UDC

中华人民共和国行业标准

JGJ/T 246-2012

P

备案号 J 1395-2012

房屋代码编码标准

Standard for house coding

2012-02-29 发布　　2012-06-01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部 发布

中华人民共和国行业标准

房屋代码编码标准

Standard for house coding

JGJ/T 246–2012

批准部门：中华人民共和国住房和城乡建设部
施行日期：2012年6月1日

中国建筑工业出版社

2012 北京

中华人民共和国行业标准

房屋代码编码标准

Standard for house coding

JGJ/T 246–2012

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京百万庄）

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

化学工业出版社印刷厂印刷

*

开本：850×1168 毫米 1/32 印张 $1^{1}/_{8}$ 字数：27 千字

2012 年 6 月第一版　　2012 年 6 月第一次印刷

定价：10.00 元

统一书号：15112・21791

版权所有　翻印必究

如有印装质量问题，可寄本社退换

（邮政编码 100037）

本社网址：http://www.cabp.com.cn

网上书店：http://www.china-building.com.cn

中华人民共和国住房和城乡建设部
公　　告

第 1308 号

关于发布行业标准《房屋代码编码标准》的公告

现批准 《房屋代码编码标准》 为行业标准，编号为 JGJ/T 246 - 2012，自 2012 年 6 月 1 日起实施。

本标准由我部标准定额研究所组织中国建筑工业出版社出版发行。

中华人民共和国住房和城乡建设部

2012 年 2 月 29 日

前　言

根据住房和城乡建设部《关于印发〈2009 年工程建设标准规范制订、修订计划〉的通知》（建标 [2009] 88 号）的要求，标准编制组经广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国际标准和国外先进标准，并在广泛征求意见的基础上，制定本标准。

本标准的主要技术内容是：1、总则；2、术语；3、编码原则与代码结构；4、赋码规则

本标准由住房和城乡建设部负责管理，由北京市建设信息中心负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见或建议，请寄送北京市建设信息中心（地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 3 号楼；邮政编码：100039）。

本标准主编单位：北京市建设信息中心
中国建筑科学研究院

本标准参编单位：中国标准化研究院
住房和城乡建设部信息中心
中国房地产研究会产权产籍和测量委员会
上海市住房保障和房屋管理局
重庆市国土资源和房屋管理局
天津市国土资源和房屋管理局
沈阳市房产局
长春市住房保障和房地产管理局
武汉市住房保障和房屋管理局
南通建筑工程总承包有限公司

东南大学

北京城建科技促进会

本标准主要起草人员：于　伟　王玉恒　沈建忠　姜万荣

王　海　郭义玲　陈岱林　闵锐利

杨佳燕　雷　娟　方天培　殷　悦

杨寒光　石　犇　李小林　宋秀明

杨柳忠　赵　伟　赵鑫明　顾建华

王知之　王　伟　孔繁明　李光远

孟祥云　马伟力　董年才　陆惠民

王建明

本标准主要审查人员：王　丹　方　裕　蒋景瞳　陈卓卓

蒋学红　刘　光　戴建中　吕元元

李俊基

目　次

1 总则 …… 1
2 术语 …… 2
3 编码原则与代码结构 …… 3
4 赋码规则 …… 4
附录 A 校验码生成规则 …… 7
本标准用词说明 …… 8
引用标准名录 …… 9
条文说明 …… 11

Contents

1 General Provisions …… 1
2 Terms …… 2
3 Principles and Structure of House Code …… 3
4 Coding Rules …… 4
Appendix A Check Codes Generating Rules …… 7
Explanation of Wording in This Standard …… 8
List of Quoted Standards…… 9
Addition: Explanation of Provisions …… 11

1　总　则

1.0.1　为规范房屋代码的结构和编码规则，制定本标准。

1.0.2　本标准适用于房屋代码的编制。

1.0.3　房屋代码编码除应执行本标准外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

2 术　　语

2.0.1　　户代码 unit code

赋予房屋的户识别代码。

2.0.2　　幢代码 building code

赋予房屋的幢识别代码。

2.0.3　　房屋代码 house code

房屋的幢代码和户代码统称。

2.0.4　　形心　centroid

房屋水平投影面的几何中心。

3 编码原则与代码结构

3.0.1　　所有房屋军营作为编码对象，并赋予幢代码及户代码。

3.0.2　　房屋代码一经产生，永久有效，不得变更。房屋代码应具有唯一性、适用性、规范性、简明性。

3.0.3　　房屋代码各码段赋码应按行政区划代码、幢编号、户编号、校验码顺序从左至右依次进行。

3.0.4　　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（如图 3. 0. 4 所示）：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。

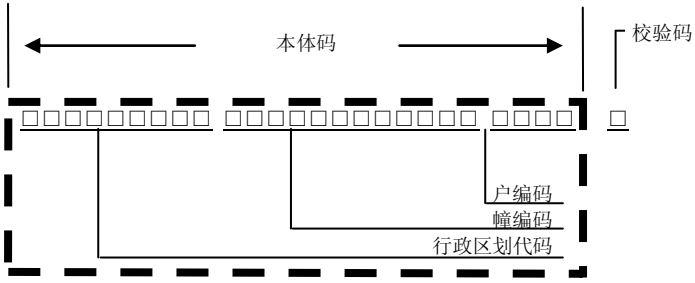


图 3. 0. 4　　房屋代码结构图

4 赋码规则

4.0.1　9 位行政区划代码应以该房屋建筑物的形心所属的乡镇（街道）级行政区划地域为依据生成。行政区划代码应符合下列规定：

1　前 6 位行政区划代码应符合现行国家标准《中华人民共和国行政区划代码》GB/T 2260 的规定；

2　后 3 位行政区划代码应符合现行国家标准《县级以下行政区划代码编制规则》GB/T 10114 的规定。

4.0.2　12 位幢编号可采用竣工时间法、坐标法、分宗法、分幅法中任意一种方法，在一个城市应使用一种方法。

4.0.3　当采用竣工时间法时，幢编号应以房屋的竣工时间为基础，由 6 位竣工时间代码和 6 位幢顺序号组成，并应符合下列规定：

1　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“******”。

2　6 位幢顺序号应以产生该幢房屋的幢赋码顺序为依据生成。幢顺序号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，并按照生成幢的时间顺序从 000001 开始编排。

4.0.4　当采用坐标法时，幢编号应以房屋基础地理坐标为基础，由该幢的 6 位横坐标码和 6 位纵坐标码组成。 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。

4.0.5　当采用分宗法时，幢编号应以土地地籍分宗图（或房产分丘图）为基础， 由 4 位街坊号或房产分区代码、4 位宗地号（或丘号）、4 位幢顺序号组成。街坊号应以在所属街道（或乡、镇）范围内以道路等自然形成的地块，按行政区划范围内的一定顺序用阿拉伯数字进行编号，从 0001 ～ 9999；房产分区代码可按现行国家标准 《房产测量规范》 GB/T 17986.1 的规定进行编制。 宗地号应以在街坊内统一按一定顺序用阿拉伯数字进行编号，从 0001~9999。 幢顺序号应以在街坊号或房产分区代码、宗地号（或丘号）所限定的范围内进行编制，并应按生成幢的时间顺序进行编号，从 0001~9999。

4.0.6　当采用分幅法时，幢编号应以房产分幅分丘图为基础，由 8 位分幅图分丘图号和 4 位幢顺序号组成。分幅图分丘图应按现行国家标准《房产测量规范》 GB/T 17986.1 的规定进行编制。幢顺序号在房产分幅图分丘图所限定的范围内进行编制，并应按生成幢的时间顺序进行编号，从 0001~9999。

4.0.7　4 位户编号应以生成该户房屋的户赋码顺序为依据生成。户编号应在行政区划代码和幢编号所限定的范围内进行赋码；进行户编号赋码时，按生成户的时间顺序从 0001 开始编制。当户编号为 0000 时，该房屋代码表示为幢代码。

4.0.8　1 位校验码应以 25 位本体码为依据，兵营按现行国家标准《信息技术　安全技术　校验字符系统》GB/T 17710 的规定

生成，校验码的生成应符合本标准附录 A 的规定。

4.0.9　房屋在发生户分割或合并时，幢代码应保持不变，发生变化的房屋应按本标准第 4.0.7 条、第 4.0.8 条的规定生成新的户代码和校验码。原户代码不得重复使用。

4.0.10　房屋改扩建时，房屋幢代码没有改变时，产生变化的房屋应按本标准第 4.0.7 条、第 4.0.8 条的规定生成新的户代码和校验码，原户代码不得重复使用。当改扩建引起房屋幢定义发生根本改变时，应按本规范的规定生成新的房屋代码。

附录 A 校验码生成规则

A.0.1　校验码应已确定的本体码为基础，按按下列公式计算生成：

$$(((((((10+a_n)||_{10}\times 2)|_{11}+a_{n+1})||_{10}\times 2)|_{11}+\cdots+a_i)||_{10}\times 2)|_{11}+\cdots+a_1)||_{10}=1 \quad (A.0.1)$$

式中：n——包括校验码在内的字符串的字符数目；

i——表示某字符在包括校验码在内的字符串中从右到左的位置序号；

a_i——第i位置上某字符的字符值（当a_i为*时，a_i取 0）；

$||_{10}$——除以 10 后的余数，如果其值为零，则用 10 代替；

$|_{11}$——除以 11 后的余数，在经过上述处理后余数的值不会为 0。

本标准用词说明

1　为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1)　表示很严格，非这样做不可的：
正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2)　表示严格，在正常情况均应这样做的：
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，在条件许可时首先应这样做的：
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　条文中指明应按照其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

1 《中华人民共和国行政区划代码》GB/T 2260

2 《县级以下行政区划代码编制规则》GB/T 10114

3 《信息技术 安全技术 校验字符系统》GB/T 17710

4 《房产测量规范》GB/T 17986.1

中华人民共和国行业标准

房屋代码编码标准

JGJ/T 246-2012

条 文 说 明

制定说明

《房屋代码编码标准》（JGJ/T 246-2012），经住房和城乡建设部 2012 年 2 月 29 日以第 1308 号公告批准发布。

本标准制订过程中，编制组进行了多方面的调查研究，总结了我国在房屋管理工作的实践经验，同事参考了国外先进技术法规，通过试验，取得了房屋代码应用的成功验证。

为便于广大设计、施工、管理、科研、学校等单位有关人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，《房屋代码编码标准》编制组按章、条顺序编制了本标准的条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需注意的有关事项进行了说明。但是，本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准规定的参考。

目　　次

1　总则 ……14

2　术语 ……15

3　编码原则与代码结构 ……16

4　赋码规则 ……17

1 总　则

1.0.1　　长期以来，在房屋管理工作中，由于不能准确标识房屋管理对象，造成不同时期和不同管理部门间的房屋管理数据难以准确对应，使管理工作的开展十分困难。本标准将为房屋管理和响应相应信息系统的开发与应用，提供统一的房屋代码编码标准，赋予房屋统一的、永久的、唯一的代码标识。

1.0.2　　本标准适用于房屋代码的编制。

2 术　语

2.0.1　　这里的户 可对其独立进行房屋权属管理的最小房屋单元。

2.0.2　　这里的幢是指独立的、统一结构的、包括不同层次的房屋，一般针对楼房为自然幢，针对平房为院落。

2.0.3　　这里的房屋是指人工建造的有固定基础、固定限界且有独立使用价值的建筑物、构筑物以及特定空间。它是幢和户的总称。

3　编码原则与代码结构

3.0.1　房屋代码由专门部门统一赋码，并在房产测绘、权属登记、房产交易等领域应用，具有唯一性及适用性。同时，把房屋代码设计为特征组合码，生成过程中引入地理信息系统（GIS）技术，易于赋码及阅读，具有简明性及规范性。

3.0.2　为确保房屋管理信息的可追溯性，房屋代码一经产生，不可变更，永久有效。当行政区划代码发生变化时，对已完成房屋代码赋码的房屋，不再重新赋码；未进行赋码的房屋，则根据最新行政区划代码，按本标准第 4 章的规则，进行房屋的代码赋码。

3.0.3　房屋代码各特征段存在依存关系。

4 赋码规则

4.0.1 在编制房屋代码规则时，行政区划代码选择了 9 位，直接管理到街道办事处（乡镇）所管辖的地理范围和区域，这样房屋数量易于控制和管理。

4.0.2 幢编号中竣工时间法、坐标法、分宗法、分幅法 4 种方法主要顾及当前房屋编码的实际情况。但在一个城市（或地区），应从这 4 中方法中选择唯一一种方法。

4.0.3 以竣工时间法为例，幢编号应以房屋的竣工时间为依据生成。

1. 标准分别考虑了能确定准确竣工年份月份、竣工年份、竣工年代、竣工世纪和不确定等 5 种情况，并提出了相应年份代码的赋码方式。

   1) 能确定竣工年份月份的房屋，以该年份月份的 6 位数字表示，如 1990 年 5 月的房屋，记为 199005；
   2) 能确定竣工年份不能确定竣工月份的房屋，第 1～4 位采用该年份的数字，第 5～6 位使用“**”；如 1990 年竣工房屋，记为 1990**；
   3) 不能确定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值，第 4～6 位使用“***”；如 20 世纪 50 年代竣工的房屋，记为 195***；
   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值，第 3～6 位使用“****”；如 17 世纪竣工的房屋，记为 16****；
   5) 竣工时间未知的房屋，使用“******”。

2. 幢顺序号，在确定行政区域（街道办事处或乡镇）及

所属竣工时间的基础上，即前 15 位代码相同的幢按顺序进行赋码。基于房屋平均占地面积、街道级行政区域面积以及同一年度竣工房屋数量等因素，设置 6 位幢顺序号较为合理。

4.0.4　　按照房屋的坐标生成幢编号，如图 1 所示。图中房屋西南角坐标为：（385779.053,526259.898），房屋幢编号为：385779526259。

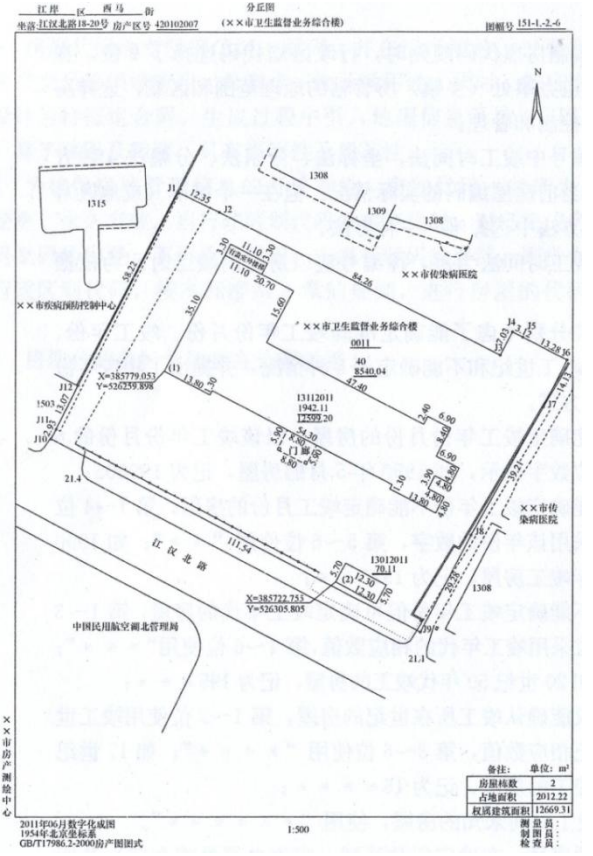


图 1　坐标法示意图

4.0.5　　按照房屋的分宗法分丘方法生成幢编号，如图 2 所示，××市卫生局所在具体房产分区（街坊）号为 0008，如图 3 所示，亥房屋的丘号为 0011，该房屋栋号为（1）栋，编号为 0001，则该房屋幢编号为 000800110001。

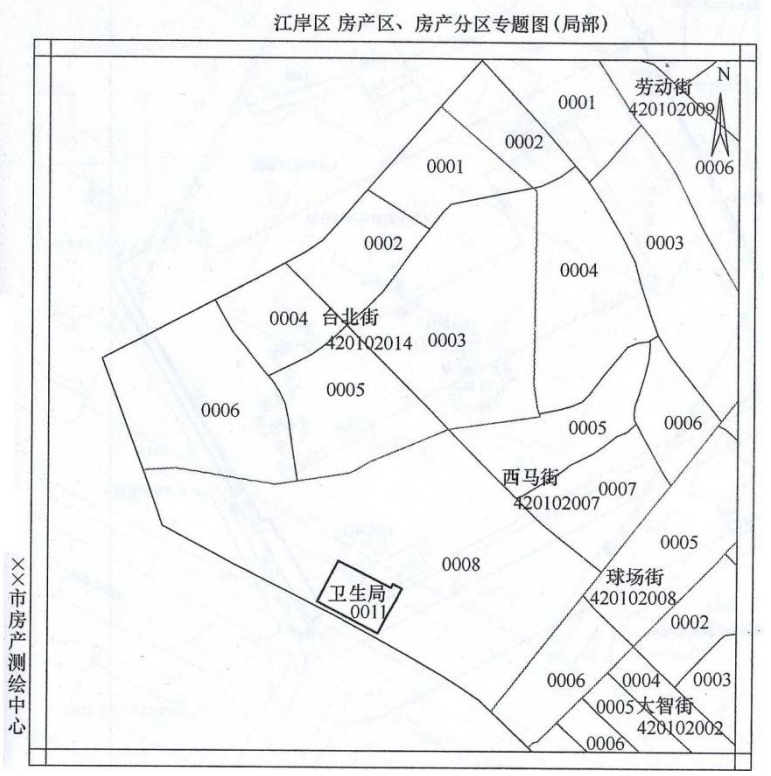


图 2　房产区（街道）、房产分区（街坊）划分示意图

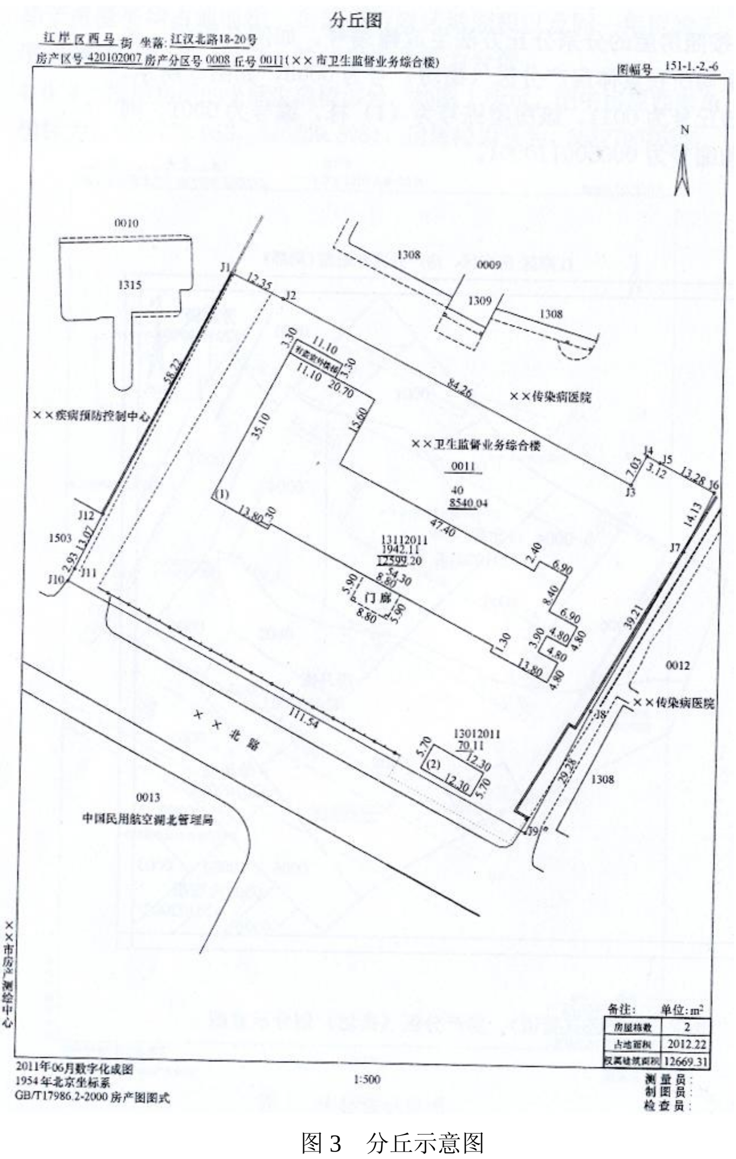

分丘图
江岸区西马街 坐落: 江汉北路18-20号
房产区号 420102007 房产分区号 0008 丘号 0011(××市卫生监督业务综合楼)
图幅号 151-1.-2.-6
N
0010
1315
1308
0009
1309
××疾病预防控制中心
××传染病医院
××卫生监督业务综合楼
0011
40
8540.04
13112011
1942.11
12599.20
门廊
13012011
70.11
××北路
0013
中国民用航空湖北管理局
0012
1503
备注: 单位: m²
房屋栋数 2
占地面积 2012.22
权属建筑面积 12669.31
××市房产测绘中心
2011年06月数字化成图
1954年北京坐标系
GB/T17986.2-2000 房产图图式
1:500
测量员:
制图员:
检查员:

图 3　分丘示意图

4.0.6　按照房屋的分幅方法生成幢编号，如图 4 所示。××市卫生监督业务综合楼所在 1:500 图幅编号为：85-26-32，如图 5

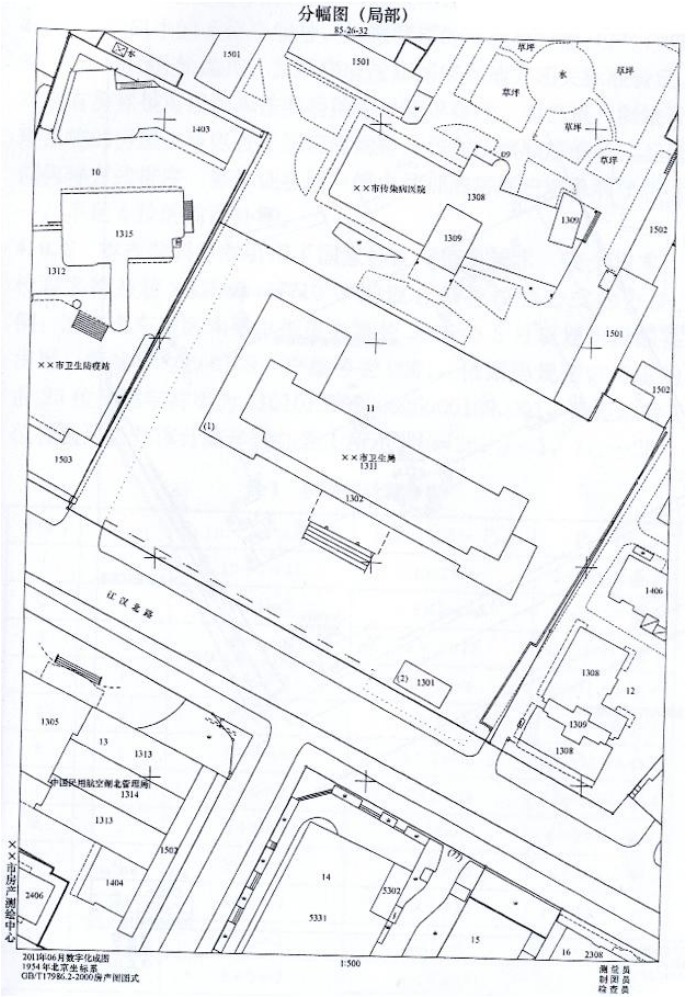
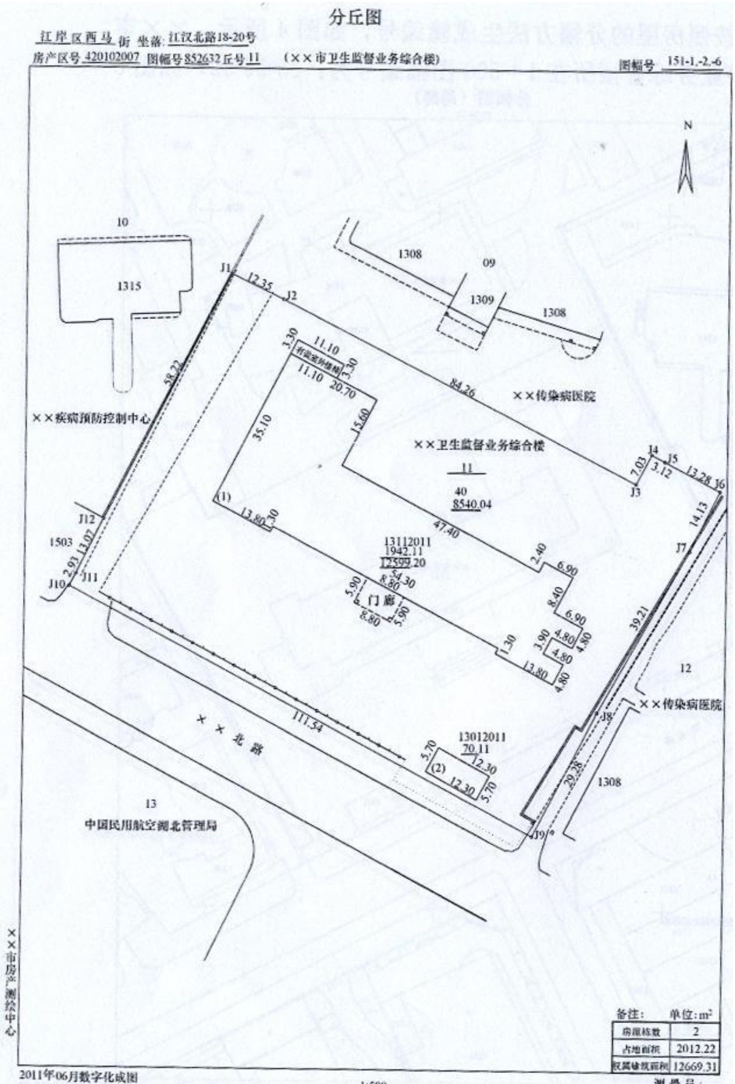


图 4　1:500 图幅



分丘图
江岸区西马 街 坐落: 江汉北路18-20号
房产区号 420102007 图幅号 852632 丘号 11 (××市卫生监督业务综合楼)
图幅号 151-1,-2,-6
N
××疾病预防控制中心
××传染病医院
××卫生监督业务综合楼
11
40
8540.04
13112011
1942.11
12599.20
门廊
13012011
70.11
××北路
中国民用航空湖北管理局
××市房产测绘中心
备注: 单位:m²
房屋栋数 2
占地面积 2012.22
权属建筑面积 12669.31
2011年06月数字化成图
1954年北京坐标系
GB/T17986.2-2000 房产图图式
1:500
测量员:
制图员:
检查员:

图 5　分丘示意图

所示，该房屋的丘号为 11，该房屋栋号为（1）栋，编号为 0001，则该房屋幢编号为：852632110001。

4.0.7　代码中的 4 位户编号，根据管理的房屋户对象（户），户编号从0001开始编排，其顺序应按照国家和地方相关标准确定。对现有房屋也可以简单按照房屋序号简单排序，对已进入测绘管理系统的房屋，可以按系统现有的排序作为依据顺序编号。不论以何种方式排序，需保证在同一幢内管理的房屋户对象顺序码唯一，不足 4 位的前面补零。

4.0.8　　本校验码参考引用了国家标准《信息技术 安全技术 校验字符系统》GB/T 17710 中的混合系统校验公式的方法。例：北京市东城区和平里街道办事处 2006 年 5 月规划建设的某房屋，幢编号为 000109，户编号为 0001，依赋码规则该房屋的前 25 位代码字符串为 1101010102006050001090001，确定最后 1 位校验码。具体计算步骤如表 1 所示（$n = 26; j = 1, 2, \cdots 26$）：

表 1　校验码计算步骤

步骤j	a_{25-j+1}	$P_j \vert_{11} + a_{25-j+1} = S_j$	$S_j \vert\vert_{10} \times 2 = P_{j+1}$	$P_{j+1} \vert_{11}$
1	1	11+1=11	1×2=2	2÷11=0 余 2
2	1	2+1=3	3×2=6	6÷11=0 余 6
3	0	6+0=6	6×2=12	12÷11=1 余 1
4	1	1+1=2	2×2=4	4÷11=0 余 4
5	0	4+0=4	4×2=8	8÷11=0 余 8
6	1	8+1=9	9×2=18	18÷11=1 余 7
7	0	7+0=7	7×2=14	14÷11=1 余 3
8	1	3+1=4	4×2=8	8÷11=0 余 8
9	0	8+0=8	8×2=16	16÷11=1 余 5
10	2	5+2=7	7×2=14	14÷11=1 余 3
11	0	3+0=3	3×2=6	6÷11=0 余 6
12	0	6+0=6	6×2=12	12÷11=1 余 1

步骤j	a_{25-j+1}	$P_j\|_{11}+a_{25-j+1}=S_j$	$S_j\|\|_{10}\times 2=P_{j+1}$	$P_{j+1}\|_{11}$
13	6	1+6=7	7×2=14	14÷11=1 余 3
14	0	3+0=3	3×2=6	6÷11=0 余 6
15	5	6+5=11	1×2=2	2÷11=0 余 2
16	0	2+0=2	2×2=4	4÷11=0 余 4
17	0	4+-=4	4×2=8	8÷11=0 余 8
18	0	8+0=8	8×2=16	16÷11=1 余 5
19	1	5+1=6	6×2=12	12÷11=1 余 1
20	0	1+0=1	1×2=2	2÷11=0 余 2
21	9	2+9=11	1×2=2	2÷11=0 余 2
22	0	2+0=2	2×2=4	4÷11=0 余 4
23	0	4+0=4	4×2=8	8÷11=0 余 8
24	0	8+0=8	8×2=16	16÷11=1 余 5
25	1	5+1=6	6×2=12	12÷11=1 余 1
26	a_1	$1+a_1=S_{25}$		

根据校验公式：

$$S_{26}||_{10}(mod\ 10)$$

即：$$(1+a_1)||_{10}=1$$

得出：$$a_1=0$$

由上式得到校验码a_1的值是 0，加在字符串右端，则该房屋完整的 26 位代码为 11010101020060500010900010。该房屋代码结构图如图 6 所示。

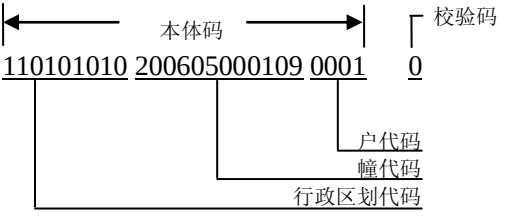


图 6 房屋代码结构图

4.0.9　房屋户对象在进行房屋分割和合并等操作时，原房屋代码所代表的房屋对象虽然物理上可能没有发生变化，但本质上管理对象已发生了根本改变，即改变了房屋户的定义，因此需要按第 4 章的规则对新的房屋管理对象进行赋码。

4.0.10　房屋改扩建时，没有改变房屋幢定义的继续沿用原房屋幢顺序码，产生变化的户应使用新的户顺序码。

统一书号：15112·21791
定　　价：　**10.00**　元