

现代信息技术在房地产估价领域中的应用

吴刚 向剑峰

贵州万品房地产土地资产评估有限公司

DOI:10.12238/jpm.v2i2.3834

[摘要] 从近些年我国整体的经济发展态势来看,房地产在我国经济发展中占有非常重要的地位,而在房产交易过程中不可避免地需要进行房地产估价。传统房地产估价方式较为烦琐且估价法规并不完善,已经不能满足当前发展迅速的房地产交易市场的需求。因此,为了提升房地产估价效用,将现代信息技术应用其中已经成为当前房地产估价领域的重要发展趋势。

[关键词] 房地产估价; 现代信息技术; 房产交易

中图分类号: TU-09 **文献标识码:** A

Application of Modern Information Technology in Real Estate Appraisal

Gang Wu , Jianfeng Xiang

Guizhou wanpin real estate land assets evaluation co., ltd

[Abstract] From the perspective of China's overall economic development in recent years, real estate occupies a very important position in China's economic development, and it is inevitable to conduct real estate valuation in the process of real estate transactions. Traditional real estate appraisal methods are cumbersome and the appraisal laws and regulations are not perfect, which can no longer meet the needs of the current rapidly developing real estate trading market. Therefore, in order to improve the utility of real estate appraisal, it has become an important development trend in the field of real estate appraisal to apply modern information technology.

[Keywords] real estate appraisal; Modern information technology; Real estate transaction

引言

中国的房地产估价行业起步于20世纪80年代,大多数房地产估价机构都由事业单位或者国企改制而来,因此该行业带有浓厚的“国企”色彩,且该行业起步初期均以征收拆迁业务为主。90年代,随着中国住房制度的改革,以及房地产商品化政策的推行,房地产估价行业迎来了第一个春天,行业开始逐渐规范,职业资格制度得到逐步完善。进入21世纪,房地产估价业务范围得到了进一步拓展,以不动产为抵押物的金融活动越发频繁,因此目前房地产抵押价值评估业务量尤为突出。相关数据显示,2019年一级机构累积完成估价项目157万个,评估总价值约24万亿元,评估总建筑面积约23亿平方米,评估总土地面积约34亿平方米。

1 房地产估价行业改革问题

1.1 房地产估价缺乏海量数据的支撑

近年来,很多机构为提高估价效率或自主研发或购买了智能评估系统,这些系统大体上是房地产估价业务流程为轴线,以互联网、大数据及云计算等技术为基础建立的。根据对福建省内多家估价机构的调查发现,估价平台功能虽然已成熟,但是平台使用效率并不尽人意,在智能评估的环节中,多处需要估价人员人工调整和主观赋值,出具的报告仍然需要人工调整,原因在于系统的有效运作缺乏庞大的数据支撑,以市场法为例,市场法的应用需要有大量的交易案例做支撑,才能更准确的筛选出符合一定数量和质量要求的可比实例,从而保证估价结果的合理性,然而估价机构的房地产数据的数量及质量都远远无法满足业务需求。如果把估价系统比作骨

骼,那么大数据则是血肉,给与平台生机和活力,两者俱全才能激活整个智能估价生态。

1.2 数据库相对独立,异地作业困难

目前各房地产估价机构数据库相互独立和封闭,各数据库之间缺乏有效联系。且房地产估价异地作业状况普遍存在,异地房地产的相关数据获取困难,使得估价师在异地作业时效率低下,这在很大程度上限制了房地产估价机构业务的拓展。

1.3 估价师的主观判断影响估价结果的准确性

目前不论是传统估价还是云估价,房地产价格的价格影响因素权重的确定都主要以估价师的主观判断为准,甚至有时无视各影响因素对价格影响程度差异,默认各因素权重相当,这是极不科学的;此外,收益法和成本法中的报酬率及

成新率的测算缺乏科学合理的判定标准,仍然依靠估价师的主观判断来手动调整。在实际工作中由于评估人员的业务能力和业务经验参差不齐,因此不同的评估人员对同一因素或同一参数的判断各不相同,合理性也有待商榷。这一差异也导致了行业内“同宗不同价,同案不同估”的现象屡见不鲜。

2 现代信息技术在房地产估价领域中的应用

2.1 利用云计算技术降低估价活动中估价师的主观性

在传统的房地产估价活动中,估价师本身的经验对最终的估价结果有较大的影响,但这种偏向于主观性的经验判断会被所参考的信息所影响,如果信息错误或是失准,则最终的估价必然不够准确。因此,降低估价人员在估价活动中的主观性,已经成为当前提升房地产估价效率和服务质量的重要方式。将信息技术中的云计算技术与房地产估价相结合形成“云估价”,其优点在于可以大幅度降低估价所需要的硬件成本,并满足个性化的定制需求,缩短估价所需时间,有效提升估价机构的信息化水平。此外,如果在云计算的基础上,使用统一的房地产信息服务平台,进一步降低信息不对称和信息不透明的影响,则可以极大地提升房产估价行业的公信力,促进房产估价行业的快速发展。

2.2 利用“互联网+大数据”技术分析和鉴别房地产评估信息

从具体的估价流程可以看出,房地产估价准确性与信息本身准确性息息相关,如何有效鉴别和区分评估信息内容成为房地产估价领域重点关注的问题。利用“互联网+大数据”技术可以有效解决这一问题,实现对房地产估价信息的快

速分析和鉴别,有效提升房地产估价的准确性。例如,可以利用大数据技术对所收集的信息源头进行追溯,核实信息的发布者以及信息的发布时间,再利用相关算法从侧面对信息的数据正确性进行对比,以此来完成对信息的准确判断。此外,“互联网+大数据”技术可以实现对房产信息的优化整合,根据估价的具体需求,帮助房地产估价人员抓取一些容易被忽视的信息内容,或是结合具体算法针对性地帮助估价人员选择优质的对比实例,以此来提升房地产估价的准确性。

2.3 利用信息技术完善房地产估价信息的动态管理

房地产估价信息是一种动态变化的过程,因此房地产估价企业应该重视对信息的维护和管理。首先,安排专业技术人员对信息平台进行维护和更新,加大对内部信息的监管力度,不断删除和整理不正确或是带有误导倾向的信息,保持平台信息的准确性。其次,鼓励相关工作人员对平台的信息管理提供有效建议,建立良好的奖惩机制,并提升平台信息的透明度,鼓励民众对其进行监管,及时地处理各种问题,提高房地产估价的有效性。最后,优化房地产估价信息平台的内部信息,根据具体工作需求建立相关专业版块,提升具体的工作效率。

3 互联网技术下房地产估价行业的展望

首先,房地产估价机构向信息化转变。随着估价业务需求量的增加,房地产估价行业肯定会从线下转变为线上服务,且随着需要处理信息量的增加,整个估价行业会发生资源的集中整合,变成大型估价机构带头、中小型估价机构“抱团取暖”的行业态势。其次,估价行业实现数据标准化建设。传统房地产估价市

场一直以来都没有形成统一的数据标准,地区差异非常明显,行业外部更是难以进行数据交互。随着信息技术的加入、全国房产信息的有效整合,会推行相对统一的估价标准体系,以此来推动房地产估价行业的飞速发展。最后,房地产估价向智能化方向发展。随着信息技术中的大数据技术、云计算以及人工智能技术的快速发展,再加上超级计算机的辅助加持,未来房地产估价行业会向着智能化方向发展,并最终实现房地产估价各个环节全自动化运行。

4 结束语

现代化信息技术目前已经应用到生活的方方面面,在房地产估价领域也有着非常杰出的表现。利用信息技术可以建立房地产估价标准化信息查询机制,实现房地产估价信息的多重收集,并对房地产评估信息进行分析和鉴别,有效提升了房地产估价师的工作效率和具体结果的准确性,也为房地产估价师提供了一个更加全面的信息技术平台。因此,房地产企业应该继续加强对现代信息化技术的应用研究,从而促进房地产估价领域的快速发展。

[参考文献]

- [1] 武丽霞. 现代信息技术在房地产估价领域的应用思考[J]. 中国管理信息化, 2020, 23(22): 73-74.
- [2] 陈芳. 互联网信息技术给房地产估价带来的改变与展望[J]. 住宅与房地产, 2019, (34): 21.
- [3] 李开猛, 邱斐, 黄国柱. “互联网+”时代背景下房地产估价行业转型探讨[J]. 全国流通经济, 2020, (6): 142-143.
- [4] 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]. 住宅设施, 2021, (1): 22-24.