

# 永业行指数<sup>1</sup>：2019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。

2019年第4季度，各城市的地价指数如下表所示<sup>2</sup>。

表1 2019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	294.4	296.8	320.9	147.3
2	宜昌	265.7	267.0	287.7	157.9
3	襄阳	201.2	215.4	220.3	150.2
4	黄石	201.0	212.0	224.9	126.7
5	十堰	173.9	185.9	182.7	119.0
6	咸宁	187.1	198.8	194.3	130.3
7	潜江	182.3	184.3	187.7	118.3
8	黄冈	187.8	192.2	196.7	122.8
9	鄂州	184.4	191.8	189.0	121.7
10	仙桃	175.3	175.4	184.7	117.9
11	孝感	218.3	212.3	236.5	122.3
12	天门	174.1	170.7	217.3	122.7

- 基期：2006年6月30日
- 基准日：2019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

<sup>1</sup>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。

<sup>2</sup>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 2019 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	7.21%	8.46%	7.96%	6.49%	7.74%	7.16%	5.32%	6.32%	6.03%
宜昌	7.92%	9.80%	8.32%	7.25%	8.55%	7.98%	5.62%	6.73%	6.07%
襄阳	7.02%	8.03%	7.12%	6.00%	7.07%	6.20%	5.03%	6.03%	5.41%
黄石	7.56%	8.87%	7.61%	6.64%	8.37%	7.44%	5.78%	6.60%	6.17%
十堰	7.18%	9.18%	8.46%	6.08%	8.08%	7.60%	5.19%	6.19%	5.79%
咸宁	6.95%	8.45%	7.70%	6.58%	7.58%	7.08%	5.20%	6.20%	5.51%
潜江	7.01%	8.51	7.75%	6.33%	7.33%	6.83%	5.23%	6.33%	5.73%
黄冈	7.22%	8.23%	7.31%	6.75%	7.81%	6.95%	5.09%	6.09%	5.46%
鄂州	7.35%	8.51%	7.93%	6.76%	7.65%	7.21%	5.30%	6.48%	5.89%
仙桃	7.33%	9.33%	9.80%	6.40%	8.40%	9.32%	5.22%	7.22%	6.40%
孝感	7.45%	9.45%	7.95%	6.50%	8.50%	7.00%	5.53%	6.53%	5.83%
天门	7.29%	8.90%	7.71%	6.96%	7.98%	7.48%	5.17%	6.38%	5.65%

表 3 2019 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	23.66%-37.87%	24.12%-31.49%	22.92%-27.28%
襄阳	22.39%-27.50%	20.13%-23.52%	19.21%-26.49%
宜昌	26.13%-38.78%	20.24%-37.38%	20.54%-27.15%
黄石	21.32%-33.06%	19%-29.83%	16.62%-23.72%
十堰	21.35%-28.67%	20.13%-31.13%	15.09%-23.55%
鄂州	19.96%-28.67%	19.56%-27.42%	13.27%-21.72%
潜江	21.52%-28.38%	20.76%-27.58%	14.80%-25.43%
黄冈	20.19%-35.41%	19.33%-27.63%	11.68%-28.62%
孝感	20.28%-29.70%	14.44%-27.96%	11.39%-23.68%
咸宁	20.14%-26.31%	14.21%-27.83%	11.41%-22.26%
仙桃	21.53%-26.24%	20.05%-27.13%	11.41%-22.34%
天门	22.94%-29.51%	21.95%-29.35%	12.39%-24.71%