

衡阳市自然资源和规划局

关于印发《衡阳市工程建设项目“一码管地”工作方案（试行）》的通知

局各科室、二级机构、城区分局、园区分局：

为贯彻落实《自然资源部国家税务总局中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号），健全地籍调查机制，深化不动产单元代码应用，推进不动产单元代码在用地、规划、交易、税款征缴、不动产登记中使用，实现“一码关联”，根据本地实际，我局制定了《衡阳市工程建设项目“一码管地”工作方案（试行）》，现印发给你们，希参照执行。

特此通知。



衡阳市工程建设项目“一码管地” 工作方案（试行）

为贯彻落实《自然资源部国家税务总局中国银保监会关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》（自然资发〔2020〕83号），健全地籍调查机制，深化不动产单元代码应用，推进不动产单元代码在用地、规划、交易、税款征缴、不动产登记中使用，实现“一码关联”，根据本地实际，制定本方案。

一、实施范围

本方案适用于衡阳市本级新增的工程建设项目。从土地供应环节起，规范土地管理多生命周期的地籍调查，统一调查名目、地物标识、技术标准、成果管理和数据入库，确保调查作业协同衔接、地籍成果共享沿用；设定不动产单元、编制代码，用不动产单元代码关联起土地供应、工程规划许可、建设施工、竣工验收、不动产登记等各项业务，确保土地管理环节前后衔接一致、真实准确，便利共享查询及追溯。

二、不动产单元代码的设定、编制、赋码、利用

（一）设定

不动产单元是指权属界线封闭，且具有独立使用价值的空间。不动产单元的设定由市局测绘科监管，具体规则如下：

- 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。

（二）编制

1、宗地代码为五层 19 位层次码，按层次分别表示县级行政区划代码、地籍区代码、地籍子区代码、宗地特征码、宗地顺序号，其中宗地特征码和宗地顺序号组成宗地号。

2、定着物单元代码为二层 9 位层次码，按层次分别表示定着物特征码、定着物单元号。

3、不动产单元代码结构参照《不动产单元设定与代码编制规则》（GB/T 37346-2019）。

（三）赋码

“多测合一”被委托方（测绘服务单位）根据《湖南省建筑工程竣工综合测量和建筑面积计算技术规程》进行不动产权籍调查，将调查成果录入不动产登记信息管理平台（简称“权籍平台”）工作库，按不动产单元代码的设定、编制规则给调查成果赋码，信息中心负责调查成果审核、数据入库（从工作库导入正式库），并将不动产单元代码及其权籍信息共享到衡阳市国土空间基础信息平台（即“国土一张图”）。

(1) 宗地不动产单元赋码。在供地时，对供应宗地预编不动产单元代码。供地后，原则上沿用预编代码，但涉及不动产分割或合并等确需更新不动产单元设定的，则更新完善，并建立前后单元号的关联关系。

(2) 房地一体不动产单元赋码。在房屋预售、在建工程抵押、预查封、竣工验收等环节，按房地一体不动产登记要求，设定房地一体不动产单元、赋码。但涉及不动产分割或合并等确需更新不动产单元设定的，则更新完善，并建立前后单元号的关联关系。

(四) 利用

1、从供地环节起，对土地、房屋等不动产开展首次地籍调查后，界址、权属、面积、用途没有发生变化的，调查成果应一直沿用，不动产单元代码予以继承。

2、市局信息中心牵头、测绘科配合，做好三件事：

(1) 依据“多测合一”调查成果（地籍测绘和权属调查成果入库数据），在权籍平台建立反映上下手地籍信息变更的不动产单元表；

(2) 将现势不动产单元代码作为关键数值统赋到土地、规划管理等行政审批结果中，确保不动产单元代码在土地有偿使用合同（划拨决定书）、建设用地规划许可证、建设工程规划

许可证、建设工程规划国土核验意见书、登记簿册等材料中予以记载。

(3) 将不动产单元表、自然幢及项目权籍变更等情况及时更新到衡阳市国土空间基础信息平台（即“国土一张图”），供市局各科室管理、利用。

3、市局信息中心通过“国土一张图”平台，将不动产单元代码共享给住建局、税务局、银行、住房公积金中心、行政审批服务局等部门，用于商品房预售、税务征缴、抵押贷款等工作，以供其进一步赋码、利用。

三、具体操作

(一) 土地供应（用地规划许可）阶段。对已报批供地的，权益利用科牵头、测绘科配合，根据拟用地范围组织技术服务单位预编不动产单元代码。在挂牌成交后、签订出让合同（划拨决定书）前，按实际供地情况设置正式的不动产单元代码，并在权籍平台建立预编、正式不动产单元代码的前后关联关系，建立不动产单元表。

(二) 工程规划许可阶段。信息中心将不动产单元赋码到工程规划许可相关审批结果文书（含规划方案和所有图件、建设工程规划许可证）中。

（三）建设施工阶段。住建部门通过“国土一张图”共享不动产单元表，将不动产单元代码记载到施工许可证、预售许可证、交易网签合同中。

（四）竣工验收阶段。市局信息中心将不动产单元代码记载到建设工程规划国土核验意见书中。住建局通过“信息应用服务共享平台”，将不动产单元代码记载到工程竣工验收备案表（含建设工程质量监督报告、建设工程消防验收意见书、人防验收合格表）中。

（五）不动产登记阶段。办理土地或房地一体登记时，市不动产登记中心直接沿用权籍平台生效的不动产单元代码，将此代码应用到不动产登记的各项业务中，记载到不动产登记簿和不动产权证、登记证明和电子证照上。对涉及不动产分割或合并等不动产单元变更的，利用更新后的不动产单元代码办理业务，建立前后单元号的关联关系。

四、工作要求

（一）加强组织领导。市局成立“一码管地”工作领导小组，由市局廖义智局长任组长，总规划师李兴国任副组长，各科室（部门）为联系小组成员单位。联系小组办公室设在行政审批科，负责统筹协调指导“一码管地”各项工作顺利推进，及时研究解决工作中出现的新情况、新问题，联系小组办公室由行政审批科科长兼任办公室主任。

（二）加强部门联动。“一码管地”改革涉及科室（部门）多，相关审批流程高度关联，各科室要密切配合，明确工作要求，加强科室间协调配合，确保“一码管地”各阶段、各环节无缝衔接。

（三）强化督查考核。各科室要将“一码管地”改革作为行政审批事项“放管服”改革的重要内容，严格责任落实，做细做实各项工作，防止空喊口号、流于形式，对工作推进过程中不作为、慢作为、不配合的科室和个人，按照有关规定严肃问责。

（四）加强经验总结。市局将适时对“一码管地”改革开展情况、实施效果、企业获得感等进行综合评估。按评估情况进一步改进和完善工作流程，不断提高改革质量和成果。同时，加强改革宣传，广泛听取企业和群众的意见建议，正确引导社会舆情，为推进“一码管理”营造良好氛围。