

房屋建筑单元划分及编码 技术指南（试行）

Technical Guideline for Division and Coding of
Building Unit (Trial Implementation)

北京市规划和自然资源委员会

2026年4月

北京市规划和自然资源委员会

关于印发《房屋建筑单元划分及编码技术指南（试行）》的通知

京规自发〔2026〕102号

各有关单位：

为深入推进“标识统一、编码规范”的北京市城市码体系建设，支撑全市房屋建筑统一身份标识数据服务，我委研究制定了《房屋建筑单元划分及编码技术指南（试行）》（以下简称《指南》）。本《指南》自发布之日起实施，试用期3年，请设计单位、建设单位及管理部门参照执行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2026年4月13日

前 言

为深入推进“标识统一、编码规范”的北京市城市码体系建设，实现房屋建筑数据的线上线下有机连接和互通共享，规范房屋建筑单元划分、单元编码、数据整合、汇交共享等内容，支撑全市房屋建筑统一身份标识数据服务，依据《关于认定发布城市码第二批 45 类实体身份标识规则的通知》要求，编制组在经过广泛调查研究、认真总结实践经验，并在广泛征求意见的基础上制定本指南。

本指南共分 7 章，主要内容是：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4. 房屋建筑单元划分要求；5. 房屋建筑单元编码及基本属性设定；6. 房屋建筑数据整合流程；7. 房屋建筑数据汇交共享。

本指南由北京市规划和自然资源委员会归口管理，北京市规划和自然资源标准化中心日常管理，北京市测绘设计研究院负责（地址：北京市西城区南礼士路 60 号，邮编：100062，电话：010-63985887，邮箱：bcbgs@bism.cn）具体技术内容解释工作。本指南执行过程中如有意见和建议，请寄送至北京市规划和自然资源标准化中心（电话：010-55524517，邮箱：bjbb@ghzrzyw.beijing.gov.cn），以供今后修订时参考。

编 制 单 位：北京市测绘设计研究院

北京市建筑设计研究院股份有限公司

北京市大数据中心

北京市国土空间大数据中心

北京市住房和城乡建设委员会综合事务中心

主要起草人员：刘清丽 刘 思 李卫红 郭义玲 董承玮 朱 芳

姚 远 高 超 吴 军 傅宗琛 易致礼 张科伟

曹中浩 黄迎春 梁汉媚 白晓辉 胡晓玥 许 欢

刘海平 李立军 王 超 张亚姝 郑 源 唐建智

陈桂红 曾艳艳 马金荣 王 琳 高 冲 李振红

推丽君

主要审查人员：石俊成 王荣彬 霍 亮 武鹏达 张 鹏 刘 坤

张淑杰

目次

1 总则	1
2 术语	2
3 基本规定	3
4 房屋建筑单元划分要求	4
4.1 一般规定	4
4.2 单元划分基本情形	4
5 房屋建筑单元编码及基本属性设定	8
5.1 编码构成	8
5.2 编码要求	8
5.3 基本属性设定	8
6 房屋建筑数据整合流程	10
6.1 技术流程	10
6.2 数据整合规则	10
7 房屋建筑数据汇交共享	13
指南用词说明	14
引用标准名录	15

1 总 则

1.0.1 为深入推进“标识统一、编码规范”的北京市城市码体系建设，实现房屋建筑数据的线上线下有机连接和互通共享，制定本指南。

1.0.2 本指南规定了房屋建筑单元划分要求、单元编码及基本属性设定、数据整合流程、数据汇交共享等内容。本指南适用于北京市居住建筑、公共建筑和工业仓储建筑等的单元划分、单元编码及基本属性设定、数据整合及数据汇交共享。

1.0.3 房屋建筑单元划分及编码除应符合本指南外，还应符合国家、行业及北京市现行相关法律法规、标准的规定。

2 术 语

2.0.1 房屋建筑 (building)

指上有屋顶、下有固定基础、周围有围护结构、层高一般不低于 2.2 米的永久性建筑，为使用者或占用物提供庇护覆盖以进行生活、生产或其他活动的实体，可分为居住建筑（如住宅、公寓）、公共建筑（如学校、医院）和工业仓储建筑（如厂房、仓库）等。

2.0.2 幢 (single building)

独立的，具有共同共有部位且地下基础或地上建筑为同一结构整体的，包括不同结构和不同层次的房屋。也叫物理幢，自然幢。

2.0.3 房屋建筑单元 (building unit)

根据房屋建筑结构连通性、功能性、建设时间等划分的基本编码单元。

2.0.4 数据整合 (data integration)

将分散的数据资源按照规定的管理规则或标准组织在一起，使其相互协调一致，规范数据资源管理，促进数据共享与增值的过程或活动。

3 基本规定

3.0.1 房屋建筑单元依据房屋建筑结构连通性、功能性、建设时间进行划分，划分成果应与各类相关数据关联衔接。

3.0.2 房屋建筑单元的竣工日期、面积、结构、用途、不动产权证书号、建设工程规划许可证号、工程施工许可证号、规划核验证明编号、建设工程竣工验收备案编号、建筑高度等属性应依据管理材料填写；采用调查普查信息填写的应在数据备注中标注。

3.0.3 存量房屋建筑应利用不动产登记、房产测绘、建设工程规划核验、建设工程规划许可、门楼牌地址、基础测绘、城市国土空间监测等数据成果进行房屋建筑单元划分、整合处理后赋码。

3.0.4 新建房屋预编码时，房屋建筑单元的划分宜按照本文件第4条的规定执行。

3.0.5 改扩建房屋，当房屋建筑承重结构、连通情况等发生变化时应重新划分房屋建筑单元。

3.0.6 房屋建筑数据成果应符合下列要求：

- 1 空间基准应采用北京 2000 坐标系，高程基准采用北京地方高程系。当采用其他空间坐标系时，应与北京 2000 坐标系建立联系。
- 2 时间基准采用北京标准时（BST）时间。
- 3 采用通用地理信息系统矢量数据格式。
- 4 使用的字符集应符合 GB 18030 的规定。

4 房屋建筑单元划分要求

4.1 一般规定

- 4.1.1 内部相互连通的单幢房屋建筑应划分为一个房屋建筑单元。
- 4.1.2 不同时间建设的相邻房屋建筑应划分为多个房屋建筑单元。
- 4.1.3 多幢房屋建筑通过地下连通时应划分为多个房屋建筑单元。
- 4.1.4 多幢房屋建筑通过地上或地面连廊连通时应划分为多个房屋建筑单元，通行作用的连廊不单独划分建筑单元。
- 4.1.5 房屋附属结构不划分单独房屋建筑单元，应与相连接的主体建筑划分为同一单元。附属结构包括阳台、悬空走廊、室外楼梯、台阶等。
- 4.1.6 其他未涵盖的房屋建筑应考虑内部连通性、功能性以及建设时间等信息进行房屋建筑单元划分。

4.2 单元划分基本情形

- 4.2.1 地下建筑与地上建筑空间相互连通时应划分为一个房屋建筑单元（图 4.2.1-1）。地下建筑与地上建筑空间不连通时，应单独划分房屋建筑单元（如单幢建筑下方的独立车位区域）（图 4.2.1-2）。

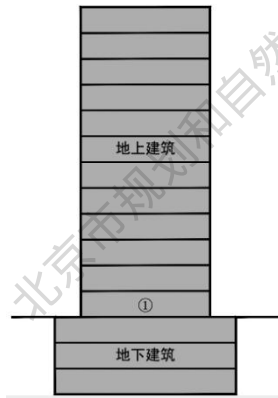


图 4.2.1-1 地上建筑与地下建筑空间相互连通情形的示例

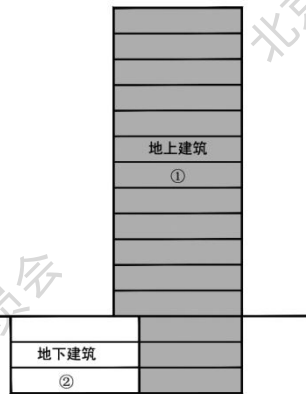


图 4.2.1-2 地上建筑与地下建筑空间不连通情形的示例

4.2.2 地上单幢建筑内部空间相互连通时应划分为一个房屋建筑单元（图 4.2.2-1），内部空间不连通时应划分为多个房屋建筑单元（图 4.2.2-2、图 4.2.2-3）。

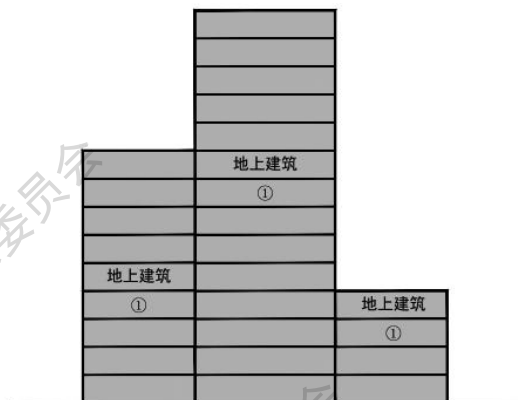


图 4.2.2-1 地上单幢建筑内部空间相互连通情形的示例

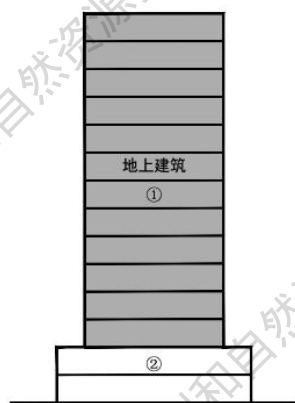


图 4.2.2-2 地上单幢建筑竖向不连通独立空间情形的示例

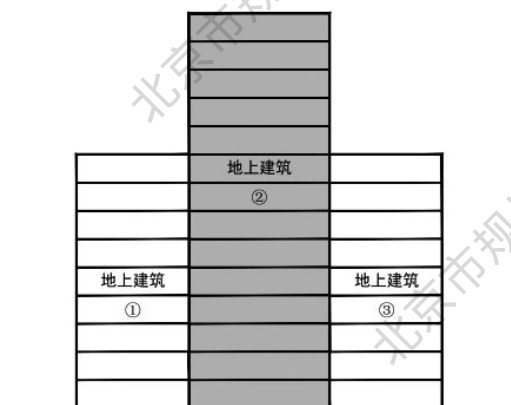


图 4.2.2-3 地上单幢建筑横向不连通独立空间情形的示例

4.2.3 地铁车辆段及附属设施以上通过裙房、地下室等相互连通的房屋建筑，应划分为多个房屋建筑单元，地铁用房、裙房或地下室等应单独划分房屋建筑单元。地上各个房屋建筑单元通达首层的交通空间、门厅部分，应划入各自所在的房屋建筑单元；地下室通达首层的交通空间、门厅部分，应划入地下室所在的房屋建筑单元（图 4.2.3-1、图 4.2.3-2、图 4.2.3-3）。

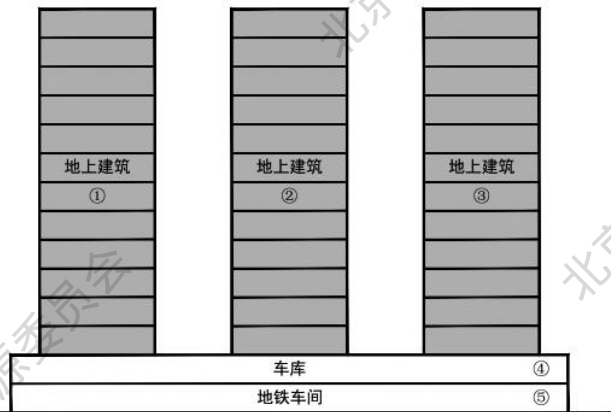


图 4.2.3-1 地铁上盖以上相互连通的房屋建筑情形的示例

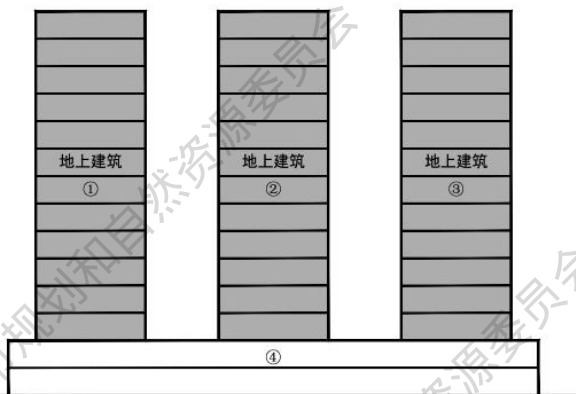


图 4.2.3-2 通过裙房相互连通的房屋建筑情形的示例

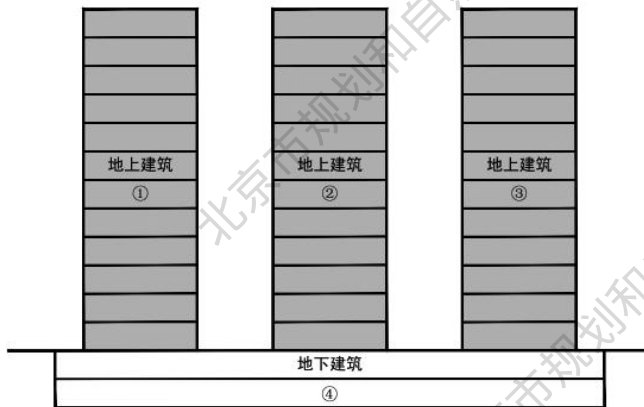


图 4.2.3-3 通过地下室相互连通的房屋建筑情形的示例

4.2.4 由仅起通行作用、无独立使用功能的空中连廊、地面连廊等相连接的多幢房屋建筑，应将每幢房屋建筑分别划分为一个房屋建筑单元，空中连廊与地面连廊应根据空间归属并入所在分区房屋建筑单元（图 4.2.4）。

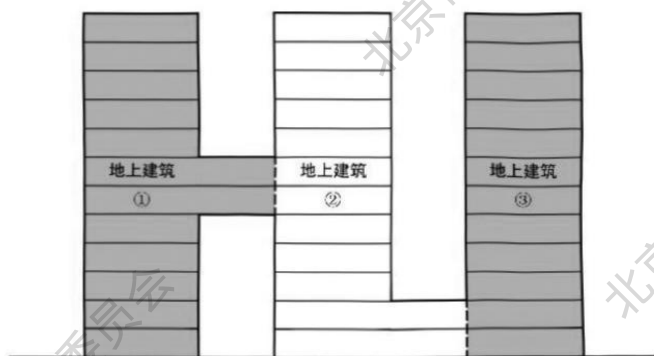


图 4.2.4 由空中连廊、地面连廊等连通的房屋建筑情形的示例

4.2.5 位于坡度地段，一侧与地面齐平，另一侧高于地面，主要以停车库相互连通，但地面房屋不相连的房屋建筑，应划分为多个房屋建筑单元（图 4.2.5）。

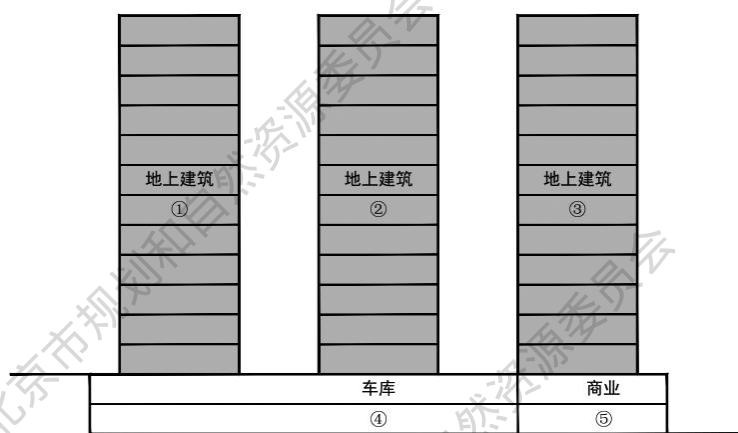


图 4.2.5 停车库相互连通的房屋建筑情形的示例

4.2.6 平房房屋建筑单元的划分参照《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》(JGJ/T496) 执行。

4.2.7 地上 2 层以上房屋建筑与平房相连但内部不连通时应划分为多个房屋建筑单元。



图 4.2.7 地上 2 层以上房屋建筑与平房相连情形的示例

5 房屋建筑单元编码及基本属性设定

5.1 编码构成

5.1.1 房屋建筑单元编码由 33 位构成，具体编码结构如图 5.1.1。

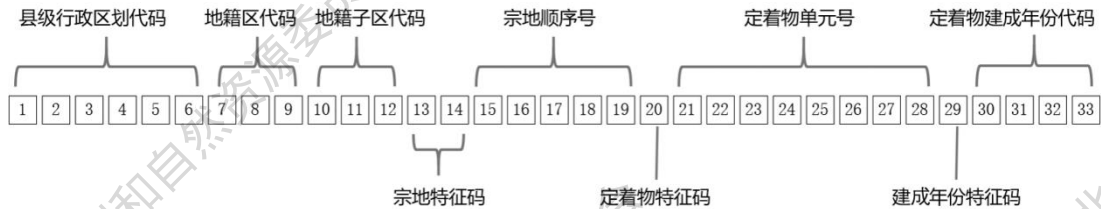


图 5.1.1 房屋建筑单元编码结构图

5.1.2 房屋建筑单元编码应符合下列要求：

1 第 1-28 位为不动产单元代码，其中第 1-6 位为县级行政区划代码，第 7-9 位为地籍区代码，第 10-12 位为地籍子区代码，第 13-14 位为宗地特征码，第 15-19 位为宗地顺序号，第 20 位为房屋建筑定着物特征码，第 21-28 位为定着物单元号，其中第 21-24 位为房屋建筑号，第 25-28 位为户号。具体编码方法按照《不动产单元设定与代码编制规则》GB/T 37346 的规定执行。

2 第 29 位为房屋建筑单元建成年份特征码，用 N 表示。

3 第 30-33 位为建成年份代码，用 4 位数字表示，建成年份无法估计时用“0000”表示。

5.2 编码要求

5.2.1 房屋建筑单元编码应具有唯一性。

5.2.2 对于已编制不动产单元代码的现有建筑，继承前 28 位代码，第 25-28 位用数字 0 代替，补充后 5 位建成年份形成房屋建筑单元代码；

5.2.3 对于未编码的现有建筑，第 1-20 位按照房屋建筑所在区、地籍区、地籍子区、宗地进行编码，第 21-24 位房屋建筑号按照所在宗地内空间位置从北向南、从东向西进行顺序编码，第 25-28 位用数字 0 编码，后 5 位建成年份按照编码要求根据实际情况编码；

5.2.4 房屋建筑单元预编码可在建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证发放后，按照所在宗地内房屋建筑最大编号往后顺序编码（前 28 位，即不动产单元代码），在项目竣工验收完成后将预编码补充实际建成年份形成房屋建筑单元编码。

5.3 基本属性设定

5.3.1 房屋建筑单元基本属性应符合表 5.3.1 的规定。

表 5.3.1 房屋建筑单元基本属性表

序号	字段代码	字段名称	字段说明	字段类型	字段长度	约束条件	值域
1	DYDM	房屋建筑单元代码	唯一标识	字符串	33	M	
2	JCRQ	建成日期	房屋建成时间	字符串	12	M	
3	JCRQLX	建成日期类型	建成日期的类型说明	短整型	1	M	1 建设工程规划核验日期、2 不动产权证记载的建成日期、3 建设工程施工许可证记载的合同工期的截至日期、4 房产测绘审核日期、5 调查竣工年代、6 建成年份无法估计
4	ZL	坐落	一般包括街道名称、院门牌号、幢号	字符串	50	M	
5	SZ	四至	宗地的空间坐标信息和位置说明或四至描述	字符串	200	C	
6	MJ	面积	建筑面积	双精度	保留两位小数		
7	ZCS	总层数	房屋建筑地上和地下层数之和	短整型	4	M	
8	DSCS	地上层数	地上楼层数	短整型	4	M	
9	DXCS	地下层数	地下楼层数	短整型	4	M	
10	FWJG	房屋结构	房屋建筑结构	字符串	20	C	钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构
11	YT	用途	规划用途或登记用途	字符串	12	C	
12	JZMC	建筑名称	审批名称或现状名称	字符串	50	C	
13	YWZT	业务状态	不动产登记的房屋状态	短整型	1	C	1 正常、0 停用
14	CQZH	不动产权证书号	不动产权证书号	字符串	1024	C	
15	GCZH	建设工程规划许可证号	工程规划许可证号	字符串	255	C	
16	SGZH	工程施工许可证号	工程施工许可证号	字符串	255	C	
17	GHHYH	规划核验证明编号	规划核验证明编号	字符串	255	C	
18	JGYSH	建设工程竣工验收备案编号	建设工程竣工验收备案编号	字符串	255	C	
19	YDM	原代码	曾经使用的房屋建筑单元代码	字符串	33	C	
20	BZ	备注		字符串	255	O	

6 房屋建筑数据整合流程

6.1 技术流程

6.1.1 房屋建筑数据整合流程主要包括基础数据收集、数据对比分析、数据融合处理、数据成果整合、数据赋码。

6.1.2 基础数据收集应包括不动产登记、房产测绘、建设工程规划核验、建设工程规划许可、建设工程施工许可、门楼牌地址、灾害普查、房屋普查、基础测绘、城市国土空间监测等数据成果。

6.1.3 数据对比分析应从数据的内容、采集标准口径等方面对收集到的各类数据成果进行分析，并按照房屋建筑单元编码的要求确定各类数据成果的可用性。

6.1.4 数据融合处理应将对比分析确认可用的数据成果进行空间叠加，按照 6.2.1 条选取优先级确定空间边界，通过空间与属性的关联确定各属性项取值。

6.1.5 数据成果整合应将融合处理完成的数据成果按照赋码要求进行分类组织。

6.1.6 数据赋码应利用赋码工具对整合完成的数据成果进行自动赋码。

6.2 数据整合规则

6.2.1 房屋建筑单元的空间数据整合应按照“不动产登记——测绘备案——建设工程规划核验——建设工程规划许可——基础测绘——城市国土空间监测数据”优先级排序选取。

6.2.2 房屋建筑单元的属性数据整合应按照各属性项数据源取值优先级进行信息提取挂载，原则上不进行修改及补充。建成日期来源如表 6.2.2-1、坐落来源如表 6.2.2-2、面积来源如表 6.2.2-3、用途来源如表 6.2.2-4、层数来源如表 6.2.2-5、房屋结构来源如表 6.2.2-6。

表 6.2.2-1 建成日期来源优先级表

优先级	建成日期来源
1	建设工程规划核验数据
2	不动产登记数据
3	建设工程施工许可数据
4	房产测绘（审核）数据
5	灾害普查数据

表 6.2.2-2 坐落来源优先级表

优先级	坐落来源
1	不动产登记数据（与门楼牌一致时）
2	公安门楼牌数据
3	房产测绘（审核）数据
4	建设工程规划核验数据
5	建设工程规划许可数据
6	房屋普查数据
7	基础测绘数据

表 6.2.2-3 面积来源优先级表

优先级	面积来源
1	不动产登记数据
2	房产测绘（审核）数据
3	建设工程规划核验数据
4	建设工程规划许可数据
5	房屋普查数据
6	基础测绘数据
7	国土空间监测数据

表 6.2.2-4 用途来源优先级表

优先级	用途来源
1	不动产登记数据
2	建设工程规划许可数据
3	房产测绘（审核）数据

表 6.2.2-5 层数来源优先级表

优先级	层数来源
1	不动产登记数据
2	房产测绘（审核）数据
3	建设工程规划核验数据
4	建设工程规划许可数据
5	房屋普查数据
6	基础测绘数据
7	国土空间监测数据

表 6.2.2-6 房屋结构来源优先级表

优先级	结构来源
1	不动产登记数据
2	房产测绘（审核）数据
3	建设工程规划许可数据

注：表 6.2.2-1 至 6.2.2-6 中各代码代表不同数据来源的优先级顺序，1 为最高优先级。

6.2.3 不动产登记数据关联应符合下列规定：

- 1 当房屋建筑单元与不动产单元表达为同一对象时，通过建立房屋建筑单元编码和不动产单元代码对应表进行关联。
- 2 不动产单元表达整体院落时，应将不动产单元代码与院落内多个房屋建筑单元编码建立关联。
- 3 不动产单元表达房屋间时，应将房屋建筑单元编码与多个不动产单元建立关联。

6.2.4 建设工程规划核验、建设工程规划许可证数据关联应符合下列规定：

1 当房屋建筑单元与建设工程规划核验、建设工程规划许可房屋建筑图元表达为同一对象时，通过建立房屋建筑单元编码和规划核验证明编号、建设工程规划许可证号对应表进行关联。

2 建设工程规划核验、建设工程规划许可图元相关联房屋建筑单元如包含裙房等应单独进行记录，并将建设工程规划许可证号、规划核验证明编号与对应的多个房屋建筑单元编码建立关联。

6.2.5 国土空间基础测绘建构筑物地理实体数据关联规则

1 当房屋建筑单元与基础测绘建构筑物地理实体表达为同一对象时，通过建立房屋建筑单元编码和基础测绘建构筑物地理实体标识对应表进行关联。

2 基础测绘建构筑物图形仅表达建构筑物地上部分，如相关联房屋建筑单元包含地下部分应单独进行记录，并与基础测绘地上建构筑物地理实体图形建立关联。

3 基础测绘建构筑物图形相关联房屋建筑单元如包含裙房应单独进行记录，并与关联的多个房屋建筑单元建立关联。

6.2.6 城市国土空间监测单体建筑数据关联规则

1 当房屋建筑单元与单体建筑图斑表达为同一对象时，通过建立房屋建筑单元编码和单体建筑编号对应表进行关联。

2 单体建筑图斑仅表达建构筑物地上部分，如相关联房屋建筑单元包含地下部分应单独进行记录，并与城市国土空间监测地上单体建筑图斑建立关联。

3 单体建筑图斑相关联房屋建筑单元如包含裙房应单独进行记录，并与关联的多个房屋建筑单元建立关联。

6.2.7 城市码时空标识数据关联规则

依据编码规则对整合完成的房屋建筑单元进行身份标识赋码后，上传北京城市码服务平台，获取房屋建筑单元时空标识码，并通过房屋建筑单元唯一身份标识关联时空标识码。

7 房屋建筑数据汇交共享

7.0.1 房屋建筑数据宜以行政区划为单位进行房屋建筑编码,通过数据接口汇交至北京城市码服务平台,并与时空标识码进行关联。汇交数据应包含空间数据及基本属性信息。

7.0.2 房屋建筑单元编码数据作为房屋建筑空间底板,应服务房屋建筑的规划审批、工程建设、交易、登记、运行维护以及人口、企业、经济、综合监管等业务管理需求,支撑相关部门工作。

指南用词说明

- 1 为便于在执行本指南条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
 - 1) 表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
 - 2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；
 - 3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；
 - 4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的：采用“可”。
- 2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

1. GB 18030 信息技术中文编码字符集
2. GB/T 2260 中华人民共和国行政区划代码
3. GB/T 37346 不动产单元设定与代码编制规则
4. JGJ/T 496 房屋建筑统一编码与基本属性数据标准