

2005

国际房地产估价
学术研讨会
论·文·集

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

中国建筑工程工业出版社

2005 国际房地产估价 学术研讨会论文集

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2005 国际房地产估价学术研讨会论文集/中国房地产
估价师与房地产经纪人学会编. —北京: 中国建筑工业
出版社, 2006

ISBN 7-112-08107-6

I. 2... II. 中... III. 房地产—价格—评估—国际学
术会议—文集 IV. F293.35-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 013894 号

2005 国际房地产估价学术研讨会论文集

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 25½ 字数: 720 千字

2006 年 2 月第一版 2006 年 2 月第一次印刷

定价: 80.00 元

ISBN 7-112-08107-6

(14061)

版权所有 翻印必究

中国房地产估价师与房地产经纪人学会网址: www.cirea.org.cn

www.agents.org.cn

电话: 010-88083151

前 言

2005年10月17日至18日,中国房地产估价师与房地产经纪人学会、国际测量师联合会、香港测量师学会,联合在西安举办了主题为“社会经济环境变革与房地产估价服务”的国际房地产评估论坛。这是首次在中国内地举办的大型国际性房地产估价学术研讨会。来自美国、英国、德国、芬兰、丹麦、白俄罗斯、新加坡等国家的嘉宾,以及香港特别行政区和内地的房地产、税务、司法、金融等部门的代表,清华大学、中国人民大学等高等院校的专家、学者和房地产估价师,共300余人参加了此次论坛。

房地产估价是市场经济不可或缺的重要组成部分。社会经济发展,尤其是房地产市场的发展,越来越离不开房地产估价服务,这一方面为房地产估价行业提供了广阔的发展空间,同时又对房地产估价行业提出了更新更高的要求。房地产估价结果的客观合理与否,涉及相关当事人的切身利益,并可能对社会经济活动产生重大影响。房地产估价师广泛、深入地参与社会经济活动,有利于维护房地产市场秩序、保护房地产权利人的合法权益、防范房地产信贷风险、化解房屋拆迁引发的社会矛盾。不断增强房地产估价师的社会责任感,提高房地产估价服务水平,成为当今共同关注的问题。

中国房地产估价行业发展的实践证明,广泛交流与合作是创新房地产估价理论、提高房地产估价水平的重要途径。中国房地产估价师与房地产经纪人学会一贯重视国际及国内地区间的交流与合作。此次论坛围绕着房地产估价师的社会责任、拆迁补偿估价与社会稳定、抵押估价与金融风险、损害赔偿估价与社会正义、课税估价与社会公平,以及房地产估价机构的治理、业务拓展等问题,展开了广泛而深入的研讨,对中国房地产估价行业的持续健康发展产生了积极的作用。

本论文集是从此次论坛收到的130余篇中文论文中选编而成的。入选原则是具有独到的见解、创新的论述、启发性的思考,或者具有借鉴价值的经验总结。在编辑过程中,对入选论文的格式、文句、内容等作了适当的修改,并予以分类编排。本论文集凝聚了各位作者的才智和心血,还有许多人士为其编辑出版付出了辛勤劳动,其中,毛洁承担了大量的编辑工作,柴强博士进行了审阅和指导。在此,对各位论文作者及其他所有为本论文集的编辑出版付出劳动的人们,表示衷心的感谢!

中国房地产估价师与房地产经纪人学会
2006年2月6日

目 录

第一篇 房地产估价行业建设与发展

论房地产估价师的社会责任	宋春华	(3)
估价师的社会责任及国际视野	叶满华	(7)
估价师的社会责任与估价机构的发展战略	叶剑平 徐 青	(11)
转轨时期的房地产估价机构资质核准的行政许可	俞明轩 傅小君	(18)
行政许可法的实施与不动产评估业的监管 ——对规范统一不动产评估行政许可的设想	崔太平	(24)
中国房地产估价行业发展路径分析	周志良 刘 敏 张晓实	(33)
试论房地产估价行业发展体系	李建华 程 翔	(39)
回归后香港房地产市场剧变对估价师的启示	林增荣	(46)
浅议房地产估价机构的发展模式	高喜善	(51)
中国古代房地产估价初探	张清勇	(54)
海外估价立法与管理体制及其启示	柴 强 赵鑫明	(62)

第二篇 环境因素与房地产价值评估

环境因素与房地产价值评估	王全民	(69)
试论房地产价值构成的人居环境因素	胡细英	(74)
环境因素对房地产价值和需求的影响	朱莹莹	(78)
试析建筑阴影对相邻房地产价值的影响	张弘武	(82)
日照、景观等因素对房地产价值影响的评估	顾振发	(87)
噪声对房地产价值影响的分析：基于 CVM 的评估思路	邓浩强 楼 江	(94)
城市滨水景观规划设计对房地产价值的影响——以南京莫愁湖为例	宗跃光	(101)
生态和环境评价体系及其投入如何影响房地产价值	陈明峰	(110)

第三篇 房地产拆迁与房地产征收补偿估价

城市房屋拆迁中利益再分配的理论探讨	宗跃光	(119)
试论房地产征收及征收补偿中所有者权益的实现	卢 妍	(126)
谈房地产征收补偿和损害赔偿的标准	柯 复	(133)
论城市房屋拆迁的利益取向	李 华	(141)
城市房屋拆迁估价制度矫正、完善与发展	王 达	(145)
城市房屋拆迁探讨	龚卓琪 张治超 李朝晖	(151)
房屋拆迁补偿估价焦点问题刍议	陈树民	(161)
公益事业用房拆迁补偿估价研究	路金勤 宋生华 李开猛	(166)
如何做好城市房屋拆迁补偿估价的宣传解释工作	张宝林	(170)

关于城市房屋拆迁估价问题的几点思考	吴庆玲	(175)
-------------------	-----	-------

第四篇 房地产抵押估价

从国外经验看中国抵押贷款估价发展趋势	曲卫东	(183)
关于房地产抵押评估的若干认识和建议	张重望 闫旭东	(187)
金融风险与房地产抵押评估	王凌云	(193)
在建工程抵押价值评估原则与方法分析	李娜	(198)
试析房地产估价引起的金融风险及其防范	徐跃红	(203)

第五篇 房地产课税估价

房地产估价与中国房地产税计税依据改革	北京市地方税务局课题小组	(211)
试析房地产税基评估技术标准	李明 练奇峰	(217)
对开发房地产课税估价信息系统的建议	曲卫东	(226)
物业税及其税制建设中若干问题分析	孙 峤 刘洪玉	(232)
房地产税及房地产估价在其中的作用	王凌云	(240)
房地产税收与估价	张志亮 周志良	(245)
房价与城市空间形态在房地产税中的应用	赖琳玲 曹亚琨	(250)

第六篇 房地产估价理论与方法创新

论公开市场价值与公平价格	廖俊平	(263)
非责任性投资对房地产估价的影响:成因·判断·处理	谭善勇	(266)
恪守估价的合法原则 防范执业风险	陈树民	(273)
非文物古建筑价值评估初探	吴守志 金建清	(283)
历史文化保护区内现状房地产价值评估方法分析	张秀智	(291)
房地产减损价值评估方法初探	刘卫国 郭宏伟	(298)
居住房地产功能性折旧探讨	金建清 朱复明	(305)
建筑物能耗成本与商业房地产价值评估	王洪波 刘长滨	(310)
房地产估价风险的辨识及对策	李一帆	(314)
一种新的报酬率求取方法——收益风险倍数法	丁金礼	(318)
房地产估价成本法若干术语辨析	张东祥 陶满德	(323)
土地估价成本逼近法和收益还原法的修正和完善	潘世炳	(328)

第七篇 房地产价格分析及其他

经济基本面与房地产价格关系的实证研究	刘琳 岳国强	(335)
房价金融调控政策效果评价:理论模型与实证分析		
冯 骏 刘建成 杨明洪 韩 冰 朱 宇		(339)
中国三大城市房地产市场的弱式有效性检验和房价预测	孟 勉	(346)
北京市住宅价格影响因素及其隐含价格研究	朱 骏 刘洪玉	(356)
招拍挂出让与协议出让方式下地价与房价之间的关系比较分析		
高喜善 聂燕军 石利琴		(362)

城市发展模式与土地价值分析：以超高层建筑的市场选择为例	
范 莹 杨奕锋	(369)
基于城市竞争力和投资环境的北京市房地产投资市场现状与潜力研究	
任荣荣 王松涛 曹军建	(374)
跨国银行办公楼获取方式及其企业地产战略：经验和借鉴 王 瑾	(385)
如何在房地产估价实践中体现个性化服务 杜建国	(397)

第一篇

房地产估价行业 建设与发展

论房地产估价师的社会责任

宋春华

摘要：房地产估价师的社会责任既关系到房地产估价行业整体的持续、健康发展，也关乎着房地产估价师个体的成长与命运。本文认为房地产估价师的社会责任，是建设诚信房地产估价行业的要求；房地产估价师社会责任的表现形式，是对估价机构、估价行业和社会全面负责；房地产估价师履行社会责任的具体要求包括：为估价机构建设和发展贡献智慧与力量，积极投身于估价理论研究和实践总结，关心行业组织的建设和发展，为行业长远发展做好准备。

关键词：房地产 估价 估价师 社会责任

随着市场体系的完善和市场机制的推进，房地产估价行业已成为中国社会主义市场经济不可或缺的重要组成部分，作为获得房地产估价执业资格并注册开业的房地产估价师，在房地产估价行业中的作用及社会经济生活中的地位，越来越受到关注和重视，同行们普遍对行业发展和评估业绩津津乐道，但对房地产估价师社会责任这个话题，似乎尚未经常提起，也未引起业内人士的足够重视。这个问题既关系到房地产估价行业整体的持续、健康发展，也关乎着房地产估价师个体的成长与命运，而且对于房地产估价的诚信建设也至关重要，因此很有提及与讨论的必要。

1 呼唤社会责任，建设诚信房地产估价行业

社会主义市场经济是信用经济，没有信用就没有秩序；房地产估价行业是诚信行业，没有诚信，就没有公正。因此，建立诚信体系，树立诚信意识，是房地产估价行业在新形势下克服发展障碍、提高服务质量、适应开放性市场的迫切任务。世界贸易组织负责人曾说过：中国加入世界贸易组织后，从长远看，最缺乏的不是资金、技术和人才，而是信用以及建立和完善信用体系机制。建立信用体系的思想基础是执业和从业者的社会责任。

1.1 房地产估价行业发展的要求

中国内地自1993年建立房地产估价师执业资格制度以来，房地产估价师的数量从最初的140人发展到目前的近3万人。十几年来，中国社会经济环境发生了巨大变化，房地产估价师广泛、深入地参与社会经济活动，在繁荣房地产市场交易、维护房地产市场秩序、防范房地产信贷风险、化解房屋拆迁引发的社会矛盾、防止国有资产流失等方面，发挥了重要作用。

但是，房地产估价毕竟是个新兴行业，其执业环境并不尽如人意，生存立业往往是房地产估价机构和房地产估价师首要考虑的问题。在此情况下，社会责任容易被忽视。然而，如果我们的估价行业、估价机构和估价师只注重自身的利益，漠视社会责任，那么，他们的综合素质就难以提高，服务质量就难以保证，良好的形象就难以树立，生存和立业倒真的会出现问题，并迟早会被社会所

淘汰。因此,房地产估价师必须增强社会责任感,承担起应有的社会责任。

1.2 房地产估价师职业特点的要求

社会的进步推动着社会分工的细化,因而任何一个行业都是服务于全社会的,任何一种职业都要承担一定的社会责任。房地产估价师从事的是经济鉴证性质的工作,是拿着天平量度房地产权益价值的。这一职业特点决定了房地产估价师需要承担更大的社会责任,这也是社会对鉴证类业务的普通要求。

房地产估价师最核心的工作是以其专业的技能和手段提供客观公正的房地产价值意见。其评估意见为协商成交价格、确定抵押贷款额度以及房屋拆迁补偿金额等提供重要的参考依据。因此,房地产估价结论的公正性直接影响着有关各方利益,并对社会经济活动产生重大影响。例如,在房屋拆迁估价中,房地产估价师评估的被拆迁房屋的市场价格是确定补偿金额的主要依据。而拆迁估价涉及拆迁人和被拆迁人的实际利益,特别是要面对大量的普通老百姓,稍有偏颇就可能引起较大的争议和连锁反应,对保护群众的基本权益、维护社会的和谐稳定关系重大。因此,房地产估价师在估价中必须具有高度的责任心、自觉履行社会责任。

1.3 促进房地产估价行业发展的要求

中国房地产估价行业的发展总体是健康的,但也存在一些不容忽视的问题,突出表现在两方面:一是以“回扣”、“低收费”等不正当手段进行恶性竞争;二是无原则地迎合委托人的不合理要求“高估低评”。房地产估价师如果缺少独立、客观、公正的判断,就会造成社会对房地产估价师不信任,房地产估价行业就会失去社会公信力,引发信任危机。这不仅会影响房地产估价行业的健康发展,最终也会损害房地产估价师的自身利益。而解决这些问题的基础,就是估价师必须有强烈的社会责任感,把对自己负责和对行业负责与对社会负责高度统一起来。

总之,房地产估价师不能只顾自身眼前利益,背弃社会责任,损害长远利益。要把解决房地产估价师社会责任感不强的问题,作为解决目前行业存在问题的重点,放在突出的位置,切实抓好,为此,除了采取必要的行政监管、行业自律等措施外,最主要的是要通过加强房地产估价师的职业道德素质教育,增强承担社会责任的自觉性,从思想源头上解决问题。

2 肩负社会责任,对机构、行业和社会全面负责

社会是行业生存的环境,行业是机构生存的基础,机构是房地产估价师生存的依托。房地产估价师作为专业人士,除了应承担一个普通公民应有的责任,还要承担起对所在机构、行业和社会的责任。

2.1 担负起房地产估价机构与品牌建设责任

中国政府规定,房地产估价师只有注册在房地产估价机构后,才能依法执业。可以说,房地产估价机构是房地产估价师生存的载体,两者休戚与共。房地产估价机构得到了发展壮大,建立了良好的品牌,房地产估价师自然也会受益。如果房地产估价机构的品牌不佳、信誉不良、效益不好,房地产估价师的个人发展与利益也就无从谈起,中国的一句古话“皮之不存,毛将焉附”,讲的就是这个道理。房地产估价师作为估价机构的一员,必须有团队精神,应为机构的成长和发展尽心尽责、出谋划策、身体力行,维护机构形象,传播机构影响,承担起机构与品牌建设责任。

2.2 担负起促进房地产估价行业健康发展的责任

房地产估价师是房地产估价行业肌体的细胞，房地产估价行业的健康运行和稳定发展与每个房地产估价师的命运息息相关；反过来，房地产行业的运行状态和发展前景，也与广大估价师的业务素质、职业道德、责任意识有直接的关联。社会和群众以及广大用户，对行业的总体看法和评价，往往是综合了一个个机构和一个个执业者的具体行为所获得和形成的，估价师的社会责任感淡薄，房地产估价行业的社会职能就不能出色的履行。例如，在房地产抵押估价中，如果房地产估价师一味迎合委托人的要求，评估出的价值高于市场价值，既有悖于等价交易的原则，又为房地产业的健康发展埋下隐患，增大了房地产信贷的风险。可见，房地产估价师社会责任的缺乏，不仅对房地产估价行业，而且对整个房地产业和金融业都会造成巨大的伤害。

2.3 担负起维护相关权益主体合法权益的责任

社会是一个相互关联的系统，只有实现社会各方的共赢才会促进社会久远、持续的发展。中央提倡树立以人为本全面协调可持续发展的科学发展观，构建社会主义和谐社会，就是对改革开放 20 多年来发展实践的经验总结。只有最大限度地保护各方利益主体的合法权益，才能调动起各方面的积极因素。促进发展，增进稳定，构建和谐这一精神和原则，对社会各行业及全体成员都具有很强的指导性。

房地产估价师作为社会行为的主体之一，应当以维护房地产估价所涉及的相关利益主体的合法权益为己任。例如，在房地产课税评估中，对作为税基的房地产课税价值，如果估价结果过高会损害纳税人的权益；如果估价结果过低，会影响政府税收，社会的公共服务就会萎缩，社会其他主体的利益也会受损。因此，房地产估价师必须以高度的社会责任感，恪守中介原则，才能为社会的进步与发展做出应有的贡献。

3 履行社会责任，提供优质的房地产估价服务

房地产估价师不仅要认清自己应肩负的社会责任，更重要的是要以实际行动履行好应承担的社会责任。

3.1 为房地产估价机构建设和行业发展贡献智慧与力量

目前，中国的估价机构规模偏小，业务范围较窄，影响力限于所在区域，品牌辐射偏弱，机构建设任务十分繁重，作为估价机构的主体构成人员，房地产估价师责无旁贷。估价师履行社会责任的重要方面是遵守职业操守，加强道德规范、强化职业实践的行为自律，并以科学的精神和严谨的作风为社会提供诚信服务，这样房地产估价机构的建设就有了思想基础和道德支柱，就会改变某些估价机构的短期行为，减少不良估价案例，从而有效地维护行业信誉和社会地位，把估价机构自身建设和行业全面发展推向一个新的阶段。

3.2 积极投身于房地产估价理论研究和实践总结

房地产估价是智力型劳动，房地产估价师如果只凭已有的知识和经验从事房地产估价业务，而不更新知识、提高理论素养和业务技能，社会经济变革中产生的许多新问题就难以解决，业务领域就无法拓展。例如，在量大面广的住宅物业估价中，性价比将成为社会越来越关注的问题，估价师必须熟悉和掌握有关住宅性能和品质的相关标准和指标，才能对其价值做出准确的判断。因此，我们应该及时了解和掌握我国所实行的 A 级住宅性能认定的有关知识和业务。此外，房地产估价师还

要勤于学习国内外先进的估价理论知识,善于总结估价实践中的经验教训,勇于探索经济社会发展中提出的新问题,积极参与理论研讨和经验交流活动,为行业的发展做好理论铺垫和技术储备。

3.3 关心行业组织的建设和发展

房地产估价行业组织是为广大房地产估价师服务的,它的发展状况代表了房地产估价行业发展水平和整体形象,行业组织的有效运作有助于维护全行业的整体利益,而行业组织的运作离不开房地产估价师的参与和支持。房地产估价师要积极加入行业组织,参与行业组织的活动,监督行业组织的行为,为行业组织的健康发展谏言献策。

3.4 为行业长远发展做好准备

当前中国正致力于健全和完善社会主义市场经济体制,全面落实科学发展观,构建社会主义和谐社会,在这一历史进程中,社会经济环境和政策取向的变革会对房地产估价师提出新挑战。房地产估价师应当做好充分准备,从理论和实践上不断地提高自己的政治素养和业务功力,以适应社会经济发展对房地产估价新的更高的要求。

社会在呼唤,行业在要求,群众在企盼,房地产估价师要增强社会责任感,肩负起应有的社会责任,努力践行应尽的社会义务,共创房地产估价行业的美好明天。

相信广大的房地产估价师,一定会不负众望,经得起道德考验和实践检验,为我国房地产估价师队伍整体水平的提高,为估价机构的建设和估价行业的发展,付出艰辛的努力,做出更大的贡献。

作者联系方式:

单位:中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址:北京市三里河路15号中建大厦B座9001室

邮编:100037

电话:010-88083151

估价师的社会责任及国际视野

叶满华

摘要：任何一个政治体系在现今的政治架构中，都必包含着“经济”、“环境”和“社会”这三个范畴的互动原素和相应产生的问题。身处于这变革中的估价师，不论在中国内地、香港特区或其他国家及地方，都会面对同样的情况和处境，对其专业质素的要求也不断提高，同业之间的竞争也进入白热化阶段，估价师和专业团体组织之间的互动性也增加了不少。作为专业人员的一分子，要肩负起社会责任已是不争的基本要求。因此，本文提出了有关专业操守和收费、持续专业进修和行业发展等方面的研究和讨论及提供了一些例子以作参考。

关键词：专业操守 收费 持续专业进修

1 前言

全球一体化已是世界经济的大方向，各行各业都已经作出多方面的相应措施和长远计划。经济的持续发展和增长，对不同界别的专业倚重，越来越强。一次的专业出轨，便可引致车毁人亡。由专业失职事件所引发的经济动荡和后果，其严重性是毋庸置疑的。

房地产更是跨世代的行业。房地产专业对于整体社会经济的功能和影响，不论在层面上或是数量上来说都是极其深远和巨大的。

估值是利益的根据，可反映在租金、买卖和资产；赔偿、裁决和税收，却能反映出公平的指标；至于风险的承担，在抵押、投资和股价中便能切实地显现出来。

估价师在进行专业活动时，有几方面是需要面对和协调。首先当然要面对的是客户，其次便是其他的同业，再者便是社会大众。估价师的责任便由此而起。

2 基本要求

面对客户，估价师的基本要求是要在不同岗位以专业知识执行职务时，保持客观、理性和公正，虽则是要维护客户的利益，以客户的权益为首要任务，但亦要持平，不能徇私，不能违法。

要达到这境界，估价师便需要有自我的严格要求；要坚持高水平的专业品格和操守，即是不受其他非专业因素影响其专业决定；要自我充实和增值，即不断汲取和更新专业知识，拥有专业的行为并能充分地发挥。

另外，同业之间亦很容易产生一种敌视和敌对的关系。当然，在一个经济体系里面，会有某种程度上和某些环节上的竞争。但在这种专业层面的竞争，应该视为一种体育场上的“挑战”，而不是战场上的“决战”。在专业范畴上，竞争只应是创造机会以便互相鼓励、提供研讨材料和学习榜样的一个大平台，令整体行业和专业知识的更上一层楼。

3 专业操守和收费

第二个重要课题是专业操守和收费。

英国皇家特许测量师学会 (RICS) 曾经指出, 专业操守是尽最大努力确保客户的利益受到维护的同时, 也要对广大公众利益有所认受和专重。

下列三个假设性问题, 可能是不少估价师所曾面对的情况:

- (1) 在执行专业工作过程中, 你发现你的客户违反了一些重要的环保措施, 你会怎样?
- (2) 在执行专业工作过程中, 你发现要使用一些有反常规的方法, 才可完成任务, 你会怎样?
- (3) 你的客户要求你修改已提交的估价报告, 以达到他定下的目标, 你会怎样?

国际测量师联合会 (FIG) 的第十七号刊物就有关专业操守原则和模范规则, 提供了一些处理上述情况的研究和讨论。

www.fig.net/pub/figpub/pub17/figpub17.htm

其中有些考虑, 和对测量师所作出的要求, 有以下三个回应:

- (1) 将有关环境和持续发展的问题, 向客户和雇主提出;
- (2) 避免任何不正当行为, 向专业管理机构举报任何不合法行为;
- (3) 执行独立、不偏不倚的专业裁判。

市场上有几种不良的风气去处理收费问题, 希望多加留意, 并且避免:

- (1) 收费高低影响其质素。这是专业操守及责任感的反映。
- (2) 被客户影响其评估。这是诚信及廉洁性的问题和取态。
- (3) 回扣推介会影响竞争。这是行业发展的问題。

国际测量师联合会在这个环节上的要求是:

收取的费用要反映技术的复杂性, 服务的职能和责任的层次, 不可滥收费用。

总而言之, 收费的问题是短期利益与长期利益的考虑, 亦是健康和持续发展的抉择。短期利益是实质性的, 量少而风险大; 长期利益是声誉性的, 无价和深远。

如果因操守或收费问题而影响专业服务质素和长远发展, 是杀鸡取卵和自掘坟墓的行为。

任何一个国家及其社会在发展的进程中, 如果因为某个专业或行业在操作和管理上发生问题而有所影响, 其政府和人民肯定会介入, 以行政或是法律手段作出修正和调整, 故此专业团体和学会要加强会员的操守培育与控制, 以至规条的制订, 将个人自律和行业监管同步发展。

4 持续专业进修 (CPD)

社会在不断进步的同时, 个人和专业团体都会感到“逆水行舟, 不进则退”这种压力。实质因素有多个:

- (1) 市场的演变, 带动客户和消费者, 对专业责任 (duty of care) 和服务水平 (level of service) 的要求日渐提高。
- (2) 经济活动涉及的面和量都在上升, 在利益前提下诉诸法律的情况亦日渐增多, 故此专业服务的风险亦相应提高。
- (3) 专业团体应为提高专业素质, 而加强发展的标准和规范。
- (4) 商业机构要确保产品的质素。
- (5) 个人、机构和专业团体都要自我提升, 以增强竞争能力。

面对这些要求和追求, 个人、机构和行业便要“增值”。而“增值”亦是承担社会责任的先决

条件。持续专业进修便是“增值”的不二法门。在考虑设计和选取持续专业发展的专案时要明白“专业成就”即是“增值”的方向，有几个层面应加以留意：

- (1) 专业及技术能力；
- (2) 分析能力及商业触觉；
- (3) 个人及人际管理能力；
- (4) 机构管理能力。

国际测量师联合会确认“终生学习”的理念，在第十五号刊物有详细研讨，其结论是鼓励测量师在：

- (1) 制订个人持续专业发展的计划时，订出目标；
- (2) 正视正规和非正规研习活动，弹性及平衡地持续不断的过程；
- (3) 明白持续专业发展主要关注的是如何提高专业素质。

www.fig.net/pub/figpub/pub15/figpub15.htm

终生学习的理念，不单是个人专业素质提高的推动力，也是行业发展的推动力。

5 行业发展

每一位专业人员及其专业学会和团体组织都有不同的发展方向和社会责任。两个层次的方向责任都互相连结、相互活动和持续发展。

当然，一个专业的发展，不是几个成员可以做得来的，是需要群策群力去达到的。然而这个任务就落在专业学会上。本文举出两个香港的例子，说明了专业学会怎样负起社会责任；怎样努力地去面对一些社会问题，并试图为我们的专业在社会上作出一分力，发一分光。

第一个例子是香港测量师学会非常积极地制订估价规范和守则。2004 年底全新出版的“香港物业估价标准”，便是其中一项经过多年集体研讨的成果，为估价师提供一套实质的专业规范。除此以外，亦有部分执业测量师正在研究香港的收地赔偿估价准则和基础，初步意见是“市值”估价，并不能反映到“强制收购”的价值观，同时香港现行法例与行政方式亦有不同的安排，因此估价师在面对民众时，便有些困难，在提供专业意见时，亦有所困扰。有部分香港的估价师已经开始议论现行的法例是否有重新检讨的必要，另外亦有研究一些海外经验、概念和操作是否可以在香港实施等等。当然，这些事情要更多时间和讨论才可产生成果和结论。但是，这些行为令专业成员团结起来，为社会作出贡献，为专业的未来和为个别成员的工作开拓空间是可以预见的。

另一个例子要谈的是，香港测量师学会过往非常主动地和一些重要的民生和社会环节，向政府提出意见，并引致成立法例。一个成功的实例是在 1998 年向政府提出而引致成立新的“为重新发展而强制售卖土地条例”，使得在旧区的物业业权人可以在合成一定比数后，便可启动法律程序，使整体物业业权可以出售，以作全面发展。在法例实施 7 年后，于 2005 年，学会又结集过往数年的专业经验和最新的市场状况，进行研究，并向政府作出反映，建议把现行法例修订，令旧区重建加快和更有成效。这些研究和建议交代了行业对旧区重建的取态，也表现了业界对产权的认受视野和远见，而且公开向社会和政府清楚表达。当然，这些课题在社会上是有争议的，但这些行为表现了我们这个专业不单只顾自己生计，更会顾及社会资源的运用和整体大众的利益，令社会各界，尤其是与房地产相关的专业和行业，对测量师多添一份尊敬和一份信心。

6 展望

我们的专业对社会有一份责任，这份责任是对于自己、同业和社会大众的。希望能够秉力承担

这份责任,使这个行业在祖国的社会架构里更有地位,更受尊重,更大公信力和影响力。

在发展专业规则、规范和标准方面,尤其在专业操守层面,多花点研究功夫,以求确立一些操守规范。再者,勇于提出意见和实质建议,尤其在收地和拆迁赔偿的估算概念和仲裁机制方面,使有关法规和体制架构更完善,社会更加和谐。

团体在专业内的责任,除了在于协助个别成员达成其个体职能,更有责任为个别成员和整体行业创造发展空间。这个空间的终极目标便是走进国际舞台,令专业资格达到国际认可,资格互认的一个水平。

国际测量师联合会在专业资格互认这课题亦曾有讨论,详细内容,请到网页上查看第二十七号刊物。

参考文献:

1. Peter Dale, *Statement of Ethical Principles and Model Code of Professional Conduct*, FIG Publication No. 17, 1998
2. Tom Kennie and Stig Enemark, *CPD—Continuing Professional Development and its future promotion within FIG*, FIG Publication No. 15, 1996

作者联系方式:

单位:峻盛测量师行

地址:香港北角电气道148号28楼2801室

Email: landelit@netvigator.com