银行预评管理系统简介

一、银行预评管理系统开发背景

大数据及移动互联网时代的到来,带来的不仅仅是数据爆炸式的增长,同时 还有思维方式、管理方式和商业模式的变革。随着房地产估价行业的不断发展, 尤其是当近年诸多机构逐渐由个案估价向批量估价开始技术延伸和业务拓展后, 估价机构愈来愈重视信息化和信息系统的建设,对于估价活动中产生积累、沉淀、 挖掘的估价数据提出了新的整合思路和诉求。

近年来,房地产估价行业正经历着巨大的创新与变革,其显著的标志有三:一 是从个案估价逐渐向批量估价延伸,二是从手工估价逐渐向计算机辅助、信息系 统支持估价发展,三是从估价师市场经验分析逐渐向数据挖掘和数理统计分析转 变。这三方面的创新与变革都是都围绕着房地产估价数据进行的。

二、银行预评管理系统简介

银行预评管理系统的功能不仅是查询房价,查看小区的价格走势、现状照片, 还能通过地图查询小区的具体位置,直观的了解小区的基本情况。通过标准评估 的修正体系可以对单套房屋进行简单快速的评估,当对于价格无异议时,可以通 过在线提交评估对象的房产证及土地证直接在线生成预评估报告。

系统集自动估价与人工咨询一体,查询价格、位置、出具报告方便快捷。 系统具有以下特点:

- 使用方便: Wed 端操作,无需安装,随时登录,不受时间限制。操作界 面简洁化,使用简单方便。
- 2、上线快捷:可利用自身智地数据平台中的数据,数据稍作整理,即可上线。
- 高效:在线查询价格,在线生成报告,服务响应快,减少中间环节,解 决了人工评估操作时间长问题,工作效率大大提高;
- 价格准确,更新快速:互联网技术+专业估价机构经验。利用智地价格 计算模型,抓取大量样本源,自动进行价格计算,与估价师市场经验相 结,更新快速、准确。
- 5、 控制风险:系统自动操作,无人为干预,规避了价格风险;

- 6、低成本:系统批量处理预估报告,用于银行内部审批,或者是估价机构的内部工作流程来说,打破了传统预估的模式,大大的提高了工作效率, 节约了时间成本;
- 7、 规范化:规范工作流程,减少中间环节。
- 三、银行预评管理系统技术思路



图 1 银行预评管理系统技术思路图

四、银行预评管理系统适用范围

随着我国房地产业的蓬勃发展,房地产信贷业务也逐渐发展成为我国商业银行的重点信贷产品和重要竞争领域,步入快速发展的轨道。房地产作为商业银行的重要押品,对于其市场风险的控制管理力度也越来越重视,如何在充分控制风险的前提下高效高质的完成房地产押品的评估,提高工作效率,这是商业银行眼下亟待解决的一个问题。解决问题的办法就是通过信息化的手段实现房地产类押品的快速评估——开发房地产自动估价系统。

在房地产估价机构内部,系统可作为住宅房地产价格的内部查询、参考以及 审核报告价格的依据。

五、系统功能简介

(1) 外部用户

1、登录界面:通过 Wed 端,输入网址,进入登录界面。



图 2 外部用户登录界面

2、输入账户和密码登录,主页面默认为房价查询页面。

苏州天元锥	行预评管理	里系统				《》	() 注销
我的菜单	房价查询				当前用户: 刘海英	所属银行: 民生银行师	姑苏支行
 銀行授評项目 房价查询 	行政区域	-新有- 💙			价格趋势		
地图房价查询 扬译报告历史	小区名称		0 2	▼ 2有找到查询小区请点击这里			
100 按评报告统计	雙信息描述						
	核輔号码		单元房号				
	有利因素	◎有 ●无	说明:小区景观				
	厌恶因素	◎有 ⑧无	说明:临交通主	干道、变电站、垃圾站			
	套信息描述						
	所在被层∗		最高楼层•				
	通风	-#R 💙	采光	-#2 -			
	标准层面积*	li na	阁枝面积	1 ²	小区照片		
		Q. 3	王间房价		周边。大门内部环境一般株小区平面图		

图 3 主页面

3、房价查询:在小区名称输入框输入两个汉字,即可进行模糊匹配。

苏州天元银行	行预评管理	里系统							(約25日) 修改変現 注销
我的菜单	房价查询							当前用户: 刘海英	所属银行: 民生银行姑苏支行
▲ ■銀行孫评项目 ■ 房价查询	行政区域	-所有-	~			价格趋势			
 一 地图房价查询 ● 预评报告历史 ● あぶけのままたは 	小区名称	中海 中海星湖国际	,星湖花园, 1	九华路123号	✓ ▲ 区请点击这里		80°00		•
Contraction of the second seco	触信息描述	中海国际社区 中海国际社区	五区,海悦化 一区,海悦花	园一区,琉瑞街166号 园一区,琉瑞街166号			• • • •		
	槛幔号码	中海国际社区	三区, 檀郡, >	与悦花园三区. 琉璃街	166号		(単元教報)	0	
	有利因素	檀都,中湖国际 中海湖滨一号	F社区櫃都 , 中海花园, 引	星港街158号		-0	()		很多
	厌恶因素	中海国际社区	海悦花园. (1111日	垃圾站	()		()	
	套信息描述	中海国际社区 中海領護限岸	六区, 海悅化 , 殿岸花园, 省	、园六区,城3省街166号 第4589号,星州街89号				X	0 4
	所在错层*	绿中海雅苑,章	期日中路77号		- C	(AAA	o U		
	通风	-#2	~	采光					
	标准层面积•		0°	高機面积	C 04	小区照片			
				"谢陈价」					

图 4 房价查询页面

4、价格查询界面:通过选择需查询小区,即可显示该小区的详细名称(含 推广名等)、坐落,小区物业类型,各物业类型的价格趋势图,小区现状照片等 信息。



图 5 价格查询界面

4.1 价格测算:通过填写需询价小区的信息,以及选择修正因素,点击查询 房价按钮,即可得出该小区的查询结果。



图6价格测算界面

4.2 区域查询: 也可通过行政区域功能筛选, 更精准的查找询价小区。

苏州天元银	行预评管理	里系统				(2) 修改密码 注销
我的菜单	房价查询				当前用户: 刘海英	所属银行: 民生银行姑苏支行
▲ ■ 银行预译项目 ■ 房价查询	行政区域	·所有·	~		价格趋势	
∑ 地图房价查询 ● 预评报告历史 ● 预评报告历史	小区名称	-所有- 姑苏区 相城区	0	✓ 没有找到查询小区请点击这里		
Contraction of the second	幢信息描述	高新区	🔶 可按行政团	【域查询		
	權體号码	工业园区	单元房号			
	有利因素	常熟	说明:小区景	9		
	厌恶因素	天江区 张家港	说明: 临交通	主干道、变电站、垃圾站		
	套信息描述	太仓	•			
	所在樓层*		↓ 最高被屈★			
	通风	-#2	✓ 采光	-#2 🔽		
	标准层面积*		0 ² 阁楼面积	() I ²	小区照片	
			🔍 查询房价		周边 大门 内部环境 模栋 小区平面图	

图 7 区域查询界面

4.3 人工询价:如果对查询结果有异议,可以通过发送短信的方式,通知估价师联系用户。

所在楼层*	12	0	最高楼层*	15	0	任兀楠			
通风	一般	~	采光	一般	~	陶家乐			
标准层面积*	112.00	○ m ²	阁楼面积		○ m ²	小区照 常知士			
		9	查询房价			小区张慧健			
查询结果								de alt	ANL
标准层单价	23,575	元/M ²					1		
评估总价	264.04	万元			人工询价				
查询结果	●精准 ●	价格偏高 《	价格偏低		估价师	任亚楠	~	The Party of the P	
		📓 我要预销	人工调价		联系方式				
							□ 提交		
						海尚童品			

图 8 人工询价界面

4.4 人工咨询:没有找到询价小区,可以通过发送短信的方式,通知估价师 联系用户。

的菜单	房价查询					当前用户: 刘海英 所属银行: 民生银行姑苏支
银行预评项目 家 席价资源	行政区域	·所有·	~)			价格抛势
 房价查询 地图房价查询 预评报告历史 	小区名称	佳宁花园 * 没找到小区		② 没有找到	▼ 査询小区请点击这里	
12 预冲报告统计	增信息描述					
	機械号码		2045-16501.1.67			
	有利因素	◎有 ◎无	20112029792			
	厌恶因素	◎有 ●无	小区名称	佳宁花园		
	套信息描述		估价师	任亚楠	~	
	所在楷层*		联系方式	陶家乐		
	通风	-#2	人工查询 🛶	苏正升	□ 提交	
	标准层面积+		··· 8851	画帕杰 ^也 张赫健		小区照片
			0、查询房(in the second se		

图 9 人工咨询界面

5、地图查询界面:地图查询可以在地图上直观的定位询价小区的具体位置, 定位后可以回到房价查询页面进行房价测算。



图 10 地图查询界面

6、个人预评报告历史查询: 该功能可以查询个人的预估报告生成历史记录, 方便查看及统计。

办 州 大 兀 银 1	17 19	评管理	 尔											修改	密码 注销
的菜单	历史	生成预评报告											当前用户: 刘翊	与英 所属银行:	民生银行姑苏支
 銀行预评项目 原公查询 		Y 设置查询条件	直查看预计	Mēl 🗋 🗦 55	1 🔒 延长审批	: 🗋 未通过				审批中	未通过	已通过	审批超时		
「「「「「」」」の「「」」の「」」の「「」」の「「」」の「「」」の「「」」の		报告编号		客户经理	联系方式	支行		物业坐落	房产所有权人	报告生成时间	所在/最高楼	层 标准层 (阁楼) 爾 总面积	标准层(阁楼)单(评估总价
●预评报告历史	1	民生预译(2019	5)0097号	刘海英	13913528128	民生銀行	了姑苏支行	南亚花园2幢302室	张三	2015-12-02 10:42:49	3/6	100 (0)	100	9, 395 ()	93.95
🔥 预评报告统计 🛉	2	民生预评(201	5) 0084号	刘海英	13913528128	民生線行	行姑苏支行	都市花园2幢302室	张三	2015=11=24 11:04:29	3/6	100 (0)	100	22, 466 ()	224.6
本手人上語評	3	民生预评(2019	5) 0083号	刘海英	13913528128	民生银行	行姑苏支行	都市花园2幢302室	张三	2015-11-24 10:10:25	3/6	100 (0)	100	22, 466 ()	224.66
超信于八顶叶	4	民生预译(201	5) 0082号	刘海英	13913528128	民生銀行	行姑苏支行	都市花园3幢502室	zh	2015-11-23 03:11:20	5/5	120 (0)	120	22, 058 ()	264.7
THE PARA	5	民生预评(201)	5) 0081号	刘海英	13913528128	民生銀行	行姑苏支行	三香福郡90艘303室	李	2015-11-20 10:50:35	3/5	174 (0)	174	13, 751 O	239.27
	6	民生预评 (201	5) 0080号	刘海英	13913528128	民生銀行	行姑苏支行	机旋花园1幢506室	弓折	2015-11-20 09:59:02	5/5	126 (60)	186	13, 616 (8, 170)	220.58
1	7	民生预评(201	5) 0079号	刘海英	13913528128	民生銀行	7姑苏支行	群谊新村23幢403室	曹	2015-11-19 09:41:01	4/4	121 (62)	183	12, 729 (7, 637)	201.37
个人生成预评	8	民生预评(201) 0078号	刘海英	13913528128	民生银行	行姑苏支行	都市花园3艘204室	我	2015-11-18 04:23:08	2/5	120 (0)	120	21, 994 O	263.93
报告列表	9	民生预译(201	5)0074号	刘海英	13913528128	民生银行	行姑苏支行	都市花园2幢304室	张三	2015-11-17 09:00:48	3/6	100 (0)	100	22, 466 ()	224.65
	10	民生预评(201	5) 0071号	刘海英	13913528128	民生銀行	行姑苏支行	美之国花园3幢405室	李四	2015-11-12 05:51:38	4/8	120 (0)	120	13, 908 ()	166. 9
	11	民生预评 (201)	5) 0069号	刘海英	13913528128	民生银行	行姑苏支行	<u> </u>	张三	2015-11-12 11:21:49	2 / 16	124.4(0)	124.4	21,0240	261.54
	12	民生预译 (201	5) 0068号	刘海英	13913528128	民生銀行	了姑苏支行	都市花园3幢302室	张三	2015-11-11 04:10:50	3/5	120 (0)	120	19, 849 ()	238.19
	20		第1 共2]	5 H 4)									4	显示1到20,共21;
	查看	i预评项目信息													
		报告编号	民生预评()	2015)0081号							潮	认生成正式报告			
		腐产所有权人	孪			所在機层	3		最高被层	5		佐伯師 任	花樓		
		标准层面积	174	16 ²		阁被面积	0	11 ²	总面积	174	112	FFE	000450005		
		标准层单价	13,751	$\overline{\mathcal{T}_{\mathrm{b}}}/\Pi^2$		阁被单价		元/112	评估总价	239.27	万元	#09R/J3N 130	002100020		
		房产坐落	三香福郡9吨	303室										😼 立即发送	
		土地使用权人	孪			使用权类型	出让		土地面积	14	-				
		土地豪落	三香福和90	303家							1				
						-	TRACT IN THE	1540.4t		T-840.4	LTTM				

图 11 个人预评报告历史查询界面

7、个人预评报告统计功能:可以选择不同的查询条件进行预估报告生成历 史数据统计,如时间、通过审核、未通过、或者审核中等。

我的意意	生成稀淀偏生的	21 1			当前田白, 刘海苗 新屋銀行, 尾生現行林苏大
	EMAINTING				HIMP'- XIAM MIGHTI FEERINGS
- 房价查询	Y 设置查询;	条件			
21 地图房价查询	11.469.163	2015-09-01	房产面积(#2)	房产总价(元)	土地面积(#²)
10 预评报告历史	21 3514 5145		100	939, 500	10
山 预评报告统计	结果时间	2015-12-22	100	2, 246, 600	10
	状态	所有 💛	100	2, 246, 600	10
	3. 119	所有 「「「」」	120	2, 646, 960	12
		#11. ^年 未通过	174	2, 392, 674	14
	6 民生预许	^{半(2} 已通过	186	2, 205, 816	13
	7 民生预销	¥ (2015) 00794;	183	2, 013, 703	13
	8 民生预订	≱(2015)0078局	120	2, 639, 280	12
	9 民生预销	平(2015)0074号	100	2, 246, 600	10
	10 民生预订	₽ (2015) 0071号	120	1, 668, 960	12
	11 民生预讨	≇ (2015) 0069号	124. 4	2, 615, 386	12
	12 民生预详	₽ (2015) 0068号	120	2, 381, 880	12
	13 民生預订	≱(2015)0067号	120	2, 429, 520	12
	14 民生预讲	₽ (2015) 0065号	100	1, 813, 300	10
	15 民生预订	₽(2015)0044号	111	2, 654, 898	12
	16 民生预讨	⊉ (2015) 0039局	77.13	635,011	17
	17 民生预讲	₽(2015)0038号	130	1, 261, 000	23
	18 民生福祉	12 (2015) 0037号	130	3 278 600	28
	生成預算	2甲数		21	
	申批通过	2 半 柔贝		3	
	审批中年	2 族		18	
	未通过单	■数 		0	
	评估总金	120		43, 596, 688	
	平均每年	al收费			

图 12 个人预评报告统计界面

(2) 内部用户

1、登录界面:通过 Wed 端,输入网址,进入登录界面。



图 13 内部用户登录界面

2、输入账户和密码登录:输入账户和密码登录,主页面默认为房价查询页 面;内部账户可以查看物业基准价,功能基本与外部用户一样(功能介绍参考外 部用户)。

常用菜单	内部房价查询							当前用户: 张慧健	角色: 估价师		
▲ 課告管理 → 房价查询	行政区域	-所有·			价格趋势						
🖉 正式评估报告	小区名称	中海星湖国际星湖花园力	1 年路123号	~							
▲ 预评报告统计	幢信息描述				25,500						
	後幢号码		单元房号		24,100		多层基准价 2015-10 : 24,000				
	有利因素	◎有 ●无	说明:小区景	9.	22,700	-					
	厌恶因素	◎有 ●无	说明: 临交通:	主干道、变电站、垃圾	21,300						
	套信息描述				19,900	-					
	所在機层。	\$	最高模层*		10,000	2015-09	2015-10	2015-11			
	通风	-#2 🗸	采光	-#2							
	标准层面积。	🗘 🗘	關懷面积		n ²						
		Q. 3	直询時价		小区照片						
					小区照						
									Annundar .		

图 14 主页面

3、正式评估报告查询:客户发送生成正式评估报告信息后,可生成正式报告编号及预估报告的相关信息。

菜单	估价师接收的正式评估项目									当前用户:	张慧健 角	色: 估价
■ 报告管理	Y 设置查询条件 G 查看正式	ting la sub	2 处理报告						未妙理	已处理		
<u>」</u> 房价查询	正式报告编号	客户经理	联系方式 支行	Ť I	期业坐落	房产所有权人	报告生成时间	所在/最高楼层 标)	(周楼) 正 总面积	标准层(阁楼)角	评估总价	金香
● 止式评估报告	1 民生房评(2015)00660007	号 丁元元	13338708785 民生	主银行姑苏支行	新治花园21幢2室	夺在	2015-11-11 13:40:0	2 / 6 123	(0) 123	11,992.0	147.5	
		需要生用	成正式报告 84年要妻									
												1201. ++ 1
	20 • K 4 第1 9	+i页 ▶ N 0	K A Y A								显示	1到1,共1
	20 • 14 4 第1 3 第音正:09回流盘	ŧщ № н о	K P X A								显示	1到1,共1
	20 • 14 《 第1] 支援王50%时代是 报告编号										显示	1到1,共1;
	20 • K 4 第1 3 支在工项明信息 报告编号 序序所有权人	цихни цих цих цихни цихни цихни цихни цих цих цих цих цих цих цих цих цих ци	所在機區			最高被展					显示	1到1,共11
	20 • 14 4 第1 9 查看正式 和自信息 和宏编号 序产所有权人 特定属称例 中国面体	400×11 40页 ト H O	所在锁眉 兩種面限		P	動高被属 気面収		0 ²			显示	1到1,共11
	20 • 14 4 第1 3 支合正公项目信息 招告编号 房产所有权人 终虑国家风 传走国家风	100×11 秋页 ▶ H O ポ ⁰ 元/㎡	K日 X 并 所在被雇 福悟面积 		16 ² 772/18 ²			nº 7576			显示	1到1,共11
	20 • 14 4 第,1 3 支右上50 時前島 指告編号 序并所和人 株電面和 長端面和 長端面和 長端面和 大 大 長 大 長 大 長 大 長 大 長 大 長 大 大 長 大 大 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 長 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 新 和 大 大 大 本 二 二 本 二 本 二 二 本 二 本 二 本 二 本 二 本 二 本 二 二 本 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二	100×11 100	K日 文 赤 所在装屋 画術画駅 副板単約		42 77/62	最高被震 总面积 评估总价		и ² 7575			显示	1到1,共1ì

图 15 正式评估报告查询界面

用菜单	生成预评报告统计		当前用户:张慧黛 角色: 估
■ 振告管理	人 沿臺草甸崇は		
≫所们置明 ○ 工士活生业	预评报告编号	房产面积(0 ²)	房产总价(元) 土地面积(m ²)
一些新译报告统计	32 民生预评(2015)0098号	92.3	1,016,592 14.9
日志管理	33 民生预评(2015)0097号	100	839,500 10
	34 民生授评(2015)0096号	143.28	1,641,702 15.9
	35 民生预评(2015)0095号	96.34	1,255,696 10.77
	36 民生预评(2015)0093号	101.01	1,087,272 10.13
	37 民生预评(2015)0092号	135.76	1, 272, 343 15
	38 民生预评(2015)0091号	135.76	1,247,363 15
	38 民生预评(2015)0090号	134.3	1,140,476 13.8
	40 民生预评(2015)0089号	88.85	839,011 21.2
	41 民生预评(2015)0088号	131. 44	1, 710, 297 29.26
	42 民生预评(2015)0087号	123. 3	1, 365, 054 21.68
	43 民生预评(2015)0086号	135. 83	2, 384, 224 31.3
	44 民生预评 (2015) 0085号	135.83	2, 384, 224 31.3
	45 民生预评(2015)0084号	100	2,246,600 10
	46 民生授评(2015)0083号	100	2,246,600 10
	47 民生预评(2015)0082号	120	2,646,960 12
	生成预评单数		47
	审批通过单数		0
	审批中单数		47
	未通过单数		0
	评估总金额		75, 616, 588
	平均每单收费		

4、预评估统计报告:可对外部客户生成的预估报告进行统计。

图 16 预评估报告统计界面

该系统可根据各城市不同需求进行拓展开发。

六、系统配置要求

为保证系统运行的效率,建议采用如下的系统最低硬件配置方案:

服务器操作系统: Windows Server 2008, IIS7.0

数据库: Sq1 Server 2008

服务器配置: CPU 2.6 GHz

内存 8G

数据硬盘 500G

网络要求:固定广域网 IP

带宽 5M 以上(上行及下行均为 5M 以上)

运行时建议使用谷歌浏览器