

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:

- 1、 使用方便: Web 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。
- 3、 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;
- 4、 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

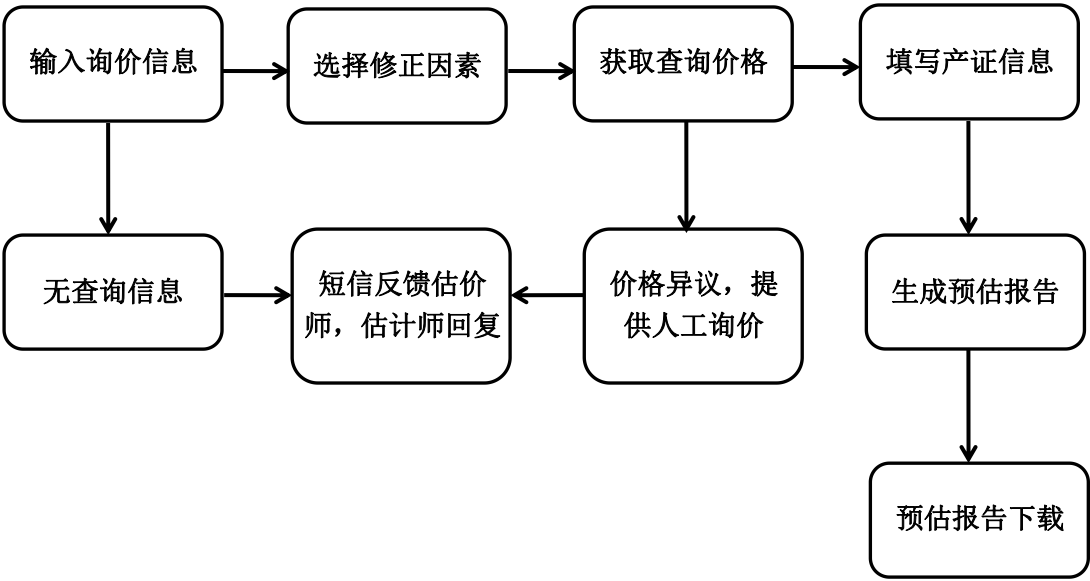


图 1 银行预评管理系统技术思路图

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 Web 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。

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。

图 4 房价查询页面

[illegible]

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。

苏州天元银行预评管理系统

当前用户: 刘海英 所属银行: 民生银行姑苏支行

我的菜单

- 银行评估项目
- 房价查询
- 地图房价查询
- 持评报告历史
- 持评报告统计

房价查询

行政区域: 所有

小区名称: 中海星洲国际 星海花园 九华路123号

没有找到查询小区请点击这里

信息描述

幢楼号码: 8 单元/楼层: 1201

有利因素: 有 无 说明: 小区景观

不利因素: 有 无 说明: 临交通主干道、变电站、垃圾站

套信息描述

所在楼层: 12 最高楼层: 15

通风: 一般 采光: 一般

标准层面积: 112.00 m² 层内面积: m²

查询房价

价格趋势

多层基准价 小高层基准价 高层基准价

2015-09 2015-10 2015-11

小区图片

小区照

查询结果

查询结果

标准层单价: 23.575 元/m²

评估总价: 264.04 万元

查询结果: 精准 价格偏高 价格偏低

批量预评 人工询价

直接生产预评报告 人工咨询

5

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。

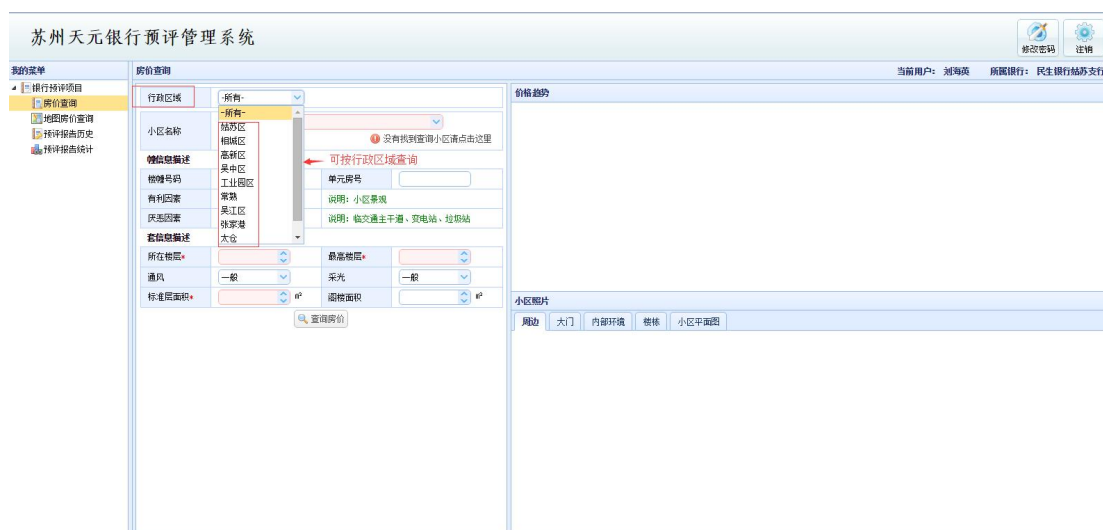


图 7 区域查询界面

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。

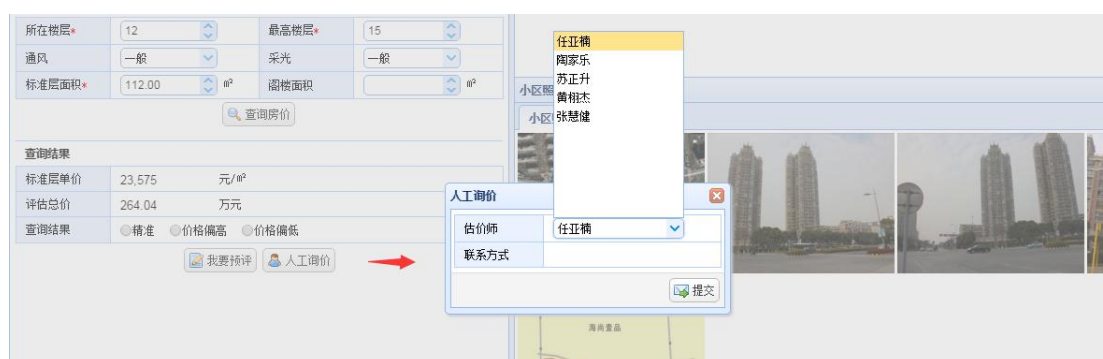


图 8 人工询价界面

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。

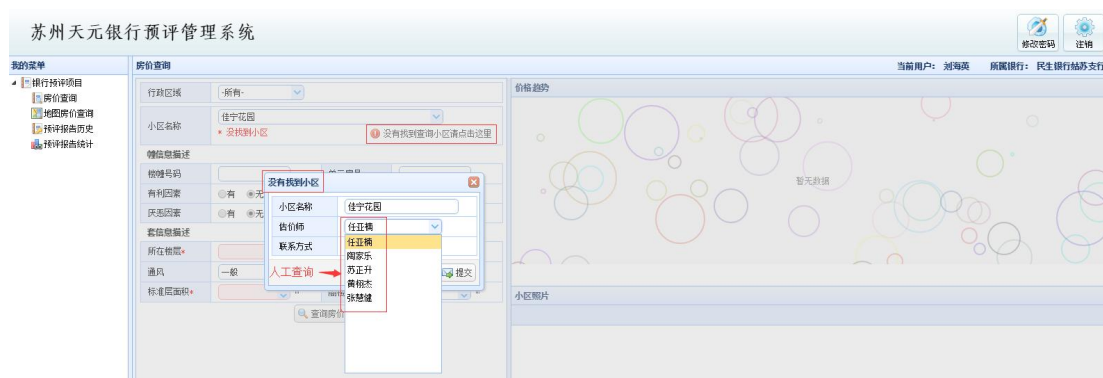


图 9 人工咨询界面

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。

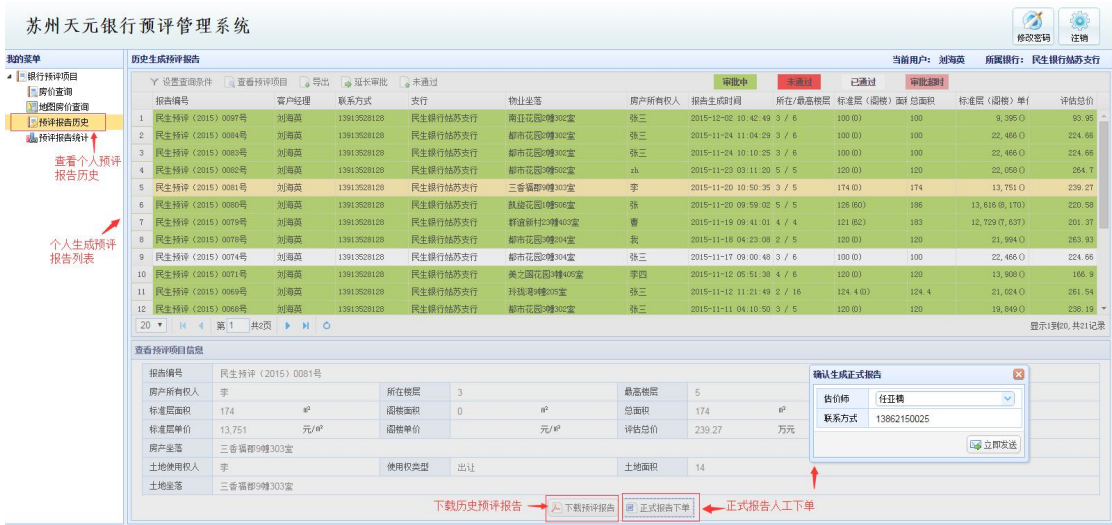


图 11 个人预评报告历史查询界面

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。

苏州天元银行预评管理系统

我的菜单

- 换行预评项目
- 换行查询
- 地图换行查询
- 换行报告历史
- 换行报告统计

生成预评报告统计

Y 设置查询条件

开始时间

2015-09-01

结束时间

2015-12-22

状态

所有

重置

清除

当前用户: 刘海英

所属银行: 民生银行姑苏支行

	房产面积 (m²)	房产总价 (元)	土地面积 (m²)
100	959,500	10	
100	2,246,600	10	
100	2,446,600	10	
120	2,446,960	12	
174	2,392,674	14	
186	2,005,018	13	
183	2,013,703	13	
120	2,650,280	12	
100	2,246,600	10	
120	1,660,960	12	
124.4	2,615,366	12	
120	2,361,880	12	
120	2,429,520	12	
100	1,813,300	10	
111	2,654,898	12	
77.13	626,011	17	
130	1,261,000	23	
130	3,079,400	26	
生成预评单数		21	
审核通过单数		3	
审核中单数		18	
未通过单数		0	
评估总金额		43,596,688	
平均单房收费			

图 12 个人预评报告统计界面

(2) 内部用户

1、登录界面：通过 Web 端，输入网址，进入登录界面。

The image shows a login interface for internal users. It features a blue background with a central white login box. Inside the box, there is a user icon, a text input field for the username (labeled '用户名'), a password input field (labeled '密码') with masked characters, and a '登录' (Login) button. A yellow banner with the text '登录' is positioned at the top left of the login box.

图 13 内部用户登录界面

8

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）。



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。



图 15 正式评估报告查询界面

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。

苏州天元银行预评管理系统

常用菜单

报告管理

估价查询

正式评估报告

预评估报告统计

日志管理

生成预评估报告统计

当前用户: 张慧建

角色: 估价师

Y 设置查询条件

预评估报告编号

房产面积 (m²)

房产总价 (元)

土地面积 (m²)

32 民生预评 (2015) 0090号

92.3

1,016,592

14.9

33 民生预评 (2015) 0097号

100

939,500

10

34 民生预评 (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

39 民生预评 (2015) 0090号

134.3

1,140,476

13.8

40 民生预评 (2015) 0089号

68.85

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

1,385,054

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 民生预评 (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

审核通过单数

0

审核中单数

47

未通过单数

0

评估总金额

75,616,566

平均每单收费

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：Sql 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