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

一、项目立项的原因及必要性

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，减轻了对可比实例的依赖。

二、项目目标及衡量指标

目标：预测误差率小于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。

四、可能遇到的问题和解决方案

1）商圈定义

2）

五、项目的计划进度和阶段成果