

49

F293.33-53
L13

房地产企业信息化 与数字社区

《房地产企业信息化与数字社区》编委会

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业信息化与数字社区/《房地产企业信息化与数字社区》编委会. —北京:中国建筑工业出版社, 2002

ISBN 7-112-05183-5

I. 房… II. 房… III. ①信息技术—应用—房地产业—企业管理②数字技术—应用—社区—管理
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 043966 号

本书从不同角度系统介绍:房地产领域信息化现状和发展、技术与产品、行政与市场管理建设经验;数字社区现状和发展趋势、技术与产品,数字社区的应用实例等。

本书可供房地产行业管理人员、技术人员及大专院校师生参考。

* * *

责任编辑:蒋协炳

房地产企业信息化与数字社区
《房地产企业信息化与数字社区》编委会

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市彩桥印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:19 字数:450 千字

2002 年 9 月第一版 2002 年 9 月第一次印刷

印数:1—4,000 册 定价:38.00 元

ISBN 7-112-05183-5

F·389 (10797)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前 言

21 世纪是信息化、网络化、数字化、智能化蓬勃发展的新世纪。20 世纪 90 年代以来,我国信息产业持续高速发展,已经成为国民经济的重要支柱产业;信息技术和网络技术正向各个领域广泛渗透,对经济结构调整和传统产业的改造发挥着重要作用;信息化技术对加快传统企业改革、提高人民生活水平和质量以及提高国民经济的整体素质正产生深刻影响。

我国加入 WTO 后,随着国外投资者进入中国房地产市场,传统的国内房地产企业将面临越来越激烈的市场竞争。我国房地产企业如何适应激烈的国际市场竞争,采用信息化技术武装企业将是一条重要的途径。根据发达国家的经验,房地产企业信息化可以通过辅助管理和辅助决策,准确及时地把握市场信息,从而获得更多商机,提高企业对市场的反应能力,提高企业领导决策的正确性和预见性,提高工作效率,从而大大提高企业的市场竞争力。

数字社区是数字城市的基本组成部分,是社会发展的产物,是人们生活和工作的需求。数字社区的建设旨在为人们的生活、工作提供舒适、方便、快捷、安全的环境,提供节能,减少噪声,控制废水垃圾污染的生态绿色环境以及多媒体、信息共享环境和民主管理。

目前,数字社区的建设已经成为城市建设发展中的热点。如何建设好数字社区,人们已经十分关心。对于数字社区的概念,众说纷纭,其技术与产品亦比较复杂,技术标准不统一,技术与产品也有待进一步提高,应用系统存在较大隐患。这些问题均是制约我国数字社区建设的瓶颈。

本书从不同的角度系统介绍了房地产企业信息化和数字社区建设的技术与产品最新研究成果以及应用实例。本书的出版,希望能给房地产企业信息化和数字社区建设带来一些帮助。

本书的编辑、出版工作得到了建设部科技发展促进中心、沈阳西东控制技术有限公司以及中外建设信息有限责任公司的大力支持,在此表示诚挚的感谢!

《房地产企业信息化和数字社区》编委会

2002 年 4 月

目 录

第一篇 房地产领域信息化现状、发展及标准探讨

1. 房地产业信息化的现状与发展
哈尔滨工业大学管理学院 王要武 (3)
2. 我国房地产企业信息化与产业提升
北京大学不动产研究鉴定中心 冯长春 种法良 (10)
3. 关于建设领域开展企业信息化工作的思考
建设部科学技术司 尚春明 李 浩 (17)
4. 产业信息标准化中的西方住宅统计体系
北京大学城市与环境学系 卢立明 (23)
5. 建立房地产信息化标准体系的重要意义
建设部科技发展促进中心 张庆凤 (28)

第二篇 房地产领域信息化技术与产品及解决方案

1. 房地产企业信息化解决方案
北京城市互联科技发展有限公司 胡 建 (33)
2. E时代的房地产信息化建设
深圳市奥尊电脑有限公司 刘建宁 (44)
3. 成功实施房地产企业管理信息化
MLS科技(中国)公司 张 军 (54)
4. OA系统在房地产行业中的应用
深圳市清华斯维尔软件科技有限公司 彭 明 (63)
5. 办公自动化与电子政务系统技术现状与发展趋势
中国航天科技集团公司 黄益民 (67)
6. 第三代办公自动化系统
国际商业机器(IBM)中国有限公司 刘 洪 (74)
7. 房地产管理信息系统研究
北京理正软件设计研究院 寇有观 黄 琨 (79)
8. 基于GIS的城市房地产管理信息系统应用
建设部信息中心 郝 力 (88)
9. 房地产迎接信息化新变革

世纪互联数据中心有限公司 雷紫东	(102)
10. 建设系统信息化网络总体安全设想	
北京中嘉华诚网络安全技术有限公司 王应超	(107)
11. GIS、VR、IRMS 以及工作流等技术在房地产行业信息化中的应用	
北京北大千方科技有限公司 祝凌曦	(118)
12. 建设领域科技成果推广信息化系统	
建设部科技发展促进中心 赵正挺	
北京城市互联科技发展有限公司 任新潮	(125)

第三篇 房地产领域信息化行政与市场管理建设经验交流

1. 构建电子政府,促进房地产建设	
深圳市规划国土信息中心 向发灿	(135)
2. 郑州市房地产交易与权属管理信息化	
郑州市房产产权监理处 吴天君	(141)
3. 以图管房,实现产权产籍的现代化管理	
杭州奥维计算机信息工程有限公司 李建明	(147)
4. 房产档案管理系统开发探讨	
安阳市房产管理局 宋江玉等	(154)

第四篇 数字社区现状、发展趋势及标准探讨

1. 数字城市中的智能小区建设	
辽宁住宅智能化技术发展中心 刘叶冰	(161)
2. 我国数字社区建设的思考	
北京邮电大学自动化学院 李景涌	(166)
3. 数字社区建设基本概念初探	
中国建筑科学研究院 方天培	(170)
4. 数字城市中的数字社区	
杭州侨新计算机控制技术有限公司 朱 兵	(173)
5. 《数字社区应用标准》编写工作的思路及设想	
《数字社区应用标准》编写委员会 许 兵	(188)
6. 我国智能住宅的发展和问题	
清华大学建筑学院 林贤光	(192)
7. 数字化家庭建设的构想	
深圳开发科技股份有限公司 韩西京 石 海	(198)

第五篇 数字社区技术、产品、解决方案

1. LONWORKS® 技术是一个适合数字社区的开放式控制平台技术
美国 Echelon 公司 戴 恋 (205)
2. 宽带数字社区运营管理问题探讨
长城宽带网络服务有限公司 杨宇航 (211)
3. 数字化社区健康系统解决方案
广州市福讯医疗信息服务有限公司 周志奇 (215)
4. 城市一卡通在数字社区建设中的应用
大连恒基电子技术有限公司 王志元 (223)
5. 从“黑客”事件谈网络安全技术和产品
海信数码科技有限公司 刘建伟 (226)
6. 宽带应用的解决之道——高速公路之梦
北京圣图灵宽带网络技术有限公司 郭耀强 (249)
7. 信息时代的家居生活
三星数据公司 俞 波 (255)
8. 智能化家庭网络的现状与发展
北海银湾科技产业股份有限公司深圳家庭网络分公司 胡祝帮 (262)

第六篇 数字社区应用

1. 数字王府井建设研究
北大千方公司 夏曙东 承继成 (271)
2. 台湾地区智能住宅社区的建设与发展
台湾中国文化大学 温琇玲 黄国书 (278)
3. 数字化社区——房地产的新亮点、都市人的新家园
广州保利房地产开发公司 李彬海 李 卫 (288)

第一篇

房地产领域信息化现状、
发展及标准探讨

房地产业信息化的现状与发展

哈尔滨工业大学管理学院 王要武

当前人类正大踏步地迈入信息时代,以互联网为代表的全球信息化浪潮正以迅猛的态势冲击着各行各业。2000年7月在联合国总部召开的“全球信息化部长会议”强调了信息通信技术是21世纪最强劲的动力之一。随着信息技术的发展,全球房地产业也开始了一场深刻变革,一方面是智能化住宅走入普通人的生活,另一方面房地产经营方式开始打上信息时代的烙印。本文通过调研,对国内外房地产业信息化的现状进行了分析和比较,在此基础上,对房地产业信息化的发展趋势进行了展望。

一、国外及港台地区房地产信息化现状分析

微软公司创始人比尔·盖茨曾说:“房地产业将会由于技术的进步而发生改变,这种改变已经开始并以极快的速度进行,只有意识到这一点的人,才能在房地产业生存下去。”目前这种预言正在变为现实。

信息技术对房地产业的影响主要发生在两个层面:一是信息技术使房屋的功能得到改善,各种各样的智能型房屋开始出现;二是信息技术正在改变传统的房地产经营方式。

1. 信息技术对房屋功能的改善

应用数码科技开发的数码住宅和宽频社区,成为房地产的新卖点。许多国际著名的厂商已开始纷纷推出“互联网家庭”、“电子化住宅”,向人们展示了21世纪房地产业的发展趋势。

2000年全球领先的互联网设备和解决方案提供商——美国思科系统公司正式推出了“互联网家庭”,向世界展示了由高速、不间断的互联网连接以及众多带有网络功能的家用电器所带来的激动人心的生活方式。面对这一巨大商机,英特尔公司也不甘落后,大力推广“电子化住宅”(e-home),即以个人电脑为中心,采用各种有线、无线方式连接各种家电,包括数码相机、电子显微镜、集声器等。针对电子化住宅,英特尔公司备有用户端、伺服器、网络、服务等方案。

芬兰2002年准备推出以网络技术为主题的新型城市小区,小区将被命名为“网络城”,城中除了电子购物商场这些已经进入人们生活的技术外,还将有影视墙、家庭机器人、家庭剧院、可视电话、网络医生、虚拟存在等等设施。

日本松下公司则把“数码住宅”概念应用到养老院中。使居者可以在各自的房间里向护理中心发出有关体温、血压等重要数据。宠物机器人还可以提供各种服务。在日本,一家名为NTT-ME的公司从2000年4月开始提供家庭局域网(LAN)服务,替消费者在新建的房屋内配制LAN接口,以及可接受通讯卫星和传播卫星信号的多用途插头,使消费者能在家中随时上网和享受其他资讯服务。多数业内人士看好这种住宅的销售前景。

台湾和香港在智能化住宅的开发中也不落后。台湾中国文化大学日前设立了一座数码环境设计中心,中心下设四个实验室:智慧建筑模拟实验室、建筑多媒体实验室、数码建筑信息实验室以及建筑环境模拟实验室。建筑业者可在该中心看到未来建筑的新趋势和新技术,消费者则可充分感受到智能建筑带来的亲切与便利。2000年3月,香港理工大学推出了香港首个智能家居原型。该原型是一个由网络控制的中心枢纽,它以互联网为基础,将家居的各个生活设施组合在一起,形成一个自动化系统,为使用者提供全面的家居控制和管理服务。

2. 信息技术改变了传统的房地产经营方式

在美国,信息技术正在改变以经纪人作为主要载体的传统房地产经营方式。1995年初美国房地产网站大约只有100个,至今已超过1万个。美国房地产经纪人协会共有70万名成员,上网的成员比例已由1997年的27%上升为目前的72%,90%的经纪人拥有个人电脑,60%的经纪人使用电子邮件与客户联系,72%的房地产公司通过互联网的方式进行房屋销售。美国最大的房地产网站——“家居顾问”(HomeAdvisor)今年网站上列出的待售的房屋有100多万套,约占全美房地产销售量的20%。

电子商务通过Internet以及全球信息基础设施,打破地域的分隔,缩短信息流动的时间,使生产和消费更为贴近,大大降低物流、资金流及信息流有效传输和处理的成本,并为每一个企业提供更为广泛、公平竞争的市场,为每一位消费者提供了能更好地满足其消费偏好的良好机会。虽然与其他行业相比,房地产业电子商务的应用和发展目前还比较滞后,但它正逐渐成为当前世界信息技术的重要方向。2000年,保加利亚为活跃该国内的土地市场,已通过专用免费信息系统,在因特网上开始土地的买卖和租赁业务。亚洲的网上物业信息服务也在展开,PMI作为香港特区政府资助的提供网上物业信息服务的公司,1999年推出了其首项产品Pyramid。Pyramid资料来自全球248家物业资料供应公司,其资料库载有包括中国、日本等11个国家和地区总共超过1100幢具有投资价值的工、商楼盘、住宅及3000间酒店资料,可针对不同人士的投资需求提供上述国家和地区物业市场的“公司分析”、“市场评估”、“市场资料”、“存量与供应”、“最新消息与成交”等五大类信息服务,由此提高亚洲市场的透明度,并协助投资者做出精明选择。

信息技术还可以大大降低房地产交易费用,并带来就业水平和收入分配方式上的变化。以美国为例,传统上美国房地产市场信息大部分为房地产代理商所控制,买卖双方在交易时必须向代理商支付占房价6%~7%的服务费,而网络技术正把以前掌握在代理商手中的有偿信息转化为无偿信息,许多交易不通过代理商也能完成。网络技术还给房地产评估业者提供了智能化的评估工具,大大加快了评估的速度和准确性。在房地产抵押市场上,则出现了提供全天候服务的网络银行,这加强了行业之间的竞争,缩短了申请贷款所需要的时间。

网络信息技术正在施惠于房地产业是人所共知的事实。但是目前能享受到信息化成果的,还局限于一些比较发达的国家和地区以及相对较少的人口。因此推进房地产业的信息化仍需要各个方面的不懈努力。

二、我国房地产信息化现状分析

伴随着房地产业的快速发展,信息技术在中国房地产业中的应用已拉开序幕。在政府的牵头和推动下,房地产业各界积极参与,目前已呈现全面信息化的发展势头。

1. 房地产政务信息化成效显著

近年来,许多城市利用信息技术,开发了房地产政务管理的计算机软件,有效地改进了行政管理,提高了工作效率,完善了政府对房地产市场的监控和预测能力。

上海市房地产登记交易中心利用区县联网的管理信息系统自动生成的大量信息,定期发布分区、分类别的土地供应、项目开工竣工、预售和存量交易等市场主要数据。成都市开发了商品房预售网上管理系统,实现了对商品房市场的有效监控。深圳、吉林等城市根据现行房地产交易、权属等有关法律、法规和规范性文件,设立各工作环节的办事程序、办事时限,实现了网上办公。沈阳市对拆迁许可证的发放和补偿标准的测算采用了计算机软件进行管理。天津等城市对开发企业的资质审批、年检实行了在线上报,计算机自动筛选淘汰。一些地方住房普查建档工作也实现了电子化,有的城市还将职工住房档案与产权产籍档案进行了联网。武汉市开发应用了住房补贴管理软件,从住房补贴的计算发放、补贴资金的管理、补贴的申请与审批实现了电子化。全国有一半以上的地级城市已经不同程度地将计算机应用于住房公积金管理。一些房地产协会和学会也加强了信息技术的应用,如成立了“中国物业管理协会网”和“华房网”等。许多城市政府部门的“电子信访”、“政务督办”等系统也在陆续推出。

2. 房地产企业信息化取得长足进展

金丰易居在电子商务方面发展的中国住宅消费服务电子商务平台,已初步实现客户通过网络,进行置换、租赁、买卖、装潢、建材等业务的部分“自助服务”的初级电子商务模式,并在全国主要城市形成电子网络和实体网点相结合的网络服务体系,实体网点超过 500 家。万科提出“新住宅运动”概念以来,以“中城房网”系统为平台,建立采购系统成员,实现了网上集体采购建筑、装饰材料,其会员已由最初的 17 家增加为 47 家。万通地产推出“筑巢网”,以“戴尔”式的开发模式实现自身业务的发展。上海房屋置换有限公司、“我爱我家”房屋租赁置换有限公司、21 世纪中国不动产公司等一批以房地产信息技术为依托的中介服务企业,利用 Internet 搜集和发布各类房源信息,并实行连锁经营,树立了自己的品牌。一些房地产企业建立了企业内部网站,提高了信息传输速度,减少了中间环节,加快了企业决策速度,提高了办事效率。有些物业管理企业通过智能化管理系统实现了快速、便捷的服务,在及时满足居民要求、保障人民生命财产安全方面发挥了重要作用。

此外,各种针对房地产企业的计算机软件,如房屋销售软件、物业管理软件、租赁软件、房地产可行性分析软件、房地产开发管理软件等,也得到了广泛的开发和应用。

3. 初步建立了房地产宏观监测系统

为适应我国房地产业发展的内在要求,针对市场信息零散、盲目投资行为大量存在等状况,我国已建立了包括中房预警系统、中房指数、国房景气指数等在内的房地产宏观监测系统。

中房预警系统通过数字模拟、计算机处理、专家调查等定性和定量分析的方法,对房地产市场运行的参数和指标进行评价、测度、监视、预测和报告。

中房指数是一套以价格指数形式来反映全国及各主要城市房地产市场形势的指标体系。

全国房地产开发业景气指数(简称“国房景气指数”)是根据经济周期波动理论和景气指数原理,采用合成指数的计算方法,从房地产业发展必须同时具备的土地、资金和市场三个

基本条件出发,选择 8 个具有代表性的统计指标进行分类指数测算,然后对 8 个分类指数进行加权平均得到总体指数。以此为基础,再以 1995 年 3 月为基期对比计算出百分制表示的综合指数。

4. 智能化小区和网络小区建设步伐加快

近年来,房地产行业开始积极建设智能化小区和网络小区。

通过专家严格评审,上海浦东的中国通信贸易大厦被认定为上海的首座甲级智能化大楼。深圳香榭里花园小区是亚洲首获国际“最优秀住宅社区规划设计大奖”的住宅小区,其一期工程智能化系统整体设计方案,充分体现了 21 世纪的“智能理念”。广州市智能化小区丽江花园星海州因“潮流 E 生活,网络新社区”而列入广州十大明星楼盘。作为中国房地产巨头之一的中国房地产开发集团,将在未来 5 年内,首先将其已经建成的 1000 多个社区改造成现代化的新型数字社区,并最终实现在全国建立 2 万个数字社区的目标。

5. 房地产网站发展

由于房地产业自身的行业特点,使其在网上具有更大的优势。正是基于这些优势,房地产业各界都以最快的速度建立或准备建立自己的网站。用新浪搜索引擎可查找到与房地产相关的 8 个目录、2241 个网站;在搜狐网站搜索中可查到 2145 个记录,其中房地产实名网站 300 个;用中文雅虎搜索引擎可查找到房地产相关分类 341 个、相关网站 1225 个。用中文雅虎搜索引擎查找到房地产网站的分布情况见表 1。

用中文雅虎搜索引擎查找到房地产网站的分布情况

表 1

分 类 省 市	城 镇	办 公 室 与 厂 房	不 动 产 管 理	出 租 与 分 租	房 地 产 代 理	房 地 产 评 估	分 类 广 告	顾 问 咨 询	目 录	软 件	土 地 开 发	杂 志	组 织	网 页 服 务	合 计
广 东	13	2	11	3	72	4	1	2	31		56				195
上 海		3	4	17	47	4	2	5	11	1	41				135
北 京			7	7	40	2	6	9	10	3	20	1			105
江 苏	10	3		4	16	1		3	6		30				73
浙 江	8		1		5		1	1	8		30				54
辽 宁	4	2		1	10	1	2		2		19				41
山 东	5				8		1	1	5	1	17				38
福 建				1	11		2	2	6		15				37
四 川	3	1	1		4	1	1		5		15				31
重 庆			2		2		1	1	3	2	9				20
河 北	3	1			2			1	3		8		1		19
天 津			1		5	1					8		1		16
江 西	1					1	1		2						5

续表

分 类 省 市	城 镇	办公室与厂房	不动产管理	出租与分租	房地产代理	房地产评估	分类广告	顾问咨询	目 录	软 件	土地开发	杂 志	组 织	网页服务	合 计
黑龙江	2										1				3
安 徽	2										1				3
湖 北	2										1				3
云 南	2										1				3
广 西	2										1				3
吉 林	2														2
贵 州	1										1				2
内蒙古	1										1				2
河 南	1										1				2
山 西	1										1				2
陕 西	1										1				2
新 疆	1				1										2
湖 南											1				1
青 海									1						1
甘 肃	1														1
其 他		2	4		10	4				2	56	2		7	87
合 计	66	14	31	33	233	19	18	25	93	9	335	3	2	7	888

中国的房地产网站主要可分为四大类：

(1) 专业性网站。旨在站在专业的角度为开发商与消费者提供信息服务。

(2) 综合网站的房地产板块。为了迎合浏览者的浏览要求,各大网站基本都开设有专门的房地产栏目。这类网站的搜索功能强大,可以从价格、房型、地区等各方面查找。以搜狐为例,可根据城市、区位、种类、住宅类型、价格、户型、住宅面积来查询所需房屋,还可根据名称(发展商名称、物业名称、代理商/经纪商名称)查询。

(3) 开发商或投资商开设的“企业网”。这类网站在房地产网站中占多数,主要是为本公司直接服务的,针对性很强。目的是在网上有一扇自己的窗户,用于向网民们宣传本公司,介绍开发项目,提供各种有关房产的服务。但是这类网站的信息含量一般都比较少,网页的制作也比较粗糙,不能满足消费者多方面的需求。

(4) 行业主管部门设立的“政府网”。这类网站数量不多,但信息量大、涉及的地区广,主要用于行业动态和政策信息的发布。一般都包括房地产业的新闻、法规介绍、房源信息、购房指南、搜索引擎、邮件订阅等各类服务。

三、国内外房地产信息化比较分析

信息技术在美国、欧洲等房地产行业中的应用已很普及,行业发展的信息化程度较高。

而我国房地产行业起步较晚,虽然随着信息技术的日益普及和房地产行业在国内的迅猛发展,经过房地产界的一批有识之士的实践,取得了卓有成效的成果,但整体水平仍然较低,而且地区差异较大,东西部发展不平衡。同国外相比,信息技术在中国房地产业的应用和发展仍存在诸多制约因素。具体表现在以下几个方面:

1. 网络基础设施配备较差

网络在我国尚处于初级阶段,基础设施配备较差。上网在我国流行只是近两年的事,并且大多都是通过电话线拨号上网。互联网接口带宽较低,一般用户的传输速度只有 56 千字节;而美国一般通过有线电视线路上网,其接口带宽和传输速度是我国的十几倍或上百倍。

2. 技术软件落后

这里所指的软件,并不单指计算机软件,而是指我国的计算机技术、通讯技术、网络安全技术整体水平不高。在互联网技术十分发达的美国,各大型网站也经常遭到黑客攻击和病毒感染。相比之下,我国目前的网络保护措施更加缺乏,更容易受到黑客攻击和病毒感染。

3. 法律、银行支付体系不配套

房地产电子商务的发展除了要有发达的计算机网络外,还需要完善的法律体系、税收体系、便利的银行支付体系与之相配套。我国目前尚无针对网络规范及网络犯罪的法律;银行业以四大国有商业银行为主,效率低下,涉及到买房这样大数额交易时,人们对信用卡有一种抵制态度;我国的税收及征税体系不完善。由于这些社会软件不配套,房地产电子商务的普及需要一段时间的磨合期。

4. 网站建设水平较低

我国现有房地产网站很多,但覆盖面广、资历雄厚、经营利润率高的网站寥寥无几。网站设计总体水平不高,页面简单;房地产信息的质量与规模与传统媒介相同,甚至少于传统媒介;网站缺少完整的、权威的、面向社会的信息咨询服务系统,缺乏吸引顾客的多元化操作。

5. 缺乏相关专业人员

实现房地产信息化离不开高素质的人才。在实现房地产信息化的初期,具备一定信息系统知识的管理者会提出合理的要求,提高软件开发的质量和实用性;在系统运行维护阶段,管理者的水平更是直接与使用水平密切相关。信息服务业所需要的人才,不仅要懂计算机,还要懂经济、懂企业经营管理。但是,由于我国房地产业发展历史不长,尤其是房地产信息业才起步,缺乏相关的专业人员,严重制约了房地产信息化的发展。

由于多种条件的制约,我国的房地产信息化有很长的路要走,但是房地产业惟有实现信息化,惟有与网络结合,才能焕发出新的活力。

四、房地产信息化发展趋势展望

房地产信息化未来的发展前景,可以从以下几个方面展望:

1. 网络时代人们对家居的要求是高度智能化

在 21 世纪发展智能化住宅具有极大的市场潜力。住宅的智能化功能将被列为评价楼盘综合性能的不可缺少的一个重要指标。随着居家办公、电子商务、远程医疗、网络教育等的普及化,家居功能不断向广度拓展。网络时代的家居将彻底实现电子化。社区提供与外界进行数据交换的软硬件设施和服务是家居功能向外拓展的必要条件。硬件设施包括社区

高速局域网、internet 接口,软件服务包括免费的家庭主页、电子邮件信箱,社区公共聊天室,同时提供内部成员沟通交流的虚拟空间。智能化的物业管理深入到各单体住宅,真正实现建筑智能化到社区管理的智能化。

2. 房地产电子商务将大有可为

随着信息化建设的推进,电子商务的市场在全球范围内急剧扩大,各发达国家都有把发展电子商务作为拓展全球市场的有效手段,积极地参与协商与合作。在这良好的外部环境下,房地产电子商务将会成为 21 世纪整个产业发展的一大亮点和推动产业发展的巨大动力。美国一项调查表明:浏览者上网平均时间是每天 13.9 分钟,而上房地产网的时间是每月 1.8 天。在未来两年中,超过 50% 的美国潜在住宅消费者会运用互联网来寻找新住房。从当前网络发展趋势来看,房地产电子商务离我们的生活已不再是遥不可及,发展电子商务将会为社会各界带来“多赢”的良好局面。为迎接挑战,房地产电子商务在目前可从企业与企业间的电子商务方式、企业对客户的服务方式、网上信息发布、建立虚拟企业及虚拟政府等方面展开。

3. 房地产网站功能将会更加完善

房地产网站改变了传统的购房方式,随着网络的普及将成为房地产信息发布的主要渠道。房地产网站建设提供了全天候、全方位市场服务的新模式。房地产网站将会继续扩大房地产信息服务的内容,建立房地产在线咨询系统,引入城市电子地图,实现网上售楼。在今后相当长的时间内,互补性的房地产专业网站之间开始合作,网站在市场、技术、内容上获得发展机会;作为工作平台和交易平台,与传统产业展开广泛的合作,从而提高旧经济的运作效率;同时房地产企业上网的数量将明显增加。

4. 房地产业务将会高度信息化

对于传统的房地产业来说,企业信息化程度的高低是决定企业将来成败的关键。与未来网络社会相适应,不论是普通的消费者还是专业的房地产企业,都要求房地产业务的高度信息化。特别是上网安全和支付体系得以完善解决后,会有更多的消费者只选择那些方便快捷的服务,而只有企业信息化之后才能保证这一点,以此赢得客户和市场。同样在企业与企业合作当中,也只有运用了网络信息技术,才能保证有更多的市场机会。

房地产信息技术的利用在中国取得了长足的发展,信息技术的价值和作用在房地产行业正得到逐步体现。在全球经济一体化发展的趋势下,中国房地产业界正以积极的态度,迎接加入 WTO 后在信息技术方面的交流与合作。

我国房地产企业信息化与产业提升

北京大学不动产研究鉴定中心 冯长春 种法良

一、房地产企业信息化的必要性

在知识经济时代中,生产是社会化的大生产,供求关系已从生产决定需求转变为需求决定生产。企业,甚至整个行业,为了掌握市场需求,无不绞尽脑汁,信息已成为市场竞争的关键。各行各业为了适应市场竞争,纷纷加强各类信息的收集、整理,信息化已成为不可避免的潮流。房地产业作为国民经济的支柱产业之一,经过 20 年的发展壮大,取得了显著的成绩。在新的历史条件下,为了更好地了解、分析和把握房地产市场态势,促进房地产业健康发展,房地产业信息化已成为历史的必然。而房地产企业信息化是房地产业信息化的基础,是国家信息化的重要组成部分。

房地产企业信息化的高级阶段称为房地产企业数字化,是指通过数字技术使房地产企业的战略选择发生变化,并使战略选择的范围大大拓宽。按照这种定义,光有一个很大的网站、一批触网的员工或管理企业的软件设施是不够的。数字化房地产企业必须能够利用数字技术为客户和本公司的员工设计全新的价值理念,发现创造和捕捉利润的新方法,并最终实现战略差别化,从而构建自己的竞争优势。

二、我国房地产企业信息化的历程

1. 房地产企业信息化的现状

(1) 建立了一批地市级的房地产网络

目前,我国大、中城市的流动人口数量较多,对房屋的需求以及各种服务的需求量比较大。为了及时地提供各种房地产信息,满足居民的消费需求,我国北京、上海、天津等大中城市的一批房地产中介企业纷纷建立房屋租赁网、房屋置换网、物业管理网、住房金融网、房屋银行等房地产信息网络。在网上,消费者可以寻找合适的信息,并且直接进入有关的一条龙服务体系,既省时省力,又无后顾之忧。但这些交易仅局限于一些尾盘和二手房的交易。

(2) 传统的信息服务业向数字化过渡

传统房地产信息服务业是指以文本式的科学信息、图书、文献、档案、标准、专利、公共服务信息为主体的信息服务和咨询活动。目前,我国房地产信息服务机构以各地的房地产业协会和房地产类报刊出版社为主。但随着房地产市场化程度的提高,我国出现了一批质量较高的专业的房地产信息咨询企业。并且随着网络技术的发展,这些传统的信息服务机构越来越多的利用网络这种新媒体作为传播工具服务于房地产业,数字化程度也越来越高。

(3) 研制了一批房地产企业管理和应用软件

随着信息技术的发展,以及房地产企业的客观需要,市场出现了一批以解决房地产价值链上某一环节的实际问题为主的分析软件,主要包括房地产投资分析软件、房地产销售软

件、房地产物业管理软件、房地产估价软件等。这些软件在一定程度上提高了房地产企业的数字化程度,提高了工作效率。

(4) 一批房地产企业实现了宣传的数字化

随着我国企业上网工程的实施,一部分房地产企业利用网络这种新的信息传播工具,建立了企业的主页。这也一定程度上反应了房地产企业宣传战略的转变。网络越来越被作为企业宣传战略的一个重要组成部分。

(5) 初步建立了房地产宏观监测系统

初步建立了房地产宏观监测系统。为适应我国房地产业发展的内在要求,针对市场信息零散、盲目投资行为大量存在等状况,我国已建立了包括中房预警系统、中房指数、国房景气指数等在内的房地产宏观监测系统。

2. 房地产企业信息化存在的主要问题

(1) 信息传递手段落后,信息严重不对称

目前,我国房地产信息传递手段还不够先进,其载体以报纸、杂志、广告等为主,传递主要靠邮寄、电报、电话等手段,具有传播速度慢、范围小等缺点,容易造成信息老化、失真、信息不对称。信息不对称的结果就是信息的价值得不到充分的挖掘,使信息成为“无有信息”、“垃圾信息”。

(2) 缺乏相关专业人员

实现房地产业信息化离不开高素质的人才。在建立房地产信息初期,具备一定信息系统知识的管理者会提出合理的要求,提高软件开发的质量和实用性;在系统运行维护阶段,管理者的水平更是直接与使用水平密切相关;信息服务业所需要的人才,不仅要懂计算机,还要懂经济、懂企业经营管理。但是由于我国房地产业发展历史不长,尤其房地产信息业才起步,缺乏相关的专业人员,严重制约了房地产企业信息化的发展。

(3) 网上经营缺乏法律保证,在线成交率低

由于网络经济发展速度太快,与之配套的政策、法律法规匮乏,再加上我国房地产企业的信用较差,给企业的网上经营带来很大的困难。这也导致了在线成交率低。

(4) 房地产企业信息化缺乏标准,信息使用成本较高

房地产企业信息化应该有明确的标准。这些标准大体包括技术标准、内容标准、电子商务标准、数据库标准等。如果标准不一,就造成信息的共享难度加大、信息不对称,造成资源浪费,很难实现规模经济。

(5) 对企业信息化的本质理解的深度不够

在企业信息化过程中,大部分房地产企业只注重了宣传方面的信息化,而对销售、运送、供给链、客户服务、结算、购买、招聘、培训、财务、研发、制造和营销等方面的数字化设计不足,没有引起足够的重视。企业的数字化(信息化)不是简单的利用数字技术为传统服务,正确的理解应是利用数字技术对企业进行重新组织的过程,这种组织还包括企业的重大转变。

3. 房地产企业信息化设计

(1) 战略方向设计

从以上分析可以看出,房地产企业信息化具有重要的意义,在我国也有了一定程度的发展,但也存在不少问题。房地产企业信息化的目标是什么?其本质又是什么?

在今天的市场上,不管什么样的组织,我们都可以根据它的数字化程度和它的企业设