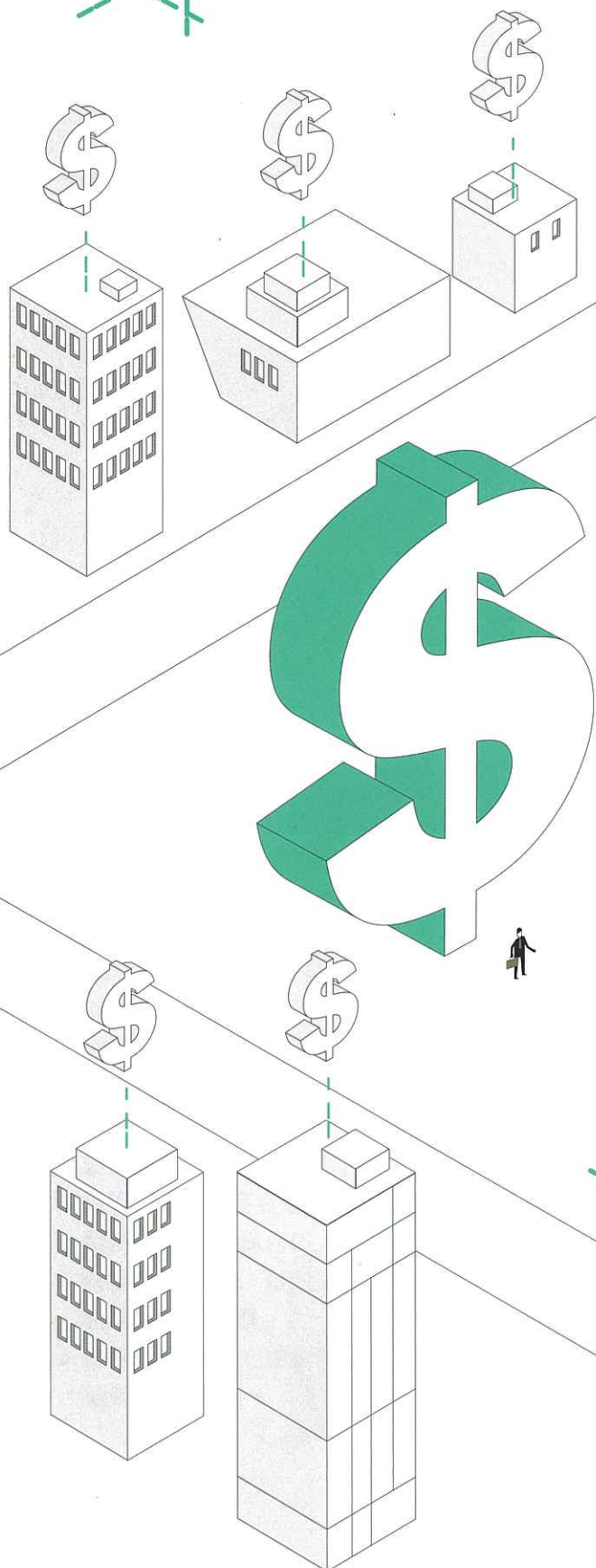


產業測量師

多樣化才能 房地產專家



範疇1：房地產估值

房地產不單包括常見的住宅、商業店舖、辦公大樓、工廠大廈和貨倉，還有一些專類或特殊性用途物業，包括油站、油庫、冷藏庫、貨櫃碼頭、機場等。不同的房地產領域都會涉及估值工作，包括：

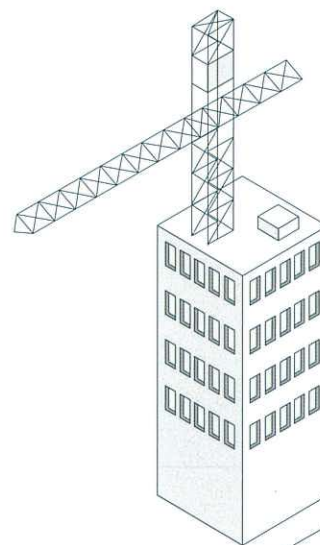
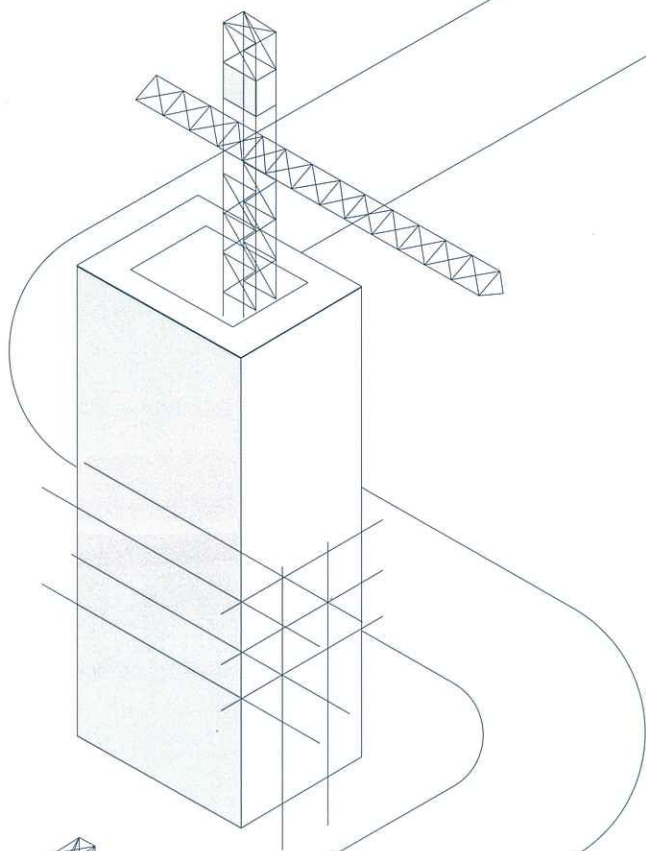
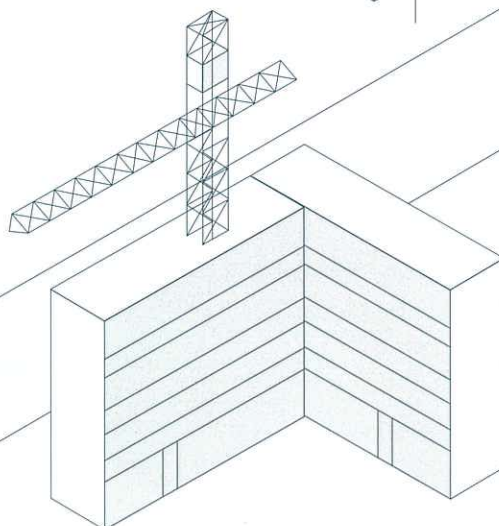
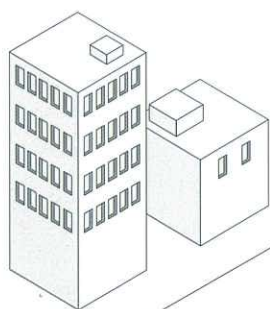
- ✓ 為各類房地產買賣、出租、收購、合併等項目的進行估值
- ✓ 作為各類型物業按揭貸款、銀行借貸申請的基礎
- ✓ 按照相關法例評估房地產物業價值以釐定差餉、地租和印花稅的徵稅基礎
- ✓ 政府或市區重建局進行收地，以配合新區發展、大型基建工程、社區發展和市區重建，按照相關法例向受影響業主、住戶等人士作出賠償評估
- ✓ 被邀請擔任專家證人，出席法院或土地審裁處，為訴訟案件提供專業估值意見
- ✓ 為公司/上市公司的資產估值（包括年度財務報告、公司重組、收購、合併、合資企業、公開籌資或上市前的重組等目的）
- ✓ 企業向香港聯合交易所申請股票上市，在申請文件中必須包含一份由專業產業測量師簽署的物業或資產評估報告書

範疇2：房地產發展

房地產發展涉及複雜的程序，無論是政府土地公開招標，還是私人土地物業出售或收購重建拍賣，產業測量師都需要在各個發展階段和領域，提供多樣化的專業意見，讓珍貴的土地資源得到善用：

- ✓ 因應政府各種用途批地(如公共房屋和居者有其居計劃等)、招標出售土地作私營發展，提供專業意見
- ✓ 為土地發展、物業收購和市區重建，進行市場可行性研究、財務和投資回報分析，以制定一套具成本效益和經濟效益的發展計劃
- ✓ 向城市規劃委員會申請改變房地產用途規劃或作出上訴
- ✓ 向地政總署申請修訂地契條款，以配合城市規劃的許可用途，補地價的談判
- ✓ 在發展過程中，就地契條款和市場資訊提供意見，以適時對項目內容作出需要的修訂，並符合發展進度和市場需求
- ✓ 在各個發展階段，與其他相關的專業顧問，包括建築設計、土木工程、機電工程等協調工作，直至完成整個發展程序
- ✓ 其他與土地行政相關的範疇，包括：
 1. 按照地契條款審批各種建築圖則
 2. 當地契條款所訂明必須履行的責任已完成，發出合約完成證明書（「滿意紙」）
 3. 修改土地契約
 4. 執行地契以防止土地和物業被違規濫用
- ✓ 專業房地產研究及分析，例如：分析 2047地契到期的問題；亞太區以至全球經濟發展的政策路線；資金流向等對本港整體有影響的因素。

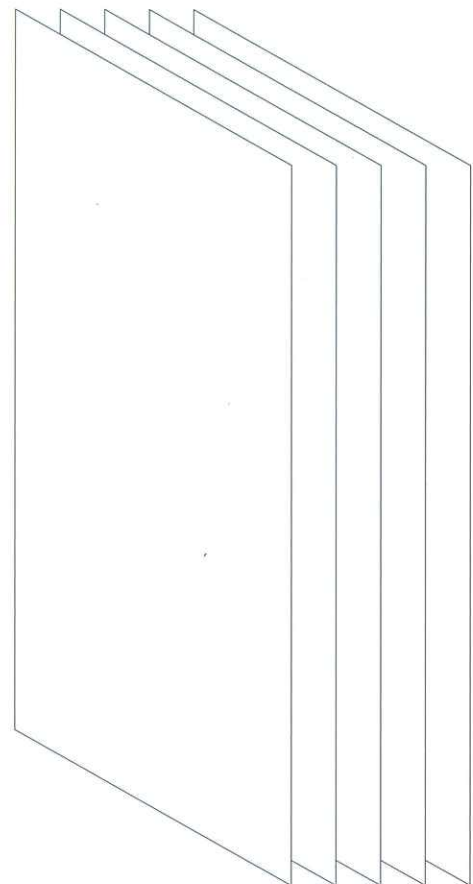
產業測量師必須具備有宏觀及微觀的分析能力，評估今天經濟的變化對本港房地產市場未來趨勢的影響。



範疇3：銷售及租務策略和管理

房地產發展完成後，把樓房推出市場作出租或出售的工作：

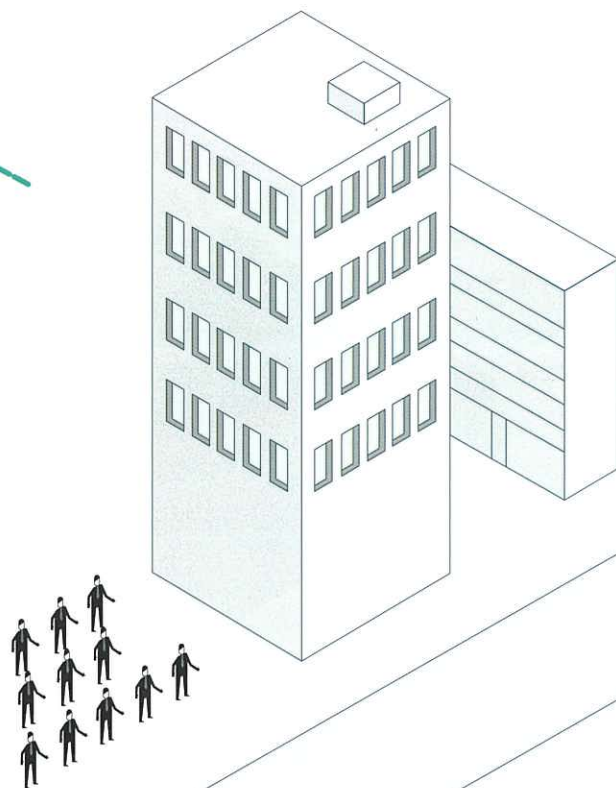
- ✓ 住宅銷售及市場推廣策略
- ✓ 寫字樓的發展和投資策略、商場定位分析、租客組合策略、租務續約管理、物業資產翻新和重建的可行性和回報分析
- ✓ 代表業主或客戶以拍賣和招標方式出售各種物業
- ✓ 就政府擁有或使用的物業的租金，以及有關其租務、購置、出售和管理的事宜提供專業意見



範疇4：房地產資產管理

香港所有可以自由轉手買賣的物業皆有其市場價值。有市場價值的物業等同於可以變現的資產或財產，以至產業測量師在資產管理上亦扮演重要角色：

- ✓ 提供房地產資產管理等專業服務，包括物業估價、物業發展、投資介紹等；為企業和投資者提供策略性和前瞻性的全面分析，緊貼經濟和市場趨勢的評估
- ✓ 發掘企業和投資者擁有的房地產組合的價值及釋放投資潛能，落實個別重大資產管理決定，例如：用途變更、收購合併、資產重組、優化形象及提升檔次等工作，有效提升資產價值達至優良資產管理的最終目標
- ✓ 與時並進地制定或調整具成本效益和經濟效益的物業發展計劃



四大工作範疇 盡顯多樣化才能

產業測量師是房地產導航者

General Practice Surveyor is the
GPS for Real Estate Market

產業測量師 事業發展青雲路

私人房地產發展商或其他

產業測量師亦受聘於本地和國際的房地產發展商、基金和其他投資者、產業測量師行、國際物業顧問公司，提供各項物業估價、物業發展、物業投資、銷售經營、資產管理及市場分析諮詢等專業服務。

產業測量師能夠向業主和客戶提供專業服務，以保障其利益。

在私營機構任職的產業測量師亦會接受媒體訪問，與市民分享其對物業市場的動態或靜態剖析，以及在土地或規劃問題和政策上的意見。

半官方 / 法定機構和一些大型公共企

產業測量師亦服務於半官方 / 法定機構和一些大型公共企業，例如市區重建局、房屋協會、港鐵公司、香港賽馬會、中華電力、西九文化區管理局等。

政府部門

產業測量師服務於地政總署、差餉物業估價署、政府產業署、房屋署、一手住宅物業銷售監管局等政府部門，肩負不同類型的公共資產的行政、管理、監督等工作。

土地及物業成交 推動者

房地產市場狀況 分析者

社會及公共資產 監管者

公司和個人財產 管理者

土地及物業市場價值 評估者

土地開發及物業發展 策劃者