|  |  |
| --- | --- |
| ICS  |  |
| CCS  |

|  |
| --- |
| CIREA |

 |

     团体标准

T/CIREA ZL001—2024

住房租赁基本术语标准

（征求意见稿）

Basic Terminology Standaeds for Housing Tenancy

2024 - XX -XX发布

2024 - XX- XX实施

中国房地产估价师与房地产经纪人学会  发布

目次

[前言 III](#_Toc171924431)

[引言 IV](#_Toc171924432)

[1 范围 5](#_Toc171924433)

[2 通用术语 5](#_Toc171924434)

[3 住房租赁主体 6](#_Toc171924448)

[4 租赁住房类型 6](#_Toc171924455)

[5 住房租赁形式 7](#_Toc171924469)

[6 住房租赁价格 8](#_Toc171924477)

[7 住房租赁服务 8](#_Toc171924487)

[7.1 住房租赁经营 8](#_Toc171924488)

[7.2 住房租赁中介 8](#_Toc171924492)

[7.3 住房租赁衍生服务 9](#_Toc171924495)

[8 住房租赁管理 9](#_Toc171924496)

1. 前言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别这些专利的责任。

本文件由中国房地产估价师与房地产经纪人学会提出。

本文件由中国房地产估价师与房地产经纪人学会归口。

本文件起草单位：中国房地产估价师与房地产经纪人学会。

本文件参编单位：

本文件主要起草人：

本文件技术审查人员：

本文件审定人员：

1. 引言

为统一和规范住房租赁基本术语及其定义，便于住房租赁行业管理及国内外交流合作，促进住房租赁行业健康发展，制定本文件。

住房租赁基本术语除应符合本文件外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

住房租赁基本术语标准

* 1. 范围

本文件适用于住房租赁及其相关领域。

* 1. 通用术语
		1. 住房租赁 Housing lease

出租人将其依法拥有房屋出租给承租人用于居住使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

住房所有权人将其住房委托给他人经营，本人不直接参与经营，但获取收益的行为也视为住房租赁。

本条所指住房，是具有较完整居住功能、符合相关法律规范要求可用于居住用途的房屋。

注：未经相关部门批准而改造非居住房屋用于住房租赁，不受相关法律规范保护。

* + 1. 住房租赁合同 Housing lease Contract

出租人将其依法拥有房屋交付承租人使用、收益，承租人支付租金依据的合同。

* + 1. 住房出租 Lease

出租人将其依法拥有房屋交付承租人用于居住使用或委托第三方用于住房租赁经营，并按照约定直接或间接向承租人收取租金的行为。

* + 1. 住房承租 Tenant

承租人使用、经营出租人的租赁住房，并按照约定向出租人支付租金的行为。

* + 1. 住房转租 Sub-lease

承租人在租赁期限内，经出租人同意，将承租的住房全部或部分以自己的名义出租给第三人的行为。

* + 1. 退租 Surrender of leas

住房租赁合同期满或者解除时，承租人腾退租赁住房的行为。

* + 1. 续租 Lease Renewal/Reletting

原住房租赁合同期限届满后，出租人与承租人续订租赁合同的行为。

* + 1. 租赁住房 Rental housing

基于住房租赁合同或出租人与承租人之间的默示协议，出租给承租人用于安全居住使用的房屋。

注：该房屋应是按照住宅功能而建造的房屋，或经过改建依法可用于居住使用的其他类型房屋。

* + 1. 住房租赁主体 Parties of housing tenancy

住房租赁活动中涉及的各方当事人，包括出租人、承租人、转租人、次承租人、住房租赁企业和住房租赁中介机构，可以是自然人、法人或非法人组织。

* + 1. 住房租赁形式 Type of housing lease

按照租赁主体、租赁住房分布或租赁期限等特定维度划分的不同类型的住房租赁。

* + 1. 住房租赁价格 Housing rental price

狭义住房租赁价格指出租住房所收取或租用住房所支付的相关货币或实物；广义住房租赁价格，还包括计算或反映货币或实物价值内涵的因素。注：本文件所指为广义的住房租赁价格。

* + 1. 住房租赁服务 Housing rental service

为个人或单位提供租赁住房运营管理服务以获取经营收益，或为促成住房租赁交易，向委托人提供居间、代理等服务并收取佣金的行为。

* + 1. 住房租赁管理 Housing rental management

各级相关主管部门依法对住房租赁主体、住房租赁活动实施的监督管理行为。

* 1. 住房租赁主体
		1. 出租人 Lessor/Landlord

住房租赁合同中约定的提供租赁住房并收取租金的交易当事人，包括房屋所有权人和住房租赁企业。

* + 1. 承租人 Lessee/Tenant

住房租赁合同中约定的使用、经营租赁住房并支付租金的交易当事人。

* + 1. 转租人 Sub-lessor

在住房租赁期限内，经出租人同意，将已承租或拥有使用权、经营权的住房转租给第三人，与第三人达成新的租赁关系的交易当事人。

* + 1. 次承租人 Sub-lessee

承租转租人转租的住房，并向转租人支付租金的交易当事人。

* + 1. 住房租赁企业 Housing tenancy enterprise

依法设立，并向住房城乡建设或房屋主管部门报送开业报告或进行备案的从事住房租赁经营业务的企业。

* + 1. 住房租赁中介机构 Housing rental agency

房地产经纪机构和房地产经纪人员为促成住房租赁交易，向委托人提供房地产居间、代理等服务并收取佣金的行为。

* 1. 租赁住房类型
		1. 市场化租赁住房 Market-oriented rental housing

按照市场化运作方式、可合法用于出租的居住性房屋。

* + 1. 政策性租赁住房 Policy-oriented rental housing

出租人或承租人享受政府政策支持的居住性租赁房屋。

* + 1. 公共租赁住房 Public rental housing

政府投资或政府提供政策支持、社会力量投资筹集的限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

* + 1. 保障性租赁住房 Subsidized rental housing

由政府提供政策支持，发挥市场机制作用（社会力量投资筹集），限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的新市民、青年人等群体出租的保障性住房。

* + 1. 集中式租赁住房 Centralized rental housing

住房租赁企业按幢或单元、楼层等单位筹集的具备一定规模、实行整体运营、集中管理并用于出租的居住性房屋。

* + 1. 分散式租赁住房 Scattered rental housing

住房租赁企业按套等单位筹集的较为分散（分散在不同小区、不同楼栋）、实行统一运营管理并用于出租的居住性房屋。

* + 1. 宿舍型租赁住房 Dormitory rental housing

整体出租给单位，用于单位职工住宿或按照宿舍功能进行设计，主要面向单身人士、青年人、蓝领工作者等出租，同时进行集中管理的居住性房屋。

* + 1. 新建租赁住房 New-built rental housing

利用国有建设用地或专门的租赁住房用地、集体建设用地等建设的增量租赁住房。

* + 1. 改建租赁住房 Modified or reconstructed rental housing

将闲置存量商业用房、办公用房、工业厂房等非住宅房屋按规定改建用于居住或将现有住房按规定进行改造用于居住的租赁住房。

* + 1. 集体土地租赁住房 Rental housing built on collective land

依法在集体建设用地上建设的租赁住房。

* + 1. 住房租赁社区 Rental housing community

以出租房屋为主，同时兼具商业、休闲、娱乐、运动等功能，主要由承租人所组成的社会生活共同体。

* + 1. 私人租赁住房 Private-owned rental housing

自然人或不以租赁运营为主营业务的企事业单位等提供的租赁住房。

* + 1. 机构化租赁住房 Institutionalized rental housing

以住房租赁运营为经营目的的企事业单位等提供的租赁住房，通常具有一定规模。

* 1. 住房租赁形式
		1. 整租 Entire tenancy

将一套房屋整体出租给一个人或一个家庭的租赁形式。

* + 1. 分租 Sublet

将一套房屋中规划设计的居住空间按间分别出租给不同承租人的租赁形式。

* + 1. 定期租赁 Regular house leasing/Fixedterm tenancy*/*Periodic tenancy

明确约定了租赁期限的租赁形式。

* + 1. 不定期租赁 Irregular house leasing

没有明确约定租赁期限的租赁形式。

* + 1. 长期租赁 Long-term tenancy

租赁期限在1年及以上的租赁形式。

* + 1. 短期租赁 Short-term tenancy/Short tenancies

以24小时为计量单位，按天计费的租赁形式。

* + 1. 趸租 Wholesale Rental/Bulk rental

将房屋整体出租给单位，不直接面向个人或家庭出租的租赁形式。

* 1. 住房租赁价格
		1. 租金 Rent

在住房租赁活动中，承租人支付给出租人的对价款。

* + 1. 市场租金 Market rent

以住房价值为基础，由市场供求关系决定的租金标准。

* + 1. 成本租金 Cost rent

按照出租房屋的经营成本确定的租金标准，包括折旧费、维修费、管理费、贷款利息、税费等。

* + 1. 住房租赁押金 Tenancy deposit

在住房租赁活动中，承租人支付给出租人的预留款，为承租人担保租赁房屋的违约责任、损害赔偿及遗留物处理责任，多用于抵扣违约金或房屋损坏的价款。

* + 1. 免租期 Rent-free period

出租人和承租人约定免除房屋租金的期间。

* + 1. 租金支付周期 Rent payment cycle

承租人支付租金的结算周期，通常包括月付、季付、半年付、年付。

* + 1. 租赁期限 Term of tenancy

承租人对租赁房屋合法享有使用权的期限。

* + 1. 起租日 Lease inception

开始计算租赁期间的日期。

* + 1. 计租面积 Rental area

计算租金所采用的租赁房屋面积。

* 1. 住房租赁服务
		1. 住房租赁经营
			1. 持有运营 Holding operation

住房租赁企业通过自建或购买持有并管理住宅物业，基于专业化管理、标准化服务向承租人提供品质化的租赁住房，获取租金收益以及未来增值收益等。

* + - 1. 房屋托管 Housekeeping

住房租赁企业接受租赁住房所有权人或持有机构的委托，提供寻找承租人，并对租赁住房进行日常管理、维修、收取租金等服务。

* + - 1. 包租 Chartering

住房租赁企业承租他人住房，对承租住房进行标准化装修和配置后再进行出租，收取租金差价。

* + 1. 住房租赁中介
			1. 租赁居间服务 Rental intermediary services

以居间人身份向委托人报告订立住房租赁合同的机会或提供订立住房租赁合同的媒介服务，并向委托人收取佣金的行为。

* + - 1. 租赁代理服务 Rental agency services

接受出租人或承租人的授权委托，以委托人的名义代理出租或承租房屋，并在授权委托范围内与承租人或出租人签订住房租赁合同，在授权范围内所实施的一切民事行为的法律后果均由委托人承担，并向委托人收取佣金的行为。包括房屋出租代理和房屋承租代理。

* + 1. 住房租赁衍生服务 Rental derivative services

住房租赁企业为租赁住房提供的包括装修、翻新、粉刷、改造等服务，也包括租后管理、保洁、维修维护等服务。

* 1. 住房租赁管理
		1. 住房租赁登记备案 Housing rental registration and filing

出租人与承租人订立住房租赁合同后一定时间内，按照规定到租赁住房所在地住房城乡建设或房屋主管部门报备信息的行为。

* + 1. 出租登记Rental registration

出租人与承租人订立住房租赁合同后一定时间内，按照规定到租赁住房所在地流动人口基层管理服务机构或者公安机关指定的信息系统填报租赁住房、出租人、承租人及其他实际居住人员信息等内容的行为。

* + 1. 住房租金监测 Rent monitoring

对监测区域范围内住房租赁市场租金水平及变动情况进行持续性观测记录，并通过分析整理形成住房租赁市场运行态势和租金走势等监测成果的行为。

* + 1. 住房租赁价格指数Housing rental price index

由统计部门或专业机构编制的反映一定时期内房屋租赁价格总水平变动趋势和变动程度的相对数。

* + 1. 租金押金监管 Rent and deposit supervision

住房租赁企业向承租人收取的租金或押金，按照相关规定通过第三方专用账户托管，以保障资金安全的行为。

* + 1. 租赁房屋安全管理Safety management of rental housing

在房屋租赁过程中，为确保房屋及其附属设施的安全性，保障承租人的人身和财产安全而实施的一系列管理措施和活动，包括但不限于房屋结构、消防、电气、燃气、卫生等安全管理，关于相关法律法规、安全租住公约、应急预案等宣传提示。

* + 1. 实名从业 Real name employment

住房租赁企业的从业人员按相关规定办理从业信息卡，并在提供服务的住房租赁合同上签字、注明从业信息卡号的行为。

* + 1. 房屋状况说明书 Property condition manual

住房租赁企业编制的描述租赁住房基本状况及出租要求的文件，向意向承租人推荐房源时使用。

* + 1. 住房租赁管理服务平台Housing rental management service platform

住房城乡建设或房屋主管部门组织建立的，为租赁当事人提供住房租赁合同网签、登记备案、信息查询和核验等服务的信息系统。

* + 1. 住房租赁合同示范文本Demonstration text of housing lease contract

住房城乡建设或房屋主管部门制定的，供租赁当事人签订住房租赁合同时使用的标准格式合同文本。

* + 1. 房源核验Property verification

住房城乡建设或房屋主管部门提供的，查询租赁住房房源产权信息的服务。