



交易及估值服务

## 估值快讯

### 002/2023刊

## ChatGPT 是否可以取代人类估值师？

随着人工智能（AI）技术不断演进，许多行业正在考虑用 AI 驱动工具取代人类专业知识的可能性。评估资产、企业和房地产价值的估值领域也不例外。ChatGPT 这个先进的 AI 驱动语言模型是否可以取代人类估值师呢？在本文中，我们将探讨 ChatGPT 的能力，将其与人类估值师的角色和职责进行比较，并讨论 AI 在估值过程中的潜在优势和局限性。此外，我们将研究结合人类估值师和 AI 驱动工具（如 ChatGPT）的优势的混合方法。

### 什么是 ChatGPT？

#### AI 驱动语言模型

ChatGPT 是由 OpenAI 开发的一个 AI 驱动的语言模型，可以理解和生成类似人类的文本。它使用先进的机器学习技术，如深度学习和自然语言处理，分析和学习大量数据，使其能够对文本输入作出相关、准确和连贯的回应。通过利用大规模预先训练的神经网络，ChatGPT 可以根据其输入生成上下文化的文本。

#### 聊天机器人应用

ChatGPT 具有广泛的应用，包括内容生成、虚拟助手、客户服务等。它能理解复杂的语言并生成连贯的回应，使其成为各行各业的热门工具。近年来，研究人员和开发人员开始探索 AI 在金融、医疗和房地产等领域的潜力，其中其数据处理能力和文本生成可用于提高决策过程。

### 人类估价师：简要概述

#### 角色和职责

人类估值师是使用各种方法和技术评估资产、企业和房地产价值的专业人士。他们考虑位置、市场趋势和资产总体状况等因素，以提供准确且可靠的估值。估值师通常专攻特定领域，如商业或住宅物业估值、业务、无形资产及金融工具等，并需遵循专业标准和指引，以确保评估的质量和一致性。

#### 专业知识与直觉

估值过程需要高度的专业知识和直觉。人类估值师需要依赖他们的经验和对当地市场的了解来做出明智的决策。他们还在考虑可能影响资产价值的因素时使用主观判断，如物业的独特特点或未来开发的潜力。这些专业知识和直觉对估值过程至关重要，因为它们使估值师能够解决评估资产价值时固有的复杂性和不确定性。

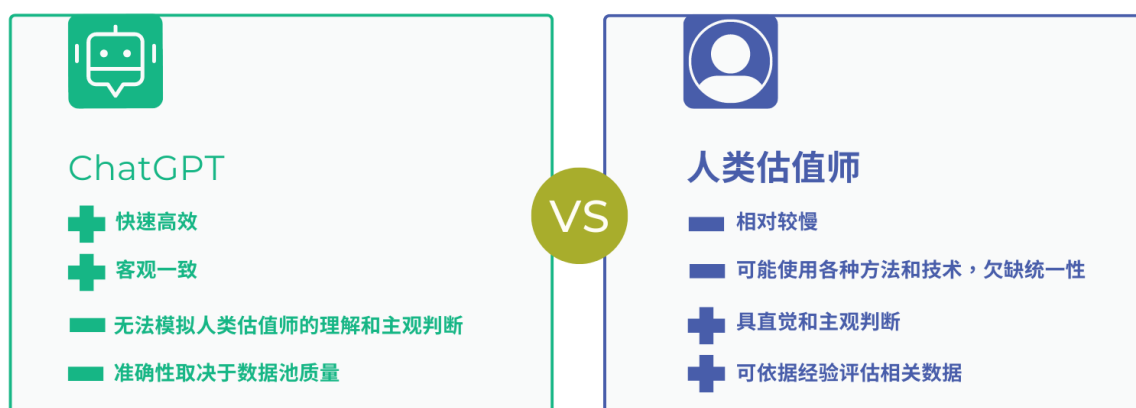
## ChatGPT 能否取代人类估值师？

### 分析数据和缩窄可比资产范围

ChatGPT 处理和分析大量数据的能力使其成为估值师的宝贵工具。它可以为评估师提供对相关数据点和趋势的全面了解，例如历史交易数据、可比资产和宏观经济指标。然后，人类估值师可以使用这些信息做出更明智的决策，从而获得更准确和可靠的估值。

### 人类估值师和 ChatGPT 的比较

尽管 ChatGPT 可以分析数据，但它缺乏人类估值师所具有的直觉和主观判断。这一限制可能会妨碍其准确评估资产价值的某些方面，这些方面更适合人类解释。例如，虽然 ChatGPT 可以分析市场数据和物业特征，但它可能无法解释开发商的声誉或物业设计的吸引力等因素，这些因素可能会显著影响资产价值。因此，将 ChatGPT 纳入估值过程应被视为一种辅助工具，而非完全取代人类估值师。



## ChatGPT 在估值中的优势

### 速度和效率

在估值过程中使用 ChatGPT 最显著的好处之一是其速度和效率。通过自动化数据分析和摘要生成，ChatGPT 可以节省估值师的时间和精力，使他们能够专注于估值过程中更为复杂和细致的方面。这种提高效率可能会缩短估值的周转时间，对客户和估值公司都可能带来好处。

### 一致性和客观性

在估值过程中使用 ChatGPT 的另一个优点是其对数据分析的一致性和客观性。人类估值师可能受到认知偏见或方法的不一致性影响，这可能会影响他们评估的准确性。然而，ChatGPT 则依赖于演算法和数据驱动的过程，增强了估值参数的统一性。这种一致性或可以使估值更可靠，并减少不同估值师评估之间的差异。

## ChatGPT 在估值中的局限性

### 缺乏人性化和主观性

尽管 ChatGPT 具有先进的功能，但它无法模拟人类估值师所具有的细致理解和主观判断。估值过程中的某些方面，如评估物业外观的美感或考虑当地市场趋势的影响，需要人类的直觉和专业知识，而 ChatGPT 尚未能模拟这些特质。此外，ChatGPT 可能无法解释定性因素，例如区域分区的潜在变更或与物业位置相关的无形价值，这些因素可能会显著影响资产价值。

### 对准确数据的依赖

ChatGPT 的准确性和有效性在很大程度上取决于它接收的数据质量。不准确或不完整的数据可能导致错误的估值，从而使 ChatGPT 的评估变得不可靠。确保输入数据的准确性对于最大化在估值过程中使用 AI 的好处至关重要。此外，由于 ChatGPT 使用的算法仅依赖于它们所接受的数据，训练数据中存在的任何偏见都可能传递到 AI 的输出，导致估值偏见或错误。

## 估值的未来：混合方法

考虑到人类估值师和 ChatGPT 的优点和局限性，将人类估值师的专业知识与 AI 驱动工具的效率和客观性相结合的混合方法可能是最有效的解决方案。通过利用人类和 AI 的互补能力，这种混合方法可以优化估值过程，确保准确、一致和及时的评估。人类估值师便可以专注于运用他们的专业知识和直觉来评估那些 AI 驱动工具如 ChatGPT 尚未掌握的资产价值的更主观方面。

## 结论

尽管 ChatGPT 具有通过速度、效率和客观性显著改善估值过程的潜力，但它尚未能完全取代或不会用作取代人类估值师。人类估值师所提供的细致理解和主观判断是估值过程中必不可少的组件，而 AI 驱动工具如 ChatGPT 尚未掌握这些能力。将人类专业知识与 AI 驱动工具相结合的混合方法可能为估值的未来提供了最有效的解决方案，确保更加准确、一致和及时的评估，同时保持只有人类估值师才能提供的宝贵见解和判断。

## 常见问题

### M ChatGPT 是什么？

C ChatGPT 是由 OpenAI 开发的一种 AI 驱动的语言模型，可以理解和生成接近人类的文本。它使用先进的机器学习技术，如深度学习和自然语言处理，从大量数据中分析和学习，使其能够对文本输入作出相关、准确和连贯的回答。

### M ChatGPT 能否取代人类估值师？

C 虽然 ChatGPT 具有通过速度、效率和客观性改善估值过程的潜力，但它尚未能完全取代或不会用作取代人类估值师。人类估值师所提供的细致理解和主观判断是估值过程中必不可少的组件，而 AI 工具如 ChatGPT 尚未掌握这些能力。

### M 在估值过程中使用 ChatGPT 有哪些优点？

C 使用 ChatGPT 在估值过程中的一些优点包括其在数据分析和缩窄可比资产范围方面的速度和效率，以及其在分析数据方面的一致性和客观性。

### M 在估值过程中，ChatGPT 的局限性是什么？

C ChatGPT 的局限性包括无法模仿人类估值师的细致理解和主观判断，以及其对准确数据的依赖性以实现可靠的估值。

### M 估值过程中的混合方法是什么？

C 估值过程中的混合方法将人类估值师的专业知识与 AI 驱动工具（如 ChatGPT）的效率和客观性相结合。这种方法通过利用人类和 AI 的互补能力来优化估值过程，确保准确、一致和及时的评估，同时保持只有人类估值师才能提供的宝贵见解和判断。

### 我们如何提供帮助？

大華國際交易諮詢专业人士为各种规模的客户提供建议，从小型企业到中型上市公司和大型企业。我们利用专业知识和全球网络的跨境能力，在为各行各业提供咨询服务方面建立了强大而可靠的记录。如果您希望获得有关各类估值、财务尽职调查和其他交易咨询事宜的建议，请随时与我们联系。

### 联络资讯



**罗柏达**  
**董事总经理 - 咨询服务**  
**T** +852 2738 7769  
**E** patrickrozario@moore.hk



**马志坚**  
**董事 - 交易及估值**  
**T** +852 2738 4633  
**Whatsapp** +852 6938 9310  
**E** kennethma@moore.hk



更多相关资讯，请浏览：  
[www.moore.hk/services/advisory/transaction-valuation](http://www.moore.hk/services/advisory/transaction-valuation)



[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

We believe the information contained herein to be correct at the time of going to press, but we cannot accept any responsibility for any loss occasioned to any person as a result of action or refraining from action as a result of any item herein.  
© 2023 Moore Transaction Services Limited