

国家标准《楼宇经济术语》（征求意见稿）编制说明

国家标准研制项目组

二〇一九年七月

一、任务来源

《楼宇经济术语》是根据国家标准化管理委员会批准的2017 年第四批国家标准执行计划起草制定，项目编号为20173908-T-424，由成都市商务局、成都市标准化研究院、中国标准化研究院、广州市标准化研究院、成都市楼宇经济促进会等单位提出和负责起草，由中国标准化研究院归口管理。

二、编制目的与意义

楼宇经济是近年来城市经济发展过程中涌现出的一种新型经济形态。我国楼宇经济行业蓬勃发展，正日益成为“城市发展动力引擎”。目前，国际上尚未明确提出楼宇经济的概念，相关研究多围绕中央商务区（CBD）开展。国内楼宇经济从房地产业演变而来，在楼宇后期出租、运营管理方面缺乏理论支撑，在行业基础概念上缺乏统一认识。同时，我国楼宇经济领域术语类国家标准标准缺失。各地方政府出台的大量政策，均未对“楼宇”“楼宇经济”等术语有统一的定义，且各自的概念提法不一致、内涵和边界不清。术语概念的不统一带来了理解的混乱，管理的复杂以及工作的交叉性，严重阻碍了行业的发展。

本标准规定了楼宇经济相关的术语和定义，有利于促进行业基础性语言规范、统一、协调，实现行业之间相互兼容，解决楼宇经济理论性不足、行业规范性不够等问题，有效推动楼宇经济行业的发展。

三、编制原则和依据

(一) 编制原则

本标准遵循术语简洁、准确、得体的原则，遵守国家有关法律法规政策，符合国家术语相关标准的规定。

(二) 编制依据

本标准编制主要参照了楼宇经济的相关资料，主要包含各地行政主管部门的政府文件、楼宇经济行业发展报告及年度统计报告、学术领域的专著论文等。

表 1 部分参考资料明细表

参照类别	名称	来源
政府文件	《鼓楼区关于扶持楼宇经济发展的四条措施的实施细则》	福州市鼓楼区人民政府
	《越秀区楼宇经济发展规划（2013—2020）的通知》	广州越秀区人民政府
	《涧西区委区政府关于大力发展楼宇经济的意见》	洛阳市涧西区人民政府
行业发展报告、年度统计报告	戴德梁行 2018、2019 相关行业报告	戴德梁行
	高力国际 2018 年、2019 相关行业报告	高力国际
	世邦魏理仕 2018 年、2019 相关行业报告	世邦魏理仕
	新时代下的新楼宇经济——2017 年中国楼宇经济回顾	成都楼宇经济促进会
学术专著	《中国楼宇经济发展报告》（2011-2018 年）楼宇经济发展研究	（夏效鸿著）
	《中国商务中心区发展报告》	（社科院编著）
	全国房地产估价师执业资格考试用书	中国房地产估价师与房地产经纪人学会
	楼宇经济分析	屈志强
	楼宇经济	世联地产

四、工作过程

（一）标准立项

2017 年 12 月，国家标准委下达 2017 年第四批国家标准制修订计划，批准《楼宇经济术语》正式立项。计划下达后，国家标准研制牵头单位随即组织召开专题会议，成立国家标准研制项目组，对标准编制工作进行总体部署和任务分工，拟定国家标准编制工作方案。

（二）实地调研

2018 年 1 月至 2019 年 5 月，国家标准项目组实地走访上海、广州、深圳、杭州、宁波、重庆、青岛、大连等 9 个楼宇经济典型城市，通过实地走访和交流，项目组与当地楼宇经济主管部门、优质商务楼宇企业建立了联系和合作，收集了第一手资料，为术语国家标准的顺利研制奠定了基础。

（三）召开国家标准编制研讨会

2018 年 7 月至 2019 年 6 月，国家标准项目组组织楼宇经济行业、科研院校、楼宇运营企业、全球性房地产专业服务机构等专家在北京和成都先后组织召开了 6 次国家标准编制研讨会，对标准研制路径和楼宇经济、楼宇经济服务内涵等关键要素进行了深入研讨。同时结合楼宇经济服务行业发展最新趋势，对楼宇经济术语标准的框架定位进行了细致的分析，从逻辑结构、语言规范等方面对标准内容进行了逐条审阅，根据历次研讨会意见，国标项目组对标准进行了深入研究和反复修改，形成了标准征求意见稿。

五、标准的主要内容及依据

（一）关于标准适用范围

本标准规定了楼宇经济活动中的楼宇、楼宇经济、楼宇经济服务三个方面的术语，适用于楼宇经济活动及其相关领域，包括行业主管部门、开发商、楼宇运营企业、租户等相关方。

（二）标准内容框架

楼宇经济术语的构成主要考虑适应发展需要，依据楼宇经济自身特性将楼宇经济术语分为 3 类，共 30 项术语。一是楼宇类术语。楼宇作为楼宇经济产生和运行的基础载体，为区分于其他载体空间，有必要对相关的楼宇类术语进行界定；二是楼宇经济类术语。此类术语主要反应楼宇经济产生和运行状况；三是楼宇经济服务类术语，以保障楼宇经济的顺利运行，满足楼宇各相关方的生产生活需要，更好地助力楼宇经济发展，从而衍生出一系列服务活动，此类术语主要是运用于相关的服务活动。

表 2 《楼宇经济术语》标准内容框架

标准名称	分项内容	细分内容
楼宇经济术语	楼宇	楼宇、商务楼宇、商业楼宇、业权状态、楼宇业主、楼宇租户、总建筑面积、使用面积
	楼宇经济	楼宇经济、存量、吸纳量、净吸纳量、吸纳周期、入驻率、空置率、本地注册企业、异地注册企业、在地注册率、税收贡献率、资本吸纳率、就业吸纳率、产业聚集度
	楼宇经济服务	楼宇经济服务、楼宇招商服务、楼宇公共服务、楼宇绿色服务、楼宇信息服务、楼宇物业服务、楼宇资产管理服务、客户满意度

(三) 各类术语确定依据

1. 楼宇类术语

本部分规定了楼宇、商务楼宇、商业楼宇、业权状态、楼宇业主、楼宇租户、总建筑面积、使用面积 8 项术语，主要从楼宇分类、楼宇使用者、楼宇体量三个方向明确楼宇本身的物理内涵。

(1) 楼宇本身是一种建筑物，在《辞海》中意为高大的建筑物，本标准定义为两层以上的建筑物。

(2) 国内外专家认为楼宇经济的主要呈现形式为商业、商务楼宇两大类，商业楼宇与商务楼宇同属于楼宇经济的重要载体。

商务楼宇的定义主要参照 JGJ 67-2006《办公建筑设计规范》和 DB35/T 1341-2015《楼宇经济公共服务规范》。JGJ 67-2006《办公建筑设计规范》中将商务写字楼 (business office building) 定义为：在统一的物业管理下，以商务为主，由一种或数种单元办公平面组成的租赁办公建筑；DB35/T 1341-2015《楼宇经济公共服务规范》将商务楼宇 (commercial buildings) 定义为：为商务、办公活动提供空间的建筑物及其附属设施、设备和场地。由此可见，商务楼宇的核心要义包含两个方面：一是具有场地设施及相关配套的服务属性；二是具有租赁属性。因此，本标准将商务楼宇定义为：为商务办公活动提供场地设施及配套服务的租赁建筑。

商业楼宇是指商业零售等服务活动所用场地。本标准将商业楼宇定义为：为商业活动提供场地设施及配套服务的租赁建筑。

(3) 业权状态主要指的是既有楼宇持有人的属性及不同持有人之间占有的数量概况。一般可以分为两大类，单一业权状态和分散业权状态。

(4) 楼宇业主对楼宇享有占有、使用、收益和处分权，而楼宇租户只享有使用权。该定义主要参照了 JGJ/T30-2015《房地产业基本术语标准》中“房地产权利人”（对房地产享有占有、使用、收益和处分权的权利人）和“业主”（房屋的所有权人）的定义。

(5) 总建筑面积主要参照了 GB/T 50504-2009《民用建筑设计术语标准》中的建筑面积（floor area），它是指建筑物（包括墙体）所形成的楼地面面积。在楼宇经济行业领域内，通常统计某个项目的面积时习惯使用总建筑面积一词，包含了项目多栋建筑物形成的所有建筑面积之总和。

(6) 使用面积的定义（建筑面积中减去公共交通面积、结构面积等，留下可供使用的面积）直接引自 GB/T 50504-2009《民用建筑设计术语标准》。

2.楼宇经济类术语

本部分规定了楼宇经济、存量、吸纳量、净吸纳量、吸纳周期、入驻率、空置率、本地注册企业、异地注册企业、在地注册率、税收贡献率、资本吸纳率、就业吸纳率、产业聚集度等 14 项术语。

(1) 楼宇经济是近年来城市发展过程中涌现出一种新兴的经济形态，各地政府和学术界对楼宇经济概念都有各自的认识。综合各地楼宇经济发展现状，参考相关专著、文献，本标准认为楼宇经济的本质就是依托城市商业中心或产业功能区，以高密度、集约式、大容量的建筑空间为表现形式，集聚高附加值、高人力资本、高技术含量的经济要素，集聚、衍生、扩散相关产业为目的的经济形态。楼宇经济主要体现四大特点：一是依托楼宇载体；二是以企业为主体；三是聚集相关产业；四是体现一种集约型、高密度的状态。因此，本标准将楼宇经济定义为：依托城市商业中心或产业功能区的楼宇载体，通过开发、出租、出售等方式，引进各种企业，并集聚、衍生、扩散相关产业，以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。

表 3 各地政策中“楼宇经济”定义

序号	政策文件	楼宇经济定义
1	《鼓楼区关于扶持楼宇经济发展的四条措施的实施细则》	楼宇经济，为一种载体，是通过开发、出租、售卖等多种形式引进企业，从而产生经济效益，带动区域经济发展的一种经济形态。
2	《越秀区楼宇经济发展规划（2013—2020）的通知》	楼宇经济是近年来城市发展中涌现出的新型经济形态，是指以中心城区通过开发建设或提升商务楼宇、功能性板块和区域性设施为主要载体，以出租、售卖、合作等形式，为入驻企业提供基本需求服务和增值服务，以达到楼宇招商、安商、稳商、强商，从而产生持续性税源、保持城区经济增长的目的。
3	《关于印发徽州区促进楼宇经济和总部经济发展奖励办法（试行）的通知》	本办法所称楼宇经济是指以商务楼宇为主要载体，通过开发、营销、租售楼宇培育市场主体，涵养税源、增加就业来带动区域经济发展的一种集约型、高密度型绿色经济形态。
4	《涧西区委区政府关于大力发展楼宇	楼宇经济是一种新的经济形态，它是指以商务商贸楼宇为载体，以开发、出租、售卖等多种形式引进

序号	政策文件	楼宇经济定义
	经济的意见》	企业，通过招商引资留资，从而产生税源，带动区域经济发展的一种经济形态。
5	《阳政办（2012）13 号一区人民政府办公室关于印发汉阳区引进和扶持总部经济和楼宇经济奖励办法（试行）的通知》	楼宇经济，是指在商务楼宇内从事贸易、投资、科研、咨询等经营活动的企业。

表 4 专著和文献中“楼宇经济”定义

序号	专著或文献	楼宇经济定义
1	专著《中央商务区(CBD)楼宇经济发展研究—2010 年北京 CBD 研究基地年度报告》；文献《中心城市老城区发展楼宇经济的机制与模式》《邢台市桥东区楼宇经济发展中的政府角色定位研究》《福州市鼓楼区楼宇经济行业空间特征分析》等	楼宇经济是指以商务楼、功能性板块和区域性设施为主要载体，以开发、出租楼宇引进各种企业，从而引进税源，带动区域经济发展为目的，以体现集约型、高密度为特点的一种经济形态。
2	专著《楼宇经济发展研究》等	楼宇经济是一种在楼宇内产生、发展，并集聚、衍生、扩散相关产业，带动区域经济发展的一种新的经济形态。
3	专著《楼宇经济分析》	楼宇经济就是商务楼经济，即驻所在商务楼中的企业的各种经营活动所形成的经济形态。
4	文献《诸城市商务楼宇经济发展分析》等	商务楼宇经济是以楼宇为载体，吸引一些机构公司入驻进行办公、研发和商务活动的经济形式，是随着城市经济的发展而产生的一种新型经济形态。
5	文献《中央商务区楼宇经济研究——以杭州钱江新城 CBD 为例》等	楼宇经济是以楼宇为载体的经济形态，通过开发、出租楼宇引进各类企业从而带动区域经济发展的一种新型经济形态，是城市转型升级的重要载体。
6	文献《城市中心城区楼宇经	楼宇经济是近年来我国城市经济发展中涌

序号	专著或文献	楼宇经济定义
	经济发展研究——以苏州市姑苏区为例》等	现的一种新型经济形态，它以商务楼为主要载体，以服务都市为主要目标，以商贸服务业为主体产业，包括高科技、传统商贸业、现代服务业、都市工业等多种产业在内的一种经济形态。
7	文献《海南省楼宇经济的现状与对策研究——以海口市和三亚市为例》等	楼宇经济是现代城市经济的新兴产业组织模式，依托城市商业中心或产业集聚园区商务写字楼、办公楼、商贸楼、综合购物中心等楼宇载体，面向本地及周边辐射区域，提供以金融商贸服务、体育养生、管理咨询、高新技术产品研发、旅游服务、信息科技、物流管理、文化会展、动漫传媒为代表，以知识经济、创意产业和产业链集聚融合为特征的现代服务和新兴生产性服务业。
8	文献《楼宇经济影响因素分析：一个扎根理论探索性研究》等	楼宇经济是以写字楼、商务楼宇为主要物质载体，通过开发、租售、合作等方式招商引资，促进城市经济和区域发展的经济活动。
9	《中国楼宇经济发展报告》（夏效鸿著）	楼宇经济是在楼宇内产生、发展，并集聚、衍生、扩散相关产业，带动区域集聚发展的一种新的经济形态。它以中心城区或城市核心区为发展依托，以高端性、高集聚性、高效益性为主要特点。
10	《中国商务中心区发展报告》（社科院）	楼宇经济是集聚与 CBD 内高档商务楼宇或办公楼宇中的经济形态，楼宇经济的品质是高精尖产业发展的重要载体保障。
11	广州天河中央商务区管委会有关文件	楼宇经济是一种城市特色经济，依靠写字楼、区域基础设施等载体，以现代服务业为主要内容，具有产业集聚、增加税收、扩大就业和带动区域经济发展的综合作用。

(2) 存量、吸纳量、净吸纳量、吸纳周期四个术语主要是反映了楼宇经济运行过程中，市场上新增楼宇建筑面积的动态变化规律。存量主要是指已使用和空置的楼宇建筑面积总量。吸纳量是指统计期内，出租和出售的楼宇建筑面积

之和。净吸纳量是指统计期内，楼宇的新增出租建筑面积与新增退租建筑面积之和。吸纳周期是指楼宇可供出租的建筑面积被市场全部吸纳所需要花费的时间。

(3) 入驻率和空置率反映的是楼宇的使用状况。入驻率是指楼宇中已投入使用的办公建筑面积（营业面积）与可出租的建筑面积之比。空置率是指楼宇中未使用的办公建筑面积（营业面积）与可出租的建筑面积之比。

(4) 本地注册企业、异地注册企业两个术语是反映了企业的注册地与经营地是否一致的状况。在地注册率则反映了本地注册企业在二者总和中的占比状况。以上三个术语多见于政府工作报告中，是监测管理楼宇经济运行的重要数据。

(5) 税收贡献率、资本吸纳率、就业吸纳率、产业聚集度四项指标主要反映楼宇经济发展运行对社会的贡献度。税收贡献率是指单位资产所做出的税收产出，本标准内主要反映了单位建筑面积产生的税收量。资本吸纳率反映了单位建筑面积可吸纳的资本量。就业吸纳率反映了单位建筑面积可吸纳的就业人口数量。产业聚集度是一个抽象指标，是反映某一特定产业及其要素在楼宇中的集中程度。

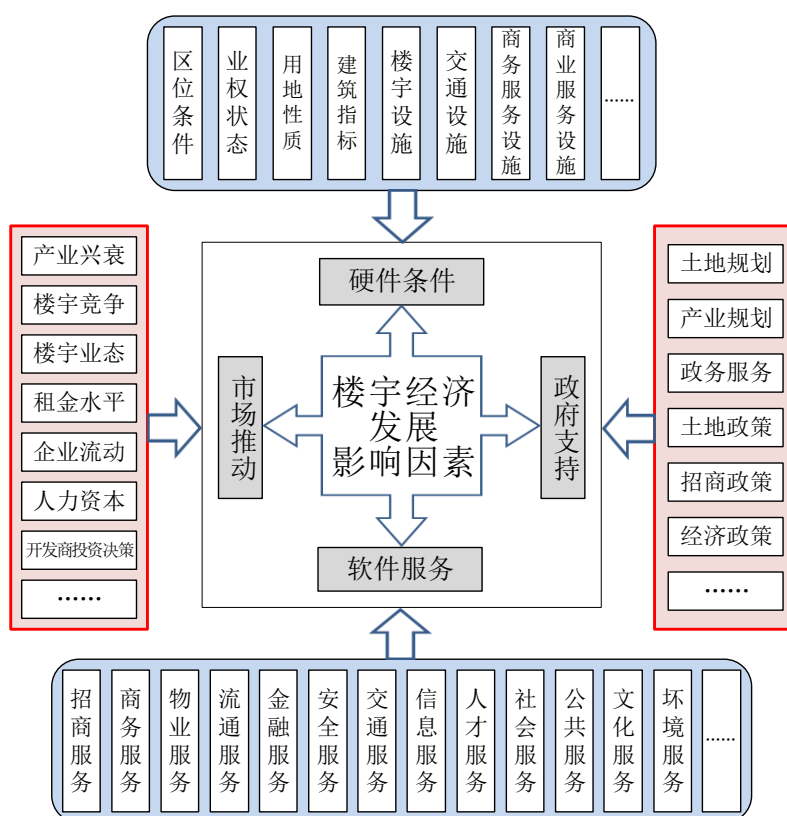
3.楼宇经济服务类术语

本部分规定了楼宇经济服务、楼宇招商服务、楼宇公共服务、楼宇绿色服务、楼宇信息服务、楼宇物业服务、楼宇资产管理服务、客户满意度8项术语。

(1) 楼宇经济从产生、发展、运营、管理有其特有的

规律。首先，区位条件、用地性质、建筑指标等硬件条件和招商服务、商务服务等软件服务水平代表楼宇经济发展的硬实力与软实力，是楼宇经济发展最直接影响因素。同时，作为一种新兴的经济形态，楼宇经济必然同时受到市场调节作用和政府对于经济宏观调控作用的影响。市场调节机制作用于产业发展、租金水平、人力资本、入驻企业等，从而间接影响楼宇经济的发展；而政府则通过确定城市产业发展战略，规划产业形态和空间布局，制定政策措施，引导产业集聚和激活企业发展潜力。硬件条件、软件服务、市场推动、政府支持等四大因素共同作用影响楼宇经济发展，见下图。

楼宇经济服务主要围绕楼宇经济产生和发展等运行过程中，政府、企业、投资方、租户、社会等相关方协作运行，提供的一系列服务措施的结果。



（2）楼宇招商服务改编自《中华人民共和国商法》中关于招商的定义（招商即招揽商户，它是指发包方将自己的服务、产品面向一定范围进行发布，以招募商户共同发展）。

（3）楼宇公共服务改编自国标 GB/T 37273-2018《公共服务效果测评通则》中关于公共服务的定义：政府公共部门为满足公众公共需求，通过使用公共权利或公共资源，运用融资、监管或直接生产的方式，向全体公众或某一类公众群体提供的具有共同消费性质的物品和服务。

（4）楼宇绿色服务、楼宇信息服务主要结合行业认知进行定义。楼宇绿色服务指为保护楼宇生态环境，节约资源和能源，促进楼宇健康可持续发展而提供的一系列服务活动。广义的信息服务是指利用信息资源提供的服务，本标准的楼宇信息服务是指实现楼宇信息采集、统计、分析、发布、管理而提供的一系列服务活动。

（5）楼宇物业服务主要参照《物业管理条例》和 JGJ/T 30-2015《房地产业基本术语标准》中“物业管理”的定义，它们均指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。楼宇物业服务与住宅物业的主要区别是楼宇物业服务的提供主体具有多样性，可以是业主直管或者委托一个第三方运营管理机构或多个第三方运营管理机构。楼宇物业服务与住宅物业两者的提供主体不同。

（6）楼宇资产管理服务改编自 GB/T 33172-2016《资产

管理 综述、原则和术语》中“资产管理”（组织利用资产实现价值的协作活动）的定义。

（7）客户满意度术语改编自 SB/T 10409-2007《商业服务业顾客满意度测评规范》中“顾客满意度”（顾客在消费产品或接受服务的过程中（以及之后的一段时期内）所形成愉悦或失望的感觉状态。顾客满意水平的量化就是顾客满意度）的定义。

六、采用国际、国外先进标准的程度

经查询，目前还没有与本标准相关的国际、国外标准。

七、本标准与现行法律法规和上级标准的关系

本标准编写遵循了现行有关的法律法规和政策文件的规定，目前尚无上级相关标准。

八、重大分歧意见的处理经过和依据

本标准的编写过程无重大分歧意见产生。

九、贯彻标准的要求和措施建议

本系列标准一经发布，应及时组织标准培训工作，并通过编制标准实施指南、制作宣传单页、召开现场交流会等多种形式交流和推广标准实施经验，扩大标准实施覆盖面。

十、废止现行有关标准的建议

本标准为首次发布的标准。

十一、其它说明

无。

国家标准起草小组

2019 年 7 月

