

武汉市江岸区存量商品住宅  
租售比分析报告

2024年9月

PS: 本报告由“评估大师”数智工具平台辅助生成。

评估大师, 评估师的 AI 助理! 专业高效, 数智赋能。

[www.pinggudashi.com](http://www.pinggudashi.com)

免费试用

 评估大师  
Ping Gu Da Shi

# 评估师的 AI 助理

专业高效 数智赋能

[www.pinggudashi.com](http://www.pinggudashi.com)



## 评估咨询超级工作站

### 3.0 数智工具平台

#### 数智赋能

- ✓ 助力中小机构拓展多元化业务
- ✓ 提升评估咨询机构的作业效率
- ✓ 提升评估咨询机构的专业水平



# 武汉市江岸区存量商品住宅租售比分析报告

## 一.数据采集

### (一) 出售案例

数据总量：1767 条，小区数量：464 个。数据采集样式如下所示：

小区名称	建筑面积	户型	楼层	总楼层	总价	单价
翰林紫园	91.51	2 室	中楼层	37 层	166	18141
中森华国际城	88.52	3 室	低楼层	26 层	112	12653
安居苑 B 区	69.74	2 室	中楼层	7 层	60	8604
金色华府	103	3 室	中楼层	31 层	258	25049
澳门银座	68.61	2 室	低楼层	24 层	93	13555

### (二) 出租案例

数据总量：3000 条，小区数量：638 个。数据采集样式如下所示：

小区名称	行政区	板块	建筑面积	厅室	所在楼层	总楼层	月租金
华清园	江岸	三阳路	94.41	2 室	中楼层	28 层	3200
悦秀苑	江岸	百步亭	81.21	2 室	中楼层	18 层	1700
汉口城市广场	江岸	后湖	115.18	3 室	高楼层	32 层	3600
秀泽园北区	江岸	百步亭	85.11	2 室	中楼层	6 层	2000

光华社区	江岸	台北香港路	47.01	1 室	高楼层	9 层	1200
------	----	-------	-------	-----	-----	-----	------

## 二.数据处理

### 案例价格处理:

对于上述采集的案例数据，汇总每个小区的案例数据，如数据量大于等于 3 条，取其价格/租金的中位数做为该小区的平均单价/单位面积租金；否则舍去该小区的案例数据。

### (一) 出售案例

处理后的出售案例小区数量为 211 个，数据样式如下所示：

小区名称	单价
翰林紫园	19497
中森华国际城	12653
安居苑 B 区	9091
澳门银座	13555
伟鹏万科御玺滨江	47753

### (二) 出租案例

处理后的出租案例小区数量为 303 个，数据样式如下所示：

小区名称	行政区	板块	单位面积租金
华清园	江岸	三阳路	42.33
悦秀苑	江岸	百步亭	22.99
汉口城市广场	江岸	后湖	31.26
秀泽园北区	江岸	百步亭	18.32
云湖大厦	江岸	台北香港路	38.56

### (三) 数据合并

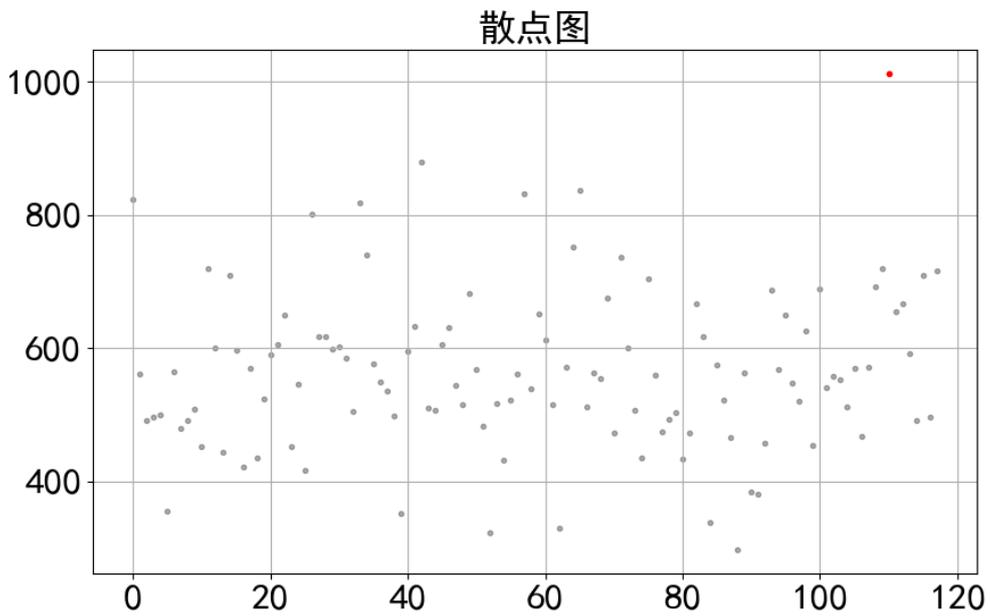
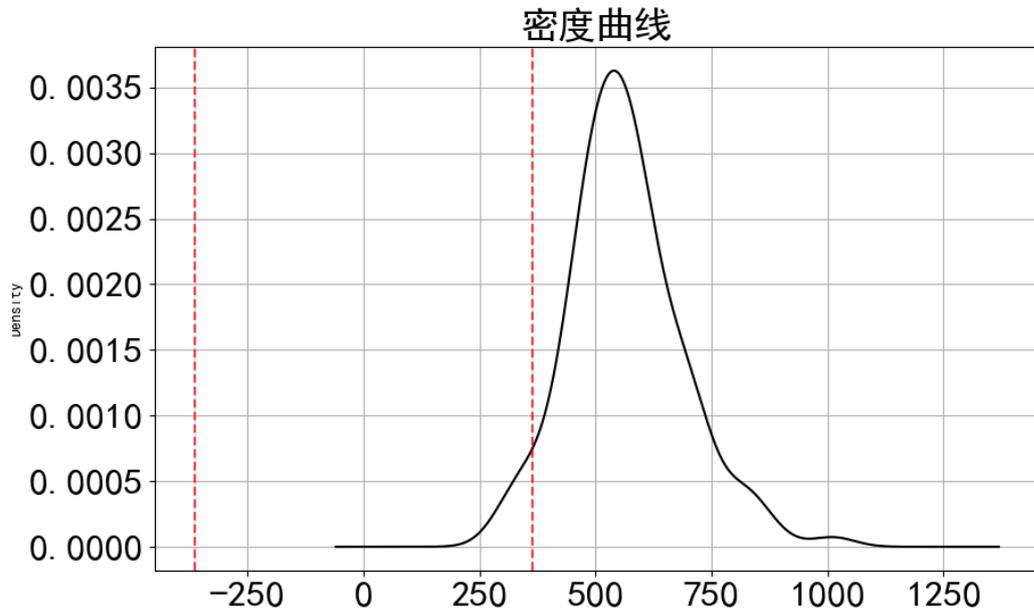
将上述两表的数据进行合并并计算租售比，数据样式如下所示：

小区名称	行政区	板块	单位面积租金	单价	租售比
华清园	江岸	三阳路	42.33	34814	822
悦秀苑	江岸	百步亭	22.99	11539	502
汉口城市广场	江岸	后湖	31.26	17517	560
惠济社区(江岸)	江岸	育才花桥	25.46	19007.5	747
恒大双城	江岸	二七	36.8	22074	600

## 三.正态分布检验

检测结果：数据共 118 条,异常值 1 条，均值为：566.0，标准差为：121.0。K-

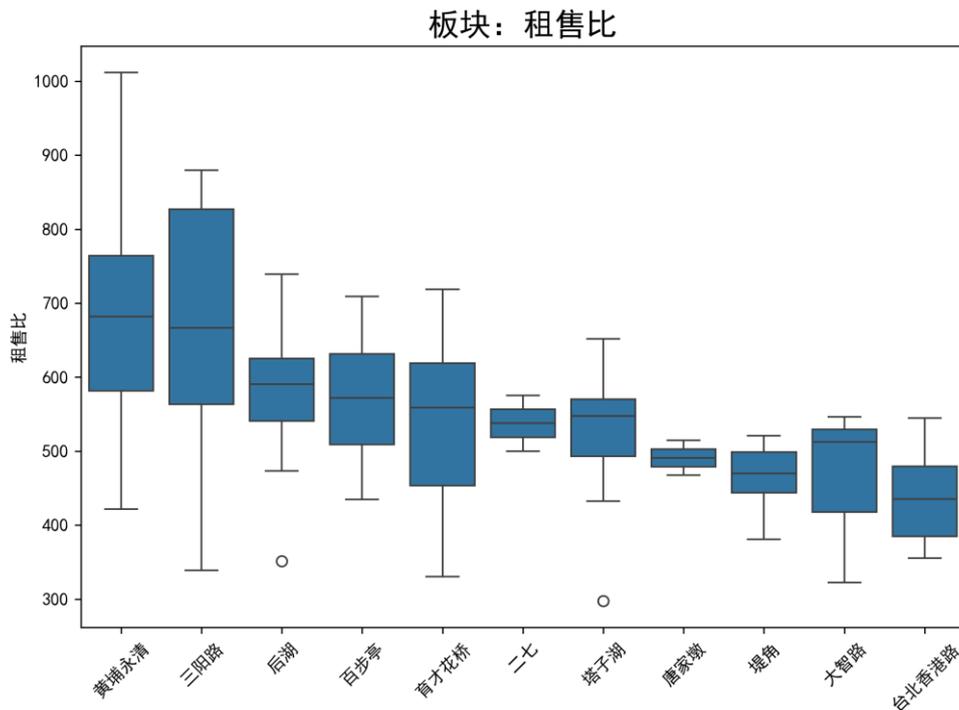
S 检验统计量 p 值为 0.0 小于 0.05，数据**不符合正态分布!**



## 四.分析结果

### (一) 按板块分组

板块	算术平均值	中位数	最小值	最大值	数据分布
黄埔永清	677	682	422	1012	50%的数据分布在581.0与764.0之间
三阳路	667	666	339	880	50%的数据分布在564.0与827.0之间
后湖	584	591	351	739	50%的数据分布在541.0与625.0之间
百步亭	571	572	435	709	50%的数据分布在509.0与631.0之间
育才花桥	548	559	330	719	50%的数据分布在453.0与619.0之间
二七	538	538	500	575	50%的数据分布在519.0与557.0之间
塔子湖	530	548	298	652	50%的数据分布在493.0与570.0之间
唐家墩	491	491	467	515	50%的数据分布在479.0与503.0之间
堤角	464	470	381	521	50%的数据分布在444.0与499.0之间
大智路	461	513	322	547	50%的数据分布在418.0与530.0之间
台北香港路	440	435	355	545	50%的数据分布在385.0与479.0之间



### 黄埔永清:

数据量为 12 条, 算术平均值为 677.0, 中位数为 682.0, 最小值为 422.0, 最大值为 1012.0, 数据分布: 50%的数据分布在 581.0 与 764.0 之间。

### 三阳路:

数据量为 11 条, 算术平均值为 667.0, 中位数为 666.0, 最小值为 339.0, 最大值为 880.0, 数据分布: 50%的数据分布在 564.0 与 827.0 之间。

### 后湖:

数据量为 21 条, 算术平均值为 584.0, 中位数为 591.0, 最小值为 351.0, 最大值为 739.0, 数据分布: 50%的数据分布在 541.0 与 625.0 之间。

### 百步亭:

数据量为 21 条, 算术平均值为 571.0, 中位数为 572.0, 最小值为 435.0, 最大值为 709.0, 数据分布: 50%的数据分布在 509.0 与 631.0 之间。

### 育才花桥:

数据量为 12 条，算术平均值为 548.0，中位数为 559.0，最小值为 330.0，最大值为 719.0，数据分布：50%的数据分布在 453.0 与 619.0 之间。

### **二七：**

数据量为 2 条，算术平均值为 538.0，中位数为 538.0，最小值为 500.0，最大值为 575.0，数据分布：50%的数据分布在 519.0 与 557.0 之间。

### **塔子湖：**

数据量为 21 条，算术平均值为 530.0，中位数为 548.0，最小值为 298.0，最大值为 652.0，数据分布：50%的数据分布在 493.0 与 570.0 之间。

### **唐家墩：**

数据量为 2 条，算术平均值为 491.0，中位数为 491.0，最小值为 467.0，最大值为 515.0，数据分布：50%的数据分布在 479.0 与 503.0 之间。

### **堤角：**

数据量为 8 条，算术平均值为 464.0，中位数为 470.0，最小值为 381.0，最大值为 521.0，数据分布：50%的数据分布在 444.0 与 499.0 之间。

### **大智路：**

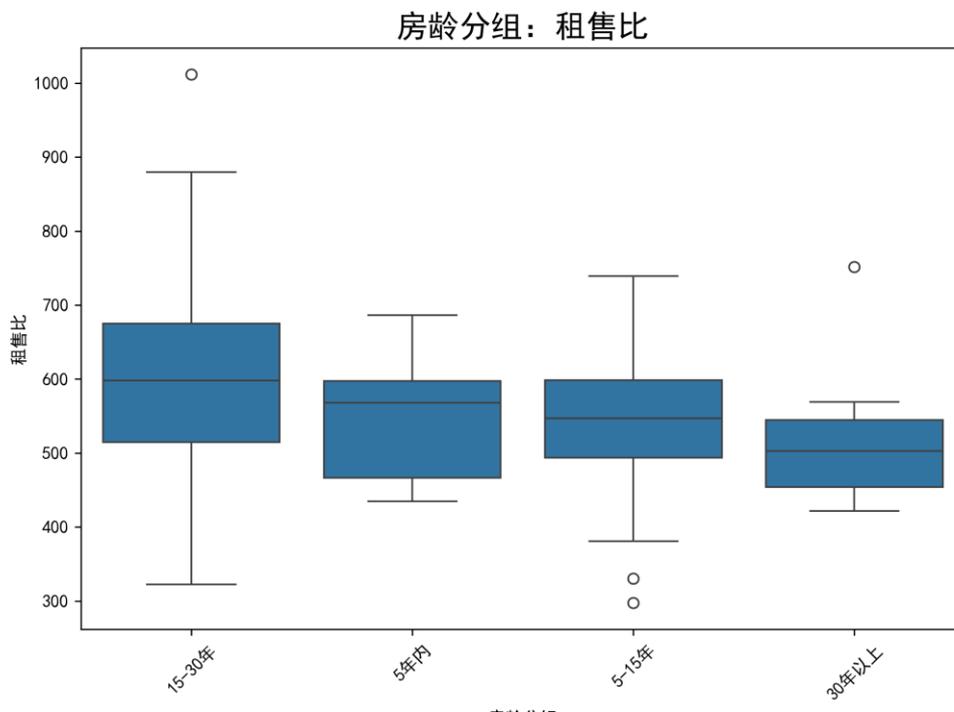
数据量为 3 条，算术平均值为 461.0，中位数为 513.0，最小值为 322.0，最大值为 547.0，数据分布：50%的数据分布在 418.0 与 530.0 之间。

### **台北香港路：**

数据量为 5 条，算术平均值为 440.0，中位数为 435.0，最小值为 355.0，最大值为 545.0，数据分布：50%的数据分布在 385.0 与 479.0 之间。

## (二) 按房龄分组

房龄	算术平均值	中位数	最小值	最大值	数据分布
15-30年	605	598	322	1012	50%的数据分布在 515.0 与 675.0 之间
5年内	549	568	435	686	50%的数据分布在 467.0 与 597.0 之间
5-15年	548	547	298	739	50%的数据分布在 494.0 与 599.0 之间
30年以上	521	503	422	751	50%的数据分布在 454.0 与 545.0 之间



### 15-30年:

数据量为 41 条，算术平均值为 605.0，中位数为 598.0，最小值为 322.0，最大值为 1012.0，数据分布：50%的数据分布在 515.0 与 675.0 之间。

### 5年内:

数据量为 6 条, 算术平均值为 549.0, 中位数为 568.0, 最小值为 435.0, 最大值为 686.0, 数据分布: 50%的数据分布在 467.0 与 597.0 之间。

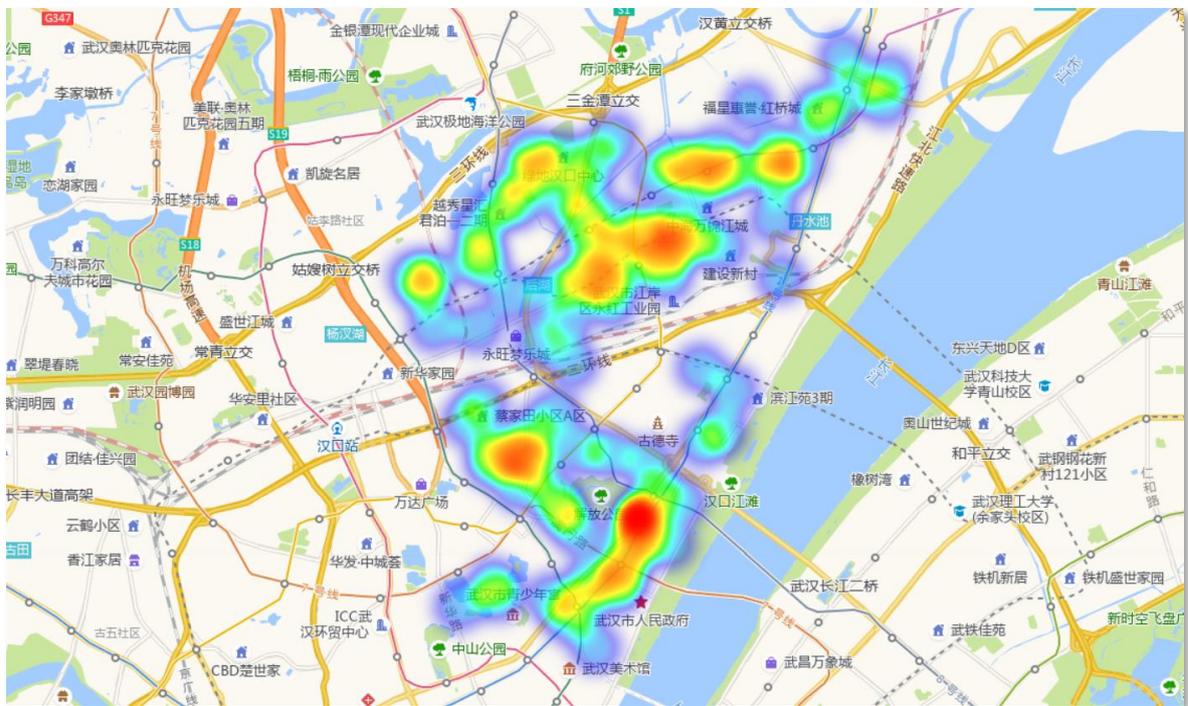
### 5-15年:

数据量为 62 条, 算术平均值为 548.0, 中位数为 547.0, 最小值为 298.0, 最大值为 739.0, 数据分布: 50%的数据分布在 494.0 与 599.0 之间。

### 30年以上:

数据量为 9 条, 算术平均值为 521.0, 中位数为 503.0, 最小值为 422.0, 最大值为 751.0, 数据分布: 50%的数据分布在 454.0 与 545.0 之间。

### (三) 热力图分布



武汉市江岸区存量商品住宅租售比热力图分布