

欄目：編者的話

創刊號致辭

（繁體中文版）

繁體中文譯本，由人工智慧輔助翻譯並經編輯部審校；英文版為權威版本。

William Bert Craytor, SRA — 主編

第 1 卷，第 1 期 · 2026 年夏季

發表日期：2026 年 7 月 1 日

DOI: 10.67330/0tymfa32

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

本開放取用文章依據 創用 CC 姓名標示 4.0 國際授權條款（CC BY 4.0）的條款發布。

摘要。第 1 卷第 1 期的編者的話：本刊為何存在，五篇文章與三個欄目各自貢獻了什麼，以及一份共襄其事的邀約。

關鍵詞：編者的話，估價工程，創刊號

歡迎閱讀《*The Valuation Engineer Journal*》（估價工程師學刊）創刊號。

本刊之所以存在，源於一道鴻溝。估價理論長期以來把估價表述為對市場行為的嚴謹測量，然而日常實務在很大程度上仍然依靠人工挑選可比案例、以及僅憑判斷估算的調整值。與此同時，那些能夠測量市場究竟為房地產特徵支付了多少的統計工具——特徵價格迴歸（hedonic regression）、現代樣條模型（spline model）、經交叉驗證的機器學習——已經成熟了數十年，卻極少被實際估價工作所採納。「估價工程師」（valuation engineer）是我們對彌合這道鴻溝的從業者的稱呼：把持證估價師的專業能力，與資料工程、統計學以及可重現的作業規程結合在一起。

本期的五篇文章奠定了工作基礎。開篇文章考察理論與實務之間的鴻溝本身，並論證本行業自身的準則早已要求比其日常方法所能提供的更多的測量。第二篇——也是本刊全部意圖的核心——完整呈現了殘差約束法（Residual Constraint Approach）：這一規程讓迴歸通道去測量可以測量的部分，把無法測量的部分規訓為一份明確的殘差分解，並對總額加以約束，使判斷只能對價值加以細化，而絕不能憑空創造價值。隨後是三篇軟件文章，記錄 earthUI 及其用於懲罰迴歸與廣義可加模型的配套介面——本刊所依託的開放原始碼工具——它們在付印前不久合併為一個應用程式，各篇文章中的出版者按對此均有說明。

三個欄目與這些文章相伴。*Foundations*（基礎）欄目以七則短文（F0–F6）開篇，梳理出一條概念鏈：從異質商品出發，經由特徵空間、特徵價格函數、隱含價格與特徵價格迴歸，直至潛藏於殘差之中的潛變數。每則短文都註明其學術淵源，擁有各自的 DOI，並以一段機器可讀的 Prolog 形式化表述收尾——這是一個知識庫的開端，我們打算逐期將其培育為本領域精確而共通的術語體系。*Recent Court Decisions*（近期法院判例）欄目綜述美國、歐盟與拉丁美洲中與估價實務相關的裁判，因為法律環境本身就是這

一工程問題的組成部分。*Letters to the Editor*（讀者來信）欄目開啟通信專欄：為使用而設計的方法，總會以其作者從未預料的方式受到檢驗，而這些發現——以及由此引發的分歧——正屬於此處。

本期的每一項內容都以 CC BY 4.0 授權開放取用出版，同時提供 PDF 與 HTML 兩種格式，配有 Crossref DOI，並在 Zenodo 上獨立保存。我們誠邀投稿——文章、Foundations 條目、來往信函以及不同意見——歡迎估價師、經濟學家與工程師共同參與。

William Bert Craytor, SRA

主編