

The SWOT Analysis and the Strategy of Hong Kong Building Surveyor Expanding the Mainland Market in the Context of CEPA

Xing GAO, Jiming CAO

School of Economics and Management, Tongji University, Shanghai, China, 201804

Email: gx2005@sina.com

Abstract: In Hong Kong, Building surveyor is a professional engaged in some works, such as design review, fire safety inspections, diagnosis of building defects, building maintenance, building measurements and fire insurance valuations. In the context of service trade liberalization on CEPA, the trade barrier policies are gradually eliminated of Hong Kong building surveyor expanding the mainland market, but the outlook for the building surveying market is uncertain. Based on SWOT analysis, the paper gives some suggestions about Hong Kong building surveyor expanding the mainland market from Macro, middle and micro level.

Keywords: CEPA; building surveyor; SWOT analysis

CEPA 背景下香港建筑测量师拓展内地市场的 SWOT 分析与对策

高星, 曹吉鸣

同济大学经济与管理学院, 上海, 中国, 201804

Email: gx2005@sina.com

摘要: 香港建筑测量师是专门从事设计审图、防火安全、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 CEPA 服务贸易自由化的背景下, 香港建筑测量师进入内地市场的政策壁垒已逐步消除, 但是进入市场的前景尚不明朗。基于 SWOT 分析, 本文从宏观、中观和微观三个层面提出了香港建筑测量师拓展内地市场的对策建议。

关键词: CEPA; 建筑测量师; SWOT 分析

1 引言

CEPA (Closer Economic Partnership Arrangement) 是《关于建立更紧密经贸关系的安排》的英文简称, 包括中央人民政府与香港特区政府签署的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》、中央人民政府与澳门特区政府签署的《内地与澳门关于建立更紧密经贸关系的安排》。CEPA 具有自由贸易协议性质, 是中国国家主体与其特别行政区之间签署的自由贸易协议性质的经贸安排, 带有明显的自由贸易区特征。CEPA 的基本目标是: 逐步取消货物贸易的关税和非关税壁垒, 逐步实现服务贸易自由化, 促进贸易投资便利化, 提高内地与香港、澳门之间的经贸合作水平^[1]。

自 2004 年 1 月 1 日 CEPA 实施以来, 我国内地与港澳地区在货物贸易、服务贸易等方面的合作关系日趋

紧密, 合作领域也更为广泛。但是, 在一些专业化程度比较高的服务业方面, 如法律、会计、管理咨询、建筑房地产等内地相对比较薄弱的专业服务行业, 两地的交流与合作还不够深入, 还有很大的市场潜力与合作空间^[2]。

在建筑测量专业服务领域, 香港建筑测量师是专门从事设计审图、防火安全、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, 在香港的建筑及房地产业中扮演着十分重要的角色^[3]。与香港地区相比, 我国内地还没有建立较为系统的建筑测量专业体系, 缺乏有效的管理制度和成熟的管理经验, 相关专业人才也极度缺乏。因此, 借鉴香港建筑测量师制度的成功经验, 开展两地建筑测量专业机构的合作与交流, 对于培育我国内地建筑测量的专业市场, 提升我国内地房屋建筑管理和运营管理的水平都将起到十分重要的作

用；同时，随着 CEPA 及其补充协议的实施，香港建筑测量师也希望进入内地市场开展业务，扩大其执业范围。在此背景下，我们对香港建筑测量师拓展内地市场进行了 SWOT 分析，并提出了相应的对策建议。

2 香港建筑测量师拓展内地市场的 SWOT 分析

针对香港建筑测量师的自身优势，结合内地建筑测量业务的市场环境，对香港建筑测量师在内地开展建筑测量业务进行了 SWOT 分析。通过分析可以发现香港建筑测量师在内地开展业务的优势、劣势、市场机会和存在的威胁。

2.1 优势 (strength)

(1) 专业化水平高、技术能力强，尤其是在防火安全、房屋检测、旧房维修、楼宇勘测和量度等方面具备较强的竞争优势。

(2) 管理模式和经营理念超前，诚信、自律、负责任等。

(3) 具备国际化视野，能够获取国际资源和信息。

(4) 具备成熟的管理制度和规程。

(5) 具有一定的品牌效应。

(6) 在相关专业领域具备丰富的技术能力和实践经验。

2.2 劣势 (weakness)

(1) 两地相关业务的工作内容差异性大。如设计图纸审查内地偏重于结构安全方面的技术审查，而香港建筑测量师偏重于合规性的法律审查，两者工作内容有较大的区别。

(2) 两地法律法规及行业标准等完全不同。香港建筑测量师对内地建筑业和房地产业的法律法规、行业标准与规范、技术规程不熟悉，而此恰恰是建筑测量师开展测量业务活动的基础，需要一段时间的学习和了解；

(3) 两地社会环境、管理体制、文化、教育背景有一定距离。香港建筑测量师对内地建筑业和房地产业的行业环境、经营理念、管理文化及价值体系的认同与融合有一定难度。

(4) 缺乏内地项目的实际经验，对内地的业务市场缺乏了解。

(5) 香港建筑测量师从业面广、所属机构多。由于从业面广，显得专业优势不突出，且专业技能涉及

软性较多，可复制性弱；由于建筑测量师所属机构多，且比较集中在政府部门，市场规模相对小。

2.3 机会 (opportunity)

(1) CEPA 协议及政府政策导向。CEPA 及后续协议的签订和实施，为香港建筑测量师进入内地开展业务创造了良好的市场环境：政府鼓励香港居民进入内地开展服务贸易，内地服务市场正逐步放开，争取在“十二五”末期基本实现两地服务贸易自由化；

(2) 内地部分建筑测量业务的市场化程度较高。如设施/物业管理、建筑物加固改造等，这些业务可自由充分竞争，有助于香港建筑测量师发挥自身竞争优势。

(3) 内地部分建筑测量业务市场集中度低。由于市场集中度低，企业规模一般较小，行业整合和企业合作的机会较多。

(4) 内地部分建筑测量业务的整体专业化水平较低。由于市场业务需要和技术水平的提高，如建筑物维护维修的经验还比较缺乏，全过程项目管理还处于起步阶段，急需先进的专业技术和管理经验的支持；

(5) 内地部分建筑测量业务的市场需求逐年增多，如房屋检测与鉴定、建筑结构加固与改造、消防安全检验、设施/物业管理等。尤其是外国和香港地区的建设投资规模的扩大，会带来建筑测量业务市场的机会；

(6) 中国内地对外投资和参与国际市场的竞争，实施“走出去”国际化战略，需要借助香港地区的经验、讯息和人才优势。

2.4 威胁 (threat)

(1) 内地部分建筑测量业务属政府行政管理范畴。这些业务市场并未开放，如工程质量安全监督、部分图纸审查业务、违章建筑管理。

(2) 内地部分建筑测量业务仍然采取政府主导模式。政府行业管理的准入壁垒较高，地区和部门保护主义倾向严重，市场开放程度不足，如施工图审查、房屋质量检测鉴定、消防安全检验、房产测绘等。由于企业资质和人员资格要求较高，香港建筑测量师短期内很难满足要求。

(3) 内地建筑测量普通业务市场利润率较低。内地建筑测量从业机构众多，市场竞争激烈，且普遍收费不高，普通业务市场利润率较低；而在利润率较高的高端业务市场，又有不少外资机构和大型国企加入

市场竞争。

(4)内地部分建筑测量的市场品牌和认可程度较难培育。由于专业水平要求不高,市场的不规范操作,市场品牌和认可程度普遍不高,如房屋质量检测鉴定、房地产保险估价、建设工程司法鉴定与专家仲裁。

(5)内地部分建筑测量市场需求还需进一步培育。如建设项目全过程项目管理亟待规范、房屋投保的意识还较为薄弱,房屋保险估价市场还需进一步开拓。

(6)部分建筑测量业务法律法规还需完善。

3 香港建筑测量师拓展内地市场的策略途径

我国内地建筑测量专业的业务市场已经形成,而且在逐年扩大,尤其是许多新兴行业的发展更为迅速;同时以CEPA为代表的区域经济一体化合作协议也为两地服务贸易自由化清除了壁垒,香港建筑测量师拓展内地市场的条件已基本具备。但是,由于内地建筑测量专业的市场发展并不成熟,市场准入、法律法规和市场培育等方面还存在着一系列问题,因此采用何种策略和途径进入内地市场并推动建筑测量专业的发展值得探讨。根据前述SWOT分析结果,我们从宏观、中观和微观三个层面提出了相应的对策建议。

3.1 宏观层面: 加快政策落实, 拓宽政府交流渠道

(1) 两地政府高层互访, 完善合作交流机制

CEPA协议的签订,为两地经贸合作打开了政策通道,但相应政策的落实还需两地政府的共同推进。为此,香港政府与内地政府可采取高层互访、定期举行经贸合作会议等机制,共同推进两地经贸合作。香港建筑测量师可以经贸合作会议为契机,通过政府交流寻找进入内地的业务方向。

(2) 依托港府驻内地经济贸易办事处, 推动建筑测量专业开展

以香港特别行政区政府驻内地经济贸易办事处为纽带,加强两地政府间及有关机构的联系,促进两地经贸合作。香港建筑测量师可以依托港府驻内地经济贸易办事处的机构职能推动建筑测量专业在内地的开展。

(3) 设立见习工程师培训制度, 扩大政府交流渠道

两地政府机构互派人员进行见习工程师培训,是扩大政府交流,构建行业交流平台的重要手段之一。

香港建筑测量师有大量人员在建筑署、屋宇署、房屋署等政府机构工作,也可借鉴见习工程师培训制度,扩大两地政府间的建筑测量专业交流。

(4) 组织政府考察团, 获取两地专业合作需求
通过政府渠道组建专业考察团来内地参观考察,获取经贸合作信息,增进双方之间的了解,了解两地经贸合作的需求,也是政府推进行业交流的一种重要手段。香港建筑测量师可以通过参与政府考察团的形式来了解内地专业发展情况,获取两地专业合作需求。

(5) 参加经济技术贸易合作交流会, 获取内地地方政府的支持

自1998年以来,一年一度的粤港经济技术贸易合作交流会(简称粤港经贸交流会)已经成为促进粤港两地投资贸易合作和联合走向世界的重要平台,交流会通过举行一系列经贸活动来增进两地经贸合作交流。香港建筑测量师可以通过参加政府组织的经济技术贸易合作交流会,了解相关政策支持,增进专业交流。

3.2 中观层面: 拓宽行业交流, 扩大专业影响力

(1) 宣传沟通、提升专业认知度

虽然内地监理工程师与香港建筑测量师实现了专业互认,但是内地了解香港建筑测量师制度的专业人士其比例仍然很低。因此,香港建筑测量师要想在内地开展业务,首先必须提升建筑测量专业在内地的认知度。具体措施包括:

①拓宽联系渠道、促进双方政府机构、专业协会、科研机构,大专院校、咨询服务公司等各个层面上的人员互访,短期进修考察,建立定期联络制度。

②组织香港建筑测量师来内地专业协会、研究机构、大专院校作专题学术讲座,介绍香港建筑测量师管理体制、运行机制和工作经验。

③建立激励机制,设立专项基金,支持有关建筑测量的专家学者在国内外媒体上发表文章、出版专业著作。

(2) 设立岗位、实现多专业互认

目前,香港建筑测量师已于内地监理工程师实现了执业资格互认,这是一个良好的开端。但是应该清楚的看到,内地监理工程师的执业范围大部分局限于项目的建设阶段,而建筑测量师的业务范围从项目前期至项目使用阶段都有涉及,范围广泛,如果仅与内地实现单一的执业资格互认显然不能满足建筑测量师的执业要求,因此有必要扩大执业资格互认的范围,

实现两地建筑测量业务的多专业互认。

(3) 课程教育、专业培训常态化

随着内地教育体制的改革,高校会有比较大的自主权,内地高等院校工程管理专业也可以增设一些建筑测量方面的课程,让学生了解一些建筑测量的专业内容,拓宽学生的知识面和就业领域。香港测量师学会建筑测量组要积极支持内地高等院校工程管理专业的学科发展,选派经验丰富的专业筑测量师给本科生、研究生授课或开设讲座。如有可能的话,还可以在内地高校设立奖学金,鼓励优秀大学毕业生从事建筑测量业务。

随着某些领域国际培训组织和认证机构的大量进入,内地国际执业资格的培训和认证已非常热门,成为不少内地企业和外资企业招聘专业人员的主要依据。今后,如果内地建筑和房地产专业协会委托高质量的社会培训机构参与建筑测量专业的课程教育和专业培训,也同样会受到建筑和房地产领域有关专业人士的欢迎。

(4) 技术交流、合作研究定点化

我国内地的建筑测量相关业务的管理与香港的建筑测量专业制度有各自的特点,双方可以组织对口单位,就建筑测量领域的房屋检测、设计审图、防火安全、楼宇维修保养等专业技术进行多种形式的交流和合作,提高两地的建筑管理水平和专业技术能力。具体措施包括:

①共同举办专题研讨会,交流建筑测量相关领域的学术成果和专业技术;

②发挥各自优势,共同申请国家和地区的科研项目,合作开展课题研究;

③有条件的话,在内地设立建筑测量专业研究机构,建立相对固定的内地与香港合作关系。

3.3 微观层面:积极开拓市场,合作经营接业务

(1) 独资经营模式

香港建筑测量师以独资企业形式进入内地开展建筑测量业务。这一模式对企业的资质要求和人员资格要求较高,前期需要比较大的投入,市场风险较大,但对企业自身的管理比较有利,国际化的管理模式和管理理念易在企业树立。同时,如果采用这一模式的企业能够在内地发展壮大,容易确立其在行业内的领先地位。采用这一模式的企业,可以借鉴早期港资咨询企业,如利比、威宁谢等当时进入内地市场时情况,这些企业在内地市场培育不完善的初期采取的是境外

承接业务,境内树品牌的发展模式。

(2) 合资经营模式

香港建筑测量师与内地中资机构合资组建企业,共同开展建筑测量业务。这一模式能够借助内地机构的人力、信息资源开展业务,市场阻力相对独资模式较小,但合资伙伴的选择也存在一定的市场风险,合作伙伴的选择和相互磨合非常重要。目前,这一模式在一些政府公共事业项目中已有采用,如地铁、机场项目中,内地和香港组建了一些合资管理公司。

(3) 合作经营模式

一种是项目合作模式,针对具体领域或项目两地展开合作。这种模式有比较好的业务基础,成功率较高,也符合不少内地建筑和房地产咨询公司的愿望,但需要注意的是这种模式的短期效应比较明显,如何将短期业务合作转化为长期战略合作是香港建筑测量师必须考虑的问题,对整个建筑测量专业的发展也至关重要。

另一种是专业合作模式,香港建筑测量师可作为内地企业“走出去”或“引进来”的桥梁,联合国际上著名的专业机构共同进入国际市场或国内市场,通过专业互补,增大对一线城市,尤其是二、三线城市的吸引力,共同开拓内地建筑市场。

(4) 个人执业模式

香港建筑测量师以个人名义进入内地的中资、港资或外资机构,从事建筑测量工作。这一模式自由度大,难度最小,但是个人工作取决于受聘企业的发展方向和业务需求,对建筑测量专业的影响力比较有限。

4 结语

在 CEPA 服务贸易自由化的背景下,香港建筑测量师进入内地开展业务已经成为可能,但市场前景并不明朗。基于 SWOT 分析,本文从宏观、中观和微观层面提出相应的对策建议,希望研究结果对于两地建筑测量专业的合作与交流将起到一定的促进作用。

致谢

感谢编辑和匿名审稿人对本文提出的相关建议。

References (参考文献)

- [1] Chen Xianmin, the Realistic Reflections on Legal Issues in CEPA Agreement [J], *Times Law*, 2005,3, P97-102 (Ch).
陈宪明, CEPA 协议若干法律问题的现实思考[J], *时代法学*, 2005, 3, P97-102.
- [2] He Wenhui, the Analysis of the Professional Services Cooperation Between Guangdong and Hong Kong in the Context CEPA[J], *Price Magazine*, 2009,12, P39-42(Ch).

- 何文辉, CEPA 框架下粤港专业服务业的合作分析[J], 价格月刊, 2009,12, P39-42.
- [3] Cao Jiming, Tang Kewei, Chen Jianguo, A Comparative Study of Building Surveying between the Mainland China and Hong Kong [J], *Construction Economy*, 2003, 5, P56-58 (Ch).
曹吉鸣, 唐可为, 陈建国, 我国内地与香港建筑测量专业的比较研究[J], 建筑经济, 2003, 5, P56-58.