



小区房产数据报告

数据坊datafang

by 2025.04

小区房产数据

目录

CONTENTS

01 数据定义

02 数据字段

03 适用场景

04 关于我们

定义

房产小区数据是指与住宅小区相关的各类信息的集合，涵盖小区的基本属性（小区名称，位置，开发商，产权性质，建筑年代等）、建筑特征（面积，容积，绿化率，楼栋信息，户型结构等）、交易动态（房价趋势，供需动态等）、周边配套（交通，教育，商业，医疗等）、管理服务等（物业服务，安防系统，公共设施维护）多维度内容。这些数据通常用于房地产分析、市场研究、投资决策、购房参考等场景。



二手房	
小区名称	建筑面积(m²)
小区均价	占地面积(m²)
小区均价单位	绿化率
建筑年代(年)	容积率
建筑类型	物业费(元/m²·月)
房屋总数(户)	停车位
楼栋总数(栋)	在售房源
物业公司	所在商圈
开发商	户型分析
二手房源数(套)	在售户型分布
特价房源数(套)	居住品质描述
最近成交数(套)	居住品质
出租房源数(套)	小区设施
在售房源数(套)	配套设施
小区地址	行政区划名称
产权描述	城市名称
环线位置	省名称
物业类型	

新房	
小区名称	建筑面积(m²)
小区均价	容积率
小区均价单位	绿化率(%)
物业类别	车位描述
项目特色	楼栋总数(栋)
建筑类别	总户数(户)
装修状况	物业公司
产权年限	物业费(元/m²·月)
环线位置	楼层状况
开发商	主力户型
楼盘地址	户型图链接
销售状态	区县名称
开盘时间	城市名称
交房时间	省名称
占地面积(m²)	



适用场景-开发商竞品分析

01

市场定位与产品差异化分析

通过对比竞品小区的户型结构、价格区间、装修标准等数据，识别市场空白或过剩需求。例如，若区域内竞品以90-120m²三居为主，可调整自身产品线推出紧凑两居或改善型四居，形成差异化竞争，同时参考竞品溢价点（如学区优势）优化自身配套规划。

02

成本优化与利润测算

分析竞品小区的容积率、绿化率、公摊面积等建筑指标，结合其售价与去化速度，测算竞品利润空间。例如，某竞品通过降低层高压缩建安成本，却因采光差导致滞销，开发商可规避同类设计，平衡成本与居住体验以提升利润率。



户型图

适用场景-开发商竞品分析



竞品小区部分基础属性对比

小区名称	凤园里	林苑东里
省	直辖市	直辖市
市	天津	天津
区县	南开	南开
星级	3.5星	4.0星
出租房源数_套_	1	0
在售房源数_套_	31	43
二手房源数_套_	31	43
特价房源数_套_	5	3
最近成交数_套_	488	410
均价月份	2024/1/1	2024/1/1
小区均价	25382	24022
环比上月____	1.84%	3.26%
本周挂牌均价	22428元/平	21762元/平
环比上周	持平环比上周	持平环比上周
商圈排名	30/35	33/35
交易热度	低	低
所在商圈	王顶堤	王顶堤
小区评分	8.1	8.4
附近学校	南开三十一幼儿园, 新星小学(苑中路), 天津市南大奥宇培训学校(预科班高一高二校区)	浩启幼儿园, 新星小学(苑中路), 天津师范大学附属实验中学

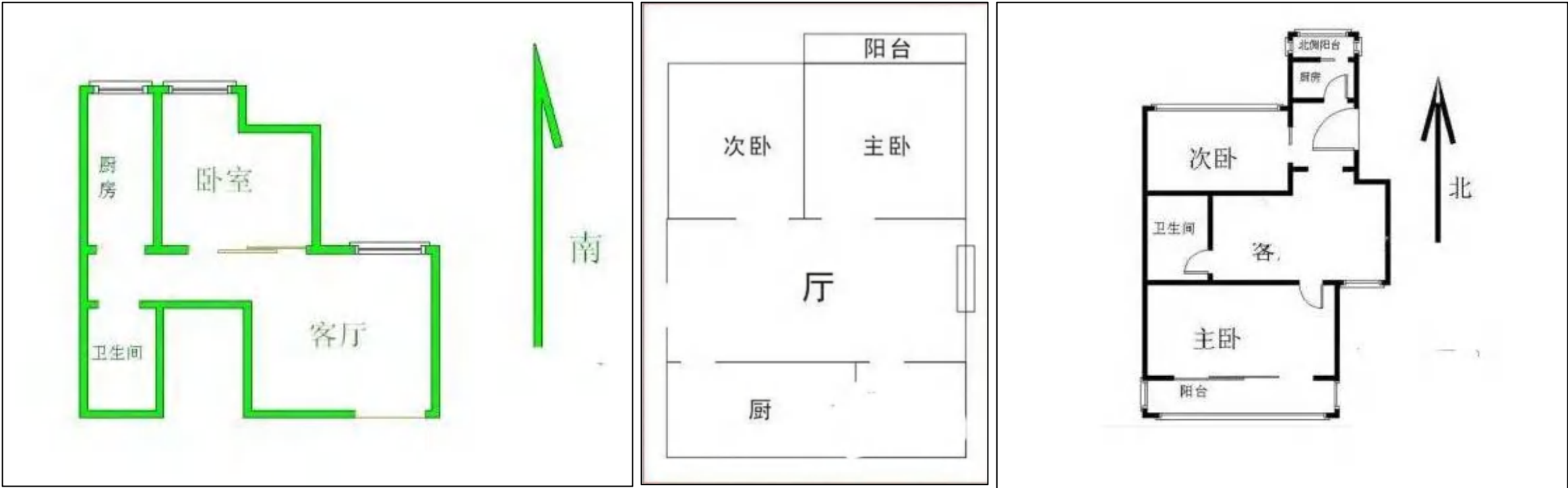
在售户型分布	一居(28) 二居(43) 三居(3)	一居(17) 二居(43) 三居(8)
小区地址	南开红旗南路与育梁道交口西侧	南开苑东路与林苑道交口西南侧
产权描述	普通住宅产权为70年	普通住宅产权为70年
环线位置	中至外环	中至外环
物业类型	住宅	住宅
建筑年代描述	1987/1/1	1999/1/1
建筑类型	板楼	板楼
房屋总数_户_	1139	1080
楼栋总数_栋_	14	14
绿化率	10%	10%
容积率	1.86	1.86
物业费_元_ m²·月	0.4	0.35
建筑面积_m²_	82100	69570
占地面积_m²_	44150	37400
开发商	南开房地产开发公司	南开房地产开发公司
物业公司	天津丰达物业有限公司	天津丰达物业有限公司
停车位	地上200个	

1. 定向装修需求预测

通过分析小区建筑年代、交房时间、交易动态，锁定新交付或二手房集中交易区域，精准推送装修服务、建材套餐。例如，针对5年内次新小区，主打局部改造；新交付楼盘则聚焦全屋定制，抢占装修黄金期。

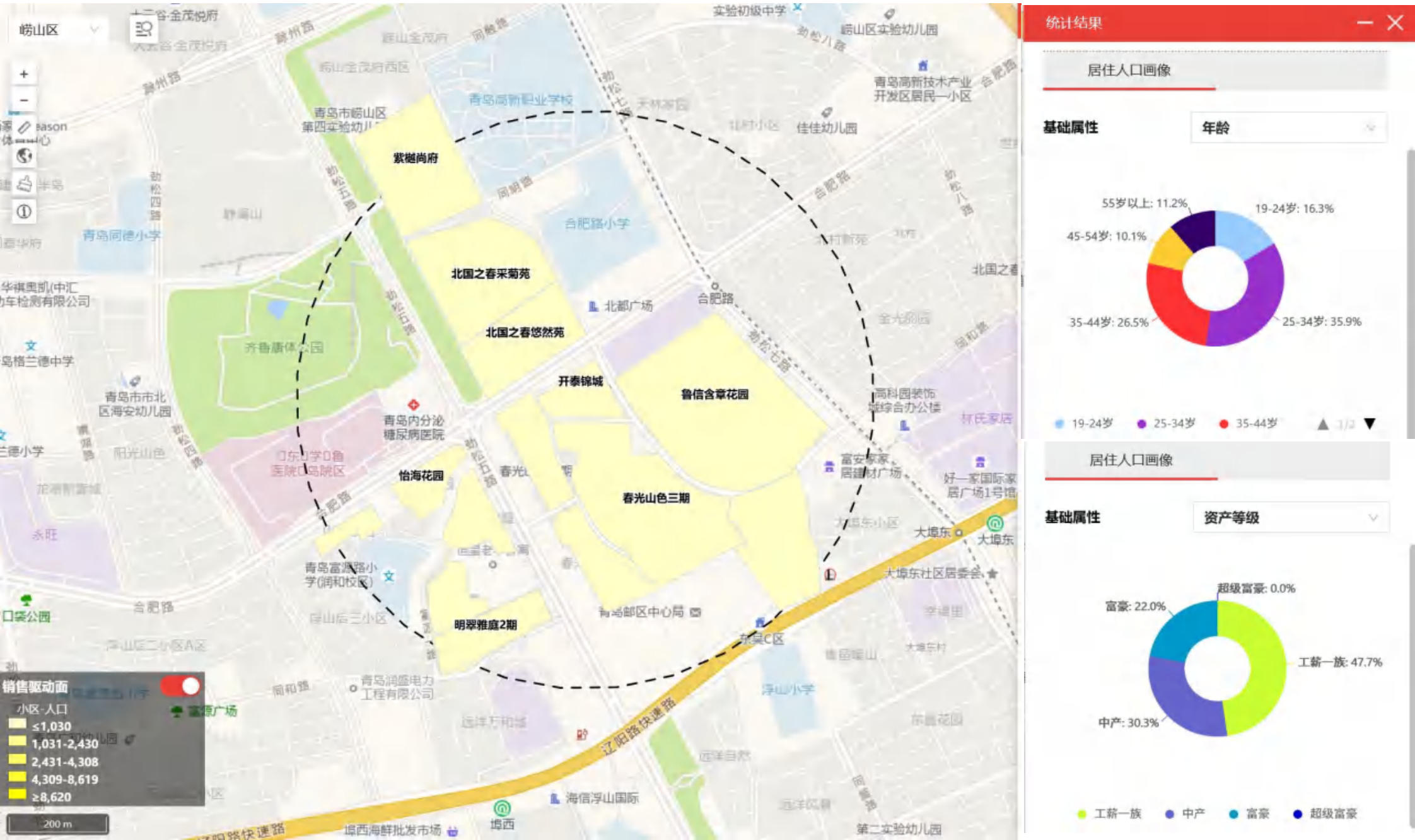
2. 户型适配产品推荐

基于小区户型面积、空间结构数据，匹配家具尺寸与功能设计。如小户型主推多功能收纳家具，大平层推荐高端定制柜体，结合VR技术提供户型专属3D方案，提升转化率。



3. 消费分层与定价策略

依据小区房价区间、业主画像（如学区房家庭、高端改善群体），划分客群消费层级。例如，刚需小区主推高性价比套餐，豪宅小区侧重智能家居、进口建材等高附加值产品组合，差异化定价。



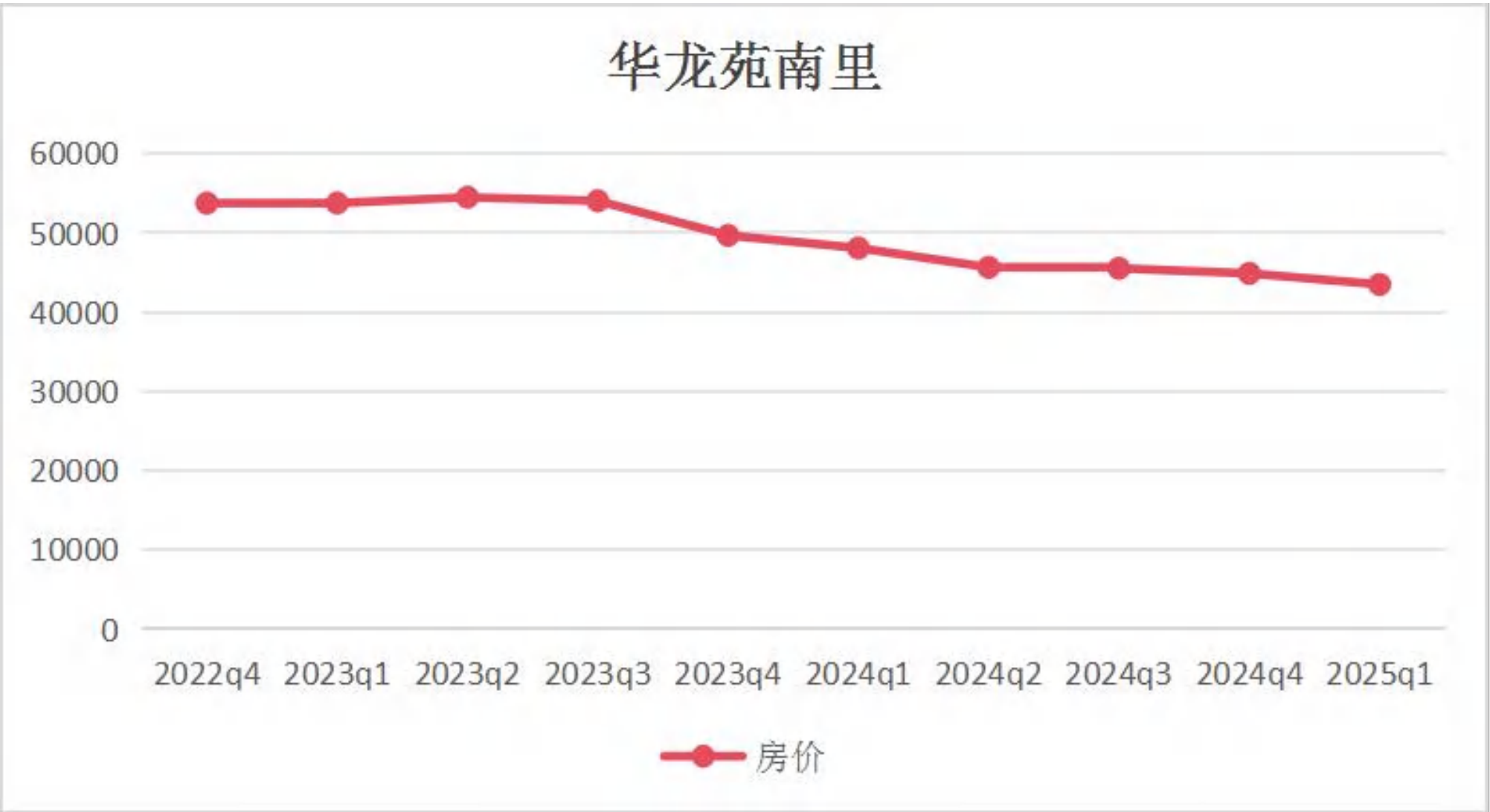
业主画像图



小区房价热力图

抵押物价值评估

通过分析小区房价趋势、配套设施（如学区、交通）、建筑品质（容积率、物业评分）等，可评估抵押物价值稳定性，识别虚高或抗跌性差的房产；



小区房价变化趋势



小区周边配套设施

市场流动性风险分析

结合供需动态、产权性质及政策限制，预判市场流动性风险，避免违约后资产难以变现。



二手房成交情况，在售房源变化趋势反应供需情况

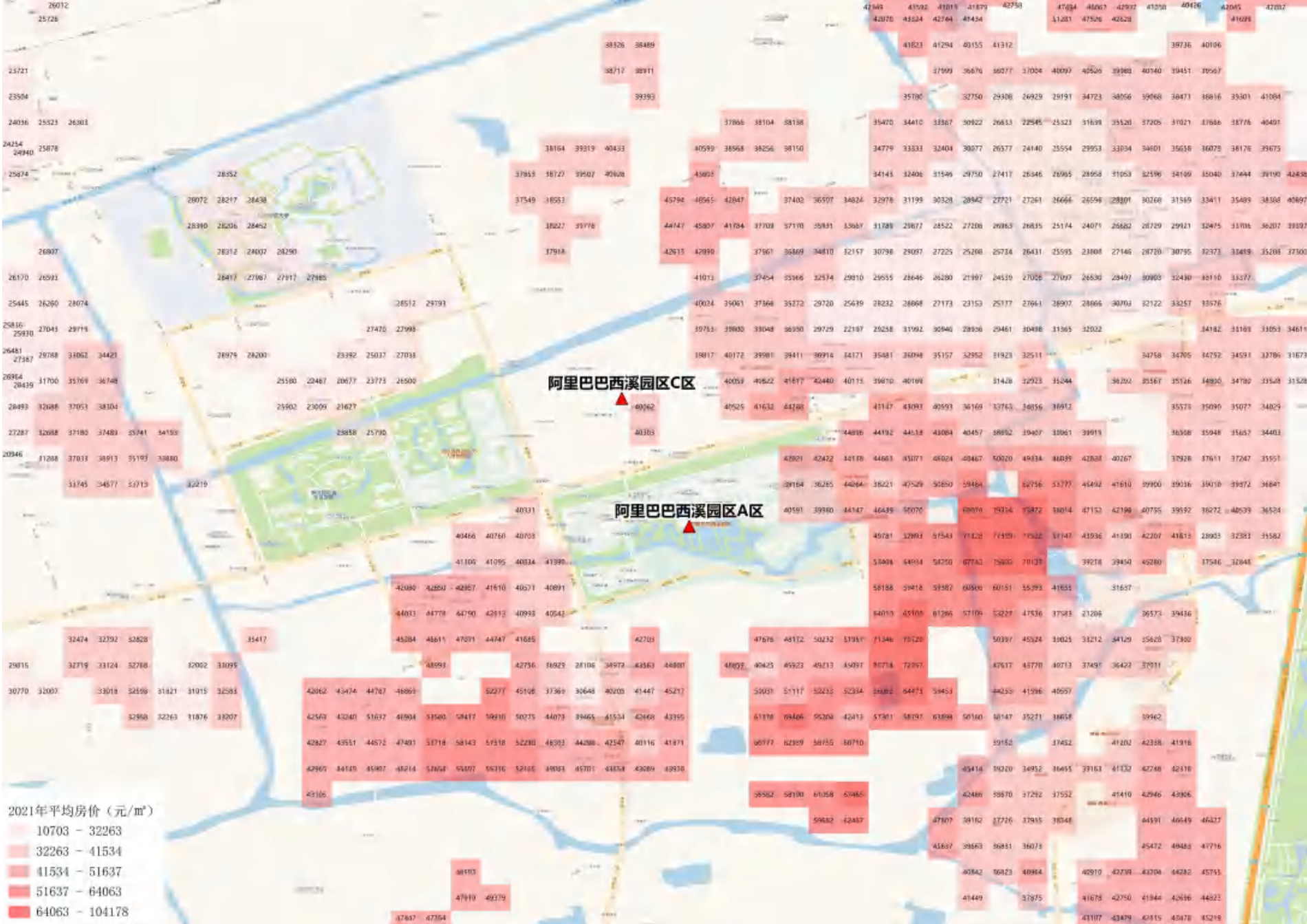
区域系统性风险预警

区域人口流动、产业变化及政策调整等数据可预警系统性风险，防范集中性资产贬值。

示例：阿里巴巴杭州全球总部新园区（位于杭州未来科技城）2019年开建，2024年5月10日正式启用，周边房价变化



2021年园区周边房价热力图



2025年园区周边房价热力图



数据坊专注于多元化数据产品开发与技术服务，核心业务涵盖数据采集、加工、定制及可视化全流程服务。主要数据产品包含八大类别：客群画像，社会经济，品牌数据，社区与边界，公共服务与设施，地产数据，工商组织，基础地图，并配备专业基础地理信息数据库支撑。

自主研发了以Datafang Insight为基础的多个数据平台，适配多种场景的数据可视化与分析。支持API接口、标准化数据包等灵活交付方式。服务场景覆盖市场研究、精准营销、商业决策支持及学术研究等多元领域，为各行业客户构建数据驱动的决策中枢。

联系方式：010-58819176
网址：<https://www.datafang.com/>



微信搜一搜

数据坊datafang





THANKS!

数据坊datafang

by 00.00.2025



Data·Decision·Action·Growth