

回 條

(請於1999年5月27日(星期四)下午4時或之前交回)

檔號：CB2/BC/16/98

致：法案委員會秘書  
馬朱雪履女士

[圖文傳真號碼：2509 9055]

《1999年立法會(修訂)條例草案》委員會

1999年5月28日上午8時30分舉行的會議

(1) 本人擬提出下列與功能界別有關的修正案(請註明理由)：

建築、測量及都市規劃界功能界別應劃分為兩個功能界別，其中一個為建築、都市規劃及園境規劃界功能界別，另一為測量界功能界別。

理由：現有的功能界別涵蓋4個不同專業，其中3個專業與設計及規劃較有關連，而測量界則與建築經濟及管理較為有關。測量界約有2 600人，與其他3個專業的人數相若。

(2) 本人\* 將會／未能 出席上述會議。

簽 署： \_\_\_\_\_ (簽署)

姓 名： \_\_\_\_\_ 何承天

日 期： \_\_\_\_\_ 1999年5月26日

\* 請刪去不適用者

註：謹此附上香港測量師學會提交的意見書。

26-MAY-1999 18:59  
25-MAY-1999 18:06

FROM LEGCO SECT  
WTP (HK) LTD.

TO 25099055

NO. 001

P. 002/015  
P. 2/15



THE HONG KONG INSTITUTE  
OF SURVEYORS

1934 Swire House  
Chater Road, Central  
Hong Kong  
Telephone: 2526 3679  
Fax : 2868 4612

香  
港  
測  
量  
師  
學  
會

爭 取

“ 專 業 測 量 師 ”

成 為 一 九 九 八 年 立 法 會

獨 立 功 能 組 別

向

籌 委 會 呈 交

之

意 見 書

一 九 九 七 年 三 月



目錄

頁

內容摘要	一
意見書內容	
甲、學會歷史及現時情況	二
乙、學會對社會的貢獻	二
丙、未來將會更積極參與特區事務	四
丁、要求成為一九九八年立法會一獨立的功能組別	五
戊、結語	六
附件	



爭取“專業測量師”  
成爲一九九八年立法會獨立功能組別  
意見書

內容提要

一九九八年香港特別行政區將舉行第一屆立法會選舉，籌委會亦就有關問題成立第一屆立法會小組，並進行廣泛性的諮詢。明年的選舉，不單爲纠正九五政改方案遺留下來的種種的錯誤，更是未來本港政制發展的新里程碑。

香港測量師學會(HKIS)，於一九八五年被界定爲一功能組別，與工程、建築及都市規劃被界定爲同一組的功能組別。經過十年多的發展，學會不單對本港事務參與漸多，亦希望能對有關的社會事務發揮更大的影響力，冀求創造更美好的生活環境及更富足的社會。

意見書本著學會一貫的專業精神，實事求是，盡量把學會以往對社會所作的一切貢獻，如實地、簡潔地羅列出來。

有關過渡期的工作，打從《聯合聲明》的草擬，至特區政府候任班子的成立，學會均對有關問題提出不少專業及有建設性的意見，例如地契年期及賣地收入安排等，爲過渡期及特區的成立作出不少的貢獻。

學會亦積極地參與政府各項事務，如派出代表參與政府諮詢組織，全力協助本港各大專院校提供有關專業的教育及培訓等。另外，測量師在社會上的地位亦日趨重要，無論在政府、公營及私營機構，均位居要職。而測量師行業對推動本港整體經濟亦已形成一股重要的動力。

在未來本港的各項發展項目當中，香港測量師學會將扮演更積極的角色，例如將全力協助特區政府提供解決有關房屋的問題的專業意見，防止市區老化、土地發展策略、打擊不良地產代理及加強保障消費者在樓宇買賣中的利益等，學會將會在原則及技術的層面上提供意見，務求發揮專業測量師的所長。

最後，本會認爲將“測量界”獨立爲一功能組別，有以下優點：易於界定選民身份、投票率高。希望各籌委們能明白當中情況，作出最佳的安排。



## 意見書內容

### 甲、學會歷史及現時情況

香港測量師學會(HKIS)的前身，即英國皇家特許測量師學會香港分會，早於一九二九年便存在。一九八四年，香港測量師學會(HKIS)正式成立，經過多年發展，至今會員人數已超過2,300人，另有學生會員共2,000多人。

所有學會的會員，均必須修畢由學會認可的課程或擁有相同的學歷，再通過一為期兩至三年的專業評核試，才可成為學會的合格會員，並有權使用「AHKIS」或「FHKIS」名銜。所有會員必須嚴格遵守一審品格守則。

現時專業測量師共分五個範圍：產業測量、建築測量、工料測量、土地測量及規劃與發展。實際工作包括：房地產估價、物業管理(使用及投資)、物業的採購、出售及租賃、建築成本控制、維修保養、樓房及水道的工程管理等。現時，香港的專業測量師有大约一半服務於私人顧問公司及發展商，其餘的則在政府部門或法定機構任職。

### 乙、學會對社會的貢獻

#### (一) 對過渡期的貢獻

##### 《聯合聲明》有關內容的建議

一九八四年，當中英兩國政府就香港前途問題進行談判時，有不少的事項均陷於僵局，其中一項便涉及土地契約事宜。當時仍處於孕育期的香港測量師學會，率先成立一專責小組，利用會員對土地法律的專業知識，主動向當局提出建議。建議共分兩點：

(a) 香港政府被獲批出超越一九九七年的官地契約，並聯同未來特區政府將九七年期滿的地契延續至二零四七年；

(b) 將賣地收入依照下述比例分配：

	港英政府	特區政府
第一期	75%	25%
第二期	50%	50%
第三期	25%	75%



雖然，《聯合聲明》內附件三的最後修訂版，並非完全依照學會所作的建議，其實質安排相距不遠。當時兩國政府能為此重要事項達成協議，莫不放下心頭大石。

### 《基本法》起草過程意見

學會對於《基本法》的制訂亦十分關心。由《基本法》的諮詢、起草以至最後的落實工作等，不單有學會會員出任代表參與其中(名單詳見附件一)，學會及個別會員對有關問題，亦極積極地發表專業的意見。對於日後如何落實《基本法》，學會將繼續全力支持。

### 對成立特區政府的貢獻

在特區政府成立前，學會及會員亦多方面地參與迎接回歸的各項準備功夫，例如有關預委會、籌委會、行政會議及臨時立法會等工作，不但均有學會會員參與(名單詳見附件一)，學會對中央政府為著香港的平穩過渡，所作的種種必要的措施，亦十分支持。

## (二) 積極參與政府事務

### 各諮詢委員會

關於政府事務，本會會員無論是以學會代表身份或私人名義，均十分積極及踴躍地參與政府部門各項政策的諮詢工作，就現正或曾經參與的政府諮詢委員會，較主要的便有房屋委員會、城市規劃委員會、土地及屋宇諮詢委員會及建築業訓練局等(名單詳見附二)，諮詢組織在現時政府架構內扮演相當重要的角色，本會及各會員亦會本著一貫專業及服務港人的心態，繼續為特區政府效力。

### 教育培訓

近年來，本港各大專院校均積極地設立與測量有關的學科(詳見附件三)，而本會亦全力地協助籌辦及參與有關的事宜。另外，學會本身設有專業的評核試，供有志晉身測量師行業的人士報考，學會架構並設有特定的教育及培訓委員會負責有關事宜，務求訓練出最高水平的測量師。

### 社區發展

學會亦十分關注社會上各種民生問題，不時向政府及公眾提交意見，其中有關建築物安全、市區重建、房地產及物



業市場等問題，往往能夠發揮學會專業的意見及客觀的情  
神，對改善民生所作的一切，只懂貢獻不問耕耘。(歷年來曾  
發表的意見極多，當中較具體的事項，可見附件四)

### (三) 測量師行業在社會上日趨重要

#### 在本港整體經濟上扮演重要角色

與測量有關的行業，均對本港的經濟發揮著重要的影響  
力。例如地產及建築業，自一九八零年以來，每年所佔本港  
的生產總值，平均達百分之二十四，為眾多行業之冠，而政  
府的財政收入，平均便有百分之三十或以上，來自與房地產  
有關的項目，當中包括賣地、補地價、差餉及物業稅等。更  
重要的是，在每十個在職港人之中，便有一位是從事與地產  
及建築業有關的工作(勞動建築工人不計在內)。

#### 關於測量師在金融服務的貢獻

專業測量師對本港金融服務作出的貢獻良多，例如為銀  
行提供按揭估價服務，為上市公司提供資產評估服務等，專  
業測量師對本港金融服務業的發展，可謂功不可沒，此等貢  
獻，亦有助於奠定本港作為亞太區主要金融服務中心的地  
位。

#### 測量師在政府、公營及私營機構地位新重

測量師在各政府部門均擔當重要的角色，不少主要的職  
位亦由測量師出任，例如地政總署署長布培等。此外政府的  
房屋署、建築署、屋宇署、地政總署及差餉物業估價署，亦  
有數目十分龐大的專業測量師，出任不同的職銜。另外，公  
營機構亦樂於聘用專業測量師，管理各項與房地產有關的事  
務。(有關學會會員現任或曾任的主要公職，可見附件五)

### 丙、未來將會更積極地參與特區事務

眾所週知，解決房屋問題乃未來特區政府的首要任務。  
測量師的工作，既從“宏觀”方面，如土地政策及房屋政策  
等扮演重要的角色；亦在“微觀”方面，如有關政策的執行  
及實施等起著重要的作用。日後，學會將就以下的事項，向  
特區政府提出專業的意見。



### (一) 協助解決房屋問題

現時學會的會員亦經常被政府邀請，就有關房屋問題發表意見。不久前，學會曾會見規劃環境地政司，討論未來一兩年間土地供應、加快審批等問題。目前，學會將就政府剛推出的「長遠房屋策略檢討報告」進行專責深入研究，並將於日後向政府呈交本會的意見。

### (二) 協助防止市區老化

現時本港仍有不少缺乏維修的舊樓，潛伏著極大的危險。年前，學會曾就有關問題向政府當局建議推行“強制性樓宇檢查計劃”，建議之原則，亦被政府採納。將來在有關政策執行時，學會將會在專業的層面上加以協助，務求得到預期的效果。

### (三) 打擊不良地產代理

學會去年曾就地產代理草案，作出批評及建議，藉以協助打擊妄顧消費者利益的地產代理。雖然現時草案仍有待立法機構的通過，但學會預料，有關法例定必成為特區政府重要的新法之一。

### (四) 保障消費者樓宇買賣中的利益

學會將繼續協助政府，加強消費者對買賣樓宇的知識。事實上，年前本會曾與消委會合作出版解釋「實用面積」的小冊子。目前，學會正草擬一份指引，用以協助會員遵守快將成為法例的「地產代理條例」。

## 丁、要求成為九八年立法會一獨立的功能組別

一九八五年，測量、工程、建築、都市規劃被界定為同一組的功能組別。一九九一年，工程界被獨立為一功能組別，享有自己一席的立法局議席，而原有的組別，則加入園林設計師。一九九五年，港英政府單方面地執行三違反的政改方案，功能組別的原意及功能，扭曲至甚。一九九八年的立法會選舉，正好糾正九五年選舉的種種錯誤。本會認為，這亦是對舊有功能組別好好地作出一番檢討的時機。以下數點，本會認為是界定新功能組別時值得考慮的原則。





### (一) 易於界定選民身份

九五平政制方案，其中最令人詬病之一，是部份新功能組別，選民身份的界定極之複雜且不合理，在考慮新增功能組別時，應小心處理選民身份界定的問題。

香港測量師學會為香港政府唯一承認之測量專業團體（如大律師公會、建築師學會等同），並受到〈香港測量師學會條例1990〉所界定。一直以來，學會均負責本港測量師的登記及註冊，並設有「專業測量師」的中央名冊。不但選民易於界定，且可迅速地統計選民的各種資料，此對特區第一屆立法會，業在九八年六月三十日前儘快地成立，亦有不少幫助。

### (二) 投票率高

功能組別常被譏為小圈子投票而遭詬病。在界定新功能組別時，應避免選民過少，及選取投票率較高的組別。測量界合資格的選民數目比現時不少功能組別為多，更重要的是，以往測量等界的投票平均在七成以上，較平均功能組別的投票率為高。

### (三) 平衡立法會內個別的利益

九八年立法會選舉，將有二十席來自地方直接選舉產生的議員，從以往經驗所見，這些議員均傾向地區利益出發，以方便向選民交代，不利於特區長遠及整體的發展。而功能組別中，尤以屬專業性的功能組別，往往能從較專業及跨階層利益作為決策的考慮，有利特區未來的發展。一如文章前段所述，不少測量師均任職政府或公營機構，此亦造成其投票選出所屬界別議員時，較能從本港整體的利益出發。其實，測量組別議員與地產金融組別議員，由於利益較趨向一致，亦可以在立法會內提供均衡力量。

### (四) 先例可援

政制發展宜審慎行事，以往的經驗極具參考價值。自八五年引入功能組別選舉以來，不單功能組別的議席續有增加，不少功能組別亦一分为二，成為兩個獨立的組別。而獨立出來的組別，不單能平衡局內個別的利益，更能在局內發揮專業的意見。測量界如能獨立於現時的界別，定必會朝著這方向走。



## 戊· 結語

早自〈聯合聲明〉起草期間，香港測量師學會已積極地及採取一貫的專業態度，對造設期及成立特區等有關事務發表意見。未來特區政府要面對的問題眾多，诸如房屋、土地供應及城市規劃等，專業測量師在在均能發展其所學及所長。學會已為九七年七月一日的蒞臨作行準備，決定不單只更投入特區的各項建設上，亦會更關注各種民生及社會事務，為未來特區盡一分綿力。測量師行業作為本港經濟體系內一重要的環節；在本港專業界及學術界亦享有一定的地位，其現時在本港的影響是不可忽視的。本會希望各位尊貴的籌委們，能考慮本會上述的意見，在九八年第一屆立法會選舉的安排中，將“測量界”作為一獨立的功能組別。若有任何意見或資料的查詢，本會定當即時呈交，務使各籌委們能更了解本會的運作及一切有關的事宜。

學會會址與聯絡電話：

香港測量師學會

香港中環遮打道太古大廈19樓1934室

電話：(852) 2526 3679

傳真：(852) 2868 4612

網址：<http://www.hkis.org.hk>

聯絡人：會長 劉炳章

總幹事 黎兆堅



附件一

學會會員出任人大、基本法諮詢委員會、預委會、籌委會、推委會、慶委會、行政會議、臨時立法會、港事顧問、區事顧問等之名單。

組織名稱	香港測量師學會成員名單
中國全國人民代表大會	簡福佑
基本法諮詢委員會	梁振英(秘書長)
預委會	梁振英(政制小組組長)、簡福佑
籌委會	梁振英(副主任)、簡福佑
推委會	曾正麟、劉兆鈞
慶委會	劉炳章、葉滿華
行政會議	梁振英
臨時立法會	梁振英、簡福佑
港事顧問	梁振英、簡福佑
區事顧問	廖敬棠



## 附件二

本會會員現正或曾經參與的諮詢組織名單如下：

- 土地及屋宇諮詢委員會
- 建造業諮詢委員會
- 房屋委員會
- 房屋協會
- 城市規劃委員會
- 土地發展局
- 能源效率諮詢委員會
- 城市規劃委員會
- 建造業訓練局
- 建築物上訴審裁處
- 專業測量師註冊管理局
- 認可人士及註冊結構工程師委員會
- 消防署/認可人士聯絡委員會
- 土地測量師註冊委員會
- 貿易發展局
- 專業服務諮詢委員會
- 消費者委員會地產委員會
- 證券及期貨監察局
- 政務處私人房屋管理資源中心
- 公益金
- 保良局營建建設委員會
- 旅遊協會發展委員會
- 香港大學、理工大學、城市大學各有關教育、考試委員會
- 土地註冊處客戶聯絡組
- 酒店及賓館條例上訴委員會



附件三

現時各大專院校設立與測量有關的學系或學科及有關人數如下：

院校名稱	與測量有關的學系或學科	現時就讀人數 (約數)
香港大學	房地產及建築學系	150
理工大學	建築及房地產學系 土地測量與地理資訊學系	520
城市理工大學	屋宇及建築部	300



#### 附件四

歷年本會向政府或公眾曾發表的意見，當中較具體的有：

- 土地發展公司
- 中英土地委員會等
- 市區重建
- 立法局功能組別
- 全港區發展策略檢討
- 地產代理草案
- 多層大廈公契的標準條文及管理
- 私人樓宇的強制性檢驗
- 房屋委員會百戶政策
- 物業管理公司的登記
- 長遠房屋策略諮詢文件
- 非法建築物
- 城市規劃草案
- 政府制訂之住宅單位供應量
- 專業疏忽責任的上限
- 專業測量師註冊制度
- 嘉利大廈慘劇
- 境外未完成住宅樓宇出售的描述
- 樓宇面積標準量度法



## 附件五

學會會員現任或曾任的主要公職：

人名	有關機構及職級
布培 (Robert Pope)	地政總署署長
胡道輝 (Barry Woodroffe)	差餉物業估價署署長
鄧偉達	屋宇署副署長
鄧滿海	房屋署副署長
黃飛鵬	政府產業署副署長
彭野榮	香港駐英國菲盛頓代表
何銜光	地下鐵路公司物業總監
Lyall Alexander- Webber	土地發展局物業部總監
Anthony Samson	前建築物條例執行處處長