

广元市自然资源局

广元市自然资源局 关于进一步规范建设用地项目房地一体不动产 单元设定与代码编制相关工作的通知

各县（区）自然资源局（分局），各相关科室、直属事业单位及各地籍调查作业单位（房屋测绘作业单位）：

为进一步规范房地一体不动产单元设定与代码编制，以不动产单元代码为唯一标识码贯穿建设用地项目全流程，确保各业务审批环节前后一致、数据成果共享沿用，形成规范统一、高效协同的新机制，现就我市建设用地项目不动产单元设定与代码编制有关工作通知如下：

一、规范开展地籍区（子区）划分

地籍区（子区）划分按照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T37346-2019）执行。

二、规范不动产单元设定与代码编制

（一）规范不动产单元设定

宗地划分应满足以下要求：一是宗地原则不得跨越地籍子区；二是宗地界址线应封闭；三是宗地界址线互不交叉。

定着物划分应满足以下要求：一是定着物单元的权属界线应封闭；二是定着物单元的权属界线互不交叉；三是定着物为房屋等建筑物、构筑物的，应符合相关设计、施工规范、规划许可、验

收标准和确权登记的要求。

（二）不动产单元设定规则

1. 一宗土地所有权宗地应设为一个不动产单元；
2. 无定着物的一宗使用权宗地原则上应设为一个不动产单元；
3. 有定着物的一宗使用权宗地，宗地内的每个定着物单元与该宗地应设为一个不动产单元。

（三）规范不动产单元代码编制

不动产单元代码由宗地代码与定着物单元代码构成。不动产灭失，原有不动产单元代码不再使用。按照“一码关联”的总体要求，不动产单元代码是每一个建设用地地块唯一的“身份”标识码，新增建设用地项目建设用地生成即赋“不动产单元代码”，带“码”贯穿地块全生命周期，一码链接全要素数据，实现建设用地全程可追溯。

（四）特殊不动产单元代码编制

批次用地用地预审与规划选址阶段确实无法实现落宗代码的，根据坐落描述定位到地籍子区或者地籍区，根据宗地特征和定着物特征编制临时不动产单元代码。临时代码为 28 位编码，在后续调查时，优先开展落宗工作，确保在办理土地供应时完成不动产单元代码“由虚向实”转变。

分次供地的，可根据地籍调查成果分别编制不动产单元代码。

（五）规范不动产单元代码变更

不动产单元代码变更的，应建立前后对照关系，方便后续查阅。

（六）建设用地项目全流程不动产单元设定与编码

在建设项目地块产生时，即设立宗地类型的不动产单元，单独选址项目应从规划选址阶段预编不动产单元代码，批次用地在土地供应阶段正式编码，并将不动产单元代码反写至前阶段成果。在地籍子区和宗地特征码后按不动产编码规则顺序编制不动产单元代码。同一建设项目地块在用地预审与规划选址、用地审批、土地供应（建设用地规划许可）、建设工程规划许可、规划核实（土地核验）、确权登记等阶段，若地块宗地特征和宗地界址未发生变化，继续沿用已经设定的不动产单元和不动产单元代码；若地块发生宗地特征或宗地界址变化，重新编制不动产单元代码。

对于未开展过地籍调查的建设项目，地籍调查系统依据地籍子区和宗地特征码、宗地号，预编不动产单元代码，在开展地籍调查工作前，建设项目地籍调查受托单位需获取不动产单元代码和地块附近的空间要素，开展地籍调查工作。

使用权宗地上存在定着物单元，地籍调查系统依据建设工程规划许可结论预编房地一体不动产单元代码；已经编制定着物不动产单元代码的，建设项目地籍调查受托单位获取地籍调查基础数据时，同步获取宗地内定着物信息和不动产单元代码编制成果。

（七）建立不动产单元表

1. 不动产单元表内涵

不动产自然状况信息：土地用途、土地性质、开始使用年限、结束使用年限、户号、建筑面积、房屋结构、户型、层数、所在层、房屋规划用途、房屋性质、坐落、竣工时间、自然幢、逻辑幢及不动产单元代码等信息。

不动产权属状况信息: 土地使用权、房屋所有权, 以及权利人和登记状态、办理状态等信息。

其他信息: 抵押、预告、查封、异议等信息。

2. 不动产单元表建立规则

按照《不动产登记数据库标准》(TD/T1066-2021)的属性表结构和字段要求, 在宗地的基础上, 建立“自然幢—逻辑幢—不动产单元”的层级管理结构表。

以最小不动产单元建立不动产单元表的基本单位行, 又称记录。不动产单元表的每行记录均代表着最小不动产单元的属性信息。按照可以独立使用、功能完整、权属界线封闭的“幢、层、套、间”最小不动产单元建立不动产单元表, 原则上按以下方式设定:

(1) 独幢别墅按幢设定;

(2) 工业厂房、医院、学校等宗地内全部房屋属同一权利人所有的宜按整宗地及其所有的房屋设定为一个不动产单元, 或按幢设定不动产单元。按幢设定不动产单元的, 规划部门的审批意见应明确配套及辅助用房等公共设施用房的位置、相应指标及服务范围;

(3) 成套住宅按套设定;

(4) 非成套住宅宜根据功能区按幢或按层或按间设定;

3. 不动产单元表的共享应用

将不动产单元代码作为唯一关联字段, 实现不动产登记信息跨系统、跨部门共享服务。通过系统互联互通、接口实时共享的方式, 对外将不动产单元表信息推送给住建、税务等部门和房地

产开发企业，建立不动产登记、交易和缴税“一码关联”应用体系；对内以不动产单元代码串联涉及地籍调查的自然资源管理各环节，实现规划选址、用地审批、土地供应、规划许可、规划核实、不动产登记“一码沿用”。

（八）构建不动产单元册

深化“一码管地”和不动产单元表建设，以不动产单元代码为唯一标识码贯穿土地、定着物全生命周期管理，通过“图-数-属-表-档”可视化展示及簿册管理方式进行不动产单元管理共享。

不动产单元表将同一宗地上不动产单元以电子集合的方式进行自然状况和权属状况等相关信息进行展示、管理、应用。根据《地籍调查规程》(GB/T 42547-2023)，基于不动产单元表、不动产登记簿式样，融合引入建设用地项目自然资源管理各阶段审批结果信息和部门协同业务信息，以不动产单元代码为关联索引，形成包含土地管理全生命周期、不动产单元表、不动产登记簿的“户籍信息”。

不动产单元册关联建设用地项目自然资源管理全生命周期相关工作流程中收件材料、审核要点、地籍调查成果及审批结果性材料等，并通过地籍调查系统等直观展示，便于国土空间规划、用途管制、权益和利用等部门共享沿用。

三、工作要求

（一）各单位要高度重视不动产单元设定及代码编制工作，将其作为地籍调查基础工作抓落实。

（二）严格按照本通知执行建设用地项目不动产单元设定与代码编制。

(三) 其他未尽事宜按照《不动产单元设定与代码编制规则》
(GB/T 37346-2019) 等地籍调查相关规范执行。

特此通知。

