

# 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  
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 Wordings 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±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。

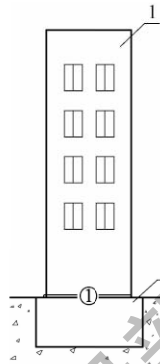


图 3.2.2 地下建筑与地上建筑结构  
划分为一个编码单元示意  
1—建筑；2—地下室  
注：①代表编码单元。

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）。

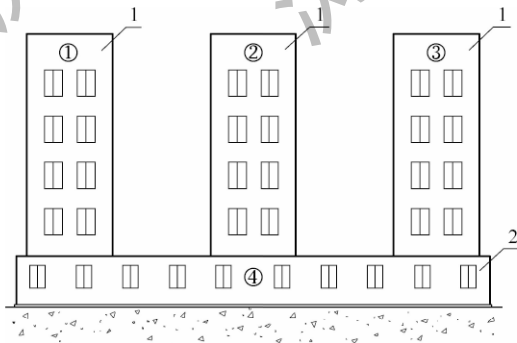


图 3.2.3-1 通过裙房相互连通的三幢建筑  
划分为四个编码单元示意  
1—建筑；2—裙房



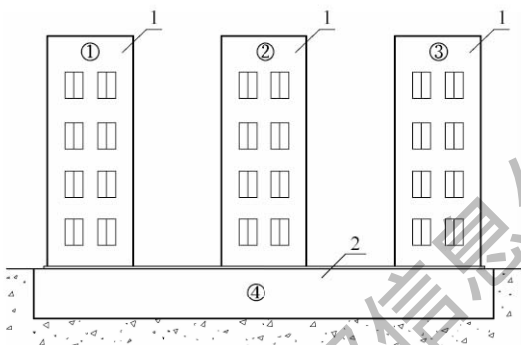


图 3.2.3-2 通过地下室相互连通的三幢建筑  
划分为四个编码单元示意  
1—建筑；2—地下室

**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）。

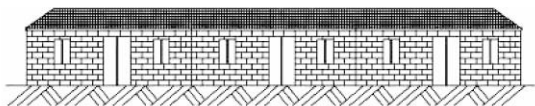


图 3.2.5-1 结构连续的平房划分为一个编码单元示意

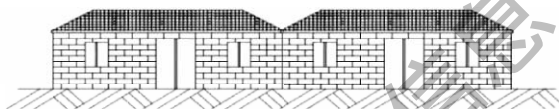


图 3.2.5-2 结构不连续的平房划分为两个编码单元示意

**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**

<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