

RICS 评估——全球标 准

结论依据 2024 年 12 月



结论依据

红皮书全球标准自 2025 年 1 月 31 日生效

内容提要

我们致力于以公众利益为重，对全球评估实务的高标准和面向未来的惯例提供支持，以及建立人们对行业的信任，为此 RICS 更新了 2021 年发布且于 2022 年 1 月 31 日生效的红皮书全球标准。

八个专家组对此次红皮书全球标准的更新做出了贡献。他们由约 100 名会员和其他利益相关者组成，来自不同的专业背景和地理位置。这些专家组包括在财务报告、担保贷款厂房和设备、业务价值评估、与经营相关的不动产、艺术品和古董、评估合规及环境、社会和治理 (ESG) 因素方面拥有特定专长的人员。

本结论依据文件简要介绍了红皮书全球标准更新项目所采用的方法、对已收到公开征集反馈意见的洞察以及相关的决策过程。

背景

1. 红皮书全球标准最早于 1976 年发布，随后根据行业反馈意见定期更新，以反映最新的市场变化。在全球范围内，红皮书全球标准被认定为最严格的评估标准之一，因此它是全球使用者和利益相关者的一个重要参考。
2. 2024 年 1 月 31 日，最新版《国际评估准则》(IVS) 发布。该准则的内容安排上做了调整，ESG 因素、数据利用和评估模型被放到了更重要的位置。根据这些最新动态以及从 RICS 评估会员调查中收集的洞察，RICS 更新了红皮书全球标准，以维持全球评估实践的高标准。
3. 更新红皮书全球标准的目的包括：
 - 整合评估评审的发现。通过删除重复内容和优化动态交叉引用，最新版红皮书全球标准的内容变得更容易查找。虽然囊括的内容较多意味着，红皮书全球标准文件必然会很大，但由于最新版的章节更加紧凑，使用者更容易找到想看的内容。最新版新增了关于估值方法和估值模型的章节，鼓励使用分析方法的同时也保留了评估师的选择和判断。需要注意的是，与主要适用于英国评估评审有关的强制性治理标准（例如轮换政策）尚未纳入本红皮书全球标准。
 - 纳入科技和 ESG 等新兴领域的实务和过程变化。我们修订了与自动评估模型 (AVM) 有关的现有强制性标准 (PS 1)，并纳入了与自动化、人工智能和 ESG 有关的新标准。我们还修订了 VPGA 1 财务报告的评估，并新增了 VPGA 11 与审计师的关系。此外，我们也对所有评估应用实务指南 (VPGA) 进行了技术更新。

- 与其他相关全球标准和法规的变化保持一致，例如最新版 IVS 已于 2024 年 1 月 31 日发布。在最新版红皮书全球标准中，内容安排已作出调整，把 ESG、数据和评估模型放在更重要的位置。现有的内容安排基本保持不变，但 PS 1、PS 2 和 VPS（专业和技术标准）和指南已进行修订，有些内容的顺序也进行了调整。红皮书全球标准的结构已基本按照符合 IVS 内容安排的方式作出以下调整：
 - VPS 1 变成了 VPS 1（委托协议），新增了部分内容；
 - VPS 2 变成了 VPS 4（勘察、调查和记录）；
 - VPS 3 变成了 VPS 6（评估报告），新增了部分内容；
 - VPS 4 变成了 VPS 2（价值基础、假设与特殊假设）；
 - VPS 5 拆分为 VPS 3（评估方法）和 VPS 5（评估模型）。

制定过程概述

1. 2023 年下半年，为了收集对红皮书全球标准的范围、内容、时间和适用的反馈意见，我们在全球进行了一项调查。
2. 我们聘请了主要作者，负责撰写红皮书全球标准中需要大量修改的章节。RICS 内部专员根据八大专家工作组的意见和专长，负责撰写其他特定章节。这些专业工作组来自全球不同国家或地区，拥有广泛的专业背景，包括评估从业人员、客户代表、学术界人士和顾问。他们进入专家工作组的原因是拥有相关章节的专业知识且经验比较丰富。
3. 2024 年 7 月 1 日至 8 月 2 日期间，为了收集反馈并推动红皮书全球标准的制定，我们开展了公开征求反馈意见的活动。
4. RICS 内部编辑团队检查了本文件的整体风格和内容安排，并根据我们的内部风格和标准框架作出了调整。
5. 我们还聘请了红皮书全球标准的技术编辑担任顾问，牵头负责本文件的整体连贯性。
6. 红皮书全球标准的制定和最终发布也获得了我们内部治理机构的批准，包括评估专业团体专家组、全球评估标准专家工作组 (GVSEWG)、知识与实践委员会以及专业标准督导组（代表标准和规管委员会批准全球标准）。

互动与洞察

红皮书全球标准 2024 版乃根据使用者的反馈意见制定。200 多个个人、公司和组织参与了红皮书全球标准终稿的编制，其中每个 PS、VPS 和 VPGA 章节都根据反馈意见进行了重大修订。如下文所述，反馈意见的形式有好几种。

2023 年调查

1. 为了解会员对红皮书全球标准下一次更新的范围、适用、内容和时间有何看法，我们开展了此次调查。

2. 调查持续时间为 2023年 9 月至 11 月。

3. 调查受访者有163名。

4. 调查发现包括：

- 受访者普遍支持与 IVS 保持一致，而且考虑到提议的 IVS 发布和生效时间存在差异，红皮书全球标准将通过一次更新做到与 IVS 保持一致。
- RICS 将 IVS 完全纳入红皮书全球标准的做法比较常见，我们这一次也这么做了。提议的 IVS 包括内容结构调整后的技术标准和指南。为此，RICS 已对红皮书全球标准的一些章节进行了重新安排。
- 对于红皮书全球标准的非强制性内容应该按目的还是按资产类型定义，受访者的观点存在分歧。我们已得出结论，认为最好的解决方案是在不同的章节分别进行讨论，但会优化红皮书全球标准的整体结构安排、交叉引用和查找。
- 在红皮书全球标准中，评估的定义 / 含义是什么，以及这是否实际上是由目的或过程来决定，还是由两者共同决定。受访者对这一点也存在不同的看法。为了解决这个问题，经常被提及的建议是保留目前的定义，但应该让例外情况及其相关解释变得更加明确（从范围和适用来讲）。我们已根据相关反馈意见，对 PS 1 第 5 节例外情况的内容进行了修订和优化。

公开征求意见的过程

程

1. 公开征求意见的活动从 2024 年 7 月 1 日持续到 8 月 2 日。

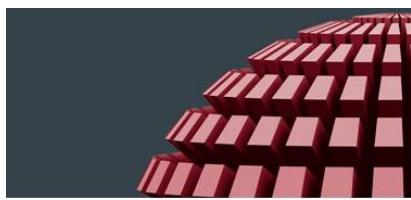
2. 我们使用内部互动平台[iConsult](#)来推动公开征求意见的过程。该平台鼓励参与者就文件草案提供反馈和 / 或填写调查问卷。

3. 参与者可在公开征求意见的网站上免费下载：

- 提议的文件草案；
- 与 2021 / 2 版本的比较文件（显示提议的修订）；
- 提议修订的整体概述；以及
- IVS 2024 / 5。

4. 为了推进公开征求意见的过程，我们采取了全面的沟通策略，包括：

- 社交媒体宣传（例如[LinkedIn 贴文](#)和 LinkedIn 电子报特稿）；
- RICS 电子报特别报道（例如“All Profession”）；
- [MyRICS Community](#)上的贴文；
- RICS 评估团队向重要利益相关者直接发送的电子邮件，包括[评估专业团体专家组](#)和 GVSEWG；以及
- 向 10 万多名 RICS 会员发送的服务电子邮件。



Global Red Book consultation launched

Contribute now

5. 公开征求意见期间，我们在 2024 年 7 月 16 日召开了一个免费网络研讨会，借此机会介绍了提议的修订，并鼓励大家积极提供反馈。

Webinar

Global Red Book Standards 2024: Consultation Webinar on Proposed Changes

Tue 16 Jul 2024 • 10:00 - 11:00 BST • 1.0 Hours Formal CPD

Online

6. [RICS 红皮书全球标准网页](#)上的定期更新提供重要信息、常见问答和链接，对于后续方向提供透明度和确定性。



统计数据

1. 我们收到了 45 名参与者的 271 份回复，包括 32 份问卷调查以及 239 份对红皮书全球标准草案文件的反馈。该草案文件的下载量为 1136 次。
2. 参与者包括评估公司、客户、专业组织、研究机构和专业顾问。我们收到的回复来自个人、小企业以及大型跨国公司和组织。
3. 2024 年 7 月 16 日免费网络研讨会的注册人数为 755 人。实际参与人数接近 400 人，而所有人都可获取网络研讨会的录音资料。
4. RICS 会员在受访者中的占比为 87%。
5. 提供回复的参与者来自澳大利亚、中国内地、埃塞俄比亚、德国、加纳、香港、以色列、意大利、卢森堡、缅甸、乌干达、英国和美国。
6. 受访者中，小企业和大企业分别占 42% 和 58%。

公开征集的反馈意见所涉及的关键主题以及 RICS 的回复

本文件不会试图汇总每一条反馈意见，也不会提供 RICS 如何处理每条反馈意见的全部理由。然而，根据这些公开征集的反馈意见，本文件概述了提议的未来路径以及经过公开征求意见后本全球标准终稿中解决的关键问题。

虽然在本摘要中对每条反馈意见做出回复并无益处，但我们想向受访者保证，我们记录、分析和考虑了每一条反馈意见和回复。这些反馈意见对于提高红皮书全球标准最终发布版的质量十分重要。除了下文提及的事项，我们还直接根据公开征求意见阶段收集的反馈，进行了无数次的修改和修订并考虑了文件的行文风格。我们非常感谢各位提供的反馈。

我们收到的回复既有非常专业的意见，也有与实施和明确性有关的总体反馈。以下是一些重要的主题以及 RICS 的回复。

1 标准的适用问题

一些人在反馈意见中提到，标准的适用对象是谁。红皮书全球标准的单项标准是否对会员和受规管的公司都适用，其中受规管的公司在所有情况下都需要对会员和非会员负责？还是说单项标准适用于会员和 / 或受规管的公司，如果是这种情况，则需要在整个文件中说明？

RICS 的回复

对于红皮书全球标准是否适用于个人会员，还是受规管的公司，我们与 GVSEWG 讨论了这一个问题。GVSEWG 认为，目前版本的主要内容已经足够清楚地表明本全球标准对会员和公司都适用，例如在 PS 1 强制适用中的规定。所有会员和受规管的公司，无论在何处执业，都必须遵守本全球版红皮书第三部分和第四部分中的专业标准和技术与绩效标准（前缀分别指定为 PS 和 VPS）。我们已在红皮书全球标准文件中进一步明确了单项标准的适用范围。

2 对任何国家或地区文件的引用

一些人在反馈意见中提到，在红皮书全球标准中规定对特定国家或地区补充文件的交叉引用要求是否合适。

RICS 的回复

综合考虑我们收到有关该主题的反馈意见之后，我们已决定从红皮书全球标准中删除对国家或地区补充文件的交叉引用。此外，我们会审查红皮书全球标准网页，并改进在该网站上添加国家或地区补充文件链接的方式。

3 偏离

目前，IVS 更强调合规，已没有“偏离”概念。例如，对某个国家或地区的法律标准的合法适用，并不意味着没有遵守 IVS。

随着时间的推移，可不适用红皮书全球标准的情况已经出现（请注意，PS 1 和 PS 2 在任何时候都适用）。例如，存在一些明确不需要适用 VPS 1-6 全部或部分规定的例外情况。

PS 1 第 4 节还讨论了可能合法适用的其他评估标准和国家或地区标准（无需适用红皮书全球标准的部分内容）。

在当前版本的红皮书全球标准中，有一节（PS 1 第 6 节）讨论了允许偏离 VPS 1-6 全部或部分规定的“特殊情况”。但并未提供具体参数或例子。

RICS 的回复

我们已做出如下决定：为了进一步明确是否能偏离 VPS 1-6 的部分规定，我们小幅修改了 PS 1 第 6 节的措辞，让相关规定更加清晰明了，并删除了“特殊情况”一词。这也考虑了 RICS 规管部门给出的建议。

由于 IVS 已没有偏离这一概念，因此我们已删除对 IVS 偏离的引用。

4 RICS 和 IVSC 术语

我们考虑了红皮书全球标准是否应该采用 RICS 术语、IVS 术语，还是混合采用。例如，“评估目的”（RICS 术语）或“预期用途”（IVS 术语）。

RICS 的回复

综合考虑我们收到的反馈意见以及为了保持连贯性和熟悉度，我们已决定在最新版本中保留红皮书全球标准术语，但在术语表和相应的章节中提及意思相同的 IVS 术语。在全球标准引用 IVS 相关内容的情况下，我们使用了 IVS 术语。

5 术语“外部评估师”和“内部评估师”的使用

征求反馈意见期间，我们问了这样一个问题：现在来看，“外部评估师”和“内部评估师”这两个定义的术语是否不再需要。如果是的话，现在是否应该将其从最新版红皮书全球标准中删除？

RICS 的回复

虽然对这个问题的反馈意见存在分歧，但我们与 GVSEWG 和评估专业团体专家组进一步讨论后，决定继续使用这些术语，包括在术语表中提供相关的定义。

6 “内部评估”例外情况

征求反馈意见期间，有不少人问道，“内部评估”例外情况（已大幅修订）是否进一步明确了该例外情况的解释和适用性，以及该例外情况是否仍然适用以及是否应该保留。

RICS 的回复

我们收到的反馈意见显示，几乎所有受访者都支持重新修订后的内容并保留该例外情况，以及确认该例外情况仍然适用。我们根据相关反馈意见，对这部分内容做了进一步的小幅调整，让其变得更加清晰明了。

7 评估评审

IVS 2024 版新增了评估评审概念并给出了详细的定义，包括评估过程评审和 / 或价值评审（定义的术语）。从收到的反馈意见来看，当前版红皮书全球标准中其他评估师评估的评审章节需要根据 IVS 进行更新。

RICS 的回复

根据反馈意见，我们已在红皮书全球标准中采用 IVS 概念，并且提供了进一步的指南和支持。

8 保单复效评估

一些人在反馈意见中提到，保单复效评估是否应该被视为根据红皮书全球标准实施的“评估”，尽管当前版本不这么认为。

RICS 的回复

与 GVSEWG 沟通后，我们确认保险复效评估不构成“评估”，而且关于该问题的当前措辞应该保留。此外，GVSEWG 还将就这一问题准备单独的会员沟通材料，以强调两者的区别。

9 国际房产测量标准

有人在提供反馈意见时提到，红皮书全球标准是否应该引用国际房产测量标准。

RICS 的回复

考虑到受访者对这一问题的看法存在分歧，RICS 继续确认红皮书全球标准是一个全球性文件，应该继续引用国际房产测量标准：所有建筑物。然而，鉴于收到的各种反馈意见以及当地市场的测量惯例，该强制性要求已替换为“应该”和“在可能的情况下”。

10 ESG 要求

在征求反馈意见的过程中，我们寻求了解受访者对以下问题的看法：如何将 ESG 纳入强制性标准和指南，以及这在多大程度上是通过直接明确要求还是间接隐性要求。

RICS 的回复

综合考虑问卷调查的回复、对草案文件的详细说明以及专家工作组的意见，我们决定与 IVS 的结构保持一致，让 ESG 因素成为委托协议和评估报告中的明确强制性项目。在勘察和调查阶段，ESG 因素也是强制性要求。一些人将 IVS 104 数据和输入信息 (ESG) 视为房地产评估的检查清单，而不是所有评估的实用指南资源。因此，我们交叉引用了这部分内容，而不是在强制性标准中转载。我们还在 VPGA 中新增和优化了与特定资产有关的指南，包括在 VPGA 8 中提供了一个更全面的潜在 ESG 因素清单。我们澄清了涉及 ESG 因素的评估意见的范围和限制，并强调评估意见仅限于 ESG 对评估结果的影响，而不是对 ESG 风险的整体评估。

11 巴塞尔协议 3.1 审慎价值评价（已删除）

一些人在反馈意见中提到，针对巴塞尔协议 3.1 审慎价值规定给出意见存在风险：有人认为这属于提前实施，而且相关的实施在全球不同国家或地区可能存在差异。英国银行业监管机构（审慎监管局）在 2024 年 9 月 12 日发布的一份政策文件中强调了这一点。

RICS 的回复

RICS 考虑了这些反馈意见，并删除了征求意见稿中 VPGA 2 包含的巴塞尔协议 3.1 信息。虽然现阶段将其纳入红皮书全球标准是不对的，但受访者明确向我们表示，他们希望 RICS 参与该话题并定期通过公司官网发布相关信息。[巴塞尔协议 3.1 的实施及其对 RICS 会员](#)的潜在影响。

12 前瞻性评价（已删除）

红皮书全球标准 PS. 1 第 1.9 段的新评价草案与不动产风险意见和评估评审提到的“前瞻性”有关。然而，受访者表示这应该是单独指南的内容，在评估标准中提及可能会让人感到困惑。

RICS 的回复

征求意见稿中的“前瞻性”评价已删除。RICS 目前正在研究我们可以如何更好地提供与不动产风险和其他形式的风险的指南和信息，重点突出对不确定的全球市场做出预测所面临的限制条件和挑战。

13 特殊假设 (VPS 2)

VPS 2 包含特殊假设的很多例子。受访者对这些例子比较支持，但认为有必要确保这些例子是全球性的，与现代实务有关且从专业角度看是正确的。

RICS 的回复

在 GVSEWG 支持下，我们已根据上面提到的问题，更新了特殊假设的例子。

14 担保贷款评估——特殊假设

征求意见稿包括这样一个条款：如果已做出特殊假设，则需要报告担保贷款的评估价值，包括有无特殊假设的情况。一些受访者认为，该要求比较繁琐，对于可能适用的很多评估情形都不合适。

RICS 的回复

该要求已修改回与 2022 年版本类似的措辞，规定评估应该附带对报告的价值在有无特殊假设情况下出现的任何重大差异作出解释。

15 担保贷款评估——利益冲突与客观性

将利益冲突内容整合到 VPGA 2，并与 PS2 和 RICS 专业标准 [《利益冲突》](#) 恰当交叉引用的做法受到不少受访者的欢迎。一名受访者确实对删除承接工作的特定时间表持有强烈保留意见。

RICS 的回复

为了让 VPGA 2 能在全球实施和适用，该指南的部分内容本身已变得比较有概括性。RICS 目前正在审查能够适用于具体市场环境的国家指南以及针对特定目的的指南。

16 重大评估不确定性 (MVU)

考虑到从市场近期的实践中所汲取的经验教训，征求意见稿增加了对重大评估不确定性的进一步解释。该解释受到不少受访者的欢迎，但有些受访者指出，措辞应该与红皮书全球标准的其他部分保持一致，避免与其他场景 / 实务中使用的类似术语混淆。

RICS 的回复

我们已根据相关反馈意见，对该章节内容进行了调整，清晰度和一致性都有改进。

17 科技、自动化和人工智能

征求意见稿的不同章节包含对科技、人工智能和自动化的讨论，包括自动评估模型 (AVM) 的使用。受访者认为使用的一些术语有误，并寻求获得澄清，尤其是关于对自动评估模型的使用的澄清。

RICS 的回复

我们已根据受访者的反馈，对术语进行了修改，并做出了澄清：强调只有对自动评估模型结果运用评估师的专业判断，才会被视为符合红皮书全球标准的书面评估意见。

18 评估模型

最新版 IVS 首次增加与评估模型有关的特定标准 (IVS 105)，而红皮书全球标准也新增了类似的章节 (VPS 5)。一些受访者对草案文件中的模型要求感到困惑。有受访者提出，需要明确评估方法和评估模型的差异，并建议应豁免简单评估模型的报告要求。

RICS 的回复

我们已对 VPS 5 的内容进行了简化和澄清，而报告要求仅适用于复杂和专有的模型。