

UDC

中华人民共和国行业标准



P

JGJ/T 496 – 2022
备案号 J 3029 – 2022

房屋建筑统一编码与基本属性 数据标准

Standard for unified coding and basic attribute data of
building construction

2022 – 04 – 20 发布

2022 – 07 – 01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部 发布

中华人民共和国行业标准

**房屋建筑统一编码与基本属性
数据标准**

**Standard for unified coding and basic attribute data of
building construction**

JGJ/T 496 - 2022

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部

施行日期：2 0 2 2 年 7 月 1 日

中国建筑工业出版社

2022 北 京

中华人民共和国住房和城乡建设部 公 告

2022 年 第 62 号

住房和城乡建设部关于发布行业标准 《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》的公告

现批准《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》为行业标准，编号为 JGJ/T 496-2022，自 2022 年 7 月 1 日起实施。行业标准《房屋代码编码标准》JGJ/T 246-2012 同时废止。

本标准在住房和城乡建设部门户网站（www.mohurd.gov.cn）公开，并由住房和城乡建设部标准定额研究所组织中国建筑出版传媒有限公司出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2022 年 4 月 20 日

前 言

根据住房和城乡建设部标准定额司《关于开展〈房屋建筑统一编码与基本属性数据标准〉编制工作的函》(建司局函标〔2021〕37号)的要求,标准编制组经广泛调查研究,认真总结实践经验,参考相关标准,并在广泛征求意见的基础上,编制了本标准。

本标准的主要技术内容:1.总则;2.术语和符号;3.编码规则;4.基本属性。

本标准由住房和城乡建设部负责管理。

本标准起草单位:奥格科技股份有限公司(地址:广州市天河区天河软件园高普路1029-1031号2楼,邮政编码:510630)

住房和城乡建设部信息中心
中国城市规划设计研究院(住房和城乡建设部遥感应用中心)
深圳市规划和自然资源数据管理中心
(深圳市空间地理信息中心)
住房和城乡建设部标准定额研究所
中国建筑科学研究院有限公司
南京市城乡建设委员会
北京建设数字科技股份有限公司
建设综合勘察研究设计院有限公司
北京华易智美城镇规划研究院(有限合伙)
北京市测绘设计研究院
清华大学中国城市研究院

本标准主要起草人员：陈顺清 于 静 张惠锋 杨柳忠
王曦晨 陈美云 史铁花 高艳娟
任淑芬 赵鑫明 耿 丹 路 程
张科伟 吴永兴 包世泰 季 珏
张菲斐 张 伟 李丹彤 龙 凤
贺 冉
本标准主要审查人员：汤 海 杨 威 于 洁 车黎刚
王月栋 陈向东 郭道盛 黄永进
韦 戈

目 次

1	总则	1
2	术语和符号	2
2.1	术语	2
2.2	符号	2
3	编码规则	3
3.1	一般规定	3
3.2	编码单元划分	3
3.3	编码要求	6
4	基本属性	9
	本标准用词说明	13
	引用标准名录	14
	附：条文说明	15

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms and Symbols	2
2.1	Terms	2
2.2	Symbols	2
3	Coding Rules	3
3.1	General Requirements	3
3.2	Division of Coding Unit	3
3.3	Coding Requirements	6
4	Basic Attribute of Building	9
	Explanation of Wording in This Standard	13
	List of Quoted Standards	14
	Addition; Explanation of Provisions	15

1 总 则

1.0.1 为了规范和统一房屋建筑编码及其基本属性，提供房屋建筑全生命周期数字化管理的信息共享和数据基础，制定本标准。

1.0.2 本标准适用于房屋建筑编码、基本属性采集、数据处理和信息共享应用，不适用于构筑物。

1.0.3 房屋建筑编码、基本属性采集、数据处理和信息共享应用除应执行本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术语和符号

2.1 术 语

2.1.1 房屋建筑 building construction

在固定地点，为使用者或占用物提供庇护覆盖以进行生活、生产或其他活动的实体，可分为工业建筑与民用建筑。

2.1.2 幢 single building

一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。

2.1.3 房屋建筑编码单元 coding unit of building construction

对房屋建筑进行编码时确定的基本单元，是根据房屋建筑实体结构独立性划分的最小单元。

2.1.4 房屋建筑代码 identification code of building construction

每一个房屋建筑在全国范围内唯一的、永久的身份识别码。

2.1.5 房屋建筑编码 encode building construction

赋予房屋建筑代码的过程或活动。

2.2 符 号

2.2.1 本标准中采用约束条件代号及说明如下：

M 代表必选，对应英文为 Mandatory，含义是必须具有的内容；

C 代表条件具备时必选，对应英文为 Conditional，含义是实际情况具备时应具有的内容；

O 代表可选，对应英文为 Optional，含义是可自行判断是否需要的内容。

3 编码规则

3.1 一般规定

3.1.1 房屋建筑代码应符合下列规定：

1 应作为房屋建筑的统一身份标识，用于房屋建筑的信息归集、关联和共享；

2 应在时间和空间上具有唯一性，并应贯穿于房屋建筑的设计、采购、施工、交易、运行维护和拆除等全生命周期。

3.1.2 房屋建筑代码应在工程建设项目办理建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证时编码；当前在建项目未编码的，应在办理建筑工程施工许可证、竣工验收备案时编码。既有房屋的房屋建筑代码可在房屋建筑调查或其他需要时进行编码。

3.1.3 编码对象应为有固定结构的房屋建筑，小型房屋建筑不宜编码。

3.1.4 房屋建筑在改建、扩建时，当建筑结构类型发生改变时，或当建筑高度、基底面积、总建筑面积中任何一项改变超过原值 $\pm 50\%$ 时，该房屋建筑应重新编码。新的房屋建筑代码应与旧码建立关联关系，以便信息的传递。

3.1.5 当行政区划代码发生变更时，已完成编码的房屋建筑不再重新编码，未进行编码的房屋建筑应使用变更后的行政区划代码进行编码。

3.2 编码单元划分

3.2.1 房屋建筑应按照幢划分编码单元。

3.2.2 地下建筑与地上建筑结构为一体的应划分为一个编码单元（图 3.2.2）。独立式地下建筑应划分一个编码单元。

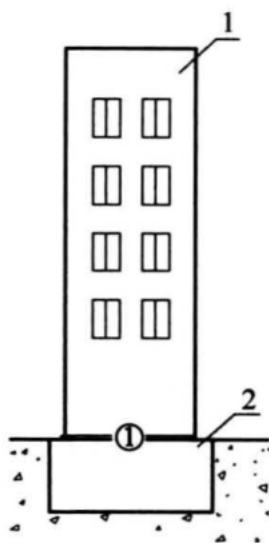


图 3.2.2 地下建筑与地上建筑结构
划分为一个编码单元示意

1—建筑；2—地下室

注：①代表编码单元。

3.2.3 通过裙房或地下室相互连通的多幢建筑，应划分为多个编码单元，裙房或地下室应单独划分编码单元（图 3.2.3-1、图 3.2.3-2）。

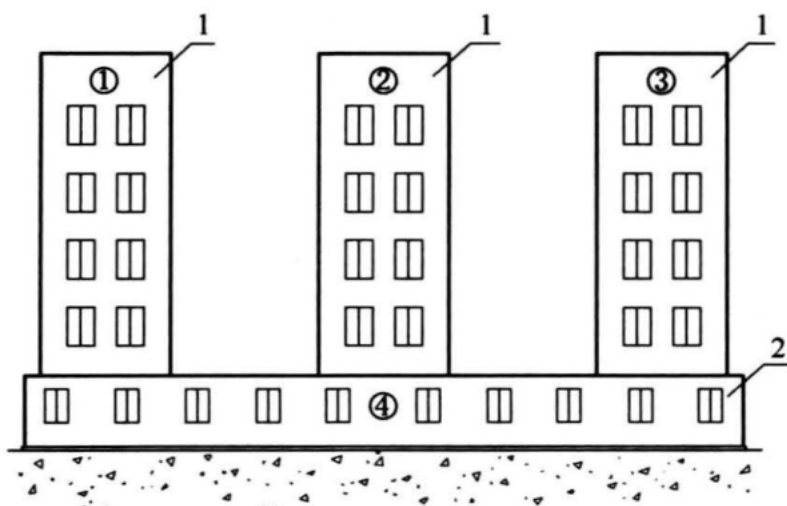


图 3.2.3-1 通过裙房相互连通的三幢建筑
划分为四个编码单元示意

1—建筑；2—裙房

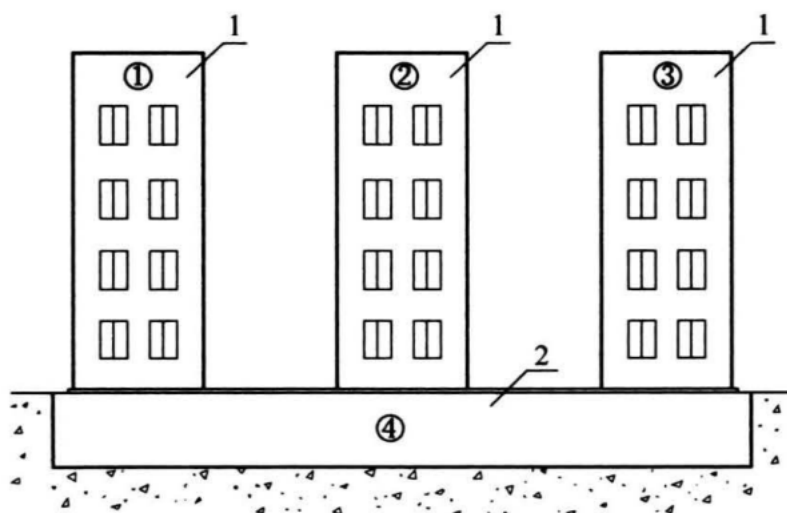


图 3.2.3-2 通过地下室相互连通的三幢建筑
划分为四个编码单元示意
1—建筑；2—地下室

3.2.4 由空中连廊、地面连廊等相连接的多幢建筑，应将每幢房屋建筑分别划分为一个编码单元，空中连廊与地面连廊不宜划分编码单元（图 3.2.4）。

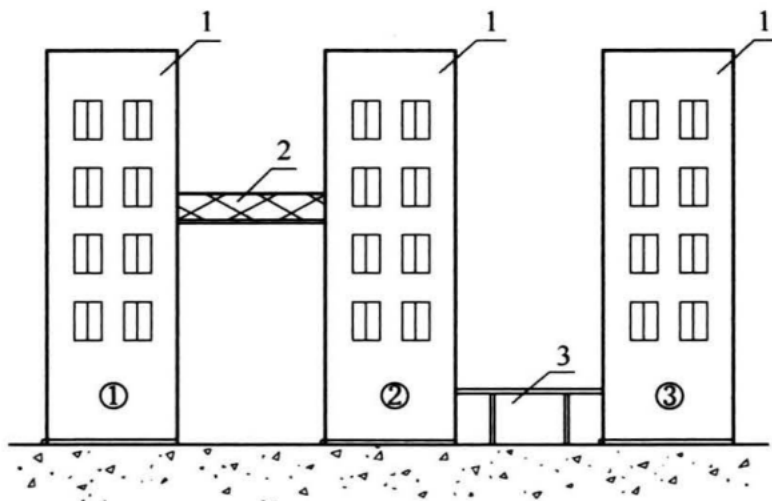


图 3.2.4 由空中连廊、地面连廊等连通的三个编码单元示意
1—建筑；2—空中连廊（不编码）；3—地面连廊（不编码）

3.2.5 平房的编码单元划分应符合下列规定：

- 1 结构连续的平房应划分为一个编码单元（图 3.2.5-1）。
- 2 结构不同或不连续的成排平房应划分为多个编码单元（图 3.2.5-2）。

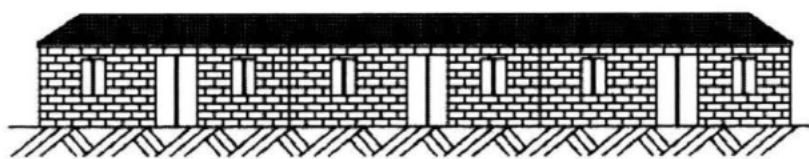


图 3.2.5-1 结构连续的平房划分为一个编码单元示意



图 3.2.5-2 结构不连续的平房划分为两个编码单元示意

3.2.6 农村院落中独立房屋应划分为一个编码单元；城镇院落中结构独立的建筑物应划分为一个编码单元。

3.3 编 码 要 求

3.3.1 房屋建筑代码应由 18 位数字组成（图 3.3.1），第 1~6 位为县级行政区划代码、第 7 位为年月分类码、第 8~13 位为许可年月或建成年月代码、第 14~18 位为序列码。

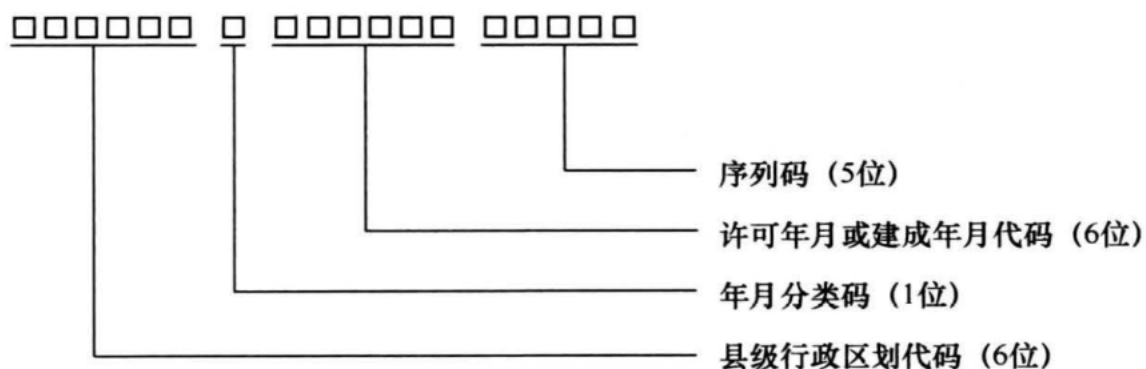


图 3.3.1 房屋建筑代码组成

3.3.2 县级行政区划代码，为房屋建筑所在行政区划代码，码长 6 位。代码应符合现行国家标准《中华人民共和国行政区划代码》GB/T 2260 的规定。

3.3.3 年月分类码，是指许可年月或建成年月代码的取值类型，码长 1 位。代码取值为 1、2、3、4、5，并应符合表 3.3.3 的规

定。当许可年月或建成年月代码为建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月时，年月分类码为 1；当许可年月或建成年月代码为建筑工程施工许可证年月时，年月分类码为 2；当许可年月或建成年月代码为竣工验收年月时，年月分类码为 3；当许可年月或建成年月代码为竣工年时，年月分类码为 4；当许可年月或建成年月代码为竣工年代时，年月分类码为 5。

表 3.3.3 年月分类码

年月分类码	取值类型	说明
1	建设工程规划 许可年月	新建房屋建筑； 没有赋码且能明确建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月的既有房屋建筑
2	建筑工程施工 许可年月	建设工程规划许可阶段没有赋码的新建房屋建筑； 没有赋码且不能明确建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月，但能明确施工许可证年月的既有房屋建筑
3	竣工验收年月	没有赋码且不能明确建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证发放年月，也不能明确建筑工程施工许可证年月，但能明确竣工验收年月的既有房屋建筑
4	竣工年	没有赋码且不能明确建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证发放年月、建筑工程施工许可证年月与竣工验收月，能明确竣工年的既有房屋建筑
5	竣工年代	不能明确竣工年，但能估计竣工年代的既有房屋建筑

3.3.4 新建房屋建筑许可年月或建成年月代码，应在建设工程规划许可阶段赋码，代码应为建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月，码长 6 位，格式为“yyyymm”，其中“yyyy”

指年，“mm”指月。

3.3.5 对建设工程规划许可阶段没有赋码的新建房屋建筑，许可年月或建成年月代码，应在施工许可阶段赋值，代码应为建筑工程施工许可证年月，码长 6 位，格式为“yyyymm”。

3.3.6 对既有房屋建筑，许可年月或建成年月代码应为建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月，码长 6 位，格式为“yyyymm”；当建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证年月不明确时，许可年月或建成年月代码应为建筑工程施工许可证年月，码长 6 位，格式为“yyyymm”；当建筑工程施工许可证年月不明确时，许可年月或建成年月代码应为竣工验收年月，码长 6 位，格式为“yyyymm”；当竣工验收月不明确时，许可年月或建成年月代码应为竣工年，码长 6 位，格式为“yyyy00”。当竣工年不明确时，许可年月或建成年月代码应为竣工年代，码长 6 位，格式为“yyy000”。

3.3.7 序列码码长 5 位，范围为 00001～99999，由计算机程序自动产生，应确保房屋建筑代码不重复，宜每年从 00001 开始编码。

3.3.8 房屋建筑代码可根据需要扩展到户、房间，在房屋建筑代码后增加。

4 基本属性

4.0.1 房屋建筑基本属性应包括建筑代码、标准地址、不动产单元代码、结构类型等信息，并应符合表 4.0.1 的规定。

表 4.0.1 房屋建筑基本属性

序号	属性名	中文描述	属性值类型	约束项	备注
1	BLDG_ID	房屋建筑代码	VARCHAR(18)	M	唯一标识
2	O_BLDG_ID	原房屋建筑代码	VARCHAR(18)	C	房屋建筑改扩建时
3	PROJECT_ID	项目代码	VARCHAR(24)	C	有固定资产投资项目代码时
4	NOWNAME	房屋建筑名称	VARCHAR(100)	C	有建筑名称时
5	ST_BLDADDR	标准地址	VARCHAR(200)	M	符合现行国家标准《地址模型》 GB/T 35639 的规定
6	BLDADDR	详细地址	VARCHAR(200)	O	
7	BuildingPermit_ID	建设工程规划许可证、 乡村建设规划许可证编号	VARCHAR(28)	C	有许可证编号时
8	ConstructionPermit_ID	建筑工程施工许可证编号	VARCHAR(100)	C	有许可证编号时

续表 4.0.1

序号	属性名	中文描述	属性值类型	约束项	备注
9	CompAC_ID	竣工验收合格证编号	VARCHAR(28)	C	有验收合格证时
10	CAPARCEL_ID	宗地代码	VARCHAR(19)	C	有宗地代码时
11	RPROPERTY_UID	不动产单元代码	VARCHAR(24)	C	有不动产单元代码时
12	BLDSTRU	结构类型	VARCHAR(100)	M	
13	TempBuilding	临时房屋建筑	NUMBER(1)	C	明确时：是为1，否为0； 不明确时可不填
14	COMP_DATE	竣工验收年	NUMBER(4)	C	格式为“yyyy”
15	UP_BLDG_FLOOR	建筑层数(地上)	NUMBER(3)	C	明确时，单位：层
16	DOWN_BLDG_FLOOR	建筑层数(地下)	NUMBER(2)	C	明确时，单位：层
17	BLDG_HEIGHT	建筑高度	NUMBER(6, 2)	M	单位：米
18	UP_SEATS	地面停车位	NUMBER(4)	O	单位：个
19	DOWN_SEATS	地下停车位	NUMBER(4)	O	单位：个
20	BLDG_LD_AREA	基底面积	NUMBER(12, 3)	M	单位：平方米
21	FLOOR_AREA	总建筑面积	NUMBER(12, 3)	M	单位：平方米
22	BLDG_USAGE	主要用途	VARCHAR(100)	O	
23	PROTECTED_BLDG	保护性建筑	NUMBER(1)	M	取值为1、2、0
24	DEMOLITION	拆除	NUMBER(1)	M	房屋建筑已拆除为1，否为0
25	SP_ANNO	特别说明	VARCHAR(200)	O	

- 4.0.2** 项目代码应符合现行国家标准《全国固定资产投资项目代码编码规范》GB/T 40058 的相关规定。
- 4.0.3** 标准地址应符合现行国家标准《地址模型》GB/T 35639 的相关规定。
- 4.0.4** 详细地址应为该房屋建筑实际常用的地址。
- 4.0.5** 建筑工程施工许可证编号应符合《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 建筑工程施工许可证》ZWFW C0217 的相关规定。
- 4.0.6** 宗地代码应符合现行国家标准《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 的相关规定。
- 4.0.7** 不动产单元代码应按现行国家标准《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 的相关规定取前 24 位代码。
- 4.0.8** 结构类型应按照房屋竖向承重构件的材料分为砌体结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构、组合结构、其他结构等。
- 4.0.9** 临时房屋建筑应为取得临时建设工程规划许可证、临时乡村建设规划许可证的建筑，或者建筑结构为非永久性结构的建筑。字段为 1 位数字，当房屋建筑为临时房屋建筑时，取值为 1；当房屋建筑不是临时房屋建筑时，取值为 0，不明确时可不填。
- 4.0.10** 基底面积应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》GB 50352 的相关规定。
- 4.0.11** 主要用途应根据城镇房屋建筑或农村房屋建筑的用途分类按表 4.0.11-1、表 4.0.11-2 确定。

表 4.0.11-1 城镇房屋建筑用途分类表

☐ 住宅 ☐ 中小学幼儿园教学楼宿舍楼等教育建筑 ☐ 其他学校建筑 ☐ 医疗建筑 ☐ 福利院 ☐ 养老建筑 ☐ 办公建筑（ ☐ 科研实验楼 ☐ 其他） ☐ 疾控、消防等救灾建筑 ☐ 商业建筑（ ☐ 金融（银行）建筑 ☐ 商场建筑 ☐ 酒店旅馆建筑 ☐ 餐饮建筑 ☐ 其他）

续表 4.0.11-1

☐ 文化建筑（ ☐ 剧院电影院音乐厅礼堂 ☐ 图书馆文化馆 ☐ 博物馆展览馆 ☐ 档案馆 ☐ 其他） ☐ 体育建筑 ☐ 通信电力交通邮电广播电视等基础设施建筑 ☐ 纪念建筑 ☐ 宗教建筑 ☐ 综合建筑（ ☐ 住宅和商业综合 ☐ 办公和商业综合 ☐ 其他） ☐ 工业建筑 ☐ 仓储建筑 ☐ 其他
--

表 4.0.11-2 农村房屋建筑用途分类表（可多选）

☐ 住宅 ☐ 教育设施（ ☐ 中小学幼儿园教学用房及学生宿舍、食堂 ☐ 其他） ☐ 医疗卫生（ ☐ 具有外科手术室或急诊科的乡镇卫生院医疗用房 ☐ 其他） ☐ 行政办公 ☐ 文化设施 ☐ 养老服务 ☐ 批发零售 ☐ 餐饮服务 ☐ 住宿宾馆 ☐ 休闲娱乐 ☐ 宗教场所 ☐ 农贸市场 ☐ 生产加工 ☐ 仓储物流 ☐ 其他

4.0.12 保护性建筑应为不可移动文物和历史建筑，字段为 1 位数字。当房屋建筑为不可移动文物时，取值为 1；当房屋建筑为历史建筑时，取值为 2；当房屋建筑不是保护性建筑时，取值为 0。

4.0.13 房屋建筑其他属性可根据需要进行扩充。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面用词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面用词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面用词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应符合其他有关标准执行的写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《民用建筑设计统一标准》 GB 50352
- 2 《中华人民共和国行政区划代码》 GB/T 2260
- 3 《地址模型》 GB/T 35639
- 4 《不动产单元设定与代码编制规则》 GB/T 37346
- 5 《全国固定资产投资项目代码编码规范》 GB/T 40058
- 6 《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 建筑工程施工许可证》 ZWFW C 0217

中华人民共和国行业标准

房屋建筑统一编码与基本属性
数据标准

JGJ/T 496 - 2022

条文说明

编制说明

《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》JGJ/T 496 - 2022，经住房和城乡建设部 2022 年 4 月 20 日以第 62 号公告批准、发布。

本标准在编制过程中，编制组进行了广泛的调查研究，认真总结实践经验，结合工程建设项目审批管理、房屋普查、城市信息模型平台建设与应用等需求，规范和统一了房屋建筑编码及其基本属性，明确房屋建筑编码单元的划分和编码要求，提供房屋建筑全生命周期数字管理的信息共享和数据基础，对房屋建筑信息的归集、关联和共享起到基础性作用。

为了便于广大规划、设计、施工、交易、运维等单位相关人员在使⤢用本标准时能正确理解和执行条文规定，《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》编制组按章、节、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目 次

1	总则	18
2	术语和符号	19
2.1	术语	19
3	编码规则	20
3.1	一般规定	20
3.2	编码单元划分	21
3.3	编码要求	22
4	基本属性	24

1 总 则

1.0.1 房屋建筑是自然人、法人、事件等社会治理与城市运行基础要素的重要载体。房屋建筑统一编码及基本属性数据是实现基于房屋建筑的社会、经济、人口、城市运行状况等信息空间化的关键代码与共享基础。长期以来，在房屋建筑的全生命周期中，由于缺少统一标识定义房屋建筑对象，造成不同管理者、使用者关于房屋建筑的空间关系、属性数据、业务数据等难以准确对应，信息共享工作的开展十分困难。本标准的目的是统一房屋建筑编码及其基本属性数据项，为基于数字化的房屋建筑全生命周期管理和相应信息系统开发应用提供支撑。同时，基于城市信息模型（CIM）基础平台，逐步实现对所有房屋建筑赋予唯一的、永久的身份代码，为基于房屋建筑的信息共享提供核心数据基础，为智慧城市建设提供公共数字底座。

1.0.2 本条指房屋建筑实体，不包括构筑物。

2 术语和符号

2.1 术 语

2.1.1 房屋建筑的定义与现行国家标准《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854 的相关规定保持一致。

2.1.2 幢的定义与现行国家标准《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》GB/T 17986.1 的相关规定保持一致。

3 编码规则

3.1 一般规定

3.1.1 房屋建筑代码由专门部门统一赋码，并在房屋建筑设计、采购、施工、验收、交付、交易管理、运营、改造或拆除中全面应用，具有唯一性及适用性。同时，把房屋建筑代码设计为数字代码，具有简明性及规范性。

3.1.2 《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）与《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）明确将工程建设项目审批流程主要划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段，在工程建设许可阶段将对工程建设项目的设计方案文件进行审查，核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证。考虑到赋码的方便性与可行性，新建房屋建筑在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证时，由政府部门为每个房屋建筑赋予统一、永久的唯一身份号码。

3.1.3 编码对象是有固定结构且长期存在的建筑物，一般指具有顶盖、梁柱、墙壁、基础，能够形成一定的内部空间，满足人们生产、生活及其他活动需要的工程实体。如砌体结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构、其他等结构的单层或多层建筑物。而构筑物，如单位大门、围墙、广告牌位、标示物、涵洞、地下室通风口等，不应编码；小型建筑设施，如独立的亭子、有顶盖的观景平台、独立的花架连廊、人防出入口、电话亭、书报亭、垃圾工具房、治安岗亭、仅用于值班且建筑面积小于 10m^2 的门卫室等，不宜编码；结构简单、存在时间不长的临时搭建物和替代物，如工棚、窝棚、菜棚、看守棚、危房等搭建物（有人居

住), 可用于居住、办公、商业、仓库等用途的集装箱、大型包装箱、废旧汽车、船体及火车车厢等临时性建筑替代物, 不宜编码。

3.1.4 房屋建筑改建、扩建时, 当建筑结构类型发生改变, 当或建筑高度、基底面积、总建筑面积中任何一项改变超过原值 $\pm 50\%$ 时, 该房屋建筑应重新编码。具体规则可由相关技术规定另行约定。新的房屋建筑代码与旧码建立关联关系, 在本标准表 4.0.1 中“原房屋建筑代码”字段体现, 以便信息的传递。

3.1.5 为确保房屋建筑代码及基本属性数据的可追溯性, 房屋建筑代码一经产生, 不可变更, 永久有效。当行政区划代码发生变化时, 对已完成编码的房屋建筑, 不再重新编码; 未进行编码的房屋建筑, 应使用变更后的行政区划代码, 按本标准规则对房屋建筑进行编码; 为了保持房屋建筑代码中的序列码意义, 次月的第一次编码使用变更后的行政区划代码。

3.2 编码单元划分

3.2.1 以每幢(栋)物理结构相对独立的房屋建筑实体划分为一个编码单元, 赋予一个房屋建筑代码。

3.2.2 独立式地下建筑一般是指独立开发建设的地下停车场(库)、商业服务设施、物资仓储、人防设施、站场等, 管廊、管线等市政设施工程空间除外。

3.2.3 以房屋建筑的物理结构为唯一判断标准, 即不考虑门牌地址、产权人等其他因素。裙房指按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 中定义的, 在高层建筑主体投影范围外, 与建筑主体相连且建筑高度不大于 24m 的附属建筑。地下室是指按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016 中定义的半地下室与地下室。

3.2.4 空中连廊与地面连廊不宜编码。如确需编码, 可与连通建筑划分为一个编码单元。如图 3.2.4 所示: 空中连廊可与左侧建筑或中间建筑划分为一个编码单元, 地面连廊可与中间建筑或

右侧建筑划分为一个编码单元。特殊结构建筑中的大型空中连廊可单独划分为一个编码单元。

图 1 所示连通复杂的三幢建筑，可划分为四个编码单元（建筑 1 与地下室 2 划分为一个编码单元，建筑 4、建筑 6、地下室 7 可分别划分为一个编码单元，空中连廊 3 与地面连廊 5 不宜划分编码单元）。

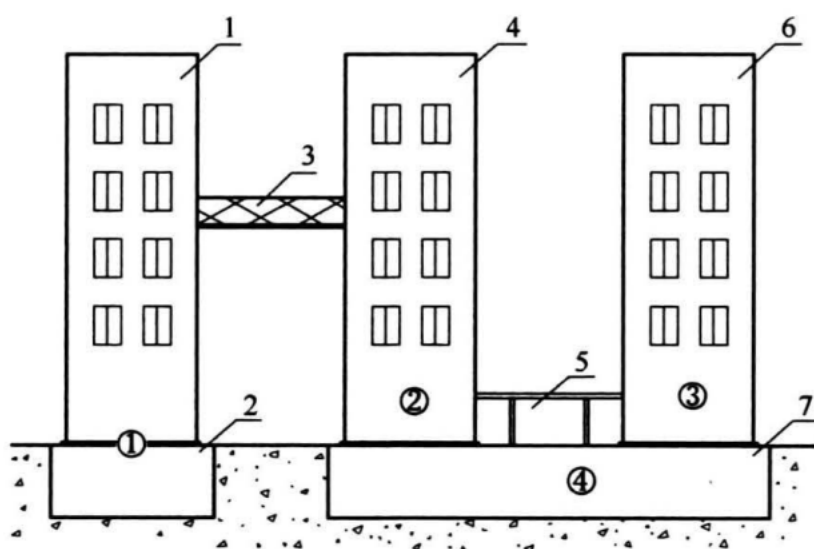


图 1 连通复杂的三幢建筑划分为四个编码单元示意

1—建筑；2—地下室；3—空中连廊；4—建筑；
5—地面连廊；6—建筑；7—地下室

3.2.6 农村中的院落与城镇范围内的四合院在本标准表 4.0.1 中“建筑名称”和“主要用途”应根据实际情况填写。农村中的院落与结构上没有关联的四合院，“建筑名称”应填写“户主名称+建筑功能”，例如“张三的客厅”；结构上为一个整体的四合院，且属于不同的户主，“建筑名称”应填写“xxx 等人的住宅”。已经确定为保护性建筑的四合院，例如南锣鼓巷、西池子大街等，“主要用途”应按其具体使用用途来填写。

3.3 编码要求

3.3.1 房屋建筑编码单元的划分是以每幢（栋）物理结构相对独立的房屋建筑实体作为一个编码单元，赋予一个房屋建筑

代码。参考现行国家标准《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346并考虑后续可扩展到户或房间代码，房屋建筑代码不设校验码。

示例 1：北京市东城区 2010 年 10 月取得建设工程规划许可证的第 351 号建筑，房屋建筑代码为 110101 1 201010 00351。

示例 2：广东省广州市越秀区 2000 年 1 月竣工验收的第 5 号建筑，房屋建筑代码为 440104 3 200001 00005。

3.3.6 当竣工验收月不明确时，许可年月或建成年月代码应为竣工年，码长 6 位，格式为“yyyy00”，例如：竣工年为 1977 年的房屋建筑，许可年月或建成年月代码应为 197700。当竣工年不明确时，许可年月或建成年月代码应为竣工年代，码长 6 位，格式为“yyy000”，例如：竣工年代为 19 世纪 70 年代的房屋建筑，许可年月或建成年月代码应为 197000。

3.3.7 对既有建筑的普查编码，可能出现 5 位序列码不够用，可以用 A 代表 10，即用 A0001 代表 100001，A0002 代表 100002，A9999 代表 109999；可以用 B 代表 11，即 B0001 代表 110001，B0002 代表 110002，B9999 代表 119999。

3.3.8 为服务于“租购并举”住房制度需要，房屋建筑代码可扩展到户，在房屋建筑代码的 18 位后，可增加 4 位户扩展号，码值为 0001~9999。房屋建筑代码还可扩展到户内房间，在房屋建筑户代码的 22 位后，可增加 3 位房间扩展号，码值为 001~999。

4 基本属性

4.0.1 房屋建筑基本属性是房屋建筑信息全社会共享的关联基础，主要约定了通用、核心指标，基本属性数据项不是一经赋码就能填写完整的，相关信息应在房屋建筑发生变化后即时更新。在房屋建筑的全生命周期发展过程中，可在规划、设计、施工阶段填写详细地址和各种专业代码，如预编不动产单元代码、建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证编号、建筑工程施工许可证编号等；在运营阶段，此时的房屋建筑已建成交付，可填写不动产单元代码和房屋建筑的基本特征，如结构类型、使用年限、层数、各种面积等。与房屋建筑相关的各种应用，需要使用各种专业属性表，这些属性表通过房屋建筑代码与房屋建筑基本属性表关联，互相补充以满足多元化管理需要。

4.0.2 房屋建筑的项目代码，按照《全国固定资产投资项目代码编码规范》GB/T 40058-2021 使用。项目代码由 4 位时间代码、6 位地区代码、2 位中央业务指导部门代码、2 位项目类型代码、5 位随机码和 1 位校验码共 5 段依次组成；每段代码之间由短横线“-”连接，共 24 位。

(1) 新建房屋建筑的项目代码由项目单位首次办理投资相关审批事项时，通过相应级别的投资项目在线审批监管平台申请项目代码。中央项目通过中央平台申请；地方项目通过地方平台申请。

(2) 项目的赋码机关一般是为项目办理审批、核准或备案手续的部门。赋码部门在赋码前要为项目单位提供发展规划、产业政策等方面的咨询服务，帮助项目单位筛查、剔除申报中的问题，并避免单个项目重复领码。

(3) 涉密项目由赋码部门负责在符合国家保密要求的网络环

境生成项目代码。

(4) 项目代码生成后，统一生成项目代码标识，作为项目代码的传递载体。可通过项目代码标识二维码查询项目名称、项目代码、项目状态等项目信息。

项目代码，属于政府投资项目审批、社会投资核准或备案的，项目代码应与发改部门投资项目在线审批监管平台的项目代码保持一致；政府投资项目审批、社会投资核准或备案范围外的项目，由工程建设项目审批管理系统生成。

4.0.3 房屋建筑的标准地址应按照《地址模型》GB/T 35639 - 2017 的规定填写，房屋建筑的标准地址数据结构由行政区划名、街路巷/片区/村/社区名、院门/楼址、单元户室号、地块号和专用信箱号等地址组分类构成，采用巴科斯范式描述地址组分之间的关系。

(1) 地址数据结构分为通用地址和专用信箱两种类型。

(2) 通用地址数据类别:: = <行政区划名>[<{[街路巷/片区/村/社区名] | [院门/楼址]}>[单元户 室号]] | [地块号]。

(3) 专用信箱地址数据类别:: = <行政区划名>[街路巷/片区名] | <专用信箱代号>。

4.0.5 建筑工程施工许可证编号应符合现行国家标准《全国一体化在线政务服务平台 电子证照 建筑工程施工许可证》ZWFW C 0217 的相关规定。如采用分阶段办理建筑工程施工许可证，单个房屋建筑会产生多个建筑工程施工许可证，建筑工程施工许可证编号需全部填写，数据库设计时可采用多个字段。

4.0.6 宗地代码应符合《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 - 2019 中的规定，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。

4.0.7 不动产单元代码应按《不动产单元设定与代码编制规则》

GB/T 37346-2019 中的规定取前 24 位代码。在宗地（宗海）代码为五层 19 位层次码的基础上加上第六层次的定着物特征码，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；对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。再加上第七层次的定着物单元号的前 4 位，表示幢号，码值为 0001~9999。

4.0.8 房屋建筑的结构类型，应采用《城镇房屋建筑调查技术导则》的规定，按照结构承重构件材料简化分类为：砌体结构、钢筋混凝土结构、钢结构、木结构、组合结构、其他结构等。但对于中小学幼儿园等教育建筑、医疗建筑、福利院建筑等，因为涉及重点设防类的一些规定，可在砌体结构里增加说明：即底部框架-抗震墙砌体房屋、内框架砌体房屋；可在钢筋混凝土结构增加说明：即是否为单跨框架结构。

4.0.11 主要用途应根据城镇房屋建筑或农村房屋建筑（农村集体用地范围上的房屋建筑）分不同标准进行填写。城镇房屋建筑应按照《城镇房屋建筑调查技术导则》填写，见表 4.0.11-1。农村房屋建筑应按照《农村房屋建筑调查技术导则》填写，见表 4.0.11-2，当为功能综合的村民中心建筑整合多项用途时，可以填写多项。

4.0.12 保护性建筑按《中华人民共和国文物保护法（修订）》和《历史文化名城名镇名村保护条例》分为“不可移动文物”“历史建筑”两类，由有关主管部门公布。