

房地产开发

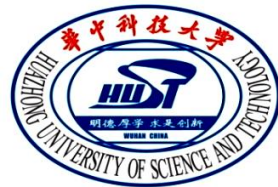
教材：《房地产开发》（第四版）

华中科技大学 丁烈云 主 编

本课程的目的和任务

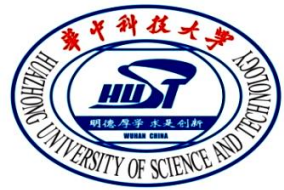
- 通过课堂讲授，使学生：
 - 了解信息技术对房地产行业带来的冲击和机遇；
 - 掌握信息技术在房地产产品、企业和市场等方面的应用。





第12章 房地产开发信息化

- 一、网络经济与房地产行业信息化
- 二、房地产开发产品信息化
- 三、房地产开发企业信息化
- 四、房地产市场信息化



一、网络经济与房地产行业信息化

(一) 网络经济概述

- 1. 网络经济的多种描述
 - 从不同角度，可理解为“信息经济”、“知识经济”、“媒介经济”。

- 2. 网络经济的定义
 - 从狭义层面
 - 网络经济是与互联网有关的经济。
 - 从广义层面
 - 网络经济是从经济的角度对未来社会的描述，即由当前工业经济向未来网络经济的转化。



(二) 网络经济对房地产业的影响

- 1. 影响的必然性
- 作为一种新经济模式，网络经济在社会上所引发的种种变革，是房地产行业无法回避的。
- “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。”
——微软公司创始人比尔·盖茨



(二) 网络经济对房地产业的影响

■ 2. 影响的两个层面

■ 信息技术改善房地产产品功能

- 智能小区已然成为未来生活的缩影，你可以用语音操控家电，智能安防系统24小时保驾护航，智能停车系统更使停车变得方便快捷。这些智能系统让生活变得无比便利。

■ 网络经济改变着传统的房地产经营方式

■ 网络经济对房地产开发企业

经营方式的影响

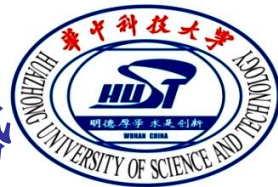
■ 网络经济对房地产中介企业

经营方式的影响

■ 网络经济对房地产物业服务

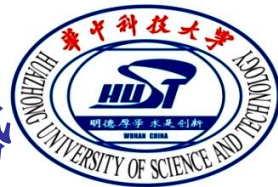
方式的影响





(三) 房地产业信息化的现状与趋势

- 1. 我国房地产行业信息化现状分析
- 房地产政务信息化成效显著
 - 信息技术的应用有效地改进了行政管理和工作效率。
- 房地产企业信息化取得长足进展
 - 专用软件及个性化解决方案开发和应用越来越广泛。
- 初步建立了**房地产宏观监测系统**
 - 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。
- **房地产网站**蓬勃发展
 - 专业性房地产网站、综合网站的房地产板块、房地产企业网站、房地产行业主管部门设立的政府网。



(三) 房地产业信息化的现状与趋势

- 2. 我国房地产业信息化发展趋势展望
- 人们对家居的要求将更趋智能化
 - 在21世纪，住宅的智能化功能将被列为评价楼盘综合性能不可缺少的一个重要指标。
- 房地产电子商务将大有可为
 - 电子商务将会成为21世纪整个产业发展的巨大动力。
- 房地产网站功能将更加丰富
 - 互联网将成为房地产信息发布的主要渠道。
- 房地产经营管理业务将会实现高度信息化
 - 企业信息化程度的高低是决定企业成败的关键。

(三) 房地产业信息化的现状与趋势

- 智慧社区提升居住品质：
- 借助智能科技，社区将变得更加智慧化。居民可以通过手机应用程序管理社区设施、预订服务、参与社区活动等，提升居住品质和社交互动。



(三) 房地产业信息化的现状与趋势

- 区块链技术改善交易流程：
- 区块链技术将改善房地产交易流程，实现信息透明、去中心化的交易方式。这将提高交易的安全性和效率，减少中介环节，并降低交易成本。



A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line and a horizontal black line intersecting. The background behind the lines is a gradient of blue, red, and yellow.

二、房地产开发产品信息化

(一) 房地产开发产品信息化概述

- 房地产开发产品信息化的本质是传统房地产产品与信息技术的有机结合。
- 房地产产品信息化并不是诸多电子设备和信息系统的简单堆砌，不断挖掘客户需求才是房地产产品信息化持续发展的根本动力所在。
- 住宅商品房与信息技术结合而成的产品形式通常被称为**智能住宅、智能小区**，而非住宅商品房与信息技术结合而成的产品形式通常被称为**智能大厦**。



(二) 智能小区与智能住宅

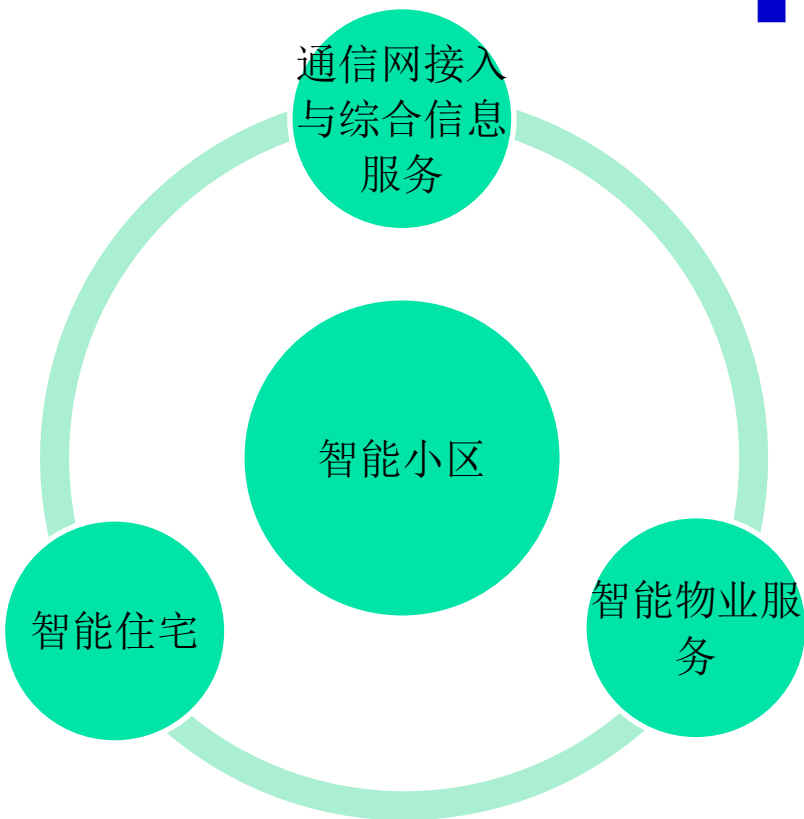
- 1. 基本概念
- 智能小区是传统住宅小区与信息技术有机结合形成的一种新型房地产产品形态，其本质是住宅小区的智能化。
 - “住宅小区智能化是利用4C（即计算机、通信与网络、自控、IC卡）技术，通过有效的传输网络，将多元信息服务与管理、物业服务与安防、住宅智能化系统集成，为住宅小区的服务与管理提供高技术的智能化手段，以期实现快捷高效的超值服务与管理，提供安全舒适的家居环境”。

——建设部住宅产业化办公室



(二) 智能小区与智能住宅

■ 1. 基本概念



- 智能住宅是智能小区的核心组成部分，是传统住宅与信息技术有机结合的产物。
- 通信网接入与综合信息服务是指依赖于公共通信接入网，建立电话、电视和数据“三网合一”的综合通信接入网平台。
- 智能物业服务是指利用小区内现代化的设施和自动化系统，采用高效、完善、节能的管理手段，建立科学、先进的管理模式，为住宅小区内每一个家庭提供优质超值的服

(二) 智能小区与智能住宅

- 2. 智慧小区功能特征
- 住宅内部具备综合了安防、防灾设施与生活服务的智能控制器，住宅与小区和社会之间具有高度的信息交互能力。
- 小区内部具备完善的安防设施、全面的公用设施监控管理和信息化的小区服务管理。
- 能为小区内住户提供丰富多彩的信息服务。



(二) 智能小区与智能住宅

3. 智能住宅的功能目标要素

使用功能体系

电话通信系统

住宅局域网络系统

家庭数字影院点播

家庭背景音乐系统

住宅安防监控系统

家庭智能照明系统

家用电器控制系统

电动窗帘控制系统

控制功能体系

传统手动控制方式

智能无线遥控系统

一键情景控制系统

电脑全宅管理系统

电话远程控制系统

Internet远程监控

事件定时管理系统

(二) 智能小区与智能住宅

■ 5. 数字社区

青岛胶州市老旧小区改造

赋能政府、物业、居民三端，融合物联网&互联网信息打破社区物理边界，**打造社区15分钟生活圈**。实现政府、街道、社区、物业、居民五级联动闭环交互需求。



↓ 60%

部署周期

↓ 50%

投入成本

↓ 50%

异常事件检测时延

↑ 30%

居民满意度

(三) 智能大厦

■ 1. 代表性定义

■ 定义一（美国智能化建筑学会）

- 智能大厦是将结构、系统、服务、运营及其相互关系全面综合，以达到最佳组合，而获得**高效率、高性能与高舒适性的**智能建筑大楼。

■ 定义二（国际智能建筑物研究机构）

- 智能大厦是指通过对建筑物的四个基本要素，即结构、系统、服务和管理，以及它们之间的内在联系的分析，以最优化的设计，提供一个投资合理又拥有高效率的优雅舒适、便利快捷、高度安全的环境空间。智能建筑物能够帮助大厦的主人、财产的管理和拥有者等都意识到，他们在诸如费用开支、生活舒适、商务活动和人身安全等方面将得到最大利益的回报。

■ 定义三

- 智能大厦是为提高楼宇的使用合理性与效率，配置有合适的建筑环境系统与楼宇自动化系统、办公自动化与管理信息系统以及先进的通信系统，并通过结构化综合布线系统集成成为智能化系统的大楼。

(三) 智能大厦

■ 2. 基本构成要素

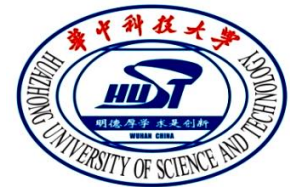
- 具有传统大厦建筑的构成要素；
- 舒适的工作环境；
- 高效率的管理信息系统和办公自动化系统；
- 先进的计算机网络和远距离通信网络；
- 具有多种监控功能的楼宇自动化系统。



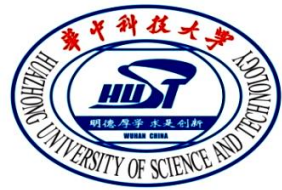
(三) 智能大厦

案例：腾讯“卯识”总部大楼



A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of a vertical black line and a horizontal black line intersecting at a point. To the left of this intersection are three overlapping squares: a blue one on top, a red one on the left, and a yellow one on the bottom.

三、房地产开发企业信息化



(一) 房地产开发企业信息化概述

■ 1. 房地产开发企业信息化的主要内涵

■ 概念

- 房地产开发企业信息化是指房地产企业以市场信息为基础，通过深入挖掘先进的管理理念，应用先进的计算机网络技术来整合企业现有的生产、经营、设计、管理，及时地为企业的决策系统提供准确而有效的数据信息。

■ 地位

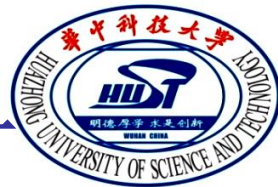
- 房地产是一种复杂产品，消费者购买房产时需要获得大量的信息；房地产开发企业提供的信息越全面、越细致则越有利于把握消费者。
- 房地产业是一个时刻与资金流、物流、人流发生错综复杂关系的行业。这一行业中信息的流通与企业、行业之间的沟通效率非常重要，这正是对房地产企业信息化的根本牵引力。

(一) 房地产开发企业信息化概述

■ 2. 房地产开发企业信息化的作用

- 信息系统能使企业决策准确，避免项目运作出现偏差
- 信息系统能降低企业的经营成本
- 信息系统能够促进管理科学化、自动化
- 信息系统可以形成营销新模式
- 信息系统能为客户提供更好更快捷的服务





(二) 房地产开发企业管理系统设计

■ 1. 需求与目标定位

■ 需求定位

- 将企业运作机制、管理制度、业务流程规范化，通过信息平台将企业决策中心、各职能部门、异地分公司甚至客户紧密联系起来，实现企业资源共享、信息共享，使企业对各项业务实现集中协调与监控，为企业战略计划与决策提供支持。

■ 发展目标

- 共享信息资源、统一标准规范、提供综合化的客户服务、提供专业化的后台业务处理、实现集中扁平管理模式。

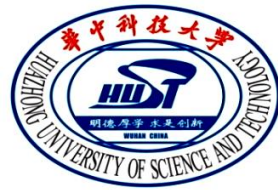
(三) 房地产客户关系管理系统

■ 1. 房地产客户关系管理(CRM)概述

■ 概念

- 借助信息技术和新型的管理模式，以客户为导向，建立收集、挖掘、跟踪、分析客户信息的系统，对开发企业的市场营销、销售、服务寄业务流程进行全面管理，从而实现对市场的有效把握，发掘最大价值客户群，优化开发企业资源配置，提高企业竞争力。
- 目的在于建立一个使企业在客户服务、市场竞争、销售及支持方面形成彼此协调的关系实体。





(三) 房地产客户关系管理系统

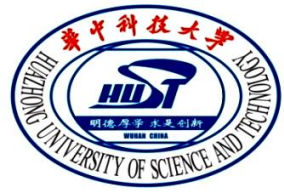
■ 1. 房地产客户关系管理概述

■ 必要性

- 适应住宅消费多样化的发展趋势
- 实现房地产开发企业现代化管理的要求
- 房地产开发企业竞争的要求

■ 作用

- 改善企业客户服务水平
- 提高企业各环节的运营效率，降低成本
- 挖掘和保持企业客户
- 为企业提供决策支持



四、房地产市场信息化

(一) 房地产市场信息化的内涵与目标

■ 内涵

房地产市场信息化是指以城市为单位，通过科学合理的市场信息平台建设，依托房地产管理的各业务系统，将分散于房地产开发、转让、租赁登记备案、权属登记等管理环节的市场信息有机整合起来，同时纳入与房地产市场发展相关的土地、金融等其他信息，形成全面客观地反映各地房地产市场运行状况的信息系统。

■ 目标

- 实现信息共享，提高信息透明度；
- 提高市场运转效率与政府服务水平；
- 规范房地产租售行为，保障交易安全；
- 增强政府管理、调控市场的能力。

(二) 房地产市场信息系统功能架构

房地产登记管理

房地产交易管理

市场监测与信息
发布

- **市场监测与信息发布**是指充分利用房地产市场信息系统生成的动态数据，借助网站平台、短信服务平台等渠道，实现向公众发布房地产市场各种信息以及各种指标、指数。
- **房地产交易管理**则是对参与房地产交易的若干主体的资格合法性、交易过程的规范性与透明性、交易结果的合法性与完整性进行管理。
- **房地产登记管理**的基本职能是依据各地区关于房地产登记管理的法律法规，依当事人申请或者依职权，对土地使用权、房屋所有权、房地产他项权利和其他依法应当登记的房地产权利以及与此相关的事项进行记载和公示。

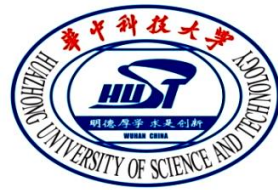
(三) 房地产交易管理系统

- **VR技术发力，贝壳重塑线上看房体验**
- 根据贝壳招股说明书数据，2019年贝壳共有约4.2亿次观看VR看房



抖音号: 150089247

传统看房与如视VR看房有什么不同



复习思考题

- 简述房地产开发企业信息化的内涵。
- 简述智能小区的功能特征。
- 房地产开发项目管理系统的一般目标需求是什么？
- 试述房地产客户关系管理的作用与内容。
- 何谓房地产市场信息化？
- 简述房地产交易管理系统的一般功能结构体系。
- 针对智慧社区物业管理发展现状，你有什么改善的想法？