

国大城市房地产研究院 将推出免费房地产热图

国大城市与房地产研究院院长程天富接受《联合早报》访问时指出，房地产热图工具有互动功能，只要在地图的个别地区点触一下，就能清楚知道它们的价格差异，以及地区私宅项目的销售情况和价格走势。更重要的是，热图融入了区域特征，能更准确计算出房地产价格。

周文龙 报道
chewbl@sph.com.sg

新加坡国立大学城市与房地产研究院（The Institute of Real Estate and Urban Studies）将推出三个研究项目，包括开放给公众免费使用的房地产热图（heat map），可让公众查看我国全岛各地区的私宅价格“热度”，了解哪个地区房价涨幅或跌幅最大。

国大城市与地产研究院院长程天富接受《联合早报》访问时指出，这个房地产热图工具有互

动功能，只要在地图的个别地区点触一下，就能清楚知道它们的价格差异，以及地区私宅项目的销售情况和价格走势。

更重要的是，房地产热图融入了区域特征，能更准确地计算出房地产价格。

程天富说：“区域特征在许多住房价格计算模式中往往被忽略。比如说同一个地区的私宅项目，靠近地铁站、名校和商场的项目，一般价格会较高。另外，同样是距离地铁站400米，不同地区之间的价格还是会有差异。”

他透露，房地产热图已大致完成研发，但还得敲定地图版权问题。如果谈成，有望在今年内推出。帮助公众更好地了解不同地区的价格变化。

人工智能估价师 处在初步研究阶段

除了房地产热图，该研究院也将推出“人工智能估价师”工具，采用自动估价模式，根据单位大小、楼层高度、屋龄、地契期限及所处地区等属性，能计算出某个私宅单位当前价值。

程天富指出，“人工智能估价师”在初步研究阶段，随着交易数据不断增加，预料它可达到专业估价师水平。

研究院最后还计划在今年内创建本地房地产投资信托（S-REIT）的风险溢价（risk

premium）指数，让投资者清楚个别信托的风险水平。

他说：“S-REIT是亚洲最主要的信托投资市场之一，吸引了不少散户投资者。不过我们发现，一些投资者只关注信托的回报率，很少留意它的潜在风险。”

例如，商业信托和工业房地产信托相比，后者风险水平一般较高。因此，在回报相同的基础上，投资者应考虑风险较低的商业信托。

国大城市与地产研究院是配合昨天举办的“房地产与城市研讨会”及研究院重塑活动，宣布上述三项研究项目。该研究院原为“国大房地产研究院”，现已重新命名，融入了“城市”一词，以反映研究院的研究范围将扩大，涵盖更广泛城市规划与建设课题。