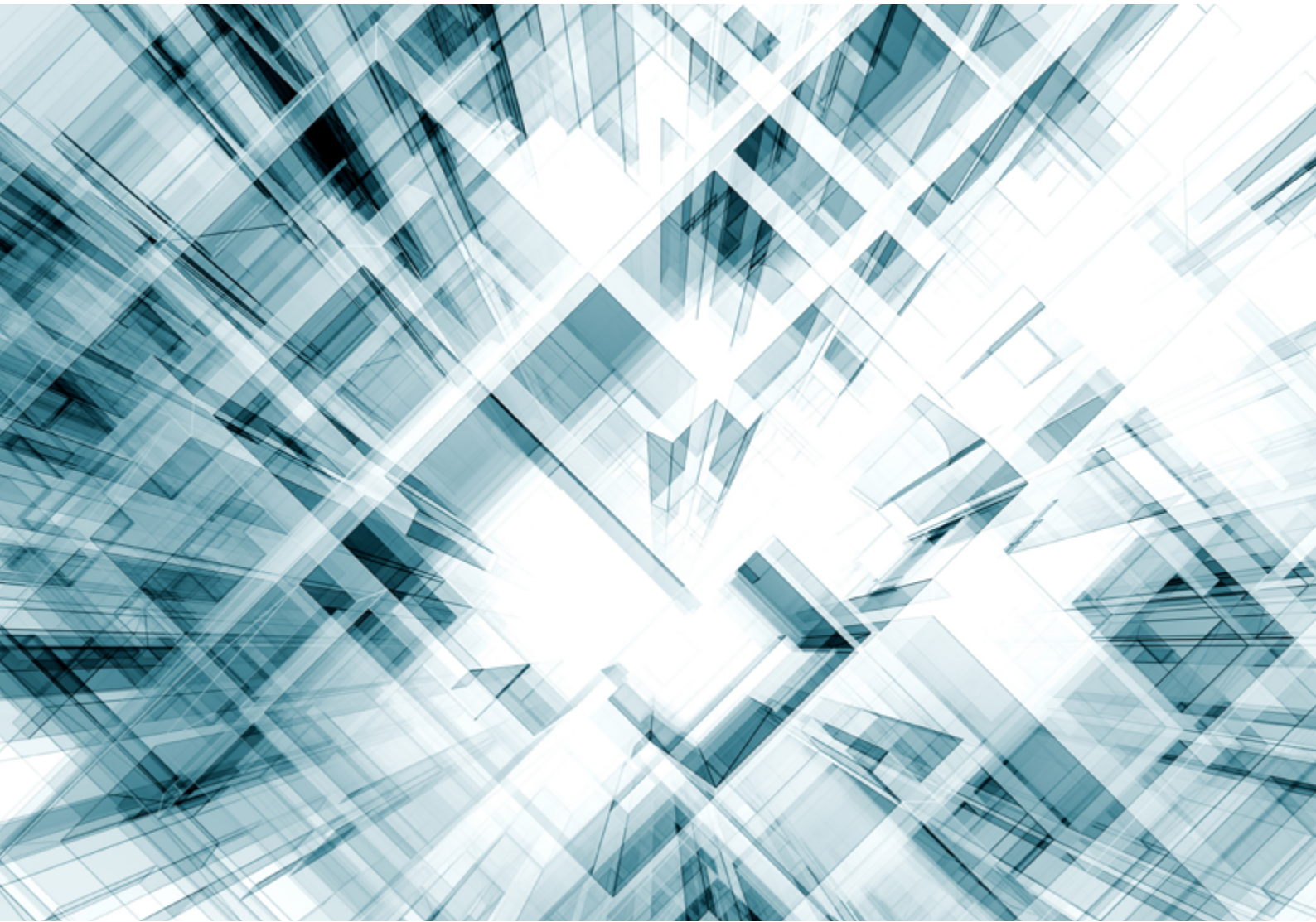




RICS 全球专业标准和指南

# 利益冲突

2017年3月，第1版





# 利益冲突

RICS 全球专业声明

2017年3月，第1版



**由皇家特许测量师学会(RICS) 出版**

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

本文作者或 RICS 不对任何人因本出版物所载材料引起的作为或不作为而导致的损失或损害负责。

本指南由 RICS 商业地产专业集团编制。

2017 年 3 月出版第一版，2017 年 12 月进行了修订（添加了辅助性评注 11 至 14，并在专业声明中特别标注）。

ISBN 978 1 78321 319 1

© 皇家特许测量师学会(RICS) 2017 年 3 月。本出版物的全部或部分版权归 RICS 所有。除非在本文件明确允许的内容和范围内，否则在未获得 RICS 的书面许可或未符合现有许可规定的情况下，不得以任何形式或方式（包括绘图、电子或机械方式）复制或使本文件的任何部分，包括影印、录像、录音或网上发布内容。

# 致谢

## 技术作者

Will Glassey (Mayer Brown International LLP)

## 工作组

Luay Al-Khatib (RICS Director of Regulation – EMEA)  
Anita Aul (Director, Quality and Risk Management, Deloitte)  
Paul Bagust (RICS UK Commercial Property Director)  
John Cartwright (Chief Executive, AREF)  
Mike Conroy (Executive Director of Business Finance, BBA)  
Paul Cutbill (Head of Professional Development, Countrywide Surveyors)  
Christopher Green (Director, That Surveyor)  
Cliff Hawkins (RICS UK and Ireland Regulatory Board)  
Stephen Hubbard (UK Chairman, CBRE)  
Chris Ireland (UK CEO at JLL)  
Antony Major (Barclays)  
Geraldine Mash (Compliance Director, CBRE)  
Ciaran McCafferty (Director of Central Compliance at M&G Investments)  
Chris Perkins (Business Space, M&G Investments)  
Simon Radford (Chief Executive, Lothbury Investment Management)  
Nigel Sellars (RICS Associate Director, Commercial Property)  
David Sleath (Chief Executive, SEGRO)  
Antony Townsend (RICS UK and Ireland Regulatory Board)  
Simon Wainwright (Managing Director, J Peiser Wainwright)

RICS 向以下人员对本翻译版本的贡献表示感谢：

## 技术审核

朱宝全 Bao Quan Sam Zhu FRICS (审核小组主席)  
刘云波 David Liu MRICS  
邱闯 Chuang Qiu FRICS  
王宇涛 Raymond Yutao Wang FRICS

## 翻译

LocaTran Translations Ltd.

## 排版

Multilingual Resources Group SL (Real Estate Translations)

## 双语校对

林大卫 David Lin MSc MCIL DPSI NRPSI

## RICS Standards

Stephen Williams, Head of Standards, APAC

## RICS Publishing

Sarah Crouch, Head of Publishing and Content  
Antonella Adamus, Standards Publishing Manager  
Georgia Brambilla, Translations Project Manager

# 目录

致谢 .....	ii
<b>RICS 专业标准和指南 .....</b>	<b>1</b>
简介 .....	3
<b>第 1 部分：专业声明 - 利益冲突和保密性 .....</b>	<b>4</b>
1    利益冲突 .....	4
2    保密信息 .....	4
3    公司管控体系 .....	4
4    本专业声明中使用的定义 .....	4
5    范围和应用 .....	5
6    生效日期 .....	5
<b>第 2 部分：一般性评注 .....</b>	<b>6</b>
<b>第 3 部分：辅助性评注 .....</b>	<b>7</b>
评注 1：保存记录 .....	7
评注 2：利益方冲突 .....	7
评注 3：公司 .....	7
评注 4：知情同意书 .....	8
评注 5：知情同意书不具备（或可能不具备） 足够效力的冲突情况 .....	8
评注 6：信息隔离 .....	8
评注 7：自身利益冲突 .....	9
评注 8：评估工作 .....	9
评注 9：代理 .....	9
评注 10：保密信息 .....	9
评注 11：竞标人 .....	9
评注 12：生效日期/过渡 .....	10
评注 13：专业委托中出现的冲突 .....	10
评注 14：将保密信息告知保险公司和法律顾问 .....	10
<b>附录 A：获取知情同意书的表格样本 .....</b>	<b>11</b>



# RICS 专业标准和指南

## 国际标准

RICS 是制定国际标准的先驱者。除《RICS 评估 – 专业标准》外，其他国际标准也在制定中。通过与全球各个组织的合作，为公众利益提升市场标准和增加市场透明度，将发布国际地产测量标准(IPMS – ipmsc.org)、国际建筑测量标准(ICMS)、国际土地测量标准(ILMS)、国际道德标准(IES) 和其他标准并强制要求 RICS 会员遵守。大部分 RICS 专业声明都与这些标准直接挂钩，并予以支持。在这种情况下，建议 RICS 会员了解相关的国际标准（见 [www.rics.org](http://www.rics.org)）和专业声明合规相关的首要原则。RICS 会员通过培训、资格达标、在工作中受到国际标准和专业声明合规的监管，使得他们在市场上具有独一无二的地位。

## RICS 专业声明

这是一份 RICS 会员必须根据其行事的专业声明。

在专业声明中，凡对会员有特定强制性要求的部分，均使用了“必须”一词。会员不得偏离特定的强制性要求。

在专业声明中，凡是表达期望或推荐最佳实践建议的部分，均使用了“应”一词。如果会员偏离这些行事，则应有正当的理由。如果按照会员的专业判断，某个偏离行为可能对测量师的建议产生实质性影响，则必须以书面形式将偏离行为通知客户，并解释偏离原因。

凡未使用“必须”或“应”的内容均属于信息内容。

RICS 将专业声明视为《2007 年会员行为规则》和《2007 年公司行为规则》（不时修订）第 4 条规则所述目的的技术标准。

会员须知，偏离专业声明可能会产生法律和/或纪律后果。当测量师受到专业过失指控时，法院很可能会考虑相关的 RICS 专业声明，以决定测量师是否依合理能力行事。因此，不按照专业声明行事可能会导致对测量师的过失判决。按照 RICS 的观点，按照相关专业声明行事的会员至少能对过失指控进行部分辩护。

在某些情况下，可能会存在优先于专业声明的现有国家标准。

这些可以被界定为法律或联邦/当地法规中描述的专业标准，或者是与其他相关机构合作制定的标准。会员有责任去了解哪些标准适用。

会员应在专业声明生效后的合理时间内及时进行了解，并掌握最新动态。会员有责任了解判例法和立法自公布之日起的变动。

## 文件状态定义

RICS 制定了一系列专业标准、指南和信息文件。均已定义在下表。本文件是专业声明。

### 出版物状态

文件类型	定义	状态
<b>标准</b>		
国际标准	一项高级原则性国际标准，与其他相关机构合作制定。	<b>强制性。</b>
<b>专业声明</b>		
RICS 专业声明 [PS]	一份为会员提供强制性要求的文件，或一项期望会员或公司遵守的规则。 本术语还包括执业声明、红皮书专业标准、全球评估执业声明、监管规则、RICS 行为规则和政府执业守则。	<b>强制性。</b>
<b>指南和信息</b>		
RICS 执业守则	由 RICS 批准、由另一个专业机构/利益相关者背书的文件，可向用户推荐由尽职从业者遵守的、被认可的良好实践。	强制性或建议性良好实践（将在文件本身中确认）。 如果没有遵守最佳实践，则在过失情况下适用通常原则。
RICS 指南 [GN]	向用户提供建议或被认可的、由称职的从业者遵守的良好实践的文件。	建议性最佳实践。 如果没有遵守最佳实践，则在过失情况下适用通常原则。
RICS 信息文件 [IP]	基于实践的信息，可向用户提供最新的技术信息、知识或来自监管审查的一般发现。	信息和/或建议性最佳实践。 如果技术信息已在市场上公开，则在过失情况下适用通常原则
RICS 见解	源于问题的事项，可向用户提供最新信息。本术语包括思想领袖论文、市场动态、被关注的利益事项、白皮书、前瞻、报告和新闻警报。	纯信息。
RICS 经济/市场报告	一份通常基于会员调查的文件，或一份专注经济趋势的文件。	纯信息。
RICS 消费者指导	仅供消费者使用所设文件，提供一些有限的技术建议。	纯信息。
研究	一份独立公平的经同行评审的研究文件，旨在向会员、市场专业人士、最终用户和其他利益相关者提供信息。	纯信息。



# 简介

《RICS 行为规则》为会员和 RICS 规管公司设定了需始终遵守的首要义务：

‘.....诚实行事，避免利益冲突，避免任何不符合其专业义务的行为或情况。’

有效地确定和管理利益冲突，是一项充满挑战但必不可少的专业素养。

本专业声明对《RICS 行为规则》有辅助作用，也对 RICS 全体会员和规管公司提出了一个首要强制性要求，并明确了 RICS 对如何实现遵守《行为规则》的期望。

本文件分为三部分：

- 1 RICS关于利益冲突和保密性的专业声明列出了 RICS 在该领域的强制性规则。本节还载有专业声明中使用的定义。
- 2 评注：‘一般性评注’根据 RICS 对规管公司和会员在应用专业声明方面的期望，规定了一些原则。
- 3 评注：‘辅助性评注’对会员和规管公司如何履行第 1 部分的义务提供了指导。

第 2、3 部分包含指南，应与第 1 部分的强制性要求一起阅读。

# 第 1 部分：专业声明 - 利益冲突和保密

在本专业声明中，所界定的术语会用粗体显示。有关定义请参见本专业声明的第 4 节。

## 1 利益冲突

**1.1** RICS 会员或规管公司**不得**在涉及**利益冲突**或重大**利益冲突**风险的情况下向客户提供建议或代表客户；除非全部受影响或可能受影响的人员均已事先提供了**知情同意书**。只有当 RICS 会员或规管公司确信，尽管存在**利益冲突**但进行的工作满足以下条件时，才可以申请**知情同意书**：

- (a) 符合全体受影响或可能受影响人员的利益；
- (b) 不受法律禁止；

该冲突不会妨碍会员或规管公司向可能受影响的人员提供优秀而中肯的建议。

**1.2** 各独立工作的或在非规管公司或规管公司内工作的 RICS 会员都**必须**：

- (a) 根据本专业声明识别和管理**利益冲突**以及
- (b) (记录与是否接受（或在相关情况下是否继续）每个专业委托相关的决策，获取的**知情同意书**以及为避免产生**利益冲突**而采取的任何措施。

## 2 保密信息

**2.1** RICS 会员和规管公司**必须**维持**保密信息**的保密性，除非是法律要求或允许披露，或相关 RICS 会员或规管公司能够证明在披露之前已获得相关方的同意。

**2.2** 各独立工作的或在非规管公司或规管公司内工作的 RICS 会员，都**必须**将该 RICS 会员所了解的、对各客户的专业委托非常重要的信息全部提供给相应客户。

## 3 公司管控体系

**3.1** 各 RICS 规管公司都**必须**落实符合其业务规模和复杂性的有效的管控体系，以确保公司及其员工能够公司及其员工管理自身对本专业声明的规定执行情况。

**3.2** 然后各独立工作或在非规管公司或规管公司内工作的 RICS 会员都**必须**按照第 1.1 段考虑其义务。

## 4 本专业声明中使用的定义

**4.1** 在本专业声明和相关评注中，关键术语的定义如下。

**4.2** ‘**利益冲突**’指：

- (a) RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）或规管公司在某项专业委托中代表客户或其他方的利益行事时，其义务与对另一位客户或另一方在同一个或相关专业委托中应尽的义务发生冲突（‘**利益方冲突**’）
- (b) RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）或规管公司在某项专业委托中代表客户的利益行事时，其义务与该 RICS 会员/公司的利益发生冲突（如果是规管公司，则是与该规管公司中任何直接或间接与该专业委托或委托相关的个人利益发生冲突）（‘**自身利益冲突**’）
- (c) RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）按照第 2.2 段需要向某位客户提供重要信息，但该 RICS 会员（独立工作或在非规管公司内工作）或规管公司按照第 2.1 段要为另一位客户保密这些信息，这两项义务发生冲突（‘**保密信息冲突**’）。

**4.3** ‘**保密信息**’指：以电子、口头或硬拷贝形式持有或传播的保密信息。

**4.4** ‘**信息隔离**’指：同一公司内个人（或群体）间的物理和/或电子隔离，以防止保密信息在他们之间传递。

**4.5** ‘**知情同意书**’指：可能受**利益冲突**影响的一方自愿提供的同意书，即向有关的 RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）表明该方了解：

- (a) 存在**利益冲突**或重大**利益冲突**风险以及
- (b) 由 RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）或规管公司知道的事实，对**利益冲突**有实质影响，以及
- (c) 该**利益冲突**是或可能是什么，以及
- (d) **利益冲突**可能会影响该 RICS 会员（独立工作或在非规管公司或规管公司内工作）或规管公司代表客户利益提供建议或完全代表客户利益行事的能力。

## 5 范围和应用

**5.1** 本专业声明适用于所有 RICS 执业（范围）和地理区域。还期望 RICS 会员（独立工作或在非规管公司内工作）酌情了解并参考针对具体执业领域的额外指导。

**5.2** RICS 会员，不论是在规管公司还是在非规管公司内工作，都**必须**遵守本专业声明。

## 6 生效日期

**6.1** 本专业声明于**2018 年 1 月 1 日起生效**。第 1.1、1.2、2.1 和 2.2 段中描述的义务将适用于生效日期之后的全部新专业委托。RICS 希望公司能利用出版后的中间时期来审议和执行本专业声明第 1.2、3.1 和 3.2 段中描述的对管控体系的要求，RICS 规管部门在决定是否需要采取纪律行动时，会考虑这一点。因此也请您注意辅助性评注 12。

## 第 2 部分：一般性评注

这些评注在本质上是建议性的，包含如何遵守强制性专业声明的一般性指南。

**1** 避免利益冲突的最重要原因是，为了防止任何事物妨碍您客观、独立地履行对每一个客户的建议及代表其行事的义务，使您在执行委托时不必担心会与其他客户、任何第三方或您自己的利益发生冲突，并且让客户和公众信任您的所作所为。

**2** 消费者保护和公共利益优先的专业发展是 RICS 的核心。您应始终将遵守《皇家宪章》作为优先考虑。因此，当您将专业声明应用于实践时，不应以狭隘或纯技术的方式来解读它。您应始终考虑您所建议的行动方针是否会：

- 被合理地认为是缺乏诚信的表现
- 给您的专业性带来不利影响，或者
- 意味着您不能客观独立地建议或代表每个客户。

如果您所提议的行动方针有很大风险会产生上述影响，则您**不得**继续履行委托。

**3** 利益冲突专业声明不会让您在存在利益冲突或重大冲突风险的情况下去选择是否继续进行：它禁止您继续进行，除非您已事先从各相关方处获得了知情同意书。关于在接受委托后产生的利益冲突，请留意下文中的一般性评注 6 和辅助性评注 13。

**4** 当存在利益冲突或重大利益冲突风险时，您只有在确信您只有在确信唯有由您来执行该工作（相较由其他公司执行）更能满足所有相关客户（或其他方）的利益时，才应考虑继续进行（并申请知情同意书以便继续工作）。您不能为了满足您所在公司的利益而去申请知情同意书。申请知情同意书的过程要有合理的考量、专业的判断，以及相关各方的谨慎执行。

**5** 在处理利益冲突的过程中，最大的挑战之一是，要肯定地预测即使在谨慎的管理下，该利益冲突仍会对您建议和代表各客户的能力带来哪些影响。对面临是否考量不接受有问题的委托而不是去申请知情同意书继续进行时，这种不确定性加强了谨慎考量的重要性。

**6** 即使利益冲突（或重大利益冲突风险）在专业委托开始时不存在，但它可能会在专业委托期间出现。这意味着不仅在考虑新专业委托，而且在执行专业委托的过程中，都**必须**考虑和应用本专业声明，并且做适当的记录。在这方面，也请您注意辅助性评注 13。

## 第 3 部分：辅助性评注

这些评注在本质上是建议性的，包含更具体的补充性内容，以便就如何遵守强制性专业声明提供执业指南。

### 评注 1：保存记录

a) 所有规管公司均需保存相关记录，以证明其遵守了本专业声明的第 1.2、3.1 和 3.2 段。这要求保存的记录能够表明：

- (i) 考虑并实施了适合公司的管控体系，以及
- (ii) 在个别专业委托的背景下遵守了这些管控体系。

b) 规管公司内的 RICS 个人会员不必去审查或实施其公司内的管控体系，但应确信其所在公司已考虑过本专业声明中规定的实施管控体系的义务。

c) 在非规管公司内工作的 RICS 个人会员须遵守本专业声明第 1.2、3.1 和 3.2 段中描述的管控体系要求。在性质和范围方面，其管控体系应与其受监管工作以及就利益冲突和保密信息做出决策的频率相称。

d) 以下因素决定了哪些管控体系适用于各规管公司，以及各公司应为这些功能投入的资源水平：

- (i) 公司的规模；
- (ii) 公司结构的复杂性；
- (iii) 公司服务所涉及的执业领域数量。

e) 随着公司和市场的变化，本专业声明的效力是让管控体系**必须**得到监控和更新。应保存相关记录以显示监控和更新的流程。

f) 规管公司和在非规管公司内工作的 RICS 个人会员可能需要向 RICS 提供本专业声明第 1.2 和 3.1 段中要求的记录，供 RICS 检查。

### 评注 2：利益方冲突

a) ‘利益方冲突’的定义不仅仅包含对不同客户承担的义务发生冲突的情况。也包括对其他方承担的义务之间的冲突。例如，当对某位客户或其他方承担的义务与以下义务发生冲突（或存在重大冲突风险）时，则会出现利益方冲突：

- (i) 作为专家证人行事时对法院或法庭的义务；
- (ii) 在需要公正性的情况下行事，如被任命为裁判员、仲裁员、调解员或独立专家，或接受了法定决策用途的委托或任何类似职务，应履行的公正性义务。

b) 避免发生利益方冲突的一种方法是，在指示阶段与客户就专业委托所涉及的义务/服务范围的限制达成共识。阅读‘利益方冲突’的定义，以了解如何实现这一点：答案就是要明确义务范围。

### 评注 3：公司

#### 利益方冲突

a) 如果一个规管公司针对同一交易或相关交易接受了两个或更多专业委托，而且相应客户的利益存在冲突，则该规管公司可能会面临利益冲突，或重大利益冲突风险（利益方冲突）。

b) 即使由同一 RICS 规管公司内的不同人员来单独处理不同专业委托，上一条同样适用，因为对客户的相关专业义务是由规管公司和 RICS 成员共同承担的。

#### 多元化业务公司

c) 对于能在同一个或相关交易中提供不同服务的多元化业务规管公司，在本专业声明下会存在特殊问题。

- (i) 本专业声明的效力是，**必须**考虑由其他服务（如提供财务建议）中的义务引起的利益冲突风险。
- (ii) 上述规管公司在遵守本专业声明第 1.2 和 3.1 段时，与其他规模类似但服务范围更有限的规管公司相比，其适用的管控措施应该需要更多方面的考虑和更全面的安排。

#### 佣金或成功报酬：自身利益冲突

d) 就其自身而言，为 RICS 个体会员或规管公司提供佣金或成功报酬没问题。但是，建议在商定一项新的佣金或成功报酬安排时，仔细考虑是否会引起利益冲突（具体而言，是自身利益冲突）。

#### 相关公司

e) 如果两个没有关联的公司代表两个客户处理同一交易，而且存在利益冲突，则这两个公司并不会产生利益方冲突。但是，如果这两个公司有关联，则会增加利益冲突风险。

f) 本专业声明的要达到的效果是：各公司都**必须**考虑其业务和所有权结构是否会产生违反本专业声明的相应风险。RICS 预计，如果以下所有条件都得到满足，则仅凭业务/所有权结构来判断，不太可能会出现利益冲突：

- (i) 这些公司是独立的法律实体；
- (ii) 公司之间没有相同的董事、合伙人或员工；
- (iii) 公司之间没有直接或间接的报酬共享；
- (iv) 没有与冲突领域相关的信息渠道或共同的内部数据共享安排。

## 评注 4：知情同意书

a) 可能会受到利益冲突不利影响的一方，可以通过出具知情同意书来表示其已了解风险的存在，但仍允许规管公司或 RICS 个体会员无需顾及该风险而继续开展工作。只有在有关人士充分向其解释以下情况后，受影响一方才能出具知情同意书：

- 对任何重要因素保持完全公开；
- 确保受影响的一方充分理解其行为（包括所涉及的风险和备选方案）并且自愿出具同意书。

b) 即使受影响的各方自愿出具知情同意书，但这并不表示 RICS 规管公司或独立工作的 RICS 会员或在非规管公司内任职的 RICS 会员必须继续开展工作。本专业声明的效力是，在任何情况下，RICS 规管公司或独立工作的 RICS 会员或在非规管公司内任职的 RICS 会员都**必须**行使专业判断，决定继续接受委托是否妥当，并确保在利益冲突的情况下继续接受委托不会给规管公司或 RICS 会员的专业性带来不利影响。请参见一般性评注的第 4 段，并特别注意：

**‘您只有在确信您的工作能满足所有相关客户（或其他方）的利益时，才应申请知情同意书以便继续工作’。**

c) 在获取利益冲突（或重大冲突风险）的《知情同意书》时，规管公司或 RICS 个人会员应与相关受影响方一起考量并探讨以下内容：

- (i) 知情同意书定义中列出的所有事项；
- (ii) 在执行专业委托时，应采取哪些预防措施以保护其利益。

d) 在要求知情同意书的过程中，本专业声明的作用是，相关方所关注事项的复杂程度和本质**必须**反映在提供的信息中，以确保该方了解其行为并且是自愿出具知情同意书的。大型企业可能更容易意识到在提供知情同意书时所涉及的风险，而小型企业或很少聘用专业人士的个人可能需要更详细的信息来了解情况。

e) 我们有理由相信，受影响的一方可能对问题并没有充分了解，无法就所要求事项的后果作出知情决断。在这种情况下，应拒绝其委托指示，除非该潜在客户在指示 RICS 规管公司或独立工作的 RICS 会员或在非规管公司内工作的 RICS 会员无需考虑利益冲突继续开展工作之前，已经从独立且具有恰当资格的专业人员（如律师或会计）处接受了意见。

f) 如果在获得知情同意书后继续进行专业委托开展工作，则有关决策文件应保存在该专业委托的相关记录中（按照本专业声明第 1.2 段要求）。

g) 须将与知情同意书提供方的沟通进行记录以备待查。因为在发生投诉、调查或民事索赔时，RICS 规管公司和独立工作的 RICS 会员或在非规管公司内工作的 RICS 会员需负责证明已获得知情同意书。如果上述沟通不是以书面形式进行的，则可能很难证明知情同意书的存在，特别是在一段时间之后，或者是在 RICS 规管公司或独立工作的 RICS 会员或在非规管公司内工作的 RICS 会员关于上述沟通的陈述遭到质疑的情况下。因此，如果是在会议或电话中取得知情同意书，则应在之后尽快补发书面通知，强调经双方讨论的内容和结论。为避免质疑风险，该证明应强调不仅获得了**同意**，而且也获得了**知情同意书**（如本专业声明的定义一节所述）。

h) 附录 A 中给出了一个在向受影响的客户或其他各方申请知情同意书时可使用的文件类型样本。但是在各具体情况下应使用何种文件类型，需要由 RICS 会员或规管公司决定，以获得本专业声明第 4.5 段中定义的知情同意书。为遵守本专业声明，关于利益冲突（或重大冲突风险）的解释需要公平而准确，并且需要适当考虑签署人的熟悉程度，并且确保签署人是在对情况有所了解的基础上自愿签字。

i) 为遵守获取知情同意书的相关要求，有关客户**必须**被告知并理解利益冲突的本质。如果要实现这一点必须以违反对另一方客户的保密义务来换取的话，则表示规管公司和 RICS 会员不能继续执行这项新的专业委托。

## 评注 5：知情同意书不具备（或可能不具备）足够效力的冲突情况

a) 在一项有争议（或据合理推测可能引起争议）的专业委托中，知情同意书可能不能成为管理利益冲突的充分依据。在有争议的事件中，利益冲突的出现通常意味着两项相关的专业委托均无法继续进行。

b) 在潜在委托需服从于特定法规或监管制度的情况下，通过获取知情同意书来避免利益冲突或重大冲突风险可能是行不通的。

c) 如果一个 RICS 个人会员负责的两个以上的专业委托存在互相冲突，则该会员不能获得知情同意书。

d) 同时请注意评注 7 中所警告的关于自身利益冲突情况下获取知情同意书的相应难度。

## 评注 6：信息隔离

a) 同意设置信息隔离可能有助于客户或其他方为利益方在利益冲突中提供知情同意书，也可能促进保密信息冲突的化解，但信息隔离本身并不是解决利益冲突的办法。为了遵守本专业声明第 1.1 段中的要求，知情同意书仍**必须**从所有受影响的利益方处获得。

b) 除一种情况外，在设置信息隔离时应取得所有受影响方的同意。该情况即：为避免利益冲突而设置信息隔离的目的，是为了遵守本专业声明第 2.1 段的要求，以

保护不再是相关公司客户的个人或公司的保密信息。在这种情况下，按照本专业声明的第 2.1 段（及任何适用的普通法原则），公司仍有义务保护过去客户的保密，但 RICS 希望公司会考虑到是否有必要联系过去的客户，以获得其对设置信息隔离的同意。关于对过去客户的保密义务，请参见评注 10(a)。

c) 如果设置信息隔离是规管公司为了获得知情同意书而与两个或多个客户达成的解决方案的一部分，则规管公司或相关 RICS 会员有责任确保信息隔离在实践层面上得到落实，而非仅在理论层面上可行。因此，在将其视为利益冲突的解决方案之前，相关人员和公司应确保它是能够生效的，而不仅仅是采取的“合理步骤”。为了有效地做到这一点，规管公司或相关 RICS 会员需要考虑并理解其办公室的实际工作细节：汇报及管理条线、人员座位安排、打字资源和打印机的使用、电子邮件和其他电子资源的接入。

d) 由于本专业声明中规定的主要是 RICS 个人会员和规管公司的义务，涉及实施信息隔离的个人亲自确认信息隔离是否生效是非常重要的，而不是将责任委派给同事或核心管理部门。

e) 落实有效的信息隔离需要考虑到公司内**全部**可能接触到保密信息的人员，而不仅仅是 RICS 会员。

## 评注 7：自身利益冲突

a) 尽管本专业声明并未禁止规管公司或 RICS 个人会员获取关于自身利益冲突的知情同意书，但在涉及自身利益冲突时的风险（对规管公司、RICS 个人会员和客户而言）往往更大。因此，在上述情况下，在决定是否要申请和获取知情同意书时，应谨慎行事。

b) 自身利益冲突的定义（本专业声明第 4.2(b) 段）的作用在于将潜在的冲突限于某个具体事件的直接或间接参与者的个人利益上，而不是同一公司内全体人员的个人利益上。

c) 无论何种来源，未来的和转介的工作都可能引发自身利益冲突。利益冲突（或重大冲突风险）的出现足以表明存在违反本专业声明的第 1.1 段的行为，这种违反不需要发生对任何人的财务利益已经造成实际损害。这意味着，举例而言，未来的或转介的工作可能需要在继续委托之前被披露，并获得知情同意书。如出于某种原因（比如保密），潜在客户无法获知未来的或转介的工作内容，则这意味着该项委托可能不得不被拒绝。

d) RICS 规管公司应考虑如何用对自己公司最好的方式来维护 RICS 会员的个人利益记录，以避免自身利益冲突。个人利益包括财务利益、人际关系、公职任命、管理任命、商业利益或雇佣关系。

## 评注 8：评估工作

a) 本专业声明适用于评估工作。在提供评估时，评估者必须能够独立和客观地行动，而在利益冲突的情况下行事，则有很大风险会影响评估者的上述能力。

b) 将本专业声明应用于评估工作时，这些评注已无法提供实践指导。如需进一步详细指导，评估者应参考 RICS 相

关日期流通的红皮书（《RICS 评估——全球标准 2017 版》和后续版本）。

## 评注 9：代理

a) 规管公司如果已接受指示，作为某个地产卖家的销售代理行事，则在接受向同一地产的潜在买家提供建议的指示时，应谨慎行事。卖家和准买家之间本质上是对立的，这会给规管公司带来利益冲突，或者至少是重大冲突风险。通过使用信息屏障和卖家和买家双方客户提供的知情同意书，可以克服这一问题。但是，如果销售代理的公司在该公司的买家客户中标时能够获得实质性的利益，则在征求卖家客户的知情同意书时，**必须**告知卖家客户，这对销售代理而言存在实际的或潜在的自身利益冲突。

b) 对于在商业地产市场运营的英国 RICS 规管公司和成员，可从《RICS 专业声明利益冲突 - 英国商业地产市场投资机构中》获得更多指南。

## 评注 10：保密信息

a) 保密义务不仅限于当前的付费客户，也包括以前的客户，甚至是潜在客户。对客户的义务是持续存在的。随着时间的推移，信息的潜在相关性和发生冲突的可能性会降低，但还没有固定的期限可以用来确定保密义务是否仍然会与后续指示中的一般义务产生冲突。所持有信息的性质和程度将成为是否能作为其他客户服务的关键决定因素。此外，原有专业委托的性质和接受委托后时长，也具有一定相关性。

b) 通常情况下，如果一项新的专业委托因利益冲突而被拒绝，则规管公司或 RICS 成员或许可以从这次经历中了解到一些另一位客户感兴趣的信息。这类信息几乎无一例外都是机密信息，不能传递给另一位客户，即使该客户很有兴趣对其进行了解。

## 评注 11：竞标人

a) 专业声明第 1.1 段并未阻止规管公司同时服务于两个或更多竞争同一资产的客户，其中如果某位客户中标，则其他客户将无法获得该资产。

b) 从法律上讲（以及按照利益冲突的定义），在上述情况下服务于竞标人确实会产生利益冲突，但专业公司一般情况下都会服务于多个投标者，利益冲突可通过以下方式解决：

- 各投标客户向代表其他投标者行事的公司提交其知情同意书；
- 确保在规管公司内，没有任何个人在代表多个客户行事，或负责监督多个客户的工作；
- 落实适当的信息屏障。

在这种情况下，获取知情同意书并不会要求规管公司向各客户提供其他客户的身份（实际上，本专业声明第 2.1 段会阻止规管公司这样做）。

c) 在这种常见且直接的情况下，可以通过一个比本专业声明附录 A 中的表格更简单的文字格式，来满足知情同意书定义中的要求。

### 评注 12：生效日期/过渡

如果在本专业声明生效时（2018 年 1 月 1 日），某一规管公司已经参与了一项专业委托，则本专业声明仍将适用于该规管公司在生效日期之后接受其他专业委托随后出现的利益冲突，尽管某个相关专业委托接受于 2018 年 1 月 1 日之前。

### 评注 13：专业委托中出现的冲突

a) 如果同一规管公司的两项专业委托，因其中一项委托的发展而出现了两项专业委托的不可预见的‘趋同’现象，则通常情况下，本专业声明的合理实践应用是，在继续进行可能会引起利益冲突的新情况之前，寻求知情同意书。

b) 例如，规管公司现有以下专业委托：

- 为客户 A 提供场地持续开发的相关咨询；
- 为客户 B 寻找合适的租赁或投资资产。

显然，客户 A 的开发场地可能正符合客户 B 资产需求。本专业声明的执业应用是，规管公司就向客户 B 推荐客户 A 的开发场地一事争取双方客户的知情同意书。在这种情况下，为避免违反本专业声明第 2.1 条，通常需要设置信息屏障。在寻求知情同意书时，本专业声明不会阻止该公司继续服务于客户 A，也不会阻止其为客户 B 保留该具体场地。

### 评注 14：将保密信息告知保险公司和法律顾问

a) 规管公司有义务向其保险公司进行披露和通知，在某些时候，规管公司可能希望不事先征得客户同意的情况下，采用关于客户事项的法律建议。截至本专业声明发布之时，至少在英国法律中尚不能确定规管公司在这样做时，是否有权将保密信息透露给其专业赔偿保险公司或外部法律顾问（参见英国上诉法院 2010 年在 *Quinn v The Law Society* 中的判决）。

b) RICS 认识到英国法律中的这一不确定性会让规管公司面临违反对保险公司的义务或无法接受法律建议的风险。因此，RICS 建议采用一种实用的解决方案，即公司在其协议条款中添加一条，使客户提前同意将其保密信息提供给该公司的专业赔偿保险公司和法律顾问。（规管公司也可在签订委托协议时让客户同意将保密信息以规管公司能预测到的其他形式进行披露，比如，向可能需要用客户的保密信息来执行专业委托的相关实体或第三方进行披露）。



## 附录 A：获取知情同意书的表格样本

在考虑本样本文件时，请参考本专业声明定义一节的知情同意书定义，以及评注 4。

本份获取知情同意书的表格样本仅供建议：您应根据您的情况考虑合适的表格。

获取知情同意书所用的语言要清晰、直接、简洁。

特别注意，RICS 强烈建议您以书面形式对知情同意书做记录：参见评注 4(g)。

尊敬的【插入客户名称】：

关于您最近派给我们公司的委托指示，即：【插入专业委托描述，如：就您打算购买的、普兰科特农场 12 号地块的规划前景向您提供建议】，我们有若干事项相商。

首先感谢您选择我们公司。

我们的专业机构——皇家特许测量师学会，要求我们在您确认使用我们的服务之前向您通知若干事项。

您的委托将由我【插入姓名】来负责，【插入姓名】将作为我的助理。

我需要您了解以下情况：【插入利益冲突或冲突风险的描述，如：我的同事 A 先生目前正担任普兰科特农场 12 号地块卖家的销售代理】。

因此，按照我们的专业条例，此时我们公司内出现了利益冲突。我们称之为‘利益方冲突’，即专业公司对一位客户的义务与对另一位客户的义务相冲突。

在这种情况下则会产生利益冲突，因为【插入利益冲突的解释，如：我们对您的义务是确保您充分知悉该地块的规划前景，即使意味着您决定放弃购买，但我们对卖家的义务是尽量确保促成销售】。

在这种情况下，我们相信为了您和【插入适当的当事方，如卖家/买家/地主/房东/等】的利益，我们公司应继续执行这两项专业委托，因为【插入继续委托有利于客户利益的原因，如：在该地理区域内具备必要专业知识的公司很少】。

为了缓解利益冲突的影响，【插入采取的缓解步骤，如：我们会设置信息屏障，将我和 Y 女士与 A 先生分开，以便我们单独处理各自的事务。】也就是说，【插入本案例中信息屏障的机制，如：我们和各自的团队会员将把自己的全部信息视为保密信息，不向对方披露，我们不会以任何方式与对方讨论彼此的工作事项，我们会保持独立的物理和电子文件，我们不会共享电脑设备或打印机等】。

采取以上预防措施后，根据我们的专业观点，我们可以接受您的指示，就以下事项向您提供咨询服务：【重述专业委托的性质，如：普兰科特农场 12 号地块的规划前景】。但是，我们建议您花时间仔细阅读本信函，并确保您能充分理解。如果您无法理解，建议您将之发送给您的【律师/会计/其他专业人员】，然后与他们进行讨论。

如果您愿意指示我们继续委托，请通过在下方签字来表示您同意，然后将本信函寄回给我们。

签字：

**【客户名称。注意：您应让各个客户都签字，如果您征求同意的对象是两人。】**

日期：



## 信心源自专业标准

RICS致力于在土地、房地产、建造和基础设施的估价、开发和管理领域推广和执行最高的专业认证和标准。我们承诺始终如一地执行标准,为我们所服务的市场带来信心,为建筑和自然环境带来积极变化。

### 美洲

---

拉美

[ricsamericalatina@rics.org](mailto:ricsamericalatina@rics.org)

北美

[ricsamericas@rics.org](mailto:ricsamericas@rics.org)

### 亚太

---

澳大拉西亚

[australasia@rics.org](mailto:australasia@rics.org)

大中华区 ( 香港 )

[ricshk@rics.org](mailto:ricshk@rics.org)

大中华区 ( 上海 )

[ricschina@rics.org](mailto:ricschina@rics.org)

日本

[ricsjapan@rics.org](mailto:ricsjapan@rics.org)

南亚

[ricsindia@rics.org](mailto:ricsindia@rics.org)

东南亚

[sea@rics.org](mailto:sea@rics.org)

### 欧洲、中东、非洲

---

非洲

[ricsafrica@rics.org](mailto:ricsafrica@rics.org)

欧洲

[ricseurope@rics.org](mailto:ricseurope@rics.org)

爱尔兰

[ricsireland@rics.org](mailto:ricsireland@rics.org)

中东

[ricsmiddleeast@rics.org](mailto:ricsmiddleeast@rics.org)

**RICS 英国总部**

[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)