

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

JGJ/T 30—2003

条文说明

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

前 言

《房地产业基本术语标准》JGJ/T 30—2003，经建设部 2003 年 3 月 17 日以公告第 127 号批准、发布。

本标准的主编单位是北京市国土资源和房屋管理局。

为了便于广大设计、施工、科研、学校等单位的有关人员使用本标准时能正确理解和执行条文规定，本标准编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，供使用者参考。在使用中如发现本条文说明有不妥指出，请将意见函寄北京市东城区南河沿大街南湾子胡同 1 号（邮政编码 100006）。

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	5
2 房地产业一般术语	6
3 房地产权属	8
4 城市土地利用	9
5 房地产开发	12
6 住房制度改革	13
7 房地产交易	14
8 物业管理	17
8.1 一般术语	17
8.2 房屋修缮	18
8.3 房屋设备维修	20
8.4 古建木结构修缮	21
附录 代号(英文缩写)	23

1 总 则

房地产业涉及工程、经济，是一门近几年发展起来的新兴行业。虽然国家先后颁布了《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》。但是，由于房地产行业涉及面广，借用传统工程建设、规划设计、经济管理等行业的术语多，一些外来语和房地产业发展中已经具有特定含义的术语繁复，亟待科学合理的统一和订正，使之规范化，以利于本行业的发展和学术交流。

本标准术语及其涵义主要来源于以下几个方面：1. 工程建设、经济管理、计量等有关的标准、规范、规程；2. 国家颁布的有关土地、建筑、经济的法律、法规、条例和行政规章；3. 国内外有关房地产业的论文和专著；4. 有关辞典、百科全书、外文资料等。

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

本章给出的综合性术语广泛应用于房地产行业的各个领域，共有 14 个。

2.0.1~2.0.6 通常情况下，房地产也称不动产。本条应注意的是：“物质实体和依托于物质实体上的权益”概念贯穿于房地产行业的所有领域。

2.0.7 我国现代房地产业形成于 1992 年土地有偿使用，此前，实行的是计划经济条件下的基本建设制度。

2.0.8 亦称房地产产权。完整的房地产权利系统的基础是房地产产权，或简称产权。房地产所有权是产权中主要部分的集合。通常应具有占有、使用、收益、处分等主要权利，但在一些特定的情况下，可能在一定时间内不具有某些抵押、租赁等项权利，或者由他人取得地役权。

2.0.9 房地产使用权是房地产权利中一项最主要的权利。房地产使用权分为房屋使用权和土地使用权两部分。土地使用权是指依照法律规定对土地加以利用的权利。房屋使用权是指房屋使用权人对房产依法占有、使用的权利。民用房产通常分为住宅和非住宅两大类。

2.0.10 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。

2.0.11 业主或经约定的使用人（统称业主）是这个区域内物业管理的重要责任主体。物业管理包括住宅小区的物业管理、非居住区的物业管理。物业管理通常由房屋产权人（业主）和使用人通过合同或契约方式，委托专业机构或公司依照市场经营方式，运用现代管理方法和技术，为使物业充分发挥其使用价值和经济效益对物业本身进行管理，同时包括对业主和使用人的服务。

2.0.12 物业管理要严格遵从国家有关法规和技术标准，符合房屋产权人（业主）和使用人（一般是房屋承租人）整体的利益，且不能违背社会公众利益。

2.0.13 开发建设是一项综合性社会经济活动。房地产开发跨越生产和流通两个领域，

其活动内容包括：从规划设计、征地拆迁、土地开发、各类房屋建设、工程验收、经营销售、交付使用直至售后管理和维修服务等。

2.0.14 广义的房地产市场指全社会房地产商品交换关系的总和，但狭义的房地产市场也可以指房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易活动的场所，或称为房地产有形市场。

2.0.15 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。

2.0.16 设立房地产中介服务机构应具备下列条件：（一）有自己的名称、组织机构；（二）有固定的服务场所；（三）有规定数量的财产和经费；（四）从事房地产中介服务的专业人员。开展房地产咨询业务的，具有房地产及相关专业中等以上学历。初级以上专业技术职称人员须占总人数的50%以上；从事房地产评估业务的，须有规定数量的房地产估价师；从事房地产经纪业务的，须有规定数量的房地产经纪人。另外，跨省、自治区、直辖市从事房地产估价业务的机构，应到该业务发生地省、自治区人民政府建设行政主管部门或者直辖市人民政府房地产行政主管部门备案。

2.0.17 房地产投资需求量大，建设周期长，资金周转慢，需要银行发挥信用中介融通资金的作用。金融存货服务为房地产业筹集和融通资金；信托服务业务提供代理服务，包括代理房地产管理、房地产买卖、发行住房债券、住宅保险等；咨询服务是向客户传递知识、提供信息、介绍情况、宣传政策等。

2.0.18 住房制度改革的四项基本原则：1. 坚持租、售、建并举的原则，提高公有住房租金是住房制度改革的中心环节；2. 坚持政府、单位、个人三方共同负担的原则；3. 坚持统一政策下的因地制宜、分散决策原则；4. 坚持机制转换原则。

3 房地产权属

3.0.2 也称业主，或物业所有权人。

3.0.3 房地产权管理的主要形式是权属登记。

3.0.4 房地产产籍通常情况下专指对房产登记过程中产生登记资料，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。

3.0.5~3.0.11 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。

3.0.14~3.0.16 我国对房地产权属登记通常实行房屋、土地分开登记，但也可以实行房地合一的总登记。

3.0.17 地籍最初是为征税而建立的一种田赋清册。现代地籍不仅是课税对象的登记清册，而且包括了土地产权登记、土地分类面积统计和土地定级、地价评估等内容的登记簿册。随着科技的发展和社会的进步，地籍除采用簿册登记或注册外，还编绘地籍图，采用图册并用的手段，现代地籍又从图册逐步向运用电子计算机建立数据库的方向发展。地籍是土地的“户籍”，它具有空间性、法律性、精确性和连续性等特点。

3.0.19 地籍测量图又称户地图。

3.0.21 房地产图是一种反映房屋、土地现状的专业图。

3.0.25 国家建设部规定我国目前房屋产别统一划分为公产、代管产、托管产、拨用产、全民单位自管公产、集体单位自管公产、私产、中外合资产、外产、军产、其他产 11 类。

3.0.27 也称公房。国家机关、社会团体、企事业单位及军队管理的国有房屋属于国家财产，由国家授权的单位依法行使经营和管理的权利并承担相应的义务。集体所有的房屋，由集体组织依法行使经营和管理的权利并承担相应的义务。公有房屋产权人同时享有相应的土地使用权。由政府房地产行政主管部门所属的房管单位直接管理的公房，称直管公房。

3.0.30 在实践中房地产共有权有按份共有和共同共有之分，前者是指共有人分别按自己所拥有的份额大小，对共有房地产享有一定的利益，并承担相应的义务；后者是指两个以上产权人对于全部共有的房地产享有同等的权利，并承担同等的义务。当一幢建筑物由多个房屋所有权人共同拥有时，除专有所有权外的部分，为全体所有权人共同使用，共同所有，共同承担相应的权利义务，不分份额。

4 城市土地利用

4.0.1 根据《中华人民共和国宪法》和《土地管理法》的规定，我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。同时，按照《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让和转让制度。土地的所有权和使用权分析见表 1。

表 1 土地的所有权和使用权

土地区域	所有权	使用权
农村和城市郊区 (除法律规定国有之外)	农民集体所有权	土地承包经营权
城市市区	国家所有权	土地划拨使用权
		土地有偿使用权

4.0.2 国有土地包括：城市市区的土地；农村和城市郊区中依法没收、征用、征收、征购和收归国有的土地（依法划定或者确定为集体所有的除外）；矿藏、水流和国家未确定为集体所有的林地、草地、山岭、荒地、滩涂、河滩地以及其他土地。国有土地可以依法确定给全民所有制单位、集体所有制单位或者个人使用，使用国有土地的单位或个人有保护、管理和合理利用土地的义务。

4.0.3 集体土地与国有土地对应。主要包括：农村和城镇郊区除法律规定属于国有土地以外的土地；由法律规定属于集体所有的森林、山岭、草原、荒地、滩涂等土地；农民的宅基地、自留地、自留山和坟地等土地。

4.0.4 建设用地包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。

4.0.5 土地权利包括土地所有权及与其相联系的和相对独立的各项权利，如土地使用权、土地租赁权、土地占有权、土地经营权、土地抵押权等。土地所有权和土地使用权可以是统一的，也可以是分离的。土地使用权受法律保护，《中华人民共和国土地管理法》规定，国有土地可以依法确定给全民所有制单位或者集体所有制单位使用，国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。使用土地的单位和个人，有保护，管理和合

理利用土地的义务。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护。

4.0.6 土地划拨是政府从国有土地资源中，依法划定一定数量的土地给政府机关、军队、企业使用的措施，由县级以上人民政府批准。土地划拨后，土地所有权仍归国家，用地单位和个人只有使用权。

4.0.7 土地使用权出让又称土地批租，是指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。土地使用权受让人由此获得对该地块进行开发、经营、使用和管理的权利。土地出让到期后，政府将土地连同地上建筑物、构筑物全部无偿收归国有。土地使用权出让应当签定出让合同，反映国家土地所有者与土地使用者之间的商品经济关系。土地使用权出让是地产一级市场，该级市场由国家垄断。

4.0.9 国有土地使用权出租有别于使用权转让。使用权转让是一种一次性终结的行为。而出租则是土地使用权人在保留自己对土地享有最终使用权的前提下将土地转给他人使用而收取租金的行为。

4.0.11 土地使用权收回是引起土地权属变更的一种形式。被收回的土地，由土地管理部门重新统一安排使用。

4.0.12 土地的灭失是指由于自然原因造成原土地性质的彻底改变，或原土地面貌的彻底改变，如：地震、水患等使原土地变成了湖泊、河流等。

4.0.13 土地使用权出让金按照各地方具体的政策规定有所不同，有的地方将政府先期投入的大市政、四源、基础设施配套建设费等合并统一收缴，称为毛地价。

4.0.14 基准地价具有全域性、分用途、平均性、有限期和时效性等特点。

4.0.16 熟地的基本状况通常采用“三通一平”，即水、电、道路通畅和场地平整。也有按“七通一平”标准开发的，七通为：上水、排水、电气、通讯、燃气、热力、道路。

4.0.18 一些老城市旧区范围内，虽然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，但是其红线外的大市政、水电热等源头条件具备，不同于未开发的生地，因此有的城市按毛地标准收取出让地价款。

4.0.19 土地一般论宗开发、出让或转让。

4.0.20 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。

4.0.21 土地四至用相邻土地所有者、使用者名称以及与之为界的永久性显著地物的名称和相关距离表示。

4.0.22 土地使用税征税范围包括城市、县城、建制镇和工矿区；征税对象为上述范围内的土地，包括国有土地和集体所有的土地。同时，国家规定：城市、县城、建制镇和工矿区的范围，由各省、自治区、直辖市人民政府划定。

4.0.23 土地使用费反映了土地使用者为得到和拥有土地使用权而对土地所有者的经济补偿关系。土地使用费的征收对象包括一切使用城市国有土地的事业单位、全民所有制企业、集体所有制企业、中外合资经营企业、外商投资企业和个人。土地使用费的标准和征收办法由国家统一规定。

4.0.24 土地收益金包括将划拨土地使用权或连同地上建筑物和其他附着物出租；或者改变划拨土地使用权批准用途进行经营等，向国家缴纳的价款。

4.0.25 土地利用总体规划的规划期限由国务院规定。

4.0.26 土地利用年度计划的编制审批程序与土地利用总体规划相同，一经审批下达，必须严格执行。

4.0.27 用地性质亦称土地用途，有现状用途和规划用途之分。多数土地就其本身的性质来看，可以作多种不同的用途使用，如用于农业、工业、交通、居住、办公、商业等。而不同用途中又可选择不同的利用方式，如居住用途，既可建平房，也可建楼房。从经济上看，土地利用的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

5 房地产开发

5.0.3 房地产投资是固定资产投资的重要组成部分。

5.0.4 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。

5.0.5 征地的实质是国家为公共利益的需要将集体所有的土地依法转为国有土地。因此，征地属于政府行为，不属于市场行为。征地中所发生的费用，属于补偿和税费，不服从等价交换原则。

5.0.6 房屋拆迁可以由地方人民政府组织统一拆迁，也可以由拆迁人自行拆迁或者委托拆迁，拆迁人必须依法对被拆迁人给予补偿。

5.0.8 在社会主义市场经济条件下，我国的拆迁补偿政策和补偿方式有了较大的调整。

5.0.12 一般房地产开发常以七通一平作为熟地的标准，但实际上应以宗地的实际用途为准。

5.0.14 描述房地产市场供应的一个指标。通常所指增量房，即新开发的房地产数量。房地产总量：房地产增量十（原房地产存量—房地产灭失量）。

5.0.17 在建工程包括企业以自营或发包方式进行的固定资产新建，改扩建以及大修等工程。包括处于施工前期准备。正在施工或虽已完工但尚未交付使用的建筑工程和安装工程。

5.0.18 住宅是人们必不可少的基本生活资料。一幢住宅可以由一户或几户以至更多一些住户组成。每户内部又包括若干个房间如居室、起居室。厨房、卫生间以及户内通道或室外活动空间（庭院。阳台）等。受我国土地用途管制，住宅一般不允许作为经营场地。

6 住房制度改革

6.0.1 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。

6.0.2 经济适用房价格构成中不含土地出让金，上市时需要补交土地出让金。

6.0.3 廉租住房以家庭为单位应满足一定申请条件，按照规定程序入住。如北京市城近郊八个区规定申请廉租住房配租的家庭必须同时符合以下条件：1.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。2.家庭人均住房使用面积 7.5m²（含）以下。

6.0.4 目前国家行政机关按行政级别发放住房补贴。

6.0.5 住房公积金实质上是国家机关、国有企业、城镇集体企业，外商投资企业、城镇私营企业度其他城镇企、事业单位在职职工缴存的长期住房储金。住房公积金目前由住房资金管理中心管理，应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人不得挪作他用。

6.0.6 按照现行规定，城镇公有住房的成本价由以下 7 项因素构成（1）证地和拆迁补偿费；（2）勘察设计和前期工程费；（3）建安工程费；（4）住宅小区基础设施建设费（小区级非营利性配套公建费是否列入成本由各地自行确定）；（5）管理费；（6）贷款利息；（7）税金。城镇职工以成本价购买的房改售房产权归个人所有。

6.0.8 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。

6.0.9 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、利润和地租等式项因素。

6.0.13 住房合作社是我国公民合作建房的一种组织形式。

6.0.14 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押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 由于土地所有者出让土地使用权是一种市场行为,因此,土地出让属于交易行为,自此,土地使用权进入市场。

7.0.2 房屋一级市场特点有三:第一,属房屋产权交易;第二,是房屋的增量市场;第三,一般对应土地二级市场。

7.0.3 房屋二级市场有时也称二手房市场,与房屋一级市场主要的不同点在于是存量房的交易,即房地产市场上的房屋总量不因交易而改变。

7.0.4 房屋三级市场的主要特点在于交易的不是房屋所有权,而是部分产权,是存量房部分产权(如:租赁权、抵押权,使用权等)在市场上的交易。

7.0.5 公开市场是房地产交易的理想状态,由于房地产的固有特点,经济学中的完全市场在房地产业中无法达到。

7.0.6 房地产转让是房地产交易中一种最常见的市场行为。

7.0.7 实施房屋抵押的借贷期间,债权人不具有对房屋的使用和收益的权利;若到期无力偿还贷款,债权人有权要求处理作抵押的房屋,所得资金首先用于归还贷款。

7.0.8 由于房地产处分快速变现时价值的贬损,按揭一般按房价的70%计算。

7.0.9 拍卖房屋的所有人为出卖人,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。拍卖的完成,一般须经三个步骤:(1)公告通知,拍卖人将房屋所在地点,类型、面积、应买人条件、拍卖日期和地点等公开告知公众。(2)拍卖人主持拍卖。在规定的拍卖日期、地点,拍卖人当众拍卖公告的房屋,各应买人在拍卖过程中可以用竞相抬高价格的方式出价购买。应买人的要价,就是法律意义上的要约。当拍卖人就应买人所出的最高价高呼三次后,没有人再出更高的价额时,他就可以击锤拍定。拍定就是拍卖人接受应买人的要约。(3)一经拍定,形成书面协议,房屋买卖合同即告成立。

7.0.10 房屋典当与抵押不同,承典人取得房屋的实际占用权。典期内,承典人付出的典价不收利息,产权人典出的房屋不收取租金。典期满后产权人退回典价,收回房屋产权。

7.0.18 又称房地产价格评估,是指对房地产进行测算,评定其经济价值和价格的经营性活动。完全认识什么是房地产估价,最核心的是把握如下两点:第一,房地产估价既是

一门科学也是一门艺术。即是说，正确的房地产价格的估计、推测与判断，必须依赖于一套科学严谨的房地产估价理论和方法，但又不能完全拘泥于有关的理论和方法。还必须依赖于估价人员的经验。第二，房地产估价不是对房地产价格的主观给定，而是把房地产客观实在的价值通过评估活动正确地反映出来。

7.0.19 房地产估价的对象应视具体情况而定，可以是一宗土地或一座建筑物，亦可以是土地与建筑物的合一体。

7.0.20 这些标准按层次分为政府主管部门制订的国家标准、行业标准和地方标准，或由协会制定的协会标准。

7.0.21 估价报告必须遵循一定规范格式。

7.0.23 估价时点在不同行业中有不同称谓，如评估基准日、估价期日等。相同房地产在不同时点价格不同，分析时可进行交易日期修正（revision on the basis of trading date）将所分析实例在其交易日期时的价格修正到估价时点的价格。

7.0.24 在英国称为测量师（surveyor），根据我国的现行规定，房地产估价分为房地产估价师和土地估价师，估价师的初级资格称为估价员。

7.0.25 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。

7.0.26 公开市场价值基于如下假设：有一个自愿的卖者；在估价基准日期，相对于物业的特性和房地产中场状态而言，为使交易完成并达至合理的价格，有一个合理的谈判周期；在这个周期内，市场状态、价格水平是静止不变的；物业能够自由地在市场上出售；不考虑特殊性质买家的附加叫价。公开市场价值是房地产的理论价格。

7.0.27 房地产评估价格不一定是成交价格，只相当于数理统计中的数学期望。

7.0.28 房屋重置价格分为重置价格和重建价格（rebuilding price）。所谓重置价格是指采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价格。而重建价格是指采用估价对象原有的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象相同的全新状态的建筑物的正常价格。重置价格适用于一般房屋建筑，重建价格适用于有特殊要求的，如文物古建筑等。

7.0.30 土地四至圈定的面积与楼座面积不同，是土地使用证记载的有土地使用权的面积。

7.0.31 由于在计算综合收益率时不考虑融资因素的影响，所以综合收益卒又称之为自由收益率。例如，某物业年净经营收入为 20 万元，购买价格为 180 万元，5 年后以 200 万的价格转售，则该宗物业的综合收益率为： $180 = 200(P/A, i, 5) + 200(P/F, i, 5)$ ，可求出综合收益率 $i = 12.83\%$ 。

7.0.32 亦称资本还原率，应用最广泛的三种资本化率是：综合资本化率、建筑物资本化率和土地资本化率。

7.0.33 商品房现售实行备案，无需申领销售许可证。

7.0.34 商品房预售实行市场准入管理，必须取得商品房预售许可证后，方可售房。

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

8 物业管理

8.1 一般术语

8.1.1 对居住小区的管理是城市管理的一项重要内容。管理大致分为以下四个方面：1. 环境的绿化美化；2. 房屋及设施和居住环境的综合管理；3. 市政，文教和公共配套设施的完善；4. 向小区居民提供多层次的公共服务和生活服务。

8.1.2 住宅小区或单幢住宅内，建设费用已分摊进入住房销售价格的公用的给排水、采暖通风、煤气热力、空气调节、供电设备、垂直运输设备等。包括上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、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。

8.1.3 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。

8.1.4 住宅共用部位，指住宅主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

8.1.5 共用设施设备的运行，维修改造经费应由产权人承担，但对房改房，除纳入公共维修基金管理范围的外，由原售房产权单位承担。

8.1.6 公用建筑面积由以下两部分组成：电梯井、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积；套（单元）与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的一半。

8.1.7 前期物业管理是政府为规范物业管理市场行为，保障前期物业管理活动中当事人的合法权益，减少物业管理纠纷而规定的自房屋售出之日起至业主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。

8.1.10 物业管理委员会又称业主委员会。

8.1.11 物业管理单位一般指物业管理企业。也包括各单位内设的房屋管理部门。

8.1.14 物业管理企业在从事物业管理活动中，物业产权人、使用人需要支付的公共性服务费、公众代办性服务费和特约服务费构成了物业管理企业的物业管理收入。

8.1.15 商品住房和公有住房出售后都应当建立住宅共用部位、共用设施设备维修基金，

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，结余维修基金不予退还，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的，维修基金代管单位应当将维修基金账面余额按业主个人缴纳比例退还给业主。

8.2 房屋修缮

8.2.1 房屋修缮按其规模和范围可以划分为：翻修、大修、中修、小修、综合维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；按修缮性质可划分为：返工性修缮、恢复性修缮、改善性修缮、赔偿性修缮、救灾性修缮等类型。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。翻修工程应尽量利用旧料，其费用应低于同类结构新建造价。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。做好小修工程不但对防止房屋过早破坏，方便群众生活有重要作用，而且也反映了物业经营管理部门的服务水平和社会效益。当平房以院落为单位、楼房以幢为单位，对其大、中、小修连续一次性应修尽修的工程通常称为综合维修工程。经综合维修后的房屋，应达到基本完好房或完好房标准。综合维修的竣工面积数量统计时进入大修工程。

8.2.2 房屋折旧也可以说是建筑物的重置成本或重建成本与市场价值的差额，包括物理磨损（自然老化、结构缺陷所致）、功能陈旧（设计风格和平面布置不合时宜、建筑设备陈旧等）和经济折旧（因外部环境因素变化如需求变化、自然环境恶化，城市规划改变、政府政策变化等）三方面所引致的物业价值损失。

8.2.3 房屋耐久年限不同于房屋设计周期。

8.2.4 房屋查勘鉴定分为两个阶段，第一阶段称为检测。其目的是掌握房屋结构、装修、设备各部件的技术状态、通常需要仪器设备进行测试以提供数据。第二阶段称为鉴定，即根据测试数据进行评判推断，确定房屋的安全性、耐久性，或者评定完损等级。

8.2.5 工作范围为小修工程。

8.2.6 根据现行规定，房屋完损分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。完好房是指结构构件安全可靠、整体性好、屋面或板缝不漏水，装修、设备完整基本无损的房屋；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。而基本完好房是指结构构件安全可靠，个别部件的损坏程度稍有超过设计允许值但已稳定，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。一般损坏房是指个别结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化，强度不足，存在危险隐患；屋面或板缝局部漏雨；外装修和设备局部破损的房屋。严重损坏房是指部分结构构件严重倾斜、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；内外装修及设备明显损毁、残缺；存在局部危险的房屋。危险房是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。

8.2.7 对房屋危险点应及时排除险情，予以修复。

8.2.8 翻修工程包括原地翻修改建，移地翻修改建，小区复建房等。

8.2.9 大修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的 25%以上。

8.2.10 中修工程一次费用在该建筑物同类结构新建造价的 20%以下。

8.2.11 小修工程亦称零修工程或养护工程。工程的平均费用一般为房屋现时造价的 1% 以下。

8.2.12 综合维修工程包含成片轮修工程，其费用控制在该片（幢）建筑物同类结构新建造价的 20%以上。

8.2.13 房屋完好率计算公式如下：

$$\text{房屋完好率} = \frac{\text{完好房建筑面积} + \text{基本完好房建筑面积}}{\text{总的房屋建筑面积}} \times 100\%$$

8.2.14 危房率计算公式如下：

$$\text{危房率} = \frac{\text{整幢危险房屋的建筑面积}}{\text{总的房屋建筑面积}} \times 100\%$$

8.3 房屋设备维修

- 8.3.1 零星维修保养工程通常只要修复、更换少量易损零件,调整较少部分机构和精度。
- 8.3.2 中修工程的零、配件更换率一般在 10%~30%。
- 8.3.3 大修工程的零、配件更换率一般超过 30%。
- 8.3.4 定期对运行的电梯部件进行检查、加油、清除积尘、调试安全装置的日常维护工作。应由专业维修保养公司完成,严禁非专业人员自行维护。
- 8.3.5 当电梯使用到一定年限,对其部分重要部件应进行检查、润滑、清洗、去污及修理、调试工作。电梯中修一般每 3 年进行一次。
- 8.3.6 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。电梯大修规定为 5~6 年一次。中修和大修视电梯运行状态和损坏情况可提早或延长,中修和大修同时也是对整机进行全面检修和调整,可以替代当年的年度检修保养。
- 8.3.7 旧电梯存在着技术落后、乘坐不舒适、安全性能差等问题。在维修资金有限的情况下,可以考虑对旧电梯进行部分改造,例如对电气控制部分进行改造。
- 8.3.8 对运行到规定年限的电梯应进行更换以避免出现安全隐患。一般电梯每 10~15 年即需更新。
- 8.3.9 城市一次供水管网的压力不足,使得高层房屋需要安装自身的二次供水设备。以前通常是高位水箱,近年来流行变频补水技术。
- 8.3.10 供水设备牵涉到饮用水卫生的问题,必须严格各项保证措施。一般各地有不同规定,例如北京市的具体要求在北京地方标准《高层住宅二次供水设施维修保养技术要求》DB11/T118—2000 中写明。
- 8.3.11 二次供水设备中的水泵与电控设施磨损严重或性能全面下降应进行大修。二次供水设施大修宜定为 5~6 年一次。
- 8.3.12 二次供水设施中的设备使用一定年限后因老化,工作状态不正常或经维修已无法满足卫生要求时应进行更换。
- 8.3.13 二次供水系统的改造应选用新技术、新产品。

8.4 古建木结构修缮

8.4.2 榫卯因其形状不同可以有矩形榫、燕尾榫，三角榫等。

8.4.3 榫头折断。古建筑の木构件大都是采用榫卯结合的方式。一般榫头的断面尺寸要比构件断面的尺寸小得多，当建筑物因基础下沉或其他原因引起构件错位变形时，榫头部位的剪力增大，会发生折断的现象。

8.4.4 构件拔榫。古建筑木构件的榫卯结合部位，在天长日久后因木构件变形、木材收缩、基础下沉等原因，引起木构件之间的错动而出现榫卯松动，离析拔出现象。修缮时称此类现象为构件拔榫。

8.4.5 木归安。是将古建筑大木构架中部分拔样错动的构件重新归位安装（有时还用铁件加固）的修缮方法。

8.4.6 木拆安。是将古建筑的大木构架部分拆卸落地，对其中损坏的构件加以整修或更换，按原来的木构架形式重新组装的修缮方法。

8.4.7 古建筑的梁都是放在柱（或瓜柱）上，当柱子有错动、歪闪造成梁的横向错动时，称为大梁滚动。

8.4.8 瓜柱歪闪。瓜柱是立在梁背上支承上一层梁的短柱。在修缮前的检查中将瓜柱的倾斜、错位现象称为瓜柱歪闪。

8.4.9 大木构架的构件拔榫、弯曲、腐朽、劈裂比较严重时，必须将榫卯归位并且更换大部分构件，即采用落架重修的方法予以修缮。如果一时没有条件进行彻底整修、加固，可采取拆卸保存的方法，即将危险部分的全部或局部构件拆卸并加以保存，待条件许可时再进行修复。

8.4.10 构件支起抬平称为“打伞”；将倾斜、歪闪、滚动、拔样的构件扶正归位叫“拨正”。在同一工程中，“打伞”和“拨正”两项工序是相联系的，统称为“打伞拨正”。在建筑物歪闪严重，但大木构件本身尚完整不需要更换或只需个别更换时，可采用打伞拨正的方法进行修缮。

8.4.11 墩接柱根。当柱子根部糟朽严重时，将柱根糟朽的部分截去，接上完好的木料（或砖料、混凝土材料）的修缮方法叫墩接柱根。

8.4.12 包镶梁头是当梁头因漏雨或其他原因而发生糟朽时古建修缮经常采取的一种方法。采用包镶的方法进行修缮要看梁头的糟朽深度，当糟朽深度过大时不能采用此法进

行修缮。在新制大梁时，如木料截面稍小，也可用此法包镶梁头，以取得设计的外观效果。

8.4.13 对有严重糟朽，或高位（柱中以上部位）腐朽、折断现象的柱子，而且无法采取墩接的方法进行修缮时，可采用托梁换柱的方法来解决。工人师傅俗称此法为“偷梁换柱”。

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

附录 代号（英文缩写）

1. 房地产估价中的符号由主体符号或主体符号带上、下角标构成。主体符号一般代表物理量或金额，上、下角标代表术语或说明语，用以进一步表示主体符号的涵义。

2. 主体符号以字母表示；上、下角标采用字母。

3. 符号下角标可采用多个。

房地产估价中代号按下表选用：

a annualize 年值

a_i 第 i 年房地产纯收益

a_n present value annuity of \$1 per period 等额系列支付现值系数

$1/a_n$ installment to amortize \$1 等额系列支付资金回收系数

AIRR adjusted internal rate of return 调整后的内部收益率

APR annual percentage rate 年百分率

ARM adjustable rate mortgage 可调利率抵押

ATCF after tax cash flow 税后现金流

ATIRR after tax internal rate of return 税后内部收益率

B 1. building ratio 建筑物价值比例（建筑物价值/物业总价值）

2. outstanding balance 未偿还余额，未清余额

BPI buying power index 购买力指数

BTCF before tax cash flow 税前现金流

BTIRR before tax internal rate of return 税前内部收益率

C mortgage coefficient 抵押系数

CAM common area maintenance 公共部位保养

CBD central business district 中心商业区

CCD census county division 普查分区

CMO collateralized mortgage obligation 联合抵押责任

CMSA Consolidated Metropolitan Statistical Area 固定城市统计区域

CPI consumer price index 消费者价格指数

CRV certificate of reasonable value 合理价格证明

CTS Class , Type , Style 级别、种类、型式

CW IP construction work in progress 在建工程

d 宗地深度

d_v 临街宽度

D 折旧

D_i 第 i 年折旧

DCF discounted cash flow analysis 折线现金流分析

DCR debt coverage ratio (NOI/贷款本息) 物业年净经营收入与应付本息总额的比例

Δ_0 change in property value 物业价值变化

Δ_i change in income 物业收益变化

EGI effective gross income 有效毛收入

EGIM effective gross income multiplier 有效毛收入乘数

EIS environmental impact study 环境影响分析

f_i 第 i 个权重

FMRR financial management rate of return 财务管理回报率

FVIF future value interest factor 终值系数

FVIFA future value interest factor annuity 等额系列支付终值系数

GBA gross building area 总建筑面积

GFA gross floor area 总建筑面积

GIM gross income multiplier 毛收入乘数 (物业销售价格/有效毛收入)

GLA gross leasable area 总可出租面积 (不含公用面积但包括基础面积)

GPM graduated payment mortgage 渐进式还款抵押

GRM gross rent multiplier 毛租金乘数

HBU highest and best use 最高最佳使用

HVAC heating , ventilating and air-conditioning 供热通风空调系统

I	nominal rate of interest	名义利率
IRR	internal rate of return	内部收益率
L	land to value ratio	土地价值比率
M	loan to value ratio	贷款价值比率 (贷款余额/物业价值)
NIM	net income multiplier	净收入乘数
NIR	net income ratio	净收益系数
NOI	net operating income	净经营收益
NPV	net present value	净现值
OER	operating expense ratio	经营成本系数
P	percentage of loan paid off	已归还贷款比例
PGI	Potential gross income	潜在毛收益
PGIM	potential gross income multiplier	潜在毛收益乘数
PI	profitability index	净现值率 (NPV of future income/PVI)
P&I	principal and interest payment	贷款本息偿还
PITI	principal, interest, taxes and insurance	本金、利息、税金和保险
金		
PMI	private mortgage insurance	私人抵押保险
PMT	mortgage payment	抵押贷款还本付息
PTCF	pre-tax cash flow	税前现金流
PV	present value	现值
PVIF	present value interest factor	现值系数
PVIFA	present value interest factor-annuity	等额系列支付现值系数
r	1.In appraisal, basic capitalization rate	在评估中,基本资本化率
	2.In statistics, coefficient of correlation	在统计中,相关系数
r_i		第 i 年房地产还原利率
R_b	building capitalization rate	建筑物资本化率
R_E	equity capitalization rate	股权资本化率

R_L land capitalization rate 土地资本化率

R_M mortgage capitalization rate 抵押资本化率

R_0 overall capitalization rate 综合资本化率

ROE return on equity 股权回报

S 纯收益逐年递增比例

S_n future value annuity of \$1 per period 等额系列支付终值系数

$1/S_n$ sinking fund factor 储存基金系数

S^n future value of \$1 一次支付终值系数

$1/S^n$ present value of \$1 一次支付现值系数

SIC standard industrial classification 标准产业分类

u 深度百分率 V property value 物业价值

V_i 第 i 个价格

V_B building value 建筑物价值

V_E equity value 股权价值

V_L land value 土地价值

V_M mortgage value 抵押价值

V_R reversionary value 保护价值

Y yield rate 收益率

Y_E equity yield rate 股权收益率

Y_B mortgage yield rate 抵押收益率

Y_0 overall yield rate 综合收益率

Y_t after-tax equity yield rate 税后股权收益率