

永业行指数¹：2018年第4季度12城市

(武汉、宜昌、襄阳、黄石、十堰、咸宁、潜江、黄冈、鄂州、仙桃、孝感、天门)

湖北永业行资源环境研究院于2010年8月首次发布“永业行指数”，涉及的城市包括：武汉、宜昌、襄阳、黄石和十堰。按照工作计划，2011年6月，覆盖范围新增了咸宁和潜江两地，9月，增加黄冈和鄂州两个城市，2011年12月，项目组在原9个城市的基础上，新增仙桃和孝感两地，2014年8月，增加天门一地，永业行指数覆盖城市达12个。

2018年第4季度，各城市的地价指数如下表所示²。

表1 2018年第4季度各城市地价指数一览表

序号		综合	商业	居住	工业
1	武汉	281.7	287.4	305.6	145.3
2	宜昌	247.7	250.4	266.4	156.9
3	襄阳	193.68	209.6	210.76	148.55
4	黄石	192.7	204.9	215.0	126.0
5	十堰	168.97	180.45	175.68	118.9
6	咸宁	184.27	194.29	191.81	129.04
7	潜江	178.54	180.19	183.66	118.22
8	黄冈	182.8	187.7	190.8	122.2
9	鄂州	179.24	186.45	183.05	118.42
10	仙桃	174.74	174.31	184.42	117.9
11	孝感	208.58	205.7	225.44	121.63
12	天门	170.45	168.34	207.41	122.12

- 基期：2006年6月30日
- 基准日：2018年12月31日
- 开发程度：商业、居住用地六通一平，工业五通一平
- 年限：商业40年，居住70年，工业50年
- 使用权类型：出让国有土地使用权

¹永业行指数包括：地价指数、还原利率（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。其中地价指数按季度发布，还原利率和土地增值收益率均按年度发布。

²覆盖范围说明：武汉市商业用地覆盖范围包括基准地价一级至七级，居住用地为一级至六级，工业为二级至五级；宜昌市商业和居住用地覆盖范围包括基准地价一级至五级，工业为三级至五级；襄阳市商业和居住用地覆盖范围包括基准地价一级至五级，工业为一级至四级；黄石市商业用地覆盖范围包括基准地价一级至五级，居住用地为一级至四级，工业二级至五级；十堰市商业、居住和工业用地覆盖的范围均为基准地价一级至三级；咸宁市商业、居住和工业用地覆盖的范围均为基准地价一级至四级；潜江市商业和居住用地覆盖范围为基准地价一级至三级，工业用地为二级和三级；黄冈市商业、居住用地覆盖的范围均为基准地价一级至五级，工业为三、四级；鄂州商业用地的覆盖范围为基准地价的一至六级，居住为一至五级，工业用地覆盖基准地价的一至四级。仙桃商业和住宅用地的覆盖范围为一至三级，工业二至四级；孝感市商业和居住用地覆盖范围为一至四级，工业为二至五级；天门商业用地覆盖一至三级，居住为一至四级，工业为一至四级。

表 2 2018 年各城市还原利率一览表

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	7.84%	9.15%	8.42%	7.10%	8.54%	7.79%	5.50%	6.60%	6.05%
宜昌	7.58%	9.02%	8.30%	7.01%	8.26%	7.58%	5.52%	6.40%	5.94%
襄阳	7.23%	8.99%	8.11%	6.45%	7.46%	7.01%	5.02%	6.02%	5.51%
黄石	7.06%	8.75%	7.91%	6.56%	8.42%	7.47%	5.36%	6.28%	5.82%
十堰	7.32%	8.50%	7.91%	6.38%	7.87%	7.05%	5.11%	6.04%	5.54%
咸宁	7.05%	8.65%	7.86%	6.52%	7.52%	7.08%	5.16%	6.08%	5.61%
潜江	7.07%	8.67%	7.85%	6.28%	7.28%	6.78%	5.18%	6.18%	5.68%
黄冈	7.27%	8.24%	7.76%	6.87%	7.89%	7.04%	5.14%	6.23%	5.57%
鄂州	6.94%	8.35%	7.65%	6.80%	7.88%	7.34%	5.20%	5.79%	5.50%
仙桃	7.08%	8.57%	7.83%	6.63%	7.31%	6.77%	4.96%	5.93%	5.45%
孝感	7.14%	8.78%	8.02%	7.03%	8.88%	7.35%	5.16%	5.79%	5.48%
天门	7.22%	8.69%	7.96%	6.73%	7.85%	7.23%	5.05%	6.11%	5.58%

表 3 2018 年各城市土地增值收益率一览表

城市	商业用地	居住用地	工业用地
武汉	26.59%-40.43%	25.86%-32.59%	23.16%-27.80%
襄樊	22.74%-38.12%	19.11%-38.48%	19.24%-24.83%
宜昌	25.83%-37.22%	19.55%-36.38%	19.72%-26.12%
黄石	25.12%-36.09%	19.46%-37.82%	18.12%-23.23%
十堰	21.12%-27.56%	17.26%-28.25%	16.74%-22.42%
鄂州	18.25%-27.43%	18.16%-27.36%	15.74%-21.86%
潜江	22.34%-28.54%	20.43%-26.52%	14.80%-25.40%
黄冈	20.28%-29.21%	18.77%-28.57%	14.76%-22.65%
孝感	20.98%-28.56%	19.57%-27.82%	16.52%-21.83%
咸宁	21.36%-27.54%	20.81%-29.92%	15.26%-20.43%
仙桃	22.58%-28.38%	21.29%-28.58%	14.33%-22.32%
天门	22.35%-28.35%	21.78%-28.16%	12.13%-24.22%