

探析房地产估价领域现代信息技术的应用

孙晓敏

深圳市国策房地产土地估价有限公司天津分公司

DOI:10.32629/bd.v4i3.3139

[摘要] 随着现代信息技术的飞速发展,其已广泛应用于许多领域。在房地产评估领域,现代信息技术的集成可以提高房地产估价的信息处理能力,实现对估价信息的有效分类,收集和整理,保证信息的有效检索和调用。本文将基于信息技术与房地产估价之间的紧密联系,着重于现代信息技术在房地产估价领域的应用。

[关键词] 房地产; 房地产估价; 现代信息技术

1 现代信息技术与房地产估价之间的紧密关系

信息技术是信息的收集,识别,提取,转换,存储,传输,处理,检索,检测,分析和利用。一般而言,信息技术主要包括通信技术,计算机技术,控制技术和传感技术。房地产估价是指估价机构和估价师通过合理使用信息技术对价格或价值进行合理的估计和判断,并利用信息技术在收集,分析,存储,更新维护和评估中的重要优势来保证信息可以及时检索和调用。简而言之,现代信息技术与房地产估价之间有着紧密的联系,这一点在进行房地产工作时必须得到高度重视。

2 现代信息技术运用对房地产估价的重要性分析

2.1 可以促进房地产估价作业效率的有效提高

通过使用现代信息技术,可以建立房地产企业的特征,并可以建立一个实用的数据库,以方便查询价格和案例相关状况。数据的建立不仅可以帮助员工及时查询有关信息,了解市场变化,它还可以提高估价工作的效率,节省工作时间,有效地完成估价并提高估价报告的质量。

2.2 促进房地产估价管理模式的进一步创新

当前,随着信息技术的发展,估价软件系统逐步完善,有力地促进了房地产估价工作的自动化和信息化建设,进一步促进了房地产估价管理方式的创新。同时,也进一步扩大了估价人员的工作范围,使他们更好地利用现代信息技术开展估价工作。

2.3 有助于在提升估价效率的同时节约成本

现代信息技术在房地产领域的应用实现了无纸化信息共享。同时,依靠现代信息技术估价工作,效率得到了显著提高,可以在更短的时间内完成更多工作,省去了人工和反复的调查分析过程,实现了估价报告制作模板化,不但有效地提高了工作效率,减少了员工的时间和精力消耗,而且在一定程度上节省了公司的开支。

3 现代信息技术在房地产估价领域的应用

3.1 建立起统一的信息标准和信息类别编码体系

通过将现代信息技术应用到房地产估价领域,可以提供更加方便,快捷的信息检索服务,达到及时调用和查询估价信息的目的。在此过程中,为了实现便利的检索功能,需要根据科学标准合理划分各种类型的信息,并对信息类别进行有效的编码分类。具体内容如下:首先,建立清晰可参考的信息类别标准体系,可以按照不同的类别进行分类,类别的选择主要符合估价工作的视角习惯等,可以方便后续的归档,查询,验证和维护。其次,在上述分类的基础上,应该建立一对一的对应类别编码系统,编码系统的建立主要由企业制定,并负责其具体的宣传,实施和维护。在统一编码系统下,可以为提高现代信息技术在估价工作中的应用效率提供保证。

3.2 充分运用信息技术实现多重信息的收集整理

房地产估价所需的信息多种多样,同时,为了保证房地产估价结果的

可参考性,有必要收集与房地产价格和价值有关的信息,以判断其价格和价值。根据上述信息分类系统,可以有效地收集和分类各种信息。第一,金融信息,主要包括外币汇率,消费指数,贷款利率,房地产价格指数,税收调整等。第二,有关市场环境的信息。主要是指造成影响的信息,例如国家政策变化,区域发展规划和区域改造动态。第三,土地供求变化信息,开盘价格等信息。同时,我们还必须注意房地产市场的变化,价格趋势以及权威部门发布的专业信息。

3.3 注重利用信息技术实行信息的分析和鉴别

估价的准确性取决于信息的准确性。如果其所依据的信息有误,将不可避免地导致在估值过程中价格和价值判断方面的错误,后果将不堪设想。所以,有必要综合利用信息技术来实现对信息的有效分析和识别,有必要掌握信息的客观性,准确性和正确性。首先,始终坚持进行现场检查工作,以保证获得的信息具有使用价值,并有效地核对信息,核对过程中不能依照经验来进行判断,而应采用有效的方法进行多层次,多方向的核对,对房地产企业建立的估值结果和信息数据库的质量负责。其次,要注意权威部门发布的信息,以保证信息来源的准确性。最后,要注意信息中反映的内容的正确性,对可能存在的错误信息给予标注和提示,而对有歧义的部分则根据标准来判定其是否满足正确、准确、客观性的要求。

3.4 高度重视对估价信息的动态管理

首先,企业要安排专人负责信息的更新和维护,并及时把估价业务中涉及的数据进行有效的手机整理,并将其纳入在房地产估价信息数据库中,使用现代信息技术进行有效管理。其次,可以组织参与估价工作的企业所有成员,为估价信息的建设提供建议,并在日常生活中注意估价信息的收集和积累。另外,必须充分发挥信息技术在房地产估价领域的重要作用及其应有的作用。房地产企业有必要对信息技术形成正确的认识,并从企业自身的实际出发,合理推广现代信息技术,在房地产估价领域进行深入应用,促进持续改进和发展。

4 结语

简而言之,现代信息技术的优势不言而喻,在房地产估价领域,由于涉及的信息量很大,并且需要收集,分析和整理大量的信息,因此有必要注意现代信息技术的引进和应用,以提高借助现代信息技术的估价方法,提高估价技术水平,保证信息的真实性和准确性。

[参考文献]

- [1]高峰,魏凌.新技术在房地产估价中的应用研究综述[J].中国物价,2019(1):74-76.
- [2]艾冰.新技术在房地产估价中的应用研究综述[J].居舍,2019(11):156.
- [3]王玮.新技术在房地产估价中的应用研究综述[J].城市建设理论研究(电子版),2018(36):67.