

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

Standard of basic terminology
For real estate industry

JGJ/T 30—2003

J 251—2003

2003

第 1 页

中华人民共和国行业标准

房地产业基本术语标准

Standard of basic terminology
For real estate industry

JGJ/T 30—2003

批准部门：中华人民共和国建设部

实施日期：2003 年 6 月 1 日

2003

中华人民共和国建设部 公 告

第 127 号

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—2003，自 2003 年 6 月 1 日起实施。

中华人民共和国建设部

2003 年 3 月 17 日

前 言

根据建设部城标[1988]141号文的要求，本标准编制组在广泛调查研究、认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准的主要技术内容是：1.总则；2.房地产业一般术语；3.房地产权属；4.城市土地利用；5.房地产开发；6.住房制度改革；7.房地产交易；8.物业管理等。

本标准由建设部负责管理，由主编单位负责具体技术内容的解释。

本标准主编单位：北京市国土资源和房屋管理局

本标准参编单位：北京市房地产科学技术研究所

本标准主要起草人员：杨燕敏 杨于北 李自强

中国工程预算网
<http://www.yusuan.com>

提供全国各地工程预算软件、工程资料管理软件、
工程量清单计价软件、建材管理软件、
标书制作软件（施工组织设计及施工方案软件
2000M素材库）、施工安全计算软件、
施工技术、安全交底大师（上千万字施工工艺库）
施工平面图制作及施工图库系统
施工项目网络计划软件、装修报价系统免费下载
咨询电话：010-51665651

目 录

1 总 则	6
2 房地产业一般术语	7
3 房地产权属	9
4 城市土地利用	12
5 房地产开发	15
6 住房制度改革	17
7 房地产交易	19
8 物业管理	22
8.1 一般术语	22
8.2 房屋修缮	23
8.3 房屋设备维修	24
8.4 古建木结构修缮	26
本标准用词说明	28

1 总 则

1.0.1 为使我国房地产行业术语规范化，利于国内外交流，促进房地产事业的发展，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于房地产行业及其相关领域。

1.0.3 本标准依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》编制。

1.0.4 房地产业基本术语除应符合本标准外，尚应符合国家现行的有关强制性标准的规定。

中国工程预算网

<http://www.yusuan.com>

提供全国各地工程预算软件、工程资料管理软件、
工程量清单计价软件、建材管理软件、
标书制作软件（施工组织设计及施工方案软件、
2000M素材库）、施工安全计算软件、
施工技术、安全交底大师（上千万字施工工艺库）
施工平面图制作及施工图库系统
施工项目网络计划软件、装修报价系统免费下载
咨询电话：010-51665651

2 房地产业一般术语

2.0.1 房地产 real estate, real property

可开发的土地及其地上定着物、建筑物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.2 不动产 immovable property

依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物。包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

2.0.3 土地 land

地球表层的陆地部分及其以上、以下一定幅度空间范围内的全部环境要素,以及人类社会生产生活活动作用于空间的某些结果所组成的自然—经济综合体。

2.0.4 房屋 house

供人们生产、居住或者作其他用途的建筑物的总称。

2.0.5 地产 estate

土地和固着其上不可分割的部分所共同形成的物质实体以及依托于物质实体上的权益。

2.0.6 房产 house property

个人或者团体保有所有权的房屋连同保有使用权的地基以及依托于房屋、地基物质实体上的权益。

2.0.7 房地产业 real estate industry

从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的产业。

2.0.8 房地产所有权 real estate title

房地产权属所有人依照法律、法规规定对其所有的房地产享有占有、使用、收益、处分的权利。

2.0.9 房地产使用权 real estate user

依照法律法规规定对土地加以利用和对房屋依法占有、使用、收益和有限处分的权利。

2.0.10 物业 property

特指正在使用中和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施、相关场

地等组成的单宗房地产实体以及依托于该实体上的权益。

2.0.11 物业管理 property management

物业产权人对物业负责区域内共同利益进行维护的行为。

2.0.12 房地产权属登记 real estate title registration

房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权、土地使用权，以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权力进行登记，并依法确认产权归属关系的行为。其可用图、档、卡、册等形式表现。

2.0.13 房地产开发 estate development

按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求，在国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

2.0.14 房地产市场 real estate market

全社会房地产商品交换关系的总和。

2.0.15 房地产交易 real estate trade

土地出让、房地产转让、抵押、租赁、典当等房地产市场行为。

2.0.16 房地产中介 real estate medium

房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称。

2.0.17 房地产金融 real estate finance

为房地产开发聚集、融通资金，提供资金结算、信贷、信托和咨询的金融服务活动。

2.0.18 住房制度改革 reform of residential allotment system

将计划经济时期的住房实物分配制度逐步改变为货币分配，直至全部实现住房市场化的过程。

3 房地产权属

3.0.1 房地产产权 real estate title

以房地产为标的物的产权。

3.0.2 房地产权利人 estate proprietor

拥有土地的使用权及其上的房屋所有权的产权人。

3.0.3 房地产产权管理 real estate title management

房地产行政管理部门为保障产权人合法权益，对房地产产权的取得、灭失及合法变动行为的确认所实施的管理行为。

3.0.4 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。

3.0.5 房地产权属登记 registration of estate title

土地使用权登记发证和房屋权属登记发证制度的总称。

3.0.6 房地产权属总登记 total registration of estate title

县级以上人民政府根据需要，在一定期限内对本行政区域内的房地产进行一次性的、统一的、全面的房屋权属登记。总登记是静态登记。

3.0.7 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，到县级以上的房产管理部门申请权属登记。

3.0.8 房地产转移登记 registration for estate title transfer

房地产因买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、判决等原因致使其权属发生转移的当事人，应当申请房地产权属情况变化后的转移登记。

3.0.9 房地产变更登记 registration for estate title change

房地产权利人法定名称改变或房地产现状、用途变更时，当事人申请权属情况变化后的登记。

3.0.10 房地产他项权利登记 other rights registration

设定房地产抵押权等他项权利时，权利人申请的权利登记。

3.0.11 房地产注销登记 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房地产权利丧失时，原

权利人申请的注销登记。

3.0.12 房地产相对灭失 relative vanishing of estate title

某一特定的产权人失去了房地产产权，但其他人仍可取得其产权。

3.0.13 房地产绝对灭失 absolute vanishing of estate

房地产作为物质形态的丧失。

3.0.14 土地登记 registration of land

县以上人民政府依法将土地的权属、面积、用途等情况登记在专门的簿册上，同时向土地的所有者、土地使用者确认，颁发有关土地权属证书的一种法制制度。

3.0.15 土地使用权总登记 total registration of right to use land

在一定时间内，对一个市或一个县行政区域内全部城镇土地进行的普遍登记。

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

以出让或划拨方式取得土地使用权的权利人，持有关文件，向县级以上人民政府土地管理部门申请的土地使用权属登记。

3.0.17 地籍 land registration

记载土地的位置、界址，数量、质量、权属和用途（地类）等基本状况的籍册。

3.0.18 地籍测量 land registration survey and drawing

对宗地权属界线的界址点坐标进行精确测定，并把宗地及其附着物的位置、面积、权属关系和利用状况等要素准确地绘制在图纸上和记录在专门的表册中的测绘工作。

3.0.19 地籍测量图 land registration mapping

表明每宗地块的位置、行政境界、权属经界、面积块编号、地点、地类等的平面图。

3.0.20 房地产测绘 estate mapping

通过把房地产要素图示化，绘制符合规范要求的图、表，准确地反映房地产权属状况和自然资源状况，为核实房地产权属提供依据的活动。

3.0.21 房地产图 estate map

将每幢房屋，每宗地块的形状、位置以及有关市政设施，缩绘成一定比例的相似图形。

3.0.22 房地产分幅平面图 plan of a property

全面反映房屋、土地的位置、形状和权属等状况的基本图。

3.0.23 房地产丘平面图 partial plan of a property

房地产分幅平面图的局部图。以门牌、户院、产别及所占的土地范围，分丘绘制成图，每丘一张。

3.0.24 房屋分层分户平面图 unit plan

在房地产分丘平面图的基础上，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。

3.0.25 房屋产别 distinguish of property right

房屋财产按其所有权归属和管理形式不同而划分的类别。

3.0.26 房屋产权面积 areas of owner's house

房屋产权人依法拥有房屋的建筑面积。

3.0.27 公有房屋 public owned house

所有权归国家或者集体所有的房屋。

3.0.28 异产毗邻 abutting owner

不同归属的房产，其结构相连或具有共用部位，共有或共用设施、设备和附属建筑的房屋。

3.0.29 专有所有权 exclusive property rights

一幢建筑物，有多个房屋产权人共同拥有时，各房屋产权人对建筑物在构造上能明确区分的专有部分所享有的所有权。

3.0.30 房地产共有权 share property rights

两个或两个以上的权利主体共有一宗房地产或一宗房地产某一部分的权益。

3.0.31 共有面积 share property areas

为多个房屋产权人所共同拥有的建筑物面积，不分份额。

3.0.32 房地产抵押人 real estate pledgeor

在房地产抵押合同依法成立时，房地产权利人以不转移房地产占有的方式，向相对人提供债务履行担保的债务人。

3.0.33 房地产抵押权人 real estate pledgee

在房地产抵押合同依法成立时相对于房地产权利人的债权人。

4 城市土地利用

4.0.1 土地公有制 socialist public ownership of land

全民所有制土地和集体所有制土地的总称。

4.0.2 国有土地 State — owned land

城市和非建制镇、工矿区范围内依法属于全民所有的土地。

4.0.3 集体土地 Land owned by peasant collectives

与国有土地对应，指劳动群众集体所有的土地。

4.0.4 建设用地 land for construction

建造建筑物和构筑物的土地。

4.0.5 土地使用权 land user

依照法律规定，对土地进行使用、处分和取得收益的权利。

4.0.6 土地使用权划拨 allocation of land user

依法在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交给土地使用者使用的行为。

4.0.7 土地使用权出让 land user granting

国家将国有土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

4.0.8 国有土地使用权转让 state-owned land user transfer

国有土地管理者将土地使用权转移给土地使用者的行为。

4.0.9 国有土地使用权出租 hiring out the state-owned land user

国有土地管理者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物和其他附属物租赁给承租人使用，并向承租人收取租金的行为。

4.0.10 土地使用权抵押 raise a mortgage on land user

有偿土地使用权的拥有者因借贷或为第三人担保债务的履行，将土地使用权作为债权人对债务人不转移占有使用权而供作债权担保的一种行为。

4.0.11 土地使用权收回 land user regain

国家在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，依法收回用地单位或者个人的土地

使用权的行为。

4.0.12 土地使用权终止 suspension of land user

土地使用权因土地灭失而终止。

4.0.13 土地使用权出让金 charge for land user

土地使用权受让方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。

4.0.14 基准地价 basic prices of urban land

在城镇规划区范围内，对不同级别的土地或者土地条件相当的匀质地域，按照商业、居住、工业等用途分别评估的，并由市、县以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格。

4.0.15 标定地价 marked price of land

城镇宗地在限定条件下评估，并由市、县以上人民政府公布的宗地价格。

4.0.16 熟地 cultivated land

经过土地开发，具备基本建设条件的土地。

4.0.17 生地 raw land

完成土地征用，未经开发、不可直接作为建筑用地的农用地或荒地等土地。

4.0.18 毛地 undeveloped land

在城市旧区范围内，尚未经过拆迁安置补偿等土地开发过程、不具备基本建设条件的土地。

4.0.19 宗地 parcel of land

土地使用权人的权属界址范围内的地块。

4.0.20 闲置土地 idle land

土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。

4.0.21 土地四至 four boundaries of a piece of land

宗地的地块界址。

4.0.22 土地使用税 land use tax

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地方税。

4.0.23 土地使用费 charge of land

土地使用者因使用土地按规定每年支付给政府的费用。

4.0.24 土地收益金 land revenue

土地使用者将属于他的土地使用权出租，就其所获租金收入，按规定比例向国家缴纳的价款。

4.0.25 土地利用总体规划 overall plan of land utilization

各级人民政府依据国民经济和社会发展规划、国土整治和资源环境保护的要求、土地供给能力以及各项建设对土地的需求，组织编制的总体控制计划书。

4.0.26 土地利用年度计划 annual plan of land utilization

各级人民政府依据国民经济和社会发展规划、国家产业政策、土地利用总体规划以及建设用地和土地利用的实际情况，按年度编制的计划书。

4.0.27 用地性质 land usage

城市规划管理部门根据城市总体规划的需要，对某宗具体用地所规定的用途。

5 房地产开发

5.0.1 房地产综合开发 comprehensive development of real estate

根据国家批准的总体建设规划，对某个开发区的房地产开发全面规划，统一安排各种有关的开发项目，分期施工、协调进行建设的活动。

5.0.2 城市建设综合开发 city comprehensive development

按照城市规划要求，进行房屋、市政工程和生活服务设施建设，为城市发展提供各类建筑产品的活动。

5.0.3 房地产投资 real estate investment

国家、企业和个人为了某种目的，直接地或间接地投入用于房地产开发、经营、管理和服务的资金的行为。

5.0.4 房地产开发项目 estate development project

房地产企业开发经营的对象。

5.0.5 征地 requisition of land

依法将集体所有土地转为国有土地的行为。

5.0.6 拆迁 removal

为了城市新建的需要，将建设区内原有建筑物和其他附着物拆除、迁移的工作。

5.0.7 征地补偿 compensation for requisition of land

用地单位按照被征土地的原用途，支付因征地而产生的费用。

5.0.8 拆迁补偿 compensation for removal

建设用地上有建筑物、构筑物需要拆迁时，建设单位对原所有人或使用人因拆过造成的损失给予的补偿。

5.0.9 拆迁安置 arrange for relocation household

在政府部门批准的建设用地上进行房地产开发需要办理的土地征用、建筑物拆除、居民动迁和劳动力安置等项工作。

5.0.10 拆迁人 remover

取得房屋拆迁许可证的建设单位和个人。

5.0.11 被拆迁人 relocation household

被拆除房屋及其附属物的所有人或使用人。

5.0.12 七通一平 seven accesses and site leveling

开发建设场地在正式开工前，对场地进行的道路、供水、供电、供热、供气、排水及邮电通讯通畅工作及场地平整工作。

5.0.13 空置率 vacancies

可供出租物业中尚未找到承租人的面积与可供出租总面积的百分比。

5.0.14 房地产增量 incremental estate

在一定时期内，新开发建设的房地产数量。

5.0.15 房地产存量 amount of existential estate

在一个特定的时间点上，全部或分类物业的保有量。

5.0.16 房地产灭失量 vanishing amount of estate

因拆除、重建或灾害等其他原因而减少的房地产数量。

5.0.17 在建工程 construction work in progress

正在建设尚未竣工投入使用的建设项目。

5.0.18 住宅 dwelling house

以个人或家庭为生活单位供人们长期居住的房屋。

提供全国各地工程预算软件、工程资料管理软件、
工程量清单计价软件、建材管理软件、
标书制作软件（施工组织设计及施工方案软件、
2000M素材库）、施工安全计算软件、
施工技术、安全交底大师（上千万字施工工艺库）
施工平面图制作及施工图库系统
施工项目网络计划软件、装修报价系统免费下载
咨询电话：010-51665651

6 住房制度改革

6.0.1 商品房 commodity housing

由房地产开发企业综合开发，以建成后出售或出租为目的建设的住宅、商业用房以及其他建筑物。

6.0.2 经济适用房 affordable housing

国家为保障中低收入家庭住房的需求，在用地及税费方面予以政策扶持，由各级建设行政主管部门组织实施建设的普通住宅。

6.0.3 廉租屋 low-rent housing

政府（单位）在住房领域实施社会保障职能，向具有本市非农业常住户口的最低收入家庭和其他需保障的特殊家庭提供的租金补贴或者以低廉租金配租的具有社会保障性质的普通住宅。

6.0.4 住房补贴 housing allowance

国家行政机关，事业单位对无住房职工或住房面积未达到规定标准的职工，发放的现金补贴。

6.0.5 住房公积金 housing accumulation fund

根据国家房改政策，对在职职工建立的一项具有一定强制性的住房储蓄制度。在职职工工作年限内，由职工及其所在单位，按月交存一定数额的资金，全部归职工个人所有，专项用于住房支出。

6.0.6 成本价 cost price

按照当年建造公有住宅的平均成本而测定出售公有住房的价格。各地每年由县级以上人民政府批准公布。成本价按征地和拆迁补偿、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费贷款利息和税金共 7 项因素测定。

6.0.7 标准价 normal price

各市、县依据本地区中低收入职工家庭平均经济承受能力而确定的出售公有住宅销售价格。

6.0.8 成本租金 cost rent

按照经营成本确定的租金标准。

6.0.9 市场租金 market rent

以往房的价值为基础，由市场供求关系决定的租金标准。

6.0.10 住房基金 housing fund

用于住房建设、维修、管理以及资助职工建立住房公积金等方面的专项基金。

6.0.11 城市住房基金 housing fund provided by government

市、县政府用于解决行政事业单位职工及中低收入居民住房问题的住房基金。

6.0.12 单位住房基金 housing fund provided by employer

职工所在工作单位为解决其住房问题，转换住房机制而建立的专项基金。

6.0.13 住房合作社 housing cooperative

经市（县）房地产行政主管部门批准，由城镇居民职工为解决自身住房问题和改善自身住房条件而自愿参加，不以盈利为目的，具有法人资格的公益性经济组织。

6.0.14 个人住房担保贷款 collateral loan for private housing

借款人或第三人以所购住房和其他具有所有权的财产作为抵押物、或质押物、或由第三人为其贷款提供保证，并承担连带责任的贷款。借款人到期不能偿还贷款本息的，贷款银行有权依法处理抵押物或质物或要求保证人承担连带偿还本息的责任。

7 房地产交易

7.0.1 土地市场 primarv land market

进行土地使用权交易的市场。

7.0.2 房屋一级市场 commodity houses market

新开发的商品房预（销）售市场，是增量房屋产权交易市场。

7.0.3 房屋二级市场 second-hand houses market

存量房屋的产权交易市场。

7.0.4 房屋三级市场 third-hand houses market

房屋出租、抵押、典当以及承租房屋的转租及使用权转让等部分产权交易的市场。

7.0.5 公开市场 open market

交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。

7.0.6 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。

7.0.7 房地产抵押 deposit of real estate

房屋的所有者因借贷或为第三人担保债务的履行，将房屋作为债权人对债务人不转移占有而供作债权担保的一种行为。

7.0.8 房地产按揭 real estate mortgage

以所购房地产作抵押物，采用抵押贷款方式取得购买房地产的资金。

7.0.9 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屋买卖行为。

7.0.10 房地产典当 real estate pawn

承典人支付典价，占有他人的房屋以取得房屋使用权和收益的行为。

7.0.11 房屋租赁 houses tenancy

由房屋的所有者或经营者将其所有或经营的房屋交给房屋的消费者使用，房屋消费者通过定期交付一定数额的租金，取得房屋的占有和使用权利的行为。房屋租赁是房屋使用价值零星出售的一种商品流通方式。

7.0.12 房屋租赁合同 house rental agreement

记载房屋租赁交易的法律文件。

7.0.13 房屋出租人 house renter

房屋租赁交易中的所有者或经营者。

7.0.14 房屋承租人 leaseholder

房屋租赁交易中的法定房屋消费者。

7.0.15 房屋租金 house rent

按照房屋租赁合同，依据房屋价格，房屋消费者定期交纳的一定数量资金。

7.0.16 房地产咨询 real estate consultation

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。

7.0.17 房地产经纪 real estate registration

为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

7.0.18 房地产估价 real estate appraisal

专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

7.0.19 估价对象 appraisal object

具体估价项目中需要估价的目标房地产实体和权益。

7.0.20 估价规范 appraisal regulation

在房地产估价中，评估人员应当遵循的各种标准的集合。

7.0.21 估价报告 appraisal report

全面、公正、客观、准确地记述估价过程和估价成果的文件，给委托方的书面答复，关于估价对象的客观合理价格或价值的研究报告。

7.0.22 估价目的 appraisal purpose

委托方希望经评估能够实现的目的或需要。

7.0.23 估价时点 date of value ; valuation date

评估价格所属的特定时间，一般用年、月、日表示。

7.0.24 估价师 appraiser

一种职业称谓，指受过专业教育和培训、具有房地产或其他资产估价经验、经考试获取政府颁发的房地产或其他资产估价资格，并经政府有关主管部门注册登记后，能从

事房地产或其他资产估价业务的专业人士。

7.0.25 市场价格 market price

房地产交易双方按照一定的法律程序，实际达成的房地产交易价格。

7.0.26 公开市场价格 open market price

房地产在竞争性的公开市场上于估价时点能够成交的最好价格。

7.0.27 房地产评估价格 appraisal price of estate

专业估价人员按照房地产估价的规则，估算和推断的房地产在估价时点的客观合理价格或价值。

7.0.28 房屋重置价格 building replacement value

在当前的建筑技术、工艺水平、建材价格、运输费用和人工费用情况下，重新购建与原有房屋结构、式样、质量、功能基本相同的房屋所需的费用。

7.0.29 楼面地价 land value in terms of per unit floorage

按房屋单位建筑面积平均分摊的土地价格。

物业管理的服务产品，按照进入市场所遵循的价值规律和竞争规律而建立的发展机制。

7.0.30 地面地价 land value

按土地四至圈定的面积平均分摊总价的单位面积地价。

7.0.31 综合收益率 overall yield rate

使物业净经营收入和转售收入的现值与其购买价格相等时的折现率。

7.0.32 资本比率 capitalization rate

反映房地产纯收益与房地产价格之间的比例关系的系数。

7.0.33 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。

7.0.34 商品房预售 forward purchasing for commodity houses

房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

8 物业管理

8.1 一般术语

8.1.1 居住小区 housing estate

以住宅楼房为主体并配有商业网点、文化教育、娱乐、绿化、公用和公共设施等而形成的居民生活区。

8.1.2 房屋设备 building equipment

房屋建筑内部附属设备的简称。它是房屋建筑实体的一部分。

8.1.3 用途转变 conversion

将某种用途的物业改变为另一种用途。

8.1.4 住宅共用部位 common part of a building

住宅楼由多个所有权人共同拥有时,其主体承重结构部位和共用面积所构成的部位。

8.1.5 住宅共用设施设备 public facilities

住宅楼由多个所有人共同拥有时,其共用的房屋的设施设备。

8.1.6 公用建筑面积 common-floorage.

商品房销售时,不能由各购房业主独自使用,而为全体业主公用的部分。

8.1.7 前期物业管理 preceding stage of property management

房屋自售出之日起至物业管理委员会与物业管理企业签订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

8.1.8 物业管理体制 prOperty management system

对物业按照市场化、社会化、专业化要求进行管理的模式。

8.1.9 物业管理机制 property management mechanism

8.1.10 物业管理委员会 committee of property management

经物业产权人大会选举产生,由产权人和使用人代表组成,代表和维护房地产权人、使用人合法权益的房屋管理自治组织。

8.1.11 物业管理单位 department of property management

依法定程序设立,以物业管理为主业,独立核算、自主经营、自负盈亏的,具有独立法人资格的经济组织。

8.1.12 物业管理接管验收 acceptance inspection for taking over control of property

物业所有人将物业管理权委托给物业管理单位时，双方就物业的现状进行清点、检验、验收、记录和交接工作。

8.1.13 物业管理收费 charge for property management

物业管理单位接受产权人、使用人委托，对物业进行管理、维护和提供其他相关的服务所收取的费用。

8.1.14 物业管理收入 income of property management

物业管理企业向物业产权人、使用人收取的公共性服务收入、公众代办性服务收入和特约服务收入。

8.1.15 维修基金 maintenance fund

商品住房和公有住房出售后建立的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、改造的基金。

8.1.16 业主公约 owner's pact

业主共同订立的有关物业使用、维修、管理等方面的行为准则。

8.1.17 幢

指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

8.2 房屋修缮

8.2.1 房屋修缮 repair

房屋从建成到报废的整个使用过程中，对房屋所进行的查勘、设计、维修、更新等修葺活动，以及实行技术、施工、设备各项管理的总称。

8.2.2 房屋折旧 building depreciation

由于物理因素、功能因素或经济因素所造成的物业价值损耗。

8.2.3 房屋耐久年限 building service life

房屋结构从建成到自然损坏而不能使用的年限。

8.2.4 房屋查勘鉴定 building appraisal

按照有关技术文件，对房屋的结构、装修和设备进行检查、测试、验算，并对房屋

的完损状况给予综合判断。其目的是掌握房屋结构、装修、设备各部件的技术状态；为拟定房屋的修缮方案，编制修缮计划提供依据。

8.2.5 房屋保养 maintenance of houses

房屋和设备的日常零星维修和按计划养护。

8.2.6 房屋完损等级 damage condition of houses

用于综合反映建筑物可供使用状况的指标，根据建筑物的结构、装修和设备三个组成部分的实际完损程度确定。

8.2.7 房屋危险点 danger point of a building

房屋中处于危险状态的单个承重构件、围护构件或房屋设备。

8.2.8 翻修工程 rebuild project

原有房屋须全部拆除、另行设计、重新建造或利用少数主体构件进行改造的工程。

8.2.9 大修工程 capital repair project

需牵动或拆换部分主体和房屋设备，但不需全部拆除的工程。

8.2.10 中修工程 partial repair project

需牵动或拆换少量主体构件，保持原房的规模和结构的工程。

8.2.11 小修工程 piecemeal repair project

为了保持房屋的原有完好等级，进行日常养护和及时修复小损小坏的工程。

8.2.12 综合维修工程 synthetical repair project

指成片多幢（大楼可为单幢）大、中、小修一次性应修尽修的工程。

8.2.13 房屋完好率 rate of undamaged housing

完好房的建筑面积与基本完好房建筑面积之和，占总的房屋建筑面积的百分比。

8.2.14 危房率 rate of dilapidated housing

整幢危险房屋的建筑面积占总的房屋建筑面积的百分比。

8.3 房屋设备维修

8.3.1 房屋设备零星维修工程 piecemeal repair for facilities

对设备进行日常的保养、检修及为排除运行故障而进行的局部修理。此外还包括设备在使用过程中发生突发性故障后的紧急修复。

8.3.2 房屋设备中修工程 partial repair for facilities

对设备进行正常的和定期的全面检修,将设备部分解体修理和更换少量磨损零部件,保证设备能恢复和达到应有的标准和技术要求,使设备能正常运转到下一次修理。

8.3.3 房屋设备大修工程 thorough repair for facilities

对设备进行定期的全面检修,将设备全部解体、更换主要部件或修理不合格的零部件,使设备基本恢复原有性能。

8.3.4 电梯保养 take good care of lift

定期对运行的电梯部件进行检查、加油、清除积尘、调试安全装置的工作。

8.3.5 电梯中修 suitable repairing for lift

当电梯使用到一定年限,对其部分重要部件进行检查、润滑、清洗、去污及修理、调试工作。

8.3.6 电梯大修 thorough repairing for lift

对电梯的各部件全面拆卸、清洗、调整,对老化或损坏严重的个别部件、配件进行更换的工作。

8.3.7 电梯改造 lift refitting

对原设计加以变更或改进,使适应技术进步、提高性能、安全可靠所进行的维修工程。

8.3.8 电梯更新 lift renewal

对运行到规定年限的电梯所进行的更换。

8.3.9 二次供水设施 secondary water supply facilities

建筑用水经储存、处理、输送方式来保证正常供水的设备、管线等。

8.3.10 二次供水设施维护保养 take good care of secondary water supply facilities

二次供水设施的维护保养分为:日巡视检查、周保养、月保养、年保养。

8.3.11 二次供水设施大修 thorough repairing for secondary water supply facilities

主要包括对各部位进行拆卸、清洗、调整,更换老化或损坏严重的设备、部件。

8.3.12 二次供水设施更新 renewal for secondary water supply facilities

二次供水设施中的设备使用一定年限后的更换。

8.3.13 二次供水设施改造 refitting for secondary water supply facilities

为减少中间环节，提高供水系统的技术含量而进行的设施改造工程。

8.4 古建木结构修缮

8.4.1 传统结构 structure of traditional architecture

中国古建筑中的木结构形式。

8.4.2 榫卯结合 mortise and tenon connection

古建木结构中一种常用的连接方式。两个相接的木构件在连接部位分别制成凸凹形状，凸出的叫榫头，凹进的叫眼。

8.4.3 榫头折断 tenon broken

榫头因抗剪能力不足造成折断的现象。

8.4.4 构件拔榫 tenon pull out

榫卯松动、离析拔出。

8.4.5 大木归安 repair a building by not taking apart its timber structure

古建大木构架原位修缮加固。

8.4.6 大木拆安 repair a building by taking apart and readjusting its timber structure

古建大木构架部分拆卸落地，重新组装。

8.4.7 大梁滚动 a beam displaced horizontally

梁发生横向位移错动。

8.4.8 瓜柱歪闪 short pillar decline

瓜柱的倾斜、错位现象。

8.4.9 落架重修 repair a roof by taking apart and readjusting its wooden truss

将整个单体建筑的屋面梁架全部拆除重新组装的修缮方法。

8.4.10 打伞拨正 correct displaced member

支起抬平归位已产生位移的构件。

8.4.11 墩接柱根 replace rotten foot of a wooden column

截去糟朽柱根，接上完好的木料。

8.4.12 包镶梁头 remove rotten part of a wooden beam and recovered with new board

梁头因漏雨或其他原因而发生糟朽，将梁头四周的糟朽部分砍去、刨光，用木板依梁头原有的截面尺寸粘贴在梁头四周并用钉子钉牢，达到与完好的梁头尺寸一致的效果。

8.4.13 托梁换柱 replace wooden column by sustaining the beam it supported

在不拆除与柱子有关的其他构件的前提下，将梁、枋等构件支顶起来，抽出坏柱换上新柱。

中国工程预算网
<http://www.yusuan.com>
提供全国各地工程预算软件、工程资料管理软件、
工程量清单计价软件、建材管理软件、
标书制作软件（施工组织设计及施工方案软件、
2000M素材库）、施工安全计算软件、
施工技术、安全交底大师（上千万字施工工艺库）
施工平面图制作及施工图库系统
施工项目网络计划软件、装修报价系统免费下载
咨询电话：010-51665651

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”

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”

2. 条文中指定应按其他有关标准执行的写法为：“应按……执行”或“应符合……规定（或要求）”。