

Code: Commercial Property  
2014 年 11 月 25 日  
香港

即時發佈

## 國際物業測量標準(IPMS)正式發佈 為全球房地產測量標準奠里程碑

IPMS 為全球商廈空間測量帶來統一標準

由皇家特許測量師學會 (RICS) 在內的全球 56 個地產界專業組織成立的「國際物業測量標準聯盟」(IPMSC)，於今日 (11 月 24 日) 發佈「國際物業測量標準」(International Property Measurement Standard, 簡稱 IPMS)，讓全球各地現存數十套不同的標準能按同一準則換算及比較，為環球房地產市場提高透明度。首階段推出的為適用於商廈的「商廈國際物業測量標準」(IPMS for Office Buildings)。

IPMS 的出現可以改善國際間由於採用不同測量標準量度空間所造成的混亂。舉例而言，印度的辦公室測量面積包括室外的停車場，而在西班牙則可能包括戶外休閒設施，中東部份地區甚至包括假設的可建面積，部份國家則排除冷氣機房。由於按照不同市場的標準所量度的建築物面積相距高達 24%\*，企業只有自行研發測量基準為資產進行估值。

投資者如退休基金在作出投資決策時，亦同樣需要引用房地產的面積作為風險因素的參考數據。2013 年全球商業地產市場錄得超過 10000 億美元(折合約 78000 億港元)成交總額\*\*，源於投資者及企業擴大其跨國發展。IPMS 的出現，可為該等商業決策提供更統一及透明的測量數據。

現時，杜拜政府已宣佈採用 IPMS，以回應不斷進駐杜拜商業地產的國際投資者，而超過 100 個環球企業亦已要求或倡議於簽署合作夥伴合同時加入使用 IPMS 作為簽署條件。

RICS 將於 2015 年年初建立一套如何使用 IPMS 的指引，與此同時 IPMSC 亦正制定一套適用於住宅物業的國際房地產測量標準，預計將於 2015 年出台。

**RICS 香港區理事會商業地產專業小組主席施禮賢**表示：「推行 IPMS 有助提高房地產市場有關商業地產估值的透明度，對業主及租戶均有利，同時可提升亞洲市場以至國際間的認受性。這同時可協助測量師在外地市場比較不同物業，與及維持跨城市報告的一致性，以保障持份者的利益。」

**香港賽馬會物業發展管理主管陳翊銘**表示：「香港賽馬會的物業資產及業務遍及中國及香港，作為房地產發展商，本會全力支持建立 IPMS 這套國際通用的房地產空間測量標準。我堅信採用同一測量空間方法可提高數據的可比較性、標準及可靠度，亦能提升匯報數據的一致性及透明度。我期待此套標準能協助業主、租戶、投資者進行理智決策，並提升市場的穩定性。」

**RICS 全球首席執行官 Sean Tompkins** 表示：「這是房地產業界的長足進步，RICS 很高興能於創始期參與其中。特許測量師在全球超個 140 個國家的房地產界擔當重要角色，提供最佳的實務建議。IPMS 將確保測量師的客戶及其工作的市場均能接收統一、透明及可比較的物業測量資料。聯盟的工作不止於此，IPMS 將於未來的日子推出適用於住宅、工廈及零售市場的統一標準。RICS 會聯同特許測量師、房地產業界共同更新實務指引，確保可充份反映新的 IPMS 標準。」

國際貨幣基金設施、房地產及資本項目處長 **Scott McMillan** 表示：「這個因素已經影響整個房地產市場一段很長時間，影響業主、業戶及租戶對誠信、透明度及一致性的理解。通過聯盟的願景及努力，IPMS 有助帶來透明度及一致性。作為業戶、業主及租戶，IMF 將在我們的環球資產組合中全面採用 IPMS。」

杜拜地政署總幹事 **Sultan Buitti Bin Mejren** 則說：「我們支持提升杜拜的測量標準。致力提升測量的標準有利於房地產的業主及投資者，協助他們解決及調解房地產不同標準所衍生的事件及問題。這將有利於提升環球市場的透明度及誠信。」

\* 根據國際物業顧問仲量聯行研究報告

\*\* 資料來源：Real Capital Analytics

- 完 -

#### 背景資料:

- IPMS 商廈標準可於網上瀏覽: [www.ipmsc.org](http://www.ipmsc.org)。
- IPMS 聯盟於 2013 年 5 月 1 至 2 日，在世界銀行舉行的會議中成立。
- IPMS 商廈標準是一系列國際物業測量標準首個公開發佈的項目，系列將包括 IPMS 住宅標準、IPMS 工廈標準及 IPMS 商舖標準。
- 聯盟內的所有團體均承諾會使用新標準並為其所屬的會員提供專業實務指引。
- RICS 特許測量師將為全球客戶及市場提供 IPMS 測量服務。
- 以下為組成 IPMS 聯盟的團體：

<p>American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)            Appraisal Institute (AI)            Asia Pacific Real Estate Association (APREA)            Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)            Asociación Española de Geómetras Expertos (AEGEX)            Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)            Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)            Asociacion Profesional de Sociedades de Valoracion (ATASA)            ASTM International            Australian Property Institute (API)            British Property Federation (BPF)            Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)            Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)            Building Owners and Managers Association International (BOMA International)            China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)            Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)            Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)            CoreNet Global            Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)            Counselors of Real Estate (CRE)            Cyprus Architects Association (CAA)            Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)            Cyprus Federation of the Building Contractors Associations (OSEOK)            European Council of Real Estate Professions (CEPI)            Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.</p>	<p>Ghana Institution of Surveyors (GhIS)            Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)            HypZert GmbH            INREV            Institute of Real Estate Management (IREM)            International Association of Assessing Officers (IAAO)            International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)            International Facility Management Association (IFMA)            International Federation of Surveyors (FIG)            International Monetary Fund (IMF)            International Real Estate Federation (FIABCI)            International Union of Property Owners (UIPI)            International Union of Tenants (IUT)            Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)            Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)            Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)            Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)            National Society of Professional Surveyors (NSPS)            NP "Cadastral engineers"            Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)            Property Council of Australia (PCA)            Property Council New Zealand (PCNZ)            Real Property Association of Canada (REALpac)            Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)            Secovi SP (SECOVI)            Society of Chartered Surveyors of Ireland (SCSI)            South African Property Owners Association (SAPOA)            Technical Chamber of Cyprus (ETEK)            The Appraisal Foundation (TAF)            Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)</p>
--	---

## **關於 RICS**

### **信心源於專業標準**

在發展和管理土地、房地產、建築和基建領域，RICS 提倡和實行最高專業資格和標準。RICS 承諾始終如一地履行標準，為所服務的市場帶來信心。

我們為 118,000 名專業人士授予專業資格認可，而在 RICS 註冊的任何個人或機構均須履行我們的品質保證。他們的專業範疇涵蓋地產、資產估價、地產管理；發展基建；以及管理天然資源，例如礦產、農場及林地等。無論是環境評估、樓宇管理，或是在新興市場商談土地權益，只要我們的會員參與其中，便需按相同專業標準和職業道德行事。

我們相信，標準是高效市場運作的基礎。由於全球高達 70% 的財富均與土地和地產有關，因此我們的行業對經濟發展，或是為全球的穩定、可持續投資及增長方面的支援，都起著舉足輕重的作用。

我們在全球主要政治和金融中心均設有辦事處，良好的市場網絡有助我們有效地協助政策的制定和的推行專業標準。我們以跨政府層面的視野推行並實踐國際標準，為土地、地產、建築和基建創造安全及充滿活力的市場，為全球市民謀福祉。

我們以良好聲譽為傲，並致力捍衛榮譽，因此，客戶與 RICS 專業人士合作，保證獲得優質並具備專業操守的專業服務。

### **關於 RICS 亞洲**

RICS 亞洲總部支援覆蓋亞洲區的逾 20,000 名個人會員，旨在透過推廣專業標準、最佳作業守則、教育及培訓，協助土地、房地產及建築業於該等城市的發展。我們推廣 RICS 及其會員成為地產界不可或缺的顧問，同時確保能為會員提供相關服務及發展機會。

RICS 亞洲區總部支援位於汶萊、日本、馬來西亞、新加坡、泰國、中華人民共和國、香港特別行政區、台灣地區及南韓的國家級機構及本地組織。我們的會員遍佈孟加拉、不丹、緬甸、柬埔寨、印尼、吉里巴斯、老撾、澳門特別行政區、蒙古、尼泊爾、北韓、馬爾代夫、菲律賓、東帝汶及越南。有關資料，請瀏覽：  
[www.ricsasia.org](http://www.ricsasia.org)。