

# 大数据对房地产估价行业的影响分析

徐春豪

舞钢市房产事务服务中心 河南 平顶山 462500

**摘要：**如今的信息科技技术早已趋于完善，各种各样文件存储的专业技术也十分发达，因此人们将更多眼光放在大数据技术行业。在这样的环境中，大量存放数据并未被开发的经济价值被大众所关心并下手开发，融入到每一个行业当中。因为现今大数据的应用普遍，有非常多的行业都将要开展资源融合及转型发展，这就给产业发展增添了很大的机遇。这对房地产估价行业而言，所处背景也是在逐渐发生改变，大数据技术对其而言即是机遇又是一种考验。本文进一步对于开展分析，期待能够给房地产估价行业带来一些有利协助或者启发。

**关键词：**房地产估价行业；大数据技术；影响

引言：近年来随着社会发展脚步的加速，大家的生活质量拥有更多的提升，每个行业领域中迎来一个新的发展机遇。房地产行业是市场上的幸运者，尤其是房地产估价行业，遭受大家的高度关注，在产业布局方面具有重要地位。与此同时，由于网络技术的不断完善，在各类数据信息技术的发展中，还得从实际需求考虑选用对应的方式。现阶段大数据技术早已趋于完善，在多个行业中发挥其一定的功效。在“互联网时代”逐步形成这类环境下，房地产估价行业也需要融入时期自然环境，将大数据技术灵活运用下去，充分发挥大数据技术的优点，为房地产估价行业带来更多一个新的发展机遇，提升房地产估价行业发展中的很多阻碍，推动房地产估价行业相关行业迎来较好的发展市场前景，持续提升高效益<sup>[1]</sup>。

## 1 大数据的概述

大数据的关键在于预测。能够对海量数据运用各种各样统计分析方法，从而即时预测数据信息产生的概率。现阶段涉及到的庞大数据没法人工进行实际操作，但大数据能够在一定时间内获取、管理、解决、排序。大数据具备五个特点：大总数、高速度、多元性、低价值密度和真实有效，在其中“大总数”代表着其数据处理方法量可达到10~100TB；“高速”代表着时效快，能快速响应；“多元性”代表着其信息来源、种类、内容与预期目标形式多样；“低价值密度”代表着它可以根据对海量数据的获取、剖析与处理，获得少许真实可靠的信息内容；“真实性”指其真实有效，那也是合理利用数据库的前提条件<sup>[2]</sup>。

## 2 大数据对房地产估价行业的一些影响

### 2.1 实现资源共享

大数据是公司的主要战略物资，得到了社会各界关

心。如今各个行业探讨关注的焦点全是大数据及其此项技术的应用行业内的实用价值。仅有把握大数据资源主导权，才能做到真正完成资源整合共享。伴随着大数据科技的迅速发展，大数据将成为新一轮科技革命的主要专用工具，如同电子计算机与互联网推动一个时代一样。在大数据技术的发展上，运用数据挖掘算法、机器学习技术和人工智能设备，运用各种优化算法，融合有关基础理论，可以确定行业变化趋势。由此可见，大数据理论是科技技术引导者，成为了公司的关键战略物资。现如今，有很多人关心大数据技术性，他将积极开展资源整合共享自然环境。房产评估市场在将大数据关键技术于房产评估时，应该选择对应的评定主要参数。根据调节实例，用收益法预测回报率，用假定开方法调节营业费用，制订开发成本费主要参数和建筑容积率主要参数，完成资源整合共享。

### 2.2 开拓创新评估途径

针对银行或贷款担保企业而言，立即确保抵押物使用价值才是重要的。可是，一直采用的估值模型早已不太适合时下，大数据的加持刻不容缓。运用海量数据展开分析管理决策更为科学规范，可以满足现阶段的要求。而且很多APP都是有数据统计分析作用，这成为了行业发展趋势，对各行各业都是有深刻的影响。

### 2.3 实现有效数据管理

数据库管理成为了房产评估领域核心竞争优势。当数据资产作为企业核心财产存有时，大数据的功效早已被大家充分认识。房产评估应用领域大数据技术性是由于数据库管理对行业至关重要。数据库管理关系着行业可持续发展观、战略发展规划的理论实效性、数据资产的利用效率，因而大数据将成为企业数据管理的关键<sup>[3]</sup>。数据资产管理效率与营业成本和营业收入的同比增长率成

正相关关联,数据资产管理效果直接关系房产评估行业财务绩效。当然,并非所有的数据和信息全是高质量,很多数据源显著效率低下,不符合规定。为了获取高质量数据信息,房地产评估领域必须掌握原始记录与数据统计分析结论之间的差别,进而去除低质量数据和信息。有时数据信息的好与坏并不是由其本身所决定的,也有它别的实用价值。不一样的描述目地必须对应的评估方法,不然评估结果不足精确。例如国家在征缴农村房屋时,规定所使用的农村房屋特性数据信息客观性、好用、详细,以确保评价结果的精确、公平。信息内容要人性化,不必涉及到人际交往、点评感受和个人感受。数据收集和资源共享的目的是为了充分运用其实用价值。例如数据和信息起效,如同格雷厄姆曾经讲过的,假如社会各界都猜疑政府部门发布的数据的准确性稳定性,那样多种不同的权益就能得到维护,最终这些信息内容也就不会变成锐利的利器。

#### 2.4 推动行业技术的革新

因为大数据的特征,房产评估领域对自身给出了更高要求——保证评估的精确性,严苛开展实时跟踪。在这个特殊的时期,房产数据的流通和响应速度必须更严格,这对公司的正常的工作能力是一个很大的压力,自动更新的需求远远地远远超过了之前的水准。

### 3 大数据背景下房地产估价行业存在的问题

#### 3.1 缺乏数据共享机制

目前,在我国大数据技术与云计算技术蓬勃发展,在此基础上,绝大部分的房地产估价行业慢慢意识到了数据信息、信息互通的必要性,进而下手构建起有关数据库,但是现阶段数据库只是完成了评定数据信息信息的上传、查看、统计分析这一系列简易作用,难以达到房地产业有关数据的收集与归类,造成数据库内部结构信息欠缺精确性,其使用率及其融合的程度也较低。此外,房地产估价行业中间市场竞争激烈,但是由于不可以确保其原始资料的总数和质量,可能会导致其公信力及其数据有效性都受到了怀疑,这都为欠缺整体性信息互通的平台和数据共享机制而致。

#### 3.2 信息化水平低

现如今在中国房地产估价企业,绝大部分企业都处在一个信息化水准相对较低的水平。一方面是没有创建自身特有的数据库,另一方面又没信息变的采购网和信息收集服务平台,更为关键的是相比案例和收益率等相关信息的源头都不是很详尽。因为估价企业的作业类型和管理能力都和目前互联网技术飞速发展的信息技术时期不相符合,就容易出现企业不能与外界开展数据

传输,进而严重影响了估价企业的信誉度,对估价企业的生存与发展增添了很大的影响<sup>[4]</sup>。

#### 3.3 综合型人才不足

大数据环境下,部分机构评定全过程过度重视科学论证和数据处理方法的比例,造成司法鉴定人在主观能动性下决定鉴定结果的比例大幅度下降。但是,优秀人才作为房地产评估行业必不可少不可或缺的一部分,对房地产评估行业的高速发展是至关重要的。加上现阶段房地产评估行业宽阔未来发展趋势,运用大数据技术发展业务范畴必然必须综合性人才的大力支持,即评估工作人员除了需要有着丰富的评估经验与房地产评估专业技能外,还需要了解一些工程建筑、财务会计、法律法规等方面的专业知识。

### 4 大数据时代中房地产评估行业的对策剖析

#### 4.1 扩大业务范围

针对房地产评估行业而言,不但传统式业务流程要不断保持,新兴业务也要不断创新。在金融风暴之时,中国公司的抵押物存有众多有关问题。在抵押物中,房地产是最主要的抵押物。为减少不正确评估带来的损失,我们应该严格把控每一个环节,精确评估房地产业。而银行在公司估值层面人才缺乏,给银行带来一定的不确定性的风险性。尤其是在下款完成后,追踪抵押物其价值,必须大量的数据支撑,自动更新抵押物其价值数据信息。因而,评估公司需要综合考虑银行的需要,依靠大数据技术为银行产生优质的服务。值得一提的是,他们还要强化和银行沟通,灵活运用个人优势给予新服务,以提升经济质量。

#### 4.2 政府和机构共同促进数据库的建设

政府部门的大力支持对房地产评估业务基本建设尤为重要。仅有政府与多方共同奋斗推动数据库建设,才能给数据库系统和评估业务流程的高速发展给予平稳的发展前景。除此之外,政府要推动房地产评估业务创新发展,重视处理房地产业发展趋势存在的问题,在主要发展趋势阶段和行业实现突破。例如创建更多多鼓励房地产评估市场拓展的创新政策,建立完善房地产评估业务流程有关产业发展。重视管理和营销的突破。除此之外,评估需从以下几方面壮大自身。最先,首先要高度重视变化对于数据信息观念的认知,高度重视数据与技术的发展,创建互联网时代环境下的公司估值数据库系统和新兴业务分享机制。次之,每一个评定都需要高度重视协作与互动交流,在资源与优秀人才上建立协作,在新的机遇行业完成更强大的凝集力。最终,在创建数据库以前应注意国际收支平衡。因而,要充分调动

总体行业发展趋势的优点，高度重视资源融合、协作与职责分工，产生共享机制。可以这么说，互联网时代来临后，房地产评估业务流程的高速发展需要注意各方面的分工协作，完成定价间的双赢<sup>[5]</sup>。

#### 4.3 采用联合经营模式

选用联合运行模式能够从根本上解决评估信息的获得难题。现阶段主要有两种联合模式：一是两个或两个之上评估重组工作人员、业务流程、资本和债务，即联合重组模式；第二种，好几个组员在同一个知名品牌下独立经营，负责任，即加盟品牌模式。联合重组模式是评估组成模式中全面的模式。房地产业评估重组债务人和人才与技术高效地结合在一起，进而大大的增加了经营规模经营范围，提升了其竞争能力。因为房地产业评估重组的效果不一样，参加重组的多方在确保个人需求的前提下完成利润最大化，以此来实现持续发展<sup>[6]</sup>。除此之外，需注意，重组必须有较好的运作模式和科学合理的组织结构才能维持。加盟品牌模式依据资产桥梁的差异能够分两种不同种类：第一，他们之间有投入和持仓关联；另一种是二者之间不会有相互持股和股份关联。加盟品牌模式能够充分运用它在资源优化配置运用、商业等的优势。进而在市场中更具有竞争能力。选用之上二种联合模式，必须制订必须的、全方位的技术标准文档，如：岗位行为规范、职业道德规范等。房地产业评估能够根据自己的具体情况选择适合自己的联合工作模式，充分保证大数据环境下信息获得实效性、时效性和整体性<sup>[7]</sup>。

#### 4.4 重视人才培养

不管在哪些时期，人才都是不可缺少的，人都是时代发展持续发展的基础。在信息飞速发展的今日，房地产评估公司更需要高度重视数据与人才，由于数据与人才是公司市场竞争的核心力量。公司若想走的更远，发展起来更强，那就需要强化对人才的塑造，为他们提供最大的一个技术以及资金扶持，让他们可以专心学习和实践。那也是降低评估管理方面可变性解决方案<sup>[8]</sup>。因而，一方面，评估企业需要引入大数据技术、信息解决等方面的人才，协助创建企业数据库，提高评估技术

性；另一方面，他应该关心目前职工的信息系统软件，提升他们对于数据与信息得更加合理利用，提升企业工作效率和能力。

结束语：大数据大背景下，传统式房地产评估企业存有的从业者水平参差不齐、欠缺已有数据库系统、信息化程度劣等难题尤为明显。而大数据的诞生给企业的高速发展带来了许多概率，不但扩展了渠道业务行业，也推动了企业估值技术升级。可是，房产评估企业也要意识到大数据时期给现阶段企业带来的考验。并非所有的评定企业都可以体验到大数据带来的企业收益。仅有转换思维方式，意识到大数据很有可能带来的经济收益，引入数据信息资源管理专业型人才，坚决在企业创建数据库平台，科学研究新技术应用，扩展新兴业务，运营能力，评定企业才可以顺应时代发展，完成企业的可持续发展观。

#### 参考文献：

- [1]刘永霞.大数据、云计算背景下房地产企业会计面临的风险与挑战[J].中国乡镇企业会计, 2020(5): 269-270.
- [2]陈威铭.关于大数据背景下房地产市场营销的机遇与挑战[J].河南建材, 2021(3): 260-261.
- [3]李婷.ABC房地产估价数据中心大客户营销策略研究[D].华东理工大学硕士学位论文问题2021.(08): 224-225.
- [4]大数据背景下住宅报酬率的批量评估技术研究[J].上海房地, 2021(5): 38-40.
- [5]裴亮, 魏斯雯, 洪中华, 等.基于天地图的房产智能评估系统设计与实现[J].测绘与空间地理信息, 2021, 40(12): 25-26.
- [6]王冠, 王子豪.大连市房地产估价市场现状及对策研究[J].时代金融旬刊, 2021(3): 69-70.
- [7]徐成林.小城镇房地产估价行业现状调查及对策研究——以安徽省池州市为例[J].中国集体经济, 2021(28): 78-79.
- [8]宇文静.分析房地产经济波动的影响因素及大数据应对措施[J].中国战略新兴产业, 2021(2): 62-62.