

测量机遇 无可限量

测量师与整个土地发展周期息息相关，工作遍布政府部门、公私营机构及大型发展商等。

随著政府持续投资基建项目，建造业的工程总值将增至每年约 \$3,000 亿元[#]，而业界对专业测量师的需求变得殷切，加上政府增设不少测量师职位，**测量师学位毕业生就业率近 100%。**

**建筑工程量长期预测
(2030/31 年度)：**

\$3,450 亿

如何成为 香港测量师 学会会员

1. 取得认可学历^{*}，加入学会成为见习测量师，通过最少 24 个月的培训及专业评核试 → 成为专业会员 (MHKIS)

2. 取得认可副学位或文凭，通过最少 24 个月的培训及专业评核试 → 成为副会员 (AMHKIS) → 再通过最少 36 个月的培训及专业评核试 → 成为专业会员 (MHKIS)

3. 取得与香港测量师学会有互认协议的其他专业学会资格，再透过互认协议申请加入成为专业会员

放眼 测量



开拓 想像

环球互认专业 放眼全球领域

香港测量师学会会员资格受国际认可，可透过互认机制成为下列国内外机构会员

日本建筑积算协会

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

中国建设工程造价管理协会

中国建设监理协会

加拿大工料测量师学会

英国皇家特许测量师学会

英国特许土木工程测量师学会

新加坡测量师及估价师学会

新西兰工料测量师学会

新西兰房地产协会

澳大利亚工料测量师学会

澳大利亚房地产学会

- 厘定建筑物条例要求，勘察发展及工程难度
- 研究发展项目的可行性，建议发展规模及概念

1. 土地发展及规划

- 审查地契条款
- 检视城市规划限制
- 搜集各类空间数据，为发展项目空间运用作出评估

- 计算建筑成本
- 计算收益及回报
- 厘定地界和相关发展范围

2. 建筑设计

**专业测量师
全过程为土地、
基建、物业发展
作出贡献**

解构

专业测量师在整个土地发展周期中肩负起不同责任，每项均是环环相扣。

- 销售及租务策划
- 拟定运营管理方案
- 制定楼宇设施保养计划、维修策略
- 定期修葺及改善物业设施
- 设计资源增值服务，提升使用者满意度
- 应用空间信息科技于物业的日常运作和管理



3. 施工

- 设计优化建议
- 审查图则以符合建筑物条例等法例要求
- 确保工程项目按设计图则、标准和造价完成



4. 楼宇及构筑物使用及运作

- 制订招标文件、合约及监控工程造价
- 管理工程进度、质量及合约

测量

土地 测量师

土地测量师善于运用空间数据和各种测量技术，来支援与土地运用、工程建设和地球勘探相关的工作，并为各种智慧城市方案的开发和应用，提供可靠的三维地理空间数据和专业意见。



Land Surveyors

地籍测量

- 判读地界纪录、测定地界位置和管理地籍资料

地图绘制

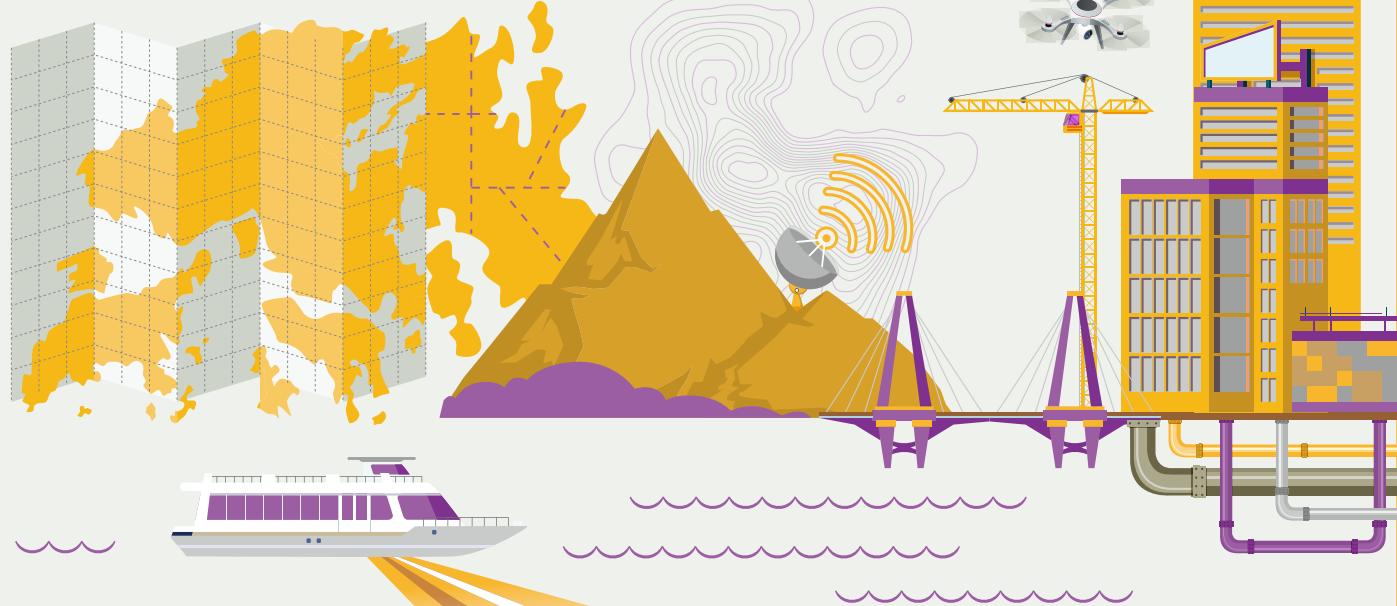
- 制作不同形式的地图，以展现真实世界的现象和关系

工程测量

- 以测量技术支援各类工程勘探、规划、设计、施工、检验和监控

大地测量

- 建立精确的测量控制网和定位基础设施



水文测量

- 探测水深、海床、潮汐、水流和各样海洋物理数据

摄影及 遥感测量

- 运用相片或遥感影像进行量度、检测、分类和3D建模

地形测量

- 测量地形和采集相关地理空间数据以制作 2D 或 3D 地图

建筑信息模型 (BIM)

- 采集、创建、分析和管理 BIM 数据，并结合地理资讯科技以支援智慧城市发展

地理资讯科技

- 运用地理资讯系统和相关科技进行地理空间数据的采集、处理、分析、管理和可视化操作

地下管线测量

- 测量埋藏于地下的各类管道和缆线，进行地下设施的定位和绘制

规划及 发展 测量师

规划及发展测量师提供一系列有关城市规划、物业发展及土地契约建议等专业服务。



Planning and Development Surveyors



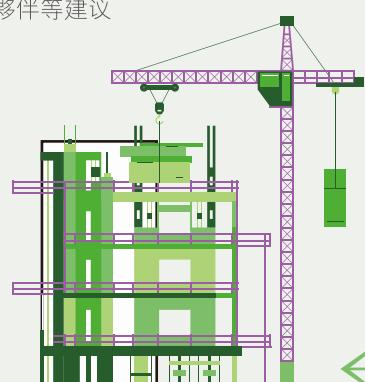
物业发展可行性研究

- 进行物业发展可行性研究，并提供土地估价及策略建议
- 提供成本、融资来源及安排合资夥伴等建议



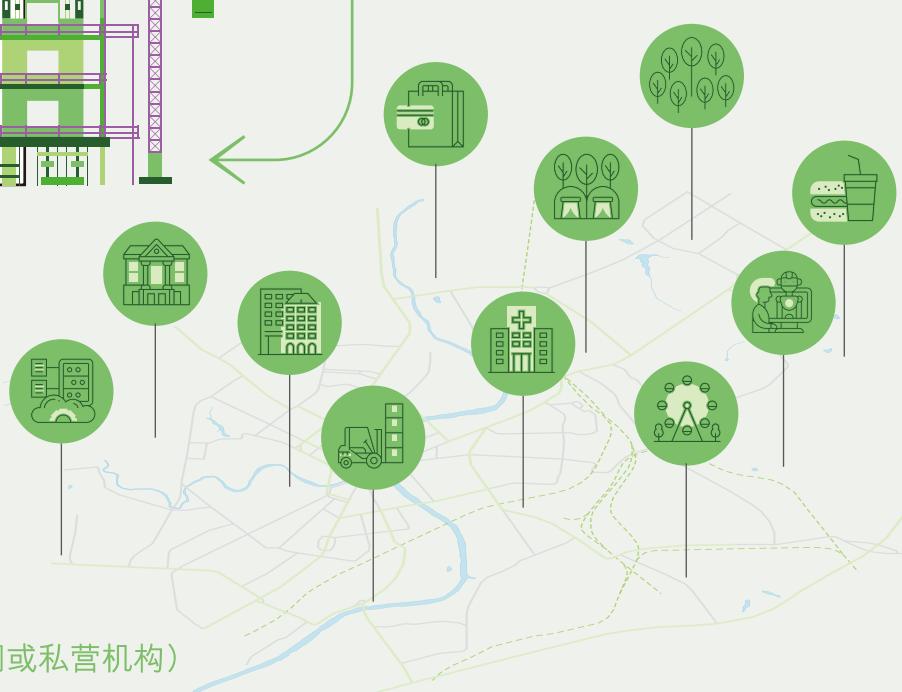
发展项目管理

- 监察专案项目发展进度，并管理时间表及人员安排
- 作出现金流量评估及收支预测



土地管理

- 对土地契约条款提出意见
- 替土地拥有者提出修订地契或重批申请，并进行协商

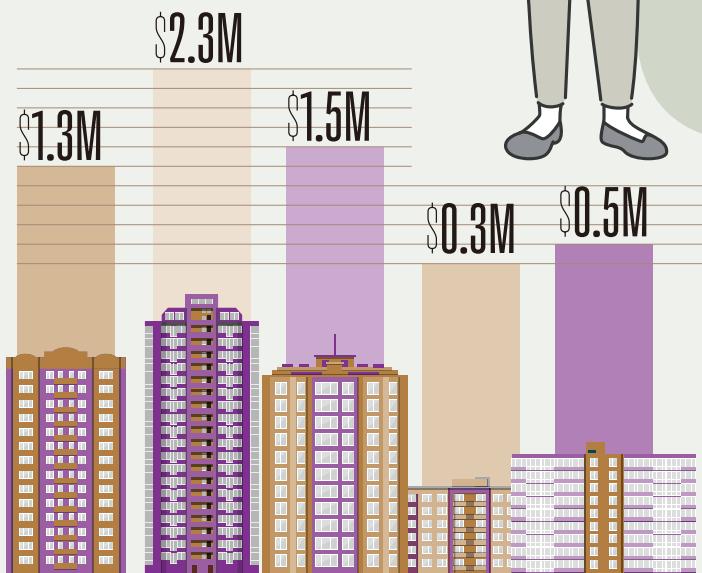


城市规划 (公营部门或私营机构)

- 向政府部门提出规划申请，并提出策略性建议
- 参与社区设计，制定城市规划、土地、房屋、环境等发展策略及建设大纲
- 代表客户作出陈述、出席聆讯和上诉等

产业 测量师

产业测量师的工作包括土地规划、物业发展、资产管理及估价、买卖租赁、强制售卖及赔偿等，以至资产投资的经济分析及可行性研究。



资产估值

- 负责评估公司股权、金融衍生工具、投资项目及无形资产评估
- 评估各类物业的价值，目的包括出售、收购、出租、按揭、公司投资及会计报税等
- 在估价争议上担任专家证人、独立估价员或仲裁员



资产管理

- 担任拍卖师及业主代理，处理物业拍卖或私人招标事务
- 代表客户商讨租约续期、物业转租服务，甚至土地及楼宇买卖事宜
- 管理公司的资产以取得价值增长



General Practice Surveyors



法定收购及赔偿

- 为重建项目、收地赔偿等进行估价



发展规划及市区重建

- 就改变土地用途或土地契约事宜与政府进行商讨
- 就土地发展进行可行性研究，筹划发展及设计概要，并作出财务评估
- 研究楼宇重建及地盘合并的发展潜力，提供物业现有和重建价值的意见

建筑 测量师

有“楼宇医生”之称的建筑测量师为兴建中和现有楼宇作出“诊断”及“预防”，找出潜在“病源”，并订出“治疗药方”，保障楼宇安全。另外，建筑测量师亦在楼宇三个重要的发展周期肩负要职，参与及监督所有重要环节。

发展周期 1： 土地发展及规划 土地收购阶段

- 进行发展及规划可行性研究，分析限制及技术要求（如地积比率、密度等）
- 就楼宇发展潜力提出财务及经济方面意见
- 建议、编写及安排签署合资经营条款

新建筑物测量

- 参与图则设计，以符合法例、市场及用家需要
- 监督建筑工程，提供技术顾问服务
- 负责工程监理及项目管理
- 监察施工进程，确保工程时间、成本及质素达标
- 担任项目经理，编制预算案及发展计划
- 委聘建筑师、工程师、工料测量师等专业人员
- 监察建筑设计及材料选择
- 统筹办理政府批文，参与采购、招标、合约管理等事务

发展周期 2： 建筑设计及施工

竣工前阶段

- 就建造成本、运营成本及维修策略提出意见
- 代表客户与用户进行协调，就变更建筑物设备提出建议
- 从物业维修角度，就楼宇设计提供意见

竣工后阶段

- 检验新建楼宇缺陷及跟进工作
- 为客户提供装修工程及发牌工作前提供建筑及法律制约意见
- 确保建筑物在增减或改善设施时皆符合规例要求
- 为建筑物及合约纠纷担任专家证人及执行仲裁工作



发展周期 3： 楼宇使用及运作 现有建筑物测量

- 担任“楼宇医生”，诊断建筑物的缺陷，向市民推广修葺楼宇意识
- 负责检验建筑物的安全、防火及维修改造等
- 负责楼宇量度、管理设施及装修工程、改动及加建工程
- 处理政府根据建筑物条例发出之命令
- 进行强制验楼验窗勘查及监督维修工作
- 担任规划顾问，协助各项牌照申请，并提供火险投保估值
- 在出现建筑纷争时提供专家证供、调解和仲裁

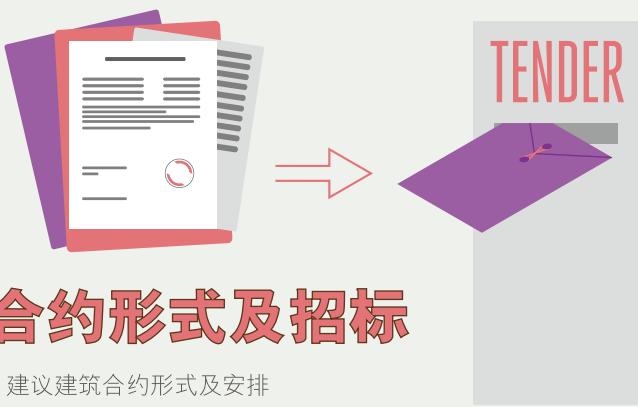
工料 測量師

工料测量师负责管理建筑成本造价、项目财务和合约安排，并按客户和工程项目的要求而提供对应的方案。



工程造价估算、策划及管理

- 制定建筑造价估算及提供相关建议
- 为客户依据各类工程的设计去整理、汇集、审核、阐释工程造价之总价及各细项之款额
- 配合项目设计的修改，计算及审核为工程造价带来的影响
- 确保工程造价在严谨监控、审核和汇报下进行结算



合约形式及招标

- 建议建筑合约形式及安排
- 制定项目招标文件及建筑合约
- 制定项目建造合约安排，并甄选合适的承建商

Quantity Surveyors



工程项目及 价值工程管理

- 担任工程项目管理人，负责策划、统筹、汇报项目发展进度
- 通过价值工程管理以制定符合客户要求的建筑设计



建筑合约处理事宜

- 定期审查及估算承建商完成的工程价值并提议所需拨款金额
- 监管工程造价之调整，计算及审核工程最终结算
- 提供建筑合约上的财务索偿、反索偿及索偿回应等建议
- 处理发展项目及建筑合约上的争议或纠纷

物业设施 管理 测量师

物业设施管理测量师负责为各物业资产及设施提供前期策划、发展顾问、资产管理、项目管理和物业及设施管理工作。



Property and Facility Management Surveyors

企业房地产 策划

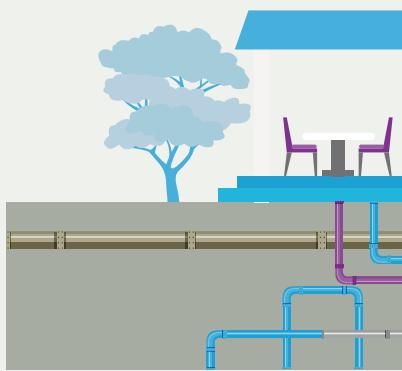
- 为企业提供国际及本地策略性的空间规划、研究及企业重新安置规划的意见

房地产业 发展顾问

- 可为单一或多元化发展专案提供安全性、功能型、空间管理以至人力资源规划等专业意见

物业及 设施管理

- 通过持续的维修及保养，修葺和改建以改善所投资的物业，以保持与新落成建筑物有所竞争



物业资产 管理

- 对房地产由收购、销售、租务、物业管理，以至转让有充分的管理

项目管理

- 为整个项目的周期，由开始、计划、执行、控制直至完工，提供专业意见以进行可行性研究、设计、工作计划、合约办法、可建性、质量控制

