

THE 房地产估价 原著 第12版

APPRAISAL OF

REAL ESTATE



美国估价学会 著



中国房地产估价师与房地产经纪人学会 译

中国建筑工业出版社

责任编辑:向建国

封面设计:冯彝诤

《房地产估价》是美国估价学会出版的最具权威的房地产估价教科书。半个多世纪以来,该书作为美国房地产估价知识的详尽宝库,服务了一代又一代的美国房地产估价师及其客户。该书反映了美国房地产估价理论和实践的最高水平和最新进展,全面、详尽、深入地介绍了房地产估价的理论、方法及其应用。本书主要内容包括房地产估价基本原理、估价资料搜集、各种估价方法、估价报告写作、特殊估价业务和新兴估价业务等。

ISBN 7-112-07741-9



9 787112 077410 >

(13695)定价:120.00元

房地产估价

(原著第12版)

美国估价学会 著
中国房地产估价师与房地产经纪人学会 译

中国建筑工业出版社

著作权合同登记图字：01-2005-5297号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价/中国房地产估价师与房地产经纪人学会译.
—12版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005
ISBN 7-112-07741-9

I. 房... II. ①美... ②中... III 房地产-价格-
评估 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 114888 号

Copyright©2005 Appraisal Institute, a not-for-profit
corporation, Chicago, Illinois USA. All rights reserved.
Appraisal Institute 2005 版权所有, Appraisal Institute 是
一家位于美国伊利诺伊州芝加哥市的非营利性组织

本书经 Appraisal Institute 授权我社在全世界出版、发行中文版

房地产估价

(原著第 12 版)

美国估价学会 著

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 译

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 43 1/4 字数: 856 千字

2005 年 10 月第一版 2005 年 12 月第二次印刷

定价: 120.00 元

ISBN 7-112-07741-9

(13695)

版权所有 翻印必究

中译本序

我谨代表美国估价学会在美国及全世界的所有会员，祝贺中国房地产估价师与房地产经纪人学会翻译、出版我们这本最重要的教科书——《房地产估价》。

美国估价学会非常荣幸能与中国房地产估价师与房地产经纪人学会一起，通过这本教科书中译本的出版来繁荣中国的房地产估价事业。近几年来，中国经济的持续增长催生了巨大、充满活力和令人高兴的房地产市场，并由此给房地产专业人士带来了众多机会。

半个多世纪以来，《房地产估价》这本书以其完整的理论和实用性很强的方法指导着房地产估价师。该书的内容为全面理解房地产估价提供了坚实的基础，该基础又为符合技术标准和道德规范的房地产估价服务提供了强有力的保障。

我们非常高兴，随着这本中译本的出版，能够与中国的房地产估价同行们共同分享我们的成果。美国估价学会非常感谢参与这本书翻译的各位所做的努力。我们希望在其他方面继续与中国房地产估价师与房地产经纪人学会开展互惠互利的合作。

美国估价学会 2005 年会长



Bruce A Kellogg, MAI

序

我国现代房地产估价行业经过二十多年的发展，人员和机构队伍迅速壮大，业务量日益增长，服务领域不断拓展，执业行为逐步规范。房地产估价在社会经济生活的诸多方面扮演着越来越重要的角色，发挥着越来越重要的作用。公正、科学的房地产估价，是房地产交易顺利进行的基础，是维护房屋拆迁当事人合法权益的重要保障，是防范房地产信贷风险的有效屏障，是确定房地产损害赔偿金额的必要前提，是公平课税的有力依据。

房地产估价行业是专业服务行业，是靠提供智力劳动成果生存和发展的。我国房地产估价行业这么多年的发展实践表明，估价师个人要成长，估价机构要发展，估价行业要兴旺，不仅需要理论的支撑，更加需要理论先行。只有以科学的理论做指引，才能为客户提供优质的服务，才能不断拓展服务领域，才能不断使行业进步。

作为行业自律组织——中国房地产估价师与房地产经纪人学会非常重视房地产估价理论研究，非常重视同香港、台湾地区及国外同行的交流与合作。这次组织房地产估价方面的专家学者翻译、出版美国估价学会的教科书《房地产估价》，是我们注重理论建设，密切与国外同行交流与合作的又一重要体现。

本书的突出之处在于系统、全面、深入，对涉及估价的相关基本概念作了明确的定义和区分，为读者正确理解房地产估价提供了坚实的理论基础；对估价所需要的基础数据如何收集、分析和整理进行了详细的阐述，为专业估价人员有效利用数据提供了导则与方法；对房地产估价的成本法、市场比较法和收益资本化法三大方法进行了系统的阐述，有利于估价专业人员加深对这些方法的理解。该书还对特殊估价业务和新兴估价业务作了介绍，也颇具特色。

借此机会，感谢美国估价学会为本书的出版提供的支持与帮助。我相信本书的出版发行，对我们借鉴吸收美国同行的先进理念和有益经验，对促进我国房地产估价理论的研究，对提升我国房地产估价业务水准，都具有十分重要的意义，同时也有助于我国房地产估价领域对热点问题的探讨与研究。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长



前 言

50多年来,《房地产估价》这本教科书作为估价知识的详尽宝库,服务了一代又一代的估价师和他们的客户。本教科书的第12版,在继承这一传统的基础上,对基本原理的一些内容作了更新,为全面而充分地理解房地产估价提供了更加坚实的基础。新的大量修改,使本教科书不仅对于新入门的估价师,而且对于有经验的老估价师,都是强有力的工具。

这版《房地产估价》在清晰性、连贯性和一致性方面做了很大的整合,对新出现的一些问题保留了作为权威性著作的特色,如自动估价模型对估价行业的影响,新近修订的专业估价操作标准对特殊假定和假设条件的强调,重要的资料数据来源等等。读者还将发现,本版更清晰地论述了建筑物的描述、风格、功能及它们之间的相互关系;更强调了市场分析与最高最佳使用分析之间的关系,更清晰地解释了这两者的目标;更直接而严密地解释了估算折旧的过程。新版本其他方面的特色有,分别用单独的章节来阐述市场比较法的理论、技术和应用,统一了收益资本化法中使用的术语,简要地讨论了特殊估价业务及行业中争论的若干主要问题,在每章的末尾部分还加上了相关参考文献的索引。

美国估价学会在此要向以下作出重要贡献的人士致谢: John A. Schwartz, MAI, 教育出版委员会主席; Peter D. Bowes, MAI; John D. Dorchester, Jr., MAI; 以及 Frank E. Harrison, MAI, SRA, 他们审阅了全部手稿。此外, 特别感谢 Don M. Emerson, MAI, SRA, Jeffrey A. Johnson, MAI, 以及 Stephen A. Manning, MAI, SRA, 他们与 Schwartz 和 Harrison 组成的工作小组指导了本版本的决策过程。Michael S. MaRous, MAI, SRA, 教育出版委员会前主席, 他的指导在本教材18个月的形成过程中起了重要的作用。其他很多人对《房地产估价》第12版的形成提供了帮助, 美国估价学会在此感谢以下投稿者、评论者和顾问: Charles B. Akerson, MAI; Sherryl V. Andrus, SRA; William L. Christensen, MAI, SRA; Stephanie Coleman, MAI, SRA; Winfield L. Cooper, SRA; Larry O. Dybvig, MAI; James D. Eaton, MAI, SRA; Stephen F. Fanning, MAI; Ken G. Foltz, MAI, SRA; W. West Foster, MAI; Mark R. Freitag, SRA; Howard C. Gelbtuch, MAI; Maggie Hambleton, SRA; Robert N. Jones, MAI; David M. Keating, MAI; David C. Lennhoff, MAI, SRA; George R. Mann, MAI, SRA; Richard Marchitelli, MAI; Maureen Mastroieni, MAI; J. Virginia Messick, MAI; Arlen C. Mills, MAI, SRA; Dan P. Mueller, MAI; Bill Mundy, MAI;

Joseph Rabianski; Steve D. Roach, MAI; Lee B. Smith, MAI; Gary P. Taylor, MAI, SRA; James D. Vernor, MAI; 以及 Marvin L. Wolverton, MAI。

美国估价学会 2001 年会长

Brian A. Glanville, MAI

译 后 记

2005年1月,作为美国估价学会同中国房地产估价师与房地产经纪人学会交流、合作的一项内容,美国估价学会授权中国房地产估价师与房地产经纪人学会翻译、出版其最具权威、最有影响的房地产估价教科书——《房地产估价》(第12版)。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会组织清华大学房地产研究所、中国人民大学土地管理系、中山大学岭南学院房地产研究中心,由柴强博士及刘洪玉、叶剑平、廖俊平三位教授负责,完成了本书的翻译工作。参加本书翻译的人员如下:

第1章:刘洪玉;第2章:任荣荣、郑思齐;第3章:孙峤、郑思齐;第4章:马亚男、郑思齐;第5章:翁少群;第6章:吴璟;第7章:金玲玲、武剑;第8章:李影波、李永梁;第9章:毛洁;第10章:王竹梅;第11、12章:毛洁;第13~16章:柴强、朱宇玉;第17章:曲卫东、陈爽;第18章:王晓霞、彭慧;第19章:丁锐、李娟;第20章:张秀智;第21章:张秀智、林东;第22章:张秀智、陈栋;第23、24章:张秀智、丁勇才;第25~27章及附录:廖俊平。柴强、毛洁、朱宇玉还翻译了中译本序、前言和索引,并对译文进行了统稿。

在此,首先要感谢美国估价学会会长 Bruce A Kellogg 先生、中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长宋春华先生,他们特地为本中译本写了序。其次要感谢吴数先生,他在美国估价学会同中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于本书翻译事项的交流方面及在翻译过程中,做了大量的工作。最后,对所有为本书的翻译、出版付出了辛勤劳动及给予支持和帮助的各位专家、有关人士,表示衷心的感谢!

还需要说明的是,在翻译中我们虽然力求完整、客观、准确地反映原著的内容,符合原著的本意,但由于一些情形及术语在我国尚无对应的,加上学识水平有限,难免会有翻译不当甚至错误之处,欢迎读者批评指正。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2005年9月16日

目 录

前言	1
第一部分 基本原理	1
第 1 章 房地产及其估价	3
第 2 章 价值的种类	17
第 3 章 估价的基础	28
第 4 章 估价程序	41
第 5 章 房地产所有权及权益	55
第 6 章 房地产市场、货币市场与资本市场	75
第二部分 资料搜集与分析	113
第 7 章 资料搜集	115
第 8 章 市场区域、邻里和地区	141
第 9 章 土地或建筑地块分析	164
第 10 章 改良物分析	191
第 11 章 市场分析	237
第 12 章 最高最佳使用分析	268
第三部分 成本分析	289
第 13 章 土地或建筑地块估价	291
第 14 章 成本法	306
第 15 章 建筑物成本估算	321
第 16 章 折旧估算	337
第四部分 市场比较分析	365
第 17 章 市场比较法	367
第 18 章 市场比较法中的调整和分析技术	377
第 19 章 市场比较法的应用	394

第五部分	收益资本化分析	413
第 20 章	收益资本化法	415
第 21 章	收入和费用分析	437
第 22 章	直接资本化	466
第 23 章	报酬资本化法—理论及其基本应用	484
第 24 章	折现现金流量分析及其在收益资本化法中的特殊应用	500
第六部分	价值指示调整和估价报告	523
第 25 章	价值指示调整	525
第 26 章	估价报告	532
第七部分	特殊估价业务及新兴估价业务	555
第 27 章	特殊估价业务及新兴估价业务	557
附录 A	专业操作与法律	576
附录 B	估价中的数学和统计学	586
附录 C	财务公式	605
参考书目	647
索引	655
译后记	690



本书第一部分包括房地产、价值、估价原则、房地产的权益和所有权，以及房地产与其他投资之间对资本的竞争等基本原理。第1章“房地产及其估价”，介绍了 real estate 和 real property 的概念以及它们之间的区别，并概述了专业房地产估价师通常为其客户所提供的服务。第2章“价值的种类”，讨论了估价师遇到的各种类型的价值，以及这些价值的定义。第3章“估价的基础”，讲解了估价专业所基于的经济学原理，并讨论了影响房地产价值的因素。第4章“估价程序”，阐述了估价师得出和报告一个价值意见应遵循的步骤。第5章“房地产所有权及权益”，介绍了构成权利束的各种权益和所有权形式，并讨论了房地产所有权不完整时对估价程序有哪些影响。第6章“房地产市场、货币市场与资本市场”，定义了房地产市场与其他投资机会的关系，这些投资机会与房地产同时竞争着投资者的资金。

土地为人类社会和经济活动提供了基础。土地既是一种有形的实物商品，又是一种财富的源泉。由于土地对于人类生活和社会都是最基本的，所以土地在许多专业领域，包括法学、经济学、社会学和地理学，都是非常重要的研究对象。每一个专业领域对房地产概念的界定都有或多或少的差异。

在有着很大影响力的法学领域，主要关注的是所有权和土地利用问题。在经济学领域，土地与劳动力、资本和企业家管理并列，被认为是四大生产要素之一。土地提供了构成一国财富的许多自然要素。社会学则关注土地的双重特性：

- 作为供社会全体成员分享的资源
- 作为可被个人拥有、交易和使用的商品

地理学着重描述土地的物理要素以及利用土地的人类活动。

但律师、经济学家、社会学家和地理学家对土地的特征有着如下共识：

- 每宗土地在其位置和构成上都是独一无二的
- 土地在实体上是不可移动的
- 土地是耐久的
- 土地供给是有限的
- 土地对人们来说是有用的

土地在许多领域，包括政府部门、法学、经济学、地理学和环境研究，都是调查和分析的对象。

房地产估价师将土地的这些特征视作房地产价值的基础。相对于土地的物理特征，价值是经济学的概念。估价师需要了解其他专业领域是如何认识土地的，但对市场如何决定价值这个问题更关心。市场反映了在社会和经济力量影响下的人们的看法和行为。

第一节 土地的概念

虽然土地和地上改良物可以从物理的角度来描述，但土地还有其他一些不太明显的概念特征。这些概念可以帮助人们认识土地的重要性，也为土地价值体系提供了基础。

一、政府和法律

土地利用源于有序社会的要求。在土地所有权和市场交易不自由的国家，政府

通常决定着土地利用的方式。在自由市场经济条件下，土地利用由一个法律框架来规范。为了了解各种力量对土地运行的影响，必须承认基本法律规则的作用。

一个社会在文化、政治、政府和经济方面的属性，都能在其法律里面得到具体体现。法律并不关心土地的物理特征，但对与土地不同利益相关的权力和义务却非常关注。在美国，个人具有为了物质利益而拥有和使用土地的权力，而全体人民使用土地的权利也受到保护。换句话说，法律承认在私人所有权与公共用途之间可能会发生冲突。

“土地是谁的，土地的上空及地下直到地心就是谁的”。这句古老的格言是如下法律定义的基础：

土地……不仅包括地面和土壤，而且还包括附着在地球上的所有东西，不管是自然的树木和草，还是人类建造的房屋和其他建筑物。土地不仅包括地球表面，还包括地球表面以上和以下的所有东西。因此，在法学理论上，地球表面只是以地心为顶端的倒置锥体的一部分，而且通过宗地边界围绕的地球表面上，一直延伸到天空。^①

该定义意味着土地所有权包括了对下至地心、上至宇宙空间的土地的完全拥有。然而，在现实生活中，土地所有权是有限制的。

美国国会规定，联邦政府对国家的领空拥有完全的、排他的主权，每一个公民都具有“在美国的通航空域借助商务空中交通工具自由通行的公共权利”。^②许多州限制私人对近地表的地下空间（如地下含水土层）的所有权和使用。由于可以对土地所有权进行限制，所以，所有权的权利界定就成为制定法律的主要目的。这些权利的价值也是房地产估价师关注的焦点。

在美国，规范土地利用与开发的法律，给了土地所有者很大的自由去决定如何使用其土地。然而，这种自由也不是没有限制条件的。私人所有权的基本概念要求，只要不是不合理地损害他人的权利，就要尽量减少限制。在过去，检测是否危害了他人的权利，主要考虑相邻房地产的业主。最近，危害的概念进一步扩展到了社会学和地理学的层面。合理土地用途的定义在很多法律案件中都曾发生过争论。

对于估价师来说，需要特别关注的法律问题包括下列方面：

- 地役权

^① Raymond J. Werner 和 Robert Kratovil, *Real Estate Law*, 10th ed. (Englewood Cliffs, N. J.: Prentice-Hall, Inc., 1993), 4.

^② The Air Commerce Act of 1926 (formerly 49 USC 171 et seq.); the Civil Aeronautics Act of 1938 (formerly 49 USC 401 et seq.); and the Federal Aviation Act of 1958 (see 49 USC 401)

- 通行管制
- 使用限制
- 权利的登记和转让

此外，估价师还必须熟悉地方和州的法律，这些法律都对土地有优先管辖权。

二、经济

土地是一个与所有权密切相关的物质实体，为了社会利益，可以通过法律的形式对土地所有权进行限制。土地也是一个主要的财富源泉，从经济学的角度说，土地作为财富的价值是可以金钱或交换价值来衡量的。土地及其相关的产品只有在转化为商品或服务时才有经济价值，而这种商品或服务应当是有用的、令人想要的、消费者愿意支付的和供给量有限的。土地作为财富源泉的经济学概念和作为价值的对象，是估价理论的核心。

土地的经济学概念折射出了对价值源泉和基础的一个很长历史时期的思考。这个思考被称为价值理论。^①价值理论对估价报告和估价文献中使用的价值定义有很大影响，并且构成了专业估价操作所依托的哲学思想的重要组成部分。

三、社会

现代社会越来越关注如何利用土地，如何分配土地权利。由于土地供给固定不变，所以土地需求的增加对提高土地利用的强度产生了越来越大的压力。在对何谓合理利用土地持有不同观点的人们之间，经常存在一些矛盾和冲突。有些人认为，土地是一种资源，应该被全体希望保持土地自然景观和重要社会生态功能的人们所共享。其他人则认为，土地首先是一种可交易的商品，只有通过私人的不受限制的所有权，社会才能得到更好的维系。

例如，环境保护主义者团体与那些伐木搬运业公司对原始森林的价值判断就迥然不同。与此相似，一个计划中的购物中心或商务园区的开发商，可能认为一块作为绿化空间的特定宗地应该为满足市场区域需求进行开发。但当地居民可能会反对，因为作为南北战争时期一个重要的战场遗址，政府应该保护这宗土地（如果纳税人可以被说服来支持在这样一个历史保护区的公共投资）。这些相互对立的观点并没有改变所有权的宪法权利或土地的市场概念。实际上，它们反映了个人物权和社会物权之间的争论。作为一种资源，土地为了社会利益得到保护；作为一种可交易的商品，土地的所有权、利用和处置应该得到规范，以便防止侵犯个人

^① Paul F. Wendt, *Real Estate Appraisal: Review and Outlook* (Athens, Ga.: University of Georgia Press, 1974), 17.

的权利。^①

1876年美国最高法院设立了政府权力，来规范“公民拥有其自己财产的行为，当为了公共利益这种规范变得必须时”。最高法院引用了英格兰首席法官 Hale 的词句：“当私人财产被‘一个公共利益影响时’，它实际上就由于被法律剥夺而停止了”^②。纵观美国历史，土地所有权一直被认为是基础。John Adams 写道，“如果群众获得了房地产，那群众将会对其自由、美德和利益非常关心，就像政府做的那样。”^③

所有的法律和政府运作都是为了服务公众，因此，从公共利益出发，社会可能会强制推行建筑限制、区划和建筑条例、开发和分区规制，以及其他土地用途管制措施。这些管制影响到要开发什么、在哪儿开发，以及开发完成后的允许用途。近几十年来，美国政府增加了对空气质量和加工生产过程污水排放的管制，以便减少由于污物、化学物质和噪声所引起的污染。对土地利用的保护性控制还进一步扩展到了湿地、海滩、适航水域，以及濒危物种的憩居地。^④

由于土地利用管制的特征和范围在变化，私人土地所有权的特征和范围也随之发生了变化。这些变化影响了市场，并最终影响了房地产价值。因此，房地产估价师必须熟悉这些适用于土地利用的规章和限制，了解这些规章对一宗特定房地产的影响。

四、地理和环境

对土地的研究，包括了对各种物理特征的认识，以及这些特征在一个特定的区域是如何组合的。每一宗土地都是独一无二的，而且位置是一个非常重要的属性。土地的效用和可以实现的最高最佳使用，在很大程度上受土地的物理和区位特征及其他相关因素的影响，这些因素通常概括起来叫做地理因素。

土地受一系列过程的影响。持续的物理和化学过程改变了土地的表面，生物学过程决定了生命形态的分布，社会经济进程指导着人类在土地上的居住和活动。总之，这些过程影响了土地利用的特征。

土地可以有多种用途：

- 农业

^① Charles E. Roe, "Land Use: The Second Battle of Gettysburg," *The Appraisal Journal* (October 2000): 441-449。

^② 94 U. S. 113 (1896). Quoted in "Land as a Commodity Affected with a Public Interest" by Richard F. Babcock and Duane A. Feurer in Richard N. L. Andrews, *Land in America* (Lexington, Mass.: D. C. Heath and Company, 1979), 110.)。

^③ 同前，31。

^④ 关于政府对土地利用管制的更多的信息，可参考 J. D. Eaton, *Real Estate Valuation in Litigation*, 2d ed. (Chicago, Appraisal Institute, 1995)。