

淄自然规划规〔2023〕1号

淄博市自然资源和规划局
关于印发《淄博市居住权登记操作规范
(试行)》的通知

各区（县）自然资源局、自然资源和规划分局：

现将《淄博市居住权登记操作规范（试行）》印发给你们，
请结合工作实际，认真抓好贯彻落实。

淄博市自然资源和规划局

2023年3月1日

（此件主动公开）

淄博市居住权登记操作规范（试行）

居住权可由近亲属间通过协议约定设立，可通过遗嘱或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立。居住权是对他人的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居住的需要。居住权自登记时设立。

一、居住权首次登记

（一）适用

有下列情形之一的，当事人可以申请居住权首次登记：

- 1.近亲属间通过协议无偿设立居住权的；
- 2.通过遗嘱设立的；
- 3.人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立的。

（二）申请主体

1.近亲属通过协议无偿设立居住权的，由设立居住权协议的当事人双方申请，其中一方应是不动产登记簿记载的全部所有权人，所有权为按份共有的，可由占份额三分之二以上的按份共有人共同申请。

2.按照遗嘱申请居住权登记的，由继承人与遗嘱设立的居住权人共同申请。

3.按照人民法院、仲裁委员会的生效法律文书申请居住权首次登记的，由生效法律文书确定的居住权人单方申请。

（三）申请材料

- 1.不动产登记申请书；
- 2.申请人身份证明；
- 3.房屋用途为住宅的不动产权属证书；
- 4.设立居住权的材料：

（1）近亲属通过协议无偿设立居住权的，提交居住权协议（或者有居住权约定条款的经双方认可的其他协议，如生效的离婚协议）及亲属关系证明材料。

（2）按照遗嘱设立居住权的，提交生效的遗嘱及遗嘱人的死亡证明。与继承、受遗赠不动产的转移登记一并申请办理或者已办理不动产继承、受遗赠转移登记的无需提交遗赠人死亡证明。

（3）按照人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立居住权的，提交人民法院、仲裁委员会生效的法律文书。

5.其他相关材料：

（1）申请居住权登记的房屋有预告登记的，申请人应提交预告登记权利人同意的书面材料。

（2）申请居住权登记的房屋设有抵押权限制的，抵押期间当事人申请居住权登记，应提交抵押权人同意设立居住权的书面材料。

（四）审查要点

1.申请设立居住权的房屋是否已经办理不动产权证（土地使用证和房屋所有权证）；

2.不动产登记申请书、不动产权属证书、居住权协议、遗嘱等材料记载的主体是否一致；

3.申请设立居住权的房屋用途是否为住宅；居住权人是否为自然人；

4.近亲属通过协议无偿设立居住权的，近亲属系《民法典》1045条明确的亲属关系，即：配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女；

5.按照遗嘱设立居住权的，未与继承、受遗赠不动产的转移登记一并申请办理的，继承、受遗赠不动产转移登记尚未办理的，申请人应当召集全体继承人到场，书面确认遗嘱是否为生效的遗嘱。设立居住权的不动产，已经因继承、受遗赠办理转移登记的，由已登记为权利人的继承人确认即可，登记机构应就转移登记后是否办理了处分登记予以审核；

6.申请设立的居住权的房屋是否存在预告登记、抵押登记、查封登记、异议登记等情形。存在查封登记的，不予登记；存在异议登记的，需告知双方申请人标的不动产存在异议登记及存在潜在争议之可能，若申请人继续申请办理的，双方申请人出具知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺后予以受理；存在预告登记、抵押登记的，提交相应权利人同意的书面材料；

7.依据《不动产登记操作规范（试行）》总则第4章审核部分要求的其他审查事项。

（五）工作程序

- 1.申请-受理-审核-登簿、出具登记结果；
- 2.申请-受理-审核-不予登记，书面通知申请人；

属于法院依嘱托登记的，依据依嘱托登记程序办理。

（六）时限

自受理之日起1个工作日办结，涉及继承、受遗赠需通过非公证继承程序审核遗嘱效力的不在此限，依据相关非公证继承程序时限要求办理。

（七）登记结果

符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，颁发《不动产登记证明》，不符合登记条件的，不予登记，并书面告知申请人。

二、居住权变更登记

（一）适用

已经登记的居住权，有下列情形之一的，当事人可以申请居住权变更登记：

- 1.居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码等发生变化的；

- 2.居住期限发生变化的；
- 3.居住的条件和要求发生变化的；
- 4.居住权变更的其他情形。

（二）申请主体

1.居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，由居住权人单方申请；

2.因居住期限、居住条件和要求发生变化的，由居住权人和房屋所有权人共同申请。

（三）申请材料

- 1.不动产登记申请书；
- 2.申请人身份证明；
- 3.不动产登记证明；
- 4.居住权变更的材料：

（1）居住权姓名、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的，提交能够证实其身份发生变化的材料；

（2）居住期限、居住的条件和要求等发生变化的，提交能够证实发生变化的证明材料；

（3）涉及居住权变更的其他证明材料。

（四）审查要点

- 1.申请变更登记的居住权是否已经登记；
- 2.居住权的变更材料是否齐全、有效；
- 3.申请变更事项与变更登记文件记载的变更事实是否一致；
- 4.满足《不动产登记操作规范（试行）》总则第四章审核部分要求的其他审核事项。

（五）工作程序

- 1.申请-受理-审核-登簿、出具登记结果；
- 2.申请-受理-审核-不予登记，书面通知申请人；

属于法院依嘱托登记的，依据依嘱托登记程序办理。

（六）时限

自受理之日起1个工作日办结，涉及继承、受遗赠需通过非公证继承程序审核遗嘱效力的不在此限，依据相关非公证继承程序时限办理。

（七）登记结果

符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，颁发《不动产登记证明》，不符合登记条件的，不予登记，并书面告知申请人。

三、居住权注销登记

（一）适用

已经登记的居住权，有下列情形之一的，当事人可以申请居

住权注销登记：

- 1.居住权人死亡的；
- 2.居住权期限届满的；
- 3.居住权人放弃居住权的；
- 4.居住权协议解除的；
- 5.人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的；
- 6.居住权消灭的其他情形。

（二）申请主体

- 1.居住权人死亡的，由不动产所有权人单方申请；
- 2.居住权期限届满的，由居住权合同任意一方当事人申请；
- 3.居住权人放弃居住权的，由居住权人单方申请；
- 4.解除居住权合同的，由解除居住权合同的双方当事人共同申请；
- 5.人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的，由生效法律文书确认的权利人单方申请。

（三）申请材料

- 1.不动产登记申请书；
- 2.申请人身份证明；
- 3.不动产登记证明；

4.居住权消灭的材料：

- (1) 居住权人死亡的，提交居住权人死亡证明；
- (2) 约定的居住权期限届满，提交期限届满的材料；
- (3) 居住权人放弃居住权的，提交居住权人放弃居住权的材料；
- (4) 居住权合同解除的，提交居住权合同解除的材料；
- (5) 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书导致居住权消灭的，提交生效法律文书等材料；
- (6) 居住权消灭的其他材料。

(四) 审查要点

- 1.注销的居住权是否已经登记；
- 2.居住权消灭的材料是否齐全、有效；
- 3.满足《不动产登记操作规范（试行）》总则第四章审核部分要求的其他审核事项。

(五) 工作程序

- 1.申请-受理-审核-登簿（注销登记结果）；
 - 2.申请-受理-审核-不予登记，书面通知申请人；
- 属于法院依嘱托登记的，依据依嘱托登记程序办理。

(六) 时限

即时办结。

（七）登记结果

符合规定条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，不符合登记条件的，不予登记，并书面告知申请人。

四、其他事项

（一）重点审核要求

不动产登记机构对于设立居住权的不动产应审核是否已办理首次登记，不动产是否为住宅，居住权人是否为自然人，提交的申请材料是否与登记簿记载主体一致。

已办理居住权登记的，不影响办理不动产转移登记、抵押登记，不动产登记机构应告知申请人居住权设立情形，由申请人出具知悉居住权存在并自担风险的书面承诺后予以受理。

（二）完善不动产登记申请书、登记簿

在申请书中申请登记事由栏目增加“居住权”；增加居住权情况：明确居住权起止期限和居住条件和要求。居住条件和要求根据申请人申请填写全部住宅或具体住宅部位。

不动产登记簿居住权登记信息设置不动产单元号、坐落、居住权人、证件类型、证件号、义务人、登记类型、登记原因、居住条件和要求、居住期限、不动产登记证明号等事项。

已办理居住权登记，办理转移登记及抵押登记时增加相应是否知悉存在居住权情形的询问事项。根据规范要求存在抵押权的

设立居住权首次登记时增加相应询问事项。

（三）登记资料查询

各区县不动产登记机构在对外提供不动产登记资料查询服务中，可向居住权人和利害关系人提供居住权登记资料查询，存在买卖、租赁、抵押等不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼或者仲裁等，但不能提供利害关系证明材料的，可参照《不动产登记资料查询暂行办法》查询是否存在居住权登记情形。

（四）收费及规范的适用

居住权登记暂时免收不动产登记费，国家或省市主管部门制定收费标准后受理的业务，按规定收取不动产登记费。

待上级层面出台居住权登记有关规范或文件后，该规范与上级文件不一致的，以上级文件为准。

本规范自 2023 年 3 月 31 日起施行，有效期至 2025 年 3 月 30 日。

技术联系人：荣德虎，电话：15106906275；

业务联系人：孟博，电话：2225197，13806480598。

附件：1.居住权合同（示范文本）

2.不动产登记申请书

3.不动产登记簿居住权登记信息

附件 1

居住权合同（示范文本）

（仅供参考，具体以当事人约定为准）

甲方：

居民身份证号码：

住所地：

联系电话：

乙方： 居民身份证号码：

住所地：

联系电话：

甲、乙双方系 关系，为了保障 方
对 方的住宅享有占有、使用的用益物权，以满足生活居
住的需要，现甲乙双方经友好协商，订立以下合同，以资双方共
同遵守：

一、设立居住权房屋的基本状况

甲方将名下位于 房屋为
乙方设立居住权，该房屋的基本状况为：

不动产权证号：

权利人：

坐落：

不动产单元号：

面积：

二、居住权期限

乙方对该房屋居住权从 起至 止。

三、居住的条件和要求

1.

2.

3.

四、其他约定

1. 甲、乙双方协商确定，在 年 月 日之前共同前往不动产登记部门办理居住权登记手续。

2. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，办理居住权登记时提交不动产登记部门一份，自签订之日起正式生效。

3. 因履行本合同过程中产生的任何争议，双方应积极协商解决，协商不成，双方均可向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

甲方：

乙方：

年 月 日

年 月 日

附件 2

不动产登记申请书（参考模板）

收件	编号		收件人		单位： ☐ 平方米 ☐ 公顷（ ☐ 亩） ☐ 万元
	日期				

申请 登记 事由	☐ 国有建设用地使用权 ☐ 房屋所有权 ☐ 构筑物所有权					
	☐ 集体土地所有权 ☐ 宅基地使用权 ☐ 集体建设用地使用权					
	☐ 林地使用权 ☐ 森林、林木所有权 ☐ 森林、林木使用权					
	☐ 抵押权 ☐ 地役权 ☒ 居住权 ☐ 其他_____					
	☐ 首次登记 ☐ 转移登记 ☐ 变更登记 ☐ 注销登记					
	☐ 更正登记 ☐ 异议登记 ☐ 预告登记 ☐ 其他_____					
申 请 人 情 况	登记申请人					
	权利人姓名 (名称)	身份证件 种类	证件号	联系电话	代理人姓名	联系电话
	共有情况		☐ 单独所有 ☐ 共同共有 ☐ 按份共有份额_____			
	通讯地址					
	法定代表人或负责人			联系电话		
	登记申请人					
	义务人姓名 (名称)	身份证件 种类	证件号	联系电话	代理人姓名	联系电话

	共有情况	☐ 单独所有 ☐ 共同共有 ☐ 按份共有份额_____				
	通讯地址					
	法定代表人或负责人		联系电话			
不动 产 情 况	坐落					
	不动产单元号					
	面积					
	用途					
	原不动产权属证书号					
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	至		
	抵押担保范围					
	在建建筑物抵押范围					
	是否存在禁止转让不动产的约定	☐ 是 ☐ 否				
	是否存在限制转让不动产的约定	☐ 是, 约定内容: _____ ☐ 否				
地役 权情 况	需役地坐落					
	需役地不动产 单元号		需役地不动产 权属证书号			
居住权 情况	居住权期限	起 止	居住条件和要求			
登记原因及证明	登记原因	☐ 买卖 ☐ 互换 ☐ 继承 ☐ 受遗赠 ☐ 赠与 ☐ 离婚析产 ☐ 抵押 ☐ 名称(地址、用途)变更 ☐ 遗失补发 ☐ 破损换证 ☐ 出让 ☐ 划拨 ☐ 国家租赁 ☐ 作价出资(入股) ☐ 国家授权经营 ☐ 居住 ☐ 其他_____				
	登记原因	1.				
	登记原因	2.				

不动产登记簿居住权登记信息

不动产单元号		坐落	
业务号			
内容			
居住权人			
证件类型			
证件号			
义务人			
登记类型			
登记原因			
居住条件和 要求			
居住权期限	起 止		
不动产登记证明号			
登记时间			
登簿人			
附记			

淄博市自然资源和规划局办公室

2023 年 3 月 1 日印发
