

建设部关于印发《房地产统计指标解释（试行）》的通知(1)  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/328/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E8\\_AE\\_BE\\_E9\\_83\\_A8\\_E5\\_c36\\_328793.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/328/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E9_83_A8_E5_c36_328793.htm) 建住房[2002]66号 各省、自治区建设厅，直辖市建委及有关部门：根据建设部“十五”期间统计工作的部署和要求，我们制定了《房地产统计指标解释（试行）》，现印发给你们，自编制2001年年报起执行。《房地产统计指标解释（试行）》主要包括房屋、房屋用地、房屋及居住状况、房地产开发、房地产交易、房地产中介、房屋权属、物业管理及房屋修缮、房屋拆迁、房地产行业学会协会、住房制度改革共十一个部分。各地在组织2001年年报和2002年定期报表的上报工作时，应将《房地产统计报表制度（试行）》与《房地产统计指标解释（试行）》同时布置。附件：《房地产统计指标解释（试行）》

中华人民共和国建设部 二〇〇二年三月二十日 目录 第一章 房屋 3 一、房屋分类 3 二、房屋面积 8 第三章 房屋用地 10 一、房屋用地面积 10 二、房屋用地按用途分类 11 三、土地管理 12 第四章、房屋及居住状况 13 一、房屋状况 13 二、房屋建设状况 13 三、居住状况 14 第五章 房地产开发 15 一、房地产开发经营 15 二、基本情况指标 15 三、房地产投资完成情况 16 四、资金来源 18 五、土地购置和开发情况 20 六、房屋面积及价值指标 21 七、商品房屋销售与出租情况 21 八、开发经营情况 22 九、其他指标 24 第六章 房地产交易 25 一、房地产交易 25 二、房地产交易税费 26 第七章 房地产中介 27 一、房地产中介服务 27 二、房地产咨询 28 三、房地产价格评估 28 四、房地产经纪 28 五、住房置业担保 29 第八章 房屋权属

32 一、房屋权属登记 32 二、房屋权属登记分类 32 三、房屋权属证书 33 二、房地产权属档案 33 第九章 物业管理及房屋修缮 34 一、物业管理 34 二、房屋修缮 35 三、住宅共用部位共用设施设备维修基金 36 第十章 房屋拆迁 37 第十一章 房地产行业学会、协会 37 第十二章 住房制度改革 38 一、房改及住房保障政策落实情况 38 二、住房公积金 40 第一章 房屋 一般指上有屋顶，周围有墙，能防风避雨，御寒保温，供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资，并具有固定基础，层高一般在2.2米以上的永久性场所。但根据某些地方的生活习惯，可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。

【商品房】是指由房地产开发企业开发建设并出售、出租的房屋。【经济适用住房】是指根据国家经济适用住房建设计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收，出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定。【廉租住房】是指政府和单位在住房领域实施社会保障职能，向具有城镇常住居民户口的最低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。【存量房】是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。【再上市房】是指职工按照房改政策购买的公有住房或经济适用房首次上市出售的房屋。

一、房屋分类（一）按房屋用途分类 房屋用途应按设计所规定的用途进行划分。如果与住宅、商业经营用房有关的兼有两种以上用途的房屋，应按设计规定的用途分别计算建筑面积。如一栋住宅楼的地下室不住人，一层为商店，其余为家属住宅，则应将地下室面积计入其他用途，商店面积计入商业营业用房，其余面积计入住宅，如一座厂房带有生活间、办公

室，可都计入厂房面积。

1、住宅【住宅】是指专供居住的房屋，包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍（包括职工单身宿舍和学生宿舍）等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等，也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。【成套住宅】是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。住宅按套统计。两户合用一套的住宅，按一套统计；一户用两套或两套以上的应按实际套数统计。【非成套住宅】是指供人们生活居住的但成套的房屋。【集体宿舍】是指机关、学校、企事业单位的单身职工、学生居住的房屋。

2、工业、交通、仓储用房【工业用房】是指独立设置的各类工厂、车间、手工作坊、发电厂等从事生产活动的房屋。【公用设施用房】是指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。【铁路用房】是指铁路系统从事铁路运输的房屋。【民航用房】是指民航系统从事民航运输的房屋。【航运用房】是指航运系统从事水路运输的房屋。【公交运输用房】是指公路运输、公共交通系统从事客、货运输、装卸、搬运的房屋。【仓储用房】是指用于储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库用房。

3、商业、金融和信息用房【商业服务用房】是指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务所用的房屋。【经营用房】是指各种开发、装饰、中介公司等从事各类经营业务活动所用的房屋。【旅游用房】是指宾馆、饭店、乐园、俱乐部、旅行社等主要从事旅游服务所用的房屋。【金融保险用房】是指银行、储

蓄所信用社、信托公司、证券公司、保险公司等从事金融服务所用的房屋。【电讯信息用房】是指各种邮电、电讯部门、信息产业部门，从事电讯与信息工作所用的房屋。

4、教育、医疗卫生和科研用房【教育用房】是指大专院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园、托儿所、职业学校、业余学校、干校、党校、进修院校、工读学校、电视大学等从事教育所用的房屋。【医疗卫生用房】是指各类医院、门诊部、卫生所（站）、检（防）疫站、保健院（站）、疗养院、医学化验、药品检验等医疗卫生机构从事医疗、保健、防疫、检验所用的房屋。【科研用房】是指各类从事自然科学、社会科学等研究设计、开发所用的房屋。

5、文化、新闻、娱乐、园林绿化、体育用房【文化用房】是指文化馆、图书馆、展览馆、博物馆、纪念馆等从事文化活动所用的房屋。【新闻用房】是指广播电视台、电台、出版社、报社、杂志社、通讯社、记者站等从事新闻出版所用的房屋。【娱乐用房】是指影剧院、游乐场、俱乐部、剧团等从事文娱演出所用的房屋。【园林绿化用房】是指公园、动物园、植物园、陵园、苗圃、花圃、花园、风景名胜、防护林等所用的房屋。【体育用房】是指体育场、馆、游泳池、射击场、跳伞塔等从事体育所用的房屋。

6、机关事业办公用房【机关事业办公用房】是指党、政机关、群众团体、行政事业单位等行政、事业单位等所用的房屋。

7、军事用房【军事用房】是指中国人民解放军军事机关、营房、阵地、基地、机场、码头、工厂、学校等所用的房屋。

8、其他用房【涉外用房】是指外国使、领馆、驻华办事处等涉外所用的房屋。【宗教用房】是指寺庙、教堂等从事宗教活动所用的房屋。【监狱

用房】是指监狱、看守所、劳改场（所）等所用的房屋。（二）按房屋产别分类【国有房产】是指归国家所有的房产。包括由政府接管、国家经租、收购、新建以及由国有单位用自筹资金建设或购买的房产。国有房产分为直管产、自管产、军产三种。【直管产】是指由政府接管、国家经租、收购、新建、扩建的房产（房屋所有权已正式划拨给单位的除外），大多数由政府房地产管理部门直接管理、出租、维修，少部分免租拨借给单位使用。【自管产】是指国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金购建的房产。【军产】是指中国人民解放军部队所有的房产。包括由国家划拨的房产、利用军费开支或军队自筹资金购建的房产。【集体所有房产】是指城市集体所有制单位所有的房产。即集体所有制单位投资建造、购买的房产。【私有（自有）房产】是指私人所有的房产，包括中国公民、港澳台同胞、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产，以及中国公民投资的私营企业（私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司）所投资建造、购买的房屋。其中部分产权：指按照房改政策，职工个人以标准价购买的住房，拥有部分产权。【联营企业房产】是指不同的所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。【股份制企业房产】是指股份制企业所投资建造或购买的房产。【港、澳、台投资房产】是指港、澳、台地区投资者以合资、合作或独资在祖国大陆举办的企业所投资建造或购买的房产。【涉外房产】是指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产。【其他房产】是指凡不属于以

上各类别的房屋，都归在这一类，包括因所有权人不明，由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及宗教、寺庙等房屋。

（三）按房屋建筑结构分类【钢结构】是指承重的主要构件是用钢材建造的，包括悬索结构。【钢、钢筋混凝土结构】是指承重的主要构件是用钢、钢筋混凝土建造的。【钢筋混凝土结构】是指承重的主要构件是用钢筋混凝土建造的。包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等建造的钢筋混凝土结构的建筑物。【混合结构】是指承重的主要构件是用钢筋混凝土和砖木建造的。如一幢房屋的梁是用钢筋混凝土制成，以砖墙为承重墙，或者梁是用木材建造，柱是用钢筋混凝土建造。【砖木结构】是指承重的主要构件是用砖、木材建造的。如一幢房屋是木制房架、砖墙、木柱建造的。【其他结构】是指凡不属于上述结构的房屋都归此类。如竹结构、砖拱结构、窑洞等。

（四）按房屋建筑楼层分类【房屋层数】房屋层数是指房屋的自然层数，一般按室内地坪±0以上计算；采光窗在室外地坪以上的半地下室，其室内层高在2.20m以上（不含2.20m）的，计算自然层数。房屋总层数为房屋地上层数与地下层数之和。假层、附层（夹层）、插层、阁楼（暗楼）、装饰性塔楼，以及突出屋面的楼梯间、水箱间不计层数。【地下室】是指房屋全部或部分在室外地坪以下的部分（包括层高在2.2m以下的半地下室）。【假层】是指建房时建造的，一般比较低矮的楼层。其前后沿的高度大于1.7m，面积不足底层的二分之一的部分。附层（夹层）是房屋内部空间的局部层次。【阁楼（暗楼）】一般是房屋建成后，因各种需要，利用房间内部空间上部搭建的楼层。【低层住宅】指一层至

三层的住宅。【多层住宅】指四层至六层的住宅。【中高层住宅】指七层至九层的住宅。【高层住宅】指十层及十层以上的住宅。

(五) 按房屋建筑年代分类 房屋建成年份是按房屋实际竣工年份计算，拆除翻建的，按翻建竣工的年份计算；扩建的房屋，面积超原房屋面积的，按扩建竣工年份计算，未超过的按原房屋竣工年份填写。

【1949年以前的房屋】指1949年（含1949年）以前建成的房屋。

【五十年代的房屋】指1950年至1959年期间建成的房屋。

【六十年代的房屋】指1960年至1969年期间建成的房屋。

【七十年代的房屋】指1970年至1979年期间建成的房屋。

【八十年代的房屋】指1980年至1989年期间建成的房屋。

【九十年代的房屋】指1990年至1999年期间建成的房屋。

(六) 按房屋建筑质量分类

【完好房屋】指主体结构完好。不倒、不塌、不漏。庭院不积水、门窗设备完整，上下水道通畅，室内地面平整，能保证居住安全和正常使用的房屋，或者虽有一些漏雨和轻微破损，或缺乏油漆保养，经过小修能及时修复。

【基本完好房屋】指主体结构完好，少数部件虽有损坏，但不严重，经过维修就能修复的房屋。

【一般损坏房屋】指主体结构基本完好，屋面不平整、经常漏雨，门窗有的腐朽变形，下水道经常阻塞，内粉刷部分脱落，地板松动，墙体轻度倾斜、开裂，需要进行正常修理的房屋。

【严重损坏房屋】指年久失修，破损严重，但无倒塌危险，需进行大修或有计划翻修、改建的房屋。

【危险房屋】是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。

二、房屋面积 (一) 建筑面积

【房屋建筑面积】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，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20m以上（含2.20m）的永久性建筑。【住宅建筑面积】是指供人居住使用的房屋建筑面积，包括企事业、机关、团体等的集体宿舍和家属宿舍。【成套住宅建筑面积】是指成套住宅的建筑面积总和。【危险房屋建筑面积】是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建筑面积。【房屋减少建筑面积】指报告期由于拆除、倒塌和因各种灾害等原因实际减少的房屋建筑面积（包括私有房屋）。

（二）房屋建筑面积计算规则

- 1、计算全部建筑面积的范围
  - a) 永久性结构的单层房屋，按一层计算建筑面积；多层房屋按各层建筑面积的总和计算。
  - b) 房屋内的夹层、插层、技术层及其梯间、电梯间等其高度在2.20m以上部位计算建筑面积。
  - c) 穿过房屋的通道，房屋内的门厅、大厅，均按一层计算面积。门厅、大厅内的回廊部分，层高在2.20m以上的，按其水平投影面积计算。
  - d) 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道井等均按房屋自然层计算面积。
  - e) 房屋天面上，属永久性建筑，层高2.20m以上的楼梯间、水箱间、电梯机房及斜面结构屋顶高度在2.20m以上的部位，按其外围水平投影面积计算。
  - f) 挑楼、全封闭的阳台按其外围水平投影面积计算。
  - g) 属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。
  - h) 与房屋相连的有柱走廊，两房屋间有上盖和柱的走廊，均按其柱的外围水平投影面积计算。
  - i) 房屋间永久性的封闭的架空通廊，按外围水平投影面积计算。
  - j) 地下室、半地下室及其相应出入口

，层高在2.20m以上的，按其外墙（不包括采光井、防潮层及保护墙）外围水平投影面积计算。k）有柱或有围护结构的门廊、门斗，按其柱或围护结构的外围水平投影面积计算。l）玻璃幕墙等作为房屋外墙的，按其外围水平投影面积计算。m）属永久性建筑有柱的车棚、货棚等按柱的外围水平投影面积计算。n）依坡地建筑的房屋，利用吊脚做架空层，有围护结构的，按其高度在2.20m以上部位的外围水平面积计算。o）有伸缩缝的房屋，若其与室内相通的，伸缩缝计算建筑面积。

2、计算一半建筑面积的范围 a）与房屋相连有上盖无柱的走廊、檐廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。b）独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等属永久性建筑的，按其上盖水平投影面积的一半计算。c）未封闭的阳台、挑廊，按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。d）无顶盖的室外楼梯按各层水平投影面积的一半计算。e）有顶盖不封闭的永久性的架空通廊，按外围水平投影面积的一半计算。

3、不计算建筑面积的范围 a）层高小于2.20m以下的夹层、插层、技术层和层高小于2.20m的地下和半地下室。b）突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃幕墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。c）房屋之间无上盖的架空通廊。d）房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。e）建筑物内的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱、罐的平台。f）骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分。g）利用引桥、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。h）活动房屋、临时房屋、简易房屋。i）独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线。j）与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

**（三）房屋使用面积【房屋使用面积】**

是指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。【住宅使用面积】是指住宅中以户（套）为单位的分户（套）门内全部可供使用的空间面积。包括日常生活起居使用的卧室、起居室和客厅（堂屋）、亭子间、厨房、卫生间、室内走道、楼梯、壁橱、阳台、地下室、假层、附层（夹层）、阁楼、（暗楼）等面积。住宅使用面积按住宅的内墙线计算。

第二章 房屋用地【房屋用地】是指房屋以及按照规划要求的配套设施所占用的土地,包括房屋占用的土地和按照规划要求的配套设施占用的土地。

一、房屋用地面积【房屋用地面积】房屋用地面积是以丘（地表上一块有界空间的地块）为单位进行测算。下列土地不计入用地面积：

（1）无明确使用权属的冷巷、巷道或间隙地；（2）市政管辖的道路、街道、巷道等公共用地；（3）已征用、划拨或者属于原房地产证记载范围，经规划部门核定需要作市政建设的用地；（4）其他按规定不计入用地的面积。

二、房屋用地按用途分类

1.住宅用地【住宅用地】是指供居住的各类房屋用地。

2、工业仓储用地【工业用地】是指独立设置的工厂、车间、手工业作坊、建筑安装的生产场地、排渣（灰）场地等用地。【仓储用地】是指国家、省（自治区、直辖市）及地方的储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库、材料堆场及其附属设备等用地。

3.商业金融业用地【商业服务业用地】是指各种商店、公司、修理服务部、生产资料供应站、饭店、旅社、对外经营的食堂、文印腾写社、报刊门市部、蔬菜购销转运站等用地。【旅游业用地】是指主要为旅游业服务的宾馆、饭店、大厦、乐园、俱乐部、旅行社、旅游商店、友谊商店等用地。【金融保险业用地】是指银行

、储蓄所、信用社、信托公司、证券交易所、保险公司等用地。

4.市政用地【市政公用设施用地】是指自来水厂、泵站、污水处理厂、变电（所）站、煤气站、供热中心、环卫所、公共厕所、火葬场、消防队、邮电局（所）及各种管线工程专用地段等用地。【绿化用地】是指公园、动植物园、陵园、风景名胜、防护林、水源保护林以及其他公共绿地等用地。

5.公共建筑用地【公共建筑用地】是指文化、体育、娱乐、机关、科研、设计、教育、医卫等用地。其中：【文、体、娱用地】是指文化馆、博物馆、图书馆、展览馆、纪念馆、体育场馆、俱乐部、影剧院、游乐场、文艺体育团体等用地。【机关、宣传用地】是指行政及事业机关、党、政、工、青、妇、群众组织驻地、广播电台、电视台、出版社、报社、杂志社等用地。【科研设计用地】是指科研、设计机构用地。如研究院（所）、设计院及其试验室、试验场等科研、设计用地。【教育用地】是指大专院校、中等专业学校、职业学校、干校、党校，中小学校、幼儿园、托儿所、业余进修院（校）、工读学校等用地。【医卫用地】是指医院、门诊部、保健院（站、所）疗养院（所）、救护站、血站、卫生院、防治所、检疫站、防疫站、医学化验、药品检验等用地。

6.交通用地【交通用地】是指铁路、民用机场、港口码头及其他交通用地。其中：【铁路用地】是指铁路及场站、地铁出入口等用地。【民用机场用地】是指民用机场及其附属设施用地。【港口码头用地】是指专供客、货运船停靠的场所用地。【其他交通用地】是指车场（站）、广场、公路、街、巷、小区内的道路等用地。

7.其他用地包括军事设施、涉外、宗教、监狱类特殊用地、水域用地、水田菜地

旱地园地类农用地和各种未利用土地、空闲地等其他用地。

三、土地管理 【土地管理】是指国家用于维护土地所有制，调整土地关系，合理组织土地利用，以及贯彻执行国家在土地开发、利用、保护、改造等方面的政策而采取的行政、经济、法律和工程技术的综合性措施。现阶段我国土地管理的实质是政府处理土地事务、协调土地关系的活动，即行使国家权力的过程。 【地籍】是指反映土地的位置（地界、地号）、数量、质量、权属和用途（地类）等基本状况的簿籍（或清册），也称土地的户籍。 【地籍管理】是指国家为取得有关地籍资料 and 为全面研究土地的权属、自然和经济状况而采取的以地籍调查（测量）、土地登记、土地统计和土地分等定级等为主要内容的国家措施 【土地使用权划拨】是指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。 【土地使用权出让】是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第三章、房屋及居住状况

一、房屋状况 【实有房屋】是指已建成并达到入住或使用条件的、含自有（私有）房屋在内的各类房屋。 【实有住宅】是指已建成并达到入住及使用条件的、含自有（私有）住宅在内的住宅。 【住宅套数】是指按照设计要求已建成并达到入住、使用条件的成套住宅的套数。 【成套住宅】是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的住宅。

二、房屋建设状况 【房屋施工面积】是指报告期内施工的房屋建筑面积，包括本期新开工面积和上年开发跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已

停建在本期复工的房屋面积。本期竣工和本期施工后又停建缓建的房屋面积仍包括在施工面积中，多层建筑应填各层建筑面积之和。【房屋新开工面积】是指在报告期内新开工建设的房屋建筑面积，不包括上期跨入报告期继续施工的房屋面积和上期停缓建而在本期恢复施工房屋面积。房屋的开工应以房屋正式开始破土创槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。【房屋竣工面积】是指房屋按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的房屋建筑面积总和。【竣工房屋价值】是指在报告期内竣工房屋本身的建造价值。竣工房屋价值按房屋设计和预算规定的内容计算。包括竣工房屋本身的基础、结构、屋面、装修以及水、电、暖、卫等附属工程的建造价值，也包括作为房屋建筑组成部分而列入房屋建筑工程预算内的设备（如电梯、通风设备等）的购置和安装费用；不包括厂房内的工艺设备、工艺管线的购置和安装，工艺设备基础的建造，办公及生活用品等家具的购置等费用，购置土地的费用，迁移补偿费和场地平整的费用，以及城市建设配套的投资。竣工房屋价值一般按结算价格计算。

三、居住状况【居住人口】是指与住宅统计范围一致的居住人口。以公安局的统计数据为准。【居住户数】是指与居住人口数相应的户数。"户"以公安派出所核发的户口簿为准，一个户口簿即一户。【人均住宅建筑面积】（新增指标）是指按居住人口计算的平均每人拥有的住宅建筑面积。计算公式：人均住宅建筑面积（平方米/人）=住宅建筑面积 / 居住人口【人均住宅使用面积】是指按居住人口计算的平均每人拥有的住宅使用面积。计算公式：人均住宅使用面积（平方米/人

) = 住宅使用面积 / 居住人口 【户均住宅套数】 (新增指标) 是指按居住户数计算的平均每户拥有的住宅套数。计算公式: 户均住宅套数 (套/户) = 住宅套数 / 居住户数 【住宅成套率】 (新增指标) 是指成套住宅建筑面积与实有住宅建筑面积的比例。计算公式: 住宅成套率 (%) = 成套住宅建筑面积 / 实有住宅建筑面积 × 100% 【住宅自有 (私有) 率】 (新增指标) 是指自有 (私人所有) 的住宅建筑面积与实有住宅建筑面积的比例。计算公式: 住宅自有率 (%) = 自有 (私有) 住宅建筑面积 / 实有住宅建筑面积 × 100% 【住房困难户数】 (新增指标) 是指报告期末符合当地人民政府规定的住房困难标准的户数。

#### 第四章 房地产开发 一、房地产开发经营

【房地产开发经营】是指房地产开发企业在城市规划区内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。 【基础设施建设】是指给水、排水、供电、供热、供气、通讯和道路等设施建设和土地的平整。 【房屋建设】是指在完成基础设施建设的土地上建设房屋等建筑物, 包括住宅楼、工业厂房、商业楼宇、写字楼以及其他专用房屋。

#### 二、基本情况指标

【单位名称】填写房地产开发企业 (单位) 在工商行政管理部门登记的名称, 要填全称, 不得使用简称, 即与企业 (单位) 公章所使用的名称一致。 【企业 (单位) 代码】采用国家统一规定的企业 (单位) 法人代码。代码由 8 位无属性的数字和一位校验码组成, 标识在各级技术监督部门颁发的《单位代码证书》上, 并按《单位代码证书》的代码填写。暂无法人代码的, 从临时码段中提取代码。 【详细地址】填写由邮政部门认可的单位所在地地址。不要填写通讯信箱号。行政区划代

码指企业（单位）所在地的行政区划代码，不是邮政编码。代码为六位阿拉伯数字，按国家标准《中华人民共和国行政区划代码》（GB2260 - 1999）填写，其中代码的第一、二位表示省（自治区、直辖市）；第三、四位表示地区（省辖市、州、盟及直辖市所属市辖区和县）；第五、六位表示县（省辖市辖区、地辖市、省辖县级市、旗）。【通讯号码】包括邮政编码、电话号码、电报挂号、传真号码。在填写时，从右向左填写方框，空位划“×”。“-”后方框内填写分机号码，没有分机号码的划“×”，分机超过4位时，向方框外右面扩充。电报挂号超过4位时，也向方框外右面扩充。

【隶属关系】指企业（单位）直接隶属于哪一级行政管理单位领导。按房地产企业（单位）主管上级机关确定。隶属关系分为：【中央】指中共中央、人大常委会和国务院各部、委、局、总公司以及直属机构直接领导和管理的房地产开发企业（单位）。【省（自治区、直辖市）】指由各省、自治区、直辖市政府及业务主管部门直接领导和管理的房地产开发企业（单位）。【地区（州、盟、省辖市）】指地区、自治州、盟、省辖市直接领导和管理的房地产开发企业（单位）。【县（旗、县级市）】指县、区、自治旗、县级市直接领导和管理的房地产开发企业（单位）。【乡镇】指乡、镇政府及乡镇企业管理局直接领导和管理的房地产开发企业（单位）。【其他】不属于以上各级政府及主管部门管理的房地产开发企业（单位）。【资质等级】企业按建设主管部门颁发的房地产开发资质等级证书填写。【企业营业状况】指企业的生产经营状态。【营业】指正常开业的企业，包括部分投产的新建企业。【停业】指由于某种原因已处于停

止生产经营活动状态，待条件改变后仍需恢复生产经营的企业。“停业”不包括临时性停业、季节性停业。【筹建】一般指企业未经工商部门登记开工，正在进行生产经营前的筹建工作。【当年撤销】指当年关闭、撤销的企业。【其他】指上述情况以外的其他企业。

### 三、房地产投资完成情况

【本年完成投资】是指从本年1月1日起至本年最后一天止完成的全部用于房屋建设工程、土地开发工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等的投资。其中土地购置费在实际统计工作中如难以区分，可放在“商品房建设投资额”中。【商品房建设投资额】是指房地产开发企业（单位）开发建设的供出售、出租用的商品住宅、厂房、仓库、饭店、度假村、写字楼、办公楼等房屋工程及其配套的服务设施所完成的投资额（含拆迁、回迁还建用房）。【商品住宅】是指房地产开发企业（单位）建设并出售、出租给使用者，仅供居住用的房屋。【土地开发投资额】是指房地产开发企业完成的前期工程投资，即路通、水通、电通、场地平整等（也称七通一平）所完成的投资。一般指生地开发成熟地的投资。在旧城区（老区拆迁）的开发中，如果有统一的规划，如政府有关部门批准的小区建设的前期工程中，有场地平整，原有建筑物、构筑物拆除，供水供电工程等工作量也可计算。未进行开发工程、只进行单纯的土地交易活动不作为土地开发投资统计。土地开发投资额在房屋用途分组中能分摊的部分就分摊，不能分摊的全部计入其他。【国有单位投资】包括登记注册类型中的国有（国有企业）、联营中的国有联营企业、有限责任公司中的国有独资的有限责任公司。【集体、私营个体投资】包括登记注册类型中集体、集体联营、股份合作

、私营、个体经营企业的投资。【**建筑工程**】是指各种房屋、建筑物的建造工程，又称建筑工作量。这部分投资额必须兴工动料，通过施工活动才能实现。【**安装工程**】是指各种设备、装置的安装工程，又称安装工作量。【**设备、工器具购置**】是指工业企业生产的产品转化为固定资产的购置活动，包括建设单位或企、事业单位购置或自制的，达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值。【**其他费用**】是指在固定资产建造和购置过程中发生的，除上述几项以外的各种应分摊计入固定资产的费用，不是指经营中财务上的其它费用。包括土地出让金、大市政费、四源费（煤、热、自来水、污水）、不可预见费等。【**土地购置费**】是指房地产开发企业为取得土地使用权而支付的费用。土地购置费按当期发生数计入投资，如土地购置费为分期付款的，可分期计入投资；不计入新增固定资产。土地购置费包括：通过划拨方式取得的土地使用权所支付的土地补偿费、附着物和青苗补偿费、安置补偿费及土地征收管理费等；通过出让方式取得土地使用权所支付的出让金。【**旧建筑物购置费**】指购置已使用过的各种旧房屋及其他建筑物，即对旧房屋及其他建筑物的赔偿费。【**投资额按房屋工程用途分组**】指投资额中用于各类房屋建设的投资。【**住宅**】是指专供居住的房屋，包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍（包括职工单身宿舍和学生宿舍）等。但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等。【**经济适用房**】是指根据国家经济适用房计划安排建设的住宅。由国家统一下达计划，用地一般实行行政划拨的方式，免收土地出让金，对各种经批准的收费实行减半征收；出售价格实行政府指导价，按保本微利的原则确定

。【**办公楼**】指企业、事业、机关、团体、学校、医院等单位使用的各类办公用房（又称写字楼）。【**商业营业用房**】是指商业、粮食、供销、饮食服务业等部门对外营业的用房，如度假村、饭店、商店、门市部、粮店、书店、供销社、饮食店、菜店、加油站、日杂等房屋。【**其他**】凡不属于上述各项用途的房屋建筑物，如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等。【**本年新增固定资产**】是指在报告期已经完成建造和开发过程并交付使用的房屋和土地开发面积的价值。是指房地产开发公司进行开发经营活动的最终成果，即为社会提供的固定资产，而且是在报告期内新增加的。不是反映房地产开发企业本身固定资产的增加。

四、**资金来源**

【**本年资金来源合计**】是指房地产开发企业（单位）在本年内收到的可用于房地产开发和经营的各种资金来源数之和，包括上年末结余资金、本年度内拨入、借入或以各种方式筹集的资金。【**上年末结余资金**】是指上年资金来源中没有形成投资额而结余的资金。包括尚未用到工程上去的材料价值、未开始安装的需要安装设备价值及结存的现金和银行存款等。可根据有关财务数字填报。上年末结余资金不能出现负数，即不能把上年应付工程、材料款作为上年末结余资金的负数来处理。【**本年资金来源小计**】是指房地产开发企业（单位）实际拨入的，用于房地产开发的各种货币资金。包括国家预算内资金、国内贷款、债券、利用外资、自筹资金和其他资金。【**国家预算内资金**】分为财政拨款和财政安排的贷款两部分。包括中央财政的基本建设基金（分经营性基金和非经营性基金两部分）、专项支出（如煤代油专项等）、收回再贷、贴息资金，财政安排的挖潜改造和新产品

试制支出、城建支出、商业部门简易建筑支出、不发达地区发展基金等资金中用于固定资产投资的资金；地方财政中由国家统筹安排用于房地产开发的资金。【国内贷款】指报告期房地产开发企业（单位）向银行及非银行金融机构借入的用于房地产开发与经营的各种国内借款，包括银行利用自有资金及吸收的存款发放的贷款、上级主管部门拨入的国内贷款、国家专项贷款（包括煤代油贷款、劳改煤矿专项贷款等），地方财政专项资金安排的贷款、国内储备贷款、周转贷款等。【银行贷款】指向各商业银行、政策性银行借入的用于房地产开发与经营的各项贷款。【非银行金融机构贷款】是指向除上述银行之外从事金融业务的机构借入的用于房地产开发与经营的各项贷款。非银行金融机构包括城市信用社、农村信用社、保险公司、金融信托投资公司、证券公司、财务公司、金融租赁公司、融资公司（中心）等。【债券】是房地产开发企业（公司）或金融机构通过发行各种债券，筹集用于房地产开发与经营的资金，包括由银行代理国家专业投资公司发行的重点企业债券和基本建设债券。【利用外资】是指报告期收到的用于房地产开发与经营的境外资金（包括外国及港澳台地区），包括外商直接投资、对外借款（外国政府贷款、国际金融组织贷款、出口信贷、外国银行商业贷款、对外发行债券和股票）及外商其他投资（包括补偿贸易和加工装配由外商提供的设备价款、国际租赁）。不包括我国自有外汇资金（包括国家外汇、地方外汇、留成外汇、调剂外汇和中国银行自有资金发行的外汇贷款等）。【外商直接投资】是指外国投资商在与中国企业（政府）合资、合作或独资中以外汇现金、设备（或实物）、技术、专利

或其他方式投入的资金总量。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)