

## 永业行指数<sup>1</sup>: 2012年第4季度11城市

(武汉、宜昌、襄阳、黄石、十堰、咸宁、潜江、黄冈、鄂州、仙桃、孝感)

### 永业行研究院

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，监测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。2012年11月，项目组在原9个城市的基础上，新增仙桃和孝感两地，监测城市达11个。

2012年第4季度，各城市的地价指数如下表所示<sup>2</sup>：

表1 2012年第4季度各城市地价指数一览表

序号	城市	综合	商业用地	居住用地	工业用地
1	武汉	193.2	220.0	197.7	125.6
2	宜昌	173.3	176.7	176.0	147.1
3	襄阳	154.3	162.6	156.7	143.0
4	黄石	150.0	158.7	150.0	121.5
5	十堰	146.1	149.6	150.3	117.8
6	咸宁	146.5	155.1	149.5	116.3
7	潜江	151.0	156.3	152.0	116.4
8	黄冈	147.1	149.5	150.5	115.9
9	鄂州	146.9	149.5	150.5	115.9
10	仙桃	146.9	149.5	150.5	116.6
11	孝感	145.2	148.0	149.0	115.8

- 基期：2006年6月30日
- 基准日：2012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

表2 2012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	8.22%	10.60%	8.92%	6.43%	8.37%	6.90%	5.87%	6.90%	5.43%
宜昌	7.02%	9.11%	7.75%	6.20%	8.24%	6.80%	5.12%	6.17%	5.02%
襄阳	7.32%	9.21%	8.26%	6.11%	7.83%	6.97%	5.19%	6.65%	5.93%
黄石	7.16%	9.19%	7.68%	6.05%	7.63%	6.57%	5.08%	6.40%	5.70%
十堰	7.46%	8.56%	7.69%	6.77%	7.54%	7.21%	5.29%	5.77%	5.50%
咸宁	7.05%	9.47%	7.55%	5.83%	7.98%	6.39%	5.08%	6.23%	5.47%
鄂州	7.45%	8.75%	7.71%	6.69%	7.61%	7.18%	5.21%	5.73%	5.43%
仙桃	7.28%	8.93%	7.79%	5.89%	7.63%	6.46%	5.42%	5.20%	5.38%
潜江	7.56%	8.56%	8.06%	6.46%	7.46%	6.96%	5.03%	6.03%	5.53%

表3 2012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	25.39%-40.29%	26.41%-30.93%	24.96%-28.81%
襄阳	23.12%-34.18%	19.27%-27.69%	23.85%-26.58%
宜昌	25.41%-38.68%	19.43%-31.22%	16.68%-20.54%
黄石	24.71%-36.97%	18.94%-30.45%	17.45%-26.3%
十堰	22.55%-26.50%	19.30%-23.80%	17.22%-21.00%
黄冈	21.05%-25.59%	17.12%-26.18%	21.22%-26.05%
孝感	23.21%-28.92%	17.32%-27.88%	17.66%-27.02%
咸宁	22.89%-26.15%	17.86%-27.69%	17.52%-24.10%
鄂州	21.02%-27.22%	17.45%-25.69%	16.23%-25.01%
仙桃	21.07%-27.21%	17.65%-25.66%	16.52%-24.95%
潜江	23.12%-28.24%	22.78%-28.26%	18.71%-25.53%

<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）等。永业行指数按季度发布，还原利率和土地增值收益率均按年度发布。

<sup>2</sup>监测范围说明：武汉市商业用地监测范围覆盖基准地价一至至七级，居住用地覆盖一至至六级，工业为二至至五级；宜昌市商业和居住用地监测范围覆盖基准地价一至至五级，工业为二至至五级；襄阳市商业和居住用地监测范围覆盖基准地价一至至四级；黄石市商业用地监测范围覆盖基准地价一至至四级，工业为二至至四级；十堰市商业、居住和工业用地覆盖的范围均为基准地价一至至三级；咸宁市商业、居住和工业用地覆盖的范围均为基准地价一至至四级；黄冈市商业和居住用地覆盖的范围均为基准地价一至至五级，工业为三、四级；鄂州市商业用地的监测范围为基准地价的一至至六级，居住为一至至五级，工业用地覆盖基准地价的一至至四级。仙桃市商业和住宅用地的监测范围为一至至三级，工业为二至至四级；孝感市商业和居住用地覆盖范围为一至至四级，工业为二至至五级。