



中华人民共和国国家标准

GB/T 37346—2019

不动产单元设定与代码编制规则

Regulation on real property unit formation and identifier coding

2019-03-25 发布

2019-10-01 实施

国家市场监督管理总局 发布
中国国家标准化管理委员会

目 次

前言	I
引言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 地籍区和地籍子区的划分	2
5 宗地(宗海)的划分	3
5.1 宗地划分	3
5.2 宗海(含无居民海岛)的划分	3
6 定着物单元的划分	3
6.1 房屋等建筑物、构筑物的定着物单元划分	3
6.2 森林、林木的定着物单元划分	4
6.3 其他类型的定着物单元划分	4
7 不动产单元设定	4
8 不动产单元编码	4
8.1 代码结构	4
8.2 编码方法	5
8.3 代码表示方法	6
9 不动产单元代码变更	7
9.1 县级行政区划代码的变更	7
9.2 地籍区(地籍子区)代码变更	7
9.3 宗地号变更	7
9.4 宗海(含无居民海岛)号变更	8
9.5 定着物单元代码变更	8
9.6 不动产灭失	8
10 代码表	9
参考文献	15

不动产单元设定与代码编制规则

1 范围

本标准规定了不动产单元的设定、代码结构和代码编制规则等。
本标准适用于不动产单元的设定、编码、标识、信息处理和交换等。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

- GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
- GB/T 7027 信息分类和编码的基本原则与方法
- GB/T 20001.3 标准编写规则 第3部分:分类标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

地籍 **cadastre**

记载土地的权属、位置、数量、质量、价值、利用等基本状况的图簿册及数据。

3.2

海籍 **sea area use register**

记载各项目用海的位置、界址、权属、面积、类型、用途、用海方式、使用期限、海域等级、海域使用金征收标准等基本情况的簿册和图件。

注: 改写 GB/T 19834—2005, 定义 2.3.11。

3.3

地籍区 **cadastral district**

在县级行政辖区内,以乡(镇)、街道界线为基础结合明显线性地物划分的不动产管理区域。

3.4

地籍子区 **cadastral subdistrict**

在地籍区范围内,以行政村、居委会或街坊界线为基础结合明显线性地物划分的不动产管理区域。

3.5

宗地 **cadastral parcel**

土地权属界址线封闭的地块或者空间。

3.6

宗海 **sea plot**

被权属界址线所封闭的同类型用海单元。

3.7

界址线 **boundary line**

宗地(宗海)的边界线。

3.8

界址点 boundary point

土地(海域)权属界址线的转折点。

3.9

幢 single building

一座独立的,包括不同结构和不同层次的房屋。

[GB/T 17986.1—2000,定义 5.4.1]

3.10

房屋 building

独立成幢、权属界线封闭的空间,以及区分套、层、间等可以独立使用、功能完整、权属界线封闭的空间。

3.11

定着物 things fixed on land or sea

固定于土地(海域)且功能完整、具有独立使用价值的房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等不能移动的物。

3.12

定着物单元 unit of things fixed on land or sea

权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的房屋等建筑物、构筑物以及森林、林木等定着物,是定着物所有权登记的基本单位。

3.13

幢号 single building code

宗地(或地籍子区、宗海)内独立的(包括不同结构和不同层次)房屋等建筑物、构筑物的编号。

3.14

户号 unit code

区分幢、层、套、间的房屋等定着物单元的顺序号。

3.15

不动产 real property

土地(海域)以及房屋、林木等定着物。

3.16

不动产单元 real property unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间,由定着物单元和其所在宗地(宗海)共同组成,是不动产登记的基本单位。

3.17

不动产单元代码 real property unit identifier

按一定的规则赋予不动产单元的唯一和可识别的标识码,也可称为不动产单元号。

3.18

不动产权籍调查 real property survey

针对不动产的权属、位置、界址、面积、用途等进行的调查与测绘工作。

4 地籍区和地籍子区的划分

按下列情形划分地籍区和地籍子区:

a) 在县级行政辖区内,以乡(镇)、街道界线为基础结合明显线性地物划分地籍区。

- b) 在地籍区内,以行政村、居委会或街坊级界线为基础结合明显线性地物划分地籍子区。
- c) 地籍区、地籍子区划定后,其数量和界线宜保持稳定。
- d) 海籍调查可不划分地籍区和地籍子区。

5 宗地(宗海)的划分

5.1 宗地划分

在地籍子区内,按下列情形划分宗地:

- a) 依据土地的权属来源,划分国有土地使用权宗地和集体土地所有权宗地。其中,国有土地使用权宗地包括国有建设用地使用权宗地(地表、地上、地下)、土地承包经营权宗地(耕地、林地、草地)、林地使用权宗地(承包经营以外的)、农用地的使用权宗地(承包经营以外的、非林地)以及其他土地使用权宗地等。
- b) 在集体土地所有权宗地内,划分集体建设用地使用权宗地、宅基地使用权宗地、土地承包经营权宗地(耕地、林地、草地)、林地使用权宗地(承包经营以外的)、农用地的使用权宗地(承包经营以外的、非林地)以及其他土地使用权宗地等。
- c) 两个或两个以上农民集体共同所有的地块,且土地所有权界线难以划清的,应设为共有宗。
- d) 两个或两个以上权利人共同使用的地块,且土地使用权界线难以划清的,应设为共用宗。
- e) 土地权属未确定或有争议的土地可设为一宗地。

5.2 宗海(含无居民海岛)的划分

在县级行政辖区内,按下列情形划分宗海和无居民海岛使用权范围:

- a) 依据宗海的权属来源,划分海域使用权宗海。
- b) 依据无居民海岛的权属来源,划分无居民海岛使用权范围。

6 定着物单元的划分

6.1 房屋等建筑物、构筑物的定着物单元划分

在使用权宗地(宗海)内,定着物为房屋等建筑物、构筑物的,按下列情形划分定着物单元:

- a) 一幢房屋等建筑物、构筑物(包括该幢房屋的车库、车位、储藏室等)归同一权利人所有的,宜划分为一个定着物单元,如别墅、工业厂房等。
- b) 一幢房屋内多层(间)等归同一权利人所有的,应按照权属界线固定封闭、功能完整且具有独立使用价值的空间,划分定着物单元,如写字楼、商场、门面等。
- c) 地下车库、商铺等具有独立使用价值的特定空间,或者码头、油库、隧道、桥梁、塔状物等构筑物,宜各自独立划分定着物单元。
- d) 成套住宅(包括不单独核发不动产权证书与房屋配套的车库、车位、储藏室等)应以套为单位划分定着物单元;当同一权利人拥有多套权属界线固定且具有独立使用价值的成套房屋,每套房屋宜各自独立划分定着物单元。
- e) 非成套住宅,可以间为单位划分定着物单元;当同一权利人拥有连续多间房屋时(非成套),可一并划分为一个定着物单元。
- f) 全部房屋等建筑物、构筑物归同一权利人所有的,该宗地(宗海)内全部房屋等建筑物、构筑物可一并划分为一个定着物单元,如大学、机关、企事业单位、农民宅基地内的房屋等。

6.2 森林、林木的定着物单元划分

在使用权宗地(宗海)内,定着物为森林、林木的,按下列情形划分定着物单元:

- a) 成片森林、林木(或单株林木)归属同一权利人所有的,宜划分为一个定着物单元。
- b) 全部森林、林木归属同一权利人所有的,该宗地(宗海)内全部森林、林木可一并划分为一个定着物单元。

6.3 其他类型的定着物单元划分

在使用权宗地(宗海)内,定着物为其他类型的,按下列情形划分定着物单元:

- a) 其他类型的定着物,宜依据定着物的类型和权属,各自划分定着物单元。
- b) 全部同一其他类型的定着物归属同一权利人所有的,可一并划分为一个定着物单元。
- c) 集体土地所有权宗地、土地承包经营权宗地(耕地)、土地承包经营权宗地(草地)、农用地的使用权宗地(承包经营以外的、非林地)等不应划分定着物单元。

7 不动产单元设定

按下列情形设定不动产单元:

- a) 一宗土地所有权宗地应设为一个不动产单元。
- b) 无定着物的一宗使用权宗地(宗海)应设为一个不动产单元。
- c) 有定着物的一宗使用权宗地(宗海),宗地(宗海)内的每个定着物单元与该宗地(宗海)应设为一个不动产单元。

8 不动产单元编码

8.1 代码结构

按照每个不动产单元应具有唯一代码的基本要求,依据 GB/T 7027 规定的信息分类原则和方法,不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构,由宗地(宗海)代码与定着物单元代码构成,具体如下:

- a) 宗地(宗海)代码为五层 19 位层次码,按层次分别表示县级行政区划代码、地籍区代码、地籍子区代码、宗地(宗海)特征码、宗地(宗海)顺序号;其中:宗地(宗海)特征码和宗地(宗海)顺序号组成宗地(宗海)号。
- b) 定着物单元代码为二层 9 位层次码,按层次分别表示定着物特征码、定着物单元号。
- c) 不动产单元代码结构如图 1 所示。

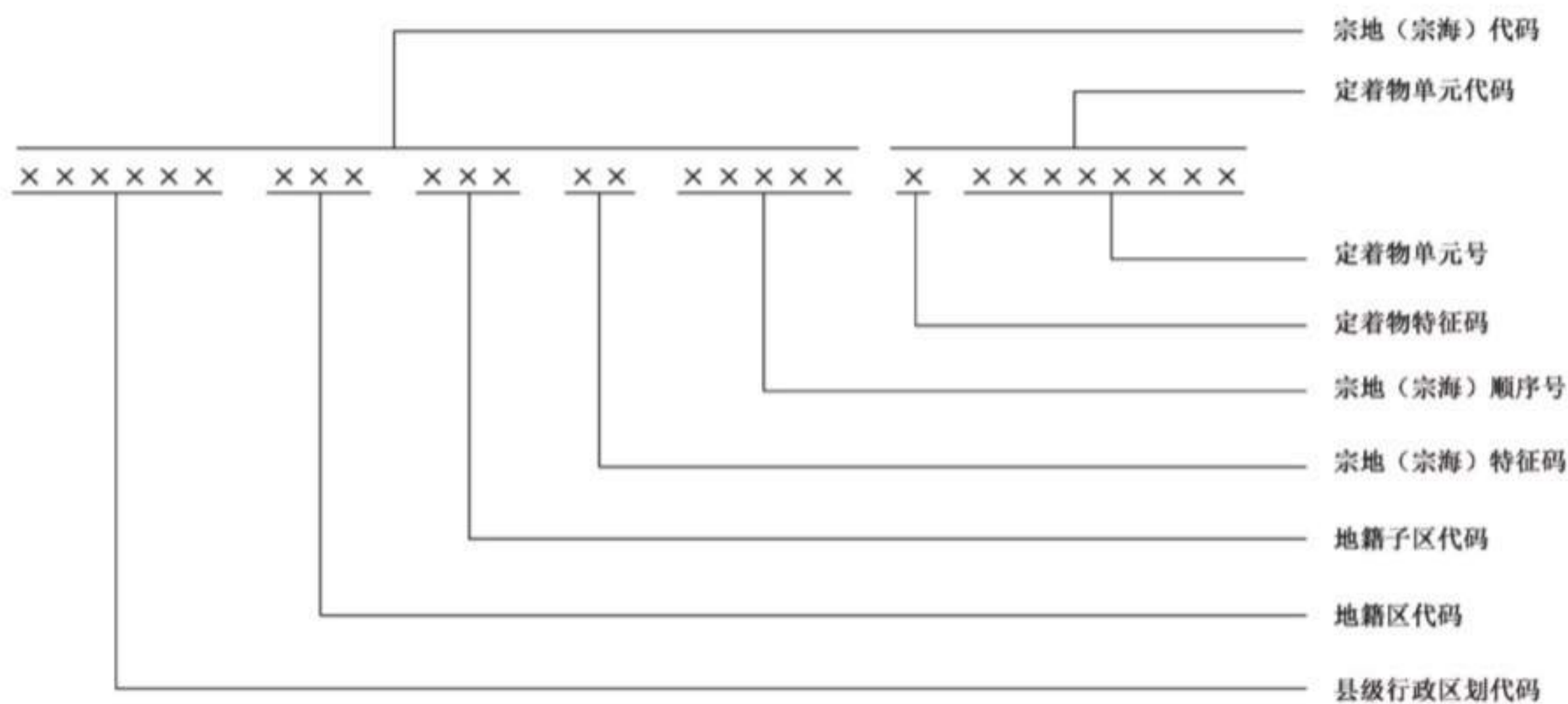


图 1 不动产单元代码结构图

8.2 编码方法

不动产单元代码采用分层编码,具体如下:

- a) 第一层次为县级行政区划代码,码长为 6 位,采用 GB/T 2260 中规定的数字代码。国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,以及国务院批准的项目用海、用岛,跨行政区的,行政区划代码可采用共同的上一级行政区划代码;跨省级行政区的,行政区划代码采用“860000”表示。
- b) 第二层次为地籍区代码,码长为 3 位,码值为 000~999。海籍调查时,地籍区代码可用“000”表示,其中,国务院批准的项目用海、用岛,地籍区代码采用“111”表示;国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,地籍区代码可用“900”表示;公路、铁路等线性地物地籍区代码可用“999”表示。
- c) 第三层次为地籍子区代码,码长为 3 位,码值为 000~999。海籍调查时,地籍子区代码可用“000”表示,其中,国务院批准的项目用海、用岛,地籍子区代码采用“111”表示;国务院确定的重点国有林区的森林、林木和林地,地籍子区代码可用“900”表示;公路、铁路等线性地物地籍子区代码可用“000”表示。
- d) 第四层次为宗地(宗海)特征码,码长为 2 位,代码值及含义见表 1。
- e) 第五层次为宗地(宗海)顺序号,码长为 5 位,码值为 00001~99999,在相应的宗地(宗海)特征码后顺序编号。
- f) 第六层次为定着物特征码,码长为 1 位,用 F、L、Q、W 表示。“F”表示房屋等建筑物、构筑物,“L”表示森林或林木,“Q”表示其他类型的定着物,“W”表示无定着物。
- g) 第七层次为定着物单元号,码长为 8 位,具体如下:
 - 1) 定着物为房屋等建筑物、构筑物的,定着物单元在使用权宗地(宗海)内应具有唯一编号;前 4 位表示幢号,码值为 0001~9999;后 4 位表示户号,码值为 0001~9999。幢号在使用权宗地(或地籍子区)内统一编号;按照 6.1 规定,多幢房屋等建筑物、构筑物划分为一个定着物单元的,幢号可用“9999”表示。一幢房屋等建筑物、构筑物内划分多个定着物单元的,在该幢房屋等建筑物、构筑物内,统一编制户号;按照 6.1 规定,多幢或整幢房屋等建筑物、构筑物划分为一个定着物单元的,户号首次编码使用“0001”表示。

- 2) 定着物为森林、林木的,定着物单元在使用权宗地(宗海)内应具有唯一的编号,码值为00000001~99999999。
- 3) 定着物为其他类型的,定着物单元在使用权宗地(宗海)内应具有唯一的编号,码值为00000001~99999999。
- 4) 集体土地所有权宗地或使用权宗地(宗海)内无定着物的,定着物单元代码用“W00000000”表示。

表 1 宗地(宗海)特征代码表

代码		含义
第 1 位	G	国家土地(海域)所有权
	J	集体土地所有权
	Z	土地(海域)所有权未确定或有争议
第 2 位	A	土地所有权宗地
	B	建设用地使用权宗地(地表)
	S	建设用地使用权宗地(地上)
	X	建设用地使用权宗地(地下)
	C	宅基地使用权宗地
	D	土地承包经营权宗地(耕地)
	E	土地承包经营权宗地(林地)
	F	土地承包经营权宗地(草地)
	L	林地使用权宗地(承包经营以外的)
	N	农用地的使用权宗地(承包经营以外的、非林地)
	H	海域使用权宗海
	G	无居民海岛使用权海岛
	W	使用权未确定或有争议的宗地
	Y	其他土地使用权宗地
注:“Y”可用于宗地特征扩展。		

8.3 代码表示方法

不动产单元代码采用分段表示(见图 2),具体如下:

- a) 第一段表示县级行政区划代码。
- b) 第二段表示地籍区代码与地籍子区代码。
- c) 第三段表示宗地(宗海)号,由宗地(宗海)特征码和宗地(宗海)顺序号共同组成。
- d) 第四段表示定着物单元代码,由定着物特征码和定着物单元号共同组成。
- e) 不动产单元代码在表示时,段与段之间应用全角字符“空格”进行分隔,“空格”不占用不动产单元代码的位数。

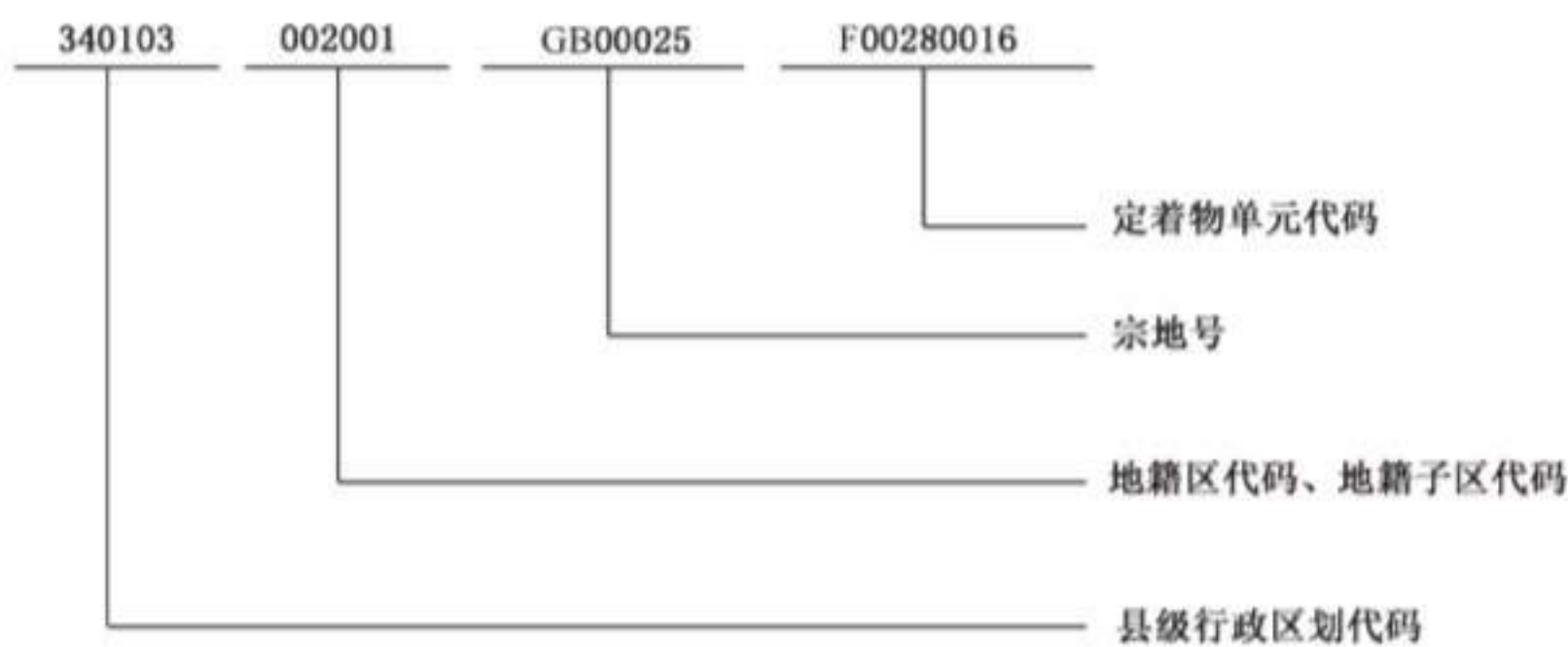


图 2 不动产单元代码分段示意图

9 不动产单元代码变更

9.1 县级行政区划代码的变更

县级行政区划代码按照 GB/T 2260 的规定变更。

9.2 地籍区(地籍子区)代码变更

9.2.1 地籍区(地籍子区)代码变更的一般规定如下：

- a) 地籍区(地籍子区)的变更不应分割宗地,宜保持地籍区(地籍子区)的数量和代码不变。
- b) 因城乡建设活动导致地籍区(地籍子区)边界变化的,宜调整地籍区(地籍子区)的边界,并保持已有地籍区(地籍子区)的代码不变。
- c) 新设宗地跨地籍区(地籍子区)的,可依据土地权属界线对地籍区(地籍子区)界线进行微调,地籍区(地籍子区)代码不变。

9.2.2 县级行政区划调整引起的地籍区代码的变更规则如下：

- a) 地籍区整体变更的,新划入地籍区应作为划入行政区的新增地籍区,新增地籍区代码应在划入行政区内最大地籍区代码后续编。
- b) 地籍区分割变更的,宜在划出或划入行政区形成独立新地籍区,新地籍区代码在所在行政区内最大地籍区代码后续编。

9.2.3 县级行政区划调整引起的地籍子区代码的变更规则如下：

- a) 地籍区整体变更的,该地籍区内地籍子区代码不变。
- b) 地籍区分割变更的,地籍子区代码的变更规则如下：
 - 1) 地籍子区整体划入分割后地籍区的,且分割后地籍区在所在行政区内为独立地籍区的,地籍子区代码不变。
 - 2) 地籍子区分割划入相邻地籍区,宜在相邻地籍区内形成独立地籍子区,地籍子区代码在所在地籍区内最大地籍子区代码后续编。

9.3 宗地号变更

宗地号的变更规则如下：

- a) 宗地特征未变更但界址变更的,在宗地所在的地籍子区内,宗地顺序号在相应宗地特征码的最大宗地顺序号后续编,形成新的宗地号。
- b) 宗地特征变更但界址未变更的,在宗地所在的地籍子区内,首先确定新的宗地特征码,宗地顺序号应在新宗地特征码的最大宗地顺序号后续编,形成新的宗地号。

- c) 宗地特征变更且界址变更的,在宗地所在的地籍子区内,首先确定新的宗地特征码和宗地界址,宗地顺序号应在新宗地特征码的最大宗地顺序号后续编,形成新的宗地号。

9.4 宗海(含无居民海岛)号变更

宗海(含无居民海岛)号变更规则如下:

- a) 宗海(含无居民海岛)特征未变更但界址变更的,宗海(含无居民海岛)顺序号在相应宗海(含无居民海岛)特征码的最大宗海(含无居民海岛)顺序号后续编,形成新的宗海(含无居民海岛)号。
- b) 宗海(含无居民海岛)特征变更但界址未变更的,首先确定新的宗海(含无居民海岛)特征码,宗海(含无居民海岛)顺序号应在新宗海(含无居民海岛)特征码的最大宗海(含无居民海岛)顺序号后续编,形成新的宗海(含无居民海岛)号。
- c) 宗海(含无居民海岛)特征变更且界址变更的,首先确定新的宗海(含无居民海岛)特征码和宗海(含无居民海岛)界址,宗海(含无居民海岛)顺序号应在新宗海(含无居民海岛)特征码的最大宗海(含无居民海岛)顺序号后续编,形成新的宗海(含无居民海岛)号。

9.5 定着物单元代码变更

9.5.1 房屋等建筑物、构筑物的定着物单元代码变更规则如下:

- a) 幢号在宗地内统一编号的,因使用权宗地合并,并入宗地的定着物单元幢号在被并入宗地内最大幢号后续编,户号不变。
- b) 定着物单元发生变化的,代码变更规则如下:
 - 1) 幢内层、套、间界线变更的,幢号不变,户号在幢内最大户号后续编,原户号不再使用。
 - 2) 幢界线变更的,幢号在宗地(地籍子区)内最大幢号后续编,幢内保留部分的户号不变,新增户号在幢内最大户号后续编。
 - 3) 新增整幢房屋等建筑物的,幢号在宗地(地籍子区)内最大幢号后续编,户号在该幢房屋内统一编号。
 - 4) 构筑物界线变更的,幢号在宗地(地籍子区)内的最大幢号后续编,户号使用“0001”表示。
 - 5) 同一权利人拥有的整宗地(宗海)内全部房屋等建筑物、构筑物一并划分为一个定着物单元的,该宗地(宗海)内房屋等建筑物、构筑物增加或减少且权利人不变时,幢号不变,户号在宗地(宗海)内最大户号后续编。
 - 6) 同一权利人拥有整个宗地(宗海)内全部房屋等建筑物、构筑物共同划分为一个定着物单元的,房屋等建筑物、构筑物发生部分转移时,权利人发生变更的定着物单元号宜重新编码,未发生变更的定着物单元的幢号不变,户号在原宗地(宗海)内最大户号后续编。

9.5.2 森林、林木的定着物单元代码变更规则如下:

- a) 因使用权宗地合并,并入宗地的定着物单元号应在被并入宗地内最大定着物单元号后续编。
- b) 同一权利人拥有整个宗地(宗海)内全部森林、林木共同划分为一个定着物单元的,发生部分转移时,定着物单元号应重新编码。

9.5.3 其他类型定着物的定着物单元代码变更规则如下:

- a) 因使用权宗地合并,并入宗地的定着物单元号应在被并入宗地内最大定着物单元号后续编。
- b) 同一权利人拥有整个宗地(宗海)内全部其他同一类型定着物,共同划分为一个定着物单元的,发生部分转移时,定着物单元号应重新编码。

9.6 不动产灭失

不动产灭失,原有的不动产单元代码不再使用。

10 代码表

为使不动产单元代码标准文本格式整齐统一,按照 GB/T 20001.3 规定,不动产单元代码标准文本格式见表 2。

表 2 不动产单元代码标准文本格式

代码	名称	说明
××××××	××县(市、区)	
××××××001	001 地籍区代码	
××××××001001	001 地籍子区代码	
××××××001001G	国家所有	
××××××001001GA×××××	国有土地所有权宗地	
××××××001001GB×××××	建设用地使用权宗地(地表)	
××××××001001GB×××××F××××××××	建设用地使用权宗地(地表)内的房屋等建筑物、构筑物	
.....		
××××××001001GB×××××Q××××××××	建设用地使用权宗地(地表)内的其他定着物	
.....		
××××××001001GB×××××W000000000	建设用地使用权宗地(地表)内无定着物	
.....		
××××××001001GS×××××	建设用地使用权宗地(地上)	
××××××001001GS×××××F××××××××	建设用地使用权宗地(地上)内的房屋等建筑物、构筑物	
.....		
××××××001001GS×××××Q××××××××	建设用地使用权宗地(地上)内的其他定着物	
.....		
××××××001001GS×××××W000000000	建设用地使用权宗地(地上)内无定着物	
.....		
××××××001001GX×××××	建设用地使用权宗地(地下)	
××××××001001GX×××××F××××××××	建设用地使用权宗地(地下)内的房屋等建筑物、构筑物	
.....		
××××××001001GX×××××Q××××××××	建设用地使用权宗地(地下)内的其他定着物	
.....		
××××××001001GX×××××W000000000	建设用地使用权宗地(地下)内无定着物	
.....		
××××××001001GD×××××W000000000	土地承包经营权宗地(耕地)	
.....		
××××××001001GE×××××	土地承包经营权宗地(林地)	
××××××001001GE×××××L××××××××	土地承包经营权宗地(林地)内的森林、林木	
.....		
××××××001001GE×××××Q××××××××	土地承包经营权宗地(林地)内的其他定着物	
.....		
××××××001001GE×××××W000000000	土地承包经营权宗地(林地)内无定着物	
.....		

参 考 文 献

- [1] HY/T 124 海籍调查规范
- [2] JGJ/T 246 房屋代码编码标准
- [3] LY/T 1955 林地保护利用规划林地落界技术规程
- [4] NY/T 2537 农村土地承包经营权调查规程
- [5] NY/T 2538 农村土地承包经营权要素编码规则
- [6] TD/T 1001 地籍调查规程
- [7] 中华人民共和国森林法
- [8] 中华人民共和国海域使用管理法
- [9] 中华人民共和国农村土地承包法
- [10] 中华人民共和国草原法
- [11] 中华人民共和国农业法
- [12] 中华人民共和国土地管理法
- [13] 中华人民共和国物权法
- [14] 中华人民共和国海岛保护法
- [15] 不动产登记暂行条例
- [16] 不动产权籍调查技术方案
- [17] 不动产登记暂行条例实施细则
- [18] 宗地代码编制规则(试行)
- [19] 不动产登记操作规范(试行)
