防城港市居住权登记操作规范（试行）

（征求意见稿）

为贯彻落实《中华人民共和国民法典》相关规定，切实保障群众对居住权登记的合理需求，维护相关权利人的合法权益，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）》等有关规定，结合我市实际，制定本操作规范。

一、一般规定

（一）为满足生活居住的需要，在他人房屋用途为住宅的不动产上依法设立居住权的，可以申请居住权登记。居住权登记申请符合登记条件的，不动产登记机构应当依法登记并核发不动产登记证明。

（二）居住权登记的权利主体为自然人，设立居住权的不动产应为合法取得并经登记的住宅。

（三）居住权无偿设立，但当事人另有约定的除外。居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租，但当事人另有约定的除外。

（四）居住权应在一个完整的不动产单元上设立，可由多个自然人共有。

（五）申请居住权登记有下列情形之一的，不动产登记机构不予登记，并书面告知申请人：

1.不动产为非住宅用途的；

2.不动产尚未办理首次登记的；

3.申请登记的居住权人为非自然人的；

4.不动产已经办理查封登记或者被司法机关、行政机关依法限制权利的；

5.在同一不动产登记单元的全部或者部分住宅上重复设立居住权的;

6.未经过全部房屋所有权人同意设立居住权的；

7.以遗嘱方式设立居住权的，继承（受遗赠）登记后又办理了转移登记的；

8.法律、行政法规规定不予登记的其他情形。

（六）委托他人办理居住权登记的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》《不动产登记操作规范（试行）》有关代理的规定执行。查询居住权登记相关资料的，适用《不动产登记资料查询暂行办法》的规定。

二、操作细则

**（一）登记内容及有关要求**

1.首次登记

1.1 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.以合同约定设立居住权的；

2.以遗嘱设立居住权的；

3.以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的。

1.2 申请主体

1.以合同约定设立居住权的，由设立居住权合同的双方当事人共同申请，其中一方当事人为不动产登记簿记载的全部房屋所有权人。

2.以遗嘱设立居住权，能够与继承、受遗赠转移登记一并办理的，应当一并办理，由遗嘱设立的居住权人与继承人、受遗赠人共同申请；已经因继承、受遗赠办理了转移登记的，由遗嘱设立的居住权人和房屋所有权人共同申请。开展遗产管理人参与不动产继承登记的，遗产管理人应当到场协助办理。

3.以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，由生效法律文书确定的享有居住权的当事人单方申请。

1.3 申请材料

1.不动产登记申请书；

2.申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；

3.不动产权属证书；

4.设立居住权的证明材料（根据居住权设立情形选择提交）：

（1）以合同约定设立居住权的，提交生效的居住权合同或者有居住权约定条款的其他协议；

（2）以遗嘱设立居住权的，提交生效的遗嘱、遗嘱人的死亡证明和该房屋全部继承人签订事项告知承诺及信用承诺书；遗产管理人协助办理的，还应提交遗产管理人资格确认材料；已经因继承、受遗赠办理转移登记的，无需提交遗嘱人的死亡证明；

（3）以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，提交生效法律文书；

（4）已设立预告登记的，应提交预告登记权利人同意设立居住权的书面材料；

（5）已设立抵押登记、属于下列两种情形的，应提交抵押权人同意设立居住权的书面材料：

①本操作规范实施前已经办理了抵押权首次登记的；

②本操作规范实施后办理的抵押权首次登记中有禁止或者限制设立居住权的记载事项的。

5.法律、行政法规规定的其他材料。

1.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意审查以下要点:

1.申请材料是否按照要求提供齐全、真实、有效;

2.申请设立居住权的不动产是否存在预告登记、抵押登记等情形。存在预告登记、抵押登记的，按本操作规范1.3.4第四项、第五项规定审查相关材料;

3.不动产登记申请书、不动产权证书、居住权合同或遗嘱等材料记载的主体是否一致;

4.以遗嘱方式设立居住权的，可由部分继承人到场确认,但需该房屋全部继承人签订事项告知承诺及信用承诺方可办理。

2.变更登记

2.1 适用

已经登记的居住权，发生以下情形之一的，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号码发生变化的；

2.因居住权期限、居住条件和要求等发生变化的；

3.因不动产发生转移导致居住权义务人（房屋所有权人）发生变化的；

4.因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的；

5.居住权变更的其他情形。

2.2 申请主体

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

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

3.因不动产发生转移导致居住权义务人发生变化的，由居住权人和现有房屋所有权人共同申请；

4.因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的，可由居住权人、房屋所有权人或者相关不动产权利人单方申请。

2.3 申请材料

申请居住权变更登记，提交的材料包括:

1.不动产登记申请书；

2.申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；

3.不动产权属证书；

4.不动产登记证明；

5.居住权变更的材料（根据居住权变更情形选择提交）：

（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，提交能够证明其身份变更的材料；

（2）居住权期限、居住条件和要求发生变化的，提交居住权变更协议或者能够证明发生变化的材料，其中不动产处于预告登记的，还应提交预告登记权利人同意变更的书面材料；设有抵押登记、且属于本操作规范1.3.4第五项规定情形的，应提交抵押权人同意设立居住权的书面材料；已设立多个居住权人的，其中部分居住权人申请居住条件变更的，还应提交其他居住权人同意变更的书面材料；

（3）因不动产发生转移导致居住权义务人发生变化的，提交不动产所有权转移的证明材料；

（4）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权变更的，提交生效法律文书（可不提供不动产权属证书）；

6.法律、行政法规规定的其他材料。

2.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点:

1.申请变更登记的居住权是否已经登记;

2.申请材料是否按照要求提供齐全、有效;

3.申请变更事项与变更材料记载的变更事实是否一致;

4.申请登记事项与居住权登记簿的记载是否冲突;

5.检查信息是否录入完整，并补充完整信息;

6.申请变更居住权的不动产是否存在预告登记、抵押登记等情形。存在预告登记、抵押登记的，按本操作规范2.3.5第二项规定审查相关材料；

7.司法机关或者行政机关依法限制权利的不动产不得办理居住权变更事宜。

3.注销登记

3.1 适用

已经登记的居住权，发生以下情形之一的，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；

3.居住权人放弃居住权的；

4.居住权合同解除的；

5.因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致居住权消灭的；

6.因设立居住权的不动产灭失或者被征收等导致居住权消灭的;

7.居住权消灭的其他情形。

3.2 申请主体

1.居住权人死亡的，由房屋所有权人单方申请；

2.居住权期限届满，由居住权人或者房屋所有权人单方申请;

3.居住权人放弃权利的，由居住权人或者房屋所有权人单方申请;

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.因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致居住权消灭的，由可由居住权人、房屋所有权人或者相关不动产权利人单方申请；

6.因设立居住权的不动产灭失或者被征收等导致居住权消灭的，由居住权人或者房屋所有权人单方申请。

已设立居住权的不动产灭失导致居住权消灭，当事人未申请办理注销登记的，不动产登记机构可同时依职权办理不动产注销登记和居住权注销登记；因不动产被依法征收等导致居住权消灭的，不动产登记机构可同时依嘱托办理不动产注销登记和居住权注销登记。

3.3 申请材料

1.不动产登记申请书；

2.申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；

3.不动产权属证书；

4.不动产登记证明；

5.居住权注销的材料（根据居住权注销情形选择提交）：

（1）居住权人死亡的，提交居住权人死亡证明；

（2）居住权期限届满的，提交期限届满的证明材料；

（3）居住权人放弃居住权的，提交放弃权利的书面材料；

（4）解除居住权合同的，提交居住权合同解除的材料；

（5）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭的，提交生效法律文书(可不提供不动产登记证明）；

（6）因设立居住权的不动产灭失或者被征收等导致居住权消灭的，提交不动产灭失材料或者人民政府生效的决定书等；

6.法律、行政法规规定的其他材料。

3.4 审查要点

不动产登记机构在审核过程中应注意以下要点:

1.申请注销登记的居住权是否已经登记;

2.申请登记事项与不动产登记簿的记载是否冲突;

3.申请注销事项与注销材料记载的注销事实是否一致。

**（二）办理流程**

1.首次、变更登记

受理→审核→登簿发证→归档。

2.注销登记

受理→审核→登簿→归档。

**（三）收费标准**

暂不收取不动产登记费，待国家明确后，按照相关政策执行。

**（四）办结时限**

自受理之日起1个工作日内办结。

**（五）登记结果**

经审查符合登记条件的，应当将登记事项记载于不动产登记簿，并核发不动产登记证明。居住权变更、注销的，收回不动产登记证明原件归档，无法收回的，需在当地自然资源主管部门或者不动产登记机构网站，或者在当地公开发行的报刊上进行公告作废。

注：不动产登记证明应记载不动产登记证明号、证明权利或事项（记载“居住权”）、权利人（记载“居住权人”）、义务人（记载“房屋所有权人”）、坐落、不动产单元号、其他（记载“居住期限”）、附记（记载“不动产权属证书号”）栏目信息。

本规范所涉及的相关政策规定，如与国家后续新出台的政策规定不一致的，以新出台的政策规定为准。

附件：1-1.不动产登记申请书

 1-2.不动产居住权合同（参考文本）

附件1-1

不动产登记申请书

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 收件 | 编号 |  | 收件人（询问人） |  | 单位：□平方米 □公顷（□亩）、万元 |
| 日期 | 年 月 日 |

|  |  |
| --- | --- |
| 申请登记事由 | □土地所有权 □国有建设用地使用权 □宅基地使用权 □集体建设用地使用权 □土地承包经营权 □林地使用权 □海域使用权 □房屋所有权 □建构筑物所有权 □森林、林木所有权 □森林、林木使用权 □无居民海岛使用权 □抵押权 □地役权 □居住权 □其他  |
| □首次登记（□总登记 □初始登记） □转移登记 □变更登记 □注销登记 □更正登记 □异议登记 □预告登记 □查封登记 □其他  |
| 申请人情况 | 登 记 申 请 人 |
| 权利人姓名（名称） |  | 联系电话 |  |
| 身份证件种类 |  | 证件号 |  |
| 通讯地址 |  | 邮编 |  |
| 法定代表人 |  | 联系电话 |  |
| 法定代表人证件类型 |  | 法定代表人证件号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系电话 |  |
| 代理人证件类型 |  | 代理人证件号 |  |
| 代理机构名称 |  | 邮编 |  |
| 登 记 申 请 人 |
| 义务人姓名（名称） |  | 联系电话 |  |
| 身份证件种类 |  | 证件号 |  |
| 通讯地址 |  | 邮编 |  |
| 法定代表人 |  | 联系电话 |  |
| 法定代表人证件类型 |  | 法定代表人证件号 |  |
| 代理人姓名 |  | 联系电话 |  |
| 代理人证件类型 |  | 代理人证件号 |  |
| 代理机构名称 |  | 邮编 |  |
| 不动产情况 | 用地(海)批准文号（或抵押批准书文号） |  |
| 用地（海）合同号 |  |
| 坐落 |  |
| 不动产单元号 |  |
| 不动产类型 |  |
| 土地状况 | 面积 |  | 用途 |  |
| 权利性质 |  | 使用（承包）期限 |  |
| 房屋（建构筑物）等状况 | 建筑面积 |  | 总套数 |  |
| 构筑物类型 |  |
| 林地（森林、林木）状况 | 主要树种 |  | 株数 |  |
| 林种 |  | 造林年度 |  |
| 小地名 |  | 林班 |  | 小班 |  |
| 海域状况 | 项目名称 |  | 项目性质 | □公益性 □经营性 |
| 使用期限 |  | 使用金数额 |  |
| 用海类型 |  | 用海总面积 |  |
| 用海方式 |  | 面积 |  | 具体用途 |  |
| 原不动产权证书号 |  |
| 抵押情况 | 被担保债权数额（最高债权额） |  | 债务履行期限（债权确定期间） |   |
| 抵押范围 |  |
| 担保范围 | □ /  □ 主债权  □ 利息   □违约金 □ 损害赔偿金 □ 保管抵押财产费用   □ 实现抵押权费用   |
| 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 | □ 是  □ 否 |
| 地役权情况 | 需役地坐落 |  |
| 需役地不动产单元号 |  |
| 居住权情况 | 居住权期限 | 年 月 日起至 年 月 日止（或至□死亡）  |
| 居住条件和要求 |  |
| 居住范围 |  |
| 水、电、气、网、通信申请情况 | 事项 | □水 □电 □气 □网 □通信 |
| 用水编号 |  | 用电户号 |  |
| 燃气用户代码 |  | 广电网络账号 |  |
| 通信 |  |
| 询问记录 | 询问事项 | 询问结果  |
| 1、申请登记事项是否为申请人的真实意思表示 | □是 □否 |
| 2、不动产权利共有情况 | □ 单独所有 □ 按份共有\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_□ 共同共有 □ 其他共有\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 3、是否存在禁止或限制不动产转让的约定 | □是 □否 |
| 4、申请人是否属于小微企业 | □是 □否 |
| 5、申请人是否属于个体工商户 | □是 □否 |
| 6、申请转让房屋是否为个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房？（转让方填写） | □是 □否 |
| 7、房屋是否为购买2年以上（含2年）的住房？（转让方填写） | □是 □否 |
| 8、受让人购买的为家庭第几套住房？（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女）（受让方填写） | □一套 □二套 □三套及三套以上 |
| 成交金额（元） |  |  |  |
| 申请证书版式 | □单一版 □集成版 | 申请分别持证 | □是 □否 |
| 证书类型 | □电子证书 □纸质证书 | 纸质证书领取方式 | □现场领取 □邮寄邮寄地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 登记原因 |  |
| 备注 |  |
| 申请人承诺本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性、有效性负责。如有不实，申请人愿承担相应法律责任。 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（请抄写申请人承诺）申请人（签章）： 申请人（签章）：代理人（签章）： 代理人（签章）：年   月   日 年   月   日 |

附件1-2

不动产居住权合同（参考文本）

房屋所有权人（甲方）： 居住权人（乙方）：

证件类型： 证件类型：

证件号码： 证件号码：

地址： 地址：

电话： 电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，为了满足乙方生活居住的需要，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，经协商达成一致意见，现就设定房屋居住权的有关事宜签订合同，以资共同遵守。

第一条 甲方以其名下不动产为乙方提供居住，具体不动产基本情况如下：

1.不动产权利人：

2.不动产权证号：

3.不动产单元号：

4.不动产坐落：

5.不动产建筑面积：

第二条 居住期限

□乙方对该不动产居住权从办理登记之日起至乙方死亡之日止。

□乙方对该不动产居住权从办理登记之日起至 年 月 日。

在上述居住权期限内，经甲乙双方同意，可共同前往不动产登记机构办理居住权注销登记手续，乙方的居住权自办理注销之日终止。

第三条 居住范围：□全部住宅 □部分住宅范围：

第四条 居住条件和要求

1.甲方【无偿/有偿】为乙方设立居住权，乙方对甲方所有权的上述不动产享有占有、使用的权利，以满足生活居住的需要。

甲方为乙方有偿设立居住权的，乙方需自居住权登记之日起每月向甲方支付 元，付款日期为每月 日前。

2.居住权设定期间内，该住宅由乙方【单独/与 】居住。除甲乙双方外，有其他人需要共同居住于该房屋的，应当经得甲乙双方的同意。

3.乙方应当尽到合理使用和保护住宅的义务。经【甲方同意/甲乙双方共同决定】，乙方可根据居住需要对房屋进行装饰装修，添置设施设备，甲方应积极予以配合。

4.居住权期限内产生的物业费、水、电、燃气、暖、维修、维护等居住费用，由【甲方/乙方】承担。

5.乙方享有的居住权不得转让、继承。

6.甲方在居住权期限内转移房屋所有权的，应当告知乙方，并将与乙方约定的居住权相关情况告知购房人。

7.居住权期限届满，如需要继续设立居住权的，双方应在期限届满前提出申请延期登记。

8.其他约定内容：

第五条 特别约定

第六条 其他约定

1.甲、乙双方协商确定，在 年 月 日之前共同前往房屋所在地的不动产登记机构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机构一份，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