



Sr Benson Lee
FHKIS, RPS(GP), GPD Council Member

註冊專業測量師(RPS)推廣系列 「產業測量師」與「大富翁遊戲」

學會近年都有舉辦「地區發展創作比賽」(Create Your District Competition)作為向學生和市民的推廣活動。有不少在導賞團「測量師帶你行街 GUIDE」幫忙的其他組別會員，都覺得不容易介紹產業測量師的工作。其實產業測量師的工作範疇是甚麼呢？

大家可能玩過大富翁遊戲(Monopoly)，玩遊戲之前應該會先看看說明書的規則：買地、建屋建酒店、賺取或繳交租金、交稅、坐監、不夠錢就要向銀行抵押換取貸款等等。既然玩遊戲都要守規則、講策略，現實世界的房地產市場運作就更加有規有矩：無論是價值百多萬的車位、幾百萬的分層住宅、幾千萬的豪宅、數以億計的洋房或地舖、幾十億的寫字樓或商場、甚至政府賣地的百億地王，都要遵守「法例」和「合約」內容進行交易。

產業測量師的英文叫 General Practice Surveyors (GP)。顧名思義，GP 的工作包括房地產規劃與發展的不同階段和角色，範圍十分廣泛：GP 善於掌握相關「法例」和「合約」內容，分析市場數據，並結合其他專業領域為房地產發掘機遇，釋放潛力，捕捉最佳用途和回報。

「規劃」就等於「發展」？一切由政府「賣地」開始

城市規劃如果無法落實，就等同紙上談兵。因此，發展任何用途的第一件事，就是要批出土地使用權（俗稱賣地）。地政總署的 GP 代表政府以地主身分，草擬土地用途限制條款（俗稱地契），隨後按地契條款監察發展過程，直至發展商完成履行地契責任，便發出合約完成證明書（俗稱滿意紙）。當建築完成後，差餉物業估價署的 GP 就會評估和徵收差餉和地租，作為政府的其中一種稅收。另外，政府近年賣地通常以公開招標方式價高者得，土地價值是怎樣評估呢？發展商的 GP 就要視乎地契條款和相關法例的限制、財務及現金流預算、以及最新市場數據資料進行評估。政府賣地前，有不少專業顧問公司的 GP 會應邀接受媒體訪問，評論地價走勢或物業市場意見。為維持高水平專業運作，學會出版《HKIS Guidance Notes on Valuation on Development Land》作為會員的地價評估指引。

銷售及租務策略

土地等同「麵粉」，經過幾年規劃和建築就發展成「麵包」。發展商的 GP 在「焗麵包」的期間會按照地契條款為項目申請《預售樓花同意書》，並制訂《大廈公契》以確立各業主入伙後的權利和責任。在獲批售賣樓花後，亦需按照《一手住宅物業銷售條例》進行銷售以及推廣工作。就算是居屋 / 綠置居，房屋署的 GP 同樣需要制訂價單、售樓書、買賣合約和轉讓契約等等。其實「麵包」不只限於住宅：無論是衣食住行都需要不同的土地應用。發展商的 GP 需要負責寫字樓的發展和租務投資策略、商場的租客組合定位分析和優化檔次形象。政府擁有或使用的物業由政府產業署的 GP 負責評估租金，並就租務購置出售事宜提供意見。專業顧問公司的 GP 會代表客戶以拍賣或招標方式出售各種物業。除了主流的工商舖住宅，還有一些專門物業和用途，例如酒店、機場、遊輪碼頭、馬場、油站、發電廠、長者屋、古蹟保育、甚至車位拍賣 Apps、PropTech 都有 GP 的足跡。而學會與英國皇家特許測量師學會 (RICS) 亦共同出版《Surveyors acting as experts in commercial rent determination》作為雙方會員就商業租金評估的指引。

房地產資產管理

港鐵公司、房地產投資信託基金 (REIT)、發展商都持有房地產資產作長線收租：例如太古坊 / 中環商業區的甲級寫字樓組合、鐵路站上蓋的商場（例如又一城），它們的 GP 需要不斷發掘旗下物業組合的價值及釋放投資潛能，甚至在買賣前進行「盡職審查」(Due Diligence)，目標是保障大小股東的權益。針對上市公司規管要求，企業向聯交所提交股票上市申請文件及周年財務報表，都必須包含由 GP 簽署的物業或資產評估報告書。由於不同的房地產領域都涉及物業價值評估，所以學會出版的《HKIS Valuation Standards 2017》早已說明只有 GP 才獲得學會認證可擔任合資格估價師 (qualified valuer)。學會任何會員都受《Rules of Conduct》所規管，不可以做超越自己專業領域的事務。各施其職，有規有矩。

活化與重新發展

建築物的壽命並非永恆，而隨著不同時代的經濟發展，社會對房地產的需求會有所改變（例如工廈活化、公屋重建），延續土地甚至社區的第二生命。所以市區重建局和房屋協會的 GP 要負起更新舊區的使命：協助小業主為物

業進行維修翻新、以至整幢活化、收購作重新發展（合併地盤、聯合出售）的可行性和回報分析。通常整幢活化和重建都需要向城規會申請更改土地用途，然後向地政總署申請修訂地契條款，並且進行補地價的談判。另外，如果重建涉及收購業權分散的舊樓，亦可引用《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請拍賣，專業顧問公司的 GP 會被土地審裁處邀請擔任專家證人，並按照強制售賣命令，負責進行公開拍賣作重建發展。學會亦出版《『強制售賣』概覽》供會員參考。

「大富翁遊戲」的現實版

由此可見，現實世界的房地產運作會經歷循環，亦涉及應用廣泛的知識學問、市場資訊和學會指引。GP 在香港現實版「大富翁遊戲」的足跡遍佈多個政府部門和政策局、半官方機構、甚至賽馬會、科學園、電力公司、機場管理局等等。私營機構的 GP 受聘於多間發展商、數十間本地和國際專業顧問公司和 REIT。其實，在私人市場做到電視劇中「Mall 姐」的級數，年薪幾百萬不是夢！

註冊專業測量師

測量師是一門講求知識理論、實際經驗和熟悉市況的專

業。香港自 1988 年開始「本地生產」測量學學士學生，至今已 30 年。同學在大學修畢香港測量師學會認可的課程後，加上兩年的工作實習，就可以應考學會的專業評核試，合格後就可以成為學會的專業會員（MHKIS）。再加一年本地專業工作經驗，就可按照《測量師註冊條例》申請成為註冊專業測量師（Registered Professional Surveyor），簡稱 RPS。而 MHKIS 再加一年專業工作經驗，就符合加入特區政府擔任以 GP 為入職要求的專業測量師職系，起薪 \$6 萬元，未升職的頂薪已達 \$10 萬元，亦有機會升至高級 / 首長級的官階。學會亦與內地、英國、新加坡、澳洲等學會有互認協議，所以本地出產的測量師亦有機會衝出香港，放眼世界。一些較有年資歷練的 GP（前會長 / 大學教授）會獲得政府委任加入法定或諮詢組織，為土地房屋政策出謀獻策。

學會有大約 2,000 位專業級別 GP 會員。在測量專業之中，GP 可說是最具商業細胞和觸覺的房地產專才。無論在規劃與發展的什麼階段或擔當甚麼角色，懂得運用物業價值評估技巧（Valuation），在房地產市場各個範疇「識得計，仲識諗計」就是 GP 的核心技能。如果有興趣在房地產市場尋找工作機遇，產業測量師（GP）的確是一個很好的「樓計專家」資歷，裝備大家在事業路上創造價值和回報！

Members Corner Needs Contributions from You!

Editorial Board invites articles for the Members Corner, a regular column in *Surveyors Times* for members to share their views on current topics and future trends, implications of new technologies and recent court decisions, the sharing of lessons learnt in members' professional practices, the highlights of new practice notes, the introduction of practical apps and ideas gained during members' recent gatherings with fellow professionals, good-natured and industry-related humour, etc.

An article need not be restricted to the professional practice of a surveyor, but neither is it intended to express a member's views on everything. It should connect or have implications for fellow members, be they serious thoughts on the constitution or future of the profession or simply as a gadget or trick that can benefit the day-to-day practices of surveyors. Articles should not be political or directly related to one's personal benefit for fear of litigation from individuals or organisations. The sensitivity and security of information presented also need to be borne in mind.

House rules:

- Articles should not be academic.
- Articles from the same author(s) will not be published consecutively for more than two issues within a six-month period.
- The final decision on publication or otherwise rests with the *Surveyors Times* Editorial Board.
- Page limit: 2 printed pages (maximum)
- Format: Word file via email to steditor@hkis.org.hk
- Credential: Author's name, designation (FHKIS/MHKIS, not any other*), division affiliation(s)

*For HKIS corporate members' submission only

