



Incorporating

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org

RICS专业声明

RICS房产测量

第1版，2015年5月

RICS房产测量

(包含《国际房产测量标准》)

第1版，2015年5月

版权声明

《IPMS：办公楼》是经国际房产测量标准联盟（IPMSC）允许后转载的。
版权©2015国际房产测量标准联盟。版权所有



由皇家特许测量师学会（RICS）发布。
Parliament Square
London
SW1P 3AD
UK
www.rics.org

免责声明：因参考本出版物所载资料而采取或不采取行动而招致任何损失或损害，
其作者或 RICS概不负责。

由RICS办公楼测量专业声明工作小组制作。

ISBN 978 1 78321 108 1

©皇家特许测量师学会（RICS）2015年5月。本出版物的全部或部分版权归RICS所有。
未经皇家特许测量师学会书面许可或未遵照现有许可证条例，不得以任何形式或任何
手段，包括图像、电子或者机械方法（包括影印、录像、录音或网络发布）转载或使用
本文件的任何部分。

致谢

作者

Tim Bradford MRICS (独立特许测量师)

工作小组 (WG)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (Hongkong Land Ltd)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS)

Nigel Smith FRICS (CBRE)

中文版校对工作组成员

- 梁津 Lawrence Liang MRICS (北京康正宏基房地产评估有限公司
Beijing K & Z Real Estate Consult Co., Ltd)
- 赵吉禄 Zhao Jilu MRICS (大连天石不动产顾问有限公司 Dalian Tianshi
Real Estate Consulting Co., Ltd)

RICS也一并感谢Plowman Craven公司的Robert Ash和Tom Pugh在专业声明的制图工作方面做出的贡献。

目录

致谢	ii
测量实践的变化	1
第1部分——专业声明：办公楼测量	3
1 本专业声明的应用	4
2 测量原则	6
3 核心定义	9
4 IPMS在RICS专业声明中的应用	10
5 使用	39
附件A：公差	40
附件B：更多信息	41
第2部分——IPMS：办公楼	
第3部分——测量实践准则	

测量实践的变化

本《RICS房产测量》文件更新了《RICS测量实践准则》（第6版），并收录了《国际房产测量标准（IPMS）》。包含如下三个要素：

1. 《专业声明：办公楼测量》（仅适用于办公楼测量）
2. 《IPMS：办公楼》（仅适用于办公楼测量）
3. 《测量实践准则》第6版（目前适用于除办公楼之外的所有建筑类型，自2015年5月18日起在全球生效）。

本文件呈现了第一个IPMS标准（《IPMS：办公楼》），将随着IPMS的逐步更新（随后将推出住宅、工业和零售物业测量标准）而进行相应的更新，也将与这些IPMS标准保持一致。

本文件的各要素是RICS会员**必须遵守**的标准，并将受到RICS的规管。其它要素是**专业最佳实践**，强烈建议从业者遵从。

国际标准是专业的核心

国际标准确立了普遍认可的最佳实践，增进了测量专业服务终端用户的信任。在估价等行业，RICS已经要求特许测量师遵守《RICS估价—专业标准》（红皮书）中所列的国际标准（IVS）。

自2014年11月发布以来，RICS会员未来需要通过使用本专业声明，遵守《国际房产测量标准（IPMS）：办公楼》。

建议RICS会员应当继续依照《测量实践准则》（第6版）对所有其它类型的房产（包括住宅、工业和零售）进行测量，本文件全面转载了这一准则。

除非与客户指示相冲突，否则进行办公楼测量的RICS会员必须能够证明其遵循了测量办公楼的相关专业声明。

本文件包含以下内容

第1部分

《专业声明：办公楼测量》

专业声明（PS）说明了RICS会员必须遵守的强制性要求。

RICS办公楼测量专业声明是强制性的。若RICS规管要求，进行办公楼测量的RICS会员必须能够证明其遵守了相关要求。更多有关该专业声明是如何规定的指导意见见RICS网站。

第2部分

国际标准——《IPMS：办公楼》

国际标准是由各专业机构联合开发并实施的：这些专业机构并不归任一实体所有。国际市场一致认为这些标准是需要RICS会员强制遵守的。经IPMSC许可，本文件转载了《IPMS：办公楼》中的全部内容。

第3部分

《测量实践准则》（第6版）2007年

本文件转载了《测量实践准则》（第6版）中的全部内容。该准则现已在全球出版，自2015年5月18日起生效，继续为专业人员就除办公楼之外的所有房产类型的测量提供相关指导，办公楼涵盖在办公楼测量的专业声明中。

本准则中说明的信息即为最佳实践，RICS强烈建议其会员使用。

需要遵守的内容：

需要测量的房产类型	《专业声明：办公楼测量》 (第1部分)	《IPMS：办公楼》 (第2部分)	《测量实践准则》
办公楼	自2016年1月1日起， 强制要求RICS会员遵守	自2016年1月1日起， 强制要求RICS会员遵守， 除非客户另有指示	不再适用
住宅	不适用	不适用	最佳专业实践—强烈建议 RICS会员遵守
工业	不适用	不适用	最佳专业实践—强烈建议 RICS会员遵守
零售	不适用	不适用	最佳专业实践—强烈建议 RICS会员遵守
混用	不适用	不适用	最佳专业实践—强烈建议 RICS会员遵守

第1部分—专业声明：办公楼测量

专业声明（PS）说明了RICS会员必须遵守的强制性要求。

RICS办公楼测量专业声明是强制性的。若RICS规管部要求，进行办公楼测量的RICS会员必须能够证明其遵守了相关要求。更多有关该专业声明是如何规定的指导意见见RICS网站。

本文件用于替代RICS《测量实践准则》（第6版，2007年）中所述的办公楼标准。

1 本专业声明的应用

1.1 专业声明 (PS) 的背景与目标

《IPMS：办公楼》是首要的国际标准，本专业声明 (PS) 在该标准之下，专为RICS会员而制定。本专业声明旨在使RICS会员了解如何按照IPMS测量办公楼，从而提供全球一致的、透明的办公楼测量标准。该国际标准将提供用于支持房产估价及全球范围内的市场交易分析基础，并满足相关人士的功能性要求（包括业主、住户、设施经理、房产经理、资产经理、代理人、经纪人、面积测量专业人员、造价咨询师以及建筑师等）。

《IPMS：办公楼》使不同房产能够利用一种获得普遍认可的全球通用测量语言进行同类比较。

本专业声明是RICS会员必须遵守的强制性要求。它纳入了《IPMS：办公楼》文件，包括具体实施的相关细节。本声明还给出了相关建议，使会员能够对IPMS的办公楼面积定义与《测量实践准则》（第6版）中的办公楼面积定义进行比较，并且计算两者之间的差异。

RICS意识到，在IPMS完全进入市场实践之前的一段时间内，有必要对照本专业声明 (PS) 中规定的面积与《测量实践准则》中规定的面积，并且鼓励会员在双重基准上编制报告。

1.2 专业声明的生效日期

本专业声明仅用于替代《测量实践准则》（第6版）中的办公楼部分，自2016年1月1日起生效。

1.3 专业声明的应用

《测量实践准则》（第6版）最初在英国使用，现在已经在全世界多个地区获得广泛采用。随着新版IPMS越来越为人们所接受，会员采用此新标准将确保他们更好地融入市场，并在全球处于领先地位。

毋庸置疑，对一些市场来讲，全面实施IPMS需要更长的时间。这也是为什么在需强制采用IPMS时，建议可先采用双重报告基准作为过渡的原因。如果一座建筑物发生物理变化，会员必须借此机会采用IPMS作为测量的主要基准。会员还必须将IPMS用于所有需要采用建筑测量方法的新建筑中。如果因需遵守客户指示而未能使用IPMS，则必须在报告中陈述出现偏离的原因。

RICS正在开发一个免费的线上IPMS转换器，帮助会员将IPMS测量标准转换成《测量实践准则》的等效文件。IPMS转换器将定期更新，以纳入其它测量标准，并将上传至网站：

www.rics.org/ipmsconverter

1.4 专业声明的范围

本专业声明讨论的仅是办公楼测量实践。各种估价技术，诸如涉及有限净空、特殊用途、特殊建筑形式、地下室等区域面积的不同价值比率的采用等，不作为本专业声明的一部分。这些问题和价值（如有）是由于各特殊建筑面积所导致，它们的特性也是估价师、代理人或开发商做判断时需要考虑的一部分。然而，这类面积可能会在《IPMS：办公楼》和本专业声明中作为「有限使用区域」单独讨论。

本专业声明无意定义日常用语及短语的含义，否则就偏离了本专业声明的主旨。在解释本专业声明的含义时，常识性解释占大部分，只有小部分依靠语义进行解释。

1.5 专业声明的使用

作为计算需要的一部分，任何测量方法都需要与来自可比性交易或其他证据使用下的数据分析方法保持一致，除非立法规定或客户另有要求，在这种情况下，必须在契约和报告中就此进行清晰的说明。也就是说，应该在考虑有证据显示相关建筑面积和其用途（比如办公室、厨房、休息区、停车场等）具有一致性的程度后，再进行估价。

服务提供者必须在报告中说明，借鉴于《IPMS：办公楼》的IPMS建筑面积测量基准以及与专业声明相关应用有关的参考示例，从而使用户和第三方清楚了解涵盖了哪些建筑面积，并清晰地说明了在方案中交叉引用的建筑面积。根据报告中所述的建筑面积测量基准，任何交叉引用方案都需要说明其可靠性的程度。

1.6 对客户的要求

经过长期建立和理解形成的对客户的专业责任是与房产使用者的法定义务相匹配的。在许多司法辖区，在房产交易中对出售房产提供虚假信息或误导性信息属于刑事犯罪。RICS会员也受道德标准、《红皮书》以及《RICS行为准则》的约束。

客户可以根据立法、当地惯例或者企业内部目标，要求不同於IPMS的测量基准。这一要求是可以接受的，但必须通过约定进行书面说明。

1.7 说明和查询

本RICS专业声明（PS）被称为《专业声明：办公楼测量》。它用以替代《测量实践准则》（第6版）中的办公楼部分，参见《IPMS：办公楼》。

《测量实践准则》中的办公楼相关内容仍可在一定时间内供会员使用，以便使会员能够与本实践声明进行对比，并转换测量数据和面积。如需查询该专业声明，应首先将查询函寄至如下地址：

Professional Groups, IPMS Enquiries
RICS
Parliament Square
London
SW1P 3AD
UK

2 测量原则

2.1 测量和计算的一般原则

参与办公楼测量的所有RICS会员必须遵守以下要求：

- 1 提供进行测量或收集测量数据并转换成方案后的声明。
- 2 提供说明所采用的测量方法的声明。
- 3 如果使用时，提供所有平面图的参考示例和比例。
- 4 当在公制与英制单位之间转换时，说明换算系数与任何取整方法。
- 5 保留一份RICS会员核证上述要求的记录。

《IPMS：办公楼》中除采用了上述特定强制性原则外，还采纳了以下原则，在本专业声明中强制用于所有办公楼：

1. 项目必须能够进行测量。
2. 测量必须能够进行客观的验证。
3. 测量和计算结果必须清晰地记录，并标明以下内容：
 - 使用的IPMS标准，例如：IPMS 1、IPMS2—办公楼或IPMS 3—办公楼
 - 测量方法
 - 测量单位
 - 测量公差
 - 测量日期
4. 当采用一个界面之后，必须详细说明IPMS与所用标准之间的协调方法。
5. 一些情况并没有直接包含在IPMS『或专业声明』中，对于这些情况，应当根据常识对IPMS『和专业声明』原则进行扩展使用。」

IPMS 2.1

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

特定的IPMS测量：

「IPMS 1的面积必须根据图纸测量或者进行现场测量。

根据《IPMS 2—办公楼》和《IPMS 3—办公楼》进行测量[根据图纸测量或者进行现场测量]时应当测量到建筑物外墙的内部主墙面或墙壁与地板接合处，不要包含踢脚板、电缆线槽、供暖和冷却装置以及管道工程。

『参见4.2.3.内部主墙面。』

建筑物需要单独测量，并按楼层进行报告。」

IPMS 2.2.1

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

2.2 测量单位

《IPMS：办公楼》未规定具体测量单位。建议会员按照相关市场或地区普遍认可的单位采用公制或英制单位。

若用户和第三方要求对测量结果进行转换，由于合计总数会因采用的小数点位数不同而出现差异，因此报告中必须说明采用的转换系数。

2.3 精度

在有可能遇到的各种类型办公楼中，尤其是高价值办公楼中，最终报告数字所表现出来的可靠性是最重要的。可靠性通常通过术语「精度」表示。

会员的责任是不误导客户/用户，并且一开始就对精度水平发表意见，然后采纳所有可用的测量和计算过程来满足客户/用户的精度要求。会员可根据以下参数来评价一个实测结果预计可能达到的精度水平，这个水平应是可实现也可接受的：

- 使用测量的目的是什么？
- 客户对测量精度与可信度的要求和期望是怎样的？
- 测量时将会影响测量方法的建筑物条件或现场条件有哪些？
- 在测量及报告中涉及的时间/成本因素有哪些？

- 如精度水平被视为不足以实现目标，那么可能会出现何种后果？

在考虑这些问题时，应当确认在不同测量阶段和面积计算阶段应采用的必要公差。

必须在工作和报告范围内明确说明测量公差。本专业声明工作小组认为：建筑面积的复测将有助于确保实际数据的精度。反过来说，这直接关系到制造商的可用勘察/测量仪器的技术规格。便携式激光测量装置很可能是默认的办公面积测量工具，且制造商会把一个办公环境中可能遇到的各种距离（即，几十米）精确到毫米。

办公楼测量中涉及的每个步骤（实测勘察、面积计算和报告）都可能影响所呈报面积的整体精度以及随后进行的任何估价、服务费用计算等。

所有的勘察测量活动都有出现误差的风险。依据本专业声明进行测量工作的会员在进行空间尺寸测量时必须尽量减少误差出现的风险，并且能够掌控误差出现时产生的影响，无论这些误差产生的原因是什么。

作为一种通过提供最终面积数字以达到预期或一致的精度的方法，测量操作程序和 workflows 应有助于确保：

- 记录的现场线性尺寸在必要的公差内
- 落实各项程序、流程以及设备检查，保障测量精度
- 记录的尺寸数据有充足的冗余度，以减轻错误记录产生的影响
- 对面积计算进行例行软件校验工作
- 当进行检查和审核时，有恰当的质量保证制度

精度值可以以多种方式表述。专业测绘师要熟悉RICS指南手册《土地、建筑和公用设施实测勘察》（第3版，2014年11月）第2.3条勘测精度等级列表规定的精度，以及它们的偏差和应用（参见本专业声明的附件A）。

工作小组认为将精度值描述成总建筑面积的一个百分比只是一种形式，此形式最容易在整个测量学科、房产业主、代理以及使用者范围内被理解和接受，而不会过于科学化。RICS的《测量实践准则》（第6版，2007年）建议，高价值办公空间的预期报告面积数字应精确到±1%。自2007年以来，随着房产价值升高，以及更精密设备的上市，该精度可能比较保守。

工作小组认为工作场所，即IPMS 3—办公楼中规定的办公楼区域，以及有限使用区域的测量和计算，应至少与该精度值相匹配。预计会在很多情况下达到更高的精度，如使用合适的测量方法、设备和计算机处理程序均有可能达到理想的精度。一个办公楼内的其它组件区域可能无法保证达到与工作场所同样高的精度。凡是在将测量值用作估价基础的情况下，会员必须考虑到现行版本的《RICS估价—专业标准》（红皮书）中关于道德、胜任力、客观性以及公开性的问题。

2.4 测量报告

RICS会员必须参考本专业声明中关于报告办公楼测量及面积的要求。

无论客户是否提出要求，一旦会员使用如下数据，都必须记录并保留：

- 对于建筑物的每个楼层，IPMS测量值和面积应当与适当的彩色图纸进行交叉引用
- 如果报告IPMS 2—办公楼的各个要素时，图纸上的IPMS面积应与组件区域面积电子表格进行交叉引用

2.5 有限使用区域

「服务提供者需要认识到，受到政府法规或劳工法规的影响，建筑物中的一些区域可能无法供人占用。应当在IPMS报告区域内对此类区域及其限制进行单独标明、测量和说明 [作为有限使用区域]。例如，如果区域具有高度限制，应当在报告文件和测算样本表格中进行说明。」

用户和第三方需要认识到，在IPMS中进行测量的区域不一定意味着这些区域可以用于合法居住或使用。」

IPMS 2.3

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

有限使用区域使会员及用户能够在相关IPMS汇总中分别量化这些区域，比如高度有限的区域，在进行估价等方面需要进行特别考虑。在某些地区中，普遍做法是不考虑高度低于1.5米（5英尺）的区域，或者区别对待这些区域。有限使用区域还能够将IPMS规定的面积与《测量实践准则》规定的面积进行对比，并且有助于使这两种不同标准的面积相互转化。

潜在有限使用区域的示例包括：

「内部主墙面的面积差异	可能需要说明测量至内部主墙面与测量至墙壁地板接合处建筑面积之间的差异。
高度有限的区域	在不同的市场，高度有限的区域需要单独确定，而不同地区对于高度的限制也会有所不同。
自然光有限的区域	在不同的行政辖区，建筑物中的有限自然采光区域需单独标明。
地上和地下	建筑物通常包括地面以上楼层和地面以下楼层。在测量中，这一区别有助于确定房产的使用是否符合劳动法规、居住适宜条例或税收条例。」

IPMS 2.3

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

内部结构墙、柱子 当比较IPMS与《测量实践准则》时，可能需要考虑内部结构墙和/或柱子的厚度。

以上示例（不包括内部承重墙、柱子）直接转载自《IPMS：办公楼》。所列内容并未包括所有情况，会员可能希望在适当情况下增加特定建筑物中的其他区域，比如台阶、坡道、残疾人通道等。有限使用区域的采用将依据不同条件而有所差异，但IPMS数据将保持一致。

2.6 界面调整

「目前存在许多不同的测量公约。在一些国家，建筑面积计算至墙壁与地板的接合点，而在其他国家则计算至墙壁或外墙的中点。另外一些市场对于内装饰面的主要面有着不同的解释。考虑到不同国家采用不同的测量方法，[IPMS]采用内部主墙面来定义IPMS 2—办公楼和IPMS 3—办公楼的测量范围。」

[参见4.2.3内部主墙面。]

IPMS 2.4

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

本专业声明中所列的IPMS标准必须被采用，但如果客户要求采用其他标准，除非有明确的对立的指示，会员必须采用一项包括IPMS在内的双重报告基准。双重报告将有助于进行地方性和国际性比较分析。

3 定义

3.1 核心定义

《IPMS：办公楼》避免使用那些在不同国家之间甚至在同一国家内部有不同解释的说明。因此本专业声明中的IPMS术语必须被强制采用，避免与以往计算办公建筑面积所用的说明及方法混淆。

在《IPMS：办公楼》中所用的一般术语包括：

- IPMS 1，相当于之前的GEA（外部总面积）。
- IPMS 2—办公楼，相当于之前的GIA（内部总面积）。
- IPMS 3—办公楼，相当于之前的NIA（净内部面积），有时也称为净出租面积、净使用面积、室内面积或者其他称谓。

IPMS定义的面积与之前定义的GEA、GIA和NIA并不完全对应。本专业声明第4节解释了其中存在的差异，以及如何比较IPMS定义的面积与《测量实践准则》定义的面积的方法。

4 IPMS在RICS专业声明中的应用

4.1 IPMS 1

4.1.1 使用

「IPMS 1用于测量建筑物（包括外墙）的面积。在一些市场，各方可以将IPMS 1用于规划目的，或者用于计算开发方案的总成本。」

IPMS 3.1.1

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.1.2 定义

「IPMS 1：建筑物每层的面积之和，测量至外部结构的外周长，并按楼层进行计算和报告。

.....

包含：

在计算地下层的外部面积时，通过将地面层围墙的外部平面向下延伸进行计算，如果地下层的垂直投影范围与建筑物的地面层不同，应当通过根据地下层测算内部面积并通过估计其墙壁厚度得出测量结果。」

IPMS 3.1.2

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

包含在内但需要单独说明的测量结果：

- 带顶走廊
- 阳台（外部延伸到建筑物的主结构上）和
- 可到达的屋顶平台。

这些区域需要测量外表面。

简图1显示IPMS 1的测量区域，简图3显示说明性的平面图和剖面图。

不包含：

「IPMS 1的测量不包含以下区域：

- 采光井或中庭的上层中空空间
- 非建筑结构组成部分的开放式阶梯，例如开放式消防梯。
- 地面层的天井和平台，外部停车场，设备修理厂，降温设备和垃圾区域，以及其他没有完全封闭的地面层区域不包含在IPMS 1中，但是可能需要单独测量和说明。」

IPMS 3.1.2

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.1.3 IPMS 1与《测量实践准则》的测量结果进行对比

IPMS 1与按照《测量实践准则》获得的外部总面积（GEA）测量结果非常接近。

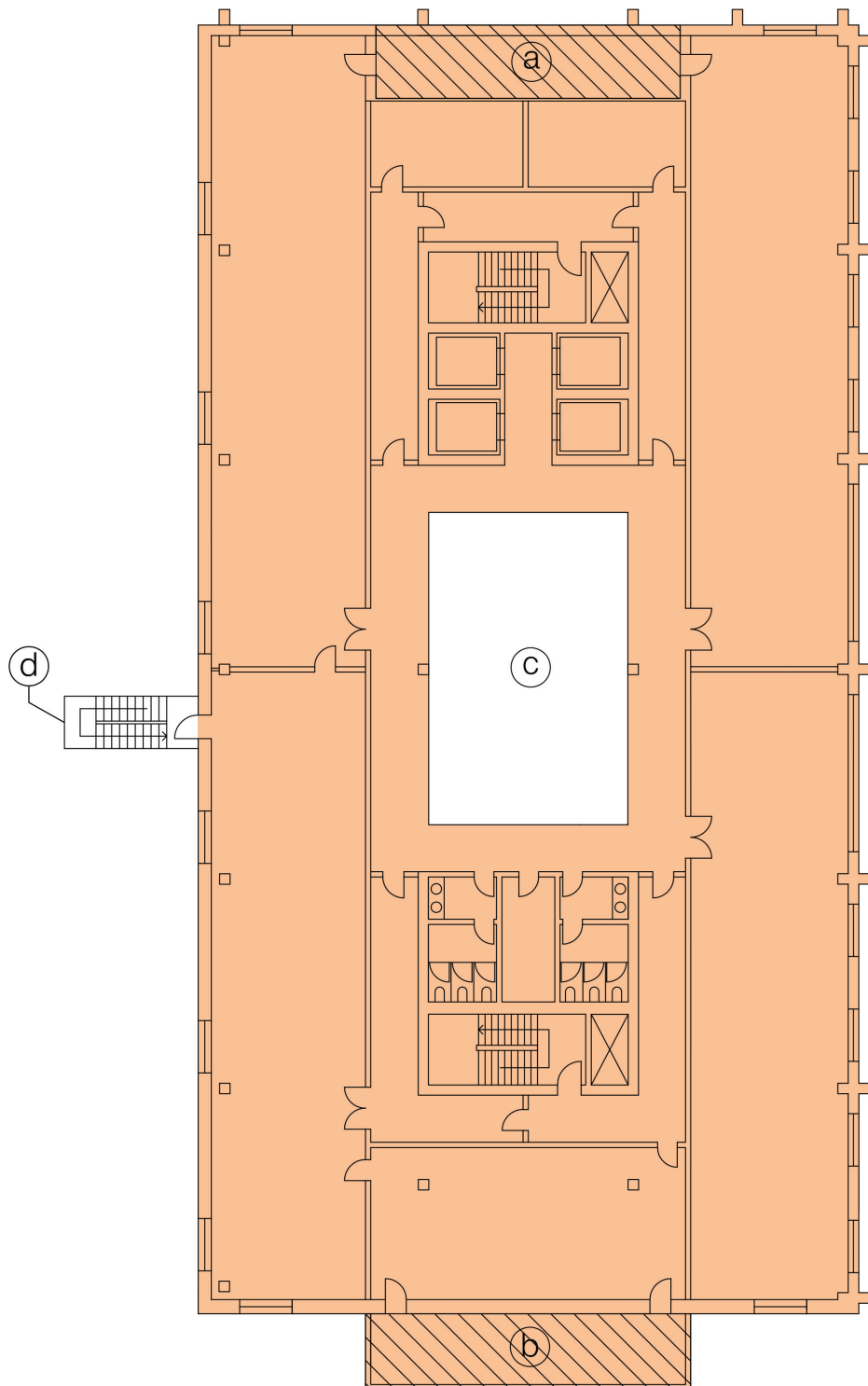
为了在IPMS 1与GEA之间进行直接比较/转换，会员应参阅简图1（显示IPMS 1）和简图2（显示按照《测量实践准则》获得的GEA）。将计算求得的面积转换成IPMS 1，就是简图1上彩色标示的建筑空间，然后减去以下区域的面积：

- 阳台的外部开口侧，标记为b
- 可到达的屋顶平台——这些区域应谨慎对待，因为在GEA中通常不包含屋顶平台，但在有些地区则包含。

如果把依据《测量实践准则》计算的GEA转换成IPMS 1，则将各步骤颠倒一下。

对比图表：IPMS 1与GEA（《测量实践准则》）

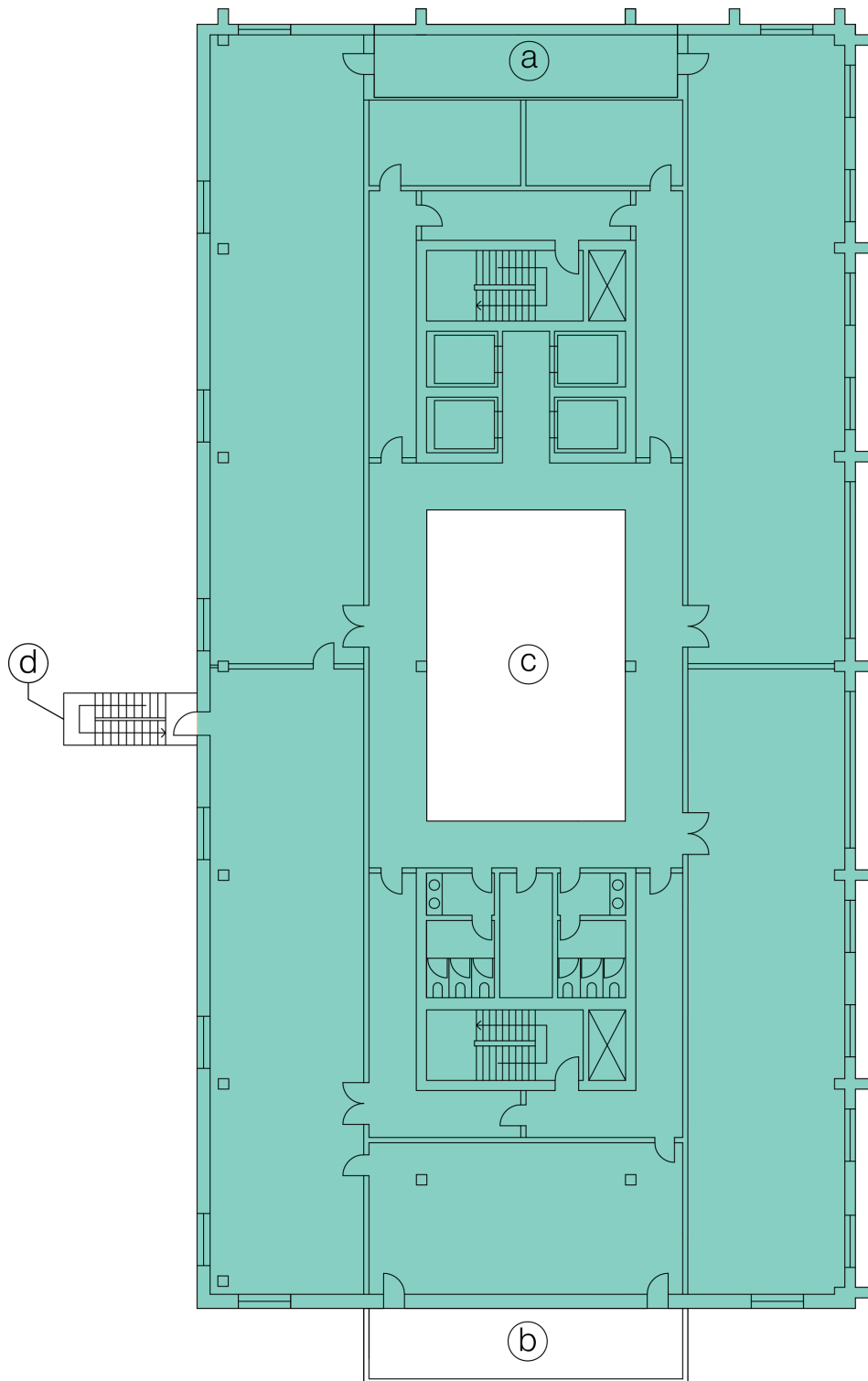
简图/参阅编号	项目	IPMS 1	GEA (《测量实践准则》)	备注
1、2和3, a项	带顶走廊—构成内部组成部分, 通常指的是内部阳台	包含, 但需要单独说明	包含	IPMS 1需要单独说明 虽然《测量实践准则》 中包括对带顶走廊, 即内部阳台的说明, 但在包含方面可能 适用不同的解释
1、2和3, b项	阳台往往指的是向外 开放一侧的阳台	包含, 但需要单独说明	不包含	IPMS 1需要单独说明 GEA (《测量实践准则》) 中通常不包含, 但在某些行政辖区中 可能包含
3, f项	可到达的屋顶平台	包含, 但可能需要单独说明	通常不包含	GEA (《测量实践准则》) 中通常不包含, 但在某些行政辖区中 可能包含
1、2和3, c项	采光井或中庭的 上层中空空间	不包含	不包含	
1、2和3, d项	非建筑结构组成 部分的开放式阶梯, 例如开放式消防梯	不包含	不包含	
未显示	地面层的天井和平台	不包含	不包含	IPMS 1和GEA 可能都需要单独说明
未显示	地面层的天井和 平台, 外部停车场, 设备修理厂, 降温 设备和垃圾区域, 以及其他没有完全 封闭的	不包含	不包含	IPMS 1和GEA 可能都需要单独说明
未显示	降温设备和垃圾 区域, 以及其他 没有完全封闭的 地面层区域	不包含	不包含	在IPMS 1内将不测量 这些区域, 但可能需要单独测量 和说明



简图1：IPMS 1—上层楼面

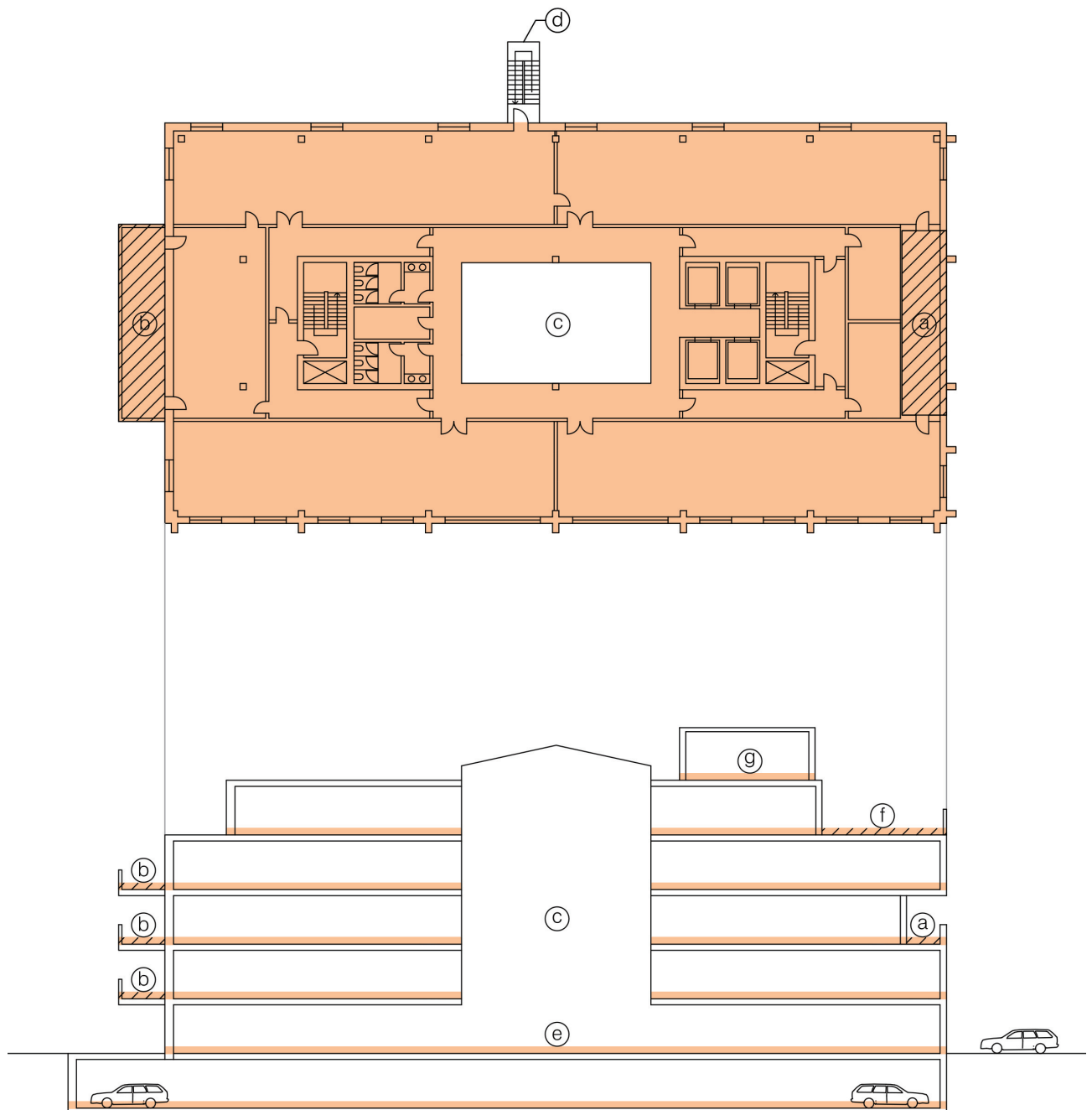
- a) 挑（或檐）廊
 - b) 阳台
 - c) 采光井/中庭的上层空间
 - d) 非封闭式室外楼梯（并非建筑结构的组成部分）
- 阴影区域需要单独说明。

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。



简图2 : RICS外部总面积 (GEA)

- a) 挑 (或檐) 廊 c) 采光井/中庭的上层空间
 b) 阳台 d) 非封闭式室外楼梯 (并非建筑结构的组成部分)



简图3：IPMS 1—平面图和剖面图

- | | |
|---|----------|
| a) 挑（或檐）廊 | e) 中庭地面层 |
| b) 阳台 | f) 屋顶平台 |
| c) 采光井/中庭的上层中空空间 | g) 电梯机房 |
| d) 非封闭式室外楼梯（并非建筑结构的组成部分）
阴影区域需要单独说明。 | |

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.2 IPMS 2—办公楼

4.2.1 使用

「IPMS 2—办公楼用于测量建筑物的内部面积并对空间的使用进行分类。资产经理、经纪人、造价咨询师、设施经理、租用者、业主、房产经理、研究人员和估价师等人士可以使用《IPMS 2—办公楼》获得关于空间使用效率的数据并用于标杆管理。」

IPMS 3.2.1

版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。

在IPMS以及本专业声明中, 这类面积是进行后续计算的基础。

「《IPMS 2—办公楼》的组件区域让用户和服务提供者可以根据不同市场的数据直接对比建筑面积。」

IPMS 3.2.1

版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.2.2 定义

「IPMS 2—办公楼：办公楼每层面积之和（测量至内部主墙面，见[4.2.3]），并在各个楼层按照组件进行计算和报告。在许多市场（但并非全部），这被称为（并且接近）内部总面积[GIA]。」

包含：

IPMS 2—办公楼包含所有可供直接或间接使用的面积，包括内墙、柱子、单独建筑物之间的封闭人行道或通道。中庭等带顶空间只包含在最低的楼层中。」

IPMS 3.2.2

版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。

包含在内但需要单独说明的测量结果：

- 挑（或檐）廊
- 阳台（向外延伸到建筑的主结构上）
- 可到达的屋顶平台。

这些区域需要测量内面，并对面积进行单独说明（见4.2.4节：组件面积H）。

不包含：

- 采光井
- 中庭的上层中空空间
- 地面层不属于建筑结构的天井和平台
- 外部停车场
- 设备修理厂、降温设备和垃圾区域。

这些区域以及其他没有完全封闭的地面层区域不包含在IPMS 2—办公楼中，但是可能需要单独测量和说明。

4.2.3 内部主墙面

「内部主墙面指占到每个垂直部分（组成一个内部界面）表面积的50%或者以上的内部装饰表面。」

垂直部分指的是窗户、墙壁、柱面或外部结构，其内部装饰表面与其相邻的窗户、墙壁的内部装饰表面积不同，忽略所有的柱子。

如果没有内部主墙面（因为没有任何面占到垂直部分的50%以上），或者内部主墙面并非垂直，应当测量至墙壁与地板的接合处，不要计算踢脚板、电缆线槽、加热和降温装置以及管道工程。

在确定垂直部分的内部主墙面时，应当使用以下原则：

- 踢脚板和装饰部分不属于墙壁的一部分。
- 忽略柱子。
- 窗户框架和竖框应视为窗户的一部分。
- 忽略空调装置、管道隔板和檐板。」

IPMS 3.2.3

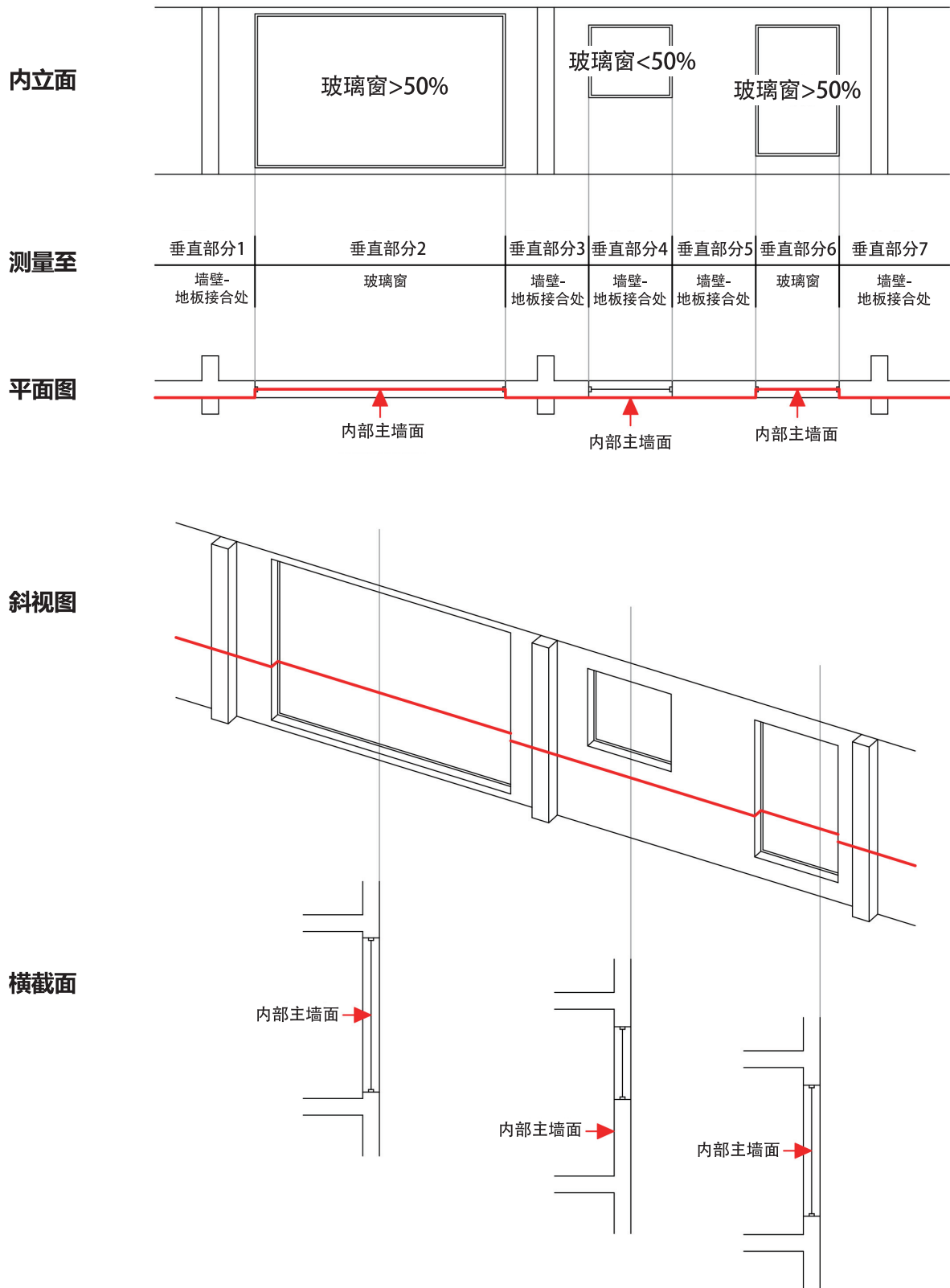
版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。

从实际而言，会员需要研究墙的内装饰面，如果墙体垂直部分包含的玻璃窗面积所占比例超过50%，则将需要测量到玻璃区域的内面。图示请参见简图4：内部主墙面。

如果墙体垂直部分包含的玻璃窗面积所占比例不足50%，该部分将测量到墙壁与地板接合处，不要计算踢脚板、电缆线槽、加热和降温装置以及管道工程。

如果每个垂直部分包含的玻璃窗面积所占比例不足50%，则不需要把墙体分为多个垂直部分，并且可以直接测量到墙壁与地板接合处，不要计算踢脚板、电缆线槽、加热和降温装置以及管道工程。

如果已经安装了二层或三层玻璃，会员不仅需要决定玻璃的性能，还将需要决定安装方法。如果更换的玻璃窗是长久的，则应测量到玻璃窗内面。在其它情况下，应测量到最初安装的固定玻璃窗。无论哪种情况，会员都应记录安装件的性质以及作出相关决定的理由，清晰地说明获取测量数据的内表面。



简图4：内部主墙面

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.2.4 组件区域

「IPMS 2—办公楼包含以下八个组件区域面积总和。	
组件区域A	垂直穿洞 垂直穿洞的例子包括楼梯、电梯井道和管道，但是面积低于0.25 平方米[约合2.7平方英尺]的穿洞被忽略。
组件区域B	结构元素 包括内部主要墙中的所有承重墙和承重柱。
组件区域C	技术服务 技术服务的例子包括机房、主电室和维修间。
组件区域D	卫生区域 卫生区域的例子包括卫生间设施、清洁柜、淋浴室和更衣室。
组件区域E	通道区域 包括所有的水平通道区域。
组件区域F	便利设施 便利设施的例子包括咖啡馆、日托设施、健身区域和祈祷室。
组件区域G	工作空间 人员、家具和设备处于办公用途所占用的区域。
组件区域H	其他区域 其他区域的例子包括阳台、带顶走廊、内部停车场和储物间。」

「如果组件区域具有多种用途，需要说明主要的用途。组件区域的一部分可能被分类为私人使用（只能供一个居住者使用），或者分类为多人共用（可供多个居住者使用）。

应当依照当地市场惯例记录各楼层面积，并说明主要入口。

组件区域H中不可用于办公直接相关用途的区域归为辅助区域。这些区域需要进行测量，但是也可采用其他方法进行说明。例如，地下室停车位也可以按照数量进行报告。」

IPMS 2—办公楼，组件区域

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

有限使用区域

第2.3节中的有限使用区域[参见本专业声明的第2.5节]包含在《IPMS—办公楼》总面积中，但是必须在IPMS报告区域中进行单独标明、测量和说明。

IPMS 2—办公楼，组件区域

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

简图5说明了IPMS 2—办公楼组件区域。

4.2.5 IPMS 2—办公楼与GIA测量结果进行比较

依据IPMS 2—办公楼，与依据《测量实践准则》获得的内部总面积（GIA）测量值很接近，但不完全相同。

为了直接比较IPMS 2—办公楼与GIA，请参见简图5和6。简图5显示IPMS 2—办公楼，其中彩色部分与组件区域相关（参见上述4.2.4）。简图6显示依据《测量实践准则》获得的内部总面积（GIA）。

會員需要遵守以下步骤：

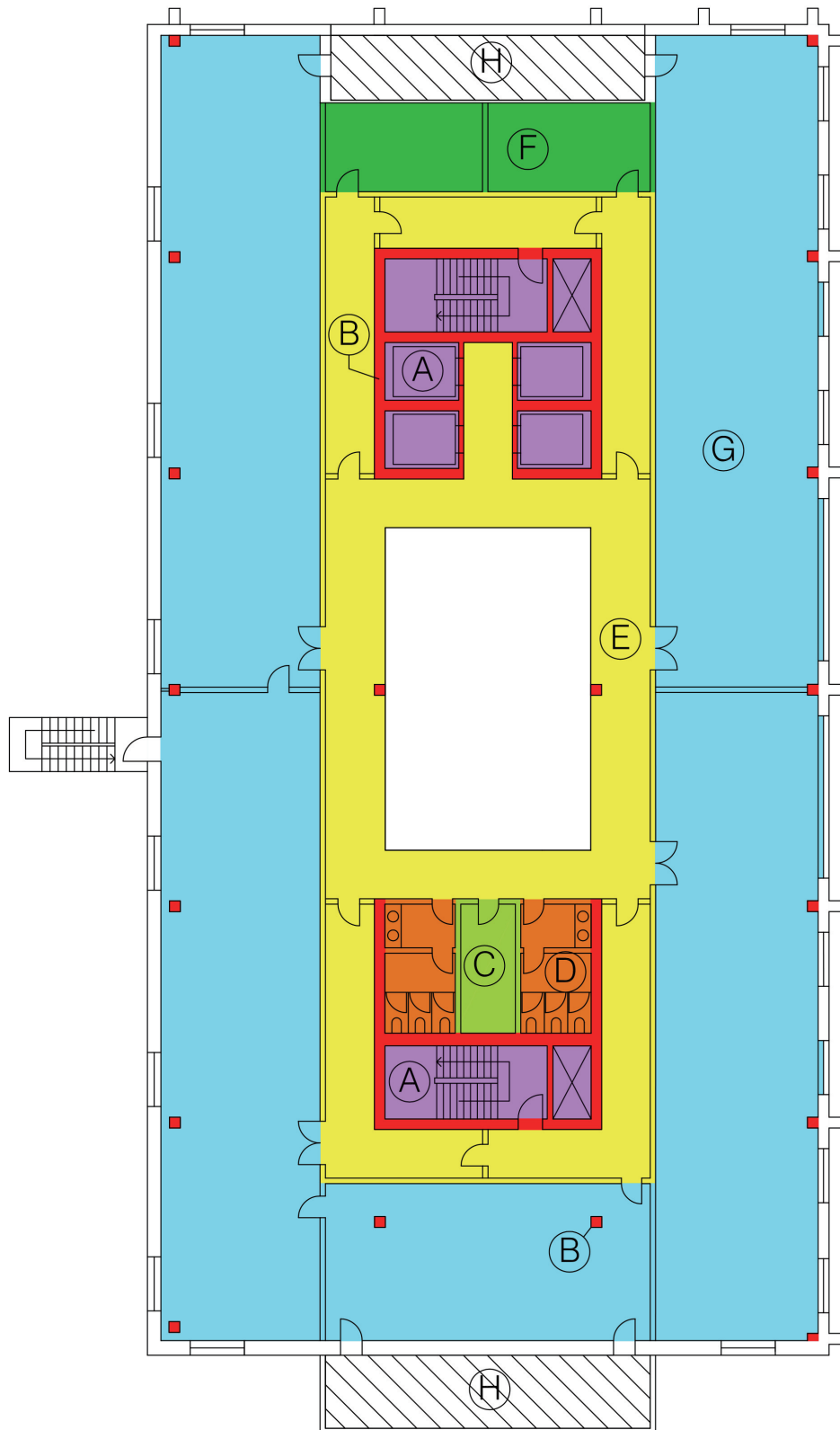
首先按照IPMS 2—办公楼计算出面积，其中将包括4.2.4中所有的组件区域，（在简图5中使用彩色部分显示），然后减去：

- 关于向内开放的阳台或走廊是否包含在GIA中，不同的行政辖区以及一个行政辖区内部都可能对《测量实践准则》有不同的解释。这些区域在简图5顶部标记为“H”，在简图6标记为“a”。会员在比较IPMS与《测量实践准则》时应当了解所采纳的解释，并且应考虑该区域面积是否应当进行扣减计算，以避免重复统计，并保持一致性。
- 阳台（通常指的是向外开放的阳台），在简图5底部标记为“H”，在简图6中标记为“b”。这些区域应谨慎对待，因为在GIA中通常不包含阳台，但在有些行政辖区则包含。
- 若玻璃窗属于内部主墙面，面积会计算到玻璃窗的窗帮内。
- 可到达的屋顶平台。这些区域应谨慎对待，因为在GIA中通常不包含屋顶平台，但在有些行政辖区则包含。

如果把依据《测量实践准则》计算的GIA转换成IPMS 2—办公楼，则将各步骤颠倒。

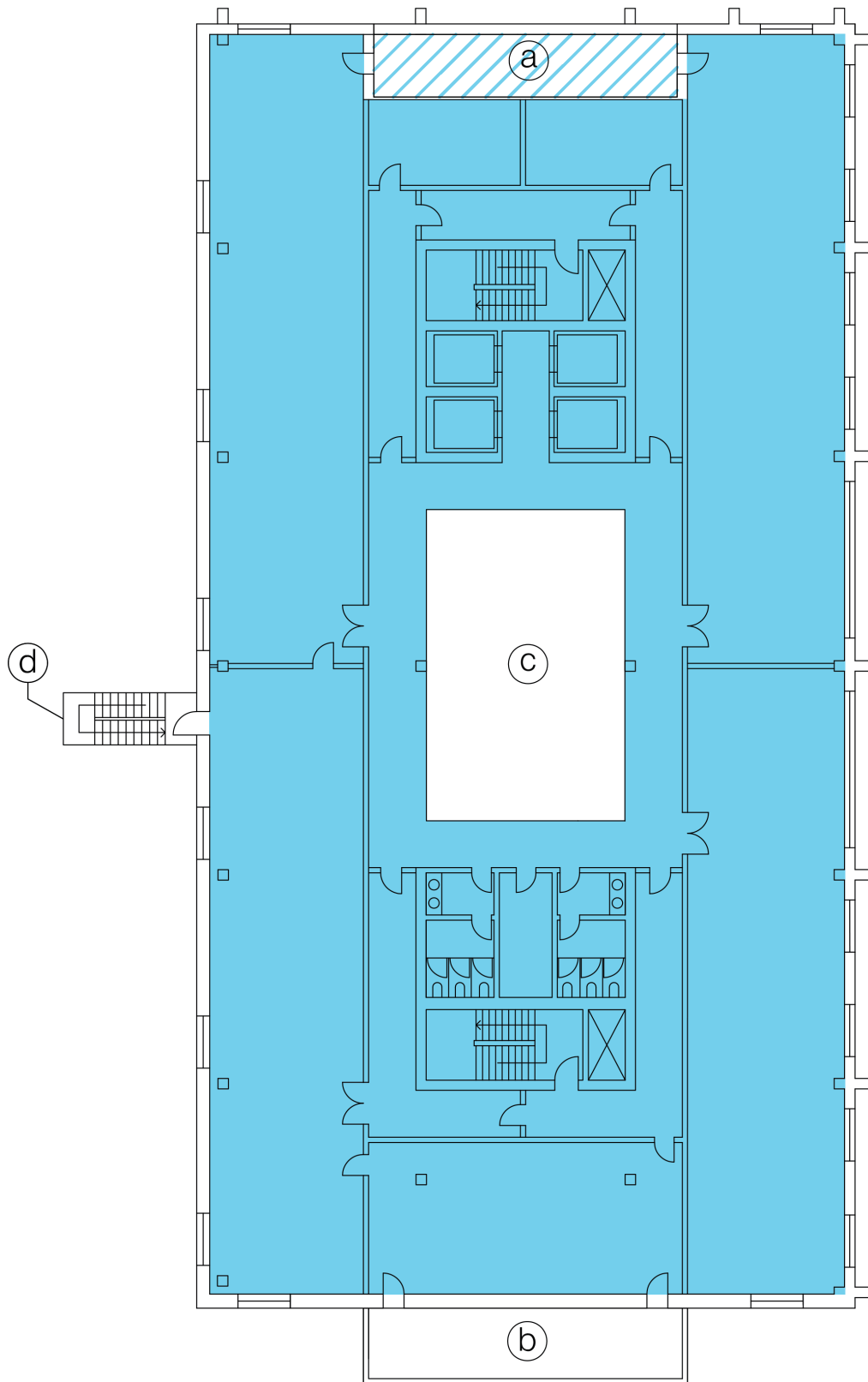
对比图表：IPMS 2—办公楼与GIA（《测量实践准则》）

简图/参阅编号	项目	IPMS 2—办公楼	GIA（《测量实践准则》）	备注
5和6	所有内墙、柱子、独立建筑物之间的封闭人行道或通道	包含	包含	
4、5和6	当作为内部主墙面进行测量和评价时，窗帮所占的区域。	包含	不包含	
5第H项（顶部）， 6第a项	带顶走廊——构成内部组成部分，通常指内部阳台	包含， 但需要单独说明	包含/不包含 可能应用《测量实践准则》的不同解释（参见上文4.2.5） 会员应检查当地做法	IPMS 2需要单独说明。虽然带顶走廊（指的是向内开放的阳台）被表示为包括在《测量实践准则》中，但包括与否可能因应用了不同的解释而有所不同
5第H项（底部）， 6第b项	阳台，通常指向外开放的阳台	包含， 但需要单独说明	不包含	IPMS 2需要单独说明。一般不包含在GIA（《测量实践准则》）中，但在有些行政辖区可能包含。
未显示	可到达的屋顶平台	包含， 但可能需要单独说明	通常不包含	一般不包含在GIA（《测量实践准则》）中，但在有些行政辖区可能包含。
5未涂色区域，6第c项	采光井或中庭的上层中空空间	不包含	不包含	
在简图5和6中， 标示在墙体外侧面上的 第d项。	非建筑结构组成部分的开放式阶梯，例如开放式消防梯	不包含	不包含	
未显示	地面层不属于建筑结构的 天井和平台	不包含	不包含	IPMS 2—办公楼和GIA可能都需要单独说明
未显示	外部停车场、设备修理厂、 降温设备和垃圾区域	不包含	不包含	IPMS 2—办公楼和GIA可能都需要单独说明
未显示	其他没有完全封闭的地面层 区域	不包含	不包含	这些区域在IPMS 2中不测量，但是可能需要单独测量和说明



简图5 : IPMS 2—办公楼标准—组件区域

版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。



简图6：RICS内部总面积（GIA）《测量实践准则》

IPMS 2—办公楼及组件区域测算样本表

楼层	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
组件面积A—垂直穿洞								
例子—楼梯、电梯井道和管道	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积B—结构元素								
例子—结构墙、柱子	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积C—技术服务								
例子—机房、电梯主电室和维修间	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积D—卫生区域								
例子—卫生间设施、清洁柜、淋浴室和更衣室。	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积E—通道区域								
例子—所有水平通道区域	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积F—便利设施								
例子—咖啡馆、日托设施，健身区域和祈祷室。	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

IPMS 2—办公楼测算样本表——续

楼层	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
组件面积G——工作区								
工作区	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0
组件面积H——其他区域								
例子——阳台、带顶走廊、 内部停车场和储物间**	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0

PMS 2—办公楼测算合计面积								
非有限使用组件面积合计	0	0	0	0	0	0	0	0
*有限使用区域（面积）	0	0	0	0	0	0	0	0
IPMS合计	0	0	0	0	0	0	0	0

IPMS 2—办公楼标准之外的附加面积	
外部停车位	0
不属于建筑结构的平台和天井	0
任何其他区域（例子——设备修理场、降温设备、垃圾区域）	0

*需要单独说明每个限制（如果有）

**组件区域H中每项用途的范围需要单独说明。

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.3 IPMS 3—办公楼 标准

4.3.1 使用

「IPMS 3—办公楼 用于测量因特定用途而占用的建筑面积。可供中介、居住者、资产经理、设施经理、房产经理、研究人员和估价师等人员使用。

IPMS 3—办公楼 与IPMS 1或IPMS 2—办公楼并不直接相关，也不是IPMS 2—办公楼标准下的组件面积。在一栋办公楼中，可能整栋楼只有一个IPMS 3—办公楼标准面积，也可能有多个单独的IPMS 3—办公楼标准面积。」

IPMS 3.3.1

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.3.2 定义

「IPMS 3—办公楼：仅供单一居住者使用的建筑面积，不包含标准设施和共用通道区域，按照居住者或楼层进行计算。

标准设施指建筑物中提供共享或共用设施的部分，这些部分不会随着时间的增加而变化，包括楼梯、自动扶梯、电梯和主电室、卫生间、清洁柜、机房、火灾避难场所和维修间。

包含：

居住者独占区域的所有内墙和柱子均包含在IPMS 3—办公楼中。建筑面积计算至内部主墙面，如果与相邻居住者共用墙壁，应当计算至共用墙壁的中线。

包含在内但需要单独说明的测量结果：

单独使用的阳台、带顶走廊和屋顶平台需要测量至内面，并单独说明面积。

不包含：

标准设施，如上所述。

根据楼层和建筑物占用方式的不同，标准设施可能会有所不同。在单人占用的建筑物中，需要假设建筑物每层有多名居住者，以确定标准设施的范围。如果每层有两名及以上居住者，每一楼层都需要单独测量，并排除共用的通道区域。」

IPMS 3.3.2

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。

4.3.3 IPMS 3—办公楼与NIA进行比较

IPMS 3—办公楼与《测量实践准则》中定义的净内部面积（NIA）测量进行比较。

为了直接比较IPMS 3—办公楼与NIA，会员应参阅简图7（显示多个使用者占用的IPMS 3—办公楼）和简图8（显示在《测量实践准则》下被多个使用者占用的NIA）。同样，简图9和简图10显示的是一个楼层被使用者独占的IPMS 3—办公楼和NIA。

计算从简图7和9定义及显示的IPMS 3—办公楼开始，包括：

- 仅供单一居住者使用的建筑面积，不包含标准设施与共用通道区域，需要单独测量和说明。

居住者独占区域内的所有内墙和柱子均包含在IPMS 3—办公楼区域中。建筑面积计算至内部主墙面，如果与相邻居住者共用墙壁，应当计算至共用墙壁的中线。IPMS 3—办公楼区域还包括单独使用的阳台、带顶走廊和屋顶平台，需要测量至内面，并单独说明面积。

然后换算成NIA，并从IPMS 3—办公楼区域中减去以下各项：

- 若玻璃窗属于内部主墙面，面积会计算到玻璃窗的窗帮内。
- 居住者独占区域内的内部承重墙、柱子及墩座的面积，但不包括居住者独占区域内仅用于分隔起居空间的非承重墙。
- 与相邻居住者共用墙壁面积的一半。
- 净空高度不足1.5米（约合5英尺）的区域。
- 阳台面积，通常指简图7和8（有多名居住者的建筑物）中标记为“b”的任何向外开放的阳台。这些区域应谨慎对待，因为在NIA中通常不包含阳台，但在有些地区则可能包含。
- 简图7和8中标记为“a”的内部阳台或走廊并非独占使用，因此在IPMS和《测量实践准则》中均不包含。
- 在单一使用者占用的楼层中，在简图9和10中标记为“a”的外开放阳台或走廊区域应谨慎对待，因为在采用《测量实践准则》时，不同行政辖区对是否将其包含在NIA中有不同的解释。会员在比较IPMS与《测量实践准则》以及在决定是否减少此区域面积方面应了解当地采用标准的相关解释说明，以避免重复计算，并保持一致性。
- 屋顶平台区域。这些区域应谨慎对待，因为在NIA中通常不包含屋顶平台，但在有些地区则可能包含。

如需把《测量实践准则》中计算的NIA换算成IPMS 3—办公楼，则将各步骤颠倒。

IPMS 3—办公楼是一种稳定的测量标准，必须始终按照一致的方式呈报。有限使用区域的数目和范围可能会因为具体环境或不同指示而有差异，必须始终在IPMS 3—办公楼测算合计面积内单独确认。

对比图表：IPMS 3—办公楼与NIA（《测量实践准则》）

简图/参阅编号	项目	IPMS 3—办公楼	NIA (《测量实践准则》)	备注
7、8、9和10	所有内墙和柱子	包含	不包含, 但轻型非承重隔断墙 应包含在内	NIA（《测量实践准则》） 也不包含两个对立面之间的 尺寸低于0.25米的区域
7和8	与相邻居住者的 共用墙壁	建筑面积应当计算至 共用墙壁的中线, 因此该区域包含共用 墙壁宽度的一半	该区域不包含共用墙壁 宽度的一半	在NIA (《测量实践准则》)下, 测量至与相邻居住者 共用墙壁的表面
未显示	独占的单独建筑物之间的 封闭人行道或通道	包含	当仅作为出入通道 使用时, 通常不包含	对于NIA (《测量实践准则》), 这些区域或者其中的一 部分如果在作为出入 通道之外还有其他有益的 用处, 则将包含在内
4、7、8、9和10	当作为内部主墙面 进行测量和估价时, 窗帮占用的区域	包含	不包含	
未显示	高度低于1.5米的区域	包含, 但可能作为有限使用区域 单独说明	不包含	虽然在NIA (《测量实践准则》) 中不包含, 但有些行政辖 区可能持不同的观点
5	标准设施和共用通道区域	不包含	不包含	
7、8、9和10, 每个简图中的a项	带顶走廊, 有时指专门 用作内部阳台的走廊	包含, 但需要单独说明。	包含/不包含。 在《测量实践准则》 可能有不同的解释	IPMS 3—办公楼单独说明。 会员应意识到, 在是否包含 《测量实践准则》的内部 阳台方面, 可能应用了不 同的解释, 但在NIA并没 有相关规定。会员应检查 当地做法
7、8、9和10, 每张简图中的b项。	向外开放的专用阳台	包含, 但需要单独说明	不包含	IPMS 3—办公楼单独说明。 虽然在NIA (《测量实践准则》) 中通常不包含, 但在某些行政辖区中可能 包含
未显示	可到达的屋顶平台	包含, 但需要单独说明	通常不包含	虽然NIA (《测量实践准则》) 通常不包含, 但在某些 行政辖区中可能包含
7、8、9和10, 未涂色的中心区域	采光井或中庭的上层 中空空间	不包含	不包含	
7、8、9和10, 在简图的墙体外侧面上 标明。	非建筑结构组成部分的 开放式阶梯, 例如开放式消防梯	不包含	不包含	
未显示	地面层不属于建筑结构的 天井和平台	不包含	不包含	IPMS 3—办公楼 和NIA可能都需要单独 说明
未显示	外部停车场、 设备修理厂、 降温设备和垃圾区域	不包含	不包含	IPMS 3—办公楼 和NIA可能都需要单独 说明
未显示	其他没有完全封闭的 地面层区域	不包含	不包含	这些区域不包含在 IPMS 3—办公楼中, 但是可能需要单独说明

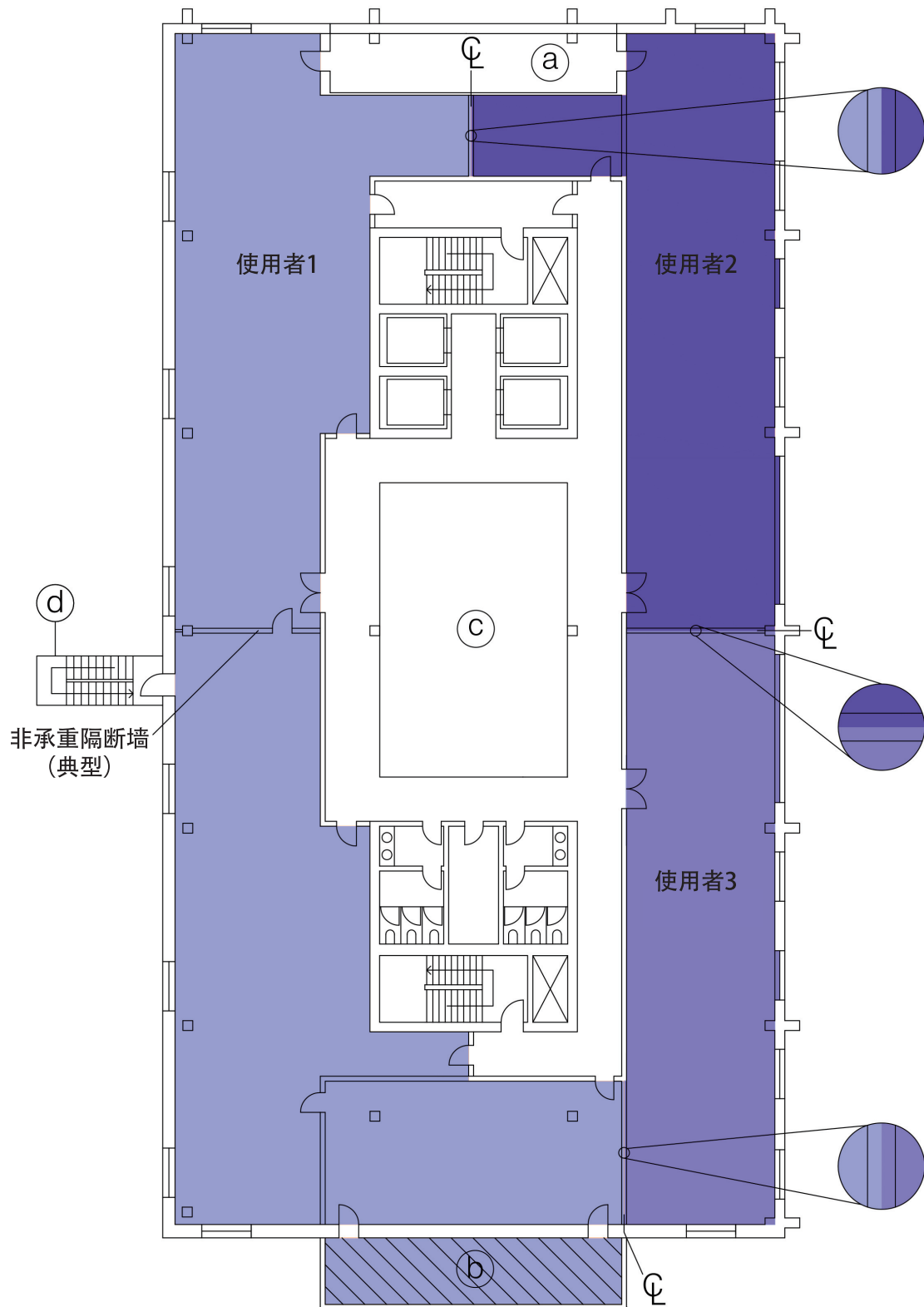
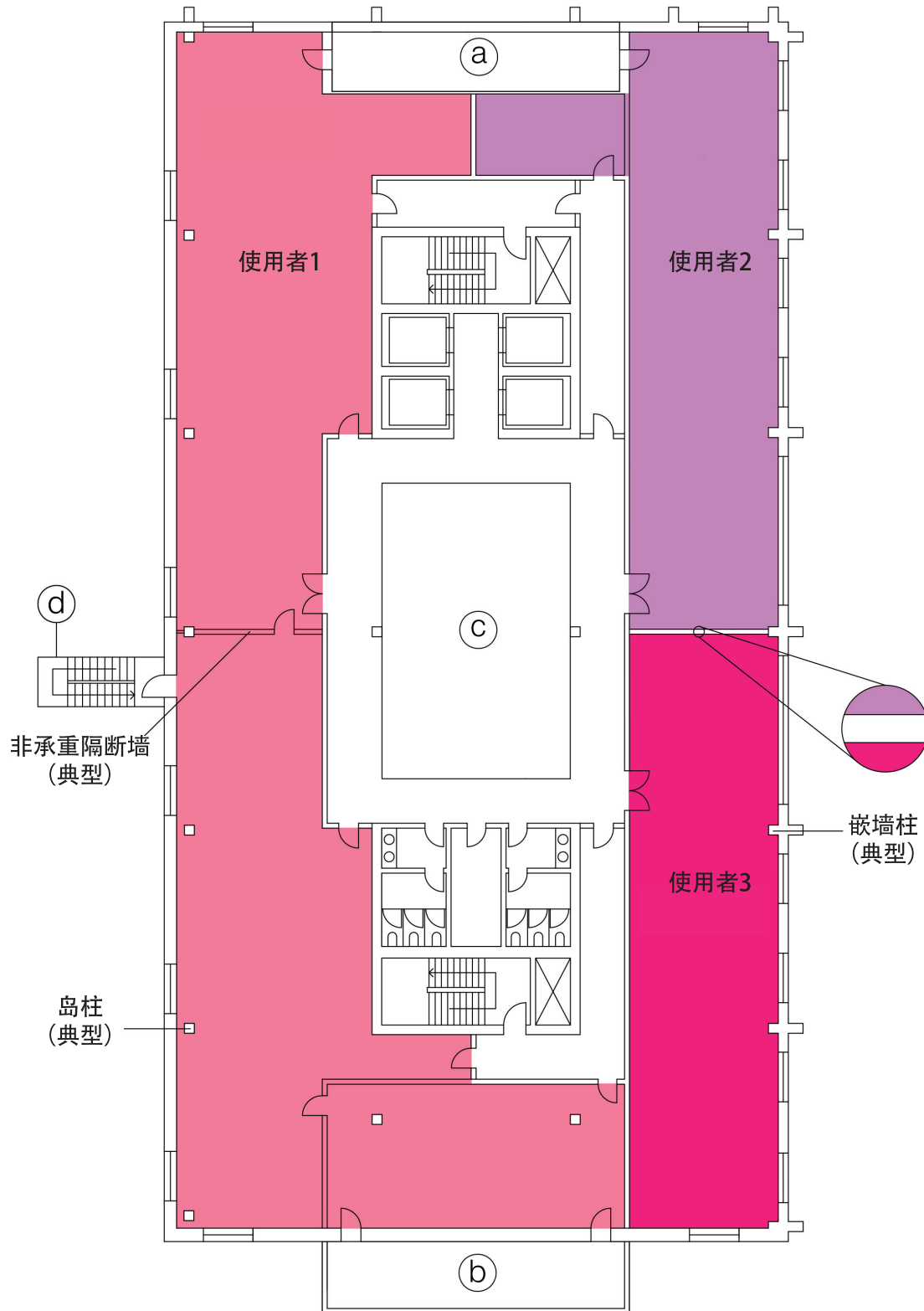


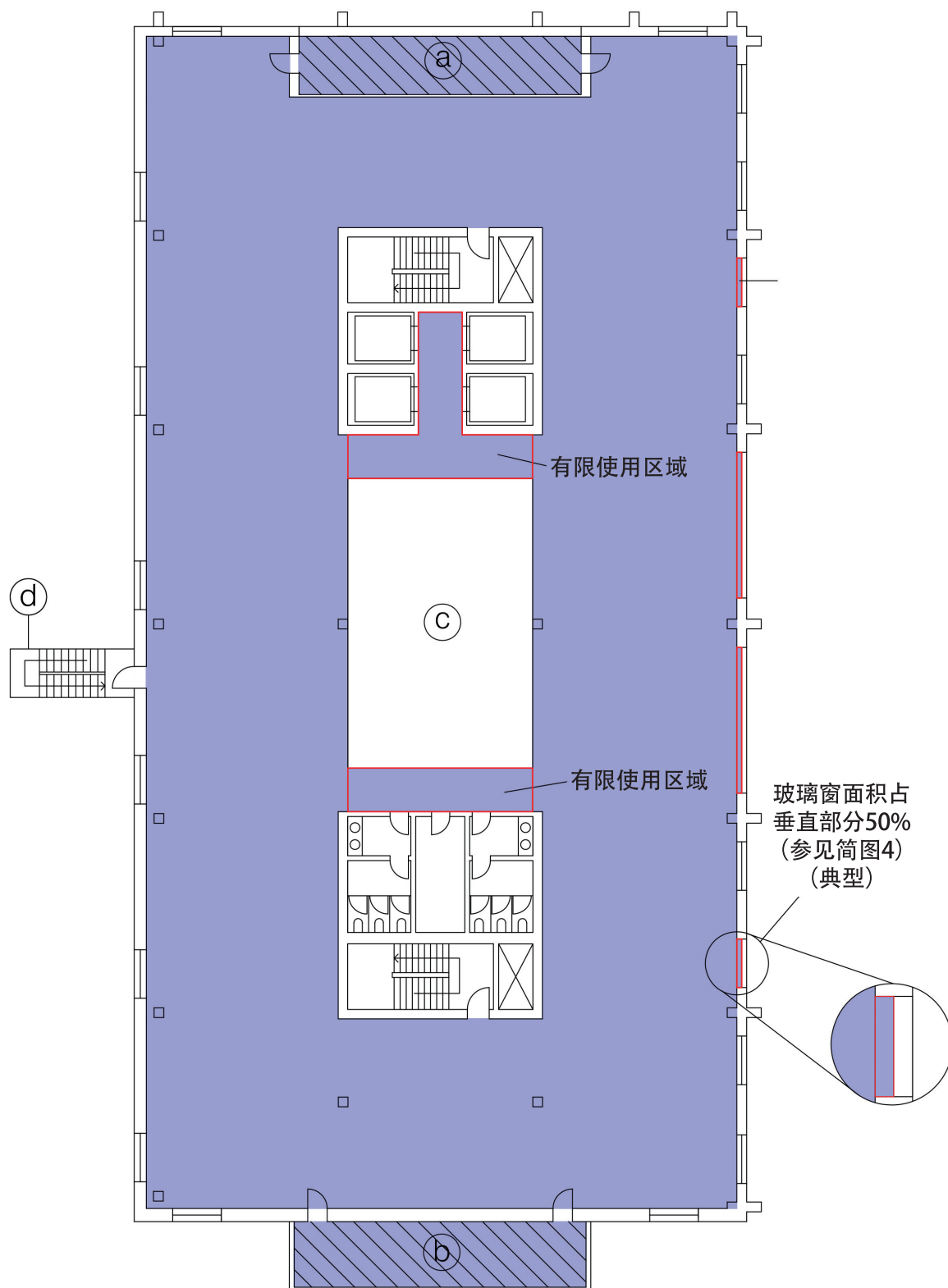
图7：IPMS 3—办公楼标准—二层以上，多个使用者

阴影区域需要单独说明。

版权©2015，国际房产测量标准联盟。版权所有。



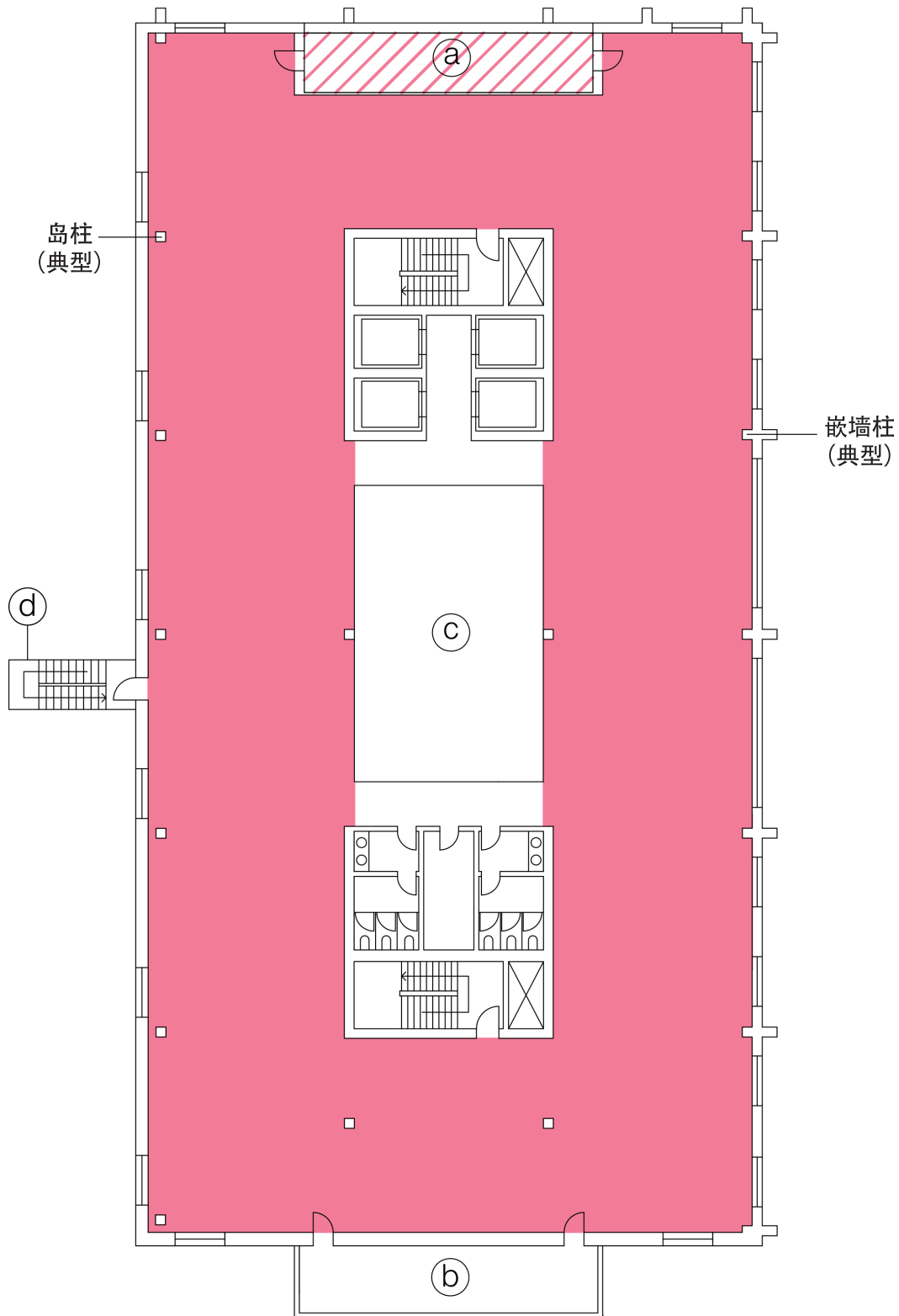
简图8 : RICS净内部面积 (NIA) 《测量实践准则》二层以上, 多个使用者



简图9: IPMS 3—办公楼标准—二层以上, 单个使用者

阴影区域需要单独说明。

版权©2015, 国际房产测量标准联盟。版权所有。



简图10 : RICS净内部面积 (NIA) 《测量实践准则》 二层以上, 单个使用者

4.3.4 NIA测量结果与IPMS 3—办公楼标准进行比较

毋庸置疑，会员可能希望将《测量实践准则》下的已有净内部面积（NIA）测量结果与IPMS 3—办公楼标准进行比较。会员还可能希望把NIA测量结果换算成IPMS 3—办公楼标准，以便在同等基准上编制双重报告或分析市场交易情况。

为了将《测量实践准则》下的NIA与IPMS 3—办公楼标准进行直接比较，会员应参阅简图11和12。简图11显示在一栋楼宇的单个使用者楼层中的NIA。简图12显示按照IPMS 3—办公楼标准测量的相同占用区域。

显示NIA的简图11，描述了如下信息：

- 带玻璃窗的测量结果，在平面图上标注为落地玻璃窗
- 测量至围墙内面岛柱和附墙柱以及「不可使用的空间」都不包含在内
- 不包含标准建筑设施
- 厨房设施和厨柜作为独占区域的一部分，包含在内

简图12显示了按照IPMS 3—办公楼标准测量的相同占用区域。

落地玻璃窗的测量结果测量至玻璃窗，NIA测量结果测量至内部主墙面。

与《测量实践准则》下的NIA进行比较，IPMS 3—办公楼标准中包含的其它区域是：

- 占垂直部分50%以上的玻璃窗
- 柱子以及所有附带的「不可使用空间」
- 嵌入式门廊

IPMS 3—办公楼是一种稳定的测量标准，必须始终按照一致的方式列报。有限使用区域的数目和范围可能会因为具体环境或不同指示而有差异，必须始终在IPMS 3—办公楼测算合计面积内单独确认。

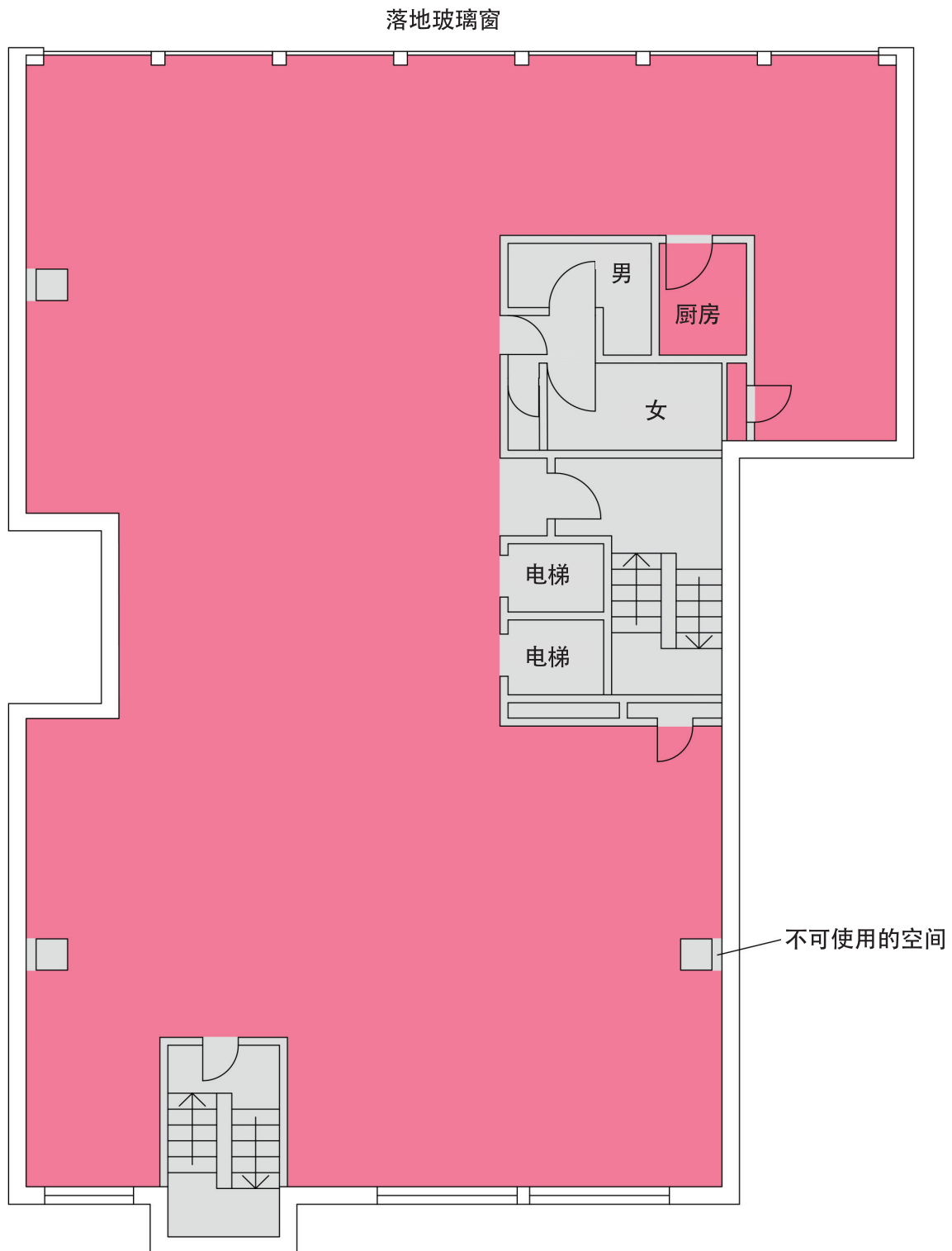
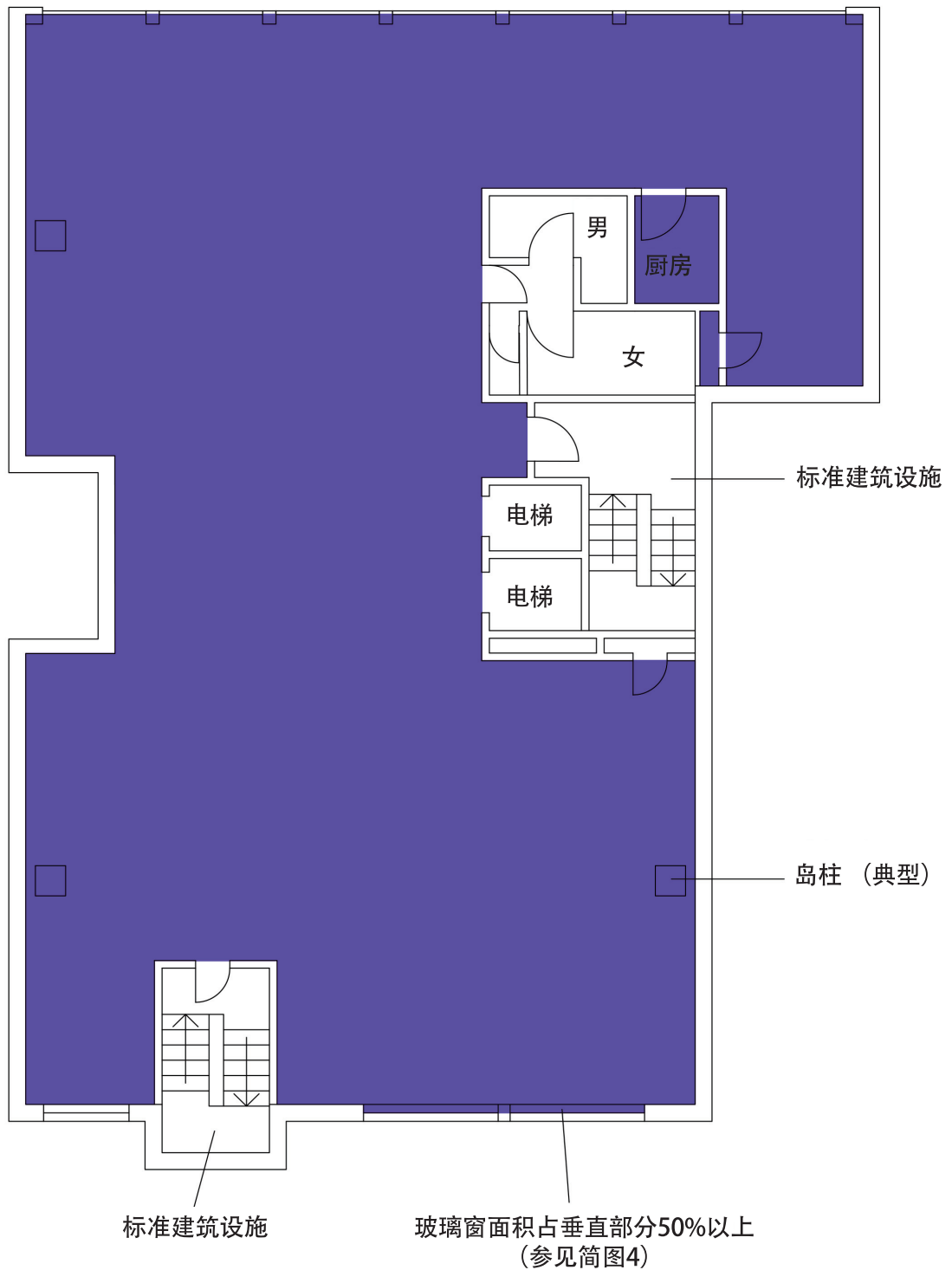


图11 : RICS NIA 《测量实践准则》一二层以上，单个使用者

落地玻璃窗面积占垂直部分50%以上
(参见简图4)



简图12 : IPMS 3办公楼标准一二层以上, 单个使用者

4.3.5 在转换成办公用途的历史建筑中，将NIA测量结果与IPMS 3—办公楼标准进行比较

前面的例子着重于现代化办公楼。然而，在一些市场中，将历史建筑转换成办公楼的情况占了很大的比例。

毋庸置疑，在一段时期内，会员可能希望将这些旧楼宇中按照《测量实践准则》获得的已有净内部面积（NIA）测量结果与IPMS 3—办公楼标准所获的测量结果进行比较，因为原有建筑的性质，旧楼宇的内部承重墙可能占有很大比例。会员还可能希望把《测量实践准则》中的NIA测量结果换算成IPMS 3—办公楼标准的测量值，以便在同等基准上编写双重报告或分析市场交易情况。

为直接比较《测量实践准则》下的NIA与IPMS 3—办公楼标准下的NIA，会员应参阅简图13和14。

简图13显示在一栋楼宇的单个使用者楼层中的NIA，并且描述如下信息：

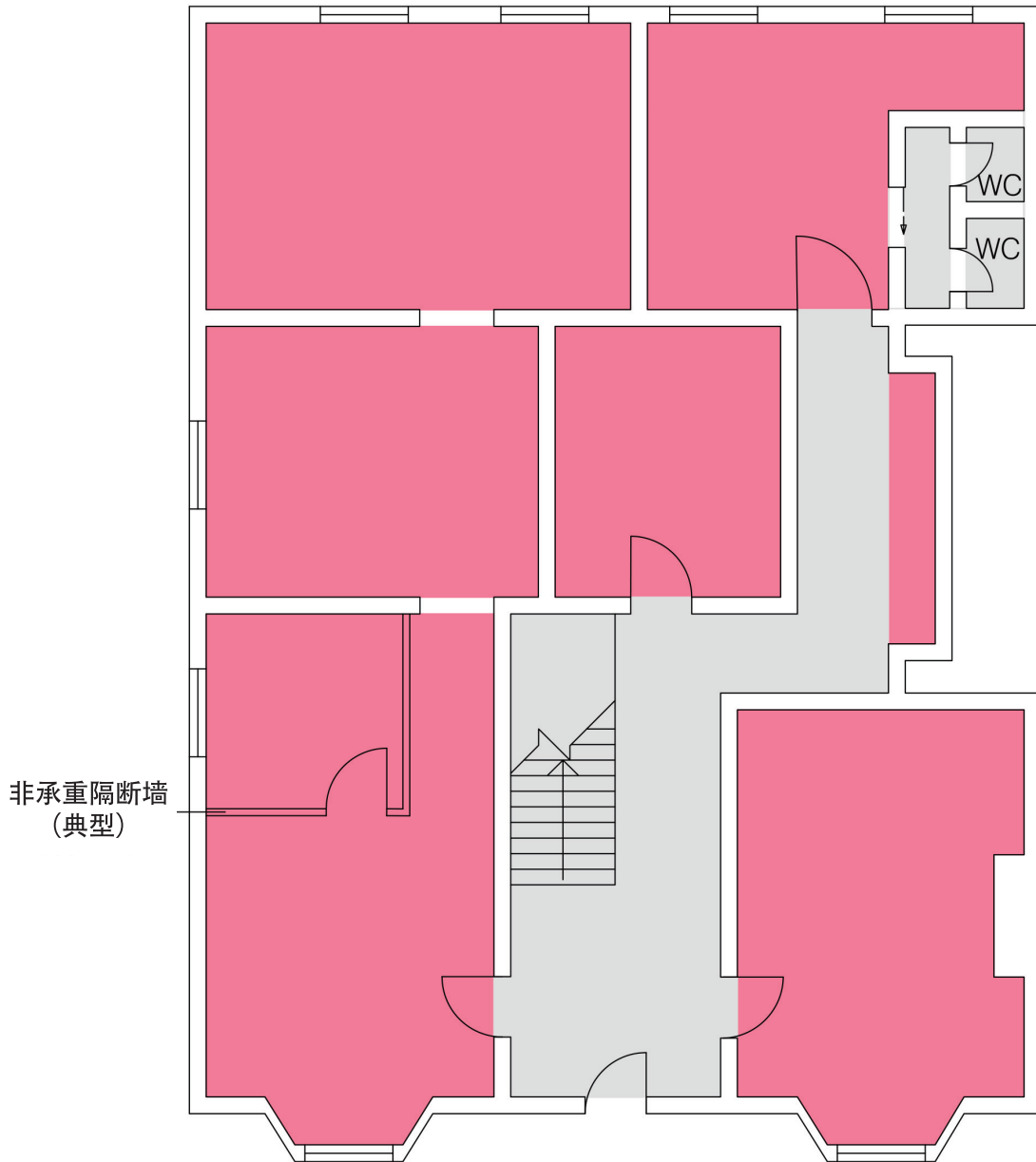
- 至围墙内面的测量结果，所有承重墙均不包含在内
- 不包含标准建筑设施，即卫生间区域、走廊和楼梯井
- 包含用于分隔起居室的非承重墙占用的空间

简图14显示了与简图13所绘相同的占用区域，但按照IPMS 3—办公楼标准测量。

关于两间办公室中的窗户（每间办公室中两扇），参见简图14顶部所示，每个垂直部分中的玻璃窗占垂直部分的面积小于50%，因此测量至墙壁与地板接合处，作为内部主墙面，但不要包含踢脚板、电缆线槽、加热和降温装置以及管道工程。

与《测量实践准则》中的NIA进行比较，IPMS 3—办公楼中包含的其它区域是：

- 参见简图14底部所示，两间办公室中的凸窗中的外露玻璃所占面积视为有限使用区域（面积），在所占面积超过垂直部分50%的每个垂直部分中作为镶嵌玻璃区域
- 走廊右侧的有限使用区域，虽然该区域会作单独说明
- 位于楼层中心，没有自然采光的办公室也将包含在内，在NIA测量结果中也是如此，但作为有限使用区域单独说明
- 在与《测量实践准则》中的NIA进行比较时，所有的内部承重墙可能作为有限使用区域（面积）单独说明



简图13 : NIA 《测量实践准则》——历史建筑

落地玻璃窗面积占垂直部分50%以上
(参见简图4)

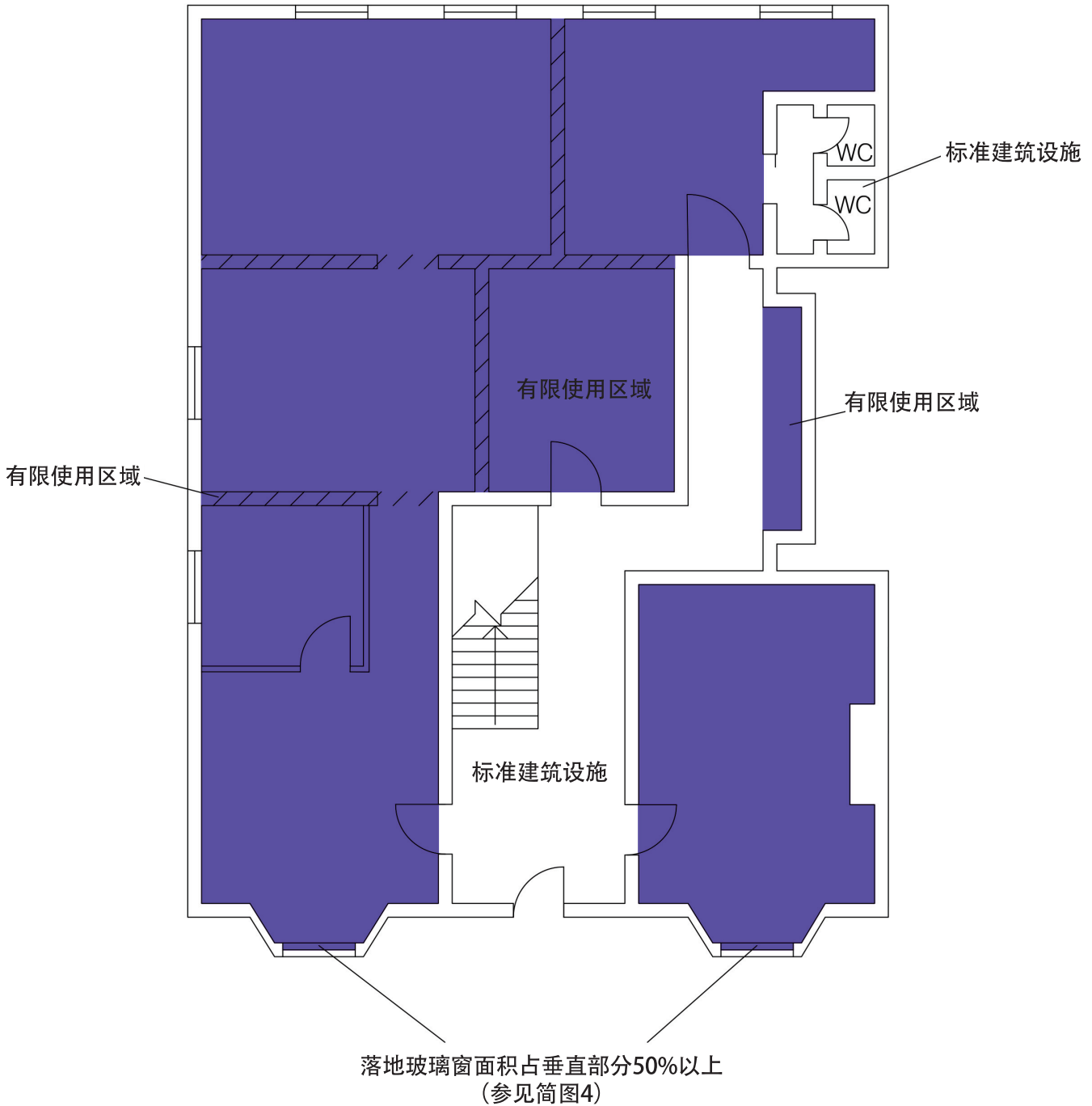


图14 : IPMS 3—办公楼——历史建筑

4.4 办公楼地界内的停车场及附属区域

为了方便利用以下楼宇应用设施进行比较(且不考虑这些设施是否跨界), 会员需要将其他场地设施考虑在内。最常见的可能就是停车场。

会员必须测量停车场占用的面积, 并记录停车场内的车位数量和类型。车位类型、规模和布局在很大程度上根据占用者的要求而定, 其要求可能与其他潜在占用者的要求有所不同。

服务提供者必须与使用者就车位数量达成一致意见, 他们可能还要求使用者提供其它信息, 其中可能包括停车位占用的总面积, 停车及交通占用的总面积, 尤其是不规则形状的场地。

占用者在现场上可能有安保或者其他建筑。这些应当按照第4条的原则测量, 如果按照IPMS 2—办公楼标准测量, 应记录在第4.2条和《IPMS: 办公楼》所示的测量表附页中。

5 使用

下表汇总了在本专业声明内的每个IPMS区域的用途，包括但不限于以下所列。

定义	应用	参考条款
IPMS 1 (之前称为GEA)	规划——规划申请和审批、建筑密度等的测量基础 (与IPMS 3—办公楼标准结合使用)。	第4.1条
IPMS 2 – Office (之前称为GIA)	成本测算——一种测量方法， 作为计算建筑成本和翻新成本的一个基准。	第4.2条
IPMS 3 – Office (之前称为NIA)	代理与估价——进行估价、市场分析、办公楼出租营销以及 资本估值的一种测量基础。 课税——当地课税的一种测量基础。 财产与设施管理——作为计算的一个测量基准， 与IPMS 2—办公楼标准内的组件区域结合运用， 用于多功能楼宇的服务收费，以及占用者义务的分摊。	第4.3条 第4.2和4.3条

附件 A：公差

测量精度

测量比例	精度 (X、Y)	最终估值精度*	按比例显示功能区的 最小尺寸， 不进行概括。	测量示例	典型用途
1:20	+/- 5mm	0.5%	10mm	工程测量及放样、 高精度测量的楼宇测量 数据、文物记录	高精度工程输出、 钢结构和复杂翻新工程、 高值商业房产
1:50	+/- 10	1%	20mm	工程测量及放样、 实测楼宇测量数据、 高精度地形测量、 确定的地界、 面积登记	楼宇测量、 翻新和空间规划、 拆除工程和结构工程、 商业面积登记
1:100	+/- 25mm	2%	50mm	实测的楼宇测量数据、 低精度放样、 净面积测量、 估值测量	空间规划总体布置图、 房地产代理、 住宅估价、 低精度商业开发和估值
1:200	+/- 50mm	4%	100mm	低精度实测楼宇测量数据	规划、 楼宇轮廓定位图或者 详细设计

备注：

上表是从RICS指南手册《土地、建筑和公用设施实测勘察》（英文版第3版，2014年11月）第2.3条勘测精度等级列表规定衍生而来的。

*本栏与最终「估价精度」直接相关，通常与协定市场价值有偏差，以「%」表示。当然，最终评估值是大量数字的集合，往往包含复杂的变量，但「面积」只有一个值。对于「面积」变量来说，重要的是达到足够的精度，以能够达到最终「评估值」。例如，为了获得一个精度为±1%的最终「评估值」，相关「面积」需要从1：50或者更大比例的实测结果中衍生出来。

表中列示的测量精度为行业标准。建议测量师和服务提供商使用实测勘察规范格式，采用协定的输出比例和相关可接受的细节精度。在RICS指南手册《土地、建筑和公用设施实测勘察》（第3版，2014年11月）附件B中给出了一个格式简化的「实测勘察快速规范说明」。

附件B：更多信息

RICS《行为守则》，参见
www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1

词汇表，参见本文件转载的《IPMS：办公楼》第1章节。

《IPMS：办公楼》也可以从www.ipmsc.org下载。

其它提供给RICS会员有关技术测量的专门指导，例如：

- RICS指南《土地、建筑和公用设施实测勘查》（英文版第3版，2014年），作为系列规范及指南的一部分，有助于与勘查及制图材料的请求、采购和制作联系起来。
- 《NRM1：资本建筑工程的成本估算与成本规划顺序》（英文版第2版），2012年4月；《NRM2：建筑工程详细测量》（英文版第1版），2012年4月；和《NRM3：建筑维护工程的成本估算及成本规划顺序》（英文版第1版），2014年2月，RICS工料测量与建造专业委员会为获取建筑工程招标价格的详细测量提供了指导。



信心源于专业标准

在发展和管理土地、房地产、建筑和基建领域，RICS提倡并实行最高专业资格和标准。RICS承诺始终如一地履行标准，为所服务的市场注入信心。

我们为118,000名专业人士授予专业资格认可，而在RICS注册的任何个人或机构均须履行我们的品质保证。他们的专业范畴涵盖地产、资产估价、地产管理；基建发展；以及天然资源管理，例如矿产、农场及林地等。无论是环境评估、楼宇管理，或是在新兴市场中商谈土地权益，只要我们的会员参与其中，便需按相同专业标准和职业道德行事。

我们相信，标准是市场高效运作的基础。由于全球高达70%的财富均与土地和地产有关，因此我们的行业对经济发展，或是为全球的稳定、可持续投资及增长方面的支持，都起着举足轻重的作用。

我们在全球主要政治和金融中心均设有办事处，良好的市场网络帮助我们有效地协助制定政策和推行专业标准。我们以跨政府层面的视野推行并实践国际标准，在土地、地产、建筑和基建领域创建安全及充满活力的市场，为全球市民谋福祉。

我们以良好的声誉为傲，并致力捍卫荣誉。因此，选择与RICS专业人士合作的客户，确保可以获得优质并具备专业操守的服务。

United Kingdom RICS HQ

Parliament Square, London
SW1P 3AD United Kingdom

t +44 (0)24 7686 8555

f +44 (0)20 7334 3811

contactrics@rics.org

Media enquiries

pressoffice@rics.org

Africa

PO Box 3400,
Witkoppen 2068,
South Africa

t +27 11 467 2857

f +27 86 514 0655

ricsafrica@rics.org

North Asia

3707 Hopewell Centre,
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong

t +852 2537 7117

f +852 2537 2756

ricsasia@rics.org

Ireland

38 Merrion Square, Dublin 2,
Ireland

t +353 1 644 5500

f +353 1 661 1797

ricsireland@rics.org

Americas

One Grand Central Place,
60 East 42nd Street, Suite 2810,
New York 10165 - 2811, USA

t +1 212 847 7400

f +1 212 847 7401

ricsamericas@rics.org

ASEAN

10 Anson Road,
#06-22 International Plaza,
Singapore 079903

t +65 6635 4242

f +65 6635 4244

ricssingapore@rics.org

Europe

[excluding UK and Ireland]

Rue Ducale 67,
1000 Brussels,
Belgium

t +32 2 733 10 19

f +32 2 742 97 48

ricseurope@rics.org

South America

Rua Maranhão, 584 - cj 104,
São Paulo - SP, Brasil

t +55 11 2925 0068

ricsbrasil@rics.org

Japan

Level 14 Hibiya Central Building,
1-2-9 Nishi Shimbashi Minato-Ku,
Tokyo 105-0003, Japan

t +81 3 5532 8813

f +81 3 5532 8814

ricsjapan@rics.org

Middle East

Office G14, Block 3,
Knowledge Village,
Dubai, United Arab Emirates

t +971 4 446 2808

f +971 4 427 2498

ricsmenea@rics.org

Oceania

Suite 1, Level 9,
1 Castlereagh Street,
Sydney NSW 2000, Australia

t +61 2 9216 2333

f +61 2 9232 5591

info@rics.org

South Asia

48 & 49 Centrum Plaza,
Sector Road, Sector 53,
Gurgaon - 122002, India

t +91 124 459 5400

f +91 124 459 5402

ricsindia@rics.org