

建模背景

在房地产投资与资产管理中，准确预测房屋的租金收益对于评估资产价值、制定租赁策略以及优化投资回报具有重要意义。为了实现这一目标，构建一个确定性数学模型，以系统化的方式描述房屋租金与关键影响因素之间的关系，成为一种高效且可解释性强的分析手段。

本模型聚焦于房屋建筑面积对月租金收益的影响，采用线性关系进行建模，适用于初步评估租赁收益的场景。该模型可为房地产运营方、投资者及评估机构提供量化参考，同时也具备良好的可扩展性，便于后续引入更多变量以提升预测精度。

建模公式

$$\text{月租金} = \text{基础租金} + (\text{单位面积租金}) \times (\text{房屋面积})$$

该模型通过两个核心参数刻画租金结构：

- **基础租金**：反映房屋所处地段、品牌溢价、配套设施等非面积因素对租金的固定贡献；
- **单位面积租金**：体现每平方米建筑面积对租金的边际贡献，是衡量房屋空间价值的重要指标；
- **房屋面积**：作为主要输入变量，表示待评估房屋的建筑面积，单位为平方米。

通过上述公式，可以实现对不同面积房屋的租金收益进行快速预测，为租赁定价、收益分析及投资决策提供数据支持。