

DB 3410

安徽省黄山市地方标准

DB 3410/T 51—2025

工程建设项目全流程一码管地技术规范

Technical specification for whole-process engineering construction project about land resources management with unique code

2025 - 04 - 30 发布

2025 - 07 - 01 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 技术原则	2
5 一般规定	2
6 代码应用	3
7 共享服务	6
附录 A（规范性） 数据库结构表	8
附录 B（资料性） 一码管地技术路线图	13
参考文献	20

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专利的责任。

本文件由黄山市不动产登记中心提出。

本文件由黄山市自然资源和规划局归口。

本文件起草单位：黄山市不动产登记中心、黄山市自然资源信息中心（市卫星应用技术中心）、苍穹数码技术股份有限公司。

本文件主要起草人：程涛、胡玉兵、毕云华、汪科、陈健、贺龙、王竹君、洪冰倩、赵瑞、余莉雯、王浩、程吉昌、翟芸、洪芸、柯楷佳、戴宏斌、李彬、孙洋、傅文媛、吴兴峰、吴梦瑶、江亭、余倩男、夏翔、王怡然。

工程建设项目全流程一码管地技术规范

1 范围

本文件规定了工程建设项目全流程一码管地技术原则、一般规定、代码应用、共享服务等。
本文件适用于工程建设项目全流程一码管地。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；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 17986 房产测量规范
GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
GB/T 42547 地籍调查规程
CJJ/T 8 城市测量规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

地籍调查 cadastral survey

通过权属调查和不动产测绘，全面查清土地及其上定着物的权属、位置、界址、面积、用途等权属状况和自然状况。

3.2

不动产单元 real property unit

土地及其定着物构成的权属界线封闭且具有独立使用价值的空间。

3.3

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。

3.4

工程建设项目 engineering construction project

新建、改建和扩建房屋等建（构）筑物的建设项目。

3.5

全流程一码管地 land resources management with unique code

通过不动产单元代码对工程建设项目从用地预审与规划选址、用地审批、土地供应与用地规划许可、建设工程规划许可到建设施工和竣工验收六个阶段所涉及的地籍调查、业务办理进行关联审批、赋码应用、信息共享，实现工程建设项目全生命周期的管理和应用。

3.6

单独选址项目 single site selection project

选址占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的建设用地的项目。

3.7

批次用地项目 batch land project

选址在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，由设区的市、县（市、区）人民政府按照批次申请的建设用地的项目。

4 技术原则

4.1 统一性

不动产单元代码的划分设定、内容、结构、编码的规则应按照 GB/T 37346 的规定执行，确保不动产单元代码统一编码、统一管理。

4.2 追溯性

不动产单元代码一经编制，应一直沿用，不可随意变更；不动产单元发生变更，应重新编码，做好前后关联，确保可溯源。

4.3 共享性

不动产单元代码可串联工程建设项目全流程和不动产登记业务环节；通过不动产单元代码，与住建、税务等相关部门实现互联互通、信息共享。

4.4 便捷性

通过一码管地机制，促进业务流和数据流的集合应用，实现高效审批。

5 一般规定

5.1 基本要求

5.1.1 将地籍调查贯穿工程建设项目全流程，不动产单元一经设定，应同步编制单元代码，坚持同一标的物只调查一次、同一成果只提交一次、同一单元只赋码一次。

5.1.2 工程建设项目全流程以不动产单元代码为唯一识别码，坚持全面覆盖、源头赋码、成果关联、共享应用。

5.2 代码编制

5.2.1 编制依据

不动产单元设定和代码编制按照 GB/T 37346 标准执行，地籍调查按照 GB/T 42547 标准执行。

5.2.2 代码种类

依据工程建设各阶段不动产单元的种类，不动产单元可分为：不动产（宗地）单元、不动产（宗地+房屋等建（构）筑物）单元等；不动产单元代码可分为：不动产（宗地）单元代码、不动产（宗地+房屋等建（构）筑物）单元代码等。

5.2.3 代码结构

依据 GB/T 37346 规定的原则和方法，不动产单元代码采用七层 28 位层次码结构，由宗地代码与定着物单元代码构成，具体编码结构如图 1 所示。

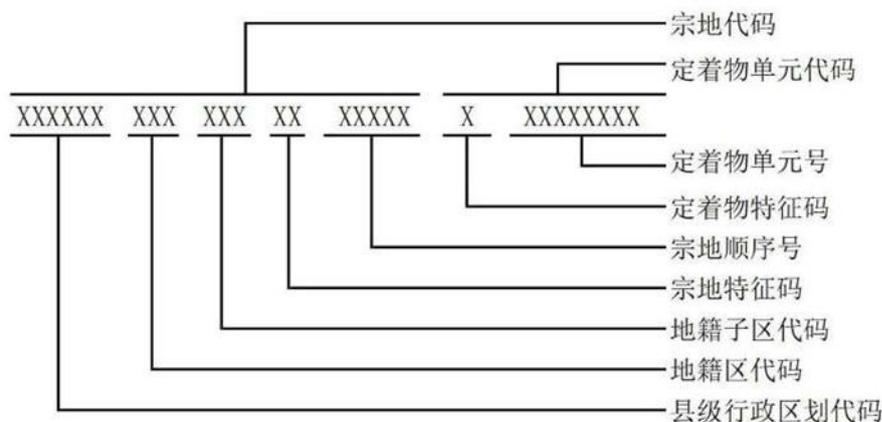


图1 不动产单元代码结构图

5.3 技术支撑

业务审批系统，应具有从用地预审与选址、用地审批、土地供应与用地规划许可、建设工程规划许可、建设施工、竣工验收 6 个阶段到不动产登记全链条业务审批办理的功能。

6 代码应用

6.1 用地预审与选址

6.1.1 资料收集

根据建设项目用地预审与选址申请和项目建设依据，单独选址项目需收集基础地理、地籍、国土空间规划等基础图件资料和相关政策法规文件资料。

6.1.2 地籍调查

收集基础图件进行数字化叠加套合，形成规划选址工作底图。实地踏勘拟建设项目用地的权属状况、土地现状和区位情况，并在工作底图上标注，编制地籍调查报告。

6.1.3 预设单元与预编代码

结合实地踏勘情况，在工作底图上划定建设项目用地规划选址范围，预设宗地不动产单元，按照 GB/T 37346 的规定预编项目宗地不动产单元代码，建立与项目代码之间的关联关系。

6.1.4 关联审批

基于业务审批系统，调取划定的选址红线图，关联土地利用、空间规划、耕地保护、地质灾害和矿产资源等信息，进一步完善地籍调查成果，办理建设用地预审与选址意见书。

6.1.5 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于建设项目用地预审与选址意见书证照，建立业务办理结果前后关联关系。

6.2 用地审批

6.2.1 资料收集

单独选址项目通过预编宗地不动产单元代码关联获取用地预审与选址阶段的调查及业务办理结果，补充收集国土空间规划、土地征收、农用地转用、用地批准、产权登记等相关成果资料。

批次用地项目收集基础地理、地籍、国土空间规划等基础图件资料和相关政策法规文件资料。

6.2.2 地籍调查

单独选址项目根据补充收集的资料，对已有的地籍调查成果及勘测定界报告进一步核实。

批次用地项目根据收集的规划、用地报批等地籍调查成果资料，结合实地踏勘，划定报批红线。通过内外业调查，核实确认土地权属、界址及地类情况，编制勘测定界技术报告书等成果。

6.2.3 设置单元与编制代码

单独选址项目对预划宗地不动产单元和预编宗地不动产单元代码进行核实后，正式确定宗地不动产单元，编制宗地不动产单元代码。

6.2.4 关联审批

基于业务审批系统，通过宗地不动产单元代码关联叠加地籍调查和不动产登记数据，关联土地利用、空间规划、耕地保护、地质灾害和矿产资源等信息，编制勘测定界图与报批图。

通过宗地不动产单元代码关联地籍调查成果和审批文件，用于土地征收、农用地转用及征收报批、征收范围内不动产变更或注销登记。

6.2.5 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于用地审批材料，建立业务办理结果前后关联关系。

6.3 土地供应与用地规划许可

6.3.1 资料收集

单独选址项目通过宗地不动产单元代码关联获取土地供应前各阶段地籍调查成果和业务审批材料。批次用地项目收集基础地理、用地审批、土地征收等批准文件资料和成果。

6.3.2 地籍调查

批次用地项目，调取用地审批结果，开展实地踏勘，核实确认土地权属、界址等信息，编制地籍调查报告。

单独选址项目宗地已确定，沿用前阶段的地籍调查成果。

6.3.3 设定单元与编制代码

批次用地项目，依据地籍调查成果，按照 GB/T 37346 的规定，设定宗地不动产单元，编制宗地不动产单元代码。

单独选址项目，沿用前阶段宗地不动产单元代码。

6.3.4 关联审批

基于业务审批系统，通过宗地不动产单元代码关联获取用地审批结果和地籍调查成果，编制宗地界址图，办理土地供应相关手续。

6.3.5 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于土地出让合同（或划拨决定书）、建设用地规划许可证证照等成果，建立业务办理结果前后关联关系。

6.4 建设工程规划许可

6.4.1 资料收集

通过宗地不动产单元代码关联，获取前阶段地籍调查成果和业务审批结果，收集项目建设工程设计方案等材料。

6.4.2 预设房屋不动产单元与预编单元代码

依据建设工程规划许可证和项目建设工程设计方案，在宗地内，预设房屋不动产单元，预编房屋不动产单元代码。

6.4.3 关联审批

基于业务审批系统，通过宗地不动产单元代码关联获取土地供应等阶段业务办理结果，办理规划设计方案批复，核发建设工程规划许可证。

6.4.4 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于规划设计方案批复、建设工程规划许可证证照，建立业务办理结果前后关联关系。

6.5 建设施工

6.5.1 施工许可

6.5.1.1 关联审批

基于业务审批系统，通过宗地不动产单元代码关联获取前阶段业务办理结果，办理建设工程施工许可证。

6.5.1.2 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于建设工程施工许可证证照，建立业务办理结果前后关联关系。

6.5.2 施工监督

6.5.2.1 资料收集

通过宗地不动产单元代码关联，获取前阶段地籍调查成果和业务审批结果。

6.5.2.2 地籍调查

开展验线测量和房屋预测绘工作，验线测量按照 CJJ/T 8 执行，房屋不动产预测绘工作按照 GB/T

17986 执行，编制地籍调查报告。

按照 GB/T 37346 的规定，预设房屋不动产单元，预编房屋不动产单元代码。

6.5.2.3 预设房屋不动产单元与预编代码

依据规范核实不动产单元设定，预设房屋不动产单元，预编房屋不动产单元代码，并建立房屋不动产单元代码和宗地不动产单元代码间的关联关系，搭建预测不动产单元表。

6.5.2.4 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于验线和房屋预测绘地籍调查报告，建立业务办理结果前后关联关系。

6.6 竣工验收

6.6.1 资料收集

通过宗地不动产单元代码关联，获取前阶段地籍调查成果和业务审批结果。

6.6.2 地籍调查

开展土地、规划、房产、地形等专业竣工联合测绘，具体按照 GB/T 17986 执行。

根据测绘成果，开展地籍调查，核实土地权属状况和界址情况，编制地籍调查报告，具体按照 GB/T 42547 执行。

6.6.3 搭建不动产单元表

有房屋预测绘的项目，开展房屋实测，搭建实测不动产单元表，建立实测与预测不动产单元的关联关系。

无房屋预测绘的项目，根据房屋实测成果，搭建实测不动产单元表。

6.6.4 关联审批

基于业务审批系统，通过宗地不动产单元代码关联获取前阶段业务办理结果，用于办理工程建设项目的规划竣工验收。

6.6.5 赋码

将宗地不动产单元代码赋值于建设项目土地规划核实合格证证照，建立业务办理结果前后关联关系。

6.7 成果入库与归档

经审核的各阶段业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过业务审批系统，以宗地为单位，存入地籍数据库，入库成果对应的数据信息应符合附录 A 表 A.1、A.2、A.3、A.4、A.5、A.6、A.7、A.8。

6.8 技术路线图

工程建设项目全流程一码管地技术路线图见附录 B 图 B.1，全流程六个阶段技术路线图分别见附录 B 图 B.2、B.3、B.4、B.5、B.6、B.7。

7 共享服务

7.1 一码一房

住建部门通过不动产单元代码可调用不动产单元表信息，实现新建商品房合同网签备案管理，方便商品房销控管理。

7.2 一码一价

税务部门通过不动产单元代码共享不动产登记信息，用于建立税务“一房一价”智能计价核税系统，全面优化税务部门存量房价格评估系统，提高存量房价格评估效率。

7.3 一码一址

市场监督管理部门通过不动产单元代码获取不动产坐落，实现“一码一址”，用于法人监管，有效保障企业法人的合法权益，维护正常的经济秩序。

7.4 一码一户

公安户政部门通过不动产单元代码共享不动产信息，形成“一码一户”，用于户政管理，提高管理效率和水平。

7.5 其他共享服务

住房公积金、公证处、教育、水电气等民生领域可通过不动产单元代码共享取得相关不动产信息，用于贷款审批、司法公证、子女入学和水电气过户等相关业务办理，提高民生福祉。

附录 A
(规范性)
数据库结构表

A.1 入库成果对应的数据信息应符合表 A.1、A.2、A.3、A.4、A.5、A.6、A.7、A.8。

表A.1 建设项目用地预审与选址意见书证书信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	项目名称	XMMC	Varchar		
3	项目代码	XMDM	Char	20	
4	建设单位名称	JSDWMC	Char	50	
5	项目建设依据	XMJSYJ	Varchar		
6	项目拟选位置	XMNXWZ	Char	50	
7	拟用地面积	NYDMJ	Float	15	
8	拟建设规模	NJSGM	Varchar		
9	核发机关	HFJG	Char	30	
10	核发日期	HFRQ	Date		
11	建设项目用地预审与 选址意见书书号	JSXMYDYSYX ZYJSSH	Char	50	
12	附图及附件名称	FTJFJMC	Varchar		

表A.2 建设用地规划许可证证书信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	用地单位	YDDW	Char	50	
3	项目名称	XMMC	Varchar		
4	批准用地机关	PZYDJG	Char	50	
5	批准用地文号	PZYDWH	Varchar		
6	用地位置	YDWZ	Char	50	
7	用地面积	YDMJ	Float		
8	土地用途	TDYT	Char	30	
9	建设规模	JSGM	Varchar		
10	土地取得方式	TDQDFS	Char	10	
11	建设用地规划许可证 证号	JSYDGHXKZZ H	Char	50	
12	发证机关	FZJG	Char	30	
13	发证日期	FZRQ	Date		
14	附图及附件名称	FTJFJMC	Varchar		

表A.3 出让合同信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYH	Char	28	
2	地籍区	DJQ	Char	9	
3	地籍子区	DJZQ	Char	12	
4	宗地代码	ZDDM	Char	2	
5	宗地特征码	ZDTZM	Char	19	
6	出让合同编号	CRHTBH	Char	20	
7	出让合同电子监 管号	CRHTDZJGH	Char	20	
8	地块编号	DKBH	Char	50	
9	出让面积	CRMJ	Float	15	
10	宗地面积	ZDMJ	Float	15	
11	用地单位	YDDW	Char	100	
12	坐落位置	ZLWZ	Varchar		
13	供地年度	GDND	Char	4	
14	土地用途	TDYT	Char	100	
15	容积率	RJL	Float	4	
16	建筑密度	JZMD	Float	3	
17	建筑限高	JZXG	Float	4	
18	权利性质	QLXZ	Char	10	
19	使用权起始时间	SYQQSSJ	Date		
20	使用权结束时间	SYQJSSJ	Date		
21	供地方式	GDFS	Char	10	
22	出让价款	CRJK	Float	10	
23	合同签订时间	HTQDSJ	Date		
24	行政区划名称	XZQHMC	Char	20	
25	行政区划代码	XZQHDM	Char	6	
26	规划开工日期	GHKGRQ	Date		
27	规划竣工日期	GHJGRQ	Date		
28	备注	BZ	Varchar		

表A.4 划拨决定书信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYH	Char	28	
2	地籍区	DJQ	Char	9	
3	地籍子区	DJZQ	Char	12	
4	宗地代码	ZDDM	Char	2	
5	宗地特征码	ZDTZM	Char	19	
6	划拨决定书编号	HBJDSBH	Char	20	
7	划拨决定书电子监管号	HBJDSZJGH	Char	20	
8	地块编号	DKBH	Char	50	
9	划拨面积	HBMJ	Float	15	
10	宗地面积	ZDMJ	Float	15	
11	用地单位	YDDW	Char	100	
12	坐落位置	ZLWZ	Varchar		
13	供地年度	GDND	Char	4	
14	土地用途	TDYT	Char	100	
15	容积率	RJL	Float	4	
16	建筑密度	JZMD	Float	3	
17	建筑限高	JZXG	Float	4	
18	权利性质	QLXZ	Char	10	
19	项目名称	XMMC	Date		
20	供地方式	GDFS	Char	10	
21	划拨价款	HBJK	Float	10	
22	划拨决定书签发时间	HBJDSQFSJ	Date		
23	行政区划名称	XZQHMC	Char	20	
24	行政区划代码	XZQHDM	Char	6	
25	规划开工日期	GHKGRQ	Date		
26	规划竣工日期	GHJGRQ	Date		
27	备注	BZ	Varchar		

表A.5 建设工程规划许可证证书信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	建设单位	JSDW	Char	50	
3	建设项目名称	JSXMMC	Varchar		
4	建设位置	JSWZ	Char	50	
5	建设规模	JSGM	Varchar		
6	建设工程规划许可证号	JSGCGHXKZZ H	Char	50	
7	发证机关	FZJG	Char	30	
8	发证日期	FZRQ	Date		
9	附图及附件名称	FTJFJMC	Varchar		

表A.6 不动产登记证明信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	证明权利或事项	ZMQLHSX	Char	100	
3	权利人	QLR	Char	10	
4	义务人	YWR	Char	50	
5	坐落	ZL	Char	200	
6	其他	QT	Char	10	
7	附记	FJ	VarChar		

表A.7 建设项目土地规划核实合格证信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	项目业主	XMYZ	Char	50	
3	建设项目名称	JSXMMC	Varchar		
4	宗地坐落	ZDZL	Char	50	
5	宗地面积	ZDMJ	Float	15	
6	建设工程位置	JSGCWZ	Varchar		
7	建设工程规模	JSGCGM	Varchar		
8	是否全部竣工	SFQBJG	Char	2	
9	建设项目土地规划核实合格证证号	JSXMTDGHHS HGZZH	Char	50	
10	发证机关	FZJG	Char	30	
11	发证日期	FZRQ	Date		
12	附图及附件名称	FTJFJMC	Varchar		

表A.8 不动产权证书信息属性结构表

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	备注
1	不动产单元代码	BDCDYDM	Char	28	
2	权利人	QLR	Char	100	
3	共有情况	GYQK	Char	10	
4	坐落	ZL	Char	100	
5	权利类型	QLLX	Char	20	
6	权利性质	QLXZ	Char	10	
7	用途	YT	Char	100	
8	面积	MJ	Float	15	
9	使用期限	SYQX	Int		
10	权利其他情况	QLQTQK	VarChar		
11	附记	FJ	VarChar		

附录 B
(资料性)
一码管地技术路线图

B.1 工程建设项目全流程一码管地技术路线可参考图 B.1、B.2、B.3、B.4、B.5、B.6、B.7。

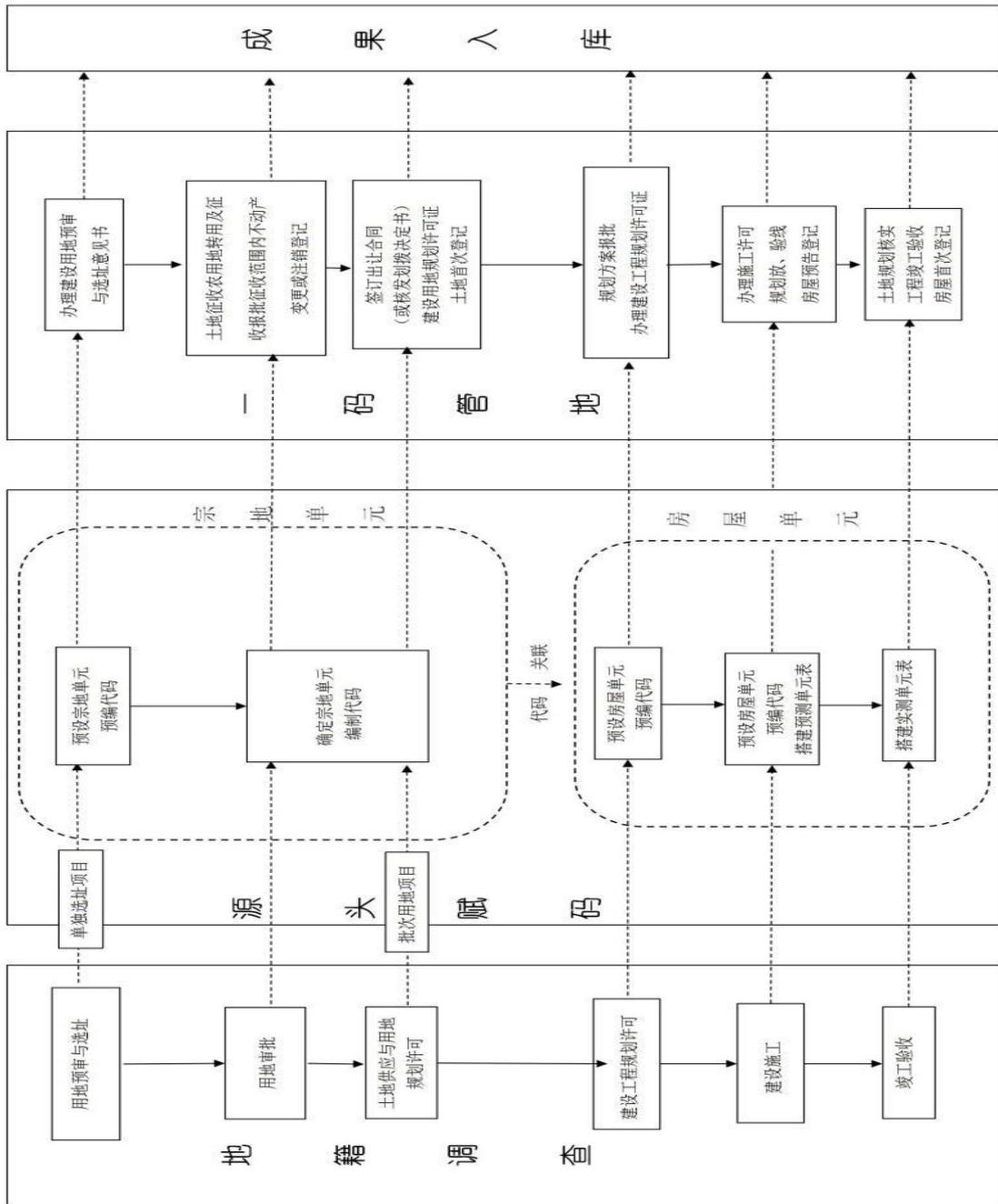


图 B.1 一码管地技术路线图

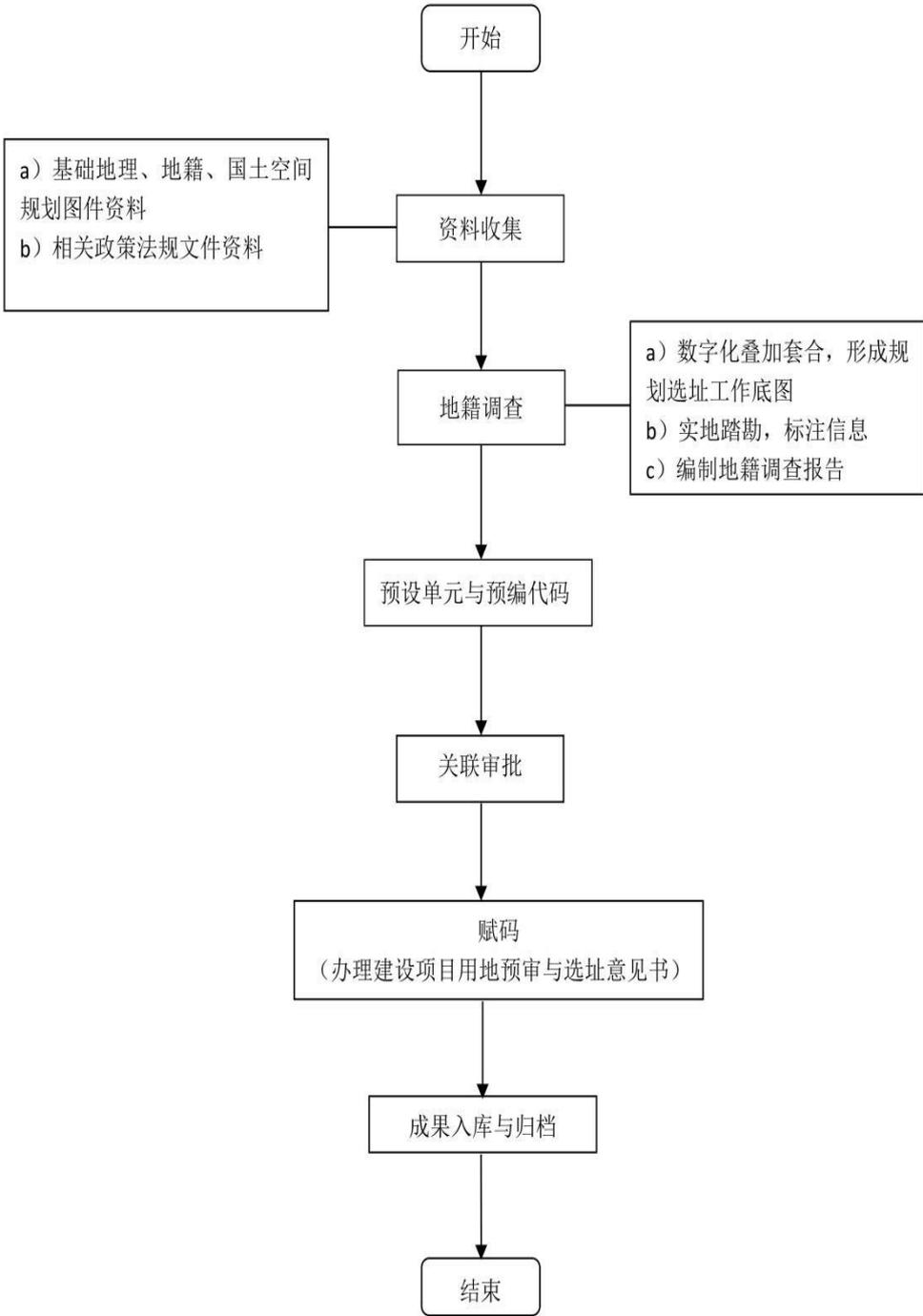


图 B.2 用地预审与选址阶段技术路线图

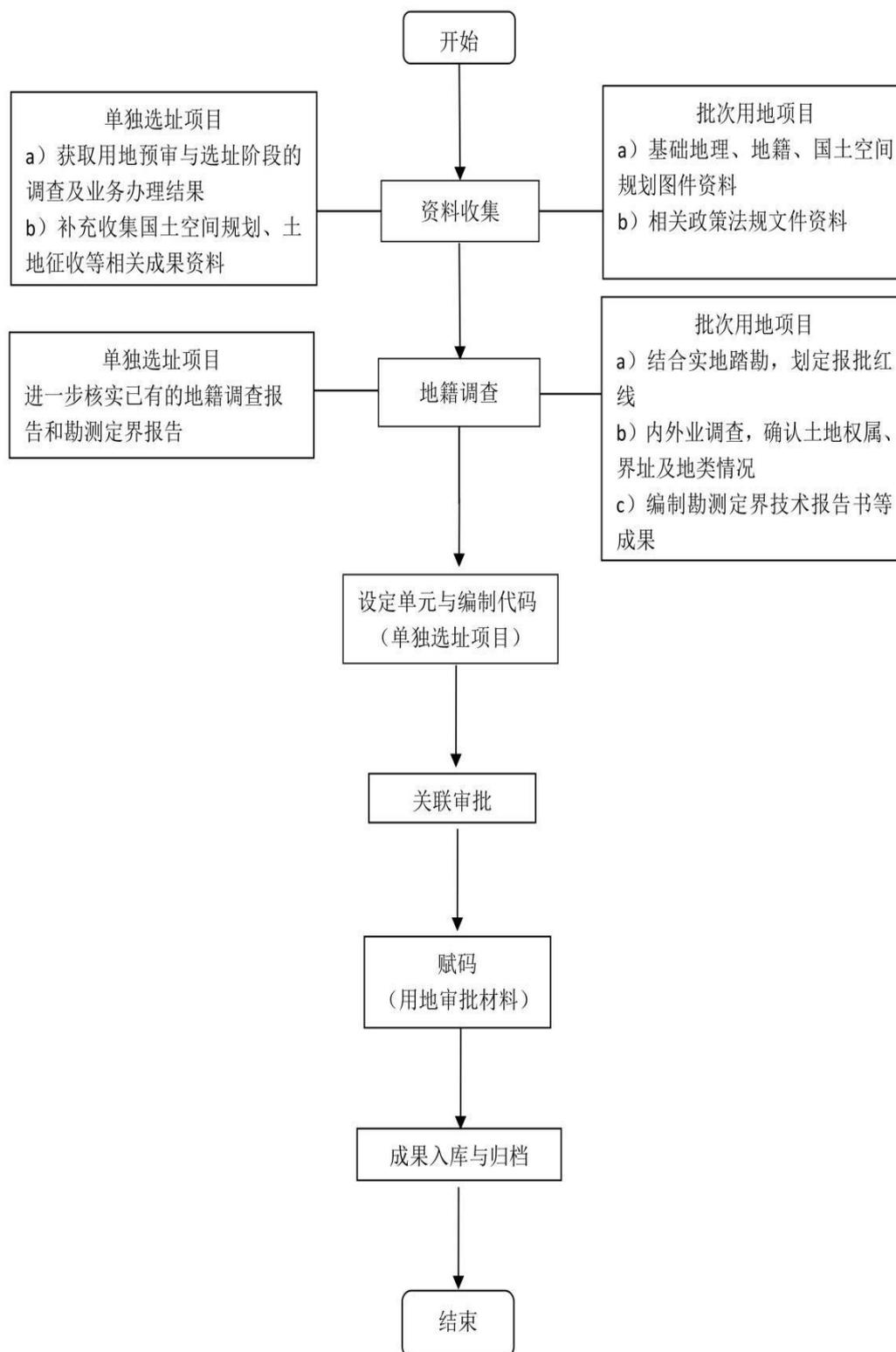


图 B.3 用地审批阶段技术路线图

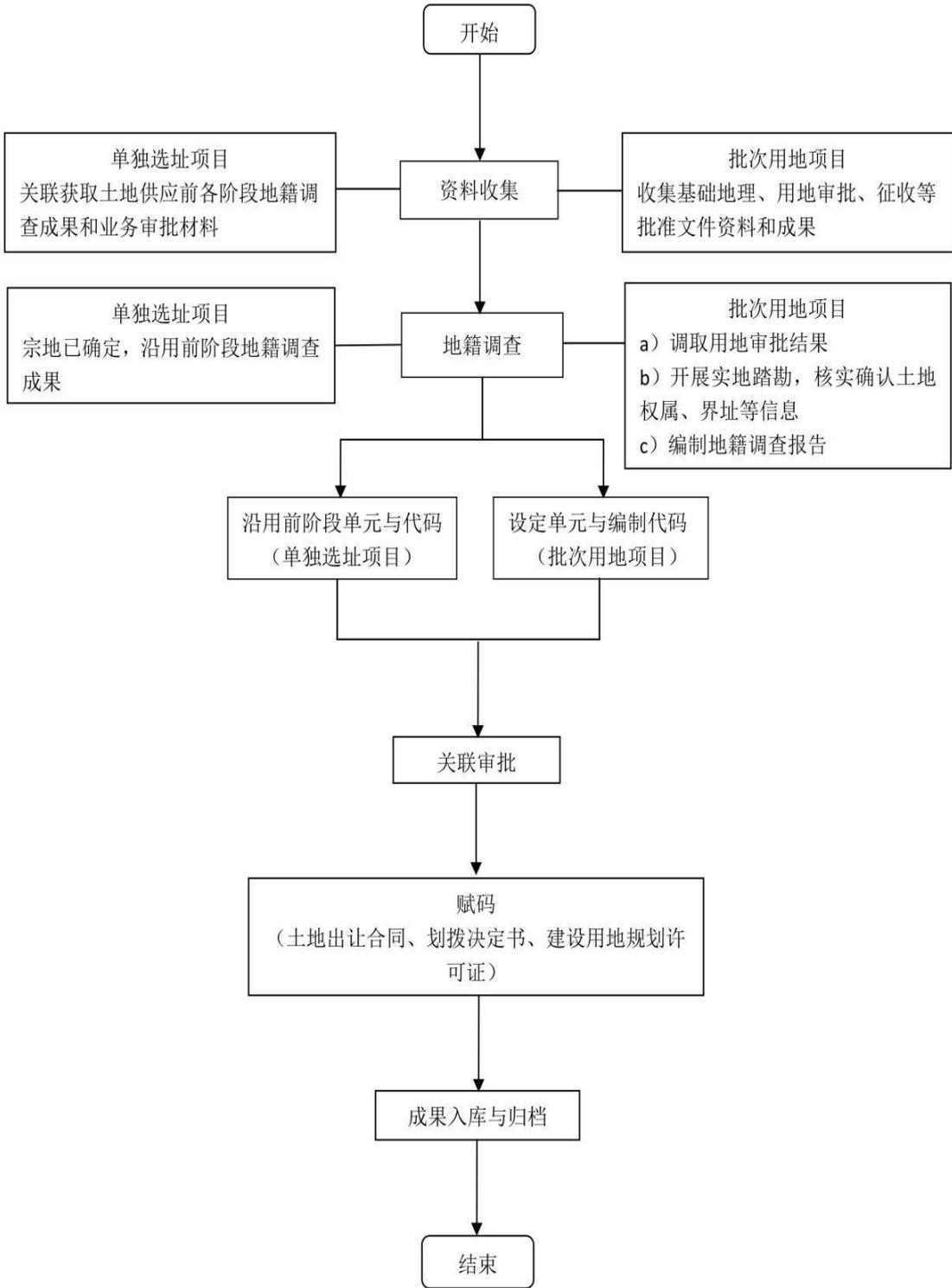


图 B.4 土地供应与用地规划许可阶段技术路线图

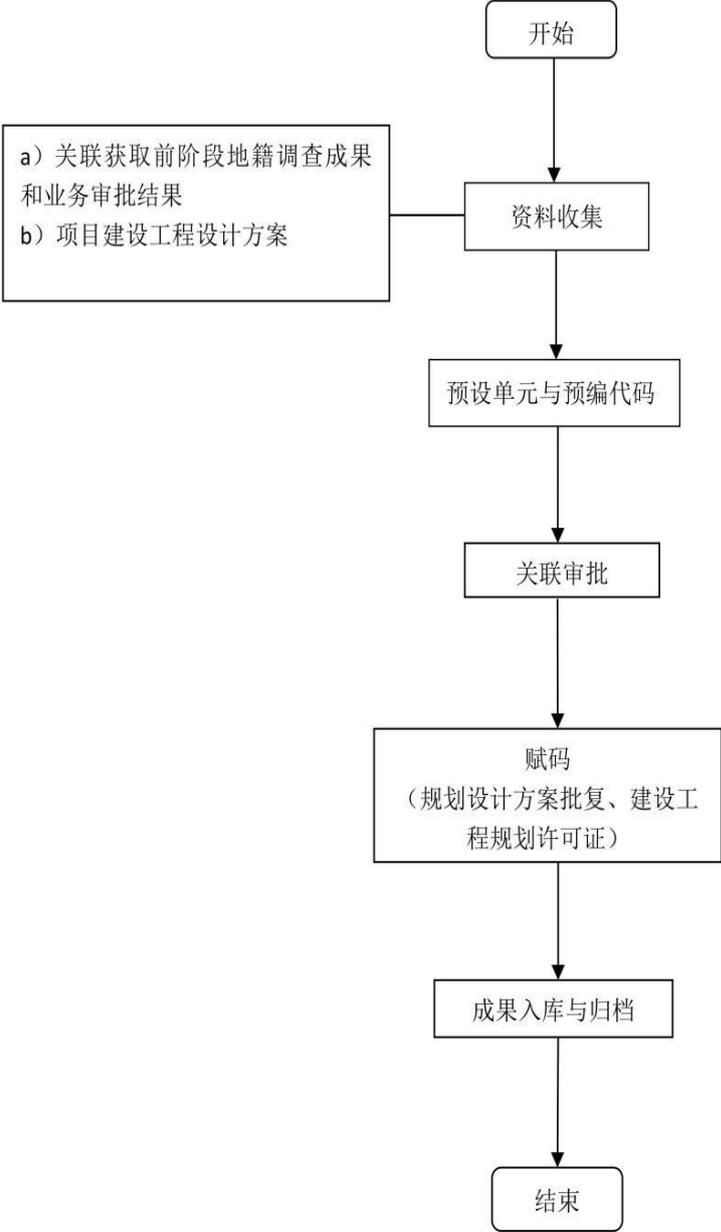


图 B.5 建设工程规划许可阶段技术路线图

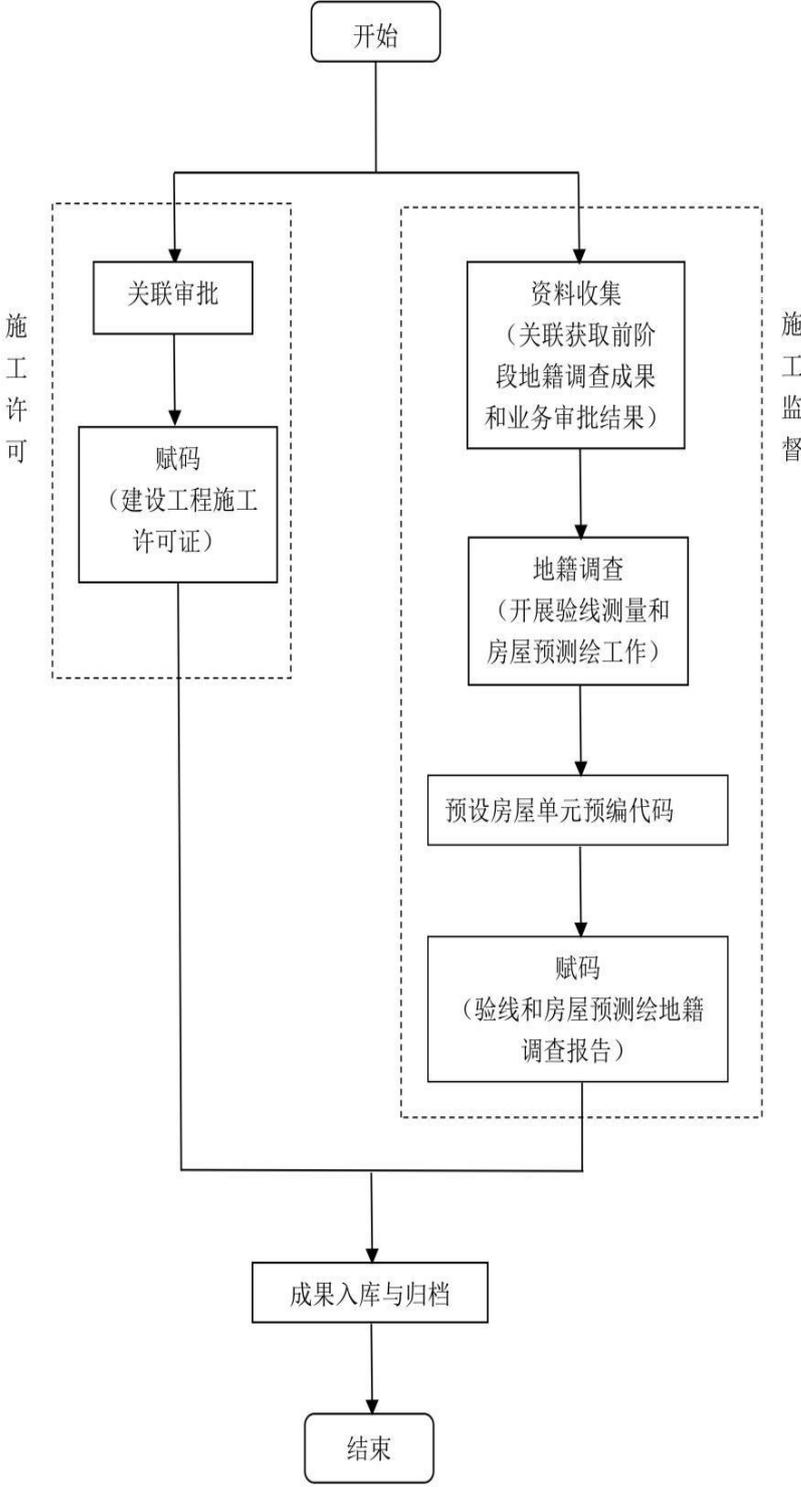


图 B.6 建设施工阶段技术路线图

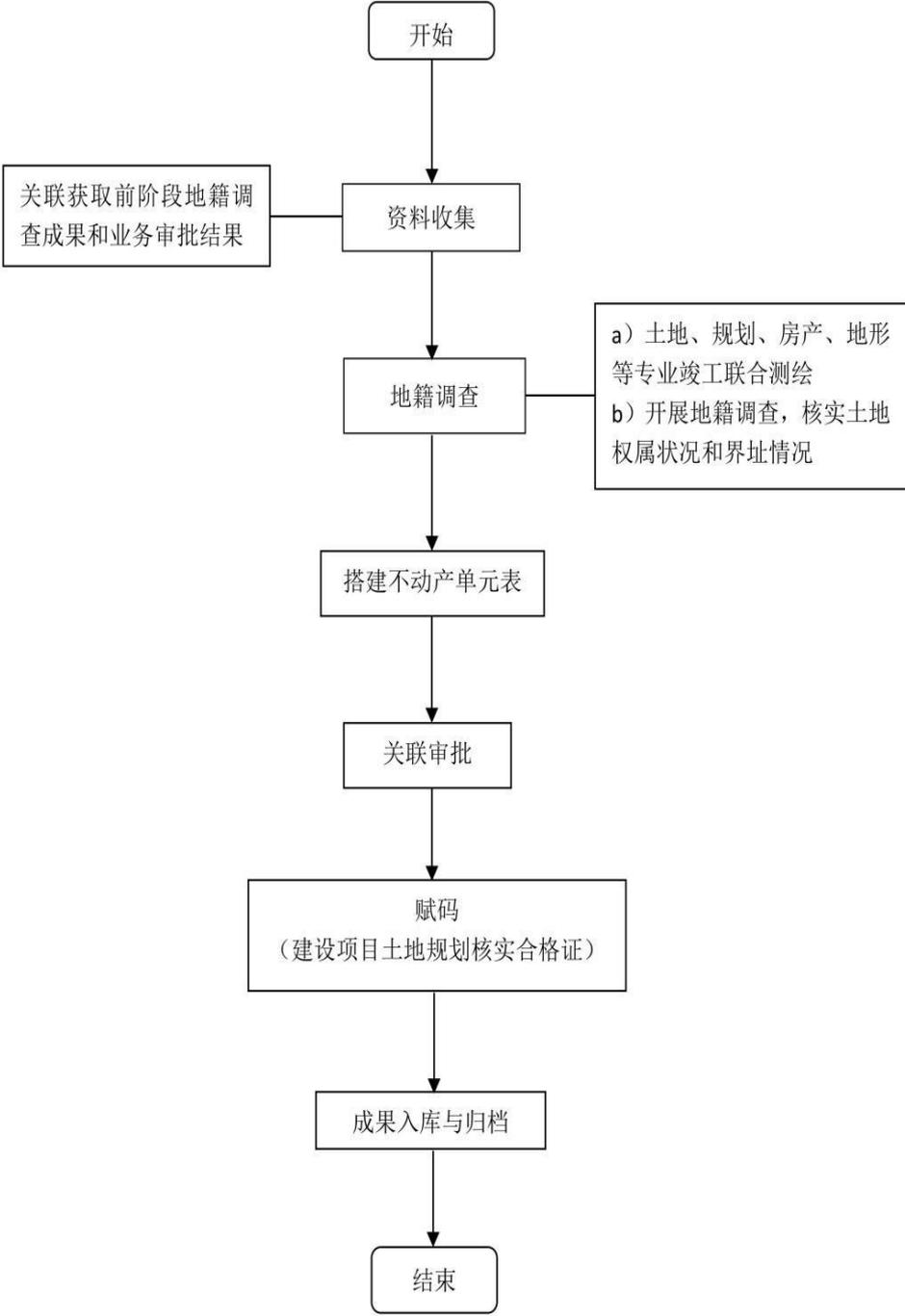


图 B.7 竣工验收阶段技术路线图

参 考 文 献

- [1] GB/T 21010 土地利用现状分类
 - [2] GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范
 - [3] TD/T1008 土地勘测定界规程
 - [4] TD/T 1015.1 地籍数据库 第1部分：不动产
 - [5] TD/T 1066-2021 不动产登记数据库标准
 - [6] 《自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知》（自然资发〔2023〕195号）
 - [7] 《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组关于印发〈安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案〉的通知》（皖地用改〔2023〕1号）
-