

基准地价应用信息系统软件简介

一、软件系统开发背景

基准地价应用信息系统研发项目属于自选项目，自 2012 年起，由我公司组织实施具体的研发工作。

1. 数据基础建设

国土资源管理部门在行政事务处理过程中，业务数据日渐增长，同时，与地价管理业务相关的基础数据采集、分析、应用等一系列管理的需求逐步增多。因此，需要对地价管理业务有关的基础数据及衍生数据进行规范、系统的存储与管理，从而能够在源头上对行政管理的效率和质量提供有力保障。

2. 技术体系运行配套

各市县在开展周期性的土地价格基础调查和地价体系更新完善工作，为城市城市地价体系建设质量的提升打开了新的局面。而随着地价管理相关的数据信息量快速增长，对管理手段的配套提出了更高的要求，需要在技术体系运行配套上适时提出切实可行的应对办法。

3. 行政管理效率

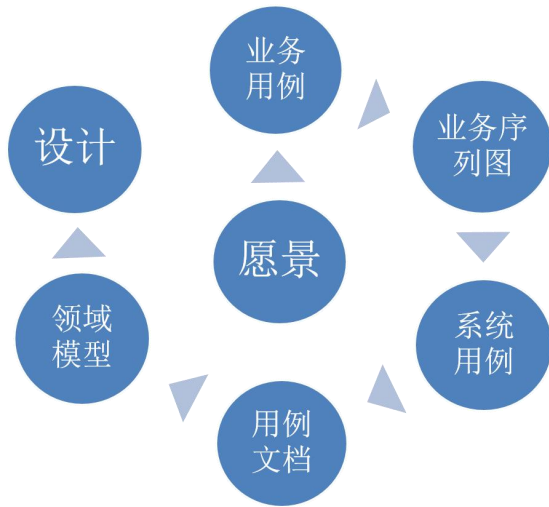
由于市场交易数据定期采集分析工作的滞后，地价体系得不到底层数据支持，在很大程度上造成了基准地价显著滞后于市场发展；在建设用地出让等业务工作中，依据地价体系进行快速辅助估值、评判估价机构估值结果合理性等工作缺乏辅助技术手段，使得一部分工作仍然停留在人工手工处理的状态，效率、质量都强差人意。为提高行政管理效率，需要配合周期性开展的定级估价成果动态更新工作，配套开展地价管理与应用信息系统开发工作。

二、软件系统简介

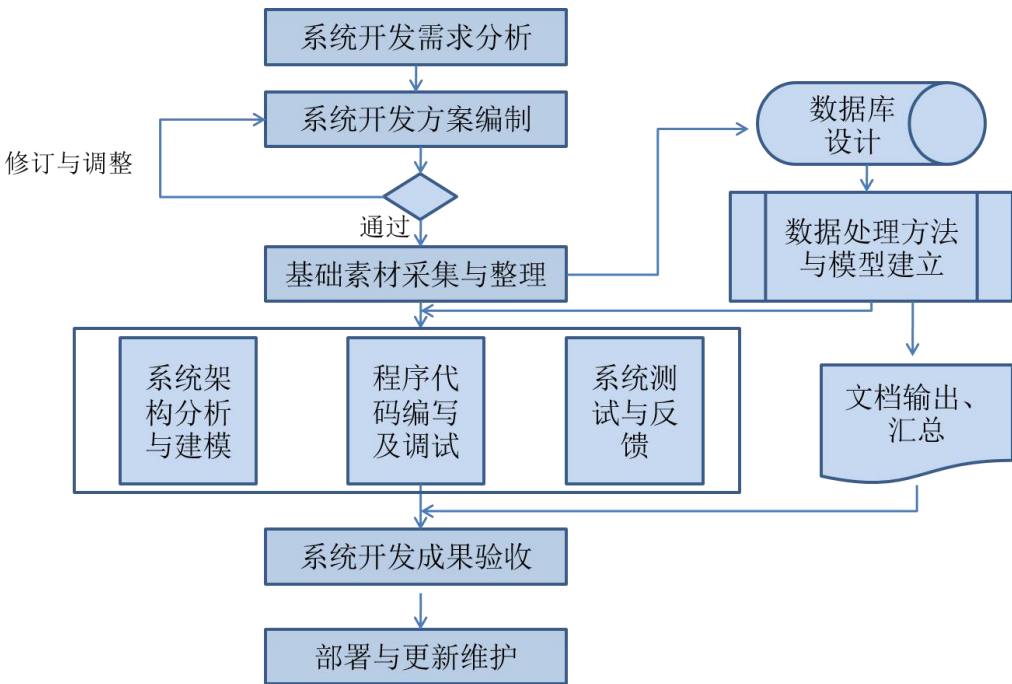
通过运用 GIS 技术，实现应城市地价管理需求产生的属性信息与空间信息的规范化管理及无缝关联；完善估价机构管理、委托估价业务技术数据管理、市场交易数据实时查询、地价自助评估和评估结果合理性判别；将网格地地价建模、更新及应用功能引入系统研发进程，可以在 2 分钟内实现局部或全域网格地价（全域约 5700 个网格）及模型（全域约 120 个）的动态、实时更新；行政管理人员在业务工作中可减少手工处理业务和查找历史业务档案的时间，降低失误率，在对应权限下与地价有关的基础数据与地价成果信息可实时检索查询，且通过内置功能模块实现高效的基础数据分析工作；通过网络信息传输技术能满足各领域用户日常对成果公示、查询的需求。

三、系统技术思路

系统开发设计思路及开发流程图如下：



技术思路图



开发流程图

四、系统适用范围

我公司已具备充足的业绩积累和项目组织经验，已完成包括土地定级和基准地价更新、城镇地价动态监测体系构建及信息系统研发及数据建库等大型项目工作。在技术实施效果方面，公司在广州还拥有可直接为项目工作售后服务的相关技术力量，以作为项目质量保障的专家及技术支撑团队发挥作用，包括经验丰富的科研单位与企业实体（如武汉大学、中山大学、广州大学等高校），研发技术日趋成熟。

我公司研发的基准地价应用信息系统已取得软件著作权，该系统的应用，可以满足国土资源部、地产投资者、开发者、使用者等对土地价格的宏观和微观管理等多方面、多层次的需求。

五、软件系统具体功能简介

在功能模块上，基准地价应用信息系统由“基准地价应用”、“成果图查看”、“基准地价成果管理”、“用户权限管理”四个模块组成。

1. 基准地价应用

可进行基准地价成果查询，查询基准地价成果各用途的基准价格，也可以以某宗地为单元查询其所在地块的基准地价。通过内置的评估计算工具，同时可以对上述提到的宗地单元自行开展地价评估工作。在已有地价监测成果或基准地价成果的基础上，可以以季度或者年度为单位查询地价水平的变化趋势。

2. 成果图查看

对已经入库的各用途基准地价成果，包括级别成果、区片成果、路线价成果、监测点成果、网格点成果进行浏览和查询。

3. 基准地价成果管理

对基准地价的属地、评估基准日、修正公式、数据库成果进行增减和修改操作。

4. 用户权限管理

对系统操作用户进行添加删除、修改等操作，并根据不同部门人员级别权限，进行不同级别的浏览操作设定。

六、软件系统运行环境及要求

基准地价应用信息系统作为当前地价管理体系配套，开发架构选用 B/S 架构（即“浏览器/服务器”架构）。研发团队在符合国家土地、房地产法律法规与相关技术规程、规范基础上，对系统架构、功能模块、数据标准进行合理设计；采用 ASP.NET、C#、HTML、JavaScript、Css 等开发语言，在统一的编码规范下进行程序代码编写，并用 Microsoft VisualStudio 2008 工具进行系统编码的调试；在适当的平台、浏览器和测试脚本，对系统功能与性能方面进行测试。

七、应用情况

根据用户使用报告，南宁市地价管理及应用信息系统的应用不仅能满足规范基础业务数据标准和提高日常地价管理业务效率的需要，而且也使地价管理工作中网格地价更新的动态化、常态化成为可能。该系统拓展了基础业务数据的应用空间，帮助行政管理人员提高了行政工作的效率和质量。目前系统运用效果良好。