

中国房地产 辞典

A DICTIONARY OF CHINESE REAL ESTATE

主编 范翰章 徐凤臣 郭志明 杨丹明

中国建筑工业出版社

中国房地产辞典

A DICTIONARY OF CHINESE
REAL ESTATE

主编 范翰章 徐凤臣 郭志明 杨丹明

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产辞典/范翰章等主编. —北京:中国建筑工业出版社, 2003

ISBN 7-112-05656-X

I. 中… II. 范… III. 房地产业—中国—词典
IV. F299.233-61

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 006971 号

中国房地产辞典

A DICTIONARY OF CHINESE REAL ESTATE

主编 范翰章 徐凤臣 郭志明 杨丹明

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

有色曙光印刷厂印刷

*

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:31¼ 字数:868 千字

2003 年 4 月第一版 2003 年 4 月第一次印刷

印数:1—2,000 册 定价:51.00 元

ISBN 7-112-05656-X

F·443(11295)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址:<http://www.china-abp.com.cn>

网上书店:<http://www.china-building.com.cn>

本辞典比较系统全面的对房地产业科学理论体系的基本框架与内容,对经济学、社会学、建筑学、法学及美学等相关学科与房地产业理论相关范畴作了解释和说明,具有相当的广度。本辞典共19篇,3500多条词目。比较简明和实用。对每个词目都译有英文。是对我国房地产业科学理论与实践用语进行全面、系统阐述的一部新的大型工具书。

其主要读者对象是有关房地产开发、设计、施工、营销、物业管理、中介咨询等方面的从业人员和科研、教学的理论工作者以及广大的住房消费者。

《中国房地产辞典》主编单位

中国房地产及住宅研究会

沈阳建筑工程学院管理工程系

沈阳市房地产研究所

《中国房地产辞典》编写委员会

顾 问：周干峙 宋春华

总编审：包宗华

主 审：秦文军 于 灏 马 英

主 编：范翰章 徐凤臣 郭志明 杨丹明

副主编：石海均 齐锡晶 赵 昱 孔凡文 刘 迪 张长胜

代英姿 孙 杰 李华哲

分卷编写人员名单：

第一篇 房地产经济

主 编：杜凤伟

副主编：李京峰 李东明

第二篇 土地资源利用与管理

主 编：曲长令

副主编：邵志勇 初永强

第三篇 房地产投资与策划

主 编：石海均

副主编：刘 宁 高占宝

成 员：刘 飞 滕 超

第四篇 房地产勘察、规划与设计

主 编：齐锡晶

副主编：刘 曦 李建军

成 员：屈丰玉 许建彬 张万庆 张雁鹏

第五篇 房地产开发

主 编：石海均

副主编：战 松 吴亚杰

成 员：周 琳 郑万丰

第六篇 房地产基础配套设施

主 编：张沈生

副主编：宋广全 杜敬东 曲 莉

第七篇 房地产经营管理

主 编：赵 亮

副主编：德 鹏 兰国海

第八篇 房地产金融

主 编：刘 颖

副主编：李伟超 刘 珍

第九篇 房地产市场营销

主 编：王惠芳

副主编：张宇红 吕 博 范安波

第十篇 房地产中介

主 编：杨丹丹

副主编：李 迁 苏文忠

第十一篇 房地产估价

主 编：丁 战

副主编：郑万丰 滕 超

第十二篇 物业管理

主 编：徐 翔

副主编：谢东辉 乔立新

第十三篇 房地产会计

主 编：刘 迪

副主编：夏宝辉 李 瑶

第十四篇 房地产科技

主 编：战 松

副主编：栾世宏 车长志

第十五篇 房地产法规

主 编：李阎岩

副主编：王树林 朱 昊

第十六篇 住房制度改革

主 编：张 瑾

副主编：李冬妍 郭砚莉

第十七篇 房地产统计

主 编：何 敏

副主编：张 婷 李儒成 高 嵩

第十八篇 “WTO”相关概念

主 编：王兴利

副主编：刘正刚 薛 立

第十九篇 环境保护

主 编：李惠玲

副主编：张海伏 关城广

英文注、主编审：杨兆宇

编审：刘亚臣 刘 宁 龙光辉 李阎岩 夏宝辉

本书的工作人员：

王启家 黄艳飞 王本林

序

在我国房地产业正处于方兴未艾的重要发展时期,一部新的大型工具书——《中国房地产辞典》,由中国建筑工业出版社出版发行,这对我国房地产业及其理论的发展,无疑将会起到一定的推动作用。我对此表示由衷地高兴和祝贺。

我国改革开放以来,特别是在 1989 年十三届四中全会以来,我国的住房建设和住房制度改革都取得了巨大的成绩。我国的房地产业不仅逐步形成了相对独立的经济部门,而且已成为推动我国国民经济发展的重要产业之一,充满着巨大的活力和生机;房地产业快速发展也迫切要求建立完整的有中国特色的房地产业理论体系,近年来与住宅与房地产业实践紧密结合的理论研究有了很大进展。

在科研、教育理论工作者和实际工作者的共同努力下,在 20 世纪八九十年代,已陆续出版了一批有关房地产业的专著、手册、教材及辞书类成果,房地产业科学在我国得到了空前的繁荣和发展,随着房地产业的发展 and 房地产业理论研究的深入,不断形成了一些新的概念命题和范畴,使房地产科学理论得到充实和完善;另一方面,在推行产业市场化和理论研究中,也出现了一股搬用新名词、故弄玄虚、炒作概念的不良风气,因此,如何补充和完善房地产业科学理论范畴,如何对反映房地产业的新概念、新范畴给予科学、规范、准确地解释,就显得特别必要和迫切,因此这部《中国房地产辞典》的出版可以说是应运而生。

由中国房地产及住宅研究会、沈阳建筑工程学院管理工程系和沈阳市房地产研究所组织 50 多名专家和学者共同研究和编写

的这部《中国房地产辞典》具有鲜明的特点：

一是比较系统和全面，作者紧紧抓住房地产的特殊性及涉及与房地产业相关的其他学科，全书共设计 19 篇内容，选择 3500 多条词目，对房地产业科学理论体系的基本框架和内容，对经济学、社会学、建筑学、法学及美学等相关学科与房地产业理论相关范畴作了解释和说明，具有相当的广度。

二是比较简明和实用，更具有专业性辞书的特点。近年来，我国陆续出版的一些房地产业工作手册和辞书中，在重点选择和解释词条内涵的同时，也用了不少的篇幅介绍其他国家和地区的房地产业的发展情况下、管理经验及相关的政策法规的原文或节选，不免有些涉及过宽，而对直接适用于房地产业发展的概念范畴的选择又难免有些不够全面系统。该书作者取长补短、意于创新，全书只解释词条，使之成为一部名符其实的辞书。

三是对每个词条都译有英文，并按内容结构和汉语拼音编排了两种目录索引。这样，既便于查阅，又便于了解各部分的内容，有利于读者运用和对其内容进行补充和完善。此外，专设“WTO 相关概念”篇，增加了本书的时代感和应用性，对于扩大和方便对外交流，提高翻译工作质量，也是十分有益的。

编辑辞书是一件十分辛苦的事，尤其是在新兴学科、新的发展与实践还会对辞书提出新的要求，我希望作者继续跟踪研究，必要时进行修订再版，这仍然是有意义的事。

宋序

2002 年 11 月 30 日

前 言

《中国房地产辞典》是对我国房地产业科学理论与实践用语进行全面、系统阐述的一部新的大型工具书。其主要读者对象是有关房地产开发、设计、施工、营销、物业管理、中介咨询等方面的从业人员和科研、教学的理论工作者以及广大的住房消费者。

该“辞典”依据辞书的特点和要求,紧紧围绕国内外房地产业的实践与理论需求,在内容的选定、条目的注释上力求更为科学、严整和有新意。本书是一部房地产业综合性辞书,全书收录了房地产经济、土地资源及其管理、房地产投资与策划、房地产勘察规划与设计、房地产开发、房地产基础配套设施、房地产经营管理、房地产金融、房地产市场营销、房地产中介、房地产估价、物业管理、房地产会计、房地产科技、房地产法规、住房制度改革、房地产统计、“WTO”相关概念、环境保护等 19 篇,3500 余条词目。相信它会成为读者熟悉、运用房地产知识与技术的得力助手和朋友。

本书是在我国著名的房地产专家、中国房地产及住宅研究会常务副会长包宗华先生的具体指导下完成的。中国房地产及住宅研究会、沈阳建筑工程学院、沈阳市房地产研究所等主编单位以及东北大学、辽宁大学、辽宁社会科学院、沈阳市城乡建设委员会、沈阳市规划和国土资源局、沈阳市房产局等十几个单位的 50 余名专家、学者,经过一年多的艰苦努力,在认真学习和借鉴国内外已有成果的基础上,力求有所前进、有所发展而编写成本辞典。沈阳市城建房地产开发有限公司、中国房地产开发集团沈阳公司、沈阳年华房地产开发有限公司也参与了编写,并给予了很大的帮助。

本书编写过程中,得到了建设部有关领导同志的极大关怀和支持;老部长周干峙、宋春华担任了本书的顾问,宋部长还为本书

前 言

写了序言。本书的出版还得到了中国建筑工业出版社的大力支持。本书编写中,还博采了中外专家、学者的众长,吸取已有资料的精华。在此一并致以衷心的感谢。

我国的房地产业如日中天、发展迅猛、瞬息万变,加之我们的能力、实践、条件等限制,遗漏和差错在所难免。恳请专家、学者和广大读者批评指正,以便日后修订中及时改正。

编者

2002 年 12 月 20 日

凡 例

一、本辞典是房地产专业工具书。全书设 19 篇,共有 3500 余条词目。

二、本辞典词目释文按篇编排,各篇词目以汉语拼音字母顺序排列。

三、为方便阅读,本辞典实施以篇为单元的双重检索方法。第一种方法是以汉语拼音字母顺序排列的检索,第二种方法是按词条内容排序进行分类检索。

四、为适应房地产业对外交往和理论研究需要,本辞典每个词目都有英语词义,供读者参阅。

五、词目的注释一般是由定义和释文两部分组成。个别统计类别条目,考虑实际应用状况,只有定义而不设释文。

六、在本辞典中与其他专业用语、俗语文字相同的词目,只有房地产专业含义,其他含义不附。

总 录

词目索引一(按拼音排列)	15
词目索引二(按内容排列)	77
第一篇 房地产经济	1
第二篇 土地资源利用与管理	78
第三篇 房地产投资与策划	137
第四篇 房地产规划与设计	176
第五篇 房地产开发	222
第六篇 房地产基础配套设施	257
第七篇 房地产经营管理	309
第八篇 房地产金融	344
第九篇 房地产市场营销	388
第十篇 房地产中介	449
第十一篇 房地产估价	487
第十二篇 物业管理	509
第十三篇 房地产会计	589
第十四篇 房地产科技	633
第十五篇 房地产政策法规	650
第十六篇 住房制度改革	711
第十七篇 房地产统计	746
第十八篇 “WTO”相关概念	800
第十九篇 环境保护	823

词目索引一(按拼音排列)

第一篇 房地产经济

边际土地·····	1	地役权·····	6
标准地价·····	1	地租·····	7
不变价格·····	1	地租率·····	7
财产权·····	2	地租资本化·····	7
财政收入·····	2	动产·····	7
财政支出·····	2	房产·····	8
裁定·····	2	房产经济学·····	8
产权·····	3	房产市场·····	8
成本价格·····	3	房地产·····	8
城市房地产税·····	3	房地产保证金·····	8
城市居民家庭购买商品支出·····	3	房地产产权·····	9
城市居民家庭可支配收入·····	4	房地产出售权·····	9
城市居民家庭全部收入·····	4	房地产处分权·····	9
城市居民家庭消费性支出·····	4	房地产抵押权·····	9
城市居民消费价格指数·····	4	房地产个人所得税·····	9
城乡居民储蓄存款余额·····	4	房地产继承权·····	9
城镇土地使用税·····	4	房地产价格指数成本投	
出生率·····	5	入法·····	10
初次分配总收入·····	5	房地产价格指数加权平	
从业人员·····	5	均法·····	10
戴德梁行指数·····	5	房地产价格指数特征价	
地产经济学·····	6	格法·····	10
地产税·····	6	房地产价格指数重复交	
地上权·····	6	易法·····	11

房地产交易手续费	11	房屋所有权登记发证	17
房地产经济学	11	房屋所有权证	17
房地产开发经营权	11	房屋他项权证	17
房地产权属档案	11	房屋有限产权	18
房地产权属档案管理	12	房屋租金	18
房地产权属登记管理	12	房屋租买比价	18
房地产权属转移登记	12	房租	18
房地产权属总登记	12	房租构成	18
房地产使用权	12	非住宅房产	19
房地产市场	13	封建土地所有制	19
房地产所有权	13	赋税	19
房地产业	13	高级住宅	20
房地产印花税	13	各单位的从业人员	20
房地产营业税	13	更新改造投资	20
房地产营业税附加	14	工程结算利润	21
房地产用益权	14	工程结算收入	21
房地产赠与权	14	公告地价	21
房地产占有权	14	公开拍卖土地使用权	21
房地产租赁权	14	购买年	22
房屋	14	固定资产交付使用率	22
房屋拆迁补偿	15	固定资产投资资金来源	22
房屋价值	16	固定资产投资额	22
房屋建筑竣工面积	16	固定资产投资价格指数	23
房屋建筑面积竣工率	16	挂牌出让国有土地使用权	23
房屋建筑施工面积	16	国房指数	23
房屋权属变更登记	16	国民生产总值	24
房屋权属初始登记	16	国内生产总值	24
房屋权属登记费	16	国土经济学	24
房屋权属他项权利登记	17	含税价格	25
房屋权属注销登记	17	汇兑	25
房屋权属转移登记	17	货币地租	25
房屋权属总登记	17	基本建设投资	26
房屋所有权初始登记	17	基准地价	26