

## 北京市不动产登记资料查询实施细则(试行)

### 第一章总则

**第一条**为加强全市不动产登记资料管理、保护和利用，规范不动产登记资料查询行为，细化查询标准，保护不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记资料查询暂行办法》等法律法规规章，制定本细则。

**第二条**本细则所称不动产登记资料，包括：

一、不动产登记簿等不动产登记结果，包括不动产自然状况、不动产权属状况、不动产限制、提示事项和其他相关事项；

二、不动产登记原始资料，包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记部门审核材料。

不动产权籍调查成果，包括不动产权籍调查表、不动产测量报告、不动产权籍图等。

**第三条**北京市规划和国土资源管理委员会（以下简称市规划国土委）负责全市不动产登记资料的保存和管理工作，并对全市不动产登记资料查询管理工作进行指导和监督检查。

北京市不动产登记事务中心及各区不动产登记事务中心应当设立不动产登记资料查询部门（以下简称查询部门），北京市不动产登记事务中心负责在京中央单位、驻京部队、保密单位等不动产登记资料查询管理工作；其他不动产登记资料查询管理工作由不动产所在行政区域不动产登记事务中心负责。

**第四条**查询部门应当提供必要的查询场所，并安排专门人员负责不动产登记资料的查询、复制和出具查询结果证明等工作。

**第五条**不动产权利人、利害关系人和本细则规定的其他查询主体可以依照本细则规定，查询、复制不动产登记资料。

不动产权利人、利害关系人可以委托律师或者其他代理人查询、复制不动产登记资料。

**第六条**不动产登记资料查询，遵循依法、便民、高效、审慎的原则。

**第七条**不动产登记部门应当加强不动产登记信息化建设，以北京市不动产登记信息管理基础平台为基础，逐步通过开通互联网端口、设置自助查询终端等方式，为申请查询人提供查询便利。

### 第二章一般规定

**第八条**查询不动产登记资料，应当在不动产所在区的查询部门进行，但法律法规另有规定的除外。

申请查询人到非不动产所在区的查询部门申请查询的，该部门应当告知其到相应部门查询。

**第九条**查询不动产登记原始资料，应当优先调取数字化成果。存在以下情形的，可以调取纸质不动产登记原始资料：

一、因诉讼、仲裁确需鉴定涉案不动产登记资料的，由人民法院、仲裁机关授权的司法鉴定部门在查询部门指定的场地对纸质不动产登记原始资料进行鉴定；

二、查询部门认为确有需求和必要调取不动产登记原始资料的其他情形。

**第十条**不动产权利人、利害关系人申请查询不动产登记资料，应当提交不动产登记资料查询申请书(附件 1)以及不动产权利人、利害关系人的身份证明材料。

**第十一条**查询申请书应包括查询主体、查询目的、查询内容、查询结果要求、提交申请材料清单等内容。

权利人、利害关系人应当提交有效的身份证明材料。权利人提交的身份证明材料如与不动产登记资料中留存的材料明显不一致，还应当提交关联证明材料。

**第十二条**不动产权利人、利害关系人委托代理人代为申请查询不动产登记资料的，被委托人应当提交双方身份证明原件和授权委托书原件；被委托人提交已公证过的委托书，可不提交委托人的身份证明原件。

**第十三条**授权委托书中应当注明双方姓名或者名称、公民身份号码或者统一社会信用代码、委托事项、委托时限、法律义务、委托日期等内容，双方签字或者盖章（附件 2）。

代理人受委托查询、复制不动产登记资料的，其查询、复制范围应在委托人查询权限范围内，并由授权委托书确定。

**第十四条**律师持人民法院调查令申请查询不动产登记资料的，应当提交身份证明、律师证、律师事务所出具的证明材料以及人民法院调查令；

人民法院调查令应当在有效期内，查询范围应与调查令一致。

**第十五条**符合查询条件的，查询部门核实申请查询人提交的身份证明及其他材料的原件后留存复印件。

申请查询人需要出具不动产登记资料查询结果证明(附件 3)或者复制不动产登记资料的，查询部门应当场提供。因特殊原因不能当场提供的，应当向申请查询人出具不动产登记资料查询受理通知书（附件 4），并在 5 个工作日内向申请查询人提供。

查询结果证明应当注明出具时间，并加盖不动产登记部门查询专用章。复制不动产登记资料应在复制的材料上加盖不动产登记部门查询专用章。

**第十六条**有下列情况之一的，查询部门不予查询，并应在 5 个工作日内出具不予查询告知书（附件 5），同时申请查询人应在 5 个工作日内取结果：

- 一、申请查询人提交的申请材料不符合本细则规定的；
- 二、申请查询的主体或者查询事项不符合本细则规定的；
- 三、申请查询的目的不符合法律法规规定的；
- 四、法律、行政法规规定的其他情形。

不予查询告知书应一式两份，查询部门加盖不动产登记资料查询专用章，由申请查询人和查询部门分别留存，查询部门留存申请资料复印件后，应将资料原件退回申请查询人。

**第十七条**申请查询的不动产登记资料涉及国家秘密的，查询部门应当按照《中华人民共和国保守国家秘密法》等有关规定执行，并应严格履行查询审批手续。

**第十八条**查询部门应当建立查询记录簿（附件6），做好查询记录工作，记录申请查询人、查询目的或者用途、查询时间以及复制不动产登记资料的种类、出具的查询结果证明情况等。

### 第三章权利人查询

**第十九条**不动产登记簿上记载的权利人可以查询本人不动产登记结果和本人不动产登记原始资料。

权利人查询不动产登记资料除提交本细则第十条规定的材料外，还应符合下列规定：

- 一、所有权人可查询、复制与其相关的不动产登记资料；
- 二、抵押权人提交登记证明，可查询、复制与该抵押权相关的登记资料；
- 三、预告登记权利人提交登记证明，可查询、复制与该预告登记相关的登记资料；
- 四、地役权人提交登记证明，可查询、复制与该地役权登记相关的登记资料；
- 五、国有建设用地使用权人提交登记证书，可查询、复制与该国有建设用地使用权登记相关的登记资料。

**第二十条**继承人、受遗赠人因继承或受遗赠取得不动产权利的，适用本章关于不动产权利人查询的规定。

前款规定的继承人、受遗赠人查询不动产资料的，除提交本细则第十条规定的材料外，还应当提交被继承人或遗赠人死亡证明、遗嘱或者遗赠抚养协议等可以证明继承或遗赠行为发生的材料，可查询、复制与继承、遗赠相关的登记资料。

**第二十一条**清算组、破产管理人、财产代管人、监护人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，参照本章规定查询相关不动产权利人的不动产登记资料。

依照本条规定查询不动产登记资料的，除提交本细则第十条规定的材料外，还应当提交以下证明材料：

- 一、清算组、破产管理人、财产代管人应提交人民法院指定清算组、破产管理人、财产代管人的有效法律文书或有关股东会决议、股东大会决议、董事会决议等有效文书；
- 二、监护人应提交户口簿、婚姻关系证明、出生医学证明、人民法院指定监护人的生效判决、证明监护关系的公证书、民政部门、居民委员会、村民委员会指定监护人等监护关系证明文件。

**第二十二条**不动产权利人可以申请以下列索引信息查询不动产登记资料，但法律法规另有规定的除外：

- 一、权利人的姓名或者名称、公民身份号码或者统一社会信用代码等特定主体身份信息；
- 二、不动产具体坐落位置；
- 三、不动产权属证书号；
- 四、不动产单元号。

**第二十三条**查询部门可以设置自助查询终端，为不动产权利人提供不动产登记结果查询、不动产登记原始资料复制服务。

自助查询终端应当具备验证相关身份证明以及出具查询结果证明的功能。

## 第四章利害关系人查询

**第二十四条**符合下列条件的利害关系人可以申请查询有利害关系的不动产登记结果：

- 一、因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系的；
- 二、因不动产存在民事纠纷且已经提起诉讼、仲裁而构成利害关系的；
- 三、夫妻关系存续期间购买的不动产登记在一方名下构成利害关系的；
- 四、法律法规规定的其他情形的。

**第二十五条**不动产的利害关系人申请查询不动产登记结果的，除提交本细则第十条规定的材料外，还应当提交下列利害关系证明材料：

- 一、因买卖、互换、赠与、租赁、抵押不动产构成利害关系的，提交买卖合同、互换合同、赠与合同、租赁合同、抵押合同；
- 二、因不动产存在民事纠纷且已提起诉讼或者仲裁而构成利害关系的，提交能够证明与不动产存在利害关系的案件受理通知书或仲裁受理通知书等材料；
- 三、婚姻关系存续期间产权人配偶需提交婚姻状况证明。

**第二十六条**有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁等，但不能提供本细则第二十五条规定的利害关系证明材料的，可以提交本细则第十条规定材料，查询相关不动产登记簿记载的下列信息：

- 一、不动产的自然状况；
- 二、不动产是否存在共有情形；
- 三、不动产是否存在抵押权登记，预告登记或者异议登记情形；
- 四、不动产是否存在查封登记或者其他限制处分的情形。

**第二十七条**受本细则第二十六条规定的当事人委托的律师，还可以申请查询相关不动产登记簿记载的下列信息：

- 一、申请验证所提供的被查询不动产权利主体名称与登记簿的记载是否一致；
- 二、不动产的共有形式；
- 三、要求办理查封登记或者限制处分机关的名称。

**第二十八条**律师受当事人委托申请查询不动产登记资料的，除提交本细则第十条、第十二条和第十三条规定的材料外，还应当提交律师证和律师事务所出具的证明材料。

**第二十九条**不动产的利害关系人可以申请以下列索引信息查询不动产登记资料：

- 一、不动产具体坐落位置；
- 二、不动产权属证书号；
- 三、不动产单元号。

每份申请书只能查询一个不动产登记单元。

**第三十条** 不动产利害关系人及其委托代理人按照本细则申请查询的，应当承诺不将查询获得的不动产登记资料、不动产登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的法律后果。

## 第五章 登记资料鉴定销毁

**第三十一条** 查询部门的查询记录簿应单独保存，保存期限长期。

申请查询人提交的不动产登记资料查询申请等材料，应当单独保存，保存期限五年。

**第三十二条** 已有电子介质，且符合下列情形之一的纸质不动产登记原始资料可以销毁：

- 一、抵押权登记、地役权登记已经注销且自注销之日起满五年的；
- 二、查封登记、预告登记、异议登记已经注销且自注销之日起满五年的。

不动产登记资料查询申请材料，保存期限满五年的可以销毁。

**第三十三条** 符合本细则第三十二条规定销毁条件的不动产登记资料，鉴定销毁具体办法另行规定。

## 第六章 罚则

**第三十四条** 不动产登记部门及其工作人员违反本细则规定，有下列行为之一的，对有关责任人员依法给予处分；涉嫌构成犯罪的，移送有关机关依法追究刑事责任：

- 一、对符合查询、复制不动产登记资料条件的申请不予查询、复制，对不符合查询、复制不动产登记资料条件的申请予以查询、复制的；
- 二、擅自查询、复制不动产登记资料或者出具查询结果证明的；
- 三、泄露不动产登记资料、登记信息的；
- 四、利用不动产登记资料进行不正当活动的；
- 五、未履行对不动产登记资料的安全保护义务，导致不动产登记资料、登记信息毁损、灭失或者被他人篡改，造成严重后果的。

**第三十五条** 查询申请人违反本细则规定，有下列行为之一，构成违反治安管理行为的，移送公安机关依法给予治安管理处罚；涉嫌构成犯罪的，移送有关机关依法追究刑事责任：

- 一、采用提供虚假材料等欺骗手段申请查询、复制不动产登记资料的；
- 二、泄露不动产登记资料、登记信息的；

三、遗失、拆散、调换、抽取、污损、撕毁不动产登记资料的；

四、擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的；

五、因扰乱查询、复制秩序导致查询部门受损失的；

六、滥用查询结果证明的。

**第三十六条** 申请查询人提供伪造、变造、涂改的不动产权属证书、不动产登记证明进行查询的，由不动产登记部门予以收缴。

## 第七章附则

**第三十七条** 有关国家机关查询复制不动产登记资料的，按照相应法律法规规定办理。

国家机关之间共享不动产登记信息的，共享范围、种类及方式由北京市规划和国土资源管理委员会不动产登记资料管理部门根据有关法律法规确定。

各区不动产登记资料查询部门与其他部门共享不动产登记信息的，应向北京市规划和国土资源管理委员会不动产登记资料管理部门提出申请，获得同意后方可提供共享服务。

**第三十八条** 《不动产登记暂行条例》实施前已经形成的土地、房屋、森林、林木、海域等登记资料，属于不动产登记资料。查询部门应当依照本细则的规定提供查询。

**第三十九条** 公民、法人或者其他组织依据《中华人民共和国政府信息公开条例》，以申请政府信息公开的方式申请查询不动产登记资料的，有关部门应当告知其按照本细则的规定申请不动产登记资料查询。

**第四十条** 本细则自 2018 年 10 月 1 日起施行。

附件 1

不动产登记资料查询申请书

编号：

|       |        |  |         |  |
|-------|--------|--|---------|--|
| 查询申请人 | 姓名(名称) |  | 证件类型及号码 |  |
|       |        |  | 联系电话    |  |
|       | 代理人    |  | 证件类型及号码 |  |
|       |        |  | 联系电话    |  |

|                                                                                                          |        |                                                                                                                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                          | 类别     | <input type="checkbox"/> 不动产权利人 <input type="checkbox"/> 利害关系人 <input type="checkbox"/> 人民法院、人民检察院、国家安全机关、公安机关、监察机关等国家机关                              |  |
| 提交的申请材料                                                                                                  | 不动产权利人 | <input type="checkbox"/> 申请查询人身份证明 <input type="checkbox"/> 继承或受遗赠的证明材料（被继承人或者遗赠人死亡证明、遗嘱或者遗赠扶养协议等材料） <input type="checkbox"/> 清算组、破产管理人、财产代管人、监护人证明材料 |  |
|                                                                                                          | 利害关系人  | <input type="checkbox"/> 申请查询人身份证明 <input type="checkbox"/> 存在利害关系的证明材料（买卖合同、互换合同、赠与合同、租赁合同、抵押合同、受理案件通知书、仲裁受理通知书、结婚证明）                                |  |
|                                                                                                          | 委托人    | <input type="checkbox"/> 委托人身份证明 <input type="checkbox"/> 授权委托书及代理人身份证明 <input type="checkbox"/> 律师事务所证明及律师证 <input type="checkbox"/> 调查令             |  |
|                                                                                                          | 国家机关   | <input type="checkbox"/> 协助查询文件 <input type="checkbox"/> 工作证或执行公务的证明文件                                                                                |  |
| 查询目的或用途                                                                                                  |        |                                                                                                                                                       |  |
| 需查询的不动产及查询内容                                                                                             |        | 权利人姓名（名称）及身份证号码（社会信用代码）（仅适用权利人查询）：不动产坐落：不动产权属证书或不动产登记证明号：不动产单元号：查询内容：                                                                                 |  |
| 查询结果要求                                                                                                   |        | <input type="checkbox"/> 查阅 <input type="checkbox"/> 复制 <input type="checkbox"/> 出具查询结果证明                                                             |  |
| <p>承诺：本表填写内容以及提交的申请材料真实、合法、有效，并严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或违反，由本人（单位）承担相关法律责任。查询申请人：年月日</p> |        |                                                                                                                                                       |  |

附件 2

授权委托书

委托人：法定代表人：

身份证明类型：证件号码：

联系地址：邮政编码：

电话：

受托人：法定代表人：

身份证明类型：证件号码：

联系地址：邮政编码：

电话：

现委托人委托为合法代理人，代表委托人查询不动产登记资料, 查询内容：

委托期限：年月日至年月日。

以上委托书确系委托人（单位）亲自出具，对委托人在办理事项过程中所签署的有关文件，我（单位）均予以认可，并承担相应的法律责任。

委托人签名（或盖章）：受托人签名（或盖章）：

年月日年月日

附件 3

不动产登记资料查询结果证明

编号：

（查询申请人）：

您（单位）于年月日提出不动产登记资料查询申请，受理编号为查询目的为。

经查询结果如下：

1. 。

2. 。

不动产登记资料查询结果证明截止时间为年月日时分。

说明：

1. 该查询结果仅包括查询部门所在区的不动产登记信息。

2. 申请查询人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用

查询部门：（印章）

年月日

领取人：

领取日期：

附件 4

不动产登记资料查询受理通知书

编号：

：

年月日，收到您（单位）提交的不动产登记查询申请材料。经核查，申请查询材料齐全且符合法定形式，现予以受理。

| 已提交的文件资料 | 件数 | 材料介质                                                     |
|----------|----|----------------------------------------------------------|
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |
|          |    | <input type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件 |

办理时限为：自受理之日起 5 个工作日。请您（单位）凭本受理通知书、身份证明领取查询结果证明。

登记部门：（印章）

年月日

受理人签字：

申请查询人签字：

附件 5

不动产登记资料不予查询告知书

编号：

:

年月日，收到您（单位）提交的不动产登记查询申请材料。查询目的为，提交的清单如下：

1. 。

2. 。

经核查，上述☐申请人提交的申请材料不符合本细则规定的；☐申请查询的主体或者查询事项不符合本细则规定的；☐申请查询的目的不符合法律法规规定的；☐法律、行政法规规定的其他情形，决定不予查询。

若对本决定内容不服，可自接到本告知书之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议或者在收到本告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此告知。

查询部门：（印章）

年月日

受理人签字：

申请查询人签字：

附件 6

查询记录簿

| 序号 | 申请<br>查询人 | 查询<br>目的（用<br>途） | 查询<br>时间 | 登记<br>资料种类 | 出具<br>查询结果<br>证明情况 | 备注 |
|----|-----------|------------------|----------|------------|--------------------|----|
|    |           |                  |          |            |                    |    |
|    |           |                  |          |            |                    |    |
|    |           |                  |          |            |                    |    |
|    |           |                  |          |            |                    |    |
|    |           |                  |          |            |                    |    |
|    |           |                  |          |            |                    |    |