

# 大数据对房地产估价行业的发展影响研究

周伟明

吉林银兴房地产估价有限责任公司 吉林长春 130000

**摘要:** 进入二十一世纪以来, 我国的经济水平不断提升, 带动了科学技术水平的进步, 迎来了前所未有的大数据时代。科技正在持续进步, 网络时代信息传播速度飞快, 人与人之间联系越发密切且简单, 给人民生活带来了极大的便利。海量的数据收集、分析再得出的结论科学而合理, 这为大多数行业提供了前所未有的机遇, 而大数据技术对于房地产估价行业的发展的价值, 更是起着极为重要的作用, 利用数据分析对房地产进行估价, 是这个行业全新的尝试与进步。

**关键词:** 大数据; 房地产估价行业; 发展; 影响研究

## Research on the Impact of Big Data on the Development of Real Estate Appraisal Industry

Weiming Zhou

Jilin Yinxing Real Estate Appraisal Co., Ltd. Jilin Changchun 130000

**Abstract:** Since entering the 21st century, the economic level of our country continues to improve, leading to the progress of science and technology, and ushering in the unprecedented era of big data. Technology is continuing to progress, and the network age of information transmission speed is rapid. The more intimate and simple connections between people have brought great convenience to people's lives. The vast amount of data collected and analyzed to produce scientific and sound conclusions provides unprecedented opportunities for most industries. Big data technology plays an extremely important role in the development of the real estate valuation industry. Using data analysis to evaluate real estate is a new attempt and progress in this industry.

**Keywords:** big data; real estate valuation industry; development; impact research

### 1 大数据与房地产估价行业相关概述

大数据涵义, 顾名思义, 其包含大量数据的储存, 使用者从中获取有效信息以供自身作为参考, 会在很长一段时间内对我国社会发展带来较为深远的影响。对于房地产估价行业来说数据是其业务发展的基础力量, 而相关人员做好数据管理将利于房地产估价机构从中获取准确有效的信息并作出相应决策。实际上绝大部分人都认为数据本身便是企业的资产, 而随着当下数据收集等技术的发展, 使得大数据潜在信息也得到充分应用, 它对企业的价值也得到充分发挥<sup>[1]</sup>。

### 2 大数据对房地产估价行业的价值意义

大数据的价值在于通过数据共享和交叉复用获得最大的经济效益, 房地产估价行业依靠数据来判断价格走势和房地产价值, 具有数据积累和分析能力的估价机构

将依靠全面的数据库进一步加强与银行、法院以及有关部门的合作, 并可逐步开展多元化咨询估价服务。

我国的房地产估价机构对信息平台的使用率相对较低, 且运营管理水平 and 估价模式严重滞后于互联网时代信息技术的发展, 例如对影响房地产价格的因素权重的设定、回报率等的计算主要依靠估价师的经验, 缺乏合理的数据支持。由于缺乏房地产估价数据标准, 估价行业的可信度受到严重质疑, 估价机构的可信度大大降低, 所以, 绝大部分估价机构特别是中小型估价机构, 必须树立“大数据”的概念, 扩大机构的业务空间, 为房地产估价理论和方法的科学应用提供数据技术支持。

对于房地产行业而言, 在实施大数据时, 它具有较好的基础, 特别是在估价行业, 为了保证房地产估价的合理性, 其需要认识到大数据的特点, 并合理利用它。

房地产估价不能留下房地产的所有数据和市场信息，而且市场信息具有较强的及时性，如房地产租金和价格以及开发成本会随时间而变化<sup>[2]</sup>。对于房地产估价机构而言，城市规模越大，房地产交易市场的活动越高，相关数据存储量越大，而随着时间的推移，存储的数据甚至更大，若没有大数据技术，这些数据的潜在价值就无法得到充分利用，与此同时，许多房地产公司通过自己的方法获得了大量有关房地产的数据，从数据特征的角度来看，它们也具有大数据的基本属性，可以看出大数据技术的进步可以更好地实现房地产数据的挖掘，促进房地产估价行业的发展。

### 3 我国房地产估价行业发展的现状

我国房地产行业从整体上来看，发展的起步时间较晚，在房地产行业发展的初期阶段，行政色彩比较浓重，但随着我国社会的进步和市场经济的不断发展，我国房地产行业的活动形式也越来越接近于市场化和经济化。房地产行业的不断发展，意味着需要越来越多的相关人员进入这一行业，这就要求我国房地产企业加强对员工的教育培训工作，我国房地产行业自发展初期到现在，持证上岗制度越来越完善，人员发展还有较大的发展空间，目前我国整个房地产行业的发展在我国经济社会的发展中起着十分重要的作用，房地产估价行业也已经成为房地产中介行业的重要组成部分，对房地产行业的发展起着重要的推动作用。但不可否认的是，房地产估价行业在发展的同时还存在着诸多问题，解决这些问题，实现优化发展成为房地产估价行业的发展新命题，因此，要在保证基本发展的基础上进一步完善房地产估价业的发展<sup>[3]</sup>。

### 4 大数据对房地产估价行业的一些影响

#### 4.1 房地产估价行业应用大数据技术与云计算结合

大数据技术的应用中，云计算处理是必要的环节，云计算为大数据提供了弹性技术设备，而且数据还具有可扩展性，所以，云计算是生成大数据的一个重要平台。2013年以来，将大数据技术结合到云计算技术当中，两者相辅相成，数据信息采集能力、运算能力和信息处理能力更强。此外，物联网、移动互联网等新兴计算形式的应用，都会为大数据技术的合理应用创造条件，使大数据预测发挥更大作用，从而提高房地产估价的客观准确率。

#### 4.2 改变估价行业的作业模式

由于一些信息的来源和数量逐渐朝着多样化和复杂性的方向发展，这在一定程度上改变了房地产估价行业

的工作模式和作业模式，需要搜集充足的数据并提升数据处理的能力，否则房地产估价机构无法在当前获得稳定性的发展。因此在实际工作过程中，一些房地产估价机构以实时数据的处理和加工作为主要的导向，加强对数据挖掘技术的有效利用，从而结合实际工作需求和要求推行各种各样的个性化服务，不仅有助于满足客户对于数据的需求和要求，还有助于推动估价机构业务水平的有效提高，实现现代化转型。

#### 4.3 房地产估价行业应用大数据技术实现资源共享

大数据是企业的重要战略资源，已经得到全社会的广泛关注。现在各个行业领域讨论的焦点就是大数据以及该技术在行业中的应用价值<sup>[4]</sup>。要对大数据资源掌握主动权，才能真正意义地实现资源共享。随着大数据技术的飞速发展，大数据将成为新一轮技术革命的重要工具，就像计算机和互联网引领一个时代一样。在大数据技术的应用中，应用数据挖掘技术、机器学习技术以及人工智能技术，应用许多算法，结合相关的基础理论，就可以对行业的变化规律作出判断。可见，大数据技术是科学技术中的佼佼者，当前已经成为企业的重要战略资源。现在越来越多的人关注大数据技术，而且还会主动参与到资源共享环境当中。房地产估价行业应用大数据技术对房地产的价格进行估价，需要选择相应的估价参数。通过调整案例，采用收益法预测收益率，使用假设开发法调整销售费用，制定开发成本参数和容积率参数，就可以实现资源共享。

#### 4.4 合理使用大数据，促进估价行业发展

一是客观认知大数据估价系统。大数据估价系统是房地产交易数据计算分析、统计合成的智能成果，但不能代替人类工作，运用此系统估价得到的房地产价格，只能作为参考。二是科学抉择，合理使用大数据估价。大数据不断改变人们的生活工作方式，已经渗透到房地产交易的各个环节，估价机构选择合理使用大数据估价，才拥有未来。估价机构在使用大数据估价系统后，应不断更新大数据估价系统的数据，保证大数据估价系统给出的各项参数、指标等趋于合理<sup>[1]</sup>。

#### 4.5 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。

## 5 大数据下对房地产估价行业未来发展建议

### 5.1 业务范围的拓展

房地产估价行业在不断巩固传统业务的同时还需对原有业务内容进行一系列的拓展，而我国在后金融危机时期企业抵押方面存在着诸多问题，房地产作为一项重要的抵押品，有必要对其估价风险进行预防，以及强化监督管理工作，以此对房地产进行科学合理的估价；然而，在当前这个阶段，估价机构配备的估价师相对较少，同时估价工作中存在诸多风险，尤其是贷后价值检测链接更是需要大数据进行动态批量估价，因此，房地产估价行业与银行之间的合作还需结合其实际需求，应用大数据及其他技术为银行提供良好服务；同时，工作中还需估价机构与银行之间的沟通与联系，利用自身优势进行新业务的一系列拓展，并寻找到新的经济增长点<sup>[2]</sup>。

### 5.2 有效提高服务水平

在大数据背景下房地产估价行业需要提高自身服务质量；首先估价机构需要满足客户的合理需求，其次，估价机构还需加强与相关机构的合作，不断进行创新及

提高自身服务水平，充分理解并掌握新技术，增强估价的科学性，同时为客户提供专业性的优质服务。

### 5.3 顺应时代转型

房地产估价行业想要获得更好的发展，需适应时代发展的要求。在传统估价方式中，内部竞争非常激烈，甚至存在诸多恶性竞争。因此房地产估价行业需顺应时代的变化进行转型，结合市场及新技术的创新进行规范操作，完善并优化内部流程，利用大数据的优势把握新的机遇。

## 6 结语

总之，在大数据时代背景下，房地产估价行业的发展受到极大地影响，为了抓住时代带来的发展机遇，获得更多的经济效益与社会效益，那么房地产估价行业也要结合大数据的发展特点，制定科学、有效地发展策略，充分发挥大数据技术的优势，更好地满足多元化的需求，促进本行业的可持续发展。

### 参考文献：

- [1]李海燕，林燕民，郑建伟.“互联网+”趋势下房地产估价机构发展路径初探[J].科技经济导刊，2020，28（13）
- [2]李君成，邱斐，李彤皓.浅析资产评估行业发展现状与对策[J].中国商论，2020（08）
- [3]张玉梅.大数据时代房地产估价行业的机遇与挑战[J].住宅与房地产，2019（25）
- [4]王伟.大数据对房地产估价行业发展的影响分析[J].建材与装饰，2018（42）：200.