

建设部关于印发《房地产统计指标解释（试行）》的通知(2)
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_328794.htm

【对外借款】是指通过中国政府（包括中央、各个部门、地方政府）、银行或非银行金融机构等中介机构引进，最终用于房地产开发与经营的外国资金（含设备、技术、专利等折算款）。其中：国家统借统还的外资，是指由我国政府出面同外国政府、团体或金融组织签订贷款协议，并负责偿还本息的国外贷款。**【自筹资金】**是指各地区、各部门及企事业单位筹集用于房地产开发与经营的预算外资金。**【自有资金】**指凡属于房地产企业（单位）所有者权益范围内所包括的资金，是按财务制度规定归企业支配的各种自有资金。包括企业折旧资金、资本金、资本公积金、企业盈余公积金及其他自有资金，也包括通过发行股票筹集的资金。**【其他资金来源】**是指在报告期收到的除以上各种资金之外其他用于房地产开发与经营的资金。包括社会集资、个人资金、无偿捐赠的资金及用征地迁移补偿费、移民费等进行房地产开发的资金。**【集资】**指房地产开发企业（单位）在单位内部或向社会筹集的用于房地产开发投资的各种资金。**【定金及预收款】**指房地产开发企业（单位）预收的购买者用于买房的定金及预收款。定金是为了使签订合同的甲乙双方履行经济合同，根据有关规定由购房单位在报告期缴纳的押金。预收款是甲乙双方签订购销房屋合同后，由于经营活动的需要，在报告期由购房单位提前交付的购房款（包括预收购房款中的外汇）。**【本年各项应付投资款】**指在房地产开发过程中应付未付的投资款。

包括应付工程款、应付器材款、应付工资、应付有偿调入器材及工程款、其他应付款、应交税金、应交基建收入、应交投资包干结余、应交能源交通建设基金、应交预算调节基金及其他应交款。各项应付款填报本报告期实际增加数（或发生数），不是填报开始建设以来的累计数。【利用外资按国家或地区分】指资金来源的利用外资中，外资来自的国家或地区的划分。各个国家或地区的利用外资相加应等于利用外资总计。各类外资按报告期的外汇牌价（中间价）折成人民币“万元”计算。

五、土地购置和开发情况【本年完成开发土地面积】是指报告期内对土地进行开发并已完成七通一平等前期开发工程，具备进行房屋建筑物施工或出让条件的土地面积。【正在开发的土地面积】是指已开始七通一平等前期开发工程，但尚未完工，不具备进行房屋建筑物施工或出让条件的土地面积。【待开发土地面积】指经有关部门批准，通过各种方式获得土地使用权，但尚未进行开发的土地面积。【本年购置土地面积】是指在本年内通过各种方式获得土地使用权的土地面积。

六、房屋面积及价值指标【房屋施工面积】是指报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积和上年开工跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已停建在本期恢复施工的房屋面积。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的房屋面积。房屋的开工应以房屋正式开始破土刨槽（地基处理或打永久桩）的日期为准。【竣工房屋面积】是指报告期内房屋建筑

按照设计要求已全部完工，达到住人和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。【竣工房屋价值】指在报告期内竣工房屋本身的建造价值。竣工房屋的价值一般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、卫等附属工程的建筑价值，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；办公和生活用家具的购置等费用；购置土地的费用；迁移补偿费和场地平整的费用及城市建设配套投资。竣工房屋价值一般按结算价格计算。

七、商品房屋销售与出租情况【实际销售面积】是指报告期已竣工的房屋面积中已正式交付给购房者或已签订（正式）销售合同的商品房屋面积。不包括已签订预售合同正在建设的商品房屋面积，但包括报告期或报告期以前签订了预售合同，在报告期又竣工的商品房屋面积。【外销（租）】经有关部门批准，销售（或出租）给境外企业和个人，包括外国人、外籍华人、华侨及港澳台同胞的商品房屋面积。【销售给个人】是指实际销售给国内私人的商品房屋面积。不包括外销中销售给个人的部分。【预售面积】是指报告期末仍未竣工交付使用，但已签订预售合同的正在建设的商品房屋面积。报告期预售又在报告期转正式或协议销售的商品房屋的面积应列入实际销售面积，同时统计为销售收入。【空置面积】是指报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报

告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。【出租面积】是指在报告期期末房屋开发单位出租的商品房屋的全部面积。【出租给个人】指实际出租给国内个人的商品房屋面积，不包括外租部分。【实际销售额】指报告期内出售房屋的总收入(即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价)。该指标与实际销售面积同口径，包括正式交付的商品房屋在建设前期预收的定金、预收的款项及结算尾款和拖欠款。不包括未交付的商品房所预收的款项。收取的外汇按当时外汇调节市场价折算在其中。如果商品房是跨年完成的，应包括以前年度所收的定金及预收款。

八、开发经营情况

1、实收资本情况

【实收资本】是指企业实际收到的所有投资人投入的资本，包括以实物形式、货币形式、发明创造或技术成果等无形资产形式投入企业的资本。该指标根据会计“资产负债表”中“实收资本”项目的期末数填列。【国家资本】是指有权代表国家投资的政府部门或机构以国有资产投入企业形成的资本。该指标根据会计“实收资本”明细科目填列。

2、资产负债情况

【资产】指企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源，包括各种财产、债权和其他权利。【资产总计】指企业拥有或控制的全部资产。包括流动资产、长期投资、固定资产、无形及递延资产、其他长期资产。该指标根据会计“资产负债表”中“资产总计”项的期末数填列。【固定资产累计折旧】指企业在报告期末提取的各年固定资产折旧累计数。该指标按会计“资产负债表”中“累计折旧”项的期末数填列。【本年折旧】指企业在本年度内累计提取的固定资产折旧。该指标根据会计“财务状况变动表”中

“ 固定资产折旧 ” 项的数值填列。 【 负债总计 】 指企业所承担的能以货币计量，将以资产或劳务偿付的债务。其偿还形式可以用货币，也可以用资产或提供劳务的方式偿还。负债一般按其偿还期长短分为流动负债和长期负债。 【 流动负债 】 指企业在一年或超过一年的一个营业周期内偿还的债务，其中包括短期借款、应付款项、预付货款及贷款应付未付利息、应付工资、应交税金和应交利润等。 【 长期负债 】 指偿还期在一年以上或者超过一年的一个营业周期以上的债务，其中包括长期借款、应付债务、长期应付款项等。该指标根据会计 “ 资产负债表 ” 中 “ 长期负债合计 ” 项的期末数填列。 【 所有者权益合计 】 指企业投资人对企业净资产的所有权。企业净资产等于企业全部资产减去全部负债后的余额，其中包括企业投资人对企业的最初投入以及资本公积金、盈余公积金和未分配利润。对股份制企业，所有者权益即为股东权益。该指标允许小于零，当数额小于零时用 “ - ” 号表示，其资料根据会计 “ 资产负债表 ” 中 “ 所有者权益合计 ” 项的期末数填列。 【 损益情况 】 根据会计 “ 损益表 ” 中相对应的科目填报。 【 经营收入总计 】 是企业对外转让、销售、结算和出租开发产品所取得的经营收入。具体包括： 【 土地转让收入 】 是指房地产开发企业（单位）按国家规定转让经开发的土地和未经开发的土地所得到的收入。 【 商品房屋销售收入 】 是指房地产开发企业（单位）在报告期售出商品房屋的收入，一次收清的，一次全部计入销售收入，按合同规定分期收款的，可按合同规定的时间分次计入收入。 【 房屋出租收入 】 是指房地产开发企业（单位）在报告期内，在不改变现有财产所有权关系的条件下，将企业的全部或部分房屋

出租给其他单位或个人使用所得到的租金收入。【其他收入】是指房地产开发企业（单位）在报告期内从事除以上收入外的收入，包括配套设施销售收入、代建工程结算收入、出租产品租金收入等。【经营成本】指企业从事主要业务活动而发生的成本。房地产开发企业成本包括：土地转让成本、商品房销售成本、配套设施销售成本、代建工程结算成本、出租产品经营成本等。【销售费用】指企业在从事主要经营业务过程中所发生的各项销售费用，包括转让、销售、结算和出租开发产品等。【经营税金及附加】指企业因从事生产经营活动按税法规定缴纳的应从经营收入中抵扣的税金及附加，包括营业税、城市维护建设税和教育费附加等。【其他业务利润】指企业除主营业务外的其他业务收入扣除其他业务成本、费用、税金后的净收入。【管理费用及财务费用】指企业行政管理部门为组织和管理房地产开发经营活动而发生的管理费用，包括工资、各种税金、劳动待业保险费等以及企业在房地产开发经营过程中为进行资金筹集等财务活动而发生的财务费用，包括利息支出(减利息收入)、汇兑损失(减汇兑收益)以及相关的手续费等。【投资收益及营业外收入】指企业对外投资所取得的收益，包括股利、利息收入和利润及收回投资时发生的收益等，以及企业经营业务以外的收入。【营业外支出】指企业经营业务外的支出。【利润总额】指企业在一定时期内实现的盈亏总额，反映企业最终的财务成果。根据会计“损益表”中的“利润总额”项的本年累计数填列。

九、其他指标【竣工房屋住宅套数】指报告期内房屋按照设计要求已全部完工，经验收合格，达到住人或使用条件的正式交给开发公司的成套住宅数量（以设计图纸为

准)。【**拆迁还建房屋竣工面积**】指报告期房地产开发公司竣工的用于拆迁还建的房屋面积。【**统建代建房屋竣工面积**】指报告期房地产公司接受委托、定向开发建设，并收取一定的管理费所建设的房屋竣工面积。【**公益性建筑竣工面积**】指报告期房地产开发公司竣工的学校、幼儿园、派出所、居委会、商店等公益设施建筑面积。【**年平均从业人员数**】指报告期内每天平均拥有的从业人员数。计算方法为：报告年内12个月平均人数之和 ÷ 年平均从业人员数 = 12 或：年初人数 + 年末人数 ÷ 年平均从业人员数 = 2 【**年末从业人员数**】指报告期末最后一天的实有人数（包括在岗职工、离退休返聘人员、兼职人员、借用外单位人员和第二职业者等）。【**全年从业人员劳动报酬**】指房地产开发企业在本年实际支付给本企业在岗职工的工资总额（包括计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资）和支付给其他从业人员的劳动报酬。

第五章 房地产交易

一、**房地产交易**【**房地产交易**】是指房地产转让、房地产抵押和房屋租赁等市场行为。

（一）**房地产转让**【**房地产转让**】是指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。

1、**新建商品房登记备案**【**交易过户套数**】是指报告期内已办理交易过户手续的商品房屋总套数。【**交易过户面积**】是指报告期内已办理交易过户手续的商品房屋总建筑面积。【**交易过户金额**】是指报告期内已办理交易过户手续的商品房屋交易总金额。【**可预售面积**】是指报告期内，经批准预售仍未竣工的商品房面积连同上期结转的可预售总建筑面积之和。【**合同备案套数**】是指报告期内，向市、县房地产管理部门办理预售合同登记备案的预售

商品房屋总套数。【合同备案面积】是指报告期内，向市、县房地产管理部门办理预售合同登记备案的预售商品房屋总建筑面积。【合同金额】是指报告期内，向市、县房地产管理部门办理预售合同登记备案的预售商品房屋总交易总金额。

2、存量房买卖【成交套数】是指报告期内，已办理交易过户手续的存量房屋总套数。【成交面积】是指报告期内，已办理交易过户手续的存量房屋总建筑面积。【成交金额】是指报告期内，已办理交易过户手续的存量房屋的交易总金额。

(二) 房地产抵押【房地产抵押】是指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。债务人不履行债务时，债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。【现房抵押】是指抵押人以自有房屋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。【在建工程抵押】是指抵押人以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资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。【购房贷款抵押】是指购房人在支付首期规定的房价款后，由金融机构代其支付剩余的购房款，将所购商品房抵押给该金融机构作为偿还贷款履行担保的行为。【抵押金额】是指抵押物的实际价值。

(三) 房屋租赁【房屋租赁】是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。【租赁面积】是指已办理租赁登记备案的各类房屋的建筑面积。【租赁金额】是指已办理租赁登记备案的各类房屋的租金金额。

二、房地产交易税费 (一) 税费类别【契税】是指由于土地使用权出让、转让、房屋买卖、交换或赠与等发生房地产权属转移时向产权承受人征收的一种税赋。【营

业税】指对销售房地产的单位和个人，就其营业额按率计征的一种税。【房产税】是以房屋为征税对象、按照房屋的原值或房产租金向产权所有人征收的一种税。【营业税附加】是指对交纳营业税的单位和个人，就其实缴的营业税为计税依据而征收的城市维护建设税与教育费附加。【印花税】指对在经济活动中或经济交往中书立的或领受的房地产凭证征收的一种税赋。【个人所得税】指个人将拥有合法产权的房屋转让、出租或其他活动并取得收入，就其所得计算征收的一种税赋。【保证金】指按照有关规定，个人将拥有合法产权的住房转让时，就其应纳税所得，按照个人所得税税率计算的，个人所得税纳税保证金。【房地产交易手续费】是指由政府依法设立的，由房地产主管部门设立的房地产交易机构为房屋权利人办理交易过户等手续所收取的费用。【房屋权属登记费】是指房地产管理部门在办理产权登记时按照国家政策收取的费用。【其他】指不属于以上类别的其他税费，如土地收益金、土地出让金等。

(二) 税费征收【应征】是指按照有关政策法规规定各单位及个人应该缴纳的税费金额。【实征】指由有关部门收取或由房地产管理部门代征实际收到的税费金额。

第六章 房地产中介 一、房地产中介服务

【房地产中介服务】是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动的总称。【房地产中介服务机构】是指按国家及地方有关法律、法规注册的具有独立法人资格的经济组织。包括：房地产评估、房地产咨询和房地产经纪等机构。【从业人员】是指报告期末，在房地产价格评估、经纪等领域从事房地产中介服务业务的人员。【执业资格人员】是指报告期末，取得房地产估价师和房地产经纪人执业资格的人

员。【从业资格人员】是指报告期末，取得房地产估价员和房地产经纪人协理资格的人员。【业务量】是指报告期内，专营或兼营房地产价格评估、经纪等业务所涉及的估价额、交易额等。

二、房地产咨询【房地产咨询】是指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。

三、房地产价格评估【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活动。【房地产价格评估总收入】是指房地产专业估价机构从事土地、房产价格等评估业务所得的评估费收入。【评估标底物总价值】是指房地产专业估价机构从事土地、房产价格评估的各类标底物的价值合计。具体包括土地、居住房地产、商业房地产、工业房地产、其他用途房地产等。【利润】是指房地产中介服务机构从事经营活动所产生的利润。

四、房地产经纪【房地产经纪】是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。【经纪总收入】是指房地产中介机构从事经纪业务活动所得的中介服务费收入。【新建房经纪收入】是指房地产中介服务机构为开发商所开发的房地产项目进行策划、包装、销售、招租等经纪业务，并按一定比例收取的中介服务费总计。【存量房经纪收入】是指房地产中介服务机构从事存量房销售、招租等经纪业务，并按一定比例收取的中介服务费总计。【代理交易总面积】是指房地产中介机构代理各类房屋交易的面积合计。【新建房代理销售面积】是指各类新建房代理销售面积的合计，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的销售面积。【新建房代理租赁面积】是指各类新建房代理租赁面积的合计，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的租赁面积。

【存量房代理销售面积】是指各类存量房代理销售面积的合计，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的销售面积。【存量房代理租赁面积】是指各类存量房代理租赁面积的合计，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的租赁面积。【其他代理交易面积】是指除以上四项代理交易面积以外的其他房地产代理交易面积，包括赠与和继承等的成交面积。【代理销售成交合同金额】是指房地产中介机构对商品房及以外的所有房产进行代理销售并签销售合同的成交金额。【新建房代理销售成交合同金额】是指房地产中介服务机构为开发商所开发的房地产项目进行代理销售，并签订销售合同的商品房成交金额，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的销售成交金额。【存量房代理销售成交合同金额】是指房地产中介服务机构从事存量房市场代理销售，并签订销售合同的商品房成交金额，包括住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库及其他房屋的销售成交金额。

五、住房置业担保

1.单位基本情况

【成立时间】是指工商行政管理部门登记核准设立或当地编制委员会办公室批准成立住房置业担保机构的日期。【单位人数】是指统计期末，在住房置业担保机构中工作，取得工资或其它形式的劳动报酬的全部人员。包括：在岗职工、再就业的离退休人员、在企业中工作的外方人员和港澳台方人员、兼职人员、借用的外单位人员和第二职业者。不包括离开本单位仍保留劳动关系的职工。【单位登记注册类型代码】是指住房置业担保机构所属类型的代码，如国有企业代码为11，代码：()填11。

2.注册资本金

【注册资本金额】是指住房置业担保机构注册资本金总额，包括实物资本和货币资本。

【政府预算资助】是指住房置业担保机构注册资本金中，来源于政府财政预算资金投入的部分。【资产划拨】是指住房置业担保机构注册资本金中，来源于政府或政府部门以实物资产投入的部分。【企业入股】是指住房置业担保机构注册资本金中，来源于企业以资金或实物资产投入的部分。【其他】是指住房置业担保机构注册资本金中，来源于除政府预算资助、资产划拨和企业入股以外的其他资金或实物资产投入的部分。

3.经营情况【本期担保户数】是指统计期内，住房置业担保机构提供担保服务的户数。【累计担保户数】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，提供担保服务的累计户数。【本期担保面积】是指统计期内，由住房置业担保机构提供担保的贷款所购住房的面积总和。【累计担保面积】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，由住房置业担保机构提供担保的贷款所购住房的总面积。【本期担保金额】是指统计期内，由住房置业担保机构提供担保的住房贷款金额。【累计担保金额】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，由住房置业担保机构提供担保的住房贷款金额的累计值。【担保余额】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，由住房置业担保机构提供担保的住房贷款余额。

4.担保业务构成【住房置业担保】是指住房置业担保公司，在借款人无法满足贷款人要求提供担保的情况下，为借款人申请个人住房贷款而与贷款人签订保证合同，提供连带责任保证担保的行为。【公积金贷款】是指统计期末，住房置业担保机构担保余额中，为公积金贷款提供担保所占的比例。【商业贷款】是指统计期末，住房置业担保机构担保余额中，为商业贷款提供担保所占的比例。【组合贷款】是指统计期末，

住房置业担保机构担保余额中，为组合贷款提供担保所占的比例。

5.收费标准【10万元贷款担保收费标准】是指住房置业担保机构为10万元贷款提供不同年限担保业务时，所收取的担保服务费金额。

6.收入状况【本期总收入】是指统计期内，住房置业担保机构的全部收入。【累计总收入】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，住房置业担保机构的累计全部收入。【本期担保收入】是指统计期内，住房置业担保机构从事担保业务的收入。【累计担保收入】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，住房置业担保机构从事担保业务的累计收入。【本期其他收入】是指统计期内，住房置业担保机构从事其他中介业务的收入。【累计其他收入】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，从事其他中介业务所获得的累计收入。

7.担保保证金【担保保证金】是指住房置业担保机构按其提供担保的借款人借款余额的一定比例，从其资产中提留并存入贷款银行，作为承担连带责任的保证资金。【提取比例】是指住房置业担保机构以担保余额为基数提取担保保证金的比例。

8.风险基金【风险基金】是指住房置业担保机构按其担保业务收入的一定比例提取的，用于其清算时对其所担保债务的清偿基金。【提取比例】是指统计期内，住房置业担保机构从本期担保收入中提取风险基金的比例。【本期使用金额】是指统计期内，住房置业担保机构从风险基金中支出的金额。【累计使用金额】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，累计从风险基金中支出的金额。

9.承担连带责任情况【承担连带责任】是指住房置业担保机构按规定或合同约定承担连带责任的行为。【本期承担连带责任户数】是指统计期内，住房置业

担保机构对其担保的住房贷款提供承担连带责任的户数。【累计承担连带责任户数】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，对其担保的住房贷款提供承担连带责任的累计户数。【本期承担连带责任金额】是指统计期内，住房置业担保机构对其保的住房贷款提供承担连带责任的金额。【累计承担连带责任金额】是指住房置业担保机构从成立到统计期末，对其担保的住房贷款提供承担连带责任的累计金额。

第七章 房屋权属一、房屋权属登记

【房屋权属登记】是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记，并依法确认房屋产权归属关系的行为。【房屋权利人】是指依法享有房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权、房地产他项权利的法人、其他组织和自然人【房屋权利申请人】是指已获得了房屋并提出房屋登记申请，但尚未取得房屋所有权证书的法人、其他组织和自然人。【房屋所有权登记发证】是指申请人按照国家规定到房屋所在地的人民政府房地产行政主管部门申请房屋权属登记，领取房屋权属证书的行为。

二、房屋权属登记分类

【总登记】是指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屋进行统一的权属登记。【初始登记】是指新建房屋（竣工）或集体土地上的房屋转为国有土地上的房屋所进行的房屋所有权登记。【转移登记】是指因房屋买卖、交换、赠与、继承、划拨、转让、分割、合并、裁决等原因致使其权属发生转移后所进行的房屋所有权登记。【变更登记】是指权利人名称变更和房屋现状发生下列情形之一的所进行的房屋所有权登记。房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称发生变更的；房屋面积增加或者减

少的；房屋翻建的；法律、法规规定的其他情形。【他项权利登记】是指设定房屋抵押权、典权等他项权利所进行的房屋所有权登记。【注销登记】是指因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等进行的房屋权属登记。三、房屋权属证书【房屋权属证书】是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证，房屋权属证书受到国家法律保护。房屋权属证书包括《房屋所有权证》、《房屋共有权证》、《房屋他项权证》或者《房地产权证》、《房地产共有权证》、《房地产他项权证》。

【所有权证】指由县级以上房产管理部门向房屋所有人核发的对房屋拥有合法所有权利的证书。【共有权证】指由县级以上房产管理部门对共有的房屋向共有权人核发，每个共有权人各持一份的权利证书。【他项权证】指在他项权利登记后，由房管部门核发、由抵押权人持有的权利证书。二、房地产权属档案【房地产权属档案】是指房地产行政主管部门在房地产权属登记、调查、测绘、权属转移、变更等房地产权属管理工作中直接形成的有价值的文字、图表、声像等。

【房地产权属档案管理】是指房地产行政主管部门对归档的房地产权属文件材料进行登记、整理、分类编目、划分密级、编制检索工具等的管理。第八章 物业管理及房屋修缮 一、物业管理【物业管理】是指物业管理企业接受业主委托，依照合同约定，对物业进行专业化维修、养护、管理，对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理，并提供相关服务的活动。【物业】是指房屋及与之相配套的设备、设施和相关场地。【业主】指物业的所有权人。【业主会】指由物业管理区域内全体业主组成、在物业管理活动中代表和维护全体

业主合法利益的组织。【在管物业】指物业管理企业按委托合同进行管理服务的各类房屋。具体按用途分为住宅、办公用房、商业用房、厂房仓库、其他用房。【在管物业建筑面积】指物业管理企业按委托合同进行管理服务的各类房屋的建筑面积（含在管物业范围内的配套建筑物的建筑面积）。

【5万平方米以上的住宅小区】是指总建筑面积超过5万平方米的，被居住区级道路或自然分界线所围合，配建有公共服务设施的居民生活聚居地。【整治、改造后的旧住宅小区】是指经整治、改造并实施物业管理的旧住宅小区。【物业管理房屋覆盖率】是指报告期内实施物业管理房屋的建筑面积与全部房屋建筑面积之比。计算公式：物业管理房屋覆盖率

(%) = 物业管理房屋建筑面积 / 全部房屋建筑面积 × 100% (二) 企业从业人员情况【企业从业人员总数】是指统计期末在物业管理企业中工作，取得工资或者其他形式的劳动报酬的全部人员。包括：在岗职工、再就业的离退休人员、在企业中工作的外方人员和港澳台方人员、兼职人员、借用的外单位人员和第二职业者。不包括离开本单位仍保留劳动关系的职工。【经营管理人员】是指物业管理企业中从事市场分析、项目开发、招投标策划、服务内容扩展、企业形象设计和人力资源管理、质量管理、技术管理、财务管理等活动的人员。【管理处主任（项目经理）】是指对确定的物业项目进行全面管理运作，为项目委托人提供专业物业管理服务的项目负责人。包括管理处主任（项目经理）、管理处副主任（项目副经理）。【房屋及设备维护人员】是指从事房屋及其配套设备维修保养、操作、监控运行等工作的人员，不包括专门从事业务管理的人员。【保洁人员】是指物业管理企

业中从事环境卫生清洁的人员。包括清洁工、清运工，不包括专门从事业务管理的人员。【保安人员】是指物业管理企业中从事协助维护治安秩序的服务人员，不包括专门从事业务管理的人员。【绿化人员】是指物业管理企业中从事环境绿化剪修、养护等的工作人员，不包括专门从事业务管理的人员。【其他人员】是指物业管理企业中从事上述工作以外的服务人员。（三）企业经营情况 企业经营情况栏有关指标

，依据《物业管理企业财务管理规定》（财政部基字[1998]7号）的规定和要求填报。（附件1）（四）项目分包工程合同金额【项目分包工程合同金额】是指物业管理企业将专项服务业务（如电梯维护、绿化养护）分包给专业专营公司，双方正式签定合同中写明的金额总计。二、房屋修缮【房屋修缮】是指对已建成的房屋进行拆改、翻修和维护，以保障房屋的住用安全，保持和提高房屋的完好程度与使用功能。

【房屋完好率】是指完好房屋和基本完好房屋建筑面积与全部房屋建筑面积之比。计算公式：
$$\text{房屋完好率} = (\text{完好房屋建筑面积} + \text{基本完好房屋建筑面积}) \div \text{房屋建筑总面积} \times 100\%$$

【危房率】是指危险房屋的建筑面积与房屋建筑总面积之比。计算公式：
$$\text{危房率} = \text{危险房屋建筑面积} \div \text{总的房屋建筑面积} \times 100\%$$
【翻修工程】是指凡需全部拆除、另行设计、重新建造的工程。翻修后的房屋必须符合完好房屋标准的要求。

【大修工程】是指凡需牵动或拆换部分主体构件，但不需要全部拆除的工程。大修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。【中修工程】是指凡需牵动或拆换少量主体构件，但保持原房屋的规模和结构的工程。中修后的房屋70%以上必须符合基本完好或完好的要求。【小修工程】是指凡以

及时修复小损小坏，保持房屋原来完损等级为目的的日常养护工程。【综合维修工程】是凡成片多幢（大楼为单幢）大、中、小修一次性应修尽修的工程。综合维修后的房屋必须符合基本完好或完好标准的要求。【房屋修缮投资】是指对房屋进行各项修缮的投资。【住宅共用部位共用设施设备维修基金】是指商品住房和公有住房出售后建立的住宅共用部位、共用设施设备的维修基金（简称公共维修基金），专项用于物业保修期满后，共用部位、共用设施设备的大中修和更新改造。【保修期】是指物业开发建设单位在物业交付使用后，对业主承担保修责任的期限。【公共维修基金额】是指商品住房和公有住房出售后建立的住宅共用部位、共用设施设备维修基金总额。【共用部位】是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。【共用设施设备】是指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共用的上下水管道、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、非经营性车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

三、住宅共用部位共用设施设备维修基金【住宅共用部位共用设施设备维修基金】（简称维修基金）是指按建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）的规定，新建商品住宅（包括经济适用住房）和公有住房出售后建立的共用部位、共用设施设备维修基金。【商品房维修基金】是指按建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》（建住房[1998]213号）的规定，新建商品住宅（包括经

济适用住房)出售后建立的共用部位、共用设施设备维修基金。

【房改房维修基金】是指按建设部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213号)的规定,公有住房出售后建立的共用部位、共用设施设备维修基金。

【上年末累计缴存余额】是指截至上年末住宅公共维修基金缴存总额扣除上年末累计使用额后的数额。

【本年缴存额】是指本年缴存的住宅公共维修基金的数额。

【本年使用额】是指本年使用的住宅公共维修基金的数额。

【自建立基金至上年末累计缴存总额】是指自建立基金起至上年末,住宅公共维修基金累计缴存的数额。

【自建立基金至上年末累计缴存总额】是指自建立基金起至上年末,住宅公共维修基金累计使用的数额。

第九章 房屋拆迁 【拆迁人】是指取得房屋拆迁许可证的单位。

【被拆迁人】是指被拆迁房屋的所有人。

【房屋拆迁补偿】是指拆迁人对被拆除房屋的所有人,依照《城市房屋拆迁管理条例》的规定给予的补偿。拆迁补偿的方式,可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。

【拆除量】是指报告期末在批准的拆迁范围内实际拆除的各类房屋建筑面积。

第十章 房地产行业学会、协会 【房地产业协会】是指经社会团体登记管理机关注册登记、隶属于行业行政主管部门、主要由房地产开发企业及相关人员自愿参加组成的行业自律性组织。

【房地产估价师学会】是指经社会团体登记管理机关注册登记、隶属于行业行政主管部门、主要由房地产估价人员和房地产估价机构自愿参加组成的行业自律性组织。

【物业管理协会】是指经社会团体登记管理机关注册登记、隶属于行业行政主管部门、主要由物业管理企业及相关人员自愿参加组成的行业自律性组织。

第十一章 住房制度

改革 城镇住房制度改革的基本内容是：把住房建设投资由国家、单位统包的体制改变为国家、单位、个人三者合理负担的体制；把各单位建设、分配、维修、管理住房的体制改变为社会化、专业化运行的体制；改住房实物福利分配为住房分配货币化；建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系，建立以最低收入居民为对象的廉租住房制度；建立住房公积金制度；发展住房金融和住房保险，建立政策性和商业性并存的住房信贷体系；建立规范化的房地产交易市场和发展社会化的房屋维修、管理市场，逐步实现住房资金投入产出的良性循环，促进房地产业和相关产业的发展。

一、房改及住房保障政策落实情况 (一)公有住房改革情况 【公有住房平均租金】是指本行政辖区内公有住房的平均租金水平。见《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发[1994]43号文件，以下简称《决定》)。
【廉租住房租金标准】是指由当地人民政府确定的应由低收入居民家庭负担的廉租住房租金标准。见《通知》及《城镇廉租住房管理办法》(建设部令第70号)。
【现有公有住房总量】是指本辖区内机关、团体和企事业单位所有的尚未出售的公有住房的总建筑面积。见《通知》、《决定》及《建设部关于进一步推进现有公有住房改革的通知》(建住房[1999]209号)。
【公有住房已出售总量】是指已经按标准价、房改成本价、经济适用住房价格或市场价等向承租人出售的公有住房总建筑面积。

【当年出售量】是指报告期内按标准价、房改成本价、经济适用住房价格或市场价等向承租人出售的公有住房总面积。

【当地人民政府公布的当年房改成本价】是指当地人民政府

公布的当年出售公有住房的房改成本价。见《决定》、《通知》。

【公有住房售房款累计总额】是指出售公有住房所得房价款的总额。

【售房款累计余额】是指出售公有住房所得房价款的帐面现存剩余总额。

【售房款累计使用】是指按规定提取公共维修基金、提取房管所转制资金、提取房管所转制资金、发放住房补贴的总数额。

【提取公共维修基金】是指按规定所提取的公共维修基金数额。

【提取房管所转制资金】是指按规定所提取的房管所转制资金数额。

【发放住房补贴】是指用于发放无房和住房未达标职工的住房补贴资金数额。

(二)财政拨款单位住房补贴资金

【本年实发单位数】是指本年内实际发放住房补贴的单位个数。

【本年实发人数】是指年末实际发放住房补贴的职工人数。

【上年末累计实发总额】是指截至上年末住房补贴累计发放的数额。

【本年实发额】是指本年住房补贴资金专户内新增的缴存额。

【本年末累计实发总额】是指截至本年末住房补贴累计发放的总数额。

【上年末累计提取总额】是指截至上年末住房补贴累计提取的总数额。

【本年提取额】是指本年内职工提取的住房补贴数额。

【本年末累计提取总额】是指截至本年末职工住房补贴累计提取数额。

(三)廉租住房保障情况

【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。

【廉租住房对象】是指符合当地政府规定的申请廉租住房条件的家庭数。

【实物配租方式】是一种对符合双困家庭标准的家庭实施廉租住房保障的方式，即由政府以低廉的租金向其提供符合一定标准的普通住房。

双困家庭标准：是指由当地人民政府规定的最低收入住房困难家庭标准。

【租

金补贴方式】是一种对符合双困家庭标准的家庭实施廉租住房保障的方式，即由双困家庭自行到市场租赁住房，由政府按照一定标准给予租金补贴。【其他解决方式】是除租金补贴和实物配租以外的，对符合双困家庭标准的家庭实施廉租住房保障的其它方式。【廉租住房资金来源】是指当地政府从财政拨款、住房公积金增值收益分配和其他渠道筹集的用于廉租住房保障的资金数额。【廉租住房资金使用】是指实物配租、租金补贴和其它方式，已经使用的廉租住房资金的数额。

二、住房公积金【住房公积金】是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位及其在职职工缴存的长期住房储金。职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金属于职工个人所有。住房公积金由在职职工个人及其所在单位，按职工个人月工资总额的一定比例缴纳，存入个人公积金帐户，用于购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人不得挪作他用。

(一)住房公积金来源【缴存比例】是指经当地政府批准的报告期内职工和职工所在单位正在执行的住房公积金缴存比例。【本期应缴职工人数】是指当地统计部门公布的上一年度所辖区域内的城镇在职职工人数。【本期实缴职工人数】是指期末实际缴存住房公积金的职工人数。【上期末缴存余额】是指截至上期末住房公积金缴存总额扣除上期末累计提取额后的数额。【本期应缴存额】是指已设立住房公积金帐户的职工本期应缴存的住房公积金数额。即，应缴住房公积金数额=已设立住房公积金帐户的职工人数×当地上年职工年平均工资总额×(当年职工缴存比例 当年单位缴存比例)。【本期实缴存额】是指本期住房

公积金专户内新增的缴存额。6月30日结算后应加上结算利息。

【上期末个人提取额】是指截至上期末职工住房公积金的累计提取数额。

【结转利息】是指每年6月30日公积金管理中心按照中国人民银行有关规定为职工结算的利息。

【本期末缴存总额】是指截至报告期末住房公积金的累计缴存数额。

【本期末缴存余额】是指截至报告期末住房公积金缴存总额扣除上期末和本期个人住房公积金提取额后的余额。

(二)住房公积金增值收益及分配

【年业务收入】是指本年度管理中心各项业务收入的实际发生数额。

【本年业务支出】是指本年度管理中心各项业务支出的实际发生数额。

【本年增值收益】是指住房公积金运作过程中的各项业务收入与各项业务支出的差额。

【本年管理费用】是指本年度按规定提取的管理中心的管理费用数额。

【本年末风险准备总额】是指截至本年末按规定累计提取的住房公积金贷款风险准备的数额。

【本年末风险准备余额】是指截至本年末住房公积金贷款风险准备的余额。

【本年末廉租住房补充资金总额】是指截至本年末累计提取的廉租住房补充资金的数额。

【本年末廉租住房补充资金余额】是指截至本年末提取的廉租住房补充资金的余额。

(三)住房公积金使用

【上期末贷款余额】是指上期末利用住房公积金发放的贷款余额。

【本期发放额】是指本期发放的贷款数额。

【本期回收额】是指本期回收的贷款数额。

【本期贷款总额】是指截至本期末累计贷款数额

【本期末贷款余额】是指期初贷款余额(即上期末贷款余额)加上本期新增贷款发放额减去本期贷款回收额。

【逾期贷款额】是指借款合同约定到期(含展期后到期)后未归还的贷款余额。

【本期放贷户数】是指本期发放贷款的户数。

【期末累计

放贷户数】是指截至本期末发放贷款的总户数。【**本期末逾期贷款户数】**是指截止本期末未按期归还公积金贷款的用户数。【**本期国债购买额】**是指本期购买国债的数额。【**本期末国债余额】**是指截至本期末利用住房公积金购买国债的余额数。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