 美来众联及其业务模式介绍
 - 3.2.2 美来众联运营情况分析
 - 3.2.3 美来众联的竞争优势、挑战
- 3.3 田园东方-田园综合体开发先行者
 - 3.3.1 田园东方及其业务模式介绍
 - 3.3.2 田园东方运营情况分析
 - 3.3.3 田园东方的竞争优势、挑战

4 我国农村土地的投资策略

- 4.1 农村土地的投资机会
 - 4.1.1 具有投资价值的土地
 - 4.1.1.1 规模化、集约化农业生产用地
 - 4.1.1.2 农旅开发用地（美丽乡村、特色小镇、田园综合体）
 - 4.1.2 具有投资价值的农村土地开发模式
 - 4.1.2.1 为土地流转提供综合型服务的平台
 - 4.1.2.2 基于农村土地开展金融服务的公司
- 4.2 投资策略
 - 4.2.1 投资类型
 - 4.2.1.1 战略投资
 - 4.2.1.2 财务投资
 - 4.2.2 投资方式
 - 4.2.2.1 天使投资
 - 4.2.2.2 风险投资
 - 4.2.2.3 并购
 - 4.2.2.4 可转换债权投资
- 4.3 农村土地投资的主要风险与应对措施
 - 4.3.1 政策风险
 - 4.3.1.1 政策风险概述
 - 4.3.1.2 应对措施
 - 4.3.2 农民信用风险
 - 4.3.2.1 信用风险概述
 - 4.3.2.2 应对措施