

深圳市宗地代码编制细则

2016 - 09 - 30 发布

2016 - 10 - 08 实施

深圳市规划和国土资源委员会

发 布

目 次

前 言	II
引 言	IV
第一章 总则	1
第二章 代码结构	2
第三章 地籍区（子区）划分	4
第四章 编码规则	7
第五章 编码流程	8
第六章 宗地代码转换	9
第七章 附则	11
附录 A 宗地代码校验位的算法及应用实例	12
附录 B 划定的地籍区（子区）	14

前 言

本细则根据《宗地代码编制规则（试行）》（国土资厅发〔2011〕57号）、《全国宗地统一代码编制工作实施方案》（国土资发〔2012〕4号）和《全国宗地统一代码编制工作技术方案》（国土资厅函〔2012〕1354号），结合深圳地方实际情况制定。本细则与国家规则相比主要细化内容如下：

1. 宗地代码结构在5层19位的基础上增加了一位检验码，共6层20位。
2. 对土地权利类型代码中的宗地特征码“A”扩展为“国家所有由股份合作公司（特定单位）使用宗地”；“C”扩展为“建设用地使用权宗地（私房）”。
3. 增加了地籍区（子区）划分规则，对地籍区进行分段编码，区分深圳市辖行政功能区（以下简称“行政功能区”）。
4. 增加了线状地物编码的规则。
5. 扩展宗地代码编码规则，宗地代码在相应地籍子区的最大宗地顺序码后续编；宗地权属类型发生变化，但界址未发生变化的，宗地代码的宗地顺序号保持不变。
6. 明确了宗地代码的管理、执行、技术支持等职责。
7. 细化了宗地代码转换内容。

本细则的附录A、B为资料性附录。

本细则由深圳市规划和国土资源委员会提出并归口。

本细则起草单位：深圳市规划和国土资源委员会不动产籍管理处、深圳市规划国土房产信息中心。

本细则主要起草人：罗家全、成雁婷、郭小其、黄永胜、俞辉、刘玲。

本细则参加编制人员：张健、李东、李春阳、许蔚文、陈美云、肖海波、钱立阳。

引 言

宗地代码是地籍管理的重要基础，完善宗地代码规则是新时期、新形势下对土地管理基础工作的巩固和完善，是实现国土资源规范化管理的重要工作部署，也是满足国土资源“一张图”和综合监管平台等信息化建设的重要基础，是提高国土资源管理准确性、科学性的必然要求。

2011年，国土资源部颁布实施《宗地代码编制规则（试行）》，新宗地代码规则强化对土地资源和权属的管理，面向集成和统一各类国土数据，促进土地房屋一体化地籍管理建设。新编码规则在适用范围、地籍区划分方式、宗地代码规则等多方面进行了调整，与我委目前实施的宗地代码规则有较大差别。

为贯彻落实国土资源部《宗地代码编制规则（试行）》，积极稳妥推进我委宗地代码编制工作，加快信息系统建设，促进地籍档案的信息化管理，由我委不动产籍管理处组织编制《深圳市宗地代码编制细则》，该细则对我委土地管理各环节宗地代码产生方式、流程及变更方法进行规定。

第一章 总则

第一条[目的] 为规范深圳市宗地代码编制，巩固和完善土地管理基础工作，实现规划国土海洋管理的信息化、标准化，提高规划国土海洋管理的准确性、科学性，依据《宗地代码编制规则（试行）》（国土资厅发〔2011〕57号）《全国宗地统一代码编制工作实施方案》（国土资发〔2012〕4号），结合深圳实际，制定《深圳市宗地代码编制细则》（以下简称“本细则”）。

第二条[适用范围] 本细则规定了深圳市宗地代码的结构和编制规则。

本细则适用于深圳市辖区内开展土地调查、登记、统计、规划、评价、督察、监测及信息化管理等领域对宗地进行标识、信息处理和交换等。

第三条[宗地代码定义] 本细则所称宗地代码，是指按照本细则规定的代码结构和编码规则赋予宗地的唯一和可识别的标识码。

本细则所称宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

第四条[管理单位] 委地籍主管部门统一负责深圳市宗地代码的管理和监督工作，负责组织开展地籍区（子区）的划分和调整工作，协调处理地籍区（子区）的划分、调整及宗地代码编制、使用、管理中的突出问题。

委科技信息主管部门负责宗地代码的标准化管理工作，会同委地籍主管部门开展宗地代码相关标准规范的制定、颁布及修订工作。

第五条[执行单位] 各管理局地籍管理部门是本辖区宗地代码的执行单位，负责本辖区地籍区（子区）的划分、调整及宗地代码的产生、变更、管理及维护等工作。

各管理局地籍管理部门使用不动产籍管理信息系统建立宗地代码清册，记录宗地代码产生、确定、使用、变更及废止的情况。

各管理局地籍管理部门应设立专门岗位负责宗地代码工作，宗地代码管理人员应掌握地籍管理相关法规、标准，熟悉深圳已有宗地代码情况。

第六条[技术支持单位] 深圳市规划国土房产信息中心为宗地代码编制、转换、管理和维护提供信息化技术支持。

第二章 代码结构

第七条[代码结构] 深圳市宗地代码采用 6 层 20 位层次码结构。按层次分别表示县级行政区划、地籍区、地籍子区、土地权利类型、宗地号、校验码。深圳市宗地代码结构如下图所示。

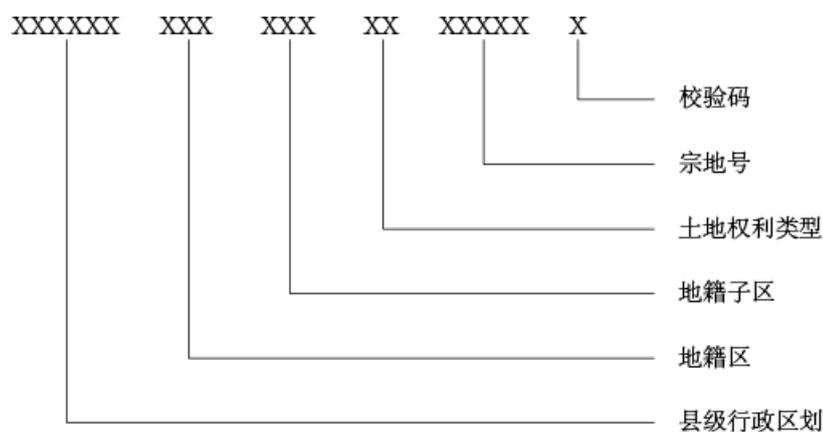


图 1 深圳市宗地代码结构示意图

第八条[代码含义] 深圳市宗地代码码位结构从左至右各层次代码含义如下：

第一层次为县级行政区划，代码为 6 位，采用《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T2260）。

深圳市各县级行政区划名称、代码如表 1 所示。

表 1 深圳市县级行政区划代码

行政区划名称	行政区划代码
罗湖区	440303
福田区	440304
南山区	440305
宝安区	440306
龙岗区	440307
盐田区	440308

第二层次为地籍区，代码为 3 位阿拉伯数字码，用 001~999 表示。

第三层次为地籍子区，代码为 3 位阿拉伯数字码，用 001~999 表示。

第四层次为土地权利类型，代码为 2 位字母码，第一位表示土地所有权性质，第二位表示宗地特征码。

深圳市土地权利类型代码如表 2 所示。

表 2：深圳市土地权利类型代码

代码		表示含义	备注
土地所有权性质	G	国家土地所有权	深圳市行政区域内土地全部国有，表示集体土地所有权的“J”代码和表示土地所有权争议的“Z”代码深圳不再使用。
宗地特征码	A	国家所有由股份合作公司（特定单位）使用宗地	根据深圳实际进行扩展。

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	建设用地使用权宗地（私房）	根据深圳实际进行扩展。
D	土地承包经营权宗地（耕地）	深圳市行政区域内没有草原，表示土地承包经营权宗地（草原）的“F”代码深圳不再使用。
E	土地承包经营权宗地（林地）、林地使用权	
G	使用权无居民海岛	
H	海域使用权宗海	
W	使用权未确定或有争议的土地（海域）	
Y	其他使用权土地（海域），用于宗地（宗海）特征扩展	

第五层次为宗地（宗海）顺序号，代码为5位阿拉伯数字码，用00001~99999表示，在所在地籍子区内顺序编码。

第六层次为检验码，代码为1位，用0~9、X表示。检验码采用ISO7064:1983，MOD11-2校验码系统。校验公式及实例见附录A。

第三章 地籍区（子区）划分

第九条[地籍区（子区）定义] 本细则所称地籍区，是指在县级行政辖区内，以街道行政范围为基础结合明显线性地物划分的土地管理区域。

本细则所称地籍子区，是指根据实际情况，将地籍区再划分的若干个土地管理区域。

地籍区（子区）界线仅作为土地管理的工作界线，不作为划分行政区以及权属界线的依据。

第十条[地籍区（子区）划分管理] 各管理局负责提出所在辖区内地籍区（子区）的划分、调整方案，经委地籍主管部门和科技信息主管部门审核，报委业务会议批准后实施。

第十一条[地籍区划分] 地籍区应以县级行政区为单位，充分采用国家备案的县级行政区界线和行政功能区界线，考虑稳定性原则，以街道行政界线为基础，结合主干道路、河流、山脊等明显线性地物划分。

地籍区应当完整覆盖县级行政区，包括陆域、海域；应当无缝、无重叠交叉。

第十二条[地籍区代码] 地籍区代码由 3 位阿拉伯数字构成，通过号码段的方式来区分行政功能区等。以 001 至 199 表示县级行政区（不含行政功能区）内的地籍区，以“201 至 799”表示行政功能区内内的地籍区。

在县级行政区（不含行政功能区）或行政功能区内，地籍区按 3 位自然顺序号，从 001 号开始，按从西至东、从上至下的顺序进行编码。

深圳市县级行政区或行政功能区地籍区代码如表 3 所示。

表 3 深圳市县级行政区或行政功能区地籍区代码表

县级行政区划名称	县级行政区代码	行政功能区名称	地籍区码段
罗湖区	440303	罗湖区	001~199
福田区	440304	福田区	001~199
南山区	440305	南山区（不含前海深港合作区）	001~199
		前海深港合作区	201~399
宝安区	440306	宝安区（不含光明、龙华、西部工业组团）	001~199
		光明新区	201~399
		龙华新区	401~599
		宝安区（西部工业组团：福永北、沙井、松岗）	601~799

龙岗区	440307	龙岗区（不含坪山、大鹏、中部物流组团）	001~199
		坪山新区	201~399
		大鹏新区	401~599
		龙岗区（中部物流组团：布吉、南湾、坂田、平湖）	601~799
盐田区	440308	盐田区	001~199

第十三条[地籍子区划分] 地籍子区应以地籍区为单位，以区域范围和区内宗地数量适中为原则，充分考虑经济社会发展需要及稳定性原则，参考土地利用总体规划、城市规划与社区管理等重要因子，结合道路、沟渠等明显线性地物进行划分。

地籍子区必须在地籍区范围内进行划分，地籍子区界线不得跨越地籍区，应完整覆盖地籍区，地籍子区之间应无缝、无重叠交叉。

本细则实施前原划定的地籍片符合前款规定的，可以直接采用原地籍片的区域范围作为地籍子区。

第十四条[地籍子区代码] 地籍子区代码由 3 位阿拉伯数字构成。同一地籍区内的地籍子区代码按 3 位自然顺序号，按从西至东、从上至下从 001 号开始顺序编码。

地籍区未划分地籍子区时，其地籍子区代码为 000，此时地籍区也是地籍子区。

第十五条[为线状地物宗地设定的地籍区（子区）] 在县级行政辖区内所有跨地籍区（子区）的铁路、公路、河流等线状地物宗地设定地籍区代码为 999。县级行政辖区内没有设置行政功能区的，地籍子区代码为 000；县级行政区辖区内设置行政功能区的，地籍子区代码

按照行政功能区设置的时间先后顺序编号。

第十六条[地籍区（子区）稳定性] 地籍区和地籍子区一经划定，其数量和界线应保持相对稳定，原则上不随所依附界线或线性地物的变化而调整。

第十七条[地籍区（子区）调整] 因县级行政区或行政功能区的行政界线调整引起的地籍区（子区）界线调整，其地籍区（子区）代码不变。

第四章 编码规则

第十八条 宗地代码与宗地具有唯一可识别对应关系，一宗土地不得对应多个宗地代码，一个宗地代码不得对应多宗土地。未给定空间范围的宗地不得编制宗地代码。

第十九条 新增宗地代码在相应地籍子区的最大宗地顺序号后续编。

第二十条 为保证宗地代码的唯一性，因宗地的权属界线发生变化，宗地代码在相应地籍子区的最大宗地顺序号后续编，原宗地代码不再使用。

第二十一条 宗地的权属界线未发生变化，因土地权利类型发生变化，宗地代码的宗地顺序号保持不变，仅变更土地权利类型代码和校验码。

第二十二条 宗地的权属界线、土地权利类型未发生变化的，宗地增加或者减少界址点，宗地代码保持不变。

第二十三条 已经注销的历史宗地，原宗地代码不再使用。新增宗地的权属界线、土地权利类型即使与历史宗地相同的，亦应重新编码，不得采用历史宗地代码。

第二十四条 在核发有效的权属确认文件或批准文件之前，宗地的权属界线发生变化的，可以不重新编制宗地代码。

第二十五条 宗地横跨行政区域界线的，按实际管辖编制宗地代码。实际管辖区域依相关行政管理规则予以确定。

第二十六条 铁路、公路、河流等线状宗地跨地籍区（子区）的，依照本细则第十五条确定地籍区（子区）代码后再行编码。

第五章 编码流程

第二十七条[编码申请] 需要以宗地代码对宗地进行标识、信息处理和交换的，使用部门应在不动产籍管理信息系统提出编码需求。

编码需求包括：

（一）宗地界址信息。

（二）可以确定土地权利类型代码的信息。

（三）因宗地权属界线变化、权利类型变化而变更编码的，需要提供原宗地信息。

第二十八条[编码审核] 地籍管理部门在编码申请审核后编制代码，对存在明显拓扑错误的，应不予编码，由申请单位修正后重新申请。

第二十九条[界址点编号] 编制宗地代码的同时应按照《深圳市地

籍调查规程（试行）》（深规土〔2015〕643号）编制界址点编号。

第三十条[编码维护] 属变更编码情形的，信息系统应记录宗地的变更情况，建立起原宗地与新宗地的关联关系，实现宗地的历史追溯。

第六章 宗地代码转换

第三十一条[新旧代码转换] 本细则所称旧宗地号，是指本细则实施前，采用管理区、地籍带、地籍片、宗地号4层次8位（或10位）代码结构（以下称“区带片”代码结构）编制的宗地号，以及采用区带片代码结构前，土地使用权证或其他权属文件记载的地籍号或地块号。

本细则实施前已编制并使用旧宗地号的宗地，应依照本细则规定的代码结构和编码规则转换为新宗地代码。

第三十二条[转换管理] 转换宗地代码，应在地籍区（子区）划分的基础上，以县级行政区（行政功能区）为单位进行，由委地籍主管部门组织实施。

完成转换宗地代码，应当按照《全国宗地统一代码编制工作实施方案》（国土资发〔2012〕4号）和《全国宗地统一代码编制工作技术方案》（国土资厅函〔2012〕1354号）的规定，制作宗地代码转换对照表。

第三十三条[转换准备] 为了确保信息系统记载的宗地空间和属性信息全面、准确，在开展转换宗地代码工作前，管理局应当会同不

动产登记机构、有关技术单位逐一核查地籍档案，核实地籍信息，发现宗地空间和属性信息记载错误的，应当按照有关规定及时更正、更新。

第三十四条[转换对象] 对已登记发证的宗地，按照宗地代码编制规则进行代码转换；其他宗地在需要使用宗地代码时在不动产籍管理信息系统提出编码需求。

第三十五条[转换规则] 为较为清晰反映新旧宗地代码之间的对应关系，在所在地籍子区内，可以按照以下情况进行宗地顺序号转换：

（一）划分的地籍子区范围与原地籍片范围基本一致的，直接采用在原宗地号前加“0”补足5位作为新宗地号。

（二）划分的地籍子区范围与原地籍片范围差异较大，导致原编码无法使用的，在相应的地籍子区编码后按宗地产生时间先后顺序编号，即从“00001”开始按顺序重新编号。

第三十六条[转换程序] 转换宗地代码，应利用GIS等手段，开发完善系统功能，在统一的信息系统上进行。

为了确保每宗土地的宗地代码编制准确和唯一，在宗地代码转换过程中，应充分利用信息化技术手段对转换的结果逐一复核。

为了便于查阅，旧宗地号应在数据库中长久保留。

第三十七条[异常处理] 对有疑义不能核实处理的宗地和因历史原因导致的没有空间坐标的宗地，暂不进行代码转换，通过补充开展权籍调查等方式，另行处理。

第七章 附则

第三十八条 属旧宗地号转换为新宗地代码情形的，按照“新码为本，多码并行”的原则，旧宗地号仍然有效，已核发的证照和原始资料不做任何修改，信息系统应提供新旧代码对照查询。新核发的证照应同时记载新宗地代码和旧宗地号。

附录 A 宗地代码校验位的算法及应用实例

(一) 算法

1. 十九位宗地本体码加权求和公式

$$S = \sum_{i=2}^{20} A_i \times W_i$$

i : 表示代码字符从右至左包括校验码字符在内的位置序号

A_i : 表示从左往右的宗地代码字符值 (详见代码字符集)

W_i : 表示第 i 位置上的加权因子, 其数值依据公式 $W_i = \text{mod}(2^{i-1}, 11)$

计算得出:

i	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
W_i	6	3	7	9	10	5	8	4	2	1	6	3	7	9	10	5	8	4	2	1

2. 根据 Y 值在下表中查校验码

$$Y = \text{mod}(S, 11)$$

Y	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
校验码	1	0	X	9	8	7	6	5	4	3	2

(二) 举例

宗地本体码为 440304004012GB00045, 计算表如下:

i	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2
A_i	4	4	0	3	0	4	0	0	4	0	1	2	16	11	0	0	0	4	5
W_i	6	3	7	9	10	5	8	4	2	1	6	3	7	9	10	5	8	4	2
$A_i \times W_i$	24	12	0	27	0	20	0	0	8	0	6	6	112	99	0	0	0	16	10

$$Y = \text{mod}(S, 11) = \text{mod}(340, 11) = 10$$

查表得检验码为: 2

因此完整宗地代码为：440304004012GB000452

(三) 代码字符集

代码字符	机器处理用代码字符数值
0	0
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
A	10
B	11
C	12
D	13
E	14
F	15
G	16
H	17
S	28
W	32
X	33
Y	34
Z	35

附录 B 划定的地籍区（子区）

共划定地籍区 90 个，地籍子区 506 个，各辖区地籍区（子区）

分布情况见下表：

序号	县级行政区（行政功能区）	地籍区数量	地籍子区数量
1	罗湖区	10	34
2	福田区	10	34
3	南山区（不含前海服务区）	8	37
4	前海服务区	1	5
5	宝安区	14	146
6	光明新区	6	30
7	龙华新区	6	58
8	龙岗区	12	93
9	坪山新区	7	31
10	大鹏新区	9	26
11	盐田区	5	12
	全市	90	506

(一) 地籍区划定



(二) 地籍子区划定

