

《评估大师在咨询报告中的应用示例》

示例应用说明

运用模块: 超级工具—交通便捷度分析、设施完善度分析、区域繁华度分析、直方图分析、数据采集、圆心查询、地图标注、热力图分析

应用场景: 多种数字工具的综合运用，提升报告的专业度与效率！

总体耗时: 约 3 小时

第二章 地块条件分析

一、规划设计条件

（一）规划用地情况

（二）周边主要生活配套

（三）区域状况数字化分析

1. 基本概念

（1）分析目的

前面对地块周边主要生活配套进行了初步的统计分析，下面对地块所在区域进行全面的数字化分析。与传统分析方式相比，数字化的分析方式更加直观、准确，有利于最终得出准确的评价与分析结论。

（2）分析方式

区域状况数字化分析通过评估大师数字化分析模块予以实施完成，技术科学可靠有保障。



图 2-4 数字化分析模块界面

（3）数据采集

进行区域状况的数字化分析需要对区域内的各种相关设施数据进行全面、快捷，可靠的数据采集。数据采集通过调用百度地图开放平台地点检索服务的圆形区域检索功能完成。所谓圆形区域检索功能，是以分析对象坐标为圆心，在设置的半径范围内检索所有的设施信息。



图 2-5 百度地图开放平台圆形区域检索

（4）数据处理

进行区域状况的数字化分析，实质就是对区域的各种设施进行数字化评价，最简单的方法是直接将设施数量累计求和，但这显然是不够严谨的。如，我们对于一条 100 米远的公交线路与 800 米远的公交线路，其效用评价是不一样的，距离近的显然评价要高于距离远的。因此，首先要建立一个距离指数（递减函数）再进行加权求和。

2.公共设施完善度数字化分析

运用模块：超级工具-区位分析-设施完善度分析

(1) 建立评价体系

经研究分析，确定公共设施完善度评价体系如下表所示：

表 2- 公共设施完善度评价体系	
第一层指标	第二层指标
教育	小学
	中学
	幼儿园
	高等院校
医疗	综合医院
	门诊
	药店
生活	集贸市场
	大型超市
	休闲广场
	餐厅
景点	电影院
	公园
	游乐园
	动物园
	植物园

场馆	体育馆
	文化宫
	博物馆
	水族馆
	美术馆
	展览馆
商业	购物中心
	百货商场

(2) 采集数据

数据采集通过调用百度地图开放平台地点检索服务的圆形区域检索功能完成。所谓圆形区域检索功能，是以分析对象坐标为圆心，在设置的半径范围内检索所有的设施信息。采集的数据如下表所示：

表 2-2 数据采集结果一览表（主要公共设施）

设施类型	设施	距离（米）	备注
小学	光华路小学	152	
	澳门路小学	330	
	沈阳路小学	850	市重点
	江汉区西马路小学	893	
	江岸区模范路小学	923	
中学	武汉市第六中学	399	省重点
	武汉市第六中学高中部	470	
	武汉市第六中学国际部	473	

	武汉市育才高级中学	483	
	武汉市解放中学	658	
	武汉第十六中学(翔宇分校)	744	
幼儿园	武汉市江岸区澳门路幼儿园	443	
	曙光幼儿园(永清路)	738	
	慧之光幼儿园(苗栗路)	500	
	启慧幼儿园	515	
	小白鸽幼儿园	719	
综合医院	武汉市第六医院	732	综合性三级教学
	长江航运总医院	756	综合性三甲
	武汉儿童医院	721	三甲
集贸市场	开明菜市场	175	
	惠济菜市场	604	
	湖边坊车站菜市场	187	
公园	解放公园	479	
美术馆	卓尔美术馆	725	

(3) 确定评价体系指标权重

采用层次分析法确定公共设施完善度评价体系（详见表 2）的各级指标权重。层次分析法（简称 AHP），是指将与决策有关的元素分解成目标、准则、方案等层次，在此基础之上进行定性和定量分析的决策方法，比较适合于具有分层交错评价指标的目标系统，而且目标值又难于定量描述的决策问题。

(4) 计算公共设施完善度指数

先计算出每一个指标（设施）的指数，结果如下：

公共设施列表：['小学', '中学', '幼儿园', '高等院校', '综合医院', '']

诊所','药店','集贸市场','大型超市','休闲广场','餐厅','电影院','公园','游乐园','动物园','植物园','体育馆','文化宫','博物馆','水族馆','美术馆','展览馆','购物中心','百货商场']

对应的公共设施指数列表: [5.192 4.881 2.269 2.211 3.512 4.887 2.798 0.826 0. 0.329 2.673 0. 0.888 0. 0. 0.223 4.339 1.323 0.033 0.619 0.294 0.118 0. 0.]

对上述公共设施指数列表进行求和,得出地块的公共设施完善度指数为 **37.41**。

(5) 指数评价

对多个区域进行公共设施完善度指数分析,经过综合分析制定指数评价表,最终得出地块的公共设施完善度评价为“优”。

表 2-4 公共设施完善度指数评价表

公共设施完善度指数	<30	[30,40)	[40,50)	[50,60)	>60
评价	劣	较劣	一般	较优	优

3.交通便捷度数字化分析

运用模块: 超级工具-区位分析-公交便捷度分析

(1) 确定步行出行半径

依据经验,确定步行出行半径为 1000 米。

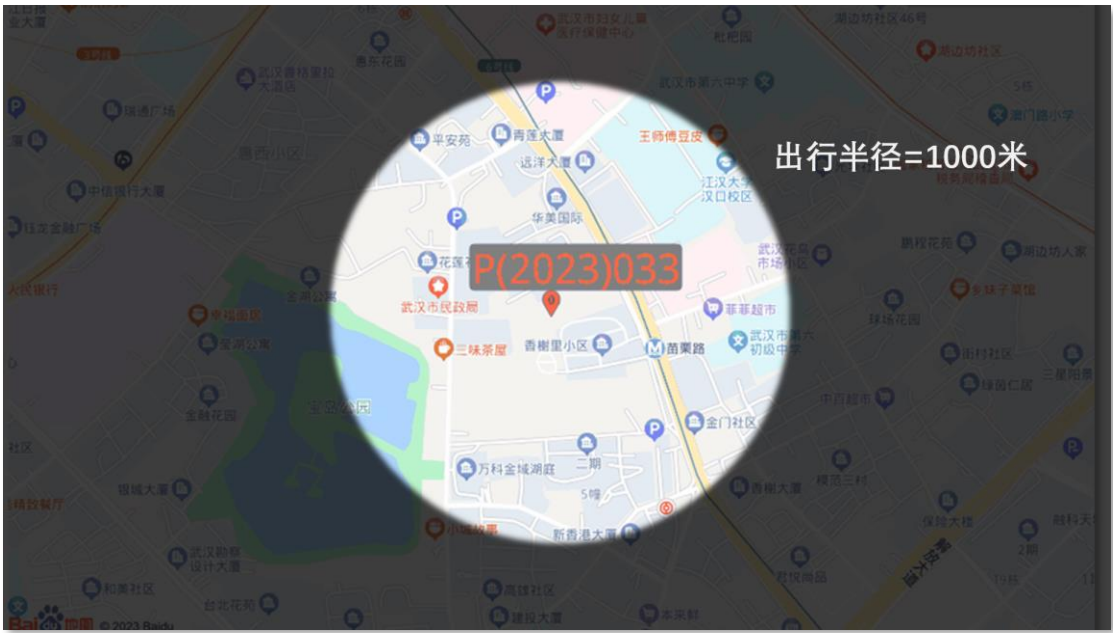


图 2-6 地块出行半径

(2) 采集数据

通过调用百度地图开放平台进行数据采集，地块 1000 米半径范围内共有 3 个地铁站/轻轨站、29 个公交站， 4 条地铁线 39 条公交线路。公交线路统计如下表所示：

公交类型	站名	距离（米）	站点数	线路	线路数
地铁站	苗栗路	173	3	['地铁 1 号线',' 地铁 6 号线',' 地铁 3 号线',' 地铁 7 号线']	4
	香港路	713			
	大智路	971			
公交车站	香港路地铁苗栗路站	218	29	['290 路','550 路' , '516 路','543 路','522 路', '808 路','729 路' , '60 路','7 路', '553 路','534 路	39
	香港路儿童医院	363			
	球场路六医院	380			
	苗栗路香港路口	390			
	苗栗路高雄路口	449			

	西马路亚单角	469		' , '801 路', '508 路', '807 路', '533 路', '608 路', '524 路', '46 路', '560 路', '549 路', '598 路', '563 路', '809 路', '4 路', '805 路', '24 路', '726 路', '711 路', '532 路', '电 3 路', '724 路', '208 路', '706 路', '592 路', '610 路', '605 路', '716 路', '509 路', '712 路', '']	
	光华路湖边坊	546			
	澳门路湖边坊	607			
	球场路儿童医院	611			
	澳门路开明路	644			
	台东路熊家台	653			
	建设大道市图书馆	664			
	澳门路惠济路	668			
	台北路皖子湖	723			
	苗栗路澳门路	736			
	澳门路苗栗路	757			
	解放大道球场街	759			
	惠济路开明路	770			
	台北路台北一路	776			
	长江日报路高家台	787			
	台北路鄂城墩	834			
	建设大道杂技厅	847			
	台北路鄂城墩	866			
	台北路鄂城墩	900			
	解放大道西马路	914			
	惠济路解放公园路	949			
	台北路解放大道口	952			
	香港路地铁香港路站	958			
	解放公园路解放公园	995			
合计		<1000	32		43

(3) 计算指数

经加权求和，得出地块的交通便捷度指数为 30.0。



图 2-7 交通便捷度热力图

(5) 指数评价

对多个区域的交通便捷度指数进行分析，经过综合分析制定指数评价表，最终得出地块的交通便捷度指数评价为“优”。

表 2-5 交通便捷度指数评价表

交通便捷度指数	<5	[5,10)	[10,15)	[15,20)	>20
评价	劣	较劣	一般	较优	优

4.区域繁华度数字化分析

运用模块：超级工具-区位分析-区域繁华度分析

(1) 获取分析区域的百度热力图

打开百度地图 APP，定位至分析对象的位置并将地图缩放至某一

合适的比例尺，在“图层”的选项中选择“热力图”即可得查看该区域的百度热力图。



图 2-8 地块区域热力图

(2) 计算热力图各颜色的占比

首先定义热力图图例各颜色的 RGB 值；其次循环读取热力图每个像素的 RGB 值，与热力图图例各颜色的 RGB 值进行对比（需要设置一定的容差），判别其属于哪种颜色；最后，统计各颜色的像素合计数，除以热力图的总像素，得到各颜色的占比。

对上述地块的热力图进行分析，统计得出的各颜色占比为[0.0058 0.3509 0.0879 0.4094 0.0622 0.0406 0.0432]。

(3) 计算区域繁华度指数

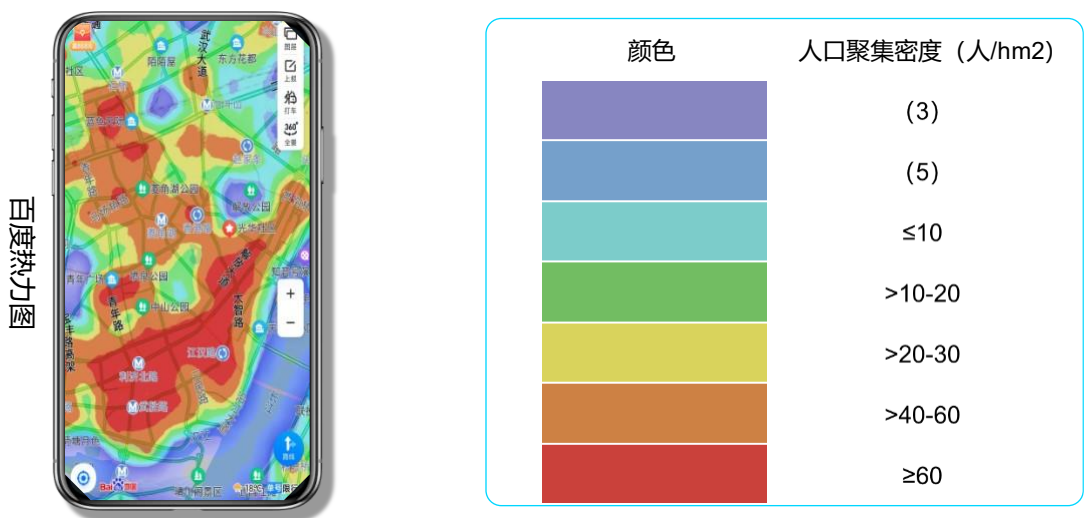


图 2-9 百度热力图示意与图例

以各颜色的占比乘以上图对应的人口聚集密度，累计求和最终得出区域繁华度指数为 27.62。



图 2-10 区域繁华度指数分析结果

(4) 指数评价

对多个区域进行繁华度指数分析，经过综合分析制定指数评价表，最终得出地块的区域繁华度评价为“优”。

表 2-6 区域繁华度指数评价表

区域繁华度指数	<10	[10,15)	[15,20)	[20,25)	>25
评价	劣	较劣	一般	较优	优

三、分析结论

第三章 市场分析

一、土地市场分析

(一) 成交土地分析

运用模块：超级工具-数字地图-圆心查询

据统计，以 P（2023）033 地块为圆心半径为 3000 米范围，近三年共有 10 宗居住类地块成交。

表 3-1 2021-2023 年周边居住类用地成交一览表

地块编号	规划用地性质	土地面积	容积率	成交价格（万元）	楼面地价	溢价率
P（2021）005号	住宅、公园与绿地	16235.00	3.02	130000	26531	26.21%
P（2021）081号	住宅、商服	72793.00	4.15	513030	17000	0
P（2021）082号	住宅、商服	42818.89	7.94	576912	16968	0
P（2021）147号	住宅	7400.00	4.05	50000	16667	0
P（2022）015号	住宅、商服	30617.00	6.53	250010	12501	0
P（2022）020号	住宅	2636.25	1.05	4567	16499	0
P（2022）097号	住宅、零售商业、餐饮、旅馆、娱乐、公园绿地	43541.00	2.58	196000	17422	0
P（2022）112号	住宅、商服、公园绿地	15360.00	2.29	76700	21790	0
P（2022）123号	住宅、商务金融、零售商业、餐饮、娱乐、其他商服	7761.00	5.41	73500	17500	0
P（2022）145号	住宅、商服、文化、防护绿地	57127.60	5.70	668630	20551	0

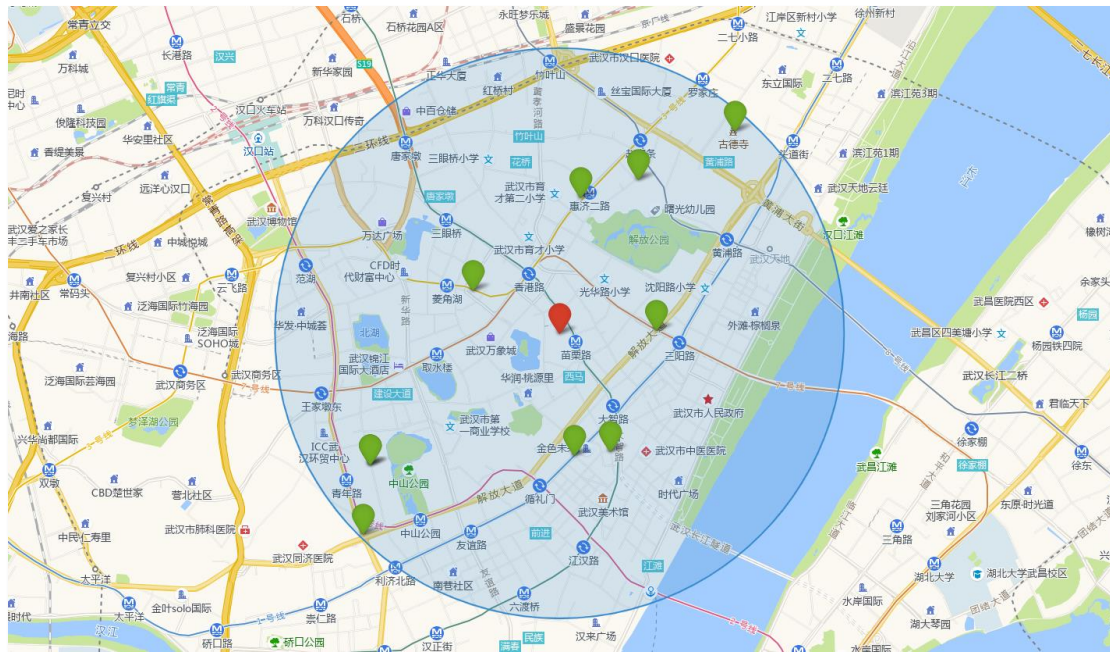


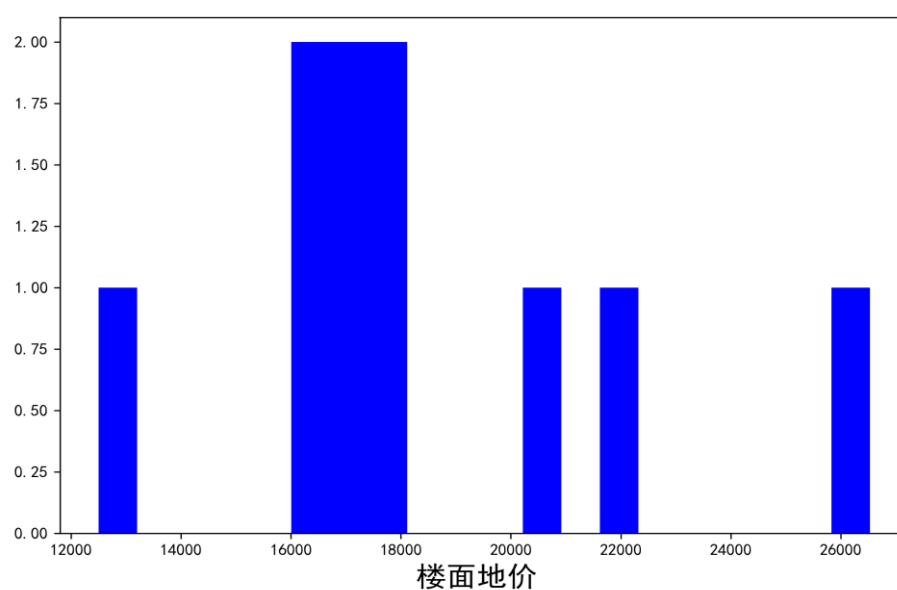
图 3-1 2021-2023 年周边居住类用地成交地块分布图

运用模块：超级工具-数字地图-地图标注

1. 楼面地价分析

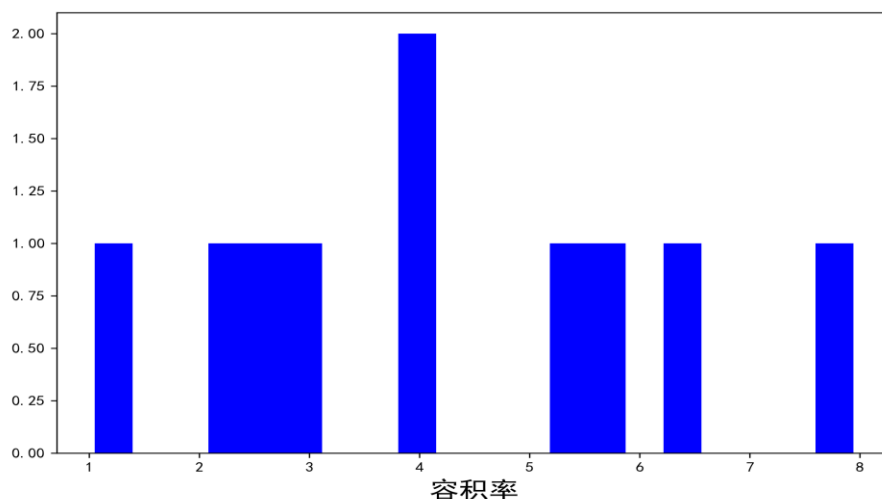
运用模块：超级工具-数据分析-直方图分析

对成交地块的楼面地价进行直方图分析。分析显示，成交楼面地价分布跨度较大，大约分布在 12500 至 26500 之间，均值 18343 元/平方米。相对而言，其在 16000 至 18000 之间分布较为密集。



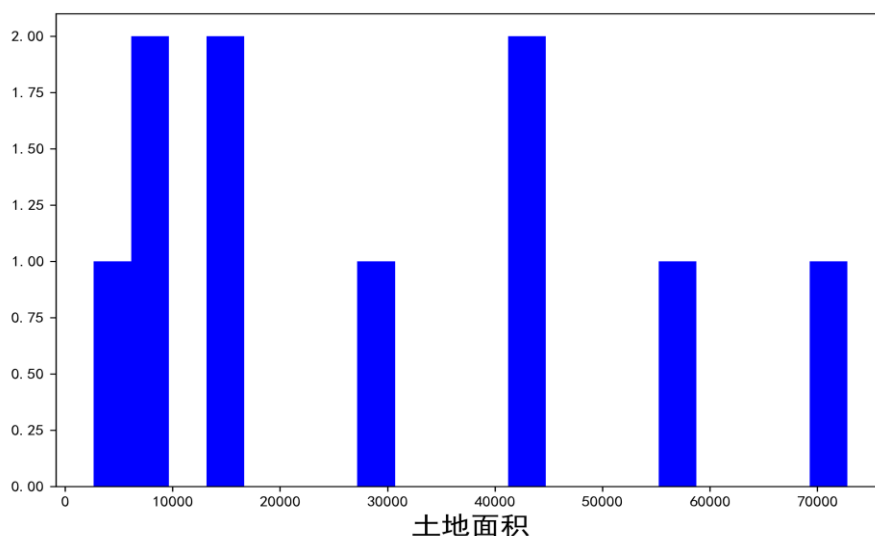
2.容积率分析

对成交地块的容积率进行直方图分析。分析显示，容积率分布跨度较大，大约分布在 1 至 8 之间，均值 4.27。相对而言，其在 4 左右分布较为密集。



3.土地面积分析

对成交地块的土地面积进行直方图分析。分析显示，土地面积分布跨度较大，大约分布在 2600 至 73000 之间，均值约 30000 平方米。



4.溢价率分析

10 宗成交地块，除了 P（2021）005 号地块溢价率 26.21%，其余地块均为底价成交。

表 3-2 2021-2023 年周边居住类用地成交一览表

地块编号	竞得单位	成交价格（万元）	溢价率	竞价单位
P（2021）005号	武汉楚祺房地产开发有限公司（越秀地产）	130000	26.21%	9
P（2021）081号	武汉建卓置业有限公司（武汉城建与北京非凡卓远联合）	513030	0	1
P（2021）082号	华融（武汉）实业投资管理有限公司（华融实业）	576912	0	1
P（2021）147号	武汉格律诗房地产开发有限公司（武汉花桥集团）	50000	0	1
P（2022）015号	武汉祥悦房地产开发有限公司（武汉地产集团）	250010	0	1
P（2022）020号	武汉格律诗房地产开发有限公司（武汉花桥集团）	4567	0	1
P（2022）097号	中建壹品投资发展有限公司（中建三局）	196000	0	1
P（2022）112号	湖北鼎汉投资有限公司（中国电建）	76700	0	1
P（2022）123号	武汉地铁控股有限公司（武汉地铁集团）	73500	0	1
P（2022）145号	武汉建卓置业有限公司（武汉地产集团）	668630	0	1

二、房产市场分析

（一）新建商品住宅

1. 去化分析

据统计，P（2023）033 地块为圆心半径为 3000 米范围，共有 13 个在售新建商品住宅项目。其在 2023 年上半年共售出 1036 套房源，即每个项目平均约 80 套。

其中，3、4 两月月均约 250 套为上半年销售最好的月度，但这是由于春假过后积压的需求释放造成的。3 月过后销售一路下滑，且在传统的销售旺季 5 月更是下滑到不足 150 套，足以显示新建商品住宅市场去化状况堪忧。

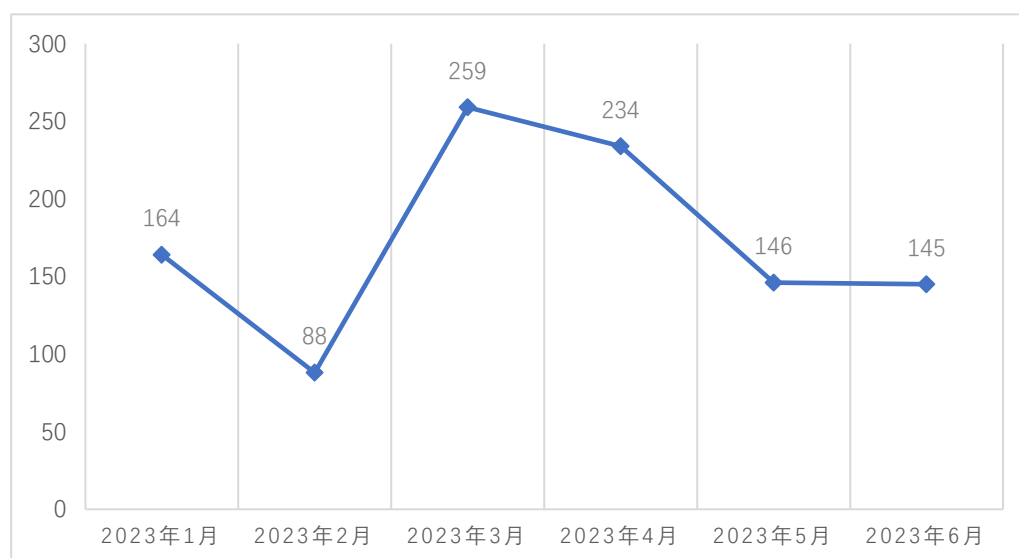
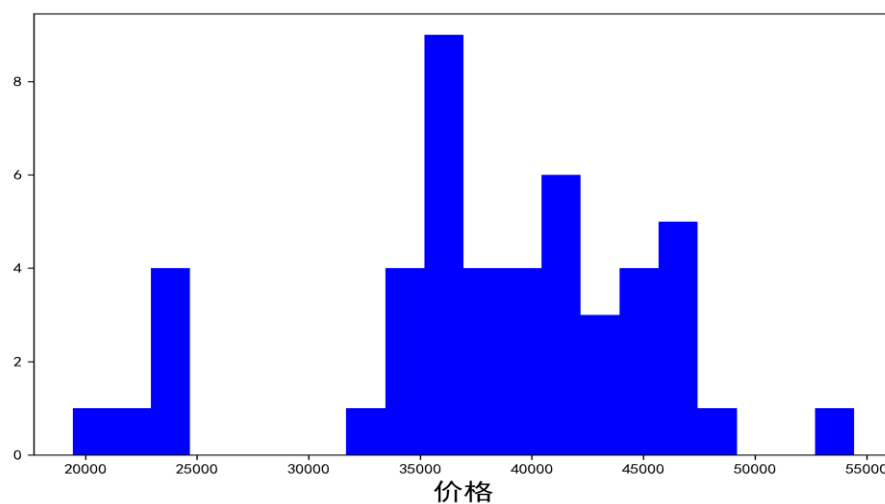


图 3-2 2023 上半年新建商品住宅成交趋势图

2. 价格分析

运用模块：超级工具-数据分析-直方图分析

对销售均价进行直方图分析。分析显示，销售均价分布跨度较大，大约分布在 18000 至 53000 之间，均值 38175 元/平方米。相对而言，其在 32000 至 48000 之间分布较为密集。



其在地图上的价格分布详见下图：

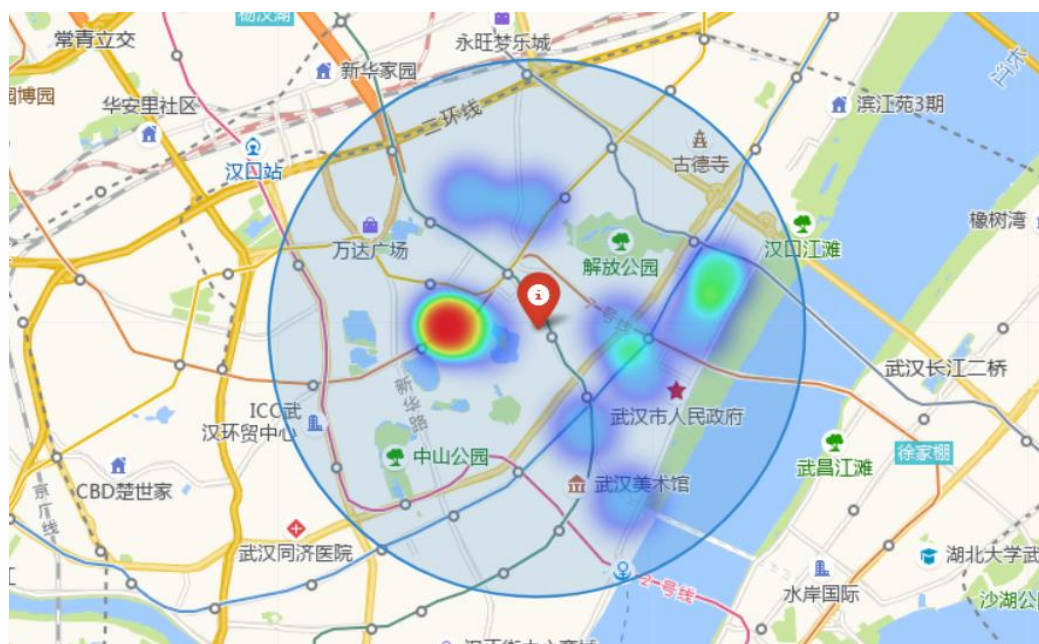
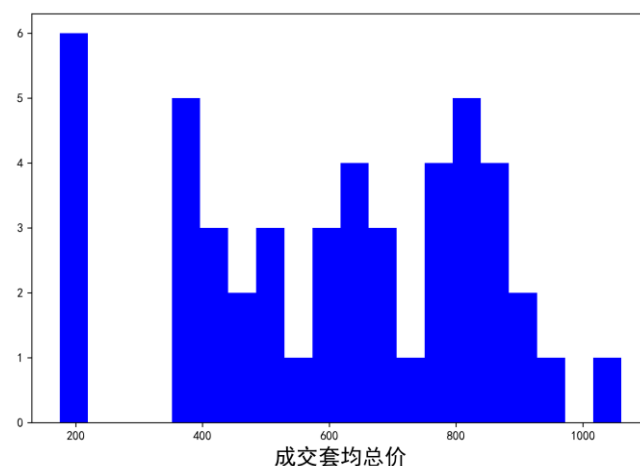


图 3-3 新建商品住宅价格分布热力图

运用模块：超级工具-数字地图-热力图分析

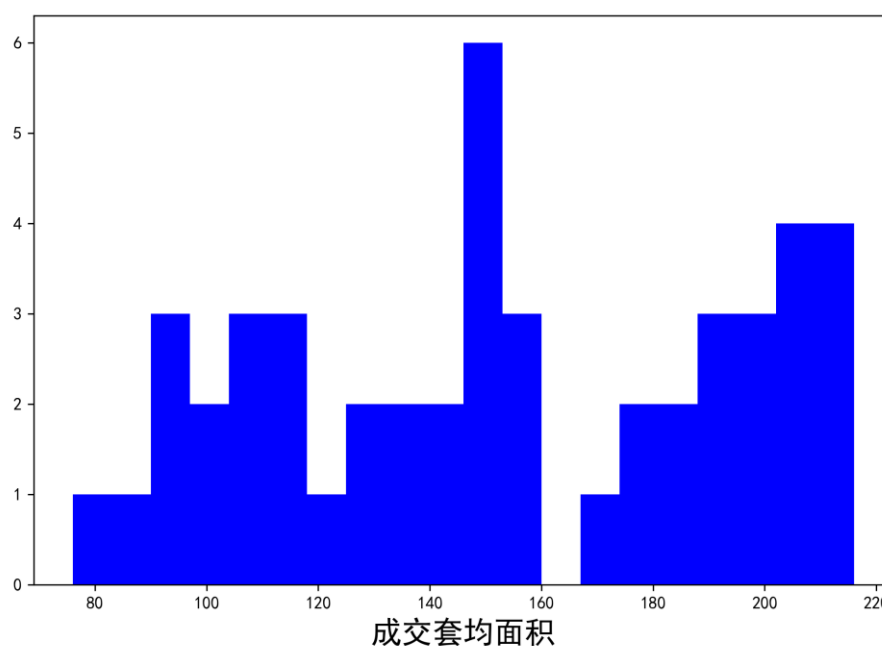
3.成交套均总价分析

对成交套均总价进行直方图分析。分析显示，成交套均总价分布跨度较大，大约分布在 180 至 1100 之间，均值 600 万元。相对而言，其在 380 至 900 万元之间分布较为密集。



4.成交套均面积分析

对成交套均面积进行直方图分析。分析显示，成交套均面积分布跨度较大，大约分布在 80 至 215 之间，均值 153 平方米。相对而言，其在 110、150、200 平方米这三个点位分布较为密集。



（二）存量住宅

1.去化分析

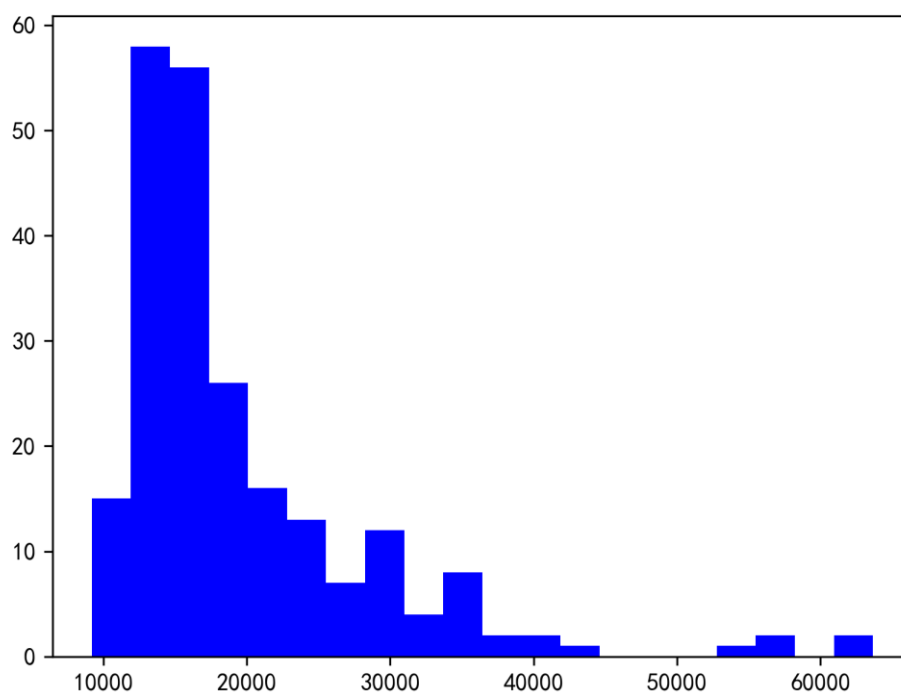
运用模块：超级工具-数据采集

据统计，P（2023）033 地块为圆心半径为 3000 米范围，共有 178 个存量住宅项目。其在售挂牌房源共 1509 套，近 90 天成交的存量住宅为 75 套（即月均 25 套），去化周期约 60.36 月。

2.价格分析

对存量住宅的小区均价进行直方图分析。分析显示，小区均价分

布跨度较大,大约分布在 9000 至 63000 之间,均值 19639 元/平方米。
相对而言,其在 15000 至 20000 之间分布较为密集。



存量住宅价格分布直方图

其在地图上的价格分布详见下图：



图 3-4 存量住宅价格分布热力图