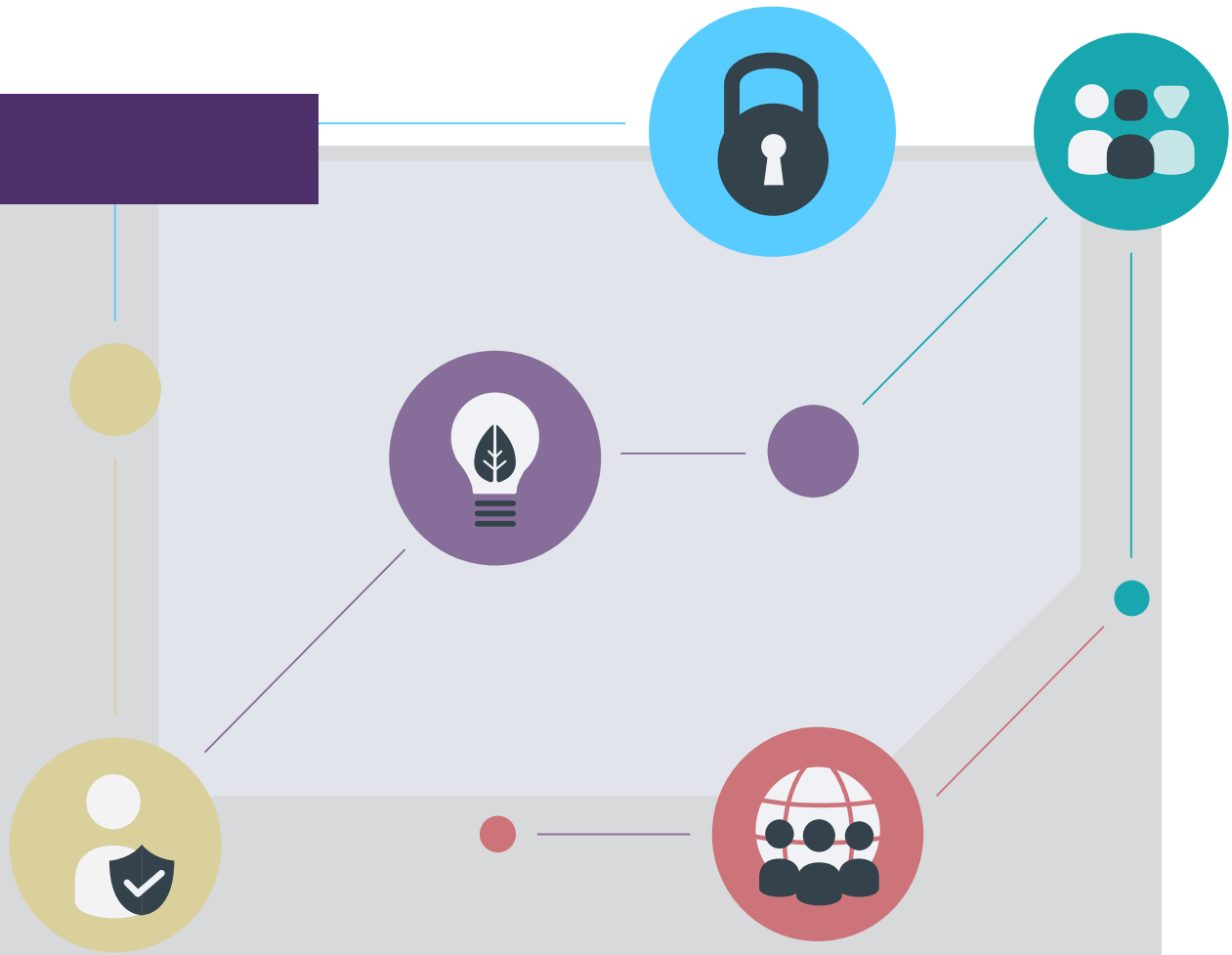


行为规则



行为规则

全球

2021 年 10 月

行为规则

全球

2021 年 10 月

2022 年 2 月 2 日起生效



由皇家特许测量师学会 (RICS) 出版

Parliament Square

London

SW1P 3AD

www.rics.org

对于任何人因本出版物中信息而采取或不采取行动所造成的损失或损害, 本出版物的作者或 RICS 均不负任何责任。

ISBN 978 1 78321 437 2

©皇家特许测量师学会 (RICS) 版权所有, 2021 年 10 月。本出版物的全部或部分版权均归 RICS 所有, 除了本出版物明确允许的范围和限度之外, 未经 RICS 事先书面批准或者根据现有许可规则, 不得以任何形式或方法 (包括图形、电子或机械) 对本出版物中的任何部分进行复制或传播, 包括复印、录制、录音或网络传播。

目录

引言	1
准则 1	2
准则 2	3
准则 3	4
准则 4	5
准则 5	6
附录A: 对 RICS 的专业义务	7

引言

本*行为准则*通过在土地、房地产、建筑和基础设施的估价、开发和管理领域，推广和执行最高的道德标准，推动建筑和自然环境发生积极变化。本*行为准则*秉承诚实、诚信、专业胜任能力、服务、尊重和责任的道德准则。

根据我们的皇家宪章，RICS 必须维持本行业服务公众利益的宗旨，而测量行业被定义为包括“确保土地及相关资源得到最佳利用，从而满足社会和经济需求。” RICS 会员和公司以符合专业道德的方式执业，从而奠定市场有效的基石，倡导更理想的居住和工作环境，为社会带来正面的影响。

执业过程中保持专业水准，通常会涉及平衡利益冲突，运用价值观和道德判断力，作出正确的决策。对于如何作出符合专业人士行为标准的道德决定，以下五个准则提供了一个框架。会员在实际工作中应用这些准则时，必须使用专业判断力，而公司必须支持受雇于它们的个体如此行事。这些准则主要适用于专业行为，但也适用于可能损害公众对行业信心的个人行为。

本*行为准则*适用于所有会员（见章程细则第 5.1 条中的定义）和受 RICS 规管的公司。在本文件中，“公司”指受 RICS 规管的公司。“客户”指会员或公司同意向其提供专业服务的任何人士。

RICS 会员和公司在全球各地开展业务，但不论他们在哪里工作或执业，本*行为准则*都将适用。我们承认，不同司法管辖区的法律不同，公司和会员必须考虑相关的法律义务。

本文件提供了表明会员或公司已遵守相关准则的行为范例。这些范例并非详尽无遗。对于所有行为，RICS 期望会员或公司尽合理努力，实现预期的结果。

只有严重违反准则才会招致纪律处罚；轻微违反可通过自我纠正或公司的相关流程进行处理。RICS 纪律处罚程序并不旨在取代其他程序来解决费用纠纷或因低质服务或工作失误引发的赔偿。会员和公司（尤其是相关负责人）应做好解释其行为以及他们是如何遵守行为准则的准备，即使他们并未按行为范例行事。

RICS 纪律处罚程序并不旨在取代其他程序来解决费用纠纷或因低质服务或工作失误引发的赔偿。

行为规则自 2022 年 2 月 2 日起生效。

这些准则翻译自英文版本。如果因译文不准确产生任何歧义，应以英文版本的含义和意图为准。

准则 1

会员和公司必须诚实正直地行事, 并遵守相关专业义务, 包括对 RICS 的义务。

行为范例

- 1.1 会员和公司不通过自身的作为或不作为, 或者与他人串通作为或不作为, 误导他人。
- 1.2 会员和公司不让自己受到他人 (例如, 因提供或收受工作推荐、礼品、宴请或付款) 或自身利益的不当影响。
- 1.3 会员和公司在整个专业服务委托期间, 确定实际和潜在利益冲突, 并且在存在利益冲突或重大利益冲突风险时不提供建议或服务, 除非根据最新版 RICS 利益冲突 专业声明的要求可以继续提供咨询或服务。
- 1.4 公司有有效流程来识别实际的和潜在的利益冲突, 以便就是否承接工作作出恰当的决定, 并保留就实际的和潜在的利益冲突所作决定的记录。
- 1.5 提供专业建议和意见的会员和公司应根据相关和可靠证据, 诚实、客观地提供相关服务。公司已实施确保董事、合伙人和员工如此行事的流程。
- 1.6 会员和公司对客户收费和服务是公开透明的。
- 1.7 会员和公司采取行动, 避免他人对其专业意见产生误解。
- 1.8 会员和公司不恶意利用他人。
- 1.9 会员和公司保护保密信息, 仅在以下情况下使用或披露保密信息: 用于提供保密信息时约定的相关目的; 已获得必要同意; 法律要求或允许。
- 1.10 公司保证客户资金安全, 并实施适当的会计控制措施。
- 1.11 会员不滥用客户资金, 遵守旨在保证客户资金安全的控制措施。
- 1.12 会员和公司不对任何金融犯罪提供便利, 包括洗钱、逃税、贿赂和腐败。公司必须实施阻止董事、合伙人或员工如此行事的有效流程。

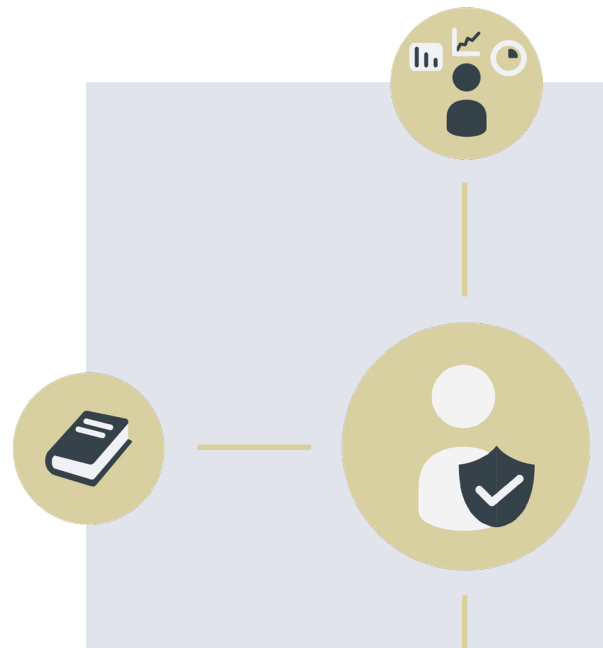


准则 2

会员和公司必须保持专业能力,并确保由具备必要专业知识的合格人员提供服务。

行为范例

- 2.1 会员和公司仅承担其具备相关知识、技能和资源,能够胜任的工作。
- 2.2 会员和公司监督任何为其工作的员工,并确保这些员工具备胜任工作所需的知识、技能和资源。
- 2.3 会员和公司确保分包商具备胜任工作所需的知识、技能和资源。
- 2.4 会员和公司反思已经完成的工作及其影响,考虑可以如何吸取相关经验教训,在未来的工作中表现得更好。
- 2.5 会员在整个职业生涯中维持并发展自己的知识和技能。他们确定发展需求,规划并进行持续专业发展(CPD)活动来满足发展需求,并且能够证明自己已经如此行事。公司鼓励、支持董事、合伙人和员工维持并发展知识和技能,确保他们遵守 RCIS 规定的 CPD 要求。
- 2.6 会员和公司熟悉并遵守最新的相关立法、执业守则和其他专业及有关技术标准。公司确保董事、合伙人和员工也如此行事。



准则 3

会员和公司必须提供优质和勤勉尽责的服务。

行为范例

- 3.1 会员和公司在承接任何专业工作之前,了解客户的需求和目标。
- 3.2 会员和公司与客户协商确定拟提供服务的范围和限制以及完成时间表。
- 3.3 公司告知客户其受 RICS 规管,可能出于规管目的需要向 RICS 披露记录。
- 3.4 如果需要调整服务条款或费用或成本预估,会员和公司及时告知客户并征求客户的同意。
- 3.5 会员和公司以应有的谨慎、技能和勤勉尽责的态度,根据 RICS 技术标准及时完成他们的工作。
- 3.6 会员和公司向客户沟通其专业建议和意见所依赖的重要信息。
- 3.7 会员和公司以明确、易懂的方式和客户沟通。
- 3.8 会员和公司确保向客户做出的任何推荐或介绍都符合客户的最佳利益,并告知客户相关推荐或介绍给会员或其公司带来的任何财务或其他利益。
- 3.9 会员和公司对他们的工作和决定保留恰当详尽的记录,方便他们回答客户的问题,以及出于质量保证或规管目的对其工作展开审计。
- 3.10 在向客户提供项目建议时,会员和公司鼓励客户选择可持续的解决方案,将危害降至最低,保持经济、社会和环境利益的均衡。
- 3.11 会员和公司了解使用相关技术的利弊。
- 3.12 会员和公司确保所有使用的数据是准确和最新的,存储在安全的地方,以及他们有使用数据和分享数据(在必要时)的适当法律权利。
- 3.13 公司实施有效的工作质量保证流程。



准则 4

会员和公司必须尊重他人, 鼓励多元性和包容性。

行为范例

- 4.1 会员和公司尊重他人的权利, 对他人以礼相待。
- 4.2 会员和公司公平对待所有人, 不会因任何不当理由歧视任何人, 包括年龄、残疾、变性、婚姻或民事伴侣关系、孕产妇、种族、宗教或信仰、性别或性取向。
- 4.3 会员和公司不欺凌、迫害或骚扰任何人。
- 4.4 公司确保供应链不涉及现代奴役或其他滥用劳工行为。
- 4.5 如果会员和公司发现或怀疑存在滥用劳工的行为, 会向合适和公认的政府机构报告。
- 4.6 会员和公司与他人一起工作时保持合作精神。
- 4.7 会员和公司在工作场所营造包容的文化, 支持所有人机会平等, 确定并解决无意识偏见。

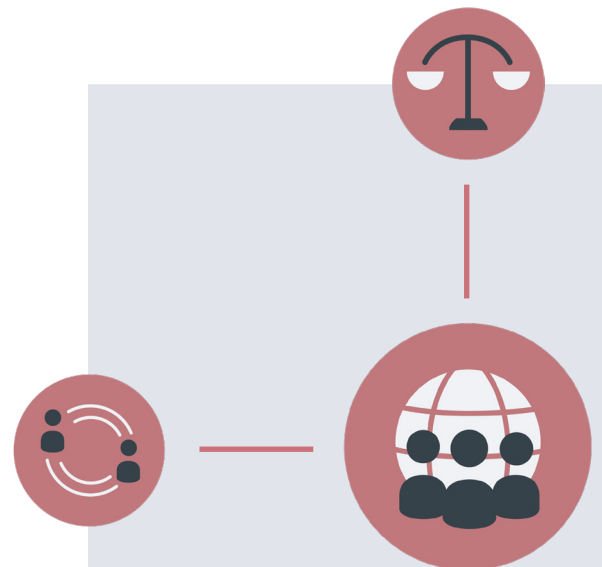


准则 5

会员和公司必须以公众利益为行动准绳, 对自己的行为负责, 采取行动避免伤害, 并维持公众对行业的信心。

行为范例

- 5.1 会员和公司对他们认为不对的做法和决定提出质疑, 在他们善意认为有必要的情况下, 向同事、高级管理层、客户、RICS 或其他合适的人士、机构或组织提出自己的疑虑。公司在内部提供允许和支持员工向高级管理层提出疑虑的流程。
- 5.2 会员和公司支持善意行事的董事、合伙人、员工、同事或客户提出自己的疑虑。
- 5.3 会员和公司确保公司的公开声明或会员被 (或可能被) 识别为本学会会员的声明不会削弱公众对行业的信心。
- 5.4 会员和公司以及时、开放和专业的态度回应对他们的投诉。
- 5.5 会员和公司不阻拦投诉方接洽替代争议解决服务提供商、RICS 或任何其他规管机构。
- 5.6 会员和公司配合对投诉或疑虑的调查, 在经合理要求且法律允许的情况下提供信息。
- 5.7 会员考虑任何健康问题对其专业胜任能力或开展专业工作的能力可能造成的影响, 并在需要合理调整或无法继续胜任相关工作的情况下告知管理层或客户。
- 5.8 会员和公司以负责任的方式管理与工作有关的资金。
- 5.9 会员和公司在他们认为存在违反行为准则时采取适当的行动, 并向 RICS 报告自己或他人严重违反本行为准则的行为。



附录A: 对 RICS 的专业义务

附录 A 规定了会员和公司的核心专业义务。其他专业义务载于与会员或公司执业领域有关的 RICS 专业声明的强制要求中。

RICS 会员必须强制遵守其对 RICS 的以下专业义务。

1. 会员 必须遵守 RICS 规定的持续专业发展(CPD)要求。
2. 会员 必须 配合 RICS。
3. 会员 必须 及时向标准和规管委员会 (Standards and Regulation Board) 或其授权的人士提供合理要求的所有信息。

RICS 规管公司必须强制遵守以下义务。

1. 公司 必须 发布投诉处理程序, 包括经 RICS 批准的替代争议解决服务提供商, 并维护投诉记录。
2. 公司 必须 确保所有过去和现在的专业工作, 都购买了符合 RICS 认可标准的充分、适当的专业责任赔偿保险。
3. 只有一名主要决策人的公司 必须 做好相应的安排, 以便在其丧失能力、身故、请假或无法工作的情况下, 保证相关专业工作能够继续推进。
4. 公司 必须 配合 RICS。
5. 公司 必须 及时向标准和规管委员会 (Standards and Regulation Board) 或其授权的人士提供合理要求的所有信息。
6. 公司 必须 根据 RICS 已发布的标记政策, 在其业务材料中显示表明公司受 RICS 规管的指定标记。
7. 公司 必须 向 RICS 报告根据 公司注册规则必须报告的所有事项。

带来信心

作为皇家特许测量师学会 (RICS)。我们竭尽所能, 为建筑和自然环境带来积极变化。凭借权威的全球标准、领先的专业发展, 以及可靠的数据与洞见, 在土地、房地产、建筑和基础设施的开发和管理领域, 推广和执行最高的专业标准。我们与不同机构鼎力合作, 奠定市场信心的基石, 倡导更理想的居住和工作环境, 为社会带来积极的影响。

美洲、欧洲、中东和非洲
aemea@rics.org

亚太
apac@rics.org

英国和爱尔兰
contactrics@rics.org



rics.org