

146

70114X  
1-3

# 房产测量规范与房地产测绘技术

## ——房产测量规范有关技术说明

吕永江 主编

中国标准出版社

# 前 言

1991年中华人民共和国测绘行业标准 CH 5001—1991《房产测量规范》发布以后,作者曾编写出版过一本《房产测量规范说明》。现在中华人民共和国国家标准 GB/T 17986.1~17986.2—2000《房产测量规范》系列标准已正式发布,于2000年8月1日起正式实施,行业标准 CH 5001已自行失效,与其相配套的《房产测量规范说明》也失去了相应的实用价值。根据房地产测绘的需求,现编写出版《房产测量规范与房地产测绘技术》一书作为学习国家标准 GB/T 17986.1~17986.2—2000《房产测量规范》系列标准的参考资料。

编写本书的目的是为国家标准《房产测量规范》的有关规定和条款提供论证和依据以及学术性的解释,为今后再次修订《房产测量规范》提供历史与背景性的资料,这个材料还可以为各城市、各地方的房地产测绘生产与管理、为各地在制定房产测量的细则或补充规定提供参考资料,也可以为今后编制《房地产测量手册》、为各地的房地产测绘的技术培训提供辅助材料和参考资料。

毫无疑问,本书的出版,将有益于读者加深对 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》与 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》内容的了解,有利于《房产测量规范》的学习和实施,但是本书对《房产测量规范》中的规定和条款的解释和说明,是学术性解释,系个人意见,属于学术研究的范畴,是参考性质的,不具任何约束力。

本书的第8章“变更测量”由华如宏同志编写,其余均为吕永江同志编写。由于本书内容涉及范围较广,编者水平有限,书中难免疏漏和错误之处,恳请读者和专家批评指正。

编 者

2000年10月

# 第 1 章 概 论

## 1.1 标准与规范

### 1.1.1 标准的作用和地位

为了发展社会主义商品经济,促进技术进步,改进产品质量,提高社会经济效益,维护国家和人民的利益,使标准化工作适应社会主义现代化建设和发展对外经济关系的需要,1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过了《中华人民共和国标准化法》。同日国家主席正式公布《中华人民共和国标准化法》,自1989年4月1日起施行。

国民经济是一个有机的整体,因而要求全社会的经济技术具有高度的一致性,以保证全社会资源与成果的共享。标准和规范正是实现上述目标、组织现代化大生产的重要手段,又是进行科学管理的重要组成部分,也是积极参与世界经济活动的必备条件。因此,国家必须制定一系列统一的各类标准来调整和协调全社会和各部门、各地方的活动,并把它作为技术法规,有组织有计划地在全国实施,这是实现国民经济活动规范化、标准化和现代化的重要手段,也是有效地使用国家资源、实现持续发展的条件之一。

### 1.1.2 标准的分类与分级

#### 1.1.2.1 国家标准

对需要在全国范围内统一的技术要求,应当制定国家标准。国家标准由国务院有关行政主管部门提出,由国务院标准化行政主管部门批准发布。国家标准一般由国务院相关的行政主管部门归口管理。

#### 1.1.2.2 行业标准

对没有国家标准而又需要在全国某个行业范围内统一的技术要求,可以制定国家行业标准。行业标准由国务院有关行政主管部门制

定和发布,并报国务院标准化行政主管部门备案,在公布国家标准之后,该项行业标准即自行废止,不必另行公告。行业标准由国务院相关行政主管部门归口管理。

### 1.1.2.3 地方标准

对没有国家标准和行业标准而需要在省、自治区、直辖市范围内统一的工业产品的安全、卫生要求,可以制定地方标准。地方标准由省、自治区、直辖市的标准化行政主管部门制定,并报国务院标准化行政主管部门和国务院有关行政主管部门备案,在公布国家标准或者行业标准之后,该项地方标准即自行废止。

### 1.1.2.4 企业标准

企业生产的产品,没有国家标准和行业标准的,应当制定企业标准,作为组织生产的依据。企业的产品标准须报当地政府的标准化行政主管部门和有关行政主管部门备案。已有国家标准或者行业标准的,国家鼓励企业制定严于国家标准或者行业标准的企业标准,企业标准在企业内部适用,由企业自行归口管理。

法律对标准的制定另有规定的,依照法律的规定执行。

## 1.1.3 强制性标准与推荐性标准

标准中的国家标准和国家行业标准有强制性标准和推荐性标准之分。保障人体健康、人身、财产安全的标准和法律、行政法规规定的强制执行的标准是强制性标准,其他标准是推荐性标准。推荐性标准和强制性标准的代号区别是在标准代号中加“/T”。

强制性标准又有全文强制和条文强制两种形式。标准的全部技术内容需要强制执行时,为全文强制形式;标准中只有部分技术内容需要强制执行时,为条文强制形式。

强制性质是全文强制还是条文强制,在规范或标准的前言中以黑体字说明。

省、自治区、直辖市制定的工业产品的安全、卫生要求的地方标准,在本行政区域内是强制性标准,在其他地域不起作用。

强制性内容的范围可以包括:

- a) 有关国家安全的技术要求；
- b) 保障人体健康和人身、财产安全的要求；
- c) 产品及产品生产、储运和使用中的安全、卫生、环境保护、电磁兼容等技术要求；
- d) 工程建设的质量、安全、卫生、环境保护要求及国家需要控制的工程建设的其他要求；
- e) 污染物排放限值和环境质量要求；
- f) 保护动植物生命安全和健康的要求；
- g) 防止欺骗、保护消费者利益的要求；
- h) 国家需要控制的重要产品的技术要求。

国家标准 GB/T 17986.1~17986.2—2000《房产测量规范》系列标准是在上述规定之前制定的，因此当时没有考虑，哪些条文是强制性质的，哪些条文是推荐性质的，而把整个标准都作为强制性内容考虑的，而最后是作为推荐性标准发布的。

#### 1.1.4 国家标准和行业标准的制定程序

为保证国家标准和行业标准的质量，制定国家标准和行业标准必须经过一系列严格的法定程序，通常按下列程序进行。

##### 1.1.4.1 立项

国家标准的立项由国务院有关行政主管部门提出申请，由国务院标准化行政主管部门组织审查并批准。

行业标准的立项由国务院有关行政主管部门提出、批准，并报国务院标准化行政主管部门备案。

##### 1.1.4.2 组成编写组或课题组

国家标准和行业标准的编写组或课题组由国务院有关行政主管部门内的有关职能部门组织，或委托相关机构组织。

编写组成立后，应制定编制计划，上报标准编制的主管部门。

##### 1.1.4.3 组织调研

调研包括函调和走访调研，同时收集相关标准和有关材料，并进行分析和研究。

#### 1.1.4.4 编制标准的编写大纲

标准的编写大纲编制完后,应召开编写大纲讨论会,邀请有关专家进行审查和修改。修改后的编写大纲应报标准的主管部门审核批准。

在调研和编写大纲的编制过程中,应提出标准的关键内容和难点,必要时应针对上述关键内容和难点项目,组织专题研究。

#### 1.1.4.5 编写标准的“征求意见稿”

“征求意见稿”编制后,应寄送有关单位及有关专家征求意见,时间一般不少于一个月。国家标准与行业标准的“征求意见稿”应在全国范围内征求意见。

#### 1.1.4.6 编写标准的“送审稿”

在编写标准的“送审稿”之前,应对收集到的征求意见进行整理,并编制“意见汇总处理表”。在编写标准的“送审稿”的同时或以后,应编写标准的编制说明。

#### 1.1.4.7 专家审查会

标准的专家审查委员会由行政主管部门组织,由行政主管部门邀请有关专家组成专家审查委员会,最后形成“审查意见”或“审查纪要”。

#### 1.1.4.8 编写标准的“报批稿”

根据专家审查委员会的审查意见,编写标准的“报批稿”,报送主管部门审核后,再由主管部门上报标准行政主管部门审查、批准、发布。

#### 1.1.4.9 正式发布

经标准行政主管部门审查、批准后即正式发布,并宣布实施日期。

#### 1.1.4.10 标准的实施

标准正式发布以后,编写组或课题组应及时将标准编制过程中的文件、资料,包括编写大纲、征求意见稿、送审稿、审查意见、报批稿等装订成册,造册入档。

标准正式发布以后,主管部门即可组织各种培训班、研讨会贯彻

和落实标准的实施措施。

### 1.1.5 标准的复审和修订

由于科学技术的发展以及经济建设需求的变化,标准经过一定时期的实施以后,应进行复审,复审周期一般不超过五年。对于和科学技术的发展与进步不相适应,或满足不了经济建设和社会的需求,或和社会的发展和进步不协调的标准,就应进行修订,甚至废止。

### 1.1.6 标准实施的时效

标准和法律一样有实施的起始日,标准的要求与规定只适用于实施之起始日起的以后所发生的事与物,即遵循不溯既往的原则。

### 1.1.7 国际标准

国家鼓励积极采用国际标准。

国际标准,是指国际标准化组织(ISO)和国际电工委员会(IEC)所制定的标准,以及国际标准化组织(ISO)认可的其他国际组织制定的标准。

## 1.2 房产测量规范

### 1.2.1 《房产测量规范》\*的作用

国家标准 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》和 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》的作用如下:

a) 是编写《房地产测量技术设计书》的依据。房地产测量技术设计书的编制人,对国家标准《房产测量规范》必须相当熟悉,对设计书中与《房产测量规范》有不同的技术规定或不同的技术要求,均应专题列出并加以说明,否则这个技术设计书不易得到批准。

b) 是房地产测量成果检查验收的依据。不执行国家标准的成

\* ) 此处的《房产测量规范》系泛指 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》和 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》。



果,国家不进行验收;达不到国家标准的成果,为不合格成果,不能评奖,国家不予推广。

c) 是制定地方或部门《房地产测量细则》或《房地产测量补充规定》,以及制定相关规定的依据。各地方、各部门在制定有关房地产测量规定和补充规定等有关规定时,都应遵循国家标准《房产测量规范》的有关规定和要求。

d) 是处理房地产测绘纠纷的依据。国家标准《房产测量规范》是纠纷仲裁机构与执法机构在处理房地产测绘纠纷时的重要依据之一,因为国家标准《房产测量规范》是我国目前级别最高的有关房地产测绘方面的技术标准。

e) 是建立房地产测绘数据库和房地产测绘信息子系统、房地产测绘图形符号库的依据。房地产测绘数据库、信息子系统和图形符号库都应遵循国家标准《房产测量规范》的有关标准和规定。

f) 是房地产测绘生产的依据。为解决房地产测绘生产和管理工作中出现的问题,提供解决问题的原则与方针。国家标准《房产测量规范》是房地产测绘生产者的助手,也是导师。

g) 是房地产测绘管理工作管理房地产测绘的重要依据。各房地产单位管理房地产测绘的部门,应根据国家标准《房产测量规范》规定的标准、规定和要求,去管理房地产测绘生产和检查认定房地产测绘的成果。

## 1.2.2 我国第一部《房产测量规范》

改革开放以后,我国的房地产业面临着一次空前良好的发展机遇,全国房屋普查中,全国房地产的同志,从上到下都深刻感受到制定一部全国统一的房地产测绘标准的重要性和迫切性。在建设部和国家测绘局有关领导的大力支持下,于1991年正式发布了中华人民共和国测绘行业标准 CH 5001—1991《房产测量规范》,随后建设部以建房[1991]385号文件发出“关于加强房产测量工作的通知”,决定实施《房产测量规范》的三项措施:一是全国的房产测量工作必须按照《房产测量规范》的要求严格执行;二是组织有关专家编写《房地

产测量》一书作为培训教材,对全国房地产有关人员进行系统培训;三是加强房地产测绘队伍的组织建设。全国各地也相继出台一些措施,从此全国的房地产测绘工作正式步入正规化、规范化的轨道,开创了全国房地产测绘事业的新局面,把全国的房地产测绘工作推上了一个新的台阶。

### 1.2.3 十年来房地产测绘事业的发展与变化

从1991年行业标准CH 5001—1991《房产测量规范》发布到现在已经10年了。这10年中,全国的房地产业有了飞跃的发展,也提出了许多新的需求,房地产业正在发展成为社会主义市场经济中一个支柱性的产业。房地产作为一个不可移动的、长久耐用、价值巨大而又人人必需的特殊商品进入市场,正在越来越受到社会和人民的普遍关注,因而对房地产测绘的准确性与现实性也提出了更高的要求。同时以计算机技术为核心的现代信息技术也有了飞跃的发展,房地产测绘正面临许多新的变化,原来的行业标准《房产测量规范》已适应不了新的形势,例如:

- a) 国家已颁布了《中华人民共和国房地产管理法》。
- b) 房屋已经商品化,房地产市场已经形成。
- c) 房屋产权的结构发生了巨大的变化,出现许多新的房屋产权形式。
- d) 房屋建筑的规格品种日趋多样化。
- e) 房价大幅度升值,各地房价相差悬殊。
- f) 房地产测绘作为一种公证性质的官方测量(产权登记测绘)越来越被重视。
- g) 房地产测绘将迈向市场。房地产测绘势必从封闭、垄断、自给自足走向公开、公正、公平竞争,面向市场,实现多元化,从单一服务到面向全社会。
- h) 在测绘科学技术方面也面临着巨大的变化。主要表现在以下几方面:
  - 1) 测绘设备和测绘手段正在不断地更新和变革:从过去传统的

手工操作变为自动化和半自动化操作,从过去的皮尺、经纬仪、平板仪、钢尺到测距仪、电子经纬仪、全站仪、全自动机器人、电子平板仪、电子记簿等。

2) 成图方法正在从过去的模拟成图模式(图纸作业)到数字化成图模式(屏幕作业),图的载体由纸、聚脂薄膜到磁盘、光盘。

3) 从手工管理到自动化管理,建立房地产数据库和房地产信息系统。对外服务从几个窗口流水作业到屏幕一体化作业,一个窗口解决问题。

## 1.2.4 制定国家标准《房产测量规范》

### 1.2.4.1 立项

社会主义市场经济的发展和社会的巨大变化,使原来老的行业标准《房产测量规范》已不适应新的生产力和新的生产关系,为了跟上时代的发展,建设部和国家测绘局的有关领导决定对老的行业标准《房产测量规范》进行修订,并提请上升为国家标准,这一提议得到了国家有关主管部门的支持。编制国家标准《房产测量规范》这一项目在1996年的全国国家标准协调会上得到通过,随后批准正式“立项”,建设部和国家测绘局的业务主管部门联合组建了《房产测量规范》国家标准编写组,商定编制国家标准《房产测量规范》的基本方针。

### 1.2.4.2 国家标准《房产测量规范》的编制原则

编制国家标准《房产测量规范》时应遵循如下原则:

- a) 必须与国家的政策、法令、法规保持一致;
- b) 不仅要适应我国房地产当前的需求,还应考虑房地产业今后较长时间内的需求;
- c) 优先采用先进技术与先进标准,尽力和国家标准、国际标准和世界发达国家的相关标准接轨,力求达到或接近国际先进水平;
- d) 原行业标准《房产测量规范》中已有的规定和标准,应尽量沿用,保持新老规范的连续性;
- e) 严格按照国家标准的要求编写。

### 1.2.4.3 国家标准《房产测量规范》的制定过程

a) 1996年11月建设部房地产业司和国家测绘局国土测绘科技司在西安主持并通过了《房产测量规范》编写大纲,并发文正式批准这个编写大纲。

b) 1997年5月建设部和国家测绘局的有关领导和专家在南京主持了《房产测量规范》的初稿讨论会,并批准了会议形成的会议纪要。考虑到房产图图式篇幅较大,又相对独立,为使用方便,会议一致提议将“房产图图式”这一部分从《房产测量规范》中分离出来,编制一本独立的《房产图图式》,随后建设部和国家测绘局的主管部门,批准了“会议纪要”。

c) 1997年11月形成了《房产测量规范》\*\*')和《房产图图式》两本“征求意见稿”,并寄送全国各有关单位和有关部门征求意见,至1998年3月止,共收到有关单位意见14份。

d) 1998年9月~10月,编制完成了《房产测量规范》\*\*')和《房产图图式》两个标准的“送审稿”。

e) 1998年12月由建设部住宅与房地产业司和国家测绘局国土测绘司主持,在南京组织了国家标准《房产测量规范》\*\*')与《房产图图式》专家审查会,并通过审查,建议国家标准化行政主管部门作为强制性标准发布。

f) 由于《房产图图式》后来补办国家标准的立项申请未获通过,《房产图图式》不能单独构成一个完全独立的国家标准。经有关主管

---

\* \* ) 此处的国家标准《房产测量规范》系指国家标准 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》。

《房产测量规范》审查会以后,对房产测量的标准系列名称,又重新进行了界定:国家标准《房产测量规定》系指 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》;国家标准《房产图图式》系指 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》;国家标准《房产测量规范》作为上述两本规范的总称,包括 GB/T 17986.1—2000《房产测量规范 第1单元:房产测量规定》和 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》。

部门决定,并获国家标准化行政主管部门同意,将原来的《房产测量规范》改为《房产测量规定》,把它和《房产图图式》构成在《房产测量规范》总标题下的两部分,即在国家标准 GB/T 17986—2000《房产测量规范》的统一编号下,第一部分为:GB/T 17986.1—2000《房产测量规定》,第二部分为:GB/T 17986.2—2000《房产图图式》,这两部分为两个相对独立的国家标准,也有自己相对独立的国家标准编号。

g) 2000年2月22日国家标准化行政管理部门正式发布这两个国家标准,并规定于2000年8月1日起在全国实施。

#### 1.2.4.4 国家标准《房产测量规范》审查意见

由建设部住宅与房地产业司和国家测绘局国土测绘司组织和主持的《房产测量规范》<sup>\*\*</sup>审查会于1998年12月18日至20日在南京举行。审查委员会由全国有关的房地产业、测绘行业和教学科研等单位的13位专家组成。审查委员会听取了编写组对《房产测量规范》<sup>\*\*</sup>编制情况的说明,审查了“送审稿”,通过认真讨论一致认为:

a) 根据全国房地产业发展的现状和需求,制定一部全国统一的《房产测量规范》<sup>\*\*</sup>的国家标准是必需的,及时的。

b) 编写组收集了国内外大量的有关标准和资料,总结了全国房地产测量近十年的经验,经过广泛的调查研究,反复征求了各有关部门、单位和专家的意见,对1991年制定的行业标准《房产测量规范》做了充实和提高,对房产测量的精度、编号系统及技术方法等做了新的规定,既注意了标准的连续性,又体现了高新技术的应用和房地产业对房产测量的新需求,有利于促进我国房产测量的发展与进步。

c) 提供审查的资料齐全,符合要求。

d) 《规范》<sup>\*\*</sup>内容全面,结构严谨,各项技术指标科学合理,达到了同类标准的国际先进水平。

审查委员会经过认真审查,对部分条款提出了一些具体意见,最后一致通过了“送审稿”。请编写组根据所提出的意见对《规范》的内容进一步修改完善后形成“报批稿”,上报主管部门审批。建议作为强制性标准发布。

#### 1.2.4.5 国家标准《房产图图式》<sup>\*\*\*</sup>审查意见

由建设部住宅与房地产业司和国家测绘局国土测绘司组织和主持的《房产图图式》<sup>\*\*\*</sup>审查会于1998年12月18日至20日在南京举行,审查委员会由全国房地产业、测绘行业,教学科研等单位的13位专家组成。审查委员会听取了编写组对《房产图图式》<sup>\*\*\*</sup>编制情况的说明,审查了“送审稿”,通过认真讨论一致认为:

a) 根据全国房地产业的现状和发展的需求以及建立房地产信息系统的需要,制定一部独立、完整的《房产图图式》<sup>\*\*\*</sup>是必要的。

b) 编写组收集了国内外有关图式符号的标准与资料,进行了广泛的调查研究,根据房地产业的需要和特点,参照已经发布的有关《图式》和标准,编制的《房产图图式》<sup>\*\*\*</sup>是科学的,可行的。

c) 《图式》<sup>\*\*\*</sup>规定的房地产要素符号和图面整饰实用,适合计算机绘图。

d) 提供审查的资料齐全,符合要求。

e) 《图式》<sup>\*\*\*</sup>的内容全面,结构严谨,规定合理,达到同类标准的国际先进水平。

审查委员会经过认真审查,一致通过“送审稿”,请编写组根据专家们的意见对《图式》<sup>\*\*\*</sup>做适当修改后形成“报批稿”,上报主管部门审批发布。

### 1.3 《房产测量规范》的实施

#### 1.3.1 实施办法

中华人民共和国国家标准《房产测量规范》<sup>\*</sup>发布以后,建设部办公厅于2000年2月25日以建办住房〔2000〕4号文发出“关于进一步加强房地产测量及房屋面积计算管理工作的通知”,要求各地建设和房地产行政主管部门要及时组织有关人员学习国家标准《房产测量规范》<sup>\*</sup>并切实予以贯彻。

建设部在《房产测量规范》<sup>\*</sup>正式实施之前,在南京用了近一个

\*\*\* ) 此处的《房产图图式》和《图式》系指国家标准 GB/T 17986.2—2000《房产测量规范 第2单元:房产图图式》。

月的时间,举办了三期“国家标准《房产测量规范》、《房产图图式》师资骨干培训班”。参加培训的房地产测绘骨干经过培训学习以后,回到各地充当教师,由各省市的建设行政主管部门再组织各省、自治区、直辖市的《房产测量规范》\*’培训,要求培训到县(镇)的房地产管理和测绘人员。

在国家标准《房产测量规范》\*’于2000年8月1日正式实施之时,建设部于2000年8月2日以建住房〔2000〕166号文发出“关于认真贯彻执行《房产测量规范》\*’加强房产测绘管理的通知”。

通知要求从今年8月1日起,各地房产测绘工作必须严格执行《房产测量规范》\*’,在执行中要注意做好与原行业标准《房产测量规范》的衔接工作。对原已实施测绘的,要结合房屋普查和变更,对原有的测绘成果资料进行调整和更新。

《房产测量规范》\*’实施后,原有关房屋面积测算的规定与《房产测量规范》\*’相矛盾的,以《房产测量规范》\*’为准。

各省、自治区建设厅(建委),直辖市房地产管理局,可遵循《房产测量规范》\*’的基本原则,制定本地、本城市的实施细则或技术规定。

原有关房屋面积测算的规定与规范有:

a) 国家经委1982年11月12日(82)经基设字58号“关于建筑面积计算规则”。

b) 建设部1995年9月8日建房〔1995〕517号“关于印发《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》(试行)”。

c) 建设部1995年12月15日建标〔1995〕736号“关于发布《全国统一建筑工程基础定额》(土建工程)和《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》”。

d) 国家标准《住宅设计规范》(GB 50096—1999)。1999年3月25日发布,1999年6月1日实施。

e) 行业标准《房产测量规范》(CH 5001—91,1991-05-01)。1991年5月1日发布,1991年7月1日实施。

### 1.3.2 适用范围

《房产测量规范》\*<sup>1)</sup>适用于城市,建制镇的建成区和建成区以外的工矿企事业单位及其毗连的居民点的房产测绘。其他地区的房地产测绘亦可参照执行。

实施的范围为:城市、建制镇的建成区的房产测绘;独立的工矿企事业单位的房产测绘;与城市、建制镇、工矿企事业单位相毗连的居民点的房产测绘。

参照执行范围为:城市、建制镇建成区以外的郊区、农业区,以及其他地区的居民区、居民点。

### 1.3.3 有关名词解释

#### a) 城市、建制镇

城市是按一定的生产和生活方式组织的一定地域内的政治、经济、文化中心的居民区。城市聚居一定数量的人口,是某一地域的政治、经济、文化中心,或工业、财贸、服务中心,有较完备的基础设施和交通条件以满足人民生产和生活的需要。

城市按人口数量分为:特大城市(人口在100万以上),大城市(人口50万~100万),中等城市(人口20万~50万),小城市(人口在20万以下)。

镇是城市郊区或农村中非农业人口比较集中的聚居地。分县级镇和县辖镇。县级镇是县的政治、经济、文化中心,是县政府所在地,所以也叫中心镇,具有一定的工业或手工业,或商业基础和科技力量。县辖镇亦称县辖建制镇,是乡或几个乡形成的区域性的中心,有的有工业或商业的职能,有的还有较好的公用设施和交通条件。

建制镇是政府设置的基层行政体制,设有镇政府。建制镇根据下述条件设置:

1) 县级和县级以上的国家机关所在地;

2) 人口聚居在5000人以上,其中非农业人口在70%以上的工商业集中地、小港口、风景区、物质集散地;



3) 少数民族地区,边远地区的工商业集中地,确有必要时也可设置镇的建制。

b) 城市、建制镇的建成区

城市、建制镇的建成区是指城市、建制镇中基础设施和地面建筑物(包括构筑物)已经建成并连接成片的实际建成或正在建设的非农业建设地区。

划分城市、建制镇建成区的范围,应考虑自然、地理、地形条件和基层行政区域界线以及城市规划等因素,而且应和房产产权登记发证的范围相适应。

c) 独立的工矿企事业单位

独立的工矿企事业单位是指离城市市区较远的工矿企事业单位的工作、生产和生活区,这些单位有较齐全的公共服务设备,在生产、工作、生活等行政管理方面都有较齐全的机构和设施,而且具有较大的独立性,人口规模可从几百人到几万人不等,它们的土地一般属国家所有,大多数居民是非农业人口。

d) 城市、建制镇的行政区

城市、建制镇的行政区是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇,为便于行政管理而分级划分的区域,各级行政区域的界线由上一级人民政府划定,行政区是一个政治概念的范围。

e) 城市规划区

城市规划区是指在城市行政区内,包括城市市区和城市郊区内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的范围由城市人民政府在编制的城市总体规划中规定。

城市规划区属一个专业法律概念的范围。