# 房地产专业术语培训

来源：网络 作者：七色彩虹 更新时间：2024-08-23

*第一篇：房地产专业术语培训房地产专业术语培训第一章土地篇1、土地：土地包括生地和熟地。生地：是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农村用地熟地：是指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在上面进行房屋建设的土地2、土地所有制：在我国，现...*

**第一篇：房地产专业术语培训**

房地产专业术语培训

第一章

土地篇

1、土地：土地包括生地和熟地。

生地：是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农村用地

熟地：是指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在上面进行房屋建设的土地

2、土地所有制：在我国，现行全部土地实行的是社会主义土地公有制，分为全民所有制（即国家所有）和集体所有制（即集体所有）两种形式。任何个人均不能取得土地所有权。

3、土地所有权：是指国家或集体经济组织对国家土地和集体土地依法享有的占有、使用、收益和处分的权能。土地所有权是不能出让或转让的。在房地产开发中，房地产开发企业取得的只是土地的使用权，而不是土地的所有权。同样，消费者购买商品房后，对该房屋所占用的土地，不享有所有权，只拥有使用权。

4、土地使用权：是指土地使用者依法享有使用和取得土地利益的权利。土地使用权可以依法转让。开发商要进行房地产开发，首先必须取得土地使用权。其获取土地的方式主要有以下几种：

a土地使用权的出让：土地使用权的出让是指国家以协议、招标、拍卖的方式将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

b土地使用权的转让：土地使用权的转让，是指土地使用者通过出售、交换、赠与和继承的方式将土地使用权再转移的行为。

c土地使用权的划拨：土地使用权的划拨，是指政府无偿将土地拨发给使用者使用，一般没有使用期限的限制。以无偿划拨取得的土地使用权，须经政府及土地管理部门同意，并按规定补交出让金后方可进行转让、出租和抵押。

5、土地使用年限：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合用地或者其他用地五十年。

6、三通一平：是指在土地开发时进行的通水、通电、通路和土地平整工作。

7、七通一平：是指给水、排水、电力、通讯、燃气、热力、道路通，土地平整。

第二章市场篇

1、房产：是指房屋的经济形态，在法律上有着明确的权属关系，在不同的所有者和使用者之间可以进行出租出售或作其他用途的房屋。

2、地产：是指能够为其权利人带来收益或满足其权利人工作或生活需要的土地资产。地产与土地的根本区别在于有无权属关系：地产在法律上有着明确的权属关系，而土地则没有明确的权属关系，它是一个统称。

3、房地产：也称不动产，是房产和地产的总称，是指土地及附着在土地上的人工构筑物和建筑物及其附带的各种权利（所有权、管理权、转让权等）

4、房地产业：是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业，属于第三产业，是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业。

5、房地产开发：是指房地产开发企业在依法取得国有土地使用权的土地上，按照城市规划要求进行基础设施、房屋建设的活动。

6、房地产的特征：位置的固定性、地域的差别性、高值耐久性、保值和增值性。

7、房地产的分类：（按用途分）

a居住房地产：普通住宅、高级公寓、别墅等

b商业房地产：包括商务办公楼、旅馆、商店、餐馆、影剧院等

c旅游房地产：包括公园、风景名胜、历史古迹、沙滩等休闲场所

d工业房地产：包括厂房、仓库等

e农业房地产：包括农场、林场、牧场、果园等

f特殊目的的房地产：包括政府机关办公楼、学校、教堂、寺庙、墓地等。

8、房地产市场：狭义的房地产市场就是房地产商品进行交易活动的地方或场所。也就是房地产商品在供给与需求的相互作用中，通过流通实现其价值。广义的房地产市场，包括土地的出让（批租）、转让、抵押、开发、房产的买卖、租赁、转让、互换、抵押、信托以及一些房地产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务活动。

9、房地产市场的分类：

房地产一级市场：又称土地一级市场，是土地使用权出让的市场，即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用为国有土地后出让给使用者的市场。

房地产二级市场：是土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场；

房地产三级市场：是购买房地产的单位和个人，再次将房地产转让或租赁的市场。也就是房地产再次进入流通领域进行交易而形成的市场，也包括房屋的交换。

10、房地产交易：按形式的不同，可分为房地产转让、房地产抵押、房地产租赁。

房地产转让：是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他方式将其房地产转移给他人的行为。

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。

房地产租赁：是指出租人将土地使用权同地上建筑物、其他附着物或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。

（房地产产品分类）

11、商品房：主要是指由各房地产开发公司投资建设，以营利为目的，按市场规律经营的房屋。从销售看，商品房分现房销售和期房预售；从销售对象看，分内销商品房、外销商品房；从用途看，分普通住宅、公寓、别墅等。

12、经适房：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。

13、廉租房：是指政府以租金补贴或实物配租的方式，向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主，实物配租和租金减免为辅。

14、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、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。三个条件：容积率在1.0以上、单套住房套内建筑面积140平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍。

15、公寓：

a普通住宅公寓，70年产权，户型面积小，30-60平米;精装修交房标准，拎包即可入住。配套设施完善，物业管理提供高于普通住宅的额外优质服务，销售价格一般高于区域整体水平。

b商务公寓，40年产权，一般处于城市核心位置及商务核心区，既可居住，又可办公，具备写字楼功能，在部分城市可注册公司。

c酒店式公寓,40年产权，面积较小，主力户型主要在90平米以下，装修档次较高，大多位于城市核心繁华地带、商圈周边，交通方便，一般以只租不售和产权式经营为主。

16、花园洋房：一般都是带有花园草坪和车库的独院式平房，或二、三层小楼，建筑密度低，内部居住功能完备，装修豪华，并富有变化，房屋水、电、暖气俱全，户外道路，通讯、购物、绿化管理等标准较高。

17、跃层式住宅：是住宅占有上下两层楼面，卧室、起居室、客厅、卫生间、厨房及其它辅助用房可以分层分布，上下层之间的通道不通过公共楼梯，而采用户内独用的小楼梯连接。

18、复式住宅：是受跃层式住宅的设计构思启发，在建造上仍每户占有上下两层，实际是在层高较高的一层楼中增建一个1.2米的夹层，两层合计的层高要大大低于跃层式住宅。

19、别墅：是指在郊区或风景区建造的舒适式园林住宅，一般拥有私家车库、花园、草坪、院落等。

20、五限：限购、限贷、限售、限价、限商。

限购：限购是限制购买的资格和数量

限贷：限贷是限制贷款的金额和资格

限售：限售是限制房产转让的权利

限价：限价是限制商品价格最高价和最低价

限商：为防止商业办公等非住宅类建筑变相建成公寓类建筑，商业办公类非住宅类建筑不得按单元式或住宅套型设计。

**第二篇：房地产专业术语**

房地产专业术语

培训对象：售楼经理、售楼主管、售楼员

关 键 词：术语

主要内容： 专业术语名词解释

作用：熟知房地产基本知识，使售楼行为更为专业

1．建设用地面积：经城市规划行政主管部门划定的建设用地范围内的土地面积。

2．总建筑面积：指在建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面

积之总和。

3．建筑密度：建设用地范围内所有建筑物基底面积之和与建设用地面积的比率（%）

4．建筑容积率：在建设用地范围内全部建筑面积与建设用地面积的比值。（建筑总面积/

土地总面积）

5．绿地率：建设用地范围内各类绿地面积之和与建设用地面积的比率（%）。绿地面积的计算不包括屋顶、天台和垂直绿化。

6．公用建筑面积：建筑物内可供公共使用的面积，包括应分摊公用建筑面积和不分摊公

用建筑面积（如：公民防护地下室、地下车库、地下设备用房等等）。

7．建筑面积：指建筑物处墙或结构外围水平投影面积。建筑面积=套内建筑面积（含阳台面积）+公用分摊面积

8．套内建筑面积：指室内实际能使用的面积，不包括墙体、柱了等结构面积。

9过道、值班警卫室以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；B、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。

10． 得房率：套内建筑面积/建筑面积

11． 层高：由本楼层地面至上层楼板上表面的距离。

12． 净高：由本楼层地面至上层楼板底板的距离。

13． 开间：平行于建筑物宽度方向的尺寸为开间。

14． 进深：垂直于建筑物宽度方向的尺寸为进深。

15． 砖混结构：由砖和砂浆砌筑而成的，墙承重的结构。

16． 钢混结构：钢筋混凝土结构，包含框架结构和框架剪力墙结构。

17． 地下室：房间室内地面低于室外地面的高度等于或超过该房间净高难度1/2者

18． 半地下室：房间室内地面低于室外地面的高度等于或超过该房间净高难度1/3且不超过1/2者。

19． 五证：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施 工许可证、商品房销售（预售）许可证

20． 二书：房屋使用说明书、房屋质量保证书

二、楼层分类：

底层：1-3层；多层：4-6层；中高层：7-11层；高层：10-30层

三、建筑面积的计算原则 计算一半建筑面积的范围







 建筑物有顶盖的无柱架空通廊，按其投影面积的一半计算面积。未封闭的阳台算一半面积，全封闭的阳台算全面积，露台不算面积。

四、土地使用权

居住用地70年。工业用地50年。教育、科技、文化卫生、体育用地50年。商业、旅游、娱乐用地40年。综合或其他用地50年

70年土地使用权是否意味只有70年产权？

在与销售方签订的买卖合同中一般都有条款注明，即房屋所占用土地的使用年为地一般为70年），但是，70年的土地使用权并不意味着购房人只有70年的产权。据我国《城市房地产管理法》的规定，房地产买卖是指房屋所有权。所以，在权期满后，国家可以不收回土地使用权。《城市房地产管理法》第21条规定，“土地出让合同约定的使用年限届满”，土地使用者需要继续使用的，应当最迟于届满前续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。续期的应重机关报使用权让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

**第三篇：房地产专业术语**

第二讲

房地产专用术语解释

1、房地产：

房地产又称不动产，是房产和地产的总称，房产总是与地产联贯为一体的，具有整体性和不可分割性。

2、房地产市场：

一级市场，是指国家以土地所有者和管理者的身份，将土地使用权出让给房地产经营者与使用者的交易市场：

二级市场，是指土地使用权出让后，由房地产经营者投资开发后，从事房屋出售、出租、土地转让、抵押等房地产交易：

三级市场，是指在二级市场的基础上再转让或出租的房地产交易。

3、国土局：

代表国家行使±地所有者职权以及对房地产市场，房地产行业管理的一个政府部门。

4、商品房：

是指开发商以市场地价取得土地使用权进行开发建设并经过国土局批准在市场上流通的房地产，它是可领独立房地产证并可转让、出租、继承、抵押、赠与、交换的房地产。

5、发展商：

专门从事房地产开发和经营的企业。

6、代理商：

经政府批准成立，从事房地产的咨询、经纪、评估等业务的中介服务机构，接受委托代办房地产的出售、购买、出租、承租及物业咨询评估报告、销售策划等业务提供有偿服务。

7、土地类型：

按其使用性质划分力居住、商业、工业、仓储、综合用地、公共设施用地及自由集资、微利房月地。

8、土地权使用年限：

是指政府以拍卖、招标、协议的方式，将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，土地使用权期满后，如该主地用途符合当时城市规划要求的，14、公证处：

是一个国家的证明机关，是法律公证的机构。

15、房地产证：

是房屋土地权属凭证二合为一，是房地产权的法律凭证。

16、房地产公证：

公证机关对房地产买卖、转让、抵押、赠与、继承等行为的合法性作法律公证。

17、高品房预售许可证：

按规定房屋未建好之前出售均要办理此证，发展商将有关资料送到国土局申请，批准后方可预售楼花（现楼不需此证）。

18、房地产买卖合同：

是由国土局统一编制，用以明确买卖双方权利和义务的协议。所有的商品房销售都须签订此合同，内销的房地产合同可免做公证，外销的房地产合同必须做公证。

19、房屋所有权：

房屋的所有权为房屋的占有权、管理权、享用权、排他权、处臵权（包括出售、出租、抵押、赠与、继承）的总和。拥有了房屋的所有权就等于拥有了在法律允许范围内的一切权利。20、房屋使用权：

是指对房屋拥有的享用权。房屋租赁活动成交的是房屋的使用权。房屋的使用权不能出售、抵押、赠与、继承等，它包含在房屋的所有权之中。

21、银行接揭：

是指购房者购买楼房时与银行达成抵押贷款的一种经济行为，业主会付一部分楼款，余款由银行代购房者支付，购房者的楼房所有权将抵押在银行，购房者将分期偿还银行的贷款及利息，偿还完毕后，楼房所有权归己。

22、契税：

是指当房地产所有权发生转移时，就当事人所订立的契约按房地产交易价格的一定比例向产权承受人征收的一次性税收。凡是国有土地使用权出让，土地使用权转让包括出售、赠与、交换都需要交纳契税。契税除了具有一般税收

保险费：财险保险费＝总房款十年费率礻年限系数。保费一次性交。

建行采用太平洋保险公司，年费率一般为0.56％： 工行采用华泰保险公司，年费率为0.056％：

建行总行，中信采用人民保险公司，年费率为0.045％。

（5）办理公积金需缴纳费用

评估费：评估价格100万以下部分收取评估结果的0.5％，以上部分0.25％。保险费：财险：保险费＝贷款额×年费率×年限系数 综合险：保险费＝贷款人年限对应系数×贷款额

27、住宅的结构形式：

主要是以其承重结构所用的材料来划分，一般可以分为砖混结构、砖木结构、钢筋混凝土结构。

砖混结构：是指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，柱、梁、楼板、屋面板、桁架等采用写筋混凝土结构。通俗地讲，砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。由于抗震的要求，砖混住写一般在5 6层以下。

砖木结构住宅：是指建筑物中承重结构的墙、柱采用砖砌筑或砌块砌筑，楼板结构、屋架用木结构而共同构佐成的房屋。

钢筋混凝土结构住宅：是指房屋的主要承重结构如柱、梁、板、楼梯、屋盖用钢筋混凝土制作，墙用砖或其布材料填充。这种结构抗震性能好，整体性强，抗腐蚀耐火能力强，经久耐用，并且房间的开间、进深相对较大，空间分割较自由。目前，多、高层住宅多采用这种结构。其缺点是工艺比较复杂，建筑造价较高。

28、住宅的建筑面积：

建筑面积亦称建筑展开面积，它是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和。它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标。

29、建筑面积的计算范围和方法：

（1）单层建筑物不论其高度如何，均按一层计算，建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。单层住宅如内部带有部分楼层（如阁楼）也应计算建筑面积；

台阶、无柱雨篷：

（3）房屋之间无上盖的架空通廊：

（4）房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池：

（5）建筑物内的操作平台、上料平台及建筑物的空间平台及建筑物的空间安臵箱、罐的平台：

（6）骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分←（7）利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建筑的房屋：（8）活动简易房屋：

（9）与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝。

（10）据了解，新的房产测量规范将按精度等级不同，分别允许误差范围为±

26、±06、±14,而旧标准允许面积测量误差为1.4。30、商品房销售面积：

商品房销售面积是指购房者所购买的套内或单元内的建筑面积（套内建筑面积）与应分摊公用建筑面积之和。即：商品房销售面积＝套内建筑面积＋分摊的公用建筑面积。

31、商品房的销售面获如何计算？

（l）套内使用面积：住宅按《住宅建筑设计规范》（GBJ96－86）规定的方法计算：其他建筑按照专用建筑设计规范规定的方法或参照《住宅建筑设计规范》计算。

（2）套内墙体面积：商品房套内使用空间周围的维护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种：共用墙包括各套之间的分隔墙、套与公用建筑空间投影面积的分隔墙以及外墙（包括山墙）：共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积：非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

（3）商品房分摊的公用建筑面积主要包括以下两部分：

电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等其功能上为整楼建筑服务的公共设施用房和管理用房之建筑面积：各单元与楼房公共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50％。

公用建筑面积计算公式：公用建筑面积=整栋建筑的面积－各套套内建筑面积之和－已作为独立使用空间租、售的地下室、车棚、人防工程地下室

（构筑物）所占面积、运动场地等等）之比。附属建筑物也计算在内，但应注明不计算面积的附属建勾物除外。

36、建筑密度

居住区用地内，各类建筑的基底总面积与居住区用地的比率。

37、绿地率

居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区用地的比率。

绿地应包括，公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地，即道路红线内的绿地，不应包括屋顶、晒台的入工绿地。

38、辅助面积

辅助面积是指住宅建筑各层中不直接供住户生活的室内净面积。包括过道、厨房、卫生间、厕所、起居室、贮藏室等。

39、居住面积

住宅的居住面积是指住宅建筑备层平面中直接供住户生活使用的居室净面积之和。所谓净面积就是要除去墙、柱等建筑构件所占有的水平面积（即结构面积）。40、使用面积

住宅的使用面积，指住宅各层平面中为生活起居所使用的挣面积之和。计算住宅使用面积，在过去主要用来计算和征收公共住宅房租时使用。采用使用面积的计算，可以全面地反映住宅所有权人与住宅使用权人的租赁关系：但在住宅买卖中一般不采用使用面积来计算价格。

41、建筑面积

住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积，如果计算多、高层住宅楼的建筑面积，则是各层建筑面积之和．建筑面积的计算非常复杂。

不难看出对于一幢住宅楼来说，住宅的建筑面积＝居住面积十辅助面积十结构面积，也可表示为：住宅的建筑面积＝使用面积＋结构面积。当然住宅的公共面积包含在住宅建筑面积之中，是由部分辅助面积和部分结构面积构成。

42、住宅的开间：

在住宅设计中，住宅的宽度是指一间房屋内一面墙皮到另一面墙皮之间的实际距离。住宅开间一般为3.0－3.9米，砖混结构住宅开间一般不超过3.3米。

能源等，也涉及住宅区的人文环境、经济系统和社会环境。培育生态住宅概念主要是在这种观念的影响下，在住宅建设与发展中始终以生态问题力中心，在环保、绿化、安居、道路管网等方面进行系统规划与管理，使住宅区生态环境处于良性循环状态之中。

48、什么是绿色住宅？

“绿色住宅”不是一般人认为的绿化较好的住宅。实际上较高的绿化率只是“绿色住宅”内容的一个方面，真正的“绿色住宅”的内涵是全方位的立体环保工程。它是既适应地方生态丽又不破坏地方生态的建筑。具有节地、节水、节能、改善生态环境、减少环境污染、延长建筑物寿命等优点。

节约土地资源。新型建材、新型墙体的采用是“绿色住宅”的构成内容。住宅的墙体提倡使用高科技环保建材。如现在有一种新型的建材环保用砖，该砖采用发电厂排出的飞灰为重要原料，抗压强度在8兆帕以上，在防水、隔热、隔音和耐震强度上均超过了一般红砖。另外有一种木屑制砖，该砖的重量只有普通砖的一半，但强度却是普通砖的两倍。

充分利用自然资源。住宅采光的设计不但影响居住者身体健康和生活质量，而且涉及到能源的节约与浪费。如采用大面积玻璃，设计明厅、明卫、明厨等，Tit能节约大量的电能：尽可能采用太阳能热水系统，采用小区共用供热系统，都是充分利用自然能源的有效途径，可减少对大气的污染。

垃圾的分类处理。对垃圾的分类处理也属于绿色环保，与住宅环境息息相关。因此，专家也将垃圾分类处理纳入“绿色住宅”的内容。

49、什么是花园式住宅？

花园式住宅也叫西式洋房或小洋楼，即花园别墅。一般都是带有花园草坪和车库的独院式平房或二、三层小楼，建筑密度很低，内部居住功能完备，装修豪华，并富有变化，住宅水、电、暖供给一应俱全，户外道路、通讯、购物、绿化也都有较高的标准，一股为高收入者购买。50、城市居住区

一般称居住区，泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合，并与居住人口规模30000～5⒁00人相对应，配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生

地，应包括居住区公园、小游园和组团绿地及其他块状带状绿地等。62、配建设施

与住宅规模或与人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地总称。63、其他用地

规划范围内除居住区用地以外的各种用地，应包括非直接为本区居民配建的道路用地、其他单位用地、保留的自然村或不可建设用地等。64、公共活动中心

配套公建相对集中的居住区中心、小区中心和组团中心等。65、道路红线

城市道路含居住区级道路用地的规划控制线。66、建筑线

一般称建筑控制线，是建筑物基底位臵的控制线。67、日照间距系数

根据日照标准确定的房屋间距与遮挡房屋标高的比值。68、建筑小品

既有功能要求，又具有点缀、装饰和美化作用的、从属于某一建筑空间环境的小体量建筑、游憩观赏设施和指示性标志物等的统称。69、住宅平均层鼓

住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值 层。70、人口毛密度

每公顷居住区用地上容纳的规划人口数量 人／ha。71、人口净密度

每公顷住宅用地上容纳的规划人口数量 人／ha。72、住宅建筑套毛密度

每公顷居住区用地上拥有的住宅建筑套数 套/ha。73、住宅建筑套净密度

每公顷住宅用地上拥有的住宅建筑套数 套/ha。74、住宅面积毛密度

表为“×××元/平方米起售”。较低的起步价容易引起消费者的注意。84、一次性买断价：

买方与卖方商定的一次性定价。一次性买断价属房产销售合同中的专用价格术语，确定之后，买方或卖方必须按此履行付款或交房的义务，不得随意变更。85、预售价：

预售价也是商品房预（销）售合同中的专用术语：预售价不是正式价格，在商晶房交付使用时，应按有批准权限部门核定的价格为准。86、如何进行户型评判

我们通常所说的一室一厅、两室一厅、两室两卫一厅、三室一厅，就是最为普通的户型，此外还有跃式住宅、复式住宅、高档的花园别墅等。在对户型进行评判时可从以下几方面入手：

看居室的功能分区是否合理，应避免斜角空间，尽可能减少不必要的“死角”面积和交通面积。从习惯上看，居住的空间应给人以稳定、宽阔感，所以房屋要方正，这样不但有利于家具的摆设，对于居住者来说也有个良好的居室活动空间。

房门的开向是否合理，要不影响使用的空间和居室的私密性。

户型的节能要求，他可以减少不必要的日常生活开支。起居室、卧室、书房等人们经常活动的空间采用直接采光，可以节约能源。

单元内不同空间要有相对合理的面积。通常人们购房时所说的“三大一小”，就是“大厨房、大卫生间、大客厅、小卧室Ⅲ，被认为是较能满足人们日常生活的需要。从居室功能分析，厨房合理的面积下般为4平方米至5平方米之间，厨房不能过于狭小，应有最小宽度。现今住宅设计中推崇的是大卫生间，三居以上居室应设有两个卫生间，—个封闭的设浴盆和大便器，一个开敞的设洗澡盆和摆放洗衣机，解决使用高峰期相互干扰等问题。卧室的合理面积一般应为13至14平方米之间，卧室要有私密性，安静舒适并通风良好。

阳台，好的阳台设计是将大客厅与宽阔的落地阳台门及室外景色有机地融为一体，豁然开朗的视线总是能给居住者一份清新、爽快的心情。

房间的内部净高要合适，现在，绝大部分商品房的内层泽高在2.5米到2.7

实现住户主要房间有独立的信息点，光纤宽带多媒体信息网接入小区，提供外语电视节目。

（3）信息服务系统

增加实现电子购物、电子图书馆、远程医疗登记等功能。（4）环境控制系统

实现家电自动控制功能；公共水电设施监视等功能。88、层住功能的国际标准是什么

按照国际文明住宅标准，住宅功能不仅要满足最基本的寝、食功能，更要从自然、生态、社会、人文等方面满足现代人对婚姻、家庭、工作、学习、子女教育、休闲娱乐、身心健康、人际关系等多方面的需要。就住宅的室内功能而言，应满足以下基本要求。

（l）满足分户独立性和保护隐私性原则。要求起居、餐厅、厨房、卧房等主要功能之间的最合理的布局。

（2）满足使用方便和安全原则。在适合家庭不同成员分室居住和共同团聚的活动空间 以及紧急疏散的要求6在建筑构造上，要符合抗震、防火、耐火等级以及预防滑跌和碰撞等保证安全的要求。

（3）满足现代生活设施进步原则。住宅室内应有排水、炊事、厕所、浴室、燃气、供热、照明、电话线路、数据通讯以及储藏等设施。

（4）满足现代生活的健康卫生原则。要按国际发达国家住宅设计的要求，制定日照标准、通风标准、厨、厕排气标准和生活垃圾处理标准。

（5）满足住宅功能多样化个性要求原则。要达到国际文明居住标准，应更多的让居民和用户参与住宅设计。建造空间灵活多变的住宅建筑，采用承重结构骨架固定不变，分隔构建则可根据住宅要灵活布臵，以形成多样化的内部空间。

89、跃层和复式、错层有什么区别？

通常情况，跃层住宅是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层：一般在首层安排起居、厨房、餐厅、卫生间，最好有一间卧室，二层安排卧室、书房、卫生间等。

复式住宅在概念上是一层，但层高较普通的住宅（通常是2.7米）高，可在7

房则在投资成本允许的范围内进行选择，并可进行投资组合。

第二是居住环境。自住房对环境质量要求较高，房屋内部和小区环境都要宜人。虽然环境质量高的房屋易于出售，但投资购房主要侧重于投资成本及房屋本身的升值潜力，对环境质量相对要求低一些。

第三考虑未来交化。自住房要求环境相对稳定，以免入住后又要拆迁或改变功能：而投资则不然，要考虑将来城市规划能否令所购房屋升值，不临街变为临街，由住宅变作商铺等。

第四考虑区位价值。自住房在选房前，要考虑是一次性付款还是分期按揭：投资购房虽然也考虑成本，但只要是可控范围内和具有较快交现能力，易实现利润的房屋，将不必过多考虑而应迅速购买。91、建筑结构

小高层：据介绍，“小高层”并不是一种规范的学术叫法。我们目前常说的“小高层”是指由多个住宅单元组合而成，每单元均设有电梯，大多在7至12层之间的住宅建筑，是介于多层与高层之间的一种建筑模式。6层以下的则称炎“多层”；更高的称为“高层”。

塔楼：“塔楼”主要是指以共用楼梯、电梯为核心布臵多套住房的高层住宅。通俗地说，塔楼以电梯、楼梯为布局核心，上到楼层之后，向四面走可以直接进入户内。

板楼：板楼由许多单元组成，每个单元用自己单独的楼梯、电梯。但从其外观上看不一定都呈“一”字形，也可以是拐角、围合等形状。

板式小高层：板式小高层是由南方传入北京的，在上海、广州等地板楼已经成主流，占到整个市场的80%至90%。专家认为，现在流行的板式小高层比起我们20世纪70年代建造的板楼，有了根本的变化。其一，设备、建材、智能化等都有了质的飞跃；其二，更加注重环境，前后庭院的绿化、园林小品的营造使居住质量有了飞跃；其三，开间增大，户型更趋合理，厨房、卫生间加窗，阳台观景的作用增强，设计理念更为先进。许多项目六层也配有电梯，更加充满人文关怀。

**第四篇：房地产行业专业术语**

1、房地产：房产与地产的合称，是不动产。

2、五证二书:《建设用地规划许可证》、《国土使用证》、《建设工程规划许可证》、《施工许可证》、《预售许可证》、《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》﹙营业执照﹚

3、商品房：专门用以买卖的房屋。有产权保障，可自由出租抵押。

4、商住房：即可用于住家使用，也可以用于办公的商品房。

5、集资房：由单位统一筹集各需要住房的客户资金，而建造之房屋，通常仅有一整栋的一张产权证，客户没有单独的产权证。

4、安居房：﹙经济实用房＝安居房﹚是指以中低收入家庭住房困难户为供应对象，并按国家住宅建设标准﹙不含别墅、高级公寓、外销住宅﹚建设的普通住宅。﹙其实行的是土地无偿划拔，住户只拥有该土地的使用权，如需办理国土证，则要另外出资，并享受政府扶持税费减半征收。其房价由政府部门核定，利润只能在3％以下。﹚

5、跃层：是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层。﹙一般在首层安排起居室、厨房、餐厅、卫生间，二层安排卧室、书房、卫生间。﹚

6、复式：概念上是一层，并不具备完整的两层空间，但层高比普通住宅高，可在局部分出夹层，安排卧室或书房等，用楼梯联系上下。﹙夹层在底层的投影面积只占底层面积的一部分，夹层和底层之间有视线上的交流和空间上的流通。﹚

7、错层：纵向或横向剖面中，楼层的几部分之间楼地面高低错开。

8、标准层：平面布置相同的住宅楼层。

9、高层：8层以上，带有电梯，钢筋混凝土结构

10、多层：7层以下，一般不带电梯，砖混结构

11、骑楼：有雨遮之一楼直道部分

12、裙楼：指建筑体底部较庞大之建筑体，常用于商业、办公

13、承重墙：承受房屋重力的墙，不可任意拆改、破坏

14、非承重墙：一般情况下仅承受自重的墙。

15、剪力墙：承受地震力的钢筋混凝土墙

16、隔墙：用以隔断空间的墙，一般不承重

17、结构墙：主要承受侧向力或地震作用，并保持结构整体稳定的承重墙，又称剪力墙、抗震墙等。

18、框架结构：由梁和柱以刚接和铰接相连接成承重体系的房屋建筑结构。

19、消防电梯：专门用以消防灭火电梯，有抽烟排风功能

20、客梯：住户人流用梯有相配套安全配置保障

21、货梯：用以运送货物电梯

22、管道井：用以布置各类管道的空间井道

23、井筒：指大楼电梯、步梯、管道、公共厕所、茶水间集中的地方

24、空气流动：空内通风对流通畅，自然对流的换气能力

25、采光、获得光亮，直接接受自然光线和亮度

26、通风：风（空气）之来源、去路。

27、进深：房间：长开间：房间：宽

28、层高：上、下楼面之间的距离

29、建筑密度=

建筑用地面积

30、社区公摊：建筑物每户都会直接使用及间接使用的公用部分

31、套内公摊：本楼层住户直接使用及间接使用的公用部分

32、期房和现房：项目刚开发或开发阶段叫期房，项目完全建成，经验收合格后叫现房。

33、封顶：指结构体完成34、交房：交付房钥匙给客户使用

35、国土使用证：准许某工地所属使用土地的证明

36、建设产权证：用以证明房屋拥有权所属的证件

37、抗震烈度：石家庄地区建筑抗震设计安全设防标准

38、天花板：即室内顶部楼板

39、底板：二楼之底板即为一楼之天花板的背面

40、卫浴三大件：洗脸盆、浴盒、坐式马桶

41、厨具五大件：洗涤池、料理台、吊柜、灶台、抽油烟机

42、过道：住宅套内使用的水平交通空间。

43、走廊：住宅套外使用的水平交通空间。

44、净高：楼面或地面至上部楼板底面若吊顶底面之间的垂直距离。

45、造型：建筑物外观.46、室内配置：指房间／客厅／浴厕／厨房／阳台之位置排列，使之动线简捷便利，私密性，通风采光等。

47、格局：单元内分割情况，指一户房屋之屋型方正或属长形、不方正、异形。

48、私密性：指私生活之隐私性（动静分区，栋距要宽）。

49、座向：指房屋之方向（朝南、东佳，朝北次之，朝西最差）。

50、景观：指观看景色之视野。

51、临街：建筑物前后左右临之道路或巷子（临街巷道要宽畅销）。

52、栋距：建筑物与建筑物之间的临栋间隔距离（宽／应最少8米）。

53、阳台：直上方设有遮盖物者（封闭阳台算全面积，半封闭阳台算半面积）。

54、露台：直上方没有任何屋厅遮盖物之平面。

55、单元式高层住宅：由多个住宅单元组合而成，每单元均设有楼梯、电梯的高层住宅。

56、塔式高层住宅：以共用楼梯、电梯为核心布置多套住房的高层住宅。

57、通廊式高层住宅：由共用楼梯、电梯通过内、外廊进入各套住房的高层住宅。

58、小区布局形式：行列式、围合式、组团式。

59、建筑形式：塔式、板式、墙式。

60、窗：落地窗、阳光窗、转角飘窗、弧形窗、天窗

61、生地：待开发的国有土地。这类土地主要指离城镇较远，无市政基础设施、未开发的土地。

62、毛地：已有地上建筑物及附属设施的国有土地叫毛地。这类土地原指地上原有建筑物、附属设施将被改建的土地。

63、熟地：已完成市政基础建设的国有土地叫熟地，这类土地主要是指完成七通一平的土地。

64、三通一平：三通指水通、电通、路通、场地平整。

65、七通一平：通上水、通下水、通电力、通电讯、通煤气、通交通、通热力、场地平整。

66、土地出让：国家将国有土地的一定使用权出让给土地使用者，并由土地使用者给国家支付一定金额的行为。一般有协议、招标、拍卖三种方式。

67、土地划拨：持县级以上的政府依法规将土地划拨给土地使用者无限期使用的一种形式。房屋建筑的构造：由基础、墙体、梁、板、柱、屋顶、楼盖、楼梯和门窗、阳台、雨蓬等部分组成。

68、现房：已交付使用的商品房，客户缴付部分或全部房款后即可入住。

69、期房：尚未交付使用的商品房，也称楼花。

70、起价：目前销售中最低的单价。

71、均价：楼盘所有单元价格总和平均之后的价格。

72、最高价：目前销售中最高的价格。

73、一口价：不分楼层，不分朝向的价格

74、银行按揭：以商品房抵押的形式向银行申请贷款，并在规定的年限内以月供形式向银行偿还贷款

**第五篇：房地产专业术语详解**

11.如果客户说：“我要先好好想想。”那么营销员就应该说：“先生，其实相关的重点我们不是已经讨论过吗？容我真率地问一问：你顾虑的是什么？”

12.如果客户说：“我再考虑考虑，下星期给你电话！”那么营销员就应该说：“欢迎你来电话，先生，你看这样会不会更简单些？我星期三下午晚一点的时候给你打电话，还是你觉得星期四上午比较好？”

13.如果客户说：“我要先跟我太太商量一下！”那么营销员就应该说：“好，先生，我理解。可不可以约夫人一起来谈谈？约在这个周末，或者您喜欢的哪一天？”

类似的拒绝自然还有很多，我们肯定无法一一列举出来，但是，处理的方法其实还是一样，就是要把拒绝转化为肯定，让客户拒绝的意愿动摇，营销员就乘机跟进，诱使客户接受自己的建议。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！