内部资料
注意保存

山西省不动产登记标准 2023 版

山西省不动产登记资料

查询指南（试行）

山西省自然资源厅

二〇二三年九月

山西省不动产登记资料查询工作指南（试行）

第一章 总则

第一条 为了规范不动产登记资料查询活动，加强不动产登记资料管理、保护和利用，维护不动产交易安全，保护不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》《不动产登记资料查询暂行办法》等法律法规规章，制定本办法。

第二条 本办法适用于全省不动产登记资料查询、复制和利用。

第三条 本办法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；

（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机构审核材料。

第四条 各市、县不动产登记机构负责不动产登记资料保存、管理、查询、复制及利用工作。

第五条 不动产权利人、利害关系人可以依照本办法的规定，查询、复制不动产登记资料。

不动权利人、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、高效的原则进行。

第七条　各市、县不动产登记机构应当加强不动产登记信息化建设，以不动产登记信息管理基础平台为基础，通过运用互联网技术，大力推进互联网+不动产资料查询，实现掌上查，为查询人提供便利。

第二章　一般规定

第八条　查询不动产登记资料，应当在不动产所在地的不动产登记机构申请，但法律法规另有规定的除外。

查询人到非不动产所在地的不动产登记机构申请查询的，该机构应当告知其到相应的机构查询。

各市、县不动产登记机构应当设置必要数量的查询服务窗口，完成不动产登记资料的查询、复制及出具查询结果等工作；有条件的机构应设置自助查询终端，自助查询终端应具备验证相关身份证明以及出具查询结果的功能。

申请查询不动产登记原始资料，应当优先调取数字化成果，确有需求和必要，可以调取纸质不动产登记原始资料。

第九条　各市、县不动产登记机构应当制作并提供查询申请书样本，查询申请书包括以下内容：

（一）查询主体；

（二）查询目的；

（三）查询内容；

（四）查询结果要求；

（五）提交的申请材料清单。

不动产权利人查询其不动产登记资料无需填写查询目的。

第十条　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。授权委托书经过公证或不动产登记机构见证的，可不提供委托方身份证明原件。

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。

代理人为律师的，应当提交不动产权利人或利害关系人的授权委托书、律师执业证和律师事务所出具的公函。

代理人受委托查询、复制不动产登记资料的，其查询、复制范围由委托人、受托人查询权限以及授权范围确定。

第十一条　除不动产权利人申请查询外，不动产利害关系人、委托代理人及国家机关执行公务查询的，须进行保密承诺，承诺不将查询获得的不动产登记资料、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。保密承诺内容可在申请书里声

明，也可单独制作。

第十二条　符合查询条件的，查询人需要出具不动产登记资料查询结果证明或者复制不动产登记资料的，不动产登记机构应当当场提供。因特殊原因不能当场提供的，应当在5个工作日内向查询人提供。

查询结果证明应当注明查询目的及日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。

第十三条　有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询告知书：

（一）申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；

（二）查询人提交的申请材料不符合本规范规定的；

（三）申请查询的主体或者查询事项不符合本规范规定的；

（四）申请查询的目的不符合法律法规规定的；

（五）法律、行政法规规定的其他情形。

查询人对不动产登记机构出具的不予查询告知书不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第十四条　涉及国家秘密的不动产登记资料的查询，按照保守国家秘密法的有关规定执行。

第十五条　不动产登记机构应当建立查询记录簿，做好查询记录工作，记录查询人、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

第十六条　不动产登记簿上记载的权利人可以查询本不动产登记结果和本不动产登记原始资料。

继承人、受遗赠人因继承和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。

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。

第十七条　不动产权利人申请查询不动产登记资料，应当提交下列资料：

（一）查询申请书原件；

（二）不动产权利人、继承人或受遗赠人身份证明材料原件；

（三）继承人、受遗赠人查询不动产登记资料的，还应当提交被继承人或者遗赠人死亡证明、遗嘱或者遗赠抚养协议原件，无遗嘱或遗赠抚养协议的，提供法定继承人（包括代位继承和转继承）的证明材料；

（四）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查询不动产登记资料

的，应当提交有权处分该不动产的证明材料。

前款规定的身份证明材料包括：自然人身份证或军官证、士官证，身份证遗失的提交临时身份证，未成年人提交身份证或户口簿；法人或其他组织营业执照、组织机构代码证，或者其他身份登记证明。法人或其他组织因特殊情况确实无法提交原件的，可提交经单位盖章的复印件。

前款规定的被继承人或遗赠人的死亡证明包括：医疗机构出具的死亡证明、公安机关出具的死亡证明、注明了死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、其他能够证明被继承人或受遗赠人死亡的材料。

第十八条　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信息；

（三）不动产权属证书号；

（四）不动产单元号。

第四章　利害关系人查询

第十九条　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）法律法规规定的其他情形。

第二十条　不动产的利害关系人申请查询不动产登记结果的，应当提交下列资料：

（一）查询申请书原件；

（二）不动产利害关系人身份证明材料原件；

（三）利害关系证明材料，包括：

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；

因不动产存在相关民事纠纷且已经提起诉讼或者仲裁而构成利害关系的，提交受理案件通知书、仲裁受理通知书。

第二十一条　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，但不能提供本办法第十九条规定的利害关系证明的，可以提交申请书和身份证明，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。

第二十二条　受本办法第二十一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。

第二十三　律师受当事人委托申请查询不动产登记资料的，除提交本办法第八条、第九条规定的材料外，还应当提交律师证和律师事务所出具的证明材料。律师持人民法院的调查令申请查询不动产登记资料的，除提交本办法第八条规定的材料外，还应当提交律师证、律师事务所出具的证明材料以及人民法院的调查令。

第二十四条　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信息；

（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。

第二十五条　不动产利害关系人及其委托代理人，按照本办法申请查询的，应当承诺不将查询获得的不动产登记资

料、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　其他查询事项

第二十六条　夫（妻）一方申请查询对方不动产登记资料的，应当取得对方授权，但下列情形除外：

（一）因继承、受遗赠取得对方不动产的；

（二）因不动产交易缴纳税费、提取住房公积金、上户迁户等而构成实际利害关系，且经税务部门、住房公积金管理中心、户籍管理部门事项确认的；

第二十七条　民政部门申请查询核对社会救助家庭不动产登记信息的，应取得社会救助家庭成员的委托授权。

社会救助家庭自行申请查询的，各市、县不动产登记机构应当在保护权利人登记信息的前提下，提供最大便利。

第六章　登记资料保护

第二十八条　查询人查询、复制不动产登记资料的，不得将不动产登记资料带离指定场所，不得拆散、调换、抽取、撕毁、污损不动产登记资料，也不得损坏查询设备。

查询人有前款行为的，不动产登记机构有权禁止该查询人继续查询不动产登记资料，并可以拒绝为其出具查询结果证明。

第二十九条　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。

符合前款销毁条件的不动产登记资料应当在不动产登记机构指定的场所销毁。

不动产登记机构应当建立纸质不动产登记资料销毁清册，详细记录被销毁的纸质不动产登记资料的名称、数量、时间、地点，负责销毁以及监督销毁的人员应当在清册上签名。

第七章　罚则

第三十条　不动产登记机构及其工作人员违反本办法规定，有下列行为之一，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。

第三十一条　查询人违反本办法规定，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、复制秩序导致不动产登记机构受损失的；

（六）滥用查询结果证明的。

第八章 附则

第三十二条　有关国家机关查询复制不动产登记资料以及国家机关之间共享不动产登记信息的具体办法另行规

定。

第三十三条　《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。各市、县不动产登记机构应当依照本办法的规定提供查询。

第三十四条　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，各市、县不动产登记机构应当告知其按照本办法的规定申请不动产登记资料查询。

第三十五条　不动产登记机构及其工作人员、查询申请人违反本办法规定，按照有关法律法规规章，对有关责任人员依法给予处分；构成违反治安管理行为的，移送公安机关；涉嫌构成犯罪的，移送有关机关。

第三十六条　本办法自颁布之日起施行。