

房地产开发经营辞典

顾 问	王俊岐	柳 青	史殿臣			
主 审	范翰章					
主 编	叶天泉	徐凤臣	郭 勇	林力春	齐锡晶	
副主编	贾振富	刁向明	王树林	孔凡文	刘 迪	
	刘 颖	徐 翔	王洪哲	叶 宁	刘 刚	

辽宁科学技术出版社

沈 阳

前 言

改革开放以来,特别是近年来,房地产开发作为房地产业的龙头迅速崛起,房地产开发的快速发展,不仅拉动了经济增长,加速了城市化进程,改善了人民居住条件,而且对房地产业成为国民经济支柱产业发挥了至关重要的作用。由于房地产开发直接关系到人民的安居乐业和国民经济的持续健康发展,因此,更需要先进的思想文化、科学技术、方针政策、法律法规等知识的引导。

实践产生理论,同时又需要理论的指导。房地产开发的发展已产生和丰富了房地产业的科学技术等知识。为了总结、发展完善我国的房地产开发知识,更好地适应其持续健康发展的需要,由辽宁省建设厅、吉林省建设厅、黑龙江省建设厅、沈阳市房地产研究所、沈阳建筑大学、东北大学、辽宁省社会科学院、中国房地产及住宅研究会城市房屋拆迁委员会、辽宁省信息中心等单位的近40名专家、教授、研究员、高级经济师、高级会计师、高级统计师编写了《房地产开发经营辞典》。

该书共设立了房地产开发企业,房地产开发投资与决策,城市土地利用与管理,城市房屋拆迁与管理,房地产开发规划与设计,房地产开发项目施工与管理,房地产基础配套设施,房地产开发与环境保护,房地产市场与产品销售,房地产测绘与权属登记,房地产中介,房地产金融、税收与保险,房地产开发会计与统计,物业管理,房地产文化,房地产开发法规与政策,房地产开发相关知识等17篇,5000多词条。本书具有以下特点:内容丰富、系统、较新;理论紧密结合实际,适用性、可操作性强;有一定的深度和广度;文字简明,通俗易懂;目录按内容编排,突出完整性、系统性、科学性,便于查找和使用。

本辞典编写分工如下:第一篇:王启家、王韶欣;第二篇:战松、黄昌铁;第三篇:孔凡文、徐玉梅、李海英;第四篇:王树林、徐凤臣;第五篇:齐锡晶、富瑶、刘曦;第六篇:齐锡晶、马学东、张林、吴蓓;第七篇:张沈生、乔惠林;第八篇:刘飞、黄艳飞、王坤;第九篇:范安波、李宁;第十篇:孔凡文、徐玉梅、李海英;第十一篇:叶天泉、郭勇、林力春、王洪哲、叶宁、贲振富、刁向明;第十二篇:刘颖、李伟超;第十三篇:刘迪、夏宝辉、何敏;

第十四篇：徐凤臣、徐翔、刘刚；第十五篇：徐翔、徐凤臣；第十六篇：李闫岩、乔立新；第十七篇：徐凤臣、徐翔、齐锡晶、邓李杰、赵亮、王坤、杨立丽、贾世龙、吴蓓。

尽管我们全力编写此书，但由于水平有限，难免有不当之处。欢迎读者的批评和同行们的指正，以便再版时修订。

叶天泉

2005年3月18日

目 录

第一篇 房地产开发企业

一、房地产开发企业概述

企业.....	3	企业人员素质.....	6
房地产开发企业.....	3	技术素质.....	6
房地产开发企业特征.....	3	管理素质.....	7
房地产开发企业性质.....	3	竞争能力.....	7
房地产开发企业任务.....	3	应变能力.....	7
房地产开发企业在国民经济中的作用.....	4	盈利能力.....	7
房地产开发企业分类.....	4	企划能力.....	7
地产开发企业.....	4	公关能力.....	7
住宅建设企业.....	4	技术开发能力.....	7
房屋拆迁企业.....	4	扩大再生产能力.....	7
房产经营企业.....	4	房地产开发企业资质.....	7
住宅经营企业.....	4	一级房地产开发企业资质.....	7
地产经营企业.....	4	二级房地产开发企业资质.....	8
房产信托企业.....	5	三级房地产开发企业资质.....	8
房地产经营管理企业.....	5	四级房地产开发企业资质.....	8
房屋修建企业.....	5	新设立的房地产开发企业.....	8
室内装饰企业.....	5	房地产开发企业资质等级核定.....	8
环境开发企业.....	5	房地产开发企业资质等级审批.....	8
房地产专营企业.....	5	房地产开发企业资质证书.....	9
房地产兼营企业.....	5	房地产开发企业资质年检制度.....	9
房地产项目型企业.....	5	房地产开发企业业务范围.....	9
全民所有制企业.....	5	房地产开发企业升级.....	9
集体所有制企业.....	5	房地产开发企业降级处罚.....	9
个体所有制企业.....	5	房地产经营企业资质管理.....	9
共同所有制企业.....	5	房地产开发企业资质管理.....	9
涉外经营企业.....	5	房地产开发企业系统.....	10
国外经营企业.....	6	房地产开发企业经营子系统.....	10
房地产企业素质.....	6	房地产开发企业财务子系统.....	10
房地产企业素质的内容.....	6	房地产开发企业决策子系统.....	10
企业领导班子素质.....	6	房地产开发企业执行层子系统.....	10
		房地产开发企业作业层子系统.....	10

二、房地产开发企业组织

房地产开发企业组织	10
房地产开发企业组织机构形式	10
直线制组织	11
职能制组织	11
直线职能制组织	11
矩阵制组织	11
事业部制或超事业部制组织	11
多维制组织	12
企业制度	12
个人业主制企业	12
合伙制企业	12
公司制企业	12
现代企业制度	12
股东(大)会	12
董事会	13
经理	13
监事会	13
无限责任公司	13
有限责任公司	13
股份有限公司	13
两合公司	14
股份两合公司	14
房地产有限责任公司	14
房地产有限责任公司股东会	14
房地产有限责任公司董事会	14
房地产有限责任公司经理(总经理)	15
房地产有限责任公司监事会	15
房地产股份有限公司	15
房地产股份有限公司股东大会	15
房地产股份有限公司董事会	15
房地产股份有限公司经理	16
房地产股份有限公司监事会	16
股份公司的重整	16
股份公司的合并	16
股份公司的解散	16
股份公司的清算	16

三、房地产开发企业管理

房地产开发企业管理	16
-----------------	----

房地产开发企业管理特点	16
房地产开发企业管理任务	17
房地产开发企业经营目标	17
房地产开发企业管理原则	17
房地产开发企业管理要素	17
房地产开发企业管理性质	17
房地产开发企业管理职能	17
计划职能	18
组织职能	18
指挥职能	18
控制职能	18
协调职能	18
决策职能	19
教育职能	19
激励职能	19
房地产开发企业管理基础工作	19
标准化工作	19
技术标准	19
经营管理标准	19
工作标准	20
定额	20
劳动定额	20
物资消耗定额	20
机械设备利用及修理定额	20
生产组织定额	20
资金占用定额	20
费用控制定额	20
计量工作	20
信息工作	21
规章制度	21
企业管理工作制度	21
施工生产操作规程	21
责任制度	21
岗位责任制	21
经济责任制	21
基础教育工作	22

四、房地产企业人力资源管理

人力资源	22
人力资源构成	22

房地产企业人力资源	22	工作分析	24
房地产企业人力资源特点	22	工作描述	24
房地产企业人力资源来源	22	工作规范	25
房地产企业人力资源管理	23	房地产企业员工招聘	25
房地产企业人力资源管理职能	23	房地产企业员工招聘原则	25
房地产企业人力资源规划	23	人员选拔	25
人员补充规划	23	人员录用	25
人员晋升计划	23	员工培训	25
培训开发规划	23	员工绩效评估	25
人员配备规划	24	薪酬	25
薪酬激励规划	24	薪酬管理	26
企业员工职业生涯规划	24	员工激励	26

第二篇 房地产开发投资与决策

一、房地产开发投资基本概念

房地产投资	29
房地产开发投资	29
房地产投资主要目标	29
房地产投资目的	29
房地产投资能力	29
房地产投资收益	29
土地开发投资	29
有形投资	29
出让土地投资	29
抵押土地投资	30
房地产经营投资	30
房地产类型组合投资	30
房地产投资成本	30
房地产投资代价	30
房地产开发策划阶段投资	30
房地产开发建设阶段投资	30
房地产开发前期阶段投资	31
房地产开发销售阶段投资	31
房地产中介服务投资	31
房屋开发投资	31
入股经营土地投资	31
转让土地投资	31
租赁土地投资	31
物业管理服务投资	32

房地产投资价值	32
房地产投资主体	32
承包商带资承包	32
承包商带资承包建设工程	32
房地产投资经营形式选择	32
房地产投资前期	32
房地产投机	32
多重收益	32
房地产服务费	32
房地产管理费	32
房地产经营成本	33
房地产总营运费用	33
无形收益	33

二、房地产投资影响因素

城市规划因素	33
地块的自然条件	33
房屋本身质量	33
地区人口因素	33
心理影响	33
市场供求行情	34
避税收入	34
承担风险	34
用户支付能力	34
通货膨胀的防护能力	34
房地产折旧	34

折旧的优势	34
-------------	----

三、房地产投资原则和评价方法

充分准备原则	35
“背靠大树乘凉”原则	35
一三法则	35
沿边发展理论	35
上风口发展理论	35
高地理论	35
近水发展理论	35
财务杠杆	35
发挥特色优势	35
偿债收益比评价法	35
保本占用率评价法	36
营业率评价法	36
房地产项目策划	36
概念策划模式	36
卖点群策划模式	36
等值策划模式	36
战略重于战术	36
简单随机抽样法	36
德尔菲法	36

四、房地产投资环境分析

房地产投资环境	37
房地产投资硬环境	37
房地产投资软环境	37
房地产投资宏观环境	37
房地产投资中观环境	37
房地产投资微观环境	37
宏观经济环境	37
政治环境	37
法律环境	37
财务环境	38
文化环境	38
基础设施环境	38
自然地理环境	38
市场环境	38

五、房地产投资风险及处理

保险型风险转移	38
---------------	----

非保险型风险转移	38
风险回避	38
风险收益适当	38
风险转移	39
风险自留	39
房地产投资商业风险	39
房地产投资意外事故风险	39
房地产投资主观风险	39
房地产投资政策风险	39
项目拆除阶段的投资风险	39
项目建设阶段的投资风险	39
项目设备更新阶段的投资风险	39
项目试运营阶段的投资风险	40
项目修复改造阶段的投资风险	40
项目正常运营阶段的投资风险	40
筹措资金阶段的投资风险	40
房地产投资变现风险	40
房地产投资自然灾害风险	40
取消抵押品赎回权	40
论证设计阶段的投资风险	41
房地产投资购买力风险	41
房地产投资金融风险	41

六、房地产筹资及筹资成本

银行贷款	41
房地产开发抵押贷款	41
土地使用权抵押贷款	42
主管部门投入资金	42
中外合资	42
利用外资	42
房地产开发自有资金	42
发行房地产股票	42
发行国际债券	42
房地产集资	42
房地产投资的财政拨款	42
房地产投资银行信贷	42
房地产投资中的外资	43
房地产投资的预售款	43
房地产资金筹措方案	43
筹措资金阶段	43

住房抵押贷款	43
房地产筹资成本	43
综合筹资成本率	43

七、房地产开发相关内容

房地产开发价值	44
房地产生产环节	44
房地产流通环节	44
房地产消费环节	44
房地产市场被动需求	44
房地产市场近期需求	44
房地产市场远期需求	44
房地产市场主动需求	44
房地产维护费	44
房地产质量目标	44
满足房地产市场需求	45
企业自我积累	45
潜在增值	45
管理服务的效益	45
花园公寓	45
项目拆除阶段	45
论证设计阶段	45
项目建设阶段	45
项目设备更新阶段	45
项目试运营阶段	45
项目修复改造阶段	45

项目正常运营阶段	45
----------------	----

八、房地产投资决策

房地产投资决策	45
房地产投资策略	46
房地产投资独立方案	46
房地产投资互斥方案	46
确定型决策	46
风险型决策	46
资金的时间价值	46
净现值	46
净现值率	46
内部收益率	47
静态投资回收期	47
动态投资回收期	47
房地产项目计算期	47
房地产项目建设期	47
财务评价	47
影子价格	47
盈亏平衡点	47
盈亏平衡分析	47
敏感性分析	47
现金流量	47
现金流量图	48
净年值	48

第三篇 城市土地开发利用与管理

一、土地经济理论

土地	51
不动产	51
土地功能	51
土地管理	51
土地管理体制	51
土地经济评价	51
土地供给	51
土地自然供给	52
土地经济供给	52
土地需求	52

土地报酬递减规律	52
土地经营方式	52
集约经营	53
聚集效益	53
土地粗放经营	53
土地规模经营	53
调整土地关系	53
地租	53
地租率	53
级差地租	53
级差地租Ⅰ	54
级差地租Ⅱ	54

初始地籍调查程序	67	土地分等定级体系	73
权属调查	67	城镇土地分等定级	74
土地权属来源及使用权类型调查	68	农用地分等定级	74
土地权属性质调查	68	特尔菲法	74
土地用途调查	68	因素成对比较法	74
土地坐落调查	68	作用分值表	74
土地位置	68	繁华度	74
土地使用者调查	68	综合法	74
土地权属调查	69	主导因素判定法	74
用地来源	69	网格法	75
地籍勘丈	69	图解法	75
地籍编号	69	航测法	75
地籍编号方法	69	数值法	75
地籍街坊	69	土地统计	75
地籍街道	69	土地统计调查	75
地籍原图	70	土地统计指标 (体系)	76
共用宗地调查	70	初始土地统计	76
宗地	70	经常土地统计	76
宗地号	70	国家土地统计	76
宗地号预编	70	基层土地统计	76
宗地权属状况调查	70	土地统计报表制度	76
宗地图	70	土地统计台账	76
宗地草图	71	地籍档案	76
界址调查程序	71	土地档案搜集	77
界址点	71	土地档案整理	77
界址点编号	71	土地档案工作	77
界址标志设定	71	土地档案保管	77
界址调查	72	土地档案鉴定工作	77
初始权属调查成果自检	72	土地档案编研	77
初始权属调查成果实地检查	72	土地档案的归籍制度	77
初始权属调查成果审核	72	土地档案统计	78
变更地籍调查	72		
变更权属调查	72		
土地使用权类型变更	72		
地类变更	72		
地籍变更	73		
宗地变更权属状况调查	73		
土地评价	73		
土地自然评价	73		
土地分等定级	73		

三、土地利用管理

国土	78
国土资源	78
国土整治	78
全国土地分类体系	78
农用地	78
基本农田	78
基本农田保护区	79

基本农田保护制度	79	使领馆用地	81
土地储备制度	79	宗教用地	81
耕地	79	监教场所用地	81
耕地占补平衡	79	墓葬地	81
耕地补偿制度	79	未利用地	81
建设用地	79	闲置土地	81
商业用地	79	闲置土地处置	81
商服用地	79	其他未利用土地	81
餐饮旅馆业用地	79	其他土地	81
其他商服用地	79	河流水面	81
工矿仓储用地	80	湖泊水面	81
工业用地	80	苇地	81
采矿地	80	滩涂	81
仓储用地	80	冰川及永久积雪	81
公用设施用地	80	土地开发	81
公共基础设施用地	80	土地开发成本	82
瞻仰景观休闲用地	80	土地开发整理区	82
公共建设用地	80	土地垦殖指数	82
机关团体用地	80	土地用途管制制度	82
教育用地	80	土地划拨	82
科研设计用地	80	划拨用地目录	82
文体用地	80	土地动态监测	83
医疗卫生用地	80	土地利用	83
慈善用地	80	土地利用计划	83
住宅用地	80	区域规划	83
乡(镇)村建设用地	80	土地利用总体规划	83
空闲宅基地	80	全国土地利用总体规划	83
交通运输用地	80	省级土地利用总体规划	83
铁路用地	80	县级土地利用总体规划	84
公路用地	80	城市土地利用强度指标	84
民用机场	80	城市土地利用数量结构指标	84
港口码头用地	80	城市土地利用潜力评价	84
管道运输用地	80	土地利用结构	85
街巷	80	土地利用率	85
水利设施用地	80	土地利用集约度	85
水工建筑用地	81	土地整治	85
港湾养殖	81	土地整理	85
海水可养殖面积	81	建设用地整理	85
特殊用地	81		
军事设施用地	81		
		四、建设用地管理	
		建设用地管理	86

国家建设用地管理	86	土地征用的审批权限	88
建设用地全面管理	86	农用地转用审批	88
建设用地全程管理	86	土地征用费	89
国家建设用地	86	土地补偿费	89
生产性建设用地	86	土地管理费	89
非生产性建设用地	86	安置补助费	89
建设项目选址	86	新菜地开发建设资金	89
建设项目用地预审	87	青苗补偿费	89
建设项目用地预审申请	87	临时用地审批权限	89
建设项目用地预审机关	87	临时用地补偿标准	89
建设项目经济评价	88	城市地下空间的规划	90
土地成片开发经营	88	城市地下空间开发利用管理	90
国有土地使用权收回	88	城市地下空间工程建设	90
土地征收	88	城市地下空间的工程管理	90
土地征用	88		

第四篇 城市房屋拆迁与管理

一、城市房屋拆迁综述

城市房屋拆迁	93
城市房屋拆迁原因	93
城市房屋拆迁作用	93
城市房屋拆迁规范	93
城市房屋拆迁原则	93
城市房屋拆迁发展阶段	94
城市房屋拆迁状况	94
城市房屋拆迁趋势	94

二、城市房屋拆迁类型

农村房屋拆迁	94
城市房屋拆迁分类	94
居住房屋拆迁	95
非住宅房屋拆迁	95
办公用房拆迁	95
商业用房拆迁	95
政府代管房屋拆迁	95
公益事业房屋拆迁	95
房屋附属物拆迁	95
共有房屋	95
私有房屋拆迁	95

产权不明房屋拆迁	95
设有抵押权的房屋拆迁	96
违章建筑拆迁	96
临时建筑拆除	96
类似房地产拆迁	96
市政建设项目	96
“住改非”拆迁	96
特殊房屋拆迁	96

三、城市房屋拆迁关系

拆迁当事人	97
拆迁人	97
被拆迁人	97
房屋承租人	97
拆迁建设单位	97
拆迁公司	97
拆迁行政管理机构	97
国家拆迁行政管理机构职责	97
地方拆迁行政管理机构职责	97
土地行政主管部门拆迁管理职责	97
有关部门的拆迁管理职责	97

四、拆迁工作程序

拆迁工作程序	98
行政许可	98
房屋拆迁许可证	98
房屋拆迁许可证管理部门	98
申请拆迁许可证必备材料	98
建设项目批准文件	99
建设用地规划许可证	99
国有土地使用权批准文件	99
拆迁补偿安置资金证明	99
房屋拆迁管理费	99
拆迁服务费	99
拆迁范围	99
拆迁许可证材料审核	99
房屋拆迁公告	99
拆迁动员大会	99
拆迁方式	100
自行拆迁	100
自拆自建	100
统一拆迁	100
委托拆迁	100
拆迁单位类型	100
拆迁执业资格管理	100
拆迁服务	100
拆迁调查	100
拆迁规划	101
拆迁方案	101
拆迁补偿安置协议	101
拆迁补偿安置协议内容	101
拆迁租赁房屋补偿安置协议	101
代管房屋拆迁协议公证	101
拆迁人的权利义务	101
被拆迁人的权利义务	102
拆迁协议法律特征	102
拆迁协议主体	102
拆迁的实施	102
先行拆迁	102
强制拆迁	102
强制拆迁的必备要件	102

拆迁应注意的问题	102
建设项目转让	102
拆迁期限	103
延期拆迁	103
搬迁期限	103

五、拆迁补偿与安置

拆迁补偿	103
拆迁补偿对象	103
拆迁补偿形式	103
货币补偿	103
拆迁补偿费	103
拆迁房屋估价	104
拆迁房屋价值构成因素	104
拆迁房屋估价范围	104
拆迁房屋估价原则	104
拆迁房屋估价方法	104
拆迁房屋区位	104
拆迁房屋用途	104
拆迁房屋的其他因素	104
拆迁房屋评估机构的选择	104
拆迁房屋评估结果的认定	104
产权调换	105
被拆迁人可选择补偿方式	105
被拆迁人补偿安置选择权的限定	105
货币补偿原则	105
拆迁住宅补偿	105
拆迁非住宅房屋补偿	105
拆迁商业用房补偿	105
拆迁工业厂房补偿	106
拆迁办公用房补偿	106
拆迁公益性房屋补偿	106
拆迁租赁房屋补偿	106
拆迁产权不明确房屋补偿	106
拆迁设有抵押权房屋补偿	106
拆迁违章建筑补偿	106
拆迁临时建筑补偿	107
搬迁补助费	107
临时安置补助费	107
逾期安置补助费	107

产权调换差价补偿	107
过渡期	107
周转房	107
一次性安置	107
超期安置	107

六、城市房屋拆迁管理

城市房屋拆迁管理体制	107
拆迁管理办公室	107
拆迁协会	108
公示制度	108
拆迁信访接待制度	108
拆迁档案	108
依法拆迁	108
及时安置率	109
保护拆迁当事人的合法权益	109
保护被拆迁人利益	109
保护被拆迁房屋承租人利益	109
保护拆迁人利益	109

七、拆迁纠纷与处理

拆迁纠纷	110
------------	-----

拆迁纠纷类型	110
拆迁纠纷成因	110
擅自实施拆迁	110
骗取拆迁许可证	110
非法转让拆迁业务	110
未按拆迁范围实施拆迁	111
委托不具备拆迁资格的单位实施拆迁	111
擅自延长拆迁期限	111
拆迁行政管理部门违法行为	111
野蛮拆迁	111
钉子户	111
拆迁上访	112
拆迁纠纷行政调解	112
拆迁纠纷行政裁决	112
中止裁决	112
终结裁决	112
房屋拆迁裁决书	112
拆迁纠纷仲裁	112
拆迁纠纷诉讼	112
强制搬迁的执行	112
拆迁管理规范化的	113
拆迁管理法制化	113

第五篇 房地产开发规划与设计

一、城市规划

国土规划	117
城市用地	117
城市规划区	117
城市居住区	117
城市土地规划	117
土地利用专项规划	117
城市用地结构	117
城市用地选择	118
城市用地评价	118
城市用地指标	118
城市化	118
逆城市化	118
郊区化	118
土地集约利用	118

城市用地平衡	118
建设项目用地预审	118
土地利用年度计划	119
注册城市规划师	119
建设用地规划许可证	119
总体规划	119
分区规划	119
城市规划	119
城市规划地段现状图	119
功能区	119
详细规划	120
控制性详细规划	120
修建性详细规划	120
城市规划设计单位资格	120
城市道路竖向规划图	120
城市工程管线综合	120

城市管线综合规划	120	住宅用地	123
综合规划	120	专用绿地	123
给水工程规划	120	居住区级道路	123
排水工程规划	120	居住小区级道路	123
供热工程规划	120	居住组团级道路	123
供电工程规划	120	宅间小路	123
电信规划	121	街道绿地	124
煤气工程规划	121	绿地率	124
管网综合规划图	121	土地利用	124
城市景观设计	121	“三同时”制度	124
城市绿线	121		
绿化规划	121	二、房地产开发项目规划	
管线红线	121	建筑间距	124
公共建筑规划	121	建筑日照	124
居住建筑规划	121	日照间距	124
竖向规划	121	日照间距系数	124
道路规划	121	日照标准	124
建筑控制线	122	住宅群落	124
道路红线	122	住宅街坊	125
城市防灾	122	建筑系数	125
城市防空	122	容积率	125
建设工程规划许可证	122	千人总指标	125
中心商务区	122	配建设施	125
社区	122	配建水平	125
居住小区	122	服务半径	125
居住组团	122	人口净密度	125
用地配置	122	人口毛密度	125
道路用地	122	住宅建筑净密度	125
城市道路系统	122	住宅建筑套密度	125
城市道路网	122	住宅建筑套密度	125
快速路	122	住宅面积净密度	125
大运量快速交通	123	住宅面积毛密度	125
公共用地	123	建筑密度	125
公共服务设施用地	123	建筑面积毛密度	126
公共绿地	123		
科研教育用地	123	三、房地产开发项目勘察	
居住区用地	123	选址意见书	126
其他用地	123	建设工程勘察	126
市政公用设施用地	123	工程勘察合同	126
停车用地	123	工程勘察收费	126

工程地质勘察报告	126	设计招标	130
初步勘察	126	设计方案竞赛	131
详细勘察	126	工程设计合同	131
地形测量	127	工程设计收费	131
地形图	127	工程标准	131
风玫瑰图	127	设计标准	131
基本风压	127	标准设计	131
基本雪压	127	设计大纲	132
绝对标高	127	注册结构工程师	132
相对标高	127	总体设计	132
稳定水位	127	初步设计	132
多年冻土	127	技术设计	132
标准冻深	127	施工图设计	132
地基承载力特征值	127	设计基准期	132
地基极限承载力	127	设计使用年限	132
地基容许承载力	127	建筑耐久年限	132
不利地段	127	建筑设计	132
有利地段	127	三水准的地震设防目标	133
危险地段	127	抗震的二阶段设计	133
粉土	127	建筑抗震概念设计	133
膨胀土	128	房屋结构	133
人工填土	128	钢结构	133
软弱地基	128	钢筋混凝土结构	133
砂土	128	混合结构	133
湿陷性黄土地基	128	框架结构体系	133
湿陷性土	128	剪力墙结构体系	133
碎石土	128	框架—剪力墙结构体系	133
粘性土	128	框筒结构	134
亚粘性土	128	框支剪力墙结构	134
岩石	128	木结构	134
盐渍土	128	配筋砌体结构	134
淤泥及淤泥质土	128	配筋砌块砌体剪力墙结构	134
静载试验	128	轻钢结构	134
动载试验	128	筒体结构体系	134
		筒中筒结构	134
四、房地产开发项目设计		砖混结构	134
建设工程设计	129	装配整体式混凝土结构	134
工程设计行业资质甲级标准	129	砖石结构	134
工程设计行业资质乙级标准	130	组合结构	134
工程设计行业资质丙级标准	130	拱	135

桁架	135	大样图	138
刚架	135	地震基本烈度	138
悬索结构	135	地震烈度	138
充气结构	135	抗震设防烈度	138
折板结构	135	等效均布荷载	138
空间网架	135	动力系数	138
网壳结构	135	可变荷载	138
悬挑结构	135	偶然荷载	138
悬挂结构	135	永久荷载	138
压型钢板	135	轴压比	138
房屋层数	136	独立基础	138
建筑高度	136	筏板基础(片筏基础)	138
低层住宅	136	复合基础	139
多层住宅	136	扩展基础	139
高层住宅	136	钢筋混凝土扩展基础	139
超高层住宅	136	联合基础	139
中高层住宅	136	连续基础	139
多低高层比例	136	无筋扩展基础(刚性基础)	139
地下室	136	厢型基础	139
半地下室	136	桩基础	139
阁楼	136	混凝土	139
标准层	136	混凝土配合比	140
中间层	136	砂浆	140
设备层	136	防水砂浆	140
结构转换层	136	砌筑砂浆	140
平均层数	136	抹面砂浆	140
层高	136	混凝土构造柱	140
自然层数	136	墙梁	140
建筑进深	137	圈梁	140
建筑开间	137	挑梁	140
结构面积系数	137	过梁	140
套内墙体面积	137	配筋率	140
套内使用面积	137	墙身防潮层	140
天然采光	137	夹心墙	141
停车场	137	空斗墙	141
通风	137	建筑变形缝	141
机械通风	137	建筑沉降缝	141
自然通风	137	建筑抗震缝	141
刚性防水	138	建筑温度缝	141
柔性防水	138	控制缝	141