

# 2018年中国农村土地信托行业分析报告- 市场运营态势与发展前景研究

报告大纲

观研报告网

[www.chinabaogao.com](http://www.chinabaogao.com)

## 一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国农村土地信托行业分析报告-市场运营态势与发展前景研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/342281342281.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

## 二、报告目录及图表目录

图：农村土地资料来源：互联网

### 一、我国农村土地信托发展及现状

自从我国实施推动农村土地流转政策以来，全国各地进行了多种流转形式的尝试，其中土地信托作为一种创新形式，早在2001 年就开始探索，形成了几个具有代表性的土地信托模式。如最早进行农村土地信托试点的是浙江绍兴县，称为“绍兴模式”；2011 年，湖南省益阳市在沅江市草尾镇开始推行农村土地信托试点，称为“草尾模式”；同年，福建省沙县开展农村土地信托流转试点，称为“沙县模式”。上述三种模式的共同特征都是以政府为主导的信托行为，并不是完全规范的土地信托。而真正意义上的农村土地信托是以商业信托公司的介入为标志。2013 年10 月，中信信托公司在安徽宿州首先推出名为“中信·农村土地承包经营权集合信托计划1301 期”项目，该项目当年被赋予我国农村土地信托“破冰”意义。在之后的一年多时间里多家商业信托公司纷纷跟进，一时之间农村土地信托成为各方关注的焦点。

但是，从实际运行情况来看，其中很多信托项目并没有达到预想的效果。

### 二、我国农村土地信托发展过程中面临的困境

#### 1. 广大农民普遍对土地信托不了解

虽然近些年我国信托业发展迅速，但是毕竟起步较晚，社会公众普遍对信托业务的认知不足。农村土地信托作为我国信托业中刚刚起步的新生事物，即使是金融专业人士都了解不多，更何况是知识水平不高的广大农民，对于绝大多数农民来说土地信托是陌生的，甚至闻所未闻。据《农民日报》报道：“2011 年安徽宿县推行土地信托试点时，村支书代表村委会和村里450 户农民签了协议，农民们将农地经营权集中委托给村委会。”村支书说，他们也不懂信托是怎么回事，只关心老百姓每年的“地租”能不能准时到账。从村支书的言语中可见一斑，体现出了广大农民并不了解信托的现实状况。在广大农民不了解信托的情况下推行土地信托业务，其结果自然可想而知。这也成为当前阻碍农村土地信托发展的重要因素。

#### 2. 农村土地信托项目参与各方盈利模式不明确

通常情况下，信托公司的收益主要来自土地信托管理费以及提供融资的利息收入。目

前几乎所有信托项目中，信托公司并没有向农户收取任何费用，而是首先向委托方的农户承诺按信托土地面积给予固定的租金收益和未来土地经营收益的一定比例分成。信托公司的盈利主要来自未来土地经营的收益分成和为项目提供融资的利息收益。例如，安徽宿州模式中，农户可以获得每亩千金小麦的租金的固定收益和70% 的未来土地经营收益。中信信托和土地经营公司分享剩余的30% 收益。同时中信信托向经营方提供年利率10% 融资支持。由于信托公司无法从事农业经营活动，因此信托公司须将土地委托给专业的土地经营者。土地经营者的主要收益则来自土地未来的经营收入。农业生产具有前期投入大、生产周期长、收益率偏低、经营风险高等特点，导致信托公司和农业经营者承担了更大的风险。信托公司为了保证一定的收益，通常会把融资利率水平定得偏高，致使土地经营者的压力加大，土地经营者为了获取一定的收益，往往会转向非农生产，这种做法不但违反了国家政策，显然也违背信托的本意。而信托机构出于盈利目的，对这种改变经营范围的行为不会主动制止。我国几乎所有的商业信托公司业务尚未涉及农村土地经营，对农业土地经营缺少应有的经验和能力，因此信托公司对于该项目未来的盈利情况没有准确的估计，对于未来是否能够获得一定的经营收益并无把握，导致信托机构信心和积极性不足。

### 3. 农村土地信托关系不明确

正常的信托关系包括委托人、受托人和受益人。目前的土地信托模式中，尚没有以农户作为直接委托人的项目。我国农业土地实行家庭承包责任制度，呈现农户众多，土地分散的特征。加上农民参与信托意愿不统一，导致信托公司无法与每一户农户分别签订信托协议，因此在最初的试点中，都是以政府为主导，委托方大都是区政府、乡镇政府或者村委会，基层政府负责农户的土地汇总和以委托人名义和信托公司签订信托协议。在此情况下，作为提供土地的农户并不是直接委托人，也不是直接受益人，农户的合法权益很难得到保障，土地信托的功能得到弱化。甚至某些地方政府出于政绩考虑在违背农户意愿的情况下强制个别农民进行统一信托。另外，作为信托环节中重要的部分，信托财产集中和登记等相关制度尚未建立起来，导致信托资产不明确，这也是导致宿州和含山的信托项目最终搁浅的重要原因之一。

### 4. 缺少完善的土地价值评估体系

从我国现有的农村土地流转的模式运行来看，对农业土地的价值评估是决定信托项目顺利进行的首要环节，因为它直接关系到农户和信托公司以及运营方的利益。由于缺少科学准确的农村土地评估体系，导致土地信托项目中承诺农户的基本土地租金没有科学的依据，致使土地信托各方的收益存在不确定性和不平衡性。在很多土地信托项目中，地方政府为了所谓的维护农民的利益考虑，往往要求信托机构给予较高土地租金，导致信托机构和经营机

构几乎无利可图。在宿州模式中，土地信托价格是由政府定价，确定每亩租金是千斤小麦价款，这一价格明显高于周边地区。在这种情况下，信托公司和土地经营公司几乎无利可图，这样的信托项目自然无法持续，其结果是农户不但无法参与未来的收益分成，每年的租金自然也无法得到保障，到头来遭受损失的还是广大农民。

## 5. 相关法律法规不健全

目前，我国尚未出台专门适用于农村土地信托的相关法律法规，目前只有《信托法》《农村土地承包经营权流转办法》《物权法》等涉及信托业务的相关法律法规。这些法律法规大多属于宏观层面的规范性文件，缺少微观方面的可操作性。

对于农村土地信托尚未有针对性的约束和规范，致使农村土地信托项目在运营、监督以及终结等各个环节缺乏具体的法律约束，不利于农村土地信托的健康发展。

## 三、破解我国农村土地信托困境的对策建议

### 1. 大力加强农村土地信托的宣传力度，完善农村土地信托相关法律法规

鉴于我国绝大多数农户不了解信托的现实情况，农村土地信托的推行不宜操之过急，首先可以选择群众基础良好的地区通过多种形式，包括运用各种媒体，组织有关专家和信托专业人士组成宣传队和举办培训班等方式向广大农民宣传和讲解土地信托的相关知识、法律和制度，让农民切实了解土地信托的运营机制和优势。其次规范运作现有土地信托项目，发挥其典型示范效果，形成良好的带动效应。随着城市化进程的加快以及广大农民对信托的认知增加和认同度的提高，必须建立针对农村土地信托的专门法律法规和实施细则，规范农村土地信托行为，为我国农村土地信托的发展创造公平、高效的法律环境。

### 2. 规范农村土地信托各方主体建设

首先，委托人方面，正如前文所述，从我国实际情况来看，单一农户作为委托主体实际操作难度比较大，而乡政府以及村委会等集体组织作为委托主体也是不合适的，因此由农民自发组建的土地流转合作社代表农户作为委托人是一个比较符合中国国情的做法，建立健全土地流转合作社各项制度建设，使其成为真正能代表入社农民利益的组织。其次，受托人方面，由懂得农业经营的机构和人员成立专业的土地信托公司，也可以由目前的信托公司组建相应的专业部门负责土地信托业务。最后，积极扶持和培育大量的有优势的农业经营组织。随着土地流转速度的加快，流转土地规模越来越大，而现有的农业经营组织相对不足。目

前具有农业经营能力的主要由农业大户、农业企业和专业合作社等，从实际情况来看，无论是数量、质量还是规模上都远远满足不了日益扩大的土地流转需求，因此，各级政府应该切实采取有效措施，在金融、财税、项目等方面加大支持力度，培育更多的农村土地信托流转经营者。

### 3. 明确理顺农业土地信托盈利模式

土地信托业务应追本溯源，信托公司的收入主要来源信托管理费和融资利息，不参与土地经营收益的分成。农户在获取一定水平的土地租金的前提下，参与土地经营的收益分成，土地经营公司主要获取土地经营收入分成，这样既可以保证信托公司具有稳定的收益前提下，也可以保证土地经营机构的收益，提高农业经营机构的积极性。尽管信托机构的收益率可能不高，但是相对而言承担的风险也比较小，这样也会提高信托机构的积极性。信托公司和土地经营公司将更加积极的投入到信托项目的经营中去，如果项目经营的好，农民会得到更多的收益，这样即使支付一定的信托管理费也会是心甘情愿。

### 4. 确立市场化的土地流转价格机制

科学合理确定土地流转价格，是土地信托的基础，也是切实保证各方利益的核心。土地流转价格机制必须遵循市场化原则。第一，各级政府建设统一的土地流转信息交流平台，据实适时发布各地区的土地交易信息，为土地信托各方提供权威的相关信息。第二，科学制定土地流转价格标准。建立土地流转价格评估机制，科学制定价格评估体系和方法，在保证各方利益的情况下，根据市场情况，实施动态化的土地流转价格机制。第三，建立土地流转交易市场，提高土地流转交易效率，增加土地交易的透明性和公平性，减少信托各方的交易成本和效率。

(GYWWJP)

观研天下发布的《2018年中国农村土地信托行业分析报告-市场运营态势与发展前景研究》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建

筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

### 【报告大纲】

## 第一章 2016-2018年中国农村土地信托行业发展概述

### 第一节 农村土地信托行业发展情况概述

- 一、农村土地信托行业相关定义
- 二、农村土地信托行业基本情况介绍
- 三、农村土地信托行业发展特点分析

### 第二节 中国农村土地信托行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、农村土地信托行业产业链条分析
- 三、中国农村土地信托行业产业链环节分析
  - 1、上游产业
  - 2、下游产业

### 第三节 中国农村土地信托行业生命周期分析

- 一、农村土地信托行业生命周期理论概述
- 二、农村土地信托行业所属的生命周期分析

### 第四节 农村土地信托行业经济指标分析

- 一、农村土地信托行业的赢利性分析
- 二、农村土地信托行业的经济周期分析
- 三、农村土地信托行业附加值的提升空间分析

### 第五节 中国农村土地信托行业进入壁垒分析

- 一、农村土地信托行业资金壁垒分析
- 二、农村土地信托行业技术壁垒分析
- 三、农村土地信托行业人才壁垒分析
- 四、农村土地信托行业品牌壁垒分析
- 五、农村土地信托行业其他壁垒分析

## 第二章 2016-2018年全球农村土地信托行业市场发展现状分析

## 第一节 全球农村土地信托行业发展历程回顾

### 第二节 全球农村土地信托行业市场区域分布情况

### 第三节 亚洲农村土地信托行业地区市场分析

#### 一、亚洲农村土地信托行业市场现状分析

#### 二、亚洲农村土地信托行业市场规模与市场需求分析

#### 三、亚洲农村土地信托行业市场前景分析

### 第四节 北美农村土地信托行业地区市场分析

#### 一、北美农村土地信托行业市场现状分析

#### 二、北美农村土地信托行业市场规模与市场需求分析

#### 三、北美农村土地信托行业市场前景分析

### 第五节 欧盟农村土地信托行业地区市场分析

#### 一、欧盟农村土地信托行业市场现状分析

#### 二、欧盟农村土地信托行业市场规模与市场需求分析

#### 三、欧盟农村土地信托行业市场前景分析

### 第六节 2018-2024年世界农村土地信托行业分布走势预测

### 第七节 2018-2024年全球农村土地信托行业市场规模预测

## 第三章 中国农村土地信托产业发展环境分析

### 第一节 我国宏观经济环境分析

#### 一、中国GDP增长情况分析

#### 二、工业经济发展形势分析

#### 三、社会固定资产投资分析

#### 四、全社会消费品农村土地信托总额

#### 五、城乡居民收入增长分析

#### 六、居民消费价格变化分析

#### 七、对外贸易发展形势分析

### 第二节 中国农村土地信托行业政策环境分析

#### 一、行业监管体制现状

#### 二、行业主要政策法规

### 第三节 中国农村土地信托产业社会环境发展分析

#### 一、人口环境分析

#### 二、教育环境分析

#### 三、文化环境分析

#### 四、生态环境分析

#### 五、消费观念分析

## 第四章 中国农村土地信托行业运行情况

### 第一节 中国农村土地信托行业发展状况情况介绍

#### 一、行业发展历程回顾

#### 二、行业创新情况分析

#### 三、行业发展特点分析

### 第二节 中国农村土地信托行业市场规模分析

### 第三节 中国农村土地信托行业供应情况分析

### 第四节 中国农村土地信托行业需求情况分析

### 第五节 中国农村土地信托行业供需平衡分析

### 第六节 中国农村土地信托行业发展趋势分析

## 第五章 中国农村土地信托所属行业运行数据监测

### 第一节 中国农村土地信托所属行业总体规模分析

#### 一、企业数量结构分析

#### 二、行业资产规模分析

### 第二节 中国农村土地信托所属行业产销与费用分析

#### 一、流动资产

#### 二、销售收入分析

#### 三、负债分析

#### 四、利润规模分析

#### 五、产值分析

### 第三节 中国农村土地信托所属行业财务指标分析

#### 一、行业盈利能力分析

#### 二、行业偿债能力分析

#### 三、行业营运能力分析

#### 四、行业发展能力分析

## 第六章 2016-2018年中国农村土地信托市场格局分析

### 第一节 中国农村土地信托行业竞争现状分析

#### 一、中国农村土地信托行业竞争情况分析

#### 二、中国农村土地信托行业主要品牌分析

### 第二节 中国农村土地信托行业集中度分析

#### 一、中国农村土地信托行业市场集中度分析

#### 二、中国农村土地信托行业企业集中度分析

### 第三节 中国农村土地信托行业存在的问题

### 第四节 中国农村土地信托行业解决问题的策略分析

### 第五节 中国农村土地信托行业竞争力分析

#### 一、生产要素

#### 二、需求条件

#### 三、支援与相关产业

#### 四、企业战略、结构与竞争状态

#### 五、政府的作用

## 第七章 2016-2018年中国农村土地信托行业需求特点与价格走势分析

### 第一节 中国农村土地信托行业消费特点

### 第二节 中国农村土地信托行业消费偏好分析

#### 一、需求偏好

#### 二、价格偏好

#### 三、品牌偏好

#### 四、其他偏好

### 第三节 农村土地信托行业成本分析

### 第四节 农村土地信托行业价格影响因素分析

#### 一、供需因素

#### 二、成本因素

#### 三、渠道因素

#### 四、其他因素

### 第五节 中国农村土地信托行业价格现状分析

### 第六节 中国农村土地信托行业平均价格走势预测

#### 一、中国农村土地信托行业价格影响因素

#### 二、中国农村土地信托行业平均价格走势预测

#### 三、中国农村土地信托行业平均价格增速预测

## 第八章 2016-2018年中国农村土地信托行业区域市场现状分析

### 第一节 中国农村土地信托行业区域市场规模分布

### 第二节 中国华东地区农村土地信托市场分析

#### 一、华东地区概述

#### 二、华东地区经济环境分析

#### 三、华东地区农村土地信托市场规模分析

#### 四、华东地区农村土地信托市场规模预测

### 第三节 华中地区市场分析

- 一、华中地区概述
- 二、华中地区经济环境分析
- 三、华中地区农村土地信托市场规模分析
- 四、华中地区农村土地信托市场规模预测

### 第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、华南地区农村土地信托市场规模分析

## 第九章 2016-2018年中国农村土地信托行业竞争情况

### 第一节 中国农村土地信托行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

### 第二节 中国农村土地信托行业SWOT分析

- 一、行业优势分析
- 二、行业劣势分析
- 三、行业机会分析
- 四、行业威胁分析

### 第三节 中国农村土地信托行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

## 第十章 农村土地信托行业企业分析（随数据更新有调整）

### 第一节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
  - 1、主要经济指标情况
  - 2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第二节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第三节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

1、主要经济指标情况

2、企业盈利能力分析

3、企业偿债能力分析

4、企业运营能力分析

5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

## 一、企业概况

## 二、主营产品

## 三、运营情况

### 1、主要经济指标情况

### 2、企业盈利能力分析

### 3、企业偿债能力分析

### 4、企业运营能力分析

### 5、企业成长能力分析

## 四、公司优劣势分析

## 第十一章 2018-2024年中国农村土地信托行业发展前景分析与预测

### 第一节 中国农村土地信托行业未来发展前景分析

#### 一、农村土地信托行业国内投资环境分析

#### 二、中国农村土地信托行业市场机会分析

#### 三、中国农村土地信托行业投资增速预测

### 第二节 中国农村土地信托行业未来发展趋势预测

### 第三节 中国农村土地信托行业市场发展预测

#### 一、中国农村土地信托行业市场规模预测

#### 二、中国农村土地信托行业市场规模增速预测

#### 三、中国农村土地信托行业产值规模预测

#### 四、中国农村土地信托行业产值增速预测

#### 五、中国农村土地信托行业供需情况预测

### 第四节 中国农村土地信托行业盈利走势预测

#### 一、中国农村土地信托行业毛利润同比增速预测

#### 二、中国农村土地信托行业利润总额同比增速预测

## 第十二章 2018-2024年中国农村土地信托行业投资风险与营销分析

### 第一节 农村土地信托行业投资风险分析

#### 一、农村土地信托行业政策风险分析

#### 二、农村土地信托行业技术风险分析

#### 三、农村土地信托行业竞争风险分析

#### 四、农村土地信托行业其他风险分析

### 第二节 农村土地信托行业企业经营发展分析及建议

#### 一、农村土地信托行业经营模式

#### 二、农村土地信托行业销售模式

### 三、农村土地信托行业创新方向

#### 第三节 农村土地信托行业应对策略

- 一、把握国家投资的契机
- 二、竞争性战略联盟的实施
- 三、企业自身应对策略

## 第十三章 2018-2024年中国农村土地信托行业发展策略及投资建议

### 第一节 中国农村土地信托行业品牌战略分析

- 一、农村土地信托企业品牌的重要性
- 二、农村土地信托企业实施品牌战略的意义
- 三、农村土地信托企业品牌的现状分析
- 四、农村土地信托企业的品牌战略
- 五、农村土地信托品牌战略管理的策略

### 第二节 中国农村土地信托行业市场的关键客户战略实施

- 一、实施关键客户战略的必要性
- 二、合理确立关键客户
- 三、对关键客户的营销策略
- 四、强化关键客户的管理
- 五、实施关键客户战略要重点解决的问题

### 第三节 中国农村土地信托行业战略综合规划分析

- 一、战略综合规划
- 二、技术开发战略
- 三、业务组合战略
- 四、区域战略规划
- 五、产业战略规划
- 六、营销品牌战略
- 七、竞争战略规划

## 第十四章 2018-2024年中国农村土地信托行业发展策略及投资建议

### 第一节 中国农村土地信托行业产品策略分析

- 一、服务产品开发策略
- 二、市场细分策略
- 三、目标市场的选择

### 第二节 中国农村土地信托行业定价策略分析

### 第三节 中国农村土地信托行业营销渠道策略

一、农村土地信托行业渠道选择策略

二、农村土地信托行业营销策略

第四节中国农村土地信托行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国农村土地信托行业重点投资区域分析

二、中国农村土地信托行业重点投资产品分析

图表详见正文 . . . . .

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/342281342281.html>