

房地产业常用词典

主编单位：北京市房地产管理局
编写单位：天津市房地产管理局
上海市房地产管理局
沈阳市房地产管理局
武汉市房地产管理局

中国建筑工业出版社

《房地产业常用词典》编委会名单

顾 问： 张元端 刘洵蕃 梁炳亮
主 编： 匡 平 杨燕敏
编 委： 王金泽 杨大勇 杨书绰 高千里（常务）
刘天金 孙来云

编辑部成员：

张 跃 吴继钊 吴晓鸣 张振琴
初 妙 安纯邦 张文清 李 铭

撰稿人（以姓氏笔画为序）：

王言智	王秀珍	王金泽	王淑媛	刘天金
刘志庚	安纯邦	匡 平	朱世伟	朱德娟
孙尔令	孙来云	孙享	初 妙	严永平
严伟康	杨大勇	杨书绰	杨燕敏	李风鸣
李 庆	李 铭	李嘉伟	吴 平	吴振东
吴继钊	吴晓鸣	何国梁	林希孟	林 源
张文清	张兆忠	张振琴	张 跃	孟志贤
胡森林	高千里	高临荣	郭学义	徐大伟
徐 仙	梁伟祥	曾安平	彭建中	

序

党的十一届三中全会以来，我国的房地产业得到振兴和发展，初步形成一个包括房地产开发、经营、管理和服务的综合性产业。近几年通过推行房屋商品化，实施土地使用制度改革和住房制度改革，为实现房地产经济的良性循环，为使房地产业最终成为国民经济的支柱产业，奠定了坚实的基础。

为了巩固和发展房地产业的大好形势，不断更新产业观念，增强产业意识，树立产业形象，统一、规范房地产业常用术语，建设部房地产业司委托北京、天津、上海、沈阳和武汉五个城市的房地产管理局共同完成了《房地产业常用词典》的编写任务。

《房地产业常用词典》，突出了房地产业特点，体现了房地产业改革、发展的方向，具有一定的准确性、权威性和实用性，是房地产业各级领导和专业人员开展工作、提高业务素质的学习资料，亦是编制房地产业规范术语的背景材料。我相信，《房地产业常用词典》的出版，必将对房地产业的发展，起到积极的推动作用。

在《房地产业常用词典》的编写过程中，得到了五城市房地产管理局的领导的关怀和支持，在此表示衷心的感谢。

张元瑞

前 言

《房地产业常用词典》是我国第一部力求起到统一、规范房地产行业常用词语作用的工具书。

对房地产行业常用词语进行科学的定名与解释，是房地产行业基础性建设工作内容之一。本书是受建设部房地产业的委托，由北京市房地产管理局为主编单位，有北京、天津、上海、沈阳、武汉五个城市的房地产管理局的众多专家和专业人员共同编写而成的一部行业用语工具书。本书的编写工作要求结合并且适应党的十一届三中全会以后，房地产业走上振兴、发展之路的新特点，本着立足现实、面向未来、服务于行业的原则，选择本行业专用或与本行业密切相关的常用词语，给予规范、权威、科学的定名与注释，从而达到逐步统一、规范行业用语的目的。

北京等五城市40多位专家、专业人员接受编纂此书的委托之后，面对房地产行业浩瀚的词语大海，进行了颇为艰苦的、反复多次的取材、选词和定名工作，以求尽力实现编写目标，臻于规范。

房地产业是一个业务领域宽广并与其他行业相互交叉渗透的综合性行业，不宁唯是，又由于目前的房地产业振兴、发展之势迅猛，局面日新月异，从而增加了我们取材、选词的难度；再加之我国幅员广阔，行业的发展，各地区各具特色，许多新的理论和业务实践尚在探索，尚待深入，这样的

外部环境，无疑也给词语的筛选、界定带来诸多难度。然而，由于行业发展的迫切要求，行业内部从业人员的不时之需，我们的编写工作不能等待各项条件均已具备之后再行开展，而且，词典编写工作本身也是行业基础性建设工作内容之一，也必须经过实践、认识、再实践、再认识的反复过程，才能使编写水平逐步提高，编写成果日臻完善。

由于上面谈到的原因，本书可能在个别词条的定名、注释中尺短寸长，有失恰当。我们相信：只要我们坚持不懈地以科学、严肃的态度，认真做好为行业常用词语定名这项重要的基础性工作，通过与广大同行切磋斟酌，一定能够编出一部可供行业内各业务领域和专业工作人员制定方针、政策，开展业务工作而奉为圭臬的工具书。

《房地产业常用词典》的编写工作是在建设部房地产业司和五城市房地产管理局的各位领导、专家的指导与帮助下进行的，这是本书编写工作能够在困难条件下得以进行的有效保证。编写过程中，房地产业司各处室的一些专家在百忙之中审阅了书稿，提出了许多具体的、宝贵的意见。在此，谨向大家表示诚挚的感谢，并衷心希望同志们继续提出宝贵意见，使本书今后得以再版时能进一步完善。

北京市建设银行的有关同志，在编写过程中，曾给予许多批评、指正，在此谨致谢忱。

《房地产业常用词典》编委会

编者说明

一、本书共收词目705条，词条绝大部分是房地产行业专用词语，一小部分是与房地产行业紧密相关的其他行业用语。

二、本书所收词目分为房产管理类、土地管理类、房地产开发类、房屋修缮类、房地产金融类共五类。这一分类并非严格的科学分类，仅是便于读者检索使用。

三、本书力求做到科学性、规范性、实用性和时代性的统一，对词条的注释主要是对词语以科学定义，界定其基本概念；重要词条则对词语的基本内容、沿革、领域作进一步注释。

目 录

词目分类索引

一、 房产管理类	1
二、 土地管理类	51
三、 房地产开发类	97
四、 房屋修缮类	120
五、 房地产金融类	153
附录 房地产业大事记	184

词目分类索引

一、房产管理类

房屋	1	房屋占有权	5
房产	1	房屋使用	5
住宅	1	房屋使用权	6
房地产	1	房屋收益	6
房地产业	2	房屋收益权	6
房地产业结构	2	房屋处分	6
房地产业管理	2	房屋处分权	7
办公用房	2	房屋所有权侵害	7
工业交通仓库用房	3	房屋所有权保护	7
商业服务用房	3	国家房屋所有权	8
文化体育娱乐用房	3	国家房屋所有权的行	
教育医疗科研用房	3	使	8
其它用房	3	国家房屋所有权的保	
房屋行政管理	4	护	8
房屋产权	4	房屋产别	9
房屋产权管理	4	公产	9
房屋产权取得方式	4	代管产	10
房屋公有权	5	托管产	10
房屋占有	5	拨用产	10

私产	11	房屋他项权利登记	17
外产	11	房屋新建登记	17
中外合资产	11	房屋注销登记	18
军产	11	房屋遗失登记	18
无主产	11	房屋产权审查	18
华侨产	11	初审	18
寺庙产	12	复审	18
会馆产	12	房屋产权异议公告	19
国家经租产	12	房屋所有权灭失	19
公私合营产	12	主体灭失	19
文革产	12	绝对灭失	19
敌逆产	13	相对灭失	20
房产管理关系	13	房屋所有权抛弃	20
房产法律事实	13	房屋所有权	20
房地产纠纷	13	房屋各有墙	20
房地产纠纷调解	14	房屋自有墙	20
房地产纠纷仲裁	14	房屋共有墙	20
确认房屋所有权	14	共有房产	21
房屋遗产分析	14	房屋共有部位	21
房产遗嘱继承	15	献产	21
房产法定继承	15	赠产	21
房屋产籍	16	产权分割	21
房屋产籍管理	16	有限产权	22
房屋产权登	16	私房改造	22
房屋产权登记程序	16	缓改	22
房屋总登记	17	漏改	22
房屋转移变更登记	17	自留房	22

房地产市场	23	研究会	30
房地产市场管理	23	房地产法	30
住宅价格	23	住宅法	31
房屋价格管理	23	房地产经济学	31
房屋价格评估	24	住房制度改革	31
房屋估价标准	24	住宅商品化	31
房屋重置价值	24	职工住房定额	32
契证	24	居住消费比重	32
买卖契税	24	消费结构畸型	32
房管部门	25	住宅合作社	32
房地产志	25	房产经营	33
房地产业司	25	房产经营管理	33
房地产管理局	27	房产企业管理	33
房地产管理所	27	房屋租赁	34
房地产交易所	27	房屋租赁管理	34
房地产法律 顾问 事 务 所	27	房屋出租人	34
换房站	28	房屋承租人	34
房地产经济实体	28	房屋租赁合同	34
房地产企业	28	房屋租金	35
房产经营公司	28	房屋租金标准	35
房屋修建工程公司	29	房屋租金调剂因素	35
房屋委托管理公司	29	理论租金	35
房屋建筑器材供应公 司	29	成本租金	36
中国房地产业协会	29	准成本租金	36
中国城市住宅问题研		福利租金	36
		市场租金	36
		决策租金	36

协议租金	37	订租	43
单位租金	37	退租	43
标准租金	37	增减租	43
应纳租金	37	房屋座落	43
保留租金	37	房屋档案	43
级差租金	37	房屋登记簿	44
设备租金	38	房屋卡片	44
实收租金	38	房屋分户管理手册	44
以产抵租	38	房屋基数	44
以产抵价	38	房屋接管验收	45
依租定租	38	房屋撤管	45
清产核租	39	房屋漏管	45
新房新租	39	分户	45
累进计租	39	过户	45
超标加租	39	转租	45
租赁保证金	40	转借	46
欠收租金	40	转倒	46
欠租豁免	40	转让	46
欠租注销	40	私自拆改	46
应收租金基数	41	无故空闲	46
房屋出租率	41	计租面积	46
租金收缴率	41	五费统收	47
旧欠租金收缴率	42	铺面房	47
房屋滞纳金	42	周转房	47
房屋违约金	42	住宅出售	47
起租日期	42	住宅售价	47
破月租	42	房屋典当	48

房屋典权	48	房屋折旧费	49
房屋典价	48	房屋修缮费	50
房屋出典人	48	房屋管理费	50
房屋承典人	48	房屋投资利息	50
回赎	48	房屋保险费	50
房屋抵押	49	房产税	50
房屋拍卖	49		

二、土地管理类

土地	51	宅基地	55
地产	51	城市私人宅基地	55
地产业	51	建筑地段	55
土地关系	51	居住用地	55
土地社会关系	52	住宅用地	56
土地经济关系	52	荒地	56
土地制度	52	生荒地	56
土地体制	52	熟荒地	56
土地公有制	52	保留地	56
土地私有制	53	公共用地	56
土地权属	53	临时用地	56
全民所有制土地	53	特殊用地	57
集体所有制土地	53	飞地	57
土地国有化	54	土地所有权	57
国有土地	54	土地所有者	57
城市土地	54	土地占有权	57
郊区土地	55	土地占有者	57
地皮	55	土地使用权	58

土地使用者	58	地产经营	63
土地使用证	58	地产市场	63
土地经营权	58	土地一级市场	64
土地抵押权	58	土地二级市场	64
土地典押权	59	土地使用权出让	64
土地承典权	59	土地使用权转让	64
土地用益物权	59	土地使用权拍卖	65
土地他项权利	59	土地使用权招标	65
土地权属变更	59	土地使用权协议出让	65
土地所有权变更	60	土地批租	66
土地使用权变更	60	土地转租	66
土地他项权变更	60	土地抵押	66
土地特征	60	土地买卖	67
土地属性	60	城市土地投资	67
土地自然属性	60	土地租赁经营	67
土地经济属性	61	土地租赁	67
土地空间特性	61	地皮出租	67
土地价格	61	地段出租	68
土地收益	61	城市土地垄断出租	68
土地增值	62	城市土地涉外出租	68
土地级差收益	62	城市土地多家经营	69
土地资本	62	地租	69
土地经济效益	62	地租率	69
土地社会效益	62	资本主义地租	69
土地环境效益	63	社会主义地租	70
土地商品化	63	绝对地租	70
城市土地经营	63	级差地租	70

垄断地租	70	土地规划	78
地产公司	71	土地计划	78
土地开发企业	71	用地布局	79
土地开发公司	71	用地指标	79
土地估价	71	用地结构	79
土地管理机构	71	用地许可证	79
土地管理体制	72	国有土地使用证	79
地政	72	土地使用分配	80
地政管理	72	场地出租	80
城市土地管理	72	场地入股	80
土地行政管理	73	场地使用权	80
土地使用权管理	73	场地使用证	80
土地所有权管理	73	场地使用费	80
土地经营管理	73	场地管理	81
土地开发管理	74	外资企业用地	81
土地规划管理	74	外商投资企业场地管	
土地利用管理	74	理	81
土地地籍管理	75	土地纠纷	81
土地计划管理	75	变相买卖土地	82
土地法制管理	75	土地浪费	82
土地立法	76	违法用地	82
土地法	76	节约用地	82
土地管理法规	77	用地审核	82
土地管理政策	77	土地利用	83
征收土地	77	土地利用监测	83
土地调整	78	土地利用分类	83
土地收回	78	土地利用现状	83

土地普查	83	土地档案工作	89
土地清查	83	城市土地测量	89
土地调查	84	土地统计	90
土地登记	84	土地原始统计	90
土地总登记	84	土地日常统计	90
土地变更登记	84	土地台帐	90
地籍	85	土地类型	91
地籍要素	85	土地等级	91
地籍调查	85	土地分等论级	91
地籍测量	86	用地面积	92
地籍资料	86	占地面积	92
地籍档案	86	共有土地面积	92
地籍册	86	土地面积量算	92
地籍簿	87	用地分摊	93
地籍图	87	土地位置	93
地籍分区图	87	土地经界点	93
地籍嵌合图	87	土地经界线	93
地籍数据库	87	土地四至关系	93
地籍图根点	88	用地红线图	93
图解地籍	88	城市土地经济评价	94
数字地籍	88	城市土地适宜评价	94
土地使用平面图	88	现场踏勘	94
户地图	88	土地划界报告	94
户地丘册	89	地产税	95
丘地户册	89	地价税	95
丘号	89	土地使用税	95
土地信息系统	89	土地增值税	95

土地印花税	96	土地债券	96
土地信托	96		

三、房地产开发类

房地产综合开发	97	临时用地审批权限	103
房地产综合开发前期 工作	97	临时用地补偿标准	103
房地产综合开发经营 战略	97	基本建设项	103
房地产综合开发经营 战略目标	98	基本建设项目分类	104
房地产综合开发经营 方式	98	基本建设投资	104
房地产综合开发经营 合同	99	基本建设程序	105
土地开发	99	建设项目可行性研究	105
土地开发分类	99	六统一	105
土地综合开发	100	三通一平	105
土地征用	100	七通一平	106
土地划拨	100	开发区选址	106
土地征拨程序	100	建设工程招标	106
土地征拨审批权限	101	建设工程投标	106
建设用地	101	公共建筑配套工程	107
建设用地管	102	市政建设配套工程	107
建设用地定额指标	102	旧城改造	107
国家建设用地	102	新区开发	107
国家建设用地管	103	房屋拆迁	108
		拆迁人	108
		被拆迁人	108
		拆迁住宅量	108
		新建住宅量	108
		安置住宅量	108

余房量	108	开发企业的专用基金	114
原地安置	109	开发企业经营责任制	115
易地安置	109	商品房	115
拆建比	109	商品房建设计划	115
拆安比	109	商品房开发项目的管	
建安比	109	理	116
土地开发成本	110	商品房建设情况统计	116
土地征用费	110	商品房统计范围	116
土地补偿费	110	商品房预收款	117
土地投资补偿费	111	商品房预售	117
青苗补偿费	111	商品房报价	117
树木补偿费	111	商品房审价	117
耕地占用税	111	商品房批价	118
新菜地开发建设基金	112	商品房价格构成	118
安置补助费	112	商品房销售率	118
土地管理费	113	城市建设综合开发公	
开发企业的开发经营		司	118
基金	113	侨（外）汇商品房开	
开发企业的固定资金	113	发经营企业	119
开发企业的流动资金	114		

四、房屋修缮类

修缮方针	120	房屋修缮工程施工管	
修缮原则	120	理规定	122
房屋修缮范围和标准	120	房屋修缮工程质量检	
房屋修缮技术管理规		验评定标准	122
定	122	房屋完损等级评定标	