

向下的力量

郑永祥

禾略中国 创始人兼CEO

你想象中的金融业，现实中的金融业



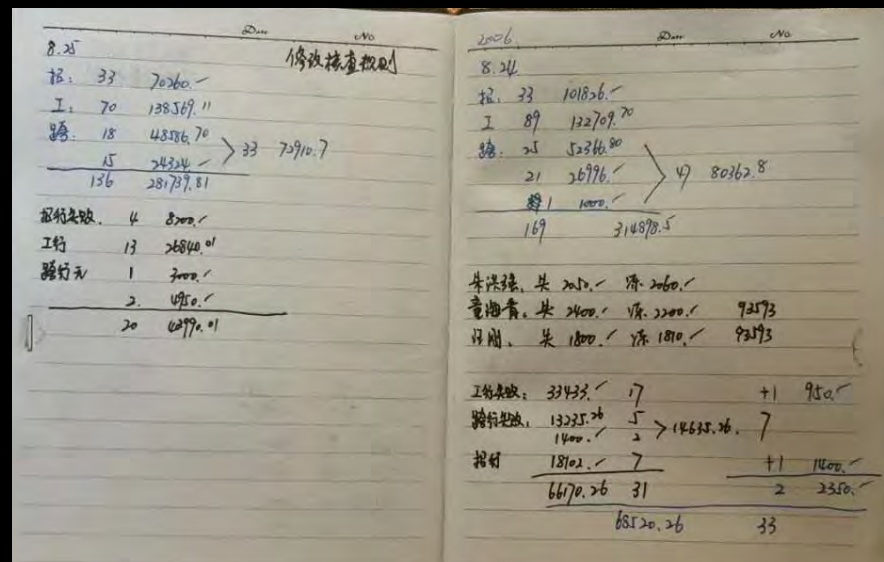
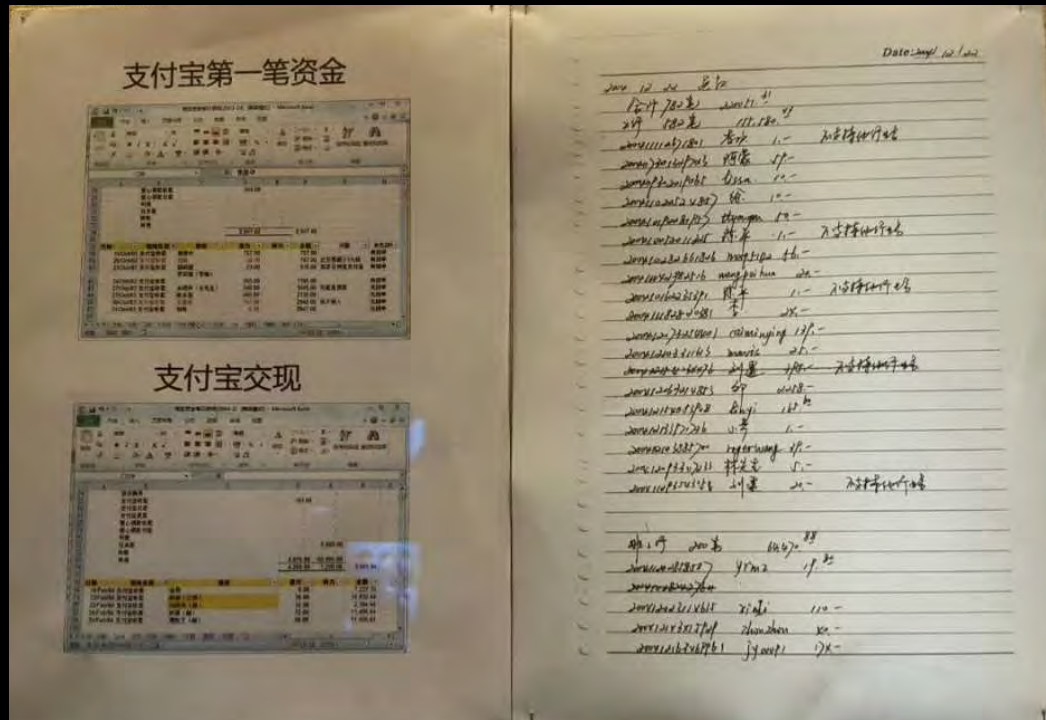
一秒钟几百万上下
指尖划过千千万
人人都是巴菲特



基金退钱 → 人肉划账 → 25笔/天/人
大宗交易 → 人肉操作 → 1笔/天/人
股票解禁 → 人肉审批 → 0.3笔/天/人



你想象中的房地产，现实中的房地产





房地产行业的不同应用场景，数据化信息化服务

专业分工

运营	<ul style="list-style-type: none">• 服务标准化零差评	<ul style="list-style-type: none">• 服务精细化体验式	<ul style="list-style-type: none">• 运营是分析的结果，又是执行的起点、全闭环、高感知
营销	<ul style="list-style-type: none">• 全渠道覆盖，一网打尽	<ul style="list-style-type: none">• 精准渠道、高转化率、精确定价	<ul style="list-style-type: none">• 客户&产业&公共资源的生态圈
研发/产策	<ul style="list-style-type: none">• 产品标准化	<ul style="list-style-type: none">• 精准定位，产品品类化	<ul style="list-style-type: none">• 产业&客户&产品的全景复合
投资	<ul style="list-style-type: none">• 预知规划、快速决策、快速获取	<ul style="list-style-type: none">• 精准投资	<ul style="list-style-type: none">• 批量成功案例的影响力被投资

规模

利润

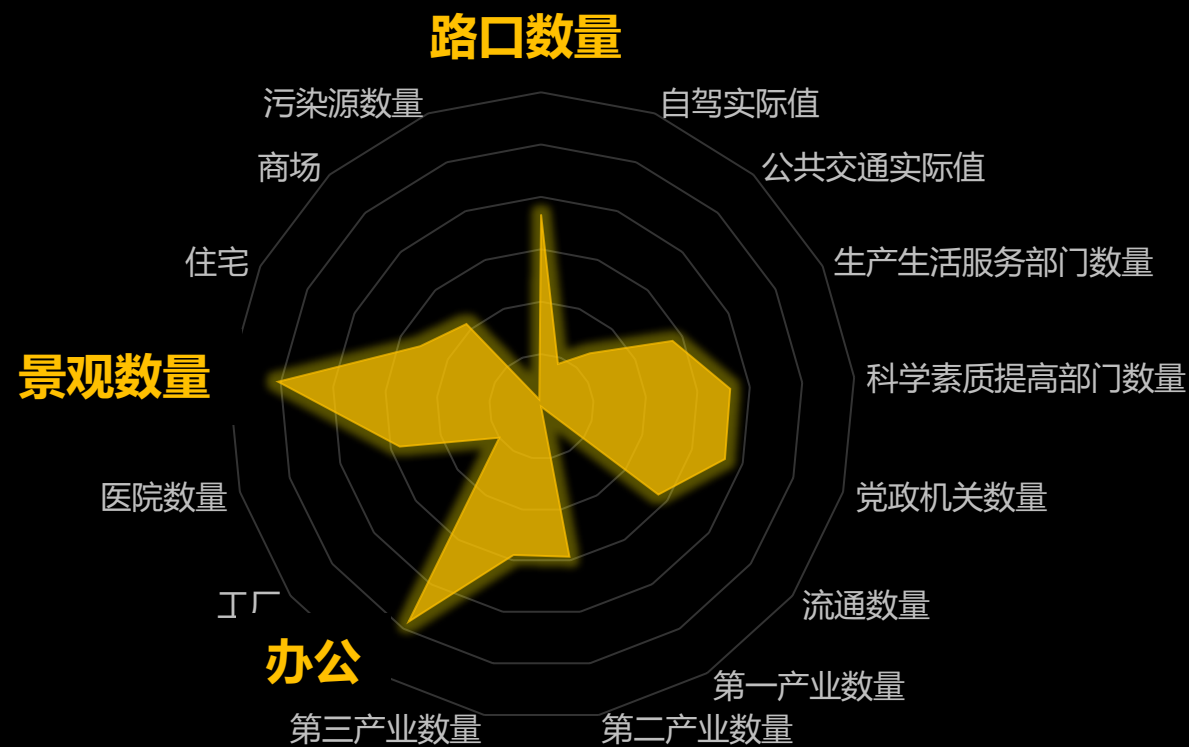
资产管理

房企
目标

10万的房子，在北京意味着什么？



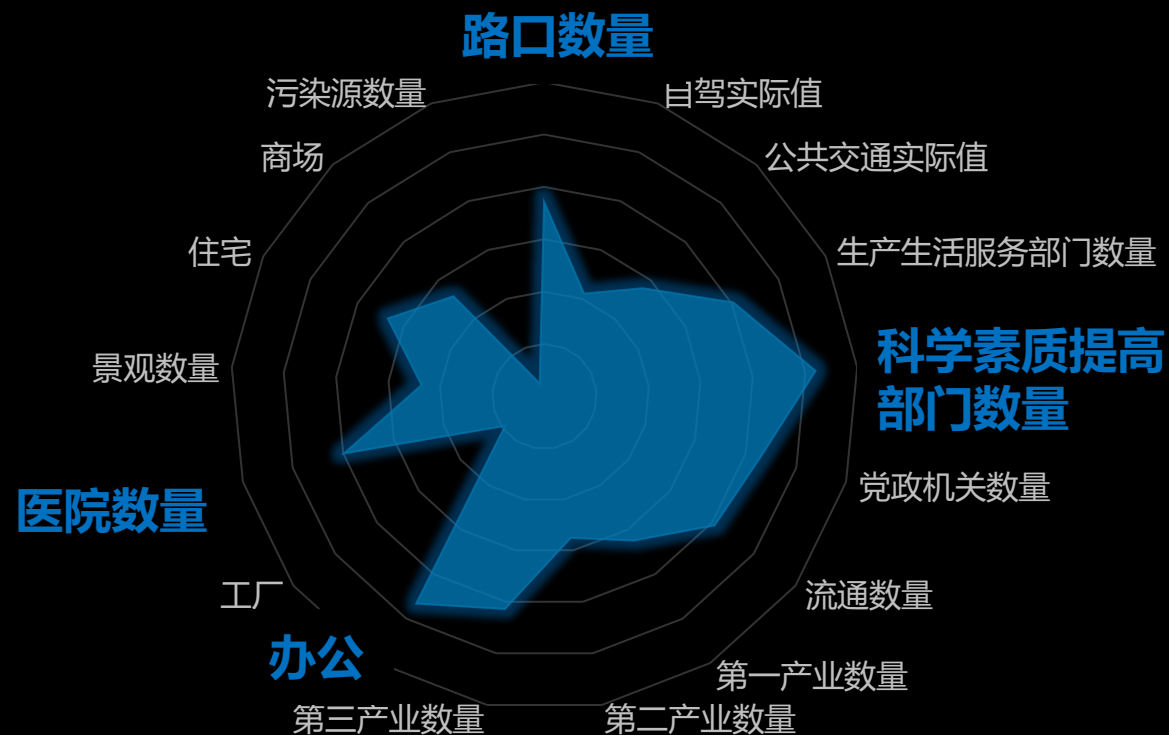
PIE提升值：9万-10万房价板块



10万的房子，在上海意味着什么？



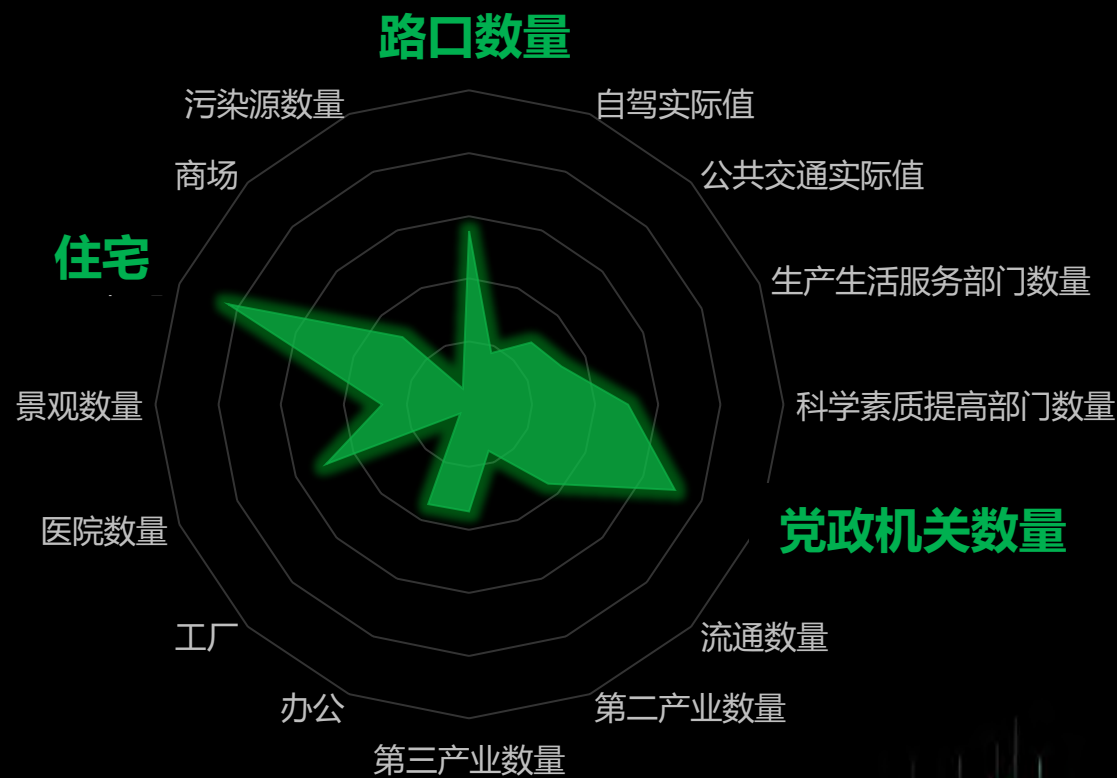
PIE提升值：9万-10万房价板块



10万的房子，在深圳意味着什么？



PIE提升值：9万-10万房价板块



房价能否实现人工智能预测？

房价

=

产品服务

+

公共服务

选择溢出城市项目样本
(样本包含价值观偏好)

聚类划分 产品线	单价	总价
普通刚需	√	√
品质刚需	√	√
功能改善	√	√
品质改善	√	√
高端豪宅	√	√
顶级豪宅	样本不足	

机器学习&数据训练



训练准则	训练算法
模型损失函数最小	随机森林回归

以S城PIE特征作为样本

特征筛选	总价	单价
相关分析	绝对值	占比
L1范数降维	密度	密度

形成预测模型
AlphaPrice

溢入城市的PIE特征

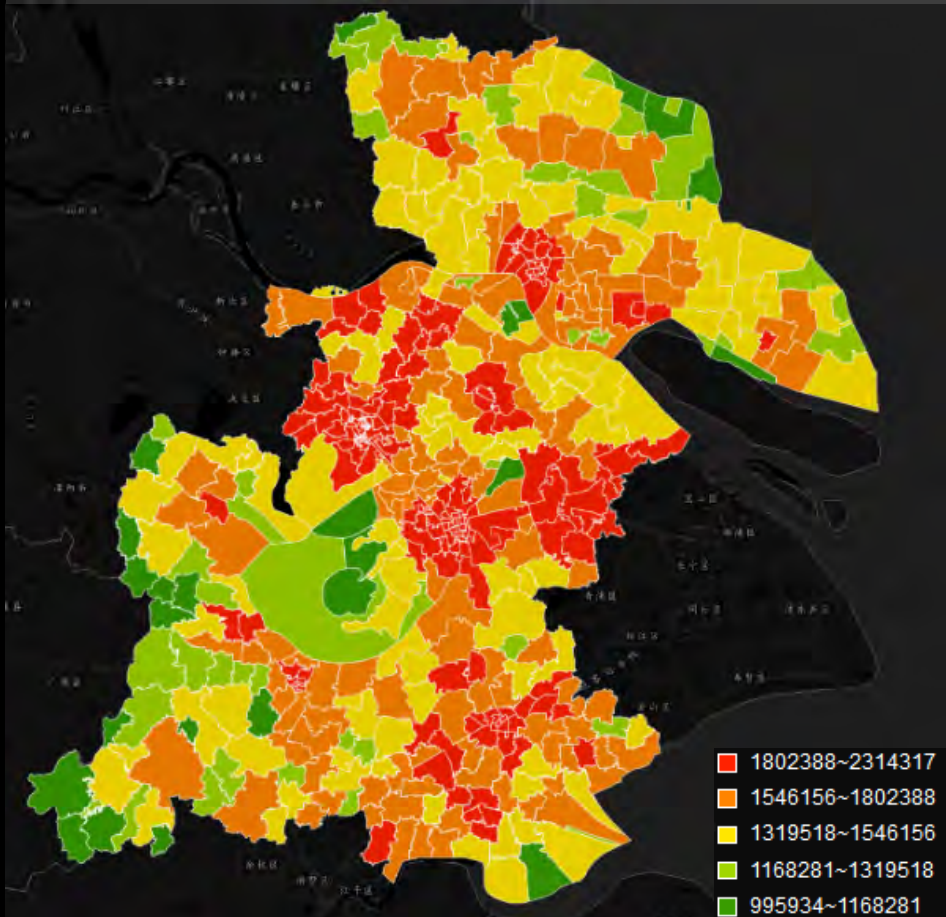
结果可视化呈现

代表含义：在给定的产品服务特征的情况下，不同的公共服务特征所形成公允房价预测

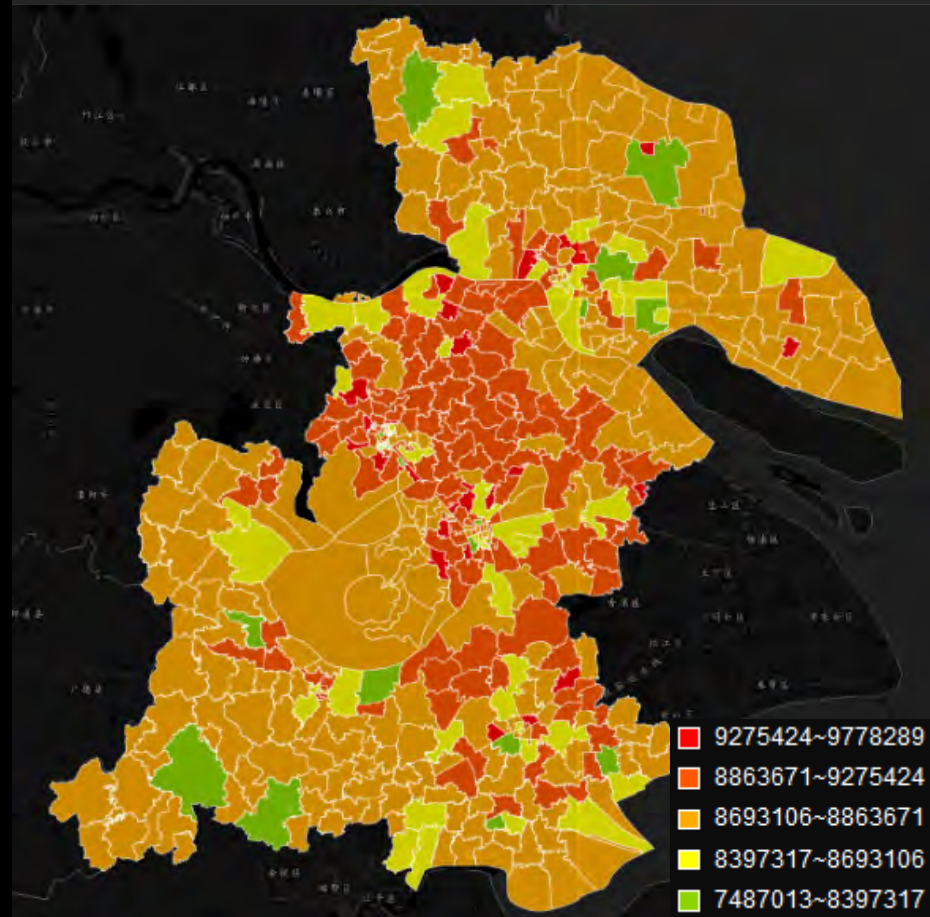


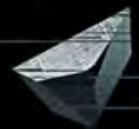
房价预测初探——环上海不同品类总价预测

刚需总价预测



品改总价预测





房地产行业的不同应用场景，数据化信息化服务

专业分工

运营	<ul style="list-style-type: none">• 服务标准化零差评	<ul style="list-style-type: none">• 服务精细化体验式	<ul style="list-style-type: none">• 运营是分析的结果，又是执行的起点，全闭环、高感知
营销	<ul style="list-style-type: none">• 全渠道覆盖，一网打尽	<ul style="list-style-type: none">• 精准渠道、高转化率、精确定价	<ul style="list-style-type: none">• 客户&产业&公共资源的生态圈
研发/产策	<ul style="list-style-type: none">• 产品标准化	<ul style="list-style-type: none">• 精准定位，产品品类化	<ul style="list-style-type: none">• 产业&客户&产品的全景复合
投资	<ul style="list-style-type: none">• 预知规划、快速决策、快速获取	<ul style="list-style-type: none">• 精准投资	<ul style="list-style-type: none">• 批量成功案例的影响力被投资

规模

利润

资产管理

房企
目标



政府规划，对土地价值具体产生什么影响？



根据规划强度及落实情况调整PIE数据

根据调整后的数据对
板块进行重新打分

- 工作人口评分
- 居住人口评分
- 自驾评分
- 公共交通评分
- 学校评分
- 医院评分
- 商场评分
- 住宅评分
- 景观评分
- 工厂评分
- 办公评分
- 第三产业评分

熵值法
权重

综合
评分

得出规划后板块所属
圈层及PIE提升程度

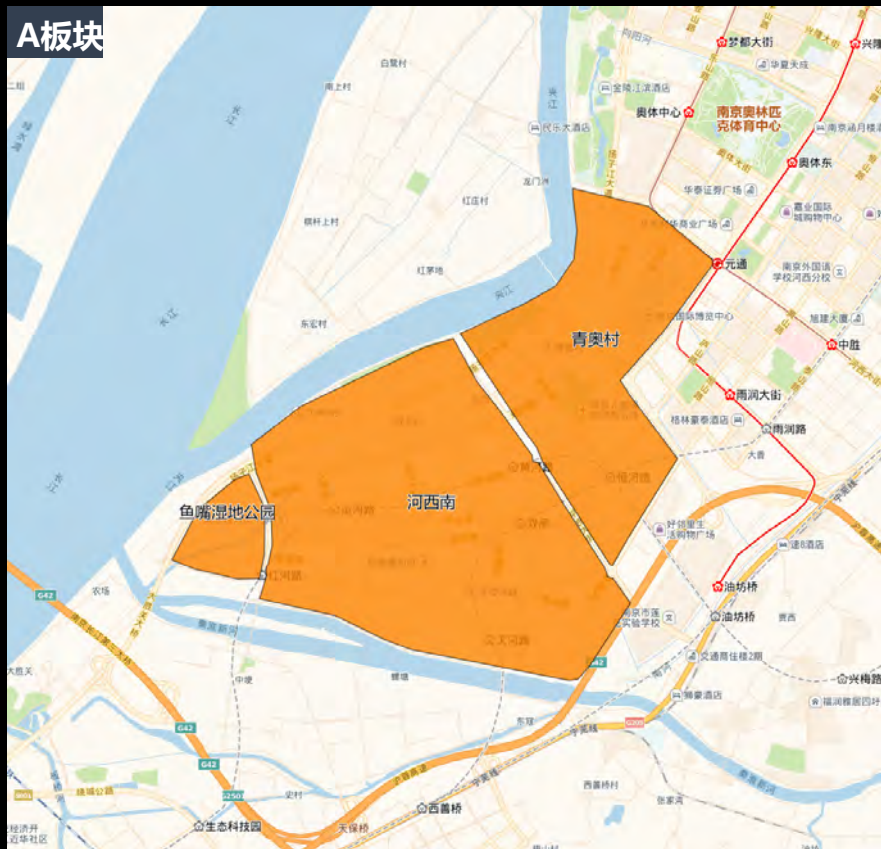
规划前—第四圈层



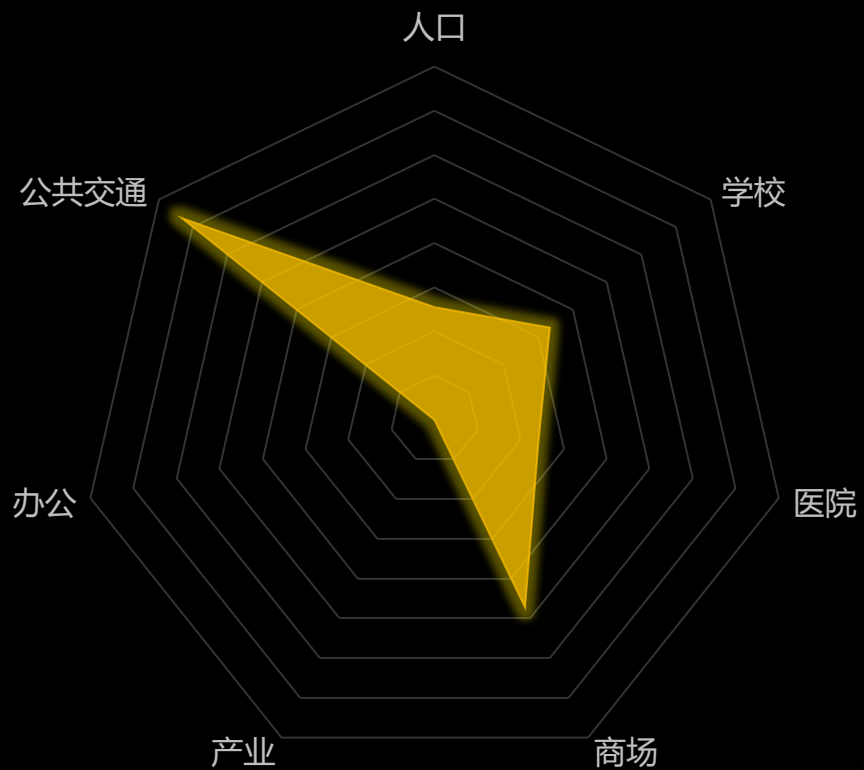
规划后—第二圈层



A板块整体由原来第四圈层变为第二圈层，商场及公共交通获得较大提升



A板块规划实施后各PIE提升程度





房地产行业的不同应用场景，数据化信息化服务

专业分工

运营	<ul style="list-style-type: none">• 服务标准化零差评	<ul style="list-style-type: none">• 服务精细化体验式	<ul style="list-style-type: none">• 运营是分析的结果，又是执行的起点，全闭环、高感知
营销	<ul style="list-style-type: none">• 全渠道覆盖，一网打尽	<ul style="list-style-type: none">• 精准渠道、高转化率、精确定价	<ul style="list-style-type: none">• 客户&产业&公共资源的生态圈
研发/产策	<ul style="list-style-type: none">• 产品标准化	<ul style="list-style-type: none">• 精准定位，产品品类化	<ul style="list-style-type: none">• 产业&客户&产品的全景复合
投资	<ul style="list-style-type: none">• 预知规划、快速决策、快速获取	<ul style="list-style-type: none">• 精准投资	<ul style="list-style-type: none">• 批量成功案例的影响力被投资

规模

利润

资产管理

房企
目标



新兴服务业工作者，能在一线城市得到什么？

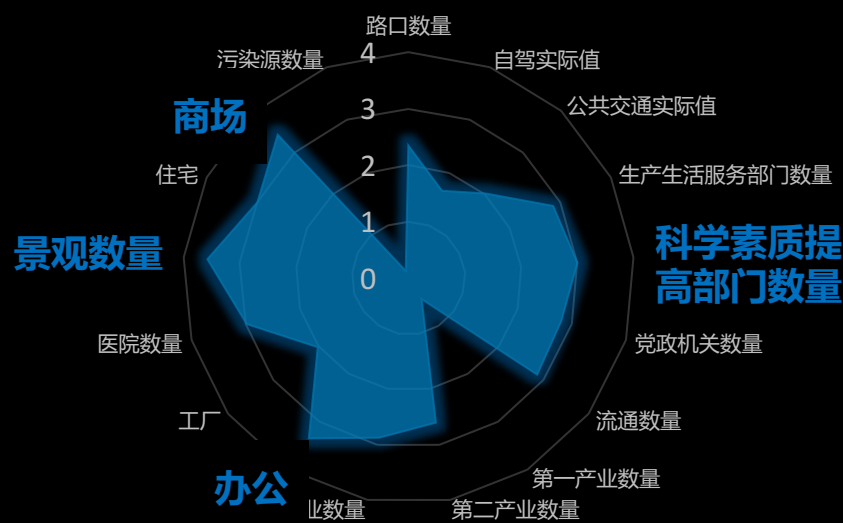
新兴服务业从业人员，集中区的PIE提升值

(金融保险服务、商务写字楼、医药公司、机械电子、网络科技、商业贸易)

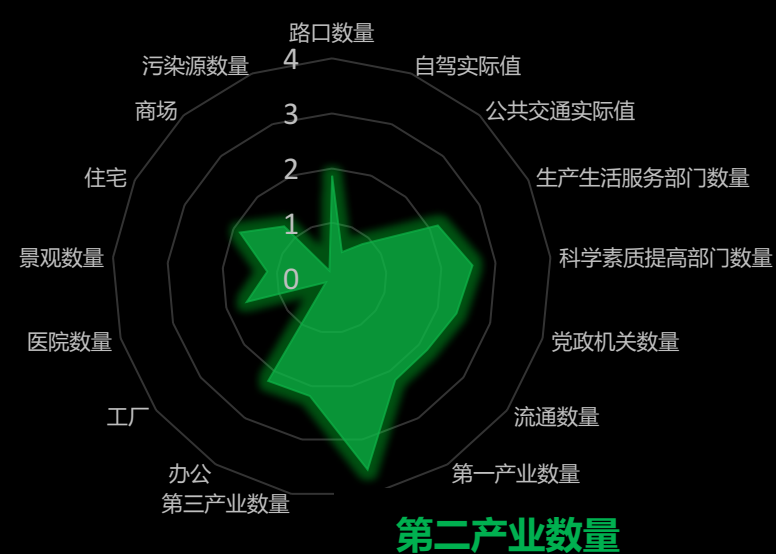
北京



上海



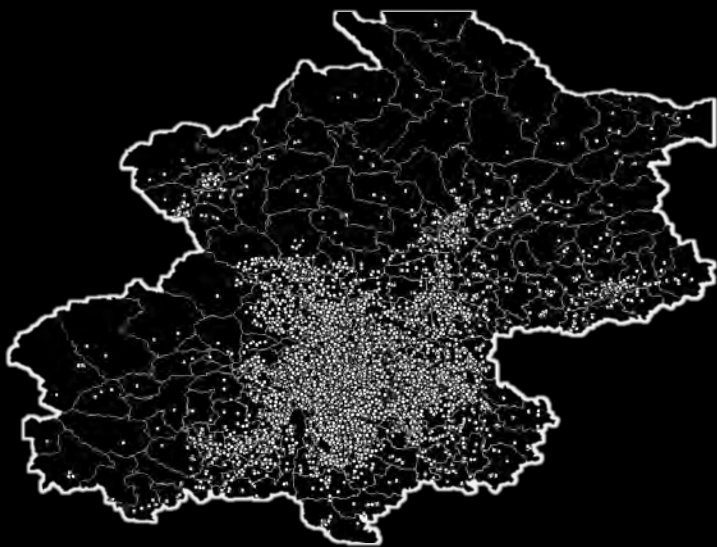
深圳





新兴服务业工作者，在一线城市的怎么分布？（常规数量板）

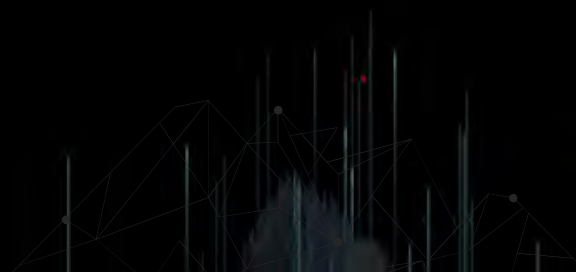
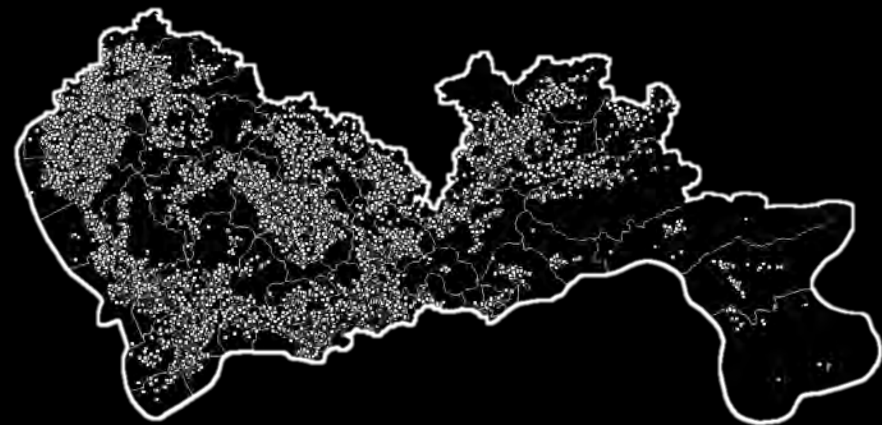
北京

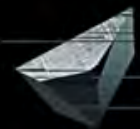


上海



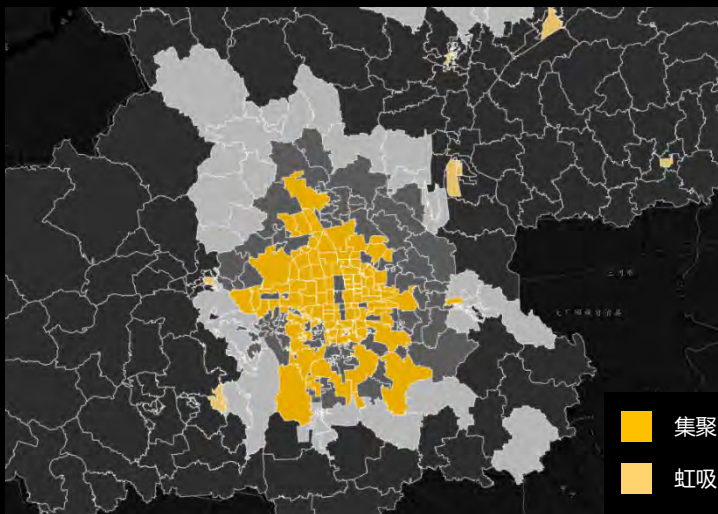
深圳





新兴服务业工作者，在一线城市的怎么分布？（空间计算版）

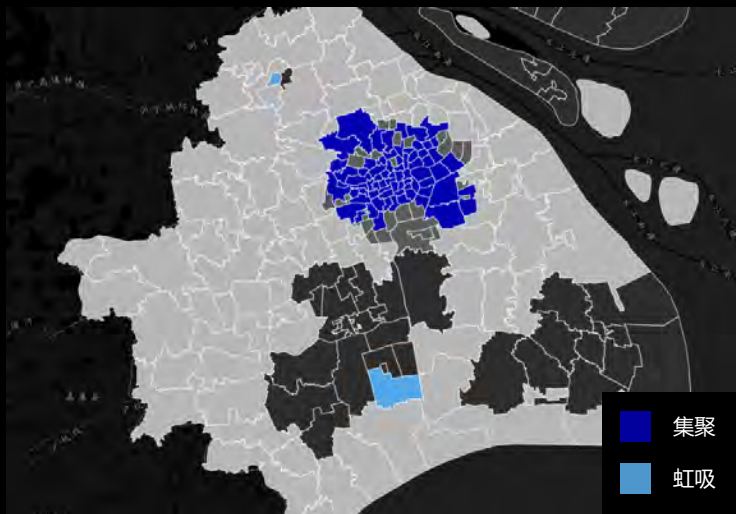
北京



■ 集聚
■ 虹吸

集聚区占全市比例 4.42%
虹吸区占全市比例 0.29%

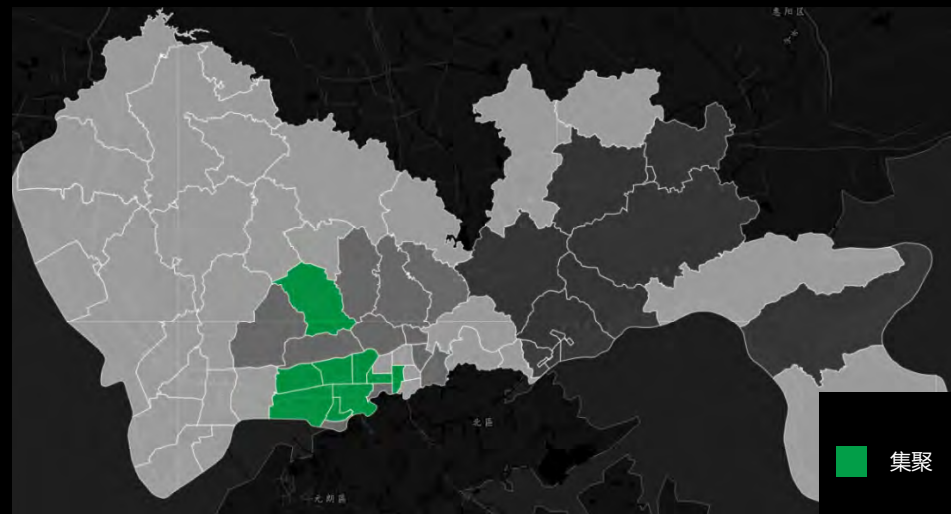
上海



■ 集聚
■ 虹吸

集聚区占全市比例 4.30%
虹吸区占全市比例 0.60%

深圳



■ 集聚

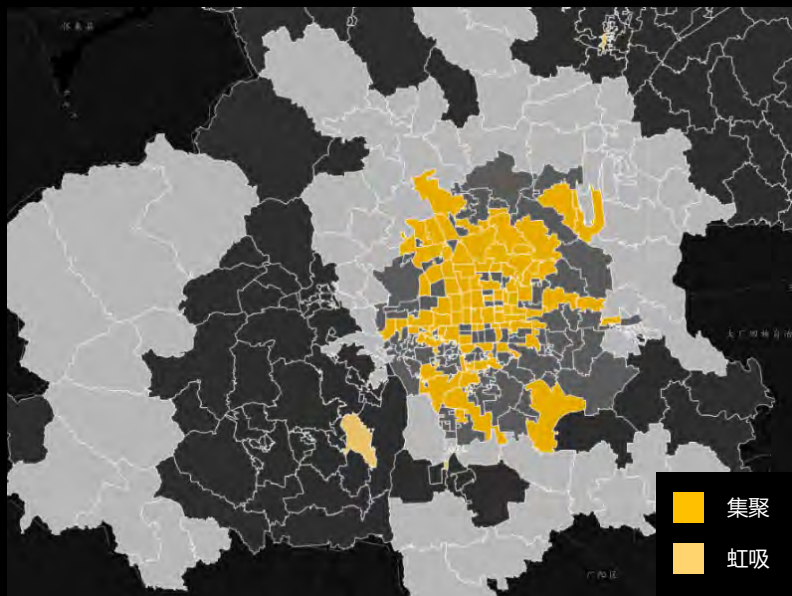
集聚区占全市比例 4.08%
虹吸区占全市比例 0.00%



星巴克选址，在不同一线城市有什么区别？

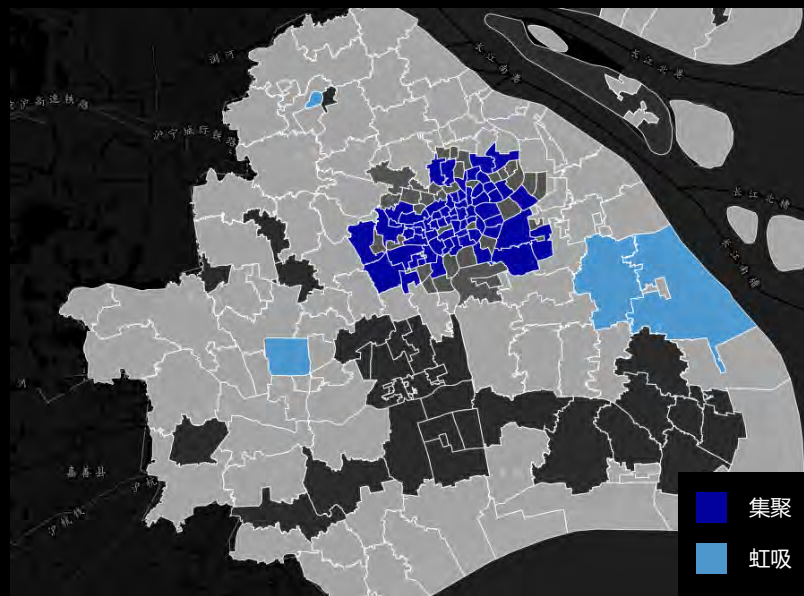
星巴克聚集区

北京



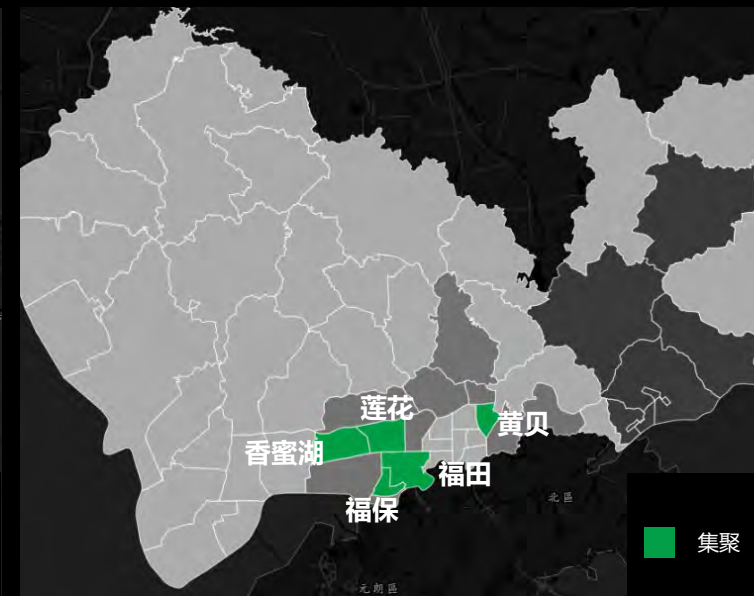
聚集区占全市比例 3.90%
虹吸区占全市比例 0.18%

上海

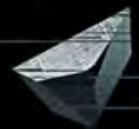


聚集区占全市比例 3.86%
虹吸区占全市比例 4.09%

深圳



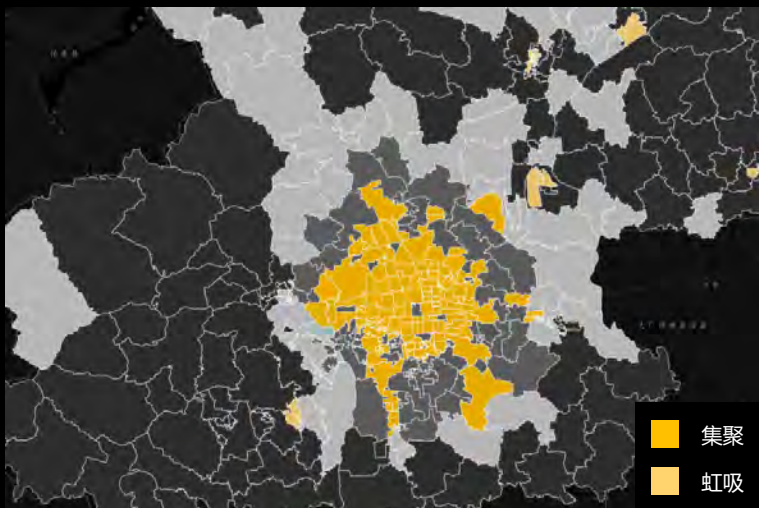
聚集区占全市比例 1.55%
虹吸区占全市比例 0.00%



银行选址，在不同一线城市有什么区别？

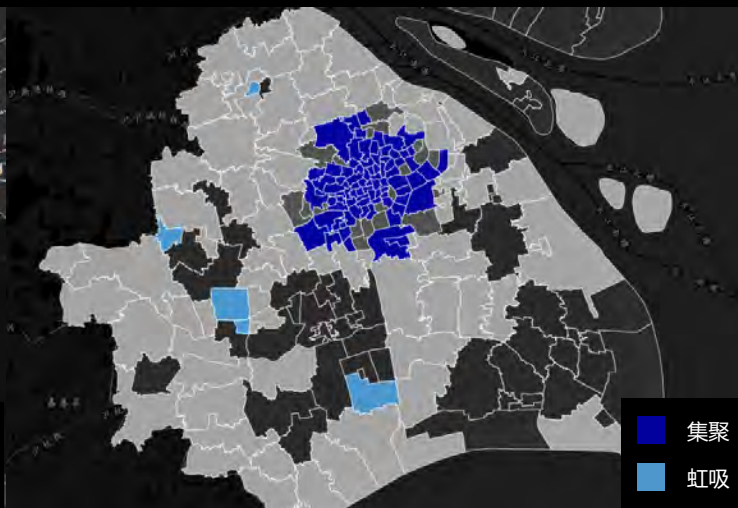
银行聚集区

北京



聚集区占全市比例 4.47%
虹吸区占全市比例 0.36%

上海



聚集区占全市比例 4.88%
虹吸区占全市比例 1.29%

深圳

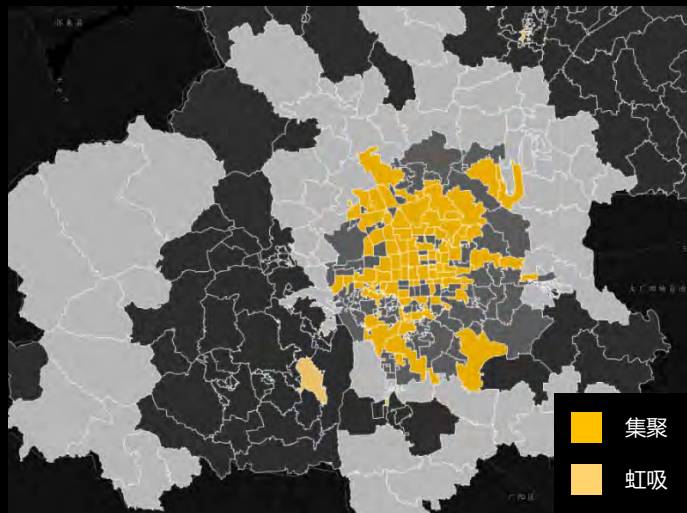


聚集区占全市比例 0.00%
虹吸区占全市比例 0.32%

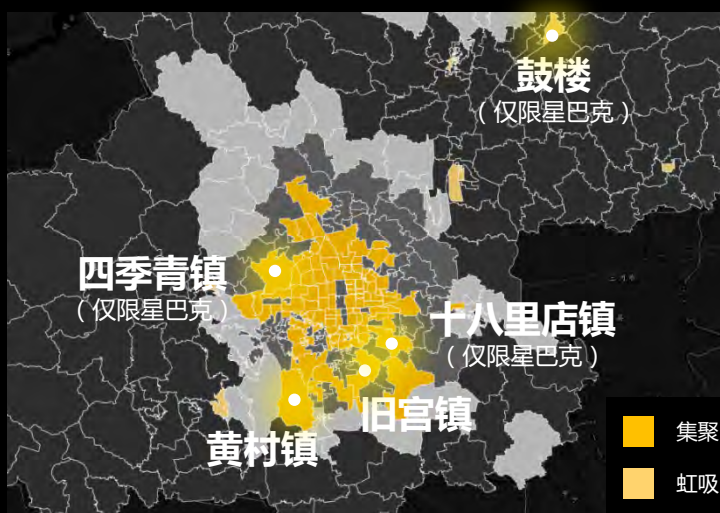


北京星巴克、银行选址优化设想

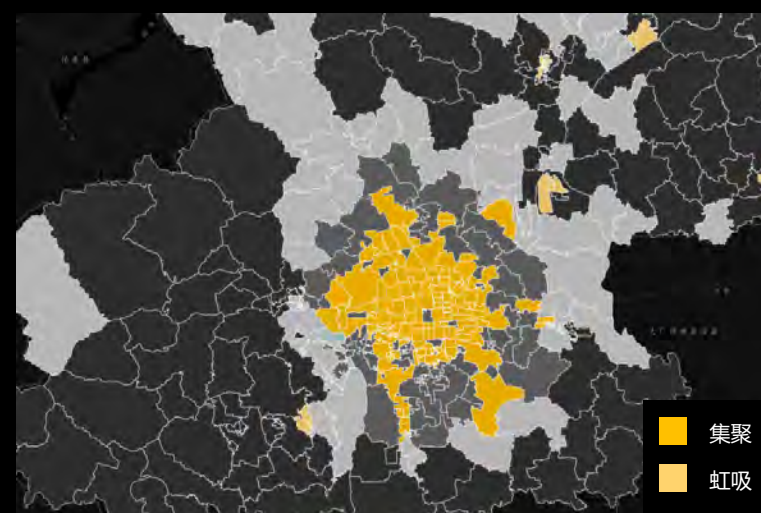
星巴克集聚分布



新兴服务业者集聚分布



银行聚集分布





台风没到，不会有一棵树被吹倒

越肤浅的东西，越没有生命力

2016年，13级台风莫兰蒂登陆厦门，几乎所有的景观树都被拦腰折断，地被花草被连根拔起。

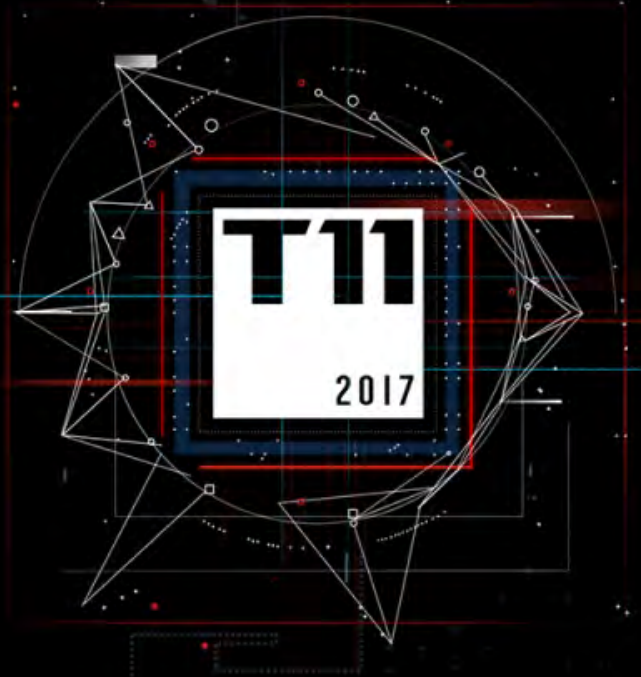
只活下了一些乡土树种：
凤凰木、栎树、芒果树。

房地产+大数据展示中看不中用。
房地产+大数据+专属解决方案，
真正的力量，在别人看不见的地方



The background is a dark, almost black, space filled with vertical lines of varying lengths and thicknesses, some solid and some dashed. Scattered throughout are small white and red dots. Several red L-shaped markers are positioned at various points, some pointing upwards and others downwards. The overall aesthetic is futuristic and digital.

站在未来，安排现在



THANKS