

房金网开发需求讨论

一、网站名称

房信网改为房金网。

二、页面布局

1、首页设计参考 <http://www.funi.com/>，合理配置功能模块，体现出网站平台的功能性和权威性。模块包括：首页、新房、二手房、职能入口和房产数据模型。

2、首页模块参考 <http://www.lcfcw.com> 首页，包括：页面设置、频道设置以及广告位设置。

3、新房模块参考 <http://www.lcfcw.com/newhouse/>。在此基础上，增加新建楼盘的备案信息和预售信息发布(这两个板块主要体现该楼盘审批流程到什么节点)。

4、二手房模块按照分类信息的形式和逻辑进行开发，例如 58 同城二手房

http://lc.58.com/ershoufang/?utm_source=market&spm=b-31580022738699-me-f-824.bdpz_biaoti&PGTID=0d200001-0037-206a-f071-03fd0fa9605d&ClickID=1。在此基础上，每条房源信息增加房源认证控件。

5、职能入口模块涵盖存量房网签入口、中介机构和中介从业人员备案信息发布、评估公司评估报告上传入口、从业主体及人员诚信管理档案信息发布、办证流程查询（输入网签号和身份证号即可跟踪办证进度）。

6、数据分析模块

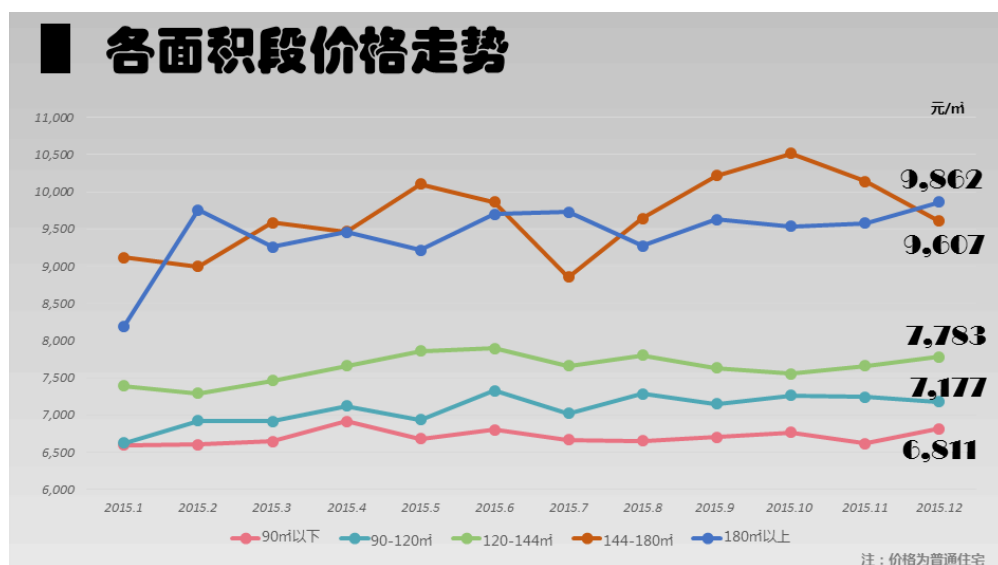
(1)数据池的数据来源有房源发布系统的房源信息（买卖房源位置、价格、面积、房屋描述等信息）、房管系统中的已有信息提取、网签信息提取和买房需求信息。

(2)数据分析报告参照透明房产网 <http://www.tmsf.com/yiy/>（该报告主要推送对象为开放商、中介公司、银行等金融机构以及政府决策部门）。

(3)数据分析的最终目的是形成模拟楼盘表或三维城市地图，在此基础上，平台发布数据分析报告。

1.1 房屋数据分析（此部分来源于已经完成的《聊城房金网建设方案》）

一个系统的运行、界面、功能只是其辅助手段，而数据才是一个系统的核心价值。正所谓架构是骨骼，数据是灵魂。如何更加有效的利用、挖掘数据才是一个系统的价值的体现。只有根据真实的数据进行分析出来的数据才能更加有效的反映出房产的各项指标，才能更加精准的了解房屋的价格，才能看到各个小区、楼盘的房屋的热销度，才能更加细致的指导房屋相关从业人员的工作方向。



1.1.1 销售量分析

一个地区的房产的销售量反应了市场的活跃度和吸引居民的热度。以前的销售量虽然有分析，但是绝大多数是看不到的具体的分析结果，或者是虚假的结果，而根据网签得出的销售量可以真实的反应出一个地区的真实情况：

- ❖ 总销售量：一个地区的总的销售量。
- ❖ 对比销售量：不同地区，不同小区的销售量的对比分析。
- ❖ 环比销售量：同一小区，不同时期的销售量的对比分析。
- ❖ 相同户型销售量分析：不同地区，相同户型销量分析。
- ❖ 不同户型销量分析：同一地区，不同户型销量分析
- ❖ 户型同比销售分析：同一地区，相同户型，不同年份对比。
- ❖ 房层销量分析：高层，与普通楼房销量分析，同地区不同的房层销量分析。
- ❖ 户型热销度

- ❖ 小区热销度
- ❖ 楼层热销度
- ❖ 热销区配套设施分析，热销区公共建设分析
- ❖ 承建商销售量分析
- ❖ 滞销信息分析

1.1.2 销售价格分析

一个房源的销售价格，代表的是房屋的真实价值。而对于一个地区的价格，则代表了整个地段的价值。虽然在销售的时候，是有销售价格的，但是不代表最终的房产买卖价格，就是有网签价格，也会由于各种方面的原因，体现不了真实的房屋价格。所以一个对房屋价值的分析可以使得房屋的价值得到真实的体现：

- ❖ 房屋月、季度、年销售网签均价价格。
- ❖ 房屋月、季度、年销售平台价格。
- ❖ 网签与平台价格对比分析。
- ❖ 小面积房屋、大面积房屋价格分析。
- ❖ 价格走势分析：根据环比、同比对比出走势曲线。
- ❖ 价格真实度分析，根据网签价格，销售价格，加权平均，获取接近的销售指导价格，利用指导价格来分析价格的真实度。

1.1.3 数据分析建模

通过网签或者二手房交易平台形成的数据在数据字典表里面只是一个关系表的结构来存储的，对于整个区的楼盘的数据的查

看分析很不是直观，因为通过结构化的网签系统后，平台保存的数据的结构是相当标准的，对房屋的户型，楼盘都有详细的描述，我们可以根据房屋网签的数据来进行大数据分析，形成全市模拟楼盘表，以地图的形式展示出所在区域的楼盘的详细信息。

1.1.4 分析结果展示

为了使相关职责部门更加准确的分析数据，来指导市场运行，可以提供：

- ❖ 成交量分析
- ❖ 成交额分析
- ❖ 意向销售量分析
- ❖ 意向购买量分析
- ❖ 建立房屋成交价格和租金定期发布制度。

通过房屋成交价格的监测分析工作，指导房屋交易机构、价格监测机构等建立分区域房屋成交价格和租金定期发布制度，合理引导市场预期。

为了更加吸引用户，以及更加的精准的给买方、卖方提供更准确的信息，在相关页面补充统计分析，能很好的指导调整市场运作行为的：

- ❖ 首页，热销小区，热销房型。
- ❖ 地区销售页面，显示地区价格走势。
- ❖ 房屋销售详细页面，显示小区房屋的指导价格走势，小区销售

量。

为了更加有效的帮助房屋从业人员，根据数据更加精准的把握市场，可以有偿提供不同的分析结果：

- ❖ 销售走势分析，
- ❖ 房屋价格走势分析，
- ❖ 房屋销售量分析，
- ❖ 指导价格分析

1.2 从业人员数据分析

为了更加有效的评定各类从业人员，可以依托数据中心的数据对从业人员，单位进行信用度的评定、审核。比如对于根据从业人员网签的销售情况，以及网签的撤销，网签的价格与审核的价格对比，网签的投诉等等情况来给予从业人员相关的等级认证与评定。

以上为网站的需求分析，具体板块以及页面设置请我们的专业人员根据实际效果，酌情调整。