

房地产业实用词典

匡平 杨燕敏 主编

中国经济出版社

房地产业实用词典

匡平 杨燕敏 主编

中国经济出版社

内 容 简 介

本词典收集了2200多个词条,分10个词类。内容包括房地产经济、房产管理与经营、土地与地产、城市房屋建设与开发、房屋建筑、城镇住宅、房屋修缮,以及和房地产业有关的经济学、社会学、法学和法律等方面的词条,并选编了全国房地产工作大事记目录检索、大中城市房屋管理统计资料及国民经济行业分类等内容作为附录。词条中广泛地收集了房地产管理学及相关的学科中常用词条;在释义上力求对概念阐述清楚、准确,文字简明扼要和通俗易懂。是一本具有实用价值的工具书。

《房地产业实用词典》是房地产经济专业的工具书。本书的出版,适应了当前城市经济体制和住房制度改革的需要,为从事房地产业的工作人员提供工作方便和业务学习的参考,对与房地产业相关的一些行业也具有参考价值。

责任编辑:王振德

封面设计:白长江

房地产业实用词典

匡 平 杨燕敏 主编

*

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街3号)

北京外文印刷厂印刷

各地新华书店经销

*

850×1168毫米 1/32 20 16 32印张 495千字

1989年2月第1版 1989年2月第1次印刷

印数:(精)1—5,000 (平)1—5,000

(精)ISBN 7-5017-0130-X/Z·45

(平)ISBN 7-5017-0135-0/Z·46

定价:(精)9.50元 (平)7.50元

《房地产业实用词典》编辑委员会

顾 问：刘 挥

主 编：匡 平 杨燕敏

编 委：戚名琛 匡 平 黄重光

杨燕敏 安纯帮 张仙侨

胡文光 卜树仁 张世德

(按编写章节顺序排列)

工作人员：田守礼 周淑琴 王晓燕

前 言

房地产业在我国是个新兴的行业,也是城市经济体制改革的一项重要内容。在党的十一届三中全会以后,我国的房地产业发展迅速,将逐渐成为国民经济中的一个支柱行业,其地位和作用日趋重要。《房地产业实用词典》的出版,正是为了适应这一形势发展的需要,同时弥补了经济类工具书中的一项空白。

房地产业是拥有固定资产值最大的行业之一。房地产经营管理是一项涉及面广,专业性和综合性强、内容较为复杂的一门多学科知识相交叉的管理科学。根据这一特点,我们广泛地选编了房地产管理学中所需要的相关学科的常用名词和专业术语,其内容包括:房地产经济、房产管理与经营,土地和地产、城镇房屋建设与开发、房屋建筑、城镇住宅、房屋修缮以及与房地产业有关的经济学、社会学、法律学等10部分内容,并且收入有关房地产业管理、统计,标准及法规等方面的重要资料作为附录。在词条收集方面,选收了现代的和历史的行业用语,以及国外和住房制度改革中的新词条;在词条释义方面,依据国家政策文件和参阅有关词典、专业资料,力求准确、简明和通俗易懂。为便于读者查阅,按词条分类和笔画编排了两套条目索引。

本书由于编辑任务繁重和编写水平所限,在内容上遗漏和失误

难免,释义上也会有不尽完善之处,我们期望有关专家和广大读者予以指正,以便修正补充。在编撰过程中,国务院住房制度改革办公室、城乡建设部房地产业管理局、中国房地产协会、北京市房地产管理局、《北京房地产》杂志、北京市住宅研究会、北京市现代化管理学院等单位的有关同志曾给予热情的支持和指导,谨致衷心感谢。

《房地产业实用词典》编辑委员会

1988年3月

目 录

前言	(1)
条目分类索引	(1)
一、房地产经济	(1)
二、房地产管理与经营	(57)
三、土地、地产	(107)
四、城镇房屋建设与开发	(136)
五、房屋建筑	(215)
六、城镇住宅	(275)
七、房屋修缮	(298)
八、经济学	(359)
九、社会学	(401)
十、法学和法律	(474)
笔画索引	(509)
附录一、全国房产管理工作有关资料检索	(551)
附录二、全国各省市自治区、直辖市及主要 城市房屋数量表	(568)
附录三、全国中等以上城市居住水平	(572)
附录四、中华人民共和国土地管理法	(577)
附录五、计量单位进位和换算表	(588)
附录六、中华人民共和国法定计量单位使用方法	(595)
附录七、国民经济行业分类	(602)

条目分类索引

一 房地产经济学

- | | | | |
|----------------|-----|-------------------|------|
| 房地产经济学..... | (1) | 土地改革..... | (7) |
| 房产经济学..... | (1) | 平均地权..... | (7) |
| 地产经济学..... | (1) | 土地使用制度改革..... | (8) |
| 房地产业..... | (1) | 土地利用定额..... | (8) |
| 房地产业所有制结构..... | (2) | 土地所有权规律..... | (8) |
| 房地产市场..... | (2) | 土地所有权在经济上的实现..... | (9) |
| 住宅所有制结构..... | (2) | 土地经济评价..... | (9) |
| 社会主义住宅所有制..... | (2) | 土地等级..... | (9) |
| 住宅供给制..... | (3) | 土地所有权转移..... | (9) |
| 住宅自然属性..... | (3) | 土地使用权转移..... | (9) |
| 住宅福利属性..... | (3) | 土地分割..... | (9) |
| 住宅商品化..... | (4) | 土地集中..... | (10) |
| 住宅私有化..... | (4) | 土地流动..... | (10) |
| 私人建房优惠政策..... | (4) | 边际土地..... | (10) |
| 私人买房优惠政策..... | (5) | 价格..... | (10) |
| 社会主义土地所有制..... | (5) | 理论价格..... | (10) |
| 资本主义土地所有制..... | (5) | 成本价格..... | (10) |
| 大授地制..... | (5) | 生产价格..... | (11) |
| 大地产制..... | (6) | 市场价格..... | (11) |
| 田产法规..... | (6) | 垄断价格..... | (11) |
| 普鲁士道路..... | (6) | 价格标准..... | (11) |
| 美国式道路..... | (6) | 价格构成..... | (12) |
| 封建土地所有制..... | (6) | 价格政策..... | (12) |
| 土地个人所有者..... | (7) | 计划价格..... | (12) |
| | | 不变价格..... | (12) |
| | | 现行价格..... | (12) |

劳动力价格·····	(13)	马克思地租理论·····	(20)
平价·····	(13)	现代西方经济学地租理论·····	(21)
加权调和平均价格·····	(13)	区位理论·····	(22)
加权调和平均价格指数·····	(13)	土地资本·····	(22)
加权算术平均价格·····	(14)	土地报酬递减·····	(22)
加权算术平均价格指数·····	(14)	土地肥力递减·····	(23)
房租·····	(15)	房产税·····	(23)
房租构成·····	(15)	国务院房产税条例·····	(23)
房租调节因素·····	(15)	房捐·····	(23)
成本租金·····	(15)	城市维护建设税·····	(23)
准成本租金·····	(16)	地租·····	(24)
商品租金·····	(16)	准地租·····	(24)
统一租金·····	(16)	真正的地租·····	(24)
协议租金·····	(16)	提前收取的地租·····	(25)
浮动租金·····	(16)	前资本主义地租·····	(25)
市场租金·····	(16)	资本主义地租·····	(25)
租金冻结·····	(16)	社会主义地租·····	(26)
三项因素租金·····	(17)	绝对地租·····	(26)
五项因素租金·····	(17)	级差地租·····	(28)
八项因素租金·····	(17)	级差地租 I·····	(28)
实物地租·····	(17)	级差地租 II·····	(29)
货币地租·····	(17)	垄断地租·····	(29)
农业地租·····	(18)	劳役地租·····	(30)
建筑地段地租·····	(18)	地产税·····	(30)
矿山地租·····	(18)	地价税·····	(30)
森林地租·····	(19)	土地增值税·····	(31)
地租资本化·····	(19)	土地闲置费·····	(31)
地租率·····	(19)	耕地占用税·····	(31)
核定地租量的方法·····	(19)	场地使用费·····	(31)
地产税征收方法·····	(20)	场地开发费·····	(32)

物业·····	(32)	企业财务·····	(39)
集约经营·····	(32)	企业监督·····	(39)
粗放经营·····	(32)	经营资金·····	(40)
适度规模经营·····	(32)	自有资金·····	(40)
土地使用权有偿转让·····	(33)	借入资金·····	(40)
土地投机·····	(33)	生产资金·····	(40)
炒卖地皮·····	(34)	固定资金·····	(40)
土地价格·····	(34)	流动资金·····	(41)
土地价值·····	(34)	货币资金·····	(41)
土地收益·····	(35)	成品资金·····	(41)
土地经济效益·····	(35)	商品资金·····	(41)
土地市场·····	(35)	非商品资金·····	(41)
一级土地市场·····	(35)	会计·····	(41)
二级土地市场·····	(35)	会计核算·····	(41)
土地经营·····	(35)	会计分析·····	(42)
土地抵押·····	(36)	会计制度·····	(42)
房屋买方市场·····	(36)	会计年度·····	(42)
房屋卖方市场·····	(36)	借方·····	(42)
市场·····	(36)	贷方·····	(42)
市场预测·····	(36)	资产·····	(42)
市场信息·····	(36)	固定资产·····	(42)
市场调查·····	(37)	折旧·····	(43)
市场调节·····	(37)	折旧率·····	(43)
国际市场经营·····	(37)	净值·····	(43)
租让制·····	(37)	成本核算·····	(43)
经济特区·····	(38)	成本会计·····	(43)
经济技术开发区·····	(38)	成本计算·····	(43)
房地产开发企业·····	(38)	低租金高补贴·····	(44)
房地产综合开发·····	(39)	住宅制度改革·····	(44)
房地产专业银行·····	(39)	职工住房定额·····	(45)

住宅再生产·····	(45)	房屋全价出售·····	(53)
房屋预售·····	(45)	住宅基金·····	(53)
购房分期付款·····	(45)	职工住宅储蓄制度·····	(54)
房屋租售比重·····	(45)	住宅福利金制度·····	(54)
房屋租售比价·····	(46)	住宅抵押贷款制度·····	(54)
购房贷款·····	(46)	二级抵押机构·····	(54)
增支户·····	(46)	住房储蓄·····	(55)
沉淀户·····	(46)	建房贷款·····	(55)
组屋·····	(46)	住房有奖储蓄·····	(55)
住宅资金良性循环·····	(47)	住宅投资·····	(55)
住宅消费资金·····	(47)	住宅合作社·····	(56)
住宅发展资金·····	(47)		
居住消费比重·····	(47)	二 房地产管理与经营	
消费结构畸形·····	(48)	房屋行政管理·····	(57)
闭卡公开分房·····	(48)	房屋政策管理·····	(57)
提租发券,空转起步·····	(49)	房屋产权管理·····	(57)
筹资提租,实转起步·····	(49)	房屋产籍管理·····	(57)
局部实转、渐进就位·····	(49)	房屋产业管理·····	(57)
空转·····	(50)	房屋技术管理·····	(58)
实转·····	(50)	房产经营·····	(58)
住宅券·····	(50)	房产经营管理·····	(58)
发券系数·····	(50)	房屋租赁管理·····	(58)
住房补贴·····	(51)	房屋产权·····	(59)
明贴·····	(51)	房屋产权分类·····	(59)
暗贴·····	(51)	产别·····	(59)
定额补贴·····	(51)	公产·····	(59)
定比补贴·····	(51)	全民单位自管公产·····	(60)
模拟运转·····	(52)	集体单位自管公产·····	(60)
减免补政策·····	(52)	代管产·····	(60)
房屋补贴出售·····	(52)	托管产·····	(60)

拨用产.....	(60)	复审.....	(65)
中外合资产.....	(61)	产权异议公告.....	(66)
外产.....	(61)	权证种类.....	(66)
军产.....	(61)	房产所有证.....	(66)
其他房产.....	(61)	房屋共有权保持证.....	(66)
经租产.....	(61)	收件.....	(66)
公私合营产.....	(62)	制证.....	(66)
文革产.....	(62)	发证.....	(67)
私人献产.....	(62)	房地产权登记.....	(67)
敌逆产.....	(62)	所有权登记.....	(67)
无主产.....	(62)	转移登记.....	(67)
华侨产.....	(62)	变更登记.....	(67)
寺庙产.....	(63)	遗失登记.....	(68)
会馆产.....	(63)	更正登记.....	(68)
铺底权产.....	(63)	新建登记.....	(68)
私产.....	(63)	他项权利登记.....	(68)
共有房产.....	(63)	制止登记.....	(68)
赠产.....	(63)	外侨产登记.....	(68)
文革产收购.....	(63)	房屋所有权的灭失.....	(69)
产权分割.....	(64)	主体灭失.....	(69)
有限产权.....	(64)	绝对灭失.....	(69)
住宅所有权.....	(64)	相对灭失.....	(69)
自留房.....	(64)	所有权的抛弃.....	(69)
侨汇住宅.....	(64)	行政命令和法院判决.....	(69)
三侨住宅.....	(64)	法定继承.....	(69)
房屋登记基本程序.....	(65)	遗嘱继承.....	(69)
总登记.....	(65)	他项权利.....	(70)
申请书.....	(65)	法院审理登记.....	(70)
产权审查.....	(65)	合同.....	(70)
初审.....	(65)	典当合同.....	(70)

买卖合同·····	(70)	用益权·····	(75)
房产买卖合同·····	(70)	遗产税·····	(75)
出售住宅·····	(71)	未税白契·····	(75)
补贴出售·····	(71)	上手白契·····	(75)
字据·····	(71)	转让限制·····	(75)
房屋估价标准·····	(71)	协议书·····	(76)
以产抵租·····	(71)	交换协议书·····	(76)
依租定租·····	(71)	转让协议书·····	(76)
以租养房·····	(72)	勘丈绘图·····	(76)
国家经租·····	(72)	产权交换·····	(76)
房屋抵押·····	(72)	核对卡片·····	(76)
房东·····	(72)	产籍图表·····	(76)
房客·····	(72)	房产档案·····	(77)
房主·····	(72)	房屋档案·····	(77)
二房东·····	(73)	统建房屋·····	(77)
换房纤手·····	(73)	民建公助·····	(77)
出租·····	(73)	互助互建·····	(77)
出借·····	(73)	自筹自建·····	(77)
典权·····	(73)	集资建房·····	(78)
典契·····	(73)	公建民助·····	(78)
出典人·····	(73)	侨汇建房·····	(78)
承典人·····	(73)	公房统一管理·····	(78)
契税·····	(74)	统管面·····	(79)
赠与契税·····	(74)	统管率·····	(79)
回赎·····	(74)	委托管理·····	(79)
押租·····	(74)	房屋普查·····	(79)
典当·····	(74)	房屋座落·····	(79)
房屋典当·····	(74)	房屋验收·····	(79)
抵押权·····	(74)	房屋接管·····	(79)
地上权·····	(75)	房屋移管·····	(80)

房屋漏管.....	(80)	核算税费.....	(85)
房屋撤管.....	(80)	白契.....	(85)
清产核租.....	(80)	房契.....	(85)
房屋使用分类.....	(80)	契约.....	(86)
工业交通仓库用房.....	(80)	典价.....	(86)
商业服务用房.....	(81)	注销登记.....	(86)
文化体育娱乐用房.....	(81)	管理总号.....	(86)
教育医疗科研用房.....	(81)	房屋基数.....	(86)
办公用房.....	(81)	产籍卡片.....	(86)
其他用房.....	(81)	规章制度.....	(86)
通用性房屋.....	(81)	电梯运营费.....	(87)
铺面房.....	(82)	电梯运行率.....	(87)
私房改造.....	(82)	进住证.....	(87)
缓改.....	(82)	一次性分配.....	(87)
房产纠纷.....	(82)	一次性分配权.....	(87)
契证.....	(82)	征而未拆.....	(87)
买卖契税.....	(82)	周转房.....	(87)
免征契税.....	(82)	空房.....	(88)
产籍.....	(83)	待修空房.....	(88)
产籍管理.....	(83)	外借房屋.....	(88)
房屋登记簿.....	(83)	强占公房.....	(88)
房屋卡片.....	(83)	强制迁出.....	(88)
产籍资料.....	(84)	抽空.....	(88)
漏改.....	(84)	房屋交换.....	(88)
人名卡片.....	(84)	房屋调换站.....	(89)
改造起点.....	(84)	换房服务网.....	(89)
空租.....	(85)	跨市换房.....	(89)
漏订租.....	(85)	跨区换房.....	(89)
租金损失.....	(85)	多角换房.....	(89)
暂停计租.....	(85)	投空换房.....	(89)

换房赶集会·····	(89)	残值率·····	(95)
全国大中城市换房工作指导中心 ·····	(90)	租金标准·····	(95)
五费统收·····	(90)	租金管理·····	(95)
公房租赁关系·····	(90)	累进租金制·····	(95)
合股经营·····	(90)	差额补贴·····	(96)
保底分成·····	(90)	起租日期·····	(96)
企业纯收入·····	(91)	订租·····	(96)
企业财产保险·····	(91)	退租·····	(96)
自然淘汰·····	(91)	增减租·····	(96)
服务质量·····	(91)	欠租·····	(96)
有偿服务·····	(91)	欠租豁免·····	(96)
综合服务·····	(91)	欠租注销·····	(97)
分户管理手册·····	(92)	滞纳金·····	(97)
分户·····	(92)	保留租金·····	(97)
过户·····	(92)	预收租金·····	(97)
转租·····	(92)	追补欠租·····	(97)
转借·····	(93)	收租方式·····	(97)
转让·····	(93)	直接交付·····	(98)
私自拆改·····	(93)	统扣房租·····	(98)
私自改变用途·····	(93)	无承付结算房租·····	(98)
正常使用·····	(93)	应收租金基数·····	(98)
无故空闲·····	(93)	租金收缴率·····	(98)
违章建筑·····	(93)	旧欠租金收缴率·····	(99)
遮挡·····	(94)	住房分配原则·····	(99)
折旧费·····	(94)	住房分配对象·····	(99)
修缮费·····	(94)	住房分配方法·····	(99)
管理费·····	(94)	房荒·····	(99)
保险费·····	(94)	分得开,住得下·····	(99)
房屋耐用年限·····	(95)	常住人口·····	(100)
		寄住人口·····	(100)

暂住非住宅·····	(100)	国土资源·····	(108)
房屋调配·····	(100)	国土规划·····	(109)
分调结合·····	(100)	国土开发和整治·····	(109)
房屋分配渠道·····	(100)	土地利用总体规划·····	(110)
房源·····	(101)	土地关系·····	(110)
民主分房·····	(101)	土地纲领·····	(110)
积分分房·····	(101)	土地政策·····	(111)
住房证·····	(101)	土地法·····	(111)
行业纪律·····	(101)	土地法令·····	(111)
房管体制·····	(101)	土地管理·····	(111)
房地产业管理所·····	(102)	土地利用管理·····	(111)
管养片(段)·····	(102)	土地登记·····	(112)
房产交易所·····	(102)	土地划拨·····	(112)
房产经营管理公司·····	(103)	土地复垦·····	(112)
房屋修缮工程公司·····	(103)	土地调查·····	(112)
房屋建筑材料公司·····	(103)	土地统计·····	(112)
住宅建设开发公司·····	(103)	土地房产所有证·····	(112)
中国房屋建设开发公司·····	(103)	土地使用证·····	(113)
中国房地产业协会·····	(104)	土地执照·····	(113)
中国城市住宅问题研究会·····	(104)	田凭·····	(113)
城镇住宅研究所·····	(105)	土地征收·····	(113)
房地产业管理局·····	(105)	土地征用·····	(113)
香港房屋委员会·····	(106)	土地座落·····	(114)
		土地权属·····	(114)
		土地权属纠纷·····	(114)
土地·····	(107)	土地所有权·····	(114)
土壤·····	(107)	土地所有权纠纷·····	(114)
土地分类·····	(107)	土地使用权·····	(115)
土地结构·····	(107)	土地特权·····	(115)
土壤结构·····	(108)	土地永租权·····	(115)

三 土地

土地永佃权·····	(115)	封地·····	(122)
土地调换·····	(115)	旗地·····	(122)
土地买卖·····	(116)	赏地·····	(122)
土地出租·····	(116)	恩地·····	(122)
土地转包·····	(116)	份地·····	(122)
土地使用权有偿出让和转让 ·····	(117)	领地·····	(122)
土地租赁·····	(118)	籍田·····	(123)
以物易地·····	(118)	公田·····	(123)
土地契约·····	(118)	官田·····	(123)
土地报酬·····	(118)	民田·····	(123)
土地入股·····	(119)	私田·····	(123)
土地使用费·····	(119)	屯田·····	(123)
土地补偿费·····	(119)	抵田·····	(123)
土地补偿费标准·····	(119)	典田·····	(123)
青苗补偿费·····	(120)	庄田·····	(124)
树木补偿费·····	(120)	八旗庄田·····	(124)
自留地·····	(120)	庄园·····	(124)
生荒地·····	(120)	庄园制度·····	(124)
熟荒地·····	(120)	土地使用方向·····	(124)
休闲地·····	(120)	土地利用·····	(124)
无主地·····	(120)	土地评价·····	(124)
坟地·····	(120)	土地监察员·····	(125)
没收土地·····	(121)	国家土地管理局·····	(125)
违章用地·····	(121)	征地对象·····	(125)
耕地·····	(121)	征而未用·····	(125)
兑地·····	(121)	拆迁对象·····	(125)
禁地·····	(121)	拆迁安置办法·····	(125)
飞地·····	(121)	拆迁户·····	(125)
征地·····	(122)	安置补助费标准·····	(126)
		一次性安置·····	(126)