

· 东 方 房 地 产 译 丛

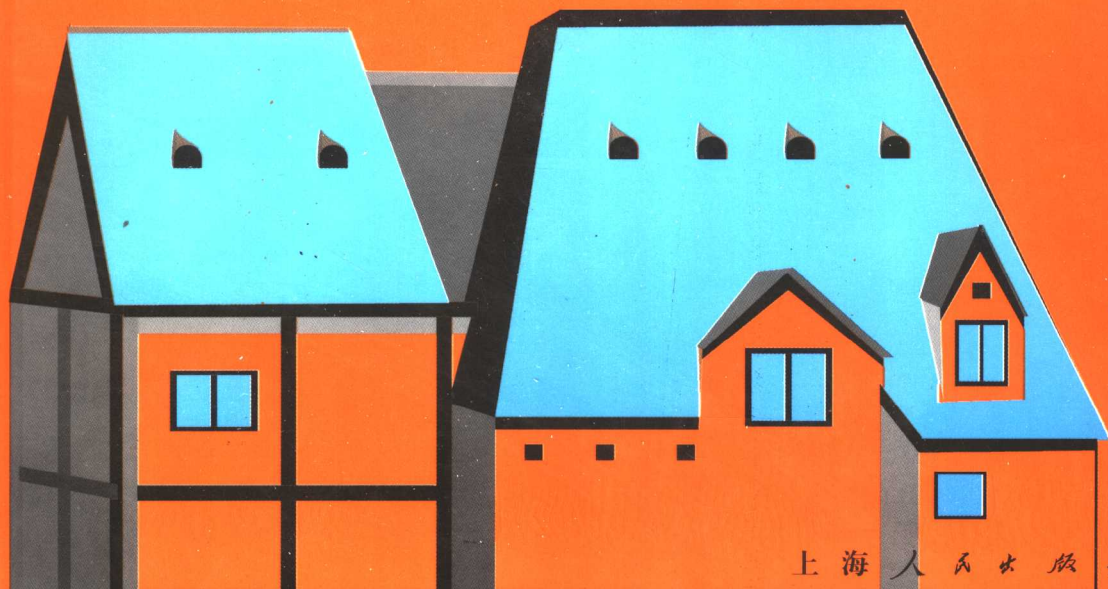
Fundamentals *of* Real Estate Appraisal

7th Edition

房地产估价原理

(第7版)

[美] 威廉·L. 小文托洛 马莎·R. 威廉斯 著
施建刚 主译 何芳 副主译



上海人民出版社

东 方 房 地 产 译 丛

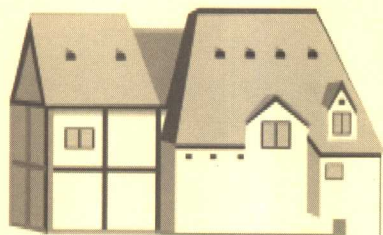
Fundamentals *of* Real Estate Appraisal

7th Edition

房地产估价原理

(第 7 版)

[美] 威廉·L. 小文托洛 马莎·R. 威廉斯 著
施建刚 主译 何芳 副主译



上海人民出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

房地产估价原理:第7版/(美)小文托洛(Ventolo, W. L.)

(美)威廉斯(Williams, M. R.)著;施建刚等译.

—上海:上海人民出版社,2005

(东方房地产译丛)

书名原文:Fundamentals of Real Estate Appraisal 7th ed

ISBN 7-208-05443-6

I. 房... II. ①小...②施... III. 房地产—价格—评估

IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 115585 号

责任编辑 周 峥

封面装帧 陈 楠

· 东方房地产译丛 ·

房地产估价原理

(第七版)

[美]威廉·L.小文托洛 马莎·R.威廉斯 著

施建刚 主译 何 芳 副主译

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

上海商务联西印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 28.25 插页 2 字数 498,000

2005 年 4 月第 1 版 2005 年 4 月第 1 次印刷

印数 1-4,250

ISBN 7-208-05443-6/F·1223

定价 45.00 元

序

早在数年以前,东方房地产学院的教师在讨论房地产学科建设时,就提出了系统引进国外房地产经济运作的前沿理论和最新成果以飨读者的设想。经过两年多的艰苦努力,在上海人民出版社的支持下,《东方房地产译丛》终于编译出版了。

从20世纪90年代起,中国国民经济高速发展,人均收入水平稳步提高,人们改善居住条件所形成的房地产需求容量日益扩大。顺应这种趋势,政府相关部门不失时机地推进了住房制度改革、土地制度改革、金融制度改革,使得房地产业的市场化运作向纵深发展,房地产市场日趋繁荣,房地产业迅速发展。时至今日,中国的房地产业地位发生了根本性变化,已经成为整个国民经济带有支柱性质的重要产业,在我国社会经济新一轮发展中发挥着举足轻重的作用。

回顾以往的房地产业发展历程不难发现,我们在建立中国房地产市场的过程中,一方面始终坚持从实际出发,采取了一系列具有中国特色的改革举措及推进措施,并取得了良好的成效;另一方面,也在很多方面吸收了我国港台地区和国外房地产运作模式中的成功经验,比如美国的房地产金融制度、新加坡的公积金制度、我国香港地区的经纪人制度等都给予我们不少的借鉴。可以说,今天的中国房地产市场已经在很大程度上有机融合了不少国际化的元素,而这些元素在中国房地产业的成长过程中有着相当重要的意义。近年来,随着中国加入WTO后与世界经济接轨的加速,房地产业的国际化趋势更加明显。一方面,越来越多的国外及港台地区知名房地产开发、中介企业抢滩中国大陆尤其是沿海发达地区,与大陆企业形成相互竞争的格局;另一方面,国外和港台地区的资金、技术、理念通过各种方式积极渗透到大陆的房地产策划、开发、消费等各个环节,与大陆的房地产业形成共生共荣的态势。在这种背景下,国内房地产企业更需要迅速提升自己的核心竞争能力、加快走向成熟。与此同时,我国房地产市场在繁荣中日趋高涨的情况,也需要我们更好地借鉴成熟市场经济国家对房地产市场调控的经验。为此,我们必须紧跟国外房地产理论和实践发展的最新动向,进一步吸引国外同行的系统理论及最新成果以供借鉴。然而从学科建设的角度

2 房地产估价原理

看,过去我们翻译引进的类似书籍不少,但却很难找到系统地、完整地介绍国外房地产经济运作模式的系列书籍。

基于上述情况,东方房地产学院在龙胜平教授的牵头下,组织了专门的力量,从美国引进翻译了《房地产原理》、《房地产估价原理》、《房地产金融》、《房地产投资》、《现代房地产实务》等五本专著,作为《东方房地产译丛》加以出版。纵观这套译丛,有三个鲜明的特点:一是系统性,该译丛不仅介绍了美国房地产运作的基本原理、运作方法和实践经验,而且涵盖了房地产运作的主要领域;二是权威性,该译丛以美国房地产界最新研究成果为蓝本,保证了较高的学术水准和较强的应用价值;三是原创性,在翻译过程中,译者严格忠于原著,尽最大可能保证了原滋原味的效果。相信本套译丛的编辑出版,必将对我国房地产业的理论研究和实践运作起到积极的推动作用。在此,谨对参与编译工作的专家学者的辛勤劳动,对上海人民出版社的大力支持,表示深切的感谢。

当然,本套丛书在编译、统稿过程中,由于水平及时间所限,难免有所疏漏和不足,敬请广大读者批评指正,以便有机会在再版时修订。同时,我也衷心希望房地产经济领域的同仁们都能关心一下这方面的工作,以进一步推进我国房地产经济学科的系统建设,也能对我国房地产业的持续健康发展起到积极的作用。

华东师范大学东方房地产学院

院长 教授 博士生导师

张永岳

2005 - 03 - 17

译者序言

由华东师范大学东方房地产学院委托,同济大学经济与管理学院承担的《房地产估价原理(第7版)》一书的翻译工作,历时八个月,经过翻译小组的前期准备、相互协调、综合分析、专业研讨、翻译初稿的修改和最后统稿,现今已圆满完成。

在本书的翻译过程中,得到了同济大学经济与管理学院以及华东师范大学东方房地产学院的大力支持和帮助。在此表示衷心的感谢。

负责和参与本书翻译工作的人员主要有:施建刚(主译,同济大学教授、博士生导师、管理学博士)、何芳(副主译,同济大学副教授、管理学博士)以及同济大学经济与管理学院房地产系研究生赵钧、尤洪仓、党兴勇、周安远、罗丽华、王玮、许金枝、王小丽、陈翔燕、陈金峰、朱华、张建波、黄清林、陆前峰等。

本书适用于高等院校工程管理(房地产)、土地资源管理、技术经济及相关专业本科生、研究生使用;也适用于各类房地产估价机构以及相关高级研修班使用。

同济大学经济与管理学院

施建刚 何芳

2004年6月于同济园

作者简介

威廉·L.小文托洛从匹兹堡大学获得心理学硕士学位,曾任发展系统协会及其分会的副主席,也担任过房地产教育协会的副主席。他研究开发了大量的工业培训计划和指南,其中包括福特汽车公司采用的一套全面处理账目通信的课程。除了《房地产估价原理》这本著作,他还单独或者和他人合作撰写了许多贸易方面的书本,包括《房地产估价艺术》、《怎样使用统一的居住类房地产估价报告书》、《掌握房地产数学》、《居住类建筑》、《家庭账目查阅指南和会计原理》。小文托洛先生现住在美国佛罗里达州萨拉索塔(Sarasota)。

马莎·R.威廉斯从德克萨斯大学获得的法学博士学位,是一名作家和教育家,在得克萨斯和加利福尼亚州从事过法律工作。她也曾在桑河的弗朗西斯科大学学科计划中担任房地产讲师。除了《房地产估价原理》这本著作,她还单独或者和他人合作撰写了《房地产估价艺术》、《怎样使用统一的居住类房地产估价报告书》、《ADA手册》、《加利福尼亚州房地产估价》、《加利福尼亚州房地产估价原则和中介代理关系》。她还是房地产教育家协会杂志的编辑。威廉斯女士现住在田纳西州的贝斯佩奇(Bethpage)。

前 言

《房地产估价原理》旨在帮助学生建立理论基础,同时使已经创立的专业估价理论及技巧与实践紧密结合。书中对房地产估价基本方法的解释是全面的,当然,也是简明易懂的。众多的例题,包括公式和数据的运用,有助于读者了解实际的估价工作。书中的练习题和复习思考题具有很强的实用性,读者在实际估价工作中也许会遇到类似问题。

致 谢

在此,作者衷心感谢那些参与第七版《房地产估价原理》编辑的同仁们。丹尼斯·S.托什博士,是密西西比大学金融系的一员,他现任房地产 J. ED 协会的主席,并承担房地产估价和金融方面的教学。他也为几个州和全国的估价和金融组织授课。威廉·B.雷伯恩博士也是密西西比大学金融系的一员,所教课程为房地产投资分析,收益性财产估价和公司财务。在加入学术组织之前,他是一名房地产开发商。托什博士和雷伯恩博士是 Seminars 有限公司的合伙人,该公司专门为金融机构和估价公司提供研究会的文件和技术。上述作者分别撰写了不同的内容。他们是房地产专业估价实践统一标准的作者:应用标准化、合理贷款和估价人员。托什博士和他人合作撰写了帮助你通过房地产考试的试题与答案。

曾经担任过第五版和第六版编辑工作顾问的特里·V.格里索姆博士,根据教学中多年的估价实践和技巧,提供了他的见解。

田纳西州大楼的监管员约翰·E.斯珀根先生帮助更新了最近五次版本的费用数据。

詹姆斯·H.博伊金博士在本书前期的编辑中曾担任顾问编辑,对他的帮助我们表示十分感谢。

除以上提及的诸位朋友,近年来,许多老师、学生和房地产专业人士对本书提出了许多有益的建议和意见。我们感谢所有给予指教的朋友,并欢迎读者对本书提出宝贵意见。

在此,我们特别感谢麦特·凯乐德、艾德蒙多以及奥克拉·荷玛为本书第十三章所准备的估价案例及联邦全国抵押协会列表 2055。同样感谢瑞克·安德森及其麻萨诸塞州葛夫顿公司同时为本书提供的统一住宅评估报告影印文件和第四章中联邦全国抵押协会 1004B/FHLMC439 表格影印文件。

最后,笔者感谢房地产教育公司所有员工的辛勤努力。感谢编辑罗伯特·A.普奇对本书手稿的成功润色;感谢编辑主任罗纳德·里斯库沃斯基使本书得

2 房地产估价原理

以出版;感谢詹尼弗·麦克凯西为本书的打印编排所做的辛勤工作。

威廉·L. 小文托洛(William L. Ventolo, Jr.)

马莎·R. 威廉斯(Martha R. Williams)

目 录

译者序言	(1)
作者简介	(1)
前言	(1)
致谢	(1)
第一章 估价职业	(1)
概述	(1)
估价人员的工作	(1)
估价人员的资格	(2)
现代估价事务所	(3)
习题 1.1	(6)
有效的估价作业	(7)
获取估价任务	(8)
估价人员的报酬	(8)
习题 1.2	(9)
执业执照和资格证书	(9)
《1989 年金融机构改革、恢复和实施决议》	(10)
估价人员的执业执照	(10)
估价基金会	(11)
其他联邦法规	(11)
以公平原则估价	(11)
考虑环境因素	(11)
专业估价标准	(11)
习题 1.3	(12)
职业协会	(13)
小结	(14)

2 房地产估价原理

复习思考题 1	(15)
第二章 房地产与房地产估价	(17)
概述	(17)
基本概念	(17)
什么是房地产估价?	(17)
房地产和不动产	(18)
个人财产	(20)
习题 2.1	(20)
土地的法律描述	(21)
地块和街区系统	(21)
边界和边区系统	(21)
美国政府测量系统	(23)
习题 2.2	(24)
合法权益	(24)
终身保有地产	(25)
非终身保有地产	(26)
其他权益	(26)
房地产所有权的形式	(27)
个人所有权	(27)
共同所有权	(28)
所有权其他形式	(30)
所有权特殊形式	(31)
习题 2.3	(31)
所有权的转让	(32)
契约的形式	(32)
书面记录	(33)
习题 2.4	(34)
小结	(34)
复习思考题 2	(35)
第三章 房地产市场	(38)
概述	(38)
房地产市场	(38)

房地产市场的特征	(39)
市场分析	(40)
信用成本	(40)
房地产如何融资	(41)
价值基础	(42)
影响房地产价值的因素	(44)
习题 3.1	(46)
估价基本原则	(46)
替代原则	(47)
最高最佳使用原则	(47)
外部性原则	(48)
供求原则	(48)
一致及累进累退原则	(48)
贡献原则	(49)
收益递增和递减原则	(49)
平衡原则	(49)
竞争原则	(50)
变动原则	(50)
成长、均衡、衰落和复兴原则	(50)
机会成本原则	(51)
分配理论原则	(51)
剩余生产力原则	(51)
预期原则	(51)
结论	(52)
习题 3.2	(52)
小结	(53)
复习思考题 3	(54)
 第四章 估价程序	 (56)
概述	(56)
估价程序步骤	(56)
估价程序的开始	(59)
估价目的和用途	(59)
评估权益	(59)

4 房地产估价原理

估价时点	(59)
限制条件	(60)
估价方法	(63)
市场比较法	(63)
成本法	(64)
收益法	(64)
习题 4.1	(65)
各估价方法之间的关系	(66)
习题 4.2	(67)
小结	(67)
复习思考题 4	(67)

第五章 建筑物及其环境

概述	(69)
第一部分:规划和设计	(70)
住宅施工的法规	(70)
施工图和说明书	(70)
建筑物的测量	(71)
房屋风格	(72)
传统风格	(73)
现代风格	(74)
房屋类型	(74)
朝向:房屋朝向的确定	(77)
朝南	(78)
景观	(78)
习题 5.1	(79)
第二部分:结构细节	(79)
基础	(79)
防白蚁的措施	(81)
氦气	(81)
外部结构墙和框架	(81)
外墙贴面	(84)
隔热	(84)
屋顶结构	(85)

外用装饰板	(87)
外部门窗	(87)
窗的类型	(87)
门的类型	(89)
内墙和装修	(91)
管道工程	(92)
固定管道设备	(93)
热水器	(93)
取暖系统和空调	(93)
供电系统	(95)
电力要求	(95)
电磁场	(96)
习题 5.2	(96)
基本术语	(97)
小结	(99)
复习思考题 5	(99)
 第六章 数据收集	 (100)
概述	(100)
第一步:陈述待解决的问题	(100)
转让房地产权利	(100)
习题 6.1	(101)
第二步:列出需要的数据以及数据来源	(101)
第三步:整理、记录、核查所需的数据	(102)
资料来源列表	(103)
所需资料的种类	(103)
习题 6.2	(108)
数据类型	(108)
邻近区域资料	(108)
习题 6.3	(110)
地块资料	(114)
习题 6.4	(116)
建筑资料	(116)
习题 6.5	(118)

6 房地产估价原理

市场比较法的资料	(120)
近期销售实例	(120)
相似特点	(121)
金融条款	(123)
正常交易	(124)
数据源	(125)
习题 6.6	(126)
小结	(126)
复习思考题 6	(127)
 第七章 土地评估	(129)
概述	(129)
土地价值的分离评估	(129)
成本法	(129)
评估和税收	(130)
抵押评估	(130)
收益法	(130)
最高最佳使用原则	(130)
习题 7.1	(134)
土地数据	(134)
关注环境问题	(135)
土地评估方法	(136)
习题 7.2	(138)
习题 7.3	(139)
习题 7.4	(141)
小结	(142)
复习思考题 7	(142)
 第八章 成本法——第一部分:重建成本/重置成本	(144)
概述	(144)
成本法估价的公式	(144)
重建成本与重置成本	(145)
习题 8.1	(145)
重建成本/重置成本的计算	(146)

指数调整法	(147)
习题 8.2	(148)
单位面积法	(148)
习题 8.3	(152)
分部分项法	(152)
习题 8.4	(157)
工料测量法	(158)
习题 8.5	(160)
小结	(161)
复习思考题 8	(161)
 第九章 成本法——第二部分:折旧	(163)
概述	(163)
应计折旧	(163)
年限法	(167)
习题 9.1	(169)
实际观察法	(169)
习题 9.2	(172)
资本化价值法	(172)
习题 9.3	(173)
市场比较法	(173)
习题 9.4	(174)
逐条说明应计折旧	(175)
习题 9.5	(176)
习题 9.6	(177)
使用统一住宅评估表格的成本法	(177)
小结	(178)
复习思考题 9	(179)
 第十章 市场比较法	(188)
概述	(188)
步骤 3: 收集、记录和检验必要的数据(续)	(188)
比较表	(188)
步骤 4: 确定最高和最佳效用原则	(193)