

栏目：编者的话

创刊号致辞

简体中文译本，由人工智能辅助翻译并经编辑部审校；英文版为权威版本。

William Bert Craytor, SRA — 主编

第 1 卷，第 1 期 · 2026 年夏季

发表日期：2026 年 7 月 1 日

DOI: 10.67330/0tymfa32

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

本开放获取文章依据 知识共享署名 4.0 国际许可协议 (CC BY 4.0) 的条款发布。

摘要。第 1 卷第 1 期的编者的话：本刊为何存在，五篇文章与三个栏目各自贡献了什么，以及一份共襄其事的邀约。

关键词：编者的话，估价工程，创刊号

欢迎阅读《*The Valuation Engineer Journal*》(估价工程师学刊)创刊号。

本刊之所以存在，源于一道鸿沟。估价理论长期以来把估价表述为对市场行为的严谨测量，然而日常实务在很大程度上仍然依靠人工挑选可比实例、以及仅凭判断估算的调整值。与此同时，那些能够测量市场究竟为房地产特征支付了多少的统计工具——特征价格回归 (hedonic regression)、现代样条模型 (spline model)、经交叉验证的机器学习——已经成熟了数十年，却极少被实际估价工作所采纳。“估价工程师” (valuation engineer) 是我们对弥合这道鸿沟的从业者的称呼：把持证估价师的专业能力，与数据工程、统计学以及可复现的作业规程结合在一起。

本期的五篇文章奠定了工作基础。开篇文章考察理论与实务之间的鸿沟本身，并论证本行业自身的准则早已要求比其日常方法所能提供的更多的测量。第二篇——也是本刊全部意图的核心——完整呈现了残差约束法 (Residual Constraint Approach)：这一规程让回归通道去测量可以测量的部分，把无法测量的部分规训为一份明确的残差分解，并对总额加以约束，使判断只能对价值加以细化，而绝不能凭空创造价值。随后是三篇软件文章，记录 earthUI 及其用于惩罚回归与广义可加模型的配套界面——本刊所依托的开源工具——它们在付印前不久合并为一个应用程序，各篇文章中的出版者按对此均有说明。

三个栏目与这些文章相伴。*Foundations* (基础) 栏目以七则短文 (F0–F6) 开篇，梳理出一条概念链：从异质商品出发，经由特征空间、特征价格函数、隐含价格与特征价格回归，直至潜藏于残差之中的潜变量。每则短文都注明其学术渊源，拥有各自的 DOI，并以一段机器可读的 Prolog 形式化表述收尾——这是一个知识库的开端，我们打算逐期将其培育成本领域精确而共通的术语体系。*Recent Court Decisions* (近期法院判例) 栏目综述美国、欧盟与拉丁美洲中与估价实务相关的裁判，因为法律环境本身就是这一工程问题的组成部分。*Letters to the Editor* (读者来信) 栏目开启通信专栏：为使用

而设计的方法，总会以其作者从未预料的方式受到检验，而这些发现——以及由此引发的分歧——正属于此处。

本期的每一项内容都以 CC BY 4.0 许可开放获取出版，同时提供 PDF 与 HTML 两种格式，配有 Crossref DOI，并在 Zenodo 上独立保存。我们诚邀投稿——文章、Foundations 条目、来往信函以及不同意见——欢迎估价师、经济学家与工程师共同参与。

William Bert Craytor, SRA

主编