|  |  |
| --- | --- |
| ICS | 01.040.03 |
| CCS | A 12 |

|  |
| --- |
| 3410 |

安徽省黄山市地方标准

DB3410/TXXXX—XXXX

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

XXXX-XX-XX发布

XXXX-XX-XX实施

黄山市市场监督管理局  发布

目次

[前言 II](#_Toc570)

[1 范围 1](#_Toc17661)

[2 规范性引用文件 1](#_Toc7999)

[3 术语和定义 1](#_Toc2636)

[4 技术原则 2](#_Toc30556)

[5 技术基础 2](#_Toc3218)

[6 技术流程 4](#_Toc26547)

[7 共享应用 9](#_Toc10547)

附录A[（规范性）数据库结构表 10](#_Toc13049)

[附录B（资料性）“一码管地”技术路线图 14](#_Toc7919)

参考文献 [21](#_Toc6524)

2. 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的术语和定义、技术原则、技术基础、技术流程、共享应用等。

本文件适用于工程建设项目全流程一码管地。

* 1. 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 42547 地籍调查规程

GB/T 17986 房产测量规范

GB/T 21010 土地利用现状分类

GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则

GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范

TD/T 1015.1 地籍数据库 第1部分： 不动产

TD/T 1015.2 地籍数据库 第2部分： 自然资源

TD/T 1008 土地勘测定界规程

CJJ/T 8 城市测量规范

* 1. 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

不动产 real property

土地、海域（含无居民海岛）及其房屋、林木等定着物。

[来源：GB/T 42547-2023,3.4]

地籍调查 cadastral survey

通过权属调查和不动产测绘，全面查清土地、海域（无居民海岛）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。

[来源：GB/T 42547-2023,3.16]

不动产单元 real property unit

土地、海域（含无居民海岛）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。

[来源：GB/T 42547-2023,3.5]

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。

[来源：GB/T 42547-2023,3.6]

工程建设项目 engineering construction project

新建、改建和扩建房屋等建（构）筑物的工程项目。

工程建设项目全流程 the whole process of engineering construction project

主要由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、建设施工和竣工验收等六个阶段组成。

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全流程各阶段所涉及的地籍调查、行政管理进行关联审批、赋码应用、信息共享，实现工程建设项目全生命周期一码管地的管理和应用机制。

* 1. 技术原则
     1. 统一稳定原则

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。

* + 1. 连续唯一原则

不动产单元代码具有唯一性，代码一经编制，可一直沿用，不得随意变更；不动产单元变更的，其代码应遵循继承老编码、不重复编码、按空间顺序依次编码的原则，单元代码变更的，应做好前后关联，确保可溯源。

* + 1. 互通共享原则

不动产单元代码可串联起规划选址、用地审批、土地供应、建设工程规划许可、不动产登记等环节业务；通过一码管地，可与住建、税务、公安、户籍、民政等部门实现互联互通、信息共享。

* + 1. 服务群众原则

通过一码管地机制，促进业务流和数据流的高效集合，实现“一码”追溯全周期、审批高效便捷、资源高效利用，实现材料的在线共享，让企业群众“少跑腿”，最大化减少收件材料。

* 1. 技术基础
     1. 代码编制
        1. 编制依据

工程建设项目全流程一码管地在各阶段地籍调查时，设定不动产单元，编制不动产单元代码。具体单元设定和代码编制按照GB/T 37346标准执行，地籍调查参照GB/T 42547标准执行。

* + - 1. 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（土地+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。

* + - 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《不动产单元设定与代码编制规则》（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（宗海）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

* + - 1. 编制原则

将地籍调查贯穿工程建设项目全流程各阶段，不动产单元一经设定，同步编制单元代码。各阶段以不动产单元代码为唯一识别码，关联建设项目各阶段的地籍调查成果和行政审批结果，为工程建设项目全流程提供服务管理和有效支撑。具体如下：

1. 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；
2. 坚持全面覆盖、源头赋码、成果关联、共享应用。
   * 1. 系统支撑

构建自然资源综合管理平台，以不动产单元代码贯穿工程建设项目全生命周期，建立从用地预审与选址、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流程的自然资源内部管理应用体系和外部共享服务体系，实现内部“一码管地”，外部“一码关联”。

* + 1. 代码应用
       1. 一码管地

以不动产单元代码为根，关联工程建设项目全流程各阶段，确保自然资源内部“批、供、用、补、查、测、登”等业务环节前后衔接一致、真实准确，有效支撑各业务环节监管到位，形成全业务链条监管支撑体系，实现“一码管地”。

* + - 1. 一码关联

以不动产单元代码为关键字段，通过系统互联互通、相应接口，对外联通不动产数据需求部门，通过“一码”将串联的业务信息按需打包提供给相关部门，实现非工程建设项目领域的管理应用。

* 1. 技术流程
     1. 用地预审与选址
        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，收集基础地理、地籍、国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划）等基础图件资料和相关的政策法规文件资料。拟选址地块无地形图的，委托测绘单位进行外业测绘。

* + - 1. 开展地籍调查

根据收集的基础图件进行数字化叠加套合，形成规划选址图。依据选址图，实地勘察拟建设项目用地的权属现状、现状和规划用途，并在工作底图上标绘相关信息。根据实地踏勘情况，将建设项目用地位于城镇规划区内或规划区外的情况，在工作底图上进行标注。

* + - 1. 预设单元，预编代码

结合实地踏勘情况，在工作底图上拟定建设项目用地规划选址范围，并预设宗地，按照 GB/T 37346的规定预编项目不动产（宗地）单元代码，并建立与发改备案项目代码之间的关联关系。

* + - 1. 关联审批

基于自然资源综合管理平台，编制划定选址红线图，通过不动产（宗地）单元代码关联叠加已报批、已供地、已登记等地籍数据；套合土地利用现状、土地利用总体规划、城乡规划、生态保护红线、地质灾害和矿产资源等数据，进行选址红线范围内分类面积量算，形成面积统计表，编制地籍调查报告，用于办理建设用地预审与选址意见书。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产（宗地）单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将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。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以预设宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库(自然资源数据子库、日常地籍数据子库），入库成果对应的数据信息应符合附录A.1。

* + 1. 用地审批
       1. 按用地项目类型分类

用地审批阶段按照用地项目类型分为单独选址用地项目和批次用地项目两类。

* + - 1. 资料收集

通过预编单元代码关联获取用地预审与选址阶段的调查及批准成果，补充收集规划（土地利用总体规划、城乡规划）、土地征收、农转用、用地批准、产权登记等相关成果资料。

* + - 1. 地籍调查

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。依据报批红线，内业核实土地权属状况，确定报批范围，并出具工作底图。实地踏勘红线范围及相邻周边的地形情况，根据实际修补测地形数据，实地核实土地权属、界址及地类情况，确认红线范围和权属界线，并在工作底图上签字盖章。在地籍调查的基础上，开展土地勘测定界工作，形成征地图件、面积等成果，用于土地征收工作。编制勘测定界技术报告书，制作相关图件，形成相关表格成果。

* + - 1. 设置单元，编制代码

单独选址用地项目，对拟设宗地四至范围履行指界程序，由相邻宗地的指界人在地籍调查表签字盖章后，设定宗地、编制宗地不动产（宗地）单元代码，形成初步地籍调查成果，编制宗地图，用于农用地转用和征收报批工作，建立预编代码与正式代码间的关联关系；批次用地项目沿用用地预审与选址阶段的预设单元和预编代码。

* + - 1. 关联审批

基于自然资源综合管理平台，通过不动产（宗地）单元代码关联叠加工程建设项目各阶段已报批、已供地、已登记等地籍数据，套合土地利用现状、土地利用总体规划、城乡规划、永久基本农田、生态保护红线、地质灾害和矿产资源等数据，初步获取报批范围内的土地利用现状数据，为确定报批范围提供基础数据。其次，在1:500地形图上，叠加红线范围及相邻周边的已有地籍数据和土地利用现状数据，用于编制勘测定界图与报批图。

通过不动产单元代码关联涉及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。

* + - 1. 补充调查

根据土地征收情况进行补充地籍调查，调查征收范围内的已登记的集体土地所有权宗地、使用权宗地及房屋等建（构）物不动产单元变更或灭失情况。依据地籍调查和补充地籍调查成果，编制地籍调查报告和宗地不动产单元表。地籍调查报告主要包括地籍调查表、成果附件、附图等。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产（宗地）单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将不动产单元代码（宗地）或预编代码赋值到土地征收、建设用地批复等审批结果和地籍调查成果上。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库（自然资源数据子库、日常地籍数据子库）。

* + 1. 土地供应与用地规划许可
       1. 资料收集

通过不动产单元代码关联获取用地预审与规划选址阶段、用地审批阶段的地籍调查成果和用地批准文件等，收集建设项目用地周围的控制点成果资料等。

* + - 1. 地籍调查

用地批准文件中无权属、界址变更说明，已有调查资料能够直接用于建设用地规划许可、土地供应以及国有建设用地使用权首次登记的，无需开展外业调查，直接进行内业图件及相关成果编制。

用地批准文件中有权属、界址变更说明，需开展外业补充调查。

批次用地，在地籍调查数据库中调取用地审批环节成果，实地查看项目用地现状后出具用地规划红线。

独立选址项目宗地已确定，无需出具规划红线图。

* + - 1. 设定单元，编制代码

批次用地项目，从地籍调查空间数据库提取用地规划红线，在1:500地形图上制作工作底图，现场勘察，修补测地形数据，根据用地规划红线和调查资料编制宗地工作底图，开展地籍调查的指界程序，相邻宗地的指界人在地籍调查表签字盖章，形成宗地图。根据《不动产单元设定和代码编制规则》设定宗地单元，编制单元代码。

* + - 1. 关联审批

通过宗地单元代码关联获取用地审批环节审批和地籍调查成果，实地查看项目用地现状后，出具用地规划红线，根据用地规划红线和地籍数据，制作宗地图。并依据宗地单元代码签订土地出让合同（或划拨决定书），办理建设用地规划许可证和土地首次登记。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产（宗地）单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将不动产单元代码（宗地）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及相应的地籍调查成果上，办理土地不动产权证。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库（自然资源数据子库、日常地籍数据子库），入库成果对应的数据信息应符合附录A.2、A.3、A.4、A.8。单独选址项目用地按照报批已经形成的地籍调查成果入库，特殊情况需要开展补充地籍调查的，按照上述程序开展补充调查后入库。

* + 1. 建设工程规划许可
       1. 资料收集

通过不动产单元代码关联，获取建设用地规划许可与土地供应阶段的地籍调查成果、建设用地规划许可材料，以及项目建筑工程规划报批图（含建筑设计方案、建筑平面布置图、建筑施工图）等。

* + - 1. 预设房屋不动产单元，预编单元代码

依据建设工程规划许可证和建筑工程规划报批图（含建筑设计方案、建筑平面布置图、建筑施工图），在设定的宗地上，预设房屋等建（构）筑物不动产单元，预编房屋单元代码。

* + - 1. 关联审批

通过不动产单元代码关联获取土地供应与用地规划许可等阶段出让合同、建设用地规划许可证、规划设计条件等材料，用于规划方案复核和建设工程规划许可证发放前指标核验，办理规划设计方案批复和建设工程规划许可证。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将不动产单元代码赋值于报批的规划方案、建筑平面布置图、建筑施工图、建设工程规划许可证证照及相应的地籍调查成果上。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库（自然资源数据子库、日常地籍数据子库），入库成果对应的数据信息应符合附录A.5。

* + 1. 建设施工
       1. 准备工作

通过宗地单元代码关联，获取行政管理部门出具的规划条件，关联获取规划选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可等阶段的地籍调查成果及行政审批结果。

* + - 1. 施工许可

根据建设工程规划许可材料，核发建设工程施工许可证，并赋予宗地单元代码。

* + - 1. 地籍调查

开展放线、验线测量和房屋预测绘工作。放线测量包括内业计算、桩点测设与校核、成果资料整理等。验线测量是对各建筑单体外围轴线位置及标高进行检测，具体按CJJ/T 8执行。依据报批建筑施工图等工程规划许可材料开展房屋不动产预测绘工作，具体按GB/T 17986执行。编制建设工程放线测量技术报告、定位图以及验线图、验线坐标成果表、预测绘报告等成果，并赋予不动产单元代码。

* + - 1. 确定房屋不动产单元，编制代码

复核不动产单元设定是否符合规范要求，确定房屋等建（构）筑物不动产单元，编制不动产单元代码，并建立预编代码与正式代码间的关联关系。

* + - 1. 搭建不动产单元表

依据房屋不动产预测绘和单元确定成果，通过不动产单元代码关联土地供应和建设工程规划许可阶段成果，搭建房屋等建（构）物不动产单元表。

* + - 1. 关联审批

通过不动产单元代码关联获取工程建设项目前段的土地出让合同、宗地图、建设用地规划许可证、建设工程规划证、建筑总平面图等材料，复核放验线测量，明确房屋用途和性质等信息，指导房屋预测绘，用于办理房屋预告登记等。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将不动产单元代码赋值于房屋预告登记证明及相应的地籍调查成果上。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库（自然资源数据子库、日常地籍数据子库），入库成果对应的数据信息应符合附录A.6。

* + 1. 竣工验收
       1. 准备工作

通过宗地不动产单元代码关联获取前期各阶段的地籍调查和行政审批成果资料，包括土地出让合同，建设工程规划许可证、不动产权证、房屋预测绘报告、报规图纸等资料。

* + - 1. 地籍调查

开展宗地权属调查，包括调查核实土地权属状况和界址情况、绘制宗地草图、编制宗地图、填写地籍调查表等，具体按GB/T 42547执行。 开展土地、规划、房产、地形等专业竣工联合测绘，具体按GB/T 17986执行。

* + - 1. 完善不动产单元表

有房屋预测绘的项目，结合房屋不动产预测不动产单元，建立与预测不动产单元的关联关系，完善并建立竣工不动产单元表。无房屋预测绘的项目，完善竣工不动产单元表。

* + - 1. 关联审批

通过宗地及房屋不动产单元代码关联并调取工程建设项目前段的土地、规划行政审批结果和宗地图、建筑施工图、总平面图等材料，对联合测绘成果进行实质性复核，包括内业复核房产测量与施工竣工图的尺寸是否一致、面积计算的依据与方法是否符合规范、分摊方式是否合理、面积是否准确、建筑工程是否在宗地范围内等；外业审核测绘成果与实地是否一致，建筑物点位、边长是否在误差范围等。并对不动产单元设定开展审核，确保不动产单元权属界线固定、封闭且具有独立使用价值。用于工程建设项目规划核实证办理、住建部门工程建设项目竣工验收以及房屋所有权首次登记。

* + - 1. 赋码应用

依托自然资源综合管理平台，通过不动产单元代码关联对应的业务审批结果及相应的地籍调查成果，建立各阶段成果的关联关系，并将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及相应的地籍调查成果上，办理房地一体不动产权证。

* + - 1. 成果入库与归档

经审核的业务办理成果及对应的地籍调查成果，通过自然资源综合管理平台，以宗地（项目）为单位，存入图－数－属－档一体全地域全生命周期地籍调查数据库（自然资源数据子库、日常地籍数据子库），入库成果对应的数据信息应符合附录A.7、A.8。

* + 1. 技术路线

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

* 1. 共享应用
     1. 一码一房

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

* + 1. 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。

* + 1. 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。

* + 1. 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，促进社会公平、经济增长。



（规范性）

数据库结构表

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYDM | Char | 28 | M |  |
| 2 | 项目名称 | XMMC | Varchar |  | M |  |
| 3 | 项目代码 | XMDM | Char | 20 | M |  |
| 4 | 建设单位名称 | JSDWMC | Char | 50 | M |  |
| 5 | 项目建设依据 | XMJSYJ | Varchar |  | M |  |
| 6 | 项目拟选位置 | XMNXWZ | Char | 50 | M |  |
| 7 | 拟用地面积 | NYDMJ | Float | 15 | M |  |
| 8 | 拟建设规模 | NJSGM | Varchar |  | M |  |
| 9 | 核发机关 | HFJG | Char | 30 | M |  |
| 10 | 核发日期 | HFRQ | Date |  | M |  |
| 11 | 建设项目用地预审与选址意见书书号 | JSXMYDYSYXZYJSSH | Char | 50 | M |  |
| 12 | 附图及附件名称 | FTJFJMC | Varchar |  | 0 |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYDM | Char | 28 | M |  |
| 2 | 用地单位 | YDDW | Char | 50 | M |  |
| 3 | 项目名称 | XMMC | Varchar |  | M |  |
| 4 | 批准用地机关 | PZYDJG | Char | 50 | M |  |
| 5 | 批准用地文号 | PZYDWH | Varchar |  | M |  |
| 6 | 用地位置 | YDWZ | Char | 50 | M |  |
| 7 | 用地面积 | YDMJ | Float |  | M |  |
| 8 | 土地用途 | TDYT | Char | 30 | M |  |
| 9 | 建设规模 | JSGM | Varchar |  | M |  |
| 10 | 土地取得方式 | TDQDFS | Char | 10 | M |  |
| 11 | 建设用地规划许可证证号 | JSYDGHXKZZH | Char | 50 | M |  |
| 12 | 发证机关 | FZJG | Char | 30 | M |  |
| 13 | 发证日期 | FZRQ | Date |  | M |  |
| 14 | 附图及附件名称 | FTJFJMC | Varchar |  | 0 |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYH | Char | 28 | M |  |
| 2 | 地籍区 | DJQ | Char | 9 | M |  |
| 3 | 地籍子区 | DJZQ | Char | 12 | M |  |
| 4 | 宗地代码 | ZDDM | Char | 2 | M |  |
| 5 | 宗地特征码 | ZDTZM | Char | 19 | M |  |
| 6 | 出让合同编号 | CRHTBH | Char | 20 | C |  |
| 7 | 出让合同电子监管号 | CRHTDZJGH | Char | 20 | C |  |
| 8 | 地块编号 | DKBH | Char | 50 | M |  |
| 9 | 出让面积 | CRMJ | Float | 15 | C |  |
| 10 | 宗地面积 | ZDMJ | Float | 15 | M |  |
| 11 | 用地单位 | YDDW | Char | 100 | M |  |
| 12 | 坐落位置 | ZLWZ | Varchar |  | M |  |
| 13 | 供地年度 | GDND | Char | 4 | M |  |
| 14 | 土地用途 | TDYT | Char | 100 | M |  |
| 15 | 容积率 | RJL | Float | 4 | M |  |
| 16 | 建筑密度 | JZMD | Float | 3 | 0 |  |
| 17 | 建筑限高 | JZXG | Float | 4 | 0 |  |
| 18 | 权利性质 | QLXZ | Char | 10 | M |  |
| 19 | 使用权起始时间 | SYQQSSJ | Date |  | M |  |
| 20 | 使用权结束时间 | SYQJSSJ | Date |  | C |  |
| 21 | 供地方式 | GDFS | Char | 10 | M |  |
| 22 | 出让价款 | CRJK | Float | 10 | C |  |
| 23 | 合同签订时间 | HTQDSJ | Date |  | C |  |
| 24 | 行政区划名称 | XZQHMC | Char | 20 | M |  |
| 25 | 行政区划代码 | XZQHDM | Char | 6 | M |  |
| 26 | 规划开工日期 | GHKGRQ | Date |  | M |  |
| 27 | 规划竣工日期 | GHJGRQ | Date |  | M |  |
| 28 | 备注 | BZ | Varchar |  | 0 |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYH | Char | 28 | M |  |
| 2 | 地籍区 | DJQ | Char | 9 | M |  |
| 3 | 地籍子区 | DJZQ | Char | 12 | M |  |
| 4 | 宗地代码 | ZDDM | Char | 2 | M |  |
| 5 | 宗地特征码 | ZDTZM | Char | 19 | M |  |
| 6 | 划拨决定书编号 | HBJDSBH | Char | 20 | C |  |
| 7 | 划拨决定书电子监管号 | HBJDSDZJGH | Char | 20 | C |  |

A.4 划拨决定书信息属性结构表（续）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段类型 | 字段长度 | 约束条件 | 备注 |
| 8 | 地块编号 | DKBH | Char | 50 | M |  |
| 9 | 划拨面积 | HBMJ | Float | 15 | C |  |
| 10 | 宗地面积 | ZDMJ | Float | 15 | M |  |
| 11 | 用地单位 | YDDW | Char | 100 | M |  |
| 12 | 坐落位置 | ZLWZ | Varchar |  | M |  |
| 13 | 供地年度 | GDND | Char | 4 | M |  |
| 14 | 土地用途 | TDYT | Char | 100 | M |  |
| 15 | 容积率 | RJL | Float | 4 | M |  |
| 16 | 建筑密度 | JZMD | Float | 3 | 0 |  |
| 17 | 建筑限高 | JZXG | Float | 4 | 0 |  |
| 18 | 权利性质 | QLXZ | Char | 10 | M |  |
| 19 | 项目名称 | XMMC | Date |  | M |  |
| 20 | 供地方式 | GDFS | Char | 10 | M |  |
| 21 | 划拨价款 | HBJK | Float | 10 | C |  |
| 22 | 划拨决定书签发时间 | HBJDSQFSJ | Date |  | C |  |
| 23 | 行政区划名称 | XZQHMC | Char | 20 | M |  |
| 24 | 行政区划代码 | XZQHDM | Char | 6 | M |  |
| 25 | 规划开工日期 | GHKGRQ | Date |  | M |  |
| 26 | 规划竣工日期 | GHJGRQ | Date |  | M |  |
| 27 | 备注 | BZ | Varchar |  | 0 |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYDM | Char | 28 | M |  |
| 2 | 建设单位 | JSDW | Char | 50 | M |  |
| 3 | 建设项目名称 | JSXMMC | Varchar |  | M |  |
| 4 | 建设位置 | JSWZ | Char | 50 | M |  |
| 5 | 建设规模 | JSGM | Varchar |  | M |  |
| 6 | 建设工程规划许可证证号 | JSGCGHXKZZH | Char | 50 | M |  |
| 7 | 发证机关 | FZJG | Char | 30 | M |  |
| 8 | 发证日期 | FZRQ | Date |  | M |  |
| 9 | 附图及附件名称 | FTJFJMC | Varchar |  | 0 |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYDM | Char | 28 | M |  |

A.6 不动产登记证明信息属性结构表（续）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 字段名称 | 字段代码 | 字段类型 | 字段长度 | 约束条件 | 备注 |
| 2 | 证明权利或事项 | ZMQLHSX | Char | 100 | M |  |
| 3 | 权利人 | QLR | Char | 10 | M |  |
| 4 | 义务人 | YWR | Char | 50 | M |  |
| 5 | 坐落 | ZL | Char | 200 | M |  |
| 6 | 其他 | QT | Char | 10 | M |  |
| 7 | 附记 | FJ | VarChar |  | O |  |

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 | 约束条件 | 备注 |
| 1 | 不动产单元代码 | BDCDYDM | Char | 28 | M |  |
| 2 | 项目业主 | XMYZ | Char | 50 | M |  |
| 3 | 建设项目名称 | JSXMMC | Varchar |  | M |  |
| 4 | 宗地坐落 | ZDZL | Char | 50 | M |  |
| 5 | 宗地面积 | ZDMJ | Float | 15 | M |  |
| 6 | 建设工程位置 | JSGCWZ | Varchar |  | M |  |
| 7 | 建设工程规模 | JSGCGM | Varchar |  | M |  |
| 8 | 是否全部竣工 | SFQBJG | Char | 2 | M |  |
| 9 | 建设项目土地规划核实合格证证号 | JSXMTDGHHSHGZZH | Char | 50 | M |  |
| 10 | 发证机关 | FZJG | Char | 30 | M |  |
| 11 | 发证日期 | FZRQ | Date |  | M |  |
| 12 | 附图及附件名称 | FTJFJMC | Varchar |  | 0 |  |

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



（资料性）

“一码管地”技术路线图

**地籍调查**

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

竣工验收

建设施工

**源**

**头**

**赋**

**码**

**成果入库**

办理建设用地预审与选址意见书

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

签订出让合同

（或核发划拨决定书）

建设用地规划许可证

土地首次登记

规划方案报批

办理建设工程规划许可证

土地规划核实

工程竣工验收

房屋首次登记

办理施工许可

规划放、验线

房屋预告登记

**一**

**码**

**管**

**地**

宗地单元

房

屋

等

建

（构）

筑

物

单

元

预设单元预编代码

代码沿用

（批次用地）

确定单元

编制代码

代码沿用

预设单元

预编代码

确定单元

编制代码

搭建单元表

完善单元表

确定单元

编制代码

（单独选址）

* 1. 用地预审与选址流程图

合格

不

合

格

预设单元，预编代码

收集资料

开展地籍调查

a）数字化叠加套合，形成规划选址图

b）实地勘察，标注信息

关联审批

赋码应用

（办理建设项目用地预审与选址意见书）书

a）基础地理、地籍、国土空间规划图件资料

b）相关政策法规文件资料

c）其他资料

开始

成果入库与归档

结束

审核确认

* 1. 用地审批流程图

合格

不

合

格

预设单元，编制代码

收集资料

开展地籍调查

a）划定报批红线，确定报批范围

b）内业核实、外业调查，确认红线范围，确认权属界线

c）开展土地勘测定界

d）编制勘测定界报告书

关联审批

赋码应用

（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）

a）用地预审与选址阶段的调查及批准成果

b）补充收集规划、土地征收等相关成果资料

开始

成果入库与归档

确定单元，编制代码

（单独选址）

代码沿用

（批次用地）

审核确认

结束

* 1. 土地供应与用地规划许可流程图

合格

不

合

格

预设单元，编制代码

收集资料

开展地籍调查

a）内业核实

b）外业调查、实地查看

关联审批

赋码应用

（土地出让合同、划拨决定书、建设用地规划许可证、土地首次登记）

a）用地批准文件

b）用地预审与规划选址阶段、用地审批阶段的地籍调查成果

c）建设项目用地周围的控制点成果资料

d）其他资料

开始

成果入库与归档

结束

审核确认

* 1. 建设工程规划许可流程图

合格

不

合

格

预设单元，预编代码

收集资料

关联审批

赋码应用

（办理建设工程规划许可证）

a）建设用地规划许可材料

b）建设用地规划许可与土地供应阶段的地籍调查成果

c）项目建筑工程规划报批图

d）其他资料

开始

成果入库与归档

结束

审核确认

* 1. 建设施工流程图

合格

不合格

确定单元，编制代码

准备工作

地籍调查

a）放线和验线测量

b）房屋预测绘

搭建不动产单元表

赋码应用

（办理办理施工许可，规划放、验线，房屋预告登记）

）

a）获取规划条件

b）获取规划选址等阶段的地籍调查成果

c）行政审批结果

开始

成果入库与归档

结束

审核确认

施工许可

关联审批

* 1. 竣工验收流程图

合格

不合格

准备工作

地籍调查

a）宗地权属调查

b）土地、规划、房产、地形等专业竣工联合测绘

完善不动产单元表

赋码应用

（办理建设项目土地规划核实合格证、工程竣工验收、房屋所有权首次登记）

a）获取前期各阶段地籍调查资料

b）行政审批成果资料

c）其他资料

开始

成果入库与归档

结束

审核确认

关联审批

参考文献

[1] TD/T 1066-2021 不动产登记数据库标准

[2] 《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）

[3] 《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）