

附件 3

# 深圳市房产测绘 数据格式标准及制图规范

二〇一七年十二月

---

# 目 录

前 言.....	I
1 引言.....	1
1.1 目的.....	1
1.2 适用范围.....	1
1.3 规范性引用文件.....	2
1.4 术语与解释.....	2
2 房产测绘成果数据格式标准.....	3
2.1 一般规定.....	3
2.2 数据内容.....	4
2.3 成果数据格式要求.....	4
2.3.1 数据库文件.....	5
2.3.2 图形文件.....	7
2.3.3 成果报告文件.....	8
2.4 数据成果提交内容.....	9
3 建设工程现状图数据标准及制图规范.....	12
3.1 一般规定.....	12
3.1.1 平面坐标系统和高程控制系统.....	12
3.1.2 图幅要求.....	12
3.2 数据分层及内容要求.....	13
3.2.1 数据的分层.....	13
3.2.2 数据的内容.....	14
3.3 数据编辑要求.....	14
3.4 成果要求.....	17
4 房产平面图数据标准及制图规范.....	18
4.1 数据分层及内容要求.....	18
4.1.1 数据的分层.....	18
4.1.2 数据的内容.....	18
4.2 数据编辑要求.....	19
4.3 成果要求.....	19
5 不动产权证书附图制图规范.....	24
5.1 数据编辑要求.....	24
5.1.1 宗地图编辑要求.....	24
5.1.2 房产平面图编辑要求.....	25
5.2 成果要求.....	25
5.2.1 数据内容.....	25
5.2.2 数据格式.....	27
5.2.3 数据示例.....	27

# 前 言

本标准根据深圳市房产测绘成果管理及应用要求，并结合深圳房产测绘改革等实际情况制定。

本标准由深圳市规划和国土资源委员会提出。

本标准由深圳市规划和国土资源委员会归口。

本标准起草单位：深圳市地籍测绘大队。

本标准主要起草人：时晓燕、章淑君、夏辉、黄蕾、周军、黄庆彬、戴淦、温振兴、黄凯晶。

本标准自发布之日起实施。

# 1 引言

## 1.1 目的

为全面贯彻落实广东省国土资源厅《关于全面推进不动产统一登记规范化和农村地籍调查工作的通知》（粤国土资登记电[2017]61号）和《关于启用不动产登记簿证样式（试行）》有关严格实施落图、落宗、落号及不动产权证书附图打印的工作要求，根据《不动产登记“三落”及附图工作方案》的相关工作部署，结合我市实际情况，特制订房产测绘数据格式标准及制图规范。

目的是按照国家、省数据对接及不动产登记簿证样式的要求，明确空间坐标、四至关系描述、附图等内容标准，规范和统一我市房产测绘中数据采集、编辑、成图等过程的数据格式和制图标准，并在此基础上规范和加强房产测绘成果数据管理、实现房产测绘成果数据标准化入库、归档及开展不动产权证书附图规范化制作工作，加强与不动产统一登记工作的衔接。

## 1.2 适用范围

本标准适用于深圳市建设工程规划验收测绘、房屋建筑面积预售测绘、房屋建筑面积现状测绘，以及房产测绘工作中所涉及建设工程竣工图、建设项目用地范围现状图、房产平面图、不动产权证书附图等生产过程中的数据采集、编辑、成图、入库和归档等工作。

### 1.3 规范性引用文件

下列文件对于本标准的应用是必不可少的。

- A. 《城市测量规范》 CJJ/T 8-2011
- B. 《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》 GB/T 20257.1-2007
- C. 《房屋建筑面积测绘技术规范》 SZJG 22-2015

### 1.4 术语与解释

房产测绘软件：深圳市房产测绘软件 V3.0(CAD 深圳房产测绘系统)。

测绘报告：深圳市房屋建筑面积测绘报告。

测量报告：建设工程竣工测量报告。

经济指标报告：建筑技术经济指标测算报告。

分栋分类汇总表：房屋建筑面积分栋分类汇总表。

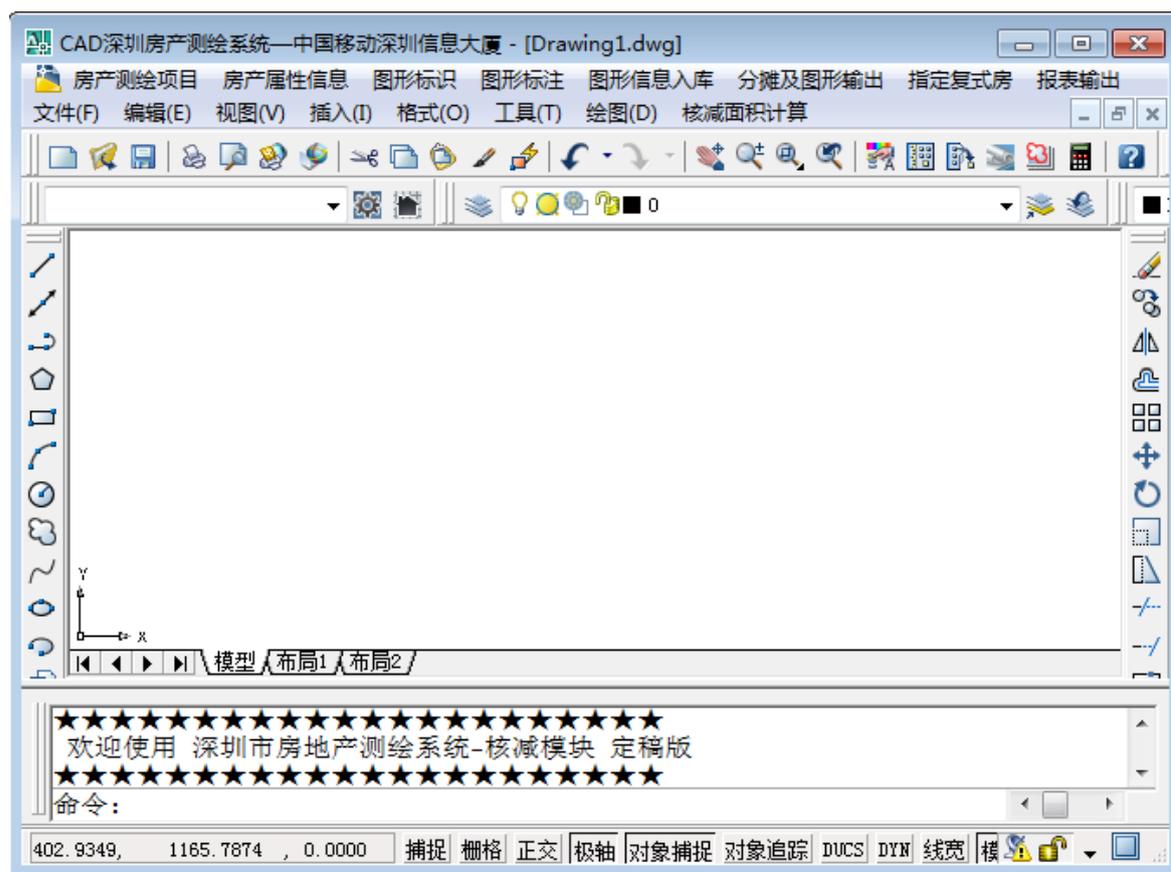
基底图：带深圳独立坐标的建筑物外轮廓线。

## 2 房产测绘成果数据格式标准

为提升房产测绘数据成果价值，形成地楼房一体化的数据体系（楼盘表），规范和统一的汇交房产测绘数据成果，以满足入库的成果数据标准，保证新增房产测绘数据成果与预售审批及不动产登记的数据衔接，实现同步更新。现规定如下：

### 2.1 一般规定

本标准中房产测绘软件是指深圳市房产测绘软件 V3.0，如下图所示：



## 2.2 数据内容

深圳市用于城市规划、房地产管理和不动产登记等各类房屋建筑面积测绘和计算，均应按规定的标准格式形成包括封面、文字说明、数据表和平面图在内的《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（以下简称《测绘报告》）和《建筑技术经济指标测算报告》。此外，竣工测绘应同时形成标准格式的与该项目《建设工程规划许可证》相对应的《建设工程竣工测量报告》。预售测绘、现状测绘应同时形成标准格式的测绘项目《房屋建筑面积分栋分类汇总表》，应与《测绘报告》同时出具并同时使用。

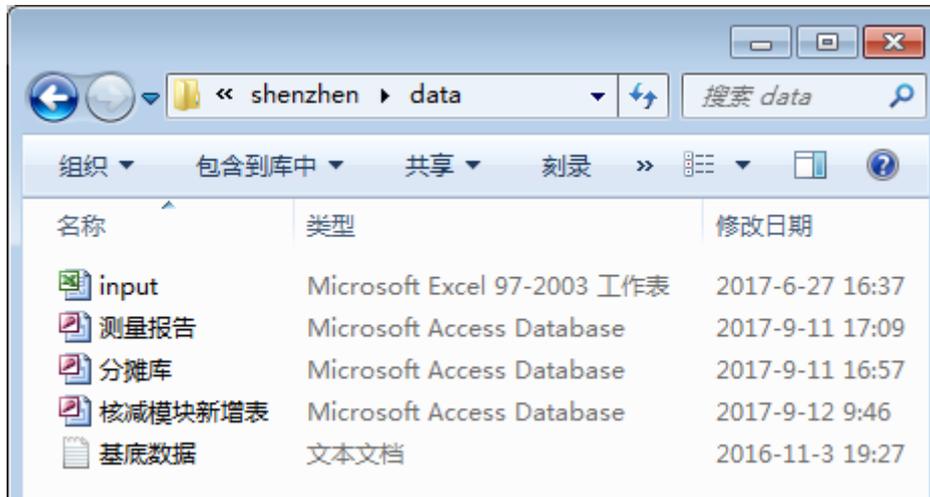
## 2.3 成果数据格式要求

房产测绘数据成果是指由房产测绘软件生成的建设工程项目预售测绘、竣工测绘、现状测绘等测绘成果电子数据，含：

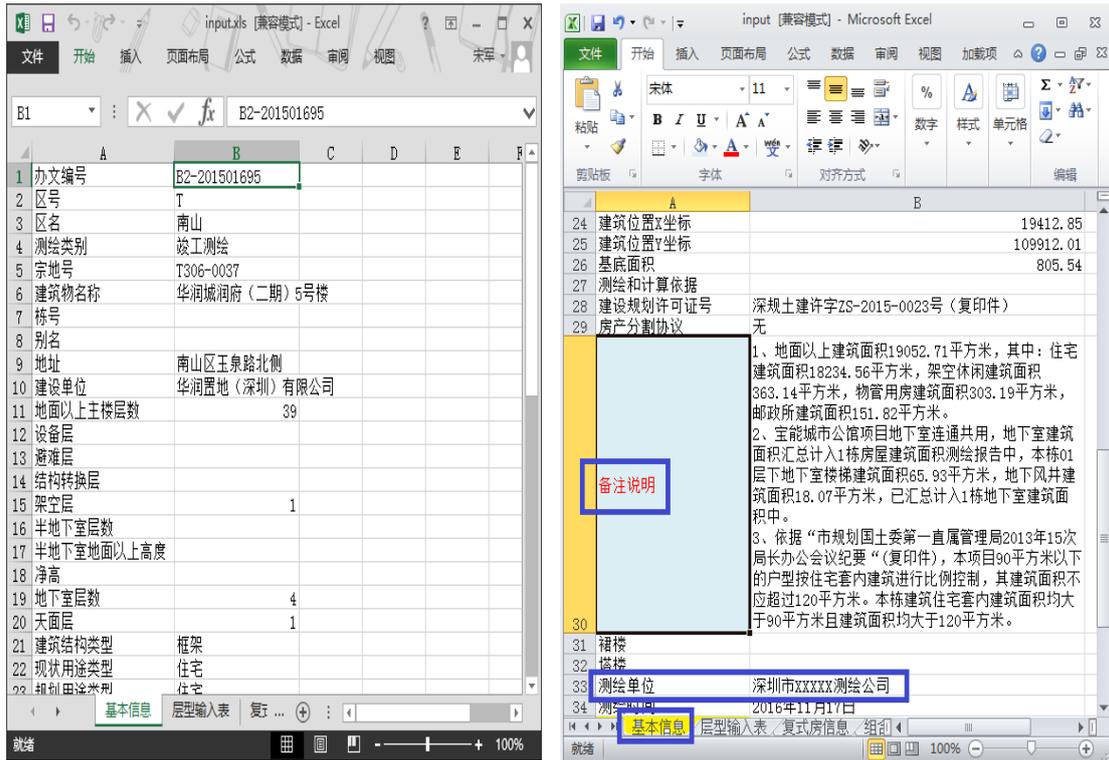
- 单机版成果：Access 数据库、成果格式有 AutoCAD、Micros Access、Microsoft Word、Microsoft Excel、wmf 等。
- AutoCAD 面积计算过程文件（层型图）：DWG 格式。
- 成果文件：房屋建筑面积分户位置图、房屋建筑面积分户平面图、房屋建筑面积分层平面图、共有建筑面积分层平面图均有 DWG 格式和 WMF 图片格式，《测绘报告》、《经济指标报告》、《测量报告》、《分栋分类汇总表》成果均为 Word 文件。
- 外业测量文件（建设工程竣工现状图、基底图）：DWG 格式。
- 测绘项目现场照片：JPEG 格式。

### 2.3.1 数据库文件

成果数据库文件存储目录如下图所示。



input.xls 文件主要存储测绘项目的基本信息，如测绘项目名称、宗地号、层型与 DWG 文件对应关系、复式房信息、测绘单位及时间等。其中基本信息表中备注栏汇总信息，需人工汇总后，填入备注说明栏；测绘单位请注明测量机构名称，如下图右所示。数据项为房产软件内置模板，如下图左所示。层型输入表中层高、净高只填写一个主要数值，如有特殊层高时填写在备注栏中。

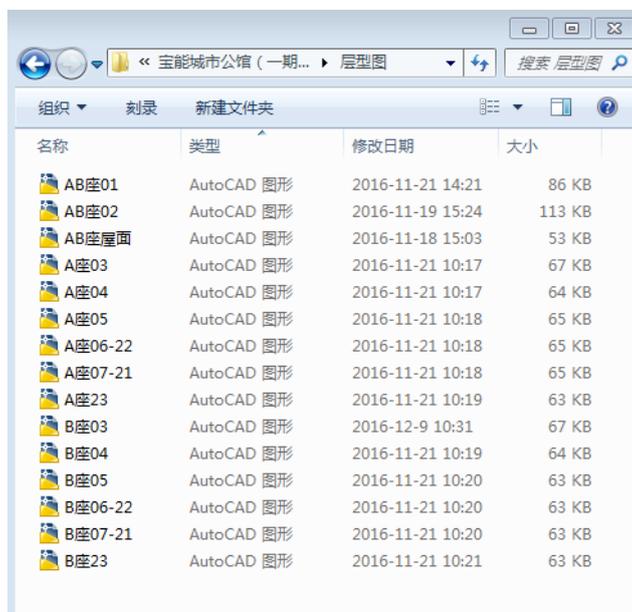


房产测绘软件自动生成“分摊库.mdb”，包含《测绘报告》、《建设工程竣工测量报告》、《建筑技术经济指标测算报告》中的所有数据表。分摊库.mdb、测量报告.mdb 和核减模块新增表.mdb 数据库主要存储建筑物栋、功能区、层、套等成果数据，如下图所示。

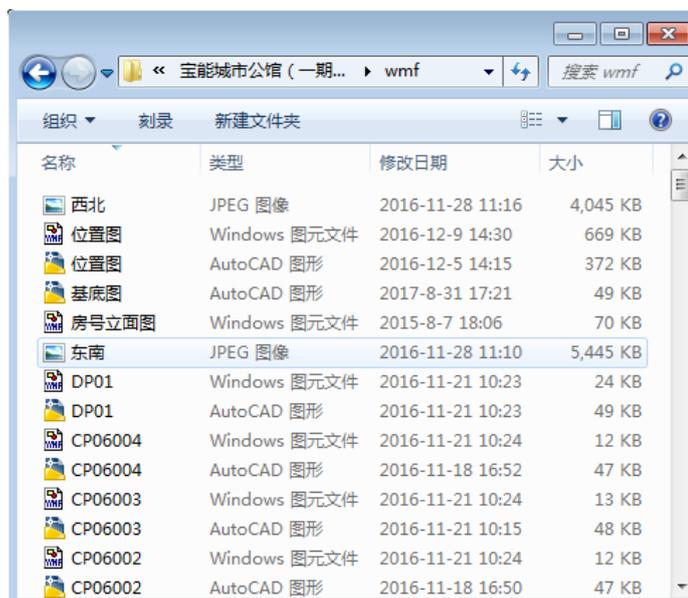
套ID	套号	套名称	所在层ID	是否属	套内面积	套型ID
A002001	A		A002	<input type="checkbox"/>	60.77	AP02001
A002002	B		A002	<input type="checkbox"/>	60.8	AP02002
A002003	C		A002	<input type="checkbox"/>	65.31	AP02003
A002004	D		A002	<input type="checkbox"/>	65.31	AP02004
A002005	E		A002	<input type="checkbox"/>	65.31	AP02005
A002006	F		A002	<input type="checkbox"/>	65.31	AP02006
A003001	A		A003	<input type="checkbox"/>	60.77	AP03001
A003002	B		A003	<input type="checkbox"/>	60.8	AP03002
A003003	C		A003	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03003
A003004	D		A003	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03004
A003005	E		A003	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03005
A003006	F		A003	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03006
A004001	A		A004	<input type="checkbox"/>	60.77	AP03001
A004002	B		A004	<input type="checkbox"/>	60.8	AP03002
A004003	C		A004	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03003
A004004	D		A004	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03004
A004005	E		A004	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03005
A004006	F		A004	<input type="checkbox"/>	65.31	AP03006
A005001	A		A005	<input type="checkbox"/>	60.77	AP03001
A005002	B		A005	<input type="checkbox"/>	60.8	AP03002

## 2.3.2 图形文件

① 过程图形文件：层型图，按标准层型进行设置，均为带深圳独立坐标的图形文件，文件命名与数据库录入相对应。

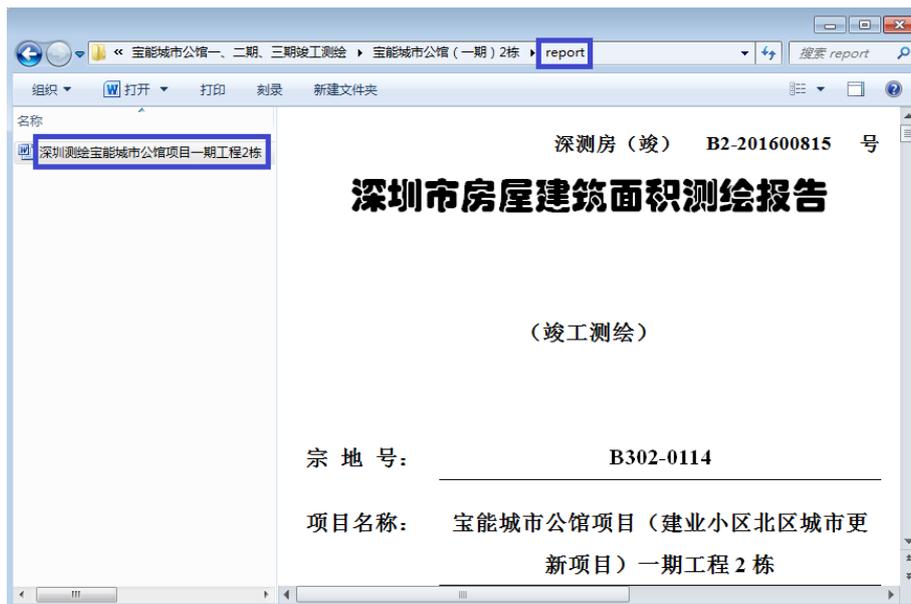


② 成果图形文件：数据文件有 dwg、wmf 或 jpg 格式。位置图.wmf（或.dwg）和房号立面图.wmf（或.dwg）人工编辑完成后统一命名，且存放在 wmf 文件夹下，分层图和分户图文件由房产测绘软件统一命名。



### 2.3.3 成果报告文件

《深圳市房屋建筑面积测绘报告》可通过房产软件自动生成，存放在 report 文件夹下，统一命名为“深圳测绘+建筑物名称.doc”，如下图所示。



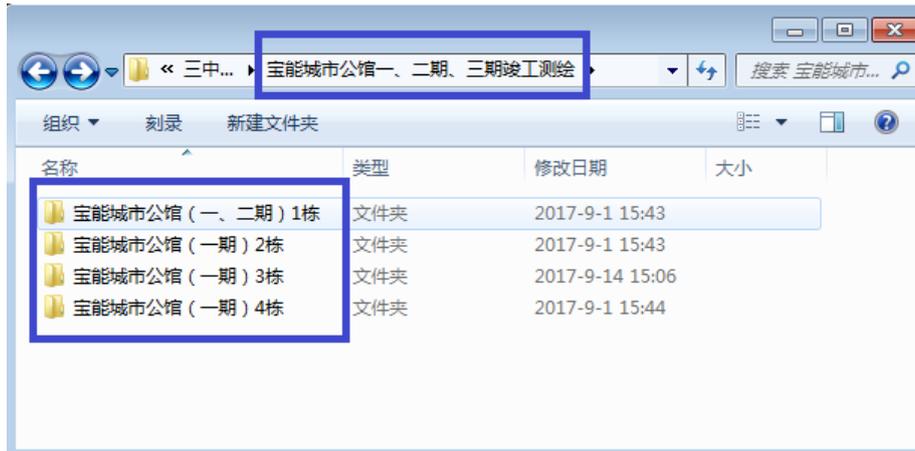
深测房（竣） B2-201600815 号	<b>目 录</b>
<b>深圳市房屋建筑面积测绘报告</b>	
（竣工测绘）	
宗地号： B302-0114	一、 测绘项目平面位置分布图及现状影像图…… A0 - (1-2)
项目名称： 宝能城市公馆项目（建业小区北区城市更新项目）一期工程2栋	二、 房屋建筑面积测绘和计算说明…………… A - (1-1)
地 址： 福田区红荔路与建业一路交汇处	三、 房屋建筑面积汇总表…………… B1 - (1-1)
建设单位： 宝能地产股份有限公司	四、 房屋层次及房号编号立面图…………… B2 - (1-1)
	五、 房屋建筑公用面积分类汇总表…………… B3 - (1-1)
	六、 公用建筑面积分层汇总表…………… C - (1-4)
	七、 房屋建筑面积分户汇总表…………… D - (1-14)
	八、 房屋建筑面积分户平面图…………… E - (1-57)
	九、 房屋建筑面积分户位置图…………… F - (1-14)
	十、 公用建筑面积分层平面图…………… G - (1-1)
	十一、 房屋建筑层高表…………… H - (1-2)

年 月 日

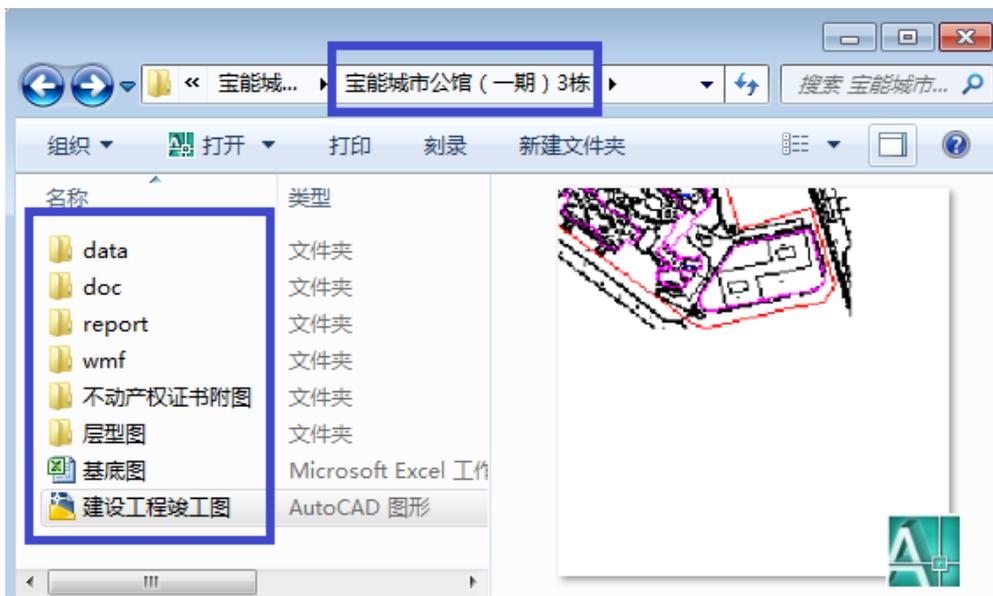
## 2.4 数据成果提交内容

房产测绘成果提交最终数据入库标准目录

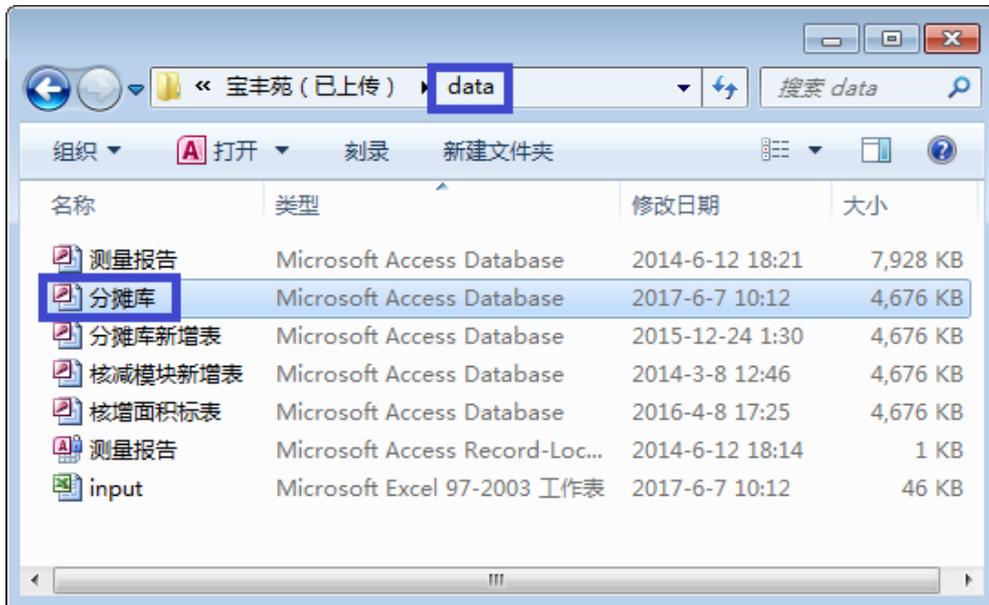
(1) 建设工程项目名称文件夹标准目录如下图所示，含同一编号《建设工程规划许可证》批准的所有建筑物的测绘数据文件。



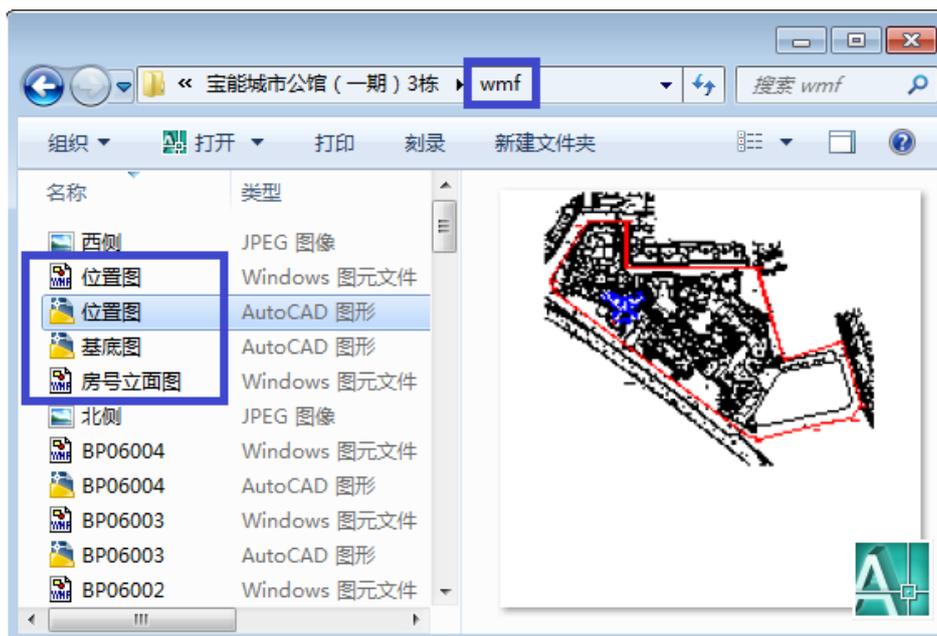
(2) 建筑物栋名称文件夹标准目录如下图，建设工程竣工图.dwg和“基底图.xlsx”或“基底图.xls”坐标文件位于根目录下，仅需提交建筑物外轮廓线的深圳坐标，坐标转换由数据管理与应用系统自动完成。建设工程竣工图.dwg 成果要求详见第 3 章建设工程竣工现状图制作规范。



(3) data 文件夹标准目录如下，“input.xls”、“分摊库.mdb”等文件均为房产测绘软件自动生成。

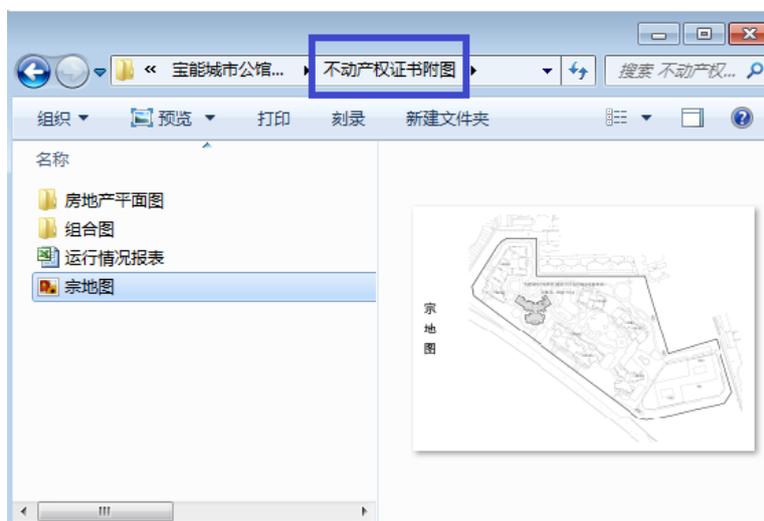


(4) wmf 文件夹中，除分户位置图和分户平面图图形文件由房产测绘软件自动生成外，所有测绘项目均包含位置图.wmf(或.dwg)、“房号立面图.wmf (或.dwg)”文件，竣工或现状测绘项目，必须有“基底图.dwg”文件，如下图所示；

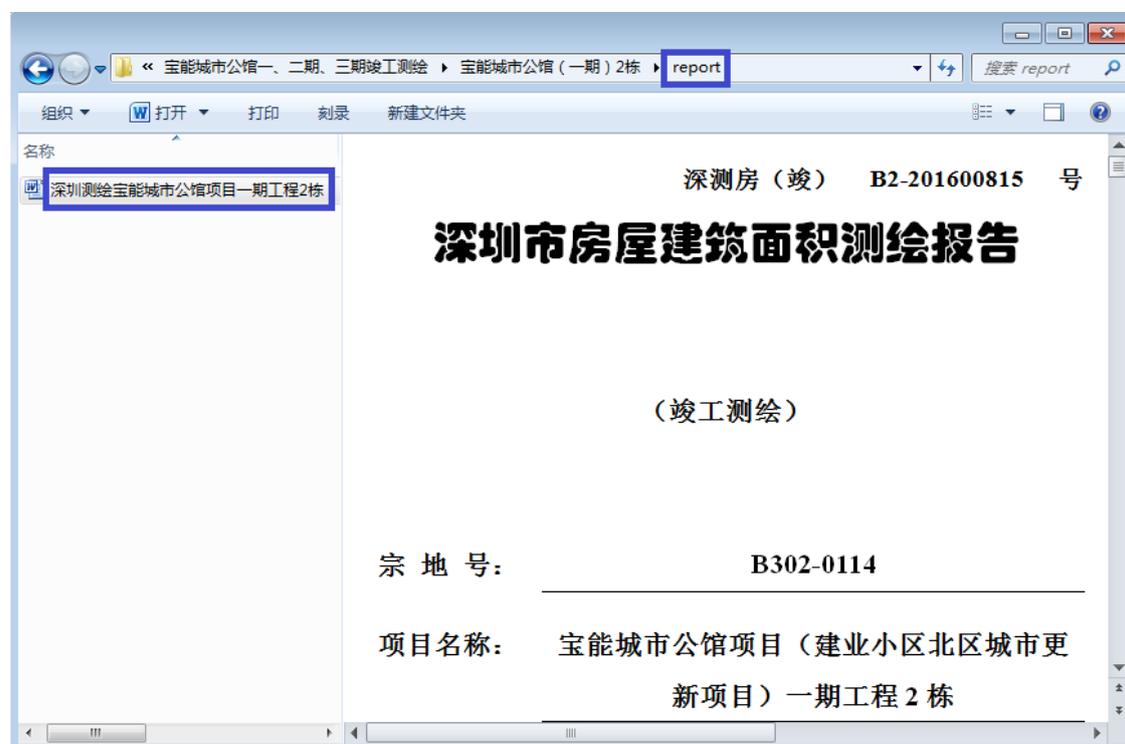


(5) “不动产权证书附图”文件夹标准目录如下，“房地产平面

图”文件夹、“组合图”文件夹、“宗地图.png”文件及运行情况报表.xls  
均为软件自动生成，不得自行修改。整栋的项目仅包含“宗地图.png”  
文件。



(6)report 文件夹标准目录如下，文件由房产测绘软件自动生成，  
且统一命名为“深圳测绘+建筑物栋名称”。



## 3 建设工程现状图数据标准及制图规范

本标准中建设工程现状图，是指竣工测绘中建设工程竣工图或现状测绘中测绘项目用地范围现状图。

### 3.1 一般规定

#### 3.1.1 平面坐标系统和高程控制系统

平面坐标系统采用深圳独立坐标系；

高程控制系统采用 1956 年黄海高程系。

#### 3.1.2 图幅要求

建设工程现状图宜选用 1:500 比例尺；标准幅面为 50cm×50cm。

当建（构）筑物密集且 1:500 比例尺不能满足要求时，可选用 1:200 比例尺。当建设用地面积较大超过一个 1:500 标准图幅时，测图比例尺可采用 1:1000，幅面为 50cm×50cm。当超过一个 1:1000 标准图幅时，可采用非标准图幅。

## 3.2 数据分层及内容要求

### 3.2.1 数据的分层

竣工现状图数据应分为 16 层，其分层和层码如下：

层名	层码	内容(举例)	备注
建筑物	B	建筑物(包括房屋、围墙等)， 缩略图	
道路等	L	道路和部分线状要素及部分面状 要素(除房屋以外)	
管线	E	各种管线及附属设施(水、电、 讯、气等管线以及检修井、杆位 等)	
点状要素	P	点状地物(如独立地物、散列植 被符号)	
地形	T	等高线、高程注记点、控制点	
辅助线划	F	辅助线划(如台阶内短线划、斜 坡线、示坡线、棚房断线等)	
汉字注记 (地形要素)	A	各类地物的汉字注记(包括道路、 山体、水系、主要单位名称、雨 篷或雨、建筑物标高、板、飘楼 等的汉字注记)	
宗地界线	红线	宗地界线	
建筑物轮廓	B1	宗地界线内与项目相关的栋外轮 廓线、座或单元外轮廓线，其中 不包括雨篷(含已计建筑面积)	
文字注记 (地籍要素)	A1	项目名称、宗地号、宗地界线外 主要建筑物名称(细等线体 H2.0, W1.0)； 栋号、座号和单元号(细等线体 H1.5, W1.0)、 主要路名和主要水系名称(细等 线体 H1.75, W1.0)	字体高度和宽度以 1:500 比例尺为例， 其他比例尺情况下， 按比例对字体高度 进行调整
图廓	TK	内容参照 SZJG 22-2015 规定	AutoCAD 功能小插 件自动增加
退红线	THX	建筑物退红线距离标注	
建筑物标高	BH	建筑物标高	
红线注记	BLA	界址点点号、界址点圆圈、界址 点坐标表	
房角注记	BA	建筑物房角点、房角点坐标表	
建筑物房角点	BC	建筑物房角点圆圈	

各层所含具体要素及竣工现状图数据编辑要求参照地形图修补测《深圳市 1:1000 1:2000 数字化地形图数据格式技术要求》。

### 3.2.2 数据的内容

建设用地范围的界址数据应依据宗地（附）图、用地方案图等相关法律文件确定。建设用地范围内的幼儿园等公共设施的用地范围应依据经核准的建筑总平面图并实测确定。

根据 SZJG 22-2015 相关规定，按 1:500 地形图测量规范要求测绘竣工现状图，测图范围为宗地红线外 30 米区域范围，如该范围内无市政道路，则应扩大测区范围至市政道路。

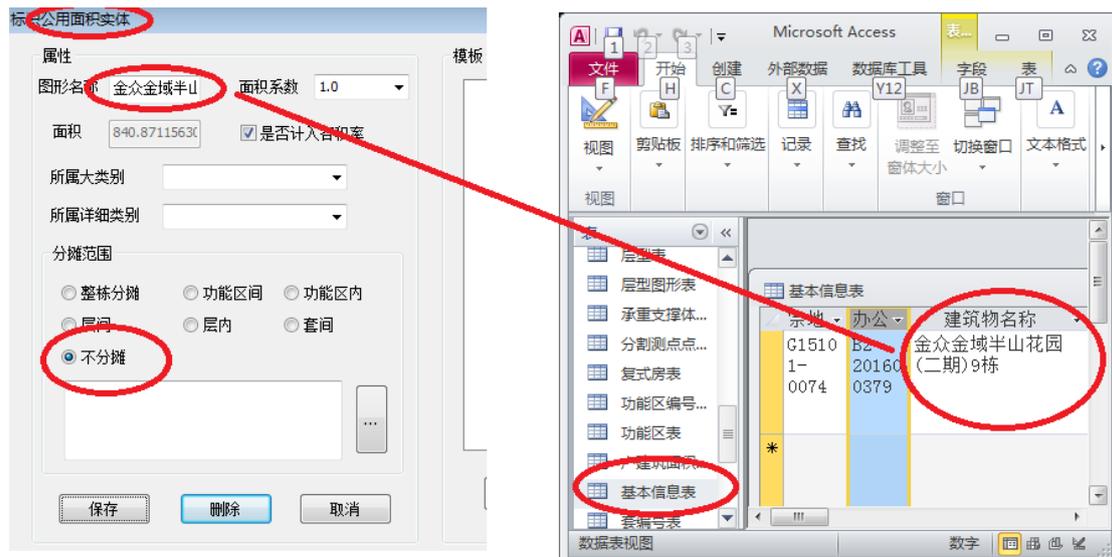
### 3.3 数据编辑要求

1) 项目宗地号标识在项目名称下面。

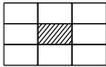
2) 当建设用地红线面积较大，本次竣工项目较小时，采用缩略图形式进行显示，示例如下图。

3) 宗地界线、建筑物轮廓和文字注记（地籍要素）三个图层，主要反映宗地和建筑物的四至关系。

4) 建筑物轮廓层（B1 层）采集建筑物外轮廓线，必须为闭合多边形。同时每个建筑轮廓线需使用深圳市房产测绘软件 V3.0 录入不分摊的公用面积属性，图形名称与库文件中建筑物名称保持一致。如下图：

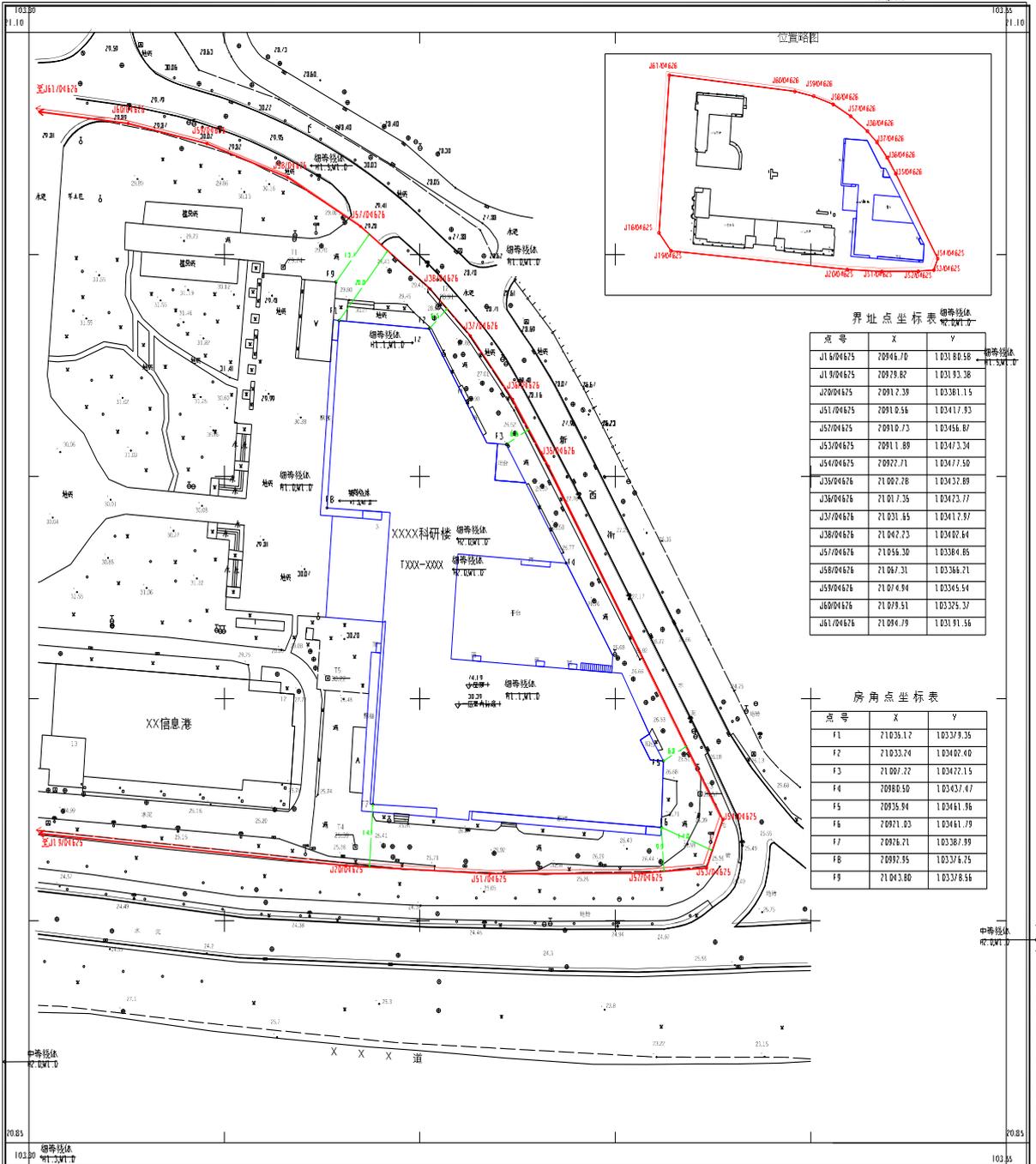


5) 图廓、退红线、建筑物标高、红线注记、房角注记、建筑物房角点六个图层，要素为房产测绘中特别要求，单独分层以区分地形图修补测，可由 CAD 功能小插件自动增加。



XXXX科研楼  
TXXX-XXXX

中等院校  
PT-SWT-D



中等院校  
PT-SWT-D

中等院校  
PT-SWT-D

版权所有：XXXXXX

2014年11月数字化测图  
测图独立坐标系  
1955年黄海高程系, 海高距为0.5米  
2007年版图式

1:500 宋体

设计：中等院校  
绘图：中等院校  
检查：中等院校

### 3.4 成果要求

按本标准中的分层规定、属性要求及有关测量的规定，提交最终数据格式为 DWG，竣工测绘统一命名为建设工程竣工图.DWG，现状测绘统一命名为测绘项目用地范围现状图.DWG，图形和属性数据写入 DWG 文件，成果格式示例详见《房屋建筑面积测绘技术规范》SZJG 22-2015 附录 B.3.10《建设工程竣工现状图》格式示例图 B.3-10。

## 4 房产平面图数据标准及制图规范

本标准中房产平面图，是指房产测绘内业处理过程中层型图，与房屋建筑面积测绘报告一致按照标准层型设置。

### 4.1 数据分层及内容要求

#### 4.1.1 数据的分层

房产平面图数据须分为 7 层，其分层和层码如下：

层名	层码	内容（举例）	备注
房屋	ROOM	房屋、墙体、阳台、凸窗、空调位、核心筒等	层型图中主要多段线等，含挖空等
AREA	AREA	面积注记	由房产软件自动生成
GRAPHICSNAME	GRAPHICSNAME	图形名称注记	由房产软件自动生成
LENGTH	LENGTH	边长注记	由房产软件自动生成
ROOMCOLOR	ROOMCOLOR	专有面积填充色块	由房产软件自动生成
SHARECOLOR	SHARECOLOR	共有面积填充色块	由房产软件自动生成
辅助线划	F	辅助线划（如阳台引线、标注引线等）	

各层所含具体要素及房产平面图数据编辑要求参照 SZJG 22-2015 相关规定。其中 AREA、GRAPHICSNAME、LENGTH、ROOMCOLOR、SHARECOLOR 这 5 个图层由房产测绘软件自动生成。

#### 4.1.2 数据的内容

房屋建筑面积测绘时，一般应依据所测绘项目的《工程规划许可证》、《用地规划许可证》、《土地使用权出让合同书》等法律文件对宗地号或地块编号、土地用途、房屋用地单位或权利人、项目名称、建

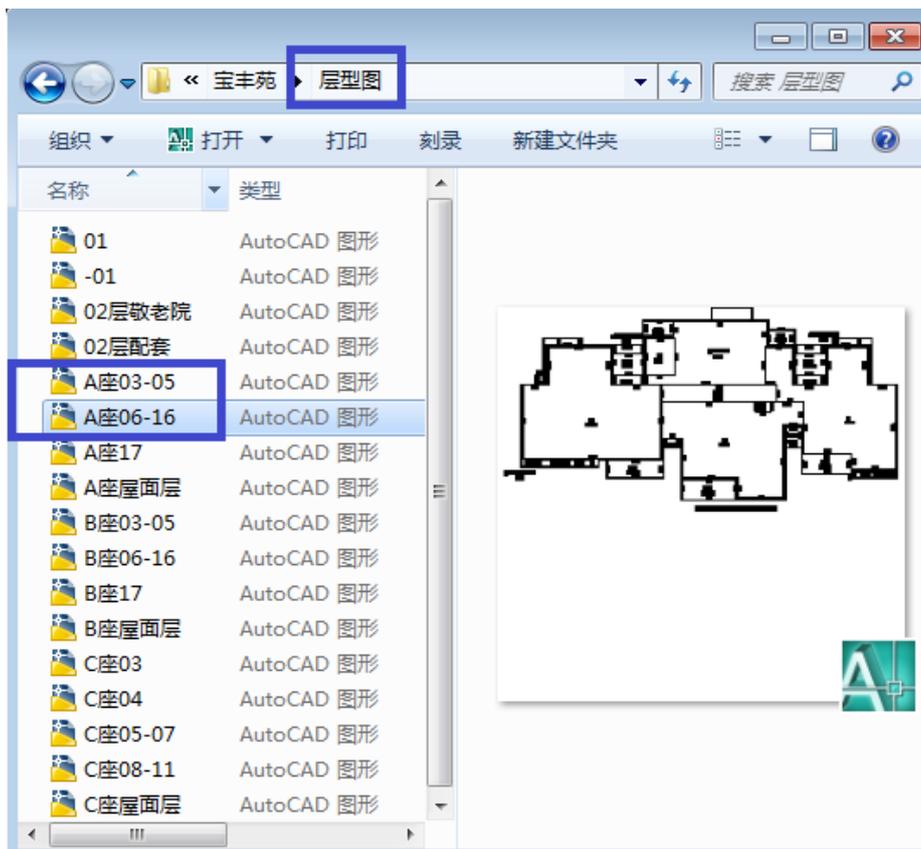
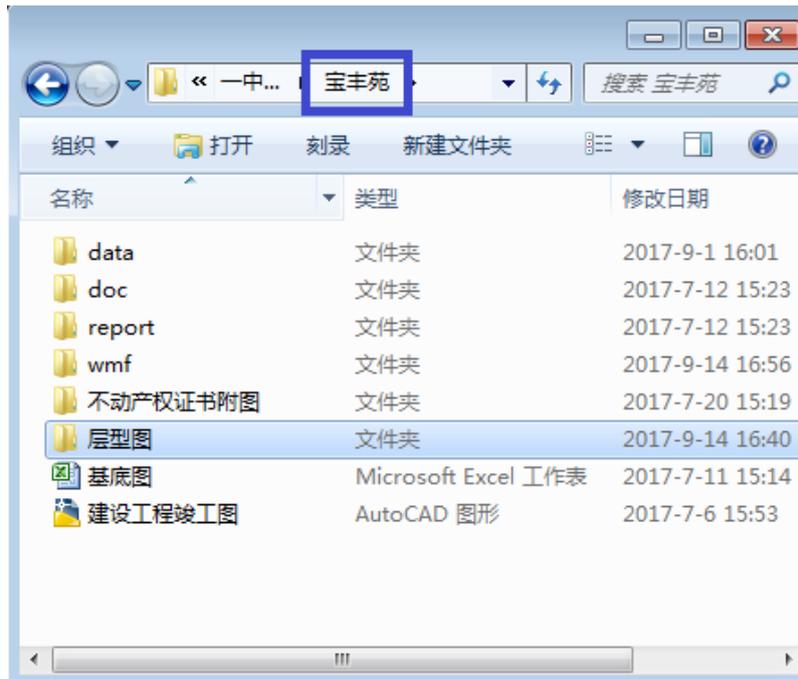
筑功能、建筑栋数、层数、房屋编号、用地坐落等房屋属性进行采集。  
当无相应的法律文件时，可根据申请单位提供的相关确认文件确定。

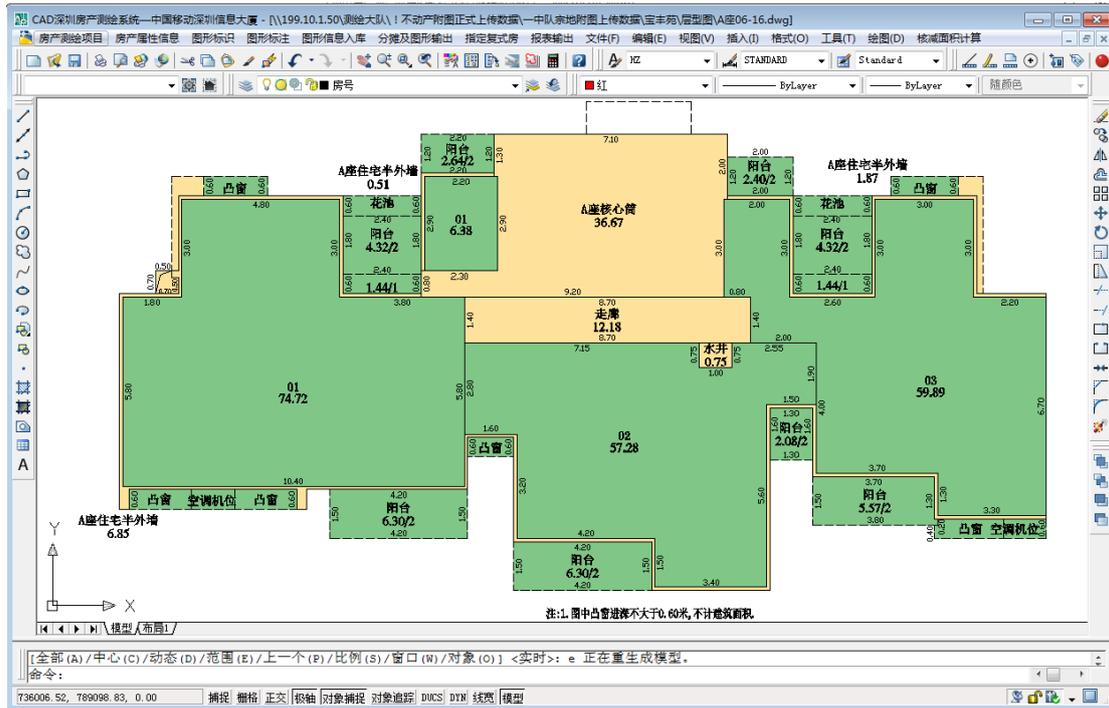
## 4.2 数据编辑要求

- 1) 图上所有图形实体均必须附带深圳独立坐标；
- 2) 图上所有图形实体必须为闭合多边形；
- 3) 阳台引线、标注引线等辅助线划一般情况均统一放置在 F 层；
- 4) 标识复式上空时，图形名称不能填写房号也不能为空，请注明复式上空或挖空。

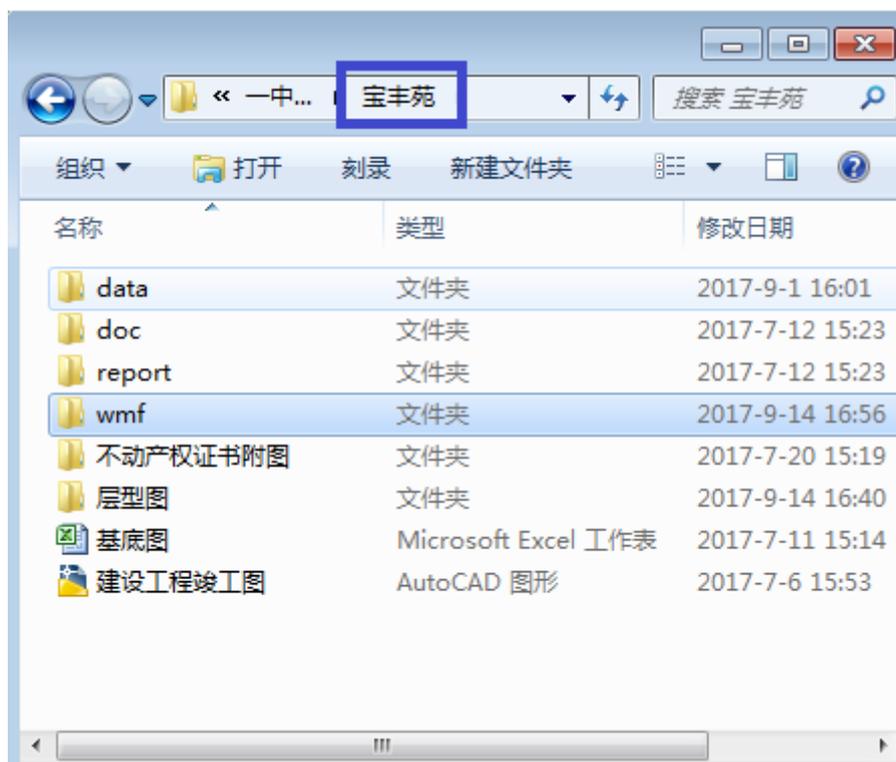
## 4.3 成果要求

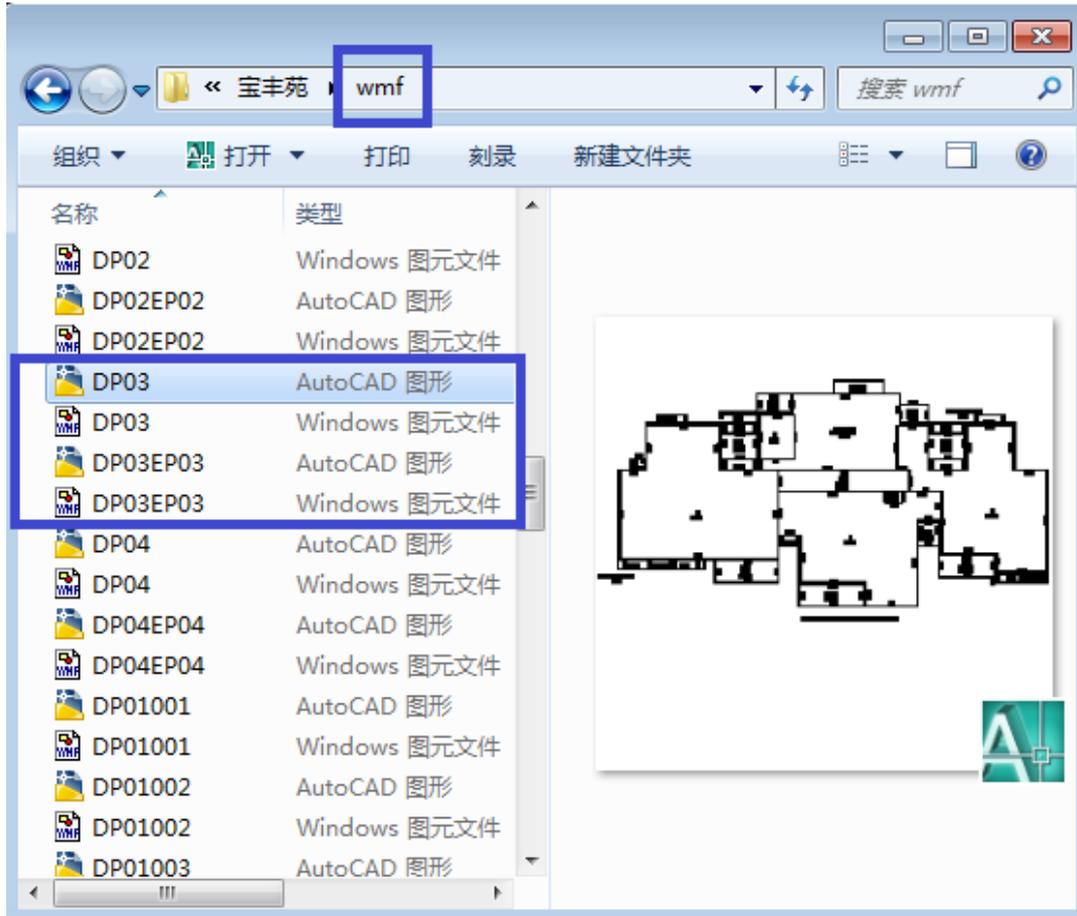
按本标准中的分层规定、属性要求及有关测量的规定，最终数据格式为 DWG，图形和属性数据写入 DWG 文件。所有层型图文件命名与房产测绘软件 V3.0 中一致，放置在建筑物栋名称文件夹--层型图文件夹下，如下图所示：



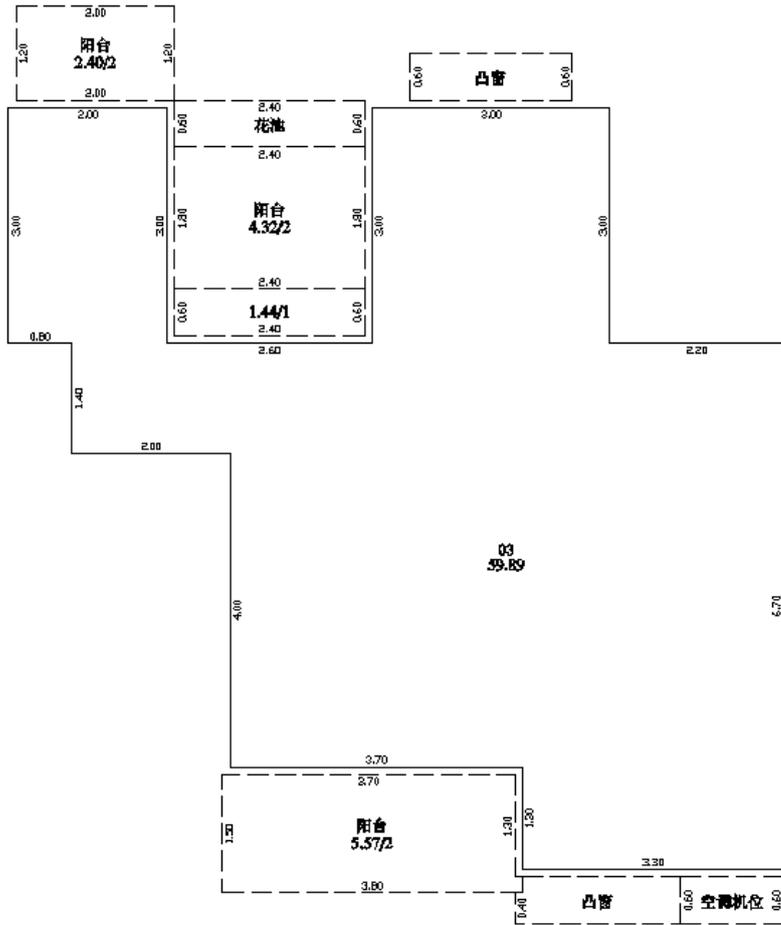


由房产测绘软件 V3.0 自动生成的房屋建筑面积分户位置图和房屋建筑分户平面图均统一放置在项目名称文件夹--wmf 文件夹下，包含.DWG 和.WMF 文件，如下图所示：





DP03.wmf 格式示例如下图：



房屋建筑面积测绘报告中房屋建筑面积分户位置图、房屋建筑面积分户平面图及共有建筑面积分层平面图，成果格式示例详见《房屋建筑面积测绘技术规范》SZJG 22-2015 附录 B 图 B.1.10—图 B.1.12。

## 5 不动产权证书附图制图规范

本标准中不动产权证书附图，是指反映不动产四至范围的示意图形，不一定依照比例尺。附图应当打印，房地一体登记的，附图要同时打印宗地图和房产平面图。

### 5.1 数据编辑要求

#### 5.1.1 宗地图编辑要求

- (1) 宗地图使用建设工程竣工图.dwg 进行编辑。
- (2) 该宗地为三维宗地时，只显示地表（接触地面）宗地界线。
- (3) 本宗地界线以黑线加粗显示。
- (4) 本栋建筑物轮廓线加粗显示，同时用阴影填充。
- (5) 当宗地界线内建（构）筑物密集时，可以适当地删除 L 图层宗地界线内道路等线状要素，或宗地界线内道路等作为次要元素弱化处理，作为背景显示。
- (6) 相邻宗地的项目名称、建筑物名称必须用文字标注，作为本宗地的定着物。
- (7) 建筑物的栋号、道路名称、街巷名称、定着物等着重显示。
- (8) 指北针、房角点、界址点及点号、建筑一层标高、屋面标高、梯间、房角点、退红线均不需表示。
- (9) 高程点、井盖、路灯灯、消防栓等次要的点状要素均不需表示，以保持图面的整洁。

## 5.1.2 房产平面图编辑要求

- (1) 房产平面图使用登记房屋所在层型图.dwg 进行编辑。
- (2) 登记单元（房屋）所在层的所有房号均必须显示。
- (3) 登记单元以阴影填充显示（包括本户的阳台、空调位等）。
- (4) 公用面积名称仅表示重要的水平垂直交通空间（核心筒、楼梯、走道等）。
- (5) 标准层型中，仅表示某层某户独有的阳台、空调位的文字说明（含标注引线）需保留。
- (6) 商铺内的承重支撑体不用显示。

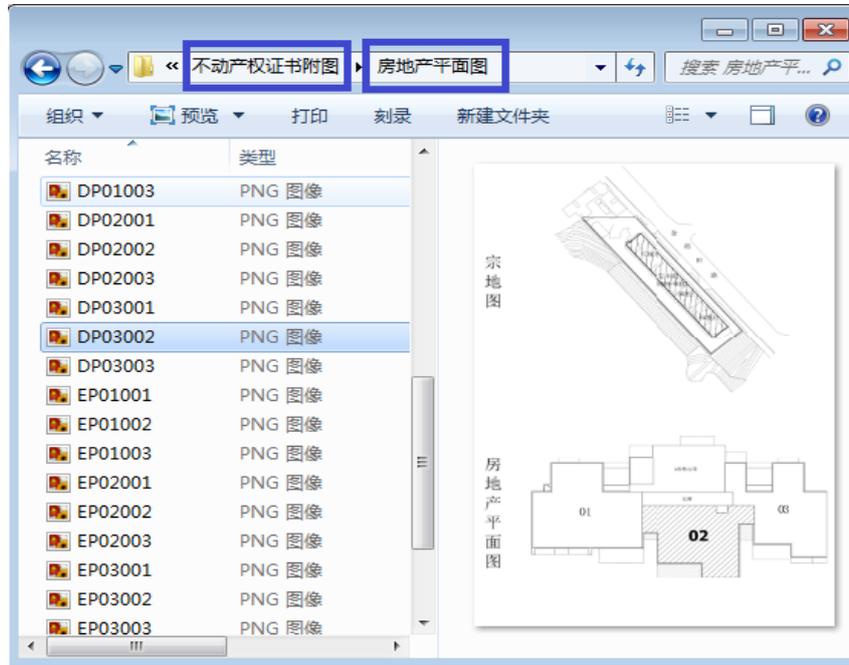
## 5.2 成果要求

### 5.2.1 数据内容

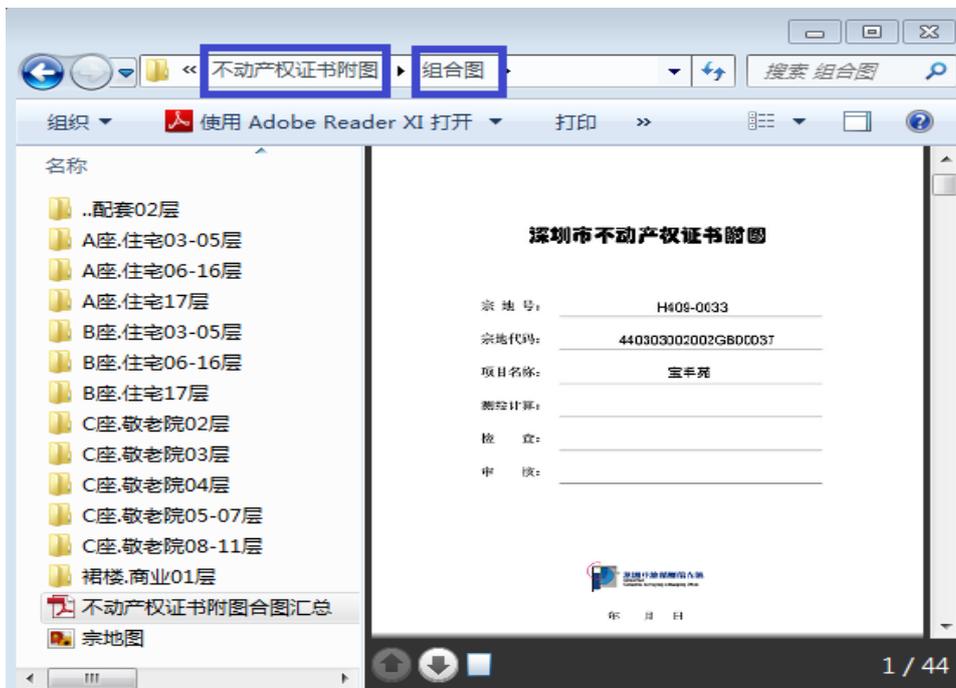
不动产权证书附图由附图制作软件根据房产竣工图和层型图自动生成，文件夹标准目录如下图所示。“房地产平面图”文件夹、“组合图”文件夹、“宗地图.png”文件及运行情况报表.xls 均为软件自动生成，不得自行修改。整栋的项目仅包含“宗地图.png”文件。



“房地产平面图”文件夹包含该建筑物栋所有不动产登记单元（房屋）的附图，命名规则与房产软件一致，标准目录如下图所示。



“组合图”文件夹包含该建筑物栋按标准层的不动产登记单元附图、宗地图.png 及该栋所有附图汇总.pdf（以便整栋统一打印输出）。



## 5.2.2 数据格式

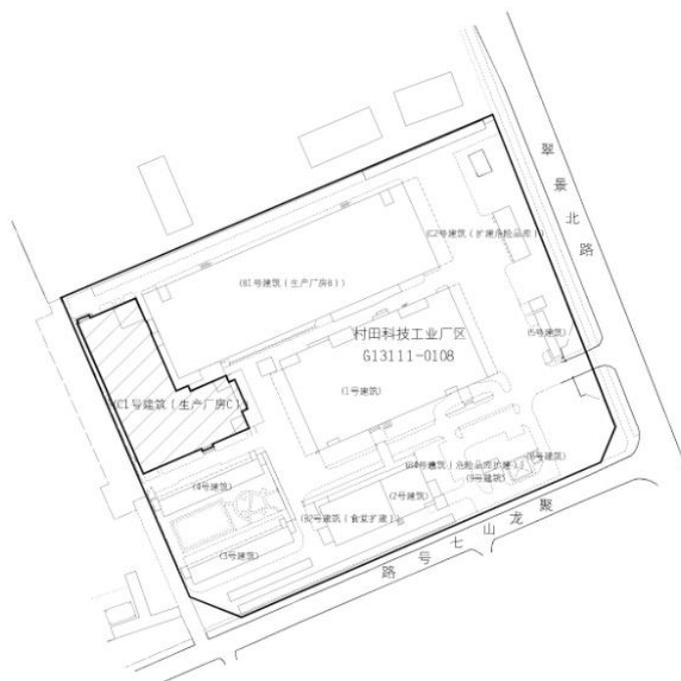
不动产权证书附图统一为.PNG 格式。

- (1) 整栋登记的，附图只需打印宗地图.png。
- (2) 房地一体登记的，附图要同时打印宗地图.png 和房产平面图.png。

## 5.2.3 数据示例

- (1) 宗地图.png

宗地图



(2) 宗地图+房产平面图.png

