

中文简体版 Simplified Chinese Version

The Appraisal of Real Estate

不动产估价

第 11 版 11th Edition



美国估价学会 著 不动产估价翻译委员会 译

地质出版社

不动产估价

(第11版)

The Appraisal of Real Estate (11th Edition)
Simplified Chinese Version

中文简体版



美国估价学会
Appraisal Institute



国土资源部土地利用司
Department of Land Use Management
Ministry of Land
& Resources, PRC



中国房地产估价师学会
China Institute of
Real Estate Appraisers



北京天平行房地产
评估有限公司
Beijing Tianpinghang
Real Estate Appraisal Co.,Ltd.



宏大不动产鉴定顾问公司
Honda Property Appraisal Corp.



瑞普国际物业公司
REPro International Inc.

著作权合同登记号 图字:01-2001-4086号

内 容 提 要

本书是世界不动产评估知识宝库中的一部经典之作,已先后11次修订、再版。第11版共29章、3个附录,其主要内容包括:估价专业及其相关专业的学术概念,不动产估价基本理论,估价方法、原则、程序、评估报告、咨询和复审,相关的建筑知识,附录部分包括专业业务与法律、估价中的数学及估价公式等。本书内容丰富,在估价理论和方法上有深度和广度,并突出了不动产估价工作的法律和经济学的性质,在某些方面填补了我国不动产估价教材的空白,是不动产界、金融界、会计界,以及有关教育和科研部门专业人士必备的重要参考书。

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价:第11版·中文简体版/美国估价学会著;不动产估价翻译委员会译.
-北京:地质出版社,2001.11

书名原文:The Appraisal of Real Estate

ISBN 7-116-02709-2

I.不… II.①美… ②不… III.不动产—评估 IV.F20

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第072260号

本书原文版权©2001年属于美国伊利诺伊州芝加哥市非盈利性组织美国估价学会所有。

Copyright © 2001 by Appraisal Institute, a Not-For-Profit Corporation, Chicago, Illinois USA. All rights reserved.

策划编辑:王章俊

责任编辑:柳青 王璞等

责任校对:关风云

出版发行:地质出版社

社址邮编:北京海淀区学院路29号,100083

电 话:(010)82324508(邮购部);(010)82324573(编辑室)

网 址:<http://www.gph.com.cn>

电子邮箱:zbs@gph.com.cn

传 真:(010)82310759

印 刷:北京市朝阳区小红门印刷厂

开 本:787×960 1/16

印 张:49.5

字 数:858千字

印 数:1—6000

版 次:2001年11月北京第一版·第一次印刷

定 价:118.00元

ISBN 7-116-02709-2/F·96

(凡购买地质出版社的图书,如有缺页、倒页、脱页者,本社发行处负责调换)

《不动产估价(第 11 版·中文简体版)》

翻译委员会

主任: 林增杰

副主任: 胡存智 柴 强 陆克华 吴海洋

委员: (以姓氏笔画为序)

王学发 邓振春 艾建国 叶剑平 曲 波
吕 萍 刘美霞 刘洪玉 闫旭东 关文荣
严 星 张小宏 张 红 张 锋 尚国珩
岳晓武 周建春 周雪燕 洪亚敏 秦海荣
倪吉信 董黎明 廖永林 廖俊平 谭 峻

翻译人员: 张 锋(第一至六章)

尚国珩(第七至十章)

王学发(第十一至十二章、第十六至十七章)

张 红(序、第十三章、第十八至十九章)

周雪燕(第十四至十五章、第二十五章)

曲 波(第二十至二十二章)

谭 峻(第二十三至二十四章、附录 B、附录 C)

严 星(序、第二十六章)

刘美霞(第二十七至二十九章、附录 A)

本书非法定计量单位与法定计量单位换算表

物理量名称	本书非法定计量单位	换算关系
长度	英里	1 英里 = 1.6093 千米
	英尺	1 英尺 = 0.3048 米
	英寸	1 英寸 = 2.5400 厘米
面积	公顷	1 公顷 = 100 平方米
	平方英里	1 平方英里 = 2.5900 平方千米
	英亩	1 英亩 = 4046.86 平方米
	平方码	1 平方码 = 0.8361 平方米
	平方英尺	1 平方英尺 = 0.0929 平方米
体积	立方码	1 立方码 = 0.7646 立方米
	立方英尺	1 立方英尺 = 0.0283 立方米
温度	华氏度	1 华氏度 = $\frac{9}{5}$ 摄氏度 + 32

英文版序

随着新世纪即将来临,技术、管制法规、估价方法和价值观念正加速变化。在不动产估价实践中,这些变化已经并将持续发挥着重要的作用;同时市场与企业经营方法也将随之改变。房地产证券化已经从根本上改变了为不动产投资提供资金来源的资本市场性质;房地产和金融市场的全球化也极大地拓展了美国估价师可以提供服务的世界舞台。另外,电子商务的发展明显缩短了贷款审批过程和借款人的决策时间。或许上述变化发生速度之快会使人觉得不知所措,然而,长期以来作为估价实践的基础理论,那些经过长时间考验的估价原则和程序却依然表现出顽强的生命力及其对现实极强的适应性。因此,《不动产估价(第11版)》既保留了传统估价理论体系的精华,又致力于吸收该领域内的最新研究成果。

本版增加了正在发展的系列新技术,如地理信息系统(GIS)及电子资料交换(EDI)等内容,还介绍了两个新的相关主题:即不动产证券化和国际估价。更新内容包括:颁布的相关估价标准、估价报告要求和管制法规等。本书在重新修订估价的三种方法之外,也介绍了新的应用方法以说明市场比较法中定性分析与定量分析方法的综合运用,也提出了成本法中估计折旧的新方法,并探讨了涉及部分权益、企业价值的收益性不动产和拟建或问题不动产的特殊估价方法。另外,读者还将发现反映现代估价实务的新内容,如对有效租金、契约期内租金损失及期末资本化率的探讨。

美国估价学会特别感谢出版委员会主任委员 Mr. Thomas A. Motta, MAI, SRA 和出版委员会委员 Mr. Frank E. Harrison, MAI, SRA 的杰出成果,他们两位负责复审了所有手稿,并协助完成了相关决策。我也要对本书第11版两年半编纂期间作出许多贡献的撰写人、复审者以及其他表达衷心谢意,他们包括:Charles B. Akerson, MAI; Norman R. Benedict, MAI; David M. Bradley, MAI, SRA; James C. Burge, MAI, SRA; Robert C. Cantwell IV, MAI; M. Rebecca Carr, MAI; David W. Childers, MAI; Winfield L. Cooper, SRA; Robert David Domini, MAI; John D. Dorchester, Jr., MAI; Robert W. Dunham, MAI, SRA; Larry O. Dybvig, MAI; James D. Eaton, MAI, SRA; William A. Elgie III, SRA; Donald R. Epley, MAI, SRA, PhD; W. West Foster, MAI; Mark R. Freitag, SRA; George Gartho-

effner, MAI, SRA; Howard C. Gelbtuch, MAI; James E. Gibbons, MAI, SRA; Diane M. Gilbert, MAI, SRA; Margaret A. Hambleton, SRA; Woodward S. Hanson, MAI; Bruce H. Harding, MAI; Jeffrey A. Johnson, MAI; Hugh Kelly; Peter F. Korpacz, MAI; Louann Hayden Lang, J.D.; David J. Lau, MAI; David C. Lennhoff, MAI, SRA; Mark Lee Levine, MAI, PhD; George Raymond Mann, MAI, SRA; Richard Marchitelli, MAI; James J. Mason, MAI; C. David Matthews, MAI, SRA; J. Virginia Messick, MAI; Arlen C. Mills, MAI, SRA; Nancy M. Mueller, MAI; Bill Mundy, MAI, PhD; Robert L. Parson, MAI; David A. Pearson, MAI; Joseph Rabianski, PhD; Anthony Reynolds, MAI; Stephen D. Roach, MAI; Mark I. Roth; Alan F. Simmons, SRPA; Lee B. Smith, MAI; Richard C. Sorenson, MAI; Norman B. Steinberg, MAI; Eugene W. Stunard, MAI, SRA; Gary P. Taylor, MAI, SRA; Gerald A. Teel, MAI, SRA; Roger E. Tegenkamp, MAI, SRA; Paula O. Thoreen, MAI; William T. Van Court, MAI; James D. Vernon, MAI, PhD; Lee H. Waronker, MAI, SRA。

美国估价学会 1996 年理事长

C. Spencer Powell, MAI

中文简体版序

《不动产估价》是由美国估价学会于20世纪50年代编写出版的一本专著,先后经11次修订、再版。原著第11版除保留传统估价理论体系和估价方法的精髓外,还增加了能反映不动产估价领域的最新研究成果和现代发展趋势的内容。所以,本书一直是美国不动产界、金融界、会计界及教育和科研部门的专业人士的重要参考教材,并被译成日语、匈牙利语、朝鲜语等多种版本,是世界不动产估价知识宝库中的一部经典之作。

《不动产估价》第11版共有29章和3个附录,主要内容可归纳为以下五大部分:

(1) 估价专业及其相关专业的学术概念。

(2) 不动产估价基本理论,包括:价值属性、不动产产权、资本市场、不动产市场分析、不动产证券化、折旧估计、成本估计,以及最高最佳使用分析等。

(3) 成本法、市场比较法、收益资本化法等的理论和应用,以及相关的经济学知识。

(4) 估价原则、程序、估价报告、咨询和复审,以及相关的建筑知识。

(5) 附录部分,包括专业业务与法律、估价中的数学及估价公式等。

本书内容丰富,在估价理论和方法上有深度和广度,并突出了不动产估价工作的法律和经济学的性质,将其译成中文无疑有着极为深远的意义。

1999年10月,中国人民大学土地管理系林增杰、严星两位教授到台湾政治大学地政学系讲学时,得到台湾宏大不动产鉴定顾问公司董事长卓辉华先生赠送《不动产估价(第11版)》的中文繁体版。国土资源部土地利用司、中国房地产估价师学会委托北京天平行房地产评估有限公司负责组织力量把《不动产估价(第11版)》翻译为中文简体版;并于2001年2月22日与美国估价学会签订版权协议,取得《不动产估价(第11版)》中文简体版的翻译、出版权。《不动产估价(第11版)》的中文繁体版由宏大不动产鉴定顾问股份有限公司和瑞普国际物业股份有限公司联合翻译出版,中文简体版由国土资源部土地利用司、中国房地产估价学会、北京天平行房地产评估有限公司共同组织翻译和出版。

本书中文简体版忠于原著,在中文繁体版的基础上,按英文版原著进行

翻译,按照我们的阅读习惯,做了以下三点修改:

(1) 目录部分:原著只列章名及页码,中文简体版则扩大到节名,并按中国大陆出版的习惯进行排版。

(2) 辅助相片:原著各章首的照片,因同正文内容关系不大,中文简体版将其全部删掉。

(3) 附录部分:原著每章后的术语,我们均做了英汉对照处理。为此,删去了原著附录中的术语索引部分。

《不动产估价(第11版)》中文简体版的翻译初稿由林增杰教授进行统稿,我和林增杰教授、陆克华副司长、柴强博士、吴海洋处长等对译稿进行最后审定,柴强博士对书中许多专业技术问题作了指导,翻译委员会的委员们也对译稿作了许多指导和帮助。同时,在本书翻译出版的过程中得到了中国人民大学土地管理系教师和博士生的大力支持,并做了大量工作,谨在此表示谢意!

国土资源部土地利用司司长

胡存智

2001年9月20日

目 录

第一章 不动产与不动产估价	1
第一节 土地的概念	1
第二节 估价学科	5
第三节 不动产、不动产权利和动产	5
第四节 估价实务	8
第五节 估价作业和报告格式	10
第六节 估价目的和估价用途	11
第七节 执照和证书	13
第八节 估价师的责任	14
第九节 重要概念	15
第二章 价值的属性	17
第一节 价格、市场、成本与价值的区别	17
第二节 市场价值、使用价值和其他价值	18
第三节 价值理论的历史	27
第四节 重要概念	30
第三章 不动产估价原则	32
第一节 预期原则	32
第二节 变动原则	33
第三节 供给和需求原则	33
第四节 竞争原则	40
第五节 替代原则	40
第六节 机会成本	41
第七节 均衡原则	41
第八节 贡献原则	42
第九节 剩余生产力原则	43
第十节 适合原则	43
第十一节 外部性原则	44
第十二节 影响不动产价值的因素	45
第十三节 最高最佳使用	47

第十四节 重要概念	49
第四章 不动产市场与市场分析	50
第一节 不动产	50
第二节 市场分析	53
第三节 重要概念	69
第五章 不动产估价程序	71
第一节 现代估价理论	71
第二节 估价程序	72
第三节 估价事项的确定	74
第四节 初步分析及资料选择和搜集	78
第五节 最高最佳使用	80
第六节 土地价值评估	81
第七节 三种估价法的应用	82
第八节 价值测算值的最后调整	85
第九节 已定义价值的报告	85
第十节 重要概念	85
第六章 货币市场与资本市场	88
第一节 货币供给和需求	89
第二节 联邦储备系统	91
第三节 财政政策	94
第四节 货币市场投资工具	96
第五节 资本市场投资工具	100
第六节 各种报酬率之间的关系	105
第七节 循环、趋势和通货膨胀	107
第八节 不动产资本的来源	109
第九节 重要概念	122
第七章 不动产绝对所有权及部分权利	125
第一节 确认部分权利	125
第二节 不动产权利的种类	127
第三节 租赁合约	129
第四节 特殊的租赁权益	132
第五节 其他部分权利	134
第六节 所有权的特殊形式	140
第七节 各法律主体的不动产所有权	143

第八节	重要概念	146
第八章	资料的搜集与分析	148
第一节	一般性的资料	148
第二节	特定资料	161
第三节	竞争性供给和需求资料	169
第四节	资料的组织与列表	171
第五节	资料分析	176
第六节	重要概念	178
第九章	邻里与地区	181
第一节	邻里与地区的特言	181
第二节	邻里和地区的边界	182
第三节	变化	183
第四节	邻里的价值影响分析	185
第五节	地区	196
第六节	用表格式报告进行邻里和地区分析	205
第七节	重要概念	205
第十章	土地或建筑基地描述	209
第一节	土地的法律描述	210
第二节	产权与档案资料	217
第三节	土地的自然特征	219
第四节	重要概念	230
第十一章	建筑物描述	232
第一节	建筑物的描述	232
第二节	建筑物描述的内容	235
第三节	外部描述	237
第四节	内部描述	246
第五节	设备及机电系统	251
第六节	质量与状况的调查	260
第七节	重要概念	263
第十二章	建筑风格与功能	266
第一节	建筑风格与效用	266
第二节	建筑物的功能效用	272
第三节	不同类型建筑物的设计及其功能效用	274
第四节	重要概念	287

第十三章	最高最佳使用分析	289
第一节	定义	289
第二节	假设为空地的土地的最高最佳使用	292
第三节	已有地上物的不动产的最高最佳使用	293
第四节	最高最佳使用分析的目的	293
第五节	最高最佳使用的标准	295
第六节	最高最佳使用的测试	298
第七节	最高最佳使用的说明	303
第八节	最高最佳使用分析的特殊状况	304
第九节	重要概念	309
第十四章	土地或基地估价	312
第一节	土地估价理论	312
第二节	土地估价方法	315
第三节	重要概念	322
第十五章	成本法估价	325
第一节	与估价原则的关系	325
第二节	历史背景	327
第三节	应用与限制	328
第四节	程序	330
第五节	重要概念	332
第十六章	建筑物成本估计	334
第一节	重建成本与重置成本估计	334
第二节	成本	335
第三节	成本资料来源	340
第四节	成本估计方法	341
第五节	重要概念	350
第十七章	折旧估计	353
第一节	估价学与会计学的折旧	354
第二节	年龄与寿命的关系	355
第三节	估计折旧的方法	357
第四节	重要概念	380
第十八章	市场比较法	383
第一节	市场比较法与估价原则的关系	383
第二节	应用的范围与限制	385

第三节	所需资料及来源	386
第四节	程序	387
第五节	修正的类型	404
第六节	修正的顺序	405
第七节	市场资料列表的样本	407
第八节	重要概念	408
第十九章	市场比较法的运用	411
第一节	定量修正	411
第二节	定性分析	415
第三节	定性修正与定量修正结合使用	424
第四节	调整	427
第五节	重要概念	428
第二十章	收益资本化法	430
第一节	收益资本化法与价值影响因素及估价原则的关系	430
第二节	待估不动产权益	432
第三节	各种回报率	436
第四节	比率的估计	439
第五节	收益资本化法的各种方法	442
第六节	收益资本化法的发展历史	445
第七节	重要概念	448
第二十一章	收益与费用估计	451
第一节	租赁契约分析	452
第二节	租金	459
第三节	发展收益估计	462
第四节	一年收益预测范例	479
第五节	多年收益预测范例	481
第六节	重要概念	489
第二十二章	直接资本化法	494
第一节	综合资本化率的来源	495
第二节	剩余法	501
第三节	总收益乘数	504
第四节	重要概念	506
第二十三章	收益资本化法的理论与基本应用	508
第一节	年金的本质	508

第二节	贴现	509
第三节	收益流量模式	512
第四节	再出售价值	514
第五节	贴现模型	515
第六节	抵押贷款利息	527
第七节	自有资金权益	532
第八节	重要概念	536
第二十四章	折现现金流量分析及其在收益资本化法的特殊应用	540
第一节	DCF 的应用	540
第二节	预测	541
第三节	应用	542
第四节	DCF 模型：净现值和内部收益率	552
第五节	其他衡量投资绩效的标准	557
第六节	经营企业价值	558
第七节	建议和问题不动产估价	559
第八节	部分利益的估价	571
第九节	重要概念	576
第二十五章	价值指示调整	578
第一节	回顾	578
第二节	与估价程序的关系	579
第三节	与市场的关系	580
第四节	调整标准	580
第五节	最终价值估计	583
第六节	重要概念	584
第二十六章	估价报告	586
第一节	美国估价学会关于估价报告的标准	586
第二节	估价的种类与报告的种类	589
第三节	叙述式估价报告的格式	594
第四节	重要概念	608
第二十七章	咨询顾问	610
第一节	顾问与估价的关系	611
第二节	常见的投资绩效衡量方法	612
第三节	顾问服务	620
第四节	顾问工作所进行的研究	632

第五节	所得税及不动产顾问	635
第六节	顾问的延伸——咨询	636
第七节	重要概念	637
第二十八章	不动产证券化投资市场	640
第一节	证券化的发展	641
第二节	四分化的资本市场	644
第三节	证券与不动产	647
第四节	结论	649
第五节	重要概念	650
第二十九章	估价复审	652
第一节	估价复审的目的	653
第二节	客户复审的要求	653
第三节	复审的过程	654
第四节	估价管理	655
第五节	复审程序	659
第六节	复审报告书的格式	661
第七节	估价师与复审估价师之间的关系	662
第八节	估价复审的限制	663
第九节	复审估价师的准则	664
第十节	估价复审的形式	665
第十一节	复审的项目	667
第十二节	遵守估价规范规则	674
第十三节	重要概念	675
附录 A	专业实务与法律	677
第一节	专业估价实务通用标准的定义	679
第二节	影响估价的环保法令	685
第三节	不动产观察查核表	687
附录 B	估价中的数学	693
第一节	数据处理的基本算术	693
第二节	基本统计学	694
第三节	回归分析	708
附录 C	估价公式	714
第一节	基本公式	714
第二节	抵押—自有资金权益分析	720

第三节	复利（\$ 1 的未来值）	739
第四节	反向因子（\$ 1 的现值）	742
第五节	普通等值年金（每期收 \$ 1 的现值）	743
第六节	依固定金额变动的普通年金	746
第七节	依固定比例变动的普通年金	748
第八节	偿债基金因子	749
第九节	偿债基金累计因子	751
第十节	直接扣减贷款因子	752
第十一节	J 因子	754
第十二节	各公式之间的关系	757
参考书目	759