

# 房产数据透视楼盘真相

2021年7月23日上午11:00

阮立军，甲骨文资深云解决方案专家

公益讲座11点准时开始，请大家先浏览云技术微信公众号技术文章资料会在各群同步发布，已入群客户请勿重复入群！（收到二维码已过期，表示您已入群）

**扫码加入：**

**19c新特性讲座群**



**欢迎关注：**

**甲骨文云技术公众号**



A nighttime photograph of a large, multi-story building with traditional Chinese architectural features, such as tiled roofs and ornate facades. The building is illuminated with warm yellow lights, and several signs are visible, including one that reads "重庆小天鹅" (Chongqing Little Swan) in red neon. The overall scene is vibrant and modern, blending traditional architecture with contemporary lighting and signage.

# 房产数据透视楼盘真相

Oracle 敏捷业务数据分析平台



# 地产行业信息化面临的问题

## 行业特点:

地产行业即具备商业属性，同时兼备民生保障属性，受政策影响较大，传统以圈地规模为导向的发展模式遇到瓶颈，逐渐向以精细运营为导向转型

## 企业如何应对?



## 痛点

客户数据  
财务估算 ;  
融资渠道 ;  
产品需求

客户数据过于支离破碎，企业不具备客户洞察能力，难以“知己知彼”，难以提升增值服务。

如何精准规划拿地投资，建筑成本/营销成本/费用成本/营销收入？

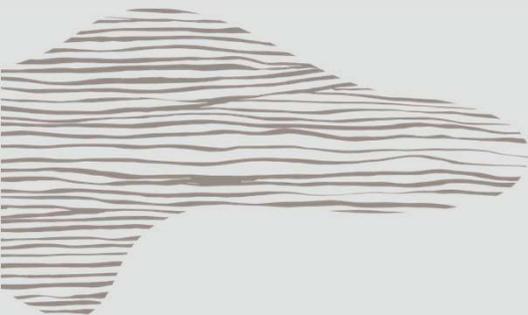
融资渠道变窄，债项成本提升，如何有效提升有限资金周转率，降低融资成本？

客户对产品需求成多样化趋势，如何加速产品研发的标准化，数据化成为亟待解决问题

# 议程

- 地块研判业务分析
- 楼盘周边数据分析
- 客户购买行为分析

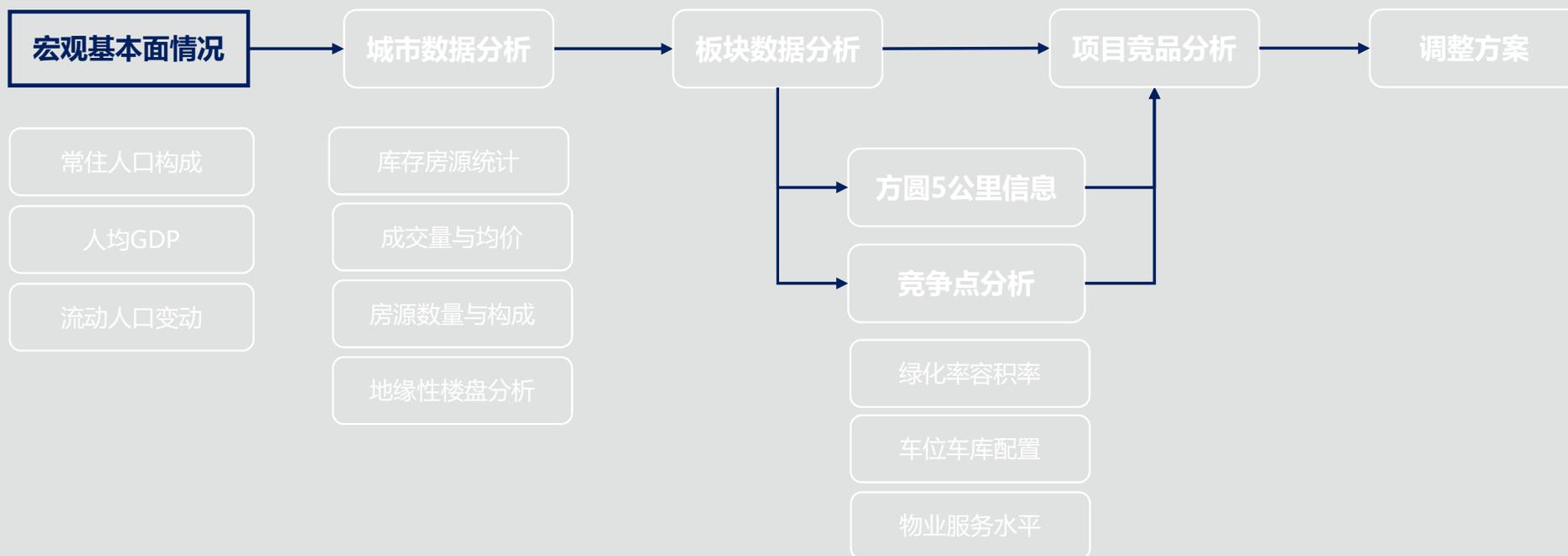
ORACLE



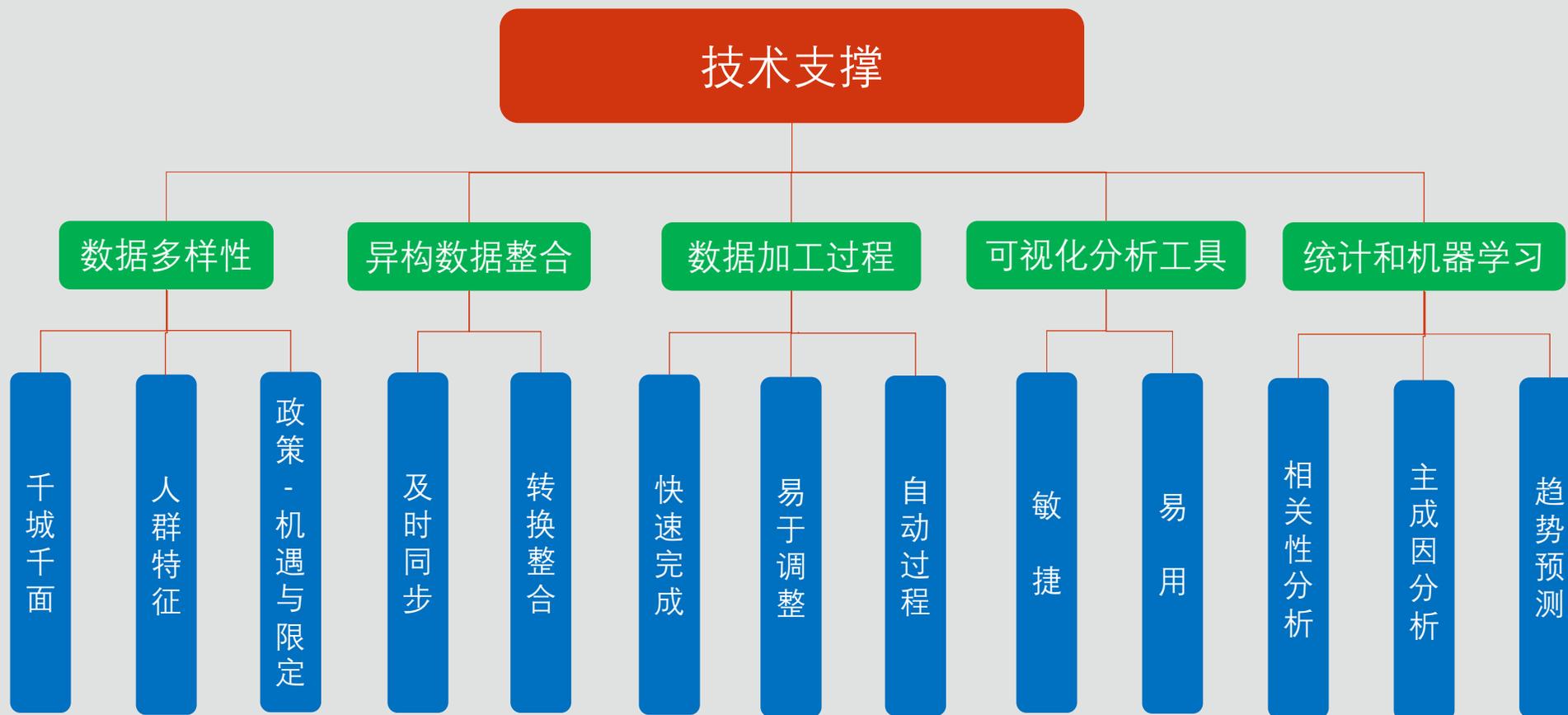
# 地块研判分析



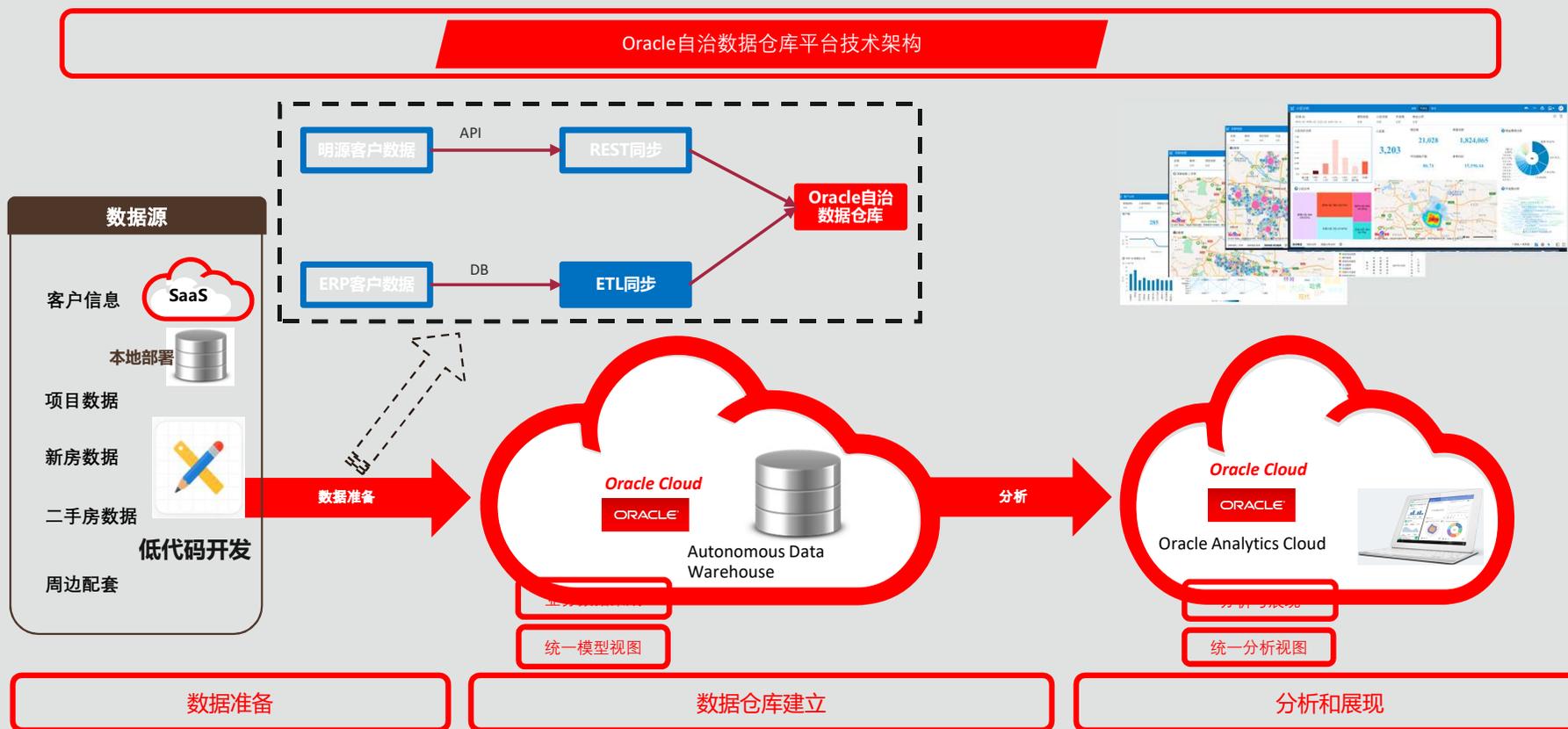
# 地块研判分析



# 技术支撑能力



# 总体技术架构



# 小区分析

从整体来看，均价在1.3至1.6万之间小区数最多；均价在1.3万以内，均价与小区的平均楼栋数成**正相关**，即小区的平均楼栋数越多，均价越高；均价高于1.6万均价与小区的平均楼栋数成**负相关**；核心区域小区数为3203个，均价高达15196元/平米；均价与小区的平均楼栋数成**负相关**，即小区的平均楼栋数越少，均价越高；

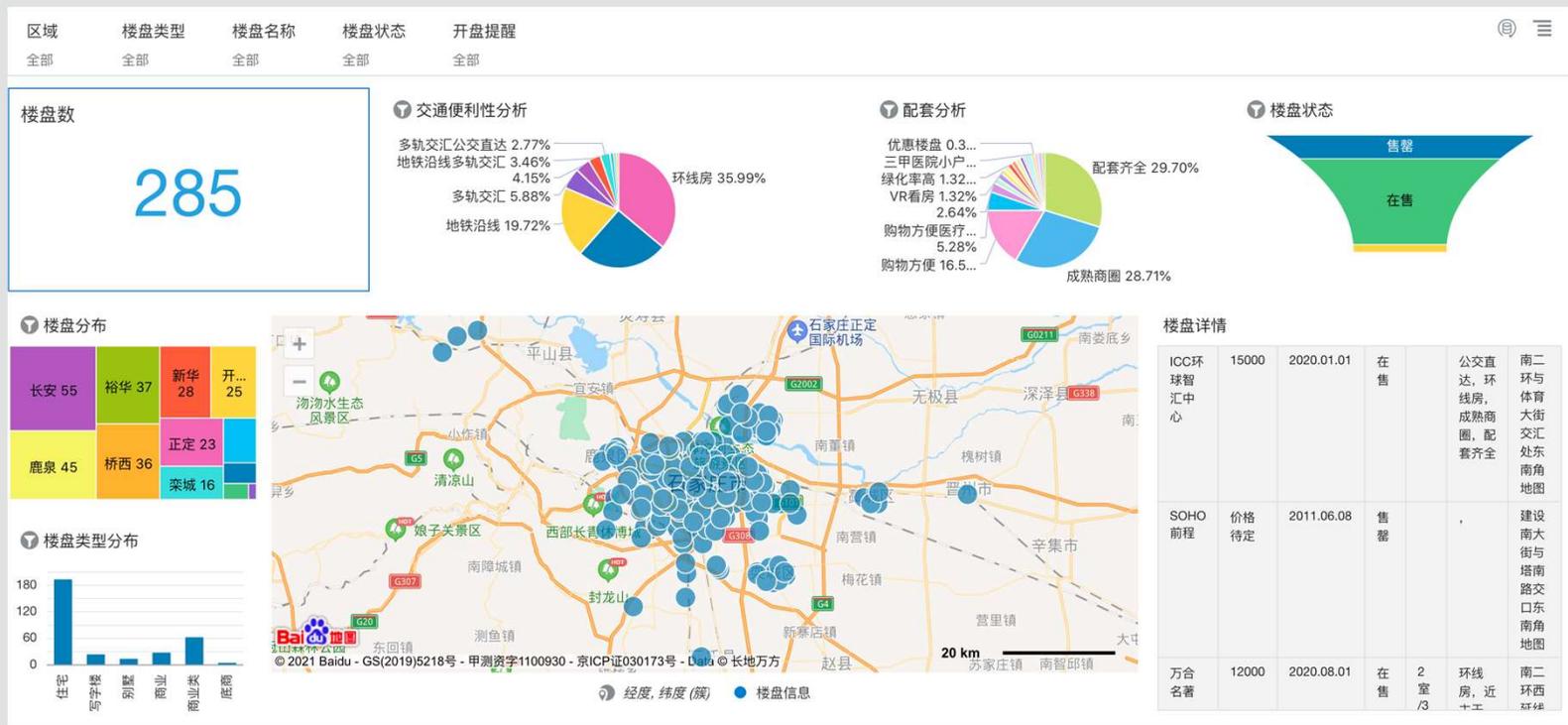


# 小区分析



- 通过雷达图可以发现房屋均价主要分布在在1.2~1.6W;
- 均价最高的**开发商**是XXX房地产开发有限公司，参考均价为18719元/平方米;
- 均价最高的**项目**为XX的XX壹号，均价为37318元/平方米，但房屋总数只有1套;
- 通过**建筑类型**来看，板楼占比最高，高达75%;

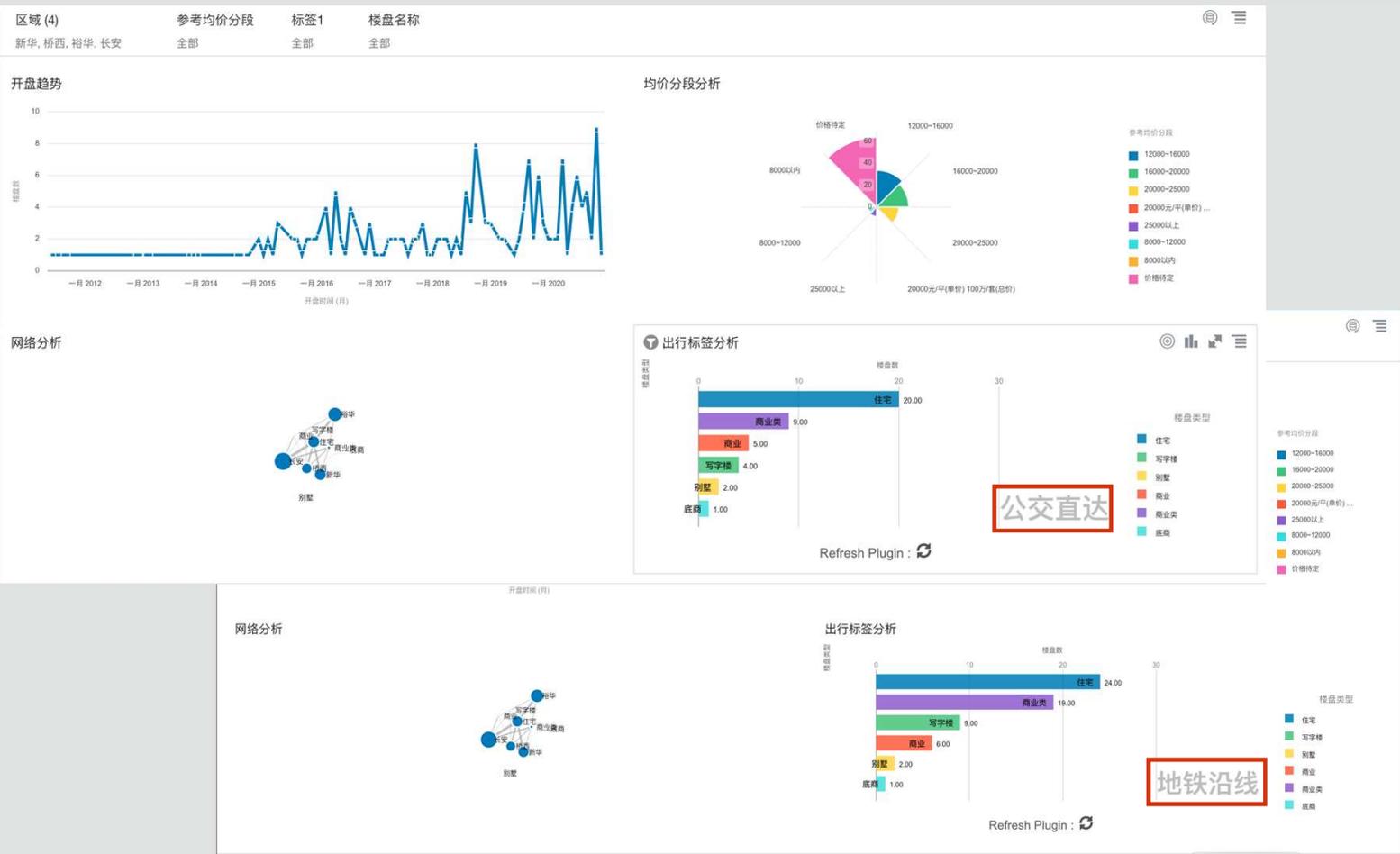
# 新房分析



总体来看，数据集存在285个楼盘的信息；其中交通便利方面，**环线房**占比最高，达35.99%；**配套属性**方面，**配套齐全**、**成熟商圈**、**购物方便**等占比高达70%以上；



# 新房分析



### 网络分析

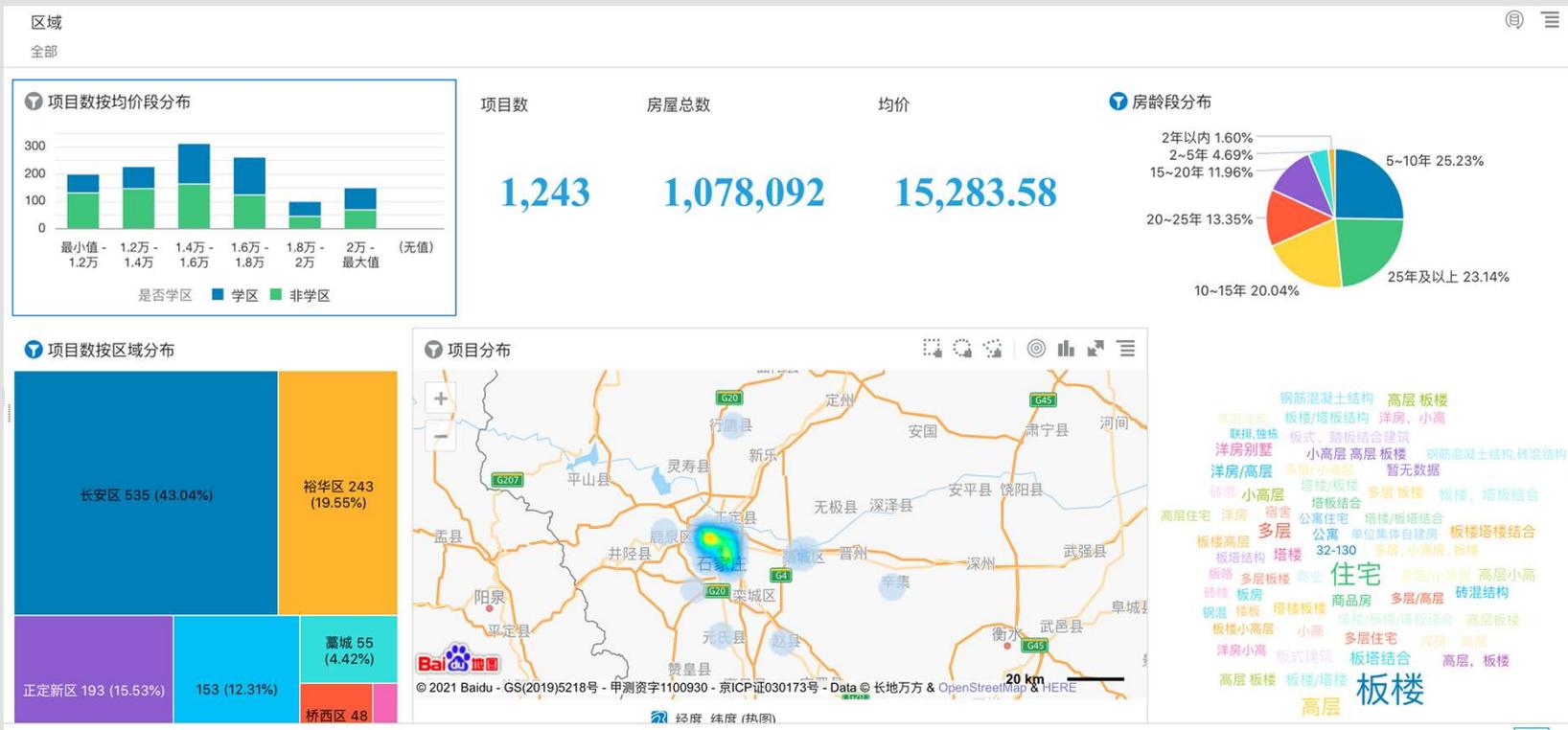
### 出行标签分析

Refresh Plugin: ↻

交通便利的住宅类新房数最高，但是出行标签为“地铁沿线”的商业类新房数明显高于环线；



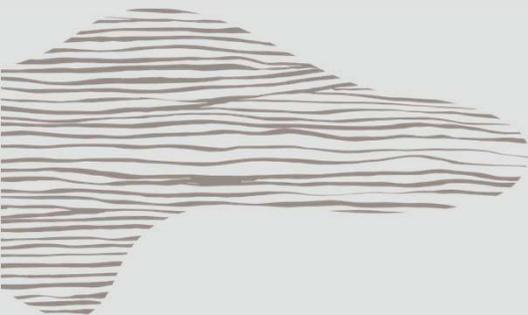
# 二手房业务分析



总体来看，项目总数为**1243**，均价为**15283元/平米**；其中，房龄在5~10年的房源最多，达**25.23%**；其次，房龄在25年以上，达**23.14%**；



ORACLE



# 楼盘周边数据分析



# 项目周边配套信息采集

经度 114.516 纬度 38.048 关键词 小区 查询



The map shows the project area in Shijiazhuang, China, centered around the intersection of Ping'an North Street and Chang'an East Road. A blue circle highlights the project's vicinity. Red markers A through H indicate specific locations of interest, with their names and addresses listed in the table below.

Marker	Facility Name	Address
A	汇翠花园	石家庄市民生路99号
B	休门欣园	北人字街18号
C	新源·燕府	河北省石家庄市长安区中山路与建设大街交口北行500米路西(长安公园西门对面)
D	正东路59号院	正东路59号(正东路与平安北大街交口东西100米路北)
E	中天世都	建设南大街裕华东路49号
F	汇翠庭苑	河北省石家庄市桥西区民生路与休门街交叉口西南角
G	银宏花苑	长征街园明路28号
H	谈阁小区	石家庄市长安区谈阁街8



# 项目周边配套分析

通过项目的经纬度，与二手房（或新房、周边配套等）的经纬度计算房源与项目的距离；

实现通过点击项目查看项目周边配套明细及二手房信息；

The screenshot displays a web interface for project location analysis. It features three main map views and associated data tables.

**Top Map: 深耕地图-二手房**

Filters: 全部 (All) for all categories. Distance: 3公里以内 (Within 3 km).

区域	板块	项目名称	距离分段	房屋户型	户型结构	行业	配套类别	配套子类
全部	全部	全部	3公里以内	全部	全部	全部	全部	全部

二手房信息:

38中宿舍	15009元/m²	3公里以内	低楼层/++	2室1厅	97	67平米	平层其他
-------	-----------	-------	--------	------	----	------	------

**Middle Map: 深耕地图-二手房**

Project details: 项目名称: [Redacted], 项目地址: [Redacted], 经纬度: 114.453316, 38.084704, ID: 115.853.317.

周边二手房信息:

项目名称	区域	行业	配套类别	配套子类	配套编号	配套名称	距离分段
38中宿舍							

**Bottom Map: 深耕地图-周边配套**

Project name: [Redacted], 纬度: 38.084704000000002.

周边配套图例:

- 购物服务 (Blue circle)
- 体育休闲服务 (Red circle)
- 餐饮服务 (Yellow circle)
- 生活服务 (Purple circle)
- 医疗保健服务 (Green circle)
- 地名地址信息 (Pink circle)

周边配套信息表:

区域	行业	配套类别	配套子类	配套编号	配套名称	距离分段
新华区	交通设施	交通服务	交通服务	B0FFIK7WE8	瑞诚二手车市场	3公里以内



# 项目周边配套分析

区域	板块	项目名称	距离分段	行业	配套类别	配套子类
全部	全部	全部	3公里以内	全部	全部	全部

🔍 ☰



**新房信息**

ICC环球智汇中心	南二环与体育大街	15000		2020.01.01
-----------	----------	-------	--	------------



**新房信息**

项目名称: [REDACTED]

中储广场	中华北大街中储广场地图	价格待定		2016.11.30	商业类
假日风景	北城路以南、电大街以东、北焦	价格待定	100-162 m²	2017.04.10	住宅



**周边配套**

项目名称: [REDACTED] 路口西南角 经度: 114.453316 纬度: 38.084704000000002

区域	行业	配套类别	配套子类	配套编号	配套名称	距离分段
新华区	交通设施	交通服务	交通服务	BOFFIK7WE8	瑞诚二手车市场	3公里以内

深耕地图-二手房
深耕地图-新房
深耕地图-周边配套
+

通过项目的经纬度，与二手房（或新房、周边配套等）的经纬度计算房源与项目的距离；

**实现通过点击项目查看项目周边配套明细及新房信息；**



# 项目周边配套分析

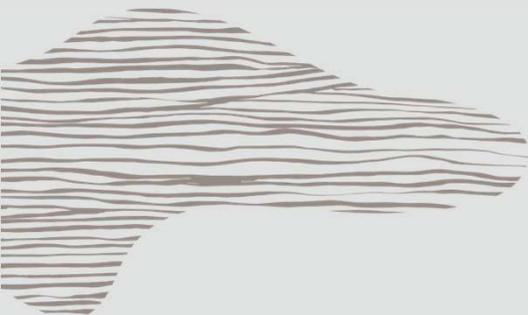


通过项目的经纬度，与二手房（或新房、周边配套等）的经纬度计算房源与项目的距离；

**实现通过点击项目查看项目周边配套明细及新房信息；**



ORACLE



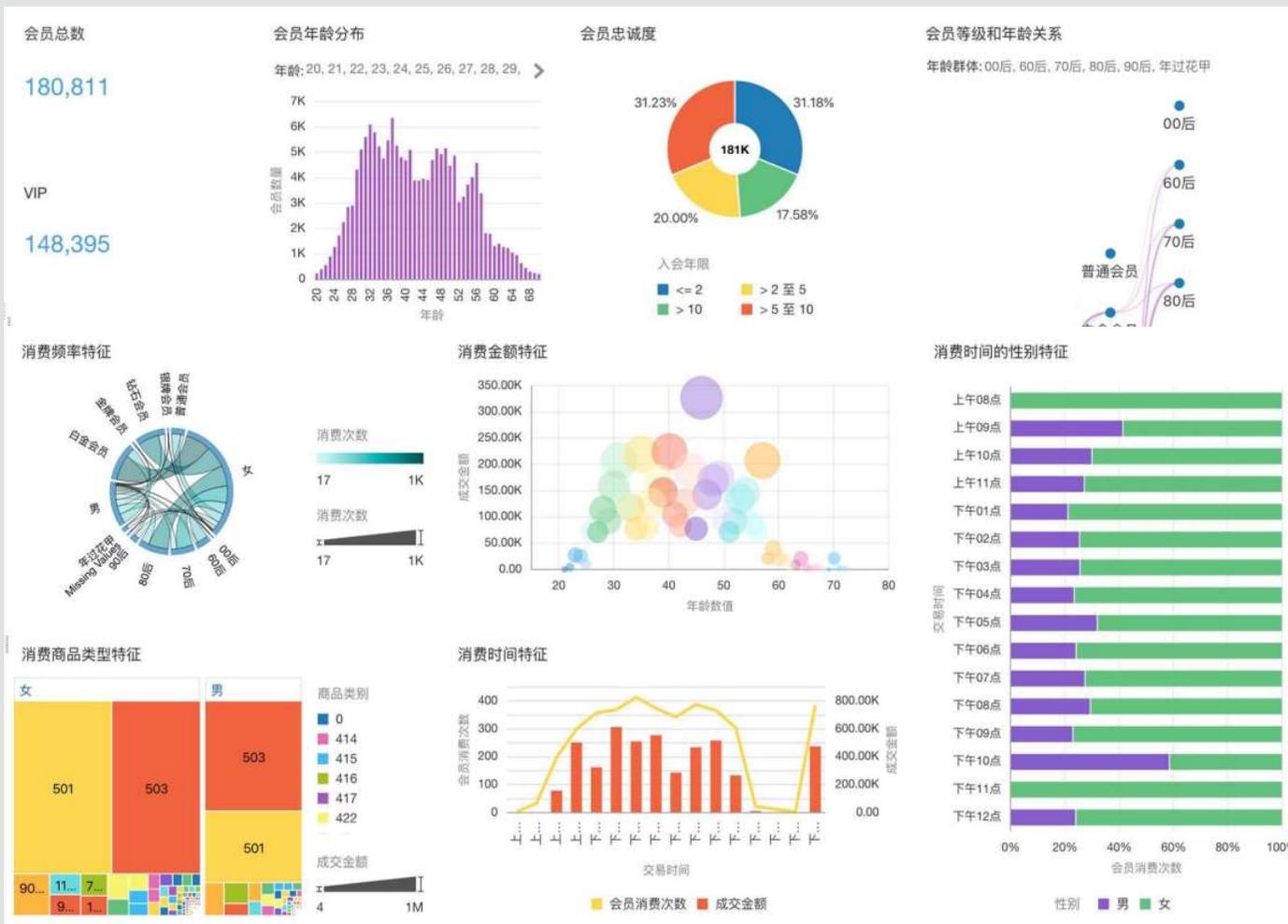
# 客户购买行为分析



# 客户分析



# 客户分析效果



# 地产营销用客户分析

客户分析 准备 可视化 叙述

家庭结构 小孩年龄段 现居住小区 职业

全部 全部 全部 全部

客户数 285

按家庭结构分布 产品意向

单击此处或拖动数据以添加筛选器



客户分析 准备 可视化 叙述

客户数 285

社区注重点

- 2.楼间距 20.00%
- 5.社区功能 23.16%

产品意向分布

3.高层	4.叠拼
3.三室	5.四室
2.100-120m <sup>2</sup>	2.小高
	2.两室

客户分析 准备 可视化 叙述

室内空间需求 房屋同等面积下关注点

客户需求探索

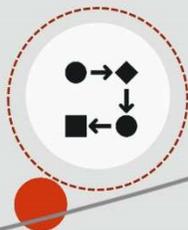
客户数 1 161

# 让房地产企业更了解自己

您**专注业务**

剩下的业务数据平台**来操心**

轻建模非建模



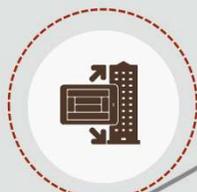
1.客户画像分析-看看客群有什么样的偏好



2.项目分析-看看在建项目状态是否健康



3.资金流分析-看看钱都用在了什么地方



4.营销分析-让我们发现销售状态与趋势



5.费用分析



6.人力分析

- ✓ 更了解自己
- ✓ 更了解顾客
- ✓ 更了解生态
- ✓ 更了解趋势

# 建立行业数据主题

营销和销售数据	工程与研发数据	物资管理数据	项目/分包数据	设施设备运营数据	服务运营数据	财务管理数据
市场策略	产品策略	采购策略	建造资源优化	巡检策略	服务策略	财务预测
业态户型管理	项目管理	需求管理和预测	生产/分包活动管理	保养管理	服务内容管理	财务合并和报告
合同管理	工程能力管理	供应商管理	生产/分包策略	作业指导书管理	服务能力管理	业务绩效管理
销售和定价计划分析	质量管理	库存管理	质量控制	台账管理	服务绩效监控	税务管理
销售和定价执行	工程进度管理	物流管理	生产/分包绩效监控	计划管理	服务质量控制	库务和现金管理
			建造执行		现场服务执行	会计和总帐
					咨询和培训执行	

# Oracle敏捷业务分析满足全数据探索需求

数据收集

- 数据源
- 数据目录

数据处理

- 数据加工
- 多数据集关联

可视化

- 拖曳
- 丰富图表

大数据探索

- 搜索
- 过滤
- 联动

智能决策

- 内置建议
- 多种算法
- 学习建模

其他

- 发布
- 扩展
- 分享

The screenshot displays the Oracle Analytics Cloud interface. On the left, there's a '创建连接' (Create Connection) panel with options for Oracle products, Amazon Redshift, and Apache Drill. The main area shows a '数据流' (Data Flow) diagram with nodes like 'YNT\_Student', 'YNT\_StudentHealth...', 'YNT\_Teacher', and 'ynt\_TrainingRecord'. To the right, a 'Heart Disease Likelihood Prediction - 数据流' dashboard is visible, featuring a '数据流步骤' (Data Flow Steps) section and a 'model - Heart disease likelihood Training - CART' section with a confusion matrix and a table of predicted values.

实际值 \ 预测值	Absent	Less Likely	Likely	Others	总计	精确率	召回率	F1
Absent	22	0	0	15	37 (62%)	76%	58%	0.66
Less Likely	4	0	0	4	8 (13%)	0%	0%	0.00
Likely	2	0	0	6	8 (13%)	0%	0%	0.00
Others	1	0	0	6	7 (12%)	19%	83%	0.31
总计	29 (48%)	0 (0%)	0 (0%)	31 (52%)	60 (100%)			

## 混合数据

支持多种数据源，包括用户自己上传Excel。生成数据集可按权限浏览和使用

## 轻建模

提供数据流对数据集进行处理加工，通过关键字连接多个数据集，构建数据统一视图

## 敏捷可视化

提供丰富的图表，拖曳即可生成，不需要编写代码，支持移动端

## 相关性探索

支持关键字搜索，视图内或全局条件过滤，多图形联动下钻等

## 内置机器学习算法

开箱即用属性相关性分析和聚类，趋势，异常等算法，也可通过数据流利用机器学习生成模型

## 扩展和共享

支持图形扩展，通过R和Python扩展算法，支持和大数数据云服务对接实现海量数据分析



# 房产数据透视楼盘真相

2021年7月23日上午11:00

阮立军，甲骨文资深云解决方案专家

公益讲座11点准时开始，请大家先浏览云技术微信公众号技术文章资料会在各群同步发布，已入群客户请勿重复入群！（收到二维码已过期，表示您已入群）

**扫码加入：**

**19c新特性讲座群**



**欢迎关注：**

**甲骨文云技术公众号**



Thank you

---

