

根据记者最近对拍卖标的的监控,阿里大数据和京东大数据已开始进入评估房产领域,用大数据的办法为法院提供房产估值的咨询。随着京东进军二手房业务,房产评估和中介领域都有可能被互联网电商巨头所侵蚀。为此,近日记者比较了一下互联网巨头采用的大数据抓取方式,与传统评估公司的评估方式,以及各大中介APP与京东二手房频道,发现目前传统的房产评估报告在

法律的有效性上还是胜过互联网大数据。京东二手房频道在广州已开始落地,不过所提供的房源来自合作方诸葛找房,可能暂时只是做信息的“二传手”,未真正直接面对中介公司。

房产评估： 两者方法不同 法律效力以传统评估报告为优

记者选取了近期两个房产拍卖的评估报告书,一个是荔湾区西华路某标的的评估报告,是由某房产评估公司出具,有两名中国注册房地产评估师签名确认;另一个评估报告则是荔湾区欧家园某标的的评估报告,该报告由京东大数据提交,但评估报告只是称为“询价建议书”。

根据西华路标的的评估报告,房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法。周边交易较大,市场成熟的情况下,适宜用比较法;在房价租金收益比较悬殊的时期,不宜采用收益法;市场缺货的情况下,或是土地未建成房屋的情况下,才适用成本法、假设开发法和基准地价系数修正法,故此房地产评估师采用比较法,用周边同类型二手房交易与标的进行比较,得出评估价格。

在京东大数据的询价建议书里,除了传统房产评估的集中方法外,他们还结合了决策树、SVM、多元回归随机森林回归、梯度上升回归树等大数据分析的方法。整个报告书也像传统房产评估报告一样附有区域介绍、标的实景图,但却没有注册房产评估师的签名。阿里大数据出具的房产估价报告同样采用“询价建议书”的名称,所采用的数据分析方法与京东大数据大致相同。

法律界人士表示,从两份报告书的名称可以看出,传统房产评估报告的法律效力要比询价建议书更有力,毕竟它是由中国注册房地产评估师签名认可出具的报告,人工智能或大数据所得出的分析报告是否如专业人员出具的报告一样获得官方认可或具有法律地位,目前这个问题尚是一个不清晰的地带。从目前执行的情况来看,应该是“谁用谁认可”,因为京东和淘宝已获得组织拍卖的资质,同时也进入了法院评估遴选的大名单中。据记者了解,通常法院会对提供评估服务的评估公司有个准入名单,每次评估会从相关评估公司中进行电脑抽签。从记者近一年来监控的标的来看,遇到京东或阿里大数据的询价建议书的次数还不算多。

二手房买卖： 中介APP找房 体验有待提高

日前,京东房产宣布正式上线二手房业务。二手房交易也进入今年“双十一”的促销阵营。京东房产还与我爱我家签署了战略合作协议,在今年“双十一”推出佣金8折等促销活动。除了我爱我家外,诸葛找房、21世纪不动产等企业也成为京东房产二手房业务的首批合作伙伴。在线上初期,京东房产的二手房业务房源已覆盖全国100多个城市,超过170万套房源。

京东方面表示,此前各类二手房交易平台,绝大多数以“卖端口”形式出现,贩卖流量成为线上平台与线下经纪公司合作的主要模式。京东在与经纪公司合作时,将利用技术、大数据、营销能力等赋能,提升合作伙伴线上线下融合的效率。

记者近日在京东二手房业务、广州三大房产APP进行了一次实测。京东二手房频道已陆续上线二手房房源,房源信息来自诸葛找房,由此可见京东二手房频道在广州只是做一个信息“二传手”,并非直接面对中介公司接受盘源。同时,记者也在手机端下载了三大房产中介APP,体验测试京东与三大房产中介APP找房便利性。记者在智能手机就这四个房产APP开通了定位功能,且搜寻点击的房源都是位于记者居住楼盘的周边小区,但是这四个房产APP皆未因记者所在的定位提供就近的盘源推荐。京东二手房频道的房源信息排列有点“乱入”,市区盘源中夹进花都或番禺洛溪的盘源,搞不懂排序的逻辑。

记者在电商平台同时做了一个对比性测试,测试搜寻某种商品,随后页面立即出现了相关推荐以及“或许你还喜欢”之类的提示语。可见房产中介APP的大数据推送尚未如零售电商一样做到实时的数据分析和兴趣抓取。

(据《广州日报》)

大数据评估 VS 专业人士评估 谁更可信



义诊促和谐

为活跃社区生活,增进邻里感情,提高小区居民身体健康水平,11月17日,嘉和花园小区邀请我市知名专家、医生为小区居民义诊,得到了小区居民的一致好评。图为义诊现场。

记者 赵世全 摄