商铺价格评估项目立项申请书

项目名称：网格化商铺价格评估方法

申请单位：安徽人与科技发展股份有限公司

申请时间：2018/06

一、项目立项的原因及必要性

商业用房与住宅相比，有如下特点：1. 可比成交案例少；2. 价格波动大；3. 价格特异性较强。

现有的商铺计税价格评估方法过度依赖可比实例，对于可比实例缺乏的地区的商铺价格难以进行评估，为了解决这一问题，我公司采用网格化系统对商铺特征进行采集与分析，建立了更加系统化的评估模型，能够将商铺的区域特征和量化，增强了对偏远商铺的评估能力。

随着房地产市场变化，评估的基准价格需要经常更新，传统方法中调整基准价格需要采集大量可比实例，而使用网格化方法能够减少数据更新时的工作量。

商铺的评估中，对于不同地段的商铺，其影响价格的因素重要性可能不同，传统方法无法考虑全面，但是在网格化评估系统中，选取的特征量远大于传统评估方法，更容易发现这些规律。

二、项目目标及衡量指标

目标：预测结果的平均绝对误差率小于15%。

指标：

其中：

为总样本数量；

为预测价格；

为实际价格

三、主要研究内容及实施方案

3.1 研究内容

1）影响商铺价格的区位因素及其重要性

2）影响商铺价格的特征因素及其重要性

3.2 实施方案

1）网格价格评估

a. 利用我公司开发的网格化系统进行区域因素绘制；

b. 将商铺与区域因素进行一一匹配；

c. 对匹配后的数据进行清洗；

d. 建立区域因素与价格之间的关系模型，评估出网格基准价格。

2）商铺价格评估

a. 利用我公司开发的网格化系统以及网络爬虫进行商铺周边商业因素的采集；

b. 将周边商业因素与商铺进行一一匹配；

c. 对匹配后的数据进行清洗；

d. 结合商铺本身的属性，在网格基准价格的基础上，建立商铺特征与商铺价格之间的关系模型，评估出商铺的价格。

3）因素表

|  |  |
| --- | --- |
| 因素类别 | 因素 |
| 区位因素 | 行政区 |
| 街道及人口密度 |
| 商圈 |
| 土地级别 |
| 特征因素 | 是否临街 |
| 毗邻街道级别 |
| 是否是商场商铺 |
| 所在商场级别 |
| 门面进深 |
| 面积 |
| 所在楼层 |
| 总楼层 |
| 交通便利程度（主要考量公交线路） |
| 区域繁华程度 |

四、可能遇到的难点和解决方案

难点：划分

商圈的划分并没有官方标准，将采取互联网采集与线下调研的方式综合划定商圈。

五、项目的计划进度和阶段成果

1. 合肥数据采集工作，耗时约1个月；

2. 合肥商铺数据整理与建模工作，耗时约1个月；

3. 合肥模型搭建，耗时约两周；

4. 合肥模型验证并优化，耗时约一周；

5. 采集安徽省其他地市的数据，耗时约3个月；

6. 在采集过过程中，建立安徽其他地市的模型，耗时约1个月；

7. 整个安徽省的模型验证与优化。

整个项目共耗时六个月零三周。计划将于2019年1月底完成。

工业用地价格评估项目立项申请书

项目名称：工业用地价格评估方法

申请单位：安徽人与科技发展股份有限公司

申请时间：2018/06

一、项目立项的原因及必要性

在城镇各类用地中，商业、住宅用地的价格因为交易样点多，得到的评估结果都较为合理。而工业用地因为交易样点非常少，受政策影响较大等原因，评估结果与真实价格相差较大。传统的评估方法如市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法和收益还原法等都因为工业用地的买卖样点不足所以评估结果并不理想。

为了合理利用有限的交易实例，对可比实例缺乏的地区的工业用地价格进行评估，我公司采用网格化系统对工业用地的特征进行采集与分析，建立了更加系统化的评估模型，拥有更加庞大的特征体系，能够将工业用地的区域特征差异化，并能通过不同城市之间的对比提高交易实例的利用率。

二、项目目标及衡量指标

目标：预测结果的平均绝对误差率小于15%。

指标：

其中：

为总样本数量；

为预测价格；

为实际价格

三、主要研究内容及实施方案

3.1 研究内容

1）影响工业用地价格的区位因素及其重要性

2）影响工业用地价格的特征因素及其重要性

3.2 实施方案

1）网格价格评估

a. 利用我公司开发的网格化系统进行区域因素绘制；

b. 根据当地实际情况对区域进行分级；

c. 将工业用地与区域因素进行一一匹配；

d. 对匹配后的数据进行清洗；

e. 建立区域因素与价格之间的关系模型，评估出网格基准价格。

2）工业用地价格评估

a. 利用我公司开发的网格化系统以及网络爬虫进行周边因素的采集；

b. 将周边因素与工业用地进行一一匹配；

c. 对匹配后的数据进行清洗；

d. 结合工业用地本身的属性，在网格基准价格的基础上，建立工业用地特征与工业用地价格之间的关系模型，评估出工业用地的价格。

3）因素表

|  |  |
| --- | --- |
| 因素类别 | 因素 |
| 区位因素 | 行政区 |
| 街道 |
| 土地级别 |
| 地方政府政策因素 |
| 特征因素 | 距离市区距离 |
| 交通便利程度（公交线路、是否邻近高速、城市快速路等） |
| 面积 |
| 土地使用年限 |
| 用途 |
| 区域繁华程度 |

四、可能遇到的难点和解决方案

难点：地方政府政策

政府的招商引资政策在各地均有不同，可以借助新闻媒体和政府公文进行分析，对工业用地所述片区的政策优惠程度进行评级。

五、项目的计划进度和阶段成果

1. 合肥数据采集工作，耗时约1个月；

2. 合肥工业用地数据整理与建模工作，耗时约1个月；

3. 合肥模型搭建，耗时约1个月；

4. 合肥模型验证并优化，耗时约一周；

5. 采集安徽省其他地市的数据，耗时约3个月；

6. 在采集过过程中，建立安徽其他地市的模型，耗时约1个月；

7. 整个安徽省的模型验证与优化。

整个项目共耗时七个月零一周。计划将于2019年2月初完成。