

编撰 沈正超 黄建铎

住宅与房地产词典

Zhuzhai yu Fangdichan Cidian

学林出版社

住宅与房地产词典

沈正超 黄建铎 编撰

学林出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅与房地产词典 / 沈正超, 黄建铎编撰. —上海:
学林出版社, 2002.3

ISBN 7-80668-275-9

I. 住... II. ①沈...②黄... III. 房地产业—词典

IV. F293.3-61

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 006031 号

住宅与房地产词典



- 作 者:** 沈正超 黄建铎
责任编辑: 曹坚平 齐力
封面设计: 徐志浩
出 版: 学林出版社 (上海钦州南路 81 号 3 楼)
电话: 64515005 传真: 64515005
发 行: 学林图书发行部 (钦州南路 81 号 1 楼)
电话: 64515012 传真: 64844088
印 刷: 上海新闻出版局教育培训中心
开 本: 889 × 1194 1/32
印 张: 21.5
字 数: 50 万
版 次: 2002 年 3 月第 1 版
2003 年 3 月第 2 次印刷
印 数: 3501 — 5500
书 号: ISBN7-80668-275-9/Z·17
定 价: 60.00 元

序

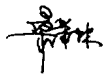
四年前,由沈正超、黄建铎合作主编的《英汉房地产词典》出版了。作为经常接触的同事和朋友,我事先竟一点也不知道,也没有估计到他们会不声不响地在业余时间编出一本词典来,不由对他们这种事业心和进取精神感到钦佩。

在新世纪第一个国庆节前夕,他们两位再次将一厚叠《住宅与房地产词典》的完成稿送到我面前。又编了一本词典!这次我对他们的潜力和毅力仍然估计不足。我翻阅全稿,深受感动,这是多少个日日夜夜的血汗结晶。

他们要我为《住宅与房地产词典》写个序,我没有理由推辞。

编词典是件很难的事,不仅要有专业知识,而且要熟悉房地产业通用的名词和术语,设计编写总体框架、选词范围、编列程序,对名词和术语作简明而确切的表述,以求规范。同类专业词典,要做到完全避免重复交叉,简直是不可能的事。以房地产词典来说,前几年出的各种版本也不少,问题在于随后出版的词典要注重搜集整理在房地产业、房地产市场改革和发展中产生的新名词、新术语、新概念,在原有的基础上增补创新,体现时代特征。

词典作为一种面向社会的工具书,既要反映历史,又要面对当前。《住宅与房地产词典》基本达到了这个要求。相信它的出版,对行业、对市场、对科研教育、对普及住宅与房地产的基础知识、对逐步与国际接轨,都将产生积极的影响。



2001 年国庆

前 言

继《英汉房地产词典》后,经过四年的艰苦努力,我们终于可以将这部《住宅与房地产词典》奉献给广大读者了。

回眸改革开放以来的二十多年,我国的住宅与房地产业在发展中走过了一段不平凡的道路,尤其是 20 世纪的最后十年,以改革开放总设计师邓小平同志南巡讲话的发表为契机,住宅与房地产业异军突起,迅速发展,并以其辉煌的业绩,带动和促进了中国经济的发展,成为中国经济发展名符其实的推进器和发动机。随着新世纪的到来和我国加入世贸组织,住宅与房地产业面临新的发展机遇和新的挑战。抓住机遇,迎接挑战,相信不久的将来,住宅与房地产业将成为中国经济发展的支柱产业,为我国经济发展赶上世界发达国家作出应有的贡献。前景是光明和灿烂的。

住宅与房地产业的发展促进了房地产理论的进步。为了及时总结并更好地运用这些理论研究成果,为住宅与房地产实践服务,我们编撰了这本《住宅与房地产词典》。词典收词坚持“创新”的原则,尽可能收录近年来全国各地在住宅建设与房地产实践中创造的新概念、新词汇,同时兼收房地产业发展过程中的部分重要词语,以体现房地产理论与实践发展的历史延续性。收词范围主要以住宅与房地产业为主,涉及土地理论、土地使用制度与土地使用制度改革、土地利用与保护、土地管理、房地产投资与开发(包括基本建设投资、房屋拆迁、招投标、建筑施工、预算决算、工程质量、建筑材料和设备)、房地产经营(包括房地产转让、交易、租赁、抵押、典当、房地产中介、咨询、房地产估价)、住宅建设(包括住宅规划设计、住宅质量、公建配套、住宅产业现代化)、住房制度改革、房地产

金融、物业管理、房地产行政管理等。同时,还选收了部分与住宅和房地产业密切相关的其他专业和学科的词汇,如城市规划、城市基础设施、园林绿化、环境保护、民法等。全书共收词汇 2000 余条。词典还附录了常用的住宅与房地产法律规章,以供参考使用。

词典的编撰是一项复杂的系统工程,对我们来说,也是一个系统的学习过程。在此过程中,我们广泛收集、参考了国内外的有关资料和文献,尤其是最近出版的有关土地理论、房地产经济等方面的专著和文献,以尽可能体现当前住宅与房地产同行学者和专家在理论研究与房地产实践中取得的最新成果和创造的最新经验。但是,限于时间和水平,词典肯定还有不少缺点和错误,衷心希望得到各方面专家、学者的批评和指导。

在《住宅与房地产词典》即将出版之际,我们对在整个编撰过程中给予过我们各方面支持和帮助的所有领导、同事和朋友表示衷心的感谢。尤其感谢上海市房产经济学会桑荣林会长多年来对我们的培养和鼓励,感谢桑荣林会长放弃休息为我们审阅全书,提出宝贵的修改意见并为本书写了热情洋溢的序言。我们还要感谢我们的家属和亲人长期来给予的关怀和照顾,使我们有精力和勇气完成词典艰苦的编撰工作。

愿这本《住宅与房地产词典》能够为我国房地产业的发展作出贡献。

编 者

2001 年 10 月

体 例 说 明

一、词典的基本单位为词条。全书共收有关住宅与房地产业的词条 2000 余条。

二、词典设两种检索系统,即笔画检索系统和分类检索系统。笔画检索为主要检索系统。笔划检索系统中词条的排列以笔画为序。同笔画的词条排列以该词条第一个字的拼音为序;第一个字相同的词条排列以该词条第二个字的拼音为序,依次类推。分类检索系统按词条内容归类,集中排列。

三、词条解释由定义和释文两部分组成。定义阐明概念,放在词条的开头,用“指”表述;释文解释该词条的有关内容。简单的词条只阐明概念,不作释义。

四、词条有别称或简称的,用“也称”或“简称”表示,以其规范的名称为正条作详细解释。别称或简称只列出词条名称和简单定义,并注明“(参见【】)”,以节省篇幅。

五、词典收录部分常用的香港房地产用语,注明“香港房地产用语”,作简单解释,供读者参考。

六、词典附录全国人大和国务院、建设部颁布的部分有关住宅与房地产的重要法律和规章,以供查阅。

目 录

序	桑荣林 (1)
前言	(1)
体例说明	(1)
词目索引	(1)
正文	(1)
附录·常用房地产法规	
中华人民共和国土地管理法	(482)
中华人民共和国城市房地产管理法	(500)
中华人民共和国城市规划法	(512)
中华人民共和国建筑法	(519)
国务院城市房地产开发经营管理条例	(533)
国务院城市房屋拆迁管理条例	(541)
国务院住房公积金管理条例	(548)
建设部商品房销售管理办法	(556)
建设部城市异产毗连房屋管理规定	(566)
建设部城市商品房预售管理办法	(569)
建设部城市房地产转让管理规定	(581)
建设部城市房地产中介服务管理规定	(576)
建设部城市房地产抵押管理办法	(584)
建设部城市房屋权属登记管理办法	(591)
词目分类索引	(598)
参考文献目录	(637)
重印说明	(636)

词 目 索 引

一 画

一般农田	1
一般区位因素	1
一般损坏房	1
一次付款	1
一次付款折扣	1
一次性安置	2
一次性分配权	2
一次性装修	2
一级地类	2
一类住宅	2

二 画

八项因素租金	3
二包单位	3
二重买卖	3
二次安置	3
二次装修	3
二房东	4
二级地类	4
二类住宅	4

二、三级市场联动	4
二手房	5
七通一平	5
人地比例	5
人地关系	5
人地率	5
人防工程	5
人均公共绿地面积	5
人均居住面积	6
人均使用面积	6
人口	6
人口构成	6
人口结构	6
人口净密度	6
人口毛密度	6
人口密度	6
人民防空工程	7
入伙	7

三 画

大板建筑	7
------------	---

大包单位·····	7	工程质量等级·····	15
大型板材装配式建筑·····	7	工程质量合格品率·····	15
大修工程·····	8	工程质量检验评定·····	15
大修理基金·····	8	工程质量优良品率·····	16
大运量快速交通·····	9	工矿仓储用地·····	16
飞地·····	9	工期·····	16
个人所得税·····	9	工日·····	16
个人住房贷款·····	9	工时·····	16
个人住房担保贷款·····	10	工业化建筑体系·····	16
工厂化程度·····	10	工业建筑·····	17
工厂化施工·····	11	工业街坊·····	17
工程成本·····	11	工业用地·····	17
工程承发包方式·····	11	门·····	17
工程承发包合同·····	11	门斗·····	17
工程承发包制度·····	11	门廊·····	18
工程地质图·····	12	门厅·····	18
工程建设监理·····	12	女儿墙·····	18
工程建设其他费用·····	13	千人指标·····	18
工程建设项目·····	13	三次产业·····	18
工程建设项目报建·····	13	三级地类·····	19
工程形象进度·····	13	三角形地·····	20
工程预备费·····	14	三类住宅·····	20
工程预算造价·····	14	三侨住宅·····	20
工程造价·····	14	三通一平·····	20
工程质量·····	14	三同时·····	20
工程质量保修·····	14	三项基金·····	21
工程质量保修期·····	14	三项因素租金·····	21
工程质量保修书·····	15	山墙·····	21

土地	21	土地发展权	29
土地补偿费	21	土地法	30
土地查荒灭荒	22	土地房产所有证	30
土地承包经营	22	土地废耕	30
土地承载力	22	土地分等定级	30
土地承载量	22	土地分等定级单元	31
土地承载系数	23	土地分等定级单元指标值	31
土地处分权	23	土地分等定级体系	31
土地纯收益	23	土地分类	31
土地粗放经营	23	土地分类系统	32
土地登记	24	土地分散	32
土地登记单位	25	土地附着物	32
土地登记法人代表身份 证明书	25	土地复垦	32
土地登记公告	25	土地改良	32
土地登记申请人	25	土地概查	33
土地登记申请书	25	土地公有制	33
土地登记收件单	26	土地供给	33
土地登记委托书	26	土地估价	34
土地等级	26	土地估价机构	34
土地等级级差收益	27	土地估价师	35
土地等级确定	27	土地关系	36
土地等级图	27	土地管理	36
土地典卖	28	土地管理机构	36
土地调查	28	土地管理体制	36
土地定着物	28	土地国家所有权	37
土地动工开发期限	28	土地荒芜	37
土地动态监测	28	土地集体所有权	37
土地二级市场	29	土地集约经营	38

土地价格	38	土地利用现状图	51
土地价格评估收费	39	土地利用现状详查	51
土地监察	39	土地利用指标	51
土地结构	40	土地利用指导性计划	51
土地经济评价	40	土地利用指令性计划	52
土地竞卖	41	土地利用中期计划	52
土地开发	41	土地利用总体规划	52
土地开发成本	41	土地利用总体规划编制原则	53
土地开发费	42	土地利用总体规划修改	53
土地开发投资额	42	土地面积计量单位	53
土地垦殖率	42	土地灭失	54
土地类型法	42	土地内涵开发	54
土地利用	42	土地抛荒	55
土地利用布局	43	土地批租	55
土地利用动态监测	44	土地评价	55
土地利用分区	44	土地评价单元	56
土地利用规划	44	土地弃耕	56
土地利用规划体系	45	土地权属	56
土地利用集约度	45	土地权属变更	57
土地利用计划	46	土地权属单位	57
土地利用结构	46	土地权属界线图	58
土地利用率	46	土地权属纠纷	58
土地利用年度计划	47	土地权属纠纷处理	58
土地利用区	47	土地权属确认	58
土地利用现状调查	48	土地权属争议	59
土地利用现状调查程序	48	土地权属争议处理	59
土地利用现状分类	49	土地确权	60
土地利用现状分析	50	土地三级市场	60
土地利用现状概查	51		

土地使用权	60	土地使用权转让	70
土地使用权变更	61	土地使用权转让方式	70
土地使用权出让	61	土地使用权转让合同	70
土地使用权出让方式	61	土地使用权转让金	71
土地使用权出让合同	62	土地使用权转让人	71
土地使用权出让金	62	土地使用者	71
土地使用权出让年限	62	土地使用制度	71
土地使用权出人	63	土地使用制度改革	72
土地使用权出让转让合同		土地市场	72
公证	63	土地适宜等	73
土地使用权出让最高年限		土地适宜性	73
.....	63	土地适宜性评价	73
土地使用权出售	64	土地适宜性评价系统	74
土地使用权出租	64	土地收益	74
土地使用权抵押	64	土地收益权	75
土地使用权法定继承	65	土地数量调查	75
土地使用权分割转让	65	土地税收	75
土地使用权互易	65	土地私有制	75
土地使用权划拨	65	土地所有权	75
土地使用权继承	66	土地所有者	76
土地使用权交换	66	土地他项权利	76
土地使用权拍卖	67	土地调整	76
土地使用权收回	67	土地统计	77
土地使用权受让人	68	土地统计年报	77
土地使用权续期	68	土地统计台帐	78
土地使用权遗嘱继承	69	土地统计图	78
土地使用权赠与	69	土地统一征用	78
土地使用权置换	69	土地统征	78
土地使用权终止	69	土地外延开发	79

四 画

不可抗力	93	公共设施	99
不可预见费	93	公共设施维修基金	100
不宜出售公房	93	公共屋村	100
不正当竞争	93	公积金	100
不准登记	94	公积金管理中心	100
仓储区	94	公路	100
仓储用地	94	公路网	100
从物	94	公私合营产	101
订租	94	公私同幢	101
斗拱	95	公屋	101
分包单位	95	公用建筑面积	101
分部工程	95	公用建筑面积分摊	101
分户	95	公用建筑面积分摊系数	101
分区规划	96	公用设施用地	102
分项工程	96	公用事业	102
分质供水	96	公有房屋	102
分质给水	96	公有房屋拆迁补偿	102
风景区	96	公寓	103
公产	97	公园	103
公地地租	97	互助自建	103
公房	97	户口	103
公房租金	97	户室比	103
公房租赁程序	98	户数密度	103
公房租赁关系	98	户型	103
公共服务设施用地	98	计划经济	104
公共基础设施用地	99	计划外工程	104
公共建筑	99	计划总投资	104
公共建筑用地	99	计租面积	104
公共绿地	99		

开标·····	104	双合式楼梯·····	109
开工面积·····	105	双面临街地·····	109
开间·····	105	双跑楼梯·····	109
开盘·····	105	水利设施用地·····	109
历史地段·····	105	水落管·····	109
历史地段保护·····	105	水泥·····	110
历史文化名城·····	105	水榭·····	110
毛地·····	106	水域·····	110
毛地价·····	106	太阳能建筑·····	110
毛坯房·····	106	天窗·····	111
木地板·····	106	天沟·····	111
木结构房屋·····	106	厅·····	111
木装修·····	106	厅堂·····	111
内框架房屋·····	106	瓦屋面·····	112
内廊式住宅·····	106	文革产·····	112
内天井式住宅·····	107	文化体育娱乐用房·····	112
内销房·····	107	文体用地·····	112
内销商品房·····	107	无修复价值房·····	112
欠租·····	107	无主产·····	112
日常土地统计·····	107	五项因素租金·····	112
日照·····	107	以产抵租·····	112
日照标准·····	107	以地养地·····	113
日照间距·····	108	以息补租·····	113
日照间距系数·····	108	以租养房·····	113
日照时数·····	108	支付方式·····	113
升板建筑·····	108	支柱产业·····	113
双层窗·····	108	中低收入家庭·····	114
双层屋顶·····	109	中高层住宅·····	114
双分式楼梯·····	109	中国房地产网·····	114

中国住宅与房地产信息网	对外交通用地·····	119
····· 114	付款方式·····	119
中外合资产····· 114	旧城改建·····	119
中外合资房地产开发企业	旧欠租金收缴率·····	119
····· 114	旧式里弄·····	120
中外合作房地产开发企业	旧住宅成套改造·····	120
····· 115	可行性研究·····	120
中修工程····· 115	民建公助·····	121
中央商务区····· 115	民居·····	121
中止施工····· 116	民用公房租金·····	121
专用绿地····· 116	民用建筑·····	121

五 画

半地下室····· 116	平方米包干·····	121
半框架房屋····· 116	平方米包干价·····	122
出山····· 116	平均层数·····	122
代管产····· 117	平均家庭人口数·····	122
代管房租····· 117	平面系数·····	122
代管基金····· 117	平面系数指标·····	122
代建工程····· 117	平台·····	122
代建项目····· 117	平屋顶·····	122
代理登记····· 117	平屋面·····	123
代理经租····· 117	生产性固定资产·····	123
代为登记····· 118	生产性基本建设·····	123
电动升降机····· 118	生产性建设用地·····	123
电梯····· 118	生产资料·····	123
电梯水泵大修更新基金	生地·····	124
····· 118	生地价·····	124
电子购房····· 119	生荒地·····	124
	生活居住单元·····	124
	生活水平·····	124