

英大国际信托有限责任公司课题组 主编

土地信托

产品设计



Production Design of
Land Circulation Trust



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

英大国际信托有限责任公司课题组 主编

土地信托

产品设计

Production Design of
Land Circulation Trust



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

土地信托产品设计/英大国际信托有限责任公司课题组主编. —北京: 经济管理出版社, 2016. 11

ISBN 978 - 7 - 5096 - 4646 - 5

I. ①土… II. ①英… III. ①农村—土地—信托—研究—中国 IV. ①F321.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 237827 号

组稿编辑: 张 艳

责任编辑: 张 艳 张莉琼

责任印制: 黄章平

责任校对: 超 凡

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 三河市延风印装有限公司

经 销: 新华书店

开 本: 720mm × 1000mm/16

印 张: 19.5

字 数: 309 千字

版 次: 2017 年 1 月第 1 版 2017 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 4646 - 5

定 价: 68.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

《土地信托产品设计》

编委会名单

组 长：张传良

副组长：刘卫东 徐 军 刘 澄

课题组成员：刘志峰 潘炳超 左土民 王晓东 曹 妍 高会青
何 伟 蒋 红 吴雪丽 孟祥秋 王甲磊 祁洪亮
吴思竹 刘翔宇 王晓楠 刘 亮 杨 朔 殷 航
鲍新中 吴鸣鸣 唐永忠

序

2004年，国务院颁布《关于深化改革 严格土地管理的决定》，其中关于“农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”的规定，强调“在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转”。2014年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于引导农村土地经营权有序流转 发展农业适度规模经营的意见》，并通知要求各地区、各部门结合实际认真贯彻执行。土地流转是指土地经营权流转，可以通过转包、转让、入股、合作、租赁、互换等方式出让土地经营权。土地流转是一种新型生产组织形式，现在农村合作社、农村小额贷款公司、农民合作组织、农村小企业发展基金等都参与其中，共同探索。

土地流转信托是将土地承包经营权作为信托财产，由信托公司进行集约化、规模化开发经营，然后信托公司将约定的收益返还给农户或者其他权利人。目前，信托公司通常是将成片的土地整理之后租赁给农业公司耕种的方式进行土地开发。自2013年10月国内首只土地流转信托发行以来，中信和北京信托又在多地开展土地流转信托业务。据不完全统计，自国内首只土地流转信托发行一周年以来，约有10多只产品成立，而2015年初公开层面鲜见土地流转信托身影，市场观望情绪浓厚。经历大半年的沉寂，2015年底，多款土地流转信托又在短时间内同时落地。

土地信托为大规模现代化农业经营提供了条件，有利于农地生产力和农村生产效率的大幅提高，同时增加了农民收益。但是，从目前来看，土地流

转信托面临着两方面的难题：首先是政策法规层面的，当前土地承包经营权尚不支持直接通过信托的方式登记到信托公司名下；其次是风险控制问题，农业产业对于信托公司而言目前是个相对陌生的领域，信托公司对农业产业的风险控制还有待进一步提升。

本书在借鉴国外土地流转信托发展经验的基础上，对我国既有土地流转信托的模式进行了分析，提出了我国土地流转信托产品设计的基本思路和运作要点，最后对我国土地流转产品的发展环境、发展可行性、市场推广与营销方案设计、风险控制体系设计等方面进行了探讨。

本书研究课题组成员由信托业从业人员与高校教师队伍组成，基于多年的信托从业经验和前沿的学术研究成果，敏锐地捕捉到我国信托业发展中的热点问题，并开创性地对土地流转信托问题进行了系统深入的研究，相信本书将为土地流转信托产品在我国的发展提供有益的指导和借鉴。



英大国际信托有限责任公司总经理

目 录

导篇 概念释义

1	“土地流转信托产品设计”概念释义	3
1.1	六个基础概念释义	4
1.1.1	“土地”概念释义	4
1.1.2	“流转”概念释义	7
1.1.3	“信托”概念释义	7
1.1.4	“土地流转”概念释义	9
1.1.5	“土地信托”概念释义	10
1.1.6	“流转信托”概念释义	11
1.2	本书主题概念释义	11
1.2.1	“土地流转信托”概念释义	11
1.2.2	“土地流转信托产品”概念释义	12
1.2.3	“土地流转信托产品设计”概念释义	12

上篇 经验借鉴

2	美国土地流转信托产品及其背景分析	17
2.1	美国土地流转信托产品分析	17
2.1.1	美国土地流转特点分析	17

2.1.2	美国土地流转信托产品模式分析	20
2.1.3	美国土地流转信托产品模式经典案例——“门郡信托” 案例分析	24
2.2	美国土地流转信托产品经济、金融环境分析	25
2.2.1	美国土地流转信托产品经济环境分析	25
2.2.2	美国土地流转信托产品金融环境分析	34
2.3	美国土地流转信托产品法律环境分析	35
2.3.1	美国土地流转法律制度历史演进分析	35
2.3.2	美国土地流转法律制度现状分析	38
2.3.3	美国土地流转限制性规定分析	42
2.3.4	美国土地流转法律制度法理分析	43
3	日本土地流转信托产品及其背景分析	46
3.1	日本土地流转信托产品分析	46
3.1.1	日本土地信托制度历史进程	46
3.1.2	日本土地流转信托产品模式分析	47
3.1.3	日本农地流转基本情况分析	50
3.2	日本土地流转信托产品经济金融环境分析	52
3.2.1	日本土地流转信托产品宏观经济环境分析	52
3.2.2	日本土地流转信托产品微观经济环境分析	58
3.2.3	日本土地流转信托产品金融环境分析	61
3.3	日本土地流转信托产品法律环境分析	62
3.3.1	日本土地流转政策分析	62
3.3.2	日本农业生产政策分析	67
3.3.3	日本信托业法律环境分析	69
4	美国、日本土地流转信托产品发展模式及其环境借鉴分析 ...	72
4.1	美国、日本土地流转信托产品模式发展经验借鉴分析	72
4.1.1	美国、日本土地流转信托产品模式总结	72

4.1.2 美国、日本土地流转信托产品模式借鉴分析	74
4.2 美国、日本土地流转信托产品经济金融环境发展经验借鉴 分析	75
4.2.1 美国、日本土地流转信托产品经济环境发展经验借鉴 分析	76
4.2.2 美国、日本土地流转信托产品金融环境发展经验借鉴 分析	83
4.3 美国、日本土地流转信托产品法律环境发展经验借鉴分析	84
4.3.1 美国、日本土地流转法律环境发展经验借鉴分析	84
4.3.2 美国、日本信托业法律环境发展经验借鉴分析	86
4.3.3 美国、日本农用土地流转法律环境发展经验借鉴分析	89

中篇 产品设计

5 中国土地流转信托产品既有模式分析	95
5.1 中国农村地方政府探索的土地流转信托产品模式分析	95
5.1.1 中国土地流转信托产品的绍兴模式分析	95
5.1.2 中国土地流转信托产品的益阳模式分析	99
5.1.3 中国土地流转信托产品的沙县模式分析	109
5.2 中国大型信托投资公司探索的土地流转信托产品模式分析	111
5.2.1 中信信托公司探索的土地流转信托产品模式分析	111
5.2.2 北京信托公司探索的土地流转信托产品模式分析	114
6 土地流转信托产品设计原理分析	118
6.1 土地流转信托产品设计要素分析	118
6.1.1 土地流转信托产品委托人分析	118
6.1.2 土地流转信托产品信托目的分析	121
6.1.3 土地流转信托产品受托人分析	122

6.1.4	土地流转信托产品受益人分析	125
6.2	中国土地流转信托产品运营模式设计	127
6.2.1	中国土地流转信托产品运营机理研究	127
6.2.2	中国土地流转信托产品运营流程设计	131
6.3	中国土地流转信托机构组织结构设计	134
6.3.1	中国土地流转信托机构公司型组织结构设计	134
6.3.2	中国土地流转信托机构契约型组织结构设计	136
7	中国农用地整合型土地流转信托产品设计	139
7.1	中国土地流转信托产品备选开发模式分析	139
7.1.1	中国土地流转信托产品现有代表性开发模式对比分析	139
7.1.2	中国土地流转信托产品高级开发模式分析	142
7.2	中国农用地整合型土地流转信托产品运作设计	146
7.2.1	中国农用地整合型土地流转信托产品核心要素分析	146
7.2.2	中国农用地整合型土地流转信托产品委托人分析	146
7.2.3	中国农用地整合型土地流转信托产品适用区域分析	153
7.2.4	中国农用地整合型土地流转信托产品经营模式设计	157
7.2.5	中国农用地整合型土地流转信托产品运行模式设计	158
7.2.6	中国农用地整合型土地流转信托产品挑战分析	159
8	中国农村产业链集成型土地流转信托产品设计	163
8.1	中国农村产业链集成型土地流转信托产品设计理由说明	163
8.1.1	以财产权信托为基础搭建资源整合商业平台分析	163
8.1.2	引入资金支持整合现代农业产业链分析	164
8.2	中国农业产业链集成型土地流转信托产品运作设计	166
8.2.1	中国农业产业链集成型土地流转信托产品关键要素 分析	166
8.2.2	中国农业产业链集成型土地流转信托产品经营模式 设计	179

8.2.3 中国农业产业链集成型土地流转信托产品挑战分析	180
8.3 两种土地流转信托产品模式组合分析	183
8.3.1 两种土地流转信托产品模式组合可行性分析	183
8.3.2 两种土地流转信托产品模式组合案例分析	185

下篇 市场实现

9 中国土地流转信托产品发展环境分析	191
9.1 中国土地流转产品信托产品经济金融环境分析	191
9.1.1 中国土地流转信托产品宏观经济发展环境分析	191
9.1.2 中国土地流转信托产品微观发展环境分析	192
9.1.3 中国土地流转信托产品金融发展环境分析	201
9.2 中国土地流转产品信托产品市场环境分析	203
9.2.1 中国土地流转信托产品市场发展历史回顾	203
9.2.2 中国土地流转信托产品市场供求分析	212
10 中国发展土地流转信托产品可行性分析	221
10.1 土地流转信托产品宏观政策可行性分析	221
10.1.1 土地承包权流转政策分析	221
10.1.2 土地承包经营权流转立法分析	224
10.1.3 国家宏观政策对土地流转信托产品影响分析	224
10.2 土地流转信托产品监管可行性分析	227
10.2.1 我国金融监管模式发展历程回顾	228
10.2.2 中国金融监管环境分析	228
10.2.3 中国信托公司监管要求分析	229
10.2.4 中国土地流转信托产品相关监管法律分析	229
10.3 土地流转信托产品市场可行性分析	230
10.3.1 中国土地流转背景分析	230

10.3.2	现阶段各种土地流转方式对比分析	231
10.3.3	土地流转信托优势分析	233
10.3.4	土地流转信托优势分析	236
10.3.5	土地流转信托试点效果分析	237
11	土地流转信任产品市场推广与营销方案设计	239
11.1	土地流转信托产品推广方案设计	239
11.1.1	土地流转信托产品测试方案设计	239
11.1.2	土地流转信托产品推广方案设计	241
11.2	土地流转信托产品市场营销理念设计	244
11.2.1	土地流转信托产品定制服务理念设计	244
11.2.2	土地流转信托产品主动营销理念设计	246
11.2.3	土地流转信托产品超值服务理念设计	246
11.2.4	土地流转信托产品风险控制理念设计	247
11.3	土地流转信托产品市场营销策略设计	247
11.3.1	土地流转信托产品策略设计	247
11.3.2	土地流转信托价格策略设计	248
11.3.3	土地流转信托渠道策略设计	249
11.3.4	土地流转信托促销策略设计	250
11.4	土地流转信托产品市场营销体系设计	251
11.4.1	加强信托公司直销体系建设,完善第三方理财渠道	251
11.4.2	加强信托公司品牌建设	253
11.4.3	不断丰富信托公司产品线	253
11.4.4	不断加强信托公司信息系统建设	253
11.4.5	整合资源,构筑信托诚信有序的销售网络	254
12	土地流转信托产品风险控制体系设计	255
12.1	土地流转信托产品风险分析	255
12.1.1	土地流转信托产品法律风险分析	255

12.1.2	土地流转信托产品政治风险分析	266
12.1.3	土地流转信托产品经济风险分析	269
12.2	土地流转信托产品风险控制政策建议	270
12.2.1	土地流转信托产品开发企业风险控制体系设计思路	271
12.2.2	土地流转信托产品法律法规完善建议	273
12.2.3	土地流转信托产品配套政策完善建议	274
参考文献		279

图目录

图 1.1	“土地流转信托”概念复合示意图	3
图 2.1	美国土地保护信托产品模式	20
图 2.2	美国社区土地流转信托产品模式	22
图 2.3	美国土地开发融资型土地流转信托产品模式	24
图 3.1	日本一般土地流转信托产品模式	48
图 3.2	日本农地买卖信托产品模式	49
图 3.3	日本农地租赁信托产品模式	49
图 3.4	日本农村合作金融组织	62
图 5.1	中国土地流转信托产品的绍兴模式	96
图 5.2	2011 年 3 月统计的益阳县土地流转情况	101
图 5.3	中国土地流转信托产品益阳模式	106
图 6.1	中国土地流转信托产品运营流程	132
图 6.2	中国土地流转信托机构公司型组织结构	134
图 6.3	中国土地流转信托机构契约型组织结构	136
图 7.1	中信信托公司开发的安徽省宿州土地流转产品	140
图 7.2	北京信托公司开发的江苏省无锡市桃园村土地流转产品	140
图 7.3	土地流转信托产品的初级形式	142
图 7.4	纵向一体化战略	144
图 7.5	中国农用土地整合型土地流转信托产品运行模式	159
图 8.1	农业产业链示意图	167
图 9.1	2010 ~ 2014 年中国 GDP 及其增长速度	192

图 9.2	2010 ~ 2014 年间中国粮食产量	193
图 9.3	2010 年河南省农村土地流转类型占比	218
图 9.4	2003 ~ 2012 年中国耕地面积变化情况	219
图 11.1	信托企业的市场营销网络	254

表目录

表 3.1	日本 1997 ~ 2007 年农地不同权利流转面积情况	50
表 3.2	日本 2000 ~ 2005 年不同地域农地租赁情况	50
表 3.3	日本 2000 ~ 2004 年农地租赁年限设定情况	51
表 7.1	两种代表性土地流转信托产品对比	141
表 7.2	农业用地三种委托人类型优缺点对比	151
表 9.1	农村土地市场的影响因素分析	214
表 10.1	不同土地流转方式对比	232
表 12.1	信托涉及税种	257

导篇 概念释义

概念咋回事？
咱们去问问！
