

## 香港建筑测量师及其专业角色的研究

陈建国,唐可为,曹吉鸣

(同济大学建设管理与房地产系,上海 200092)

**摘要:**香港建筑测量师是专门从事设计审图、防火安全审查、房屋检测、旧房维修、楼宇勘测和量度、投保估值等业务的专业人士,在建设工程管理领域扮演着十分重要的角色。通过研究香港建筑测量师及其专业的发展和在工作模式,与内地对应的业务和运作方式进行对比分析,借鉴香港建筑测量师制度的成功经验,提出相关专业领域的改革和发展方向。

**关键词:**建筑测量师;设计审图;房屋维修;建筑管理

**中图分类号:** F284

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1000-7717(2004)02-0001-03

### Study on The Building Surveyors and Their Professional Role

CHEN Jian-guo, TANG Ke-wei, CAO Ji-min

(Dept. of Construction Management and Real Estate, Tongji University, Shanghai, 200092)

**Abstract:** The building surveyors of Hong Kong are those who specialize in providing with the services of design review, fire safety inspections, building defects diagnosis, building maintenance management, measurement and building surveys, insurance valuations, etc. and play a key role in the field of construction management. By studying the development and working modes of the building surveying (BS) profession in Hong Kong, comparatively analyzing the corresponding business and operation ways in Hong Kong and Mainland China, and using the successful experience of the BS system in Hong Kong, this paper indicates the future directions of reform and development of the field related to BS in Mainland China.

**Key words:** Building surveyors; Design review; Building maintenance; Construction management

## 0 引言

在建设工程管理专业领域,香港的有关法律条例赋予由测量师等构成的政府认可人士相当的地位和权力。香港的测量师主要是从事工程估价、房地产评估与开发、建筑管理、土地测量等的专业性工作,在行业中扮演至关重要的角色。根据业务范围不同,测量师有不同的专业组别,其中的建筑测量师(BS-Building Surveyor)也是香港测量师学会四个专业组别之一中的专业人士。本文将通过研究香港建筑测量师及其专业的发展和在工作模式,与内地对应的业务工作和运作方式进行对比分析,借鉴香港建筑测量师制度的成功经验,提出相关专业领域的改革和发展方向。

## 1 建筑测量的发展历史和专业地位

### 1.1 建筑测量师

建筑测量专业起源于英国,是随着建设领域专业分工的不断细化而逐渐形成的。十八世纪以前,英国建筑业中最早出现的专业人士是建筑师,随着社会、经济的不断进步和发展,建筑业领域的专业分工越来越细,相继出现了工程师、建

造师和测量师等专业人士。从事建筑测量的专业人士称为建筑测量师,一般具有大学建筑测量专业学位,经过严格的专业训练,成为测量师学会的会员,专门从事建筑管理工作,包括设计审图、防火安全审查、楼宇检测、旧房维修、房屋勘测和量度、投保估值等建筑业务,是勘测建筑物的专才,被称为“楼宇医生”。

### 1.2 建筑测量专业的发展

在香港,70年代中后期,由于建筑和房地产业的发展,建筑师人才紧缺,政府屋宇署审核建筑图的建筑师人手不够,于是从英国聘请了一批建筑测量师到屋宇署工作,同建筑师一起审查建筑图。由于建筑测量师既掌握专业技术又懂得法律法规和图纸审批流程等管理业务,其的出现受到行业的认可和欢迎。80年代初,一大批专业人员加入建筑测量师队伍,进入房地产公司、测量事务所及其他政府机构,建筑测量专业也逐步拓展到项目规划和设计、项目管理、设施管理、建筑物安全及消防安全检验和纠纷调解等业务。与此同时,香港的大专院校也根据市场的需要,纷纷建立建筑测量专业,设置专业学位。

目前,香港建筑测量师主要服务于屋宇署、房屋署、建筑署、医院管理局、地下铁路公司、九广铁路公司等政府部门及半官方机构,也受聘于房地产发展商、大学、医院等机构,还

收稿日期:2003-11-26

作者简介:陈建国(1957-),上海人,教授,博士,研究方向:城市建设经济与工程管理。

获当地及国际的建筑测量事务所、项目管理公司、建筑公司、设计公司等各类顾问机构的聘用,担任建筑行政管理、项目开发、工程建设、楼宇维修、物业管理、教学科研、咨询服务等工作。

### 1.3 建筑测量师的专业资格

从60年代起,香港的大专院校开始设立建筑测量专业高级文凭课程,目前有三所大学设有建筑测量专业学位。专业建筑测量师必须获得大学相关专业的学位,经过规定时间的工作实践,通过考试获得其专业资格,并且还须达到香港测量师学会订立的严格的专业标准。该专业标准要求测量师提供高水准及有效率的专业服务,遵守一套严格的专业操守守则。

要成为建筑测量师必须先通过专业资格评估,才能参加学会会员的评选,具体包括,至少历时两年不少于480个工作日的专业实习期;在专业实习期内,需要接受总计不少于40小时的专业知识的培训;承担一项实践任务,表现运用专业手段处理问题的能力;专业面试,由业内的资深专业人士担任评核员,以证实候选人的资格。

专业的建筑测量师一般在获得香港测量师学会专业会员资格一年之后,可以申请注册成为香港注册专业测量师(Register Professional Surveyor)。香港测量师注册条例对注册机构(职能、权力、工作程序等)、注册资格、注册申请程序、注册资格证书、纪律制裁、上诉、吊销资格、重新申请登记等作了具体的规定。

## 2 建筑测量师的专业特长和工作业务

专业建筑测量师所具备的专长及代表客户承担的业务工作,可以分为下列几个方面。

### 2.1 建筑设计图纸的审查

根据香港建筑条例的规定,建筑设计完成后,首先必须经由香港政府认定的认可人士的审查,即任何建筑工程的设计、施工均需委托一名认可人士,有关建筑工程的送审图则、检测报告、评估意见、开工通知、完工证明等专业文件均须有认可人士的签署,才能递交有关政府部门如屋宇署报批。建筑测量师的专业特长是有技术懂管理、非常熟悉建筑法律和政府的管理条例、掌握图纸审批的工作流程,其中有相当部分是香港政府的认可人士。因此,建筑测量师的重要业务之一是接受业主的委托,按政府的管理条例对建筑设计图纸进行审查,提出需修改的专业意见。

### 2.2 公共及私人楼宇的维修和保养管理

当楼宇逐渐老化时,业主就需聘请建筑测量师对楼宇进行全面的勘察和测试。建筑测量师提出可行的维修方案、施工细节、成本预算,递交屋宇署审核;确定维修项目以后,建筑测量师向业主提供雇佣注册建筑商的意见,制定标书、章程、图则和其他投标文件,详细定出物料、工程和服务的标准,并组织招标工作;工程进行期间,建筑测量师担当监督的角色,确保工程质量及进度符合要求,避免业主浪费开支。

### 2.3 担任“楼宇医生”,诊断建筑物的各种缺陷

在新建城市基础设施或建筑大楼的开工前,建筑测量师受业主的委托,借助于专业仪器设备,对与新建工程毗连或周围的原有旧建筑物的内部结构、内外装修及设备进行实地勘察,记录各种缺陷,并拍照取证、存档,为今后处理楼宇的倾斜、裂缝、内外装修脱落和管线断裂等纠纷问题时提供依据。

### 2.4 建筑物安全检查

建筑测量师根据“建筑物条例”接受业主的委托检验楼

宇公用地方失修迹象,进行详细记录后,编制失修明细表;还根据“消防安全(商业处所)条例”,检验消防升降机门廊、楼梯及消防门、公用走廊、特别危险品房间、电缆及气槽的保护等耐火构筑物,评估有关安全状况及建议补救方法。

### 2.5 现有建筑物的改造及翻新

建筑测量师负责规划、设计和主持现有建筑物的改造及翻新。对年久失修的建筑物进行更新和改造,提升建筑物各项服务设施的等级,使其符合现行法律关于消防及建筑物规例方面的要求。

### 2.6 为客户申请各种营业牌照

根据香港法例规定,任何个人或公司如有意经营餐馆、酒店、食品制造等行业,必须在开业前向有关发牌当局提出牌照申请。建筑测量师根据业主要求和楼宇的经营用途,拟定楼宇的建议设计图则,报送有关发牌当局,并参与有关当局的楼宇视察和查证。

### 2.7 楼房度量

新楼宇交付使用和旧楼宇出售前,建筑测量师可受业主委托,根据归档图纸和现场实测,确定各单元的实际建筑面积。

### 2.8 设施管理

建筑测量师担任物业管理工作,对楼宇设施进行维护、保养和日常管理。

### 2.9 专家证供和仲裁

建筑测量师可接受原告或被告律师的委托,就原被告双方有关建筑物施工和使用过程中产生的纠纷,向法庭提供专家意见,参与调解和仲裁。

## 3 建筑测量专业业务的比较分析和建议

自改革开放以来,我国工程建设管理领域相继引入了发达国家和香港等地区建筑业的一些国际通行的做法,但就建筑测量相关业务领域而言,在专业化、运作模式、管理制度等方面,还有许多值得探讨问题。

### 3.1 技术岗位专业化和职业化

我国内地历来比较注重专业技术人员的职称,有一套完整的职称评定制度。随着建设领域专业分工越来越细,我国也开始借鉴国际上的习惯做法,相继建立了建筑师、结构工程师、造价工程师、房地产估价师等专业人员执业资格的准入制度。

但是,我们对建筑测量作为一个专业职业、建筑测量师的工作业务及其制度相对还比较陌生,而与此相对应的建筑管理业务又大量存在。我国内地从事与建筑测量专业相关的业务人员数量众多,分布于政府部门、业主单位、物业公司和各类咨询公司(表1),这些人员中可能具有建筑师、工程师、经济师的职称,但绝大部分是没有经过相应大学建筑测量专业的系统课程教育和专业培训,也没有通过相关业务的执业资格考核。

加入WTO以后,如何转变政府职能,如何从制度上保证工程质量,实行政府认可人士制度是可以借鉴的一种有效的管理模式。此外,我国城市楼宇的维护、维修保养和改扩建问题已经显现,且规模越来越大,日显重要,急需相应的专业人士。为维护国家和社会公共利益,提高建筑测量领域工程技术人员的专业化和职业化程度,规范执业和市场行为,有必要引入建筑测量师制度,逐步建立这一专业人员执业资格的准入规范。

表1 建筑测量专业的主要业务及其参与者

香港建筑测量师主要专业业务	内地相应业务的参与单位	
设计图则、招标文件、合同条件	业主、设计、监理、咨询机构等	
公共及私人楼宇的维修和保养管理	楼宇检查、勘察,确定维修方案、成本预算 维修工程监督及争议仲裁	业主、物业公司等 业主、监理、咨询机构等
工程验收、保修	业主、设计、监理、质量监督部门等	
诊断建筑物的各种缺陷	建筑物内部结构、内外部装修、建筑设备	业主、物业公司、质量监督部门、检测机构等
建筑物安全检查	公共部位失修、违章建筑物 消防安全检查、评估	业主、物业公司、城市管理监察机构等 公安消防部门
现有建筑物的改造及翻新	规划设计 主持实施	设计 业主、物业公司等
申请各种营业牌照	牌照申领	开业个人或单位等
楼房度量	建筑面积测绘	房产测绘机构等
设施管理	楼宇日常维护、保养	业主、物业公司等
专家证供和仲裁	建筑物施工和使用中的纠纷	咨询机构、质量监督部门、检测机构、房产测绘机构等
火险投保估值	保险估值	房地产估价机构等

### 3.2 人才培养市场化

香港的建筑测量师一般都经过大学建筑测量专业课程的系统教育,获得建筑测量专业学位。香港的大学根据社会的发展和市场的需要,自主设立建筑测量专业和方向,有的比较注重学生的综合能力,有的分别设置工料测量(BS)、建筑测量(QS)等专业方向,培养目标明确,专业方向稳定,拥有一定的社会知名度,为香港测量师制度的运作奠定了基础。

我国内地有一些大专院校开设有类似建筑测量专业的课程,但因我国学位专业名称和方向都是由国家统一制定的,很难兼顾各个院校的办学特点和社会各方面的需求。建筑测量专业包括的内容和内地的工程管理专业最接近,但我们的工程管理专业还不能覆盖其主要的专业范围。因此,内地大专院校的人才培养需市场化,即根据市场需要,院校自主设立专业和方向。

### 3.3 专业责任个性化

香港在建设领域实行认可人士制度,突出个人的专业特长和工作责任。建筑测量师在行业的运转中应扮演相应的角色,他们参与监督、处理建筑工程中的重大事务,并承担专业责任,在社会上有较高的威望和专业地位。

我国内地在建设活动中一贯强调政府的主导作用,过多的行政审批手续,造成政府工作主次不分,管理效率不高。另外,我国规定凡从事建设工程新建、扩建、改建活动的设计、造价、估价、检测、监理、审图、审计等咨询服务单位均需依法取得相应等级的资质证书和承接业务许可证书,并在核定的经营范围内、以单位的名义统一承揽业务,签订委托合同,承担相应地法律责任。因此,现在实行的从业单位资质认定和专业技术人员执业资格注册相结合的管理制度,还是比较注重从业单位的行政系统的权利和责任,没有突出专业执业人士的地位和作用。

为了提高专业工作的责任性和权威性,实现政府机构简政放权,有关建筑管理专业领域可借鉴香港建筑测量师制度,淡化政府行政审批职能,充分发挥专业执业人士的作用,逐步实现建筑从业单位资质认定制度向专业技术人员执业资格注册制度的转变。

### 3.4 专业分工的社会化

香港的建筑市场是完全放开的,经济和法律制度比较完善,社会分工明确,建筑咨询服务业有着良好的社会基础。建筑和房地产行业内的业主、设计、施工、物业公司、包括政府部门遇到专业问题,首先想到的是邀请建筑测量师等专业人士提供专家意见,例如申请设计图则、申请营业牌照、诊断楼宇的缺陷、检查建筑物安全、专家证供和仲裁等。因此,香港建筑咨询服务业十分发达,建筑测量也是其中的一个重要专业领域。

我国内地建筑咨询服务业还欠发达,建设项目的业主、设计、施工、物业等单位一般习惯于自行处理问题,或者寻求政府部门的帮助。除了政府强制性规定的少数专业领域(如设计审图、建设监理、建筑测绘等)以外,职业的专业人员可以涉及的社会咨询业务范围还比较小,还有巨大的潜力可以挖掘。随着市场经济体制的不断完善和规范,社会对建筑测量专业的认识将会逐步提高,对该专业执业人士的需求将越来越大,因此,应逐步发展我国建筑测量专业领域的咨询服务业务。

## 4 结语

香港建筑测量师制度是在长期的建筑工程实践中逐渐形成和发展起来的,并吸收了国际工程管理的先进管理制度和方法。随着我国加入WTO和建筑业改革开放的不断深入,学习和借鉴香港建筑测量师的管理制度和成功经验,有助于进一步完善建筑业管理体制,提高我国内地建设领域的专业水准,充分发挥专业学会和社会专业人士的作用,推动我国建设管理事业的发展和管理水平的提高。

### [参考文献]

- [1] 香港特别行政区政府. 建筑物条例[S]. 香港:香港特别行政区政府印务局,1998.
- [2] The Hong Kong Institute of Surveyors. Directory & Annual Report. Hong Kong:HKIS,2000,2001.
- [3] The Hong Kong Institute of Surveyors. Rulfs and Guide to the Assessment of Professional Competence in Building Surveying. Hong Kong:HKIS,2001,12.
- [4] 香港地产学会. 物业管理专业手册[M]. 北京:中国计划出版社,2002,1.