

公共项目及其对价值的影响 (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/30ncvp43](https://doi.org/10.67330/30ncvp43)

形式定义。“方案”(scheme)是英国及英联邦的术语,美国法律将其称为“项目”(the project),指因之而强制征用房产(按美国术语即通过“征用权”或“强制征用”取得)的项目或工程,连同其法定授权,被视为导致房产价值发生变动的原因。价值影响是指该房产的实际价值与其在特定反事实情境下(即未发生的情形,例如没有该项目的世界)本应具有的价值之间的差额。“方案排除”是指将归因于该方案的价值影响排除在考量之外(即美国实务中所称的“项目影响规则”或“项目范围规则”)。

Scheme 在本刊各语言中的表述。 所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者;两者并用时,一并列出。

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (also das Unternehmen)
FRENCH	l'opération (also le projet)
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra (also o empreendimento)
JAPANESE	事業 (jigyō)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
CHINESE (TRAD.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
ARABIC	المشروع (al-mashrū'; Maghreb statutes: العملية)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
RUSSIAN	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, 3K ст. 56.8)

Value effect 在本刊各语言中的表述。 所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者;两者并用时,一并列出。

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
SPANISH	la plusvalía / la minusvalía
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
JAPANESE	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
KOREAN	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
CHINESE (TRAD.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (the statutory pair; Egypt art. 17)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
RUSSIAN	изменение стоимости (прирост / снижение)

直观说明。简而言之,该计划(在美国实践中称为“项目”)是指政府征用土地所针对的项目:一条道路、一条铁路、一座水库或一项再开发项目。该项目通常会改变周边土地的价值,许多司法管

辖区的规定是，土地所有者获得的补偿金额大致为该土地在项目不存在时本应具有的价值——尽管如下文所述，各司法管辖区在应排除哪些影响方面存在差异——因此，估价师必须了解该“方案”的具体内容，才能确定应排除哪些因素。

本条目涉及强制征用——即征收，即国家征收私有财产的行为，在美国实务中称为“征用权”（或“征用”）——以及其中涉及的征收财产所针对的项目，以及该项目对财产价值影响的处理。本文旨在为根据此类法规进行补偿性估价的估价师提供指导。

前四篇博文都围绕一个难题展开：估价师所需的数量并不总是与现有数据所提供的数量相符。条件期望（第 007 篇）指出了这一目标。遗漏变量偏误（第 008 篇）、内生性（第 009 篇）和参数识别（第 010 篇）则描述了三种未能达到该目标的情况。

本条目探讨的同样是这一难题，只不过此处的难题源于法律而非估价。值得用估价的术语来阐述这一点，因为估价师在应对这一难题时，可能并未意识到它的本质。

价值效应是一种反事实量。说一条高速公路（按美国说法，即“freeway”）使某地块的价值增加了 \$40,000，就是将两种世界状态进行比较：一种是实际发生的情况，另一种则是高速公路从未修建的情况。只有前者才会产生交易。第二种情况不会产生任何影响，因为它并未发生。估价师被要求计算已观察到的世界与未观察到的世界之间的差异。

在统计估计中，反事实会依次引发两个问题。分析人员首先选择反事实——即待估计的量——并论证该选择的合理性；只有在此之后，才会涉及参数识别（条目 010）所提出的问题，即现有数据能否确定该量。征收使第一步不再由估价师掌控：法律规定了反事实的形式，而“方案忽略条款”正是这种规定——它指明了用于衡量价值的参照世界。法律将第二个问题留给估价师，估价师仍须证明：来自包含该项目的世界（即仅有的销售案例）的证据，能够确立该土地在没有该项目的情况下本应具有的价值。

法律决定了反事实的情形形式，而何谓“方案”属于法律问题；该方案的范围有多广则属于事实问题，估价师必须对此表明立场，若存在争议，则由仲裁机构（在美国，即审理征用案件的法院或委员会）作出裁决。正因如此，该方案的边界并非在评估开始前需解决的预备性事项。它本身就是评估。若将边界划定在某处，价值增长归所有者所有；若将边界再向外扩展一步，同一部分的价值增长便不会被纳入补偿范围：征用方无需为此支付补偿。土地本身没有任何变化。

估价实务中何处遇到。 值效应分为四种，混淆这些效应是导致错误的常见原因。

1. 增值。该方案提升了地价。拟建立交桥附近的土地因交通便利性提升而增值；土地因项目需要而被重新划区。这是每项“方案忽略规则”所针对的效果，在某些司法管辖区，这也是唯一的情况。阿根廷的《Ley 21.499, art. 10》⁽¹⁾ 排除了“el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse”——即拟实施的工程可能带来的增值——且未提及因工程导致的价值下降。

2. 贬值。这种机制会降低价值。路线（道路或铁路的走向）一经公布，沿线地价就会在土地被征用之前持续数年走低；市场对拟议中的土地用途并不欢迎。如果规则具有对称性，它也会涵盖这一点。安大略省的《征收法》（Expropriations Act, s. 14(4)(b)）⁽²⁾ 排除了任何可归因于该计划的价值增减；捷克的《征收法》（§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.）⁽³⁾ 同样不考虑与征收目的相关的升值和贬值。如果估价师仅将此类规定理解为“不得向业主支付因项目而产生的收益”这一规则，那么受项目影响的业主（按美国术语，即遭受“征用贬值”的业主：征用公告已导致土地价值下跌）将获得补偿不足。

3. 对剩余部分的影响。在部分征用的情况下，该方案不仅对被征用的部分产生影响，也对剩余部分产生影响：分割——即地块被分割时（保留土地因与被征用部分隔绝而遭受的损害），以及有害影响——即工程对剩余部分造成损害（对所有保留土地价值下降的补偿）——合起来即美国实务中所称的“分割损害赔偿”，或“剩余地损害赔偿”。在英国及英联邦的法规中，这些损失是根据不

¹Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

²*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

³Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

同的法定赔偿项目分别支付的。“赔偿项目”是指一个独立的损失类别，需单独予以赔偿。“不予考虑”条款是否适用于剩余地权，取决于具体法规的规定；本文所考察的任何法律文书（广义上指任何有效的正式法律文本：包括法规、法令、条例或条约）均未明确说明其“不予考虑”规则是否适用于剩余地权。相反的情况——即工程提升了剩余部分的价值（在英国用法中称为“改良”，指保留土地的价值提升；在美国实践中称为“特殊利益”）——则引发了进一步的问题：该收益是否应从赔偿金中扣除（抵销）；这也同样是一个取决于具体法律的问题。

4. 完全源于其他因素的影响。价值变动的原因与该计划毫无关系——可能是整体市场行情、其他项目，或是与二者均无关的政策。这些根本不属于该计划的影响。若在裁决中忽略整体市场的上涨，就等于在未支付相应对价的情况下剥夺了所有者的一部分价值；若忽略整体市场的下跌，则等于为该计划未造成的损失进行了补偿。确定价值变动属于哪一类，是本项工作在证据方面的核心所在。

还有两项法定规则涉及同一问题，即应就哪些价值影响进行补偿：法国和波兰的规则。法国将价值确定于一审裁决之日（即一审征收法官的判决），但仅考虑该不动产在公开听证会（即宣布公共利益前的官方公众咨询；Code de l'expropriation, art. L. 322-2）开始前一年内的实际用途，⁴，因此，为配合该项目而采取的用途所导致的用途变更将不予补偿。该条文随后进一步规定：无论房产性质如何，即使销售记录中有相关记载，自该基准日期起 *changements de valeur*，因工程公告、土地使用规则变更预期，或因在听证会前三年内，该房产所在建成区内实施的公共工程所导致的，均不予考虑。此处关键词为“变化”，因此该规则具有双向效力。波兰的做法则与此相反：根据《土地估价法》（Ustawa o gospodarce nieruchomościami）第 arts. 134(3)–(4) 条，⁵ 土地价值应以当前用途为准，除非根据地方规划所指定的用途——即征收所针对的用途——对土地进行估价所得结果更高，在此情况下，业主将获得较高的估价金额。换言之，波兰通过法律规定，将根据征收用途对土地进行估值所产生的增值部分，全额给予土地所有者。

该部门未就哪种安排更可取发表意见。对估价师而言，关键点更为具体且更有实用价值：反事实情境不属于评估判断的范畴，且在不同情况下并不相同。

估价计算示例。 *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* ⁶ 显示了边界在做功。

位于悉尼西部的卢登汉姆（Luddenham）的一块土地被征用，用于建设 M12 高速公路。在土地用途变更后，该地块的价值急剧上涨。问题在于这种增值是否属于“开发计划效应”——而答案首先取决于“开发计划”被定义为何，然后才取决于在该框架内导致土地用途变更的原因。

最初的裁定采用了更宽泛的框架——即整个西悉尼基础设施计划，其中高速公路和新机场均是该计划的组成部分。在此框架下，土地用途变更被视为该计划的一部分，其增值部分未予考虑，且该地块被按农村用地进行估价。

新南威尔士州上诉法院采纳了更为狭义的解释框架，裁定“公共目的”（新南威尔士州法规中对该计划的称谓）必须与征用机关的法定职能——本案中即具体指 M12 高速公路——且将该案发回重审（即要求重新裁决——按美国术语，即发回重审）。在发回重审后，土地与环境法院认定该分区变更是由 *Western Sydney Airport* 推动的，而非由高速公路项目推动。该机场并不属于上诉法院所界定的计划范围之内。因此，该地价上涨并非规划方案带来的影响，且已被纳入补偿范围：最终裁定的补偿金额为 \$38.35 百万澳元，而最初的裁定金额约为 \$9.75 百万澳元。

在这两个结果之间，无论是土地、用地性质变更还是市场情况，都没有发生任何变化。发生变

⁴Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁵Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

化的是该规划方案的边界划定位置——而在重新划定的边界内，得出的结论是：推动用地性质变更的动力是机场，而非高速公路。

对结论可辩护性的意义。援引“无视安排”条款的报告应明确说明：

- (a) 采用的反事实情景——即作为价值衡量基准的世界状态，其描述应足够具体，以使另一位估价师能够据此进行估价；
- (b) 该反事实情形的法律依据，因为它是法定而非任意的，且其条款在不同司法管辖区之间存在差异；
- (c) 该计划在时间上和范围上的界限，以及界定的依据，同时认识到：何谓“该计划”属于法律问题，而其范围究竟延伸到何处则属于事实问题；
- (d) 该规则的适用方向——仅增强，还是增强和贬值；
- (e) 能够区分项目效应与一般市场波动以及其他项目影响的属性证据。

(a) 和 (c) 处的故障表现为静默。一份报告若声称该值是“不考虑该方案”的情况下估算的，却未说明是与哪个世界进行比较，也未说明该方案的适用范围延伸到了何种程度，则该报告既得出了结论，却隐瞒了得出该结论的推理过程。当边界存在争议时，该推理过程本身即构成报告。

Cross-references: 007 条件期望 — 目标数量及其反事实性质。

010 参数识别 — 在何种情况下，被观测的世界既会又不会决定未被观测的世界。

本期近期法院判决：大洋洲（Goldmate）；北美（安大略省）；欧盟（波兰、捷克、法国）；南美（阿根廷）。

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (011-the-scheme.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.
```

```
%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.
```

```
:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).
```

```
% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).
```

```

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% VOCABULARY
% =====

% Direction — which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).           % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss).   % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).     % uplift from the expropriation-
                                         % purpose designation only (narrower
                                         % than scheme enhancement at large)

% Treatment — what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).               % left out of account
valid_treatment(conferred).              % given to the owner

% =====
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% =====

scheme_rule(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
             enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia, 'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
             enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
             enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france, 'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
             enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) — not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland, 'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
             designation_uplift, conferred).

% =====
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% =====
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
                'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% =====
% PROVENANCE
% =====

```

```

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia, 'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
    ↪ sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france, 'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
    ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
        ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).

```