

基于互联网背景下的 房地产土地价值评估策略探索

刘路荣

(永佳信房地产资产评估有限公司, 陕西 延安, 716000)

一、前言

我国宏观经济走势下中国股市和房市均陷入“冰河期”，同时不断增长的房价也使我国居民越来越难承受。商品房空置率与投资比例增长，加上业外巨头相继抢滩，使得房地产行业竞争越发激烈，而居民购房行为逐渐理性、持币观望的态度也让部分城市的房地产业呈现出有价无市的现象，以上这些情况，均增加了房地产行业的销售风险。在竞争力逐渐增强的背景下做好房地产土地价值评估工作变得尤为重要。而互联网时代的到来让房地产土地价值评估工作的开展变得更加准确化与效率化。

房地产土地评估行业作为数据密集型行业，土地评估单位在长期运行的过程中会获得大量的用户数据，如果依靠传统方式来完成对数据的存储和计量所耗费的时间往往相当长，甚至会降低资金利用效率，而互联网技术的出现则能解决这一问题。互联网技术在房地产土地评估领域使用的战略意义并不在于庞大与繁琐信息的获得，而在于对这些数据进行综合性分析，从而为房地产业发展提供更多有价值的参考，以此弥补传统数据评估方式的不足，并解决数据信息不对称、客户不透明的问题。互联网技术支持下，房地产土地评估公司能找出市场主体里的行为规律，科学预测经济行为，对客户具体需求进行识别，实现评估服务的优化，成功完成风险管控，达到低成本销售目标，并使公司的服务能力与专业能力均得到提升。总体而言，因为大数据能提升房地产业土地评估工作的效率，增强公司竞争力，所以对互联网背景下的房地产土地价值评估策略展开探索有十分重要的意义。

二、房地产土地价值评估的现状

受宏观政策与市场趋势的影响，目前房地产行业正努力从建筑业向金融业过渡发展。在该形势下，房地产价值链条里营造部分权重下降，融资部分权重提高，融资核心集中在风控，而土地价值评估既是关键也是高风险环节。当前我国房地产土地价值评估还表现出如下情况：

(一) 房地产评估尚属新兴行业

早在1992年我国就已进行了房地产估价师执业

资格制度建构，1995年又颁布了全国统一的房地产估价师职业资格考试制度，1998年要求房地产估价工作者均做到持证上岗。但是迄今为止，房地产估价行业在我国尚属于新兴行业，不少人对该行业依旧比较陌生，不懂得通过土地估价来保障自身权益。

(二) 房地产评估范围逐渐广泛

房地产评估可对单纯土地或建筑物进行评估，也可将土地与建筑物二者结合展开评估。现今房地产土地价值评估的范围日渐扩大，涉及到普通房屋土地评估以及衍生房地产土地咨询等多方面。普通房地产土地价值评估内容有房地产抵押、课税，以及土地使用权出让、企业改制、破产、保险等。而衍生房地产咨询涉及到城市更新项目可行性分析、经营性物业定位分析等，不过当前我国房地产土地评估仍以普通房地产评估为主。

现今因社会经济环境出现了较大改变，所以房地产土地价值评估在社会经济活动领域的市场交易、市场秩序维持、信贷风险防范、预防国有资产流失等多方面得到了广泛应用，作用显著。但是大多数房地产在土地价值评估时都是参考官方统计数据与市场交易数据来宏观分析与判断城市具体地块，对于信息化背景下消费者购买行为并未展开全方位的调研分析，所以利用信息技术进行房地产土地价值评估的全面性仍不足。

三、互联网背景下利用大数据进行房地产土地价值评估的优势

(一) 可做到评估智能化

随着现代数字化技术的发展，各行各业均已认识到数据采集的重要性。采用云计算、大数据、地理信息系统、“互联网+”等一系列现代技术对房地产土地信息进行评估，能优化评估流程与途径，并将软件系统、人员、设备充分结合起来，达到智能化评估的效果，从而为房地产行业投资与发展提供更准确的参考资料。现代化技术能让报告更加规范、资料更加精准、备案更加便捷，进而为房地产土地评估行业的全面发展创造良好条件。

(二) 可做到管理智慧化

房地产资产评估公司除了能应用大数据进行土地价格的科学评估外，还能够在管理领域发挥作

用,公司可通过数据库和信息平台的搭建来完成对评估流程的管理,还能对估价人员进行全面监督,以此促进房地产资产评估公司以及房地产行业的可持续发展。

四、互联网背景下房地产土地价值评估方法

互联网背景下大数据技术的应用可为房地产土地评估提供更多可能。房地产土地评估公司采用大数据技术能够对不同领域的的数据信息进行挖掘,总结出和房地产项目有关的多样信息,从而增强公司的分析能力,为公司项目开发提供合理指导,降低投资风险,创造高经济收益条件。互联网背景下房地产土地价值评估需从地块价值、城市潜力与市场交易这三方面入手。

(一) 地块价值

房地产资产评估公司需对城市发展动向进行全面把控,并借助互联网信息技术做好地块价值的评估。首先,互联网信息时代需先对官方统计的数据进行调查,明确城市有无扶持政策,城市所处位置是否在经济发展区与高速发展区,以及邻近城市有无出现虹吸效应等。其次,要了解城市现今的基础建设条件与后续发展规模,找出重点发展地块和土地价值存在上升空间的地块给予投资,并控制投资风险。最后,可将海量多维度数据与GIS地理信息系统结合,以数据分析手段对城市里不同区段地块价值给予有效评估。

(二) 城市潜力分析

房地产评估土地价值应以项目定位视角,对进入城市的成本进行分析评估,并考察城市的吸纳人口量级,结合PEST宏观环境模型对城市潜力进行分析。

第一,首先,对城市里的企业数量与大型企业规模进行统计分析,以此评估城市的招商引资能力。其次,可根据商业数据对城市可提供的职业数量进行分析,以明确城市居民收入与消费水平。最后,可对房地产市场泡沫度与饱和度展开评估,以掌握该城市房地产行业整体发展潜力。

第二,全面了解重要节假日(如国庆、春节等)城市人口流动情况,对城市人才吸纳或外溢状态展开评估,并使用大数据对人才吸纳或外溢程度进行分析,以此预测房地产项目的后期销售情况。

第三,根据互联网开源数据与官方统计数据对城市各地块生活配套设施(包括医院、广场、地铁、商圈、学校等)分布进行判断,以掌握不同地块配套设施聚集情况、数量与质量。同时,通过对相关交通数据进行分析,来掌握共享单车、汽车等商业定位数据。另外,还可借助GIS进行人口潮汐图指定,分析各时段人口流动轨迹与聚集状况,以便对

不同地块属性偏向就业或居住的情况进行判定。

(三) 市场交易分析

房地产公司应对不同地块在后续发展中的市场交易情况进行评估。房地产市场环境受到发展趋势以及供需关系的影响,良好的市场环境有利于公司回款效率提升,也能推动新项目的开拓及发展;如果市场环境较差,则房地产公司进入市场后必然会受到多方因素影响而增加经营风险,对后续发展造成不良影响。

第一,应用大数据可获得网络的商业数据与开源数据(包括各时间段房产成交量、属性、成交时长、成交额等),以此更好地判断地块市场发展现状与趋势。并且,通过GIS地理信息系统,还能对不同城市生活配套设施对房地产价格的影响情况进行评估,以获得相关市场信息。

第二,借助大数据能获得市场交易数据、线上行为数据等信息,以及获得目标消费者人群画像(涉及到消费能力、性别分布、相关网页浏览时长、家庭情况、年龄分布等)。依托以上信息,能对目标消费者的核心需求与迫切性进行分析,并结合房地产公司项目开发类别、周期、成本等资料对其可信性作出判定。

第三,使用大数据可获得商业数据信息,以此明确消费者在消费时所表现的特征为集中消费还是分散消费,之后可参考RFM模型(包括消费者人均消费水平、频率、最近一次消费情况)对地块不同商圈的市场消费活力以及居民消费时所辐射的区域进行评估。

五、小结

大数据在房地产土地价值评估方面的应用,能够对房地产行业数据信息进行地理化分析,并根据不同地块房地产市场环境状况,建构城市空间地图,明确城市价值洼地,有效控制投资风险,提升房地产经营发展效率。本文只针对地块价值、城市潜力与市场交易这三方面进行了简要的归纳阐述,在后续研究中还需要继续致力于相关内容的深入分析,以此开发出更多利用信息技术开展房地产土地价值评估的方法,从而促进房地产公司的健康良性发展。

【作者简介】刘路荣(1978.6—),女,山东人,汉族,大学本科,职称为注册房地产估价师、注册土地估价师、注册资产评估师,研究方向为房地产评估、土地评估、资产评估。