

共享农庄

SHARING
FARM

像
农场主
一样生活

目录

contents

01

基本概念

02

打造方式

03

商业模式

04

政策机遇

05

案例借鉴

06

开发建议

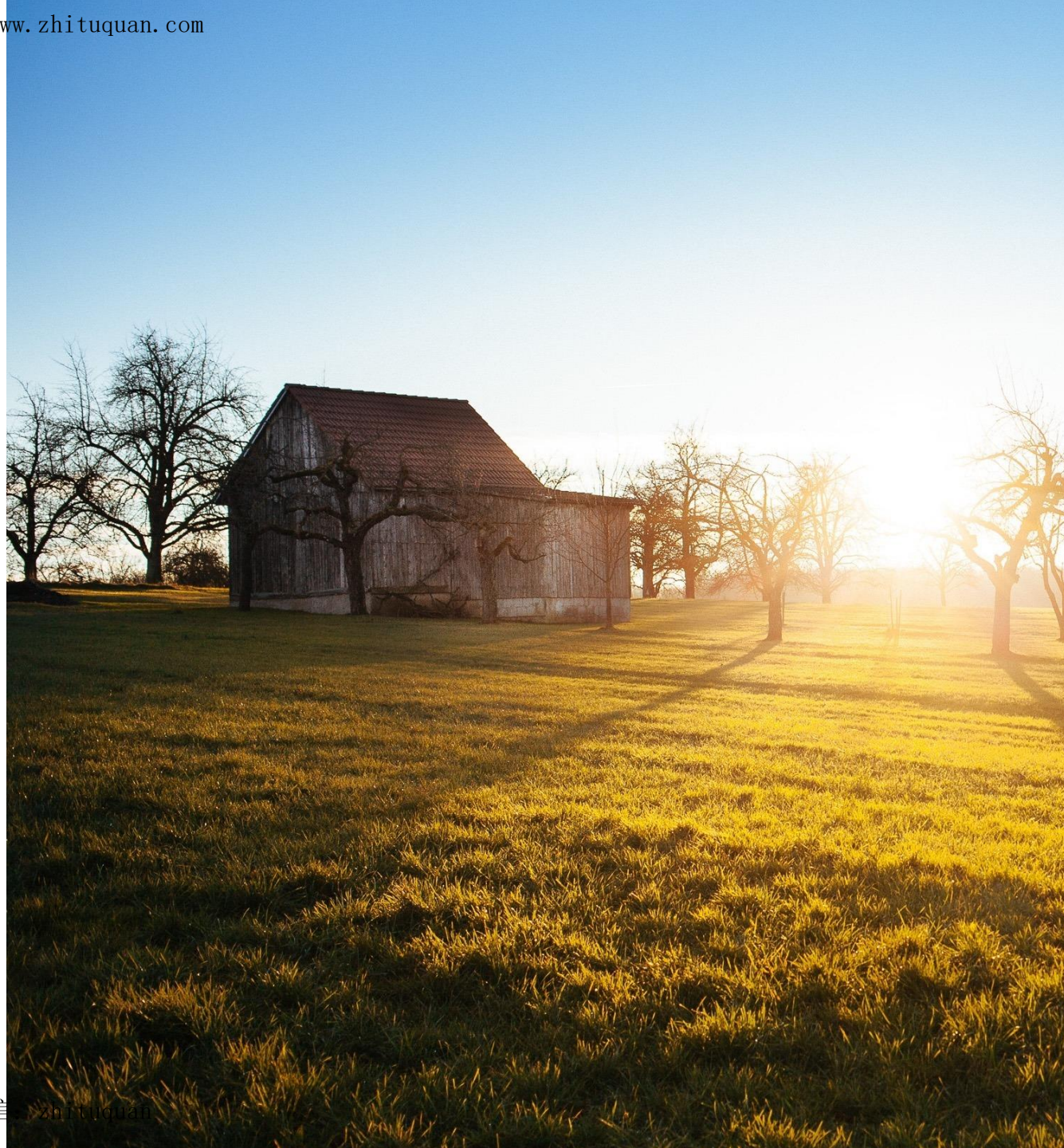
Questions:

共享农庄是什么？

共享农庄意味着什么？

共享农庄经历了什么样的发展过程？

共享农庄具备哪些积极意义？



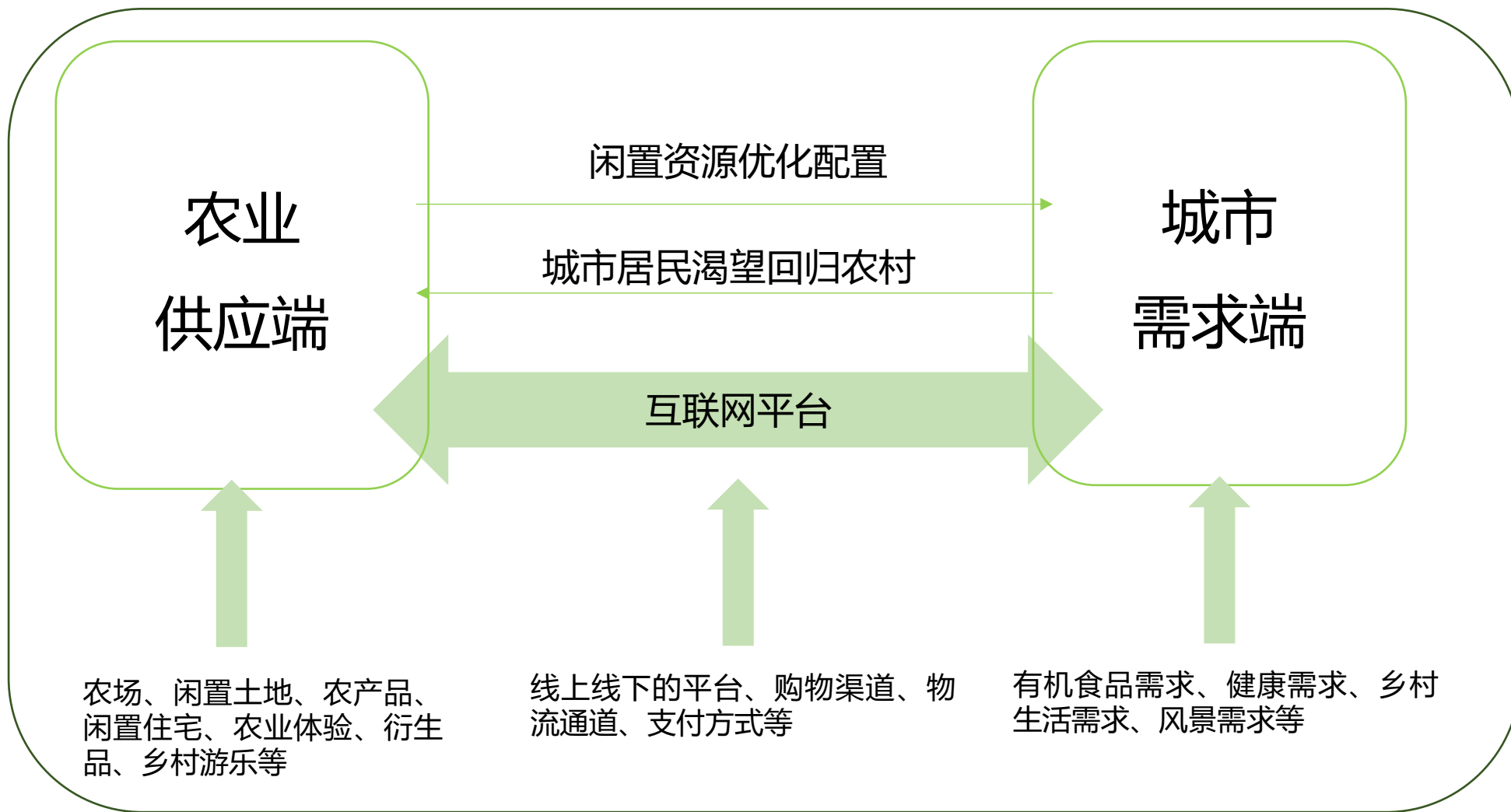
共享农庄

共享农庄是指将闲置的农业资源汇集起来，进行使用权的交易，使得消费者都可以获得农庄产品及农庄体验，从而打造众多家庭可分享、人人可使用的农庄。

概念诠释

- 共享经济理念在农庄运营及农业资源利用的延伸使用
- 通过交易闲置的农业资源使用权，将城市需求与农业资源进行优化对接配置；
- 打通消费者与农场的通道，将农业产出流动的不确定性转化为稳定的城乡连接；
- 盘活农业资源，为城市乡村建立起有效交易桥梁。

概念框图



分享农业：利用互联网等现代信息技术整合分享涉农资源，满足多样化需求的现代农业经济活动的总和

共享意义

● 众多家庭共享，人人可使用的农场

● 不必拥有土地、不必亲自种田的定制型农场

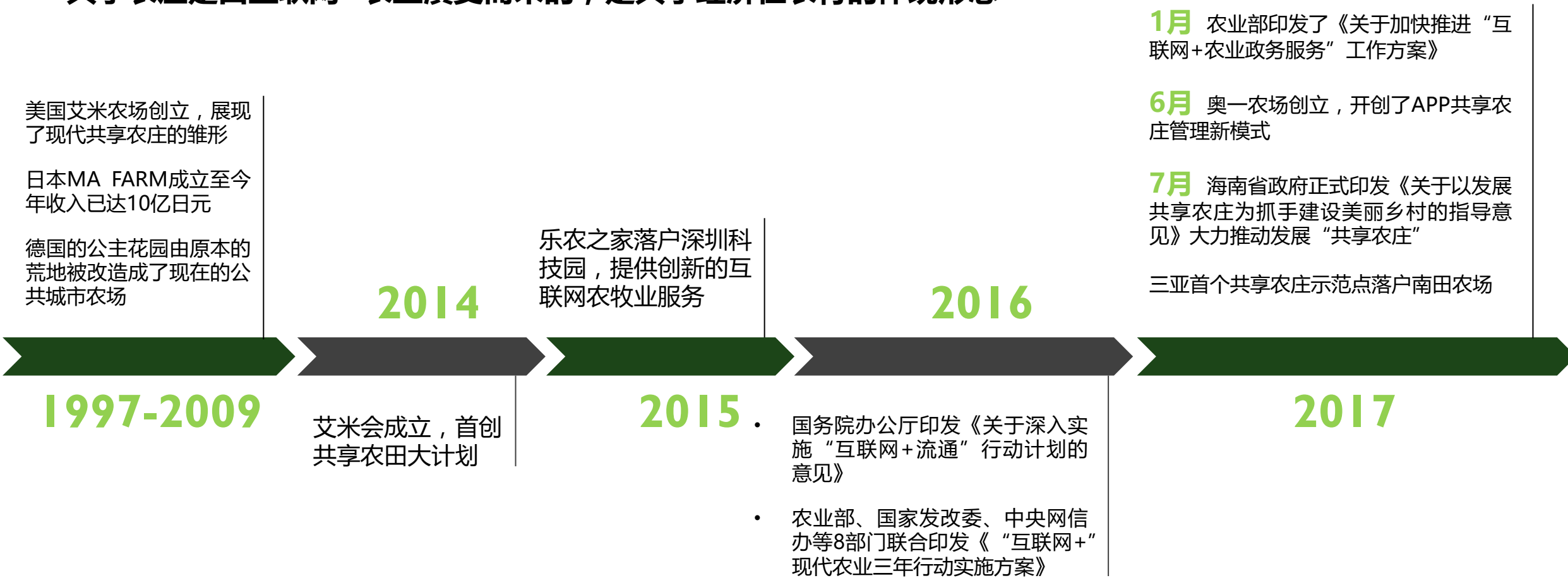
● 专业规划，统一管理、种植、生产及服务

● 获得健康食品，获得农业体验，获得一方田园

像农场主一样生活

发展脉络

共享农庄是由互联网+农业演变而来的，是共享经济在农村的体现形态



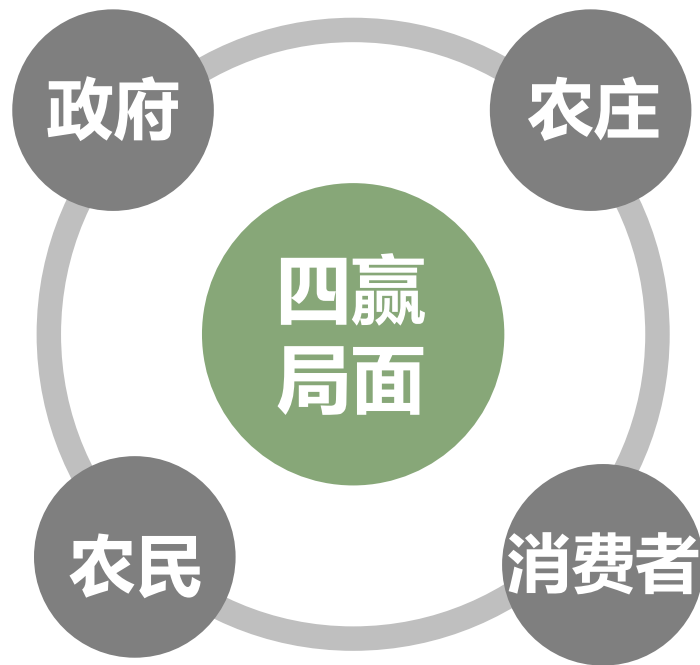
社会效益

闲置资源利用

随着城镇化进程，空心村的情况愈加严重，大量土地资源荒置，城乡差距拉大，共享农庄有利于改善这一情况。

土地附加值增加

参与多层次的农业生产及农业产出，提高产品价值，并与低频的城市消费者建立强连接，



土地多元化利用

单纯的农业耕作及产出销售无法最大限度的发挥土地的作用，通过多元化农业体验增加土地的利用度。

田园健康生活实现

直接参与到健康有机产品的生产过程中，并活得四季田园生活。

Questions:

什么是共享农庄的核心元素？

打造共享农庄的手法有哪些？

共享农庄应具备哪些产品内容？

共享农庄的盈利模式是什么？



核心元素·可共享的农业资源



农村土地

土地流转促使农村土地可大规模集群化管理，共享模式下的土地资源，可分享给更多的城市家庭，同时解决土地利用的资金问题。



大型农机

滴滴农机模式。大型农机价格贵，闲置率高，采用农机租赁模式，可提高使用率，同时降低农场及农户经营成本。



农村物流

农用车辆的多渠道使用。大型物流公司渠道下沉到村镇，国家发文鼓励农用车参与物流和配送，达到双赢的局面。



农村仓储

建设共享的仓储设施，拉成农场品的供应链时间，提高仓储设施的利用率，解决农产品仓储及安全问題。



销售渠道

参与经营的农场、农民可共享农产品电商渠道，通过平台将农产品销售至全国及全世界。

官方微信：zhituquan

其他资源

- 农业技术：专家为农民服务
- 农村劳务：盘活劳动力资源
- 农村扶贫：定义精准扶贫
- 农村房屋：田园人居理想

核心元素·互联网平台技术

互联网科技是共享农庄的技术基础，当前网络、数据、智能手机、移动支付、现代物流技术日益成熟，可打造农场主/农民和消费者公用的平台，支撑共享农庄的发展。

1

打造生产者与消费者之间的强链接

- 通过平台，消费者可全程参与到农场的建设打造，农产品的种植收获中，形成长久的粘性互动；

2

提供多层次的线上流通渠道

- 包括产品数据监控、线上下单支付、高效物流配送、售后服务的完整链条；

3

实现农业技术的云分享及管理

- 可根据气候、地理位置、农作物品种形成对口技术的云分享，推送农业往现代集约方向发展。



核心元素·旺盛的市场需求

- **文化需求**：农村回归潮的形成，越来越多的城市居民走向农村，得一方良田，有一处宅院，享受宁静的田园生活；
- **生活需求**：城市居民生活水平提高，对于高品质、健康绿色、个性化的农产品需求增加，并有强烈意愿参与到农业生产过程中去，这些需求对于农业资源的配置和经营模式提出了新的需求；
- **投资需求**：从资本角度来说，共享经济领域的投资方兴未艾，农业发展的前景广阔，共享农业有望成为下一个风口。

Step1 打造农场

通过土地流转制度，整合闲置的农田，经过专业规划改造成农场，进行科学统一的管理。

□ **专业农业科技公司农场**：现代农场管理方式和农业技术打造的规模化农场。

□ **本土农业合作社形式农场**：引入运营公司共同经营管理。

- 大多数的农场面积在150亩以上，超过80%的农场面积居于150-900亩之间；
- 引入现代农场管理系统和科学的蔬菜种植体系，比如在一块地上种植更多样化的蔬菜，可满足一个家庭多样化的膳食营养需求；
- 放弃使用农药、化肥等物料，回归原始传统的耕种方式，为消费者提供完全有机健康的农产品；
- 挖掘农产品的附加价值及农场的科普游乐价值，延长产业盈利链条。

四种农场模式

□ **小而美的个人农场**：家庭单位式经营，服务精准的客户，具备个性化特色。

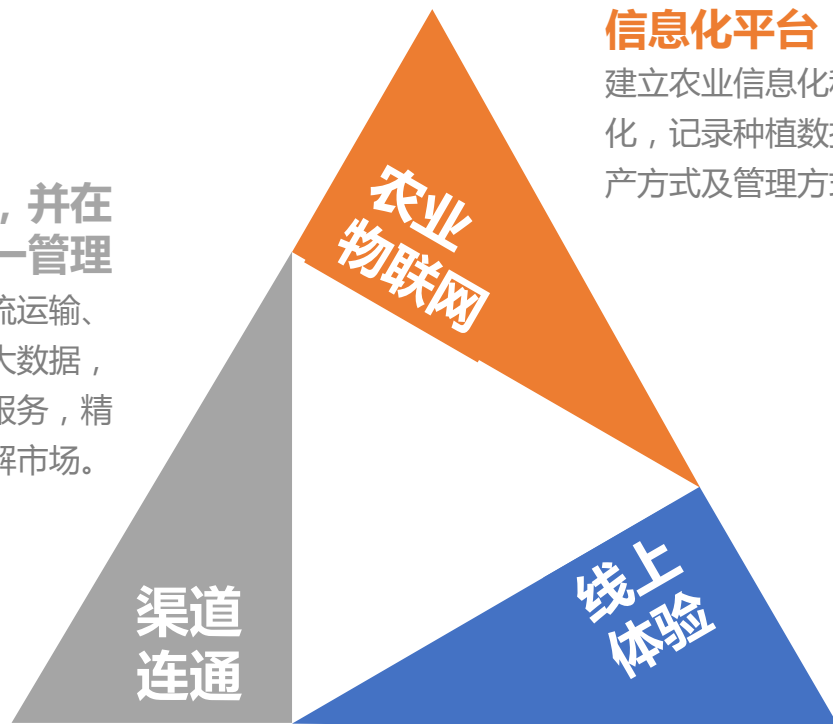
□ **共享农场服务商**：托管各地农田，形成“云农场”模式服务消费者。

Step2 打造平台

引入互联网科技，衔接各个渠道，在平台上进行统一管理，建立直观和高效的联络通道、体验平台及销售渠道。

互联网科技衔接各个渠道，并在平台上进行统一管理

通过互联网技术，管理农产品仓储、物流运输、订单管理、支付管理、客服服务；通过大数据，分析客户消费偏好、地区特色等，提高服务，精准了解市场。



搭建农业物联网，建立信息化平台

建立农业信息化和大数据采集渠道，远程控制智能化和科技化，记录种植数据，让耕种更加健康，让农业进入到新的生产方式及管理方式中。

客户全程参与农产品的种植与收获

通过平台的搭建，用户不仅可以在线上下单获取农田使用圈，同时可通过移动终端视频观察农田耕种过程，增加体验感。

Step3

选择经营模式

从目前的经营来看，共享农庄以订单农业式为主流经营模式，对消费者采用会员制模式。

农场会员制度

- 用户通过线上平台，认购农场，成为农场会员。共享农场为每一位会员提供农场管家，为其选择农田、可种植的农作物并汇报种植进度，同时可为其定期安排农场体验，让每一位城市居民实现农场主的理想。

- 认购农场模式：

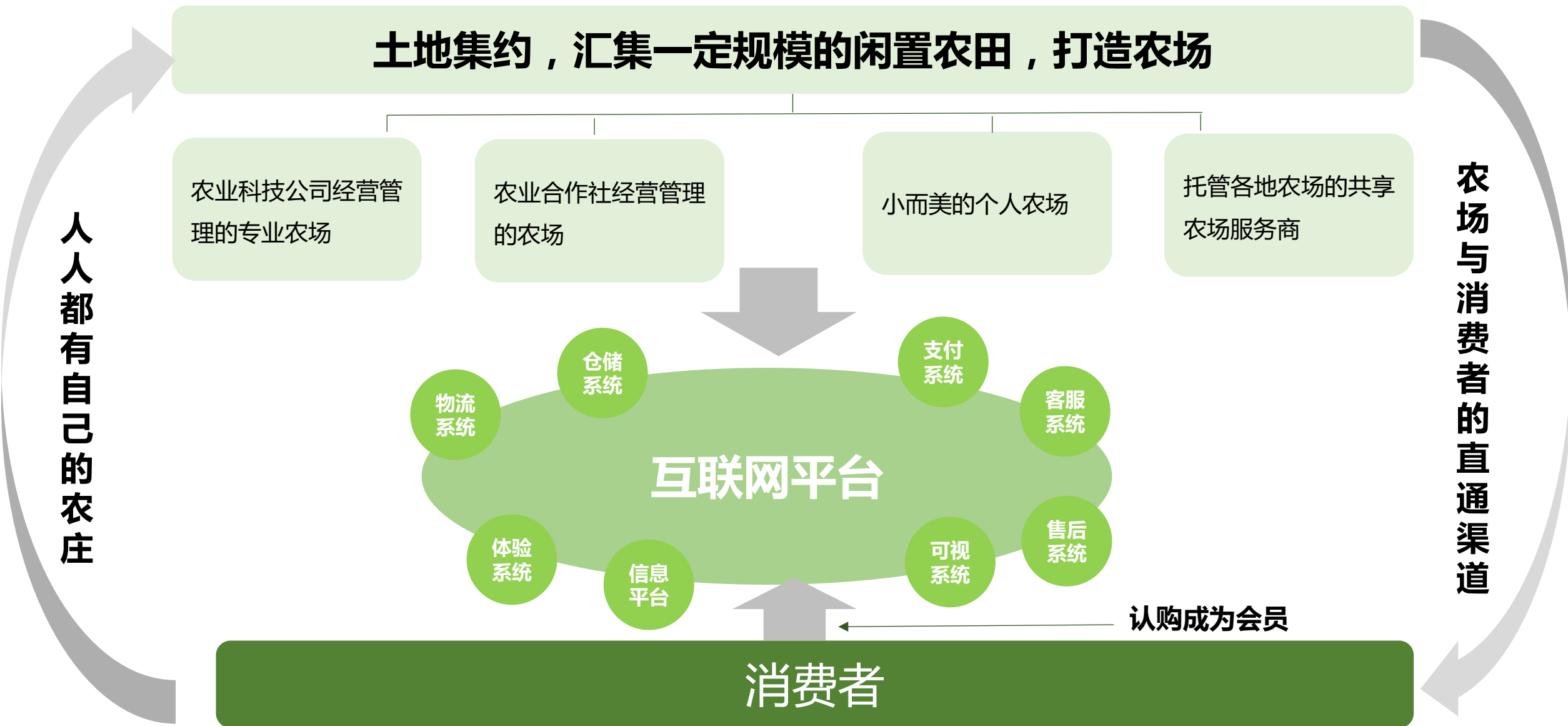
物理空间认购：成为农场会员后，会得到确定的土地及其使用权，获得相应的产出；

农场权属认购：认购之后，获得相应面积的土地及使用权，但不指定哪一块土地，获得定额的产出。

订单农业模式

- 该模式要求共享农场会员先下订单，农场跟订单内容和会员需求进行种植、收割及采摘，从而减少农场成本，实现线上预定下单，线下农场体验的这种互联网订单农业模式。

手法框图

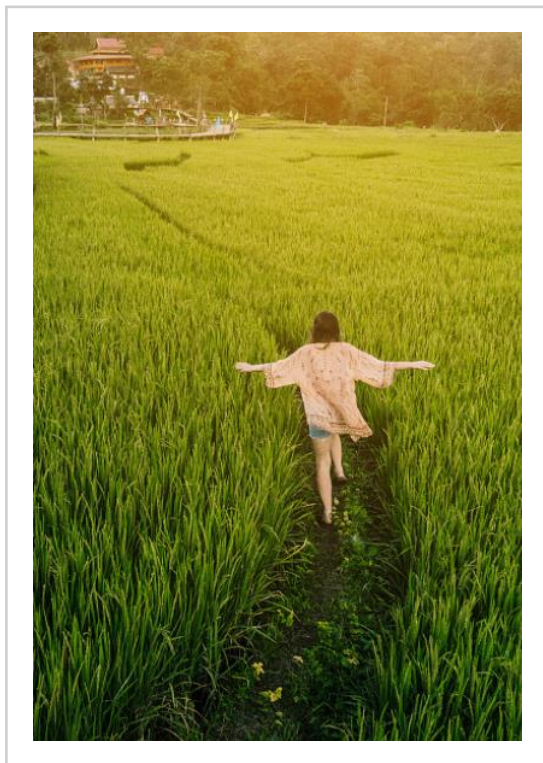


产品内容



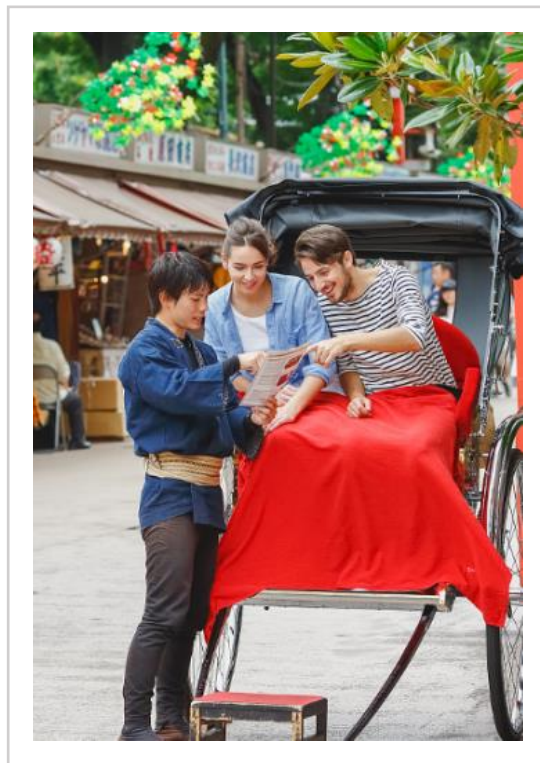
农业板块

引入现代化管理方式、创新农业技术，具有适度规模的农田/果园/林场/牧场等



乡村旅游居住

凸显当地特色，以农业体验为主的休闲农业、乡村旅游、田园居住、文化体验等内容



服务设施板块

仓储、快递、物流、医疗、教育、社区管理、颐养等服务于农业及社区的配套设施



管理服务系统

以互联网技术为基础，连接消费者和农场的平台管理系统。

盈利模式

01.产品交易盈利

农场产出的多元化农产品销售利益，同时也可引入采摘、食品制作等体验活动，卖出产品获得收益

02.使用权租赁盈利

依靠土地使用权租赁赚钱是农业共享模式最可靠的保证，通过各种共享资源的租赁，如土地、农机等，可获得稳定的收益。



03.农业体验盈利

共享农场本质上可将每一个消费者变为农场主，让消费者参与农场建设和体验的过程也是盈利的方式

04.农场服务盈利

通过现代化服务平台提供的物流平台、仓储平台、支付平台、信息共享平台都是盈利的手段。

05.资本运作盈利

共享农庄作为平台，可打造成为资金池，通过汇集资金和资源，进行相应的资本运作。
(参照共享单车模式)

会员制：最常见的操作手法，共享农场会员可享受土地使用权，成为农场主，附加获得农产品、农场体验及仓储物流等现代化服务。

Questions:

涉及到哪些相关政策？

当前从国家到各省出台了哪些相关政策？

政策带来了何种发展机遇？

应该如何利用这些政策？



农业发展政策

2016年起，全国及各省份相继出台“互联网+农业”政策为共享农业奠定基础，2017年海南省率先推出共享农庄指导意见，并着手试点推行。

- 共享农庄政策：海南省2017年出台相关政策并积极推行试点试行；
- 互联网+农业政策：全国及其他省份纷纷出台相关政策，推动休闲农业及农业科技化发展，为共享农庄的建设奠定了政策基础。

土地利用政策

- 三农一号文件出台支持农村闲置土地发展休闲旅游健康产业；
- 自2014年开始，国家纷纷出台政策，探索农村经营性建设用地入市机制，农村宅基地退出和补偿机制，并在全中国进行土地改革、经营性建设用地入市和建设租赁住房、宅基地整理退出的试点工程。

制定“我在海南有农庄”的专项行动，
印发《关于以发展共享农庄为抓手建设美丽乡村的指导意见》



- 2017年3月，海南省试点推行“共享农庄”，作为美丽海南百镇千村建设的一个抓手，并召开“以发展共享农庄为抓手建设田园综合体和美丽乡村”培训推进会；
- 成立共享农庄工作小组办公室，并首批了14个共享农庄示范点。其中三亚首个共享农庄已落户南田试点区，该项目占地面积3838亩，总投资68亿元人民币；
- 2017年7月，**出台关于建设共享农庄的指导意见，提出要打造5大类“共享农庄”，并针对股权、民宿、农庄类型、基础建设提出了详细的导向性意见。**

指导意见：大力推动发展共享农庄，使农民转变为股民、 农房转变为客房、农产品现货转变成成为期货、消费者转变成成为投资者



海南省

- 建设原则：**逢建必报不能超过三层**，强化农庄民宿（客栈）建设的体量、高度和风貌管控，体现海南特色。严禁以农庄建设为名违法违规开发房地产或建私人庄园会所；
- 试点先行：选择一批基础条件好、有特色、积极性高的村庄、农场、农业基地先行试点；与全域旅游、乡村旅游结合起来，展示海南村落文化、特色民居、红色文化、黎苗文化；
- 农庄类型：打造5种类型农庄，包括产品定制型、休闲养生型、投资回报型、扶贫济困型、文化创意型；
- 建设模式：整村综合开发模式、村庄农房改造升级开发模式、基地开发模式；
- 运营模式：以企业为主体（企业+农民/合作社）、以农民合作社为主体（合作社+农民）、以农村集体经济组织为主体；
- 融资模式：股权融资、借贷融资、众筹等创新融资、产业基金；
- 农民共建共享机制：**租赁合作参与共享、股份合作参与共享、生产合作参与共享、劳务承包或务工参与共享**；

指导意见：提出了三种共享农庄的开发建设模式，同时鼓励文昌市利用“农村集体经营性建设用地入市试点”政策



海南省

- 开发建设模式：整村综合开发模式（企业或农民统一规划，利用整治的建设用地、四荒地、闲置校舍、空闲地等改造民宿）、村庄农房改造升级开发模式（对村庄现有房屋进行升级改造，房屋可出租）、基地开发模式（农业附属设施用地建设管理用房、已有的建设用地建设民宿）；民宿可出租、转让经营/股权，农用地可统一生产，消费者租赁农用地经营权或认养农作物，企业/农业合作社为消费者提供服务；
- 用地政策：原有设施用地、农牧渔业用途不改变；**在控制农村建设用地总量、不占用永久基本农田前提下，加大盘活农村存量建设用地力度。**允许通过村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地进行入股、联营、整合和置换，重点用于共享农庄和乡村旅游；允许农村居民和城镇居民合作建房、租赁经营；支持盘活农村闲置房屋、集体建设用地、四荒地、废弃地的建设利用。完善新增建设用地保证机制，划归一定指标支持农村新产业发展；鼓励文昌市利用“农村集体经营性建设用地入市试点”的政策发展“共享农庄”，取得经验后适当在全省推广。

海南省成立海垦控股集团共享农庄工作组，首批14个共享农庄示范点、其中南田示范点已经正式启动



- 首批14个共享农庄示范点是：南金、东红、岭门、南田、金江、红光、南平、红明、东路、立才、中建、八一、蓝洋、西联农场公司；
- 首个共享农庄已落户南田试点区，由海垦神泉集团与鸿洲集团联合开发，占地面积3838亩，总投资68亿元人民币，其中一期先行投资15亿元人民币，建设示范区，二期计划投资53亿元人民币，进行整片开发；
- 南田开发内容：分为生态种植基地(农业双创基地)、农垦新型社区、国际知名农业休闲旅游度假农庄等三大类内容，将农庄打造成为农业生产、农业观光、科普教育、品种研发、成果展示、采摘体验、餐饮服务、休闲娱乐、花卉大世界等多景观互映、多项目融合的国际知名农业休闲旅游目的地。

2016-2017年，国家陆续出台多项“互联网+农业”，推进信息化和农业深度融合，助力农民“弯道超车”，缩小城乡“数字鸿沟”



- 2016年-2017年相继推出多项“互联网+农业”政策，包括2017年1月，农业部印发了《关于加快推进“互联网+农业政务服务”工作方案》，2016年4月，农业部、国家发改委、中央网信办等8部门联合印发《“互联网+”现代农业三年行动实施方案》，国务院办公厅印发《关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见》，1月农业部办公厅印发《农业电子商务试点方案》；
- 政策推进了“互联网+”现代农业，应用物联网、云计算、大数据、移动互联等现代信息技术，也加快了现代化农业发展和互联网与“三农”领域的融合发展，推动农业全产业链改造升级；

2010年开始，北京市在多个农业生产基地开展农业物联网应用示范工作 广东省出台“互联网+”现代农业计划，构建全省大数据综合管理格局



- 2016年初北京市农委联合相关部门研究制定了《关于推进“互联网+农业”的实施意见》，明确了“十三五”期间全市“互联网+农业”的重点任务和努力方向，进一步完善提升万亩示范方模式，打造一批实施**物联网技术的种植业示范点**，最终实现基于互联网技术的播种、灌溉、施肥等精准化作业；
- 2016年7月广东省印发了《广东省“互联网+”现代农业行动计划（2016-2018年）》，提出了关于推动“互联网+农业”的四大主要任务，旨在通过构建全省大数据综合管理格局，让农民充分享受到“互联网+”现代农业红利，提出了四大任务，包括种植生产精准化、畜禽水产养殖智能化、加工数字化等。

江苏省提出截止到2020年，农业电子商务年交易额达到1000亿元

浙江省提出建立省级农业云数据中心，从6个方面推进现代农业体系



- 江苏省2017年出台《关于加快推进互联网+现代农业发展的意见》，提出全面构建农业智能决策体系、为农信息服务体系，打造“互联网+”现代农业新技术新产品示范创新高地、农业电商云集高地、新农民创业创新高地。到2020年，力争全省农业信息化覆盖率达到65%，农业电子商务年交易额达到1000亿元，规模设施农业物联网技术应用面积提升到20%以上，实现各县（市、涉农区）信息进村入户、农业行政管理网络化、农业市场主体信息服务“3个全覆盖”。
- 浙江省发布《现代农业发展十三五规划》及6个子项目规划，提出以现代农业地理信息系统为基础，建立省级云数据中心。6个子项目包括：互联网+标准体系、互联网+农业大数据、互联网+农业生产、互联网+农业经营，互联网+农业监管，互联网+农业服务

农业发展政策

- 共享农庄政策：目前全国范围内仅海南省出台相关政策，并积极推行试点试行；
- 互联网+农业政策：全国及其他省份纷纷出台了相关政策，为休闲农业及农业科技化发展提供了利好政策，也对共享农庄的建设有引导作用。

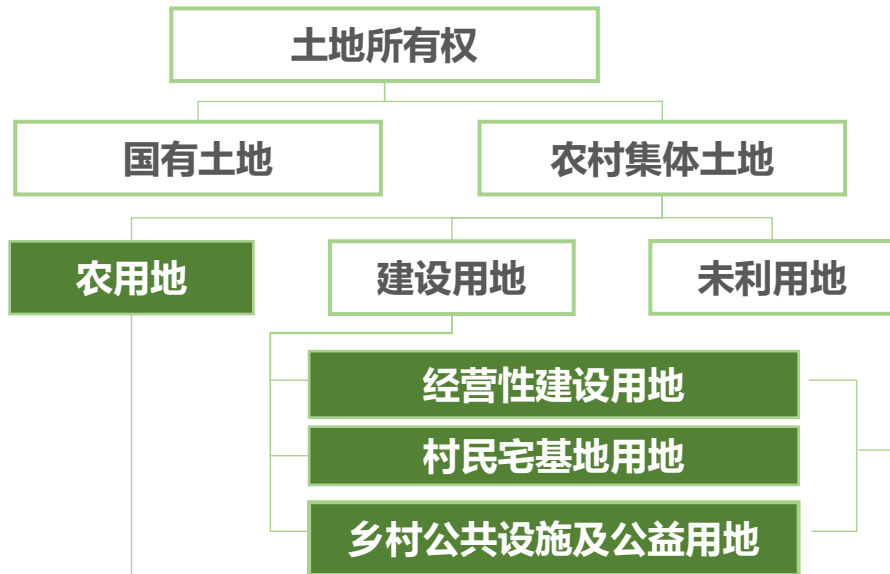
土地利用政策

2014年开始，国家相继出台土地流转政策，探讨建设用地入市、建设，推动农村三产融合发展。

- 三农一号文件出台支持农村闲置土地发展休闲旅游健康产业；
- 自2014年开始，国家纷纷出台政策，探索农村经营性建设用地入市机制，农村宅基地退出和补偿机制，并在全国进行土地改革、经营性建设用地入市和建设租赁住房、宅基地整理退出的试点工作。

政策机遇

农村土地流转范畴



农村土地流转包括农用地和建设用地的流转，近几年国家相继出台了相关政策，放宽了土地流转条规，并在部分地区进行了土地改革试点，促进农村二三产业发展。



- 集体建设用地使用权包括“全民所有制单位、建设单位对农村集体所有土地的临时使用权；农民对宅基地的使用权；乡镇企事业单位对农民集体土地的使用权；乡镇和村公共设施、公益事业建设对农民集体所有土地的使用权等等。”
- **目前普遍适用的农村集体建设用地流转的主要方式为增减挂钩：**农村宅基地使用权流转要以提高宅基地使用权的利用和效率为准绳。在确保不触碰耕地红线的条件下，将宅基地等农村集体建设用地进行回收复垦，需最大化合理利用这些土地，减少闲置土地，合理配置资源，以达到节约利用土地的目的。



- “土地承包经营权是指个人、单位通过依法订立承包合同所取得的对集体所有或者国家所有的土地从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产经营。”
- **相较于集体建设用地流转的困难，农用地的流转已经实现了重大突破：**
 - 根据《中华人民共和国农村土地承包法》的规定，**农用地在符合规划、不改变土地性质的情况下，可以进行流转。**
 - 为确保农用地流转顺利，国土部已经着手组织起草《土地管理法》，对土地权利的主体、客体、内容和限制等做出具体规定。
 - 农地流转，是得到法律明确允许的。
 - 农地流转，只有在得到相关部门的批复，同时也符合土地利用规划的前提下才能实行。农用地流转成功后，**农地用途是监督的关键所在。**

政策机遇·农用地

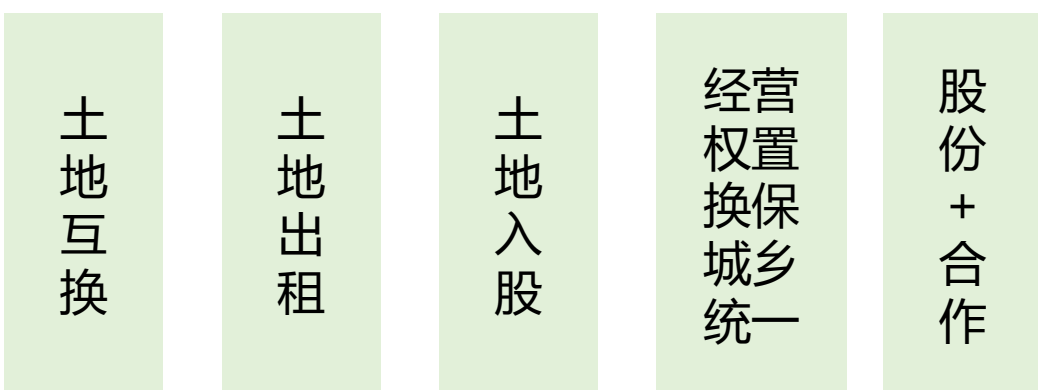


2005年出台《农村土地承包经营权流转管理办法》，提出在不改变土地用途的前提下进行流转；2014年出台《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》，推动土地适度规模经营，鼓励创新土地流转形式。

时间	政策	内容
2005年	国务院批转农业部《关于稳定和完善土地承包关系的意见》的通知	明确提出“建立土地承包经营权流转机制”，土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。
2003年	农村土地承包法	国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转，有权自主组织生产经营和处置产品，维持土地的农业用途，不得用于非农建设。
2005年	农村土地承包经营权流转管理办法	可以转包、出租、互换或其他方式进行流转，农村土地承包经营权流转不得改变土地的农业用途，受让方应该依照法律、法规保护土地，
2014年	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》的通知	<p>坚持农村土地集体所有权，稳定农户承包权，放活土地经营权，以家庭承包经营为基础，推进家庭经营、集体经营、合作经营、企业经营等多种经营方式共同发展；</p> <p>鼓励创新土地流转形式。鼓励承包农户依法采取转包、出租、互换、转让及入股等方式流转承包地，引导农户长期流转承包地并促进其转移就业。鼓励农民在自愿前提下采取互换并地方式解决承包地细碎化问题；</p> <p>探索新的集体经营方式。集体经济组织要积极为承包农户开展多种形式的生产服务，根据农民意愿，可以统一连片整理耕地，将土地折股量化、确权到户，经营所得收益按股分配，也可以引导农民以承包地入股组建土地股份合作组织，通过自营或委托经营等方式发展农业规模经营。</p>

2016年	关于认真做好农村土地承包经营权确权登记颁证工作的意见	<p>农村土地承包经营权确权登记颁证是集中开展的土地承包经营权登记，可促进土地经营权流转，发展农业适度规模经营；</p> <p>开展土地承包经营权调查、完善土地承包合同、颁发土地承包经营权证书。</p> <p>实行确权颁证之后，将确保农户作为土地承包经营权的权能，下一步解决流转户的权能；此外，通过界定权能，有利于推进土地经营权的流转，按照三权分置的理论规范所有权、承包权、经营权，形成发展农业适度规模经营的基础。深化农村产权制度改革，积聚各个分散农户的经营权。</p>
2016年	关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见	就土地所有权、承包权、经营权提出三权分置办法。提出放活土地经营权，鼓励采用土地股份合作、土地托管、代耕代种等多种经营方式，探索更多放活土地经营权的有效途径。

鼓励创新土地承包经营权流转方式



- **重点扶持**土地经营规模相当于当地户均承包地面积10至15倍、务农收入相当于当地二三产业务工收入的主体；
- **严禁借**土地流转之名**违规搞非农建设**，严禁在流转农地上建设旅游度假村、高尔夫、别墅、私人会所等。

政策机遇·建设用地



2004年陆续出台政策鼓励集体建设用地和宅基地流转；2013年国家提出城乡统一建设用地市场，允许农村集体经营性建设用地与国有土地同等入市。

时间	政策	内容
2004年	国务院关于深化改革严格土地管理的决定	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
2008年	关于推进农村改革发展若干重大问题的决定	土地承包经营权流转， 不得改变土地集体所有性质，不得改变土地用途 ，不得损害农民土地承包权益
2010年	国土资源部 农业部关于完善设施农用地管理有关问题的通知	在以农业为依托的休闲观光项目以及各类农业园区，涉及建设 永久性餐饮、住宿、会议、大型停车场、工厂化农产品加工、中高档展销的用地，不属于设施农用地范围，按非农建设用地管理 。确需建设的，必须符合土地利用规划，依法办理建设用地审批手续。
2013年10月	十八届三中全会有关新一轮土地改革的总体方案	在不突破现有土地利用政策、土地使用标准等法律法规的前提下，提高征地补偿额度，缩小征地范围，盘活存量建设用地，规范农村经营性集体建设用地的流转，探索以“ 集体建设用地使用权交换企业经营权 ”的新路径， 严禁将农地直接流转为商品房建设 。 土地管理法第六十三条规定：农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。 目前，国土部的土地流转思路将不再采取突破现行法律的转让、出租等方式，而是在法律框架内， 探索以经营性集体建设用地使用权入股、联营，以及企业兼并、破产等引致的转移等合法流转方式，且范围限定于城镇建设用地范围外 ，《指导意见》主要围绕着集体建设用地的前提、流转的范围、流转形式、用地来源、退出机制等， 而宅基地流转采取单独列项的形式，农村公益性用地不能流转 。
2013年11月	十八届三中全会发布：z关于全面深化改革若干重大问题的决定	建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地 出让、租赁、入股 ，实行与国有土地 同等入市、同权同价 近期国土资源部初步确定了 28个试点市县 进行改革尝试，基本的要求是，各试点市县必须遵循“ 流转必须符合国家产业政策、土地利用政策、土地使用标准、环境保护、安全生产等法律法规规定 ”，“ 流转土地不得用于商品住宅建设 ”等原则。

1 农村集体经营性建设用地入市
允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

2 经营性建设用地使用权交换企业经营权
探索以经营性集体建设用地使用权入股、联营，以及企业兼并、破产等和合法方式流转，范围限定于城镇建设用地范围之外。

3 宅基地单独列项，公益性用地不能流转 鼓励利用四荒地发展休闲农业

政策机遇·建设用地



2017年提出集体建设用地建设租赁住房试点，集体建设用地使用权可转让、出租或抵押，并享有与购房同等的权利

时间	政策	内容
2016年5月	关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见	到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。
2017年5月	中华人民共和国土地管理法（修正案）	合土地利用总体规划的集体经营性建设用地，集体土地所有权人可以采取出让、租赁、作价出资或者入股等方式由单位或者个人使用，并签订书面合同。集体经营性建设用地 使用权可以转让、出租或者抵押 。集体经营性建设用地出让转让的办法，由国务院另行制定。
2017年7月	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。鼓励地方政府出台优惠政策，积极支持并推动发展房地产投资信托基金（REITs）。
2017年8月	利用集体建设用地建设租赁住房试点方案	村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。 兼顾政府、农民集体、企业和个人利益，理清权利义务关系，平衡项目收益与征地成本关系。完善合同履行监管机制，土地所有权人和建设用地使用权人、出租人和承租人依法履行合同和登记文件中所载明的权利和义务 承租人可按照国家有关规定凭登记备案的住房租赁合同依法申领居住证，享受规定的基本公共服务。有条件的城市，要进一步建立健全对非本地户籍承租人的社会保障机制。

1 集体建设用地建设租赁住房
国家在13个城市试点集体建设用地建设租赁住房，对于租赁企业给予金融支持

2 租售同权
非本地户籍承租人可按照《居住证暂行条例》等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务

3 集体土地使用权人可以转让、出租或抵押

政策机遇·宅基地



2015年开始农村三块地改革试点，探索宅基地退出和补偿机制，用经济手段规范和引导闲置的宅基地流转。

2017年中央一号文件支持闲置宅基地做休闲旅游健康产业。

时间	政策	内容
1986年	土地管理法	农村村民每户只能有一处宅基地，且面积不能超过省、自治区、直辖市规定的标砖，宅基地已达到规定的标准就不能再申请新的宅基地，可在原宅基地改建，或推出宅基地再申请新宅基地。禁止城镇居民购买宅基地，只能在集体内容转让。
2007年	物权法	152条指出：宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。确认了宅基地使用权的物权性质，明确宅基地等集体所有的土地使用权，不得抵押。
2008年	关于切实加强农业基础设施建设进一步促进农业发展农民增收的若干意见	城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”，开展城镇建设用地增加与农村建设用地减少挂钩的试点。
2015年	深化农村改革综合性实施方案	深化农村土地制度改革： 在保障农户依法取得的宅基地用益物权基础上，改革完善农村宅基地制度，探索农民住房保障新机制，对农民住房财产权作出明确界定，探索宅基地有偿使用制度和自愿有偿退出机制，探索农民住房财产权抵押、担保、转让的有效途径。 远期则是在完善农村宅基地制度的基础上，逐步放开宅基地使用权流转，实现农民拥有宅基地与房屋完整的财产权。 2015年开始了农村三块地改革试点，其中在33个县市区试点进行农村土地征收、集体经营性建设用地入市改革，在15个试点地区开始宅基地制度改革。
2016年	关于支持返乡下乡人员创新创业促进农村一二三产业融合发展的意见	支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房，鼓励利用四荒地发展休闲农业；县级人民政府可在年度建设用地指标中单列一定比例专门用于返乡下乡人员建设农业配套辅助设施
2016年	关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见	要提高农村土地利用效率。 结合农村宅基地制度改革， 允许进城落户人员在本集体经济组织内部自愿有偿退出或转让宅基地，鼓励农村土地经营权规范有序流转。 规范推进城乡建设用地增减挂钩，对旧村庄、旧宅基地和闲置农村建设用地进行整理复垦，增加耕地面积，在满足农民安置、农村发展用地的前提下，可将节余的建设用地用于城镇建设。
2017年	三农中央一号文件	提出允许通过村庄整治、宅基地整理等节约的建设用地，采取入股、联营等方式，重点支持农村休闲旅游养老等产业和农村三产融合发展。

1 探索宅基地有偿使用制度及自愿有偿退出机制

2 支持返乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐，支持和当地农民合作自建自住房

3 宅基地改革试点进入攻坚阶段
江西余江县退出宅基地3788亩，其中有偿退出5231宗901亩，无偿退出22299宗2887亩。

政策机遇·海南土地政策



近两年，海南省相继出台了农村土地“三权分置”政策，农垦改革实施意见，此外2015年文昌市被列为国家集体土地入市试点，进行农村集体经营性建设用地入市改革试点。

时间	政策	内容
2015年	深化农村改革综合性实施方案 海南省文昌市被列为国家集体土地入市试点	2015年文昌市被列为国家集体土地入市试点，并出台了《文昌市农村集体经营性建设用地入市试点暂行办法》。 农村集体经营性建设用地，是指存量集体建设用地中，土地利用总体规划划定为建设用地且城乡规划划定为工业用地、物流仓储用地、商业服务业设施用地等经营性用途的土地； 入市，是指农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租、作价出资（入股）等方式进入土地市场交易； 入市主体以全资方式设立的土地专营公司、土地股份合作社等具有法人资格、从事土地专营业务的市场法人，经集体经济组织成员书面委托授权，可在授权范围内代理实施农村集体经营性建设用地入市事项； 农村集体经营性建设用地使用权依法入市，不改变土地的所有权； 农村集体经营性建设用地使用权可以按照规定出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押，优先用于发展农村地区仓储物流、住宿餐饮、商务金融、旅游娱乐、休闲度假等实体经济产业项目。 农村集体经营性建设用地使用权依法出让、出租、作价出资（入股）以及转让、转租和抵押时，其地上建筑物、构筑物及其他附着物一并处分。 农村集体经营性建设用地使用权出租可根据具体项目需要确定使用年限，但最长不得超过三十年；根据用地性质、使用年限分级确定土地增值收益调节金的计提比例。
2015年	关于推进新一轮农垦土地管理制度改革的实施意见	清理调整不合理土地承包关系；构建权利义务关系清晰的国有土地经营制度、清理调整不合理土地承包关系、完善“基本田”和“经营田”制度，“对“经营田”要实行阶梯地租。积极探索“分利不分地”办法。
2017年	海南省关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法发展农业适度规模经营的实施意见	意见提出，要逐步形成三权分置的格局，探索农村土地集体所有制的有效实现形式，坚持农村土地集体所有权的根本地位，严格保护农户承包权，加快放活土地经营权。 规范引导土地经营权有序流转，发展农业适度规模经营，创新完善土地流转方式，鼓励采用土地股份合作、土地托管、土地信托、联耕联种、代耕代种等多种经营方式，探索多种放活土地经营权的有效途径。完善转包、出租、互换、转让、入股等土地流转方式，引导土地经营权在公开市场有序流转。

- 1 确定三权分置政策，探索放活土地经营权的创新方式**
- 2 文昌市进行集体经营性建设用地入市试点，将在2017年完成，国家在全国试点成果基础上有望出台入市政策**
- 3 入市：指农村集体经营性建设用地使用权以出让、出租、代价出资（入股）方式进入土地市场交易，不改变土地所有权，使用年限最长不超过三十年。**

政策机遇·土地入市试点

▶ 2014年12月，《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》决定在全国选取30个左右县（市、区）行政区域进行试点。

▶ 2015年，颁发《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定（草案）》，规定政策调整均在2017年12月31日前试行，且仅限试点地区执行，对实践证明可行的，修改完善有关法律；对实践证明不宜调整的，恢复施行有关法律规定。

农村土地入市改革试点自2015年3月开始，截止到2017年末结束，结束后将进行相关政策研究并有望推广至全国

调整一：允许存量农村集体经营性建设用地入市，与国有建设用地使用权同等入市同权同价

调整二：被征地农民收益比例将提高，补偿标准应考虑土地用途区位等情况

调整三：下放宅基地审批权，乡（镇）可审批存量建设用地使用，县级可审批新增建设用地

调整四：宅基地推自愿有偿退出机制，转让仅限在本集体经济组织内部

33个试点县市区名单

北京市大兴区	湖南省浏阳市
天津市蓟县	广东省佛山市南海区
河北省定州市	广西壮族自治区北流市
山西省泽州县	海南省文昌市
内蒙古自治区和林格尔县	重庆市大足区
吉林省长春市九台区	四川省郫县
黑龙江省安达市	四川省泸县
上海市松江区	贵州省湄潭县
江苏省常州市武进区	云南省大理市
浙江省义乌市	西藏自治区曲水县
浙江省德清县	陕西省西安市高陵区
安徽省金寨县	甘肃省陇西县
福建省晋江市	青海省湟源县
江西省余江县	宁夏回族自治区平罗县
山东省禹城市	新疆维吾尔自治区伊宁市
河南省长垣县	辽宁省海城市
湖北省宜城市	

政策机遇·部分试点政策

▶ 各地出台的宅基地退出补偿政策：以货币为主要补贴方式，根据当地经济条件确定补贴标准

福建晋江：晋江去年4月出台《关于化解房地产库存的实施意见》，鼓励宅基地有偿退出，对自愿退出宅基地后无住宅居住的，或符合宅基地申请条件但自愿放弃宅基地申请权利的集体经济组织成员，**购买商品住房可再享受购房总额2.5%财政补贴。**

湖南长沙：根据湖南省长沙市国土资源局发布的《关于印发〈关于规范和改进农村宅基地管理的实施意见(试行)〉的通知》，区县（市）人民政府可以制定相关政策，对在城镇规划区和各类园区的近期建设区内，符合建房条件且没有宅基地并承诺不再申请宅基地的农民，或者主动放弃已有宅基地给村集体经济组织的农民，**参照城镇居民给予相同标准的经济适用住房货币补贴。**

安徽：根据安徽省政府去年发布的《关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见》**1.对自愿将宅基地退还给农村集体经济组织的，县政府按每亩不低于5万元给予奖励；2.对自愿退出宅基地，宅基地复垦为耕地或其他农用地后，由原宅基地使用者承包经营的，县政府按每亩不低于3万元给予奖励。**

湖北宜城：**1.与“精准扶贫”相结合。**引导农村“三无”老人、孤寡老人自愿有偿退出宅基地，统一安置，**户均可获得5万元补偿；2.与聚居区建设相结合。**结合新型城镇化试点，加快农民聚居区建设，通过政策激励和优惠政策等办法，引导农民自愿退出宅基地，入住新区；**3.与农业产业化发展相结合。**在农业发展基础较好的区域，引导农民腾出宅基地，集中到农村聚居区移地新建，实现“地随人走，迁村腾地”的目标。

政策机遇·部分试点政策

➤ 各地出台的宅基地退出补偿政策：以货币为主要补贴方式，根据当地经济条件确定补贴标准

山东平度： 1.村庄整体或部分搬迁，复垦后耕地面积必须达到30亩以上，且与村庄外围原有农田成方连片。通过新建安置区等形式集中安置的，按每节余1亩建设用地，给予相关村(单位)38万元补助；2.单户退出宅基地使用权的，对原宅基地上建筑物拆除复耕，经验收后，按复耕面积给予复耕者补助，补助标准为20元/平方米。3.全部放弃宅基地使用权的农户自宅基地拆除复耕验收合格之日起24个月内在平度市行政区域内购买新建商品住房的享受每户10平方米建筑面积的货币补助。

陕西：

- 对举家进城落户农村居民自愿退出的原有宅基地，由当地政府按每户实际退出的宅基地按当地土地征用的平均价格给予一次性的经济补助。
- 按照陕西省相关标准和鼓励政策，确定汉中、安康和商洛对退出的宅基地（包括地上建筑物、构附着物等）每亩补助为10万元至12万元，宝鸡、咸阳、渭南、铜川和杨凌为14万元至16万元，延安和榆林为16万元至18万元，西安为20万元至25万元。各地有条件的还可适当提高标准。
- 对没有完成宅基地确权登记而要求自愿退出的，可优先办理宅基地的确权登记。进城落户农民自愿退出宅基地的，应当将其合法取得的所有宅基地和地上建筑物、构附着物一并退出，经当地国土资源部门核准后，签订退出合同经公证机关公证，方可领取经济补助。
- 以西安农民为例，每户3分宅基地，按每亩补偿22万元计算，可得补助6.6万元，平均3亩承包地，平均每亩一次性支付6000元，可得1.8万元，两者可得补偿8.4万元。

政策机遇·义乌宅基地试点成效

2017年提出“集地券”政策，可通过产权交易所平台进行交易，有效期为2年，初次流转价格不得低于政府指导价格，再次流转不受限制，两年内未交易将由政府按照指导价格收购。

- 宅基地使用权所有人自愿退出后产生的集地券归个人所有，其余方式产生的集地券归政府和集体所有，视情况而定；
- 政府统一安排各类项目使用“集地券”办理农用地转用审批，可适当挑战土地用途。

序号	宅基地相关政策列表
1	《义乌市农村更新改造实施细则（试行）》
2	《义乌市农村宅基地使用权转让细则（试行）》
3	《义乌市农村住房历史遗留问题处理细则（试行）》
4	《义乌市农村宅基地超标准占用有偿使用细则（试行）》
5	《义乌市农村宅基地有偿调剂细则（试行）》
6	《义乌市“集地券”管理细则（试行）》
7	《义乌市农村土地民主管理细则（试行）》
8	《义乌市农村集体经济组织宅基地收益分配管理指导意见》
9	《义乌市农村集体经济组织成员资格界定指导意见》

义乌自2015年3月开展农村土地制度改革试点工作以来，先后在农村宅基地取得置换制度、抵押担保制度、入市转让制度、有偿使用制度、有偿退出制度、产权明晰制度、集体经营性建设用地入市和土地征收制度改革等方面开展了大胆探索，取得了显著成效。

截至目前，义乌市已完成两个村441户农民的安置和宅基地退出、旧房拆除工作，农户累计置换725套8.5万平方米高层公寓。全市村级经济组织累计收取有偿选位费76亿元，累计发放宅基地抵押贷款4864万元。目前，全市已有49个村开展“空心村”改造，累计拆除旧房1737户，腾出土地11.3万平方米，其中农村宅基地3.3万平方米。

政府鼓励农户将腾退的宅基地在符合规划和用途管制的前提下，通过土地整治后以“集地券”的方式在市域范围内统筹使用。

最高院规定，宅基地自行买卖合同是否有效要看是否位于试点区域。在非试点区域，买卖合同虽无效，但征地拆迁时，买受人仍然可以获得部分拆迁款项，其中上海规定可获得70%的拆迁款。

义乌宅基地改革试点工作大事记

- 2015年3月，义乌市被列为全国33个农村土地制度改革试点县市之一，承担农村宅基地制度改革任务；
- 2015年7月，义乌颁发了浙江省第一本农村住房不动产权证书；
- 2015年12月，北苑街道黄杨梅村的季建中拿到银行发放的30万元贷款，成为全国首个利用宅基地抵押贷款的村民；
- 2016年4月，浙江省农村土地制度改革试点工作领导小组批复了《义乌市“集地券”管理暂行办法》等相关试点政策；
- 2016年7月，义乌首个城乡新社区集聚项目交付；
- 2016年12月，义乌在城西街道和后宅街道颁发了全国首批“集地券”证书。

政策机遇·经营性建设用地试点成效

多个改革试点在2017年完成了首宗集体经营性建设用地的出让

➤ **江苏省常州市武进区**：2017年2月，武进区蒲岸村面积10.8亩的集体经营性建设用地发布出让信息，其所有权归蒲岸村前火村村民小组，规划用途为工业用地，出让年限50年，在武进区相关部门与村民共同协调下以30万元/亩底价拍卖。

➤ **江西省余江县**：2017年6月，余江县平定乡洪桥村吴家小组的一宗在集体经营性建设用地在余江县公共资源交易中心完成出让，地块原为废弃砖厂，面积20亩，出让年限30年，用途为工业用地，成交价82万元。根据规划，该地块将投资建设电影设备制造生产线。

➤ **安徽省金寨县**：2017年7月，位于金寨县全军乡熊家河村的19.55亩地块完成入市，出让用途为商业，出让年限40年，挂牌起始价为352万元，由金寨县西楼生态旅游有限公司以总价392万元竞得，每亩成交单价达20.05万元，溢价率达12%。该地块竞买人将结合熊家河村特有的生态环境及农业资源，**打造集农业观光、农产品加工配送、休闲旅游于一体的乡村综合体项目。**

➤ **上海市松江区**：2016年2月3日，上海市土地交易市场举行了松江区首幅农村集体经营性建设用地使用权出让活动。位于松江区永丰街道新城主城H单元H30-01号的地块（地块公告号J201500101），出让面积为8654.2平方米，起始价5452万元。经过现场竞价，最终以5502万元成交，竞得人为上海松江新城建设工程服务有限公司。

➤ **湖北省宜城市**：2017年4月，宜城市流水镇刘台村一宗集体经营性建设用地入市拍卖，面积739.37㎡，拍卖产权为40年，起拍价43万元，最终被湖北京瑞通达生态农业科技公司于45.2万元竞得。

政策机遇·土地利用建议

土地利用方式

农用地

土地经营权转

荒地开创新地拓业

转包、入股、合作、租赁、转让

荒山、荒沟、荒丘、荒滩

经营性建设用地

经营性建设用地入市

城乡建设用地增减挂钩

集体建设用地租赁住房

以出让、出租、代价出资（入股）方式进入土地市场交易，不改变土地所有权，使用年限最长不超过三十年

获取腾退的建设用地指标

集体建设用地建设租赁住房，使用权可转让、出租、抵押

农村宅基地

宅基地退出和补偿机制

农村宅基地整理

农民住房改造

可尝试方式：宅基地量化为集体资产，参与农村股份合作经营

获取新增的建设用地及耕地

返乡创业创新人员与农民共建住房，自建住房可改造成为农家乐

其他用地

年度建设用地指标

废弃、闲置地空地再利用

县级人民政府可在年度建设用地指标中单列一定比例专门建设农业配套辅助设施

厂矿废弃地、砖瓦窑废弃地、道路改线废弃地、闲置校舍、村庄空闲地等再利用

Questions:

全国有哪几类代表性的案例？

每一类案例的特色和模式是什么？



案例借鉴

类型一：共享农庄

- 1 广州.艾米会-共享农场服务商
- 2 北京.奥一农场-互联网平台式农庄
- 3 友菜智能农场-O2O远程智能农场
- 4 上海.多利农庄-高端定制式有机农场
- 5 深圳.乐农之家-互联网牧业服务平台

类型二：农林小镇

- 1 杭州.春风长乐
- 2 嵊州.越剧小镇



广州艾米会

项目概况：会员制共享农庄，采用认购托管的方式，让城市家庭拥有属于自己的定制农场，涵盖旅游观光、采摘、家庭聚会、校园实践基地等拓展功能

项目区位：距广州市区均在三小时车程范围内，交通便利

目标客群：城市家庭、学生客群

项目特色：国内首创的农田托管服务，引进现代先进种植技术和互联网技术，打造全新的共享农庄。

定制型共享农场服务商：会员共享制农庄，采用农田托管服务，让城市家庭拥有自己的定制农场。



□ 消费者拥有共享农场使用权，直接享受到自有农场产出的健康农产品，定期获得农业体验及一对一的管家服务，同时与其他消费者形成社交圈层，形成社交网络。

□ 会员年收益约1000万（会员数量：2000多个家庭；金卡4800元/年）

农庄案例·艾米会

产品内容 以水稻种植为农场核心，以稻米为主要产品，同时叠加乡村旅游、科普教育等内容。

- 水稻种植为主，开拓生产加工、线上销售等；
- 挖掘农村自然景观、田园风光、乡土文化等资源，有规划地开发乡村住宿、亲子活动、田园派对、自然教育等新型业态。



水道种植



田园实践



亲子活动



田园派对官方微信：zhituquan



乡村住宿

农庄案例·艾米会

经营模式 利用互联网技术，打造智能化产品供应网，为客户提供“从田间到餐桌”的直供服务

- “从田间到餐桌”的直供会员服务模式，提供农场管家，进行一对一会员服务；
- 建立网上社群、会员体系，通过“互联网+农业”的方式，实现线上预订下单，线下农场体验，形成互联网订单农业模式；
- 搭建农业物联网，建立农业信息化和大数据采集渠道，实现远程控制智能化和科技化；
- 创新的闲置农田认购-托管模式，城市家庭只需要在线下单，认购相应农田的收获权，所有的种植过程由共享农场组织和管理；
- 丰富的会员权益与活动：农庄会员除了可以定期获取新鲜大米外，还可预约观光，体验蔬菜采摘、私人派对等丰富多彩的会员活动。



农庄案例·艾米会

服务模式 会员管理制度，农场管家进行一对一精准服务

- 艾米农庄采用会员制，客户缴纳4800元即可成为金卡会员。金卡会员可享受定期新鲜胚芽米的配送以及丰富多彩的会员活动。
- 会员数量：超过2000多个家庭

4800元 艾米金卡年度会员

- 1年内配送240斤新鲜胚芽米（每月20斤，配送12次）；
- 1年内可随时预约到从化/清远/增城艾米农场三口之家参观农场，体验接待服务；
- 1年内可到农场免费自由采摘当季蔬菜；
- 1年内可自行组织私人Party；
- 1年内可共同参与艾米会组织的会员活动。

社区管家服务系统

- 将社区运营和网络社交结合起来，打造线上线下结合的社区管家服务系统，为更多的城市家庭农场主服务；
- 社区管家：为所在社区的艾米会成员提供线下服务，负责所在社区共享农场的品牌建设维系。招盟三类人：在社区拥有零售、教育、美容、餐饮等实体店铺的商家；社区团体或有影响力群体领导者；有相关社区资源的人。



农庄案例·奥一农场

奥一农场

项目概况：全新的互联网、农业、光伏、金融跨界项目，通过企业代管理服务，人们可轻松经营自己认购的作物与光伏资产。

项目区位：位于北京市昌平区，距离市中心约30公里。

目标客群：一二线城市具备较高收入的家庭

项目特色：客户可通过手机APP线上使用选地、种菜、视频监控、收菜、派送等，使全过程更加便捷与透明化。

多产业聚合型共享农场服务商：认购会员模式，通过手机应用轻松管理个人资产。



□ 消费者通过APP在线认购获得土地使用权、光伏资产所有权，所有的生产由农场负责，使得整个过程更加简单便捷。

□ 天使投资：1000万元人民币；

□ 2017年进行第二轮融资，预计金额为3000-5000万元。

农庄案例·奥一农场

产业结构 以农作物种植为主，兼有光伏、家禽养殖等项目，皆由农场统一代管

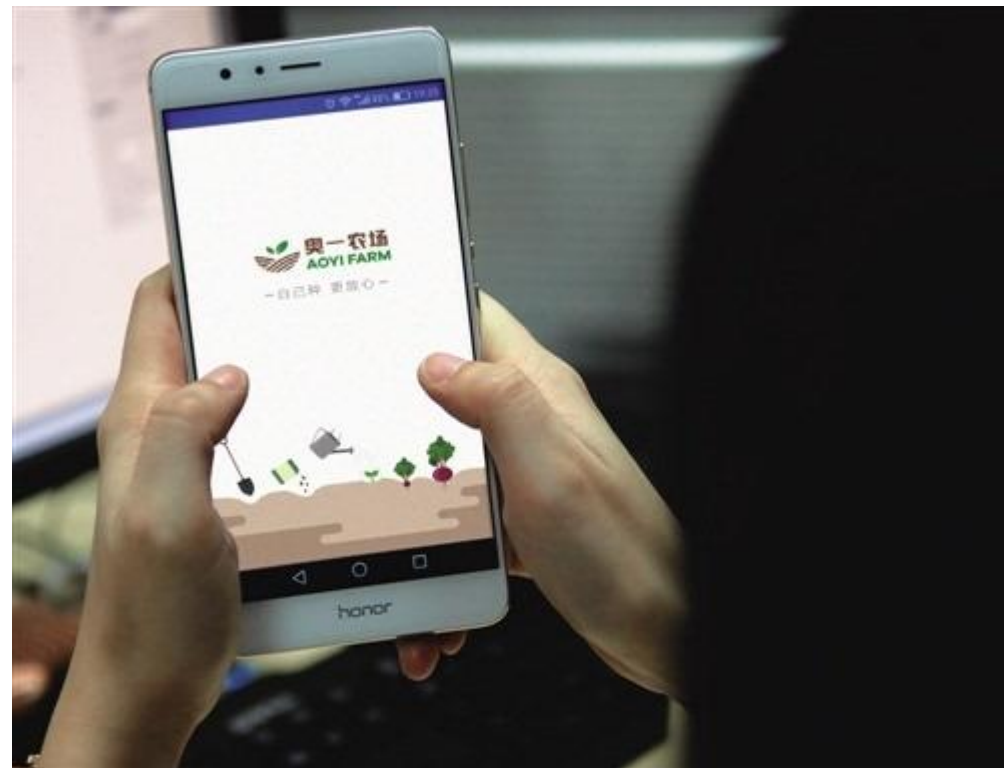
- 光伏-农业一体化项目：将光伏农业一体化的项目嫁接在农场中，将光伏电池板分块卖给用户，公司帮助用户进行光伏资产管理，从中抽取佣金，并承诺对光伏资产的随时回购。
- 家禽代管新模式：奥一农场未来还将衍生出帮助家禽代管的模式。用户认养鸡之后，可以通过摄像头观察鸡的状态。奥一会每两周为用户配送一次鸡蛋，年底母鸡仍然归用户所有。



农庄案例·奥一农场

创新技术应用 与app关联的透明化经营与管理

消费者通过手机APP认购菜地，委托农场种植、培育、派送，利用互联网的优势，让蔬菜的种植、收获过程变得更加透明化，使消费者对产品更加放心。



农庄案例·奥一农场

经营模式

便捷灵活的代管方式，自由的种植体验

- 城市家庭只需要通过手机app在线下单，认购相应菜地的收获权，就可成为共享农场会员，而所有的种植、生产、服务过程全部由共享农场来组织和管理。
- 客户支付**4580元**即可获得**10平方米农田一年的使用权**，并可随意决定在这块土地上种植需要的作物。农场每周会派送两次蔬菜，人们可随时前往农场进行参观体验。



农庄案例·友菜智能农场

友菜智能农场

项目概况：全国第一家O2O远程可视种植的开放式智能农场, 本项目专注于农业智能技术研究和应用, 致力于生产健康的水果、蔬菜及可食用花草与菌类等农产品。

项目区位：位于广东省惠州市

目标客群：城市家庭

项目特色：集成了移动互联网、物联网技术、传感器技术等,实现对农场的数字化管控, 打造全新的智能农场, 让城市居民能直观体验参与水果蔬菜的种植过程。

O2O社交型共享农场服务商：可通过APP对作物进行实时管理, 与其他客户进行种类丰富的互动。



- 消费者在线租赁菜地, 通过先进设备对作物全方位监控与管理, 农场提供从种植到销售的全程代理, 在客户间构建多样化的线上线下社交网络。

农庄案例·友菜智能农场

经营模式

O2O智能农场，打造充满趣味的社交型私家菜园

客户可通过友菜农场app进行租地、购买种子，在线进行一键播种、除草、施肥等操作，实现对作物的全方位管理。平台除了远程可视种植，还可以进行互动分享，菜友可相互评论，分享，可相互换菜，偷菜等，同时还有各类线上线下体验活动。

从种植到出售的一站式服务

设置在线有机蔬菜交易商城，除了农场自种蔬的销售，会员吃不完的蔬果也可自主在线销售。有蔬果都由农场工作人员统一采摘，会员也可亲自到农场收割，进入物流系统。



多利农庄

项目概况：上海著名的有机蔬菜生产企业，采用最先进的种植技术，向消费者提供最安全、天然、健康的有机蔬菜。

项目区位：在全国有11个大型种植基地

目标客群：中高端城市家庭、企业

项目特色：采用先进的“从田间到餐桌”的直供会员服务模式，做到从生产、包装到物流的全产业链统一标准与监控，通过冷链车配送蔬菜，最大限度保障菜品新鲜度。

专业化的农场供应商：严格的生产标准，成熟的物流体系，丰富的销售渠道，为客户提供优质的产品



- 消费者/企业客户成为会员，可获得全年有机农产品，享受高效的声线食品配送，满足家庭需求；
- 消费者可前往多利农庄进行休闲农业体验。

- 浦东基地投资2.5亿元；
- 2012年收益超过一亿元。

农庄案例·多利农庄

经营模式

专业的管理与种植模式

引进先进的有机蔬菜种植技术与物联网技术，由专业人员进行种植与管理，通过风险评估、源头控制、供应链协同严格控管农户管理，为客户供应最安全健康的有机蔬菜。



多渠道销售模式

- 会员直销（数百家优质企业和10万多个家庭会员）
- 平安渠道（平安互联网业务、移动端APP，用户超过2亿）
- 供应链渠道（精品超市、专卖店、企业员工食堂直供）
- 线上线下O2O（线上商城 APP、多利实体店）



乐农之家

项目概况：高端的互联网农牧业服务平台，利用互联网将实体农场与大众相连接，打造全新的线上认养、线下代养O2O生态养殖场景。

项目区位：山西省太原市阳曲县杨兴乡（公司总部位于深圳，为互联网高科技公司）

目标客群：城市家庭、学生客群

项目特色：互联网+实体农场+电子商务的全新农业模式，客户可自由选择实物或出售，真正体验成为农商的乐趣。

畜牧养殖农场服务商：客户购买牲畜，由农场代为养殖，引领都市人投身于生态农业建设。



□ **从线上认养到线下代养，再延伸到线下产品的线上销售，形成了需求到产品再到消费的完整农牧产品消费链，打通了养殖、管理、加工、包装、销售等农牧业上下游的每一个环节，构建了一个全新的生态养殖循环圈。**


农庄案例·乐农之家

产品内容 以农牧业养殖为基础，延伸到各大附加产业，打造成为综合型的互联网养殖平台

- 乐农之家从农牧业养殖开始扩展，致力于构建集牲畜养殖、生鲜商城、以及生态旅游、农家餐饮、生鲜超市等多功能于一体的现代化农牧业服务平台。



黑山猪肉

		
黑山猪猪后腿肉 2kg	黑山猪五花肉 2kg	黑山猪猪前腿肉 2kg
¥300.00元	¥300.00元	¥300.00元
<input type="button" value="加入购物车"/>	<input type="button" value="加入购物车"/>	<input type="button" value="加入购物车"/>

优惠价：276.00元

官方微信: zhituquan



农庄案例·乐农之家

经营模式

认养-代养模式及自由的产品处置方式。

- 乐农之家打造全新的线上认养、线下代养O2O生态养殖场景，使身处城市的家庭也能体验到牧乡的乐趣。
- 用户在线认养后，线下真实的山林、草原、良田为用户采取原生态农牧方式进行代养。
- 用户认养时，可以选择现金收益或实物收益，还可以在乐农之家欢乐集市进行出售，体验一回真正做农商的乐趣。对于未出售的产品，乐农之家将进行回购。

认养流程



1 注册账号



2 选择认养



3 体验养殖



4 获取分红

农庄案例小结

区位特征

依附于一线城市周边，交通便利。

主力客群

一线城市的中产家庭，对于健康生活有要求，同时需要为孩子提供户外体验和农业体验

会员制，实行订单农业模式，为客户同时提供优质的农产品及丰富的农场体验

经营模式

共享农场 案例共同点

销售服务模式

农场直接与消费者对接，属于B—C的销售模式；农场管家模式，精准的一对一全方位服务

产品开发模式

目前以单一的农产品和农场休闲体验为主，还未进行深入的衍生品开发

采用圈层模式，将客户打造成为粉丝群体，营造身份归属感，最终形成一个社交圈层，从而提高客户粘性

客户管理模式

小镇案例·春风长乐

春风长乐是蓝城集体新开发的农林小镇，以“人的城镇化”为创新理念，以农庄为主要产品，开创“农业+地产”这一新的开发模式。

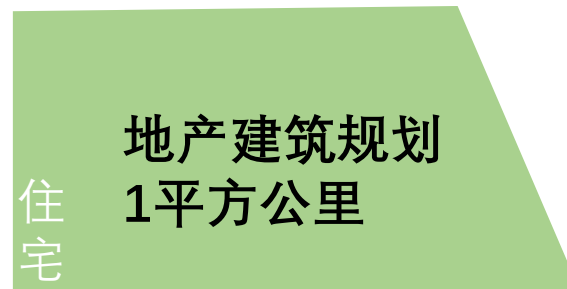
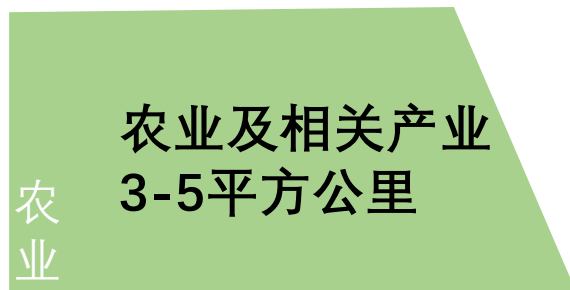
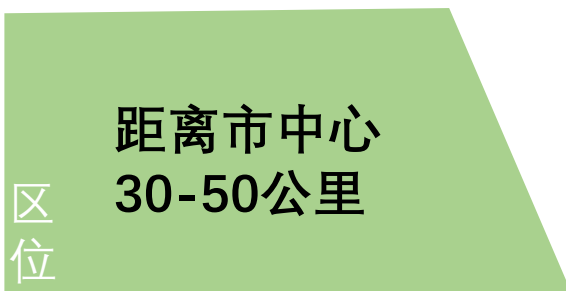
- **区域位置**：位于余杭区长乐农场，距离杭州47公里，高速便利，是典型的近郊旅游目的地；
- **占地面积**：总占地1.6万亩，其中2000亩设置为小镇中心和配套功能，其余为农田及林场；
- **规划结构**：一环六园，一环为世界农业环；六园分别为香药稼圃、温泉溪谷、古寺禅茶、桃源牧场、耕读人家和森林硅谷；六园中间为小镇中心；
- **空间体系**：“庄、村、镇、园”4级空间体系，功能设置为农业、旅游、创业和颐养；其中小镇中心规划有幼儿园、国际学校、颐乐学院、文创街区、酒店、康养中心和大量的社区商业；
- **新式村民**：青年创客，退休长者，读书家庭，原有村民，喜欢都市游牧的中年居民；
- **农业特色**：引入农业科研力量和全球优质农产品品种，采用现代农业科技体系打造农业观光带；



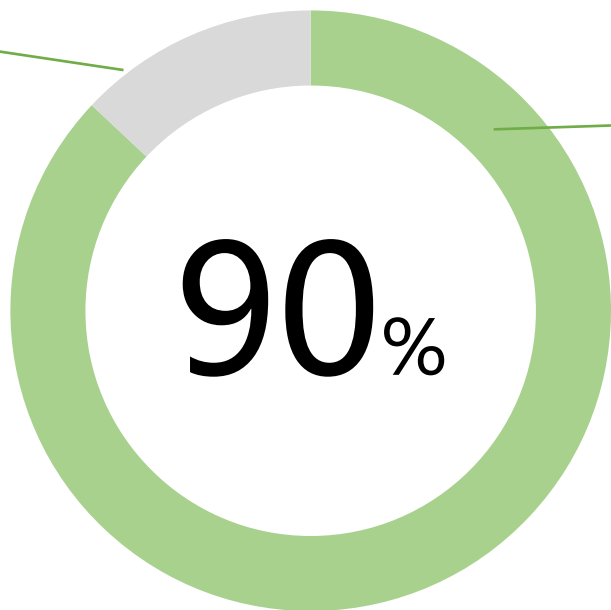
项目还未完成拿地手续，处在规划中，尚未进入正式的开发程序。当前建设完成了一个样板示范区，可考察和参观。

小镇案例·春风长乐

开发理念 打造农庄聚落，每一个农庄内宅院、菜园、果园、工具房齐全，聚落外是大片良田构成外园，农庄是主要的可售产品。



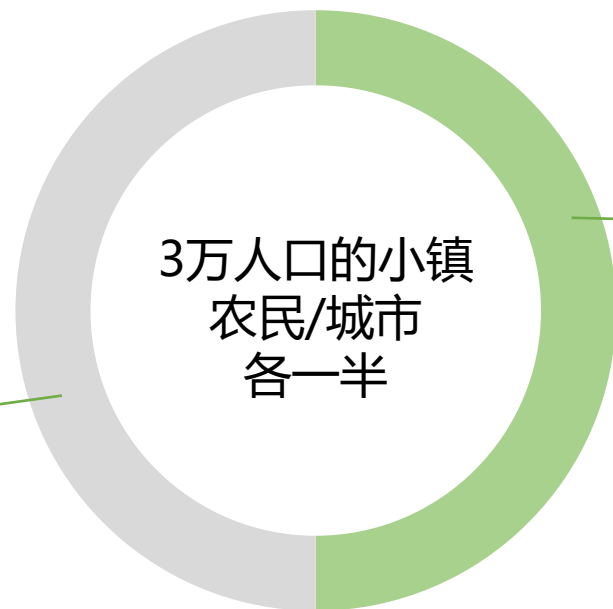
配套系统：
医疗、学校、养老机构、酒店、餐饮、书店、影院等



田园住宅：售
价约1万元/m²

原项目地
的农民/牧
民

官方微信：zhituquan



来自城市的新
式村民：青年
创客、退休人
群、城市自由
职业的中年居
民。

小镇案例·春风长乐

地产开发理念 以农庄为单元进行销售，将业主转变为拥有土地经营权的新式农民，开发商获取销售盈利，业主获取农业盈利，原有村民土地流转盈利。

销售产品：农庄卖家模式

现状说明：拿地未完成，目前项目只有样板区（不接受参观考察），还未开始建设和销售。

- **农庄介绍**：包括住所、院子、菜园等，每栋房屋赠送1：1的院子及2亩农田；
- **农田管理**：农田配有专业人士统一耕种，并有专家进行技术指导，根据每个季节为每户业主提供时令蔬果，每年农田的收成扣除一定的服务费用后，剩余的收益将返回给业主；
- **开发商**：销售农庄，获取物业销售利益，同时可成立农业发展有限公司，获得农田管理及产品销售盈利；
- **本地农民**：转型成为职业农民，获得固定工资，同时获取土地经营权流转利益；

农业发展理念 CJA (Community Join Agriculture) 社区参与农业模式

- **CJA**：社区参与农业，长乐原创的农业小镇社区成员参与农耕的方式，源自CSA社区支持农业（Community Supported Agriculture），融合春风长乐农场的特色而创造。；
- **互动关系**：农田的消费者同时也是农田的主人，为粮食预付费支持农场的启动资金，农场向消费者提供健康安全的食物，双方形成风险共担、利益共享的合作形式。；
- **倡导方向**：春风长乐通过CJA模式，与蓝城倡导的“众筹、共建、自治、分享”理念一起、以“参与”的方式组建新型的中国式新田园生活；
- **当前进展**：2017年6月开始稻田认养计划，目前已有300余名三乐堂成员加入计划，成为首批用户。

逍遥农夫梦

认养计划获取的权益：100斤精米（价值2000元，分5个月配送）；价值1000元农产品礼包（手工干笋、咸鸭蛋等）、开耕艺术节和秋收大典两场活动门票；节气自然体验课堂。

团体田园礼包：48000

个人认养礼包：2880元

- 认养百方稻田
- 享农产品配送
- 农耕仪式体验
- 稻田托管服务
- 水稻成长分享
- 亲子自然课堂
- 专属定制礼盒

认养计划已经开始，主要针对上海和杭州的居民。

小镇案例·越剧小镇

越剧小镇是蓝城集团在2016年着手开发的生活&文旅小镇，项目以女子越剧诞生地甘霖镇施家岙村为核心，占地3.68平方公里，坚持“越剧为魂、旅游为基、农业为根”的原则而建立的“艺术小镇”。

- **区域位置**：位于浙江省绍兴嵊州甘霖镇施家岙村及周边，距离嵊州城区约5公里；
- **占地面积**：占地3.68平方公里，范围涉及甘霖镇施家岙村、丽湖村、苍岩村；
- **投资规模**：约40亿元；
- **规划结构**：一核六区：一核即一个戏剧文化核心，六区即剡溪文化区、蓝城农业区、精品农庄区、美丽乡村区、健身休闲区、特色商业区；
- **建设目标**：“中国戏曲朝圣地，华东文旅新地标”的定位，按照5A级景区的建设标准，通过3~5年的建设和运营，把越剧小镇打造成为全国戏曲戏剧艺术交流体验的新乐园、文化产业创业创新的新平台、文化旅游农业融合发展的新样本，成为中国戏曲第一镇；
- **所获名誉**：浙江省重点建设的三个文化小镇之一，同时被列为国家旅游局5月发布的《2017全国优选旅游项目》中，是绍兴唯一上榜的旅游项目。



小镇案例·越剧小镇

开发理念 新的生活形态与传统艺术活化的完美融合，既为当代人提供理想的居住空间，同时也注重“布道”文化旅游与传承创新戏剧文化。

生活理想空间

休闲
怡养
农业
教育
旅游
度假

艺术传承创新

艺术剧场
艺术工坊
艺术大学
工匠艺术村
影视娱乐



梦里桃源

小镇带来的新的生活形态，以逆都市的人文角度，满足人们远离城市的喧闹、嘈杂而产生的对于宁静生活的理想需要。

不负江南

指对文脉的延承和发扬，指不负传统、不负文化，不负先人打造出的几千年文脉的担当与创新

官方微信：zhituquan

山水、田园、村居、戏台

住宅开发现状

截止到目前共拿到甘霖镇6宗地共6.6万 m^2 ，2017年8月一期住宅开盘，共107套小农庄。

1

开盘情况：2017年8月一期开盘

- **小农庄**：院墙相连，未带独立田地，带1：1的院子，一期开放107套（总数：470套）；
- **大农庄**：田园别墅，每栋别墅配置2亩农田，农田围绕在别墅聚落外围，形成一个田园居所聚落（2018年3月开盘，共370套）；
- **户型建筑**：建筑面积从79 m^2 -207 m^2 不等；
- **价格方面**：开盘价格区间为2.3万-2.7万/ m^2 之间（目前嵊州房价为8000元/ m^2 ）；
- **产权**：70年住宅产权



大农庄

2

拿地进展：拿到6宗地块共6.6万 m^2

- **2017年2月**，嵊州绿城越剧小镇投资有限公司拍卖竞得甘霖镇6宗地块，共6.6万平方米，价格约61万/亩（660元/ m^2 ）



小农庄

农庄开发理念 在施家岙村，打造了蓝城农业嵊州示范基地，是蓝城农庄的第一个落地实体，是越剧小镇农庄板块的示范项目，同时也是蓝城的农庄样本。

1

四级体系：庭院园田

- **占地面积**：20亩；
- **主体结构**：架空层上的合院：包括一栋占地500m²的中式宅院，一层架空，二层为居住空间，建筑面积为143 m²；
- **用地**：采用架空方式，不用占用耕地面积，符合国家政策；
- **庭院园田**：包括景观小院、蔬菜花园、迷宫和廊架、休憩区、玻璃暖房、生态泳池；一溪渠之外，是占地11亩的果林及农田。

2

盈利模式：开发商、农民和业主三赢

- **开发商**：以农庄为单位进行销售获利，同时通过农产品流转通道获取利润；
- **农庄业主**：全产业链，打通研究院、示范基地、蓝城检测、供应链公司、终端销售5大板块，农产品直接通过平台销售，20亩地除了承担生态、生活的功能外，一年还有超过10万元的生产性“收成”；
- **本地农民**：转型成为职业农民，获得固定工资，同时获取农田流转利益；



农庄现状：目前仅有一个展示型建筑，以应对土地用途带来的限制，无法作为出售的物业。

艺术活化理念 以现代剧团管理方式，以现代生活为源头，唤起日常生活与戏曲艺术的呼应，打造现代戏剧的精神原乡。

1

戏剧实体项目

- **剧场**：晚宴剧场、经典剧场和音乐剧主题剧场；
- **工坊**：近十个小型戏剧工坊，邀请国内外戏剧、音乐、民间艺术老师进行交流；
- **艺术大学**：打造高端女子艺术大学；
- **工匠艺术村**：为艺术大师提供艺术空间和条件；
- **影视娱乐**：创建国内先进影视娱乐基地。

2

戏剧发展模式

- **剧团签约制**：与剧团签约，为剧团及演员提供表演空间，在戏楼里表演，同时宣传剧目，发展戏曲，最终形成培养戏曲和剧团的良性循环机制。
- **资金支持**：通过旅游、度假、酒店等旅游项目平衡戏曲发展的资金缺口。



以戏曲的活动，作为原乡生活的实验方式来构造全新的生活。

小镇案例小结

1

区位&规模

- 核心城市2小时车程内，以千年古村或者古镇为基础，农业历史悠久，环境优良；
- 占地3-5平方公里，建成容纳3万人生活的小镇。

2

土地性质&产品构成

- 建设用地+农田为主，建设用地地块较小；
- 核心产品：农庄+田园+乡村旅游设施+配套设施+农业管理板块。

3

盈利模式

- 农庄为销售单元，以地产带动农业发展，开发商、业主和本地村民形成三赢局面；
- 开发商获取地产销售和农业开发收益，业主获取农产品销售收益，本地村民土地流转收益；形成一个盈利闭环。

4

农业发展模式

- 三个转变：业主转变为新式农民，拥有土地经营权；开发商转变或引入农业发展管理公司，介入现代农业种植及发展；当地农民转变为职业农民，贡献劳动力及农业种植经验。

5

村民角色

- 土地流转之后，成为土地经营权的出租方，并转变为职业农民，受聘于农业发展公司，以劳动力和种植经验获取报酬；
- 同时获取固定工资和土地经营权流转的收益。

农林小镇以农业为基础，地产为主要盈利方式，融入文化、艺术、旅游、科普等体验内容，形成一种新型小镇，提供新的乡村生活形态。开发商、业主及本地农民都从不同角度与农业发展产生深层联系，增加了农业的生产意义及附加值，从而打造出一种具有持续的农业发展生命力的生活小镇。

Questions:

项目地开发共享农庄面临什么问题？

有哪些可采取的创新思路？

项目地应该采用何种开发模式？



开发模式

在海南三亚打造共享农庄，面临两大问题：

1、农庄产品如何销售给消费者？

- 三亚为旅游城市，本地居民消费较低，高消费均来自远距离旅游人群。且以海滨度假为主要旅游目的，因此在消费模式上如何选择是首要问题。

2、如何吸引城市消费者前往农庄购买和体验？

- 共享农庄通常临近一线城市，交通便利，方便会员前往参与农业体验和科普教育活动，但目前三亚不具备这一区位优势，如何设置产品内容，发挥核心特色是关键问题。

模式一：B to B 专业农场模式

模式二：农旅综合开发模式

模式三：农业小镇开发模式



B to B 农场模式

开发模式适用条件



项目开发条件

- 距离市区较远，不具备区位优势 and 交通优势的村庄；
- 主要用地为农用地；
- 拥有大量农林业用地，且较为肥沃，或是本地某种招牌农产品的核心产地。

B to B 专业农场

- 以农产品为主要农场产出；
- 引入现代化种植管理体系；
- 采用B to B 销售模式，与一线城市消费者对接。

建议销售渠道

- **与一线城市共享农庄服务商进行销售合作：**采用云农场的模式，将项目点作为服务商旗下的组成部分，为服务商提供有机农业产品；
 - 广州艾米会
- **与有机农产品互联网销售平台合作：**成为有机农产品电商供货商，或者在平台上建立品牌店铺进行电商销售；
 - 我买网、天天果园、顺丰优选等
- **与一线城市地产开发商和大型高档住宅社区合作：**成为开发商的合作单位，为业主提供有机农产品服务、采用自动贩卖机形式进驻社区及超市等；
 - 花样年·彩生活；中粮农产品贩卖机

农旅综合开发模式



农旅综合模式

开发模式适用条件



项目开发条件

- 具有较好的区位和交通条件，或邻近核心景区；
- 拥有较好的旅游资源，包括自然资源及本地特色文化资源；
- 用地为农用地+宅基地+集体

农旅综合模式 (旅游+农庄+度假)

- 农业+旅游+度假为三大主要内容板块；
- 以乡村旅游为主，共享农庄为辅，并植入田园度假内容，是一个综合性的乡村旅游目的地。

建议经营模式

- **乡村旅游**：定制针对不同客群的乡村旅游内容，实行三亚全域联动发展策略，将乡村旅游与三亚滨海度假、黎族文化体验、海滨休闲结合起来，形成一个特有的旅游联动线路。
- **度假产品销售**：度假产品销售使用权为主，其权益包括“乡村旅游体验+居住权限+农场使用权”，以预售的形式开售，权益年限5-30年不等，也可作为投资品持有，在一定年限后可自由买卖；（这种情况下，消费者既是投资者，同时是农场持有者及旅游体验者）；
- **农产品 B to C销售**：农业以海南本地、度假人士以部分核心城市居民为主。



农业小镇模式

开发模式适用条件



项目开发条件

- 临近城市，有区位优势 and 交通优势；
- 农用地+建设用地，拥有较多的建设用地指标；
- 项目地环境优美，农业资源丰富。

农业小镇模式 (农业+地产)

- 新型农业小镇，以农业为主，地产为辅，地产带动农业的发展；
- 打造三种新式村民：**1、城市村民**：购买乡村住所，同时成为农场主；**2、原有村民**：拆迁获得住所，同时受聘成为农场职工；**3、时节村民**：购买会员成为共享农场主，获取农产品和体验机会。

建议经营模式

- **农院销售模式**：以单元模式建设农院，农院包括住宅+菜园+果园+鱼塘等；消费者购买农院时可同时获得一定面积的农场使用权，业主既是农院持有者，同时也是农场主；
 - 春风长乐
- **农场会员制模式**：实行共享农场会员制，普通消费者可通过购买会员，与业主共同成为共享农场主，并获取一定的会员权益；
- **现代化农业管理模式**：引进现代化的农场管理制度，聘请本地农民作为农场职工，打理农田进行生产，产品销售给C端（业主&共享农场主）。

“一户农院”

一田一农庄

一水一人家

一户农院

单元式家庭农院：根据城市家庭需求，设计单元式农院，每一个单元式农院里
有菜地、水塘、院子及住所，形成一个五脏俱全的小型农家小院，称之为“一
户农院”

1

以“一户农院”为单位进行开发

- 占地面积：0.7亩-1亩，包括住宅、菜地、水塘、院子等基本元素；

2

项目是农院、农场及其他配套项目的集合

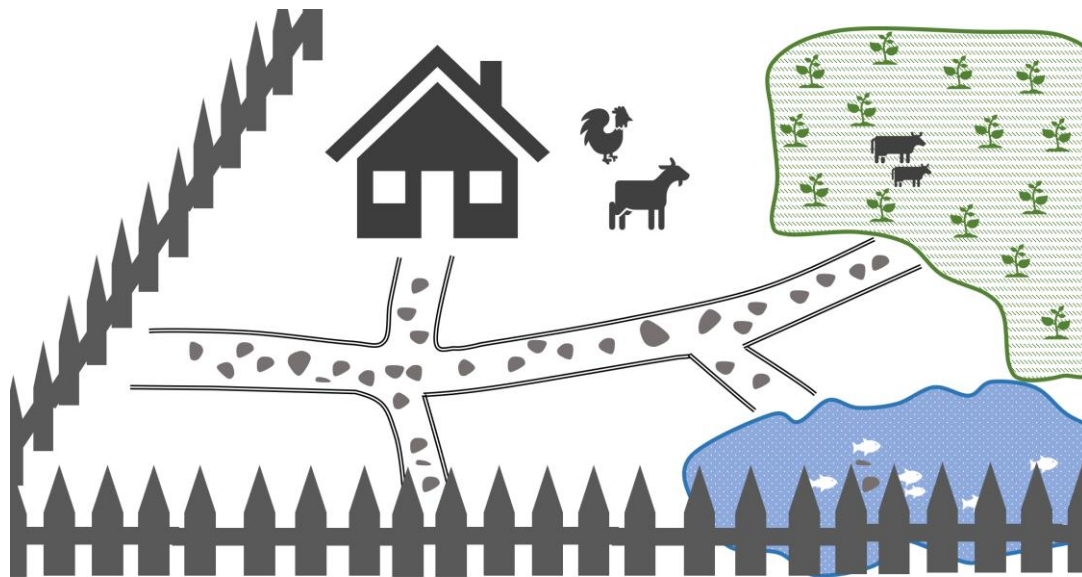
- 包含多个农院聚落，并搭配完善的配套设施；
- 还包含集约式农田、菜田、农业体验空间等，与农院共同形成复合型空间；

3

以农院为单位进行销售、反租及管理

- 消费者购买农院，同时获得一定面积的农场使用权，农院和农场同时可反租给开发经营公司，进行经营。

官方微信：zhituquan



一户农院

为城市家庭定制的迷你单元式家庭农场，平均占地0.7-1亩之间，包括乡村住所、菜地、院子、池塘等。

土地流转策略

点式拿地或者按（农业设施用地/集体建设用地）比例拿地的策略，进行点状地产项目开发。

农业用地

- 土地经营权流转获取基本农田用地，发展农业适度规模经营；
- 国家推出三权分置政策，确保土地经营权、使用权和所有权分离，从而保护了经营权的连续性。

宅基地

- 规划时，保留原有农民宅基地，对原有农民宅基地进行改建开发和经营；
- 通过返乡创业项目，与当地农民共建住房，获得长期使用权进行开发经营

经营性建设用地

- 通过返乡创业项目申报，获取一定比例的集体建设用地，进行开发和建设；
- 集体经营性建设用地入市，获取一定的建设用地指标。

经营模式

卖房子转变为卖农院，以“一户农院”这种单元式农场为单位进行经营权的使用，贩卖一种乡村农场生活方式。

传统模式

卖房子

- 以乡村别墅、田园生活为主要卖点，较少挖掘深层次的生活体验，对于开发项目的区位、品牌有较高的要求。

创新模式

卖农院

- 以单元式的农场打造的一户农院，直接贩卖农场的生活方式，客户可获取以房屋、菜地等项目的使用权
- 实现地产反哺农业，将业主打造成为新式村民，原有村民变为农场职工，形成新型农业居住空间。

盈利模式

农院销售收益、共享农场会员收益、农场体验收益、农产品销售收益、资产运作收益

农院销售收益

- 将农院销售给客户，获得物业销售收益；

共享农场经营收益

- 实行会员制，为会员提供相应的农场主权益，并获得收益；

农院二次经营收益

- 部分业主可将农院返租给开发商，通过开发商经营农场式酒店获得收益，双方进行分成。

A close-up photograph of a person's hands holding several fresh, red tomatoes. The person is wearing a red and purple plaid shirt and dark denim overalls. The background is a bright, sunlit field of green plants. The word "END" is overlaid in large, bold, black letters across the center of the image.

END