

測量機遇 無可限量

測量師與整個土地發展週期息息相關，工作遍佈政府部門、公私營機構及大型發展商等。

隨著政府持續投資基建項目，建造業的工程總值將增至每年約 \$3,000 億元[#]，而業界對專業測量師的需求變得殷切，加上政府增設不少測量師職位，**測量師學位畢業生就業率近 100%**。

建造工程量長期預測 (2030/31 年度)：
\$3,450 億

如何成為香港測量師學會會員



1. 取得認可學歷*，加入學會成為見習測量師，通過最少 24 個月的培訓及專業評核試 → 成為專業會員 (MHKIS)

2. 取得認可副學位或文憑，通過最少 24 個月的培訓及專業評核試 → 成為副會員 (AMHKIS) → 再通過最少 36 個月的培訓及專業評核試 → 成為專業會員 (MHKIS)

3. 取得與香港測量師學會有互認協議的其他專業學會資格，再透過互認協議申請加入成為專業會員

hkisofficial hkis.surveyors

HKIS-official 微信名稱：香港測量師學會

香港辦事處 | 電話：(852) 2526 3679 | 電郵：info@hkis.org.hk
網址：www.hkis.org.hk

北京辦事處 | 電話：86 (10) 8219 1069

* 詳情請參考香港測量師學會則例 # 資料來源：根據建造業議會 2022 年 5 月建造工程量預測

測 放 量 眼

量



想 開 像 拓

環球互認專業 放眼全球領域

香港測量師學會會員資格受國際認可，可透過互認機制成為下列國內外機構會員

- 日本建築積算協會
- 中國房地產估價師與房地產經紀人學會
- 中國建設工程造價管理協會
- 中國建設監理協會
- 加拿大工料測量師學會
- 英國皇家特許測量師學會
- 英國特許土木工程測量師學會
- 新加坡測量師及估價師學會
- 新西蘭工料測量師學會
- 新西蘭房地產協會
- 澳大利亞工料測量師學會
- 澳大利亞房地產學會

- 釐定建築物條例要求，勘察發展及工程難度
- 研究發展項目的可行性，建議發展規模及概念



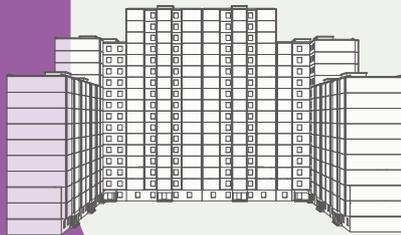
1. 土地發展及規劃

- 審查地契條款
- 檢視城市規劃限制
- 蒐集各類空間數據，為發展項目空間運用作出評估



專業測量師 全過程為土地、 基建、物業發展 作出貢獻

- 計算建築成本
- 計算收益及回報
- 釐定地界和相關發展範圍



2. 建築設計

解構

專業測量師在整個土地發展週期中肩負起不同責任，每項均是環環相扣。

測量



3. 施工



- 設計優化建議
- 審查圖則以符合建築物條例等法例要求
- 確保工程項目按設計圖則、標準和造價完成

- 銷售及租務策劃
- 擬定營運管理方案
- 制定樓宇設施保養計劃、維修策略
- 定期修葺及改善物業設施
- 設計資源增值服務，提升使用者滿意度
- 應用空間信息科技於物業的日常運作和管理



4. 樓宇及構築物
使用及運作



- 制訂招標文件、合約及監控工程造价
- 管理工程進度、質量及合約

土地 測量師

土地測量師善於運用空間數據和各種測量技術，來支援與土地運用、工程建設和地球勘探相關的工作，並為各種智慧城市方案的開發和應用，提供可靠的三維地理空間數據和專業意見。



Land Surveyors

地籍測量

- 判讀地界紀錄、測定地界位置和管理地籍資料

地圖繪製

- 製作不同形式的地圖，以展現真實世界的現象和關係

工程測量

- 以測量技術支援各類工程勘探、規劃、設計、施工、檢驗和監控

大地測量

- 建立精確的測量控制網和定位基礎設施



水文測量

- 探測水深、海床、潮汐、水流和各樣海洋物理數據

攝影及 遙感測量

- 運用相片或遙感影像進行量度、檢測、分類和3D建模

地形測量

- 測量地形和採集相關地理空間數據以製作2D或3D地圖

建築信息模擬 (BIM)

- 採集、創建、分析和管理的BIM數據，並結合地理資訊科技以支援智慧城市發展

地理資訊科技

- 運用地理資訊系統和相關科技進行地理空間數據的採集、處理、分析、管理和可視化操作

地下管線測量

- 測量埋藏於地下的各類管道和纜線，進行地下設施的定位和繪製

規劃及 發展 測量師

規劃及發展測量師提供一系列有關城市規劃、物業發展及土地契約建議等專業服務。



Planning and Development Surveyors



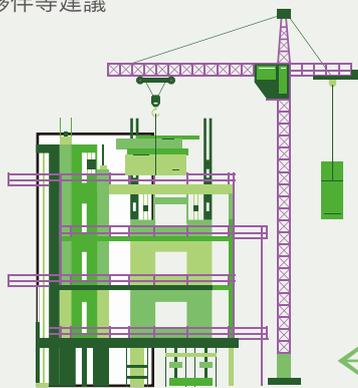
物業發展 可行性研究

- 進行物業發展可行性研究，並提供土地估價及策略建議
- 提供成本、融資來源及安排合資夥伴等建議



發展項目管理

- 監察專案項目發展進度，並管理時間表及人員安排
- 作出現金流量評估及收支預測



土地管理

- 對土地契約條款提出意見
- 替土地擁有者提出修訂地契或重批申請，並進行協商



城市規劃 (公營部門或私營機構)

- 向政府部門提出規劃申請，並提出策略性建議
- 參與社區設計，制定城市規劃、土地、房屋、環境等發展策略及建設大綱
- 代表客戶作出陳述、出席聆訊和上訴等

產業 測量師

產業測量師的工作包括土地規劃、物業發展、資產管理及估價、買賣租賃、強制售賣及賠償等，以至資產投資的經濟分析及可行性研究。



General Practice Surveyors



資產估值

- 負責評估公司股權、金融衍生工具、投資項目及無形資產估值
- 評估各類物業的價值，目的包括出售、收購、出租、按揭、公司投資及會計報稅等
- 在估價爭議上擔任專家證人、獨立估價員或仲裁員



資產管理

- 擔任拍賣師及業主代理，處理物業拍賣或私人招標事務
- 代表客戶商討租約續期、物業轉租服務，甚至土地及樓宇買賣事宜
- 管理公司的資產以取得價值增長

法定收購及賠償

- 為重建項目、收地賠償等進行估價



發展規劃及市區重建

- 就改變土地用途或土地契約事宜與政府進行商討
- 就土地發展進行可行性研究，籌劃發展及設計概要，並作出財務評估
- 研究樓宇重建及地盤合併的發展潛力，提供物業現有和重建價值的意見

建築 測量師

有「樓宇醫生」之稱的建築測量師為興建中和現有樓宇作出「診斷」及「預防」，找出潛在「病源」，並訂出「治療藥方」，保障樓宇安全。另外，建築測量師亦在樓宇三個重要的發展週期肩負要職，參與及監督所有重要環節。

發展週期 1： 土地發展及規劃

土地收購階段

- 進行發展及規劃可行性研究，分析限制及技術要求（如地積比率、密度等）
- 就樓宇發展潛力提出財務及經濟方面意見
- 建議、編寫及安排簽署合資經營條款

新建築物測量

- 參與圖則設計，以符合法例、市場及用家需要
- 監督建築工作，提供技術顧問服務
- 負責工程監理及項目管理
- 監察施工進度，確保工程時間、成本及質素達標
- 擔任項目經理，編制預算案及發展計劃
- 委聘建築師、工程師、工料測量師等專業人員
- 監察建築設計及材料選擇
- 統籌辦理政府批文，參與採購、招標、合約管理等事務

發展週期 2： 建築設計及施工

竣工前階段

- 就建造成本、營運成本及維修策略提出意見
- 代表客戶與用戶進行協調，就變更建築物設備提出建議
- 從物業維修角度，就樓宇設計提供意見

竣工後階段

- 檢驗新建樓宇缺陷及跟進工作
- 為客戶在裝修工程及發牌工作前提供建築及法律制約意見
- 確保建築物在增減或改善設施時皆符合規例要求
- 為建築物及合約糾紛擔任專家證人及執行仲裁工作

發展週期 3： 樓宇使用及運作

現有建築物測量

- 擔任「樓宇醫生」，診斷建築物的缺陷，向市民推廣修葺樓宇意識
- 負責檢驗建築物的安全、防火及維修改造等
- 負責樓宇量度、管理設施及裝修工程、改動及加建工程
- 處理政府根據建築物條例發出之命令
- 進行強制驗樓驗窗勘查及監督維修工作
- 擔任規劃顧問，協助各項牌照申請，並提供火險投保估值
- 在出現建築紛爭時提供專家證供、調解和仲裁

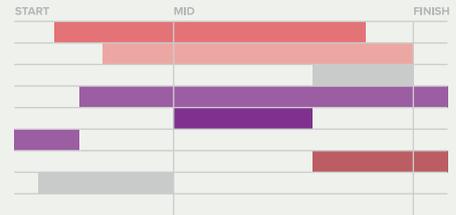


工料 測量師

工料測量師負責管理建築成本造價、項目財務和合約安排，並按客戶和工程項目的要求而提供對應的方案。



Quantity Surveyors

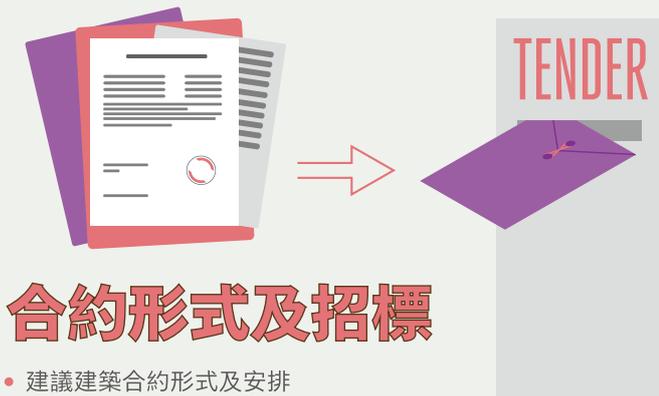


工程造價估算、策劃及管理

- 制定建築造價估算及提供相關建議
- 為客戶依據各類工程的設計去整理、匯集、審核、闡釋工程造價之總價及各細項之款額
- 配合項目設計的修改，計算及審核為工程造價帶來的影響
- 確保工程造價在嚴謹監控、審核和匯報下進行結算

工程項目及 價值工程管理

- 擔任工程項目管理人，負責策劃、統籌、匯報項目發展進度
- 通過價值工程管理以制定符合客戶要求的建築設計



合約形式及招標

- 建議建築合約形式及安排
- 制定項目招標文件及建築合約
- 制定項目建造合約安排，並甄選合適的承建商



建築合約處理事宜

- 定期審查及估算承建商完成的工程價值並提議所需撥款金額
- 監管工程造價之調整，計算及審核工程最終結算
- 提供建築合約上的財務索償、反索償及索償回應等建議
- 處理發展項目及建築合約上的爭議或糾紛

物業設施 管理 測量師

物業設施管理測量師負責為各物業資產及設施提供前期策劃、發展顧問、資產管理、項目管理和物業及設施管理工作。



Property and Facility Management Surveyors

企業房地產 策劃

- 為企業提供國際及本地策略性的空間規劃、研究及企業重新安置規劃的意見

房地產業 發展顧問

- 可為單一或多元化發展專案提供安全性、功能型、空間管理以至人力資源規劃等專業意見

物業及 設施管理

- 通過持續的維修及保養，修葺和改建以改善所投資的物業，以保持與新落成建築物有所競爭

物業資產 管理

- 對房地產由收購、銷售、租務、物業管理，以至轉讓有充分的管理

項目管理

- 為整個項目的週期，由開始、計劃、執行、控制直至完工，提供專業意見以進行可行性研究、設計、工作計劃、合約辦法、可建性、質量控制

