UDC

中华人民共和国国家标准 

**P** **GB×××-202×**

**住房保障与房地产术语标准**

Standard for terminology of housing security and real estate industry

（征求意见稿）

20××-××-××发布 20××-××-××实施

中华人民共和国住房和城乡建设部

联合发布

国 家 市 场 监 督 管 理 总 局

中华人民共和国国家标准

**住房保障与房地产术语标准**

Standard for terminology of housing security and real estate industry

GB×××-202X

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：202X年X月X日

中国 出版社

**202× 北 京**

**前言**

根据住房和城乡建设部《关于印发<2019年工程建设标准规范和标准编制及相关工作计划>的通知》（建标[2019] 8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，编制了本标准。

本标准的主要技术内容是：1．总则；2．通用术语；3．住房保障；4．建设用地；5.国有土地上房屋征收；6．房地产开发；7．房地产权属；8．房地产交易；9．物业管理；10．房屋维护与改造。

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](http://www.youbian.com/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：XXX

本标准主要起草人员：XXX

本标准主要审查人员：XXX

**目次**

[1 总则 1](#_Toc109058682)

[2 通用术语 2](#_Toc109058683)

[3 住房保障 5](#_Toc109058684)

[3.1 保障方式 5](#_Toc109058685)

[3.2 保障性住房种类 5](#_Toc109058686)

[3.3 保障性住房房源筹集 5](#_Toc109058687)

[3.4 保障性住房运营管理 6](#_Toc109058688)

[4 建设用地 7](#_Toc109058689)

[4.1 常用术语 7](#_Toc109058690)

[4.2 土地分类 7](#_Toc109058691)

[4.3 土地价格 7](#_Toc109058692)

[4.4 土地使用权取得方式 8](#_Toc109058693)

[5 国有土地上房屋征收 9](#_Toc109058694)

[6 房地产开发 10](#_Toc109058695)

[6.1 前期报批 10](#_Toc109058696)

[6.2 项目设计 10](#_Toc109058697)

[6.3 施工建设 11](#_Toc109058698)

[6.4 竣工验收与交付使用 12](#_Toc109058699)

[7 房地产权属 14](#_Toc109058700)

[7.1 权利类型 14](#_Toc109058701)

[7.2 权利主体 14](#_Toc109058702)

[7.3 房地产测绘 15](#_Toc109058703)

[7.4 房地产登记 15](#_Toc109058704)

[8 房地产交易 18](#_Toc109058705)

[8.1 常用术语 18](#_Toc109058706)

[8.2 房地产转让 19](#_Toc109058707)

[8.3 房地产抵押 19](#_Toc109058708)

[8.4 房屋租赁 20](#_Toc109058709)

[8.5 房产中介 21](#_Toc109058710)

[9 物业管理 23](#_Toc109058711)

[9.1 业主及业主大会 23](#_Toc109058712)

[9.2 物业管理服务 23](#_Toc109058713)

[9.3 物业的使用与维护 24](#_Toc109058714)

[10 房屋维护与改造 26](#_Toc109058715)

[10.1 常用术语 26](#_Toc109058716)

[10.2 房屋修缮 26](#_Toc109058717)

[10.3 房屋改造 28](#_Toc109058718)

[索引 30](#_Toc109058719)

[中文索引 30](#_Toc109058720)

[英文索引 36](#_Toc109058721)

[本标准用词说明 42](#_Toc109058722)

Contents

[1 General Provisions 1](#_Toc334125573)

[2 General Terms 2](#_Toc334125574)

3 Housing Security 5

 3.1 Secure Methods………………………………….………………………………………………………….…………………5

3.2 Affordable Housing Category……………………..………………….....…...................…..5

3.3 Housing Resource Raising………………………………….......………….……..………...5

3.4 Operation and Management…………………………..…………………………………….6

[4 Land for Construction 7](#_Toc334125575)

[4.1 Commen Terms 7](#_Toc334125576)

[4.2 Land Classification 7](#_Toc334125577)

[4.3 Land Price 7](#_Toc334125578)

[4.4 Acquisition Ways of Rights to the Use of Land 8](#_Toc334125579)

[5 House Expropriation on State-owned Land 9](#_Toc334125578)

[6 Real Estate Development 10](#_Toc334125580)

[6.1 Pre-approval of the Project 10](#_Toc334125582)

[6.2 Design of the Project 10](#_Toc334125584)

[6.3 Construction of the Project 11](#_Toc334125585)

[6.4 Final Accptance and Delivery of the Project 12](#_Toc334125587)

[7 Property Right 14](#_Toc334125588)

[7.1 Right Classification 14](#_Toc334125589)

[7.2 Subject of Right 14](#_Toc334125590)

[7.3 Estate Mapping 15](#_Toc334125591)

[7.4 Real Estate Registration 15](#_Toc334125594)

[8 Real Estate Exchange 1](#_Toc334125592)8

[8.1 Commen Terms 18](#_Toc334125593)

[8.2 Real Estate Transfer 19](#_Toc334125595)

[8.3 Deposit of Real Estate 19](#_Toc334125596)

[8.4 Houses Tenancy 20](#_Toc334125597)

[8.5 Real Estate Medium 21](#_Toc334125598)

[9 Property Management 2](#_Toc334125599)3

[9.1 Owner and Ownership 2](#_Toc334125600)3

9.2 Management Service 23

9.3 Operation and Maintenance 24

[10 Housing Renew](#_Toc334125604) 26

 10.1 Commen Terms……………………………………………………………………..……26

 10.2 Repair…..………………………………………………………..…………………….....26

 10.3 Retrofit……………..……………………..…………………………………………..….28

Index 30

Index in Chinese 30

Index in English 36

Explanation of Wording in This Standard [42](#_Toc332010346)

**1** 总则

**1.0.1** 为统一和规范住房保障与房地产业的术语及其定义，有利于住房保障与房地产业管理及国内外交流合作，促进住房保障与房地产业的健康发展，制定本标准。

**1.0.2** 本标准适用于住房保障与房地产业及其相关领域。

**1.0.3** 住房保障与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** 住房保障 housing security

由政府向具有住房困难的社会成员提供最基本居住条件的社会保障。

**2.0.2** 保障性住房 affordable housing

政府在对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。

**2.0.3** 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。

**2.0.4** 房屋 housing

供人们生产、居住或者其他用途的建筑物的总称。

**2.0.5** 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。

**2.0.6** 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。

**2.0.7** 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。

**2.0.8** 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。

**2.0.9** 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。

**2.0.10** 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。

**2.0.11** 房地产开发企业 real estate enterprise

从事房地产开发和经营的企业。

**2.0.12** 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。

**2.0.13** 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。

**2.0.14** 房地产市场 real estate market

房地产交易中一切经济关系的总和。

**2.0.15** 房地产交易 real estate transaction

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。

**2.0.16** 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。

**2.0.17** 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。

**2.0.18** 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。

**2.0.19** 住房租赁 renting

 以租赁方式为特定人群提供长期租赁和短期租赁的居住空间和有限服务的业态。

**2.0.20** 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。

**2.0.21** 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。

**2.0.22** 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。

**2.0.23** 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。

**2.0.24** 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。

**2.0.25** 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。

**2.0.26** 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。

**2.0.27** 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。

**2.0.28**  房屋体检 physical examination

 对建筑、结构、设施设备、使用环境、运行情况等进行日常和特定检查，并根据检查结果对其损伤进行评定以及检测鉴定，为后续根据损伤程度采取修缮、改造、更新置换、废弃拆除，以及应急措施等提供依据。

**2.0.29** 房屋养老金 housing pensions

在保修期满后除日常维修以外，用于住宅共用部位及共用设施设备的大、中修更新改造的专项维修资金。

**2.0.30**  建设工程质量潜在缺陷保险 inherent defects insurance

由住宅工程的建设单位投保的保险公司，根据保险条款约定对在保险范围和保险期限内出现的，由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏，履行赔偿义务的保险。

**2.0.31** 建设工程安全生产责任险 safety production liability insurance

由保险机构对投保单位发生的生产安全事故或施工意外事故造成的人员伤亡和有关经济损失等予以赔偿，并为投保单位提供生产安全事故预防服务的保险。

**3** 住房保障

**3.1 保障方式**

**3.1.1** 实物保障physical security

为住房困难群体提供各类保障性住房，帮助其解决住房问题。

**3.1.2** 货币保障monetary security

给住房困难群体发放租赁住房补贴，支持其在市场上租赁住房。

**3.2 保障性住房种类**

**3.2.1** 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住房。

**3.2.2** 保障性租赁住房subsidized rental housing

由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，多主体投资、多渠道供给的以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体出租的保障性住房。

**3.2.3** 共有产权住房 public housing with shared ownership

 符合国家住房保障有关规定，由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定套型面积和销售价格，限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合规定条件的中低收入住房困难家庭供应的保障性住房。

**3.3 保障性住房房源筹集**

**3.3.1** 新建 new construction

在出让或划拨的国有土地上，或综合利用集体经营性建设用地，新增建设保障性住房。

**3.3.2** 配建 extension of commercial projects

在新建普通商品住房项目、产业园区中配套建设一定比例的保障性住房。

**3.3.3** 改建 reconstruction

在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋进行改造建设，用作保障性住房。

**3.3.4** 收购 purchase

购买闲置的存量住房房源用作保障性住房。

**3.3.5** 转化 conversion of existing projects

把在建、建成的保障性住房的所属品种转变为另外一个保障性住房品种，或者把其他政府闲置住房、农村闲置宅基地住房等存量住房转变为保障性住房。

**3.4 保障性住房运营管理**

**3.4.1** 准入条件 entry conditions

 保障性住房申请人为获得承租权需满足的条件。

**3.4.2** 配租 rent

政府向住房保障对象提供住房供其居住，并按政府指导的保障性住房租金标准收取租金。

**3.4.3** 配售 sell

政府向住房保障对象提供住房供其购买，申购价格按政府指导的销售基准价格及其浮动幅度、产权份额收取。

**3.4.4** 退出 exit

保障性住房承租人因期满或其他原因不再符合保障性住房承租条件，搬离保障性住房的行为。

**4** 建设用地

**4.1 常用术语**

**4.1.1** 建设用地 land for construction

用于建造建筑物和构筑物的土地。

**4.1.2** 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。

**4.1.3** 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。

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

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。

**4.1.5** 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。

**4.1.6** 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。

**4.2 土地分类**

**4.2.1** 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。

**4.2.2** 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。

**4.2.3** 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。

**4.3 土地价格**

**4.3.1** 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。

**4.3.2** 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。

**4.3.3** 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。

**4.4 土地使用权取得方式**

**4.4.1** 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。

**4.4.2** 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。

**4.4.3** 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。

**5 国有土地上房屋征收**

**5.0.1** 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。

**5.0.2** 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。

**5.0.3** 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。

**5.0.4** 被征收人 person subject to house expropriation

被征收房屋所有权人。

**5.0.5** 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。

**5.0.6** 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。

**5.0.7** 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。

**5.0.8** 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。

**5.0.9** 补偿决定强制执行 enforcement f 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。

**6** 房地产开发

**6.1 前期报批**

**6.1.1** 项目建议书 project proposal

项目设计前期最初的工作文件。建设项目需政府审批时，由项目主管单位或业主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，同时初步分析项目建设的可行性和投资效益。

**6.1.2** 可行性研究 feasibility study

建设项目投资决策前进行技术经济论证的一种科学方法。通过对项目有关的工程、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，对建设项目技术和经济上的科学合理性和建设上的可行性，在多方案分析的基础上做出比较和综合评价，为项目决策提供可靠依据。

**6.1.3** 项目选址意见书 permission notes for location

城市规划行政主管部门依法核发的有关建设项目的选址和布局的技术文件。

**6.1.4** 规划条件 planning and design conditions

城市规划管理部门对建设用地以及建设工程提出的规定性和指导性意见。

**6.1.5** 建设用地规划许可证 land use permit

经城市规划行政主管部门依法确认建设项目位置和用地范围的法律凭证。

**6.1.6** 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。

**6.2 项目设计**

**6.2.1** 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。

**6.2.2** 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。

**6.2.3** 地形图 topographic map

通过测量编制而成的，反映建设用地实际地形、地貌、地物的技术文件。

**6.2.4** 用地红线图 map of site boundaries

城市规划管理部门签发的，规定建设用地范围边界线的平面图。

**6.2.5** 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。

**6.2.6** 容积率 plot ratio

在一定用地范围内，计入容积率的总建筑面积（一般指地上建筑面积之和）与建设用地面积的比值。反映单位土地面积的建筑容量。

**6.2.7** 绿地率 greening rate

在一定用地范围内，各类有效绿地面积的总和占该建筑用地总面积的比率，用百分比表示。

**6.2.8** 建筑高度 building height

建筑物室外设计地坪（地面面层）到建筑物屋面、檐口或女儿墙顶点的最大高度。

**6.2.9** 建筑密度 building density

在一定用地范围内，建筑基底面积总和与占用地面积的比例，用百分比表示。

**6.2.10** 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。

**6.3 施工建设**

**6.3.1** 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。

**6.3.2** 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信息，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。

**6.3.3** 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。

**6.3.4** 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。

**6.3.5** 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。

**6.3.6** 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。

**6.3.7** 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。

**6.4 竣工验收与交付使用**

**6.5.1** 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。

**6.5.2** 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。

**6.5.3** 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。

**6.5.4** 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。

**6.5.5** 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。

**6.5.6** 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。

**7** 房地产权属

**7.1 权利类型**

**7.1.1** 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。

**7.1.2** 业主的建筑物区分所有权 owner’s 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。

**7.1.3** 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。

**7.1.4** 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。

**7.1.5** 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。

**7.2 权利主体**

**7.2.1** 房地产权利人 proprietor

对房地产享有占有、使用、收益和处分权的权利人。

**7.2.2** 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。

**7.2.3** 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。

**7.2.4** 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。

**7.2.5** 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。

**7.2.6** 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。

**7.2.7** 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。

**7.3 房地产测绘**

**7.3.1** 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。

**7.3.2**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。

**7.3.3** 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。

**7.3.4** 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。

**7.3.5** 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。

**7.3.6** 套内使用面积 net floor area

套内各功能空间使用面积之和。

**7.3.7** 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。

**7.4 房地产登记**

**7.4.1** 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。

**7.4.2** 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。

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

有明确、唯一编号的房屋。

**7.4.4** 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。

**7.4.5** 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。

**7.4.6** 转移登记 registration for estate title transfer

房地产因买卖、赠与、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。

**7.4.7** 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。

**7.4.8** 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。

**7.4.9** 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。

**7.4.10** 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。

**7.4.11** 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。

**7.4.12** 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。

**7.4.13** 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。

**8** 房地产交易

**8.1 常用术语**

**8.1.1** 房地产转让 real estate transfer

房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

**8.1.2** 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。

**8.1.3** 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。

**8.1.4** 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。

**8.1.5** 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。

**8.1.6** 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。

**8.1.7** 市场价格 average market price

某种房地产在市场上的一般价格。

**8.1.8** 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。

**8.1.9** 公积金提取 provident fund extraction

缴存人按照规定，将住房公积金存储余额部分或全部从个人住房公积金账户取出的行为。

**8.1.10** 约定提取 agreed withdrawal

 住房公积金管理中心对符合条件的提取申请人，按约定将职工住房公积金划转至指定账户的行为。

**8.1.11** 公积金贷款 individual housing loan

住房公积金管理中心委托受委托贷款银行向申请且经审核符合条件的住房公积金缴存职工发放的，用于购买、建造、翻建、大修自住住房的个人住房贷款。

**8.2 房地产转让**

**8.2.1** 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。

**8.2.2** 房地产赠与 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。

**8.2.3** 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。

**8.2.4** 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。

**8.2.5** 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。

**8.2.6** 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。

**8.2.7** 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。

**8.3 房地产抵押**

**8.3.1** 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。

**8.3.2** 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。

**8.4 房屋租赁**

**8.4.1** 房屋租赁 houses leasing

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。

**8.4.2**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。

**8.4.3** 成本租金 cost rent

按照经营成本确定的租金标准。

**8.4.4** 市场租金 market rent

由市场供求关系决定的租金标准。

**8.4.5** 租赁合同 leasing contracts

 承租人与出租人就房屋租赁的相关权利义务达成一致合意，从而签订的协议。

**8.4.6** 长租公寓 long-term rental apartment

由专业化、规模化的住房租赁企业或中介机构运营的住房租赁服务。

**8.4.7** 自持公寓 self-owned rental apartment

房地产开发企业持有产权，持有年限通常与土地出让年限一致，用于对外租赁的公寓。

**8.4.8** 集中式公寓 centralized apartment

 具备一定规模、实行整体运营并集中管理、用于出租的租赁式公寓。

**8.4.9** 分散式公寓 scattered apartment

房源部分较为分散，由第三方运营商从分散的房东处获得房源，经过进行标准化改造或装修后，统一出租管理的一种租赁式公寓。

**8.4.10** 单位租赁住房 corporate housing

产业园区以及企事业单位利用自用土地建设的， 主要面向本单位职工或园区内单位职工的租赁住房。

**8.4.11** 代理经租 lease agency

 住房租赁企业采用长期租赁房屋的方式筹措房源，按照规定进行转租，或接受房屋所有权人或者法律、法规规定的其他权利人委托，以企业自己的名义，按照委托合同的约定对外出租房屋用于居住的经营性活动。

**8.4.12** 住房租赁市场 house leasing market

 房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，并由承租人向出租人支付租金的活动及经济关系的总称。

**8.5 房产中介**

**8.5.1** 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。

**8.5.2** 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。

**8.5.3** 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。

**8.5.4** 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。

**8.5.5** 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。

**8.5.6** 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。

**8.5.7** 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。

**8.5.8** 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。

**8.5.9** 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。

**8.5.10** 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向另一方支付的一定数额的资金。

**9** 物业管理

**9.1 业主及业主大会**

**9.1.1** 业主 proprietor

房屋的所有权人。

**9.1.2** 业主大会 general meeting of proprietors

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。

**9.1.3** 业主委员会 proprietors representative 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。

**9.1.4** 物业使用人 occupant of the property

除业主以外的其他实际使用物业者。

**9.1.5** 物业管理区域 property management area

依据城市规划、物业共用设施设备、建筑规模、社区建设等因素划分的实施物业管理的地域范围。

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

由建设单位所配置的，所有权归全体业主共有，仅供物业管理相关活动使用的房屋。

**9.1.7** 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。

**9.2 物业管理服务**

**9.2.1** 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。

**9.2.2** 业主自行管理 self-management of proprietor in property management

业主大会决定由业主委员会组织全体业主，自行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。

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

承接物业管理项目前，物业服务企业和业主按照国家相关规定和物业服务合同或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、物业费预收或拖欠情况以及相关档案资料等进行检查和验收的活动。

**9.2.4** 物业服务费 property management fee

业主或物业使用人对物业服务企业所提供的房屋及配套设施设备和相关场地维修、养护、管理，相关区域内的环境卫生和秩序维护等服务所支付的费用。

**9.2.5** 包干制 contract-responsibility system

由业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务费计费方式。

**9.2.6** 酬金制 commission-system

在预收的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务费计费方式。

**9.2.7** 突发事件 precipitating event

突然发生，造成或者可能造成严重社会危害，需要采取应急处置措施予以应对的自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件。

**9.2.8** 应急预案 emergency plan

为应对自然灾害、事故灾害、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件，针对物业管理区域内可能发生的各类潜在的紧急情况制定的方案。

**9.3 物业的使用与维护**

**9.3.1** 专有部分 exclusive parts

建筑区划内具有构造上、利用上的独立性，可以明确区分、排他使用，能够登记成为特定业主所有权的房屋、车位、摊位等实体和空间。

**9.3.2** 共有部分 co-ownership parts

建筑区划内，除业主专有部分以外，属于业主共同拥有的建筑物、构筑物及配套设施设备和相关场地。

**9.3.3** 共用部位 common area

物业管理区域内由业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位。

**9.3.4** 共用设施设备 shared facilities and equipment

物业管理区域内由业主、使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、电梯、楼道照明设施、道路照明设施、安全防范智能系统、避雷装置、单元防盗门、文化体育设施和区域围护等设施设备。

**9.3.5** 应急维修 emergency maintenance

对房屋及设施设备突发事故或故障进行的紧迫性修缮活动。

**9.3.6** 专项维修资金 residential special maintenance funds

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。

**9.3.7** 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。

**10 房屋维护与改造**

**10.1 常用术语**

**10.1.1** 既有房屋 existing building

建成并已投入使用的房屋。

**10.1.2** 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。

**10.1.3** 完损 intact or damage

 房屋表观完好或损坏程度与范围的统称。

**10.1.4** 房屋完损等级 damage level of houses

反映房屋完损情况的指标，由房屋的建筑装饰、结构和设施设备三个部分综合确定。

**10.1.5** 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。

**10.1.6** 表观损坏 exterior damage

房屋外观损坏现象，主要包括开裂、变形、缺损、渗漏、锈蚀、腐朽、风化、蛀蚀等，以及设施设备的异常情况。

**10.1.7** 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。

**10.1.8**  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。

**10.1.9** 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。

**10.2 房屋修缮**

**10.2.1** 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。

**10.2.2** 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。

**10.2.3** 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。

**10.2.4** 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。

**10.2.5** 修缮标准 repair standard

对房屋修缮的内容提出的具体技术要求。

**10.2.6** 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。

**10.2.7** 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。

**10.2.8** 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。

**10.2.9** 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。

**10.2.10** 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。

**10.2.11** 屋面坡改坡 pitched roof renovation

在建筑结构许可的条件下，对既有坡屋面进行修缮更新的工程。

**10.2.12** 屋面平改平 flat roof renovation

在建筑结构许可的条件下，对既有平屋面进行修缮更新的工程。

**10.2.13** 白蚁防治 termite control

采取一定措施阻止白蚁进入活动、取食木材及其他纤维材料，减少白蚁对人类生命财产安全造成损失的活动。

**10.3 房屋改造**

**10.3.1** 成套改造 overall renovation

对于规划保留的建筑结构差、功能不全的公有旧住房，通过调整平面和空间布局、增添和改善煤卫设施等改造方式，完善房屋成套使用功能的改造行为。

**10.3.2** 拆除重建 demolition and reconstruction

 经管理部门认定，对建筑结构差、年久失修、功能不全、存在安全隐患且无修缮价值旧住房，采取拆除、重新规划建设的更新行为。

**10.3.3** 内部整体改造 inside remodeling

在保护历史风貌、不改变居住使用功能的前提下，对非成套里弄房屋通过调整房屋平面布局和内部结构，增加厨卫空间和设施，实现每户厨卫独用的改造行为。

**10.3.4** 厨卫等综合改造 comprehensive renovation of kitchen and toilet

对未列入征收或旧区改造范围的、安全和使用矛盾突出的以里弄房屋为主的各类不成套旧住房，重点完成厨、卫设施改造，完善厨卫功能的综合性改造行为； 并结合对房屋的结构、屋面、墙面、给排水等各类设施设备进行较全面的改造，切实解决房屋安全和使用功能问题。

**10.3.5** 屋面及相关设施改造 comprehensive renovation of roof and related facilities

对规划保留的以多层住宅为主的旧住房，重点改善房屋设施、消除安全隐患，并进行包括屋面（及防雷）、结构、电气设施、给排水及其设备、小区附属设施等项目的综合性改造。

**10.3.6** 加装电梯改造 retrofit with elevator

对有条件的既有住宅增加安装电梯的改造行为。

**10.3.7** 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。

**10.3.8** 信息通信架空线入地 overhead power line grounding

 对架设在小区道路上空，用来进行信息通信传输的线缆，包括光缆、同轴电缆、通信电缆等，进行规整并敷设入地下通信管道的工程。

**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 | 3.1.1 | 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 | 7.4.3 | cost rent |
| 成套改造 | 10.0.18 | overall renovation |
| 城市更新 | 2.0.30 | urban renewal |
| 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 |
| 厨卫等综合改造 | 10.0.19 | comprehensive renovation of kitchen and toilet |
| 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 | down payment |
| 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 transaction |
| 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  | property ownership |
| 房地产权利人 | 6.2.1 | proprietor |
| 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 |
| 房地产赠与 | 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 | 7.4.2 | sub-tenancy |
| 房屋租赁 | 7.1.3 | house leasing  |
| 房屋租赁 | 7.4.1 | 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 | 3.1.2 | 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 |
| 共有产权保障住房 | 3.1.4 | public housing with shared ownership |
| 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 | assignment of construction land use right  |
| 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 | allocation of construction land use right  |
| 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 | façade 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 | 3.1.3 | 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 | 3.1.5 | low-rent housing  |
| 楼面地价 | 3.3.3 | accommodation value |
| 绿地率 | 5.2.7 | greening rate |
| 绿色建筑 | 2.0.28 | green building |
| P |
| 配售 | 3.1.9 | sell |
| 配租 | 3.1.7 | rent |
| 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 | 7.4.4 | 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 reverse |
| 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 |
| 危险房屋 | 9.0.1 | dangerous building |
| 屋面及相关设施改造 | 10.0.20 | comprehensive renovation of roof and related facilities |
| 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 | proprietor |
| 业主大会 | 8.1.6 | general meeting of proprietors |
| 业主的建筑物区分所有权 | 6.1.2  | owner’s partitioned ownership of building areas |
| 业主委员会 | 8.1.7 | proprietors representative committee |
| 业主自行管理 | 8.1.9 | self-management of proprietor 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  |
| 住房租赁 | 2.0.19 | renting |
| 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 warranty |
| 专项维修资金 | 8.1.13 | property maintenance fund |
| 转移登记 | 6.4.6 | registration of estate title transfer  |
| 准入条件 | 3.1.6 | entry conditions |
| 租赁规约 | 3.1.8 | lease stipulation |

**英文索引**

|  |
| --- |
| A |
| a basic unit of registered building | 房屋登记基本单元 | 6.4.3 |
| acceptance inspection prior to property service takeover | 物业承接查验 | 8.1.8 |
| accommodation value | 楼面地价 | 3.3.3 |
| affordable housing | 经济适用住房 | 3.1.3 |
| appraisal value | 评估价值 | 7.5.5 |
| assessment of social stability risk caused by house expropriation | 房屋征收社会稳定风险评估 | 4.0.6 |
| assignment charge for construction land use right | 建设用地使用权出让价款 | 3.1.5 |
| average market price | 市场价格 | 7.1.7 |
| B |
| benchmark land price | 基准地价 | 3.3.1 |
| building density | 建筑密度 | 5.2.9 |
| building depreciation | 房屋折旧 | 8.2.1 |
| building height | 建筑高度 | 5.2.8 |
| building permit | 建设工程规划许可证 | 5.2.10 |
| building replacement cost | 建筑物重置成本 | 7.5.6 |
| building safety appraisal | 房屋安全鉴定 | 9.0.3 |
| building seismic appraisal | 房屋抗震鉴定 | 9.0.4 |
| building serve life | 房屋耐久年限 | 9.0.2 |
| C |
| cadastral map | 地籍图 | 6.3.2 |
| capital contribution in the form of state-own construction land use right | 国有建设用地使用权作价出资 | 3.45.3 |
| commercial housing pre-sale license | 商品房预售许可证 | 7.2.3 |
| commission | 佣金 | 7.5.9 |
| commodity houses market | 房地产二级市场 | 7.1.5 |
| commodity housing | 商品房 | 2.0.17 |
| common area | 共用部位 | 8.1.4 |
| compensation decision for house expropriation | 房屋征收补偿决定 | 4.0.8 |
| comprehensive renovation of kitchen and toilet | 厨卫等综合改造 | 10.0.19 |
| comprehensive renovation of roof and related facilities | 屋面及相关设施改造 | 10.0.20 |
|  |  |  |
| construction contracts | 工程发包与承包 | 5.3.3 |
| construction land use right | 建设用地使用权 | 6.1.3 |
| construction permit | 施工许可证 | 5.3.4 |
| construction planning acceptance certificate | 建设工程竣工规划验收合格证 | 5.5.3 |
| construction project application | 工程建设项目报建 | 5.3.1 |
| construction supervision | 工程建设监理 | 5.3.5 |
| cost rent | 成本租金 | 7.4.3 |
| D |
| damage level of houses | 房屋完损等级 | 9.0.5 |
| dangerous building | 危险房屋 | 9.0.1 |
| date of value | 价值时点 | 7.5.3 |
| demarcated land price | 标定地价 | 3.3.2 |
| department of house expropriation | 房屋征收部门 | 4.0.2 |
| deposit  | 定金 | 7.5.10 |
| E |
| easement | 地役权 | 6.1.4 |
| easement holder | 需役地权利人 | 6.2.4 |
| enforcement of compensation decision | 补偿决定强制执行 | 4.0.9 |
| entry conditions | 准入条件 | 3.1.6 |
| estate in land | 地产 | 2.0.5 |
| estate mapping | 房地产测绘 | 6.3.1 |
| F |
| façade renovation | 建筑外立面整治 | 9.0.15 |
| feasibility study | 项目可行性研究 | 5.1.2 |
| final acceptance of construction | 竣工验收 | 5.5.1 |
| final acceptance record | 竣工验收备案 | 5.5.4 |
| flat roof to pitched roof | 屋面平改坡 | 9.0.16 |
| forward purchasing of commodity houses | 商品房预售 | 7.2.4 |
| G |
| general meeting of proprietors | 业主大会 | 8.1.6 |
| green building | 绿色建筑 | 2.0.28 |
| greening rate | 绿地率 | 5.2.7 |
| gross floor area | 房屋建筑面积 | 6.3.5 |
| H |
| holder of state-own construction land use right | 国有建设用地使用权人 | 6.2.3 |
| holder of partitioned ownership of building areas | 建筑物区分所有权人 | 6.2.2 |
| holder of servient tenement | 供役地权利人 | 6.2.5 |
| house expropriation | 房屋征收 | 4.0.1 |
| house expropriation compensation | 房屋征收补偿 | 4.0.7 |
| house expropriation decision | 房屋征收决定 | 4.0.5 |
| houses leasing | 房屋租赁 | 7.1.3 |
| houses leasing | 房屋租赁 | 7.4.1 |
| house property | 房产 | 2.0.3 |
| house property tax | 房产税 | 2.0.30 |
| housing | 房屋 | 2.0.2 |
| housing industrialization | 住宅产业化 | 2.0.31 |
| housing provident fund | 住房公积金 | 2.0.25 |
| housing repair | 房屋修缮 | 2.0.16 |
| I |
| idle land | 闲置土地 | 3.2.3 |
| implementation unit of house expropriation | 房屋征收实施单位 | 4.0.3 |
| incremental land | 增量土地 | 3.2.1 |
| indemnificatory housing | 保障性住房 | 3.1.1 |
| instrument of ratification for the construction-used land | 建设用地批准书 | 5.1.6 |
| L |
| land  | 土地 | 2.0.4 |
| land for construction | 建设用地 | 3.1.1 |
| land grade | 土地等级 | 3.1.6 |
| land reserve | 土地储备 | 3.1.3 |
| land stock | 存量土地 | 3.2.2 |
| land use permit | 建设用地规划许可证 | 5.1.5 |
| land value increment tax | 土地增值税 | 2.0.28 |
| lease stipulation | 租赁规约 | 3.1.8 |
| low-rent housing | 廉租住房 | 3.1.5 |
| M |
| maintenance of building | 房屋保养 | 8.2.2 |
| major repair project | 大修工程 | 9.0.9 |
| map of site boundaries | 用地红线图 | 5.2.4 |
| market rent | 市场租金 | 7.4.4 |
| market value | 市场价值 | 7.1.8 |
| metes and bounds | 用地四至 | 5.2.5 |
| mortgage of advance purchased commodity house | 预购商品房抵押 | 7.3.1 |
| mortgage of land use right | 土地使用权抵押 | 7.3.2 |
| municipal facilities | 市政公用设施 | 5.4.1 |
| N |
| net floor area | 套内使用面积 | 6.3.6 |
| O |
| occupant of the property | 物业使用人 | 8.1.2 |
| office and function rooms for property management | 物业管理用房 | 8.1.10 |
| overall renovation | 成套改造 | 10.0.18 |
| owner’s partitioned ownership of building areas | 业主的建筑物区分所有权 | 6.1.2 |
| ownership of real estate | 房地产权利 | 6.1.1 |
| P |
| partial plan of a property | 房地产分丘平面图 | 6.3.3 |
| partial repair project | 中修工程 | 9.0.8 |
| permission notes for location | 选址意见书 | 5.1.3 |
| person subject to house expropriation | 被征收人 | 4.0.4 |
| piecemeal repair ( maintenance ) project | 小修（养护）工程 | 9.0.7 |
| planning and design conditions | 规划设计条件 | 5.1.4 |
| plot ratio | 容积率 | 5.2.6 |
| preceding stage of property management | 前期物业管理 | 8.1.5 |
| present purchasing for commodity houses | 商品房现售 | 7.2.5 |
| price restricted commodity housing | 限价商品住房 | 2.0.22 |
| primary land market | 房地产一级市场 | 7.1.4 |
| primary registration of estate title | 房屋所有权初始登记 | 6.4.5 |
| primary registration of right to use land | 土地使用权初始登记 | 6.4.4 |
| proceeds from common facilities | 物业公共收益 | 8.1.12 |
| project bidding | 项目招投标 | 5.3.2 |
| project proposal | 项目建议书 | 5.1.1 |
| property | 物业 | 2.0.14 |
| property management | 物业管理 | 2.0.15 |
| property maintenance fund | 专项维修资金 | 8.1.13 |
| property register | 房地产产籍 | 6.4.1 |
| proprietor | 房地产权利人 | 6.2.1 |
| proprietor | 业主 | 8.1.1 |
|  |  |  |
| proprietors representative committee | 业主委员会 | 8.1.7 |
| public facilities | 公建配套设施 | 5.4.2 |
| public housing with shared ownership | 共有产权保障住房 | 3.1.4 |
| public order and security maintenance | 公共秩序维护 | 8.3.1 |
| public rental housing | 公共租赁住房 | 3.1.2 |
| public security system | 公共安全系统 | 8.3.2 |
| R |
| rate of undamaged housing | 房屋完好率 | 9.0.6 |
| real estate | 房地产 | 2.0.1 |
| real estate agency | 房地产经纪 | 7.5.8 |
| real estate appraisal | 房地产估价 | 7.5.2 |
| real estate auction | 房地产拍卖 | 7.2.6 |
| real estate consulting | 房地产咨询 | 7.5.1 |
| real estate deposit | 房地产抵押 | 7.1.2 |
| real estate development | 房地产开发 | 2.0.7 |
| real estate development project | 房地产开发项目 | 2.0.10 |
| real estate enterprise | 房地产开发企业 | 2.0.9 |
| real estate finance | 房地产金融 | 2.0.23 |
| real estate industry | 房地产业 | 2.0.6 |
| real estate inheritance | 房地产继承 | 7.2.7 |
| real estate insurance | 房地产保险 | 2.0.27 |
| real estate investment | 房地产投资 | 2.0.8 |
| real estate loan | 房地产信贷 | 2.0.24 |
| real estate market | 房地产市场 | 2.0.12 |
| real estate mortgagee | 房地产抵押权人 | 6.2.6 |
| real estate mortgagor | 房地产抵押人 | 6.2.7 |
| real estate presentation | 房地产赠与 | 7.2.2 |
| real estate registration | 房地产登记 | 2.0.11 |
| real estate transaction | 房地产交易 | 2.0.13 |
| real estate transactions | 房地产买卖 | 7.2.1 |
| real estate transfer | 房地产转让 | 7.1.1 |
| real estate trust | 房地产信托 | 2.0.26 |
| register | 登记簿 | 6.4.2 |
| registration for easement | 地役权登记 | 6.4.13 |
| registration for estate title cancelling | 注销登记 | 6.4.8 |
| registration for estate title change | 变更登记 | 6.4.7 |
| registration for estate title correction | 更正登记 | 6.4.10 |
| registration for estate title notice | 预告登记 | 6.4.9 |
| registration for estate title objection | 异议登记 | 6.4.11 |
| registration for estate title transfer | 转移登记 | 6.4.6 |
| registration for real estate mortgage | 抵押权登记 | 6.4.12 |
| regulatory plan | 控制性详细规划 | 5.2.1 |
| remodeling project | 翻修工程 | 9.0.10 |
| rent | 配租 | 3.1.7 |
| renting  | 住房租赁 | 2.0.19 |
| repair period | 修缮周期 | 9.0.12 |
| repair quota | 修缮定额 | 9.0.13 |
| repair standard | 修缮标准 | 9.0.11 |
| reproduction cost of building | 建筑物重建成本 | 7.5.7 |
| residence quality warrant | 住宅质量保证书 | 5.5.5 |
| residential manual | 住宅使用说明书 | 5.5.6 |
| residential quality household acceptance | 住宅工程质量分户验收 | 5.5.2 |
| retrofit for energy efficiency | 节能改造 | 9.0.17 |
| right to mortgage real estate | 房地产抵押权 | 6.1.5 |
| right to the use of land for construction by allocation | 建设用地使用权划拨 | 3.4.2 |
| right to the use of land for construction by assignment | 建设用地使用权出让 | 3.4.1 |
| S |
| second-hand houses market | 房地产三级市场 | 7.1.6 |
| security patrol system | 安保巡更系统 | 8.3.3 |
| self-management of proprietor in property management | 业主自行管理 | 8.1.9 |
| sell | 配售 | 3.1.9 |
| shared facilities and equipments | 共用设施设备 | 8.1.3 |
| sharing coefficient of total building area | 房屋共有面积分摊系数 | 6.3.7 |
| site plan | 修建性详细规划 | 5.2.2 |
| stipulation on property management | 管理规约 | 8.1.11 |
| structure reinforcement | 结构加固 | 9.0.14 |
| sub-tenancy | 房屋转租 | 7.4.2 |
| T |
| tax on using urban land | 城镇土地使用税 | 2.0.29 |
| term of construction land use | 建设用地使用年限 | 3.1.4 |
| topographic map | 地形图 | 5.2.3 |
| U |
| unit plan | 房产分户图 | 6.3.4 |
| urban renewal | 城市更新 | 2.0.30 |
| urban residential land use | 城镇住宅用地 | 3.1.2 |

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”。