

《商品住宅租金市场分析报告》

示例应用说明

运用模块：超级工具--数据采集、正态分布检测、异常值检测、分组统计、分组对比
地址查找坐标、地图标注、热力图

总体耗时：约 1 小时

注：以下内容 100%均由评估大师系统自动生成！（经过一定的人工组合）

商品住宅租金市场分析

——台北香港路板块（示例）

一.数据采集

运用模块：超级工具-数据采集

台北香港路板块共采集数据 303 条，涉及 81 个小区。

运用模块：数字地图-地址查找坐标、数字地图- poi 地图标注

位置分布如下图所示：



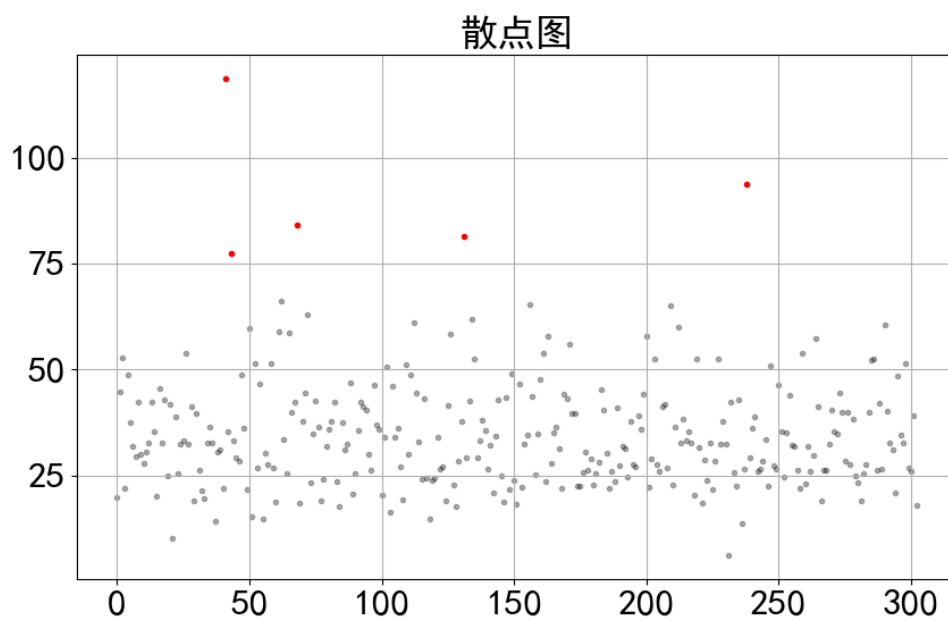
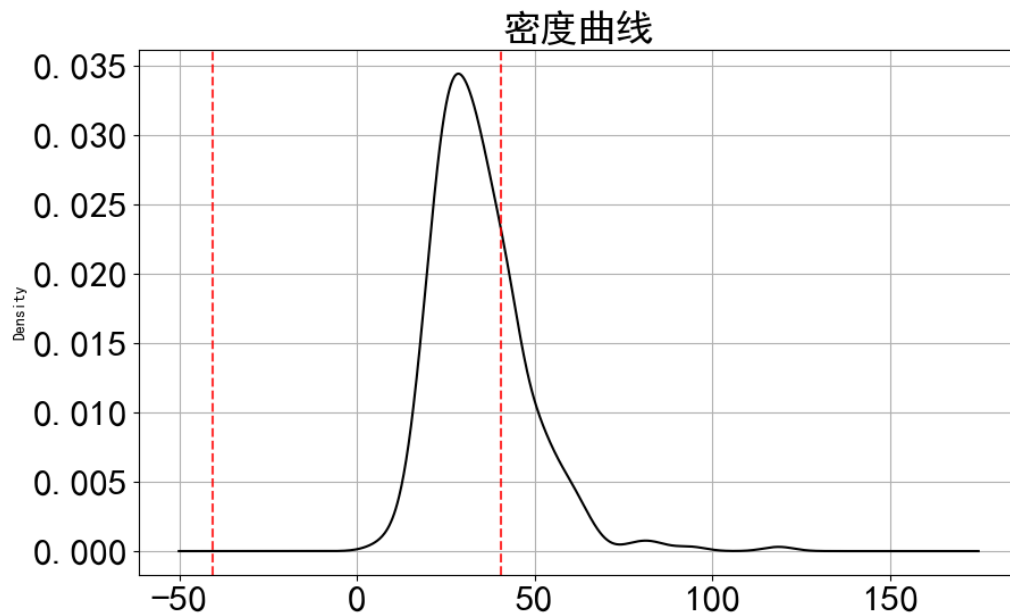
二.数据处理

1. 正态分布检验

运用模块：超级工具-数字建模-正态分布检测

经检验，数据共 303 条，异常值 5 条，均值为 34.84，标准差为 13.51，K-S 检

验统计量 p 值为 0.01 小于 0.05, 数据**不符合正态分布**!



2.异常值检测

运用模块：**超级工具-数据分析-异常值检测**

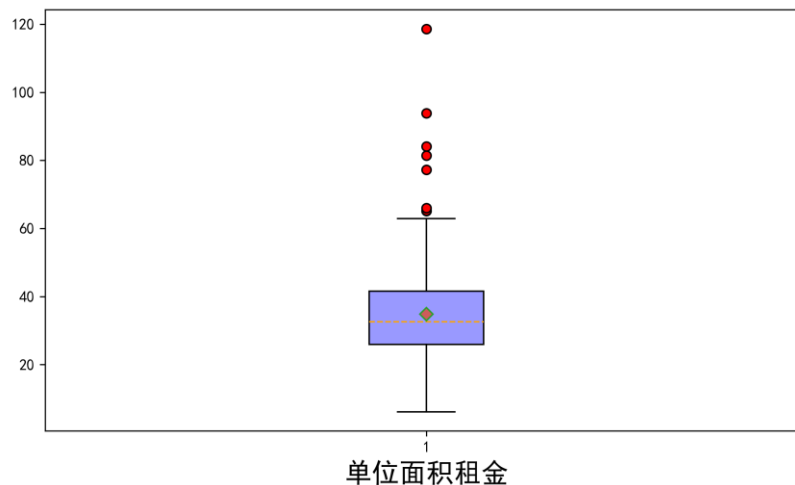
1) 原数组

原数组共 303 条数据，算术平均值为 34.84，中位数为 32.56，最小值为 6.16，最大值为 118.65。

(2) 异常值

对数组进行箱形图分析，下四分位数 Q1 值为 25.96，中位数 Q2 值为 32.56，上四分位数 Q3 值为 41.59，四分位数间距 IQR 值为 15.63。

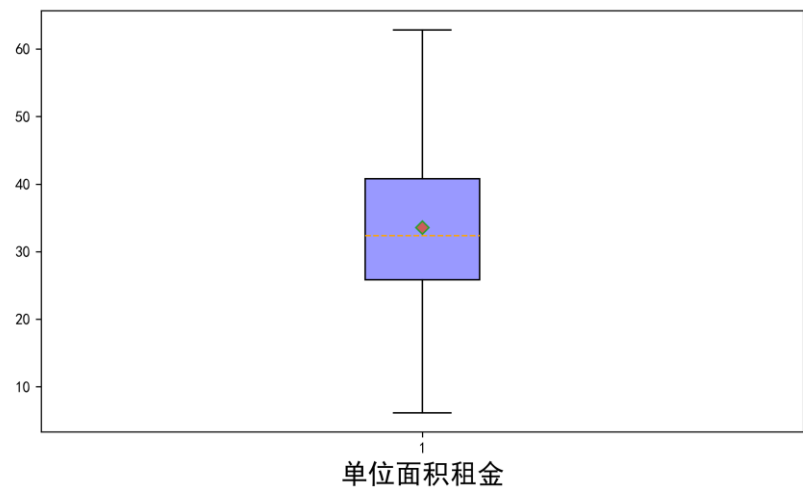
由此分析得出数组存在 8 个异常值，箱型图如下所示：



(3) 剔除异常值后

剔除异常值后，数组剩余 295 条数据，算术平均值为 33.58，中位数为 32.37，最小值为 6.16，最大值为 62.84。

箱形图如下所示：



(4) 异常值检测对比

异常值检测对比如下表所示：

数据类型	条数	算术平均值	中位数	最小值	最大值
原数据	303	34.84	32.56	6.16	118.65
剔除异常值后	295	33.58	32.37	6.16	62.84

(5) 热力图分析

运用模块：超级工具-数字地图-热力图

剔除异常值后的小区平均单位面积租金热力图分布如下图所示：

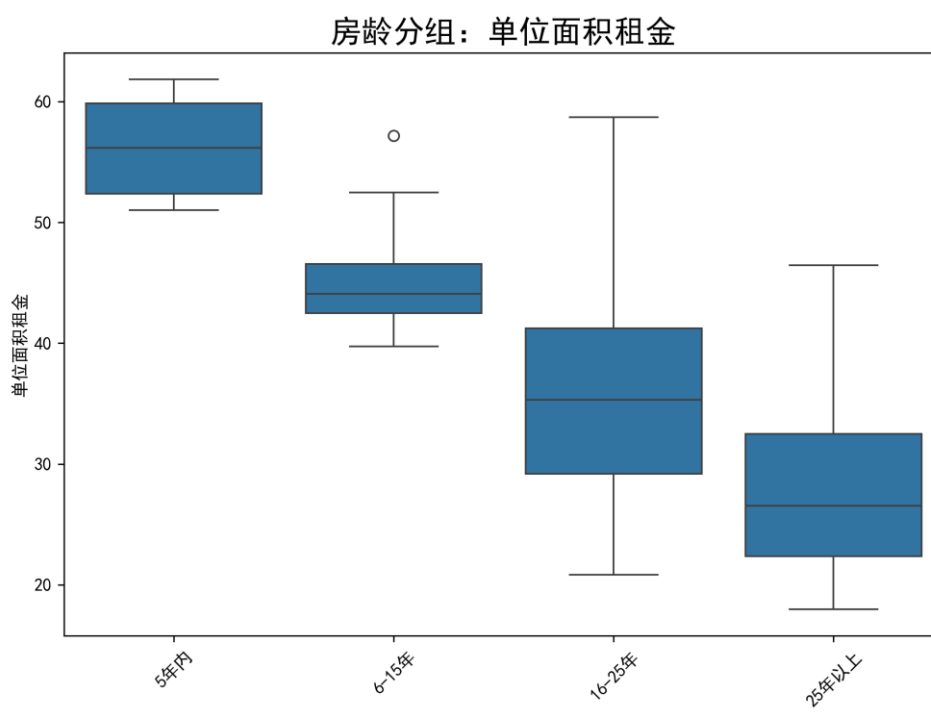


三.租金分析

(一) 按房龄分组

运用模块：超级工具- Excel 处理-数据预处理、数据分析-分组对比

房龄分组	算术平均值	中位数	最小值	最大值	数据分布
5 年内	56.19	56.16	51.01	61.85	50%的数据分布在 52.39 与 59.85 之间
6-15 年	45.13	44.09	39.74	57.2	50%的数据分布在 42.49 与 46.57 之间
16-25 年	35.44	35.31	20.83	58.71	50%的数据分布在 29.18 与 41.24 之间
25 年以上	28.06	26.55	17.98	46.45	50%的数据分布在 22.36 与 32.51 之间



5年内:

算术平均值为 56.19, 中位数为 56.16, 最小值为 51.01, 最大值为 61.85, 数据分布: 50%的数据分布在 52.39 与 59.85 之间。

6-15 年:

算术平均值为 45.13, 中位数为 44.09, 最小值为 39.74, 最大值为 57.2, 数据分布: 50%的数据分布在 42.49 与 46.57 之间。

16-25 年:

算术平均值为 35.44, 中位数为 35.31, 最小值为 20.83, 最大值为 58.71, 数据分布: 50%的数据分布在 29.18 与 41.24 之间。

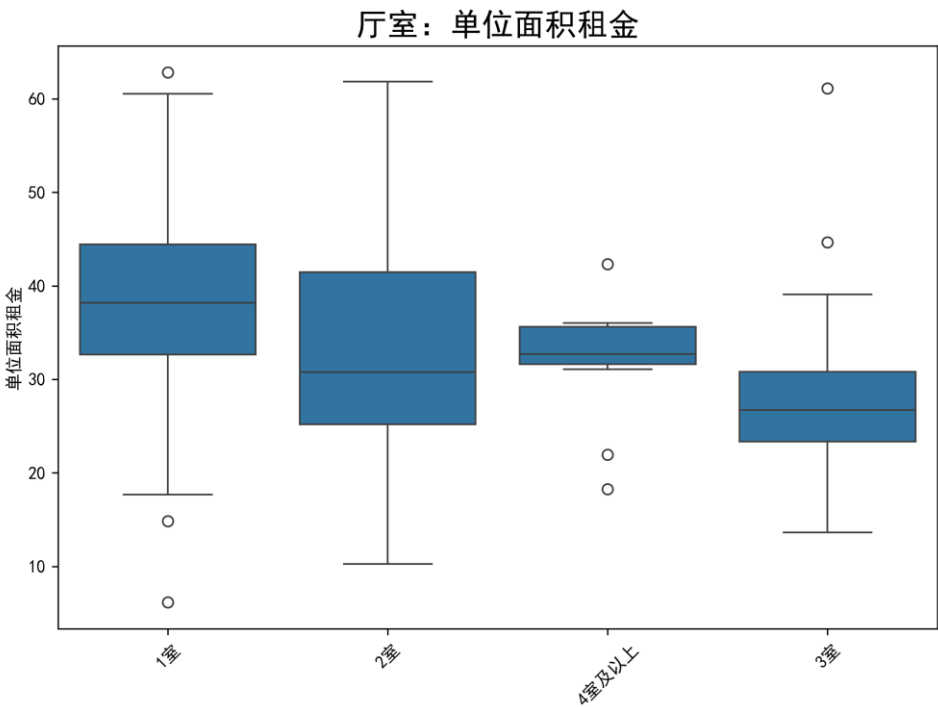
25 年以上:

算术平均值为 28.06, 中位数为 26.55, 最小值为 17.98, 最大值为 46.45, 数据分布: 50%的数据分布在 22.36 与 32.51 之间。

(二) 按厅室分组

运用模块：(同上)

厅室	算术平均值	中位数	最小值	最大值	数据分布
1 室	38.57	38.18	6.16	62.84	50%的数据分布在 32.67 与 44.46 之间
2 室	32.87	30.78	10.26	61.85	50%的数据分布在 25.18 与 41.45 之间
4 室及以上	31.94	32.7	18.25	42.33	50%的数据分布在 31.63 与 35.64 之间
3 室	27.89	26.69	13.63	61.11	50%的数据分布在 23.32 与 30.79 之间



1 室:

算术平均值为 38.57，中位数为 38.18，最小值为 6.16，最大值为 62.84，数据

分布：50%的数据分布在 32.67 与 44.46 之间。

2 室：

算术平均值为 32.87，中位数为 30.78，最小值为 10.26，最大值为 61.85，数据分布：50%的数据分布在 25.18 与 41.45 之间。

4 室及以上：

算术平均值为 31.94，中位数为 32.7，最小值为 18.25，最大值为 42.33，数据分布：50%的数据分布在 31.63 与 35.64 之间。

3 室：

算术平均值为 27.89，中位数为 26.69，最小值为 13.63，最大值为 61.11，数据分布：50%的数据分布在 23.32 与 30.79 之间。