

大数据在房地产土地评估领域的应用研究

王昊

北京中城智汇科技有限公司

DOI: 10.12238/ems.v5i3.6260

[摘要] 随着城镇化进程的加快,我国房地产行业得到较快发展。房地产行业是一个系统性工程,所以往往会涉及许多不同的部门和项目,且容易受许多因素的影响,因此会存在各种风险。近年来,随着科技水平的不断提升,大数据被广泛应用于各行业中,如在房地产土地评估领域中就发挥了很大的作用,不仅能有效地预防和控制建设中的风险,而且还能够加强房地产的规划。本文对大数据在房地产土地评估领域存在的问题展开了深入分析,并在此基础上提出了行之有效的策略,以供相关人士参考。

[关键词] 大数据; 房地产; 土地评估

Research on the Application of Big data in the Field of Real Estate Land Evaluation

Wang Hao

Beijing Zhongcheng Zhihui Technology Co., Ltd

[Abstract] With the acceleration of urbanization, the real estate industry in China has developed rapidly. The real estate industry is a systematic project, which often involves many different departments and projects, and is easily influenced by many factors, thus there are various risks. In recent years, with the continuous improvement of scientific and technological level, Big data has been widely used in various industries. For example, it has played a great role in the field of real estate land evaluation. It can not only effectively prevent and control risks in construction, but also strengthen real estate planning. This paper has carried out an in-depth analysis of the problems of Big data in the field of real estate land evaluation, and on this basis, proposed effective strategies for reference by relevant people.

[Keywords] Big data; Real estate; Land assessment

对房地产土地评估领域来说,能够有效应用先进的大数据技术,不仅是确保房地产土地评估质量的重要环节,也是满足消费者不同需求的关键要素,更是提升房地产企业核心竞争力的有效途径。企业要想实现房地产开发利润最大化,就必须要注重大数据技术在房地产土地评估领域的应用,从而推动房地产企业的高质量发展。但是在现阶段,该领域在应用大数据时仍存在许多问题,对此,房地产企业应采取有效的措施来解决这些问题,将优化进行到底,从而将大数据的效用充分发挥出来,确保企业可以保持良好的发展态势。

一、大数据的特征

(一) 数据量极大

互联网时代,我们无时无刻不被大量的数据包围。我们可以在互联网平台上很快找到自己想要的信息,所以从这一角度来看,大数据的应用给人们的生活带来了许多的便利。各种数据每天都在大量产生,且以极快的速度增长,而这些

数据都和房地产有着或多或少的关系,比如社会民生、个人数据、经济等。在如此庞大的信息之下,怎样过滤掉不必要的信息,高效收集、筛选真正需要的数据,是当前房地产土地评估行业面临的一大现实难题。

(二) 数据类型繁多

信息技术的发展不仅大大增加了数据丰富性和可利用价值,同时还为大数据提供了多种数据来源。信息技术能抓取各类数据,因此在这种情况下,能够获得的大数据的种类更加繁多。随着大数据应用范围的不断扩大,房地产土地评估领域的数据也在不断增加,再加上近年来科技水平的不断提升,大数据为我们提供的数据类型也越来越多。房地产土地评估机构要想有效收集、处理和应用这些数据,应结合具体情况对不同部门、领域内容进行分类,这样机构,这样就可以根据不同主题性质的内容进行搜索,从而减小信息筛选与应用的难度^[1]。

(三) 数据的价值密度相对较低

大数据的处理和传递功能比较出色,但是需要注意的是,它却不具备数据筛选功能,这就导致其价值密度较低。当所收集的信息变得越来越多,而具有较高价值的数据含量将逐渐减少^[2]。在这种情况下,我们很难在短时间内提取到想要的有价值的信息,所以往往需要耗费不少的时间去寻找这些数据,而且通常来讲,人们在数据流中找到有价值数据的可能性非常渺茫,并且这一类数据很快会消失在信息海洋之中。因此,为了解决这一难题,房地产土地评估机构应建立匹配自身发展的信息平台,加大对先进技术的应用程度。此平台是综合性很强的平台,可以按照用户的实际需要来快速收集相关信息,并进行相应的数据筛选,从而在较短的时间内获得与用户需求相符的数据信息。

(四) 数据的传递和处理速度快

当前,人们可以借助不同形式来处理 and 传递数据,通常在大多数情况下,经过处理和传递信息的质量更高,并且这个过程需要耗费的时间也更少。随着科学技术的不断进步,提高数据的传递及处理速度不仅是硬件设施的实际需要,同时还是社会发展的要求。近年来,随着社会的快速发展,人们工作和生活追求高效率,在这种背景下,通过运用先进的大数据技术,能够更好地适应现阶段人们对数据处理和传递的实际所需,在海量信息中提取对自己有用的资料。

二、大数据技术对房地产土地评估带来的影响

消费频率低、价值链条长是房地产行业本身所具有的特征,其未来发展决策的能力与水平,也取决于其对信息的利用效率。现阶段,房地产行业正处于发展的重要阶段,为了更好地对企业未来发展做出正确判断,需要能够全面掌握相关信息,从而在获得效益的同时警惕行业风险^[3]。通过合理应用大数据技术,能让企业更细致的了解与明确的判断出市场当前的形势与自身发展的实际需要。房地产土地评估是一项重要内容,评估人员为了能够准确地衡量和判断相关土地的价值,往往会结合土地规格、土地特征等相关信息。掌握一系列土地交易信息是开展评估工作的前提,再加上土地本身的特殊性,在评估时往往需要考虑多个方面的因素。一般来讲,评估人员很难实际衡量地区经济价值、实际使用效益等相关内容,而且由于受到了信息体积与获取方式影响,导致传统数据利用模式存在局限性。通过运用先进的大数据技术可以有效地应对这些难题,在进行土地评估工作过程中,为了能够全方位地对土地进行评估,相关人员往往需要利用大量的数据信息,同时还要充分考虑到各类影响因素,以确保所得到的结果准确、真实。因此,大数据技术对于房地产土地评估具有重要意义。在研究大数据在房地产土地评估中所发挥的作用时,为了能够获得更直观地感受,可以直接分析大数据技术的优势,同时还可以将其和传统数据形式进行分析对比。传统的数据分析模式很难获得有效的参考结果,而且还会耗费大量的时间与成本。之所以出现这种情况,是因为其

数据分析速度和数据来源不够多样化,而通过运用先进的大数据技术可以解决这一难题,该技术在组织行为进行全程记录的过程中可以发挥出非常大的作用,并且还可以融入云计算技术进行高频率运算,以此来提升房地产土地评估工作效率。

三、大数据技术在房地产土地评估领域应用中存在的问题

(一) 在评估实务中运营层次较低

随着社会、经济的快速发展,现阶段房地产土地评估机构的竞争不断加剧。受客观条件的影响,房地产企业很难统一协调大数据技术的应用,同时也无法对评估标准进行统一规范,所以在这种情况下,土地评估工作的质量与效率得不到有效提升,并且还导致该市场停留在依靠关系营销的阶段上,而且也不能够和其他相关行业进行有效的互动,也无法真正实现信息共享,影响到大数据在土地评估中的应用^[4]。

(二) 对新技术的应用深度不够

目前,在法律法规强制的要求下,房地产企业必须要严格按照相关规定开展土地评估项目,因此该项工作并不是房地产企业主动要求进行的,大部分都具有一定的强制性。现阶段,不少房地产土地评估机构将主要精力放在经济效益上,所以并不会花费太多的时间用于该工作中,这些机构并没有意识到大数据对土地评估的重要性,在实际工作中也不会详细分析房地产土地评估的方法。这种情况导致房地产土地评估工作的质量得不到有效的保障,而且还不利于评估机构的信誉与业务质量的提升,导致拓展土地评估业务的难度大大增加^[5]。根据相关资料显示,一些评估人员对大数据的了解很少,而且自身的综合素质相对较差,无法在具体工作中有效应用大数据技术。

(三) 大数据安全防护面临挑战

近年来,科技水平不断提升,大数据技术得以广泛应用,但是需要注意的是,与之相关的数据安全威胁也随之而来。随着数据的不断集中,土地评估工作中的信息安全措施无法满足实际需要,而且数据的分布方式、处理方式存在一定的问题,大大增加了评估数据泄露的风险,也加大了数据安全保护的工作难度。在信息时代下,网络结构出现许多新的变化,比如中心离散、分层减少、以及边界不清晰等,导致以往的安全防护理念与技术防护重点不明显、阻断方式不合适、以及设备位置不明确的情况下,很难取得比较良好的防护效果,而且这些情况也在很大程度上影响到大数据安全防护工作的顺利进行。

四、大数据技术在房地产土地评估领域的应用对策

大数据为土地评估行业找到了新的业务增长点,还为其准确定位了市场发展方向,并且在战略转型及提高核心竞争力上产生了非常重要的效果,对以后房地产土地评估行业的发展起到了较强的推动作用,所以在这种情况下,为了更好地发挥大数据在土地评估的应用效果,需要根据实际情况进行不断的改进和优化。

(一) 加强对大数据技术的应用研究

在越来越激烈的市场竞争中，房地产土地评估机构要想实现健康可持续发展，就必须要充分认识到发展新业务的重要性。土地评估机构的研发部门不仅直接影响到研发工作的实际效果，同时还影响到该部门工作模式的创新^[6]。在进行研发工作过程中，需要对原有工作工作流程进行完善，并将大数据应用到土地评估工作当中，加大对新技术与新方法应用的重视程度，努力将相关的业务成本降到最低，同时还需要不断提升工作质量与效率。另外，机构还应该采用新的组织方式与管理策略，和研究机构及高校建立合作关系，并利用好民营高科技企业相关优势，努力开展大数据领域的多边技术合作，同时还要根据自身发展的实际需要，建立相关的大数据技术科研平台，并进行不断地改进和优化，从而为其在土地评估领域应用提供技术上的支撑。大数据在土地评估领域的应用如图1所示。

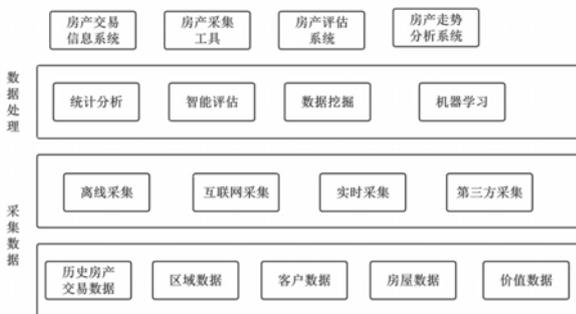


图1 大数据在房地产土地评估领域的应用

(二) 完善土地评估的基础条件

在经营管理过程中，评估机构需要结合实际情况，构建科学的土地评估信息化管理平台，还要积极引进先进技术，并设置有关部门，建立有效的数据信息库与相关管理制度，从而为大数据应用奠定良好基础，比如用户的信息汇总、信息收集渠道等。还要积极推动信息共享与业务协同发展，不断加快土地评估信息渠道的建设进度，以及大数据在评估领域的共享范围，并建立相应的土地评估领域的数据库^[7]。现阶段，各机构间的数据难以实现共享，而且所建设的网络信息系统自成体系，所以在这种情况下，必须要利用大数据对信息网络体系进行重组，以此来改善分割状态，实现实时信息获取与交换。除此之外，还应该借鉴客户关系管理理论，根据工作的实际需要来建立完善的客户信息数据库，以及相应的客户关系管理系统，从而对客户业务特点与性质展开全方位的研究，从而更好地进行客户维护工作。

(三) 搭建评估大数据实时监护系统

为了有效地识别入侵者以及攻击行为，评估机构应运用合适的监控手段，并构建完善的网络空间可信任体系，从而尽可能的避免数据库遭到黑客攻击。另外，为了能够掌握实时、精准可控的核心技术，从而在实际工作中更好地发挥出大数据技术的作用，房地产土地评估机构还应该积极开发高密度信息精准服务的加密算法。而且在具体实践过程中，评估机构还应该努力研发评估大数据安全保密技术，并且要加快

构建房地产土地评估数据中心的步伐，建立能够有效控制的评估大数据安全防护平台，加强在网络防护方面的技术研发^[8]。除此之外，房地产土地评估机构要加强介入认证管理，为了能够对不法行为进行精准定位，还应该加强对云威胁分析等方式的运用，并且还要采用先进的密码技术避免数据污染，从而不断提升大数据的安全防御能力。如图1所示，确保房地产土地评估工作中大数据的安全，尽最大可能避免攻击事件的发生，实现对该行业的数据感知与防御。

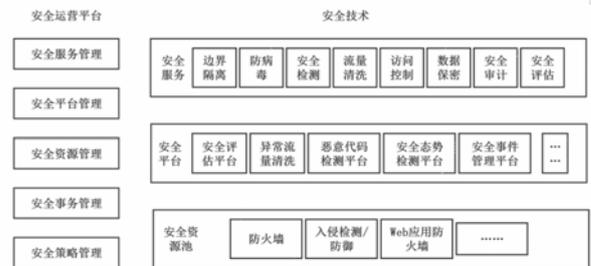


图1 云平台安全技术实现架构

五、结束语

综上所述，随着社会经济的不断发展，近年来各行各业均获得了极大的发展机遇，房地产行业也在不断地壮大。在这种背景下，房地产土地评估的应用越来越频繁，而且当前市场对土地评估质量要求也在不断提高，而将大数据应用到土地评估工作中，能够有效地提高房地产土地评估的质量。大数据技术的应用，使得相关人员能够获得准确、全面地数据信息，此外为了能够更好地整理所获取的数据信息，还可以运用到相应的云计算云处理手段，这样能够获得较为准确的评估结果，并且还能够很大程度上提高整体房地产土地评估效率，从而及时获取相应的评估结果，使得相关的政府、金融机构可以根据这些信息做出更为科学的决策，进而获得更多的经济效益，保证我国经济市场的稳定发展。

【参考文献】

[1] 杨智璇, 张继瑜. 数据驱动下房地产批量评估方法研究——以大连市为例[J]. 中国房地产, 2022 (15): 54-59.
 [2] 卢华娟. 大数据在房地产金融管理中的应用研究[J]. 大众科技, 2022, 24 (03): 167-169.
 [3] 林志坚. 浅析大数据在房地产土地评估领域的应用[J]. 房地产世界, 2021 (24): 5-6+18.
 [4] 杨帆. 大数据技术在资产评估领域内应用的影响[J]. 老字号品牌营销, 2021 (08): 87-88.
 [5] 童玲. 现代信息技术在房地产估价领域中的应用[J]. 住宅与房地产, 2021 (12): 9-10.
 [6] 强钧政. 论述大数据技术与房地产估价智慧评估系统的构建[J]. 中国住宅设施, 2021 (01): 22-24.
 [7] 谢宇锋. 大数据在土地房地产评估领域的应用研究[J]. 住宅与房地产, 2021 (03): 15-16.
 [8] 唐浩, 何天舒. 大数据时代下的房地产土地价值评估分析[J]. 房地产世界, 2020 (20): 17-19.