

# 关于某家武汉市链家网站二手房分析

董中明

## 目录

数据介绍	1
一、数据概览	2
二、房屋建筑面积、单价、房间数分布情况	3
三、房屋区域及价格分析	6
四、发现总结	7

## 数据介绍

本报告链家数据获取方式如下：

报告人在 2023 年 9 月 12 日获取了链家武汉二手房网站数据。

- 链家二手房网站默认显示 100 页，每页 30 套房产，因此本数据包括 3000 套房产信息；
- 数据包括了页面可见部分的文本信息，具体字段及说明见作业说明。

说明：

变量解释

property\_name 小区名字 property\_region 所处区域 price\_ttl 房屋总价，单位万元 price\_sqm 房屋单价，单位元 bedrooms 房间数 livingrooms 客厅数 building\_area 建筑面积 directions1 房屋主要朝向 directions2 房屋次要朝向 decoration 装修状况 property\_t\_height 楼栋总层数 property\_height 房屋在所在楼栋所处位置，取值为高中低 property\_style 建筑形式，如板楼、塔楼等 followers 在该二手房网站的关注人数 near\_subway 是否靠近地铁 if\_2y 产证是否满 2 年 has\_key 中介是否有钥匙，标注“随时看房”表示有钥匙 vr 是否支持 VR 看房

##	property_name	property_region	price_ttl	price_sqm
##	Length:3000	Length:3000	Min. : 10.6	Min. : 1771

```

## Class :character    Class :character    1st Qu.: 95.0    1st Qu.:10799
## Mode :character    Mode :character    Median : 137.0    Median :14404
##                                     Mean : 155.9    Mean :15148
##                                     3rd Qu.: 188.0    3rd Qu.:18211
##                                     Max. :1380.0    Max. :44656
## bedrooms          livingrooms    building_area    directions1
## Min. :1.000    Min. :0.000    Min. : 22.77    Length:3000
## 1st Qu.:2.000    1st Qu.:1.000    1st Qu.: 84.92    Class :character
## Median :3.000    Median :2.000    Median : 95.55    Mode :character
## Mean :2.695    Mean :1.709    Mean :100.87
## 3rd Qu.:3.000    3rd Qu.:2.000    3rd Qu.:117.68
## Max. :7.000    Max. :4.000    Max. :588.66
## directions2        decoration        property_t_height    property_height
## Length:3000        Length:3000        Min. : 2.00    Length:3000
## Class :character    Class :character    1st Qu.:11.00    Class :character
## Mode :character    Mode :character    Median :27.00    Mode :character
##                                     Mean :24.22
##                                     3rd Qu.:33.00
##                                     Max. :62.00
## property_style        followers        near_subway        if_2y
## Length:3000        Min. : 0.000    Length:3000        Length:3000
## Class :character    1st Qu.: 1.000    Class :character    Class :character
## Mode :character    Median : 3.000    Mode :character    Mode :character
##                                     Mean : 6.614
##                                     3rd Qu.: 6.000
##                                     Max. :262.000
## has_key              vr
## Length:3000        Length:3000
## Class :character    Class :character
## Mode :character    Mode :character
##
##
##

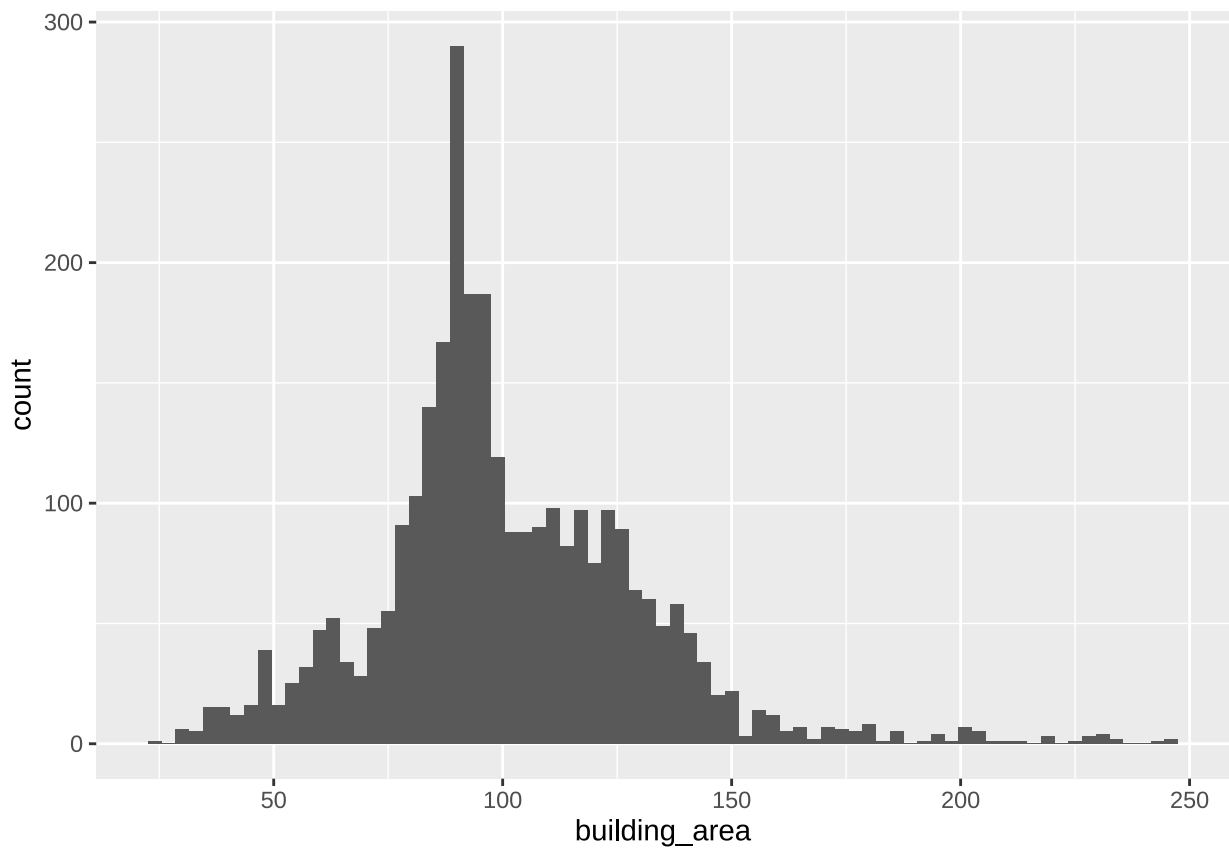
```

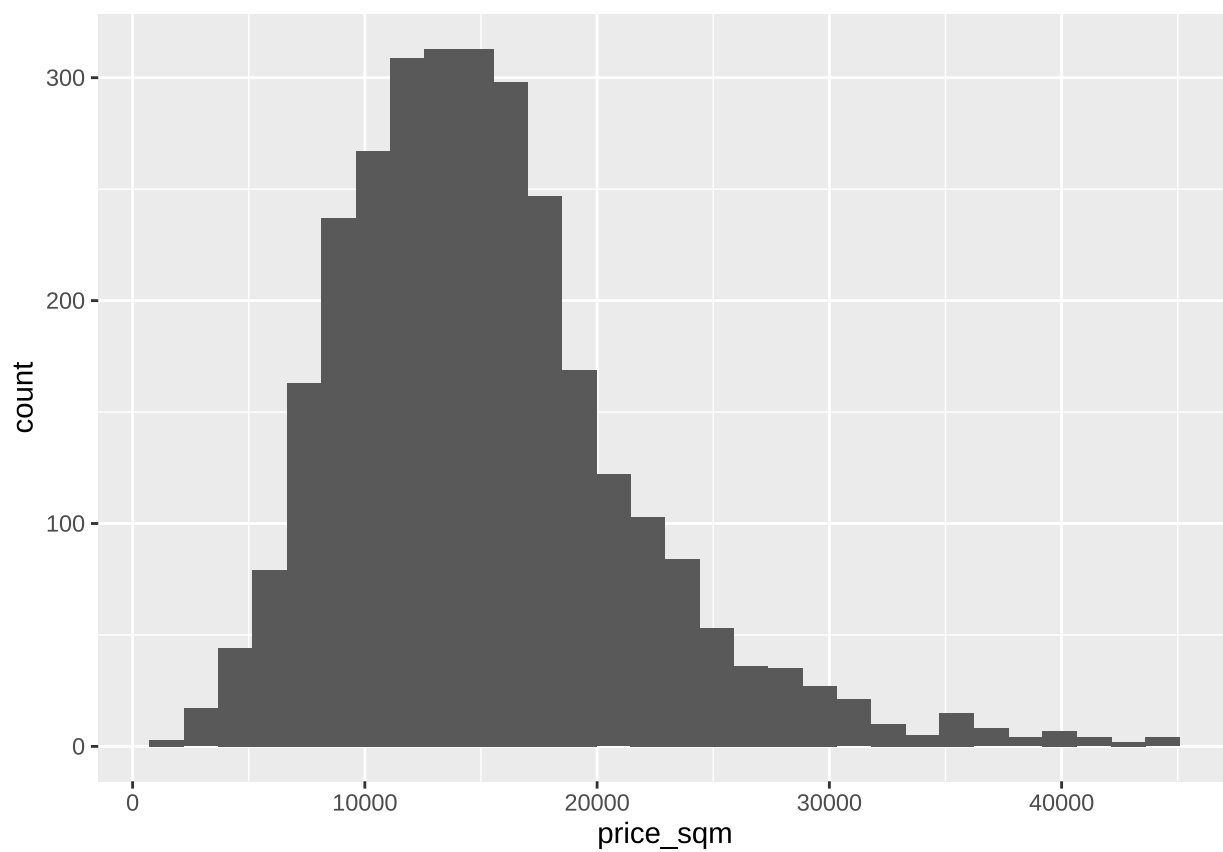
## 一、数据概览

1、房屋总价：总价最少的是 10.6 万元，最高的是 1380 万元，平均价是 155 万元，中位数 137 万元；2、房屋单价：单价最低的是 1771 元/m<sup>2</sup>，最高的是 44656 元/m<sup>2</sup>，平均价是 15148 元/m<sup>2</sup>，中位数 14404 元/m<sup>2</sup>；

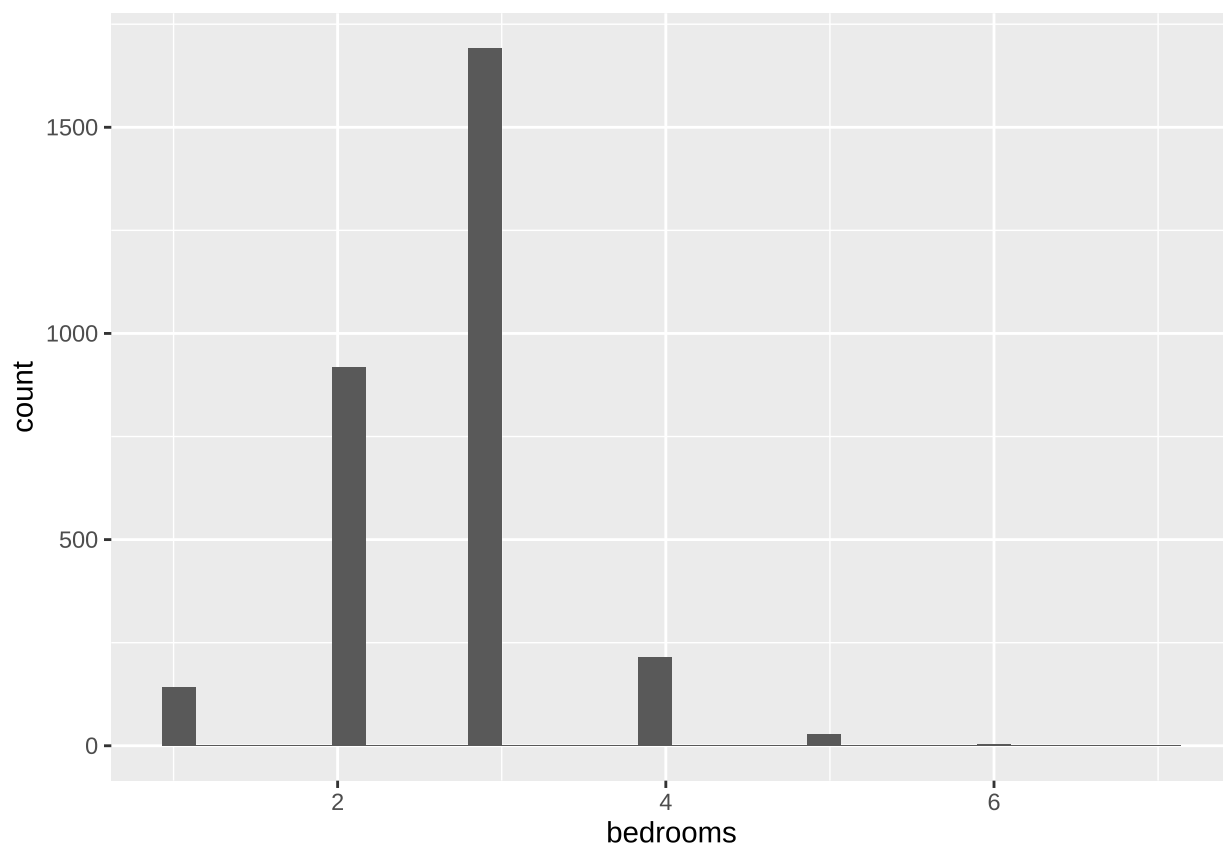
3、建筑面积：建筑面积最小的是  $22.77 \text{ m}^2$ ，建筑面积最大的是  $588.66 \text{ m}^2$ ，平均面积是  $100.87 \text{ m}^2$ ，中位数  $95.55 \text{ m}^2$ ；4、房间数大多数在  $2_3$  间，客厅数在  $1_2$  间；5、关注人数：房子被关注最多是 262 人关注，最少的是没有人关注，平均每套房子被 6 个人关注。

## 二、房屋建筑面积、单价、房间数分布情况

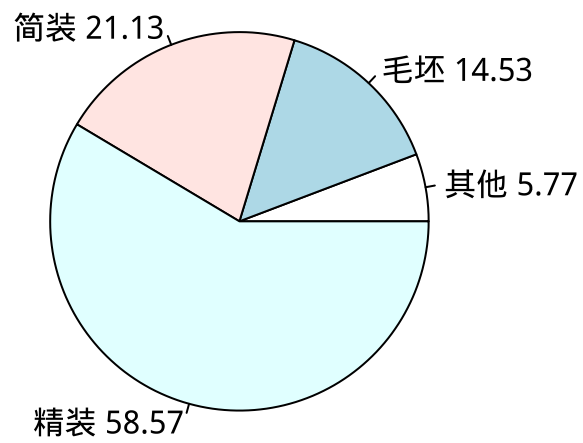
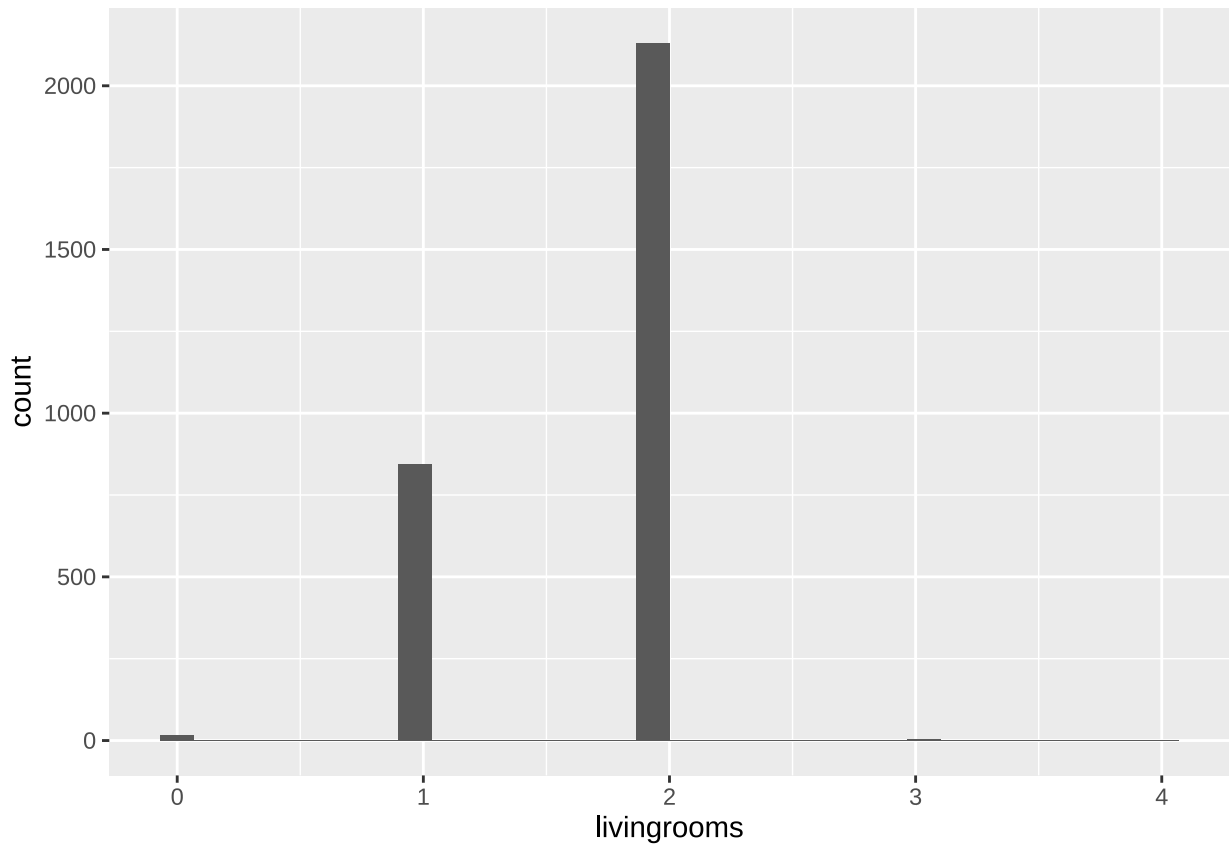




1. 房屋建筑面积、价格与数量基本呈现正态分布 2. 大部分房子单价在 1 万 ~2 万之间，面积 100 m<sup>2</sup>左右，以三室两厅为主

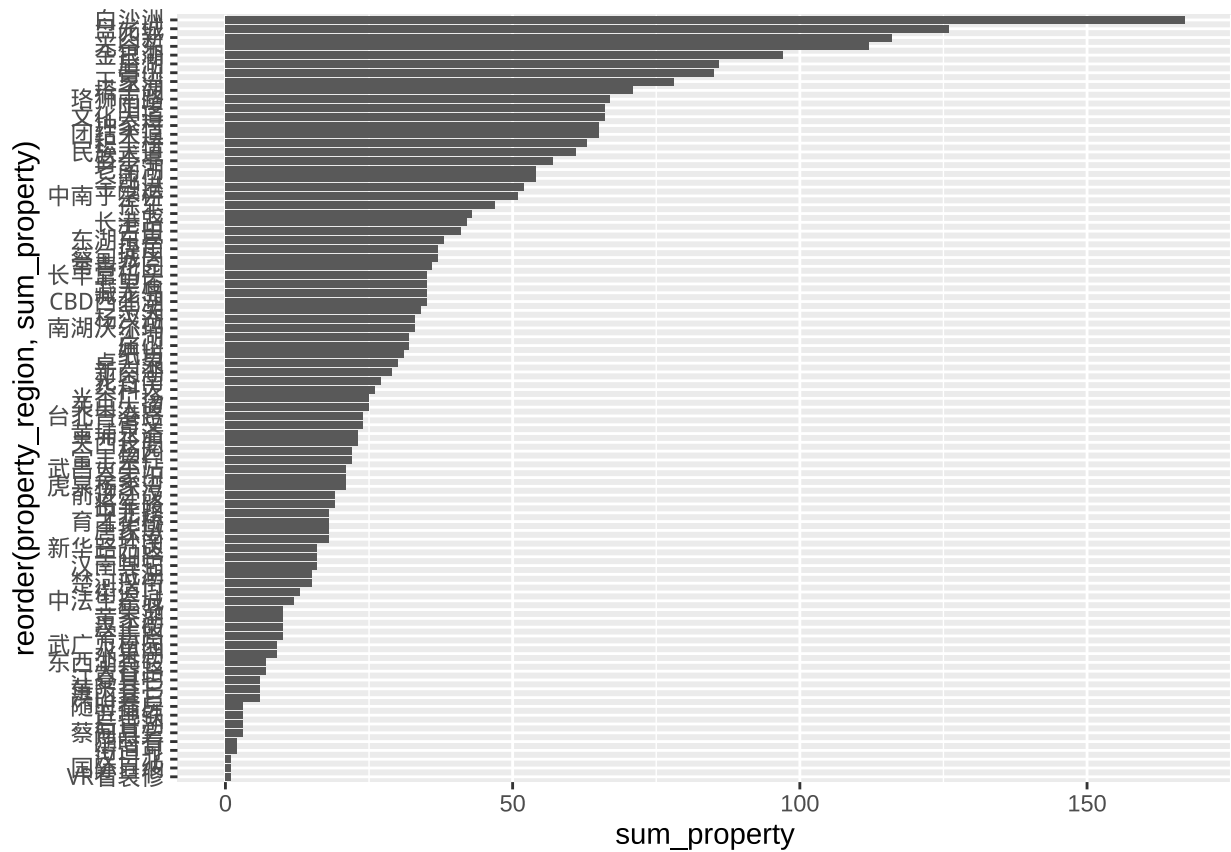


2. 大部分房子单价在 1 万 ~2 万之间，面积 100 m<sup>2</sup>左右，以三室两厅为主



3、超过 80% 的房子都有装修。

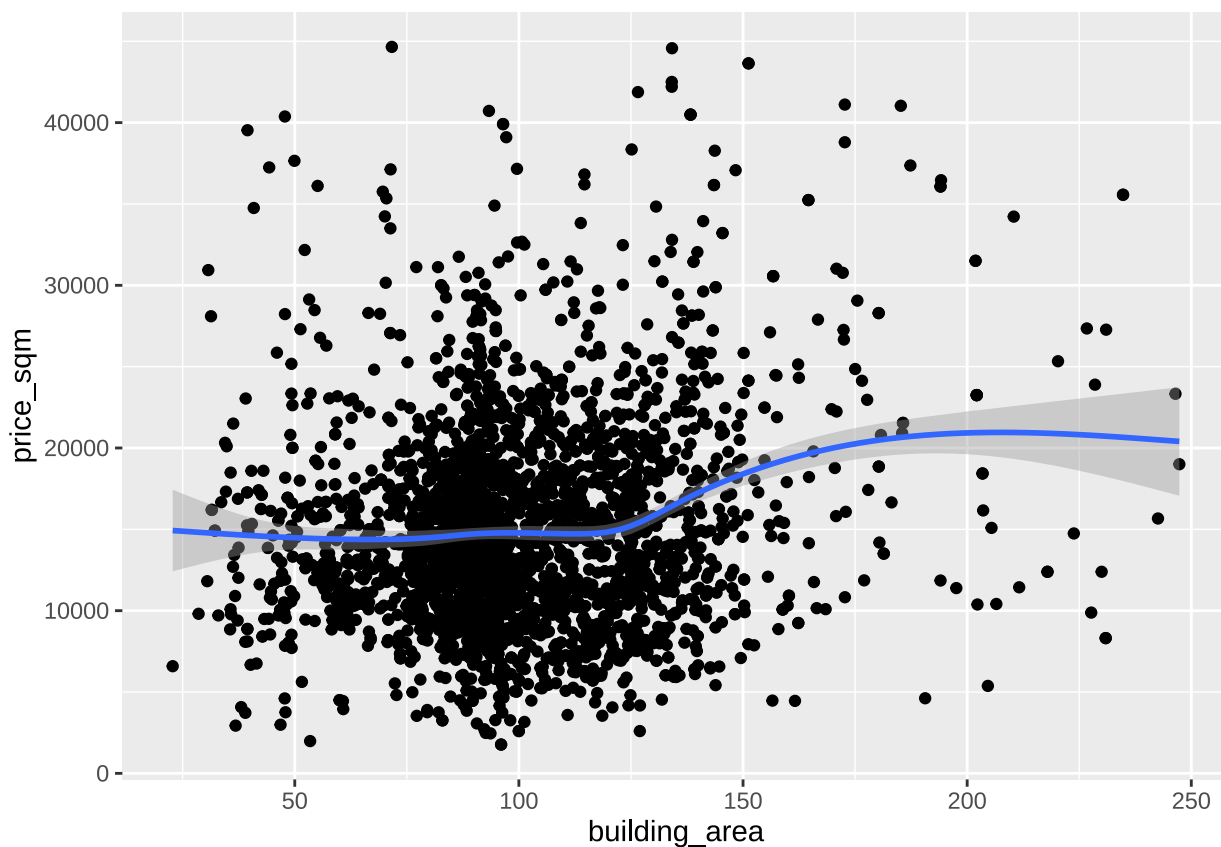
三、房屋区域及价格分析



1、挂牌数量最多前五名分别是白沙洲、盘龙城、四新、光谷东、金银湖。

```
## # A tibble: 10 x 18
##   property_name      property_region price_ttl price_sqm bedrooms livingrooms
##   <chr>              <chr>          <dbl>    <dbl>    <dbl>      <dbl>
## 1 中商宿舍          中南丁字桥          320    44656         2          1
## 2 复地东湖国际五六期 中北路            598    44574         3          2
## 3 复地东湖国际一期   中北路            660    43643         4          2
## 4 复地东湖国际一期   中北路            660    43643         4          2
## 5 复地东湖国际五六期 中北路            570    42503         3          2
## 6 复地东湖国际五六期 中北路            566    42205         3          2
## 7 华发外滩首府      黄埔永清          530    41878         3          2
## 8 华发外滩首府      黄埔永清          710    41110         4          2
## 9 华发中城荟        CBD西北湖          760    41037         4          2
## 10 复地东湖国际二期   中北路            380    40721         3          2
## # i 12 more variables: building_area <dbl>, directions1 <chr>,
## #   directions2 <chr>, decoration <chr>, property_t_height <dbl>,
## #   property_height <chr>, property_style <chr>, followers <dbl>,
## #   near_subway <chr>, if_2y <chr>, has_key <chr>, vr <chr>
```

2、单价排名前十的房子分别位于中南丁字桥、中北路、黄埔永清、CBD 西北湖



3、一般而言，大户型比小户型单价较高

## 四、发现总结

- 1、大部分挂牌的房子面积在 100 m<sup>2</sup>左右，单价在 1~2 万之间，以三室两厅为主，说明刚需市场较为活跃；
- 2、二手房源主要分布在白沙洲、盘龙城、四新、光谷东、金银湖，竞争压力较大，开发新楼盘尽量避开上述区域；
- 3、大部分房屋为装修，购房者可省去装修的麻烦。