

香港測量師學會2006年周年晚宴

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS
香港測量師學會

CYMK

CYMK

(SA1) HKET20061127KDS01

賀辭



香港特別行政區
行政長官
曾蔭權

精測
細量
遠測
深量

行政長官曾蔭權



香港測量師學會周年晚宴

會長獻辭



香港測量師學會周年晚宴，一直以來都是業界裏一個非常重要的慶典。除了要慶祝學會1年內的成就，也藉此鼓勵會員，繼續發揮對學會的承擔，為社會大眾服務。香港測量師學會在過去的1年內，對社會和專業發展都作出了很多貢獻。回顧一些事件，實在令人覺得非常鼓舞。

學會在回應政府的諮詢和媒體的提問時，一直採用積極的態度。我們喜歡藉不同的場合和機會，表達學會的專業見解。學會也曾經對各種不同的政策和建議，提交書面意見給政府、立法會和其他法定機構。學會亦設立了一個有效率發言人制度。學會做了自己的研究工作。我們給學會以外所有機構的意見，都是合乎實際情況、不偏不倚的。學會的意見涵蓋了測量師的所有範疇：有土地利用和發展、地界測量、工程造價、項目管理、樓宇維修、物業及設施管理等等。更具體來說，今年學會對外的的工作涉及市區重建、土地拍賣勾地表、更改地契補地價、為重新發展強制售賣業權、土地業權條例、樓宇管理條例、強制驗樓計劃、添馬艦發展、中環及灣仔填海、西九龍文娛區發展、區議會地區行政角色等等。總括而言，我們是熱衷於提出我們的意見，學會是願意以其專業見解服務社會。

最近，學會也曾經提交了意見書給市區重建局和立法會，分別為對觀塘市中心重建K7項目和鐵路合併方案的初步看法。學會已經着手進行許多為這兩個事項和其他具爭議性的發展計劃作出深入的研究。郵輪碼頭設施當然是其中一個重要的議題。我相信學會將會有一個更繁忙的2007年。

今年同樣見證了許多為照顧會員而獲取的成果。經過3年的商討，中國建設監理協會和香港測量師學會簽訂了資格互認的同意書。學會亦歡迎「更緊密經貿關係安排」下的進一步的放寬措施，容許工料測量師可以在內地獨自經營工程造價諮詢企業，而且在評定設立企業的資歷時，會考慮工料測量師在香港的經驗。所有這些成就都可以說是內地的專業團體對我們香港測量師的專業工作有信心和得到有關機構的支持。

學會關注如何改善香港測量師在內地的執業情況。學會曾經訪問了內地好幾個主要城市。學會需要與內地對口機構維持良好合作關係。我們亦非常高興內地測量同業們來到香港考察。過去幾個月，學會也曾經好幾次接待了內地高層次的官員到訪。藉着他們到學會的訪問，學會已經跟中央人民政府建設部和廣東省人民政府港澳事務辦公室等官員進行了很多有效果的商談。我們希望早日能夠把所有在「更緊密經貿關係安排」定下的計劃和放寬措施具體化，實現加強香港測量師在內地房地產和建造業市場的參與能力。

總括來說，學會又再經歷一個忙碌的1年，為求達致盡心盡力為會員和社會大眾服務。我希望學會今年所做的一切，能夠產生足夠的關注，去鼓勵其他會員，今後繼續追求達致更多的目標。

香港測量師學會
會長
黃仲衡

BUILDING OUR COMMUNITY
CONTRIBUTING OUR PROFESSIONALISM

建設社會為己任 發展專業惠社群

香港測量師學會在1984年4月依法成立，創會會員人數為85名。學會發展至今，會員總數增至6841名（截至2006年11月），分別是「名譽會員」（Honorary Fellow，採用Hon FHKIS名銜），「資深專業會員」（Fellow，採用FHKIS名銜），「專業會員」（Member，採用MHKIS名銜），「技術協佐會員」（Technical Associates，採用TAHKIS名銜），「培訓級會員」及「學生會員」。

香港測量師學會主要工作，是維護測量專業服務的標準，包括制定專業守則、釐定加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。此外，學會在政府制定政策方面，亦一直擔當重要的諮詢角色，學會曾向政府提供的意見包括樓宇質素問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並曾就樓宇面積的度量標準發出指引。

專業測量 6大組別

現時，本地專業測量師共分6個組別：土地測量、產業測量、規劃及發展、工料測量、建築測量和物業設施管理。因此，香港測量師學會旗下亦設有6個相應的專業組別及一個青年組。

「土地測量師」積極參與各類發展項目，包括劃定

地界、利用測量結果繪製地圖等，致力使未開發的地區，發展成繁盛的工商業區。

「產業測量師」憑着專業技能及知識，對如何發展、使用及管理物業的細節瞭如指掌，能為客戶提供具實效的意見，其工作涉及產業的規劃、發展、用途、管理以至土地及樓宇估價，為客戶代理以私人協商、招標或拍賣方式租售物業，並處理物業投資的財務及經濟事務。

「規劃及發展測量師」提供一系列有關城市規劃和物業發展的專業服務，除了作出物業發展可行性研究以外，更擅長解釋土地契約條款，提出如何符合土地契約條款或對條款作出修訂的建議，同時能替土地擁有者向地政署提出修訂地契交回、重批的申請、商討土地條款，以至完成地契及土地契約簽署的整套服務。

「工料測量師」在房屋建造、土木工程、城市發



香港測量師學會05至06年度理事會成員合照。

展、以至礦務及等各類工程上提供初步成本諮詢計劃、招標書的制定及相議承包價、建築合約的制定和管理、工程費的開支預算及成本控制、工程策劃及管理、仲裁建築合約糾紛和建築工程保險損失估價等等。

「建築測量師」是勘測建築物的專才，服務範圍包括：就法律訂明的限制條件提供技術顧問服務、在發展項目中代表項目注資人負責發展顧問及工程項目監理工作、在發展階段負責項目管理、而在現有建築物勘測私人及公共樓房安全檢驗、維修管理。

「物業設施管理測量師」主要提供廣泛物業及設施管理。在用戶要求日高的社會裏，高質素的專業管理服務，是維持及提高物業價值的不可或缺元素。物業及設施管理測量師能為客戶管理各類物業，代與租戶商討租金修訂、租約續期及物業轉租事務，並就物業翻修及重建等事宜提供意見。

加強聯繫 互認資格

香港測量師學會不斷加強與世界各國有關測量專業團體的聯繫，並且達成互認協定，增進本地測量專業人

員在國際市場的競爭力，學會更是2004年11月成立的「亞洲測量師聯盟」3個創會會員之一。學會目前和下列海外學會有協議，互相接納對方的會員資格：

英國皇家特許測量師學會 (RICS)
澳大利亞房地產學會 (API)
新西蘭房地產學會 (NZPI)
新加坡測量師及估價師學會 (SISV)
中國房地產估價師學會 (CIREA)
中國建設工程造價管理協會 (CECA)
中國建設監理協會 (CAEC)

香港測量師學會

地址：香港中環康樂廣場1號怡和大廈
8樓801室
電話：(852) 2526 3679
傳真：(852) 2868 4612
網址：http://www.hkis.org.hk
電郵：info@hkis.org.hk



位於香港測量師學會總部的測量師研習中心，是為會員提供培訓的理想地點。



CYMK

CYMK



(SA2) HKET20061127KDS02

香港測量師學會2006年周年晚宴

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS
香港測量師學會

歷年來，香港測量師學會（下稱學會）對各項社區事務和測量師專業發展，均作出了不少貢獻。學會每年舉行的業界盛事「香港測量師學會周年晚宴」，除了慶祝學會於過去1年的成就，也藉此鼓勵會員繼續發揮對學會的承擔，不斷為社會大眾服務。

對 於政府的諮詢和媒體的提問，學會一直採用積極的態度，透過不同的場合和機會，表達學會的專業意見和見解。學會也曾經對各種不同的政策和建議，提交書面意見給政府、立法會和其他法定機構。此外，學會設立了一個有效率的發言人制度，給予任何一項意見前，學會都會做好研究工作，故此學會給予其他機構的意見，都是合乎實際情況、不偏不倚的。

專業建議：向政府提意見

學會的意見幾近涵蓋了測量師的所有範疇，包括土地利用和發展、地界測量、工程造價、項目管理、樓宇維修、物業及設施管理等。更具體來說，今年學會對外的的工作涉及市區重建、土地拍賣勾地表、更改地契補地價、為重新發展強制售賣業權、土地業權條例、樓宇管理條例、強制驗樓計劃、添馬艦發展、中環及灣仔填海、西九龍文娛區發展、區議會地區行政角色等。總括而言，學會熱衷於提出意見，為求以專業知識服務社會。

學會曾經就立法會詢問添馬艦發展和中環填海用地的規劃，提交學會對交通、環保和工程造價的書面回應。學會認為，政府不應該再就添馬艦及中環的發展項目。一個建於城市中心區的政府總部，可以為政府、立法會及市民大眾間的溝通起良好作用，故學會同意發展添馬艦為一個「主要公民中心」，藉此為社會創造長遠的利益。

求豐富生活內涵

學會亦歡迎政府建造更多運輸基礎建設，一如為要解決中環至灣仔及銅鑼灣交通擠塞問題的繞道。良好的交通流量加上在商業區有足夠的高級寫字樓單位，對香港這個「亞洲國際城市」，非常重要。作為專業測量師，有不可推卸的責任，去保障這些基本城市設施有足夠的支援，來維持香港的競爭力。

此外，學會希望可以看見未來幾年內，其他公共工程都有長遠發展。隨著「豐富香港生活內涵」的政策之推出，市民會不斷追求優質生活，公眾亦期望有更多的文化、康樂和運動設施。因此，學會為今後幾年內將有不少文化、康樂和運動設施的發展工程上馬而高興，測量師亦已準備好參與這些工程。在專業發展的角度來看，這些本地工程將為香港測量師帶來爭取經驗的機會，好為日後創造條件，參與內地文化、康樂和運動設施的建造工程和管理。

香港測量師學會 專業惠社群 致力本地建設 聯繫中港發展



▲ 經過3年磋商，學會與中國建設監理協會簽訂互認資格同意書，雙方可進行考察及獲得對方的會籍。



▲ 日本代表也曾到訪學會，作專業交流。

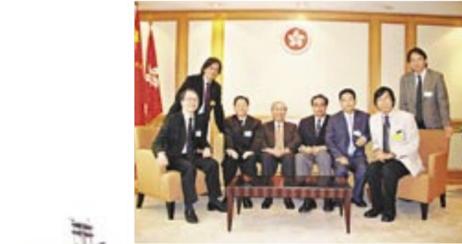


◀ 「強制驗樓計劃」是推廣減少樓宇維修及安全問題的預防性做法，亦為學會所支持。



▲ 港島部分地區的交通擠塞情況嚴重，學會亦期望政府能多建造運輸基建，以維持香港的競爭力。

▲ 學會一直積極參與社區活動，更於剛過去的龍舟賽中，為大會賽道提供義務測量服務。



▲ 學會代表曾就多項計劃會見政府官員，表達專業意見。



▲ 添馬艦發展等重要項目，亦為學會所關注。學會期望將之發展為「主要公民中心」。

關注物業重新發展

物業重新發展時，發展商往往遇到種種困難，故此，學會向政府提議把可以向土地審裁處申請強制售賣業權的門檻，改為擁有總業權不少於80%。學會亦就此舉行了好幾次論壇，讓業內和其他有關專業人士發表意見。這提議得到政府的認同，連同政府再提出的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》修改方案，利用私人參與發展的市區重建計劃，以更快推出和更有效率地進行，學會對政府的積極回應感到欣慰。

另外，學會就政府要加強區議會的行政角色的諮詢，也曾作出回應。政府建議區議會參與管理圖書館、社區會堂和游泳池等地區設施，得到學會的支持。學會贊成成立「地區設施管理委員會」，因為一個組織較強大，而又有樓宇及設備管理經驗的測量師參與的委員會，才能夠為區議會提供更專業的管理模式。

訂定樓宇檢驗措施

學會亦支持「強制驗樓計劃」。該計劃是推廣如何減少樓宇維修及安全問題的預防性做法，要求的「合資格檢驗人員」，一定要有能力檢驗出樓宇缺陷和監督修葺工程。學會認為，建築測量師是處理檢驗工作的資格指標，此計劃亦需要多鼓勵樓宇業主參與。現時，政府即將把「強制驗樓計劃」的草案提交立法會。

最近，學會也曾經提交了意見書給市區重建局和立法會，分別為對觀塘市中心重建K7項目和鐵路合併方案的初步看法。學會已經着手為這兩個項目和其他具爭議性的發展計劃，作出深入的研究。郵輪碼頭設施當然亦是其中一個重要議題。

內地發展：研資格互認

與世界各地專業團體，商討資格互認是學會的工作之一。經過3年的商討，中國建設監理協會和香港測量師學會簽訂了資格互認同意書。該同意書容許一次性的互認安排，雙方可以進行考核，使內地的建設監理和香港的建築測量師獲得對方的會籍。

學會亦歡迎「更緊密經貿關係安排」（CEPA）下的進一步的放寬措施，容許工料測量師在內地獨自經營工程造價諮詢企業，而且在評定設立企業的資歷時，會考慮工料測量師在香港的經驗。這些都是內地專業團體對香港測量師的專業工作有信心，以及得到有關機構的支持的表現。

積極磋商內地執業

香港測量師的前景是在內地，故學會十分關注如何改善香港測量師在內地的執業情況。就此，學會曾經訪問了內地好幾個主要城市，並與內地對口機構維持良好合作關係。為實現雙向溝通，內地測量同業亦曾到香港考察。過去數個月，學會曾接待內地高層官員到訪，例如國家建設部代表一行10人，由建設部副部長劉志峰帶領，於11月3日訪問學會，與會長及各組別代表進行談話，就香港與內地資格互認及執業註冊等事宜作進一步討論。

藉着內地測量同業到學會的訪問，學會已跟中央人

▼ 不少內地代表曾到港訪問學會，包括不少高層官員，國家建設部代表便於本月與學會代表就資格互認事宜，作出討論。



▲ 學會每年舉辦周年晚宴，是為了總結學會過去一年的成績，並鼓勵會員向前邁進。上圖為去年晚宴盛況，並邀得行政長官曾蔭權（左圖）任嘉賓。



▲ 學會每年舉辦周年晚宴，是為了總結學會過去一年的成績，並鼓勵會員向前邁進。上圖為去年晚宴盛況，並邀得行政長官曾蔭權（左圖）任嘉賓。



▲ 學會每年舉辦周年晚宴，是為了總結學會過去一年的成績，並鼓勵會員向前邁進。上圖為去年晚宴盛況，並邀得行政長官曾蔭權（左圖）任嘉賓。

民政府建設部和廣東省人民政府港澳事務辦公室等官員進行了很多有效果的商談。學會希望能早日把所有在「更緊密經貿關係安排」下訂下的計劃和放寬措施具體化，實現加強香港測量師在內地房地產和建造業市場的參與能力。

組織會繫兩地會員

事實上，香港測量師在內地發展業務，已經有一段長時間。學會現時的工作，是要把握機會，擴展香港測量師的業務到北京、上海和廣州等以外的地方。

學會已在北京和上海組織「議會」，目的是提供更多持續專業進修活動和其他服務予內地居住的會員。同時，議會可委任一名聯絡人，成為議會主席，方便與內地的會員溝通。由於將會有更多的會員在內地工作，學會計劃在內地主要城市設立正式的辦事處。這個設點計劃得到香港專業聯盟的協助，現與學會一同着手進行。

十大樓盤：鼓勵提升住宅質素

測量師專業以服務大眾，讓大眾安居樂業為己任，故學會在2004年首次舉辦「十大樓盤頒獎典禮」，主要目的除了是對上年度優異的住宅項目作出肯定和表揚外，亦希望藉此肯定測量師的專業性，以及讓大眾更深入認識測量師的專業領域。

今年，學會再度舉辦該項比賽，表揚過去一年度推出的優質住宅項目，同時希望藉此進一步提升本港樓宇的質素和推廣水平。頒獎典禮上，雲集本地各大地產發展商的代表。今屆參賽項目約為40個，評審委員會經過兩輪評審，分別選出3大類別中的最佳大獎得主。

社區活動：義務測量龍舟賽道

學會一直積極參與社區活動，過去兩年，學會每年端午節均組織參加赤柱龍舟邀請賽，而學會會長亦應邀主持龍舟點睛掛彩儀式。

在今年的赤柱龍舟錦標賽中，學會男子龍舟隊更取得歷來最佳成績，在華籍男子乙組杯中勇奪冠軍。學會除了參賽，更被邀請為大會賽道提供義務測量服務，會員利用全球衛星定位系統的2種修正技術，實時動態技術（Real-Time Kinematic (RTK) Technology）及差分技術（Differential Technology），精確測定龍舟賽道的範圍及距離，令賽事舉辦更公平。

來年展望：致力服務會員社群

總括來說，為求達致盡心盡力為會員和社會大眾服務的目的，學會又再經歷豐富的一年。學會今年所做的工作，希望能夠在社會上引起適度的關注，並鼓勵學會會員，今後繼續追求和達致更多的目標。



◀ 周年大會匯聚行業專才，作交流和分享。



◀ 「十大樓盤」獎項自04年起舉辦，目的為表揚優異的住宅項目，並肯定測量師的專業性。



香港測量師學會2006年周年晚宴

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS
香港測量師學會

觀塘重建計劃

求減負面影響增成效

2006年8月，市區重建局（下稱市建局）宣布就觀塘市中心發展設計概念（下稱專案）展開為期2個月的公眾諮詢。這是市建局歷來最大型的單一重建專案，該處佔地約5.3公頃，涉及逾1,600個物業權益，約有5,000人受影響。

香港測量師學會（下稱學會）藉着提交意見書，直接回應上述諮詢工作，依循公眾諮詢文件所述的5大指導原則，學會就有關專案提出數項意見、關注事項和建議。

環境堪慮 5措施定方向

現時的觀塘市中心建於1960年代。一般而言，這個有逾40年歷史的市中心在設計上已過時，無法適應



交通擠塞一直是觀塘區須關注的問題，學會預期重新發展後情況應有所改善。

21世紀對市中心的需求。區內主要建有中低樓層的唐樓，由於樓宇陳舊、服務設施不足，該等樓宇在維修方面花費愈來愈高，並且欠缺效率。此外，區內衛生條件日趨惡化、治安問題令人擔憂、缺乏綠化地帶、交通情況混亂，加上公用設施有限，種種迹象均顯示居住環境難以令人滿意，有需要重新建造一個充滿活力的新市中心。

學會同樣有如此感受，原則上歡迎並支援市建局全面重建觀塘市中心的計劃。就有關專案，學會建議市建局和政府充分考慮下列各點：

(1) 公眾諮詢 平衡各界需要

有關專案涉及5.3公頃的市區用地，規模非常龐大。學會建議有關當局，就各種事項展開全面的公眾諮詢，尤其是富爭議性的議題，包括設計詳情、甄選計劃，以及收地和補償方案，以便能平衡及照顧到社會各界的需要。

學會亦希望向市建局指出資訊透明度的重要性，因為公眾藉此可在整個重建過程中不斷監察專案及表達意見，故建議進行更廣泛的諮詢，徵詢區內居民和專案持份者的意見並爭取他們的支援。

(2) 聯營方式 策略收購出售

估計有關專案將影響約1,860名住戶、300間商舖。由於市建局沒有在公眾諮詢文件中提出詳細的補償方案，學會無法評論此事。但學會促請市建局和政府特別關注此事，以確保受影響的物業業主和租戶以公平合理的方式獲得利益的補償。

在出售策略方面，聯營公司和公開招標這兩種方式均是可行和有效的選擇方案，而透明度和公平仍是兩大關注要點。學會傾向採取聯營公司的方式，此做法可讓目前的

物業業主有機會參與專案，減低他們對強制收購的抗拒，而詳細安排應審慎及按實際情況制定。

(3) 研可行性 須注意發展密度

根據現有情況，有關專案在協和街細分為兩個地盤。學會認為，根據《建築物條例》，以發展參數如地積比率、地盤覆蓋範圍及所提供的休憩空間而言，每個地盤應可各自持續發展。學會認為，政府、機構、社區設施和公共運輸交匯處應可計入總樓面面積，此舉將可回應部分有關地積比率偏高的批評。

在有關專案將需要自負盈虧的條件下，發展密度將會是釐定專案可行性的其中一項因素。學會認為，以這個位於黃金地段的地盤而言，發展密度過低，將未能對稀有的土地資源加以充分利用，故此目前建議的密度是合理和可取的，可平衡各方關注的事項。

(4) 減少影響 宜分階段發展

學會同意分階段發展，可盡量減少對周邊經濟活動及觀塘居民日常生活所造成的不良影響。

舉例來說，交通影響評估應包括對臨時封路或改道計劃以及過渡交通交匯處的合適地點提出建議，還應就各種現有公用設施遷移，時刻知會市民及徵詢他們的意見，以便在重建期間向市民提供的服務能夠保持在合理的水平。學會建議，在確定有關專案的設計及計劃時就分階段策略再作諮詢。

(5) 精心設計 考慮交通通風

3項設計建議為有關專案具體繪出數種可行的設計方案，對於市民從不同角度表達意見非常有用。有關專案

對周圍環境造成的交通影響是學會主要關注的問題之一。根據3項設計建議，觀塘市中心現有3條繁忙的街道，即同仁街、裕民坊和輔仁街，將要遷移或重新設計，預期會對觀塘道和康寧道的交通構成重大影響。

有關專案所帶來的交通流量，亦可能導致現有的觀塘道運輸網絡嚴重擁塞，這是有待尋的，在APM發展專案開幕期間，便曾經出現車龍問題。因此，學會建議進行深入的交通影響評估，以便在顧及周邊隨後發展的重建專案後，檢討目前的交通後備容量，以及地鐵繞道和康寧道交叉口的交通容量。

學會建議，市建局應認真考慮重組道路交叉口、擴闊現有的主要幹道和附近街道。全天候公共運輸交匯處的位置須精心設計，以便能運用最低成本，取得最佳的通風效果。

至於樓宇設計，學會建議不僅平台，連建於平台之上的樓宇亦移後，以善用這面積龐大的地盤。這項移後工程能盡量減少對附近行人和居民造成的景觀影響，以及改善門廊的自然通風效果，尤其是在毗連的樓宇相繼重建的時候。

觀塘市中心是傳統的商業集中地，街頭購物是區內居民的一大特色。為避免造成「屏障」效應，以致附近街道漆黑陰暗，學會建議有關設計要保存現有的街頭購物行為。此外，學會並不反對於日後的重建專案加入大型中央廣場，條件是該廣場要精心設計，以避免產生「熱槽」現象。

學會原則上支持有關專案，由於有關專案現時仍處於策劃階段，故難以從微觀角度評論。市建局應邀請專業團體和專上教育機構的成員，成立獨立的工作小組，專門審查有關專案的各個技術範疇，並就此提出建議。

觀塘區已有逾40年歷史，學會建議發展為公用設施更齊全、衛生及通風質素更佳的新市中心。

專業知識 助機構達更佳營運效率

除了政府以外，不同行業企業，包括商業機構、非牟利組織等，都積極聘用專業測量師，為有關機構提供專業測量服務。

香港賽馬會：系統化保障賽事公平



香港賽馬會（下稱馬會），是全球規模最大的賽馬機構之一，其目標是致力提供世界最高水平的賽馬、體育及博彩娛樂，同時維持全港最大慈善公益資助機構的地位。

馬會每年平均有1,000個不同大小的工程項目。為應付眾多的工程，特別是4年一度盛大的「奧林匹克馬術競技賽」項目，馬會現時已聘請外判的工料測量公司，進行成本控制及財務管理等工作。

馬會內部亦會聘請土地測量師，負責跟進中小型項目。現時，馬會的測量部門共分兩組：一組主力負責馬會核心工程項目，如「奧林匹克馬術競技賽」，現正進行之項目及其他常規性的測量工作等，該組由一名高級土地測量師及兩名助理測量師組成；另一組則為合約測量師，長駐賽馬會西洲並跟進該工程項目，負責土地及工程測量等工作。

維持賽道水平

馬會聘請的土地測量師均具備良好的資格，能應付職位上的需要，他們都能提供專業的技術及意見，對管理層在計劃及決策上作出不少貢獻。

至於土地測量師在馬會中所扮演的角色，Dr. Philip Chen表示，土地測量師的工作大致可分為4方面：第一，測量師會於現有的圖則資料庫中，不時加添新的圖則及相片記錄，以備日後參考用；第二，測量師日常亦會於賽道進行測量的工作，調準欄桿位置與草地的高差，檢查賽道上相機的水平高度及位置以確保賽事的要求。此外，大家可能不知道原來跑馬地馬場屬低窪地區，在雨季期間會有水浸現象，因此，測量師的任務尤其重要。

監察內部工程

第三，對於某些工程項目，測量師須向政府提交土地界線（land boundaries）的資料。最後一方面，測量師需要監控內部工程項目及實地檢查（on-site checking），確保其質素符合水平。

對於在職的土地測量師，Dr. Philip Chen有很高的評價，認為他們在電腦化的資料整理上很有系統。此外，他鼓勵測量師應考取更多專業資格，以提高個人的專業知識。未來若有需要的話，馬會亦會考慮聘請更多的測量師，期望提供最佳的專業形象予社會大眾。

專業測量師在馬會的服務範圍甚為廣泛，包括協助檢查賽道、監控工程、整理相關資料等。

恒生銀行：支援配套 助估價增效益

恒生銀行（下稱恒生）在2006年獲《亞洲銀行家》雜誌頒發「亞洲最佳零售銀行獎」、「香港最佳零售銀行獎」及「卓越財富管理獎」。在銀行業務不斷發展的背後，有一群專業人士為銀行各部門作出支援，其中包括了專業測量師。



薛關燕萍指出，估值部的測量師在物業審批抵押貸款的決策過程中，扮演重要角色。

恒生銀行營運總監薛關燕萍表示，現時，該行共聘請了9位合資格的測量師。其中3位受聘於恒生物業管理有限公司，另外6位受聘於估值部。其中，6位已於該行工作近10年，另3位則在近3年加入公司。

估值部自90年代中，開始聘請專業測量師，負責提供對物業估值的資料及意見，以支援物業抵押貸款的審批工作，同時亦會評估持有物業控制權公司的客戶財務狀況，以作出信貸審批。

客觀分析估值

在推行銀行業務上，薛關燕萍表示，該行估值部的專業測量師在物業審批抵押貸款的決策過程中甚為重要，他們專業及客觀的分析，對銀行評估風險及制定貸款價格有舉足輕重的作用。

此外，該行擁有數量龐大的自用和投資物業，故此，旗下的恒生物業管理有限公司，需要專業測量師負責物業及有關設施的管理工作。憑着測量師的專業知識和經驗，使物業的使用效能得以提升，從而達到提高成本效益之

目的。此外，他們亦會致力提高投資物業的價值及收益回報，而在釐定分行網絡發展計劃和物業行址方面，也提供了不少專業意見和協助。

擬更善用空間

薛關燕萍認為，測量師在銀行內就好像一個支援隊伍，提供增值服務。

如在物業新寫字樓方面，薛關燕萍認為，一般行外人士大多只會從環境及價格上作考慮，但專業測量師除考慮這兩點外，更會在物業的壽命及維修估值等方面進行分析，提供專業意見。因此，專業測量師的積極參與，確實帶來不少貢獻。

對於未來測量師在工作上的改善空間，薛關燕萍透露，恒生現正不斷積極響應環保，測量師亦會繼續參與研究如何善用空間，提升物業的使用效益和參與重整分行網絡的工作，希望能盡量降低營運成本和提高工作效率。

總括而言，薛關燕萍認為，該行的測量師若能對銀行業務更為熟悉，將可替客戶提供更全面的支援服務，他們亦應不斷擴闊視野，更廣泛地為該行提供物業相關的服務。

基督教靈實協會：作中間人 實踐理想建設

基督教靈實協會（下稱靈實），是一所非牟利的社會服務機構，於1953年由多位海外宣教士創立。早於1950年代，前身為將軍澳區醫護會的靈實開始於調景嶺為來自中國大陸的難民提供醫療服務。時至今日，靈實已由提籃施藥、石上診療發展至現今提供醫療、長者、復康和家庭服務的綜合社會服務機構，服務更遍布整個將軍澳區，並逐漸擴展至西貢以及東九龍等其他地區。

基督教靈實協會執行總監林政財表示，靈實曾聘請一名建築測量師擔任策劃及發展部門的部門主管，負責設施管理、項目發展及策劃等工作。

平衡意見增效益

林政財認為，測量師在其機構扮演中間人角色，因一般行外人在工程上只能提供一個簡單的概念或意見，而建築業內人士本身既擁有專業的知識，並有相關的行內用語，對於行外

人而言是難以理解及明白的。因此，測量師正好是兩者之間的橋樑，一方面替客戶實現心目中的理想建設，另一方面亦提供專業客觀的分析，讓客戶明白某些工程項目可能基於政府法例或相關條例的限制，以致不能動工。

建議增溝通培訓

對於現時靈實有意興建「老人村」的概念，林政財表示，會考慮聘請測量師擔任工程經理一職，以進行可行性研究及工程管理等工



林政財認為，測量師既能協助靈實實現心目中的理想建設，亦提供客觀分析。

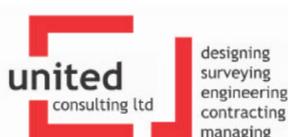
作。林政財並指，能夠擔當工程經理一職的，除測量師外，其實還有建築工程師、建築師或建築設計師等，但他心目中認為最適當的人還是測量師。

據林政財觀察所得，現時的建築測量師，專業知識在於大廈維修、工程項目管理、設施管理及與政府部門聯繫的技巧等。他建議，在未來的日子，可加強測量師多方面的培訓，以及強化與人溝通聯繫的技巧，以便符合不同客戶及最終使用者的要求。

建設社會為己任 發展專業惠社群

THE HONG KONG INSTITUTE OF SURVEYORS
香港測量師學會

恭賀香港測量師學會2006年周年晚宴



全敬賀
(排名不分先後)