永业行指数：2010 年五城市

湖北永业行资源环境研究院[1]

一、指数概况

（一）研究背景

房地产业作为国民经济的支柱产业，对推动区域经济一体化、城乡统筹协调发展都有重要的时代意义和战略意义。为了遏制部分城市房价上涨过快，国务院从去年开始相继出台了多条调控措施，房价、地价已经成为社会各界共同关注的社会问题，地价与房价的关系争论已久，其相关指标、参数的研究是房地产市场研究的重要组成部分，也是推进房地产市场、土地市场健康、有序、协调发展的关键。目前，湖北省所辖的 12 个地级市和 1 个自治州在行政级别、资源环境、区域经济发展水平等方面存在着较大的差距，各城市之间房地产发展水平也存在着明显差距。目前尚无权威机构对于省内各城市进行房地产、土地市场进行季度、年度的数据统计与分析，迫切需要投入大量人力物力对各城市的地价指数、房屋还原利率、土地还原利率、综合还原利率以及土地增值收益率等房地产市场基础信息进行深入全面的摸底、研究，以便于推动湖北省房地产调控政策研究、理论与实践创新，引导产业经济健康稳定发展。

国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51 号)要求“实现对全国重点地区和主要城市地价水平和变动情况的实时监测，为政府部门把握土地市场运行态势和价格走势，增强市场监管和调控能力提供服务，为国土资源管理部门参与宏观调控提供决策依据，同时满足社会公众的信息需求。”国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函〔2009〕311 号）规定：“各级国土资源行政管理部门应当组织土地估价师协会或者有关研究机构，收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料，综合地区社会经济发展水平，

---

[1] 湖北永业行资源环境研究院由湖北永业行评估咨询有限公司组建，2010 年 6 月 25 日经湖北省科技厅批准成立（鄂科技函政〔2010〕140 号），是专门从事资源环境研究与技术开发、科技咨询与服务、科技成果转化及科学技术传播和普及等业务的非营利性的社会组织。

产调控政策、投资项目安排计划、土地供应储备计划、征收土地出让金提供依据和决策参考。

2、为企业提供投资咨询

永业行指数可全面反应湖北省内各城市房产、土地市场价格的现状及其变化和发展趋势。通过永业行指数的涨跌幅度说明房产、土地市场的行情变化，同时反映各类房价、地价的走俏程度以及进行各城市之间房产、土地市场的比较，为企业尤其是房地产企业的投资提供咨询服务。

3、规范评估参数选取，促进行业发展

随着城市经济的发展，土地市场发育逐渐成熟，如地产转让、出租、抵押等地产交易活动将日益频繁，其交易活动的正常进行离不开地价评估。永业行指数将对地价指数、房屋还原利率、土地还原利率、综合还原利率、土地增值收益等评估重点技术参数的进行研究确定，为实际评估工作中各项评估参数的确定提供技术依据及参考，促进评估咨询行业进一步发展。

4、为基准地价的更新提供依据

基准地价的更新需要利用土地还原利率、房屋还原利率和土地增值收益率等相关参数，而且依据地价指数更新基准地价，周期短、时效性强，可以节省大量的人力物力，而且结果相对科学合理。

（三）研究范围

永业行指数的研究范围涉及湖北省所辖的各地级市，主要包括武汉、宜昌、襄阳、荆州、荆门、黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、天门、恩施等13个城市。目前已完成武汉、襄阳、宜昌、黄石和十堰的研究工作。

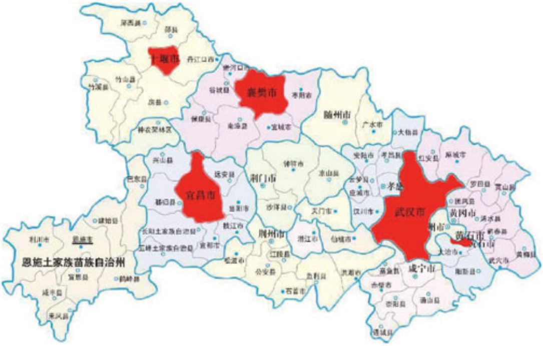

图 1　永业行指数的研究范围

（四）研究阶段

依照“有计划、有步骤、从简到繁、从易到难”的工作思路，永业行指数的编制第一步是从基础资料相对全面、易得的武汉、襄阳等城市入手，奠定研究的基础之后，再逐步延伸扩展至省内的其他重点城市，最终覆盖全湖北省，并逐步建立起湖北省各城市地价信息数据库以及永业行指数查询系统，测算各城市地价指数、土地还原利率、房屋还原利率、综合还原利率和土地增值收益率等相关指标、参数并定期发布。

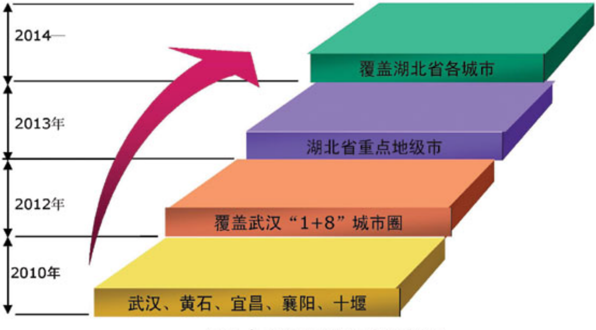

图 2 永业行指数编制范围计划图

（五）研究内容

本次研究的永业行指数主要包括地价指数、土地还原利率、房屋还原利率、综合还原利率和土地增值收益率等内容。地价基期确定2006年6月30日。其中地价内涵为在一定基准日、设定用途、设定土地使用年限、设定土地开发程度和设定容积率条件下出让国有土地使用权市场价格。

表 1 永业行指数地价内涵

内容 用途	容积率	开发程度	年限	使用权类型	基准日
商业	根据各城市的实际情况确定	六通一平	40年	出让国有土地使用权	设定在各季度的最后一日，分别3月31日、6月30日、9月30日、12月31日
居住	根据各城市的实际情况确定	六通一平	70年	出让国有土地使用权	
工业	根据各城市的实际情况确定	五通一平	50年	出让国有土地使用权	

注：“六通一平”指红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气”及红线内“场地平整”；“五通一平”指红线外“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”。

二、研究依据

（一）法律法规和政策依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；

2、《中华人民共和国房地产管理法》；

3、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；

4、国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）；

5、国土资源部《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发［2010］151号）；

6、国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发［2010］204号）；

7、国土资源部《关于下达2008年国土资源大调查项目预算的通知》（国土资发〔2008〕116号）；

8、国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]51号）；

9、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）

10、国土资源部办公厅《关于部署开展2010年城市土地价格调查与监测工作的通知》（国土资厅函［2010］68号）;

11、国土资源部办公厅《关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311号）;

12、国土资源部办公厅《企业改制土地资产处置审批意见（试行）、《土地估价报告备案办法（试行）》（国土资厅发〔2001〕42号）

（二）技术依据

1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2001年11月12日发布，2002年7月1日实施）;

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2001年11月12日发布，2002年7月1日实施）;

3、《城市地价动态监测系统运行方案与要求》

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009－2007）;

5、《城市地价监测数据采集系统用户手册》;

6、《湖北省城市地价动态监测技术指南》(2007年);

7、其他相关文件。

三、研究方法

（一）理论基础

1、地租理论

马克思在批判、吸收古典地租理论基础上，根据劳动价值学，创立了科学的地租理论，认为地租是土地所有者凭借土地所有权得到的收入，是土地所有权借以实现的经济形式，是社会生产关系的反映。马克思地租理论，尤其是级差地租理论，是研究永业行指数的理论基础。

2、地价理论

马克思地租理论和地价理论是相互补充、密不可分的。地租理论对永业行指数研究起着定性化的指导作用，而地价理论则使该工作更接近模型化和定量化。马克思指出“资本化的地租表现为土地价格”。

3、区位理论

区位是一个综合的概念，是自然地理位置、经济地理位置和交通地理位置在空间地域上有机结合的具体表现。城市土地价格是由土地本身和投入其中的土地资本的数量和结构决定的，它以土地本身的自然条件为基础，但往往更受经济地理位置和交通地理位置的影响，并与一定地域空间上生产和生活的方便程度呈正相关。

4、指数理论

指数的概念有广义和狭义两种。指数理论主要是研究总指数的方法问题。总指数不仅可以综合反映同类现象的变动方向和变动程度，还可以分析复杂现象总的变动中各个因素的影响方向和影响程度。

5、抽样调查理论

抽样调查既是收集统计资料的方法，又是对现象总体进行科学估价和推断的方法，也叫抽样法或抽样推断。抽样调查是一种非全面调查，它是按照随机原则从研究现象的全部单位中抽取一部分单位进行调查，并用调查的数据去推断总体的某些指标，目的是认识所研究现象总体的基本情况。

（二）研究方法

永业行指数研究主要是采取如下研究方法：

1. 头脑风暴法。在研究前期主要运用直接头脑风暴法，在专家群体讨论时研究侧重时，每提出一个新的观念，都能引发他人的联想，相继产生一连串的新构想，产生连锁反应，形成新构想堆，为创造性地发现永业行指数研究提供了更多突破点。

2. 综合集成法。将专家学者、统计数据和信息资料充分结合，运用定性研究与定量研究有机结合、科学理论与经验知识结合、宏观研究与微观研究、多

学科研究的研究方法，在此基础上归纳总结提炼、借鉴吸收创新。

3. 文献资料法。利用各种渠道，系统收集国内外相关领域的研究成果，进行合理的整理、汇总，充分借鉴经验，为永业行指数研究获取直接、间接理论知识与经验借鉴。

4. 实地调研法。通过对相关城市实地考察与调研，取得第一手的土地、房产方面的资料和数据，使永业行指数研究成果更具有可操作性和针对性。

5. 统计分析法。统计分析法主要是运用数学方式，建立数学模型，对通过调查获取一定数量的有关土地、房产、经济等的各种样点数据及资料进行数理统计和分析，形成定量的结论，为永业行指数的研究提供了测算基础。

四、研究程序

（一）工作程序

本次永业行指数对房地产相关的地价指数、房价指数、土地增值收益率、土地还原利率、房屋还原利率以及综合还原利率等参数、指标进行了研究与测算，具体工作程序如下：

1、确定工作范围；

2、采集各城市土地、房产市场交易资料和经济数据；

3、筛选、整理、汇总相关数据；

4、计算各城市相关指标、参数；

5、对初步成果进行专家论证；

6、形成最终成果，并对各城市的指标、参数进行综合分析和评价，形成永业行指数分析报告；

7、发布永业行指数；

8、指数的更新与维护。

（二）技术流程

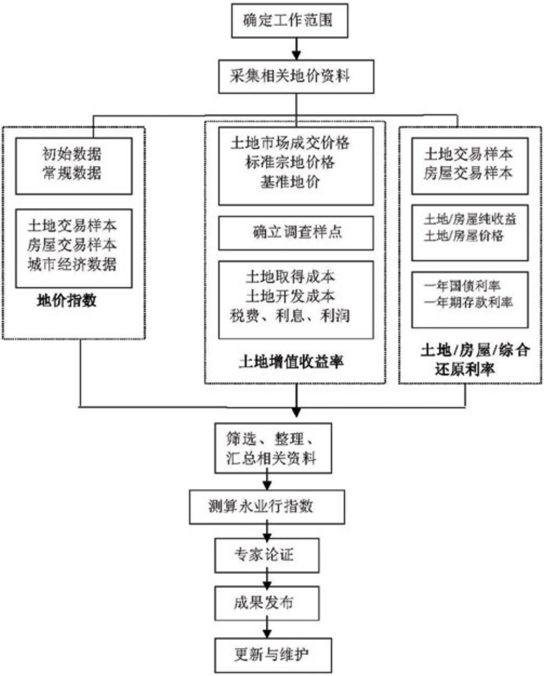

图 3 永业行指数研究技术流程图

五、2010 年 1-4 季度成果

（一）地价指数

武汉

表 2　2010 年第 1-4 季度武汉市地价指数表

用途 城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
第一季度	157.1	174.4	159.9	116.8
第二季度	162.0	178.3	165.6	118.2
第三季度	168.3	183.3	170.9	120.7
第四季度	172.0	189.4	175.9	123.0

注：基期为 2006 年 6 月 30 日

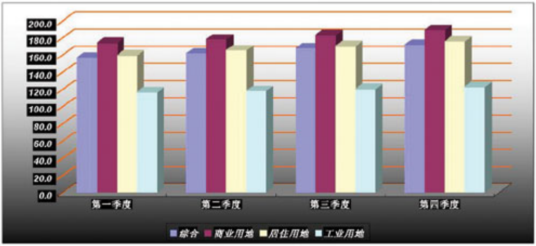

图 4 2010 年第 1-4 季度武汉市地价指数示意图

宜昌

表 3　2010 年第 1-4 季度宜昌市地价指数表

用途 城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
第一季度	132.2	134.5	128.6	139.4
第二季度	136.3	138.0	133.1	141.5
第三季度	144.3	146.1	143.7	142.4
第四季度	148.6	149.7	149.7	143.4

注：基期为 2006 年 6 月 30 日

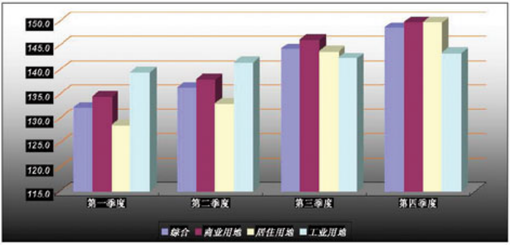

图 5 2010 年第 1-4 季度宜昌市地价指数示意图

襄阳

表 4　2010 年第 1-4 季度襄阳市地价指数表

用途 城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
第一季度	127.2	130.0	121.4	134.5
第二季度	129.3	132.6	123.6	135.7
第三季度	130.2	135.3	123.9	137.8
第四季度	131.9	137.1	125.9	138.6

注：基期为 2006 年 6 月 30 日

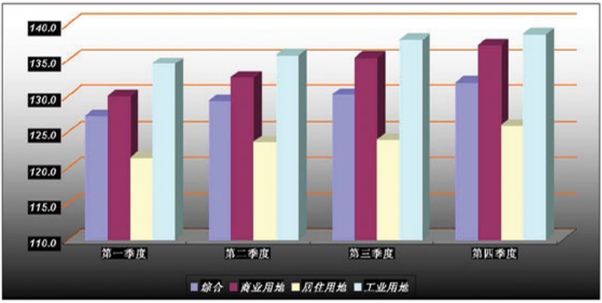

图 6 2010 年第 1-4 季度襄阳市地价指数示意图

黄石

表 5　2010 年第 1-4 季度黄石市地价指数表

用途 城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
第一季度	118.5	123.1	116.2	111.6
第二季度	119.8	124.3	118.1	112.2
第三季度	126.5	134.6	126.8	115.0
第四季度	128.1	136.2	129.2	116.0

注：基期为 2006 年 6 月 30 日

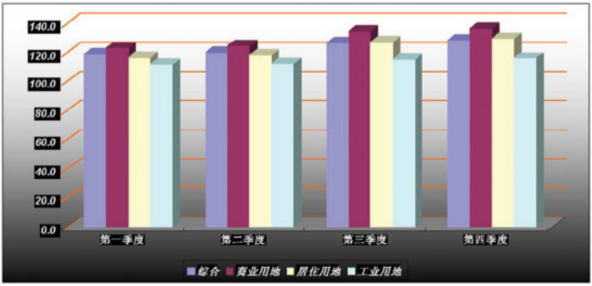

图 7 2010 年第 1-4 季度黄石市地价指数示意图

十堰

表 6 2010 年第 1-4 季度十堰市地价指数表

用途 城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
第一季度	118.2	120.5	117.5	113.5
第二季度	119.7	122.0	119.4	114.5
第三季度	126.6	129.4	127.6	115.4
第四季度	130.6	132.7	132.6	115.7

注：基期为 2006 年 6 月 30 日

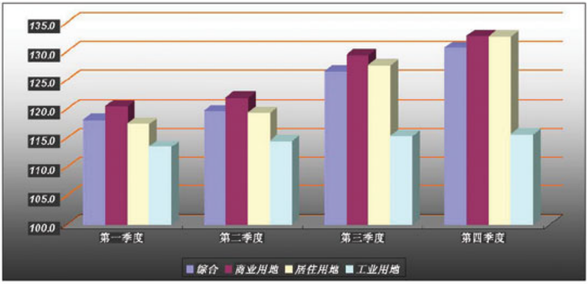

图 8 2010 年第 1-4 季度十堰市地价指数示意图

（二）还原利率

表 7 2010 年第 1-3 季度各城市土地还原利率

用途 城市	商业用地	居住用地	工业用地
武汉	8.27%	6.23%	5.50%
宜昌	7.70%	6.05%	5.19%
襄阳	7.23%	5.96%	5.37%
黄石	7.30%	5.91%	5.09%
十堰	7.14%	5.65%	4.62%

表 8　2010 年第 4 季度各城市还原利率

城市	商业用地			居住用地			工业用地		
	土地还原利率	房屋还原利率	综合还原利率	土地还原利率	房屋还原利率	综合还原利率	土地还原利率	房屋还原利率	综合还原利率
武汉	8.31%	10.21%	8.46%	6.53%	7.98%	7.01%	5.85%	6.97%	6.17%
宜昌	7.73%	9.92%	8.02%	6.18%	8.10%	6.90%	5.22%	7.10%	5.76%
襄阳	7.25%	9.45%	7.53%	6.13%	7.80%	6.77%	5.39%	7.49%	5.93%
黄石	7.32%	9.52%	7.71%	6.11%	7.29%	6.75%	5.18%	6.50%	5.79%
十堰	7.17%	8.99%	7.52%	5.85%	7.08%	6.37%	4.92%	6.03%	5.35%

（三）土地增值收益率

表 9　2010 年第 1-4 季度各城市土地增值收益率

用途 城市	商业用地	居住用地	工业用地
武汉	25.39%-40.29%	26.41%-30.93%	24.96%—28.81%
宜昌	24.96%-29.69%	18.57%-27.17%	23.85%—27.70%
襄阳	23.18%-28.75%	17.99%-25.09%	20.76—24.80%
黄石	22.52%-28.03%	16.83%-24.85%	19.25%—24.43%
十堰	22.03%-27.53%	16.24%-23.93%	18.94%—25.57%