

互联网信息技术给房地产估价带来的改变与展望

陈芳

(湖北永业行评估咨询有限公司, 湖北 武汉 430000)

摘要: 传统的房地产估价存在信息的获取渠道较为单一、获取信息不全面、数据不对称等问题, 估价信息不能准确反馈出市场动态发展。随着互联网的发展, 房地产估价借助互联网信息技术, 实现了产业升级发展, 建立了自动估价系统。文章主要对当前的互联网信息技术下的房地产估价进行分析, 从作业模式、估价方法、思维模式三个方面分析房地产估价的改变, 并且从内涵式服务的延伸、估价产业转型升级、创新估价技术角度对房地产估价进行展望。

关键词: 互联网; 房地产估价; 改变; 展望

中图分类号: TP311.13

文献标志码: A

文章编号: 1006-6012 (2019) 12-0021-01

当前互联网信息技术以大数据、人工智能等为基础, 实现强大的数据互通以及产业模型分析, 从而形成新时代下的智慧型生活。传统的行业以互联网为载体, 借助庞大的数据库, 并且简化流程体系, 构建全新的商业模式助力产品升级, 最终达到行业与互联网之间的深入融合, 真正实现了产业升级与资源整合。房地产估价机构作为联系金融与地产公司的第三方专业评估机构, 在房地产估价中需要强大的地产信息数据库, 保证信息的时效性以及覆盖面。将互联网信息技术与房地产估价结合, 能让数据模型评估更加贴近市场, 进而通过互联网信息技术与房地产估价相结合, 实现传统形势下的房地产估价升级, 实现以大数据、云计算为基础的智慧评估。

1 “互联网+”房地产估价的现状

(1) 房地产估价业务现状。在互联网技术科技时代, 利用大数据、云技术以及人工智能等高端技术, 慢慢将传统的房地产估价公司转变为新型的信息咨询服务型平台以及数字化的估价系统。传统的房地产估价业务主要服务于金融企业、政府机构和大型企业, 随着信息社会的不断进步与发展, 金融公司与政府平台对于服务也提出了多样化的需求, 比如: 押品价值监控、贷后复评、房产税基评估等, 房地产开发企业的投资价值咨询、可行性研究、经营管理咨询等新兴需求也与日俱增。(2) 房地产估价系统现状。信息产业需要大量的人力成本、技术沉淀、资金支持, 大部分公司研究开发的估价系统处于边缘地带, 无法实际深入市场, 满足需求, 结合市场供给需求, 通过数据分析, 精准贴切需求。大部分房地产估价公司内部结构不完善, 忽视了房地产估价系统的信息化水平。信息化水平低, 利用率不高等问题明显突出, 估价参数、影响因素权重设置等依旧采用估价师经验的传统模式, 并且行业内没有形成信息化共识, 估价机构无法实现与外部数据的共享与交换。(3) 房地产估价法律现状。互联网技术与房地产估价相融合推动了传统行业的向前发展, 同时也出了一些空白漏洞, 在法律层面的制度不完善, 对于房地产估价相关的法律法规并没有出台相关解释说明, 一些制度方面也存在空

白, 无法对互联网技术下的房地产估价进行明文规定, 在制度上和法律层面估价人员不能得到有效的保障, 从而导致人们对估价真实性产生怀疑。

2 互联网信息技术对房地产估价的改变

(1) 作业模式。互联网技术充分利用数据进行分析, 并建立数据化的模型体系, 在大数据背景下, 房地产估价公司需要更加广泛地收集到房地产的相关信息, 利用科学的方法, 提升数据处理的合理性, 为最终的决策提供精准的预测与评估。数据的挖掘与利用更加前端化和个性化, 能够通过数据分析匹配出特色的咨询服务。(2) 估价方法。传统的估价方式并不能满足银行以及担保公司对于担保物价值的实时评估, 传统的估价模式不能满足信息化时代的企业信息需求的及时性, 借助于互联网信息将行业信息以及外界的反馈进行数据储存, 进而分析评估, 能够满足传统模式下无法实现的效果。强大的互联网信息反馈源突破了原有的传统渠道, 使得评估结果不再单一, 基于海量的信息, 让估价结果更加精准; 同时, 借助大数据将历史信息进行读取识别, 能够对估价结果进行科学的补充与修正, 从而保证估价结果的公正、客观。(3) 思维模式。通过利用互联网信息技术实现大数据的结合, 能降低传统估价师的权威, 估价师在作业的过程中所需要的数据透明度较低, 并且来源渠道非常有限, 数据的公开程度不高, 通用性不强, 从而导致数据的精准线无法把控, 评估结果也很难反映出客观事实。互联网技术将大数据进行储存, 保证了信息的双向流通以及更新对称, 业务评估需求接近市场, 决策更加精准。

3 互联网技术下房地产估价的多元化发展

(1) 深化房地产估价的内涵服务。利用信息化数据平台对原有的客户进行分析管理, 并利用大数据等工具在抵押估价之后对金融公司和信托机构的抵押担保物进行实时的更新评估, 然后在各项目评估之后, 利用云技术等对市场动态实时分析, 利用互联网信息技术避免低端化市场的激烈竞争, 通过科技手段能够有效评估核心竞争力, 从而使服务范围覆盖更广、服务产品更多元。(2) 实现

估价产业的转型升级。估价产业的转型升级一是面向政府的咨询服务, 二是面向开发商的咨询产品。开发商估价服务主要分为初期的风险分析与投资分析、取地前的土地价格以及获取、规划建设前的整体发展与项目经济评价、物业的经营与资产管理, 这类服务的重心在于开发与维护。面向政府的咨询分为城区改造升级方案、重大项目可行性研究等, 这类项目的重心在于资源的整合与分类。

(3) 创新估价技术。在互联网信息技术时代, 依托信息数字平台的自动估价系统纷纷成立, 目前自动估价系统普遍流行于一线城市, 二、三线城市估价信息数字建设较为落后。创新估价技术, 首先, 要强化企业的信息化建设, 建立企业内部数据库与案例分析网络, 为评估作业提供分析技术; 其次, 要依靠数字平台, 建立符合企业自身发展的评估系统, 强化门户网站的开发, 加强市场调查、房屋调查、评估结果数据的管理与维护; 最后, 要通过信息技术完善上下游的产业链结构, 将客户需求分析更加细致, 利用自动估价系统的精准、专业、稳定的特点, 将房地产估价业务推向纵深发展。

4 结束语

信息技术的深入发展, 推动着传统行业的产业升级与变革, 通过利用大数据为背景, 先进的云计算为核心, 实现“互联网+”下房地产估价的产业深度融合。通过互联网技术实现房地产估价的思维转变、优化估价方法、改变作业模式, 最大限度地提升流程效率以及强大的信息数据库, 最终获得贴近市场的估价目标, 并且随着互联网信息技术的发展, 及时调整房地产估价系统, 从而实现内涵式的延伸服务建设, 实现服务多元化的产业升级, 创新估价方法。

参考文献:

[1] 郑晓俐. 大数据时代对房地产估价行业的影响及对策分析——以杭州市为例[J]. 住房与房地产, 2016(10): 1-2.

作者简介: 陈芳(1975—), 女, 湖北宜昌人, 大专, 会计师, 研究方向: 房地产评估, 房地产咨询。