

UDC

中华人民共和国行业标准



JGJ/T 30-2015

备案号 J 251-2015

P

房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

2015-10-21 发布

2016-05-01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部 发布

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

JGJ/T 30 - 2015

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 1 6 年 5 月 1 日

中国建筑工业出版社

2015 北 京

中华人民共和国行业标准
房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

JGJ/T 30 - 2015

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

环球东方（北京）印务有限公司印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：2 $\frac{5}{8}$ 字数：70 千字

2016 年 3 月第一版 2016 年 3 月第一次印刷

定价：13.00 元

统一书号：15112·26551

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.cabp.com.cn>

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

中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 941 号

住房和城乡建设部关于发布行业标准 《房地产业基本术语标准》的公告

现批准《房地产业基本术语标准》为行业标准，编号为 JGJ/T 30-2015，自 2016 年 5 月 1 日起实施。原《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2003 同时废止。

本标准由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部
2015 年 10 月 21 日

前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2011年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标〔2011〕17号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，修订了本标准。

本标准的主要技术内容是：1. 总则；2. 通用术语；3. 建设用地；4. 国有土地上房屋征收；5. 房地产开发；6. 房地产权属；7. 房地产交易；8. 物业管理；9. 房屋修缮。

本标准修订的主要技术内容是：1. 增加了住房保障、住宅产业化、房地产金融等领域的术语；2. 补充了建设用地、房地产开发、房地产权属、房地产交易、物业管理、房屋修缮等领域的术语；3. 将房屋修缮独立成章。

本标准由住房和城乡建设部负责管理，由上海市房地产科学研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送上海市房地产科学研究院（地址：上海市复兴西路193号；邮编：200031）。

本标准主编单位：上海市房地产科学研究院
上海建工四建集团有限公司

本标准参编单位：上海城建置业发展有限公司
浙江长业房地产开发有限公司
上海市房屋土地资源信息中心
常州市房产信息中心
北京市房地产科学技术研究所
上海威斯特物业经营有限公司
浙江宝业建设集团有限公司

上海绿洲房地产（集团）有限公司

上海万科房地产有限公司

本标准主要起草人员：张 冰 赵为民 邱锡宏 王金强
古小英 徐 俊 袁继康 夏 锋
杨 威 徐敬松 施嘉霖 郭 玲
赵梅菊 宋 唯 俞泓霞 张吉鑫
李 杰 郭 戈 倪 军 王晓芳
华建平 庞巍祥 张 铭 王 欣
刘利锋 张开丽 王满生 杨 霞
谷志旺 张长伟 江青文 石 彪
黄焕忠 王 昕 杨大海 刘晓燕
本标准主要审查人员：赵鑫明 陈仕中 季如进 宋 立
戴晓波 王承馥 蒋慰如 郭道盛
姚玲珍 牛获涛 王秀玲

目 次

1	总则	1
2	通用术语	2
3	建设用地	6
3.1	常用术语	6
3.2	土地分类	6
3.3	土地价格	7
3.4	土地使用权取得方式	7
4	国有土地上房屋征收	8
5	房地产开发	10
5.1	项目前期报批	10
5.2	项目规划设计	11
5.3	项目工程建设	12
5.4	市政与公建设施配套	13
5.5	项目竣工验收与交付使用	13
6	房地产权属	15
6.1	权利类型	15
6.2	权利主体	15
6.3	房地产测绘	16
6.4	房地产登记	17
7	房地产交易	19
7.1	常用术语	19
7.2	房地产转让	20
7.3	房地产抵押	20
7.4	房屋租赁	21
7.5	房产中介	21

8 物业管理	23
8.1 常用术语	23
8.2 共用设施设备运行服务	24
8.3 公共秩序维护服务	24
9 房屋修缮	26
索引	28
中文索引	28
英文索引	36
本标准用词说明	44
附：条文说明	45

Contents

1	General Provisions	1
2	General Terms	2
3	Land for Construction	6
3.1	Common Terms	6
3.2	Land Classification	6
3.3	Land Price	7
3.4	Acquisition Ways of Rights to the Use of Land	7
4	House Expropriation on State-owned Land	8
5	Real Estate Development	10
5.1	Pre-approval of the Project	10
5.2	Planning and Design of the Project	11
5.3	Construction of the Project	12
5.4	Municipal and Public Facilities	13
5.5	Final Acceptance and Delivery of the Project	13
6	Property Right	15
6.1	Right Classification	15
6.2	Subject of Right	15
6.3	Estate Mapping	16
6.4	Real Estate Registration	17
7	Real Estate Trade	19
7.1	Common Terms	19
7.2	Real Estate Transfer	20
7.3	Deposit of Real Estate	20
7.4	Houses Tenancy	21
7.5	Real Estate Medium	21

8	Property Management	23
8.1	Common Terms	23
8.2	Operation Service of Facilities and Equipments	24
8.3	Public Order Maintenance Service	24
9	Housing Repair	26
	Index	28
	Index in Chinese	28
	Index in English	36
	Explanation of Wording in This Standard	44
	Addition: Explanation of Provisions	45

1 总 则

1.0.1 为统一和规范房地产业的基本术语及其定义，有利于房地产业管理、国内外交流，促进房地产业的健康发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于房地产业及其相关领域。

1.0.3 房地产业术语除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 通用术语

2.0.1 房地产 real estate

可开发的土地及其地上建筑物、构筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 房屋 housing

供人们生产、居住或者其他用途的建筑物的总称。

2.0.3 房产 house property

在一定的土地所有制关系下，具有一定经济价值和使用价值的房屋及权益。

2.0.4 土地 land

地球陆地表面一定高度和深度的土壤、岩石和相关水文、气候、植被等要素构成的自然综合体。

2.0.5 地产 estate in land

在一定的所有制关系下，具有一定经济价值和使用价值的土地及权益。

2.0.6 房地产业 real estate industry

从事房地产开发、经营、管理、投融资和服务等经济活动的总称。

2.0.7 房地产开发 real estate development

按照城乡规划和社会经济发展的要求，在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施建设、房屋建设的行为。

2.0.8 房地产投资 real estate investment

法人或自然人等投资主体，直接或间接地投入资金用于房地产开发、经营、管理和服务的行为。

2.0.9 房地产开发企业 real estate enterprise

从事房地产开发和经营的企业。

2.0.10 房地产开发项目 real estate development project

房地产开发企业在依法取得土地使用权的国有土地上进行基础设施建设、房屋建设的项目。

2.0.11 房地产登记 real estate registration

房地产登记机构依法对建设用地使用权、房屋所有权、房地产抵押权、地役权和其他依法登记的房地产权利以及其他应当记载的事项在登记簿上予以记载的行为。

2.0.12 房地产市场 real estate market

房地产交易中一切经济关系的总和。

2.0.13 房地产交易 real estate trade

民事主体之间就房地产的所有权、使用权或其他权利的取得或转让而产生的民事行为，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁等。

2.0.14 物业 property

已经竣工和正在使用中的各类建筑物、构筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的房地产实体以及依托于该实体上的权益。

2.0.15 物业管理 property management

业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

2.0.16 房屋修缮 housing repair

房屋从建成到拆除的整个在役过程中，对其所进行的查勘、设计、维修、更新等修葺活动。

2.0.17 商品房 commodity housing

由房地产开发企业开发建设并通过房地产交易实现出售、出租的各类房屋。

2.0.18 保障性住房 indemnificatory housing

政府在对城镇住房困难人群实行按家庭收入等分类保障过程

中，提供的限定供应对象、建设筹措标准、销售价格或租赁价格的社会保障性质的各类住房。

2.0.19 经济适用住房 affordable housing

政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

2.0.20 公共租赁住房 public rental housing

限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性的住房。

2.0.21 廉租住房 low-rent housing

政府以租金补贴或实物配租的方式，向城镇低收入住房困难家庭提供的，具有社会保障性质的住房。

2.0.22 限价商品住房 price restricted commodity housing

按照限定销售价格、销售对象、套型面积标准等要求，政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让土地，由建设单位取得土地后，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

2.0.23 房地产金融 real estate finance

围绕房地产开发、经营、流通和消费等环节进行的筹资、融资及相关金融服务等的总称。

2.0.24 房地产信贷 real estate loan

金融机构或受委托的金融机构向房地产开发、经营、流通、消费领域投放贷款的总称。

2.0.25 住房公积金 housing provident fund

用人单位及其在职职工缴存的具有保障性和互助性的职工个人住房储金。

2.0.26 房地产信托 real estate trust

以融资、融物与财产管理相结合，受托人一般是银行或非银行信托机构，标的物是房屋、土地或与其相关的财产和权利的信托业务。

2.0.27 房地产保险 real estate insurance

在房屋设计、建造、销售、消费和服务等环节中，以房屋及其相关利益与责任为保险标的的保险。

2.0.28 土地增值税 land value increment tax

对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物并取得增值额的单位和个人征收的一种税。

2.0.29 城镇土地使用税 tax on using urban land

以城镇土地为课税对象，向拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。

2.0.30 房产税 house property tax

以房产为课税对象，向产权所有人征收的一种税。

2.0.31 住宅产业化 housing industrialization

以住宅建筑体系和住宅部品体系为主体，将住宅建设全过程的开发、设计、施工、部品生产、管理和服务等环节联结为一个完整的产业链系统的过程。

3 建设用地

3.1 常用术语

3.1.1 建设用地 land for construction

用于建造建筑物和构筑物的土地。

3.1.2 城镇住宅用地 urban residential land use

城镇用于建造生活居住的各类房屋及其附属设施的土地。

3.1.3 土地储备 land reserve

政府或其委托机构依法取得土地后，进行前期开发、储存以备供应的行为。

3.1.4 建设用地使用年限 term of construction land use

自有偿取得建设用地使用权之日起，可供使用权人使用的期限。

3.1.5 建设用地使用权出让价款 assignment charge for construction land use right

国家将建设用地使用权出让给建设用地使用权人，并按规定收取的土地出让费用。

3.1.6 土地等级 land grade

结合城镇土地的经济属性和自然属性，综合评定土地质量，并将土地进行分级的结果。

3.2 土地分类

3.2.1 增量土地 incremental land

通过征收取得的农用地或未经开发利用的建设用地。

3.2.2 存量土地 land stock

因规划调整、产业结构转型等，具有再开发利用价值的建设用地。

3.2.3 闲置土地 idle land

建设用地使用权人依法取得建设用地使用权后，未经批准，超过规定的开发期限未动工开发建设的建设用地。

3.3 土地价格

3.3.1 基准地价 benchmark land price

在城镇规划区范围内，对不同等级的土地或者土地条件相当的匀质土地，按照用途分别评估后，由政府定期公布的国有建设用地使用权的价格。

3.3.2 标定地价 demarcated land price

根据基准地价，并通过区域因素与个别因素修正而得到的宗地地价。

3.3.3 楼面地价 accommodation value

在某个区域范围内，分摊到单位建筑面积上的土地价格，即土地总价除以总建筑面积得到的土地价格。

3.4 土地使用权取得方式

3.4.1 建设用地使用权出让 right to the use of land for construction by assignment

国家以土地所有人身份将国有建设用地使用权在一定年限内让渡给建设用地使用权人，该使用权人向国家支付使用权出让价款的行为。

3.4.2 建设用地使用权划拨 right to the use of land for construction by allocation

县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

3.4.3 国有建设用地使用权作价出资 capital contribution in the form of state-own construction land use right

建设用地使用权人将一定年期的国有建设用地使用权作价，作为出资投入改组或新设企业的行为。

4 国有土地上房屋征收

4.0.1 房屋征收 house expropriation

为了公共利益需要，国家依法取得国有土地上单位、个人的房屋并对被征收房屋所有权人给予公平补偿的行为。

4.0.2 房屋征收部门 department of house expropriation

市、县级人民政府确定的负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作的部门。

4.0.3 房屋征收实施单位 implementation unit of house expropriation

受房屋征收部门委托承担房屋征收与补偿具体工作，不以营利为目的的单位。

4.0.4 被征收人 person subject to house expropriation

被征收房屋所有权人。

4.0.5 房屋征收决定 house expropriation decision

市、县级人民政府作出的对国有土地上房屋实施征收的具体行政行为。

4.0.6 房屋征收社会稳定风险评估 assessment of social stability risk caused by house expropriation

在作出房屋征收决定前，对实施房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性进行先期预测、研判、防范和治理的评估。

4.0.7 房屋征收补偿 house expropriation compensation

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿。

4.0.8 房屋征收补偿决定 compensation decision for house expropriation

在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或被征收

房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府按照征收补偿方案作出的解决补偿争议的具体行政行为。

4.0.9 补偿决定强制执行 enforcement of compensation decision

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行的行为。

5 房地产开发

5.1 项目前期报批

5.1.1 项目建议书 project proposal

工程建设项目需政府立项审批时，由项目投资方对拟建项目提出的框架性总体设想，说明拟建项目建设的必要性，初步分析项目建设的可行性和投资效益的建议文件。

5.1.2 项目可行性研究 feasibility study

通过对工程建设项目有关的工程、技术、环境、经济及社会效益等方面条件和情况进行调查、研究、分析，对建设项目技术上的先进性、经济上的合理性和建设上的可行性，在多方案分析的基础上做出的比较和综合评价，为项目决策提供可靠依据。

5.1.3 选址意见书 permission notes for location

城市规划主管部门依法核发的有关建设工程项目的选址和布局的法律凭证。

5.1.4 规划设计条件 planning and design conditions

城市规划主管部门对工程建设项目用地使用提出的具体规划参数要求。

5.1.5 建设用地规划许可证 land use permit

城市规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设范围的法律凭证。

5.1.6 建设用地批准书 instrument of ratification for the construction-used land

县级以上人民政府颁发的作为工程项目建设期内使用土地和工程项目竣工验收后换发《国有土地使用证》的法律凭证。

5.2 项目规划设计

5.2.1 控制性详细规划 regulatory plan

以城市总体规划或分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。

5.2.2 修建性详细规划 site plan

以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，制定用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。

5.2.3 地形图 topographic map

通过测量手段编制而成的，反映相关区域实际地形、地貌、地物和相关设施的平面图。

5.2.4 用地红线图 map of site boundaries

城市规划主管部门签发的，规定工程建设项目用地使用权属范围边界线的平面图。

5.2.5 用地四至 metes and bounds

用地范围与四邻接壤的情况，一般按东、南、西、北方向注明邻接丘号或街道名称。

5.2.6 容积率 plot ratio

一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

5.2.7 绿地率 greening rate

一定地区内，各类绿化总面积与建筑用地面积的比例，用百分比表示。

5.2.8 建筑高度 building height

建筑物室外地面到建筑物屋面、檐口或女儿墙的高度。

5.2.9 建筑密度 building density

一定范围内，建筑基底面积总和与占用地面积的比例，用百分比表示。

5.2.10 建设工程规划许可证 building permit

建设单位或者个人向城市、县人民政府城乡规划主管部门或

者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请，城市规划主管部门或镇人民政府依法核发的，确认有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。

5.3 项目工程建设

5.3.1 工程建设项目报建 construction project application

工程建设项目由建设单位或其代理机构在工程项目可行性研究报告或其他立项文件被批准后，向当地建设行政主管部门或其授权机构进行报建，办理交验工程项目立项批准文件的项目建设登记手续。

5.3.2 项目招投标 project bidding

房地产项目在货物、工程和服务的项目采购活动中，招标人通过事先公布项目采购和要求的消息，吸引众多的潜在投标人按照同等条件进行平等竞争，按照规定程序并组织技术、经济和法律等方面专家对投标人进行综合评审，从中择优选定项目中标人的交易活动。

5.3.3 工程发包与承包 construction contracts

建设单位或总承包单位以承发包的方式委托具有从事建筑活动的法定从业资格的单位为其完成某一建筑工程任务的全部或部分的交易行为。

5.3.4 施工许可证 construction permit

建设单位在建筑工程开工前，按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设主管部门申请的，由建设主管部门颁发的准予该工程开工建设的批准文件。

5.3.5 工程建设监理 construction supervision

工程监理单位受建设单位的委托，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

5.4 市政与公建设施配套

5.4.1 市政公用设施 municipal facilities

规划区内的城市道路（含桥梁）、城市轨道交通、供水、排水、燃气、热力、园林绿化、环境卫生、道路照明等设施及附属设施。

5.4.2 公建配套设施 public facilities

根据出让合同或规划要求，项目必须承担的与人口规模相对应的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

5.5 项目竣工验收与交付使用

5.5.1 竣工验收 final acceptance of construction

工程建设项目竣工后，由建设单位组织相关单位会同政府主管部门，对该项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量进行全面检验，取得竣工合格资料、数据和凭证的活动。

5.5.2 住宅工程质量分户验收 residential quality household acceptance

建设单位组织施工、监理等单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

5.5.3 建设工程竣工规划验收合格证 construction planning acceptance certificate

建设单位或个人按照建设工程规划许可证及附件、附图要求，全面完成建设用地范围内的各项建设工程和环境建设后，向城乡规划主管部门提出申请，经规划主管部门审定后出具的证明建设工程符合规划许可内容要求的凭证。

5.5.4 竣工验收备案 final acceptance record

建设单位在建设工程竣工验收合格后，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等主管部门出具的认可文件或者准

许使用文件报建设主管部门备案的行为。

5.5.5 住宅质量保证书 residence quality warrant

房地产开发企业在向购房人交付其销售的新建住宅时，提供的对住宅质量承担责任的法律文件。

5.5.6 住宅使用说明书 residential manual

房地产开发企业在向购房人交付其销售的新建住宅时，提供的对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等做出说明，并提出使用注意事项的法律文件。

6 房地产权属

6.1 权利类型

6.1.1 房地产权利 ownership of real estate

对房屋及其所占用的土地享有占有、使用、收益或处分的权利。

6.1.2 业主的建筑物区分所有权 owners' partitioned ownership of building areas

业主对建筑物内专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

6.1.3 建设用地使用权 construction land use right

依法对建设用地享有占有、使用和收益的权利。

6.1.4 地役权 easement

为了提高自己房地产的效益或便利，依法在一定范围内使用他人房地产的权利。

6.1.5 房地产抵押权 right to mortgage real estate

抵押人将其合法的房地产，以不转移占有的方式，向抵押权人提供债务履行担保，债务人不履行到期债务或者发生约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权就该财产优先受偿的权利。

6.2 权利主体

6.2.1 房地产权利人 real estate owner

对房地产享有占有、使用、收益和处分权的权利人。

6.2.2 建筑物区分所有权人 holder of partitioned ownership of building areas

对建筑物内专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利人。

6.2.3 国有建设用地使用权人 holder of state-own construction land use right

依法取得国有建设用地使用权的权利人。

6.2.4 需役地权利人 easement holder

在一定范围内使用他人的房地产，以提高自己的房地产效益或便利的权利人。

6.2.5 供役地权利人 holder of servient tenement

以自己的房地产在一定范围内供他人使用的权利人。

6.2.6 房地产抵押权人 real estate mortgagee

对债务人享有债权，在债务人不能清偿债务或者发生约定实现抵押权的情形时，就房地产抵押物优先受偿的权利人。

6.2.7 房地产抵押人 real estate mortgagor

为担保本人或者第三人债务的履行，而提供抵押房地产的权利人。

6.3 房地产测绘

6.3.1 房地产测绘 estate mapping

通过测定房地产要素并绘制图、表，准确反映房地产权属和物理状况，为核实房地产提供依据。

6.3.2 地籍图 cadastral map

描述土地及其附着物的性质、位置、权属、数量和质量的地图。

6.3.3 房地产分丘平面图 partial plan of a property

以门牌、户院、产别及所占的宗地范围，分丘绘制成的平面图。

6.3.4 房产分户图 unit plan

以一户房屋所有权为单位，绘制成的房屋权属范围的细部图。

6.3.5 房屋建筑面积 gross floor area

房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积之和。

6.3.6 套内使用面积 net floor area

套内各功能空间使用面积之和。

6.3.7 房屋共有面积分摊系数 sharing coefficient of total building area

整幢建筑物应分摊的共有建筑面积与该幢建筑物各套套内建筑面积之和的比值。

6.4 房地产登记

6.4.1 房地产产籍 property register

房地产的产权档案、图纸以及账册、表卡等其他反映产权现状和历史情况的资料。

6.4.2 登记簿 register

由房地产登记机构依法制作和管理，用于记载房地产自然状况、权利状况以及其他依法应登记事项的特定簿册，是房地产权利归属和内容的依据。

6.4.3 房屋登记基本单元 a basic unit of registered building

有明确、唯一编号的房屋。

6.4.4 土地使用权初始登记 primary registration of right to use land

以合法的方式取得土地使用权的权利人，持有关证明文件，申请土地权利进行的首次登记，房地产登记机构在登记簿上予以记载的行为。

6.4.5 房屋所有权初始登记 primary registration of estate title

在依法取得的土地上，新建成的房屋权利人持有关证明文件申请权属的首次登记，房地产登记机构在登记簿上予以记载的行为。

6.4.6 转移登记 registration for estate title transfer

房地产因买卖、赠予、交易、继承、划拨、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移，当事人持有关证明文件申请，房地产登记机构对房地产权属情况变化在登记簿上予以记载的

行为。

6.4.7 变更登记 registration for estate title change

房地产权利人因法定名称改变或房屋现状、用途变更时，房地产权利人持有关证明文件申请，房地产登记机构对权属情况变化在登记簿上予以记载的行为。

6.4.8 注销登记 registration for estate title cancelling

因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等原因导致权利丧失时，原权利人持有关证明文件申请，房地产登记机构在登记簿上予以记载注销的行为。

6.4.9 预告登记 registration for estate title notice

当事人为保障将来的物权实现，按照约定向房地产登记机构申请，房地产登记机构依法预先将申请事项在登记簿上予以记载的行为。

6.4.10 更正登记 registration for estate title correction

权利人或利害关系人申请，房地产登记机构根据职权对登记簿记载有错误的内容予以更正的行为。

6.4.11 异议登记 registration for estate title objection

利害关系人认为登记簿记载的事项有错误，而权利人不同意更正的，由利害关系人提出异议申请，房地产登记机构将异议事项记载于登记簿的行为。

6.4.12 抵押权登记 registration for real estate mortgage

房地产登记机构根据抵押当事人申请，依法将房地产抵押权设立、转移、变动等事项在登记簿上予以登记的行为。

6.4.13 地役权登记 registration for easement

房地产登记机构根据当事人申请，依法将地役权设立、转移、变动等有关事项在需役地和供役地登记簿上予以记载的行为。

7 房地产交易

7.1 常用术语

7.1.1 房地产转让 real estate transfer

房地产权利人通过买卖、赠予或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

7.1.2 房地产抵押 real estate deposit

抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

7.1.3 房屋租赁 houses leasing

房屋所有权人作为出租人将房屋转让给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

7.1.4 房地产一级市场 primary land market

国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征收为国有土地后出让给使用者的市场。

7.1.5 房地产二级市场 commodity houses market

土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售、出租和抵押的市场。

7.1.6 房地产三级市场 second-hand houses market

获得房地产的法人、自然人和其他人，再次将房地产转让、租赁和抵押的市场。

7.1.7 市场价格 average market price

某种房地产在市场上的一般价格。

7.1.8 市场价值 market value

估价对象在进行了适当营销后，由熟悉情况、审慎且无被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额。

7.2 房地产转让

7.2.1 房地产买卖 real estate transactions

房地产权利人将房地产转让给买受人所有，买受人取得房地产产权并支付相应价款的行为。

7.2.2 房地产赠予 real estate presentation

房地产权利人将其房地产权利无偿转让给他人的行为。

7.2.3 商品房预售许可证 commercial housing pre-sale license

房地产开发企业进行商品房预售前，向房产管理部门办理申请，经审查合格后核发的，允许房地产开发企业将满足预售条件的房屋预先出售的批准文件。

7.2.4 商品房预售 forward purchasing of commodity houses

房地产开发企业将满足预售条件，依法取得预售许可证的房屋预先售给买受人，由买受人支付定金或房价款的行为。

7.2.5 商品房现售 present purchasing for commodity houses

房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

7.2.6 房地产拍卖 real estate auction

以公开竞卖的方式，从多数应买人中选择出价最高的人为买受人的房地产交易行为。

7.2.7 房地产继承 real estate inheritance

当房地产权利人死亡时，将其遗留下来的房地产转移给遗嘱或法定继承人的行为。

7.3 房地产抵押

7.3.1 预购商品房抵押 mortgage of advance-purchased commodity house

买受人在支付规定的首期房价款后，由贷款金融机构代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给金融机构作为偿还贷款履行担保的行为。

7.3.2 土地使用权抵押 mortgage of land use right

以有偿出让方式取得，且尚未建造房屋的土地使用权设定抵押的担保行为。

7.4 房屋租赁

7.4.1 房屋转租 sub-tenancy

租赁期间，经房屋出租人书面同意，房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

7.4.2 成本租金 cost rent

按照经营成本确定的租金标准。

7.4.3 市场租金 market rent

由市场供求关系决定的租金标准。

7.5 房产中介

7.5.1 房地产咨询 real estate consulting

为房地产活动当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。

7.5.2 房地产估价 real estate appraisal

房地产估价机构接受他人委托，选派房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。

7.5.3 价值时点 date of value

所评估的估价对象价值对应的某一特定时间。

7.5.4 估价对象 subject property

所估价的房地产等财产或相关权益，包括房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

7.5.5 评估价值 appraisal value

通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格。

7.5.6 建筑物重置成本 building replacement cost

采用价值时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

7.5.7 建筑物重建成本 reproduction cost of building

采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。

7.5.8 房地产经纪 real estate agency

为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

7.5.9 佣金 commission

房地产经纪机构向委托人提供房地产经纪服务，按照房地产经纪服务合同约定，向委托人收取的服务费用。

7.5.10 定金 deposit

作为担保，在合同订立或在履行合同之前由合同一方方向另一方支付的一定数额的资金。

8 物 业 管 理

8.1 常 用 术 语

8.1.1 业主 owner

房屋的所有权人。

8.1.2 物业使用人 occupant of the property

一般指除了业主以外其他实际使用物业的人员。

8.1.3 共用设施设备 shared facilities and equipments

根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。

8.1.4 共用部位 common area

根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位。

8.1.5 前期物业管理 preceding stage of property management

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

8.1.6 业主大会 owners' congress

由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护物业区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利并履行相应义务的组织。

8.1.7 业主委员会 owners' committee

由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主监督的组织。

8.1.8 物业承接查验 acceptance inspection prior to property service takeover

承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

8.1.9 业主自行管理 self-management of owner in property management

业主自行对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

8.1.10 物业管理用房 office and function rooms for property management

专门供物业管理活动使用的房屋。

8.1.11 管理规约 stipulation on property management

在一特定的物业管理区域内，全体业主共同制定和遵守的文件，包括区分所有建筑物或建筑区划内业主的权利、义务、责任，以及对物业的使用、维护、管理等内容。

8.1.12 物业公共收益 proceeds from common facilities

在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所获得的利益。

8.1.13 专项维修资金 property maintenance fund

专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

8.2 共用设施设备运行服务

8.2.1 房屋折旧 building depreciation

由于物理因素、时间因素、功能因素或经济因素等所造成的房屋价值损耗。

8.2.2 房屋保养 maintenance of building

房屋和附属设施设备的日常维修和按计划养护的统称。

8.3 公共秩序维护服务

8.3.1 公共秩序维护 public order and security maintenance

物业服务企业根据委托合同，在物业管理区域内所提供的门岗、巡逻、车辆停放管理等服务活动。

8.3.2 公共安全系统 public security system

为维护公共安全，综合运用现代科学技术，以应对危害社会安全的各类突发事件而构建的技术防范系统或保障体系。

8.3.3 安保巡更系统 security patrol system

记录安保人员巡逻的时间、次数、部位的电子系统。

9 房屋修缮

9.0.1 危险房屋 dangerous building

结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

9.0.2 房屋耐久年限 building serve life

房屋结构在正常使用、维修的情况下，不影响结构预定功能的使用年限。

9.0.3 房屋安全鉴定 building safety appraisal

对房屋安全和使用状况进行查勘、检测、验算、鉴别和等级评定的一系列活动。

9.0.4 房屋抗震鉴定 building seismic appraisal

通过检查现有房屋的设计、施工质量和现状，按规定的抗震设防要求，对其在地震作用下的安全性进行评估的活动。

9.0.5 房屋完损等级 damage level of houses

根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分对建筑物完好或损坏程度划分的等级。

9.0.6 房屋完好率 rate of undamaged housing

完好房的建筑面积与基本完好房的建筑面积，占总的房屋建筑面积的百分比。

9.0.7 小修（养护）工程 piecemeal repair (maintenance) project

为了保证房屋的正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏的修缮工程。

9.0.8 中修工程 partial repair project

需牵动或拆换少量主体构件，保持原房屋的规模和结构的修缮工程。

9.0.9 大修工程 major repair project

需牵动或拆换部分主体构件和房屋设备，但不需全部拆除，仍保持原有规模和结构的修缮工程。

9.0.10 翻修工程 remodeling project

将原有房屋某一部位拆除，另行设计、重新建造或利用少量主体构件改造进行小规模改建的修缮工程。

9.0.11 修缮标准 repair standard

对房屋修缮的内容提出的具体技术要求。

9.0.12 修缮周期 repair period

按照相应规范规定，房屋及其主要设备上一次修缮到本次修缮之间间隔的时间。

9.0.13 修缮定额 repair quota

房屋修缮过程中人工、材料、机械和时间消耗量的规定额度。

9.0.14 结构加固 structure reinforcement

对可靠性不足的承重结构、构件及其相关部分进行增强或调整其内力，使其具有足够的安全性和耐久性，并力求保持其适用性的活动。

9.0.15 建筑外立面整治 facade renovation

由于建筑外立面破损、存在安全隐患、各类附属设施杂乱而进行的外立面修补、附属设施规整的整治工程。

9.0.16 屋面平改坡 flat roof to pitched roof

在建筑结构许可的条件下，将平屋面改建成坡屋顶的房屋修缮工程。

9.0.17 节能改造 retrofit for energy efficiency

在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能设备和系统采取技术措施，以降低建筑运行能耗的活动。

索引

中文索引

A		
安保巡更系统	8.3.3	security patrol system
B		
保障性住房	2.0.18	indemnificatory housing
被征收人	4.0.4	person subject to house expropriation
变更登记	6.4.7	registration for estate title change
标定地价	3.3.2	demarcated land price
补偿决定强制执行	4.0.9	enforcement of compensation decision
C		
成本租金	7.4.2	cost rent
城镇土地使用税	2.0.29	tax on using urban land
城镇住宅用地	3.1.2	urban residential land use
存量土地	3.2.2	land stock
D		
大修工程	9.0.9	major repair project
登记簿	6.4.2	register
地产	2.0.5	estate in land
地籍图	6.3.2	cadastral map
地形图	5.2.3	topographic map
抵押权登记	6.4.12	registration for real estate mortgage
地役权	6.1.4	easement
地役权登记	6.4.13	registration for easement
定金	7.5.10	deposit

F		
翻修工程	9.0.10	remodeling project
房产	2.0.3	house property
房产分户图	6.3.4	unit plan
房产税	2.0.30	house property tax
房地产	2.0.1	real estate
房地产保险	2.0.27	real estate insurance
房地产测绘	6.3.1	estate mapping
房地产产籍	6.4.1	property register
房地产登记	2.0.11	real estate registration
房地产抵押	7.1.2	real estate deposit
房地产抵押权	6.1.5	right to mortgage real estate
房地产抵押权人	6.2.6	real estate mortgagee
房地产抵押人	6.2.7	real estate mortgagor
房地产二级市场	7.1.5	commodity houses market
房地产分丘平面图	6.3.3	partial plan of a property
房地产估价	7.5.2	real estate appraisal
房地产继承	7.2.7	real estate inheritance
房地产交易	2.0.13	real estate trade
房地产金融	2.0.23	real estate finance
房地产经纪	7.5.8	real estate agency
房地产开发	2.0.7	real estate development
房地产开发企业	2.0.9	real estate enterprise
房地产开发项目	2.0.10	real estate development project
房地产买卖	7.2.1	real estate transactions
房地产拍卖	7.2.6	real estate auction
房地产权利	6.1.1	ownership of real estate
房地产权利人	6.2.1	real estate owner
房地产三级市场	7.1.6	second-hand houses market

房地产市场	2.0.12	real estate market
房地产投资	2.0.8	real estate investment
房地产信贷	2.0.24	real estate loan
房地产信托	2.0.26	real estate trust
房地产业	2.0.6	real estate industry
房地产一级市场	7.1.4	primary land market
房地产赠予	7.2.2	real estate presentation
房地产转让	7.1.1	real estate transfer
房地产咨询	7.5.1	real estate consulting
房屋	2.0.2	housing
房屋安全鉴定	9.0.3	building safety appraisal
房屋保养	8.2.2	maintenance of building
房屋登记基本单元	6.4.3	a basic unit of registered building
房屋共有面积分摊系数	6.3.7	sharing coefficient of total building area
房屋建筑面积	6.3.5	gross floor area
房屋抗震鉴定	9.0.4	building seismic appraisal
房屋耐久年限	9.0.2	building serve life
房屋所有权初始登记	6.4.5	primary registration of estate title
房屋完好率	9.0.6	rate of undamaged housing
房屋完损等级	9.0.5	damage level of houses
房屋修缮	2.0.16	housing repair
房屋折旧	8.2.1	building depreciation
房屋征收	4.0.1	house expropriation
房屋征收补偿	4.0.7	house expropriation compensation
房屋征收补偿决定	4.0.8	compensation decision for house expropriation
房屋征收部门	4.0.2	department of house expropriation
房屋征收决定	4.0.5	house expropriation decision

房屋征收社会稳定风险评估	4.0.6	assessment of social stability risk caused by house expropriation
房屋征收实施单位	4.0.3	implementation unit of house expropriation
房屋转租	7.4.1	sub-tenancy
房屋租赁	7.1.3	house leasing
G		
更正登记	6.4.10	registration for estate title correction
工程发包与承包	5.3.3	construction contracts
工程建设监理	5.3.5	construction supervision
工程建设项目报建	5.3.1	construction project application
公共安全系统	8.3.2	public security system
公共秩序维护	8.3.1	public order and security maintenance
公共租赁住房	2.0.20	public rental housing
公建配套设施	5.4.2	public facilities
供役地权利人	6.2.5	holder of servient tenement
共用部位	8.1.4	common area
共用设施设备	8.1.3	shared facilities and equipments
估价对象	7.5.4	subject property
管理规约	8.1.11	stipulation on property management
规划设计条件	5.1.4	planning and design conditions
国有建设用地使用权人	6.2.3	holder of state-own construction land use right
国有建设用地使用权作价出资	3.4.3	capital contribution in the form of state-own construction land use right
J		
基准地价	3.3.1	benchmark land price
价值时点	7.5.3	date of value
建设工程规划许可证	5.2.10	building permit

建设工程竣工规划验收合格证	5.5.3	construction planning acceptance certificate
建设用地	3.1.1	land for construction
建设用地规划许可证	5.1.5	land use permit
建设用地批准书	5.1.6	instrument of ratification for the construction-used land
建设用地使用年限	3.1.4	term of construction land use
建设用地使用权	6.1.3	construction land use right
建设用地使用权出让	3.4.1	right to the use of land for construction by assignment
建设用地使用权出让价款	3.1.5	assignment charge for construction land use right
建设用地使用权划拨	3.4.2	right to the use of land for construction by allocation
建筑高度	5.2.8	building height
建筑密度	5.2.9	building density
建筑外立面整治	9.0.15	facade renovation
建筑物重建成本	7.5.7	reproduction cost of building
建筑物重置成本	7.5.6	building replacement cost
建筑物区分所有权人	6.2.2	holder of partitioned ownership of building areas
结构加固	9.0.14	structure reinforcement
节能改造	9.0.17	retrofit for energy efficiency
经济适用住房	2.0.19	affordable housing
竣工验收	5.5.1	final acceptance of construction
竣工验收备案	5.5.4	final acceptance record
K		
控制性详细规划	5.2.1	regulatory plan
L		
廉租住房	2.0.21	low-rent housing

楼面地价	3.3.3	accommodation value
绿地率	5.2.7	greening rate
P		
评估价值	7.5.5	appraisal value
Q		
前期物业管理	8.1.5	preceding stage of property management
R		
容积率	5.2.6	plot ratio
S		
商品房	2.0.17	commodity housing
商品房现售	7.2.5	present purchasing of commodity houses
商品房预售	7.2.4	forward purchasing of commodity houses
商品房预售许可证	7.2.3	commercial housing pre-sale license
施工许可证	5.3.4	construction permit
市场价格	7.1.7	averaged market price
市场价值	7.1.8	market value
市场租金	7.4.3	market rent
市政公用设施	5.4.1	municipal facilities
T		
套内使用面积	6.3.6	net floor area
土地	2.0.4	land
土地储备	3.1.3	land reserve
土地等级	3.1.6	land grade
土地使用权初始登记	6.4.4	primary registration of right to use land
土地使用权抵押	7.3.2	mortgage of land use right
土地增值税	2.0.28	land value increment tax

W		
危險房屋	9.0.1	dangerous building
屋面平改坡	9.0.16	flat roof to pitched roof
物业	2.0.14	property
物业承接查验	8.1.8	acceptance inspection prior to property service takeover
物业公共收益	8.1.12	proceeds from common facilities
物业管理	2.0.15	property management
物业管理用房	8.1.10	office and function rooms for property management
物业使用人	8.1.2	occupant of the property
X		
限价商品住房	2.0.22	price restricted commodity housing
闲置土地	3.2.3	idle land
项目建议书	5.1.1	project proposal
项目可行性研究	5.1.2	feasibility study
项目招投标	5.3.2	project bidding
小修（养护）工程	9.0.7	piecemeal repair(maintenance) project
修建性详细规划	5.2.2	site plan
修缮标准	9.0.11	repair standard
修缮定额	9.0.13	repair quota
修缮周期	9.0.12	repair period
需役地权利人	6.2.4	easement holder
选址意见书	5.1.3	permission notes for location

Y		
业主	8.1.1	owner
业主大会	8.1.6	owners' congress
业主的建筑物区分所有权	6.1.2	owners' partitioned ownership of building areas
业主委员会	8.1.7	owners' committee
业主自行管理	8.1.9	self-management of owner in property management
异议登记	6.4.11	registration for estate title objection
用地红线图	5.2.4	map of site boundaries
用地四至	5.2.5	metes and bounds
佣金	7.5.9	commission
预告登记	6.4.9	registration for estate title notice
预购商品房抵押	7.3.1	mortgage of advance-purchased commodity house
Z		
增量土地	3.2.1	incremental land
中修工程	9.0.8	partial repair project
住房公积金	2.0.25	housing provident fund
注销登记	6.4.8	registration for estate title cancelling
住宅产业化	2.0.31	housing industrialization
住宅工程质量分户验收	5.5.2	residential quality household acceptance
住宅使用说明书	5.5.6	residential manual
住宅质量保证书	5.5.5	residence quality warrant
专项维修资金	8.1.13	property maintenance fund
转移登记	6.4.6	registration of estate title transfer

英文索引

A		
a basic unit of registered building	6.4.3	房屋登记基本单元
acceptance inspection prior to property service takeover	8.1.8	物业承接查验
accommodation value	3.3.3	楼面地价
affordable housing	2.0.19	经济适用住房
appraisal value	7.5.5	评估价值
assessment of social stability risk caused by house expropriation	4.0.6	房屋征收社会稳定风险评估
assignment charge for construction land use right	3.1.5	建设用地使用权出让价款
average market price	7.1.7	市场价格
B		
benchmark land price	3.3.1	基准地价
building density	5.2.9	建筑密度
building depreciation	8.2.1	房屋折旧
building height	5.2.8	建筑高度
building permit	5.2.10	建设工程规划许可证
building replacement cost	7.5.6	建筑物重置成本
building safety appraisal	9.0.3	房屋安全鉴定
building seismic appraisal	9.0.4	房屋抗震鉴定
building serve life	9.0.2	房屋耐久年限
C		
cadastral map	6.3.2	地籍图
capital contribution in the form of state-own construction land use right	3.4.3	国有建设用地使用权作价出资
commercial housing pre-sale license	7.2.3	商品房预售许可证
commission	7.5.9	佣金

commodity houses market	7.1.5	房地产二级市场
commodity housing	2.0.17	商品房
common area	8.1.4	共用部位
compensation decision for house expropriation	4.0.8	房屋征收补偿决定
construction contracts	5.3.3	工程发包与承包
construction land use right	6.1.3	建设用地使用权
construction permit	5.3.4	施工许可证
construction planning acceptance certificate	5.5.3	建设工程竣工规划验收合格证
construction project application	5.3.1	工程建设项目报建
construction supervision	5.3.5	工程建设监理
cost rent	7.4.2	成本租金
D		
damage level of houses	9.0.5	房屋完损等级
dangerous building	9.0.1	危险房屋
date of value	7.5.3	价值时点
demarcated land price	3.3.2	标定地价
department of house expropriation	4.0.2	房屋征收部门
deposit	7.5.10	定金
E		
easement	6.1.4	地役权
easement holder	6.2.4	需役地权利人
enforcement of compensation decision	4.0.9	补偿决定强制执行
estate in land	2.0.5	地产
estate mapping	6.3.1	房地产测绘
F		
facade renovation	9.0.15	建筑外立面整治
feasibility study	5.1.2	项目可行性研究

final acceptance of construction	5. 5. 1	竣工验收
final acceptance record	5. 5. 4	竣工验收备案
flat roof to pitched roof	9. 0. 16	屋面平改坡
forward purchasing of commodity houses	7. 2. 4	商品房预售
G		
greening rate	5. 2. 7	绿地率
gross floor area	6. 3. 5	房屋建筑面积
H		
holder of state own construction land use right	6. 2. 3	国有建设用地使用权人
holder of partitioned ownership of building areas	6. 2. 2	建筑物区分所有权人
holder of servient tenement	6. 2. 5	供役地权利人
house expropriation	4. 0. 1	房屋征收
house expropriation compensation	4. 0. 7	房屋征收补偿
house expropriation decision	4. 0. 5	房屋征收决定
houses leasing	7. 1. 3	房屋租赁
house property	2. 0. 3	房产
house property tax	2. 0. 30	房产税
housing	2. 0. 2	房屋
housing industrialization	2. 0. 31	住宅产业化
housing provident fund	2. 0. 25	住房公积金
housing repair	2. 0. 16	房屋修缮
I		
idle land	3. 2. 3	闲置土地
implementation unit of house expropriation	4. 0. 3	房屋征收实施单位
incremental land	3. 2. 1	增量土地

indemnificatory housing	2. 0. 18	保障性住房
instrument of ratification for the construction-used land	5. 1. 6	建设用地批准书
I.		
land	2. 0. 4	土地
land for construction	3. 1. 1	建设用地
land grade	3. 1. 6	土地等级
land reserve	3. 1. 3	土地储备
land stock	3. 2. 2	存量土地
land use permit	5. 1. 5	建设用地规划许可证
land value increment tax	2. 0. 28	土地增值税
low-rent housing	2. 0. 21	廉租住房
M		
maintenance of building	8. 2. 2	房屋保养
major repair project	9. 0. 9	大修工程
map of site boundaries	5. 2. 4	用地红线图
market rent	7. 4. 3	市场租金
market value	7. 1. 8	市场价值
metes and bounds	5. 2. 5	用地四至
mortgage of advance purchased commodity house	7. 3. 1	预购商品房抵押
mortgage of land use right	7. 3. 2	土地使用权抵押
municipal facilities	5. 4. 1	市政公用设施
N		
net floor area	6. 3. 6	套内使用面积
O		
occupant of the property	8. 1. 2	物业使用人
office and function rooms for property management	8. 1. 10	物业管理用房

owner	8. 1. 1	业主
owners' committee	8. 1. 7	业主委员会
owners' congress	8. 1. 6	业主大会
owners' partitioned ownership of building areas	6. 1. 2	业主的建筑物区分所有权
ownership of real estate	6. 1. 1	房地产权利
P		
partial plan of a property	6. 3. 3	房地产分丘平面图
partial repair project	9. 0. 8	中修工程
permission notes for location	5. 1. 3	选址意见书
person subject to house expropriation	4. 0. 4	被征收人
piecemeal repair(maintenance)project	9. 0. 7	小修（养护）工程
planning and design conditions	5. 1. 4	规划设计条件
plot ratio	5. 2. 6	容积率
preceding stage of property management	8. 1. 5	前期物业管理
present purchasing for commodity houses	7. 2. 5	商品房现售
price restricted commodity housing	2. 0. 22	限价商品住房
primary land market	7. 1. 4	房地产一级市场
primary registration of estate title	6. 4. 5	房屋所有权初始登记
primary registration of right to use land	6. 4. 4	土地使用权初始登记
proceeds from common facilities	8. 1. 12	物业公共收益
project bidding	5. 3. 2	项目招投标
project proposal	5. 1. 1	项目建议书
property	2. 0. 14	物业
property management	2. 0. 15	物业管理
property maintenance fund	8. 1. 13	专项维修资金
property register	6. 4. 1	房地产产籍

public facilities	5. 4. 2	公建配套设施
public order and security maintenance	8. 3. 1	公共秩序维护
public rental housing	2. 0. 20	公共租赁住房
public security system	8. 3. 2	公共安全系统
R		
rate of undamaged housing	9. 0. 6	房屋完好率
real estate	2. 0. 1	房地产
real estate agency	7. 5. 8	房地产经纪
real estate appraisal	7. 5. 2	房地产估价
real estate auction	7. 2. 6	房地产拍卖
real estate consulting	7. 5. 1	房地产咨询
real estate deposit	7. 1. 2	房地产抵押
real estate development	2. 0. 7	房地产开发
real estate development project	2. 0. 10	房地产开发项目
real estate enterprise	2. 0. 9	房地产开发企业
real estate finance	2. 0. 23	房地产金融
real estate industry	2. 0. 6	房地产业
real estate inheritance	7. 2. 7	房地产继承
real estate insurance	2. 0. 27	房地产保险
real estate investment	2. 0. 8	房地产投资
real estate loan	2. 0. 24	房地产信贷
real estate market	2. 0. 12	房地产市场
real estate mortgagee	6. 2. 6	房地产抵押权人
real estate mortgagor	6. 2. 7	房地产抵押人
real estate owner	6. 2. 1	房地产权利人
real estate presentation	7. 2. 2	房地产赠予
real estate registration	2. 0. 11	房地产登记
real estate trade	2. 0. 13	房地产交易
real estate transactions	7. 2. 1	房地产买卖

real estate transfer	7. 1. 1	房地产转让
real estate trust	2. 0. 26	房地产信托
register	6. 4. 2	登记簿
registration for easement	6. 4. 13	地役权登记
registration for estate title cancelling	6. 4. 8	注销登记
registration for estate title change	6. 4. 7	变更登记
registration for estate title correction	6. 4. 10	更正登记
registration for estate title notice	6. 4. 9	预告登记
registration for estate title objection	6. 4. 11	异议登记
registration for estate title transfer	6. 4. 6	转移登记
registration for real estate mortgage	6. 4. 12	抵押权登记
regulatory plan	5. 2. 1	控制性详细规划
remodeling project	9. 0. 10	翻修工程
repair period	9. 0. 12	修缮周期
repair quota	9. 0. 13	修缮定额
repair standard	9. 0. 11	修缮标准
reproduction cost of building	7. 5. 7	建筑物重建成本
residence quality warrant	5. 5. 5	住宅质量保证书
residential manual	5. 5. 6	住宅使用说明书
residential quality household acceptance	5. 5. 2	住宅工程质量分户验收
retrofit for energy efficiency	9. 0. 17	节能改造
right to mortgage real estate	6. 1. 5	房地产抵押权
right to the use of land for construction by allocation	3. 4. 2	建设用地使用权划拨
right to the use of land for construction by assignment	3. 4. 1	建设用地使用权出让
S		
second-hand houses market	7. 1. 6	房地产三级市场

security patrol system	8.3.3	安保巡更系统
self management of owner in property management	8.1.9	业主自行管理
shared facilities and equipments	8.1.3	共用设施设备
sharing coefficient of total building area	6.3.7	房屋共有面积分摊系数
site plan	5.2.2	修建性详细规划
stipulation on property management	8.1.11	管理规约
structure reinforcement	9.0.14	结构加固
sub-tenancy	7.4.1	房屋转租
T		
tax on using urban land	2.0.29	城镇土地使用税
term of construction land use	3.1.4	建设用地使用年限
topographic map	5.2.3	地形图
U		
unit plan	6.3.4	房产分户图
urban residential land use	3.1.2	城镇住宅用地

本标准用词说明

1 为便于执行本标准条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

JGJ/T 30 - 2015

条文说明

修 订 说 明

《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2015 经住房和城乡建设部 2015 年 10 月 21 日以第 941 号公告批准、发布。

本标准是在《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2003 的基础上修订而成，上一版的主编单位是北京市国土资源和房屋管理局，参编单位是北京市房地产科学技术研究所，主要起草人员是：杨燕敏、杨于北、李自强。

本标准修订的主要技术内容是：1. 增加了住房保障、住宅产业化、房地产金融等领域的术语；2. 补充了建设用地、房地产开发、房地产权属、房地产交易、物业管理、房屋修缮等领域的术语；3. 将房屋修缮独立成章。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《房地产业基本术语标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目 次

1	总则	49
2	通用术语	50
3	建设用地	55
3.1	常用术语	55
3.2	土地分类	55
3.3	土地价格	55
3.4	土地使用权取得方式	56
4	国有土地上房屋征收	57
5	房地产开发	59
5.1	项目前期报批	59
5.2	项目规划设计	60
5.3	项目工程建设	61
5.4	市政与公建设施配套	62
5.5	项目竣工验收与交付使用	62
6	房地产权属	64
6.1	权利类型	64
6.2	权利主体	64
6.3	房地产测绘	65
6.4	房地产登记	65
7	房地产交易	66
7.1	常用术语	66
7.2	房地产转让	67
7.3	房地产抵押	67
7.4	房屋租赁	68
7.5	房产中介	68

8	物业管理.....	70
8.1	常用术语	70
9	房屋修缮.....	73

1 总 则

1.0.1 随着中国经济的高速增长和城镇化步伐的加快，我国房地产业迅速发展，逐步形成了一个跨越生产、流通、消费领域的多链条、多部门的重要产业。由于房地产业涉及面广、发展较快，导致一些标准规范、辞典辞书、统编教材、专著中的相关术语名称及其含义不尽一致，从而造成概念上的混淆和理解上的偏差。因此，本标准制定的目的是为了统一和规范我国房地产行业的基本术语，以利于本行业的发展和学术交流。

本标准的术语及其含义主要来源于以下几个方面：①国家颁布的房地产业相关法律、法规、条例和行政规章；②房地产业相关标准、规范、规程；③房地产业专业词典；④房地产业相关专著和论文等。

1.0.2 规定了本标准的适用范围。

1.0.3 本标准对房地产业的基本术语解释做出了规定，但房地产业涉及房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动等多个行业，各行业均制定了相应的标准规范。因此，房地产业基本术语的解释除符合本标准的规定外，尚应符合国家现行的有关标准的规定。

2 通用术语

2.0.1 从物质存在形态的角度看，房地产是指土地、房屋及附着于土地、房屋上的附属设施、设备等，如水电、卫生、通风、电梯等设施 and 物质；从经济学的角度看，房地产是指一种财产；从法律的角度看，房地产是指寓含于土地、房屋实体中的各种权利，如所有权、使用权、租赁权、抵押权等。

2.0.4 土地是有自然属性，又有社会经济属性的一种资源和资产。可分为农用地、建设用地和未利用地。

2.0.5 地产一般具有以下特征：①属于一定的所有者或使用者；②有明确的四至界定；③可以依法转让；④能给所有者和使用者带来一定的权益。

2.0.6 《国民经济行业分类》GB/T 4754 - 2011 中将房地产业分为房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动以及其他房地产业 5 个子类，共 70 大类。

2.0.7 房地产开发是一种经济行为，通过对土地、建筑材料、基础设施、劳动力、资金等资源的优化组合利用，为人类提供生产、生活空间，满足社会对房地产商品需求的经济活动。

2.0.8 房地产投资从形式上可分为从购买土地使用权开始的开发投资和物业建成后的置业投资。

2.0.9 根据 2007 年 8 月我国颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令 10 届第 72 号)第三十条规定，房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：有自己的名称和组织机构；有固定的经营场所；有符合国务院规定的注册资本；有足够的专业技术人员；法律、行政法规规定的其他条件。

2.0.10 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规

定：房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。房地产开发项目是企业经济效益和社会效益实现的载体。如：土地开发，商品房建设，城市综合开发、再开发等。

2.0.11 房地产登记是房地产产权登记的简称，也叫房地产权属登记。根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 修正）》（中华人民共和国主席令第七十二号），国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

2.0.12 房地产市场的概念有广义和狭义之分。此处为广义概念，包括土地、房产及其相关的房地产金融、房地产中介服务、房地产劳务等经济活动。狭义指房地产商品交易的场所，如房地产交易所、房地产交易中心等。

2.0.13 房地产交易应当执行权利主体一致的原则，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权不可分割的归属同一主体。除了土地出让和以出让方式取得的土地使用权可以单独设定抵押外，应房地一同交易。

2.0.14 从广义上来说，物业与房地产是同一个概念，但从物业管理的角度来说，物业则特指正在使用中的或可以投入使用的各类建筑物、构筑物及其附属的设备、配套设施和相关场地单元性地产。实践中，物业与房地产两个术语在使用上是有所差别的，物业一般用于指某项具体的房产、地产或房地产；房地产则一般用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产，但也不排斥用于指某项具体的房地产。可以说，物业通常用于个体，房地产通常用于整体。

2.0.15 《物权法》颁布后，为了突出个人物权的重要性，原建设部在 2007 年颁布的《建设部关于修改〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》164 号令中，已将物业管理企业修改成为物业服务企业，以突出其服务的特性。而对于物业管理这个行业，普遍沿用“物业管理”这个术语。

2.0.16 房屋修缮按其规模和范围可以分为：翻修、大修、中

修、小修以及结合修缮所进行的添建、改建、装饰、装潢、增加设备等各种修缮项目。翻修工程主要适用于主体结构严重损坏，丧失正常使用功能，有倒塌危险的房屋及无修缮价值的房屋，翻修后的房屋必须符合完好房的标准要求。大修工程主要运用于严重损坏房，大修后的房屋必须符合完好或基本完好房的标准要求。中修工程主要适用于一般损坏房屋，中修后的房屋 70% 以上必须符合完好房或基本完好房的标准要求。小修指及时修复小损小坏，保持房屋原有完损等级为目的的日常维护工程。小修工程经常发生，它的特点是面广、分散，每一具体项目工程量小，要求及时修复，服务性强。

2.0.17 凡是自建或者委托施工单位建设或者参加统建，又是自己使用的住宅建筑物，不属于商品房屋范围。

2.0.18 保障性住房是政府为解决城镇中等偏下和低收入住房困难家庭和特定人群阶段性居住困难而提供的政策性住房，是住房供应体系中的重要组成部分。目前我国保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、棚户区改造住房、拆迁安置房等。

2.0.19 根据《经济适用住房管理办法》建住房〔2007〕258 号和《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》建保〔2010〕59 号，经济适用住房供应对象为城镇低收入住房困难家庭，对于商品住房价格较高的城市，可以适当扩大经济适用住房的供应范围。具体的家庭收入标准和住房困难标准，由市、县人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，每年向社会公布一次。

经济适用住房建设用地以划拨方式供应，价格以保本微利为原则。经济适用住房购房人拥有有限产权。

2.0.20 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。公共租赁住房的租金标准由市县人民政府结合当地实际，按

照略低于市场租金的原则合理确定。

2.0.21 廉租住房供应对象是城镇和县人民政府所在地的镇范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。

廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租等相结合。货币补贴是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城镇低收入住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。实物配租是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城镇低收入住房困难家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。实施廉租住房保障，主要通过发放租赁补贴，增强城镇低收入住房困难家庭承租住房的能力。廉租住房紧缺的城市，应当通过新建和收购等方式，增加廉租住房实物配租的房源。

2.0.23 房地产是一个资金密集型的产业，房地产的开发、经营、消费都离不开金融的支持和参与。房地产金融的具体业务包括吸收房地产专项存款，开办住房储蓄，办理房地产贷款，尤其是房地产抵押贷款，从事房地产投资、信托、保险、担保、典当和货币结算，代理房地产有价证券的发行和交易等。

2.0.24 房地产信贷是房地产金融中的重要组成部分。房地产信贷资金运用的方向主要包括房地产开发、房地产经营和房地产消费。因此，从贷款用途而言，信贷资金可分为房地产开发贷款、房地产经营贷款和房地产消费贷款三类。按贷款条件，房地产信贷又可分为房地产抵押贷款、房地产担保贷款、房地产按揭贷款等。

2.0.25 住房公积金制度是我国住房制度改革中建立的一项重要制度。住房公积金由两部分组成，一部分由职工个人缴存，另一部分由职工所在单位缴存，均属于职工个人所有。住房公积金是职工专项用于住房消费的资金，定向用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房。

2.0.26 房地产信托包括房地产资金信托和房地产财产信托两类。房地产资金信托，即信托投资公司通过资金信托方式集中两

个或两个以上委托人合法拥有的资金，按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，以不动产或其经营企业为主要标的，对房地产信托资金进行管理、运用和处分的行为；房地产财产信托，指房地产法律上或契约上的所有者将该房地产委托给信托公司，由信托公司按照委托者的要求进行管理、处分和收益，信托公司在对该信托房地产进行租售或委托专业物业公司进行物业经营，使投资者获取溢价或管理收益。

2.0.27 房地产保险按保险的对象、范围，可分为以下几类：

①房屋财产保险，指以房屋财产为保险标的物的保险；②房地产责任保险，是以被保险人在从事房地产生产经营活动中的民事损害赔偿 responsibility 为保险标的物的保险；③房地产信用保证保险，指在房地产生产、经营、消费活动中，为消除由于一方违约致另一方经济损失的风险而设置的保险；④房地产人身保险，指以与房地产生产经济活动相联系的人的人身安全为保险标的物的保险。

2.0.31 住宅产业化是以住宅产品为最终目的，以新型住宅建筑体系和与之相配套的住宅部品体系为基础，以科学的组织和管理为手段，实现住宅标准化基础上的设计多样化、工厂化生产基础上的施工装配化、模数化基础上的部品通用化。其发展目标是提高劳动生产率，提高住宅质量和性能，实现循环利用资源，减少环境负担，建设省地节能环保型住宅。

3 建设用地

3.1 常用术语

3.1.1 建设用地包括商服、工矿仓储、住宅、公共管理与公共服务、特殊用途、交通运输、水域及水利设施等建设用地。

3.1.2 城镇住宅用地包括普通住宅、公寓、别墅用地。

3.1.3 土地储备，由土地储备机构承担具体实施，并实行计划管理。土地储备范围为：已收回的国有土地；收购的土地；行使优先购买权取得的土地；已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；其他依法取得的土地。

3.1.4 建设用地使用最高年限根据土地用途而区分：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

3.1.5 建设用地使用权受让人为取得国家出让的国有土地一定年限的使用权，按照国有土地使用权出让法律或政策的规定，在签订土地使用权出让合同后，支付给国家的土地使用权价款。

3.2 土地分类

3.2.2 存量土地包括闲置未利用土地和利用不充分的土地。

3.2.3 闲置土地的认定，一般按适用法规或者出让合同对已投资额和规定的开工期限确定。连续闲置一定期限，可无偿收回该建设用地使用权。

3.3 土地价格

3.3.1 基准地价具有全域性、分用途、平均性、有期限和时效性等特点。

3.4 土地使用权取得方式

3.4.1 建设用地使用权出让在实践中，也常被称为“土地批租”。建设用地使用权出让可以采用招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式，以及协议出让方式。

3.4.2 划拨建设用地具有“三无”特性：无期限、无价格、无流转。

3.4.3 作价出资（入股）的国有建设用地使用权归新设企业持有，可依法进行转让、出租、抵押。

4 国有土地上房屋征收

4.0.1 “征收”体现的是国家通过公共权力的行使强制取得单位、集体或个人的私有财产，是物权变动的一种特殊情形。房屋征收的前提是为了公共利益的需要。按照房地一体主义原则，房屋被依法征收的同时收回国有土地使用权。

4.0.2 房屋征收部门由市、县级人民政府确定，负责组织实施本行政区域的房屋征收和补偿工作。

4.0.3 房屋征收实施单位接受委托承担房屋征收与补偿具体工作，不得以营利为目的。

4.0.5 征收决定权分属于法定的地方人民政府，征收人为市、县级人民政府。市级人民政府主要包括除直辖市以外的设区的市、直辖市所辖区、自治州人民政府等，县级人民政府主要包括不设区的市、市辖区（直辖市所辖区除外）、县、自治县人民政府等。

4.0.6 房屋征收引发的社会稳定风险，主要是指政府在执行房屋征收决策，实施房屋征收过程中给人民群众生活、生产、财产等与其切身利益相关的各个方面造成负面影响和损失的可能性，及时发现征收项目中存在影响社会稳定的隐患。

实施房屋征收社会稳定风险评估，主要包括以下四个方面的内容：一是合法性；二是合理性；三是可行性；四是可控性。

实施房屋征收社会稳定风险评估，一般执行以下四个方面的程序：一是充分听取意见；二是全面分析论证；三是确定风险等级；四是提出评估报告。

4.0.7 补偿内容包括：一是被征收房屋价值的补偿；二是因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；三是因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。对符合规定的被征人给予补助和奖励。

补偿方式可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。货币补偿的金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定，但不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。房地产价格评估机构，由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

4.0.9 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)取消了行政机关自行强制执行，只能申请人民法院强制执行。强制执行的依据是房屋征收补偿决定，执行的对象是在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的被征收人。申请机关向人民法院申请强制执行，人民法院裁定准予执行的，一般由作出征收补偿决定的市、县级人民政府组织实施，也可以由人民法院执行。

5 房地产开发

5.1 项目前期报批

5.1.1 为了加强建设项目的的设计前期工作，对项目的可行性进行充分的论证，国家从 20 世纪 80 年代初期规定了在基本建设程序中增加项目建议书这一步骤。项目建议书经批准后，可以进行可行性研究工作。自 2004 年国家投资体制改革后，对于政府核准的建设项目，建设单位需提出项目申请报告。而属于政府备案的建设项目，建设单位则需提供相关的说明材料。

5.1.2 国家从 20 世纪 80 年代初期将可行性研究工作正式纳入基本建设程序，规定大中型项目、重大技术改造项目等都要进行可行性研究。承担可行性研究的单位应是经过资格审定的规划、设计和工程咨询单位。凡通过可行性研究的建设项目，可编制向上级报送的可行性研究报告。由于可行性研究报告是建设项目最终决策和进行设计的重要依据，要求它必须有一定的深度和准确性。

5.1.3 根据 2007 年 10 月颁布的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条规定：按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。建设项目在可行性研究阶段必须附有城市规划行政主管部门签署的选址意见；在报批设计任务时必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

5.1.4 规划设计条件的主要内容有征地面积、用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线距离、建筑控制高度、机动车及非机动车停放数量、建设基地与市政道路的

连接方向和市政管线的接口位置等。

5.1.5 按照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，在城市规划区内的建筑工程，建设单位在依法办理用地批准手续之前，还必须先取得该工程的建设用地规划许可证。用以确保土地利用符合城市规划，维护建设单位按照城市规划使用土地的合法权益。

5.1.6 根据 1993 年 5 月国家土地管理局发布的《国家土地管理局关于正式使用建设用地批准书的通知》，自 1993 年 5 月 1 日起，正式使用国家土地管理局统一印制的建设用地批准书，作为工程项目建设期内使用土地和工程竣工验收后换发国有土地使用证的法律凭证。

5.2 项目规划设计

5.2.1 根据原建设部 2005 年 10 月颁布的《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）第二十四条规定：编制城市控制性详细规划，应当依据已经依法批准的城市总体规划或分区规划，考虑相关专项规划的要求，对具体地块的土地利用和建设提出控制指标，作为建设主管部门（城乡规划主管部门）作出建设项目规划许可的依据。

5.2.2 根据《城市规划编制办法》（原建设部令第 146 号）第二十四条规定：编制城市修建性详细规划，应当依据已经依法批准的控制性详细规划，对所在地块的建设提出具体的安排和设计。

5.2.3 地形图中应标明方向与坐标，地形的高程与等高线，水系的走向与范围，以及现有房屋、道路、铁路、树木、管线等地物的位置。

5.2.4 由于常用红线表示建设用地的边界线，亦称作红线图。用地红线图中城市规划管理部门给出红线的拐点坐标或相应的尺寸，以确定建设用地的范围。

5.2.6 容积率主要反映用地的开发强度，由城市规划确定。用地面积是指详细规划确定的一定范围内的用地面积。容积率的值

是无量纲的比值，通常以地块面积为 1。容积率以公式表示如下： $\text{容积率} = \text{建筑面积总和} / \text{用地面积}$ 。

根据住房和城乡建设部 2012 年 02 月 17 日颁发的《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》第三条规定。容积率计算规则由省（自治区）、市、县人民政府城乡规划主管部门依据国家有关标准规范确定。

5.2.7 绿地率中的地区总面积指的是独立开发地区，如城市新区、居住区、工业区等。绿地率以公式表示如下： $\text{绿地率} = \text{各类绿地总面积} / \text{地区总面积} \times 100\%$ 。

5.2.8 建筑高度的计算根据日照、消防、旧城保护、航空净空限制等不同要求，略有差异。

5.2.9 建筑密度是反映建筑用地经济性的主要指标之一。用地面积是指详细规划确定的一定范围内的用地面积。建筑密度以公式表示如下： $\text{建筑密度} = \text{建筑基底面积总和} / \text{用地面积} \times 100\%$ 。

5.2.10 建设工程规划许可证是建设单位建设工程的法律凭证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。

5.3 项目工程建设

5.3.1 根据原建设部 1994 年 8 月颁布的《工程建设项目报建管理办法》第二至四条规定：凡在我国境内投资兴建的工程建设项目，都必须实行报建制度，接受当地建设行政主管部门或其授权机构的监督管理。工程建设项目由建设单位或其代理机构在工程项目可行性研究报告或其他立项文件被批准后，须向当地建设行政主管部门或其授权机构进行报建，交验工程项目立项的批准文件，包括银行出具的资信证明以及批准的建设用地等其他有关文件。

工程建设项目的报建内容主要包括：工程名称、建设地点、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、开工、竣工日期、发包方式、工程筹建情况。

5.3.2 招标是指招标人按照国家有关规定履行项目审批手续、落实资金来源后，依法发布招标公告或投标邀请书，编制并发售

招标文件等具体环节。招标分为公开招标和邀请招标两种方式。投标是指投标人根据招标文件的要求，编制并提交投标文件，响应招标的活动。根据中华人民共和国主席令第 21 号《中华人民共和国招标投标法》(1999 年 8 月 30 日) 规定：招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

5.3.3 建筑工程的发包与承包单位必须订立书面合同。建筑工程勘察、设计和施工发包与承包的招标投标活动，应符合《中华人民共和国招标投标法》的规定。

5.3.4 《中华人民共和国建筑法》第七条规定：建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

《建设工程施工许可证》是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件，是建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。

5.3.5 建设工程监理工作的主要内容包括：协助建设单位进行工程项目可行性研究、优选设计方案、控制工程质量造价和工期监督、管理建设工程合同的履行以及协调建设单位与工程建设有关各方的工作、关系等。

5.4 市政与公建设施配套

5.4.1 市政公用设施的内容包括：城市道路及其设施、城市桥涵及其设施、城市排水设施、城市防洪设施、城市道路照明设施、城市建设公用设施、城市生活垃圾处理设施。

5.4.2 公建配套设施主要包括行政管理、社区服务、商业服务、物业管理、教育、卫生、文化体育、敬老、邮政、环卫等设施。

5.5 项目竣工验收与交付使用

5.5.1 竣工验收是全面考核建设工作，检查是否符合设计要求

和工程质量要求的重要环节，对促进建设项目及时投产，发挥投资效果，总结建设经验有重要作用。

5.5.2 住宅工程质量分户验收是进一步加强住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体质量责任，提高住宅工程质量水平的一项工作。分户验收内容主要包括：地面、墙面和顶棚质量；门窗质量；栏杆、护栏质量；防水工程质量；室内主要空间尺寸；给水排水系统安装质量；室内电气工程安装质量；建筑节能和采暖工程质量；有关合同中规定的其他内容。

5.5.3 建设工程竣工规划验收的主要内容：审核建设工程是否按批准的《建设工程规划许可证》及其附件、附图确定的内容进行建设，检查规划用地红线范围内的临时建（构）筑物和应拆迁的建（构）筑物是否按规定拆除；对符合规划许可内容要求的，核发《建设工程规划验收合格证》及其附图。《建设工程规划竣工验收合格证》是建筑工程办理房屋产权登记的依据之一。

5.5.4 根据 2000 年 1 月 30 日公布的《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院令第 279 号）第四十九条规定：建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

5.5.5、5.5.6 根据原建设部 1998 年 5 月颁发的《关于印发〈商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定〉的通知》规定：为了保障住房消费者的权益，加强商品住宅售后服务管理，促进住宅销售，决定在房地产开发企业的商品房销售中实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。《住宅质量保证书》可以作为商品房购销合同的补充约定。房地产开发企业应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项。

6 房地产权属

6.1 权利类型

6.1.2 专有部分是指：具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体。具体来说，专有部分是指建筑物内的住宅、经营性用房等。共有部分是指：建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

6.1.3 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

6.1.4 地役权是用益物权的一种，包括通行地役权、眺望地役权、日照地役权等。

6.1.5 房地产抵押权是担保物权的一种，自登记时生效。房地产抵押还包括最高额抵押的形式。

6.2 权利主体

6.2.1 一般来说，房地产权利人是指拥有建设用地使用权及其上的房屋所有权的权利人。

6.2.2 建筑物区分所有权人又称为业主。

6.2.6 抵押权人是指对债务人享有债权，并在债务人不履行债务时就抵押物优先受偿的人。

6.2.7 房地产抵押人既可以是债务人，也可以是第三人。

6.3 房地产测绘

- 6.3.1 房地产测绘包括房地产预测绘和房地产实测绘。
- 6.3.2 地籍图是土地统计和确认权属的法律依据。地籍图可分为基本地籍图和宗地图。
- 6.3.4 以产权登记户为单位绘制，以一户产权人为单位，表示房屋权属范围的细部图，供核发房屋所有权证的附图使用，比例尺一般为 1:200。
- 6.3.5 是指含自有（私有）房屋在内的各类房屋建筑面积之和。指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。
- 6.3.6 套内使用面积不包括墙体、柱子等结构和保温层的面积。
- 6.3.7 共有面积分摊系数 = 共有建筑面积 / 相关建筑面积。

6.4 房地产登记

6.4.1 房地产产籍通常情况下专指对房地产登记过程中产生的登记资料，对于土地权利资料经过整理、加工、分类而形成的图、档、卡、册等称为地籍。

6.4.3 国有土地范围内成套住房以套为基本单元进行登记；非成套住房，以房屋的间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记，在共有宅基地上建造的村民住房以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

6.4.5~6.4.13 我国对房地产的用途执行管制，不得逾越政府部门对土地、建筑使用的规划限定。如果变更，必须经过有关的法律程序，并经过房地产管理部门的登记备案。

7 房地产交易

7.1 常用术语

7.1.1 房地产转让是房地产交易中一种最常见的市场行为。

7.1.2 抵押人是指将依法取得的房地产提供给抵押权人，作为本人或第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。抵押权人是指受以房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

7.1.3 房屋租赁包括房屋所有权人将房屋出租给承租人居住或提供给他人从事经营活动、以合作方式与他人从事经营活动等。房屋租赁是房屋使用价值零星出售的一种商品流通方式。

7.1.4 房地产一级市场一般为土地交易市场，是由国家垄断的市场。

7.1.5 房地产二级市场是房地产开发经营企业在获得土地使用权后，对土地加以投资开发，然后将投资开发形成的物业，以出售、出租、抵押等方式从事房地产经营活动的市场。

7.1.6 房地产三级市场是将由房地产二级市场取得的房地产进行再转让、租赁、抵押等交易活动而形成的市场。

7.1.7 市场价格通常随着时间和供求关系的变化及交易双方的心态、偏好、素质的不同而经常波动。在正常的市场条件下，买卖双方均能迅速获得交易资讯。买方能自由地在市场上选择其需要，卖方也能自由地售出房地产。买卖双方均以自身利益为前提，在彼此自愿的条件下，以某一价格完成房地产交易。

7.1.8 市场价值过去称为公开市场价值（open market value），是估价中最常用、最重要、最基本的一种价值类型。市场价值的主要假设条件有以下五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而

变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是审慎，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是无被迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于利己需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

7.2 房地产转让

7.2.1 土地使用权的买卖，只是转让土地使用权，所有权依然属于国家。

7.2.3 根据 2001 年 8 月 15 日发布的《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》（住建部令第 95 号）规定：商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。为了规范保障性住房的预售申请和审核，保障性住房项目也应按各地规定的实施办法进行预售申请和审核。

7.2.5 商品房现售实行备案，无需申领销售许可证。

7.2.6 拍卖房屋的所有权人为出卖人，接受委托拍卖的为拍卖人，应买人中出价最高而买受房屋的为买受人。

7.3 房地产抵押

7.3.1 以预购商品房设定贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

7.3.2 以行政划拨方式取得的土地使用权不能单独设定抵押，但如果以该土地上的房屋或其他地上附着物设定抵押，则该土地

的土地使用权可随之一起设定抵押。在我国，土地所有权属于国家和集体所有，不能设置土地所有权抵押。

7.4 房屋租赁

7.4.2 成本租金包括房屋折旧费、维修费、管理费、贷款利息和房产税等 5 项因素。

7.4.3 市场租金可以剥离出房屋折旧费、维修费、管理费、贷款利息、房产税、保险费、利润和地租等因素。

7.5 房产中介

7.5.1 目前，我国的房地产咨询业可以为房地产投资者提供包括政策咨询、决策咨询、工程咨询、管理咨询等在内的各种咨询服务，也可以为房地产市场交易行为中的客户提供信息咨询、技术咨询等中介服务。

7.5.2 房地产估价，过去大多称为房地产价格评估，也有称为房地产评估、房地产价值评估、房地产估值的。房地产评估的含义比较宽泛，采用房地产估价不仅内涵明确，而且可以兼顾房地产价值、价格评估。

7.5.3 过去通常称为估价时点，也有称为估价期日、评估基准日的。估价时点、估价期日、评估基准日都容易使人误解为估价的时间，即估价作业日期。价值日期不是随意确定的，而应根据具体的估价目的来确定。价值日期可能是现在、过去或未来的某个时间，一般为某一特定日期，并用公历年、月、日表示。在估价中，确定价值日期应在先，得出评估价值应在后。

7.5.4 估价对象也称为被估价房地产，当其为租赁权、地役权等房屋所有权和土地使用权以外的房地产权利时，也称为被估价权益。现实中的房地产估价对象丰富多彩、复杂多样。不仅房屋、构筑物、土地为常见的估价对象，已开始开发建设而尚未竣工的房地产，即在建房地产或“在建工程”，可以成为估价对象；也有要求对正在开发建设或计划开发建设而尚未出现的房地产，

即未建房地产，如“期房”进行估价；还可能因民事纠纷或理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，如已被拆除或损毁的房屋进行估价。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，如为某个可供直接经营使用的旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考依据而估价，其评估价值除了包含该旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还包含房地产以外的其他财产，如家具、电器、货架、机器设备等价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍、债权债务等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称为企业价值评估。此外，估价对象还可能是房地产的某个局部，如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是房地产的现状与过去状况的差异部分，如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。

7.5.5 房地产评估价格不一定是成交价格，只相当于对估价对象价值的一个估计值。

7.5.8 房地产经纪机构向委托人提供房地产经纪服务，向委托人收取的服务费用。

7.5.10 定金是一种担保金，即支付定金的一方违约，收取定金的一方可没收该定金；收取定金的一方违约，应返还双倍定金。定金的意义在于以该定金为担保，督促双方按约履行合同。

8 物 业 管 理

8.1 常 用 术 语

8.1.1 国务院 2007 年 10 月颁布了修订后的《物业管理条例》，明确了业主享有的权利和义务。

8.1.3 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号) 规定：共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

8.1.4 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号) 规定：住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

8.1.5 原建设部于 2006 年 3 月颁布了《前期物业招投标管理暂行办法》，明确了前期物业管理的含义。

8.1.6、8.1.7 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，住房和城乡建设部于 2009 年 12 月颁布了《业主大会和业主委员会指导规则》，明确了业主大会和业主委员会的含义。《业主大会和业主委员会指导规则》第七条规定：业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主同意，不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

8.1.8 住房和城乡建设部于 2010 年 10 月颁布了《物业承接查验办法》，明确了物业承接查验的具体要求。

8.1.9 根据国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》，物业管理范围包括房屋及配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理，物业管理区域内的环境卫生和相关秩序维护。根据《中华人民共和国物权法》，业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

8.1.10 物业管理用房在前期物业服务期间，提供给物业服务企业使用；业主大会成立后，无偿提供给业主大会，产权属全体业主所有。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

8.1.11 国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》明确规定：管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

8.1.12 国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》明确规定：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

8.1.13 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号)规定：商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5% 至 8%。

商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共有部位、共用设施设备维修资金，其使用执行《物业管理企业财务管理规定》，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。业主转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随

房屋所有权同时过户。因房屋拆迁或其他原因造成住房灭失，维修资金代管单位应当将维修资金账面余额按业主个人缴纳比例退还给业主。

9 房屋修缮

9.0.1 根据《城市危险房屋管理规定》(1989年11月21日建设部令第4号发布,2004年7月20日根据《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正)第二条规定:危险房屋系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件,随时有可能丧失结构稳定和承载能力,不能保证居住和使用安全的房屋。

9.0.5 房屋完损等级分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。①完好房指结构构件安全可靠、整体性好、屋面或板缝不漏水,装修、设备完整的房屋;虽存在一定的陈旧现象或个别构件有轻微损坏但在允许值之内,不影响居住安全和正常使用,通过小修即能恢复的房屋。②基本完好房指结构构件安全可靠,个别部件的损坏程度略超允许值但已稳定,屋面局部渗漏;装修设备基本良好,个别部位有影响使用的破损,通过在原有构件或部位上修补即可恢复使用功能的房屋。③一般损坏房指个别结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化,强度不足,存在安全隐患,屋面或板缝局部漏雨;外装修和设备局部破损的房屋。④严重损坏房指部位结构构件严重倾斜、开裂、变形或强度不足,个别构件已处于危险状态,屋面或板缝严重漏雨;内外装修及设备明细损毁、残缺;存在局部危险的房屋。⑤危险房指主体结构构件的强度严重不足,稳定性很差,随时有倒塌的可能,采用局部加固修理仍不能保证安全,需要翻修或挑修的整栋房屋。

9.0.6 房屋完好率=(完好房建筑面积+基本完好房建筑面积)/总的房屋建筑面积 $\times 100\%$ 。

9.0.7 小修工程也称零修工程或养护工程。

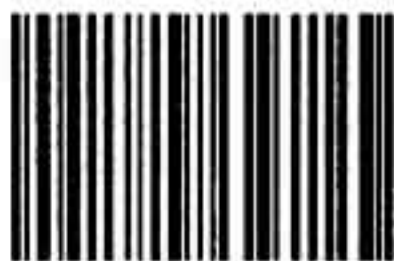
9.0.8 中修工程指房屋某些分部项目已损坏或已影响正常使用,

需要进行局部维修或单项目维修，或者房屋外立面根据城市景观要求，需要清洗或涂刷外墙涂料，如屋面维修工程、油漆维修工程，水卫维修工程、排水管道工程、外墙维修工程等。

9.0.9 大修工程指房屋结构或装修大部分已严重损坏，局部构件需作调换，部分墙体需拆砌加固，设备管线应更换，装修部分需全面维修等。

9.0.10 翻修工程包括原地翻修改建、移地翻修改建、小区复建房等。

9.0.16 将平屋面改成坡屋面，可改善屋面漏水，起到保温隔热的效果，是提高房屋质量的手段之一。



1 5 1 1 2 2 6 5 5 1



统一书号：15112 · 26551
定 价： 13.00 元

UDC

中华人民共和国行业标准



P

JGJ/T 30-2015

备案号 J 251-2015

房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

2015-10-21 发布

2016-05-01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部 发布

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

JGJ/T 30 - 2015

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 1 6 年 5 月 1 日

中国建筑工业出版社

2015 北 京

中华人民共和国行业标准
房地产业基本术语标准

Standard for basic terminology of real estate industry

JGJ/T 30 - 2015

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

环球东方（北京）印务有限公司印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张：2 $\frac{5}{8}$ 字数：70 千字

2016 年 3 月第一版 2016 年 3 月第一次印刷

定价：13.00 元

统一书号：15112·26551

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.cabp.com.cn>

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

中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

第 941 号

住房和城乡建设部关于发布行业标准 《房地产业基本术语标准》的公告

现批准《房地产业基本术语标准》为行业标准，编号为 JGJ/T 30-2015，自 2016 年 5 月 1 日起实施。原《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2003 同时废止。

本标准由我部标准定额研究所组织中国建筑工程出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部
2015 年 10 月 21 日

前 言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2011年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标〔2011〕17号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，修订了本标准。

本标准的主要技术内容是：1. 总则；2. 通用术语；3. 建设用地；4. 国有土地上房屋征收；5. 房地产开发；6. 房地产权属；7. 房地产交易；8. 物业管理；9. 房屋修缮。

本标准修订的主要技术内容是：1. 增加了住房保障、住宅产业化、房地产金融等领域的术语；2. 补充了建设用地、房地产开发、房地产权属、房地产交易、物业管理、房屋修缮等领域的术语；3. 将房屋修缮独立成章。

本标准由住房和城乡建设部负责管理，由上海市房地产科学研究院负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送上海市房地产科学研究院（地址：上海市复兴西路193号；邮编：200031）。

本标准主编单位：上海市房地产科学研究院
上海建工四建集团有限公司

本标准参编单位：上海城建置业发展有限公司
浙江长业房地产开发有限公司
上海市房屋土地资源信息中心
常州市房产信息中心
北京市房地产科学技术研究所
上海威斯特物业经营有限公司
浙江宝业建设集团有限公司

上海绿洲房地产（集团）有限公司

上海万科房地产有限公司

本标准主要起草人员：张 冰 赵为民 邱锡宏 王金强
古小英 徐 俊 袁继康 夏 锋
杨 威 徐敬松 施嘉霖 郭 玲
赵梅菊 宋 唯 俞泓霞 张吉鑫
李 杰 郭 戈 倪 军 王晓芳
华建平 庞巍祥 张 铭 王 欣
刘利锋 张开丽 王满生 杨 霞
谷志旺 张长伟 江青文 石 彪
黄焕忠 王 昕 杨大海 刘晓燕
本标准主要审查人员：赵鑫明 陈仕中 季如进 宋 立
戴晓波 王承馥 蒋慰如 郭道盛
姚玲珍 牛获涛 王秀玲

目 次

1	总则	1
2	通用术语	2
3	建设用地	6
3.1	常用术语	6
3.2	土地分类	6
3.3	土地价格	7
3.4	土地使用权取得方式	7
4	国有土地上房屋征收	8
5	房地产开发	10
5.1	项目前期报批	10
5.2	项目规划设计	11
5.3	项目工程建设	12
5.4	市政与公建设施配套	13
5.5	项目竣工验收与交付使用	13
6	房地产权属	15
6.1	权利类型	15
6.2	权利主体	15
6.3	房地产测绘	16
6.4	房地产登记	17
7	房地产交易	19
7.1	常用术语	19
7.2	房地产转让	20
7.3	房地产抵押	20
7.4	房屋租赁	21
7.5	房产中介	21

8 物业管理	23
8.1 常用术语	23
8.2 共用设施设备运行服务	24
8.3 公共秩序维护服务	24
9 房屋修缮	26
索引	28
中文索引	28
英文索引	36
本标准用词说明	44
附：条文说明	45

Contents

1	General Provisions	1
2	General Terms	2
3	Land for Construction	6
3.1	Common Terms	6
3.2	Land Classification	6
3.3	Land Price	7
3.4	Acquisition Ways of Rights to the Use of Land	7
4	House Expropriation on State-owned Land	8
5	Real Estate Development	10
5.1	Pre-approval of the Project	10
5.2	Planning and Design of the Project	11
5.3	Construction of the Project	12
5.4	Municipal and Public Facilities	13
5.5	Final Acceptance and Delivery of the Project	13
6	Property Right	15
6.1	Right Classification	15
6.2	Subject of Right	15
6.3	Estate Mapping	16
6.4	Real Estate Registration	17
7	Real Estate Trade	19
7.1	Common Terms	19
7.2	Real Estate Transfer	20
7.3	Deposit of Real Estate	20
7.4	Houses Tenancy	21
7.5	Real Estate Medium	21

8	Property Management	23
8.1	Common Terms	23
8.2	Operation Service of Facilities and Equipments	24
8.3	Public Order Maintenance Service	24
9	Housing Repair	26
	Index	28
	Index in Chinese	28
	Index in English	36
	Explanation of Wording in This Standard	44
	Addition: Explanation of Provisions	45

1 总 则

1.0.1 为统一和规范房地产业的基本术语及其定义，有利于房地产业管理、国内外交流，促进房地产业的健康发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于房地产业及其相关领域。

1.0.3 房地产业术语除应符合本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 通用术语

2.0.1 房地产 real estate

可开发的土地及其地上建筑物、构筑物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 房屋 housing

供人们生产、居住或者其他用途的建筑物的总称。

2.0.3 房产 house property

在一定的土地所有制关系下，具有一定经济价值和使用价值的房屋及权益。

2.0.4 土地 land

地球陆地表面一定高度和深度的土壤、岩石和相关水文、气候、植被等要素构成的自然综合体。

2.0.5 地产 estate in land

在一定的所有制关系下，具有一定经济价值和使用价值的土地及权益。

2.0.6 房地产业 real estate industry

从事房地产开发、经营、管理、投融资和服务等经济活动的总称。

2.0.7 房地产开发 real estate development

按照城乡规划和社会经济发展的要求，在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施建设、房屋建设的行为。

2.0.8 房地产投资 real estate investment

法人或自然人等投资主体，直接或间接地投入资金用于房地产开发、经营、管理和服务的行为。

2.0.9 房地产开发企业 real estate enterprise

从事房地产开发和经营的企业。

2.0.10 房地产开发项目 real estate development project

房地产开发企业在依法取得土地使用权的国有土地上进行基础设施建设、房屋建设的项目。

2.0.11 房地产登记 real estate registration

房地产登记机构依法对建设用地使用权、房屋所有权、房地产抵押权、地役权和其他依法登记的房地产权利以及其他应当记载的事项在登记簿上予以记载的行为。

2.0.12 房地产市场 real estate market

房地产交易中一切经济关系的总和。

2.0.13 房地产交易 real estate trade

民事主体之间就房地产的所有权、使用权或其他权利的取得或转让而产生的民事行为，包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁等。

2.0.14 物业 property

已经竣工和正在使用中的各类建筑物、构筑物及附属设备、配套设施、相关场地等组成的房地产实体以及依托于该实体上的权益。

2.0.15 物业管理 property management

业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

2.0.16 房屋修缮 housing repair

房屋从建成到拆除的整个在役过程中，对其所进行的查勘、设计、维修、更新等修葺活动。

2.0.17 商品房 commodity housing

由房地产开发企业开发建设并通过房地产交易实现出售、出租的各类房屋。

2.0.18 保障性住房 indemnificatory housing

政府在对城镇住房困难人群实行按家庭收入等分类保障过程

中，提供的限定供应对象、建设筹措标准、销售价格或租赁价格的社会保障性质的各类住房。

2.0.19 经济适用住房 affordable housing

政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

2.0.20 公共租赁住房 public rental housing

限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性的住房。

2.0.21 廉租住房 low-rent housing

政府以租金补贴或实物配租的方式，向城镇低收入住房困难家庭提供的，具有社会保障性质的住房。

2.0.22 限价商品住房 price restricted commodity housing

按照限定销售价格、销售对象、套型面积标准等要求，政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让土地，由建设单位取得土地后，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

2.0.23 房地产金融 real estate finance

围绕房地产开发、经营、流通和消费等环节进行的筹资、融资及相关金融服务等的总称。

2.0.24 房地产信贷 real estate loan

金融机构或受委托的金融机构向房地产开发、经营、流通、消费领域投放贷款的总称。

2.0.25 住房公积金 housing provident fund

用人单位及其在职职工缴存的具有保障性和互助性的职工个人住房储金。

2.0.26 房地产信托 real estate trust

以融资、融物与财产管理相结合，受托人一般是银行或非银行信托机构，标的物是房屋、土地或与其相关的财产和权利的信托业务。

2.0.27 房地产保险 real estate insurance

在房屋设计、建造、销售、消费和服务等环节中，以房屋及其相关利益与责任为保险标的的保险。

2.0.28 土地增值税 land value increment tax

对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物并取得增值额的单位和个人征收的一种税。

2.0.29 城镇土地使用税 tax on using urban land

以城镇土地为课税对象，向拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。

2.0.30 房产税 house property tax

以房产为课税对象，向产权所有人征收的一种税。

2.0.31 住宅产业化 housing industrialization

以住宅建筑体系和住宅部品体系为主体，将住宅建设全过程的开发、设计、施工、部品生产、管理和服务等环节联结为一个完整的产业链系统的过程。

3 建设用地

3.1 常用术语

3.1.1 建设用地 land for construction

用于建造建筑物和构筑物的土地。

3.1.2 城镇住宅用地 urban residential land use

城镇用于建造生活居住的各类房屋及其附属设施的土地。

3.1.3 土地储备 land reserve

政府或其委托机构依法取得土地后，进行前期开发、储存以备供应的行为。

3.1.4 建设用地使用年限 term of construction land use

自有偿取得建设用地使用权之日起，可供使用权人使用的期限。

3.1.5 建设用地使用权出让价款 assignment charge for construction land use right

国家将建设用地使用权出让给建设用地使用权人，并按规定收取的土地出让费用。

3.1.6 土地等级 land grade

结合城镇土地的经济属性和自然属性，综合评定土地质量，并将土地进行分级的结果。

3.2 土地分类

3.2.1 增量土地 incremental land

通过征收取得的农用地或未经开发利用的建设用地。

3.2.2 存量土地 land stock

因规划调整、产业结构转型等，具有再开发利用价值的建设用地。

3.2.3 闲置土地 idle land

建设用地使用权人依法取得建设用地使用权后，未经批准，超过规定的开发期限未动工开发建设的建设用地。

3.3 土地价格

3.3.1 基准地价 benchmark land price

在城镇规划区范围内，对不同等级的土地或者土地条件相当的匀质土地，按照用途分别评估后，由政府定期公布的国有建设用地使用权的价格。

3.3.2 标定地价 demarcated land price

根据基准地价，并通过区域因素与个别因素修正而得到的宗地地价。

3.3.3 楼面地价 accommodation value

在某个区域范围内，分摊到单位建筑面积上的土地价格，即土地总价除以总建筑面积得到的土地价格。

3.4 土地使用权取得方式

3.4.1 建设用地使用权出让 right to the use of land for construction by assignment

国家以土地所有人身份将国有建设用地使用权在一定年限内让渡给建设用地使用权人，该使用权人向国家支付使用权出让价款的行为。

3.4.2 建设用地使用权划拨 right to the use of land for construction by allocation

县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

3.4.3 国有建设用地使用权作价出资 capital contribution in the form of state-own construction land use right

建设用地使用权人将一定年期的国有建设用地使用权作价，作为出资投入改组或新设企业的行为。

4 国有土地上房屋征收

4.0.1 房屋征收 house expropriation

为了公共利益需要，国家依法取得国有土地上单位、个人的房屋并对被征收房屋所有权人给予公平补偿的行为。

4.0.2 房屋征收部门 department of house expropriation

市、县级人民政府确定的负责组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作的部门。

4.0.3 房屋征收实施单位 implementation unit of house expropriation

受房屋征收部门委托承担房屋征收与补偿具体工作，不以营利为目的的单位。

4.0.4 被征收人 person subject to house expropriation

被征收房屋所有权人。

4.0.5 房屋征收决定 house expropriation decision

市、县级人民政府作出的对国有土地上房屋实施征收的具体行政行为。

4.0.6 房屋征收社会稳定风险评估 assessment of social stability risk caused by house expropriation

在作出房屋征收决定前，对实施房屋征收的合法性、合理性、可行性、可控性进行先期预测、研判、防范和治理的评估。

4.0.7 房屋征收补偿 house expropriation compensation

作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿。

4.0.8 房屋征收补偿决定 compensation decision for house expropriation

在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议或被征收

房屋所有权人不明确的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府按照征收补偿方案作出的解决补偿争议的具体行政行为。

4.0.9 补偿决定强制执行 enforcement of compensation decision

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋征收决定的市、县级人民政府依法申请人民法院强制执行的行为。

5 房地产开发

5.1 项目前期报批

5.1.1 项目建议书 project proposal

工程建设项目需政府立项审批时，由项目投资方对拟建项目提出的框架性总体设想，说明拟建项目建设的必要性，初步分析项目建设的可行性和投资效益的建议文件。

5.1.2 项目可行性研究 feasibility study

通过对工程建设项目有关的工程、技术、环境、经济及社会效益等方面条件和情况进行调查、研究、分析，对建设项目技术上的先进性、经济上的合理性和建设上的可行性，在多方案分析的基础上做出的比较和综合评价，为项目决策提供可靠依据。

5.1.3 选址意见书 permission notes for location

城市规划主管部门依法核发的有关建设工程项目的选址和布局的法律凭证。

5.1.4 规划设计条件 planning and design conditions

城市规划主管部门对工程建设项目用地使用提出的具体规划参数要求。

5.1.5 建设用地规划许可证 land use permit

城市规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设范围的法律凭证。

5.1.6 建设用地批准书 instrument of ratification for the construction-used land

县级以上人民政府颁发的作为工程项目建设期内使用土地和工程项目竣工验收后换发《国有土地使用证》的法律凭证。

5.2 项目规划设计

5.2.1 控制性详细规划 regulatory plan

以城市总体规划或分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。

5.2.2 修建性详细规划 site plan

以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，制定用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。

5.2.3 地形图 topographic map

通过测量手段编制而成的，反映相关区域实际地形、地貌、地物和相关设施的平面图。

5.2.4 用地红线图 map of site boundaries

城市规划主管部门签发的，规定工程建设项目用地使用权属范围边界线的平面图。

5.2.5 用地四至 metes and bounds

用地范围与四邻接壤的情况，一般按东、南、西、北方向注明邻接丘号或街道名称。

5.2.6 容积率 plot ratio

一定地块内，总建筑面积与建筑用地面积的比值。

5.2.7 绿地率 greening rate

一定地区内，各类绿化总面积与建筑用地面积的比例，用百分比表示。

5.2.8 建筑高度 building height

建筑物室外地面到建筑物屋面、檐口或女儿墙的高度。

5.2.9 建筑密度 building density

一定范围内，建筑基底面积总和与占用地面积的比例，用百分比表示。

5.2.10 建设工程规划许可证 building permit

建设单位或者个人向城市、县人民政府城乡规划主管部门或

者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请，城市规划主管部门或镇人民政府依法核发的，确认有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。

5.3 项目工程建设

5.3.1 工程建设项目报建 construction project application

工程建设项目由建设单位或其代理机构在工程项目可行性研究报告或其他立项文件被批准后，向当地建设行政主管部门或其授权机构进行报建，办理交验工程项目立项批准文件的项目建设登记手续。

5.3.2 项目招投标 project bidding

房地产项目在货物、工程和服务的项目采购活动中，招标人通过事先公布项目采购和要求的消息，吸引众多的潜在投标人按照同等条件进行平等竞争，按照规定程序并组织技术、经济和法律等方面专家对投标人进行综合评审，从中择优选定项目中标人的交易活动。

5.3.3 工程发包与承包 construction contracts

建设单位或总承包单位以承发包的方式委托具有从事建筑活动的法定从业资格的单位为其完成某一建筑工程任务的全部或部分的交易行为。

5.3.4 施工许可证 construction permit

建设单位在建筑工程开工前，按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设主管部门申请的，由建设主管部门颁发的准予该工程开工建设的批准文件。

5.3.5 工程建设监理 construction supervision

工程监理单位受建设单位的委托，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

5.4 市政与公建设施配套

5.4.1 市政公用设施 municipal facilities

规划区内的城市道路（含桥梁）、城市轨道交通、供水、排水、燃气、热力、园林绿化、环境卫生、道路照明等设施及附属设施。

5.4.2 公建配套设施 public facilities

根据出让合同或规划要求，项目必须承担的与人口规模相对应的公共服务设施、道路和公共绿地的总称。

5.5 项目竣工验收与交付使用

5.5.1 竣工验收 final acceptance of construction

工程建设项目竣工后，由建设单位组织相关单位会同政府主管部门，对该项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量进行全面检验，取得竣工合格资料、数据和凭证的活动。

5.5.2 住宅工程质量分户验收 residential quality household acceptance

建设单位组织施工、监理等单位，在住宅工程各检验批、分项、分部工程验收合格的基础上，在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收，并出具验收合格证明的活动。

5.5.3 建设工程竣工规划验收合格证 construction planning acceptance certificate

建设单位或个人按照建设工程规划许可证及附件、附图要求，全面完成建设用地范围内的各项建设工程和环境建设后，向城乡规划主管部门提出申请，经规划主管部门审定后出具的证明建设工程符合规划许可内容要求的凭证。

5.5.4 竣工验收备案 final acceptance record

建设单位在建设工程竣工验收合格后，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等主管部门出具的认可文件或者准

许使用文件报建设主管部门备案的行为。

5.5.5 住宅质量保证书 residence quality warrant

房地产开发企业在向购房人交付其销售的新建住宅时，提供的对住宅质量承担责任的法律文件。

5.5.6 住宅使用说明书 residential manual

房地产开发企业在向购房人交付其销售的新建住宅时，提供的对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等做出说明，并提出使用注意事项的法律文件。

6 房地产权属

6.1 权利类型

6.1.1 房地产权利 ownership of real estate

对房屋及其所占用的土地享有占有、使用、收益或处分的权利。

6.1.2 业主的建筑物区分所有权 owners' partitioned ownership of building areas

业主对建筑物内专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

6.1.3 建设用地使用权 construction land use right

依法对建设用地享有占有、使用和收益的权利。

6.1.4 地役权 easement

为了提高自己房地产的效益或便利，依法在一定范围内使用他人房地产的权利。

6.1.5 房地产抵押权 right to mortgage real estate

抵押人将其合法的房地产，以不转移占有的方式，向抵押权人提供债务履行担保，债务人不履行到期债务或者发生约定的实现抵押权的情形，抵押权人有权就该财产优先受偿的权利。

6.2 权利主体

6.2.1 房地产权利人 real estate owner

对房地产享有占有、使用、收益和处分权的权利人。

6.2.2 建筑物区分所有权人 holder of partitioned ownership of building areas

对建筑物内专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利人。

6.2.3 国有建设用地使用权人 holder of state-own construction land use right

依法取得国有建设用地使用权的权利人。

6.2.4 需役地权利人 easement holder

在一定范围内使用他人的房地产，以提高自己的房地产效益或便利的权利人。

6.2.5 供役地权利人 holder of servient tenement

以自己的房地产在一定范围内供他人使用的权利人。

6.2.6 房地产抵押权人 real estate mortgagee

对债务人享有债权，在债务人不能清偿债务或者发生约定实现抵押权的情形时，就房地产抵押物优先受偿的权利人。

6.2.7 房地产抵押人 real estate mortgagor

为担保本人或者第三人债务的履行，而提供抵押房地产的权利人。

6.3 房地产测绘

6.3.1 房地产测绘 estate mapping

通过测定房地产要素并绘制图、表，准确反映房地产权属和物理状况，为核实房地产提供依据。

6.3.2 地籍图 cadastral map

描述土地及其附着物的性质、位置、权属、数量和质量的地图。

6.3.3 房地产分丘平面图 partial plan of a property

以门牌、户院、产别及所占的宗地范围，分丘绘制成的平面图。

6.3.4 房产分户图 unit plan

以一户房屋所有权为单位，绘制成的房屋权属范围的细部图。

6.3.5 房屋建筑面积 gross floor area

房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积之和。

6.3.6 套内使用面积 net floor area

套内各功能空间使用面积之和。

6.3.7 房屋共有面积分摊系数 sharing coefficient of total building area

整幢建筑物应分摊的共有建筑面积与该幢建筑物各套套内建筑面积之和的比值。

6.4 房地产登记

6.4.1 房地产产籍 property register

房地产的产权档案、图纸以及账册、表卡等其他反映产权现状和历史情况的资料。

6.4.2 登记簿 register

由房地产登记机构依法制作和管理，用于记载房地产自然状况、权利状况以及其他依法应登记事项的特定簿册，是房地产权利归属和内容的依据。

6.4.3 房屋登记基本单元 a basic unit of registered building

有明确、唯一编号的房屋。

6.4.4 土地使用权初始登记 primary registration of right to use land

以合法的方式取得土地使用权的权利人，持有关证明文件，申请土地权利进行的首次登记，房地产登记机构在登记簿上予以记载的行为。

6.4.5 房屋所有权初始登记 primary registration of estate title

在依法取得的土地上，新建成的房屋权利人持有关证明文件申请权属的首次登记，房地产登记机构在登记簿上予以记载的行为。

6.4.6 转移登记 registration for estate title transfer

房地产因买卖、赠予、交易、继承、划拨、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移，当事人持有关证明文件申请，房地产登记机构对房地产权属情况变化在登记簿上予以记载的

行为。

6.4.7 变更登记 registration for estate title change

房地产权利人因法定名称改变或房屋现状、用途变更时，房地产权利人持有关证明文件申请，房地产登记机构对权属情况变化在登记簿上予以记载的行为。

6.4.8 注销登记 registration for estate title cancelling

因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等原因导致权利丧失时，原权利人持有关证明文件申请，房地产登记机构在登记簿上予以记载注销的行为。

6.4.9 预告登记 registration for estate title notice

当事人为保障将来的物权实现，按照约定向房地产登记机构申请，房地产登记机构依法预先将申请事项在登记簿上予以记载的行为。

6.4.10 更正登记 registration for estate title correction

权利人或利害关系人申请，房地产登记机构根据职权对登记簿记载有错误的内容予以更正的行为。

6.4.11 异议登记 registration for estate title objection

利害关系人认为登记簿记载的事项有错误，而权利人不同意更正的，由利害关系人提出异议申请，房地产登记机构将异议事项记载于登记簿的行为。

6.4.12 抵押权登记 registration for real estate mortgage

房地产登记机构根据抵押当事人申请，依法将房地产抵押权设立、转移、变动等事项在登记簿上予以登记的行为。

6.4.13 地役权登记 registration for easement

房地产登记机构根据当事人申请，依法将地役权设立、转移、变动等有关事项在需役地和供役地登记簿上予以记载的行为。

7 房地产交易

7.1 常用术语

7.1.1 房地产转让 real estate transfer

房地产权利人通过买卖、赠予或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

7.1.2 房地产抵押 real estate deposit

抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

7.1.3 房屋租赁 houses leasing

房屋所有权人作为出租人将房屋转让给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

7.1.4 房地产一级市场 primary land market

国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征收为国有土地后出让给使用者的市场。

7.1.5 房地产二级市场 commodity houses market

土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售、出租和抵押的市场。

7.1.6 房地产三级市场 second-hand houses market

获得房地产的法人、自然人和其他人，再次将房地产转让、租赁和抵押的市场。

7.1.7 市场价格 average market price

某种房地产在市场上的一般价格。

7.1.8 市场价值 market value

估价对象在进行了适当营销后，由熟悉情况、审慎且无被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额。

7.2 房地产转让

7.2.1 房地产买卖 real estate transactions

房地产权利人将房地产转让给买受人所有，买受人取得房地产产权并支付相应价款的行为。

7.2.2 房地产赠予 real estate presentation

房地产权利人将其房地产权利无偿转让给他人的行为。

7.2.3 商品房预售许可证 commercial housing pre-sale license

房地产开发企业进行商品房预售前，向房产管理部门办理申请，经审查合格后核发的，允许房地产开发企业将满足预售条件的房屋预先出售的批准文件。

7.2.4 商品房预售 forward purchasing of commodity houses

房地产开发企业将满足预售条件，依法取得预售许可证的房屋预先售给买受人，由买受人支付定金或房价款的行为。

7.2.5 商品房现售 present purchasing for commodity houses

房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

7.2.6 房地产拍卖 real estate auction

以公开竞卖的方式，从多数应买人中选择出价最高的人为买受人的房地产交易行为。

7.2.7 房地产继承 real estate inheritance

当房地产权利人死亡时，将其遗留下来的房地产转移给遗嘱或法定继承人的行为。

7.3 房地产抵押

7.3.1 预购商品房抵押 mortgage of advance-purchased commodity house

买受人在支付规定的首期房价款后，由贷款金融机构代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给金融机构作为偿还贷款履行担保的行为。

7.3.2 土地使用权抵押 mortgage of land use right

以有偿出让方式取得，且尚未建造房屋的土地使用权设定抵押的担保行为。

7.4 房屋租赁

7.4.1 房屋转租 sub-tenancy

租赁期间，经房屋出租人书面同意，房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

7.4.2 成本租金 cost rent

按照经营成本确定的租金标准。

7.4.3 市场租金 market rent

由市场供求关系决定的租金标准。

7.5 房产中介

7.5.1 房地产咨询 real estate consulting

为房地产活动当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。

7.5.2 房地产估价 real estate appraisal

房地产估价机构接受他人委托，选派房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。

7.5.3 价值时点 date of value

所评估的估价对象价值对应的某一特定时间。

7.5.4 估价对象 subject property

所估价的房地产等财产或相关权益，包括房屋、构筑物、土地、在建房地产、未建房地产、已灭失房地产、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

7.5.5 评估价值 appraisal value

通过房地产估价活动得出的估价对象价值或价格。

7.5.6 建筑物重置成本 building replacement cost

采用价值时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

7.5.7 建筑物重建成本 reproduction cost of building

采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物相同的全新建筑物的必要支出及应得利润。

7.5.8 房地产经纪 real estate agency

为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

7.5.9 佣金 commission

房地产经纪机构向委托人提供房地产经纪服务，按照房地产经纪服务合同约定，向委托人收取的服务费用。

7.5.10 定金 deposit

作为担保，在合同订立或在履行合同之前由合同一方方向另一方支付的一定数额的资金。

8 物 业 管 理

8.1 常 用 术 语

8.1.1 业主 owner

房屋的所有权人。

8.1.2 物业使用人 occupant of the property

一般指除了业主以外其他实际使用物业的人员。

8.1.3 共用设施设备 shared facilities and equipments

根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备。

8.1.4 共用部位 common area

根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位。

8.1.5 前期物业管理 preceding stage of property management

在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

8.1.6 业主大会 owners' congress

由物业管理区域内全体业主组成，代表和维护物业区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利并履行相应义务的组织。

8.1.7 业主委员会 owners' committee

由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主监督的组织。

8.1.8 物业承接查验 acceptance inspection prior to property service takeover

承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

8.1.9 业主自行管理 self-management of owner in property management

业主自行对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

8.1.10 物业管理用房 office and function rooms for property management

专门供物业管理活动使用的房屋。

8.1.11 管理规约 stipulation on property management

在一特定的物业管理区域内，全体业主共同制定和遵守的文件，包括区分所有建筑物或建筑区划内业主的权利、义务、责任，以及对物业的使用、维护、管理等内容。

8.1.12 物业公共收益 proceeds from common facilities

在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所获得的利益。

8.1.13 专项维修资金 property maintenance fund

专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造的资金。

8.2 共用设施设备运行服务

8.2.1 房屋折旧 building depreciation

由于物理因素、时间因素、功能因素或经济因素等所造成的房屋价值损耗。

8.2.2 房屋保养 maintenance of building

房屋和附属设施设备的日常维修和按计划养护的统称。

8.3 公共秩序维护服务

8.3.1 公共秩序维护 public order and security maintenance

物业服务企业根据委托合同，在物业管理区域内所提供的门岗、巡逻、车辆停放管理等服务活动。

8.3.2 公共安全系统 public security system

为维护公共安全，综合运用现代科学技术，以应对危害社会安全的各类突发事件而构建的技术防范系统或保障体系。

8.3.3 安保巡更系统 security patrol system

记录安保人员巡逻的时间、次数、部位的电子系统。

9 房屋修缮

9.0.1 危险房屋 dangerous building

结构已严重损坏或承重构件已属危险构件，随时有可能丧失结构稳定和承载能力，不能保证居住和使用安全的房屋。

9.0.2 房屋耐久年限 building serve life

房屋结构在正常使用、维修的情况下，不影响结构预定功能的使用年限。

9.0.3 房屋安全鉴定 building safety appraisal

对房屋安全和使用状况进行查勘、检测、验算、鉴别和等级评定的一系列活动。

9.0.4 房屋抗震鉴定 building seismic appraisal

通过检查现有房屋的设计、施工质量和现状，按规定的抗震设防要求，对其在地震作用下的安全性进行评估的活动。

9.0.5 房屋完损等级 damage level of houses

根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分对建筑物完好或损坏程度划分的等级。

9.0.6 房屋完好率 rate of undamaged housing

完好房的建筑面积与基本完好房的建筑面积，占总的房屋建筑面积的百分比。

9.0.7 小修（养护）工程 piecemeal repair (maintenance) project

为了保证房屋的正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏的修缮工程。

9.0.8 中修工程 partial repair project

需牵动或拆换少量主体构件，保持原房屋的规模和结构的修缮工程。

9.0.9 大修工程 major repair project

需牵动或拆换部分主体构件和房屋设备，但不需全部拆除，仍保持原有规模和结构的修缮工程。

9.0.10 翻修工程 remodeling project

将原有房屋某一部位拆除，另行设计、重新建造或利用少量主体构件改造进行小规模改建的修缮工程。

9.0.11 修缮标准 repair standard

对房屋修缮的内容提出的具体技术要求。

9.0.12 修缮周期 repair period

按照相应规范规定，房屋及其主要设备上一次修缮到本次修缮之间间隔的时间。

9.0.13 修缮定额 repair quota

房屋修缮过程中人工、材料、机械和时间消耗量的规定额度。

9.0.14 结构加固 structure reinforcement

对可靠性不足的承重结构、构件及其相关部分进行增强或调整其内力，使其具有足够的安全性和耐久性，并力求保持其适用性的活动。

9.0.15 建筑外立面整治 facade renovation

由于建筑外立面破损、存在安全隐患、各类附属设施杂乱而进行的外立面修补、附属设施规整的整治工程。

9.0.16 屋面平改坡 flat roof to pitched roof

在建筑结构许可的条件下，将平屋面改建成坡屋顶的房屋修缮工程。

9.0.17 节能改造 retrofit for energy efficiency

在保证建筑的室内环境和室内人员居住舒适度的前提下，对围护结构、用能设备和系统采取技术措施，以降低建筑运行能耗的活动。

索引

中文索引

A		
安保巡更系统	8.3.3	security patrol system
B		
保障性住房	2.0.18	indemnificatory housing
被征收人	4.0.4	person subject to house expropriation
变更登记	6.4.7	registration for estate title change
标定地价	3.3.2	demarcated land price
补偿决定强制执行	4.0.9	enforcement of compensation decision
C		
成本租金	7.4.2	cost rent
城镇土地使用税	2.0.29	tax on using urban land
城镇住宅用地	3.1.2	urban residential land use
存量土地	3.2.2	land stock
D		
大修工程	9.0.9	major repair project
登记簿	6.4.2	register
地产	2.0.5	estate in land
地籍图	6.3.2	cadastral map
地形图	5.2.3	topographic map
抵押权登记	6.4.12	registration for real estate mortgage
地役权	6.1.4	easement
地役权登记	6.4.13	registration for easement
定金	7.5.10	deposit

F		
翻修工程	9.0.10	remodeling project
房产	2.0.3	house property
房产分户图	6.3.4	unit plan
房产税	2.0.30	house property tax
房地产	2.0.1	real estate
房地产保险	2.0.27	real estate insurance
房地产测绘	6.3.1	estate mapping
房地产产籍	6.4.1	property register
房地产登记	2.0.11	real estate registration
房地产抵押	7.1.2	real estate deposit
房地产抵押权	6.1.5	right to mortgage real estate
房地产抵押权人	6.2.6	real estate mortgagee
房地产抵押人	6.2.7	real estate mortgagor
房地产二级市场	7.1.5	commodity houses market
房地产分丘平面图	6.3.3	partial plan of a property
房地产估价	7.5.2	real estate appraisal
房地产继承	7.2.7	real estate inheritance
房地产交易	2.0.13	real estate trade
房地产金融	2.0.23	real estate finance
房地产经纪	7.5.8	real estate agency
房地产开发	2.0.7	real estate development
房地产开发企业	2.0.9	real estate enterprise
房地产开发项目	2.0.10	real estate development project
房地产买卖	7.2.1	real estate transactions
房地产拍卖	7.2.6	real estate auction
房地产权利	6.1.1	ownership of real estate
房地产权利人	6.2.1	real estate owner
房地产三级市场	7.1.6	second-hand houses market

房地产市场	2.0.12	real estate market
房地产投资	2.0.8	real estate investment
房地产信贷	2.0.24	real estate loan
房地产信托	2.0.26	real estate trust
房地产业	2.0.6	real estate industry
房地产一级市场	7.1.4	primary land market
房地产赠予	7.2.2	real estate presentation
房地产转让	7.1.1	real estate transfer
房地产咨询	7.5.1	real estate consulting
房屋	2.0.2	housing
房屋安全鉴定	9.0.3	building safety appraisal
房屋保养	8.2.2	maintenance of building
房屋登记基本单元	6.4.3	a basic unit of registered building
房屋共有面积分摊系数	6.3.7	sharing coefficient of total building area
房屋建筑面积	6.3.5	gross floor area
房屋抗震鉴定	9.0.4	building seismic appraisal
房屋耐久年限	9.0.2	building serve life
房屋所有权初始登记	6.4.5	primary registration of estate title
房屋完好率	9.0.6	rate of undamaged housing
房屋完损等级	9.0.5	damage level of houses
房屋修缮	2.0.16	housing repair
房屋折旧	8.2.1	building depreciation
房屋征收	4.0.1	house expropriation
房屋征收补偿	4.0.7	house expropriation compensation
房屋征收补偿决定	4.0.8	compensation decision for house expropriation
房屋征收部门	4.0.2	department of house expropriation
房屋征收决定	4.0.5	house expropriation decision

房屋征收社会稳定风险评估	4.0.6	assessment of social stability risk caused by house expropriation
房屋征收实施单位	4.0.3	implementation unit of house expropriation
房屋转租	7.4.1	sub-tenancy
房屋租赁	7.1.3	house leasing
G		
更正登记	6.4.10	registration for estate title correction
工程发包与承包	5.3.3	construction contracts
工程建设监理	5.3.5	construction supervision
工程建设项目报建	5.3.1	construction project application
公共安全系统	8.3.2	public security system
公共秩序维护	8.3.1	public order and security maintenance
公共租赁住房	2.0.20	public rental housing
公建配套设施	5.4.2	public facilities
供役地权利人	6.2.5	holder of servient tenement
共用部位	8.1.4	common area
共用设施设备	8.1.3	shared facilities and equipments
估价对象	7.5.4	subject property
管理规约	8.1.11	stipulation on property management
规划设计条件	5.1.4	planning and design conditions
国有建设用地使用权人	6.2.3	holder of state-own construction land use right
国有建设用地使用权作价出资	3.4.3	capital contribution in the form of state-own construction land use right
J		
基准地价	3.3.1	benchmark land price
价值时点	7.5.3	date of value
建设工程规划许可证	5.2.10	building permit

建设工程竣工规划验收合格证	5.5.3	construction planning acceptance certificate
建设用地	3.1.1	land for construction
建设用地规划许可证	5.1.5	land use permit
建设用地批准书	5.1.6	instrument of ratification for the construction-used land
建设用地使用年限	3.1.4	term of construction land use
建设用地使用权	6.1.3	construction land use right
建设用地使用权出让	3.4.1	right to the use of land for construction by assignment
建设用地使用权出让价款	3.1.5	assignment charge for construction land use right
建设用地使用权划拨	3.4.2	right to the use of land for construction by allocation
建筑高度	5.2.8	building height
建筑密度	5.2.9	building density
建筑外立面整治	9.0.15	facade renovation
建筑物重建成本	7.5.7	reproduction cost of building
建筑物重置成本	7.5.6	building replacement cost
建筑物区分所有权人	6.2.2	holder of partitioned ownership of building areas
结构加固	9.0.14	structure reinforcement
节能改造	9.0.17	retrofit for energy efficiency
经济适用住房	2.0.19	affordable housing
竣工验收	5.5.1	final acceptance of construction
竣工验收备案	5.5.4	final acceptance record
K		
控制性详细规划	5.2.1	regulatory plan
L		
廉租住房	2.0.21	low-rent housing

楼面地价	3.3.3	accommodation value
绿地率	5.2.7	greening rate
P		
评估价值	7.5.5	appraisal value
Q		
前期物业管理	8.1.5	preceding stage of property management
R		
容积率	5.2.6	plot ratio
S		
商品房	2.0.17	commodity housing
商品房现售	7.2.5	present purchasing of commodity houses
商品房预售	7.2.4	forward purchasing of commodity houses
商品房预售许可证	7.2.3	commercial housing pre-sale license
施工许可证	5.3.4	construction permit
市场价格	7.1.7	averaged market price
市场价值	7.1.8	market value
市场租金	7.4.3	market rent
市政公用设施	5.4.1	municipal facilities
T		
套内使用面积	6.3.6	net floor area
土地	2.0.4	land
土地储备	3.1.3	land reserve
土地等级	3.1.6	land grade
土地使用权初始登记	6.4.4	primary registration of right to use land
土地使用权抵押	7.3.2	mortgage of land use right
土地增值税	2.0.28	land value increment tax

W		
危險房屋	9.0.1	dangerous building
屋面平改坡	9.0.16	flat roof to pitched roof
物业	2.0.14	property
物业承接查验	8.1.8	acceptance inspection prior to property service takeover
物业公共收益	8.1.12	proceeds from common facilities
物业管理	2.0.15	property management
物业管理用房	8.1.10	office and function rooms for property management
物业使用人	8.1.2	occupant of the property
X		
限价商品住房	2.0.22	price restricted commodity housing
闲置土地	3.2.3	idle land
项目建议书	5.1.1	project proposal
项目可行性研究	5.1.2	feasibility study
项目招投标	5.3.2	project bidding
小修（养护）工程	9.0.7	piecemeal repair(maintenance) project
修建性详细规划	5.2.2	site plan
修缮标准	9.0.11	repair standard
修缮定额	9.0.13	repair quota
修缮周期	9.0.12	repair period
需役地权利人	6.2.4	easement holder
选址意见书	5.1.3	permission notes for location

Y		
业主	8.1.1	owner
业主大会	8.1.6	owners' congress
业主的建筑物区分所有权	6.1.2	owners' partitioned ownership of building areas
业主委员会	8.1.7	owners' committee
业主自行管理	8.1.9	self-management of owner in property management
异议登记	6.4.11	registration for estate title objection
用地红线图	5.2.4	map of site boundaries
用地四至	5.2.5	metes and bounds
佣金	7.5.9	commission
预告登记	6.4.9	registration for estate title notice
预购商品房抵押	7.3.1	mortgage of advance-purchased commodity house
Z		
增量土地	3.2.1	incremental land
中修工程	9.0.8	partial repair project
住房公积金	2.0.25	housing provident fund
注销登记	6.4.8	registration for estate title cancelling
住宅产业化	2.0.31	housing industrialization
住宅工程质量分户验收	5.5.2	residential quality household acceptance
住宅使用说明书	5.5.6	residential manual
住宅质量保证书	5.5.5	residence quality warrant
专项维修资金	8.1.13	property maintenance fund
转移登记	6.4.6	registration of estate title transfer

英文索引

A		
a basic unit of registered building	6.4.3	房屋登记基本单元
acceptance inspection prior to property service takeover	8.1.8	物业承接查验
accommodation value	3.3.3	楼面地价
affordable housing	2.0.19	经济适用住房
appraisal value	7.5.5	评估价值
assessment of social stability risk caused by house expropriation	4.0.6	房屋征收社会稳定风险评估
assignment charge for construction land use right	3.1.5	建设用地使用权出让价款
average market price	7.1.7	市场价格
B		
benchmark land price	3.3.1	基准地价
building density	5.2.9	建筑密度
building depreciation	8.2.1	房屋折旧
building height	5.2.8	建筑高度
building permit	5.2.10	建设工程规划许可证
building replacement cost	7.5.6	建筑物重置成本
building safety appraisal	9.0.3	房屋安全鉴定
building seismic appraisal	9.0.4	房屋抗震鉴定
building serve life	9.0.2	房屋耐久年限
C		
cadastral map	6.3.2	地籍图
capital contribution in the form of state-own construction land use right	3.4.3	国有建设用地使用权作价出资
commercial housing pre-sale license	7.2.3	商品房预售许可证
commission	7.5.9	佣金

commodity houses market	7.1.5	房地产二级市场
commodity housing	2.0.17	商品房
common area	8.1.4	共用部位
compensation decision for house expropriation	4.0.8	房屋征收补偿决定
construction contracts	5.3.3	工程发包与承包
construction land use right	6.1.3	建设用地使用权
construction permit	5.3.4	施工许可证
construction planning acceptance certificate	5.5.3	建设工程竣工规划验收合格证
construction project application	5.3.1	工程建设项目报建
construction supervision	5.3.5	工程建设监理
cost rent	7.4.2	成本租金
D		
damage level of houses	9.0.5	房屋完损等级
dangerous building	9.0.1	危险房屋
date of value	7.5.3	价值时点
demarcated land price	3.3.2	标定地价
department of house expropriation	4.0.2	房屋征收部门
deposit	7.5.10	定金
E		
easement	6.1.4	地役权
easement holder	6.2.4	需役地权利人
enforcement of compensation decision	4.0.9	补偿决定强制执行
estate in land	2.0.5	地产
estate mapping	6.3.1	房地产测绘
F		
facade renovation	9.0.15	建筑外立面整治
feasibility study	5.1.2	项目可行性研究

final acceptance of construction	5.5.1	竣工验收
final acceptance record	5.5.4	竣工验收备案
flat roof to pitched roof	9.0.16	屋面平改坡
forward purchasing of commodity houses	7.2.4	商品房预售
G		
greening rate	5.2.7	绿地率
gross floor area	6.3.5	房屋建筑面积
H		
holder of state own construction land use right	6.2.3	国有建设用地使用权人
holder of partitioned ownership of building areas	6.2.2	建筑物区分所有权人
holder of servient tenement	6.2.5	供役地权利人
house expropriation	4.0.1	房屋征收
house expropriation compensation	4.0.7	房屋征收补偿
house expropriation decision	4.0.5	房屋征收决定
houses leasing	7.1.3	房屋租赁
house property	2.0.3	房产
house property tax	2.0.30	房产税
housing	2.0.2	房屋
housing industrialization	2.0.31	住宅产业化
housing provident fund	2.0.25	住房公积金
housing repair	2.0.16	房屋修缮
I		
idle land	3.2.3	闲置土地
implementation unit of house expropriation	4.0.3	房屋征收实施单位
incremental land	3.2.1	增量土地

indemnificatory housing	2. 0. 18	保障性住房
instrument of ratification for the construction-used land	5. 1. 6	建设用地批准书
I.		
land	2. 0. 4	土地
land for construction	3. 1. 1	建设用地
land grade	3. 1. 6	土地等级
land reserve	3. 1. 3	土地储备
land stock	3. 2. 2	存量土地
land use permit	5. 1. 5	建设用地规划许可证
land value increment tax	2. 0. 28	土地增值税
low-rent housing	2. 0. 21	廉租住房
M		
maintenance of building	8. 2. 2	房屋保养
major repair project	9. 0. 9	大修工程
map of site boundaries	5. 2. 4	用地红线图
market rent	7. 4. 3	市场租金
market value	7. 1. 8	市场价值
metes and bounds	5. 2. 5	用地四至
mortgage of advance purchased commodity house	7. 3. 1	预购商品房抵押
mortgage of land use right	7. 3. 2	土地使用权抵押
municipal facilities	5. 4. 1	市政公用设施
N		
net floor area	6. 3. 6	套内使用面积
O		
occupant of the property	8. 1. 2	物业使用人
office and function rooms for property management	8. 1. 10	物业管理用房

owner	8. 1. 1	业主
owners' committee	8. 1. 7	业主委员会
owners' congress	8. 1. 6	业主大会
owners' partitioned ownership of building areas	6. 1. 2	业主的建筑物区分所有权
ownership of real estate	6. 1. 1	房地产权利
P		
partial plan of a property	6. 3. 3	房地产分丘平面图
partial repair project	9. 0. 8	中修工程
permission notes for location	5. 1. 3	选址意见书
person subject to house expropriation	4. 0. 4	被征收人
piecemeal repair(maintenance)project	9. 0. 7	小修（养护）工程
planning and design conditions	5. 1. 4	规划设计条件
plot ratio	5. 2. 6	容积率
preceding stage of property management	8. 1. 5	前期物业管理
present purchasing for commodity houses	7. 2. 5	商品房现售
price restricted commodity housing	2. 0. 22	限价商品住房
primary land market	7. 1. 4	房地产一级市场
primary registration of estate title	6. 4. 5	房屋所有权初始登记
primary registration of right to use land	6. 4. 4	土地使用权初始登记
proceeds from common facilities	8. 1. 12	物业公共收益
project bidding	5. 3. 2	项目招投标
project proposal	5. 1. 1	项目建议书
property	2. 0. 14	物业
property management	2. 0. 15	物业管理
property maintenance fund	8. 1. 13	专项维修资金
property register	6. 4. 1	房地产产籍

public facilities	5. 4. 2	公建配套设施
public order and security maintenance	8. 3. 1	公共秩序维护
public rental housing	2. 0. 20	公共租赁住房
public security system	8. 3. 2	公共安全系统
R		
rate of undamaged housing	9. 0. 6	房屋完好率
real estate	2. 0. 1	房地产
real estate agency	7. 5. 8	房地产经纪
real estate appraisal	7. 5. 2	房地产估价
real estate auction	7. 2. 6	房地产拍卖
real estate consulting	7. 5. 1	房地产咨询
real estate deposit	7. 1. 2	房地产抵押
real estate development	2. 0. 7	房地产开发
real estate development project	2. 0. 10	房地产开发项目
real estate enterprise	2. 0. 9	房地产开发企业
real estate finance	2. 0. 23	房地产金融
real estate industry	2. 0. 6	房地产业
real estate inheritance	7. 2. 7	房地产继承
real estate insurance	2. 0. 27	房地产保险
real estate investment	2. 0. 8	房地产投资
real estate loan	2. 0. 24	房地产信贷
real estate market	2. 0. 12	房地产市场
real estate mortgagee	6. 2. 6	房地产抵押权人
real estate mortgagor	6. 2. 7	房地产抵押人
real estate owner	6. 2. 1	房地产权利人
real estate presentation	7. 2. 2	房地产赠予
real estate registration	2. 0. 11	房地产登记
real estate trade	2. 0. 13	房地产交易
real estate transactions	7. 2. 1	房地产买卖

real estate transfer	7. 1. 1	房地产转让
real estate trust	2. 0. 26	房地产信托
register	6. 4. 2	登记簿
registration for easement	6. 4. 13	地役权登记
registration for estate title cancelling	6. 4. 8	注销登记
registration for estate title change	6. 4. 7	变更登记
registration for estate title correction	6. 4. 10	更正登记
registration for estate title notice	6. 4. 9	预告登记
registration for estate title objection	6. 4. 11	异议登记
registration for estate title transfer	6. 4. 6	转移登记
registration for real estate mortgage	6. 4. 12	抵押权登记
regulatory plan	5. 2. 1	控制性详细规划
remodeling project	9. 0. 10	翻修工程
repair period	9. 0. 12	修缮周期
repair quota	9. 0. 13	修缮定额
repair standard	9. 0. 11	修缮标准
reproduction cost of building	7. 5. 7	建筑物重建成本
residence quality warrant	5. 5. 5	住宅质量保证书
residential manual	5. 5. 6	住宅使用说明书
residential quality household acceptance	5. 5. 2	住宅工程质量分户验收
retrofit for energy efficiency	9. 0. 17	节能改造
right to mortgage real estate	6. 1. 5	房地产抵押权
right to the use of land for construction by allocation	3. 4. 2	建设用地使用权划拨
right to the use of land for construction by assignment	3. 4. 1	建设用地使用权出让
S		
second-hand houses market	7. 1. 6	房地产三级市场

security patrol system	8. 3. 3	安保巡更系统
self management of owner in property management	8. 1. 9	业主自行管理
shared facilities and equipments	8. 1. 3	共用设施设备
sharing coefficient of total building area	6. 3. 7	房屋共有面积分摊系数
site plan	5. 2. 2	修建性详细规划
stipulation on property management	8. 1. 11	管理规约
structure reinforcement	9. 0. 14	结构加固
sub-tenancy	7. 4. 1	房屋转租
T		
tax on using urban land	2. 0. 29	城镇土地使用税
term of construction land use	3. 1. 4	建设用地使用年限
topographic map	5. 2. 3	地形图
U		
unit plan	6. 3. 4	房产分户图
urban residential land use	3. 1. 2	城镇住宅用地

本标准用词说明

1 为便于执行本标准条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

JGJ/T 30 - 2015

条文说明

修 订 说 明

《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2015 经住房和城乡建设部 2015 年 10 月 21 日以第 941 号公告批准、发布。

本标准是在《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30-2003 的基础上修订而成，上一版的主编单位是北京市国土资源和房屋管理局，参编单位是北京市房地产科学技术研究所，主要起草人员是：杨燕敏、杨于北、李自强。

本标准修订的主要技术内容是：1. 增加了住房保障、住宅产业化、房地产金融等领域的术语；2. 补充了建设用地、房地产开发、房地产权属、房地产交易、物业管理、房屋修缮等领域的术语；3. 将房屋修缮独立成章。

为便于广大设计、施工、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《房地产业基本术语标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目 次

1	总则	49
2	通用术语	50
3	建设用地	55
3.1	常用术语	55
3.2	土地分类	55
3.3	土地价格	55
3.4	土地使用权取得方式	56
4	国有土地上房屋征收	57
5	房地产开发	59
5.1	项目前期报批	59
5.2	项目规划设计	60
5.3	项目工程建设	61
5.4	市政与公建设施配套	62
5.5	项目竣工验收与交付使用	62
6	房地产权属	64
6.1	权利类型	64
6.2	权利主体	64
6.3	房地产测绘	65
6.4	房地产登记	65
7	房地产交易	66
7.1	常用术语	66
7.2	房地产转让	67
7.3	房地产抵押	67
7.4	房屋租赁	68
7.5	房产中介	68

8	物业管理	70
8.1	常用术语	70
9	房屋修缮	73

1 总 则

1.0.1 随着中国经济的高速增长和城镇化步伐的加快，我国房地产业迅速发展，逐步形成了一个跨越生产、流通、消费领域的多链条、多部门的重要产业。由于房地产业涉及面广、发展较快，导致一些标准规范、辞典辞书、统编教材、专著中的相关术语名称及其含义不尽一致，从而造成概念上的混淆和理解上的偏差。因此，本标准制定的目的是为了统一和规范我国房地产行业的基本术语，以利于本行业的发展和学术交流。

本标准的术语及其含义主要来源于以下几个方面：①国家颁布的房地产业相关法律、法规、条例和行政规章；②房地产业相关标准、规范、规程；③房地产业专业词典；④房地产业相关专著和论文等。

1.0.2 规定了本标准的适用范围。

1.0.3 本标准对房地产业的基本术语解释做出了规定，但房地产业涉及房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动等多个行业，各行业均制定了相应的标准规范。因此，房地产业基本术语的解释除符合本标准的规定外，尚应符合国家现行的有关标准的规定。

2 通用术语

2.0.1 从物质存在形态的角度看，房地产是指土地、房屋及附着于土地、房屋上的附属设施、设备等，如水电、卫生、通风、电梯等设施 and 物质；从经济学的角度看，房地产是指一种财产；从法律的角度看，房地产是指寓含于土地、房屋实体中的各种权利，如所有权、使用权、租赁权、抵押权等。

2.0.4 土地是有自然属性，又有社会经济属性的一种资源和资产。可分为农用地、建设用地和未利用地。

2.0.5 地产一般具有以下特征：①属于一定的所有者或使用者；②有明确的四至界定；③可以依法转让；④能给所有者和使用者带来一定的权益。

2.0.6 《国民经济行业分类》GB/T 4754 - 2011 中将房地产业分为房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动以及其他房地产业 5 个子类，共 70 大类。

2.0.7 房地产开发是一种经济行为，通过对土地、建筑材料、基础设施、劳动力、资金等资源的优化组合利用，为人类提供生产、生活空间，满足社会对房地产商品需求的经济活动。

2.0.8 房地产投资从形式上可分为从购买土地使用权开始的开发投资和物业建成后的置业投资。

2.0.9 根据 2007 年 8 月我国颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令 10 届第 72 号)第三十条规定，房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。设立房地产开发企业，应当具备下列条件：有自己的名称和组织机构；有固定的经营场所；有符合国务院规定的注册资本；有足够的专业技术人员；法律、行政法规规定的其他条件。

2.0.10 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规

定：房地产开发，是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。房地产开发项目是企业经济效益和社会效益实现的载体。如：土地开发，商品房建设，城市综合开发、再开发等。

2.0.11 房地产登记是房地产产权登记的简称，也叫房地产权属登记。根据《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 修正）》（中华人民共和国主席令第七十二号），国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

2.0.12 房地产市场的概念有广义和狭义之分。此处为广义概念，包括土地、房产及其相关的房地产金融、房地产中介服务、房地产劳务等经济活动。狭义指房地产商品交易的场所，如房地产交易所、房地产交易中心等。

2.0.13 房地产交易应当执行权利主体一致的原则，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权不可分割的归属同一主体。除了土地出让和以出让方式取得的土地使用权可以单独设定抵押外，应房地一同交易。

2.0.14 从广义上来说，物业与房地产是同一个概念，但从物业管理的角度来说，物业则特指正在使用中的或可以投入使用的各类建筑物、构筑物及其附属的设备、配套设施和相关场地单元性地产。实践中，物业与房地产两个术语在使用上是有所差别的，物业一般用于指某项具体的房产、地产或房地产；房地产则一般用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产，但也不排斥用于指某项具体的房地产。可以说，物业通常用于个体，房地产通常用于整体。

2.0.15 《物权法》颁布后，为了突出个人物权的重要性，原建设部在 2007 年颁布的《建设部关于修改〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》164 号令中，已将物业管理企业修改成为物业服务企业，以突出其服务的特性。而对于物业管理这个行业，普遍沿用“物业管理”这个术语。

2.0.16 房屋修缮按其规模和范围可以分为：翻修、大修、中

修、小修以及结合修缮所进行的添建、改建、装饰、装潢、增加设备等各种修缮项目。翻修工程主要适用于主体结构严重损坏，丧失正常使用功能，有倒塌危险的房屋及无修缮价值的房屋，翻修后的房屋必须符合完好房的标准要求。大修工程主要运用于严重损坏房，大修后的房屋必须符合完好或基本完好房的标准要求。中修工程主要适用于一般损坏房屋，中修后的房屋 70% 以上必须符合完好房或基本完好房的标准要求。小修指及时修复小损小坏，保持房屋原有完损等级为目的的日常维护工程。小修工程经常发生，它的特点是面广、分散，每一具体项目工程量小，要求及时修复，服务性强。

2.0.17 凡是自建或者委托施工单位建设或者参加统建，又是自己使用的住宅建筑物，不属于商品房屋范围。

2.0.18 保障性住房是政府为解决城镇中等偏下和低收入住房困难家庭和特定人群阶段性居住困难而提供的政策性住房，是住房供应体系中的重要组成部分。目前我国保障性住房包括廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、棚户区改造住房、拆迁安置房等。

2.0.19 根据《经济适用住房管理办法》建住房〔2007〕258 号和《关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》建保〔2010〕59 号，经济适用住房供应对象为城镇低收入住房困难家庭，对于商品住房价格较高的城市，可以适当扩大经济适用住房的供应范围。具体的家庭收入标准和住房困难标准，由市、县人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，每年向社会公布一次。

经济适用住房建设用地以划拨方式供应，价格以保本微利为原则。经济适用住房购房人拥有有限产权。

2.0.20 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。公共租赁住房的租金标准由市县人民政府结合当地实际，按

照略低于市场租金的原则合理确定。

2.0.21 廉租住房供应对象是城镇和县人民政府所在地的镇范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。

廉租住房保障方式实行货币补贴和实物配租等相结合。货币补贴是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城镇低收入住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。实物配租是指县级以上地方人民政府向申请廉租住房保障的城镇低收入住房困难家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。实施廉租住房保障，主要通过发放租赁补贴，增强城镇低收入住房困难家庭承租住房的能力。廉租住房紧缺的城市，应当通过新建和收购等方式，增加廉租住房实物配租的房源。

2.0.23 房地产是一个资金密集型的产业，房地产的开发、经营、消费都离不开金融的支持和参与。房地产金融的具体业务包括吸收房地产专项存款，开办住房储蓄，办理房地产贷款，尤其是房地产抵押贷款，从事房地产投资、信托、保险、担保、典当和货币结算，代理房地产有价证券的发行和交易等。

2.0.24 房地产信贷是房地产金融中的重要组成部分。房地产信贷资金运用的方向主要包括房地产开发、房地产经营和房地产消费。因此，从贷款用途而言，信贷资金可分为房地产开发贷款、房地产经营贷款和房地产消费贷款三类。按贷款条件，房地产信贷又可分为房地产抵押贷款、房地产担保贷款、房地产按揭贷款等。

2.0.25 住房公积金制度是我国住房制度改革中建立的一项重要制度。住房公积金由两部分组成，一部分由职工个人缴存，另一部分由职工所在单位缴存，均属于职工个人所有。住房公积金是职工专项用于住房消费的资金，定向用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房。

2.0.26 房地产信托包括房地产资金信托和房地产财产信托两类。房地产资金信托，即信托投资公司通过资金信托方式集中两

个或两个以上委托人合法拥有的资金，按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，以不动产或其经营企业为主要标的，对房地产信托资金进行管理、运用和处分的行为；房地产财产信托，指房地产法律上或契约上的所有者将该房地产委托给信托公司，由信托公司按照委托者的要求进行管理、处分和收益，信托公司在对该信托房地产进行租售或委托专业物业公司进行物业经营，使投资者获取溢价或管理收益。

2.0.27 房地产保险按保险的对象、范围，可分为以下几类：

①房屋财产保险，指以房屋财产为保险标的物的保险；②房地产责任保险，是以被保险人在从事房地产生产经营活动中的民事损害赔偿责任为保险标的物的保险；③房地产信用保证保险，指在房地产生产、经营、消费活动中，为消除由于一方违约致另一方经济损失的风险而设置的保险；④房地产人身保险，指以与房地产生产经济活动相联系的人的人身安全为保险标的物的保险。

2.0.31 住宅产业化是以住宅产品为最终目的，以新型住宅建筑体系和与之相配套的住宅部品体系为基础，以科学的组织和管理为手段，实现住宅标准化基础上的设计多样化、工厂化生产基础上的施工装配化、模数化基础上的部品通用化。其发展目标是提高劳动生产率，提高住宅质量和性能，实现循环利用资源，减少环境负担，建设省地节能环保型住宅。

3 建设用地

3.1 常用术语

3.1.1 建设用地包括商服、工矿仓储、住宅、公共管理与公共服务、特殊用途、交通运输、水域及水利设施等建设用地。

3.1.2 城镇住宅用地包括普通住宅、公寓、别墅用地。

3.1.3 土地储备，由土地储备机构承担具体实施，并实行计划管理。土地储备范围为：已收回的国有土地；收购的土地；行使优先购买权取得的土地；已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；其他依法取得的土地。

3.1.4 建设用地使用最高年限根据土地用途而区分：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

3.1.5 建设用地使用权受让人为取得国家出让的国有土地一定年限的使用权，按照国有土地使用权出让法律或政策的规定，在签订土地使用权出让合同后，支付给国家的土地使用权价款。

3.2 土地分类

3.2.2 存量土地包括闲置未利用土地和利用不充分的土地。

3.2.3 闲置土地的认定，一般按适用法规或者出让合同对已投资额和规定的开工期限确定。连续闲置一定期限，可无偿收回该建设用地使用权。

3.3 土地价格

3.3.1 基准地价具有全域性、分用途、平均性、有期限和时效性等特点。

3.4 土地使用权取得方式

3.4.1 建设用地使用权出让在实践中，也常被称为“土地批租”。建设用地使用权出让可以采用招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式，以及协议出让方式。

3.4.2 划拨建设用地具有“三无”特性：无期限、无价格、无流转。

3.4.3 作价出资（入股）的国有建设用地使用权归新设企业持有，可依法进行转让、出租、抵押。

4 国有土地上房屋征收

4.0.1 “征收”体现的是国家通过公共权力的行使强制取得单位、集体或个人的私有财产，是物权变动的一种特殊情形。房屋征收的前提是为了公共利益的需要。按照房地一体主义原则，房屋被依法征收的同时收回国有土地使用权。

4.0.2 房屋征收部门由市、县级人民政府确定，负责组织实施本行政区域的房屋征收和补偿工作。

4.0.3 房屋征收实施单位接受委托承担房屋征收与补偿具体工作，不得以营利为目的。

4.0.5 征收决定权分属于法定的地方人民政府，征收人为市、县级人民政府。市级人民政府主要包括除直辖市以外的设区的市、直辖市所辖区、自治州人民政府等，县级人民政府主要包括不设区的市、市辖区（直辖市所辖区除外）、县、自治县人民政府等。

4.0.6 房屋征收引发的社会稳定风险，主要是指政府在执行房屋征收决策，实施房屋征收过程中给人民群众生活、生产、财产等与其切身利益相关的各个方面造成负面影响和损失的可能性，及时发现征收项目中存在影响社会稳定的隐患。

实施房屋征收社会稳定风险评估，主要包括以下四个方面的内容：一是合法性；二是合理性；三是可行性；四是可控性。

实施房屋征收社会稳定风险评估，一般执行以下四个方面的程序：一是充分听取意见；二是全面分析论证；三是确定风险等级；四是提出评估报告。

4.0.7 补偿内容包括：一是被征收房屋价值的补偿；二是因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；三是因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。对符合规定的被征人给予补助和奖励。

补偿方式可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。货币补偿的金额，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法确定，但不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。房地产价格评估机构，由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定。

4.0.9 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)取消了行政机关自行强制执行，只能申请人民法院强制执行。强制执行的依据是房屋征收补偿决定，执行的对象是在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的被征收人。申请机关向人民法院申请强制执行，人民法院裁定准予执行的，一般由作出征收补偿决定的市、县级人民政府组织实施，也可以由人民法院执行。

5 房地产开发

5.1 项目前期报批

5.1.1 为了加强建设项目的的设计前期工作，对项目的可行性进行充分的论证，国家从 20 世纪 80 年代初期规定了在基本建设程序中增加项目建议书这一步骤。项目建议书经批准后，可以进行可行性研究工作。自 2004 年国家投资体制改革后，对于政府核准的建设项目，建设单位需提出项目申请报告。而属于政府备案的建设项目，建设单位则需提供相关的说明材料。

5.1.2 国家从 20 世纪 80 年代初期将可行性研究工作正式纳入基本建设程序，规定大中型项目、重大技术改造项目等都要进行可行性研究。承担可行性研究的单位应是经过资格审定的规划、设计和工程咨询单位。凡通过可行性研究的建设项目，可编制向上级报送的可行性研究报告。由于可行性研究报告是建设项目最终决策和进行设计的重要依据，要求它必须有一定的深度和准确性。

5.1.3 根据 2007 年 10 月颁布的《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条规定：按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。建设项目在可行性研究阶段必须附有城市规划行政主管部门签署的选址意见；在报批设计任务时必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

5.1.4 规划设计条件的主要内容有征地面积、用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑后退红线距离、建筑控制高度、机动车及非机动车停放数量、建设基地与市政道路的

连接方向和市政管线的接口位置等。

5.1.5 按照《中华人民共和国城乡规划法》有关规定，在城市规划区内的建筑工程，建设单位在依法办理用地批准手续之前，还必须先取得该工程的建设用地规划许可证。用以确保土地利用符合城市规划，维护建设单位按照城市规划使用土地的合法权益。

5.1.6 根据 1993 年 5 月国家土地管理局发布的《国家土地管理局关于正式使用建设用地批准书的通知》，自 1993 年 5 月 1 日起，正式使用国家土地管理局统一印制的建设用地批准书，作为工程项目建设期内使用土地和工程竣工验收后换发国有土地使用证的法律凭证。

5.2 项目规划设计

5.2.1 根据原建设部 2005 年 10 月颁布的《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）第二十四条规定：编制城市控制性详细规划，应当依据已经依法批准的城市总体规划或分区规划，考虑相关专项规划的要求，对具体地块的土地利用和建设提出控制指标，作为建设主管部门（城乡规划主管部门）作出建设项目规划许可的依据。

5.2.2 根据《城市规划编制办法》（原建设部令第 146 号）第二十四条规定：编制城市修建性详细规划，应当依据已经依法批准的控制性详细规划，对所在地块的建设提出具体的安排和设计。

5.2.3 地形图中应标明方向与坐标，地形的高程与等高线，水系的走向与范围，以及现有房屋、道路、铁路、树木、管线等地物的位置。

5.2.4 由于常用红线表示建设用地的边界线，亦称作红线图。用地红线图中城市规划管理部门给出红线的拐点坐标或相应的尺寸，以确定建设用地的范围。

5.2.6 容积率主要反映用地的开发强度，由城市规划确定。用地面积是指详细规划确定的一定范围内的用地面积。容积率的值

是无量纲的比值，通常以地块面积为 1。容积率以公式表示如下： $\text{容积率} = \text{建筑面积总和} / \text{用地面积}$ 。

根据住房和城乡建设部 2012 年 02 月 17 日颁发的《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》第三条规定。容积率计算规则由省（自治区）、市、县人民政府城乡规划主管部门依据国家有关标准规范确定。

5.2.7 绿地率中的地区总面积指的是独立开发地区，如城市新区、居住区、工业区等。绿地率以公式表示如下： $\text{绿地率} = \text{各类绿地总面积} / \text{地区总面积} \times 100\%$ 。

5.2.8 建筑高度的计算根据日照、消防、旧城保护、航空净空限制等不同要求，略有差异。

5.2.9 建筑密度是反映建筑用地经济性的主要指标之一。用地面积是指详细规划确定的一定范围内的用地面积。建筑密度以公式表示如下： $\text{建筑密度} = \text{建筑基底面积总和} / \text{用地面积} \times 100\%$ 。

5.2.10 建设工程规划许可证是建设单位建设工程的法律凭证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。

5.3 项目工程建设

5.3.1 根据原建设部 1994 年 8 月颁布的《工程建设项目报建管理办法》第二至四条规定：凡在我国境内投资兴建的工程建设项目，都必须实行报建制度，接受当地建设行政主管部门或其授权机构的监督管理。工程建设项目由建设单位或其代理机构在工程项目可行性研究报告或其他立项文件被批准后，须向当地建设行政主管部门或其授权机构进行报建，交验工程项目立项的批准文件，包括银行出具的资信证明以及批准的建设用地等其他有关文件。

工程建设项目的报建内容主要包括：工程名称、建设地点、投资规模、资金来源、当年投资额、工程规模、开工、竣工日期、发包方式、工程筹建情况。

5.3.2 招标是指招标人按照国家有关规定履行项目审批手续、落实资金来源后，依法发布招标公告或投标邀请书，编制并发售

招标文件等具体环节。招标分为公开招标和邀请招标两种方式。投标是指投标人根据招标文件的要求，编制并提交投标文件，响应招标的活动。根据中华人民共和国主席令第 21 号《中华人民共和国招标投标法》(1999 年 8 月 30 日) 规定：招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

5.3.3 建筑工程的发包与承包单位必须订立书面合同。建筑工程勘察、设计和施工发包与承包的招标投标活动，应符合《中华人民共和国招标投标法》的规定。

5.3.4 《中华人民共和国建筑法》第七条规定：建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

《建设工程施工许可证》是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件，是建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。

5.3.5 建设工程监理工作的主要内容包括：协助建设单位进行工程项目可行性研究、优选设计方案、控制工程质量造价和工期监督、管理建设工程合同的履行以及协调建设单位与工程建设有关各方的工作、关系等。

5.4 市政与公建设施配套

5.4.1 市政公用设施的内容包括：城市道路及其设施、城市桥涵及其设施、城市排水设施、城市防洪设施、城市道路照明设施、城市建设公用设施、城市生活垃圾处理设施。

5.4.2 公建配套设施主要包括行政管理、社区服务、商业服务、物业管理、教育、卫生、文化体育、敬老、邮政、环卫等设施。

5.5 项目竣工验收与交付使用

5.5.1 竣工验收是全面考核建设工作，检查是否符合设计要求

和工程质量要求的重要环节，对促进建设项目及时投产，发挥投资效果，总结建设经验有重要作用。

5.5.2 住宅工程质量分户验收是进一步加强住宅工程质量管理，落实住宅工程参建各方主体质量责任，提高住宅工程质量水平的一项工作。分户验收内容主要包括：地面、墙面和顶棚质量；门窗质量；栏杆、护栏质量；防水工程质量；室内主要空间尺寸；给水排水系统安装质量；室内电气工程安装质量；建筑节能和采暖工程质量；有关合同中规定的其他内容。

5.5.3 建设工程竣工规划验收的主要内容：审核建设工程是否按批准的《建设工程规划许可证》及其附件、附图确定的内容进行建设，检查规划用地红线范围内的临时建（构）筑物和应拆迁的建（构）筑物是否按规定拆除；对符合规划许可内容要求的，核发《建设工程规划验收合格证》及其附图。《建设工程规划竣工验收合格证》是建筑工程办理房屋产权登记的依据之一。

5.5.4 根据 2000 年 1 月 30 日公布的《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院令第 279 号）第四十九条规定：建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

5.5.5、5.5.6 根据原建设部 1998 年 5 月颁发的《关于印发〈商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定〉的通知》规定：为了保障住房消费者的权益，加强商品住宅售后服务管理，促进住宅销售，决定在房地产开发企业的商品房销售中实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。《住宅质量保证书》可以作为商品房购销合同的补充约定。房地产开发企业应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项。

6 房地产权属

6.1 权利类型

6.1.2 专有部分是指：具有构造上的独立性，能够明确区分；具有利用上的独立性，可以排他使用；能够登记成为特定业主所有权的客体。具体来说，专有部分是指建筑物内的住宅、经营性用房等。共有部分是指：建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

6.1.3 建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。

6.1.4 地役权是用益物权的一种，包括通行地役权、眺望地役权、日照地役权等。

6.1.5 房地产抵押权是担保物权的一种，自登记时生效。房地产抵押还包括最高额抵押的形式。

6.2 权利主体

6.2.1 一般来说，房地产权利人是指拥有建设用地使用权及其上的房屋所有权的权利人。

6.2.2 建筑物区分所有权人又称为业主。

6.2.6 抵押权人是指对债务人享有债权，并在债务人不履行债务时就抵押物优先受偿的人。

6.2.7 房地产抵押人既可以是债务人，也可以是第三人。

6.3 房地产测绘

- 6.3.1 房地产测绘包括房地产预测绘和房地产实测绘。
- 6.3.2 地籍图是土地统计和确认权属的法律依据。地籍图可分为基本地籍图和宗地图。
- 6.3.4 以产权登记户为单位绘制，以一户产权人为单位，表示房屋权属范围的细部图，供核发房屋所有权证的附图使用，比例尺一般为 1:200。
- 6.3.5 是指含自有（私有）房屋在内的各类房屋建筑面积之和。指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上（含 2.20m）的永久性建筑。
- 6.3.6 套内使用面积不包括墙体、柱子等结构和保温层的面积。
- 6.3.7 $\text{共有面积分摊系数} = \text{共有建筑面积} / \text{相关建筑面积}$ 。

6.4 房地产登记

6.4.1 房地产产籍通常情况下专指对房地产登记过程中产生的登记资料，对于土地权利资料经过整理、加工、分类而形成的图、档、卡、册等称为地籍。

6.4.3 国有土地范围内成套住房以套为基本单元进行登记；非成套住房，以房屋的间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建筑为基本单元进行登记，在共有宅基地上建造的村民住房以套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

6.4.5~6.4.13 我国对房地产的用途执行管制，不得逾越政府部门对土地、建筑使用的规划限定。如果变更，必须经过有关的法律程序，并经过房地产管理部门的登记备案。

7 房地产交易

7.1 常用术语

7.1.1 房地产转让是房地产交易中一种最常见的市场行为。

7.1.2 抵押人是指将依法取得的房地产提供给抵押权人，作为本人或第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。抵押权人是指受以房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。

7.1.3 房屋租赁包括房屋所有权人将房屋出租给承租人居住或提供给他人从事经营活动、以合作方式与他人从事经营活动等。房屋租赁是房屋使用价值零星出售的一种商品流通方式。

7.1.4 房地产一级市场一般为土地交易市场，是由国家垄断的市场。

7.1.5 房地产二级市场是房地产开发经营企业在获得土地使用权后，对土地加以投资开发，然后将投资开发形成的物业，以出售、出租、抵押等方式从事房地产经营活动的市场。

7.1.6 房地产三级市场是将由房地产二级市场取得的房地产进行再转让、租赁、抵押等交易活动而形成的市场。

7.1.7 市场价格通常随着时间和供求关系的变化及交易双方的心态、偏好、素质的不同而经常波动。在正常的市场条件下，买卖双方均能迅速获得交易资讯。买方能自由地在市场上选择其需要，卖方也能自由地售出房地产。买卖双方均以自身利益为前提，在彼此自愿的条件下，以某一价格完成房地产交易。

7.1.8 市场价值过去称为公开市场价值（open market value），是估价中最常用、最重要、最基本的一种价值类型。市场价值的主要假设条件有以下五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而

变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是审慎，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是无被迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于利己需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

7.2 房地产转让

7.2.1 土地使用权的买卖，只是转让土地使用权，所有权依然属于国家。

7.2.3 根据 2001 年 8 月 15 日发布的《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》（住建部令第 95 号）规定：商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。为了规范保障性住房的预售申请和审核，保障性住房项目也应按各地规定的实施办法进行预售申请和审核。

7.2.5 商品房现售实行备案，无需申领销售许可证。

7.2.6 拍卖房屋的所有权人为出卖人，接受委托拍卖的为拍卖人，应买人中出价最高而买受房屋的为买受人。

7.3 房地产抵押

7.3.1 以预购商品房设定贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

7.3.2 以行政划拨方式取得的土地使用权不能单独设定抵押，但如果以该土地上的房屋或其他地上附着物设定抵押，则该土地

的土地使用权可随之一起设定抵押。在我国，土地所有权属于国家和集体所有，不能设置土地所有权抵押。

7.4 房屋租赁

7.4.2 成本租金包括房屋折旧费、维修费、管理费、贷款利息和房产税等 5 项因素。

7.4.3 市场租金可以剥离出房屋折旧费、维修费、管理费、贷款利息、房产税、保险费、利润和地租等因素。

7.5 房产中介

7.5.1 目前，我国的房地产咨询业可以为房地产投资者提供包括政策咨询、决策咨询、工程咨询、管理咨询等在内的各种咨询服务，也可以为房地产市场交易行为中的客户提供信息咨询、技术咨询等中介服务。

7.5.2 房地产估价，过去大多称为房地产价格评估，也有称为房地产评估、房地产价值评估、房地产估值的。房地产评估的含义比较宽泛，采用房地产估价不仅内涵明确，而且可以兼顾房地产价值、价格评估。

7.5.3 过去通常称为估价时点，也有称为估价期日、评估基准日的。估价时点、估价期日、评估基准日都容易使人误解为估价的时间，即估价作业日期。价值日期不是随意确定的，而应根据具体的估价目的来确定。价值日期可能是现在、过去或未来的某个时间，一般为某一特定日期，并用公历年、月、日表示。在估价中，确定价值日期应在先，得出评估价值应在后。

7.5.4 估价对象也称为被估价房地产，当其为租赁权、地役权等房屋所有权和土地使用权以外的房地产权利时，也称为被估价权益。现实中的房地产估价对象丰富多彩、复杂多样。不仅房屋、构筑物、土地为常见的估价对象，已开始开发建设而尚未竣工的房地产，即在建房地产或“在建工程”，可以成为估价对象；也有要求对正在开发建设或计划开发建设而尚未出现的房地产，

即未建房地产，如“期房”进行估价；还可能因民事纠纷或理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，如已被拆除或损毁的房屋进行估价。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，如为某个可供直接经营使用的旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考依据而估价，其评估价值除了包含该旅馆、商店、饭馆、汽车加油站、高尔夫球场等的建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还包含房地产以外的其他财产，如家具、电器、货架、机器设备等价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍、债权债务等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称为企业价值评估。此外，估价对象还可能是房地产的某个局部，如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是房地产的现状与过去状况的差异部分，如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。

7.5.5 房地产评估价格不一定是成交价格，只相当于对估价对象价值的一个估计值。

7.5.8 房地产经纪机构向委托人提供房地产经纪服务，向委托人收取的服务费用。

7.5.10 定金是一种担保金，即支付定金的一方违约，收取定金的一方可没收该定金；收取定金的一方违约，应返还双倍定金。定金的意义在于以该定金为担保，督促双方按约履行合同。

8 物 业 管 理

8.1 常 用 术 语

8.1.1 国务院 2007 年 10 月颁布了修订后的《物业管理条例》，明确了业主享有的权利和义务。

8.1.3 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号) 规定：共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

8.1.4 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号) 规定：住宅共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

8.1.5 原建设部于 2006 年 3 月颁布了《前期物业招投标管理暂行办法》，明确了前期物业管理的含义。

8.1.6、8.1.7 为了规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，住房和城乡建设部于 2009 年 12 月颁布了《业主大会和业主委员会指导规则》，明确了业主大会和业主委员会的含义。《业主大会和业主委员会指导规则》第七条规定：业主大会根据物业管理区域的划分成立，一个物业管理区域成立一个业主大会。只有一个业主的，或者业主人数较少且经全体业主同意，不成立业主大会的，由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

8.1.8 住房和城乡建设部于 2010 年 10 月颁布了《物业承接查验办法》，明确了物业承接查验的具体要求。

8.1.9 根据国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》，物业管理范围包括房屋及配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理，物业管理区域内的环境卫生和相关秩序维护。根据《中华人民共和国物权法》，业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。

8.1.10 物业管理用房在前期物业服务期间，提供给物业服务企业使用；业主大会成立后，无偿提供给业主大会，产权属全体业主所有。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

8.1.11 国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》明确规定：管理规约应当对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约应当尊重社会公德，不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。管理规约对全体业主具有约束力。

8.1.12 国务院 2007 年 10 月颁布的《物业管理条例》明确规定：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

8.1.13 原建设部、财政部联合发布的《住宅专项维修资金管理办法》(2007 年第 165 号)规定：商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的 5% 至 8%。

商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共有部位、共用设施设备维修资金，其使用执行《物业管理企业财务管理规定》，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。业主转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随

房屋所有权同时过户。因房屋拆迁或其他原因造成住房灭失，维修资金代管单位应当将维修资金账面余额按业主个人缴纳比例退还给业主。

9 房屋修缮

9.0.1 根据《城市危险房屋管理规定》(1989年11月21日建设部令第4号发布,2004年7月20日根据《建设部关于修改〈城市危险房屋管理规定〉的决定》修正)第二条规定:危险房屋系指结构已严重损坏或承重构件已属危险构件,随时有可能丧失结构稳定和承载能力,不能保证居住和使用安全的房屋。

9.0.5 房屋完损等级分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。①完好房指结构构件安全可靠、整体性好、屋面或板缝不漏水,装修、设备完整的房屋;虽存在一定的陈旧现象或个别构件有轻微损坏但在允许值之内,不影响居住安全和正常使用,通过小修即能恢复的房屋。②基本完好房指结构构件安全可靠,个别部件的损坏程度略超允许值但已稳定,屋面局部渗漏;装修设备基本良好,个别部位有影响使用的破损,通过在原有构件或部位上修补即可恢复使用功能的房屋。③一般损坏房指个别结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化,强度不足,存在安全隐患,屋面或板缝局部漏雨;外装修和设备局部破损的房屋。④严重损坏房指部位结构构件严重倾斜、开裂、变形或强度不足,个别构件已处于危险状态,屋面或板缝严重漏雨;内外装修及设备明细损毁、残缺;存在局部危险的房屋。⑤危险房指主体结构构件的强度严重不足,稳定性很差,随时有倒塌的可能,采用局部加固修理仍不能保证安全,需要翻修或挑修的整栋房屋。

9.0.6 房屋完好率=(完好房建筑面积+基本完好房建筑面积)/总的房屋建筑面积 $\times 100\%$ 。

9.0.7 小修工程也称零修工程或养护工程。

9.0.8 中修工程指房屋某些分部项目已损坏或已影响正常使用,

需要进行局部维修或单项目维修，或者房屋外立面根据城市景观要求，需要清洗或涂刷外墙涂料，如屋面维修工程、油漆维修工程，水卫维修工程、排水管道工程、外墙维修工程等。

9.0.9 大修工程指房屋结构或装修大部分已严重损坏，局部构件需作调换，部分墙体需拆砌加固，设备管线应更换，装修部分需全面维修等。

9.0.10 翻修工程包括原地翻修改建、移地翻修改建、小区复建房等。

9.0.16 将平屋面改成坡屋面，可改善屋面漏水，起到保温隔热的效果，是提高房屋质量的手段之一。



1 5 1 1 2 2 6 5 5 1



统一书号：15112 · 26551
定 价： 13.00 元