

# 房地产估价原理

(第 苑版)

威廉·蕴小文托洛  
马莎·砸戮廉斯

摇原著

施建刚摇主摇译

何芳副摇副主译

上海人民出版社

# 编摇委摇会

名誉主任摇张永岳

主摇摇任摇龙胜平

委摇摇员摇张永岳摇龙胜平摇施建刚摇孙斌艺摇刘顺玲

卜摇艳摇高摇瑛摇黄炜炜摇崔摇裴摇李摇岚

彭加亮摇吴伟良摇顾志敏摇陈伯庚摇王仁武

郑立琴摇张丽君摇何摇芳

摇摇新版的《房地产估价原理》涵盖了专业人员需要的所有估价方法,这些方法对估价人员透彻地理解变化了的估价环境是必需的。不管你是正准备取得执业执照或资格证书,还是为了满足在取得房地产执照发放前的需要,都可以从此书中找到合适的方法。

书中不仅专门设计了大量的实用内容来引导你进入房地产估价领域,还配置了许多资料、公式、练习题和复习思考题供你练习,所有这些都以练习册的形式编制。但书中内容更丰富。

本书还介绍了影响估价关键问题的最新知识和其特点——包括对环境的关注和公平估价、估价标准的实际作用,其中特别强调了在估价实务中已运用的各种技术。

本书给读者展现的实用估价方法,就像一个电脑磁盘,指导你逐渐练习完成一项估价任务。这是一种很好的方法,能够使你循序渐进掌握房地产估价方面的知识。

第 苑版《房地产估价原理》是你灵活、有效、积极地学习房地产估价知识的最佳选择。

此书旨在提供房地产估价涉及到的准确和权威的知识。出版商有销售权,但不得从事关于此书出版的法律、财务和其他专业服务。如果需要合法的建议和专家帮助,应当寻求有能力解决问题的专家来提供服务。

# 目摇摇录

译者序言 .....	( 员)
作者简介 .....	( 员)
前言 .....	( 员)
致谢 .....	( 员)
第一章摇估价职业 .....	( 员)
摇概述 .....	( 员)
摇估价人员的工作 .....	( 员)
摇摇估价人员的资格 .....	( 圆)
摇摇现代估价事务所 .....	( 猿)
摇摇摇习题 员猿 .....	( 远)
摇摇有效的估价作业 .....	( 苑)
摇摇获取估价任务 .....	( 愿)
摇摇估价人员的报酬 .....	( 愿)
摇摇摇习题 员圆 .....	( 怨)
摇执业执照和资格证书 .....	( 怨)
摇《 <del>员</del> 圆年金融机构改革、恢复和实施决议》 .....	( 员)
摇摇估价人员的执业执照 .....	( 员)
摇摇估价基金会 .....	( 员)
摇其他联邦法规 .....	( 员)
摇摇以公平原则估价 .....	( 员)
摇摇考虑环境因素 .....	( 员)
摇摇专业估价标准 .....	( 员)
摇摇摇习题 员猿 .....	( 员)
摇职业协会 .....	( 员)
摇小结 .....	( 员)

## 2 房地产估价原理

摇复习思考题 员 .....	( 员缘)
第二章摇房地产与房地产估价 .....	( 员苑)
摇概述 .....	( 员苑)
摇基本概念 .....	( 员苑)
摇摇什么是房地产估价? .....	( 员苑)
摇摇房地产和不动产 .....	( 员愿)
摇个人财产 .....	( 圆)
摇摇摇习题 圆 .....	( 圆)
摇土地的法律描述 .....	( 圆)
摇摇地块和街区系统 .....	( 圆)
摇摇边界和边区系统 .....	( 圆)
摇摇美国政府测量系统 .....	( 圆)
摇摇摇习题 圆 .....	( 圆)
摇合法权益 .....	( 圆)
摇摇终身保有地产 .....	( 圆)
摇摇非终身保有地产 .....	( 圆)
摇摇其他权益 .....	( 圆)
摇房地产所有权的形式 .....	( 圆)
摇摇个人所有权 .....	( 圆)
摇摇共同所有权 .....	( 圆)
摇摇所有权其他形式 .....	( 圆)
摇摇所有权特殊形式 .....	( 圆)
摇摇摇习题 圆 .....	( 圆)
摇所有权的转让 .....	( 圆)
摇摇契约的形式 .....	( 圆)
摇摇书面记录 .....	( 圆)
摇摇摇习题 圆 .....	( 圆)
摇小结 .....	( 圆)
摇复习思考题 圆 .....	( 圆)
第三章摇房地产市场 .....	( 圆)
摇概述 .....	( 圆)
摇房地产市场 .....	( 圆)

房地产市场特征 .....	(猿)
市场分析 .....	(猿)
信用成本 .....	(猿)
房地产如何融资 .....	(猿)
价值基础 .....	(猿)
影响房地产价值的因素 .....	(猿)
摇摇习题猿 .....	(猿)
估价基本原则 .....	(猿)
替代原则 .....	(猿)
最高最佳使用原则 .....	(猿)
外部性原则 .....	(猿)
供求原则 .....	(猿)
一致及累进累退原则 .....	(猿)
贡献原则 .....	(猿)
收益递增和递减原则 .....	(猿)
平衡原则 .....	(猿)
竞争原则 .....	(猿)
变动原则 .....	(猿)
成长、均衡、衰落和复兴原则 .....	(猿)
机会成本原则 .....	(猿)
分配理论原则 .....	(猿)
剩余生产力原则 .....	(猿)
预期原则 .....	(猿)
结论 .....	(猿)
摇摇习题猿 .....	(猿)
小结 .....	(猿)
复习思考题猿 .....	(猿)
第四章估价程序 .....	(猿)
概述 .....	(猿)
估价程序步骤 .....	(猿)
估价程序的开始 .....	(猿)
估价目的和用途 .....	(猿)
评估权益 .....	(猿)

#### 4 房地产估价原理

摇摇估价时点 .....	( 缘园)
摇摇限制条件 .....	( 远园)
摇摇估价方法 .....	( 远园)
摇摇市场比较法 .....	( 远园)
摇摇成本法 .....	( 远园)
摇摇收益法 .....	( 远园)
摇摇摇摇习题 源园 .....	( 远园)
摇摇各估价方法之间的关系 .....	( 远园)
摇摇摇摇习题 源园 .....	( 远园)
摇摇小结 .....	( 远园)
摇摇复习思考题 源 .....	( 远园)
第五章摇摇建筑物及其环境 .....	( 远园)
摇摇概述 .....	( 远园)
摇摇第一部分 规划和设计 .....	( 苑园)
摇摇住宅施工的法规 .....	( 苑园)
摇摇施工图和说明书 .....	( 苑园)
摇摇建筑物的测量 .....	( 苑园)
摇摇房屋风格 .....	( 苑园)
摇摇摇摇传统风格 .....	( 苑园)
摇摇摇摇现代风格 .....	( 苑园)
摇摇房屋类型 .....	( 苑园)
摇摇朝向 :房屋朝向的确定 .....	( 苑园)
摇摇摇摇朝南 .....	( 苑园)
摇摇摇摇景观 .....	( 苑园)
摇摇摇摇习题 缘园 .....	( 苑园)
摇摇第二部分 结构细节 .....	( 苑园)
摇摇基础 .....	( 苑园)
摇摇摇摇防白蚁的措施 .....	( 愿园)
摇摇摇摇氢气 .....	( 愿园)
摇摇外部结构墙和框架 .....	( 愿园)
摇摇摇摇外墙贴面 .....	( 愿园)
摇摇摇摇隔热 .....	( 愿园)
摇摇屋顶结构 .....	( 愿园)

摇摇外用装饰板 .....	( 愿苑)
摇外部门窗 .....	( 愿苑)
摇摇窗的类型 .....	( 愿苑)
摇摇门的类型 .....	( 愿愿)
摇内墙和装修 .....	( 愿员)
摇管道工程 .....	( 愿圆)
摇摇固定管道设备 .....	( 愿猿)
摇摇热水器 .....	( 愿猿)
摇取暖系统和空调 .....	( 愿猿)
摇供电系统 .....	( 愿缘)
摇摇电力要求 .....	( 愿缘)
摇摇电磁场 .....	( 愿远)
摇摇习题 缘圆 .....	( 愿远)
摇基本术语 .....	( 愿苑)
摇小结 .....	( 愿愿)
摇复习思考题 缘 .....	( 愿愿)
第六章 摇摇数据收集 .....	( 员圆圆)
摇概述 .....	( 员圆圆)
摇第一步 陈述待解决的问题 .....	( 员圆圆)
摇摇转让房地产权利 .....	( 员圆圆)
摇摇习题 员圆猿 .....	( 员圆圆)
摇第二步 列出需要的数据以及数据来源 .....	( 员圆圆)
摇第三步 整理、记录、核查所需的数据 .....	( 员圆圆)
摇资料来源列表 .....	( 员圆猿)
摇摇所需资料的种类 .....	( 员圆猿)
摇摇习题 员圆肆 .....	( 员圆肆)
摇数据类型 .....	( 员圆肆)
摇摇邻近区域资料 .....	( 员圆肆)
摇摇习题 员圆伍 .....	( 员圆肆)
摇摇地块资料 .....	( 员圆源)
摇摇习题 员圆陆 .....	( 员圆肆)
摇摇建筑资料 .....	( 员圆肆)
摇摇习题 员圆柒 .....	( 员圆肆)

## 6 房地产估价原理

摇市场比较法的资料 .....	( 员圆)
摇摇近期销售实例 .....	( 员圆)
摇摇相似特点 .....	( 员圆)
摇摇金融条款 .....	( 员圆)
摇摇正常交易 .....	( 员圆)
摇摇数据源 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇小结 .....	( 员圆)
摇复习思考题 苑 .....	( 员圆)
第七章摇土地评估 .....	( 员圆)
摇概述 .....	( 员圆)
摇土地价值的分离评估 .....	( 员圆)
摇摇成本法 .....	( 员圆)
摇摇评估和税收 .....	( 员圆)
摇摇抵押评估 .....	( 员圆)
摇摇收益法 .....	( 员圆)
摇摇最高最佳使用原则 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇土地数据 .....	( 员圆)
摇关注环境问题 .....	( 员圆)
摇土地评估方法 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇小结 .....	( 员圆)
摇复习思考题 苑 .....	( 员圆)
第八章摇成本法——第一部分 重建成本 重置成本 .....	( 员圆)
摇概述 .....	( 员圆)
摇成本法估价的公式 .....	( 员圆)
摇重建成本与重置成本 .....	( 员圆)
摇摇习题 苑圆 .....	( 员圆)
摇重建成本 重置成本的计算 .....	( 员圆)

摇摇指数调整法 .....	( 页苑)
摇摇摇习题 愿题 .....	( 页愿)
摇摇单位面积法 .....	( 页愿)
摇摇摇习题 愿猿 .....	( 页愿)
摇摇分部分项法 .....	( 页愿)
摇摇摇习题 愿源 .....	( 页苑)
摇摇工料测量法 .....	( 页愿)
摇摇摇习题 愿缘 .....	( 页园)
摇小结 .....	( 页京)
摇复习思考题 愿 .....	( 页京)
第九章摇成本法——第二部分 折旧 .....	( 页猿)
摇概述 .....	( 页猿)
摇应计折旧 .....	( 页猿)
摇摇年限法 .....	( 页苑)
摇摇摇习题 怨猿 .....	( 页怨)
摇摇实际观察法 .....	( 页怨)
摇摇摇习题 怨题 .....	( 页园)
摇摇资本化价值法 .....	( 页园)
摇摇摇习题 怨猿 .....	( 页猿)
摇摇市场比较法 .....	( 页猿)
摇摇摇习题 怨源 .....	( 页源)
摇摇逐条说明应计折旧 .....	( 页缘)
摇摇摇习题 怨缘 .....	( 页远)
摇摇摇习题 怨苑 .....	( 页苑)
摇摇摇使用统一住宅评估表格的成本法 .....	( 页苑)
摇小结 .....	( 页愿)
摇复习思考题 怨 .....	( 页怨)
第十章摇市场比较法 .....	( 页愿)
摇概述 .....	( 页愿)
摇步骤 猿收集、记录和检验必要的数据( 续 ) .....	( 页愿)
摇摇比较表 .....	( 页愿)
摇步骤 源确定最高和最佳效用原则 .....	( 页猿)

## 8 房地产估价原理

摇步骤 缘评估土地价值 .....	( 猿猿)
摇步骤 远应用市场比较法评估价值 .....	( 猿猿)
摇摇数据分析 .....	( 猿猿)
摇摇摇习题 猿猿猿 .....	( 猿猿)
摇摇摇习题 猿猿肆 .....	( 猿肆)
摇摇摇习题 猿猿伍 .....	( 肆源)
摇摇净调整 .....	( 肆源)
摇摇摇习题 猿猿陆 .....	( 肆苑)
摇摇价值评估 .....	( 肆苑)
摇摇摇习题 猿猿柒 .....	( 肆苑)
摇市场比较法的应用 .....	( 肆苑)
摇小结 .....	( 肆苑)
摇复习思考题 猿 .....	( 肆苑)
第十一章摇收益还原法 .....	( 肆苑)
摇概述 .....	( 肆苑)
摇收益法的估价基础 .....	( 肆苑)
摇潜在毛收入 .....	( 肆愿)
摇摇租金 .....	( 肆愿)
摇摇摇习题 猿肆 .....	( 肆愿)
摇摇外部经济因素 .....	( 肆苑)
摇摇其他收入 .....	( 肆苑)
摇摇摇习题 猿肆 .....	( 肆愿)
摇摇毛收入和毛租金乘数 .....	( 肆愿)
摇摇摇习题 猿肆 .....	( 肆源)
摇摇在居住类房产中运用毛租金乘数 .....	( 肆源)
摇摇使用统一住宅评估表格的收益法 .....	( 肆苑)
摇有效毛收入 .....	( 肆苑)
摇摇摇习题 猿肆 .....	( 肆苑)
摇净经营收入 .....	( 肆愿)
摇摇经营费用的分类 .....	( 肆愿)
摇摇财务费用和估价费用 .....	( 肆肆)
摇摇经营收入与费用的重新调整 .....	( 肆肆)
摇摇摇习题 猿肆 .....	( 肆肆)

经营费率 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
小结 .....	( 页 )
复习思考题 .....	( 页 )
第十二章 直接还原法和收益还原法 .....	( 页 )
概述 .....	( 页 )
直接还原法的公式 .....	( 页 )
还原利率 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
还原利率的构成 .....	( 页 )
资本回收率的选择 .....	( 页 )
运用市场提取法选择投资利率 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
投资组合技术——抵押贷款与自有资金的组合 .....	( 页 )
还原利率与风险的关系 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
剩余收入还原技术 .....	( 页 )
建筑物剩余技术 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
土地剩余技术 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
土地与建筑物整体评估法 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
投资收益还原 .....	( 页 )
美元的价值 .....	( 页 )
年金偿还法 .....	( 页 )
建筑物剩余技术 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
整体评估法 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
资本回收率 .....	( 页 )
习题 .....	( 页 )
年金表( 埃尔伍德 ) .....	( 页 )

## 10 房地产估价原理

摇小结 .....	( 圆缘)
摇复习思考题 员圆 .....	( 圆缘)
第十三章摇估价结果调整与估价报告 .....	( 圆园)
摇概述 .....	( 圆园)
摇调整的定义 .....	( 圆园)
摇摇调整的过程 .....	( 圆园)
摇摇摇习题 员猿 .....	( 圆园)
摇摇三种方法的检查 .....	( 圆园)
摇摇权衡各种选择 .....	( 圆园)
摇摇摇习题 员圆 .....	( 圆园)
摇摇调整不是.....摇 .....	( 圆园)
摇估价类型 .....	( 圆缘)
摇估价报告的类型 .....	( 圆缘)
摇书面估价报告的类型 .....	( 圆元)
摇摇表格形式估价报告 .....	( 圆元)
摇摇表 圆缘 .....	( 圆元)
摇摇叙述型估价报告 .....	( 圆园)
摇摇介绍 .....	( 圆园)
摇摇估价假定条件 .....	( 圆元)
摇摇资料说明 .....	( 圆园)
摇摇资料分析和结论 .....	( 圆园)
摇摇支持性材料 .....	( 圆缘)
摇摇摇习题 员猿 .....	( 圆缘)
摇估价报告样本 .....	( 圆元)
摇小结 .....	( 圆园)
摇复习思考题 员圆 .....	( 圆园)
第十四章摇部分权益的评估 .....	( 猿园)
摇概述 .....	( 猿园)
摇部分权益的类型 .....	( 猿园)
摇摇共管区 .....	( 猿园)
摇摇计划开发单元( 猿圆) .....	( 猿猿)
摇摇分时度假工程 .....	( 猿猿)

摇摇规模化住宅 .....	(猿猿)
摇摇其他形式的权益 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇评估租赁权益 .....	(猿猿)
摇摇专业术语的释义 .....	(猿猿)
摇摇租赁权益的产生 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇租赁费用和租赁权益估价 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇小结 .....	(猿猿)
摇摇复习思考题 猿猿 .....	(猿猿)
第十五章摇摇评估中的数理统计法 .....	(猿猿)
摇摇概述 .....	(猿猿)
摇摇计算器 .....	(猿猿)
摇摇百分数 .....	(猿猿)
摇摇把百分数转化为小数 .....	(猿猿)
摇摇把小数转化为百分数 .....	(猿猿)
摇摇百分率问题 .....	(猿猿)
摇摇解题策略 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇利率 .....	(猿猿)
摇摇单利 .....	(猿猿)
摇摇复利 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇面积和体积 .....	(猿猿)
摇摇正方形和矩形的面积 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇三角形的面积 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇不规则封闭图形的面积 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)
摇摇居住面积的计算 .....	(猿猿)
摇摇摇摇习题 猿猿 .....	(猿猿)

## 12 房地产估价原理

摇摇体积 .....	( 猿怨)
摇摇习题 员缘苑 .....	( 猿怨)
摇摇统计学 .....	( 猿猿)
摇摇总量和样本 .....	( 猿猿)
摇摇数据的结构 .....	( 猿猿)
摇摇均数的测量方法 .....	( 猿猿)
摇摇离散度的测量方法 .....	( 猿猿)
摇摇回归分析——传统方法的新应用 .....	( 猿怨)
摇摇小结 .....	( 猿怨)
摇摇复习思考题 员缘 .....	( 猿苑)
附录摇摇专业估价实务统一标准 .....	( 猿怨)
词汇表 .....	( 猿怨)
参考答案 .....	( 猿苑)

# 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 苑版)》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

二〇一〇年 远月于同济园

## 作者简介

威廉·~~文托洛~~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( ~~萨拉索塔~~ )。

马莎·~~威廉斯~~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》、《~~粤粤~~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。威廉斯女士现住在美国田纳西州的贝斯佩奇( ~~贝斯佩奇~~ )。