

地下（上）空间不动产单元编码技术研究

臧玲玲

（吉林省不动产登记管理中心 吉林 长春 130000）

【摘要】关于地下空间不动产单元划分及编码 一直是困扰不动产登记难题 本文从地下空间的类型进行细致划分，梳理国家不动产单元编码规则，进而对地下空间各类不动产单元进行研究和探讨。

【关键词】地下（上）；不动产单元；设定；代码编制
【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6288.2020.07.1119

1 地下（上）空间不动产单元编码现状

1.1 地下（上）不动产单元设定与代码编制规则

1.1.1 宗地划分

(1) 结建的地下（上）空间，宜与其地表部分一并划分为国有建设使用权宗地（地表）。

(2) 单建的地下（上）空间，可依据审批确定的范围设立国有建设使用权宗地（地下、地上）。按层审批的地下（上）空间可按层设立国有建设使用权宗地（地下、地上），按段审批的线状地下（上）空间可按段设立国有建设使用权宗地（地下、地上）。

1.1.2 定着物单元划分

(1) 地下车库、商铺等具有独立使用价值的特定空间，或者码头、油库、隧道、桥梁、塔状物等构筑物，宜各自独立划分定着物单元。

(2) 当地上全部同一其他类型的定着物归同一权利人所有的，可一并划分为一个定着物单元。

定着物为房屋等建筑物、构筑物的，依据规划许可证、建筑施工许可证（图）、竣工验收材料、房产调查或测绘报告等，将权属界线固定、功能完整、用途明确、可独立使用的空间划分为一个定着物单元；其中自然幢一般是相对独立的建筑单体，范围线应当是地籍图上所表达的房屋等建筑物、构筑物的基底范围线。自然幢的划分方法如下：

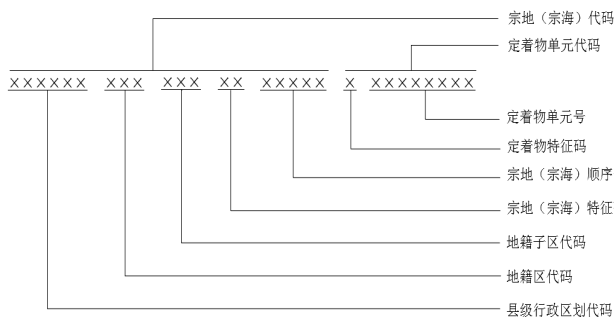
(1) 建设用地使用权宗地（地表）内，宜按照建筑物单体划分自然幢。

(2) 地表和地下结建的房屋等建筑物、构筑物共同组成一个自然幢；地下单建的房屋等建筑物、构筑物，宜独立划分一个自然幢。其中，依据土地出让合同（划拨决定书）等权属来源资料分层设立建设用地使用权宗地（地上、地下）的，在该建设用地使用权宗地（地上、地下）内，房屋等建筑物、构筑物可按建筑单体划分自然幢。

(3) 特大型地下车库等难以确定建筑单体的，可将每层作为一个“自然幢”。

(4) 对于地下（上）线状地物，可将一个宗地作为一个“自然幢”，亦可以不设“自然幢”。

1.1.3 不动产单元代码编制规则



不动产单元代码结构图—图1

地下（上）不动产单元代码采用七层28位层次码结构，由宗地代码与定着物单元代码构成，不动产单元代码结构如图1所示。具体编码规则如下：

(1) 县级行政区划代码

不动产单元代码的第一层次为县级行政区划代码，码长为6位，采用GB/T 2260规定的行政区划代码。地下（上）不动产单元的县级行政区划代码与相应地表的县级行政区划代码一致。

(2) 地籍区代码

地下（上）不动产单元的地籍区代码与相应地表的代码一致，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。对于线性地物，无论是否跨越地籍区，其地籍区代码均用“999”表示。

(3) 地籍子区代码

地下（上）不动产单元的地籍子区代码与相应地表的代码一致，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。对于线性地物，无论是否跨越地籍子区，其地籍子区代码均用“000”补齐（注：长春市先用“999”）。

地下（上）不动产单元的地籍子区代码与相应地表的代码一致，码长为3位，码值为000~999，不足3位时，用前导“0”补齐。

(4) 宗地特征码

第1位用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”表示土地所有权未确定或有争议；第2位用S、X表示，其中“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）。

(5) 宗地顺序号

地下（上）空间，根据所设立的国有建设使用权宗地情况（地下、地上），按自上而下、从左到右的顺序单独（即不与地表混编）编写宗地顺序号，码长为5位，码值为00000~99999，不足5位时，用前导“0”补齐。对于线性地物，其宗地顺序号按线性地物的类型，在同一类型下按自上而下、从左到右的顺序编写宗地顺序号。地下（上）线性地物的类型及其类型代码规定见表7。

(6) 定着物特征码

定着物特征码，码长为1位，用F、L、Q、W表示。“F”表示房屋等建筑物、构筑物，“L”表示森林或林木，“Q”表示其他类型的定着物，“W”表示无定着物。

(7) 定着物单元编码

码长为8位，码值为00000001~99999999。

①地下（上）定着物为房屋等建筑物、构筑物的，定着物单元在使用权宗地内应具有唯一编号。前4位表示幢号；幢号在使用权宗地（或地籍子区）内统一编号，码值为0001~9999；后4位表示户号，户号在每幢房屋内统一编号，码值为0001~9999。其中，全部房屋等建筑物、构筑物归同一权利人所有，该宗地内全部房屋等建筑物、构筑物可一并划分为一个定着物单元的，定着物单元代码的前5位可采用“F9999”作为统一标识，后4位户号从“0001”开始首次编号。每幢房屋等建筑物、构筑物的基本信息可在房屋调查表中按幢填写。

②地下（上）定着物为其他类型的，定着物单元在使用权宗地内应具有唯一的编号，码值为00000001~99999999。

③对于地下（上）线性地物，定着物单元在使用权宗地内应具有唯一的编号，码值为00000001~99999999。

2 存在的主要问题

2.1 线性地物地籍子区代码的设定问题

国家《不动产单元设立与编码规则》4.1.1地籍区划分规则中6)规定：在县级行政区划内，公路、铁路等线性地物可单独划分线性地物地籍区；4.2.1地籍子区划分规则中5)规定：线性地物地籍区可不划分地籍子区；8.2.2地籍区代码编码方法（4）规定：线性地物地籍区代码可用“999”表示；8.2.3地籍子区代码编码方法（3）线性地物地籍子区可用“000”表示。

以上规定意味着在县级行政区划内，公路、铁路等所有线性地物均放在一个单独的地籍子区内。这样做存在的问题有两个，一是不便于同种类的线状地物宗地统计，二是如果线性地物过多，后面的宗地码位数可能不够。

2.2 定着物特征码适用范围问题

《不动产单元设定与代码编制规则》中规定：不动产单元代码的第六层次为定着物特征码，码长为1位，用F、L、Q、W表示。“F”表示房屋等建筑物、构筑物，“L”表示森林或林木，“Q”表示其他类型的定着物，“W”表示无定着物。

3 不动产单元划分与编码拓展

3.1 线性地物地籍子区代码的拓展

为了便于同种类线状地物宗地的统计和减轻宗地码位数可能不足的压力，我们给出的解决方案是在地籍区均用“999”表示的基础上，按照线状地物种类不同设定不同的地籍子区，并赋予特定的代码。对于线性地物，其地籍子区代码按表3-1执行。

表3-1 线性地物地籍子区代码设定

地籍子区代码	地下线性地物	地上线性地物	地表线性地物
999	地下铁路、地下道路、地下综合管廊	高架铁路、高架路	铁路、公路、街、路、巷
998	地下输电线路	高架输电线路	
997	地下给水管线	高架给水管线	
996	地下排水管线	高架排水管线	
995	地下通讯线路	高架通讯线路	
994	地下热力管线	高架热力管线	
993	地下燃气管线	高架燃气管线	
992	地下输油管线	高架输油管线	
991	地下工业管线	高架工业管线	
990	地下人防巷道		
989	地下综合管廊		
989	其他	其他	其他

3.2 定着物特征码适用范围的拓展

为了使定着物特征码的适用范围更明确，我们给出的解决办法是对定着物特征码“F”“Q”的使用范围给出明确规定。具体见表3-2。

表3-2 定着物特征码适用范围规定

特征码	特征码适用范围
F	人工建造的所有建造物，如房屋，道路、烟囱、水塔、隧道、挡土墙等。
Q	自然形成的定着物，如天然河流、天然岩洞等。
L	森林或林木
W	无定着物