



2019-12-13

宏观研究报告

农地流转系列报告之三：“农地流转”利好哪些消费

宏观研究报告

宏观分析师：袁野

电话：15810801367

Email: yuanye@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1250117080032

相关报告：

- 1.《中国财政政策手册：详解中央与地方的收支博弈》—2018/07/05
- 2.《特朗普加征 2000 亿产品关税对美国通胀的影响》—2018/08/02
- 3.《从省级到市级的地方政府隐性债务测算》—2018/08/29
- 4.《“牛市”与宏观基本面》—2019/03/11
- 5.《全球债务观察》—2019/04/12
- 6.《经济转型期的日本与韩国：人口、资本与股市》—2019/06-10
- 7.《特朗普大选的隐忧：10 万条新闻大数据的启示》—2019/06/19
- 8.《从各国房地产税政策中探寻中国模式》—2019/07/18
- 9.《老旧小区改造的宏观效应》—2019/07/19
- 10.《如何启动农村市场：钱、地、人的乡村振兴》—2019/08/01
- 11.《美国菲律宾斯曲线平坦化证伪——特朗普如何结束贸易战》—2019/09/10
- 12.《2.5 万亿减税降费后，明年财政如何稳增长？》—2019/11/10

核心观点：

我们持续关注农地流转带来的农村人口内需红利，是因为在目前经济转型的过程中，难以找到能辅助经济缓着陆的抓手。农地流转扩张农民财产性收入，不仅有利于缩小贫富差距，让农村共享经济发展的红利；同时也有助于内需的大幅扩张，起到经济着陆缓冲器的作用。根据分析可以得出如下三点结论：第一，宅基地流转确实可以增加农村居民的财产性收入，我国目前仅空置宅基地价值就可达到 5 至 7 万亿。第二，农地流转所带来的收入增长为房地产市场带来的增量需求，可能远高于货币化棚改。进而带动汽车、家电等后地产周期消费品。第三，农地流转带来的城镇化加速也将带动衣着、教育、娱乐等日常消费以及汽车、空调、计算机等耐用品需求上升。或将为社零带来年均 1.2% 的额外增长。

风险提示：警惕地方隐性债务处置的风险。

目录

一、下沉市场深几许？	1
二、消费需求何处去？	4
三、稳经济增长的主要抓手	8

图表目录

图 1：三线城市房地产销量增速与 PSL 增速高度相关	5
图 2：三线城市房地产销售明显拉动乘用车销量	6
图 3：三线城市房地产销售明显拉动空调销量	6
图 4：三线城市房地产销售明显拉动冰箱销量	6
图 5：三线城市房地产销量明显拉动洗衣机销售	6
图 6：农村居民人均可支配收入增长迅速	7
图 7：房地产相关消费与商品房销量走势高度相关	10
表 1 各省宅基地面积估算	3
表 2 各省宅基地价值估算	4
表 3 农村/城市各项消费差距	7
表 4 耐用品需求估计	8

今年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过了关于修改《中华人民共和国土地管理法》，新《土地管理法》删除了原来土地管理法第43条，任何单位或个人需要使用土地的必须使用国有土地的规定。增加规定农村集体建设用地在符合规划、依法登记，并经三分之二以上集体经济组织成员同意的情况下，可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用，同时使用者在取得农村集体建设用地之后还可以通过转让、互换、抵押的方式进行再次转让。这是土地管理法一个重大制度创新，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍，集体经营性建设用地入市是这次土地管理法修改的最大的亮点。新《土地管理法》也将于明年1月1日起开始实施。

11月28日，中共中央、国务院印发《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》，新修订的土地承包法规定，流转期限不得超过承包的剩余期限。2023年将进入二轮土地承包到期。高峰是2026年到2028年。土地承包关系的二轮延包，让绝大多数农户原有承包地继续保持稳定，这给承包户和新型经营主体都吃下“定心丸”，到期后农户可以延包，经营主体可以再签续订合同，延期流转土地。对于农村“三块地”的流转以及新型经营模式，从法案的推动来看，2019年正在由理论向实践快速推进。预期2020年，随着“三块地”流转的试点扩容推广，农民的财产性收入总量将快速提升。

我们关于农地流转的系列报告中，《农村“三块地”改革释放的消费潜力》一文中提出“‘三块地’的流转将大幅提高农民的财产性收入，进而扩大国内需求”。《如何启动农村市场：钱、地、人的乡村振兴》一文中，我们回答了“三块地”流转后，土地要素流转将如何提升总供给，进而再次释放劳动力红利。我们坚定认为农村红利的逐步释放将是未来5年内稳经济的主要抓手，因而在本篇报告中将继续回答两个问题：首先，农村集体建设用地的入市短期内可以为农民增加多少收入？其次，微观经济学中经典的消费者理论认为当价格不变时，消费者的选择取决于其收入与效用函数。那么当农民收入增加后，其消费选择又将有何改变？或者换句话说，农民未来的消费需求又将在何处释放？

一、下沉市场深几许？

下沉市场，指的是范围大而分散的三线以下城市、县镇与农村地区的市场。通常来

说，下沉市场有两大特征：一、规模与增长潜力巨大。中国除去一二线城市的 3.9 亿人口，三线以下城市及农村地区共有约 10 亿人，相当于三个美国的总人口规模。与此同时，根据 QuestMobile 报告显示，我国下沉市场用户规模超过 6 亿。并且，无论是移动互联网人均使用时长还是用户增长速度，下沉用户均取得领先。而在移动设备的数量上，下沉市场人均仅有 0.5 台，远不及一二线城市的人均 1.3 台。二、高质量供给欠缺，居民需求远未被满足。一二线城市里较为罕见的“杂牌货”，在农村却是司空见惯，诸如盒马鲜生、超级物种等零售新业态更是闻所未闻。不得不说，相比于一二线城市，下沉市场商品与服务的供给还是存在不小的差距。下沉市场居民的消费需求还在很大程度上没能被满足。

在广袤的下沉市场中，拥有超过 5 亿人口的农村无疑占据了最为重要的位置，无论是从获取收入的渠道（“三块地”流转等财产性收入）还是边际消费倾向均较城镇居民有较大的优势。我们曾经根据现有宅基地及集体经营建设用地数据及 33 个试点城市的流转平均价格，测算理论上的农地流转收入总量约为 60 万亿左右。现在需要更进一步明确的是短期内农地流转市场有多大的体量可以快速释放。

集体建设用地，又叫乡（镇）村建设用地或农村集体土地建设用地，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。集体建设用地分为三大类：宅基地、公益性公共设施用地和经营性用地。对于农村居民来说，集体建设用地的入市也就等同于宅基地及经营性用地的流转。具体到短期内，我们将处于空置状态的宅基地及经营性用地计入我国当下可快速流转的建设用地，那么这些建设用地又价值几何？

自然资源部数据显示，我国城镇建设用地面积为 91612 平方公里，而农村建设用地面积为 191158 平方公里，其中农村宅基地面积 13 万平方公里（约 19500 万亩），约占 70%。另外，全国政协经济委员会副主任杨伟民在最近的一次公开演讲中也透露，目前农村空置宅基地有 3000 万亩，相当于目前所有城市建成的 37%，比城市目前所有的住宅用地的总量还多。但由于各个地区的发展程度不同，宅基地的价格也存在较大差异，因此仅从总量上来估算并不准确，在此我们使用了国土资源统计年鉴等数据对各省的宅基地价格进行了估算并加总。

依据《国土资源统计年鉴》的数据，2016 年我国共有城镇村及工矿用地 47692.1 万亩，而宅基地无疑包含在内。另外，年鉴中也给出了各省的城镇村及工矿用地面积，假设各

省宅基地占城镇村及工矿用地比例相同，便可推算出各省的宅基地面积以及空置宅基地面积，结果如下表：

表 1 各省宅基地面积估算

单位：万亩	城镇村及工矿用地	宅基地面积	空置宅基地面积	单位：万亩	城镇村及工矿用地	宅基地面积	空置宅基地面积
总计	47692.10	19500.08	3000.01	河南	3373.00	1379.13	212.17
北京	459.90	188.04	28.93	湖北	1975.20	807.61	124.25
天津	496.40	202.96	31.23	湖南	2010.40	822.00	126.46
河北	2877.00	1176.33	180.97	广东	2485.00	1016.05	156.32
山西	1334.10	545.48	83.92	广西	1372.30	561.10	86.32
内蒙古	2038.20	833.36	128.21	海南	391.10	159.91	24.60
辽宁	2004.50	819.59	126.09	重庆	860.40	351.79	54.12
吉林	1299.00	531.13	81.71	四川	2341.00	957.17	147.26
黑龙江	1843.50	753.76	115.96	贵州	842.70	344.56	53.01
上海	412.60	168.70	25.95	云南	1281.50	523.97	80.61
江苏	2853.10	1166.55	179.47	西藏	155.10	63.42	9.76
浙江	1517.60	620.51	95.46	陕西	1215.80	497.11	76.48
安徽	2474.00	1011.55	155.62	甘肃	1179.70	482.35	74.21
福建	953.90	390.02	60.00	青海	357.00	145.97	22.46
江西	1462.30	597.89	91.98	宁夏	406.70	166.29	25.58
山东	3594.00	1469.49	226.08	新疆	1825.30	746.32	114.82

资料来源：《国土资源统计年鉴》，太平洋研究院整理

接下来的问题是，如何计算宅基地单价？对于各省来说，土地价格并不相同，且之前也不存在成熟的宅基地交易市场，因此我们参考已经开始实施的宅基地有偿退出制度的一些补贴信息。在实际中我们发现，各省的宅基地退出补贴价格差异也较大，沿海一线城市每亩补贴超过百万元，而二线三线城市周边大多为十万至三十万元，欠发达地区往往只有几万元，各省的补贴价格与其房价大致呈正相关，因此我们将各省 2018 年平均房价加以放大作为每亩宅基地补偿的标准，得到的宅基地总价值如下：

表 2 各省宅基地价值估算

单位：亿元	宅基地总价1	宅基地总价2	宅基地总价3	空置宅基地总价1	空置宅基地总价2	空置宅基地总价3
总计	398770.82	478524.99	558279.15	61349.36	73619.23	85889.10
北京	17591.20	21109.44	24627.67	2706.34	3247.61	3788.87
天津	8080.01	9696.02	11312.02	1243.08	1491.69	1740.31
河北	22253.16	26703.80	31154.43	3423.56	4108.28	4792.99
山西	9067.19	10880.63	12694.07	1394.95	1673.94	1952.93
内蒙古	11125.42	13350.50	15575.58	1711.60	2053.92	2396.24
辽宁	15076.27	18091.53	21106.78	2319.43	2783.31	3247.20
吉林	9030.46	10836.56	12642.65	1389.30	1667.16	1945.02
黑龙江	12583.97	15100.77	17617.56	1936.00	2323.19	2710.39
上海	12222.80	14667.36	17111.92	1880.43	2256.52	2632.60
江苏	30744.55	36893.46	43042.37	4729.93	5675.92	6621.90
浙江	23644.35	28373.22	33102.10	3637.59	4365.11	5092.63
安徽	17542.83	21051.39	24559.96	2698.90	3238.68	3778.45
福建	10348.30	12417.97	14487.63	1592.05	1910.46	2228.87
江西	9775.58	11730.69	13685.81	1503.93	1804.72	2105.51
山东	27134.11	32560.93	37987.75	4174.48	5009.37	5844.27
河南	19069.89	22883.87	26697.85	2933.83	3520.59	4107.36
湖北	16426.69	19712.03	22997.37	2527.18	3032.62	3538.06
湖南	11246.98	13496.38	15745.78	1730.31	2076.37	2422.43
广东	32805.67	39366.81	45927.94	5047.03	6056.43	7065.84
广西	8358.93	10030.71	11702.50	1285.99	1543.19	1800.38
海南	5638.83	6766.60	7894.36	867.51	1041.01	1214.52
重庆	7202.98	8643.58	10084.18	1108.15	1329.78	1551.41
四川	16011.08	19213.30	22415.51	2463.24	2955.89	3448.54
贵州	4418.08	5301.70	6185.32	679.71	815.65	951.59
云南	9672.49	11606.99	13541.49	1488.08	1785.69	2083.31
西藏	1096.31	1315.57	1534.83	168.66	202.40	236.13
陕西	9845.21	11814.26	13783.30	1514.65	1817.58	2120.51
甘肃	6496.01	7795.21	9094.41	999.39	1199.26	1399.14
青海	2166.52	2599.83	3033.13	333.31	399.97	466.64
宁夏	1969.27	2363.13	2756.98	302.96	363.56	424.15
新疆	10125.63	12150.76	14175.89	1557.79	1869.35	2180.91

资料来源：wind，太平洋研究院整理

可以看出，理论上来说，仅空闲宅基地单项就可为农村居民带来 6-8 万亿的财产性收入（此处无法获取集体经营建设用地的空闲情况，且集体经营建设用地流转后资金是否能足额给付至农户，还是以入股的形势流转，预估比较困难。但可以肯定的是，其流转同样是农民财产性收入的增加项）。但考虑到空置宅基地的分布情况（经济欠发达地区人口流失更加严重，空闲宅基地更多，且这部分地区房价相对更低）等因素，保守估计空置宅基地的流转大致可以为农村居民带来 5-7 万亿的额外收入。即短期内，通过农地流转扩大的农村居民财产性总收入约为 5-7 万亿。

二、消费需求何处去？

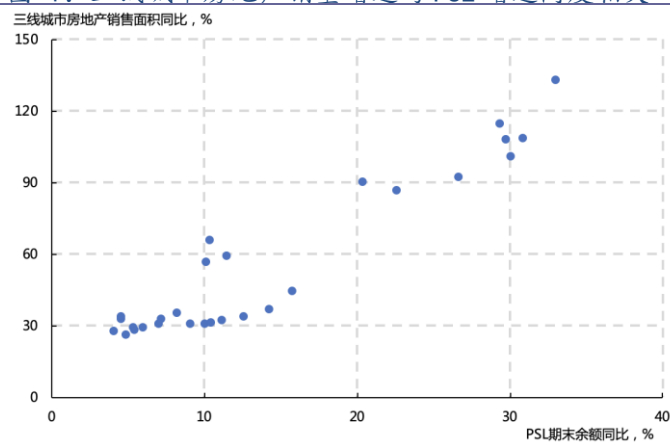
长久以来，农村居民受其收入的限制，空有消费意愿却无消费能力，农地入市流转后，农村居民的消费能力得到了极大的改善，其较高的边际消费倾向对总需求的影响不

可小觑。然而，消费能力又如何转化成具体消费，或者换句话说，消费能力的提高会带来对哪些领域或产品总需求的改变？虽然新《土地管理法》尚未实施，尚且难以评估其效果，但究其作用机制，可以发现农地流转与货币化棚改实质上有许多相似之处。因而我们首先借鉴货币化棚改的经验，考察对消费分项的影响。

棚户区改造，分为三种安置方式：建房安置（异地安置和原地安置），购房安置（有地方称为房票）和货币补偿，而货币化安置指的其实就是购房安置和货币补偿两种形式。

截至 2018 年货币化棚户区改造结束，PSL（抵押补充贷款，主要用于支持国开行棚户区贷款）增速与三线城市地产的销量增速基本呈线性关系，至少说明棚改货币化资金一定程度最终形成了可观的购房需求。

图 1：三线城市房地产销量增速与 PSL 增速高度相关



资料来源：Wind，太平洋研究院整理

随着地产需求的上涨，汽车、家电等耐用消费品的销量也一路高涨。通过回归可以发现，三、四线城市房地产销售对汽车、空调、冰箱、洗衣机销量均存在显著的正向影

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_8318

