

附件

# 不动产登记信息管理基础平台建设 总体方案



# 目 录

一、基本定位与目标任务 .....	6
(一) 基本定位.....	6
(二) 总体目标.....	8
(三) 主要任务.....	8
二、总体思路与建设原则 .....	9
(一) 总体思路.....	9
(二) 建设原则.....	10
三、总体框架 .....	11
(一) 信息平台总体构成.....	11
(二) 国家级平台组成.....	15
(三) 省、市级平台组成.....	23
(四) 国家级平台技术架构.....	23
(五) 省、市级平台技术架构.....	25
四、信息平台运行和应用 .....	26
(一) 信息平台部署.....	26
(二) 网络连接.....	29
(三) 登记应用模式.....	30
(四) 信息共享与查询服务模式.....	32
五、工作部署 .....	35
(一) 主要工作内容.....	35
(二) 职责分工.....	39
六、进度安排 .....	43
(一) 2015 年工作安排.....	43
(二) 2016 年工作安排.....	45
(三) 2017 年工作安排.....	46
七、保障措施 .....	46

（一）加强组织领导.....	46
（二）落实建设资金.....	47
（三）明确安全责任.....	47
（四）强化督促指导.....	47
（五）争取理解支持.....	47
附件 1：《不动产登记数据库标准（试行）》 .....	48
附件 2：《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》 .....	105

# 不动产登记信息管理基础平台建设总体方案

2013年11月20日召开的国务院常务会议明确提出，整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，由国土资源部负责指导监督全国土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记职责，基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

由国务院颁布并于2015年3月1日正式实施的《不动产登记暂行条例》（以下简称《条例》）规定，国务院国土资源主管部门应当会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台。各级不动产登记机构的登记信息应当纳入统一的不动产登记信息管理基础平台，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享。

不动产登记信息管理基础平台覆盖全国，对于全面履行不动产统一登记职责，促进不动产登记信息完备、准确、可靠，保障不动产交易安全，更加有效地服务社会，具有重要意义，是各级不动产登记机构的共同任务。

为了统筹推进各级系统开发与数据库建设、网络互联等各项工作，确保各级联动、协调配合、相互衔接，建成全国统一的不动产登记信息管理基础平台，依据《条例》及相关配套文件的有关规定和信息化建设的相关要求，制定本方案。

# 一、基本定位与目标任务

## (一) 基本定位

根据不动产统一登记制度实施的总体要求，不动产登记信息管理基础平台是不动产登记各项制度落实和信息共享查询的基础。建立不动产登记信息管理基础平台，实现不动产审批、交易和登记信息在有关部门间依法依规互通共享，提供不动产登记信息依法公开查询服务，有利于方便群众办证，提高办证效率，消除“信息孤岛”，促进不动产登记信息更加完备、准确、可靠，建立健全社会征信体系，保证不动产交易安全，保护群众合法权益。

不动产登记信息管理基础平台覆盖全国，主要面向各级不动产登记机构、不动产审批和交易主管部门、其他相关部门、社会公众四类服务对象，提供登记业务支撑、信息实时互通共享、信息共享交换、信息依法查询服务（图1）。

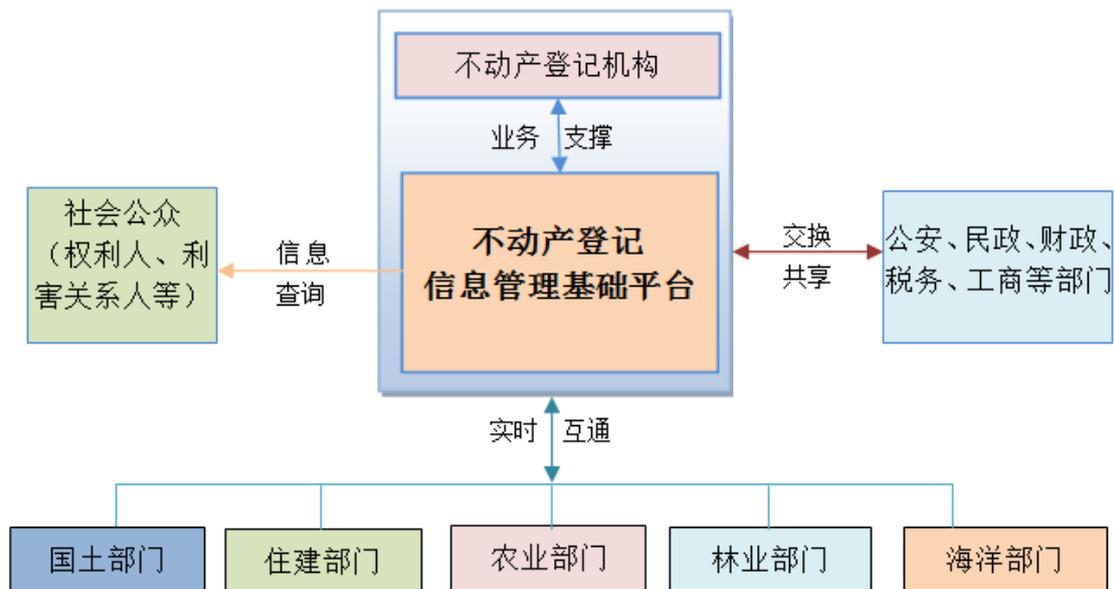


图1 不动产登记信息管理基础平台服务对象与服务内容

### **1. 面向各级不动产登记机构提供技术支撑服务**

为各级不动产登记机构的登记业务申请、受理、审核、登簿等全流程的网上运行，以及不动产登记信息综合分析等，提供技术支撑服务；为纵向上各级不动产登记机构间登记信息的实时共享提供技术支撑。

### **2. 面向各级不动产审批和交易主管部门提供信息实时互通共享服务**

不动产审批和交易信息是登记业务的依据，不动产登记信息是不动产审批和交易主管部门履行日常管理和行业监管职责的重要基础。不动产登记信息管理基础平台应满足不动产审批、交易和登记信息在国土资源、住建、农业、林业、海洋等部门间的实时互通共享，推动相关部门间不动产登记与审批和交易之间的业务联动，为相关部门的行业管理和监管提供信息保障。

### **3. 面向相关部门提供信息共享交换服务**

不动产登记业务审核需要身份验证、完税缴费等信息，相关部门日常管理工作对不动产登记信息也有广泛需求。建立信息共享机制，明确信息共享内容、方式和技术流程，实现不动产登记机构与公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门之间的信息共享交换，服务于社会征信体系的建立健全和市场经济制度的完善。

### **4. 面向社会公众提供信息依法查询服务**

为权利人、利害关系人提供便捷的信息依法查询服务，保障不动产权利人和利害关系人的合法权益。

## **(二) 总体目标**

到 2017 年底，基本建成覆盖全国的不动产登记信息管理基础平台。基本形成标准统一、内容全面、覆盖全国、相互关联、布局合理、实时更新、互通共享的不动产登记数据库体系；全国各级不动产登记业务全流程实现网上运行；各级不动产登记信息与审批和交易信息实现网上实时互通共享；面向各级公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门的信息共享完备、准确、可靠；面向社会公众的依法信息查询服务便捷、高效。不动产登记信息管理基础平台成为各级不动产登记机构履行职责的重要手段，在保障不动产交易安全、维护公众不动产权益、完善社会征信体系中发挥重要作用。

## **(三) 主要任务**

### **1. 建立技术标准体系**

以《条例》等法律法规为依据，制定不动产登记数据库标准、不动产登记数据整合建库技术规范、不动产登记数据共享交换规范、不动产登记信息系统建设规范、信息平台服务规范等方面的技术标准，规范不动产登记数据内容、结构、交换等，确保不动产登记数据共享交换和系统相互衔接。

### **2. 建立数据库体系**

遵循统一的技术标准，建立各级互联互通的不动产登记数据库体系，为不动产登记业务和信息共享查询服务提供信息保障。建立数据实时动态更新机制，保证全国各级不动产登记信息的实时更新。

### **3. 建立应用服务体系**

立足已有基础，建立不动产登记信息管理基础平台应用服务体系，为各级不动产登记机构全面履行登记业务办理、信息实时互通共享、信息共享交换、信息依法查询服务、信息综合分析等职责，提供应用支撑，形成纵向上各级不动产登记机构之间、横向上与相关部门之间的信息互通共享机制。

### **4. 建立基础保障体系**

建立计算、存储环境，为不动产登记信息管理基础平台运行和数据存储管理提供基础环境；建立纵向互通、横向互联的网络体系，为各级不动产登记机构之间、各级不动产登记机构与横向相关部门之间的信息互通共享，以及向社会依法信息查询服务提供畅通的网络环境；建立安全保障体系，保障不动产登记信息安全、系统稳定运行；建立运维制度，实现不动产登记信息管理基础平台运行的制度化、规范化。

## **二、总体思路与建设原则**

### **（一）总体思路**

总体思路是：严格遵循《条例》等法律法规和规范，按照不动产统一登记制度实施的工作部署，围绕基本定位和目标任务，以应用服务为导向，以数据为核心，以网络等基础设施为基础，以管理制度和技术标准为保障，立足已有基础，顺应信息技术发展方向，紧密贴近

需求，高起点规划和设计，周密部署，“反弹琵琶”，统筹推进，建成符合不动产统一登记制度设计和实施要求、覆盖全国、各级互通、信息资源得到充分共享的不动产登记信息管理基础平台。

## **（二）建设原则**

### **1. 立足已有基础，创新建设方式**

立足相关部门已有的各类不动产登记信息化基础，加强对已有系统改造、数据整合和相互对接，充分发挥已有成果的作用；同时，顺应信息技术发展方向，以“国土资源云”总体框架为技术指导，运用云计算技术和云服务模式，创新建设方式。

### **2. 加强纵向协调联动，保证横向紧密衔接**

不动产登记信息管理基础平台建设是各级不动产登记机构的共同任务，需要顶层设计、统筹部署，明确职责分工和进度安排，加强各级协调联动，形成合力，有序推进；强化部门间协同，保证不动产登记相关系统、数据与横向相关部门系统、数据之间的紧密衔接，确保登记信息与相关部门信息互通共享，消除“信息孤岛”。

### **3. 强化资源共享，确保信息安全**

加强基础设施资源、数据资源、应用服务资源的集成整合，最大限度地共享资源，最大限度地减少各级、各地登记机构的分散、重复建设内容；加强信息安全保障，确保个人隐私和商业秘密不泄露，保障权利人的权益。

### **4. 坚持与制度实施深度融合，实现与机构和职责整合良性互促**

不动产统一登记是一项重大的制度创新，迫切需要将信息化理念和方式贯穿制度实施全过程，融入到不动产登记工作规则、业务流程中，更好地发挥信息平台的服务保障作用；既把统一登记机构作为信息平台建设和运行的组织保障，又把信息平台作为促进职责整合和机构建设重要抓手，“反弹琵琶”，实现良性互促。

### **5. 严格遵循技术标准，发挥示范引领作用**

各级不动产登记机构在共同推进不动产登记信息管理基础平台建设中，必须遵循统一的技术标准，为实现信息共享和系统对接奠定基础，适用于本地登记职责和业务特点的内容也必须以全国统一的技术标准为基础；由于各地的不动产登记信息化基础不同，进度不一，在推进过程中充分借鉴率先实现机构整合和信息化应用，尤其是开展不动产登记存量数据整合方面的经验和做法，形成适用于本地的技术路线和具体方法。

## **三、总体框架**

### **（一）信息平台总体构成**

不动产登记信息管理基础平台遵循“国土资源云”总体框架，由资源得到充分共享、互联互通的四级平台或系统组成，确保国家、省、市、县四级不动产登记机构信息实时共享，与各级横向部门间实现互通、共享、交换。其总体构成如图 2 所示。

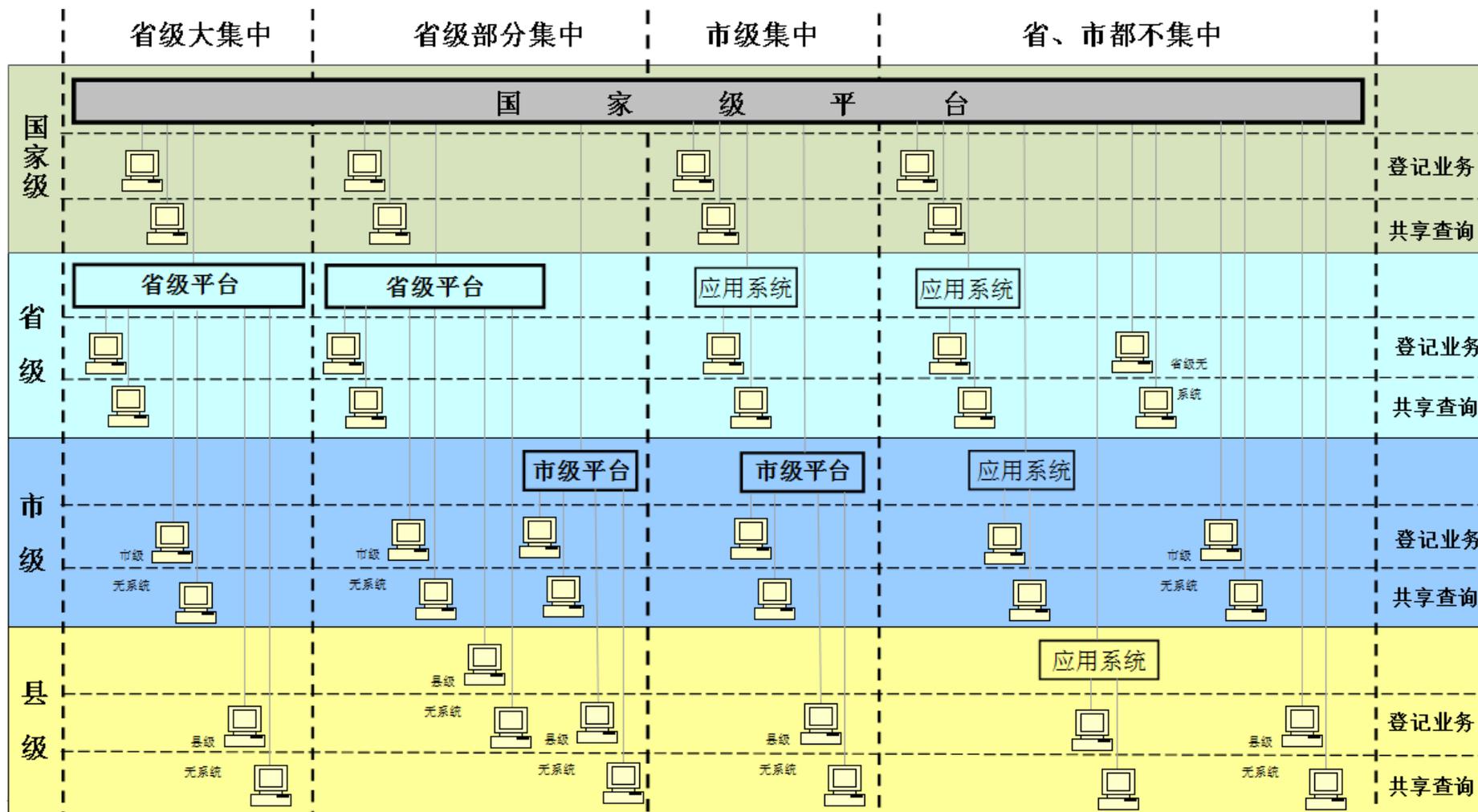


图2 不动产登记信息管理基础平台总体构成

不动产登记信息管理基础平台应具有包容性，能够适应全国各地不同的基础条件和管理实际，既立足各地工作基础、保护已有投资，又能确保各省、市、县级不动产登记机构接入国家级平台，形成一个整体，构成全国统一的不动产登记信息管理基础平台。

根据各地工作基础和现实情况，分以下四种情况：

**1. 省级“大集中”：**省级国土资源主管部门已有覆盖本辖区的统一平台，为了保护已有投资，在现有平台基础上进一步完善扩展，支撑本地三级不动产登记机构履行职责，并统一接入国家级平台。

省级国土资源主管部门运行统一的信息平台，集中管理全辖区不动产登记数据库。各市、县级不动产登记机构不在本地存储管理数据库和运行相关信息系统，由全省统一的信息平台提供技术支撑。

(1) 省级和各市、县级不动产登记机构都利用全省统一的信息平台，按照登记管辖开展本地不动产登记业务，与本地住建、农业、林业、海洋等不动产交易和审批主管部门实现信息实时互通共享，与本地公安、民政、财政、税务等部门开展信息共享交换，向公众提供依法信息查询服务。

(2) 省级信息平台统一接入国家级平台，确保本辖区每一宗登记的信息都实时纳入不动产登记信息管理基础平台，实现四级实时共享。

(3) 市级不动产登记机构从省级统一信息平台上获取本地登记数据，履行指导本辖区不动产登记工作的职责。

**2. 省级“部分集中”：**省级国土资源主管部门已有的统一平台，部分基础条件好的市级不动产登记机构也有本市统一平台，为了保护已有投资，在现有平台基础上进一步完善扩展，省级和部分有平台的市级分别接入国家级平台。

纳入省级信息平台的市、县级不动产登记机构不在本地存储管理数据库和运行相关信息系统，由省级信息平台提供技术支撑。有信息平台的市级存储管理本辖区不动产登记数据库，为市本级和县级不动产登记机构提供技术支撑。

(1) 纳入省级信息平台的各市、县级不动产登记机构都利用省级信息平台，按照登记管辖开展本地不动产登记业务，与本地住建、农业、林业、海洋等不动产交易和审批主管部门实现信息实时互通共享，与本地公安、民政、财政、税务等部门开展信息共享交换，向公众提供依法信息查询服务。没有纳入省级信息平台的市级信息平台为市本级和本辖区各县级不动产登记机构履行职责提供技术支撑。

(2) 省级信息平台 and 没有纳入省级信息平台的市级信息平台通过接入国家级平台，确保每一宗登记的信息都实时纳入不动产登记信息管理基础平台，实现四级实时共享。

(3) 省级不动产登记机构通过国家级平台获取没有纳入省级信息平台的市级辖区不动产登记数据，履行指导全省（区、市）各级不动产登记工作的职责。

**3. 市级集中：省级国土资源主管部门没有统一的平台，只有本级系统，市级不动产登记机构已有统一的平台，省级系统和市级平台分别接入国家级平台。**

省级国土资源主管部门只运行省本级系统和数据库，并作为一级不动产登记机构接入国家级平台。市级信息平台存储管理本辖区不动产登记数据库，为市本级和县级不动产登记机构提供技术支撑。

(1) 省级系统和数据库支撑省本级不动产登记业务和共享查询服务。市级信息平台为市本级和本辖区各县级不动产登记机构履行职责提供技术支撑。

(2) 省级系统和市级信息平台通过接入国家级平台，确保本辖区每一宗登记的信息都实时纳入不动产登记信息管理基础平台，实现四级实时共享。

(3) 省级不动产登记机构通过国家级平台获取本辖区不动产登记数据，履行指导全省（区、市）各级不动产登记工作的职责。

**4. 省、市都不集中：省级国土资源主管部门和市级不动产登记机构都没有平台，全省三级系统分别接入国家级平台。**

全省三级不动产登记机构各自在本地管理运行本级系统和数据库，都作为一级登记机构分别接入国家级平台。没有系统的地方可以直接利用国家级平台的资源。

(1) 各级系统和数据库支撑本级不动产登记业务和共享查询服务。国家级平台为没有系统的不动产登记机构履行职责提供技术支撑。

(2) 各级系统通过接入国家级平台，确保本辖区每一宗登记的信息都实时纳入不动产登记信息管理基础平台，实现四级实时共享。

(3) 各级不动产登记机构通过国家级平台获取本辖区不动产登记数据。

## **(二) 国家级平台组成**

国家级平台的组成如下（图3）：

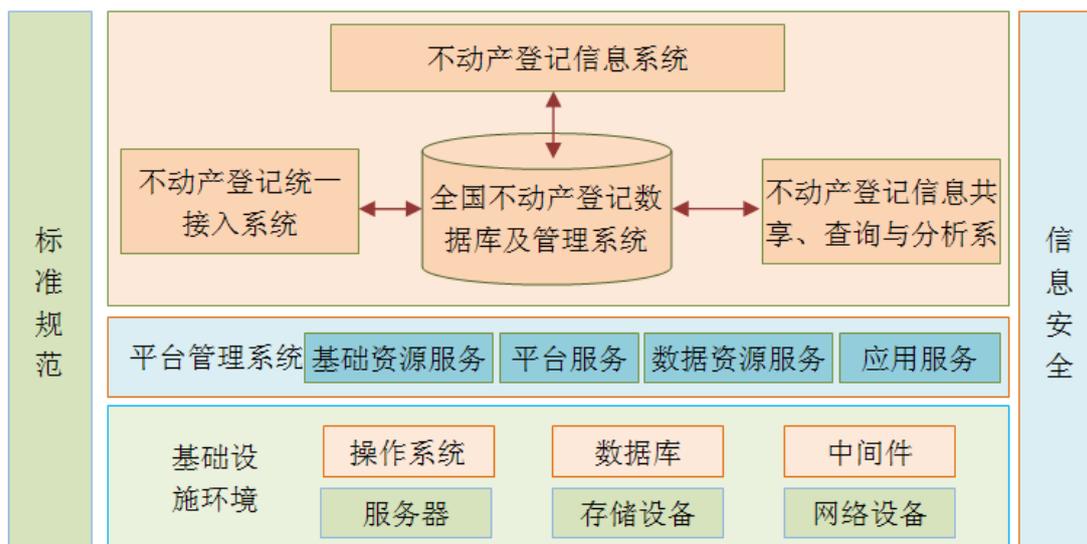


图3 国家级平台组成

### 1. 全国不动产登记数据库及管理系统

全国不动产登记数据库是信息平台建设的核心，是按照特定策略组织存储的覆盖全国各级不动产登记结果数据的数据集合。全国不动产登记数据库管理系统对全国不动产登记数据库进行统一组织、存储、管理、维护和更新。

**(1) 全国不动产登记数据库。**全国不动产登记数据库来源于各级不动产登记机构的登记结果数据，包括不动产统一登记制度实施前和统一登记制度实施后的数据。不动产统一登记制度实施前的土地、房屋、林地、草原、海域等登记资料分散在各级，主要在市、县级国土资源、住建、农业、林业、海洋等部门，需要各级不动产登记机构按照统一的不动产登记数据库标准进行标准化整合，通过汇集和集成建立全国不动产登记数据库。不动产统一登记制度实施后，登记业务形成的登记结果数据实时纳入全国不动产登记数据库。不动产登记数据库包括以下内容：

——空间数据。包括基础地理、地籍区、地籍子区、宗地图、宗海图、房屋分户平面图等空间数据。

——登记数据。包括权利、权利人、不动产单元信息以及其他描

述性和补充性信息，完整地记录不动产单元的归属及其变化过程，为不动产单元历史追溯与行政审批、交易的有效监管提供依据。

**(2)不动产登记数据库管理系统。**不动产登记数据库管理系统以数据库和 GIS 平台软件为基础，对不动产登记信息相关的空间数据、属性数据、图片等各类数据进行统一管理和维护，满足不动产登记数据的检查入库、组织管理、查询检索、导入导出、数据分发、专题制作、更新维护等要求。由于不动产登记数据类型多、数据海量、支撑不同的应用，需要针对不同类型数据、不同的应用，合理设计数据组织和存储管理策略，提升应用效率。

## **2. 不动产登记统一接入系统**

不动产登记统一接入系统是信息平台有效运行的驱动力之一，提供各级不动产登记机构接入国家级平台服务，确保各级不动产登记机构的登记信息实时纳入不动产登记信息管理基础平台，实现各级不动产登记信息实时互通共享和同步更新。

不动产登记统一接入系统的接入对象为各级不动产登记机构。不动产登记统一接入系统依据不动产登记数据接入规范，围绕数据获取、封装、传输、接收这一主线，功能主要包括增量数据动态监测与获取、数据内容规则检查、数据文件封装、数据文件网络安全传输、不动产权证书或业务号统一编码、数据文件接收、数据接入全过程监控等内容。不动产登记统一接入系统提供数据主动抽取、数据接入接口、数据接入文件等多种数据接入方式，各级不动产登记机构可依据自身情况进行选择。

## **3. 不动产登记信息系统**

不动产登记信息系统是平台提供的业务应用系统，为不动产登记申请、受理、审核、登簿等全流程提供服务，实现各级不动产登记

日常业务的网络化、透明化、柔性化和规范化管理。通过不动产登记信息系统的运行，实现不动产登记数据库的实时更新，保障数据库的现势性。

不动产登记信息系统基于不动产登记数据库，围绕各类不动产登记及其业务流程，集成空间数据库、GIS 组件、工作流引擎和动态表单等技术，其功能主要包括不动产权籍调查数据管理、工作流管理、表单定制、登记业务管理、不动产登记电子簿册管理、时空一体化数据管理、电子档案管理等内容。

#### **4. 不动产登记信息共享、查询与分析系统**

不动产登记信息共享、查询与分析系统包括四个方面的功能，一是面向不动产审批和交易主管部门的协同共享服务；二是面向相关部门的信息共享服务；三是面向权利人和利害关系人的社会化查询服务；四是面向不动产登记机构的信息综合分析服务。

**(1) 不动产登记信息协同共享系统。**不动产登记信息协同共享系统面向国土、住建、农业、林业、海洋等部门相关业务，提供信息实时互通共享。依据不动产登记机构与国土、住建、农业、林业、海洋等部门建立的信息共享机制以及制定的信息共享规范，不动产登记信息协同共享系统功能包括不动产登记共享数据抽取、不动产登记共享数据推送服务、不动产登记共享数据前置交换机服务、不动产审批与交易部门数据获取、数据质量检查、共享数据管理、共享数据安全等内容。不动产登记信息共享系统提供数据推送和数据前置交换机等服务方式，以便住建、农业、林业、海洋等部门通过网络进行实时数据协同，实现业务联动。

**(2) 不动产登记信息共享服务系统。**不动产登记信息共享服务系统面向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门，

提供不动产登记信息共享服务，满足相关部门日常管理工作对不动产登记信息查验需求。同时，向相关部门提出信息共享请求，满足不动产登记业务办理对部门间共享信息的需求。

**(3) 社会化信息查询服务系统。**面向权利人、利害关系人等社会公众，通过身份鉴别等方式提供依申请信息查询服务。

**(4) 不动产登记信息分析系统。**不动产登记信息分析系统是国家级平台提供不动产登记信息综合分析、制作信息产品的主体，提供数据抽取、转换与加载(ETL)、数据综合查询、基础数据报表分析、自定义报表分析、多维即席分析、指标提取与评价、模型预测、分析报告制作与输出等功能。

## **5. 平台管理系统**

平台管理系统是国家级平台的管理中枢，负责各类资源的统一配置、调度、监管和调控，为全国不动产登记数据库及其管理系统、不动产登记统一接入系统、不动产登记信息系统、不动产登记信息共享查询与数据分析系统等应用系统的运行提供统一的资源保障、运维保障和安全保障。依据云架构建设要求，平台管理系统功能主要包括基础资源管理、数据资源管理、应用服务管理、通用服务管理、开发环境管理等内容。

**(1) 物理资源管理。**对计算资源、存储资源、网络资源进行统一管理、监控，以按需服务的方式进行配置和调度，根据实际需求交付和回收资源。

**(2) 数据资源管理。**对支撑不动产登记业务和信息共享、信息查询服务的不动产登记数据进行统一管理、配置与调度，保障数据资源的合理配置与高效调用。

**(3) 应用服务管理。**对国家级平台向用户提供的登记业务、信

息共享和查询、信息分析等应用服务进行统一管理与调度。

(4) **通用资源管理**。对国家级平台的用户及权限、安全认证等共用资源进行统一管理,对接入网络的终端和网络运行情况进行安全监控。

(5) **资源服务目录**。将国家级平台的基础设施、数据资源、应用服务进行汇总,向用户呈现各类服务及访问权限。

(6) **开发环境管理**。提供面向开发用户需求的 SDK(软件开发工具箱)、IDE(软件开发集成环境)、并行编程模型等资源,并对这些资源进行统一的调配与监管。

## 6. 相关技术标准

技术标准是保障不动产登记信息互通共享和信息平台的规范化运行的基础,主要包括以下内容:

(1) **《不动产登记数据库标准》**。《不动产登记数据库标准》以《条例》、登记制度和《簿册样式》为主要依据,基于原有土地、房屋、林业、草原、海域等登记数据,面向各级不动产登记数据库建设需求,明确不动产登记数据库的术语定义、内容、要素分类与编码、数据结构、命名规则、字段常量等内容,指导不动产登记数据库建设、数据交换与数据共享。《不动产登记数据库标准》主要规范不动产登记结果数据,各地结合本地不动产统一登记职责整合等实际情况,在此基础上扩展,满足本地不动产登记业务需要。

(2) **《不动产登记数据整合建库技术规范》**。依据《不动产登记数据库标准》,面向不动产统一登记制度实施前各级(主要是市、县级)已有的各类不动产登记存量数据整合建库,明确不动产登记数据整合建库的目标、任务、内容、方法和程序,指导各级不动产登记机构开展存量不动产登记数据整合建库工作。不动产统一登记制度实施

后产生的登记数据满足统一的标准规范要求。

(3) 《不动产登记数据汇交规范》。面向各级不动产登记机构整合建库的成果数据，编制《不动产登记数据汇交规范》，明确汇交数据内容、汇交格式、汇交时间、汇交程序、汇交职责等内容，为不动产登记统一接入系统运行奠定基础。

(4) 《不动产登记数据共享交换规范》。主要面向不动产登记机构应与住建、农业、林业、海洋等部门之间的数据共享交换，明确不动产登记机构所需共享的住建、农业、林业、海洋等部门的审批与交易数据，住建、农业、林业、海洋等部门所需共享的不动产登记数据，以及共享的方式、共享职责、共享流程等内容，为实现不动产登记、审批、交易数据的实时互通共享奠定基础。

(5) 《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》。对地方不动产登记机构本地运行的不动产登记信息系统接入信息平台提出技术要求，确保各级相关系统与信息平台平稳对接。

(6) 《不动产登记信息系统建设技术规范》。依据不动产登记制度设计，面向不动产登记业务全过程网络化管理，编制《不动产登记信息系统建设技术规范》，明确系统功能模块、接口要求等内容，指导市、县级不动产登记信息系统建设。

(7) 《不动产登记信息管理基础平台服务规范》。对利用信息平台提供的各类服务提出技术要求，确保各类服务对象与信息平台无缝对接。

## 7. 运行环境

包括计算、存储、网络等硬件和基础软件，是国家级平台运行的基础，采用云服务模式集成。

(1) 应用服务器集群环境。用于不动产登记业务、信息共享和

查询业务应用需要。

(2) **数据库服务器集群环境**。满足全国不动产数据集中统一管理需要。

(3) **存储备份系统**。满足海量不动产登记数据存储和备份的需要。

(4) **基础软件系统**。由操作系统、数据库、中间件、GIS 平台软件等组成。

## 8. 安全系统

安全系统建设包括物理安全、网络安全、数据安全、应用安全、安全制度等内容，保障不动产登记信息管理基础平台的安全平稳运行和信息的安全管理、应用服务。信息安全纳入信息系统建设的全周期，“同步规划、同步建设、同步运行”。

(1) **物理安全**。建立安全的平台运行的物理环境，提供访问控制、防火、防水和防潮机制、温湿度控制、电力供应等一系列物理安全措施，保障不动产登记信息管理基础平台运行的稳定、持久运行。

(2) **网络安全**。建立安全的网络环境，包括国土资源部内网、国土资源业务网、互联网等网络安全。

(3) **主机安全**。通过身份鉴别和访问控制两个方面各类技术，保障运行不动产登记信息管理基础平台的服务器，以及虚拟机的安全。

(4) **数据安全**。建立以数据完整性、数据保密性、备份恢复等内容为核心数据安全策略，保障云端不动产登记数据库及其衍生或相关数据的安全。

(5) **应用安全**。建立以身份鉴别、访问控制、安全审计、剩余信息保护、通信完整性、抗抵赖、软件容错、资源控制等内容为核心

的应用安全策略，保障不动产登记信息管理基础平台各应用系统的应用安全。

**(6) 安全制度。**建立以岗位设置、人员配备、授权和审批、审核与审查等内容为主的安全制度，保障不动产登记信息管理基础平台的有效运维。

### **(三) 省、市级平台组成**

省、市级平台与国家级平台的组成基本相同。由于省、市级平台集中管理本辖区不动产登记数据库，为本辖区各级不动产登记机构履行登记业务和信息共享查询服务职责提供统一的技术支撑，因此，与国家级平台相比，没有统一接入系统，而是直接为本辖区各级不动产登记机构履行登记业务和信息共享查询职责提供统一的技术支撑。

### **(四) 国家级平台技术架构**

国家级平台采用自主可控信息技术、按照云计算模式构建，技术架构如图 4 所示。



图4 国家级平台技术架构

### 1. 基础设施层

基础设施层也称基础设施即服务层（IaaS），是将计算资源、存储资源、网络资源等物理资源进行整合，按照云服务模式和云架构建立共享资源池，形成可按需动态扩展的高性能计算环境、大容量存储环境，满足海量不动产登记数据存储、高并发用户登记业务办理和信息共享查询，以及各级登记业务系统接入平台的需要。

### 2. 平台层

平台层也称平台即服务层（PaaS），是不动产登记信息管理基础平台的枢纽，负责对物理资源、数据资源、应用服务、通用资源等进行统一管理、监控与调度，负责提供应用开发和部署的环境。

### 3. 数据资源层

数据资源层也称数据即服务层（DaaS），由不动产登记数据、其

他数据等组成，负责数据的统一组织与管理，对应用层的不动产登记信息系统、信息共享和查询服务系统、信息分析系统提供数据支撑。不动产登记数据包括覆盖全国的、通过历年土地、房屋、林地、草原、海域登记积累的登记信息。不动产登记数据通过日常登记业务实时动态更新。

#### **4. 应用层**

应用层也称软件即服务层（SaaS）。面向各类用户，通过网络提供不动产登记信息的查询、分析、交换、共享服务和登记业务办理服务。服务对象包括各级不动产登记机构，国土资源、住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门，公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门，以及权利人、利害关系人等。通过统一应用服务门户向用户呈现。

#### **5. 标准和制度保障体系**

标准和制度保障体系包括数据和应用服务方面和技术标准规范及管理制度，确保不动产登记信息管理基础平台各组成部分之间，以及平台与外部系统交互能够有效衔接，规范运转。

#### **6. 安全保障体系**

安全保障体系包括安全管理制度、安全基础设施、网络安全、主机安全、应用安全、数据安全等内容，保障数据存储、传输、访问、共享的安全。

### **（五）省、市级平台技术架构**

省、市级平台技术架构可以参考国家级平台技术架构进行设计，应符合“国土资源云”总体框架，确保各级相互衔接。

## 四、信息平台运行和应用

### (一) 信息平台部署

按照目标任务及总体框架，不动产登记信息管理基础平台部署采用资源整合并提供服务的方式。平台部署包括基础设施部署、数据库部署和系统部署三个部分。

#### 1. 基础设施部署

(1) 国家级平台部署在云数据中心。云数据中心采用分布式构架，形成物理上分布、逻辑上集中的不动产登记云数据中心，实现负载均衡和互为备份机制，满足大用户并发、海量数据存储管理的需要（图5）。

不动产登记云数据中心可动态生长，能够根据业务量和数据量，扩展新的数据中心节点。

扩展的云数据分中心可充分利用社会资源，节约投资。遵循国家信息产业政策，采用购买社会服务的方式租用云服务商的云数据中心计算、存储、网络等资源，最大限度地节约投资。

云数据中心统一部署承载不动产登记业务相关的系统、数据库所需的所有服务器、存储、网络及安全设备，对分布式云数据中心的服务器、存储、网络设施资源进行统一管理、配置。对各节点的设施资源进行统一调度和监控，形成系统容灾和数据备份机制，保障业务的不中断和数据安全。

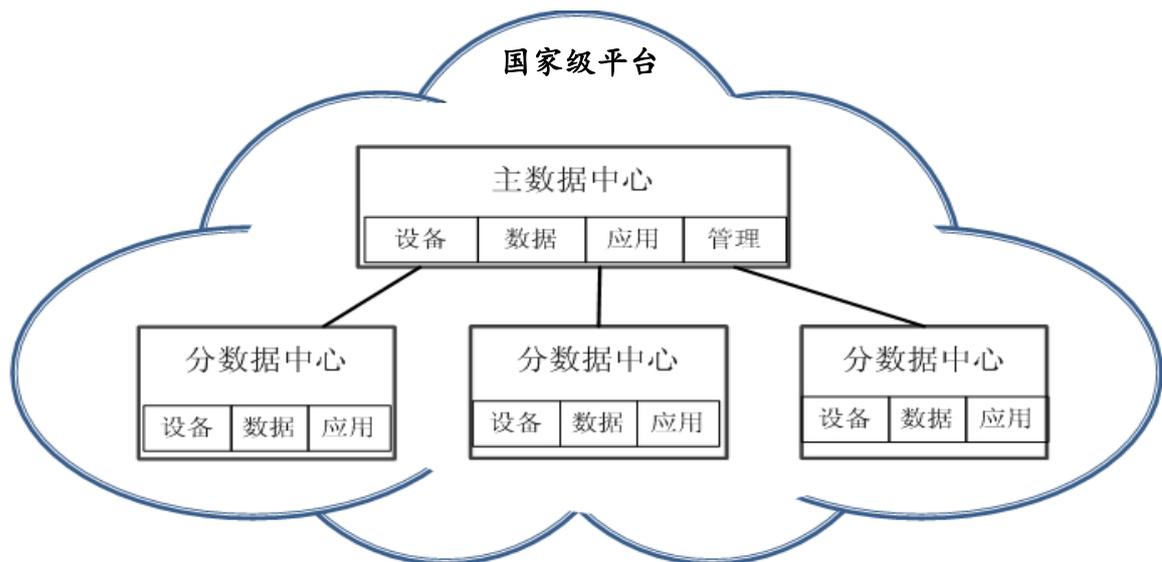


图 5 国家级平台基础设施部署

(2) 省、市级平台基础设施部署应遵循“国土资源云”总体框架，充分利用各类资源，节约投资。

## 2. 数据库部署

覆盖全国的不动产登记数据库部署在国家级平台中，按地区进行逻辑分区和隔离，保障没有平台的省级国土资源主管部门和市级不动产登记机构能够顺利地获取本地登记数据。全国不动产登记数据库还为国家层面的信息共享查询和信息综合分析提供支撑。

省、市级平台集中管理本辖区不动产登记数据库，纳入平台的辖区内不动产登记机构不在本地存储管理数据库。

在本地运行系统的县级不动产登记机构存储管理本地不动产登记数据库。

## 3. 系统部署

国家级平台包括不动产登记信息系统、信息共享、查询与信息分析系统、不动产登记统一接入系统、平台管理系统等应用，部署在不动产登记云数据中心提供的运行环境中。

平台管理系统介于数据中心基础设施层与应用系统层中间，负责向各类业务系统提供所需的基础设施资源，向平台运维技术人员、登记业务用户、相关部门共享查询用户提供统一安全认证和权限管理，对不动产登记业务、信息共享查询服务进行统一的服务请求审查、服务资源调配。

面向各类服务对象，以服务方式提供，各级不动产登记机构按照用户权限接入不动产登记信息管理基础平台，开展不动产登记日常业务办理，进行信息综合分析，按事权依法对外提供信息共享与查询服务。应用部署如图 6 所示。

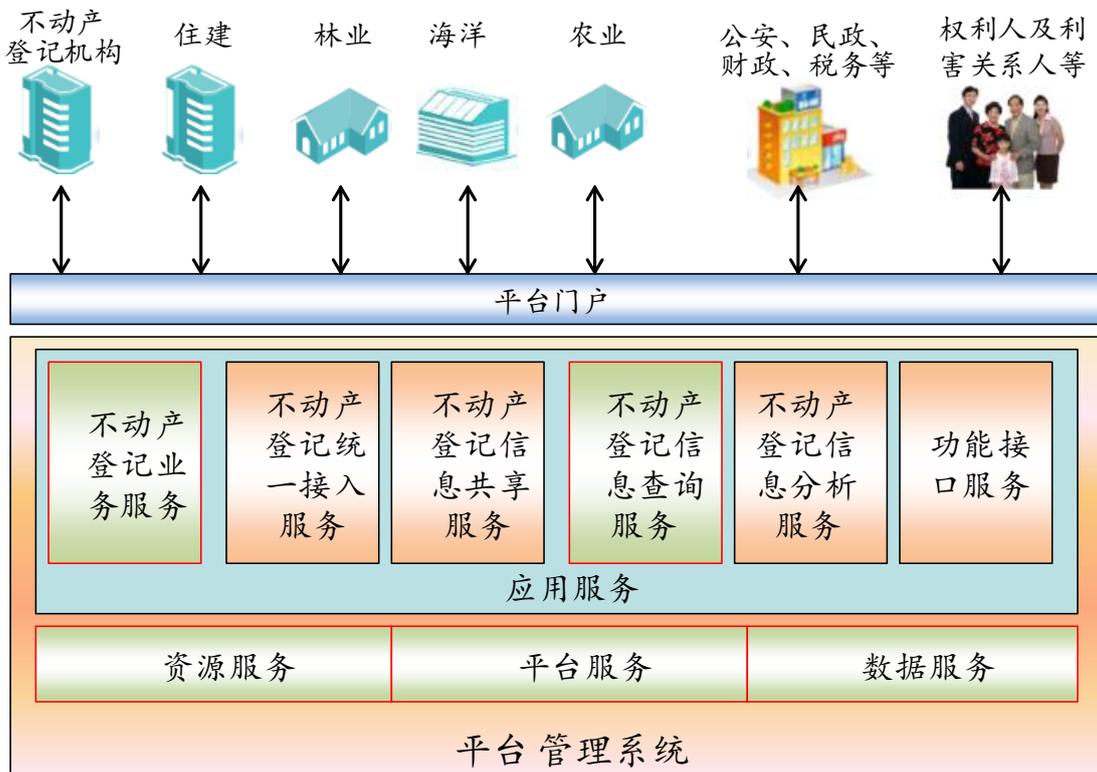


图 6 国家级平台应用服务部署

省、市级平台上部署不动产登记信息系统，以及不动产登记信息共享、查询与分析系统等应用，为纳入平台管理的辖区内各级不动产登记机构提供登记业务服务和信息共享、查询与分析服务。

## **(二) 网络连接**

不动产登记信息管理基础平台面向各级不动产登记机构、不动产交易审批机构以及社会公众等多类用户。这些用户需要通过网络访问信息平台获取所需服务。目前不动产登记信息管理基础平台能够利用到的网络主要包括国土资源业务网、国家电子政务内网、各级政府专网和互联网。在不同的网络上，可为不同的用户提供相应的服务。不同网络间数据交换应符合国家信息安全技术要求。

### **1. 国家电子政务内网**

根据国家电子政务内网建设的总体部署，及时为网络延伸到的地方和部门提供不动产登记业务和信息服务。

——向中央部门和副省级以上城市有关部门提供不动产登记信息共享和查询服务，以国家电子政务内网为载体。

——国家电子政务内网延伸到的不动产登记机构，可以直接接入存储不动产登记数据的涉密内网，操作不动产登记数据库，办理登记业务。

### **2. 国土资源业务网**

改造和完善现有的国土资源业务网，实现四级互联互通。国土资源业务网为非涉密网，与互联网物理隔离，与涉密内网物理隔离。

在国家电子政务内网没有延伸到的地方，各级不动产登记机构接入国家级平台主要依托国土资源业务网，各级不动产登记机构的登记信息通过安全隔离与信息交换设备实时纳入全国不动产登记数据库。

### **3. 各级政府专网**

主要承载各级不动产登记机构与本地横向政府部门之间的信息共享交换。

## 4. 互联网

向社会提供不动产登记信息依法查询服务，以互联网为载体。

### (三) 登记应用模式

#### 1. 国家级平台登记应用模式

按照登记机构本地是否具有系统和数据库，不动产登记机构应用国家级平台的模式可以划分为两类：一是不动产登记机构本地具有数据库和应用系统，不动产登记业务办理和数据共享、查询通过本地应用系统完成，登记结果通过不动产登记统一接入系统纳入全国不动产登记数据库；二是登记机构本地没有数据库和系统，直接通过网络访问国家级平台开展不动产登记业务办理以及数据共享及查询服务。

**(1) 应用模式一：不动产登记机构本地具有数据库和系统。** 登记应用模式一（图7），即不动产登记机构把系统和数据库部署在本地运行，不动产登记业务办理、与审批交易主管部门的数据交换以及公众查询等应用，都通过本地的信息系统和数据库完成，通过不动产登记统一接入系统接入国家级平台。不动产登记统一接入系统通过各种技术机制，提供有效的数据一致性保障措施，确保不动产登记机构本地数据与国家级平台数据实时互通共享。

上述的不不动产登记机构可以是县级，也可以是有平台的省级或市级不动产登记机构，统一接入国家级平台。

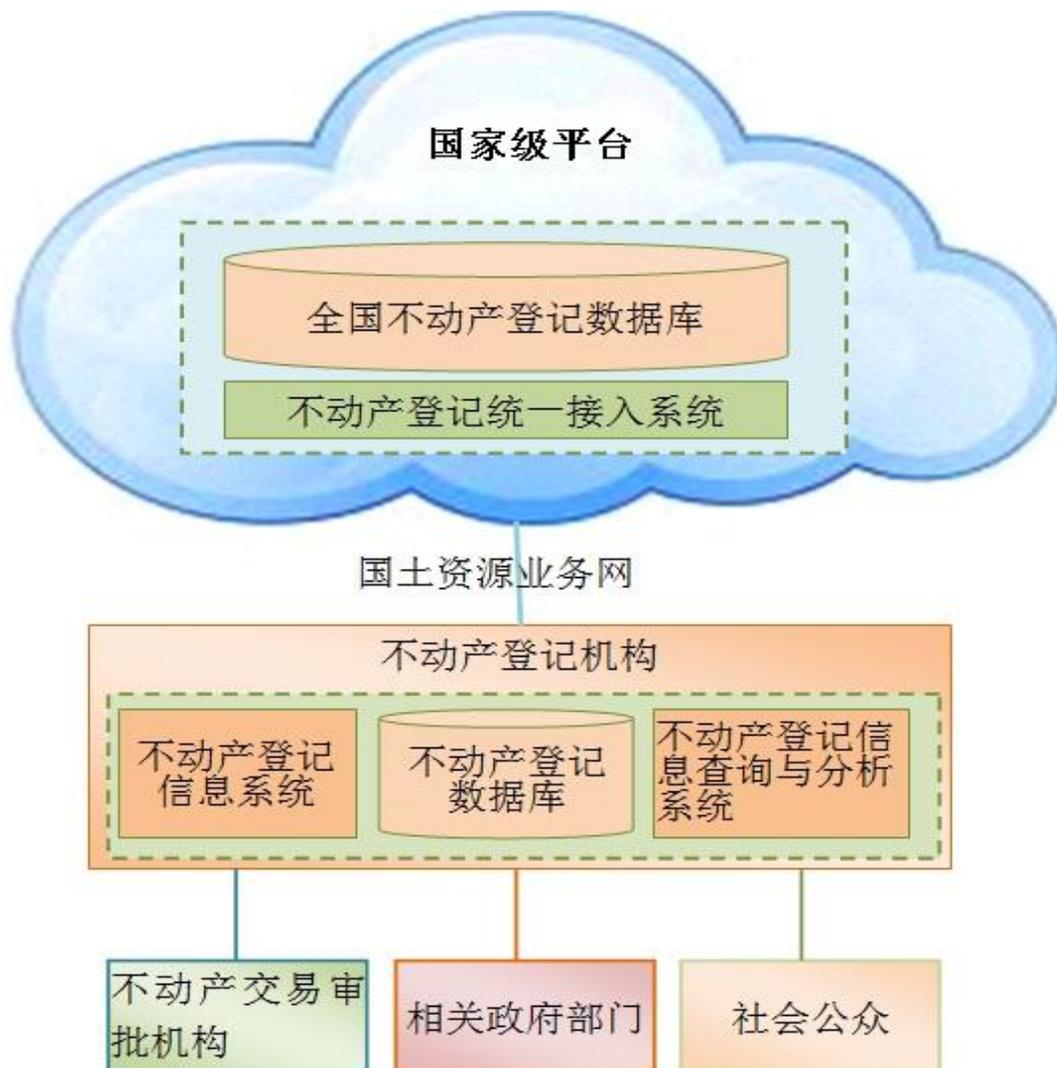


图7 国家级平台登记应用模式一

(2) 模式二：登记机构本地没有数据库和系统。登记应用模式二（图8），即登记机构直接利用国家级平台上部署的数据库和信息系统开展本地登记业务和信息共享查询服务。由于不动产登记数据所包含的空间数据超过一定范围即为涉及国家秘密数据，只能在国土资源部涉密内网中存储管理，因此，只有国家电子政务内网延伸到的不动产登记机构，才能采用这种应用模式。即不动产登记机构和国家级平台之间采用国家电子政务内网连接，本地不动产登记机构作为终端用户，通过网络直接登录国家级平台，利用国家级平台提供的不动产登记信息系统办理本地登记业务，不动产登记信息（空间信息和属性信息）实时“沉淀”在国家级平台中。

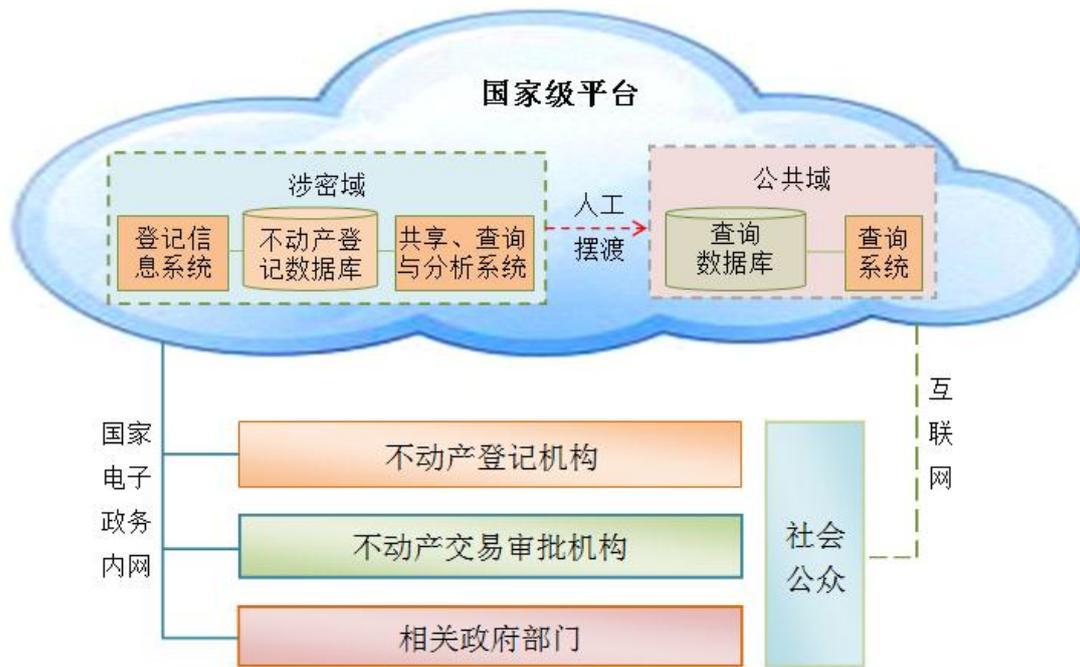


图8 国家级平台登记应用模式二

在模式二中，不动产登记机构直接访问平台上的登记系统，开展不动产登记业务办理。在不动产登记信息共享服务方面，面向三类服务对象，也是通过在平台上的不动产登记信息共享与查询服务系统，分别以不同的方式提供服务。

## 2. 省、市级平台登记应用模式

纳入省、市级平台的不动产登记机构直接利用平台上的应用系统开展本地不动产登记业务办理，向本级相关部门和社会提供信息共享查询服务。

### (四) 信息共享与查询服务模式

不动产登记信息共享与查询服务分三种情况，分别采用不同的模式，一是与国土、住建、农业、林业、海洋等不动产审批和交易主管部门之间的信息协同共享；二是向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息共享服务；三是向权利人、利害关系人提供依法信息查询服务。

## 1. 信息协同共享模式

即不动产登记机构与国土、住建、林业、海洋、农业等不动产审批、交易主管部门之间实现不动产登记信息与审批和交易信息的实时互通共享。

**(1) 信息协同共享规则。**与不动产审批和交易主管部门之间的信息协同共享遵循以下规则：

——各级不动产登记信息与本级不动产审批、交易信息实时互通，即每一宗不动产登记结果信息实时向本级不动产审批、交易主管部门提供共享，每一宗不动产审批、交易结果信息实时向本级不动产登记机构提供共享，服务于各级不动产登记与审批、交易的日常业务联动。

——各级不动产登记机构可按需向本级住建、农业、林业、海洋等部门提供覆盖本辖区的不动产登记信息共享服务，满足相关部门行业监管需要。

**(2) 信息协同共享的内容。**《条例》第二十四条规定不动产登记信息应当与审批和交易信息实时互通共享，不动产登记机构能够通过实时互通共享取得的信息，不得要求申请人重复提交。不动产登记业务办理以不动产审批和交易结果为依据，不动产登记信息是不动产审批和交易部门日常管理和行业监管的基础。

国土资源部与住建部、农业部、林业局、海洋局依据《条例》及其相关配套文件等规定，按照不动产登记与审批和交易事权划分、登记与审批和交易之间的业务联动需求，梳理登记业务办理所需要的审批和交易信息及审批和交易管理所需要的登记信息，逐一确定不动产登记信息互通共享的基本内容及不动产审批和交易信息互通共享的基本内容。

省、市、县级不动产登记机构与本级住建、农业、林业、海洋部门在确定的不动产登记信息与不动产审批和交易信息互通共享基本内容基础上，按照本级不动产统一登记职责划转实际，进一步扩展相关内容，满足本地不动产登记与审批和交易之间业务联动的实际需要。

**(3) 信息协同共享技术方式。**由于不动产登记信息与审批和交易信息共享是实时性的，依托各级政府部门的政务专网，采用以下两种技术方式，并确保信息传输的安全可靠。

——信息推送方式。按照各部门共同确定的信息实时互通共享的内容、数据项、指标等，办理一项，即时将信息向相关部门推送，并通过即时信息通知对方。具体来说，不动产登记机构完成一项登记业务，在登簿的同时，将房屋登记信息推送至住建部门，将承包经营权登记信息推送至农业部门，将森林和林木登记信息推送至林业部门，将海域登记信息推送至海洋部门，反之，住建、农业、林业、海洋部门在完成房屋、承包经营权、森林和林木、海域审批和交易后将信息即时推送至本级不动产登记部门。

——前置交换机共享方式。不动产登记机构部署前置交换机，将登记结果信息实时存放在前置交换机中，住建、农业、林业、海洋部门向不动产登记机构提供的前置交换机接口注册，完成一项不动产登记业务，向注册到数据前置交换机中的部门发送即时消息，住建、农业、林业、海洋部门访问数据前置交换机抓取数据。住建、林业、海洋、农业等部门也可采用前置交换机方式提供数据共享。

## **2. 信息共享服务模式**

向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门提供信息查询服务虽然也是双向信息共享，但是与信息协同共享的不

同之处在于，不是每完成一项登记业务都需要共享信息，而是根据相关部门在日常管理过程中对特定不动产单元登记信息共享需求提供。同时，上述部门向不动产登记机构的共享信息内容，也是按照特定需求提供。

(1) **信息共享服务内容。**与公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门商定不动产登记信息与相关部门业务信息双向共享的内容和指标。

(2) **信息共享服务技术方式。**不动产登记信息向公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门部门的信息共享服务采用申请-查询-回复的方式，也可根据实际需求采用数据交换或接口服务方式，按需提供信息共享服务。

### **3. 社会化信息查询服务模式**

面向权利人、利害关系人的社会化信息查询服务依托互联网，依据不动产登记信息依法查询的有关规定，确定信息查询内容和技术方式。

## **五、工作部署**

### **(一) 主要工作内容**

#### **1. 信息平台及相关应用系统开发和部署**

(1) **建设方案编制。**包括信息平台建设总体方案及设计方案、各级不动产登记信息化建设方案等，明确各级主要工作内容及接入信息平台的方式，设计技术路线，制订工作计划和实施步骤，确保全国各级相互衔接。

(2) **信息平台及相关应用系统开发。**按照设计方案开发信息平

台和相关应用系统功能，满足各类服务对象的需求，为不动产登记机构全面履行职责提供技术支撑。

**(3) 部署和接入。**在信息平台和相关应用系统开发基础上，开展集成、部署和接入，实现全国各级不动产登记机构的互联互通。主要包括：国家级平台、省级平台、市级平台，以及相关应用系统在各自的运行环境下集成与部署；按照平台应用模式开展不动产登记机构接入国家级平台；对全国各级不动产登记机构进行接入国家级平台联调，实现互联互通；与各级横向部门相关系统和数据进行对接，确保顺畅的数据交换；开展技术维护和应用培训，实现信息平台的业务化运行。

## 2. 制订统一的技术标准

制订、实施统一的技术标准，确保不动产登记数据内容、定义、结构、代码等方面的一致性和系统建设的规范化，保证信息互通共享和系统相互衔接。包括以下标准：

- 《不动产登记数据库标准》；
- 《不动产登记数据整合建库技术规范》；
- 《不动产登记数据汇交规范》；
- 《不动产登记数据共享交换规范》；
- 《不动产登记信息管理基础平台接入技术规范》；
- 《不动产登记信息系统建设技术规范》；
- 《不动产登记信息管理基础平台服务规范》。

## 3. 不动产登记数据整合建库

全面清理和整理不动产登记历史资料，遵循统一的数据库标准，在数据整合建库技术规范的指导下，对全国各级不动产登记机构保存的土地、房屋、林地、草原、海域等方面的存量登记数据进

行整合，建立关联关系，建成覆盖全国的不动产登记数据库。

**(1) 不动产登记数据整合。**在不动产登记机构整合和资料移交的基础上，对以各种介质存放的各类不动产登记数据，进行汇总整理和检查，按照不动产登记数据库标准补充完善相关信息，对空间坐标参考、语义代码等进行规范性、一致性处理，消除同名异质和同质异名等问题；建立不动产单元与权利信息的关联关系。

**(2) 不动产登记数据建库。**遵循不动产登记数据库标准，设计数据库框架，明确数据库结构等内容；对经过检查整理并建立关联关系的各类不动产登记数据，以宗地、宗海为基础，以不动产单元为基本单位进行整合、编码、入库，形成内容完整、关联紧密的不不动产登记数据库，完整、准确地记录每一个不动产单元的“前世今生”。

#### 4. 运行环境建设

不动产登记信息管理基础平台依托“国土资源云”。在国土资源部数据中心，采用国产自主可控信息技术，集成服务器、存储系统、基础软件等设施，按照云计算架构建立国家级平台运行环境，形成可动态扩展的共享资源池，由平台管理系统统一配置、管理、监控、调度，按需提供数据存储管理和应用服务系统部署运行的基础环境资源。

随着不动产登记业务规模扩大的数据量的增长，运行环境可以动态扩展，最终构建分布式不动产登记云数据中心，形成负载均衡和互为备份机制。

采用平台化运行的省级国土资源主管部门和市级不动产登记机构，应建立相应的运行环境，与国土资源部云数据中心对接，纳入“国土资源云”总体框架。

## 5. 网络系统建设

在国家电子政务内网建成之前，主要依托国土资源业务网和互联网，满足信息平台的各种接入模式和信息互通共享与查询服务所需的网络环境。

**(1) 网络系统建设方案编制。**目前，国土资源业务网基本覆盖四级国土资源主管部门。由于省以下三级国土资源业务网建设方式不一，部分地方的业务网与互联网逻辑隔离。因此，目前的国土资源业务网不能完全实现四级互联互通，需要进行设计和改造，按照统一的技术要求逐级延伸，实现完全的四级互联互通，满足各级不动产登记机构接入信息平台的需要。

——四级不动产登记机构网络互联互通方案。基于现有的国土资源业务网，面向不动产登记机构接入各级平台的信息安全保密要求，编制网络扩容、改造方案，规划 IP 地址，明确技术要求。

——四级横向部门间网络连接方案。各级国土、住建、农业、林业、海洋，以及公安、民政、财政、税务、工商、金融、审计、统计等部门之间的网络连接方案，满足网上信息实时互通共享和信息查询要求。

**(2) 网络系统改造。**按照网络系统建设方案打通纵向与横向网络互联互通瓶颈。

——四级国土资源业务网改造。包括扩容、网络接入方式改造等，满足登记机构业务办理终端接入各级平台所需的网络链路、数据传输带宽、数据安全传输的需要。

——各级不动产登记机构与横向部门间的网络联通。借助各级政府的政务专网等网络资源，打通部门间网络互联瓶颈，满足不动产登记信息互通共享的查询需要。

## 6. 安全系统建设

基于不动产登记信息涉密性、安全性和信息平台应用服务场景，确定安全等级，设计安全方案，构建安全保障体系。

(1) 信息平台安全等级定级。综合评估信息平台保密性、完整性、可用性、可控性，以及各种风险和遭到破坏后的影响，开展信息平台等级定级和备案。

(2) 编制信息平台安全系统建设方案。按照确定的安全等级，综合考虑地理空间信息的涉密性，编制云服务模式下的安全系统建设方案。

(3) 安全系统建设。按照安全与划分，建立由物理安全、主机安全、网络安全、应用安全等构成的安全保障体系，强化边界保护措施。建立统一的用户权限、安全认证、授权管理、密钥管理系统。

(4) 安全系统测评整改。组织开展安全测评，按照测评整改，满足信息平台正式上线运行对安全的要求。

### (二) 职责分工

#### 1. 国土资源部

组织领导和统筹推进不动产登记信息管理基础平台建设。负责规划、设计、开发、部署和培训不动产登记信息管理基础平台，制订和实施统一的技术标准，督促、指导全国各级不动产登记机构推进信息平台建设，实现相互连接。具体职责如下：。

(1) 编制信息平台建设方案和设计方案。包括总体建设方案和国家级平台详细设计方案；督促、指导各级不动产登记机构的方案编制工作。

(2) 制订和实施统一的技术标准。制订和实施统一的技术标准，

推动标准的贯彻执行，指导各地在遵循全国统一的技术标准基础上，结合本地实际扩展相关内容。

**(3) 开发、部署国家级平台。**按照设计方案开发国家级平台，并在国土资源部数据中心安装、部署，以云模式提供服务。

**(4) 指导各地开展不动产登记数据整合建库，建立全国不动产登记数据库。**指导各级不动产登记机构开展不动产登记数据整合建库，提出数据汇交技术要求，汇集全国存量不动产登记结果数据，建立覆盖全国的不动产登记数据库。建立数据动态更新机制。

**(5) 建立国家级平台运行环境。**依托“国土资源云”，在国土资源部数据中心，建设承载国家级平台运行和各级不动产登记机构接入的基础环境。根据不动产登记业务规模和数据量的增长，通过购买服务等方式，建立分布式不动产登记云数据中心。

**(6) 网络与信息安全系统方案编制及建设。**负责与国家级横向部门间的网络互联；编制国土资源业务网改造方案，提出统一的四级网络互联互通技术要求，负责改造国土资源部与省级国土资源主管部门之间的骨干网；提出信息平台安全系统建设总体要求，负责国家级平台安全系统建设，组织开展安全系统测评整改。

**(7) 推进各级平台、系统建设及互联互通。**对于选择不同建设方式的地方进行分类指导，重点指导省级国土资源主管部门开展省级平台或系统建设；对全国每一个登记机构开展接入平台培训和联调，确保全国各级不动产登记机构互联互通，实现各级登记机构登记的信息实时纳入信息平台。

**(8) 开展相关的信息共享、查询服务与分析。**一是负责为中央级部门提供信息共享交换服务；二是为没有采用本辖区各级集中运行系统和数据库方式的省、市级不动产登记机构提供本辖区登记信息共

享服务；三是开展全国不动产登记信息综合分析。

## 2. 省级国土资源主管部门

按照国土资源部的统一部署和技术标准，推进本辖区三级不动产登记信息化建设，鼓励有条件的省级国土资源主管部门采用全省“大集中”方式，统一接入信息平台。具体职责如下：

**(1) 编制本地建设方案。**按照信息平台建设总体方案，结合本地实际情况，编制本地不动产登记信息化建设方案，提出本地推进思路、技术路线和建设方式。

**(2) 因地制宜地推进平台或系统建设。**按照建设方式不同，分以下两种情况：

——对于选择省级“大集中”或“部分集中”部署方式的省级国土资源主管部门，应梳理辖区内登记业务流程，规范登记要件，建立全省统一的登记业务模型，明确与交易、审批部门以及横向部门间的数据共享内容和共享方式，在不动产登记信息管理基础平台建设总体方案指导下，建立和运行省级平台，存储管理全省统一的不动产登记数据库，为本地三级登记机构履行职责提供统一的技术支撑，统一接入国家级平台。

——对于选择市级集中或三级分别接入国家级平台的省级国土资源主管部门，开发满足省本级登记业务需求的信息系统，并接入国家级平台。与国家级平台做好数据接口，从国家级平台中实时获取本省市、县级不动产登记数据。

**(3) 组织推进不动产登记数据整合建库和汇交。**督促、指导辖区内各级不动产登记机构开展不动产登记数据整合，对辖区内市县不动产登记机构按照《不动产登记数据整合建库技术规范》整合后本辖区的不动产登记数据进行接收、检查，并向国土资源部汇交。

**(4) 运行环境建设。**负责省级运行环境建设。对于采用省级“大集中”或“部分集中”的地方，宜采用云计算技术，集成服务器、存储系统、基础软件等设施，形成可动态扩展的共享资源池，按需提供数据存储管理和应用服务系统部署运行的基础环境资源。

**(5) 省以下三级网络互联及安全系统建设。**负责省-市-县三级国土资源业务网络互联与升级改造；负责省级不动产登记机构与横向部门间的网络互联；按照国家信息安全方面的技术标准，完成省级信息系统安全等保定级和测评。负责本地运行环境的安全系统建设。

**(6) 部署及培训工作。**采用省级“大集中”或“部分集中”（即有省级平台）的地方，负责统一接入国家级平台。不采用省级“大集中”或“部分集中”（即没有省级平台）的地方，应组织市、县级不动产登记机构完成统一接入系统的安装部署以及与国家级平台的对接。

### **3. 市、县级不动产登记机构**

在省级国土资源主管部门的统一部署下，组织开展本辖区不动产登记数据整合建库和汇交，结合本地实际，综合运用各类资源，实现本地不动产登记业务和信息共享查询的网上运行。具体职责如下：

**(1) 不动产登记数据整合建库与汇交。**对原来分散在各部门的不动产登记数据进行移交、备份；按照《不动产登记数据整合建库技术规范》，编制本辖区数据整合技术方案和实施方案，进行数据梳理、整合；以《不动产登记数据库标准》为核心数据库标准，结合实际业务需求，建立支撑不动产登记业务的不动产登记数据库。对整合数据结果进行检查验收、汇交到省。

**(2) 平台或系统建设。**省级国土资源主管部门没有采用省级“大集中”或“部分集中”模式的地方，市、县级不动产登记机构应开展

应用系统建设。

建立市级平台的地方，为本市各县级不动产登记机构履行登记业务和信息共享查询服务提供统一的技术平台，并统一接入国家级平台。

**(3) 负责本地不动产登记信息共享查询与分析。**按照本地职责整合，协调确定本级不动产登记与交易、审批之间实时数据共享的内容和方式，确定本级不动产登记机构与同级相关部门的共享查询的内容和方式。按照《物权法》和《条例》，属地不动产登记机构为查询责任主体，为权利人、利害关系人提供依法查询、复制不动产登记资料，不因系统部署和应用方式不同而改变。

**(4) 运行环境建设。**负责本级信息平台的运行环境、网络连通和信息安全建设，推荐采用国产自主可控的服务器、存储系统、基础软件等设施，负责本级信息安全。如果采用应用模式二，需按照统一技术要求负责接入国家级平台设备的信息安全。

## **六、进度安排**

总体进度安排是：信息平台建设贯穿不动产统一登记制度实施的全过程，以统一机构作为信息化应用提供统一支撑服务的起点，以纳入统一的信息平台作为信息化建设的落脚点，打牢基础、因地制宜、示范引领、扎实推进，确保平稳过渡，有效地服务于不动产统一登记制度的实施。到2017年底的总体安排如下：

### **(一) 2015 年工作安排**

主要实现信息平台上线试运行。

## 1. 制订和实施相关技术标准

——编制并印发《不动产登记数据库标准(试行)》(详见附件1)、《不动产登记数据整合建库技术规范(试行)》(详见附件2)。

——制订不动产登记相关应用服务系统建设规范和信息平台接入技术规范,确保各级系统的规范化建设和相互衔接。

——提出国土资源业务网改造方案。

## 2. 信息平台开发和部署

——开发国家级平台主体功能,包括不动产登记数据库框架、平台管理系统和应用服务系统。

——在国土资源部数据中心环境基础上,经过完善、改造,建立国家级平台基本运行环境,形成可动态扩展的架构,并部署国家级平台。

——已完成机构、职责整合的省级国土资源主管部门和市、县级不动产登记机构,充分利用已有基础,开发本级平台或系统,并在本地部署。

## 3. 开展不动产登记数据整合建库示范

——已成立不动产登记机构的地方按照《不动产登记数据库标准》和《不动产登记数据整合建库技术规范》,编制技术方案和工作方案,开展存量不动产登记数据整合建库示范。

——总结经验,相互交流和借鉴存量数据整合建库的做法,发挥示范引领作用。

## 4. 信息平台上线试运行

——推进国土资源业务网改造,已成立不动产登记机构整合率先完成改造。

——开展接入国家级平台技术培训,机构成立一个,接入平台一

个。

## **5. 开展信息实时互通共享示范**

开展与不动产审批和交易主管部门的信息实时互通共享示范，完善不动产登记有关信息与国土、住建、农业、林业、海洋等部门审批信息、交易信息等的实时互通共享的模式。

## **(二) 2016 年工作安排**

主要是持续扩大信息平台覆盖面。

### **1. 制订和完善相关技术标准**

——编制《不动产登记数据汇交规范》、《不动产登记数据共享交换规范》，明确数据汇交和共享的数据内容和格式要求。

——编制《不动产登记信息管理基础平台服务规范》，并在试用中不断完善。

### **2. 总结完善示范成果**

——总结完善不动产登记数据整合建库示范成果，形成可推广的技术方案。

——总结完善不动产登记应用服务系统建设示范成果，形成可推广的建设模式和方法。

——总结完善接入平台示范成果，形成适用于不同地方特点的成熟接入模式。

### **3. 开展推广应用**

建立推广应用示范点，通过试点加快工作推进，藉此以点带面，持续扩大信息平台建设覆盖面。

### **4. 推进基础建设**

——基本完成业务网改造。

——推进存量不动产登记数据整合建库和汇交。

## 5. 不断扩大接入平台范围

——完善扩展不动产登记国家云数据中心环境。

——持续推进国家级平台接入。

## （三）2017 年工作安排

基本实现信息平台全国覆盖。

### 1. 基本形成覆盖全国的不动产登记数据资源体系

——基本完成全国不动产登记数据整合建库和汇交，建立全覆盖不动产登记数据库。

——形成全国各级不动产登记机构数据实时更新机制。

——不动产登记数据基本满足各级不动产登记机构登记业务办理和共享查询需要。

### 2. 基本实现全国各级不动产登记机构接入国家级平台

——全国各级不动产登记机构登记业务实现信息化管理，并接入国家级平台，实现四级互联互通和登记信息实时共享。

——各级不动产登记与审批和交易信息基本实现实时互通共享。

——向各级有关部门和社会提供信息查询服务。

## 七、保障措施

### （一）加强组织领导

国土资源部统一领导不动产登记信息管理基础平台建设，统筹部署和协调推进与信息平台建设相关的各级不动产登记数据整合建

库、系统建设等。各级不动产登记机构要加强对本地不动产登记信息化工作的组织领导，统筹协调业务建设和信息化建设，相互协调配合，确保工作的有序开展并与不动产登记业务相适应。

## **（二）落实建设资金**

国家级平台建设和运行维护由中央本级财政资金支持，国土资源部统一组织实施。各地的存量不动产登记数据整合、登记前端业务所需要的运行环境、本地平台和相关信息系统的开发费用、与本级横向部门的网络连接，由本级财政支持，确保完成规定的各级职责任务。

## **（三）明确安全责任**

牢固树立信息安全意识，按照信息安全属地化原则，明确安全责任主体。特别是建立和运行本级平台的地方，要严格遵循信息安全技术标准和要求，确保网络环境符合技术要求。接入国家级平台的系统和设备，相关的不动产登记机构要负责并确保符合接入要求。

## **（四）强化督促指导**

建立各级工作进展信息联系机制，形成畅通的上行下达、下情上报通道，按照总体工作安排逐级督办落实。强化技术指导，确保全国技术标准统一，保证工作质量。

## **（五）争取理解支持**

不动产登记数据的整合、档案资料整理和移交涉及多部门联动，需要各级横向相关部门的支持、配合。要加强协调沟通，得到

本级党委、政府的支持，争取横向部门的理解和配合，为推进工作创造良好的环境。

**附件 1：《不动产登记数据库标准（试行）》**

**附件 2：《不动产登记数据整合建库技术规范（试行）》**

附件 1

# 不动产登记数据库标准

## (试 行)



# 目 录

1 范围 .....	52
2 规范性引用文件.....	52
3 术语和定义.....	52
3.1 不动产 real estate.....	52
3.2 不动产单元 real estate unit .....	52
3.3 地籍区 cadastral district .....	52
3.4 地籍子区 cadastral sub district .....	52
3.5 宗地 cadastral parcel.....	52
3.6 宗海 cadastral sea .....	53
3.7 无居民海岛 uninhabited island .....	53
3.8 房屋 building .....	53
3.9 自然幢 natural building .....	53
3.10 逻辑幢 logical building.....	53
3.11 户 unit.....	53
3.12 定着物 things fixed on land.....	53
3.13 林班 compartment.....	53
3.14 小班 subcompartment .....	53
3.15 界址线 boundary line.....	53
3.16 界址点 boundary point .....	53
3.17 地籍图 cadastral map.....	53
3.18 宗地图 parcel plan .....	53
4 缩略语 .....	53
5 不动产登记数据库内容与要素分类.....	54
5.1 不动产登记数据库内容.....	54
5.2 不动产登记要素分类与编码.....	54
5.3 不动产登记要素分类代码与描述.....	54
5.4 空间要素分层.....	56
6 数据库结构定义.....	57
6.1 空间要素属性结构.....	57
6.2 非空间要素数据结构.....	64
附 录 A（规范性附录） 属性值字典表 .....	84
附 录 B（参考文献） .....	102

# 不动产登记数据库标准

## 1 范围

本标准规定了不动产登记数据库的内容、要素分类与编码、数据库结构等。  
本标准适用于不动产登记数据库建设、数据交换和共享等。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款，其最新版本适用于本标准。

GB/T 2260	中华人民共和国行政区划代码
GB/T 4754	国民经济行业分类与代码
GB/T 13923	基础地理信息要素分类与代码
GB/T 17986	房产测量规范
GB/T 21010	土地利用现状分类
GB/T 26424	森林资源规划设计调查技术规程
TD/T 1001	地籍调查规程
TD/T 1015	城镇地籍数据库标准
CJJ/T 115	房地产市场信息系统技术规范
JGJ/T 246	房屋代码编码标准
JGJ/T 252	房地产市场基础信息数据标准
JGJ 278	房地产登记技术规程
HY/T 123	海域使用分类体系
HY/T 124	海籍调查规范
NY/T 2538	农村土地承包经营权要素编码规则
NY/T 2539	农村土地承包经营权确权登记数据库规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本标准。

### 3.1 不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

### 3.2 不动产单元 real estate unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间。

### 3.3 地籍区 cadastral district

在县级行政辖区内，以乡（镇）、街道办事处为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

### 3.4 地籍子区 cadastral sub district

在地籍区内，以行政村、居委会或街坊界线为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

### 3.5 宗地 cadastral parcel

土地权属界线封闭的地块或空间。[GB/T 1001]

### 3.6 宗海 cadastral sea

权属界线封闭的同类型用海单元。[HY/T 124]

### 3.7 无居民海岛 uninhabited island

不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。

### 3.8 房屋 building

土地（海域）上的建筑物、构筑物，包括独立成栋、有固定界线的封闭空间，以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界线的封闭空间。

### 3.9 自然幢 natural building

一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。[CJJ/T 115]

### 3.10 逻辑幢 logical building

根据数据组织和管理的需要，对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。[CJJ/T 115]

### 3.11 户 unit

幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元，也可称为套。[CJJ/T 115]

### 3.12 定着物 things fixed on land

固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。

### 3.13 林班 compartment

为便于森林资源经营管理、合理组织林业生产而划分的一种长期性的、最小的森林经营管理区划单元。[GB/T 26424]

### 3.14 小班 subcompartment

内部特征基本一致，与相邻地段有明显区别，而需要采取相同经营措施的森林地块或小区，是森林资源规划设计调查、统计和森林经营管理的基本单位。[GB/T 26424]

### 3.15 界址线 boundary line

宗地、宗海或无居民海岛的边界线。

### 3.16 界址点 boundary point

土地、海域或无居民海岛的权属界址线的转折点。

### 3.17 地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系，采用专用符号，突出表示地籍要素的地图。[[TD/T 1001]

### 3.18 宗地图 parcel plan

描述一宗地位置、界址点线、相邻宗地关系以及宗地内房屋、林木等定着物位置关系的地籍图，是不动产登记和档案的附图。

## 4 缩略语

下列缩略语适用于本标准。

Boolean: 布尔型值，0表示假，非0值表示真；

Char: 字符型数据；

Date: 日期型数据；

Float: 浮点型数据, 数据长度不包括小数点“.”的位数;

Int: 整型数据;

Varbin: 存储二进制文件所在的物理路径及文件名, 在数据交换时需要将该字段指向的文件复制到存储交换数据文件的物理路径, 同时将该字段的物理路径值转换为存储交换数据文件的物理路径值;

Varchar: 可变长度的文本数据。

M: 必选;

O: 可选;

C: 条件必选。

## 5 不动产登记数据库内容与要素分类

### 5.1 不动产登记数据库内容

不动产登记数据库内容包括不动产单元数据、权利人数据、权利数据、登记业务数据和其它数据, 应以不动产单元为单位进行组织。

### 5.2 不动产登记要素分类与编码

根据分类编码通用原则, 将不动产登记数据要素依次按大类、小类、一级类、二级类、三级类和四级类划分, 大类采用面分类法, 小类及以下采用线分类法, 分类代码采用十位数字层次码组成, 前四层分别设定为二位数字码, 空位以0补齐, 后两层设定为一位数字码。其结构如下:

XX	XX	XX	XX	X	X
大	小	一	二	三	四
类	类	级	级	级	级
码	码	类	类	类	类
		要	要	要	要
		素	素	素	素
		码	码	码	码

其中:

a) 大类码为专业代码, 设定为二位数字码, 其中: 基础地理专业码为10, 不动产登记专业码为60; 小类码为业务代码, 设定为二位数字码, 空位以0补齐。不动产单元的业务代码为01, 不动产权利的业务代码为02, 不动产权利人的业务代码为03, 不动产登记业务的业务代码为04; 一至四级类码为要素分类代码。

b) 各要素类中如含有“其它”类, 则该类代码直接设为“9”或“99”。

### 5.3 不动产登记要素分类代码与描述

不动产登记数据库要素代码与名称描述见表1。

表1 要素代码与名称描述表

要素代码	要素名称	要素类型	说明
100000000	基础地理信息要素		
100100000	境界与政区		
100101000	行政区	空间	《基础地理信息要素分类与代码》(GB/T 13923—2006)的扩展
100102000	行政区界线	空间	《基础地理信息要素分类与代码》(GB/T 13923—

要素代码	要素名称	要素类型	说明
			2006)的扩展
1001030000	行政区注记	空间	《基础地理信息要素分类与代码》(GB/T 13923—2006)的扩展
1002000000	地籍区	空间	
1003000000	地籍子区	空间	
1004010000	栅格要素		
1004010100	数字航空摄影影像		
1004010101	数字航空正射影像图	空间	
1004010300	数字栅格地图	空间	
6000000000	不动产登记信息要素		
6001000000	不动产单元		
6001010000	宗地	空间	
6001020000	宗海(含无居民海岛)	空间	
6001030000	房屋		
6001030100	建筑物		
6001030110	自然幢	空间	
6001030120	逻辑幢	非空间	
6001030130	层	非空间	
6001030140	户	非空间	
6001030200	构筑物	空间	
6001040000	森林、林木	非空间	
6001990000	其它定着物		
6001990100	面状定着物	空间	
6001990200	线状定着物	空间	
6001990300	点状定着物	空间	
6001060000	界址线	空间	
6001070000	界址点	空间	
6001080000	注记	空间	
6002000000	不动产权利		
6002010000	所有权		
6002010100	土地所有权		
6002010110	国家土地所有权	非空间	
6002010120	集体土地所有权	非空间	
6002010200	房屋所有权		
6002010210	房屋等建筑物所有权	非空间	
6002010220	构筑物所有权	非空间	
6002010300	森林、林木所有权	非空间	
6002020000	用益物权		
6002020100	国有建设用地使用权	非空间	
6002020200	集体建设用地使用权	非空间	
6002020300	宅基地使用权	非空间	
6002020400	土地承包经营权	非空间	
6002020500	农用地其它使用权	非空间	
6002020600	海域使用权	非空间	
6002020700	无居民海岛使用权	非空间	
6002020800	森林、林木使用权	非空间	
6002020900	地役权	非空间	
6002029900	其它相关权利	非空间	

要素代码	要素名称	要素类型	说明
6002030000	担保物权		
6002030100	抵押权	非空间	
6002040000	法定事项		
6002040100	预告	非空间	
6002040200	异议	非空间	
6002040300	查封	非空间	
6003000000	不动产权利人	非空间	
6004000000	不动产登记业务		
6004010000	受理申请	非空间	
6004020000	申请人	非空间	
6004030000	收件	非空间	
6004040000	收费	非空间	
6004050000	审核	非空间	
6004060000	缮证	非空间	
6004070000	发证	非空间	
6004080000	归档	非空间	

#### 5.4 空间要素分层

空间要素应采用分层的方法进行组织管理，并应符合表2的要求。

表2 空间要素分层

序号	层名	子层名	层要素	几何特征	属性表名	约束条件	说明
1	行政区划		行政区	Polygon	XZQ	M	
			行政区界线	Line	XZQJX	M	
			行政要素注记	Annotation	ZJ	M	
2	地籍分区	地籍区	地籍区	Polygon	DJQ	M	
		地籍子区	地籍子区	Polygon	DJZQ	M	
3	不动产单元	所有权宗地	所有权宗地	Polygon	ZDJBXX	M	
			宗地注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
			界址点注记	Annotation	ZJ	0	
		使用权宗地	使用权宗地	Polygon	ZDJBXX	M	
			宗地注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
		宗海（含无居民海岛）	宗海	Polygon	ZHJBXX	M	
			宗海注记	Annotation	ZJ	0	
			界址线	Line	JZX	M	
			界址线注记	Annotation	ZJ	0	
			界址点	Point	JZD	M	
		房屋	界址点注记	Annotation	ZJ	0	
			自然幢	Polygon	ZRZ	M	
			构筑物	Polygon	GZW	M	
			其它定着物	面状定着物	Polygon	MZDZW	0
		线状定着物		Line	XZDZW	0	
点状定着物	Point	DZDZW		0			

序号	层名	子层名	层要素	几何特征	属性表名	约束条件	说明
4	栅格数据	栅格数据	航空数字正射影像图	Image	SGSJ	0	
			数字栅格地图	Image	SGSJ	0	

## 6 数据库结构定义

### 6.1 空间要素属性结构

#### 6.1.1 行政区属性结构

表3 行政区属性结构描述表（表名：XZQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	行政区代码	XZQDM	Char	12		见GB/T 2260	M	见本表注1
4	行政区名称	XZQMC	Char	100		非空	M	
5	行政区面积	XZQMJ	Float	15	2	>0	C	见本表注2

注1:行政区代码在现有行政区划代码的基础上扩展到行政村级,即:“乡级以上行政区划代码+村级代码”,乡及乡以上行政区划代码采用GB/T 2260中的9位数字码,村级为三位数字码。  
注2:行政区面积宜采用国家行政职能部门发布的数据,单位:平方米。

#### 6.1.2 行政区界线属性结构

表4 行政区界线属性结构（表名：XZQJX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	界线类型	JJLX	Char	6		A.1 界线类型字典表	M	
4	界线性质	JJXZ	Char	6		A.2 界线性质字典表	M	
5	界线说明	JJSM	Varchar				0	

#### 6.1.3 地籍区属性结构

表5 地籍区属性结构描述表（表名：DJQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	地籍区代码	DJQDM	Char	9		非空	M	
4	地籍区名称	DJQMC	Char	100			C	

#### 6.1.4 地籍子区属性结构

表6 地籍子区属性结构描述表（表名：DJZQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
2	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
3	地籍子区代码	DJZQDM	Char	12		非空	M	
4	地籍子区名称	DJZQMC	Char	100			C	

### 6.1.5 宗地属性数据结构

#### 6.1.5.1 宗地基本信息属性结构

表7 宗地基本信息属性结构描述表（表名：ZDJBXX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
3	宗地代码	ZDDM	Char	19		非空	M	
4	不动产单元号	BDCDYH	Char	28			C	
5	宗地特征码	ZDTZM	Char	2		A.44 宗地（宗海）特征码字典表	M	
6	坐落	ZL	Char	200		非空	M	
7	宗地面积	ZDMJ	Float	15	4	>0	M	
8	面积单位	MJDW	Char	2		A.7 面积单位字典表	M	
9	用途	YT	Char	4			C	见本表注
10	等级	DJ	Char	2		A.50 土地等级字典表		
11	价格	JG	Float	15	4	>=0	O	单位：万元
12	权利类型	QLLX	Char	2		A.8 权利类型字典表	M	
13	权利性质	QLXZ	Char	4		A.9 权利性质字典表	C	当权利类型为使用时必填。
14	权利设定方式	QLSDFS	Char	2		A.10 权利设定方式字典表		
15	容积率	RJL	Float	4	2	>0	O	
16	建筑密度	JZMD	Float	3	2	[0, 1]	O	
17	建筑限高	JZXG	Float	5	2	>0		单位：米
18	宗地四至-东	ZDSZD	Char	200		非空	M	
19	宗地四至-南	ZDSZN	Char	200		非空	M	
20	宗地四至-西	ZDSZX	Char	200		非空	M	
21	宗地四至-北	ZDSZB	Char	200		非空	M	
22	宗地图	ZDT	Varbin			非空	M	
23	图幅号	TFH	Char	50			O	
24	地籍号	DJH	Char	20			O	
25	档案号	DAH	Varchar				C	当状态为现状或历史时必须选，下同
26	备注	BZ	Varchar				O	
27	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

注：土地用途按《土地利用现状分类》GB/T 21010 执行，填写本宗地内主要用途的二级类编码。当宗地权利类型为使用时必填，当宗地权利类型为所有权时可不填。

### 6.1.5.2 宗地变化情况属性结构

表8 宗地变化情况属性结构描述表（表名：ZDBHQK）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	宗地代码	ZDDM	Char	19		非空	M	见本表注
2	变化原因	BHYY	Varchar			非空	M	
3	变化内容	BHNR	Varchar			非空	M	
4	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
5	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
6	附记	FJ	Varchar				0	

注：宗地代码字段引用宗地基本信息的宗地代码字段。当宗地发生变化时，应按时间顺序记录本表。

### 6.1.6 宗海属性数据结构

#### 6.1.6.1 宗海基本信息属性结构

表9 宗海基本信息属性结构描述表（表名：ZHJBXX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	宗海代码	ZHDM	Char	19			C	
4	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
5	宗海特征码	ZHTZM	Char	2		A.44 宗地(宗海)特征码字典表	M	
6	项目名称	XMMC	Char	100		非空	M	
7	项目性质	XMNZ	Char	2		A.49 项目性质字典表	0	
8	用海总面积	YHZMJ	Float	15	4	>0	C	单位：公顷
9	宗海面积	ZHMJ	Float	15	4	>0	C	单位：公顷
10	等别	DB	Char	2		A.14 海域等别字典表	0	
11	占海岸线	ZHAX	Float	15	2	>0	0	单位：米
12	用海类型 A	YHLXA	Char	2		A.12 海域使用类型 A 字典表	C	
13	用海类型 B	YHLXB	Char	2		A.13 海域使用类型 B 字典表	C	
14	用海位置说明	YHWZSM	VarChar				0	
15	海岛名称	HDMC	Char	100			C	
16	海岛代码	HDDM	Char	19			C	
17	用岛范围	YDFW	Varchar				C	
18	用岛面积	YDMJ	Float	15	2	>0	C	
19	海岛位置	HDWZ	Varchar				C	
20	海岛用途	HDYT	Char	2		表 A.53 无居民海岛用途字典表	C	
21	宗海图	ZHT	Varbin			非空	M	
22	档案号	DAH	Varchar				C	
23	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

#### 6.1.6.2 用海状况属性结构

表10 用海状况属性结构描述表（表名：YHZK）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	宗海代码	ZHDM	Char	19		非空	M	
2	用海方式	YHFS	Char	2		A. 51 用海方式字典表	M	
3	用海面积	YHMJ	Float	15	4	>0	M	单位：公顷
4	具体用途	JTYT	Varchar			非空	M	
5	使用金数额	SYJSE	Float	15	4	>=0	M	单位：万元

### 6.1.6.3 用海、用岛坐标属性结构

表11 用海坐标属性结构描述表（表名：YHYDZB）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	宗海/海岛代码	ZHHDDM	Char	19		非空	M	
2	序号	XH	Int	6		>0	M	
3	北纬	BW	Float	15	8	非空	M	
4	东经	DJ	Float	15	8	非空	M	

### 6.1.6.4 宗海变化情况属性结构

表12 宗海变化情况属性结构描述表（表名：ZHBHQK）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	宗海代码	ZHDM	Char	19		非空	M	
2	变化原因	BHYY	Varchar			非空	M	
3	变化内容	BHNR	Varchar			非空	M	
4	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
5	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	

### 6.1.7 自然幢属性结构

表13 自然幢属性结构描述表（表名：ZRZ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSMD	Char	10		见表1	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28			C	
4	宗地代码	ZDDM	Char	19		非空	M	
5	自然幢号	ZRZH	Char	24		非空	M	
6	项目名称	XMMC	Char	100			0	
7	建筑物名称	JZWMC	Char	100			0	
8	竣工日期	JGRQ	Date				0	
9	建筑物高度	JZWGD	Float	15	2	>0	0	单位：米
10	幢占地面积	ZZDMJ	Float	15	3	>0	M	单位：平方米
11	幢用地面积	ZYDMJ	Float	15	3	>0	M	单位：平方米
12	预测建筑面积	YCJZMJ	Float	15	3	>0	C	单位：平方米
13	实测建筑面积	SCJZMJ	Float	15	3	>0	C	单位：平方米
14	总层数	ZCS	Int	4		>0	M	
15	地上层数	DSCS	Int	4		>=0	M	
16	地下层数	DXCS	Int	4		>=0	M	
17	地下深度	DXSD	Float	15	2	>=0	0	单位：米

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
18	规划用途	GHYT	Char	2		A.17 房屋用途字典表	M	
19	房屋结构	FWJG	Char	2		A.46 房屋结构字典表	M	
20	总套数	ZTS	Int	6		>0	M	
21	建筑物基本用途	JZWJBYT	Char	200			0	
22	档案号	DAH	Varchar				C	
23	备注	BZ	Varchar				0	
24	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

### 6.1.8 构筑物属性结构

表14 构筑物属性结构描述表（表名：GZW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Char	19		非空	M	
5	构筑物名称	GZWMC	Char	100			0	
6	坐落	ZL	Char	200		非空	M	
7	面积单位	MJDW	Char	2		A.7 面积单位字典表	M	
8	面积	MJ	Float	15	4	>0	M	
9	档案号	DAH	Varchar				C	
10	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

### 6.1.9 面状定着物属性结构

表15 面状定着物属性结构描述表（表名：MZDZW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Char	19		非空	M	
5	面状定着物类型	MZDZWLX	Char	100		非空	M	
6	定着物名称	DZWMC	Char	100			0	
7	面积单位	MJDW	Char	2		A.7 面积单位字典表	M	
8	面积	MJ	Float	15	4	>0	M	
9	档案号	DAH	Varchar				C	
10	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

### 6.1.10 线状定着物属性结构

表16 线状定着物属性结构描述表（表名：XZDZW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Char	19		非空	M	
5	线状定着物类型	XZDZWLX	Char	100		非空	M	
6	定着物名称	DZWMC	Char	100			O	
7	面积单位	MJDW	Char	2		A.7 面积单位字典表	O	
8	面积	MJ	Float	15	4	>0	O	
9	档案号	DAH	Varchar				C	
10	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

### 6.1.11 点状定着物属性结构

表17 点状定着物属性结构描述表（表名：DZDZW）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Char	19		非空	M	
5	点状定着物类型	DZDZWLX	Char	100		非空	M	
6	定着物名称	DZWMC	Char	100			O	
7	面积单位	MJDW	Char	2		A.7 面积单位字典表	O	
8	面积	MJ	Float	15	4	>0	O	
9	档案号	DAH	Varchar				C	
10	状态	ZT	Char	2		A.11 不动产单元状态字典表	M	

### 6.1.12 界址线属性结构

表18 界址线属性结构描述表（表名：JZX）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	20		>0	M	
2	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Varchar			非空	M	涉及到两宗地的用“/”作为分隔符。
3	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
4	界址线长度	JZXCD	Float	15	2	>0	M	单位：米
5	界址线类别	JZXLB	Char	2		A.48 界址线类别字典表	M	
6	界址线位置	JZXWZ	Char	1		A.3 界址线位置字	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
						典表		
7	界线性质	JXXZ	Char	1		A.2 界线性质字典表	M	
8	权属界线协议书编号	QSJXXYSBH	Char	30			C	见本表注
9	权属界线协议书	QSJXXYS	Varbin				C	见本表注
10	权属争议原由书编号	QSZYYSBH	Char	30			C	见本表注
11	权属争议原由书	QSZYYS	Varbin				C	见本表注

注：本表 8、9 和 10、11 两组字段，其中一组字段的值为必填。

### 6.1.13 界址点属性结构

表19 界址点属性结构描述表（表名：JZD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	20		>0	M	
2	宗地/宗海代码	ZDZHDM	Varchar			非空	M	涉及到多宗地的用"/"作为分隔符。
3	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
4	界址点号	JZDH	Char	10		非空	M	
5	顺序号	SXH	Int	10			C	见本表注
6	界标类型	JBLX	Char	2		A.4 界标类型字典表	M	
7	界址点类型	JZDLX	Char	2		A.5 界址点类型字典表	M	
8	X坐标值	XZBZ	Float	15	3		C	
9	Y坐标值	YZBZ	Float	15	3		C	

注：从宗地或宗海的左上角开始，按照 1、2、3... 的顺序编制的界址点号。

### 6.1.14 注记属性结构

表20 注记属性结构描述表（表名：ZJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	注记内容	ZJNR	Char	200		非空	M	
4	字体	ZT	Char	50		非空	M	
5	颜色	YS	Char	20		非空	M	
6	磅数	BS	Int	4		>0	0	单位：磅
7	形状	XZ	Char	1			0	
8	下划线	XHX	Char	1			0	
9	宽度	KD	Float	15	2	>0	0	
10	高度	GD	Float	15	2	>0	0	
11	注记点左下角X坐标	ZJDZXJXZB	Float	15	3	>0	M	
12	注记点左下角Y坐标	ZJDZXJYZB	Float	15	3	>0	M	
13	注记方向	ZJFX	Float	10	6	$[0, 2\pi]$	M	单位：弧度

### 6.1.15 栅格数据属性结构

表21 栅格数据属性结构描述表（表名：SGSJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	标识码	BSM	Int	10		>0	M	
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	数据文件名	SJWJM	Varbin			非空	M	
4	头文件名	TWJM	Varbin				0	
5	元数据文件名	YSJWJM	Varbin				0	

### 6.2 非空间要素数据结构

#### 6.2.1 逻辑幢属性结构

表22 逻辑幢属性结构描述表（表名：LJZ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	逻辑幢号	LJZH	Char	20		非空	M	全局唯一的流水号
2	自然幢号	ZRZH	Char	24		非空	M	见本表注
3	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
4	门牌号	MPH	Char	50			0	
5	预测建筑面积	YCJZMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
6	预测地下面积	YCDXMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
7	预测其它面积	YQTMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
8	实测建筑面积	SCJZMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
9	实测地下面积	SCDXMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
10	实测其它面积	SCQTMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
11	竣工日期	JGRQ	Date				0	
12	房屋结构1	FWJG1	Char	4		A.46 房屋结构字典表	0	
13	房屋结构2	FWJG2	Char	4		A.46 房屋结构字典表	0	
14	房屋结构3	FWJG3	Char	4		A.46 房屋结构字典表	0	
15	建筑物状态	JZWZT	Char	4		A.47 建筑物状态字典表	0	
16	房屋用途1	FWYT1	Char	4		A.17 房屋用途字典表	0	
17	房屋用途2	FWYT2	Char	4		A.17 房屋用途字典表	0	
18	房屋用途3	FWYT3	Char	4		A.17 房屋用途字典表	0	
19	总层数	ZCS	Int	4		>0	0	
20	地上层数	DSCS	Int	4		>=0	0	
21	地下层数	DXCS	Int	4		>=0	0	
22	备注	BZ	Varchar				0	

注：自然幢号引用自然幢的自然幢号字段，一个自然幢可以划分为多个逻辑幢。

#### 6.2.2 层属性结构

表23 层属性结构描述表（表名：C）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	层号	CH	Char	20		非空	M	
2	自然幢号	ZRZH	Char	24		非空	M	见本表注 1
3	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
4	实际层	SJC	Int	3			0	见本表注 2
5	名义层	MYC	Char	50			0	见本表注 2
6	层建筑面积	CJZMJ	Float	15	3	>0	0	单位：平方米
7	层套内建筑面积	CTNJZMJ	Float	15	3	>0	0	单位：平方米
8	层阳台面积	CYTMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
9	层共有建筑面积	CGYJZMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
10	层分摊建筑面积	CFTJZMJ	Float	15	3	>=0	0	单位：平方米
11	层半墙面积	CBQMJ	Float	15	3	>0	0	单位：平方米
12	层高	CG	Float	15	2	>0	0	单位：米
13	水平投影面积	SPTYMJ	Float	15	3	>0	0	单位：平方米

注 1：自然幢号字段引用自然幢的自然幢号字段，一个自然幢可包含多个层。

注 2：实际层字段表示户所在的具体层，地上从 1 开始向上递增，地下从-1 开始向下递减。名义层是因避讳或习惯需要而采用的文字表达。

### 6.2.3 户属性结构

表24 户属性结构描述表（表名：H）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
2	房屋编码	FWBM	Char	26		非空	M	见本表注 1
3	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
4	自然幢号	ZRZH	Char	24			0	见本表注 2
5	逻辑幢号	LJZH	Char	20			0	见本表注 2
6	层号	CH	Char	20			0	见本表注 2
7	坐落	ZL	Char	100		非空	M	
8	面积单位	MJDW	Char	2		A. 7 面积单位字典表	M	
9	实际层数	SJCS	Float	4	2	>0	0	见本表注 3
10	户号	HH	Int	6		>0	0	见本表注 4
11	室号部位	SHBW	Char	20		非空	M	
12	户型	HX	Char	2		A. 15 户型字典表	0	
13	户型结构	HXJG	Char	2		A. 16 户型结构字典表	0	
14	房屋用途 1	FWYT1	Char	2		A. 17 房屋用途字典表	0	
15	房屋用途 2	FWYT2	Char	2		A. 17 房屋用途字典表	0	
16	房屋用途 3	FWYT3	Char	2		A. 17 房屋用途字典表	0	
17	预测建筑面积	YCJZMJ	Float	15	2	>=0	C	见本表注 5
18	预测套内建筑面积	YCTNJZMJ	Float	15	2	>=0	C	见本表注 5
19	预测分摊建筑面积	YCFTJZMJ	Float	15	2	>=0	C	见本表注 5
20	预测地下部分	YCDXBFJZMJ	Float	15	2	>=0	C	见本表注 5

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
	建筑面积							
21	预测其它建筑面积	YCQTJZMJ	Float	15	2	>=0	C	见本表注 5
22	预测分摊系数	YCFTXS	Float	15	6	>=0	0	
23	实测建筑面积	SCJZMJ	Float	15	3	>=0	C	见本表注 6
24	实测套内建筑面积	SCINJZMJ	Float	15	3	>=0	C	见本表注 6
25	实测分摊建筑面积	SCFTJZMJ	Float	15	3	>=0	C	见本表注 6
26	实测地下部分建筑面积	SCDXBFJZMJ	Float	15	3	>=0	C	见本表注 6
27	实测其它建筑面积	SCQTJZMJ	Float	15	3	>=0	C	见本表注 6
28	实测分摊系数	SCFTXS	Float	15	6	>=0	0	
29	共有土地面积	GYTDMJ	Float	15	3	>=0	0	
30	分摊土地面积	FTTDMJ	Float	15	3	>=0	0	
31	独用土地面积	DYTDMJ	Float	15	3	>=0	0	
32	房屋类型	FWLX	Char	2		A. 18 房屋类型字典表	0	
33	房屋性质	FWXZ	Char	2		A. 19 房屋性质字典表	0	
34	房产分户图	FCFHT	Varbin				0	
35	状态	ZT	Char	2		A. 11 不动产单元状态字典表	M	

注 1: 房屋编码字段应符合《房屋代码编码标准》(JGJ/T 246-2012)。  
注 2: 层号、逻辑幢号、自然幢号是户的附加属性,用于关联户所在的层、逻辑幢、自然幢。  
注 3: 当有复式结构时,用实际层数字段表示,默认值为 1。  
注 4: 户号字段表示一个层当中的户顺序号。  
注 5: 期房时必选。  
注 6: 现房时必选。

#### 6.2.4 土地所有权属性结构

表25 土地所有权属性结构描述表(表名: TDSYQ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	宗地代码	ZDDM	Char	19		非空	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	业务号	YWH	Char	20			0	见本表注 1
5	权利类型	QLLX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	见本表注 2
6	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
7	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
8	面积单位	MJDW	Char	2		A. 7 面积单位字典表	M	
9	农用地面积	NYDMJ	Float	15	4	>=0	0	
10	耕地面积	GDMJ	Float	15	4	>=0	0	
11	林地面积	LDMJ	Float	15	4	>=0	0	
12	草地面积	CDMJ	Float	15	4	>=0	0	
13	其它农用地面积	QTNYDMJ	Float	15	4	>=0	0	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
14	建设用地面积	JSYDMJ	Float	15	4	>=0	0	
15	未利用地面积	WLYDMJ	Float	15	4	>=0	0	
16	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	见本表注3
17	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
18	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
19	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
20	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
21	附记	FJ	Varchar				0	
22	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

注 1: 业务号字段引用受理申请表中的业务号字段, 用于记录产生本权利的业务号, 下同。

注 2: 权利类型字段用于区分不同的权利, 下同。

注 3: 不动产权证号字段用于记录登簿后生成的权证号, 在分别持证时, 多个权证号之间用“、”分隔, 引用“国土资发[2015]25号”规定的规则, 下同。

### 6.2.5 建设用地使用权、宅基地使用权属性结构

表26 建设用地使用权、宅基地使用权属性结构描述表 (表名: JSYDSYQ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSJM	Char	10		见表 1	M	
2	宗地代码	ZDDM	Char	19		非空	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	业务号	YWH	Char	20			0	
5	权利类型	QLLX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	
6	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
7	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
8	使用权面积	SYQMJ	Float	15	2	>0	0	单位: 平方米
9	使用权起始时间	SYQQSSJ	Date				C	国有建设用地需填写
10	使用权结束时间	SYQJSSJ	Date				C	国有建设用地需填写
11	取得价格	QDJG	Float	15	4	>=0	0	单位: 万元
12	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
13	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
14	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
15	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
16	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
17	附记	FJ	Varchar				0	
18	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

注: 本表可记录国有建设用地使用权、集体建设用地使用权、宅基地使用权的信息。

### 6.2.6 房地产权 (项目内多幢房屋) 属性结构

#### 6.2.6.1 房地产权 (项目内多幢房屋) 属性结构

表27 房地产权（项目内多幢房屋）属性结构描述表（表名：FDCQ1）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	见本表注
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A.8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJLX	Char	6		A.21 登记类型字典表	M	
6	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
7	房地坐落	FDZL	Char	200		非空	M	
8	土地使用权人	TDSYQR	Varchar			非空	M	
9	独用土地面积	DYTMJ	Float	15	2	>0	0	单位：平方米
10	分摊土地面积	FTDMJ	Float	15	2	>0	0	单位：平方米
11	土地使用起始时间	TDSYQSSJ	Date			非空	M	
12	土地使用结束时间	TDSYJSSJ	Date			非空	M	
13	房地产交易价格	FDCJYJG	Float	15	4	>=0	0	单位：万元
14	不动产权证号	BDCQZH	Varchar				C	对于不动产登记之前的历史数据可不填写，否则应填写。
15	区县代码	QXDM	Char	6		A.20 区县字典表	M	记录属地。
16	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
17	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
18	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
19	附记	FJ	Varchar				0	
20	房产分户图	FCFHT	Varbin				0	
21	权属状态	QSZT	Char	2		A.22 权属状态字典表	M	

注：要素代码字段取值表1中“房屋所有权”对应的要素代码。

6.2.6.2 房地产权（项目内多幢房屋）项目属性结构

表28 房地产权（项目内多幢房屋）项目属性结构描述表（表名：FDCQXM）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
2	项目名称	XMMC	Char	200		非空	M	
3	幢号	ZH	Char	200		非空	M	
4	总层数	ZCS	Int	4			0	
5	规划用途	GHYT	Char	2		A.17 房屋用途字典表	0	
6	房屋结构	FWJG	Char	2		A.46 房屋结构字典表	0	
7	建筑面积	JZMJ	Float	15	2		0	单位：平方米
8	竣工时间	JGSJ	Date				0	
9	总套数	ZTS	Int	4			0	

### 6.2.7 房地产权（独幢、层、套、间房屋）属性结构

表29 房地产权（独幢、层、套、间房屋）属性结构描述表（表名：FDCQ2）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	见本表注
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			O	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
6	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
7	房地坐落	FDZL	Char	200		非空	M	
8	土地使用权人	TDSYQR	Varchar			非空	M	
9	独用土地面积	DYTMJ	Float	15	2	>0	O	单位：平方米
10	分摊土地面积	FTTMJ	Float	15	2	>0	O	单位：平方米
11	土地使用起始时间	TDSYQSSJ	Date			非空	M	
12	土地使用结束时间	TDSYJSSJ	Date			非空	M	
13	房地产交易价格	FDCJYJG	Float	15	4	>=0	O	单位：万元
14	规划用途	GHYT	Char	2		A. 17 房屋用途字典表	M	
15	房屋性质	FWXZ	Char	2		A. 19 房屋性质字典表	O	
16	房屋结构	FWJG	Char	2		A. 46 房屋结构字典表	O	
17	所在层	SZC	Int	4			M	
18	总层数	ZCS	Int	4		>0	M	
19	建筑面积	JZMJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
20	专有建筑面积	ZYJZMJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
21	分摊建筑面积	FTJZMJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
22	竣工时间	JGSJ	Date				O	
23	不动产权证书号	BDCQZH	Varchar				C	对于不动产登记之前的历史数据可不填写，否则应填写。
24	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
25	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
26	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
27	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
28	附记	FJ	Varchar				O	
29	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

注：要素代码字段取值表 1 中“房屋所有权”对应的要素代码。

### 6.2.8 建筑物区分所有权业主共有部分数据结构

表30 建筑物区分所有权业主共有部分属性结构描述表（表名：FDCQ3）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	见本表注
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A.8 权利类型字典表	M	
5	建（构）筑物编号	JGZWBH	Char	10		非空	M	
6	建（构）筑物名称	JGZWMC	Char	100		非空	M	
7	建（构）筑物数量	JGZWSL	Int	6		>0	M	
8	建（构）筑物面积	JGZWMJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
9	分摊土地面积	FTDMJ	Float	15	2	>0	0	单位：平方米
10	区县代码	QXDM	Char	6		A.20 区县字典表	M	记录属地。
11	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
12	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
13	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
14	附记	FJ	Varchar				0	
15	权属状态	QSZT	Char	2		A.22 权属状态字典表	M	

注：要素代码字段取值表 1 中“房屋所有权”对应的要素代码。

### 6.2.9 海域(含无居民海岛)使用权属性结构

表31 海域(含无居民海岛)使用权属性结构描述表（表名：HYSYQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	宗海/海岛代码	ZHHDDM	Char	19		非空	M	
3	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
4	业务号	YWH	Char	20			0	
5	权利类型	QLLX	Char	2		A.8 权利类型字典表	M	
6	登记类型	DJLX	Char	6		A.21 登记类型字典表	M	
7	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
8	使用权面积	SYQMJ	Float	15	4	>0	0	单位：公顷
9	使用权起始时间	SYQQSSJ	Date				0	
10	使用权结束时间	SYQJSSJ	Date				0	
11	使用金总额	SYJZE	Float	15	4	>=0	0	单位：万元
12	使用金标准依据	SYJBZYJ	Varchar				0	
13	使用金缴纳情况	SYJJNQK	Varchar				0	
14	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
15	区县代码	QXDM	Char	6		A.20 区县字典表	M	记录属地。

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
16	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
17	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
18	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
19	附记	FJ	Varchar				0	
20	权属状态	QSZT	Char	2		A.22 权属状态字典表	M	

### 6.2.10 构（建）建筑物所有权属性结构

表32 构（建）建筑物所有权属性结构描述表（表名：GJZWSYQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A.8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJLX	Char	6		A.21 登记类型字典表	M	
6	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
7	坐落	ZL	Char	200		非空	M	
8	土地/海域使用权人	TDHYSYQR	Char	100		非空	M	
9	土地/海域使用面积	TDHYSYMJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
10	土地/海域使用起始时间	TDHYSYQSSJ	Date				0	
11	土地/海域使用结束时间	TDHYSYJSSJ	Date				0	
12	构（建）建筑物类型	GJZW LX	Char	2		A.25 构（建）建筑物类型字典表	M	
13	构（建）建筑物规划用途	GJZW GHYT	Char	200		非空	M	
14	构（建）建筑物面积	GJZW MJ	Float	15	2	>0	M	单位：平方米
15	竣工时间	JGSJ	Date				0	
16	不动产产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
17	区县代码	QXDM	Char	6		A.20 区县字典表	M	记录属地。
18	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
19	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
20	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
21	附记	FJ	Varchar				0	
22	构（建）建筑物平面图	GJZW PMT	Varbin				0	
23	权属状态	QSZT	Char	2		A.22 权属状态字典表	M	

### 6.2.11 农用地使用权（非林地）属性结构

表33 农用地使用权（非林地）属性结构描述表（表名：NYDSYQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
6	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
7	坐落	ZL	Char	200		非空	M	
8	发包方代码	FBFDM	Char	100		非空		引用《农村土地承包经营权要素编码规则》(NY/T 2538)
9	发包方名称	FBFMC	Char	100		非空	M	
10	承包(使用权)面积	CBMJ	Float	15	4	>0	M	单位: 亩
11	承包(使用)起始时间	CBQSSJ	Date			非空	M	
12	承包(使用)结束时间	CBJSSJ	Date			非空	M	
13	土地所有权性质	TDSYQXZ	Char	2		A. 45 土地所有权性质字典表	M	
14	水域滩涂类型	SYTTLX	Char	2		A. 23 水域滩涂类型字典表	0	
15	养殖业方式	YZYFS	Char	2		A. 24 养殖业方式字典表	0	
16	草原质量	CYZL	Varchar				0	
17	适宜载畜量	SYZCL	Int	10		>=0	0	单位: 头(只)
18	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
19	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
20	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
21	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
22	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
23	附记	FJ	Varchar				0	
24	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

注: 本表可记录土地承包经营权、农用地的其它使用权的信息。

## 6.2.12 林权属性结构

表34 林权属性结构描述表(表名: LQ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QLLX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
6	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
7	发包方	FBF	Char	100		非空	M	
8	使用权（承包）面积	SYQMJ	Float	15	4	>0	M	单位：亩
9	林地使用（承包）起始时间	LDSYQSSJ	Date			非空	M	
10	林地使用（承包）结束时间	LDSYJSSJ	Date				0	
11	林地所有权性质	LDSYQXZ	Char	2		A. 45 土地所有权性质字典表	0	
12	森林、林木所有权人	SLLMSYQR1	Char	100			0	
13	森林、林木使用权人	SLLMSYQR2	Char	100			0	
14	主要树种	ZYSZ	Char	200		非空	M	
15	株数	ZS	Int	10		>0	M	
16	林种	LZ	Char	4		A. 26 林种字典表	M	
17	起源	QY	Char	2		A. 52 起源字典表	M	
18	造林年度	ZLND	Int	4		非空	M	
19	林班	LB	Char	50		非空	M	
20	小班	XB	Char	50		非空	M	
21	小地名	XDM	Char	200			0	
22	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
23	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
24	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
25	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
26	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
27	附记	FJ	Varchar				0	
28	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

### 6.2.13 其它相关权利权属性结构

表35 其它相关权利属性结构描述表（表名：QTXGQL）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	权利类型	QL LX	Char	2		A. 8 权利类型字典表	M	
5	登记类型	DJ LX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
6	登记原因	DJ YY	Varchar			非空	M	
7	权利起始时间	QL QSSJ	Date				0	
8	权利结束时间	QL JSSJ	Date				0	
9	取水方式	QS FS	Char	100			C	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
10	水源类型	SYLX	Char	100			C	
11	取水量	QSL	Float	20	3	>0	C	单位：立方米
12	取水用途	QSYT	Char	200			C	
13	勘查面积	KCMJ	Float	15	4	>0	C	单位：平方公里
14	开采方式	KCFS	Char	500			C	
15	开采矿种	KCKZ	Char	500			C	
16	生产规模	SCGM	Char	500			C	
17	不动产权证号	BDCQZH	Varchar			非空	M	
18	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
19	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
20	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
21	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
22	附记	FJ	Varchar				O	
23	附图	FT	Varbin				O	
24	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

#### 6.2.14 地役权属性结构

表36 地役权属性结构描述表（表名：DYIQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	业务号	YWH	Char	20			O	
3	供役地不动产单元号	GYDBDCDYH	Char	28		非空	M	
4	供役地权利人	GYDQLR	Char	50		非空	M	
5	供役地权利人证件种类	GYDQLRZJZL	Char	2		A. 30 证件种类字典表	O	
6	供役地权利人证件号	GYDQLRZJH	Char	50			O	
7	需役地不动产单元号	XYDBDCDYH	Char	28		非空	M	
8	需役地坐落	XYDZL	Char	200		非空	M	
9	需役地权利人	XYDQLR	Char	50		非空	M	
10	需役地权利人证件种类	XYDQLRZJZL	Char	2		A. 30 证件种类字典表	O	
11	需役地权利人证件号	XYDQLRZJH	Char	50			O	
12	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
13	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
14	地役权内容	DYQNR	Varchar			非空	M	
15	不动产登记证明号	BDCDJZMH	Varchar			非空	M	
16	权利起始时间	QLQSSJ	Date				O	
17	权利结束时间	QLJSSJ	Date				O	
18	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
19	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
20	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
21	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
22	附记	FJ	Varchar				0	
23	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

### 6.2.15 抵押权属性结构

表37 抵押权属性结构描述表（表名：DYAQ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	抵押不动产类型	DYBDCLX	Char	2		A. 27 抵押不动产类型字典表	M	
5	抵押人	DYR	Varchar				M	
6	抵押方式	DYFS	Char	2		A. 28 抵押方式字典表	M	
7	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
8	登记原因	DJYY	Varchar			非空	M	
9	在建建筑物坐落	ZJJZWZL	Char	200			0	
10	在建建筑物抵押范围	ZJJZWDFW	Varchar				0	
11	被担保主债权数额	BDBZZQSE	Float	15	4	>=0	M	单位：万元
12	债务履行起始时间	ZWLXQSSJ	Date			非空	M	
13	债务履行结束时间	ZWLXJSSJ	Date			非空	M	
14	最高债权确定事实	ZGZQQDSS	Varchar				0	
15	最高债权数额	ZGZQSE	Float	15	4	>=0	0	单位：万元
16	注销抵押业务号	ZXDYYWH	Char	20			C	
17	注销抵押原因	ZXDYYY	Varchar				C	
18	注销时间	ZXSJ	Date				C	
19	不动产登记证明号	BDCDJZMH	Varchar			非空	M	
20	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
21	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
22	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
23	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
24	附记	FJ	Varchar				0	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
25	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

### 6.2.16 预告登记属性结构

表38 预告登记属性结构描述表（表名：YGDJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	不动产坐落	BDCZL	Char	200		非空	M	
5	义务人	YWR	Char	50		非空	M	
6	义务人证件类型	YWRZJZL	Char	2		A. 30 证件类型字典表	0	
7	义务人证件号	YWRZJH	Char	50			0	
8	预告登记种类	YGDJZL	Char	2		A. 29 预告登记种类字典表	M	
9	登记类型	DJLX	Char	6		A. 21 登记类型字典表	M	
10	登记原因	DJYY	Varcha r			非空	M	
11	土地使用权人	TDSYQR	Char	50		非空	M	
12	规划用途	GHYT	Char	2		A. 17 房屋用途字典表	0	
13	房屋性质	FWXZ	Char	2		A. 19 房屋性质字典表	0	
14	房屋结构	FWJG	Char	2		A. 46 房屋结构字典表	0	
15	所在层	SZC	Int	4		非空	M	
16	总层数	ZCS	Int	4		>0	M	
17	建筑面积	JZMJ	Float	15	2	>=0	M	单位：平方米
18	取得价格/被担保主债权数额	QDJG	Float	15	4	>=0	0	单位：万元
19	不动产登记证明号	BDCDJZMH	Varcha r			非空	M	
20	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
21	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
22	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
23	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
24	附记	FJ	Varcha r				0	
25	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
						字典表		

### 6.2.17 异议登记属性结构

表39 异议登记属性结构描述表（表名：YYDJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	异议事项	YYSX	Varchar			非空	M	
5	不动产登记证明号	BDCDJZMH	Varchar			非空	M	
6	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
7	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
8	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
9	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
10	注销异议业务号	ZXYYWH	Char	20			0	
11	注销异议原因	ZXYYYY	Varchar				0	
12	注销异议登簿人	ZXYYDBR	Char	50			0	
13	注销异议登记时间	ZXYYDJSJ	Date				0	
14	附记	FJ	Varchar				0	
15	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

### 6.2.18 查封登记属性结构

表40 查封登记属性结构描述表（表名：CFDJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YS DM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	
3	业务号	YWH	Char	20			0	
4	查封机关	CFJG	Char	200		非空	M	
5	查封类型	CFLX	Char	2		A. 32 查封类型字典表	M	
6	查封文件	CFWJ	Varbin			非空	M	
7	查封文号	CFWH	Char	50		非空	M	
8	查封起始时间	CFQSSJ	Date			非空	M	
9	查封结束时间	CFJSSJ	Date			非空	M	
10	查封范围	CFFW	Varchar			非空	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
11	区县代码	QXDM	Char	6		A. 20 区县字典表	M	记录属地。
12	登记机构	DJJG	Char	200		非空	M	
13	登簿人	DBR	Char	50		非空	M	
14	登记时间	DJSJ	Date			非空	M	
15	解封业务号	JFYWH	Char	20			0	
16	解封机关	JFJG	Char	200			0	
17	解封文件	JFWJ	Varbin				0	
18	解封文号	JFWH	Char	200			0	
19	解封登簿人	JFDBR	Char	50			0	
20	解封登记时间	JFDJSJ	Date				0	
21	附记	FJ	Varchar				0	
22	权属状态	QSZT	Char	2		A. 22 权属状态字典表	M	

## 6.2.19 权利人属性结构

表41 权利人属性结构描述表（表名：QLR）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
2	不动产单元号	BDCDYH	Char	28		非空	M	见本表注 1
3	顺序号	SXH	Int			>0	M	见本表注 1
4	权利人名称	QLRMC	Varchar			非空	M	
5	不动产权证号	BDCQZH	Char	50		非空	M	见本表注 2
6	权证印刷序列号	QZYSXLH	Char	100			0	
7	是否持证人	SFCZR	Char	2		A. 6 是否字典表	C	分别持证时必须。
8	证件种类	ZJZL	Char	2		A. 30 证件种类字典表	0	
9	证件号	ZJH	Char	50			0	
10	发证机关	FZJG	Char	200			0	
11	所属行业	SSHY	Char	6			0	见本表注 3
12	国家/地区	GJ	Char	6		A. 35 国家和地区字典表	M	
13	户籍所在省市	HJSZSS	Char	6		A. 38 省市字典表	0	
14	性别	XB	Char	2		A. 43 性别字典表	0	
15	电话	DH	Char	50			0	
16	地址	DZ	Char	200			0	
17	邮编	YB	Char	10			0	
18	工作单位	GZDW	Char	100			0	
19	电子邮件	DZYJ	Char	50			0	
20	权利人类型	QLRLX	Char	2		A. 36 权利人类型	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
						型字典表		
21	权利比例	QLBL	Char	100			C	
22	共有方式	GYFS	Char	2		A.34 共有方式字典表	0	
23	共有情况	GYQK	Varchar				0	
24	备注	BZ	Varchar				0	

注 1: 不动产单元号字段分别引用权利表及异议登记、查封登记、预告登记表中的不动产单元号字段, 顺序号是有多个权利人时权利人的序号, 即: 不动产单元号、顺序号构成权利人的联合主键。  
注 2: 在分别持证的情况下, 不动产权证号字段记录每一个权利人持有的不动产权证书号; 在共同持证的情况下, 该字段的值相同。对于异议登记、查封登记、预告登记, 该字段的含义为不动产登记证明号。  
注 3: 所属行业代码应引用《国民经济行业分类与代码》(GB/T 4754)。

## 6.2.20 登记业务属性数据结构

### 6.2.20.1 受理申请属性结构

表42 受理申请属性结构描述表 (表名: SLSQ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
2	业务号	YWH	Char	20		非空	M	见本表注 1
3	登记大类	DJDL	Char	4		A.21 登记类型字典表	M	
4	登记小类	DJXL	Char	4			0	见本表注 2
5	申请证书版式	SQZSBS	Int	2		A.41 证书版式字典表	M	
6	申请分别持证	SQFBCZ	Int	2		A.6 是否字典表	M	
7	区县代码	QXDM	Char	6		A.20 区县字典表	M	
8	受理人员	SLRY	Char	50		非空	M	
9	受理时间	SLSJ	Date			非空	M	
10	坐落	ZL	Char	200			0	
11	通知人姓名	TZRXM	Char	50			0	
12	通知方式	TZFS	Char	2		A.42 通知方式字典表	0	
13	通知人电话	TZRDH	Char	50			0	
14	通知人移动电话	TZRYDDH	Char	50			0	
15	通知人电子邮件	TZRDZYJ	Char	50			0	
16	是否问题案件	SFWTAJ	Char	2		A.6 是否字典表	0	见本表注 3
17	结束时间	JSSJ	Date				0	
18	案件状态	AJZT	Char	2		A.31 案件状态字典表	0	
19	备注	BZ	Varchar				0	

注 1: 业务号是登记受理申请的唯一编号, 一般采用流水号的形式。  
注 2: 登记小类根据登记大类的二级扩展, 一般由业务部门根据实际需要编订, 例如: 登记大类的初始登记为“200”, 则“201”表示“土地初始登记”, “201”表示“房屋初始登记”。下同。  
注 3: 在登簿后, 如发现登记簿有错误, 应将是否问题案件字段设置为“1”, 处理人员据此将登记业务回退到登簿前的状态。

### 6.2.20.2 收件属性结构

表43 收件属性结构描述表（表名：SJ）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	收件时间	SJSJ	Date			非空	M	
4	收件类型	SJLX	Char	4		A.40 收件类型字典表	M	
5	收件名称	SJMC	Char	100		非空	M	
6	收件数量	SJSL	Int	4		>0	M	
7	是否收缴收验	SFSJSY	Char	2		A.6 是否字典表	M	
8	是否额外收件	SFEWSJ	Char	2		A.6 是否字典表	M	
9	是否补充收件	SFBCSJ	Char	2		A.6 是否字典表	M	
10	页数	YS	Int	4		>0	0	
11	备注	BZ	Varchar				0	

### 6.2.20.3 申请人属性结构

表44 申请人属性结构描述表（表名：SQR）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSJM	Char	10		见表1	M	
3	权利人名称	QLRMC	Varchar			非空	M	
4	权利人证件种类	QLRZJZL	Char	2		A.30 证件种类字典表	0	
5	权利人证件号	QLRZJH	Char	50			0	
6	权利人通讯地址	QLRTXDZ	Char	100			0	
7	权利人邮编	QLRYB	Char	10			0	
8	权利人法人名称	QLRFRMC	Char	100			0	
9	权利人法人电话	QLRFRDH	Char	50			0	
10	权利人代理人名称	QLRDLRMC	Char	100			0	
11	权利人代理人电话	QLRDLRDH	Char	50			0	
12	权利人代理机构	QLRDLJG	Char	100			0	
13	义务人名称	YWRMC	Varchar				0	
14	义务人证件种类	YWRZJZL	Char	2		A.30 证件种类字典表	0	
15	义务人证件号	YWRZJH	Char	50			0	
16	义务人通讯地址	YWRTXDZ	Char	100			0	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
17	义务人邮编	YWRYB	Char	10			0	
18	义务人法人名称	YWRFRMC	Char	100			0	
19	义务人法人电话	YWRFRDH	Char	50			0	
20	义务人代理人名称	YWRDLRMC	Char	100			0	
21	义务人代理人电话	YWRDLRDH	Char	50			0	
22	义务人代理机构	YWRDLJG	Char	100			0	
23	备注	BZ	Varchar				0	

#### 6.2.20.4 收费属性结构

表45 收费属性结构描述表（表名：SF）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	计费人员	JFRY	Char	50		非空	M	
4	计费日期	JFRQ	Date			非空	M	
6	收费科目名称	SFKMMC	Char	50		非空	M	
6	是否额外收费	SFEWSF	Char	2		A.6 是否字典表	M	
7	收费基数	SFJS	Float	20	4	>0	0	
8	收费类型	SFLX	Char	2		A.39 收费类型字典表	M	
9	应收金额	YSJE	Float	20	4	>0	M	
10	折扣后应收金额	ZKHYSJE	Float	20	4	>0	0	
11	收费人员	SFRY	Char	50		非空	M	
12	收费日期	SFRQ	Date			非空	M	
13	付费方	FFF	Char			A.33 付费方字典表	M	
14	实际付费人	SJFFR	Char	50		非空	M	
15	实收金额	SSJE	Float	20	4	>0	M	
16	收费单位	SFDW	Char	50		非空	M	

#### 6.2.20.5 审核属性结构

表46 审核属性结构描述表（表名：SH）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表1	M	
3	节点名称	JDMC	Char	50		非空		见本表注1
4	顺序号	SXH	Int	4		非空	M	见本表注2
5	审核人员姓名	SHRYXM	Char	50		非空	M	

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
6	审核开始时间	SHKSSJ	Date			非空	M	
7	审核结束时间	SHJSSJ	Date			非空	M	
9	审核意见	SHYJ	Varchar			非空	M	
10	操作结果	CZJG	Char	2		A.37 审核意见操作结果字典表	M	

注 1: 节点名称字段用于记录登记业务流程中审核操作所在的节点, 一般为“初审”、“复审”或“登簿”。  
注 2: 顺序号字段用于记录审核的次序, 一般从 1 开始递增。这是因为审核因提交、回退等操作可能发生多次。

### 6.2.20.6 缮证属性结构

表47 缮证属性结构描述表 (表名: SZ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
3	缮证名称	SZMC	Char	50		非空	M	
4	缮证证号	SZZH	Varchar			非空	M	
5	印刷序列号	YSXLH	Varchar			非空	M	
6	缮证人员	SZRY	Char	50		非空	M	
7	缮证时间	SZSJ	Date			非空	M	
8	备注	BZ	Varchar				0	

### 6.2.20.7 发证属性结构

表48 发证属性结构描述表 (表名: FZ)

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSDM	Char	10		见表 1	M	
3	发证人员	FZRY	Char	50		非空	M	
4	发证时间	FZSJ	Date			非空	M	
5	发证名称	FZMC	Char	50		非空	M	
6	发证数量	FZSL	Int	4		>0	M	
7	核发证书号	HFZSH	Varchar			非空	M	
8	领证人姓名	LZRXM	Char	50		非空	M	
9	领证人证件类型	LZRZJLB	Char	2		A.30 证件类型字典表	M	
10	领证人证件号	LZRZJH	Char	50		非空	M	
11	领证人电话	LZRDH	Char	50			0	

12	领证人地址	LZRDZ	Char	200			0	
13	领证人邮编	LZRYB	Char	10			0	
14	备注	BZ	Varchar				0	

### 6.2.20.8 归档属性结构

表49 归档属性结构描述表（表名：GD）

序号	字段名称	字段代码	字段类型	字段长度	小数位数	值域	约束条件	备注
1	业务号	YWH	Char	20		非空	M	关联到受理申请表
2	要素代码	YSMD	Char	10		见表1	M	
3	登记大类	DJDL	Char	6		A.21 登记类型字典表	M	
4	登记小类	DJXL	Int	6		非空	M	
5	坐落	ZL	Char	200			0	
6	权证号码	QZHM	Varchar			非空	M	
7	文件件数	WJJS	Int	4		>0	M	
8	总页数	ZYS	Int	4		>0	0	
9	归档人员	GDRY	Char	50			0	
10	归档时间	GDSJ	Date			非空	M	
11	备注	BZ	Varchar				0	

**附录 A**  
**(规范性附录)**  
**属性值字典表**

属性值字典表见表A.1~A.53。

**表 A.1 界线类型字典表**

代 码	界线类型
250200	海岸线
250201	大潮平均高潮线
250202	零米等深线
250203	江河入海口陆海分界线
620200	国界
630200	省、自治区、直辖市界
640200	地区、自治州、地级市界
650200	县、区、旗、县级市界
660200	街道、乡、(镇)界
670402	开发区、保税区界
670500	街坊、村界
670600	省、自治区、直辖市间海域行政界线
670700	县际间海域行政界线

**表 A.2 界线性质字典表**

代 码	界线性质
600001	已定界
600002	未定界
600003	争议界
600004	工作界
600009	其它

注：本表根据《基础地理信息分类代码》扩展原则进行扩展。

**表 A.3 界址线位置字典表**

代码	界址线位置
1	内
2	中
3	外

**表 A.4 界标类型字典表**

代码	界标类型
1	钢钉
2	水泥桩
3	石灰桩
4	喷涂
5	瓷标志
6	无标志
7	其它

表 A.5 界址点类型字典表

代码	界址点类型
1	解析界址点
2	图解界址点
3	航测界址点
4	其它

表 A.6 是否字典表

代码	值
0	否
1	是

表 A.7 面积单位字典表

代码	面积单位
1	平方米
2	亩
3	公顷

表 A.8 权利类型字典表

代码	权利类型
1	集体土地所有权
2	国家土地所有权
3	国有建设用地使用权
4	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
5	宅基地使用权
6	宅基地使用权/房屋（构筑物）所有权
7	集体建设用地使用权
8	集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
9	土地承包经营权
10	土地承包经营权/森林、林木所有权
11	林地使用权
12	林地使用权/森林、林木使用权
13	草原使用权
14	水域滩涂养殖权
15	海域使用权
16	海域使用权/构（建）筑物所有权
17	无居民海岛使用权
18	无居民海岛使用权/构（建）筑物所有权
19	地役权
20	取水权
21	探矿权
22	采矿权
99	其它权利

表 A.9 权利性质字典表

代码	权利性质
100	国有土地
101	划拨
102	出让
103	作价出资（入股）

代码	权利性质
104	国有土地租赁
105	授权经营
106	家庭承包
107	其它方式承包
200	集体土地
201	家庭承包
202	其它方式承包
203	批准拨用
204	入股
205	联营

表 A. 10 权利设定方式字典表

代码	权利设定方式
1	地上
2	地表
3	地下

表 A. 11 不动产单元状态字典表

代码	不动产单元状态
0	无效
1	有效
注：当不动产单元存在时其状态为有效，当不动产单元灭失时其状态为无效。	

表 A. 12 海域使用类型 A 字典表

代码	用海类型
1	渔业用海
2	工业用海
3	交通运输用海
4	旅游娱乐用海
5	海底工程用海
6	排污倾倒用海
7	造地工程用海
8	特殊用海
9	其它用海

表 A. 13 海域使用类型 B 字典表

代码	用海类型
11	渔业基础设施用海
12	围海养殖用海
13	开放式养殖用海
14	人工鱼礁用海
21	盐业用海
22	固体矿产开采用海
23	油气开采用海

代码	用海类型
24	船舶工业用海
25	电力工业用海
26	海水综合利用用海
27	其它工业用海
31	港口用海
32	航道用海
33	锚地用海
34	路桥用海
41	旅游基础设施用海
42	浴场用海
43	游乐场用海
51	电缆管道用海
52	海底隧道用海
53	海底场馆用海
61	污水达标排放用海
62	倾倒地用海
71	城镇建设填海造地用海
72	农业填海造地用海
73	废弃物处置填海造地用海
81	科研教学用海
82	军事用海
代码	用海类型
83	海洋保护区用海
84	海岸防护工程用海

表 A. 14 海域等别字典表

代码	海域等别
1	一等
2	二等
3	三等
4	四等
5	五等
6	六等

表 A. 15 户型字典表

代码	户型
1	一居室
2	二居室
3	三居室
4	四居室
5	五居室
99	其它

表 A. 16 户型结构字典表

代码	户型结构
1	平层

代码	户型结构
2	错层
3	复式楼
4	跃层
99	其它

表 A.17 房屋用途字典表

代码	房屋用途
10	住宅
11	成套住宅
111	别墅
112	高档公寓
12	非成套住宅
13	集体宿舍
20	工业、交通、仓储
21	工业
22	公共设施
23	铁路
24	民航
25	航运
26	公共运输
27	仓储
30	商业、金融、信息
31	商业服务
32	经营
33	旅游
34	金融保险
35	电讯信息
40	教育、医疗、卫生、科研
41	教育
42	医疗卫生
43	科研
50	文化、娱乐、体育
51	文化
52	新闻
53	娱乐
54	园林绿化
55	体育
60	办公
70	军事
80	其它
81	涉外
82	宗教
83	监狱
84	物管用房

表 A. 18 房屋类型字典表

代码	房屋类型
1	住宅
2	商业用房
3	办公用房
4	工业用房
5	仓储用房
6	车库
99	其它

表 A. 19 房屋性质字典表

代码	房屋性质
0	市场化商品房
1	动迁房
2	配套商品房
3	公共租赁住房
4	廉租住房
5	限价普通商品住房
6	经济适用住房
7	定销商品房
8	集资建房
9	福利房
99	其它

表 A. 20 区县字典表

代码	区县
310101	某某市某某区
310103	.....
.....	.....

注：本字典表采用《中华人民共和国行政区划代码》GB/T 2260，根据国家标准调整。

表 A. 21 登记类型字典表

代码	登记类型
100	首次登记
200	转移登记
300	变更登记
400	注销登记
500	更正登记
600	异议登记
700	预告登记
800	查封登记
900	其它登记

表 A. 22 权属状态字典表

代码	权属状态
0	临时
1	现势
2	历史

代码	权属状态
3	终止
注：临时状态是指权利处于办理过程中，现势状态是指权利已经生效，历史状态是指上一手权利已经由于权利正常转移到下一手而结束，终止状态是指正在办理的权利非正常结束。	

表 A. 23 水域滩涂类型字典表

代码	水域滩涂类型
1	淡水水域滩涂
2	海水水域滩涂

表 A. 24 养殖业方式字典表

代码	养殖业方式
1	池塘
2	大水面放养
3	围栏
4	工厂化
5	筏吊式
6	滩涂底播
7	网箱

表 A. 25 构(建)筑物类型字典表

代码	构(建)筑物类型
100	地上构筑物
101	隧道
102	桥梁
103	水塔
199	其它地上构筑物
200	海上构筑物
201	透水构筑物
202	非透水构筑物
203	跨海桥梁
204	海底隧道
299	其它海上构筑物

表 A. 26 林种字典表

代码	林种
1	防护林
2	用材林
3	经济林
4	薪炭林
5	特种用途林

表 A. 27 抵押不动产类型字典表

代码	抵押不动产类型
1	土地
2	土地和房屋

代码	抵押不动产类型
3	林地和林木
4	土地和在建建筑物
5	海域
6	海域和构筑物
7	其它

表 A. 28 抵押方式字典表

代码	抵押方式
1	一般抵押
2	最高额抵押

表 A. 29 预告登记种类字典表

代码	预告登记种类
1	预售商品房买卖预告登记
2	其它不动产买卖预告登记
3	预售商品房抵押权预告登记
4	其它不动产抵押权预告登记

表 A. 30 证件种类字典表

代码	证件种类
1	身份证
2	港澳台身份证
3	护照
4	户口簿
5	军官证（士兵证）
6	组织机构代码
7	营业执照
99	其它

表 A. 31 案件状态字典表

代码	案件状态
1	在办
2	已办
3	暂停
4	不予登记
5	用户撤回

表 A. 32 查封类型字典表

代码	查封类型
1	查封
2	轮候查封
3	预查封
4	轮候预查封

表 A. 33 付费方字典表

代码	付费方
1	甲方
2	乙方
3	双方

表 A. 34 共有方式字典表

代码	共有方式
0	单独所有
1	共同共有
2	按份共有
3	其它共有

表 A. 35 国家和地区字典表

代码	国家和地区
142	中华人民共和国
100	亚洲
101	阿富汗
102	巴林
103	孟加拉国
104	不丹
105	文莱
106	缅甸
107	柬埔寨
108	塞浦路斯
109	朝鲜民主主义人民共和国
111	印度
112	印度尼西亚
113	伊朗
114	伊拉克
115	以色列
116	日本
117	约旦
118	科威特
119	老挝
120	黎巴嫩
122	马来西亚
123	马尔代夫
124	蒙古
125	尼泊尔
126	阿曼
127	巴基斯坦
128	巴勒斯坦
129	菲律宾
130	卡塔尔
131	沙特阿拉伯
132	新加坡

代码	国家和地区
133	韩国
134	斯里兰卡
135	叙利亚
136	泰国
137	土耳其
138	阿拉伯联合酋长国
139	也门共和国
141	越南
200	非洲
201	阿尔及利亚
202	安哥拉
203	贝宁
204	博茨瓦纳
205	布隆迪
206	喀麦隆
207	加那利群岛
208	佛得角
209	中非
210	塞卜泰(休达)
211	乍得
212	科摩罗
213	刚果
214	吉布提
215	埃及
216	赤道几内亚
217	埃塞俄比亚
218	加蓬
219	冈比亚
220	加纳
221	几内亚
222	几内亚(比绍)
223	科特迪瓦
224	肯尼亚
225	利比里亚
226	利比亚
227	马达加斯加
228	马拉维
229	马里
230	毛里塔尼亚
231	毛里求斯
232	摩洛哥
233	莫桑比克
234	纳米比亚
235	尼日尔
236	尼日利亚
237	留尼汪

代码	国家和地区
238	卢旺达
239	圣多美和普林西比
240	塞内加尔
241	塞舌尔
242	塞拉利昂
243	索马里
244	南非
245	西撒哈拉
246	苏丹
247	坦桑尼亚
248	多哥
249	突尼斯
250	乌干达
251	布基纳法索
252	扎伊尔
253	赞比亚
254	津巴布韦
255	莱索托
256	梅利利亚
257	斯威士兰
258	厄立特里亚
299	非洲其它国家(地区)
300	欧洲
301	比利时
302	丹麦
303	英国
304	德意志联邦共和国
305	法国
306	爱尔兰
307	意大利
308	卢森堡
309	荷兰
310	希腊
311	葡萄牙
312	西班牙
313	阿尔巴尼亚
314	安道尔
315	奥地利
316	保加利亚
318	芬兰
320	直布罗陀
321	匈牙利
322	冰岛
323	列支敦士登
324	马耳他
325	摩纳哥

代码	国家和地区
326	挪威
327	波兰
328	罗马尼亚
329	圣马力诺
330	瑞典
331	瑞士
334	爱沙尼亚
335	拉脱维亚
336	立陶宛
337	格鲁吉亚
338	亚美尼亚
339	阿塞拜疆
340	白俄罗斯
341	哈萨克斯坦
342	吉尔吉斯
343	摩尔多瓦
344	俄罗斯
345	塔吉克斯坦
347	乌克兰
348	乌兹别克斯坦
349	南斯拉夫联盟共和国
350	斯洛文尼亚共和国
351	克罗地亚共和国
352	捷克共和国
353	斯洛伐克共和国
354	前南斯拉夫马其顿共和国
355	波斯尼亚-黑塞哥维那共和国
356	土库曼斯坦
400	拉丁美洲
401	安提瓜和巴布达
402	阿根廷
403	阿鲁巴岛
404	巴哈马
405	巴巴多斯
406	伯利兹
408	玻利维亚
409	博奈尔
410	巴西
411	开曼群岛
412	智利
413	哥伦比亚
414	多米尼克
415	哥斯达黎加
416	古巴
417	库腊索岛
418	多米尼加共和国

代码	国家和地区
419	厄瓜多尔
420	法属圭亚那
421	格林纳达
422	瓜德罗普
423	危地马拉
424	圭亚那
425	海地
426	洪都拉斯
427	牙买加
428	马提尼克
429	墨西哥
430	蒙特塞拉特
431	尼加拉瓜
432	巴拿马
433	巴拉圭
434	秘鲁
435	波多黎各
436	萨巴
437	圣卢西亚
438	圣马丁岛
439	圣文森特和格林纳丁斯
440	萨尔瓦多
441	苏里南
442	特立尼达和多巴哥
443	特克斯和凯科斯群岛
444	乌拉圭
445	委内瑞拉
446	英属维尔京群岛
447	圣其茨-尼维斯
499	拉丁美洲其它国家(地区)
500	北美洲
501	加拿大
502	美国
503	格陵兰
504	百慕大
599	北美洲其它国家(地区)
600	大洋洲
601	澳大利亚
602	库克群岛
603	斐济
604	盖比群岛
605	马克萨斯群岛
606	脑鲁
607	新喀里多尼亚
608	瓦努阿图
609	新西兰

代码	国家和地区
610	诺福克岛
611	巴布亚新几内亚
612	社会群岛
613	所罗门群岛
614	汤加
615	土阿莫土群岛
616	土布艾群岛
617	萨摩亚
618	基里巴斯
619	图瓦卢
620	密克罗尼西亚联邦
621	马绍尔群岛共和国
622	贝劳共和国
699	大洋洲其它国家(地区)
701	国(地)别不详的
702	联合国及所属机构和其它国际组织
1421	香港特别行政区
1422	澳门特别行政区
1423	台湾省
1990	亚洲其它国家(地区)

表 A. 36 权利人类型字典表

代码	权利人类型
1	个人
2	企业
3	事业单位
4	国家机关
99	其它

表 A. 37 审核意见操作结果字典表

代码	审核意见操作结果
1	同意
2	回退
3	退件
4	转件

表 A. 38 省市字典表

代码	省市
110000	北京
120000	天津
130000	河北
140000	山西
150000	内蒙古
210000	辽宁
220000	吉林

代码	省市
230000	黑龙江
310000	上海
320000	江苏
330000	浙江
340000	安徽
350000	福建
360000	江西
370000	山东
410000	河南
420000	湖北
430000	湖南
440000	广东
450000	广西
460000	海南
500000	重庆
510000	四川
520000	贵州
530000	云南
540000	西藏
610000	陕西
620000	甘肃
630000	青海
640000	宁夏
650000	新疆
710000	台湾
810000	香港
820000	澳门

表 A. 39 收费类型字典表

代码	收费类型
1	按件
2	面积
3	金额
4	累进
5	按套
6	按证

表 A. 40 收件类型字典表

代码	收件类型
1	原件正本
2	正本复印件
3	原件副本
4	副本复印件

代码	收件类型
5	手稿
99	其它

表 A. 41 证书版式字典表

代码	证书版式
0	单一版
1	集成版

表 A. 42 通知方式字典表

代码	通知方式
1	电话
2	移动电话
3	电子邮件
4	信函

表 A. 43 性别字典表

代码	性别
1	男性
2	女性
3	不详

表 A. 44 宗地（宗海）特征码字典表

代码	宗地（宗海）特征码
A	集体土地所有权宗地
B	建设用地使用权宗地（地表）
S	建设用地使用权宗地（地上）
X	建设用地使用权宗地（地下）
C	宅基地使用权宗地
D	土地承包经营权宗地（耕地）
E	土地承包经营权宗地（林地）
F	土地承包经营权宗地（草地）
H	海域使用权宗海
G	无居民海岛使用权
W	使用权未确定或有争议的土地或海域海岛
Y	其它使用权土地、海域、海岛

表 A. 45 土地所有权性质字典表

代码	土地所有权性质
1	国家所有
2	集体所有

表 A. 46 房屋结构字典表

代码	房屋结构
1	钢结构
2	钢和钢筋混凝土结构

代码	房屋结构
3	钢筋混凝土结构
4	混合结构
5	砖木结构
6	其它结构

表 A. 47 建筑物状态字典表

代码	建筑物状态
1	历史
2	期房
3	现房
4	虚拟

表 A. 48 界址线类别字典表

代码	界址线类别
1	围墙
2	墙壁
3	栅栏
4	铁丝网
5	滴水线
6	路涯线
7	两点连线
9	其它

表 A. 49 项目性质字典表

代码	项目性质
1	公益性
2	经营性
3	公益性和经营性

表 A. 50 土地等级字典表

代码	名称
1	一类
2	二类
3	三类
4	四类
5	五类
6	六类
7	七类
8	八类
9	九类
10	十类

表 A. 51 用海方式字典表

代码	用海方式
10	填海造地
11	建设填海造地
12	农业填海造地
13	废弃物处置填海造地
20	构筑物
21	非透水构筑物

代码	用海方式
22	跨海桥梁、海底隧道
23	透水构筑物
30	围海
31	港池、蓄水
32	盐田
33	围海养殖
40	开放式
41	开放式养殖
42	浴场
43	游乐场
44	专用航道、锚地及其它开放式
50	其它方式
51	人工岛式油气开采
52	平台式油气开采
53	海底电缆管道
54	海砂等矿产开采
55	取、排水口
56	污水达标排放
57	倾倒
58	防护林种植

表 A. 52 起源字典表

代码	起源
1	天然林
2	人工林

表 A. 53 无居民海岛用途字典表

代码	无居民海岛用途
1	旅游娱乐用岛
2	交通运输用岛
3	工业用岛
4	仓储用岛
5	渔业用岛
6	农林牧业用岛
7	可再生能源用岛
8	城乡建设用岛
9	公共服务用岛

附 录 B  
(参考文献)

- [1] 国务院令656号 《不动产登记暂行条例》
- [2] 国土资发[2015]25号 《国土资源部关于启动不动产登记簿证样式(试行)的通知》
- [3] 国土资发[2015]41号 《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》
- [4] 国家海洋局 《无居民海岛使用测量规范》

附件 2

# 不动产登记数据整合建库技术规范

(试 行)



## 目 录

1 范围 .....	107
2 规范性引用文件 .....	107
3 术语与定义 .....	107
4 总则 .....	109
4.1 目标与任务 .....	109
4.2 基本原则 .....	109
4.3 整合流程 .....	110
5 工作步骤 .....	111
5.1 准备工作 .....	111
5.2 规范化整理 .....	112
5.3 整合关联 .....	114
5.4 数据入库 .....	115
6 成果检查 .....	115
6.1 检查方法 .....	115
6.2 质量控制要素 .....	115
7 主要成果 .....	117
7.1 数据库成果 .....	117
7.2 文字成果 .....	117
参考文献 .....	136



## 1 范围

本规范规定了不动产登记数据整合建库的目标、任务、内容、方法、程序。

本规范适用于指导各级不动产登记机构开展不动产登记数据整合建库。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本规范的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本规范。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本规范。

GB/T 2260	中华人民共和国行政区划代码
GB/T 13923	基础地理信息要素分类与代码
GB/T 21010	土地利用现状分类
GB/T 26424	森林资源规划设计调查技术规程
TD/T1001	地籍调查规程
TD/T 1015	城镇地籍数据库标准
CJJ/T 115	房地产市场信息系统技术规范
JGJ/T 246	房屋代码编码标准
JGJ/T 252	房地产市场基础信息数据标准
HY/T 123	海域使用分类
NY/T 2539	农村土地承包经营权确权登记数据库规范
NY/T 2538	农村土地承包经营权要素编码规则
LY/T 1955	林地保护利用规划林地落界技术规程

## 3 术语与定义

下列术语和定义适用于本标准。

### 3.1 不动产 real estate

土地、海域以及房屋、林木等定着物。

### 3.2 不动产单元 real estate unit

权属界线固定封闭且具有独立使用价值的空间。

### 3.3 地籍区 cadastral district

在县级行政辖区内，以乡（镇）、街道办事处为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

### 3.4 地籍子区 cadastral sub district

在地籍区内，以行政村、居委会或街坊界线为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

### 3.5 宗地 cadastral parcel

土地权属界线封闭的地块或空间。[GB/T 1001]

### 3.6 宗海 cadastral sea

权属界线封闭的同类型用海单元。[HY/T 124]

### 3.7 无居民海岛 uninhabited island

不属于居民户籍管理的住址登记地的海岛。

### 3.8 房屋 building

土地（海域）上的建筑物、构筑物，包括独立成栋、有固定界线的封闭空间，以及区分幢、层、套、间等可以独立使用、有固定界线的封闭空间。

### 3.9 自然幢 natural building

一座独立的、包括不同结构和不同层次的房屋。[CJJ/T115]

### 3.10 逻辑幢 logical building

根据数据组织和管理的需要，对自然幢按结构或类型进行逻辑分割而成的房屋。[CJJ/T 115]

### 3.11 户 unit

幢内具有连续空间及边界的、具有独立户号、可独立登记的结构单元，也可称为套。[CJJ/T 115]

### 3.12 定着物 things fixed on land

固定于土地（海域）并不能移动的房屋、森林、林木等有独立使用价值的物。

### 3.13 林班 compartment

为便于森林资源经营管理、合理组织林业生产而划分的一种长期性的、最小的森林经营管理区划单元。[GB/T 26424]

### 3.14 小班 subcompartment

内部特征基本一致，与相邻地段有明显区别，而需要采取相同经营措施的森林地块或小区，是森林资源规划设计调查、统计和森林经营管理的基本单位。[GB/T 26424]

### 3.15 界址线 boundary line

宗地、宗海或无居民海岛的边界线。

### 3.16 界址点 boundary point

土地、海域或无居民海岛的权属界址线的转折点。

### 3.17 地籍图 cadastral map

按特定的投影方法、比例关系,采用专用符号,突出表示地籍要素的地图。[[TD/T 1001]

### 3.18 宗地图 parcel plan

描述一宗地位置、界址点线、相邻宗地关系以及宗地内房屋、林木等定着物位置关系的地籍图,是不动产登记和档案的附图。

### 3.19 房产分户图 house plan

房产分户图是以一户房屋所有权为单位绘制成的房屋权属范围的细部图。

### 3.20 整合 integration

通过把不同的事物和物质,将分散的资源和服务按一定的知识管理规则和服务目的组织在一起,使其相互协调一致,实现资源共享与增值。

### 3.21 楼盘表 building table

表现房屋物理状态信息而形成的数据信息,由幢、户等共同组成。

## 4 总则

### 4.1 目标与任务

#### 4.1.1 目标

通过将现有的分散存放、格式不一、介质不同的不动产登记信息进行规范整合,依据《不动产登记数据库标准》(试行)整合建设不动产登记数据库,为不动产登记信息管理基础平台运行提供数据支撑。

#### 4.1.2 任务

1、对土地、房产、森林林木、海域等已有的登记信息按现行的数据标准和技术规范进行梳理与规范,形成符合相关技术标准的数据集。

2、依据《不动产登记数据库标准》(试行)通过抽取、转换、补录、整合等方法,建立不动产登记数据库。

农村土地承包经营权、草原所有权和使用权、取水权、探矿权、采矿权等数据整合另行规定。

### 4.2 基本原则

#### 4.2.1 完整

整合过程中要遵守土地、房屋等数据库标准和规范的要求,对相关数据项进行补充和完善,确保规定的必选项和条件必选项内容完整。

#### 4.2.2 一致

在数据整合的过程中不对原始数据进行修改，确保整合前后的数据一致。

#### 4.2.3 规范

依据现行的土地、房屋等数据库标准，对已有的不动产登记信息进行梳理并规范化。

### 4.3 整合流程

数据整合建库流程如下：

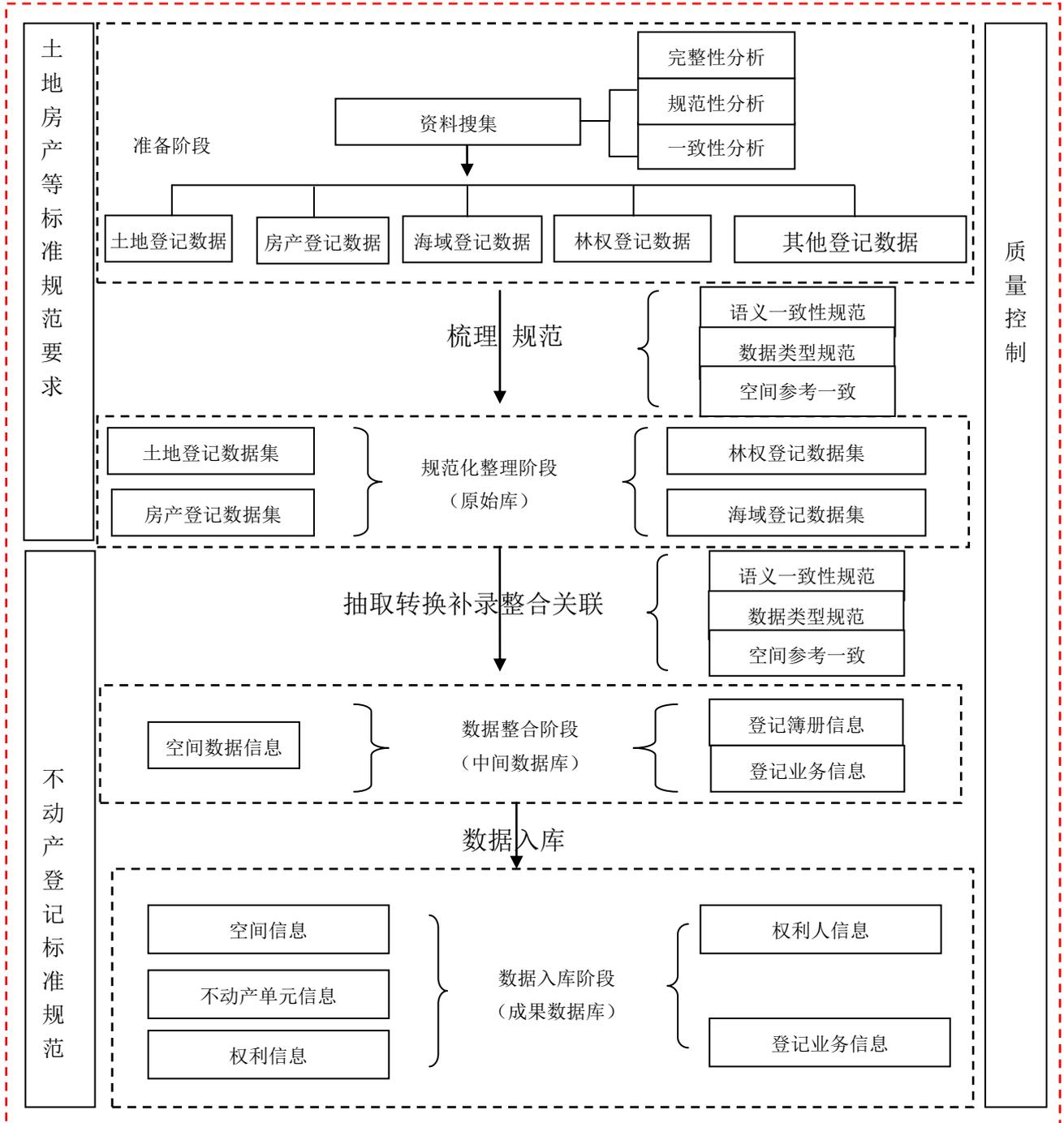


图 1 不动产登记数据整合流程图

不动产登记数据整合在土地、房屋等现行数据库标准规范和《不动产登记数据库标准》(试行)的指导下,按照先建标准化的原始库,再按《不动产登记数据库标准》(试行)整合成中间库,最终建成用于支撑不动产登记信息管理基础平台运行的成果数据库的思路完成。整个过程的每一个环节都需要进行质量控制。下面分三种情况进行说明:

1、对于已建成的土地、房产等数据库,先依据土地、房产等现行的相关标准进行标准化、规范化后,再依据《不动产登记数据库标准》(试行),建立映射关系模型,对已有的登记信息补充完善后,转换形成符合《不动产登记数据库标准》(试行)要求的不动产登记数据库。

2、对于已有不动产登记电子档案或部分电子数据的,首先对已有的登记信息通过提取、转换、补录等技术方法,建成符合土地、房产等现行标准的标准化、规范化的数据集,再依据《不动产登记数据库标准》(试行),经整合后建成符合《不动产登记数据库标准》(试行)的不动产登记数据库。

3、对于没有电子数据只有不动产登记纸质档案的,依据现行的土地、房产等登记数据库标准录入数据建成对应数据库,再依据《不动产登记数据库标准》(试行),经整合后建成符合《不动产登记数据库标准》(试行)的不动产登记数据库。

## 5 工作步骤

### 5.1 准备工作

做好对现有不动产登记信息的现状调查,搜集土地、房屋、林地、海域等不动产登记执行的数据库标准、技术规程以及原来的各类不动产登记图、表、卡、册等纸质资料和电子数据,并和《不动产登记数据库标准》(试行)做好比对分析;完成不动产登记数据库的空间数据分层和属性结构设计,建立映射关系,抽取一定数量的数据进行试验;根据试验情况修订确定不动产登记数据库整合建设的技术路线,以此为基础制定详细的实施方案和技术细则,全面清理和整理不动产登记历史资料;做好人员培训,制定质量控制规范,落实质量责任。

#### 5.1.1. 资料准备

1、对于已利用信息化手段实现集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构(建)建筑物所有权等登记管理的,已经建成较为完备的数据库的,搜集完备的电子数据信息、元数据信息以及相应的数据库结构设计、执行的数据库标准、技术规程等资料。

2、对于利用传统手段完成集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构(建)建筑物所有权等登记管理或有部分电子数据,或者已经建成相应档案系统,实现档案查询管理或登记结果以电子化方式存储的,需要搜集完备的纸质登记簿和电子化档案,以及原来执行的技术规程等。

3、对于利用全手工方式完成集体土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、房屋所有权、林权、海域、无居民海岛使用权及构(建)建筑物所有权等登记管理的,需要搜集全部的纸质登记簿册以及原执行的技术规程。

### 5.1.2. 进行数据库框架设计

选取典型的登记信息，参照原执行的技术规程和数据库标准，对照《不动产登记数据库标准》(试行)，逐项进行对比分析，完成数据库的框架设计（包括中间数据库和成果数据库）。包括：

1、确定空间数据库的分层方案。一般来说，为了方便数据管理、更新，理清数据管理职责，原则上精度相当、属性结构一致、管理主体一致的空间数据应同层存放，一般在一个粒度下指定的地理范围内采用同一种坐标系。

2、确定采用的数据库平台和地理信息系统平台。

3、在指定的数据库平台下，对照《不动产登记数据库标准》(试行)设计具体的数据库表，建立数据字典；在地理信息系统平台中建立空间数据图层，并建立相应的属性结构表。

### 5.1.3. 制定实施方案和技术细则

1、对搜集的已有的登记簿进行整理，用土地、房产等现行技术标准对照不动产登记簿、《不动产登记数据库标准》(试行)进行分析，找出源数据和不动产登记簿之间的差异，是否存在同名异质、同质异名的情况，是否存在空间参考不一致、面积单位不一致、小数位数不一致等情况，确定转换规则。

2、利用分析结果，结合本地实际情况制定数据整合建库的实施方案，并针对存在的具体问题进行整理归纳，形成具有本地特色的技术细则。

3、对制定的实施方案和技术细则进行试验，验证无误后下发执行。

### 5.1.4. 技术培训

对参加不动产登记数据整合建库的工作人员、质检人员进行规范、标准技术培训，尤其讲解信息编码方法、代码的含义，质检的方法、抽样检查的数量等。

## 5.2 规范化整理

以土地、房产等不动产登记的最小单元为单位进行整理，通过对已有不动产的登记档案、登记簿、权籍图等信息的梳理、补充和完善，形成包括空间权籍图、登记簿和登记档案等内容的不动产登记规范化整理成果。有条件的，可进行外业实地核对，也可进行外业补充调查。

根据最新设计的不动产登记簿数据描述要求，考虑到数据完整性、权利继承性和以“宗地（海）”为底盘等管理因素，将原来的不动产登记数据进行规范化封装整理，形成全面、规范、电子化的不动产登记数据（原始数据库）。

### 5.2.1. 无效数据清洗

此部分主要在土地、房产等已有不动产登记资料中逐项检查，把已注销的权利在登记簿中、权籍图中进行剔除，并把相应的信息转入档案库管理。档案库管理遵循土地、房产等现行的档案管理要求。

### 5.2.2. 规范化梳理

对土地、房产等不动产有效登记信息进行梳理，主要解决三方面问题：

1、解决同名异质和同质异名的问题，实现全部不动产登记信息不存在语义不一致的

描述。

2、解决数据类型、小数点位数和数量单位不统一的问题，实现在同一个县级行政区域内，同一类不动产登记的数据类型完全一致。

3、在一个具体的地理范围内空间参考不一致的问题，实现相同比例尺下同一地理范围内空间参考一致。

同时，对缺漏的信息进行补充完善。

### 5.2.3. 空间数据信息整理

通过对土地、房产等已有不动产登记涉及的空间信息整理，参照比例尺、属性结构、空间参考以及精度等指标，在保证拓扑无错误、属性值域正确、信息表达一致等前提下，考虑到数据管理、存储、更新等因素，并与已有土地、房产、林权、海域等原有不动产登记簿建立有效关联，形成按指定格式分别存储的土地、房产、林权、海域等不动产登记空间数据库。同时对整合前原有登记信息系统的空间参考信息等关键性原始数据进行保存和归档。

### 5.2.4. 非空间数据信息整理

通过整理已有土地、房产等原有不动产登记簿册信息，按照土地、房产等现行的技术标准 and 规范要求，进行编码和规范化处理，建成符合土地、房产等现行标准的非空间数据库。

### 5.2.5. 不动产登记历史档案整理

通过对已有土地、房产等不动产登记的业务处理过程数据进行整理，按土地、房产等现行不动产档案管理的要求建库。同时，保留档案号，保持与原不动产登记信息的有效关联。

### 5.2.6. 逻辑关系重建

分别利用宗地代码、自然幢号、林宗号、宗海代码等关键字建立空间信息和非空间信息的关联关系。非空间信息中包括土地、房产等通过登记行为产生的权利以及基于权利设定抵押权、地役权或者发生预告登记、异议登记、查封登记。

通过宗地号、自然幢号、林宗号、宗海代码以及证书号、业务号、档案编码等信息建立和空间信息、非空间信息的关联关系，通过原有的业务号将土地、房产等现有的登记簿和登记档案进行关联。

### 5.2.7. 阶段成果

在逻辑关系重建后，对该阶段性成果进行全面的信息复核，形成集空间、属性于一体的阶段性成果。

- 1、土地登记数据集。
- 2、房产登记数据集。
- 3、林权登记数据集。
- 4、海域登记数据集。

### 5.3 整合关联

#### 5.3.1. 数据整合

通过对整理后的空间数据进行空间参考一致性处理、图层合并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成符合《不动产登记数据库标准》(试行)要求的空间数据以及与之关联的属性数据，并以此为基础进行地籍区、地籍子区、宗地以及建筑物、构筑物等空间数据统一编码；通过对整理后的非空间数据进行数据归并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成与不动产登记相关技术要求以及《不动产登记数据库标准》(试行)要求相符的不动产登记簿。

#### 5.3.2. 数据关联

将整合后的空间数据和非空间数据进行关联，按照不动产单元编码规则进行不动产单元编号，用宗地代码把宗地和不动产单元进行关联，用不动产单元编号把不动产和不动产权利关联，用业务号实现不动产权利和登记过程的关联，最终形成空间数据、非空间数据关联，历史和现状信息清晰完整的不动产登记信息。包括如下：

- 1、对于国有建设用地使用权登记、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地登记、林权登记等，宗地代码分别采用《地籍调查规程》中规定的方法编码，通过原宗地代码关联相应的不动产登记权利信息、地役权信息、抵押权信息、查封登记信息以及异议登记信息，用宗地代码对宗地代码属性项赋值。

- 2、对于房屋登记信息用原自然幢编号关联逻辑幢、层、户的信息，保留原自然幢信息，用新的自然幢编号对自然幢编号属性项赋值，保留自然幢数据中的宗地代码到逻辑幢、层、户数据表中。

将通过房屋编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息补录新的自然幢编号和宗地代码。

- 3、对于不动产单元登记信息按不动产单元编码规则分类分宗进行编号，同时补录要素代码、不动产类型选项、宗地特征码、不动产单元状态等信息。

在宗地内通过宗地代码建立和不动产单元的关联关系，通过不动产单元编码建立不动

产单元、权利以及权利人之间的关联关系，通过业务号建立权利和办理过程的关联关系。

### 5.3.3. 阶段性成果

对数据整合、关联后的数据成果进行全面的复核后，形成阶段性成果（中间库）。  
包括：

- 1、不动产空间信息数据。
- 2、不动产登记簿信息数据。
- 3、不动产登记业务数据。

## 5.4 数据入库

将整理后的不动产登记信息按照《不动产登记数据库标准》(试行)对基础地理信息、宗地数据、自然幢数据、权利数据、权利人数据、登记业务等进行数据组织、编码、入库，建成支撑不动产登记信息管理基础平台运行的不动产登记数据库(成果数据库)，并生成不动产登记元数据。

不动产登记数据入库要进行全面的信息复核，保证入库的数据符合质量控制要求。

按照元数据的要求填写所建数据库的元数据。

## 6 成果检查

### 6.1 检查方法

#### 6.1.1. 非空间数据用随机抽样检查

从被检查的不动产登记数据库成果中，随机抽取不少于 15% 的单位产品作为样本，通过对样本的检查评价数据的总体质量。随机抽样检测多采用人工目视检测方法，通过屏幕显示或输出，与原始数据进行核对，以确定数据的质量状况。

#### 6.1.2. 空间数据采用计算机软件完全检查

使用预先定义和设计好的规则、方法或软件进行全面检查。

### 6.2 质量控制要素

在不动产登记信息整合过程中，要严格执行质量控制规范，核心的质量控制要素罗列如下：

### 6.2.1. 空间数据的质量评价要素

#### 1、图层名称规范性。

图层命名应保持和《不动产登记数据库标准》(试行)一致。

#### 2、属性数据结构一致性。

在数据库属性结构表中,属性项的定义应和《不动产登记数据库标准》(试行)保持一致,必选属性项的描述应采用《不动产登记数据库标准》(试行)的描述,可以适当扩展,但不得冲突。

#### 3、代码一致性。

有明确命名规则、编码规则和数据字典的属性项,应严格执行编码方法,保持编码语义一致。

#### 4、数值范围符合性

属性项的值域应符合《不动产登记数据库标准》(试行)中相关值域的要求。

#### 5、点层内拓扑关系

点层内无拓扑错误。

#### 6、线层内拓扑关系

线层内无拓扑错误。

#### 7、面层内拓扑关系

面层内无拓扑错误。

#### 8、线面拓扑关系

线面拓扑无错误。

#### 9、碎片多边形、碎线检查

不存在超限的碎片、碎线。

#### 10、点线层拓扑关系

点线层无拓扑错误。

#### 11、点面层拓扑关系

点面层无拓扑错误。

#### 12、空间要素一致性

对行政区、地籍区、地籍子区、宗地之间无逻辑错误。

## 6.2.2. 非空间数据的质量评价要素

### 1、完整性。

数据表齐全，如《不动产登记数据库标准》(试行)中无信息，必须保留空表，并且属性结构不得与《不动产登记数据库标准》(试行)冲突。

### 2、属性数据结构一致性。

在数据库属性结构表中，属性项的定义应和《不动产登记数据库标准》(试行)保持一致，必选属性项的描述应采用《不动产登记数据库标准》(试行)的描述，可以适当扩展，但不得冲突。

### 3、代码一致性。

有明确命名规则、编码规则和数据字典的属性项，应严格执行编码方法，保持编码语义一致。

### 4、数值范围符合性

属性项的值域应符合《不动产登记数据库标准》(试行)中相关值域的要求。

### 5、表内逻辑一致性检查

对数据表内相关联约束字段进行一致性检查，保证逻辑关系正确。

### 6、表间逻辑一致性检查

对数据表中的关联主键进行检查，保证关联关系正确；相关联的属性项之间没有逻辑错误。

## 7 主要成果

### 7.1 数据库成果

- 1、不动产空间信息数据库，数据格式满足汇交后数据管理的要求。
- 2、不动产登记电子登记簿，数据格式满足汇交后数据管理的要求。
- 3、不动产登记历史档案数据库，按档案管理要求格式存放，扫描内容以文件形式存放。
- 4、不动产登记信息元数据，数据格式要求为 XML 文件。

### 7.2 文字成果

- 1、不动产登记信息数据整合实施方案。
- 2、不动产登记信息数据整合技术细则。

- 3、不动产登记信息数据整合质量检查报告。
- 4、不动产登记信息数据整合验收意见。
- 5、不动产登记信息数据整合建库技术报告。
- 6、不动产登记信息数据整合建库工作报告。

## 各类不动产登记数据整理

### 一、各类不动产登记数据整理的依据

#### 1、土地登记数据整理依据

- (1) 国土资源部 《城镇地籍数据库标准》
- (2) 国土资源部 《地籍调查规程》
- (3) 国土资源部 财政部 住房和城乡建设部 农业部 国家林业局《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》

#### 2、房产登记数据整理

- (1) 住房和城乡建设部 《房地产市场基础信息数据标准》
- (2) 住房和城乡建设部 《房屋代码编码标准》
- (3) 住房和城乡建设部 《房地产市场信息系统技术规范》
- (4) 住房和城乡建设部 《房屋登记簿管理试行办法》

#### 3、海域（含无居民海岛）登记数据整理

- (1) 《海域使用管理法》
- (2) 国家海洋局 《海域使用权登记办法》
- (3) 国家海洋局 《海籍调查规范》
- (4) 国家海洋局 《海域使用分类体系》
- (5) 国家海洋局 《无居民海岛使用测量规范》
- (6) 国家海洋局 《无居民海岛使用权登记办法》

#### 4、林权登记数据整理

- (1) 国家林业总局 《森林资源规划设计调查技术规程》
- (2) 国家林业总局 《林地保护利用规划林地落界技术规程》
- (3) 《国家林业局森林资源管理司关于提交林地保护利用规划林地落界成果数据有关要求的函》

## 二、各类不动产登记数据整理的技术要求

### 1 土地登记数据整理

#### 1.1 集体土地所有权

##### 1.1.1 空间数据整理

根据《城镇地籍数据库标准》对集体土地所有权登记的空间数据进行整理时，需保留行政区划层、地籍区层、地籍子区层、集体土地所有权宗地层、界址线、界址点以及与之相关联的属性信息。

##### 1.1.2 集体土地所有权登记簿册整理

根据《城镇地籍数据库标准》，整理集体土地所有权登记的信息，需保留宗地代码、坐落、宗地面积、业务号、权利人、证件类型、证件号、共有情况、登记机构、登记类型、登记原因、分类面积、土地证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

##### 1.1.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过宗地代码关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中：

(1) 抵押权信息，包括宗地代码、土地证号、业务号、权利人（抵押权人）、证件类型、证件号码、义务人（抵押人）、抵押方式、他项权利种类、他项权利范围、设定日期、权利顺序、续存期限、土地他项证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息，包括宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过宗地代码建立和权利人信息关联，权利人信息整理后包括宗地代码、权利人名称、证件类型、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

#### 1.2 建设用地使用权

##### 1.2.1 空间数据整理

根据《城镇地籍数据库标准》对建设用地使用权登记的空间数据进行整理时，需保留地籍区层、地籍子区层、建设用地使用权宗地层、界址线、界址点以及与之相关联的属性信

息。

建设用地使用权登记的空间信息与房屋空间信息的空间参考保持一致。

### 1.2.2 登记簿册整理

依据《城镇地籍数据库标准》，整理建设用地使用权登记的信息，需保留宗地代码、坐落、宗地面积、用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、办理业务号、权利人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、使用期限、取得价格、土地证号、登记机构、登记时间、登簿人、附记、空间坐标、位置说明、四至描述等信息。并依据本宗地的历史信息整理形成通过宗地代码相关联的变化原因、变化内容、登记时间、登簿人以及附记信息的扩展属性信息。

### 1.2.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过宗地代码关联整理相应的抵押权、查封登记、异议登记的信息。其中：

(1) 抵押权信息，包括宗地代码、土地证号、业务号、权利人（抵押权人）、证件类型、证件号码、义务人（抵押人）、抵押方式、他项权利种类、他项权利范围、设定日期、权利顺序、续存期限、土地他项证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息，保留宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、查封轮候顺序、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过宗地代码建立和权利人信息关联，权利人信息整理后保留不动产权证号、宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

## 2 房产登记数据整理

房产数据整理，主要依据《房地产市场基础信息数据标准》对房产登记数据进行整理，主要保留楼盘表和房产登记数据，并做好和房产交易管理的数据库衔接。整理要求如下：

### 2.1 空间数据整理

对房屋所有权登记的空间数据进行整理时，保留自然幢等空间信息以及与之相关联的属性信息。

自然幢属性表与《房地产市场基础信息数据标准》中描述一致。

一般房屋所有权登记的空间信息与对应的国有土地使用权的空间参考保持一致。

## 2.2 楼盘表整理

1、整理楼盘表的信息，自然幢信息与空间信息整理同步，还包括以下方面：

(1) 逻辑幢，保留丘编号、自然幢号、逻辑幢号、门牌号、预测建筑面积、预测地下面积、预测其它面积、实测建筑面积、实测地下面积、实测其它面积、竣工日期、房屋结构、建筑物状态、状态日期、房屋用途、备注等信息。

(2) 层，保留丘编号、自然幢号、层号、实际层、名义层、层建筑面积、层套内建筑面积、层阳台面积、层共有建筑面积、层分摊建筑面积、层半墙面积、层高、水平投影面积等信息。

(3) 户，保留逻辑幢号、房屋编码、层号、坐落、面积单位、实际层、名义层、户号、室号部位、户型、户型结构、房屋用途、预测建筑面积、预测套内建筑面积、预测分摊建筑面积、预测地下部分建筑面积、预测其它建筑面积、预测分摊系数、实测建筑面积、实测套内建筑面积、实测分摊建筑面积、实测地下部分建筑面积、实测其它建筑面积、实测分摊系数、共有土地面积、分摊土地面积、独用土地面积、房屋类型、房屋性质、状态、房地产平面图等信息。

## 2.3 登记簿册整理

(1) 房地产权登记信息（项目内多幢房屋），保留有宗地代码、房地坐落、业务号、房屋所有人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地使用权人、土地使用期限、房地产交易价格、总单元数、房屋所有权证证号、登记时间、登簿人、附记等，同时还要保留项目名称、幢号、总层数、规划用途、房屋结构、建筑面积、竣工时间、总套数等信息。

(2) 房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋），保留丘编号、自然幢号、房屋编号、房地坐落、业务号、房屋所有人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地使用权人、土地使用面积、土地使用期限、房地产交易价格、规划用途、房屋性质、房屋结构、所在层/总层数、建筑面积、专有建筑面积、分摊建筑面积、竣工时间、房屋所有权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

(3) 房地产权登记信息（建筑物区分所有权业主共有部分），保留丘编号、建筑物区分所有权业主共有部分权利人、业务号、建（构）筑物编号、建（构）筑物名称、建（构）

建筑物数量或者面积、土地使用面积、不动产权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

#### 2.4 关联关系重建

1、通过自然幢号建立和对应的空间信息的关联。

2、通过房屋编号或建（构）筑物编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息。其中：

（1）地役权信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号（供役地）、业务号、地役权人（需役权人）、证件类型、证件号、供役地人、登记类型、登记原因、地役权内容、地役权利用期限、*地役权证明号*、登记时间、登簿人、附记等信息。

（2）抵押权信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、在建工程坐落、在建工程抵押范围、被担保主债权数额（最高债权数额）、债务履行期限（债权确定期间）、最高债权确定事实和数额、房屋抵押证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

（3）查封登记信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

（4）异议登记信息，保留项目编号、自然幢号、房屋编号、业务号、申请人、证件类型、证件号、异议事项、*房屋异议登记证明号*、登记时间、登簿人、注销异议业务号、注销异议原因、登记时间、登簿人、附记等信息。

（5）预告登记信息，保留项目名称、丘编号、房地坐落、业务号、权利人、证件类型、证件号、义务人、证件类型、证件号、预告登记种类、登记类型、登记原因、土地使用权人、规划用途、房屋性质、所在层/总层数、建筑面积、取得价格/被担保主债权数额、房屋预登记证明号、登记时间、登记簿、附记等信息。

3、通过房屋编号或建（构）筑物编号建立和权利人信息关联，权利人信息整理后保留丘编号、房屋编号、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有方式、备注等信息。

### 3 海域（含无居民海岛）登记数据整理

#### 3.1 空间数据整理

1、对海域（含无居民海岛）的空间数据进行整理时，需保留行政区、海岸线、宗海、界址线、界址点以及与之相关联的属性信息。

2、一般海域（含无居民海岛）登记的空间信息应采用经纬度方式。

#### 3.2 登记簿册整理

1、整理宗海（含无居民海岛）信息，保留宗海代码、项目名称、项目性质、宗海面积、等级、占用岸线、用海类型 A、用海类型 B、用海方式、面积、具体用途、使用金数额、海岛名称、海岛代码、用岛范围、用岛面积、海岛位置、用途以及登记时间、登簿人、附记、变化原因、变化内容、用海（用岛）坐标等信息。

2、整理海域（含无居民海岛）使用权登记信息，保留宗海代码、业务号、权利人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、使用期限、使用金总额、使用金标准依据、使用金缴纳情况、海域使用证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、构（建）筑物所有权登记信息，保留宗海代码、坐落、业务号、构（建）筑物所有权人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、土地/海域使用权人、土地/海域使用期限、构（建）筑物类型、构（建）筑物规划用途、构（建）筑物面积、竣工时间、海域使用权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

#### 3.3 关联关系重建

1、通过海域使用权证号关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中：

（1）抵押权信息，保留海域使用权证号、宗海代码、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、被担保主债权数额（最高债权数额）、债务履行期限（债权确定期间）、最高债权确定事实和数额、他项权利证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

（2）查封登记信息，保留海域使用权证号、宗海代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

2、通过海域使用权证号建立和权利人信息关联，权利人信息整理后保留不动产权证号、宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利比例、共有

方式、备注等信息。

## 4 林权登记数据整理

### 4.1 空间数据整理

1、对林权登记的空间数据进行整理时，需保留行政区、林班、小班、宗地以及与之相关联的属性信息。

2、一般林权登记的空间信息与集体土地所有权的空间参考保持一致。

### 4.2 登记簿册整理

整理林权登记的信息，保留宗地代码、坐落、宗地面积、发包方、业务号、林地权利人(林地所有权人、林地使用权人)、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型、登记类型、登记原因、林地使用期限、森林\林木所有权人(森林\林木使用权人)、主要树种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、林权证号、登记时间、登簿人、附记等信息。

### 4.3 关联关系重建

1、通过宗地代码建立和对应的空间信息的关联。

2、通过林权证号关联整理相应的抵押权、查封登记的信息。其中：

(1) 抵押权信息，保留林权证号、宗地代码、业务号、抵押权人、证件类型、证件号码、抵押人、抵押方式、登记类型、登记原因、被担保主债权数额（最高债权数额）、债务履行期限（债权确定期间）、最高债权确定事实和数额、林权他项权利证明号、登记时间、登簿人、注销抵押业务号、注销抵押原因、注销时间、登簿人、附记等信息。

(2) 查封登记信息，保留林权证号、宗地代码、业务号、查封机关、查封类型、查封文件、查封文号、查封期限、查封范围、登记时间、登簿人、解封业务号、解封机关、解封文件、解封文号、登记时间、登簿人、附记等信息。

3、通过林权证号建立和权利人信息关联，权利人信息整理后保留宗地代码、权利人名称、证件类别、证件号码、发证机关、所属行业、国家/地区、户籍所在省市、性别、电话、地址、邮编、工作单位、电子邮件、权利人性质、权利类型、权利比例、共有方式、备注等信息。

## 各类不动产登记数据整合关联

### 一、空间数据整合

1、宗地(宗海)数据整合，将各不动产的空间信息进行整合，形成符合标准的空间数据。建议在整合过程中要考虑到管理、备份和更新等因素。

#### (1) 集体土地所有权宗地

将集体土地所有权的宗地、界址线、界址点和注记类空间要素提取形成集体土地所有权宗地空间信息，对应的属性数据结构中在《不动产登记数据库标准》(试行)的基础上，增加原宗地号，将在集体土地所有权登记中产生的宗地编号赋值到原宗地号。

按照《地籍调查规程》中宗地编码的规则对宗地进行赋码编号。

属性内容包括宗地代码、坐落、面积单位、宗地面积、土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、宗地四至、宗地图、原宗地号等宗地描述信息以及与之关联的宗地代码、变化原因、变化内容、登记时间、登簿人、附记等宗地变化信息。

#### (2) 建设用地使用权宗地

主要对城镇地籍调查、集体土地建设用地使用权以及宅基地使用权宗地登记的空间数据成果进行整理，保留宗地、界址线、界址点和注记层空间要素，属性结构中在《不动产登记数据库标准》(试行)宗地属性表的基础上，增加原宗地号，将在城镇地籍调查和集体土地建设用地使用权登记中产生的宗地编号赋值到原宗地号。

其他内容参照集体土地所有权宗地整合。

#### (3) 林地使用权宗地

将林地使用权宗地信息和地籍区、地籍子区信息进行叠加赋值，在属性项中增加宗地编码，并按照《城镇地籍调查规程》中规定的编码方式进行编码。

其他信息处理方法同集体土地所有权宗地整合。

#### (4) 宗海

在属性项中增加宗海编码，并按照不动产单元代码编制规则中确定的宗海编码方式进行编码。

## 2、建筑物数据整合

在数据整合前必须保证自然幢等空间信息的空间参考和城镇地籍的空间参考一致，不一致的，需转换保持一致。

将房屋登记整理后的空间数据中只保留自然幢数据，与地籍区、地籍子区以及建设用地使用权的空间数据进行叠加后，在属性表中增加宗地编码，并将与之对应的宗地编码进行赋值。编码方法具体参见《不动产单元设定与代码编制规则（试行）》8.2。

## 二、非空间数据整合

通过对整理后的非空间数据进行数据归并、冗余数据剔除、信息补录等操作，形成与不动产登记相关技术要求以及《不动产登记数据库标准》（试行）要求相符的不动产登记属性数据库表中。

### 1、国有建设用地使用权登记信息整合。

整理后的国有建设用地使用权登记信息，宗地编号、坐落、宗地面积、土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式、容积率、建筑密度、建筑限高、空间坐标、位置说明、四至描述等信息转录到宗地信息表中，并与空间数据关联。将通过宗地编号相关联的变化原因、变化内容、登记时间、登簿人以及附记信息的扩展属性信息转入到宗地变化情况信息表中，保留原宗地号保持关联。

办理业务号、登记类型、登记原因、使用期限、取得价格、不动产权证号、登记机构、登记时间、登簿人、附记等信息转入到国有建设用地使用权登记信息数据表中，并补充录入要素代码，保留原宗地编号，不动产单元号暂空。

权利人、证件种类、证件号、共有情况、权利人类别等信息转入到权利人信息表中，保留原宗地号保持关联。

将本宗地的地役权、抵押权、查封登记、异议登记的信息分别转入到对应的数据表中，保留原宗地号保持关联。

### 2、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地信息整合。

同国有建设用地使用权登记信息整合。

### 3、林权登记信息整合

整理后的林权登记信息，宗地编号、坐落、宗地面积信息转录到宗地信息表中，补录土地用途、权利类型、权利性质、权利设定方式等信息，并与空间数据关联。

发包方、业务号、登记类型、登记原因、林地使用期限、森林/林木所有权人、主要树

种、株数、林种、起源、造林年度、小地名、林班、小班、不动产权证号、登记时间、登簿人、附记等信息转入到林权登记信息数据表中，并补充录入要素代码，保留原宗地编号，不动产单元号暂空。

林地权利人、证件类型、证件号、共有情况、权利人类型等信息转入到权利人信息表中，并保留原宗地号保持关联。

将本宗地的地役权、抵押权、查封登记、异议登记的信息分别转入到对应的数据表中，保留原宗地号保持关联。

#### 4、海域登记信息整合

将原记载的海域使用权信息导入到对应的数据表中，保留原宗海号保持关联。

### 三、数据关联

将整合后的空间数据和非空间数据进行关联，用宗地编号把宗地和不动产单元进行关联，用不动产单元编号把不动产和不动产权利关联，用业务号实现不动产权利和登记过程的关联，最终形成空间数据、非空间数据关联，历史和现状信息清晰完整的不动产登记信息。

(1)对于国有建设用地使用权登记、集体土地所有权登记、集体建设用地使用权登记、宅基地登记、林权登记等，宗地编号分别采用《地籍调查规程》中规定的方法编码，通过原宗地编号关联相应的不动产登记权利信息、地役权信息、抵押权信息、查封登记信息以及异议登记信息，用新宗地编号对宗地编号属性项赋值。

#### (2)对于房屋登记信息

用原自然幢编号关联逻辑幢、层、户的信息，保留原自然幢信息，用新的自然幢编号对自然幢编号属性项赋值，保留自然幢数据中的宗地编号到逻辑幢、层、户数据表中。

将通过房屋编号关联整理相应的地役权、抵押权、查封登记、异议登记以及预告登记的信息补录新的自然幢编号和宗地编号。

#### (3)不动产单元编号

分类分宗按不动产单元编码规则对不动产单元进行编号，同时补录要素代码、不动产类型选项、宗地特征码、不动产单元状态等信息。

在宗地内通过宗地编码建立和不动产单元的关联关系，通过不动产单元编码建立不动产单元、权利以及权利人之间的关联关系，通过业务号建立权利和办理过程的关联关系。

## 各类不动产登记数据入库

### 1 基础地理数据入库

基础地理数据入库包括整合后的行政区、地籍区、地籍子区空间数据入库，还包括属性表达的标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

### 2 宗地数据入库

将整合后的宗地空间数据入库，根据《不动产登记数据库标准》(试行)的要求进行属性值代码化、表达标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

包括：所有权宗地、所有权宗地界址线、所有权宗地界址点、使用权宗地、使用权宗地界址线、使用权宗地界址点、宗海、宗海界址线、宗海界址点等类空间信息。

### 3 自然幢数据入库

将整合后的自然幢空间数据入库，根据《不动产登记数据库标准》(试行)的要求进行属性值代码化、表达标准化。此部分数据入库后必须满足空间数据的质量要求，并生成标识码。

### 4 权利数据入库

将整合后的不动产登记数据库表信息进行标准化、代码化，并导入到不动产登记信息的权利数据库中。此部分数据入库后必须满足数据完整性、逻辑关系一致性以及语义一致性的要求。

### 5 权利人数据入库

将整合后的权利人数据进行代码化，并导入到不动产登记信息的权利人数据库中。此部分数据入库后必须满足数据完整性、逻辑关系一致性的要求。

### 6 登记业务数据入库

将整合后的档案数据库，依据《不动产登记数据库标准》(试行)进行关联挂接或者转换成符合《不动产登记数据库标准》(试行)中登记业务类数据库。此部分数据入库后需要满足不动产登记对历史业务处理过程查询的要求。

## 7 不动产登记信息元数据生成

参照国土资源核心元数据标准，在信息入库后形成不动产登记信息元数据。

## 各类登记单元编码规则

### 1 宗地代码

《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)中规定“宗地代码”为5层19位,代码结构如下表所示:

宗地代码结构表

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	000001~999999	001~999	001~999	AA~ZZ	00001~99999
代码意义	县级以上行政区划代码	地籍区代码	地籍子区代码	土地权属类型	宗地号

第一层次为县级以上行政区划,代码为6位,采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T 2260)。

第二层次为地籍区,代码为3位,用阿拉伯数字码表示,码值范围:001~999。

第三层次为地籍子区,代码为3位,用阿拉伯数字码表示,码值范围:001~999。。

第四层次为土地权属类型,代码为2位,用英文字母码表示。其中,第一位表示土地所有权类型,用G、J、Z表示,“G”表示国家土地所有权,“J”表示集体土地所有权,“Z”表示土地所有权争议;第二位表示宗地特征码,用A、B、S、X、C、W、Y表示,“A”表示集体土地所有权宗地,“B”表示建设用地使用权宗地(地表),“S”表示建设用地使用权宗地(地上),“X”表示建设用地使用权宗地(地下),“C”表示宅基地使用权宗地,“W”表示使用权未确定或有争议的土地,“Y”表示其他土地使用权宗地,用于宗地特征扩展。

第五层次为宗地顺序号,代码为5位,用阿拉伯数字码表示,码值范围:00001~99999。

### 2 房屋代码

依据《房屋代码编码标准》(JGJ/T 246-2012)编制。房屋代码应为特征组合码,并由26位字符组成。前25位为本体码,最后1位为校验码。从左至右排列应依次为:9位行政区划代码、12位幢编号、4位户编号、1位数字校验码。

#### 2.1 分宗法

《房屋代码编码标准》(JGJ/T 246-2012)中的“分宗法”表示的房屋代码为7层26位,代码结构如下:

房屋代码结构表:

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层	第七层
代码值	000001~999999	001~999	0001~9999	0001~9999	0001~9999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上行政区划	乡(镇)	房产分区	丘号	幢号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以上行政区划代码编制规则》（GB/T 10114）规定的方式表达。

第三层为房产分区，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：0001~9999。

第四层次为丘，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：0001~9999。

第五层为幢，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。幢以丘为单位，自进大门起，从左到右，从前到后，用 1、2、3……顺序按 S 形编号，码值范围：0001~9999。

第六层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001~9999。

第七层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）确定。

## 2.2 竣工时间法

《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）中的“竣工时间法”表示的房屋代码为 6 层 26 位，代码结构如下：

房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001~999999	001~999	000001~999 999	000001~999 999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上 行政区划	乡（镇）	竣工时间	幢号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以上行政区划代码编制规则》（GB/T 10114）规定的方式表达。

第三层为竣工时间，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示，6 位竣工时间代码应以房屋的竣工时间为依据生成。竣工时间代码应符合下列规定：

- 1) 能确定竣工年份月份的房屋，采用该年份月份的 6 位数字（其中年份 4 位，月份 2 位）作为竣工时间代码；
- 2) 能确定竣工年份不能确定竣工月份的房屋，第 1~4 位采用该已知年份的数字，第 5~6 位使用“\*\*”代替；
- 3) 不能确认竣工年份但可确定竣工年代的房屋，第 1~3 位采用竣工年代的相应数字，第 4~6 位使用“\*\*\*”；
- 4) 仅能确认竣工所在世纪的房屋，第 1~2 位使用竣工相应世纪数字，第 3~6 位使用“\*\*\*\*”代替；
- 5) 竣工时间未知的房屋，使用“\*\*\*\*\*”。

码值范围：000001~999999。

第四层为幢，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示。幢顺序号应以产生该幢房屋的幢赋码顺序为依据生成，应在行政区划代码和竣工时间代码所限定的范围内进行赋码，码值范围：000001~999999。

第五层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001~

9999。

第六层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）确定。

### 2.3 坐标法

《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）中的“坐标法”表示的房屋代码为 6 层 26 位，代码结构如下：

房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001~999999	001~999	000001~999 999	000001~999 999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上行政区划	乡（镇）	幢号 1	幢号 2	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以上行政区划代码编制规则》（GB/T 10114）规定的方式表达。

第三层为幢编号的横坐标，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：000001~999999。

第四层为幢编号的纵坐标，代码为 6 位，用阿拉伯数字表示，码值范围：000001~999999。

注：第三层和第四层幢编号结合确定了具体的幢编号，当幢为规则建筑时，由幢西南角平面坐标表示；当幢为圆形或异性建筑时，可选幢内任一点平面坐标表示。坐标数值应以米为计量单位，横坐标数值在前，纵坐标数值在后，各取坐标值小数点前 6 位整数。坐标系应与所在城市基础测绘使用的坐标系一致。

第五层为户，代码为 4 位，用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号，按照生成户的时间从“0001”开始编号；户编号为“0000”时，表示整幢房屋的编号；码值范围：0001~9999。

第六层为校验码，代码为 1 位，用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）确定。

### 2.4 分幅法

《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012）中的“分幅法”表示的房屋代码为 7 层 26 位，代码结构如下：

房屋代码结构表：

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层	第六层
代码值	000001~999999	001~999	00000001~9999999 9	0001~9999	0001~9999	0~9
代码意义	县级以上行政区划	乡（镇）	分幅图分丘图号	幢顺序号	户号	校验码

第一层为县级以上行政区划字母码，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260）规定的方式表达。

第二层为乡（镇）行政区划字母码，代码为 3 位，采用《县级以上行政区划代码编制

规则》(GB/T 10114)规定的方式表达。

第三层为分幅图分丘图号,代码为8位,用阿拉伯数字表示,按现行国家标准《房产测量规范》GB/T 17986.1的规定进行编制。码值范围:00000001~99999999。

第四层为幢顺序号,代码为4位,用阿拉伯数字表示,在房产分幅图分丘图所限定的范围内进行编制,并按生成幢的时间顺序进行编号,码值范围:0001~9999。

第五层为户,代码为4位,用阿拉伯数字表示。户以幢为单位编号,按照生成户的时间从“0001”开始编号;户编号为“0000”时,表示整幢房屋的编号;码值范围:0001~9999。

第六层为校验码,代码为1位,用阿拉伯数字表示。生成参照《房屋代码编码标准》(JGJ/T 246-2012)确定。

### 3 承包地块代码

《农村土地承包经营权要素编码规则》(NY/T 2538-2014)中规定的承包地块代码为5层19位,代码结构如下:

**承包地块代码结构表**

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	000001~999999	001~999	001~999	01~99	00001~99999
代码意义	县级行政区划	乡(镇)区划	村	村民小组	承包地块

第一层为县级行政区划数字码,代码为6位,采用《中华人民共和国行政区划代码》(GB/T 2260)规定的方式表达。

第二层为乡(镇)行政区划字母码,代码为3位,采用《县级以上行政区划代码编制规则》(GB/T 10114)规定的方式表达。

第三层为村(行政村)代码,代码为3位,用阿拉伯数字表示,码值范围:001~999。

第四层村民小组代码,代码为2位,用阿拉伯数字表示,码值范围:01~99。

第五层承包地块顺序码,代码为5位,用阿拉伯数字表示,码值范围:00001~99999。

### 4 林权编码

参照各地林权证表示的林权代码解译为5层22位,代码结构如下表所示:

**林权代码结构表**

层级	第一层	第二层	第三层	第四层	第五层
代码值	0000001~9999999	01~99	01~99	K J G H Q DSY、MSY	00001~99999
代码意义	县(市)	乡(镇)	村	林地与林木属性	林权序号

第一层次为市县级行政区代码,代码为6位,用阿拉伯数字表示。

第二层次为乡(镇)代码,代码为2位,用阿拉伯数字表示,码值范围:01~99。

第三层次为村(行政村),代码为2位,用阿拉伯数字表示,码值范围:01~99。

第四层次为林地和林木属性代码,代码为7位,用英文字母码表示。K表示国有、J

表示“集体”、G表示“个人”、H表示“合作造林”、Q表示“其它”，K、J、G、H、Q必选其中一个；D表示“林地”、M表示“林木”、S表示“所有权”、Y表示“使用权”，可能的选择有“DS、DY、DSY和MS、MY、MSY”。

第五层次为林权序号，代码为5位，用阿拉伯数字表示，码值范围：00001~99999。

#### 参考文献

- [1] 国务院令 第656号 《不动产登记暂行条例》
- [2] 国土资发[2015]25号 《国土资源部关于启动不动产登记簿证样式（试行）的通知》
- [3] 国土资发[2015]41号 《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》
- [4] 国土资源部 《农村地籍和房屋调查技术方法》