

现代信息技术在房地产估价领域中的应用

李光亮

山东华典章土地房地产资产评估有限公司 山东 济南 250013

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。本文对现代信息技术在房地产估价领域中的应用进行探讨。

关键词: 房地产估价; 现代信息技术; 房产交易

一、房地产估价介绍

1. 房地产估价的定义

房地产估价主要是指有房地产估价需求的人员, 委派专业的地产估价师, 严格按照对应估价程序以及相应的法律法规, 运用科学方式对待定交易的房地产进行分析、测算和估价的一种商业活动。在进行房地产估价过程中, 相关人员应该遵循合法性原则、最高最佳使用原则、公平原则和谨慎原则等, 严谨对待, 尽可能地确保数据的准确性和合理性。

2. 房地产估价领域发展现状

我国房地产估价行业起步较晚, 刚开始, 房地产估价企业主要是由事业单位或大型国有企业估价部门脱钩改制过来, 而后搭乘了 20 世纪 90 年代中期住房制度改革的顺风车, 房地产估价行业实现了大跨步发展。但随着 21 世纪我国房地产金融行业的快速发展, 各种新型房产抵押业务种类繁多, 传统的房地产估价方式已经难以满足当前市场多样化的需求。因此, 房地产估价行业急需引进新技术和新方法, 例如, 将信息技术中数字化信息处理能力以及计算机技术中强大的计算能力应用其中, 以提升房地产估价工作的效率, 保证估价数据的合理性和准确性。

二、现代信息技术在房地产估价领域的重要作用

1. 提升房地产估价的工作效率

房地产估价对数据本身的准确性要求非常高, 除需要大量精细化的计算外, 更为重要的是观察房地产市场的波动和变化, 以此来实现对房地产更为精准的估价。传统的房地产估价方式在这些方面是有所欠缺的, 但将现代信息技术应用其中, 利用互联网大数据技术可以真正实现信息精确化抓取, 并结合具体的估价规则设计出满足估价使用要求的估价辅助软件, 不仅减免了大量重复性计算问题, 还实现了各种房产信息的汇总, 有效降低了估价工作难度, 提升了实际的工作效率。

2. 提升房地产估价的准确性

房地产估价行业需要庞大的数据资料作为估价的数据支撑, 传统的房产估价由于技术的限制, 只能进行人工的筛选和存储相应数据, 给房地产估价带来非常多的不确定因

素。一方面, 人员收集信息的渠道非常有限, 资料掌握不够全面, 且缺乏针对性; 另一方面, 信息本身准确性难以进行有效核实, 如果将原本就有错误或是已经出现变动却没有及时更新的数据应用到房地产估价中, 则极大地降低了最终估计的准确性, 这样不仅会给房产交易方造成一定的经济损失, 还会影响估价企业在行业中的竞争力。随着信息技术的发展, 在互联网、大数据以及人工智能技术普及后, 房地产信息收集、存储和整理变得更为便捷, 估价人员可以快速收集与之对应的最优房地产估价案例, 解决房产信息不透明和不对称的问题, 极大地提升了房地产估价的准确性, 为房地产估价行业的发展带来了更多的可能性。

3. 提升房地产估价的服务质量

随着信息技术在房地产估价行业中的大量应用, 原本需要大量人工完成的估价活动逐渐被计算机所替代, 这对原有的房地产估价人员和相关机构造成巨大的冲击。因此, 房地产估价行业的竞争从传统的客源竞争转变为信息技术应用以及服务质量的竞争。例如, 随着各种功能集成化估价软件的应用, 具体的估价行为变得更为高效和客观, 且经过大数据的统计和测算甚至可以比有经验的估价师得出来的数据更为精确, 极大地提升了房地产估价的服务质量。在这种趋势下, 估价师要想保持自身在行业中的价值, 就必须向复合型人才方向转变, 将更多的精力投入对行业的深入思考中, 在工作中不断进行探究和创新, 以此来提升自身的综合能力。

三、现代信息技术在房地产估价领域中的应用

现代信息技术在房地产估价领域的应用, 主要是以建立完善的估价信息系统为基础, 依靠现代信息技术可以保证信息的准确性, 并及时地对相关信息进行更新和维护, 方便其他用户进行精确查询和利用, 而要想实现这一目标, 具体应该做好以下三个方面。

1. 利用云计算技术降低估价活动中估价人员的主观性

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. 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。

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。

四、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。

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 and 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]. 中国住宅设施, 2021(1):22-24.
- [5] 张生文. 浅谈目前房地产估价领域存在的几个问题[J]. 现代经济信息, 2016(14):345.
- [6] 徐长林. 人工智能在房地产估价领域运用展望[J]. 中国房地产估价与经纪, 2017(3).