

房价影响因素挖掘

	community	rent_area	sell_area	lng	lat
0	VIP大厦	91.950017	75933.000000	121.532216	31.246939
1	一品名人居	110.929607	82699.000000	121.453460	31.241146
2	一品新筑苑	74.719974	73413.818182	121.477821	31.308435
3	一品漫城(一期)(公寓)	119.869790	59565.137931	121.501431	31.123422
4	一品漫城(一期)(别墅)	70.518859	62391.666667	121.500957	31.122432
5	一品漫城(三期)	125.974786	59123.500000	121.497674	31.121585
6	一品漫城(二期)	93.868746	62263.866667	121.500957	31.122078
7	一品漫城(五期)	95.919983	63258.000000	121.498043	31.120196
8	一品漫城(四期)(公寓)	91.170830	61815.416667	121.494715	31.119846
9	一品漫城四期	54.274084	75033.000000	121.498073	31.119761

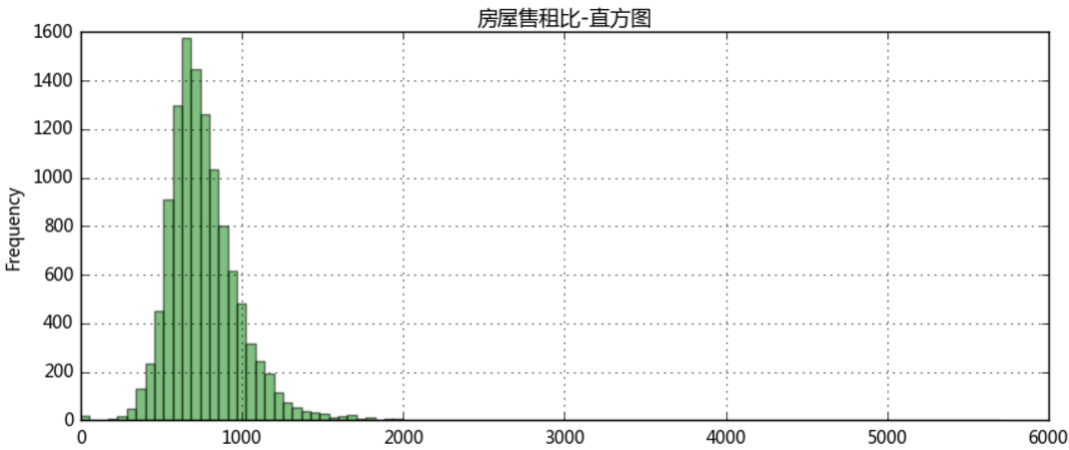
2、计算“房屋售租比”， 并做初步判断

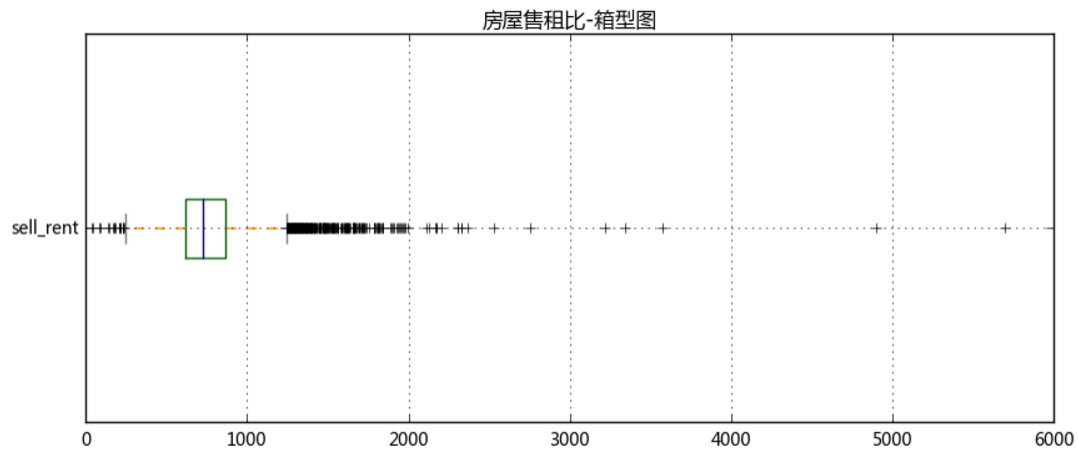
① “房屋售租比”=“每平方米建筑面积的房价”/“每平方米建筑面积的月租金”

② 直方图 bins 数量大于 80 来作图

** 一个房子， 100 平， 2 万单价 → 2000000 万， 首付 600000,贷款 1400000

** 租金 8800， 20000/ (8800/100)





一个结论 →

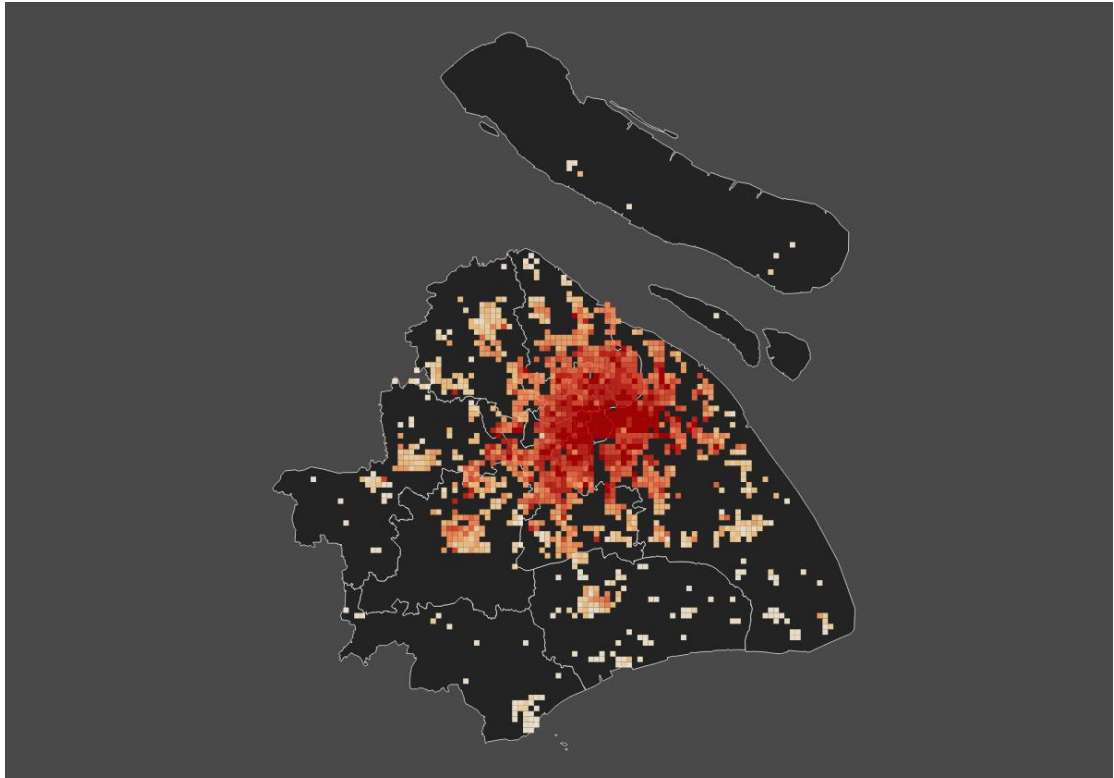
如果按照中位数 725 个月来看，假设从 25 岁研究生一毕业，就立刻全款买了一套房，然后放出去收租，那么约 85 岁时，这 60 年来陆陆续续所收的租金总数就可以达到了 25 岁时买房所付的钱啦！（这里还没考虑净现值折算问题）

① 如果仅靠租金收入的话，上海全市平均回收投资需要 725 个月。而这种格局的维持，必须有赖于购房者对上海的房价上升的持续预期。→ 也就是说，在上海，投资房产绝不是利率收益，而是预期收益（其实城市越小租金回报反而越高）

② 上海不是这么看住房投资的（绝大多数房子房租收入跑不赢商贷利率，否则按照这个思路看那肯定是买一个亏一个）

3、上海市人口密度、路网密度、餐饮价格和“房屋每平米均价”是否有关系呢？

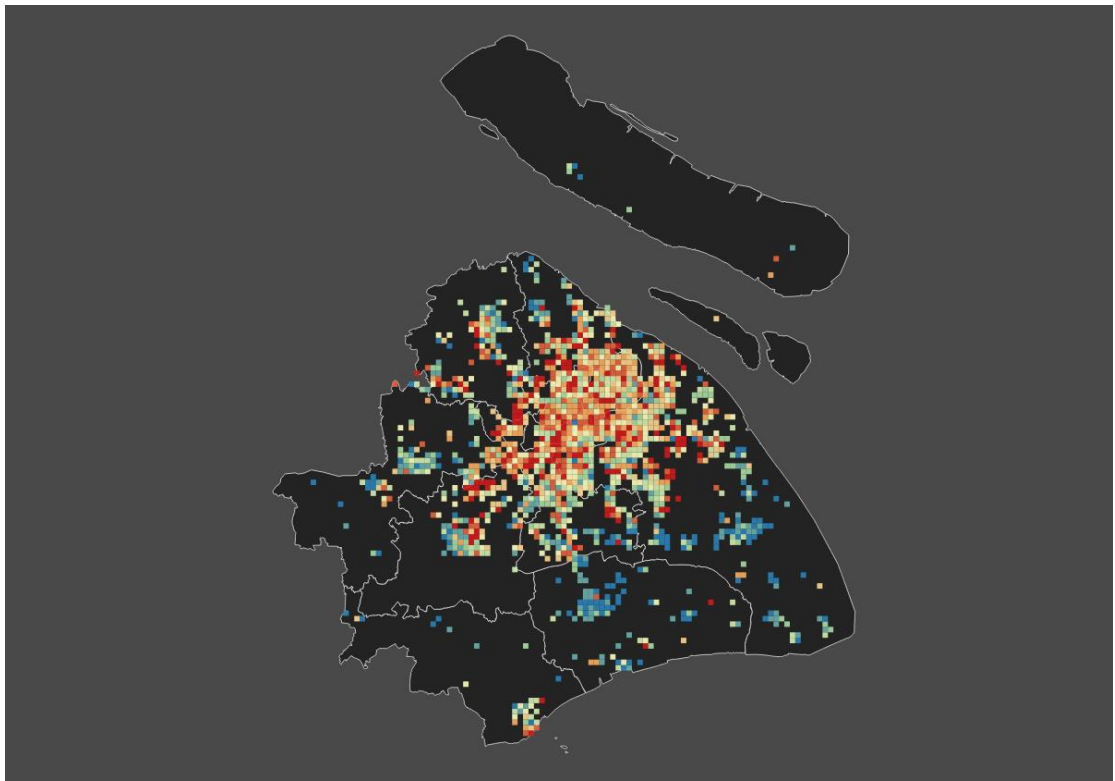
*** 这里市中心点坐标为：lng-353508.848122, lat-3456140.926976 (投影坐标系)



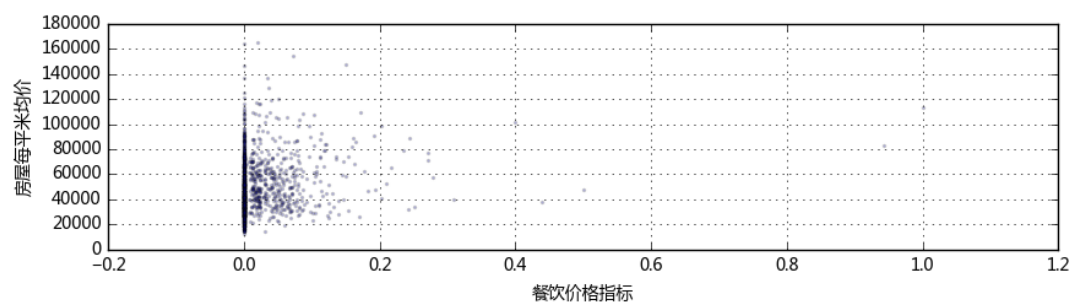
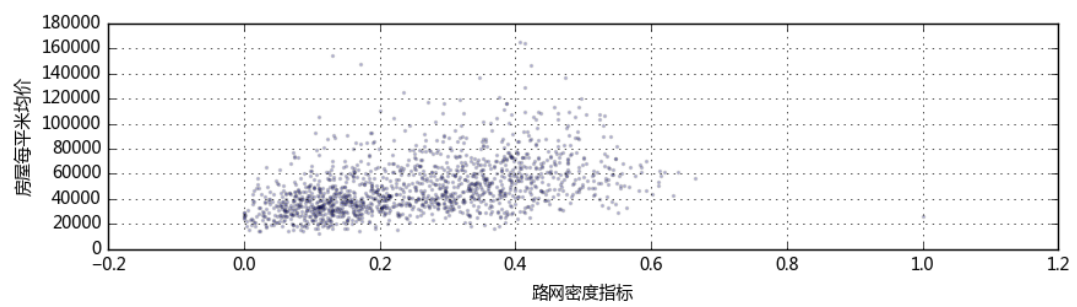
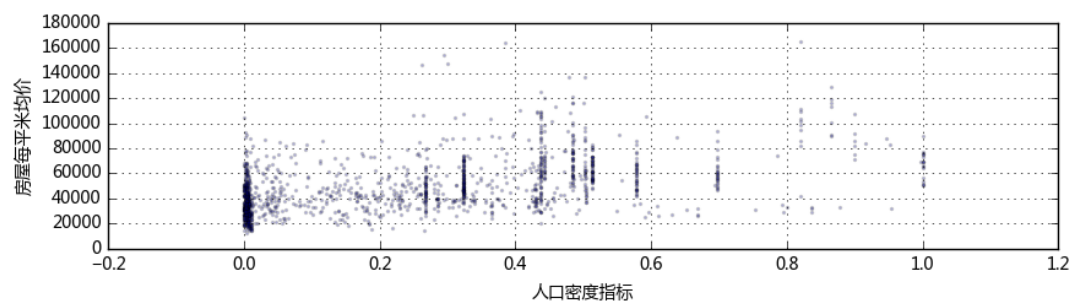
房价空间分布

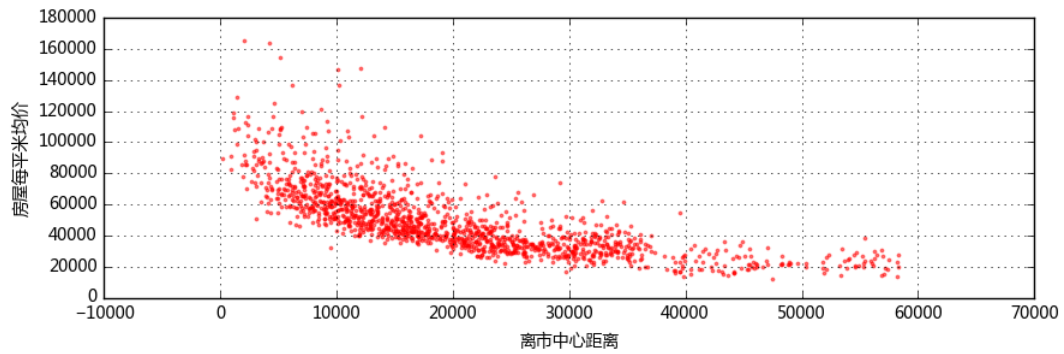


租金空间分布



售租比空间分布



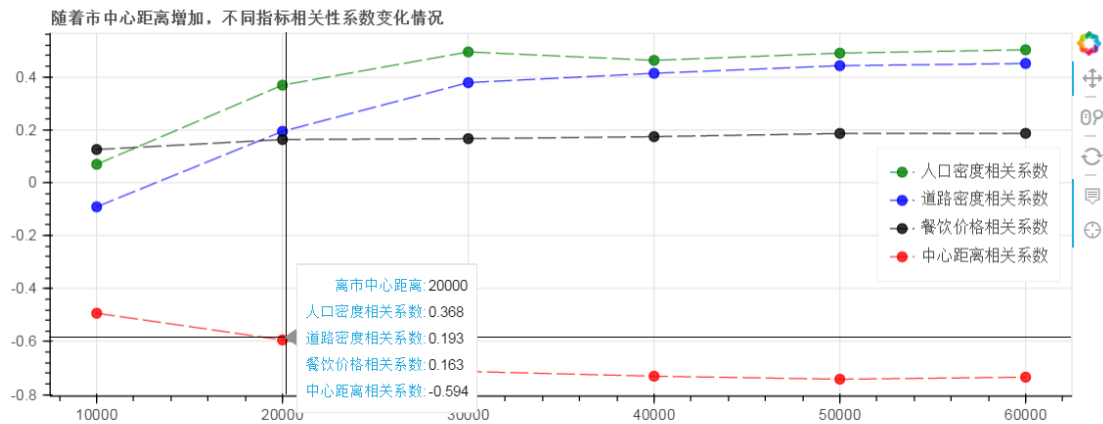


结论

- ① 在上海全市层面，“离市中心距离”与“房屋每平米均价”相关性最强
- ② “人口密度”及“路网密度”和“房屋每平米均价”为中等相关
- ③ “餐饮价格”与“房屋每平米均价”为弱相关
- ④ “房屋每平米均价”数据的离散程度却和空间距离有关 → “房屋每平米均价”越靠近市中心越离散，越远离市中心则越收敛

4、按照离市中心距离每 10km，分别再次判断人口密度、路网密度、餐饮价格和“房屋每平米均价”的相关程度

- ① 按照空间距离分别迭代计算三指标和“房屋每平米均价”的关系
- ② 绘制折线图查看：随着市中心距离增加，不同指标相关性系数变化情况



	cyjg_pearson	lwmd_pearson	rkmd_pearson	zxjl_pearson
10000	0.124991	-0.091326	0.069072	-0.493018
20000	0.162558	0.193454	0.367922	-0.593922
30000	0.165939	0.377449	0.493357	-0.712952
40000	0.173529	0.412577	0.461441	-0.730727
50000	0.185447	0.441350	0.488776	-0.742145
60000	0.186010	0.449736	0.501409	-0.734447

结论

① “人口密度”、“道路密度”、“离市中心距离”和“房屋均价”有着明显的相关性，而“餐饮价格”和“房屋均价”相关性较弱

② 随着离市中心的距离越远，指标的相关性在数据上体现更明显，而这个分界线大概在20-30km处，这正是上海中心城区和郊区的分界 → 上海房价市场的“中心城区-郊区”分化特征

③ 中心城区的房产市场对指标因素的影响更加敏锐，而郊区则更迟钝 → 越靠近市中心，影响因素越复杂