



2018

新估价与新技术

许 军



许军



中估联信息CAAD 董事长
中估联行CAA 副董事长
城市测量师行 创始人

美国评估学会会员 (MAI)
英国皇家特许测量师协会会员 (MRICS)
香港测量师学会会员 (MHKIS)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会资深会员
中国土地估价师协会资深会员

首批上海房地产行业领军人才
上海土地估价师协会2016-2017轮值会长

CONTENTS

目录

01

前言

02

土地估价数据地图

03

新技术

04

估价+新技术

05

估价师未来之路

01

前言

中国的土地市场



野蛮开发

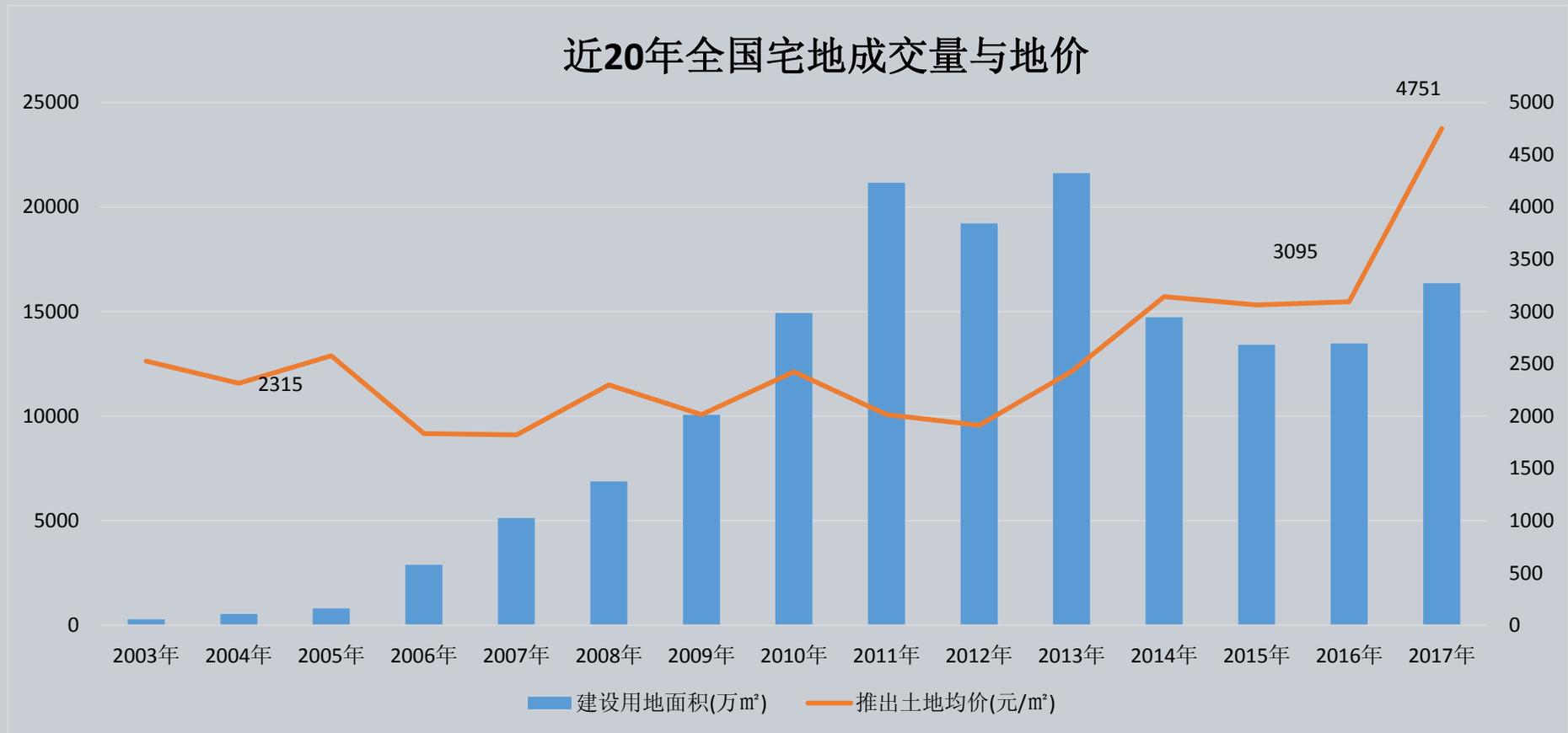
10年前任何地块都能获得巨大财富



精耕细作

现在任何地块开发都可能是灭顶之灾

中国的土地市场



外部环境的其他影响



金融业务变化

Financial Business

估价报告不再是
金融业务的必须



评估立法变化

Asset Appraisal Laws

资产评估的立法和
机构资质作用淡化

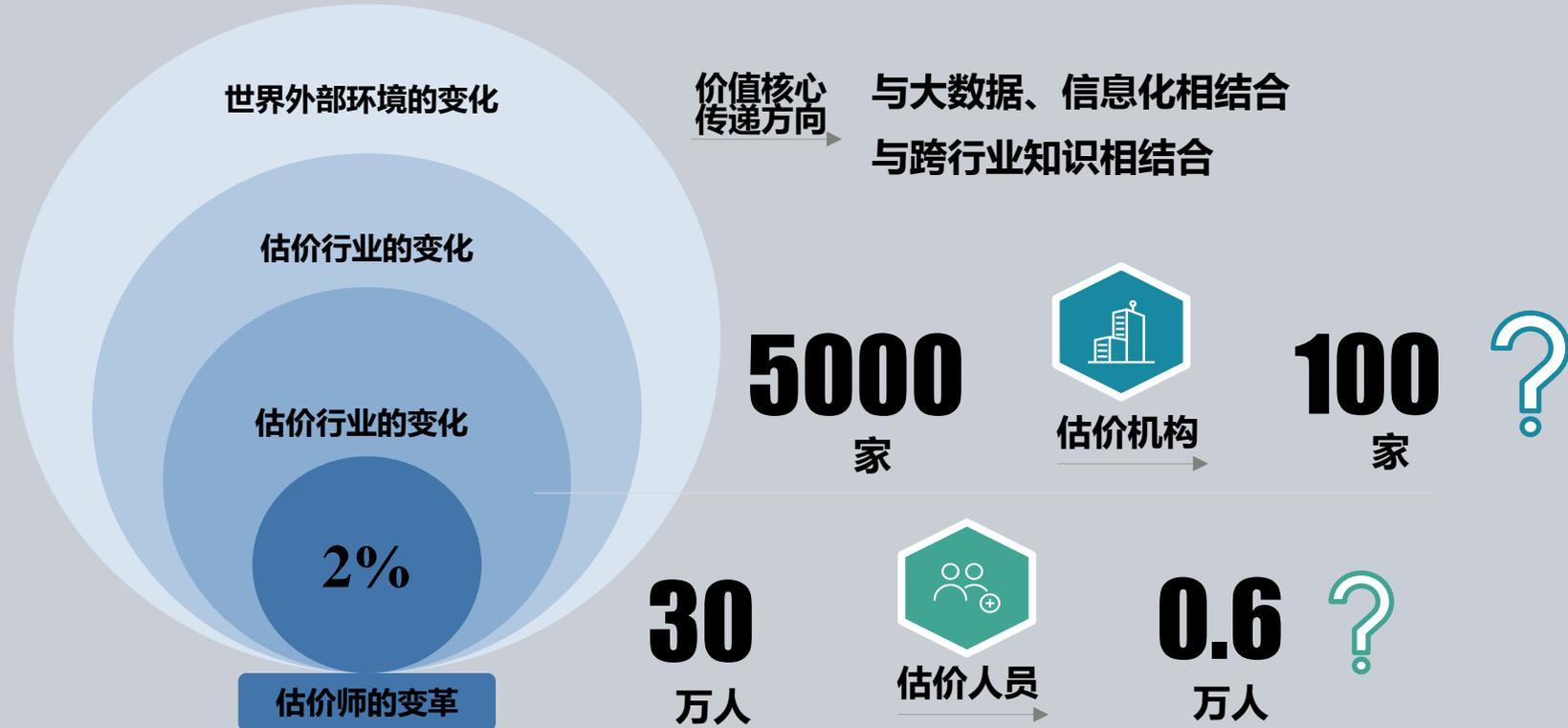


新型需求涌现

New Demands Emerge

由于客户需求深化
机构主动钻研业务

中国的估价行业



估价行业的传统与创新

传统

个人服务
报告结果



房地产估价报告

估价项目名称: ****房屋位于****路****号****小区****栋的合
法房地产的公开市场价值估价
委 托 方: ****
估 价 方: 中估联信息技术有限公司 10 楼 1013 室
估 价 人 员: (****你的名字****)
估价作业日期: 2011 年 月 日 —— 2011 年 月 日
估价报告编号: 中(2011)字第()号

创新

系统服务
咨询捆绑
服务转化



平台

估价行业的变与不变

变

基础 数据/系统

方式 价值发现的方式（效率/方法）

不变

目的 发现价值、实现价值

本质 围绕价值的服务

怎样应对估价行业的**变**？

新估价
大数据思维

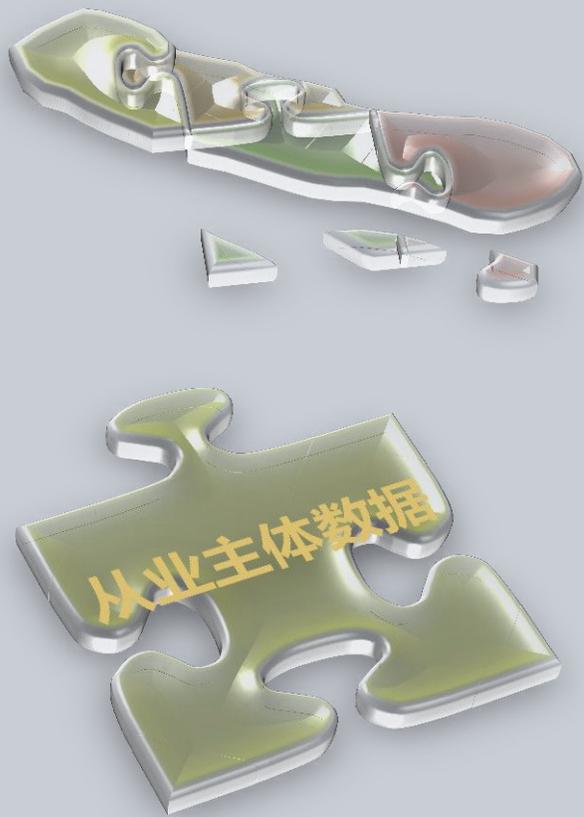
02

土地估价数据地图

大数据融合的基础

数据标准

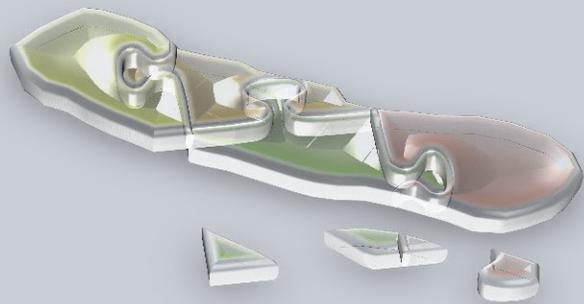




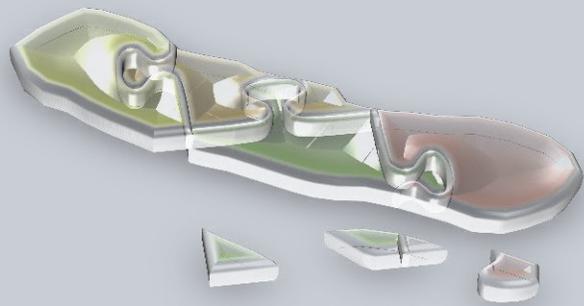
数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
行业协会数据	行业协会	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
估价机构数据	各估价机构	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
估价人员数据	各估价机构	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆



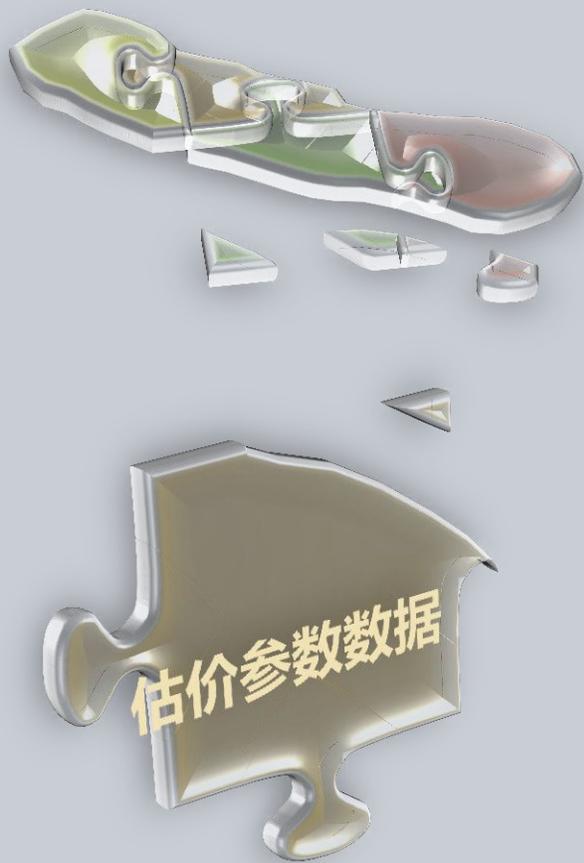
数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
协会估价业务数据	行业协会	有	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
估价机构业务管理数据	各估价机构	有	☆☆	☆☆



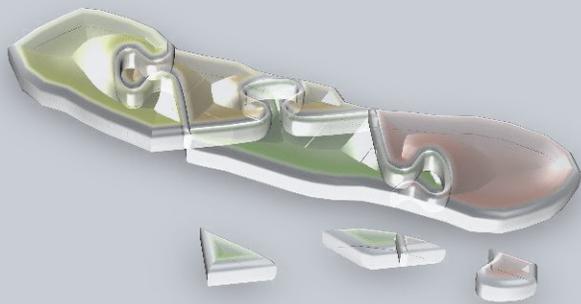
数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
一般因素	各估价机构/政府/统计年鉴等	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆
区域因素	各估价机构/POI点/政府	有	☆☆☆☆	☆☆☆☆
个别因素	各估价机构	部分有	☆☆	☆
图形数据	各估价机构/网络抓取等	部分有	☆☆	☆☆



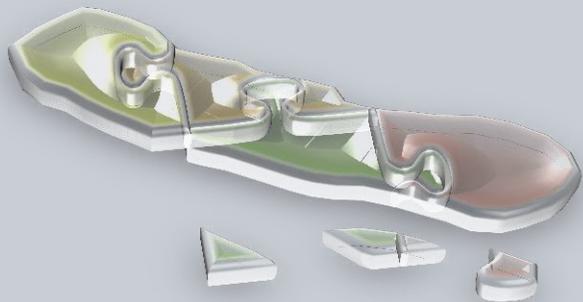
数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
土地案例	政府/中介机构/中指等	有	☆☆☆☆	☆☆☆☆
房地产案例	政府/中介机构/各估价机构等	有	☆☆	☆☆



数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
基准地价	政府	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
标定地价	政府	有	☆☆☆☆	☆☆☆☆
区段地价				
地价监测	政府	有	☆☆☆☆	☆☆☆☆
指数	政府	有	☆☆☆	☆
还原率	估价机构	有	☆☆☆	☆
税费	政府	有	☆☆☆☆	☆☆☆



数据分类	数据来源	数据有无	获取难易程度	标准统一难易度
政策法规	政府	有	☆☆☆☆☆	☆☆☆
规划	政府	有	☆	☆☆☆



数据类别	数据来源
二手房真实成交数据	中介公司
新盘、在建工程相关数据	开发商
舆情数据	小区论坛
城际人流量数据	铁道部
城内人流量数据	轨交、移动、联通等
商业消费数据	支付宝、银联等
企业基本信息	企查查等
.....

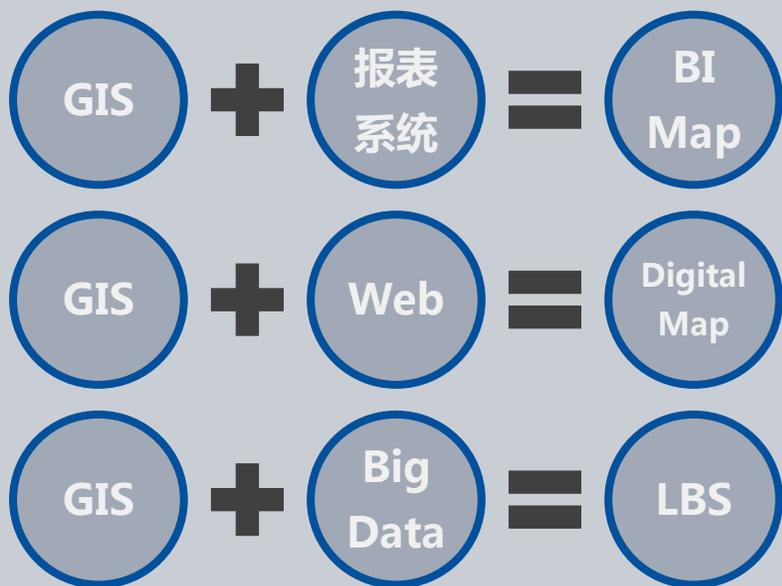
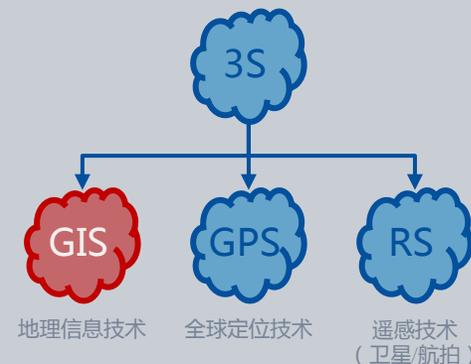
03

新技术

——数据技术

地理信息系统 (GIS)

地理信息系统 (Geographic Information System或 Geo-Information system, GIS) 有时又称为“地学信息系统”。它是一种特定的十分重要的空间信息系统。它是在计算机硬、软件系统支持下, 对整个或部分地球表层 (包括大气层) 空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统。

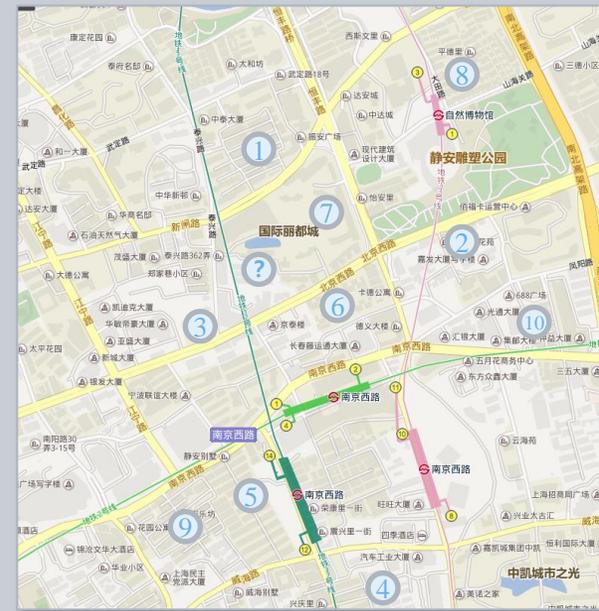
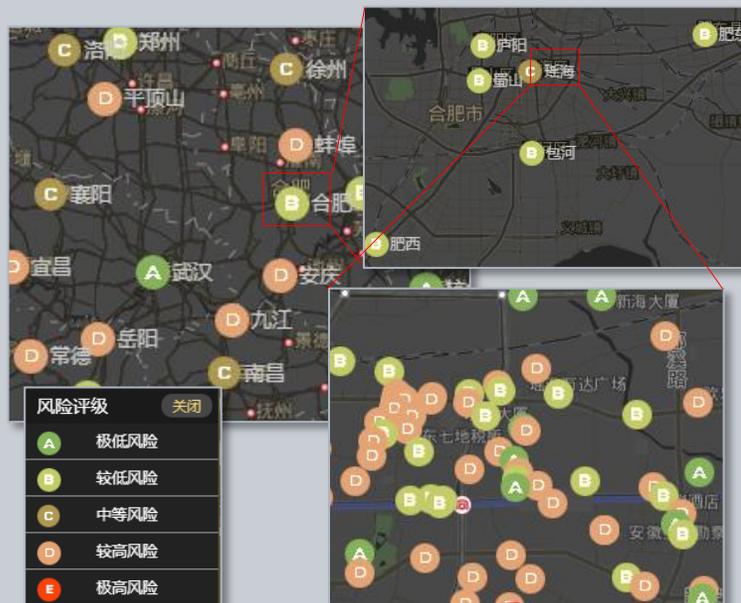
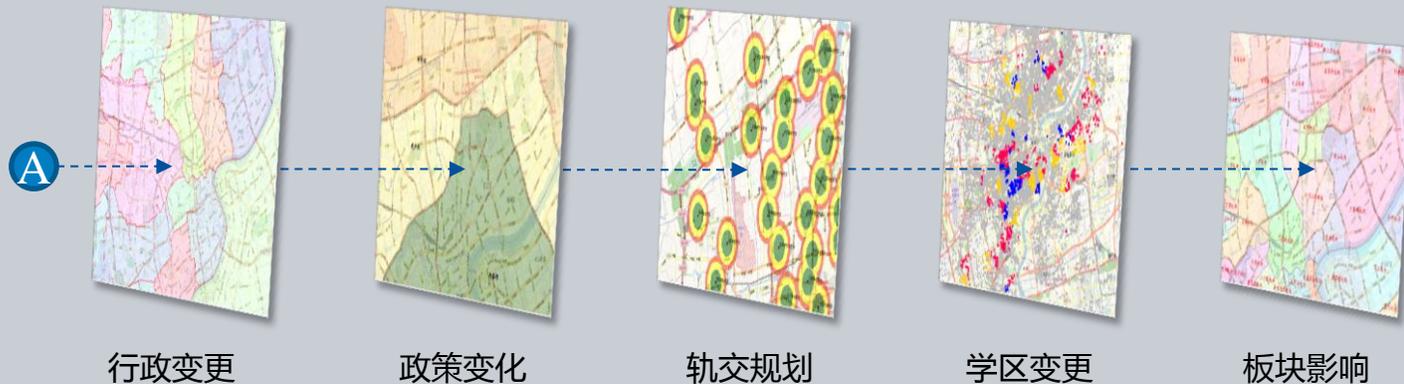


技术特点:

1. **可融合性**: 公共的地理定位基础
2. **综合性**: 具有采集、管理、分析和输出多种地理空间信息的能力。
3. **抽象性**: 系统以分析模型驱动, 具有空间综合分析和动态预测能力, 并能产生高层次的地理信息。
4. **易操作性**: 以地理研究和地理决策为目的, 是一个人机交互式的空间决策支持系统。

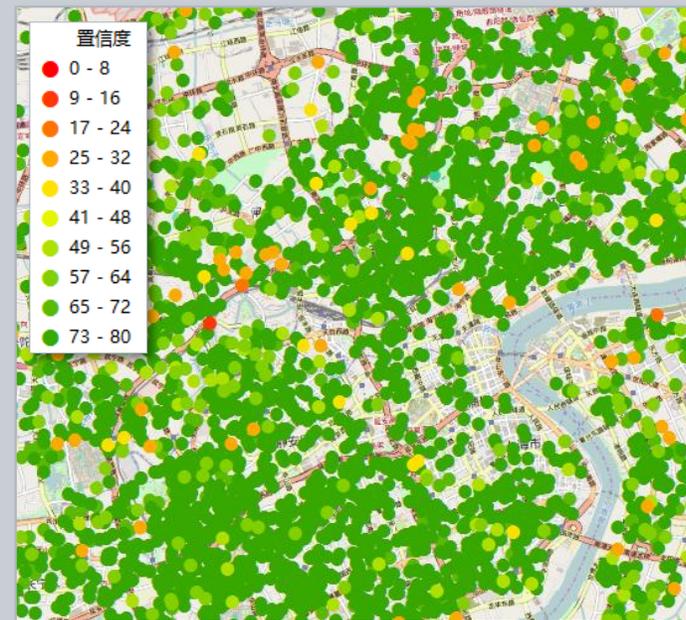
数据展示

- 区域历史信息检索（右图）
- 周边设施观察（下左图）
- 区域层级汇总钻取（下中图）
- 可比案例选取（下右图）



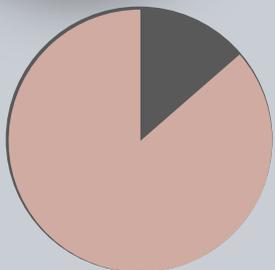
数据应用

- 基础数据采集方式变革（右图）
- 价格波动监测（下左图）
- 区位标签清洗（下中图）
- 空间平衡校验用于估价审核（下右图）



80%

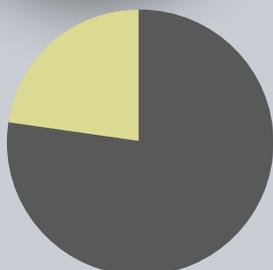
识别
对象



Geocoding
地址解析

40%

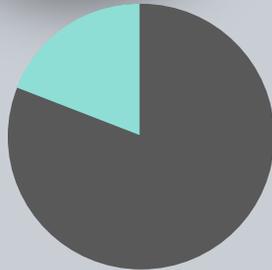
对比
配比



地址匹配：
地址标准化
正则表达式

30%

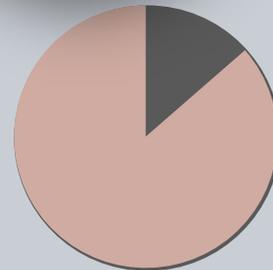
算法
应用



空间差值
内梅罗指数法
主成分分析
聚类分析

80%

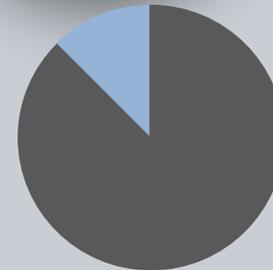
形成
结果



时间序列
二次平滑
随机森林

20%

阅读
阐释



蒙特卡洛方法
可视化技术

04

估价+新技术 ——实践与探索

创新产品之一 LBI土地泡沫指数

中估联数据独创、全国首个土地市场价格泡沫指数、致力于精准反映土地泡沫水平

什么是 LBI ?

LBI：通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出让地块地价泡沫。

$$\text{LBI} = \frac{\text{真实楼面地价}}{\text{均衡市场楼面地价}} - 1$$



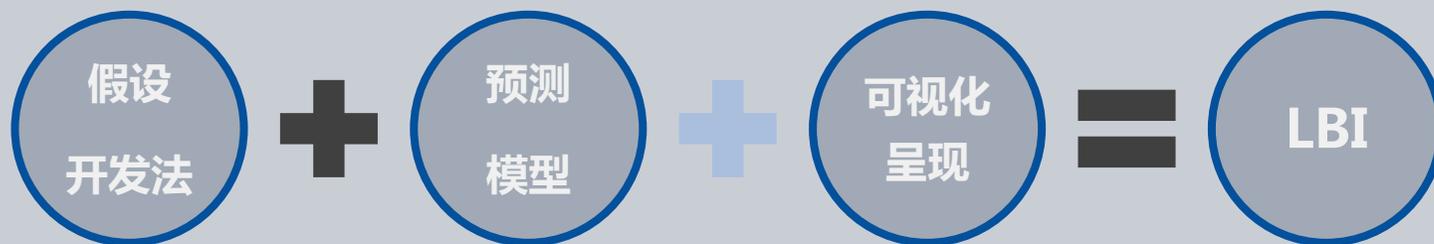
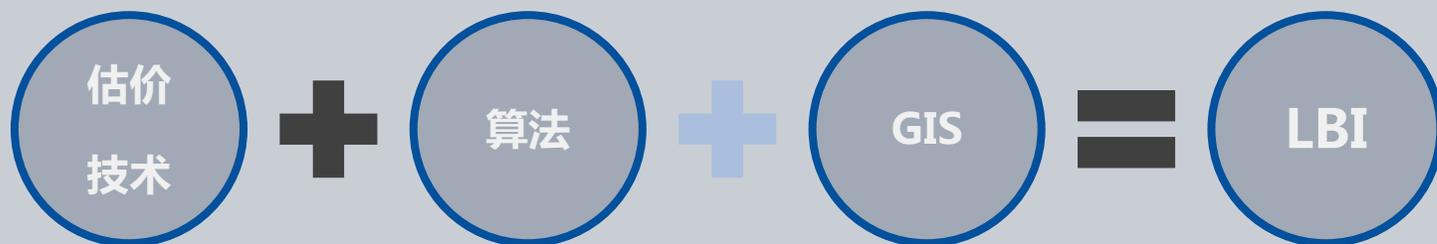
传统

土地溢价率

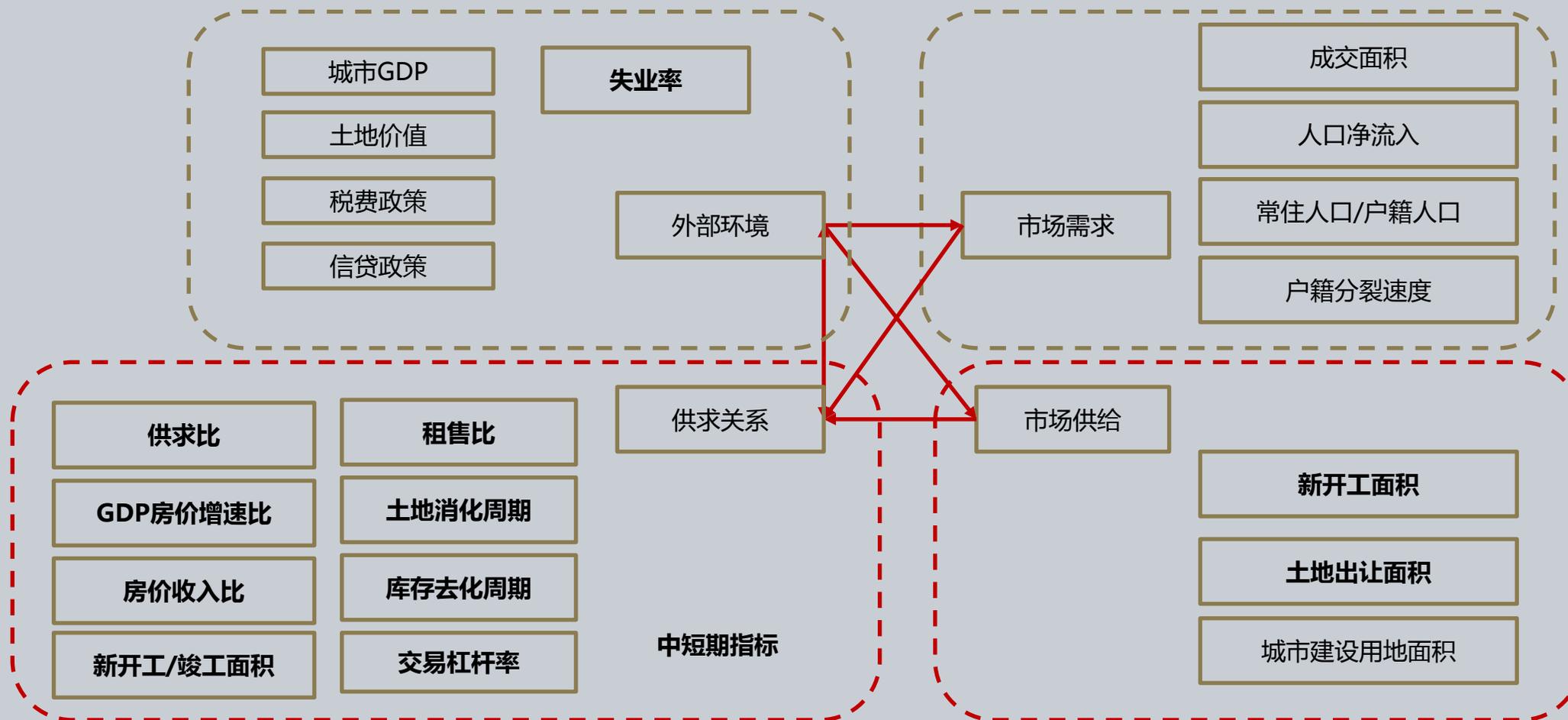


- 传统的溢价率无法反映出土拍政策中的限制条件。客户只能单纯的从数据上得知这些地块溢价率属于合理区间范围。
- 溢价率仅能反应土地起拍价与成交价之间的偏差程度，是比较片面的指标。

LBI诞生背景



均衡市场地价预测模型



LBI指数的特色

- LBI指数基于中估数库的大数据平台
- 深入分析房价与地价关系
- 理性预测未来房价与地价水平
- 精准反映土地泡沫水平
- 提前预判项目未来风险

应用方向

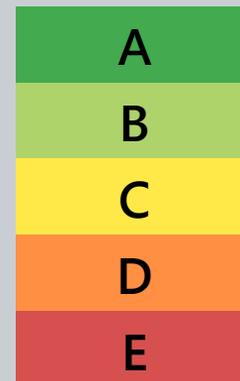
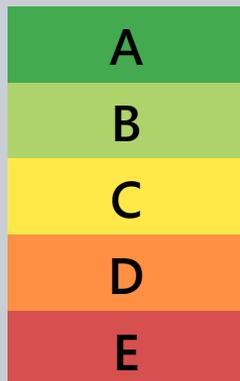
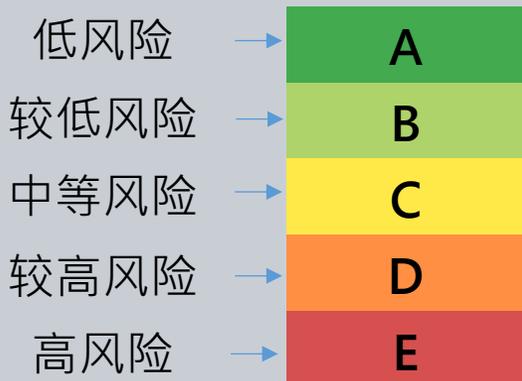
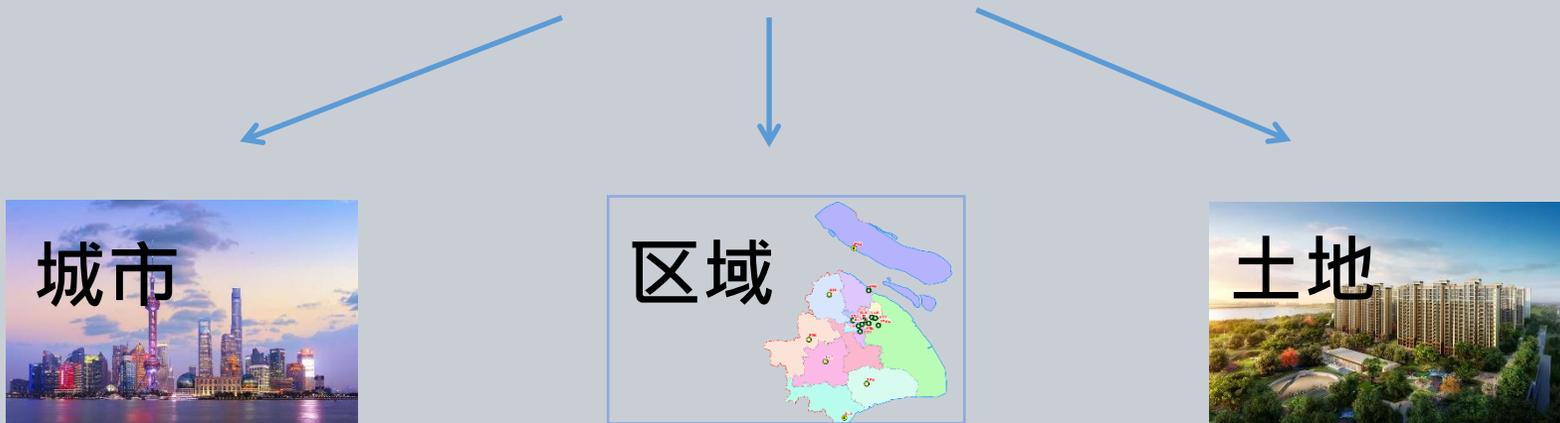


LBI覆盖城市

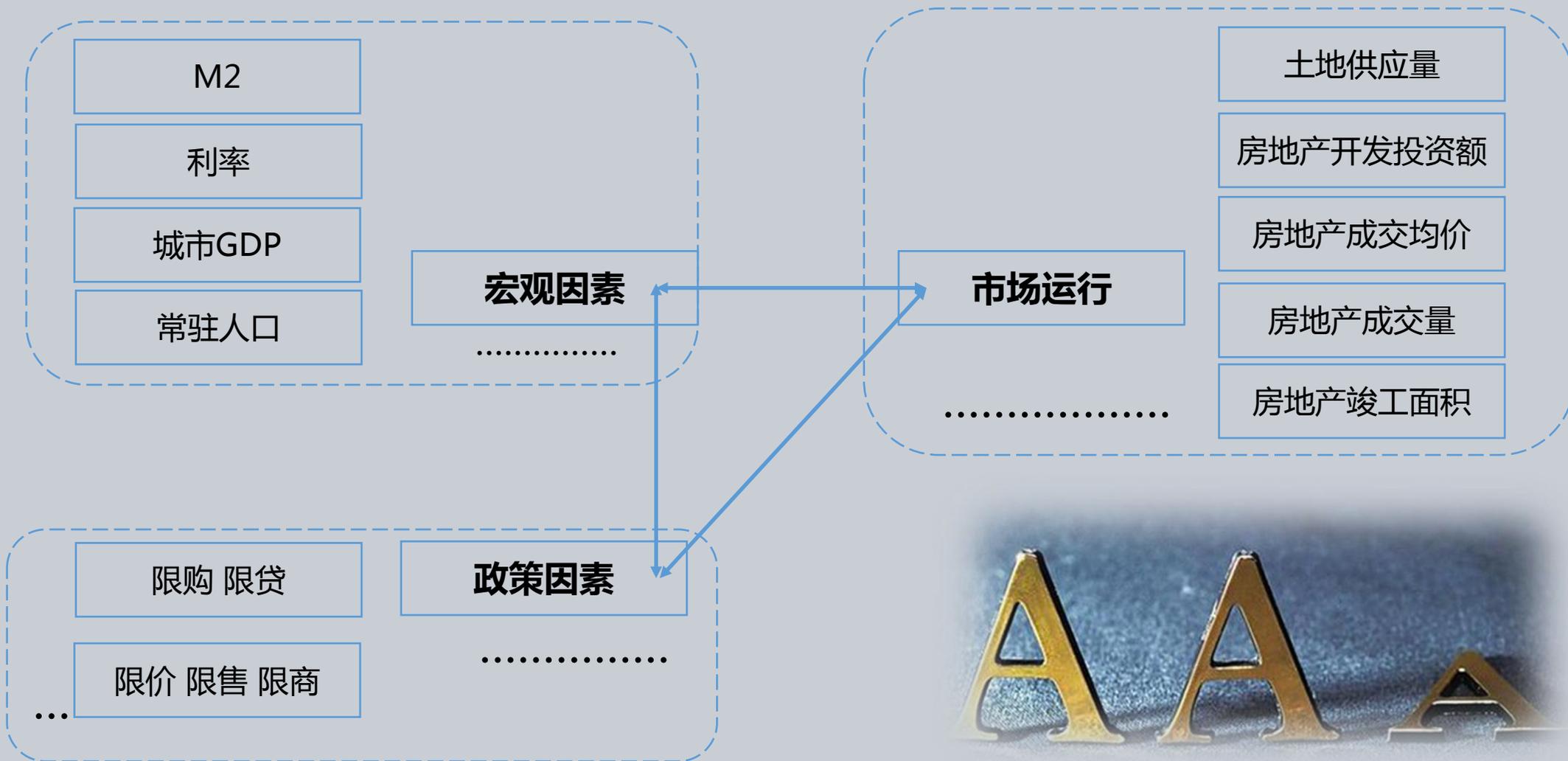


创新产品之二 风险评级

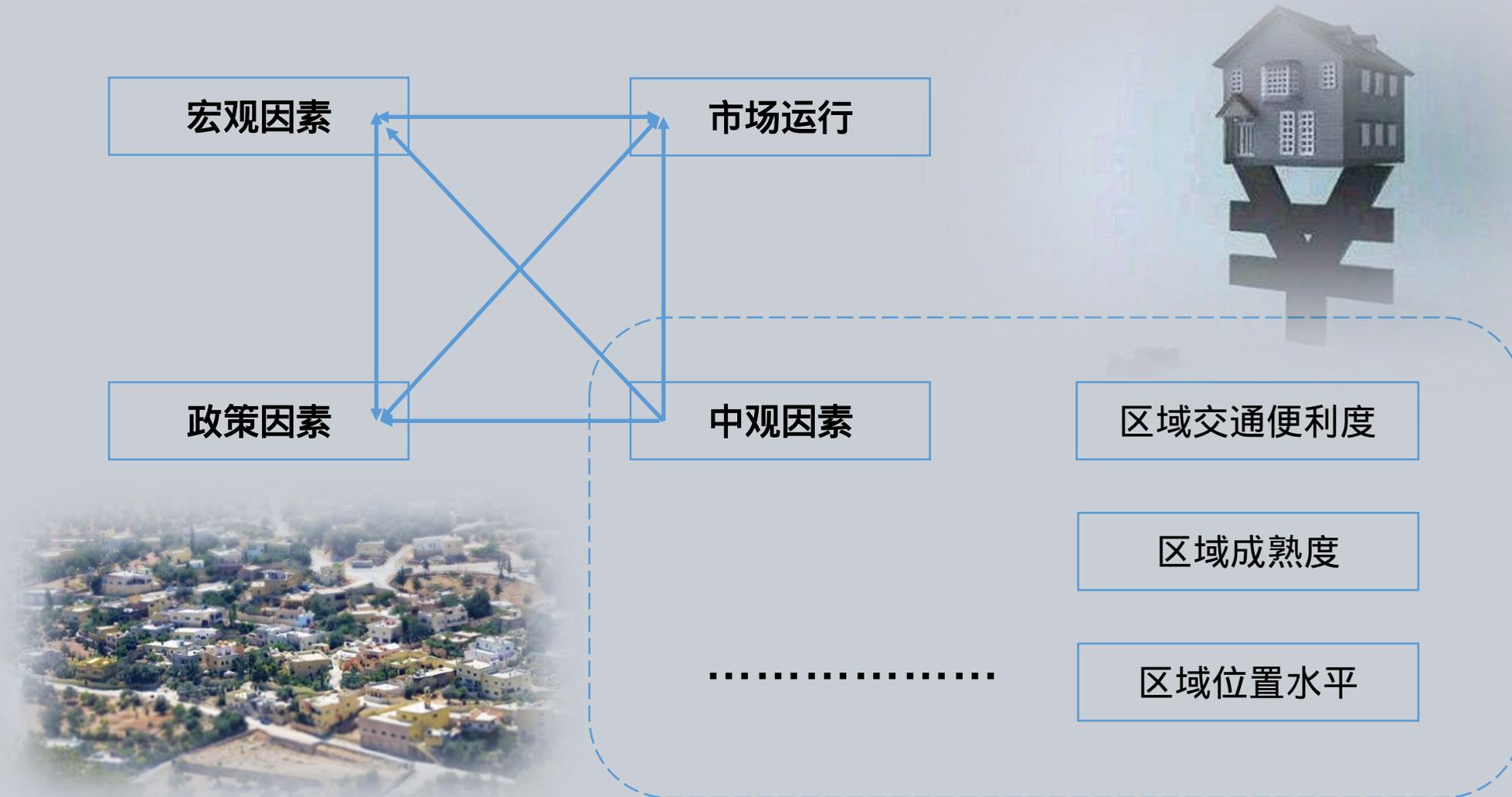
风险评级产品



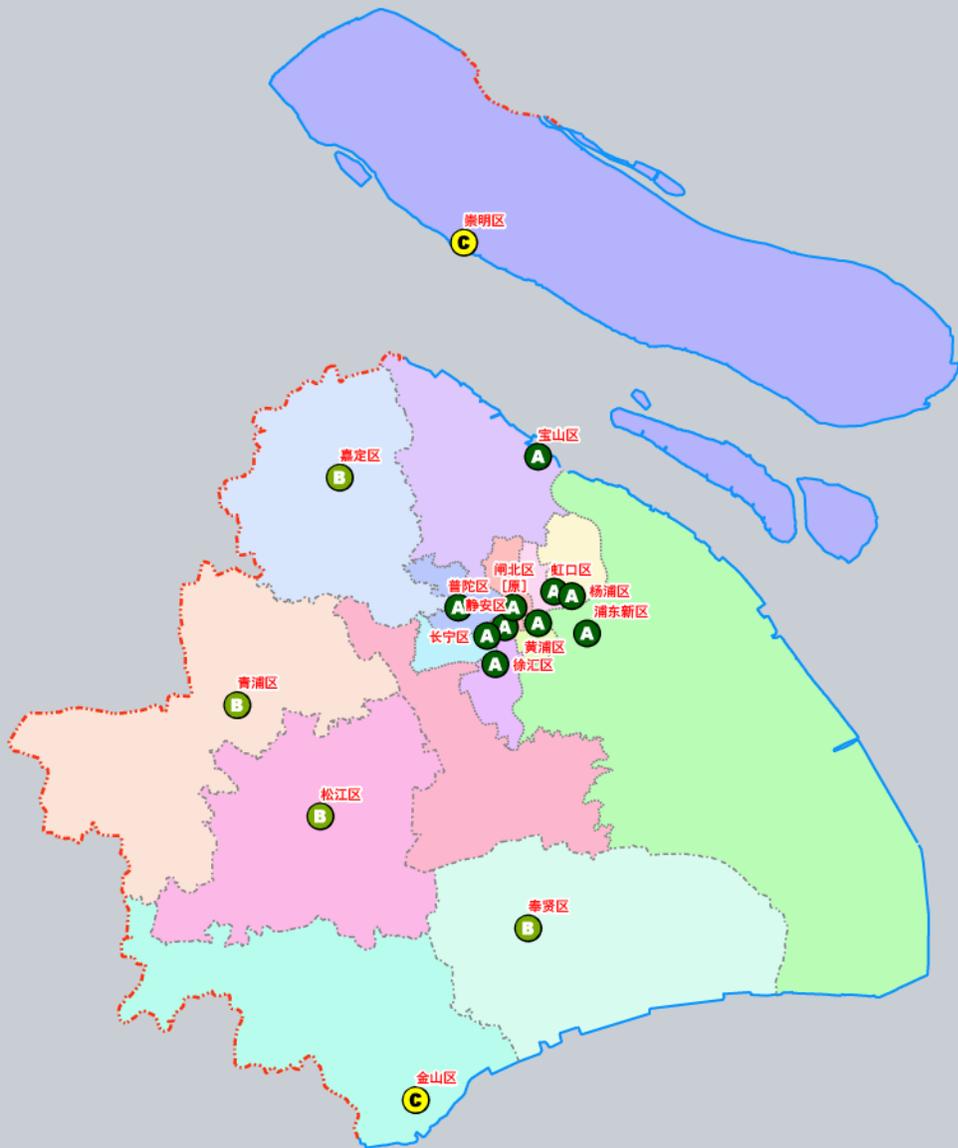
城市风险评级



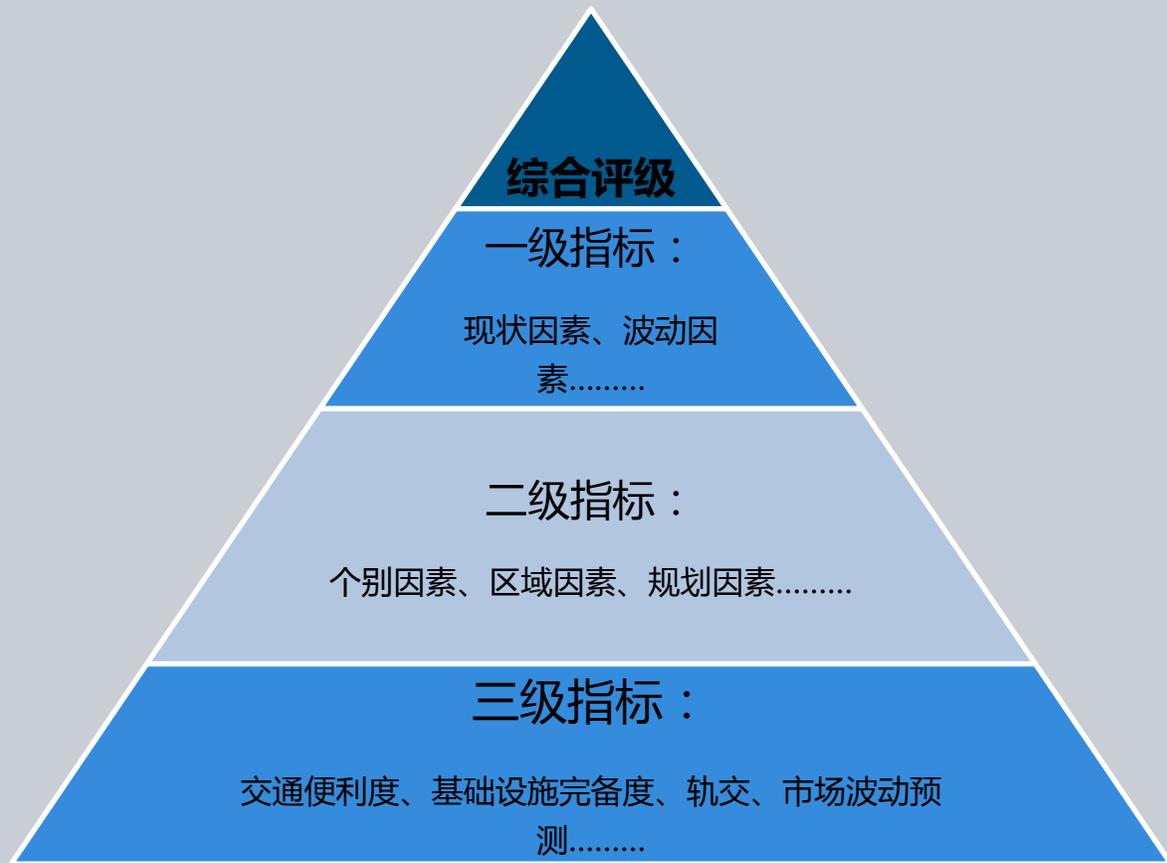
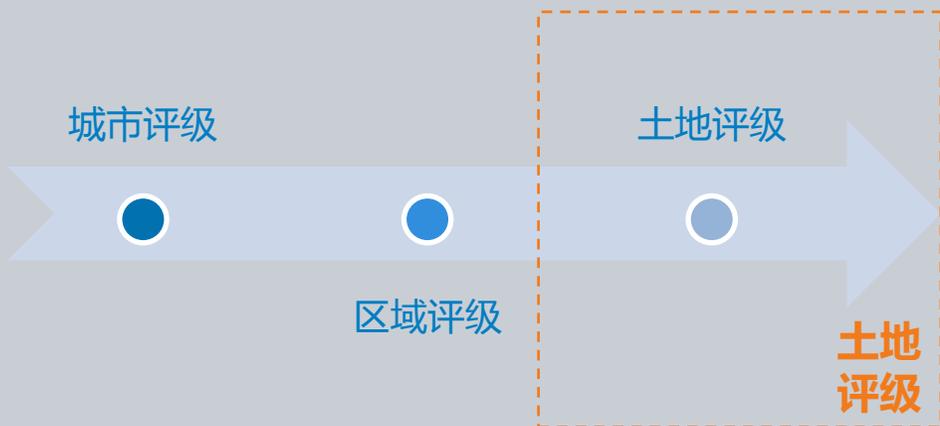
区县风险评级



上海区县风险评级



土地风险评级

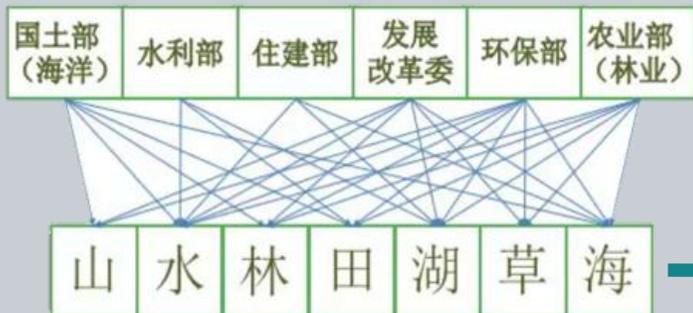


算法：时间序列法、因果分析法、机器学习等

未来发展方向

十九大

设立国有自然资源部



组建自然资源部



金融



交易



环保



规划



05

估价师未来之路

时代对估价师提出的新要求：**变**







估价师消失？

未来估价师主要**转化为** 数据分析师、估价产品经理和咨询服务师

数据分析师

使用数据、分析算法、发现价值
数据算法与估价专业的结合

估价产品经理

智能估价系统产品设计与开发策划
客户需求发现、分析与解决方案

咨询服务师

阐释价值、互动沟通、咨询服务
了解客户需求、实现方案、服务落地



估价数据分析师

例：批量评估算法/参数提取



估价产品经理

例：资产管理系统



估价咨询服务师

例：征收全过程服务

你

+

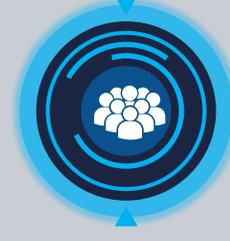
IT力量

数据研究

产品创新

市场拓展

利益分享



你+中估数库= 你的研发平台

中估数据

- **专**：以“价值内涵”与“风险判断”为服务内核
- **全**：涵盖房地产基础信息、价格、市场供求、地理因素、各类国民经济数据信息
- **准**：线上自动化异常数据检验，下线人工复查核准
- **快**：动态数据更新，大数据技术应用使得查询响应时间短

全国宏观数据库

3000+ 个指标

城市宏观数据库

290个地级行政单位
290个指标

土地监测数据库

房地产价格数据库

住宅：180+城/20万个住宅小区
办公：17城/5万+楼栋基准价

房地产市场运行数据库

290个地级行政单位
103个指标

房地产基础信息数据库

住宅：180+城/20万住宅小区
办公：17城/7000个项目

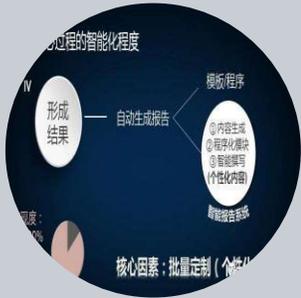
房地产主体数据库

城市资源与区位数据库

334个地级行政单位
2500+万个地理信息点



你 + V估价 = 你的估价系统



报告系统



微信系统



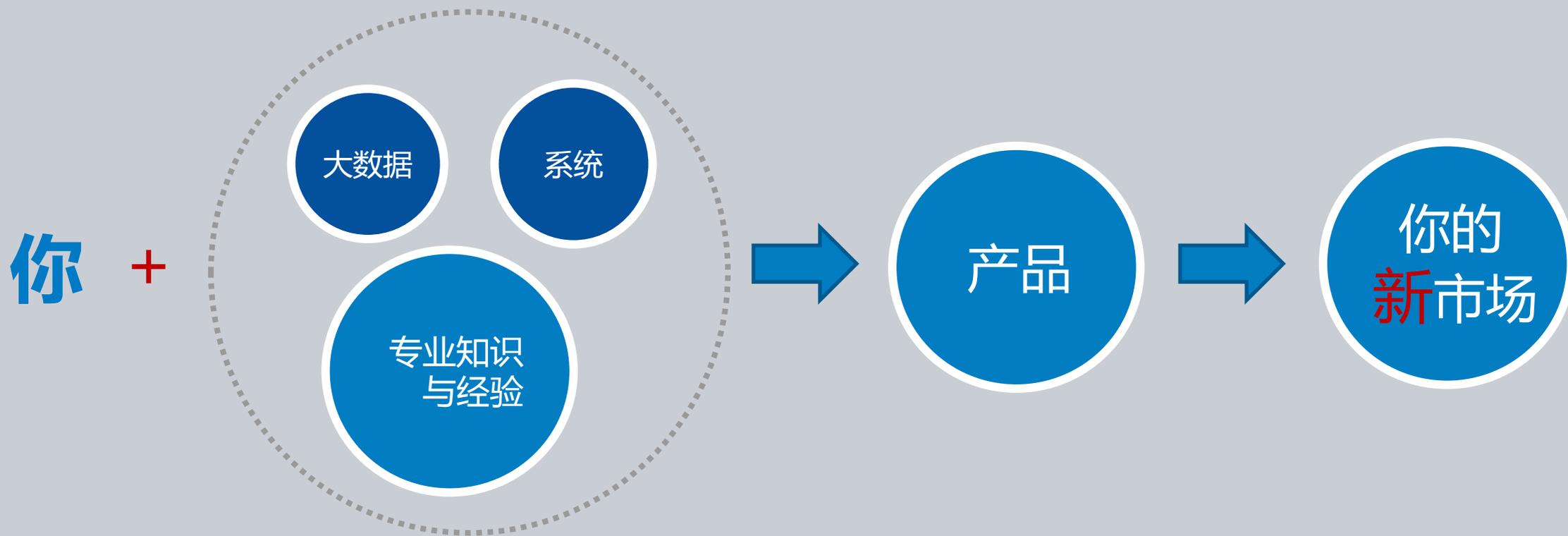
资管系统

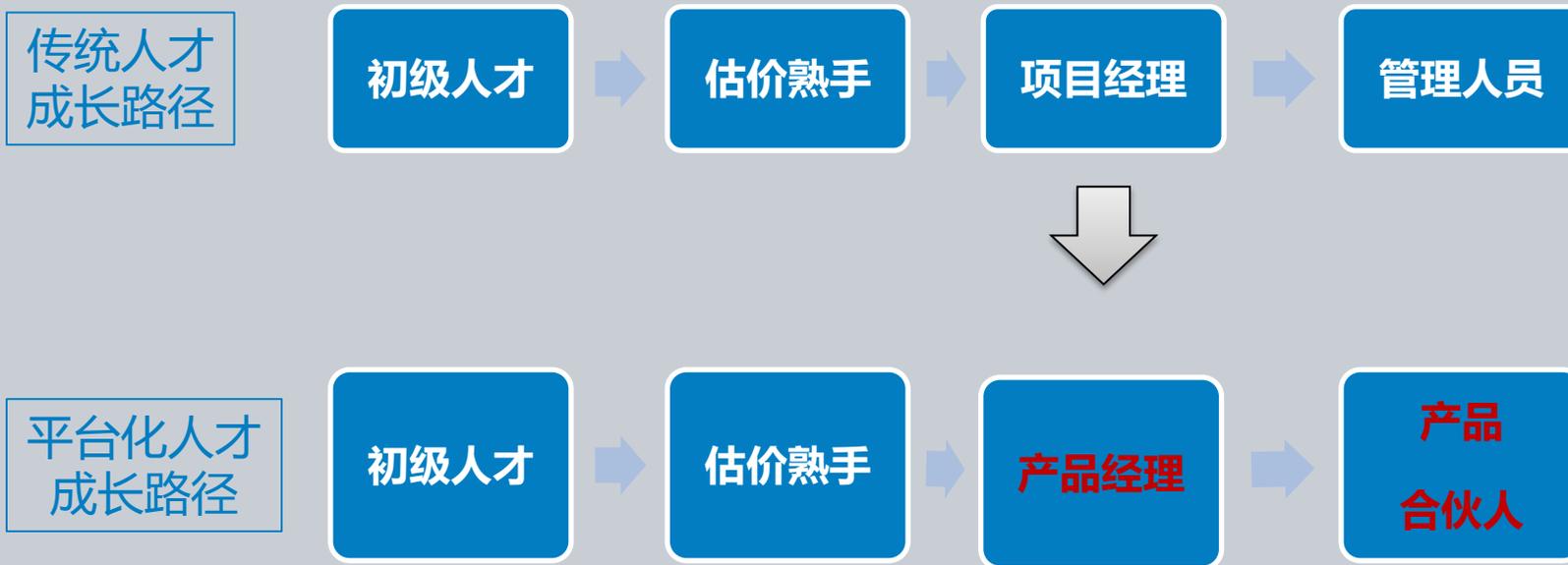


征拆系统



平台化合作机制







2018

感谢您的聆听

许军
