

建模背景

在房地产市场分析中，房产的市场价值受多种因素共同影响，包括物理属性（如面积与房龄）、地理位置、宏观经济环境（如贷款利率）等。为了更好地理解和量化这些因素对房价的影响，构建了一个模拟的房地产评估模型。该模型通过系统性地整合关键变量，提供对房产市场价值的合理预测，适用于初步估值、投资分析以及市场趋势研究等场景。

建模公式

$$\text{房产价值} = \text{基础单价} \times \text{面积} \times \left(1 + \frac{\text{地段评分}}{10}\right) \times \left(1 - \frac{\text{房产年龄}}{50}\right) \div \left(1 + \frac{\text{利率}}{10}\right)$$

该公式中：

- **基础单价**反映了市场基准价格水平；
-

地段评分用于衡量房产所处区域的成熟度与便利性，对房产价值产生正向影响；

- **房产年龄**体现了建筑物的折旧效应，对价值产生负向影响；
- **贷款利率**则代表了购房融资成本，利率上升通常抑制市场需求，从而降低单位价值。

通过这一公式，可以对不同房产在不同市场条件下的预期价值进行标准化评估。