

永业行指数¹：2020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。

2020年第4季度，各城市的地价指数如下表所示²。

表1 2020年第4季度各城市地价指数一览表

序号	城市	综合	商业	居住	工业
1	武汉	302.2	301.5	330.3	147.8
2	宜昌	271.1	271.7	294.1	158.9
3	襄阳	205.1	218.1	225.0	151.5
4	黄石	206.4	212.3	233.5	126.7
5	十堰	175.3	186.8	185.1	119.1
6	咸宁	188.9	199.2	196.8	131.6
7	潜江	184.1	184.9	190.1	118.5
8	黄冈	191.1	194.4	200.0	123.4
9	鄂州	185.6	192.9	190.9	122.8
10	仙桃	178.3	176.8	189.1	117.9
11	孝感	221.1	213.1	240.4	123.7
12	天门	175.4	172.0	219.2	122.8

- 基期：2006年6月30日
- 基准日：2020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 2020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	7.07%	8.32%	7.81%	6.51%	7.76%	7.18%	5.30%	6.30%	6.02%
宜昌	7.95%	9.84%	8.35%	7.31%	8.57%	8.01%	5.63%	6.74%	6.08%
襄阳	7.32%	8.93%	7.38%	6.10%	7.12%	6.24%	5.24%	6.05%	5.64%
黄石	7.38%	8.88%	8.28%	6.20%	7.70%	7.10%	5.60%	6.60%	6.10%
十堰	7.22%	9.22%	8.52%	6.13%	8.13%	7.43%	5.19%	6.19%	5.79%
咸宁	6.98%	8.98%	7.47%	6.59%	8.59%	7.08%	5.16%	6.16%	5.53%
潜江	7.11%	8.61%	8.01%	6.38%	7.88%	7.28%	5.18%	6.18%	5.68%
黄冈	7.23%	9.18%	7.35%	6.63%	7.79%	6.81%	5.17%	6.12%	5.53%
鄂州	7.26%	9.05%	8.15%	6.86%	7.47%	7.16%	5.49%	6.16%	5.83%
仙桃	7.35%	9.35%	8.65%	6.44%	8.44%	7.74%	5.22%	7.22%	6.52%
孝感	7.43%	9.43%	7.94%	6.50%	8.50%	7.05%	5.57%	6.57%	6.07%
天门	7.32%	8.95%	7.74%	6.99%	8.04%	7.53%	5.19%	6.41%	5.69%

表3 2020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	23.26%-37.34%	22.59%-29.75%	24.37%-28.89%
宜昌	27.13%-35.75%	20.43%-35.06%	20.74%-27.36%
襄阳	23.39%-31.50%	21.13%-26.52%	19.21%-24.49%
黄石	20.34%-30.46%	20.56%-30.37%	15.92%-24.16%
十堰	20.71%-27.73%	21.41%-30.29%	14.71%-23.99%
咸宁	20.08%-28.52%	19.12%-29.62%	12.08%-23.92%
潜江	21.32%-29.64%	18.38%-27.72%	14.12%-24.68%
黄冈	21.35%-32.27%	18.42%-28.74%	12.59%-29.06%
鄂州	19.26%-24.11%	18.26%-28.52%	12.73%-24.72%
仙桃	23.09%-28.57%	21.46%-32.25%	10.69%-22.01%
孝感	21.55%-31.15%	19.56%-31.12%	12.32%-24.58%
天门	23.92%-30.52%	22.15%-29.53%	12.57%-24.92%