



**LINCOLN  
UNIVERSITY**  
Library, Teaching  
& Learning

# 城乡土地和不动产管理 Rural and Urban Land and Property Management Careers



# 学科概要

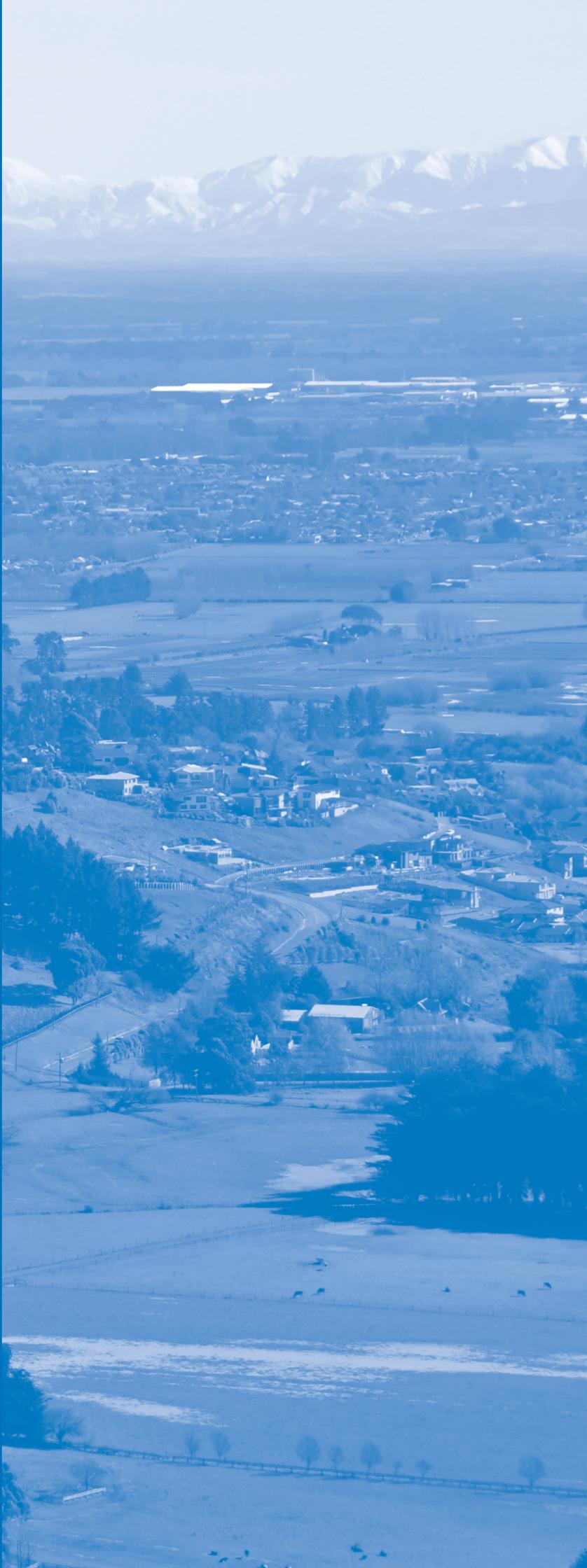
不动产为我们日常生活的方方面面提供了基础和资源, 从我们生活的地方到我们工作、社交、学习、成长和玩耍的地方。它为全球经济提供了宝贵的资产基础和生产基础。

**要做到这一点, 房地产需要规划、开发、维护和更新——这些过程都是由专业人士管理的。**

管理农村和城市房地产资产的发展、价值、投资或销售需要了解土地、金融、法律、基础设施, 市场和政策。拥有土地和物业管理学位的毕业生可以选择城市不动产或农村不动产专业, 不管哪一个都为他们提供广泛的职业生涯。

城市不动产专业是建立在坚实的商业基础之上, 以关注从家庭住宅到购物中心、高层建筑到主要工业发展的各种问题。乡村不动产专业的重点是农业、金融、农业管理和农村估值和规划。

这两个专业方向都强调了广泛的商业和法律基础, 这个专业学士学位是整个澳亚地区最全面的聚焦不动产方向的学历。

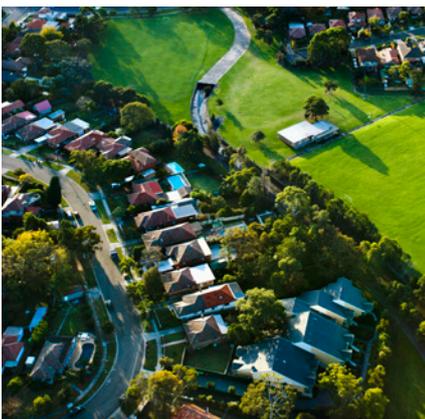


## 在新西兰和世界范围的行业发展前景

运转良好的土地、房地产和住房市场对经济表现和社会福利都很重要。新西兰的城市和农村地产目前正在蓬勃发展。该行业有专业人士的支持，他们能够准确地管理建造和自然资源的开发、维护和估值，这些资产是新西兰经济活动的基础。

房地产和土地估价职业尤其具有良好的前景。估值通常是销售/购买、租金设置保险和获取资金的需求——这支撑了对这种性质的专业服务的需求。预计在不久的将来，员工的退休将会增加，新毕业的学生需要填补空缺。在房地产领域的职业选择是多种多样的，而毕业生们发现，一旦他们在职业阶梯上迈出第一步，他们就能获得良好的收入潜力。

此外，由于这个专业的学历受到国际认证，林肯大学的毕业生可以在海外寻找工作。在国际上获得行业经验之后，我们也可以很好地看到毕业生在新西兰有很好的职业发展。



## 通过学习土地和不动产管理，学生需要发展的职业技能和行业知识

从学习土地和财产管理中获得的技能的类型被雇主高度重视。广泛的基础课程为学生提供商业和物权法的知识、评估和财务管理、市场营销、土地经济学、经济和市场的原则，以及根据专业、植物和土壤科学的原则。

林肯大学课程的实地考察和案例研究，允许毕业生在现实世界中应用理论知识，并培养可直接转移到工作场所的实用技能。此外，林肯大学的工作人员直接与行业雇主合作，为学生提供实习期间的实习工作经验。在研究中获得的知识可以应用于许多工作场所，并在此基础上建立了与工作相关的技能和知识。

业界青睐全面发展而且有积极工作态度的毕业生。在任何一个行业领域，具备职业精神的求职者都会受到欢迎。这包括具备和团队或者个人有效的沟通技能，特别是良好的书面表达能力、以及真诚、主动、自我激励、时间管理和灵活性等技能。这些基本技能不应该被低估，这些技能除了在学习期间培养、很多甚至可以在志愿服务或者实习工作中能得以发展。今后的工作机会来源于良好的声誉和广泛的人脉。

## 在土地和不动产管理职位中被认为有价值的技能和知识：

- 预算和计划技巧
- 建立、维护和管理关系的技巧
- 经济预测技能
- 财务管理技能
- 合同管理
- 精通估价原则和方法
- 分析和思考能力
- 果断、果断、有说服力的能力
- 良好的书面和口头沟通技巧
- 自力更生主动性
- 公众演讲技巧
- 高度重视细节
- 环境系统知识
- 国内外市场知识
- 交易
- 时间/压力管理
- 有效的公共关系
- 战略规划
- 人员管理和监督技能
- 了解各种属性类型
- 解决问题和有效的谈判技巧
- 良好的估值和财务报告知识
- 深入的地产部门知识
- 商业和商业敏锐
- 信息技术与数字推理
- 法律和法规知识

<sup>1</sup> <http://www.victoria.ac.nz/vbs/about/news/news-archives/2015-news/survey-reveals-employers-wish-list-of-skills/2015-employability-skills-survey-executive-summary.pdf>

## 工作机构

目前,对这一领域的毕业生需求量很高。入门级的部门的作用是用来获得越来越多的责任角色所需要的经验。

- 设施/物业管理 (e.g., Housing New Zealand, Ministry of Education, NZTA, Colliers, International, CBRE)
- 银行和保险 (e.g., AMI, IAG, ANZ, Rabobank)
- 创业 (创办咨询公司、房地产经纪公司或估值公司, 获得适当的行业经验获得注册资格)
- 私营部门资产管理 (e.g., Preston Rowe Paterson, Goodman Asset Services)
- 国有企业, 或地方或国家政府 (e.g., Quotable Value (QV), Christchurch City Council, Selwyn District Council, Ministry of Business, Innovation and Employment (MBIE), Ngāi Tahu)
- 房地产/商业租赁和销售 (e.g., Harcourts, Bayleys Realty Group)
- 研究与数据分析 (e.g., Darroch Ltd., Livestock Improvement Corporation (LIC))
- 咨询服务 (e.g., BECA, Opus International)

## 工作职位

土地和物业管理专业毕业生使用各种各样的角色作为职业垫脚石。专业人士通常关注的是商业、住宅或农村的性质。

|             |               |
|-------------|---------------|
| 农业咨询        | 物业客户关系经理      |
| 分析师         | 物业顾问          |
| 农村估价师助理     | 房地产开发商——城市或农村 |
| 银行家-农村和城市   | 物业租赁经理        |
| 首席运营官       | 物业经理          |
| 客户关系经理      | 物业人员          |
| 商业租赁经理      | 房地产研究员        |
| 商业房地产估价师    | 房地产估价师        |
| 客户经理顾问      | 注册房地产估价师      |
| 数据分析师       | 房地产经纪         |
| 设施经理        | 零售分析师顾问-房地产   |
| 预报员         | 农村的估价师        |
| 毕业生置业顾问/估价师 | 销售经理          |
| 中间物业经理      | 高级土地使用顾问      |
| 投资银行家       | 购物中心经理        |
| 土地管理顾问      | 战略顾问-城市中心和房地产 |
| 租赁代理        | 学生评估          |
| 讲师          | 承租人代          |
| 投资组合经理      |               |
| 项目经理-土地开发   |               |
| 房地产分析师      |               |
| 物业资产管理      |               |
| 房地产专家       |               |



## 工作职责

### a) 资产评估师、注册资产评估师的职责

估价人评估土地、财产和其他资产的金融价值,例如工业设施。估值通常用于购买或出售或为资产提供保险,以及财务报告等目的。评估检查确定一系列因素的资产,这将因资产的具体类型而变化。在估价师角色中执行的角色和任务因工作而异。下表显示了作为属性或土地估价师可能遇到的任务类型。

|   |
|---|
| 对住宅、商业、农村或工业产权或土地租金评估                               |
| 在法庭诉讼中提供专家证据  |
| 财务报告  |
| 准备报告,评估条件和价值住宅、商业、农村或工业地产或土地                        |
| 评估住宅、商业、农村或工业属性或土地(考虑地点大小),分区立法,市场需求,土地状况,未来趋势和其他因素 |
| 提供最新的市场估价建议   |
| 保持对市场趋势、价值观的认识。预测                                   |
| 向利益相关者/客户提供证据或信息                                    |
| 致力于专业发展   |

## b) 物业或设施经理任务

监督建筑服务的维护和运作

对服务供应商协议进行审查以确保有效成本和费率

准备预算成本和分析确保质量、安全和合规指标得到满足。

项目管理装修, 维修和检查

确保所有计划的预防性维护计划

清楚地记录和维护

与内部团队紧密合作确保所有设施

达到健康和标准

Liaise与利益相关方谈判条款、价格和租赁详情, 如物业经理、建筑师和工程师)

在公司准则及预算内按约定组织服务和采购

管理设施位置的关键关系

准备业务方面的报告, 包括支出

Liaise和网络通过电子邮件与行业联系, 会议, 会议和研讨会

协助业务连续性规划和修订

制定战略、业务和财务战略属性的组合

管理项目文档

管理土地和财产组合/商业财产发展

不同的职位有不同的职责, 上述的职责说明仅供参考。注册林肯大学的学生可以通过林肯职业中心Lincoln CareerHub搜索有关职位的具体信息(包括过期的工作), 以获得与他们感兴趣的职位类似的职位头衔。



## 薪水指标 (全日制) - 年薪 (新西兰元)

许多本科毕业生的起薪在每年40,000-55,000新西兰元。入门级别的工作是今后承担更多责任和报酬职位的垫脚石。就业能力的增强, 取决于整个的生活经历, 不管是和工作有关的, 还是通过融入社区、志愿工作, 或者工作和学习期间所获得可转化的能力和技能; 所有这一切可以帮助提升竞争力、扩展人脉, 以及向未来的雇主展示你的工作热情。

| 职位名称              | 年薪指标                 |
|-------------------|----------------------|
| 估价师/新注册资产评估师 (初级) | \$38,000 – 55,000 以上 |
| 估价师/注册资产评估师 (经验)  | \$55,000 – 100,000+  |
| 农村房地产估价师 (初级)     | \$40,000 – 70,000    |
| 农村房地产估价师 (后期)     | \$70,000 – 120,000以上 |
| 顾问 - 物业服务         | \$45,000 – 67,000    |
| 农业咨询 (初级)         | \$45,000- 80,000     |
| 农业咨询 (后期)         | \$85,000 – 150,000   |
| 设施经理 (中级)         | \$70,000 – 80,000    |
| 设施经理 (经验)         | \$80,000 – 100,000+  |
| 物业经理 (职业早期)       | \$35,000 – 44,999    |
| 物业经理 (中级)         | \$60,000起            |
| 零售分析师顾问-房地产       | \$75,000 – 79,999    |
| 房地产经纪-农村/商业       | 佣金                   |
| 房地产经纪人            | 佣金                   |
| 房地产经理             | \$70,000 起           |

<sup>2</sup> <https://careerhub.lincoln.ac.nz/students/jobs/search>; <https://www.seek.co.nz/jobs/in-new-zealand>; <https://www.glassdoor.com/Salaries/real-estate>; <http://www.getahead.co.nz/the-real-world/careers/agri-business/#50>

## Graduate profiles



**Anna Paget**  
**Bachelor of Commerce**  
**(Agriculture), Rural**  
**Valuation major**

Rural Valuer, TelferYoung



**Andrew Barclay**  
**Bachelor of Commerce**  
**(Valuation & Property**  
**Management)**

Associate Director Retail  
Management, Colliers



**Lloyd White**  
**Bachelor of Commerce**  
**(Valuation & Property**  
**Management)**

Senior Surveyor, CBRE (UK)

## 行业机构

林肯大学的学历被新西兰国家相关专业机构认证：新西兰房地产协会 (PINZ)，估价人员注册委员会 (VRB)，新西兰估价师协会 (NZIV)，和房地产代理监管局 (REAA)。更重要的是林肯大学和皇家特许测量师协会的合作协议使毕业生获得国际认可，成为特许测量师使毕业生有机会在国际上工作。(申请注册成为一名估价师需要三年的实际工作经验——但由于林肯大学学位的性质和内容，毕业生们将会完成可能计算在内的活动)。

除了某些职位需要注册之外，通过行业机构与行业专业人士建立网络的机会是一种保持现状，并将自己推销给未来雇主的好方法。行业机构为专业发展提供了机会，提高了你的信誉，有时还列出了行业空缺。

一个行业组织的会员资格会提高学生和员工的专业地位。通过加入职业机构，会员能研究职业选择，参加培训和活动，以及和不同级别的行业同事建立联系和合作。

Royal Institution of Chartered  
Surveyors (RICS)  
**[www.rics.org](http://www.rics.org)**

Property Institute of New Zealand  
(PINZ)  
**[www.property.org.nz](http://www.property.org.nz)**

Valuers Registration Board  
**[www.linz.govt.nz/regulatory/  
valuation/valuers-registration-  
board](http://www.linz.govt.nz/regulatory/valuation/valuers-registration-board)**

New Zealand Institute of Valuers  
(NZIV)  
**[www.property.org.nz](http://www.property.org.nz)**

Real Estate Agents Authority (REAA)  
**[www.reaa.govt.nz](http://www.reaa.govt.nz)**

Land Information New Zealand (LINZ)  
**[www.linz.govt.nz](http://www.linz.govt.nz)**



**Michelle Ash**  
**Careers and Employment**  
Library, Teaching and Learning  
E: [michelle.ash@lincoln.ac.nz](mailto:michelle.ash@lincoln.ac.nz)  
P: +64 3 423 0331



**LINCOLN**  
UNIVERSITY  
TE WHARE WĀNAKA O AORAKI