

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

住房和城乡建设部信息中心
住房城乡 浏览专用

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

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

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。

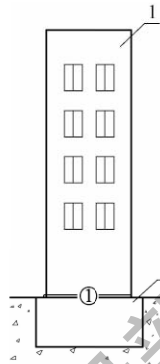


图 3.2.2 地下建筑与地上建筑结构
划分为一个编码单元示意
1—建筑；2—地下室
注：①代表编码单元。

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）。

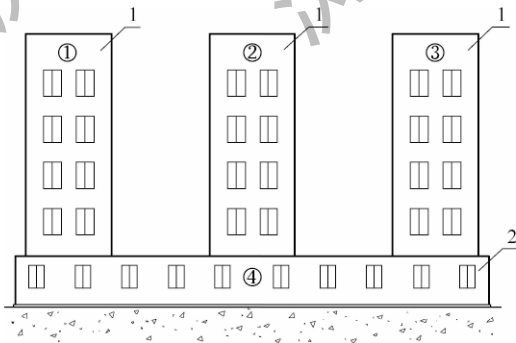


图 3.2.3-1 通过裙房相互连通的三幢建筑
划分为四个编码单元示意
1—建筑；2—裙房

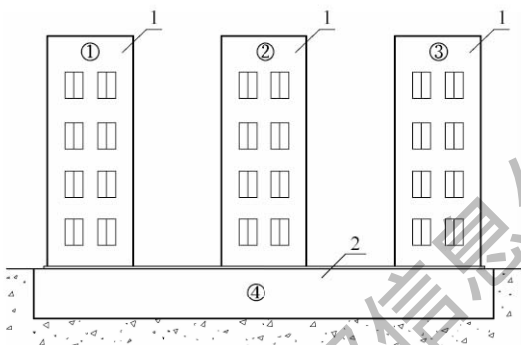


图 3.2.3-2 通过地下室相互连通的三幢建筑
划分为四个编码单元示意
1—建筑；2—地下室

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）。

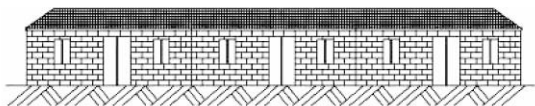


图 3.2.5-1 结构连续的平房划分为一个编码单元示意

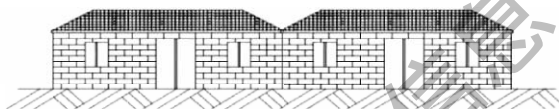


图 3.2.5-2 结构不连续的平房划分为两个编码单元示意

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，并宜符合表 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

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

续表 4.0.11-1

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

表 4.0.11-2 农村房屋建筑用途分类表 (可多选)

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