

济南市自然资源和规划局文件

济自然规划发〔2021〕68号

关于开展居住权登记工作的通知（试行）

市不动产登记中心，各区县（含功能区）自然资源主管部门：

《中华人民共和国民法典》于2021年1月1日起正式施行，《民法典》新规定了居住权登记。为规范我市开展居住权登记工作，现将办理居住权登记的有关事项通知如下：

一、居住权首次登记的设立情形与申请资料

为满足生活居住的需要，在他人的住宅依法设立居住权的，可以申请居住权首次登记。

（一）以合同方式设定居住权的

由合同当事人双方共同申请，提交以下申请资料：

1. 不动产登记申请书（系统自动生成）；
2. 居住权合同（可参考附件合同范本）；
3. 不动产权证书（登记机构提取电子证书）；

4. 申请人身份证明材料（通过部门共享信息获取）。

（二）以遗嘱方式设立居住权的

由当事人单方申请。居住权登记能够与继承不动产的转移登记一并办理的，应当一并办理。不能一并办理的，可以先于继承不动产的转移登记办理，也可以在继承不动产的转移登记之后、再次转移登记之前办理。

居住权登记与继承不动产的转移登记一并办理，或先于继承不动产的转移登记办理的，当事人提交继承权公证书、接受遗赠公证书等经公证的材料或者生效法律文书的，不动产登记机构直接办理居住权首次登记。当事人未提交继承权公证书、接受遗赠公证书等公证的材料或者生效法律文书的，可由当事人提交生效遗嘱、遗嘱人死亡证明等材料，不动产登记机构按照《关于印发〈济南市继承（受遗赠）不动产登记操作规程〉的通知》中继承不动产登记的规定审查后办理居住权首次登记。

（三）以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的

由当事人单方申请，提交以下申请材料：

1. 不动产登记申请书（系统自动生成）；
2. 人民法院、仲裁机构的法律文书；
3. 申请人身份证明材料（通过部门共享信息获取）。

二、居住权的变更登记

居住权人的姓名、身份证明类型或者身份证明号码，居住权期限、居住范围等发生变化的，当事人可以申请办理居住权变更

登记。

居住权期限、居住范围等发生变化的，由居住权人和房屋所有权人共同申请。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，可由当事人单方申请。提交以下申请材料：

1. 不动产登记申请书（系统自动生成）；
2. 申请人身份证明材料（通过部门共享信息获取）；
3. 不动产登记证明（登记机构收回或公告作废）；
4. 居住权变更的材料。

三、居住权的注销登记

居住权期限届满、生效法律文书终止居住权等导致居住权消灭的，不动产登记机构凭居住权人或者房屋所有权人提交的居住权期限届满材料、居住权终止的生效法律文书等相关材料，办理居住权的注销登记。

居住权人放弃权利导致居住权消灭的，由居住权人单方申请，提交身份证明、不动产登记证明、放弃权利的书面文件。

居住权人死亡导致居住权消灭的，由房屋所有权人单方申请办理，提交居住权人的死亡证明、不动产登记证明。居住权人的死亡证明可由不动产登记机构通过部门共享信息获取。

当事人双方共同约定申请注销居住权的，由居住权人和房屋所有权人共同申请，提交身份证明、当事人双方书面约定、不动产登记证明。

因不动产灭失或者被征收等办理不动产权利注销登记，导致居住权消灭的，不动产登记机构可凭居住权人或房屋所有权人或

房屋征收部门提交的不动产灭失或被征收的材料等资料，办理不动产权利注销的同时，办理居住权的注销登记。

不动产登记机构办理居住权注销登记时，不动产登记证明无法交回的，可由申请人提出公告作废申请，由不动产登记机构在办理居住权注销登记的同时公告作废。

四、居住权登记的申请方式

申请人可任意选择就近的不动产登记大厅窗口提出登记申请，窗口人员按照统一规范要求受理，对申请材料进行电子化扫描，登记机构按照电子流程进行传递、审核、归档。

申请人可通过山东政务服务网、“爱山东泉城办”手机 APP 等渠道线上申请居住权登记，登记机构综合运用大数据、人脸识别、实名认证、电子签名（章）、电子证照等互联网技术进行线上办理。

五、居住权登记的审核要求

不动产登记机构应重点对设立居住权的不动产是否已经办理首次登记，不动产是否为住宅，申请登记的居住权人是否为自然人，不动产登记申请书、不动产权证、居住权合同或者遗嘱等材料记载的主体是否一致等事项进行审核。

对已办理抵押权登记的，在办理居住权首次登记时应提交抵押权人同意的证明；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权利人居住权设立情况，由权利人在相关申请书中标记已知悉居住权登记情况的说明，无需提交居住权人同意的证明材料。

六、居住权登记证明的核发和收费

居住权登记审核登簿后，不动产登记机构向申请人核发电子证照。申请人需要领取纸质证明的，可任意选择就近的不动产登记大厅现场领证，或由业务属地不动产登记机构通过 EMS 寄送不动产登记证明。

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，按照规定收取不动产登记费。

七、居住权登记簿和居住权登记资料查询

市不动产登记中心负责依据本《通知》升级改造不动产登记系统，完善数据库结构和内容，将新增的“居住权登记信息”页纳入登记系统和数据库。市、区县（含功能区）不动产登记机构应按照本《通知》要求规范填写不动产登记簿，保障居住权登记工作顺利开展，并实时完整上传汇交登记信息。

市、区县（含功能区）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。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，但不能提供利害关系证明材料的自然人、法人或非法人组织，可参照《不动产登记资料查询暂行办法》查询不动产是否存在居住权登记的信息。

八、其他要求

（一）市、区县（含功能区）不动产登记机构应高度重视，积极推动居住权登记业务开展，逐步实现市不动产登记中心及各区县不动产登记机构统一设置审核登簿人员，采取平行审核的方

式完成业务审核及登簿，确保在承诺时限要求内完成登记。

（二）市不动产登记中心负责制定居住权登记办事指南及标准化操作手册，全市执行统一的业务流程、统一的操作规范、统一的服务标准。加强与市大数据局、政务服务网、泉城办门户网站的沟通与联络，完善网上申请居住权登记的办理渠道，方便企业和群众办理。

附件：不动产居住权合同（示范文本）


济南市自然资源和规划局
2021年5月31日

（此件主动公开）

附件

不动产居住权合同（示范文本）

甲方（姓名/名称），公民身份号码/统一社会信用代码：（***）

住址： 联系方式：

乙方（姓名/名称），公民身份号码：（***）

住址： 联系方式：

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本合同，以资共同遵守。

一、设定居住权房屋的基本状况

甲方自愿将坐落为_____的不动产为乙方设定居住权，不动产权利人：_____，共有情况：_____，房屋用途：_____，建筑面积：_____，附属房及车位（库）情况：_____，不动产权证号：_____。

二、居住权期限

经甲乙双方约定，乙方对该房屋享有的居住权自_____年___月___日起至_____年___月___日止/长期。

在上述居住权期间内，经甲乙双方协商一致，可共同向不动产登记部门申请办理居住权注销登记手续，乙方的居住权自办理注销登记之日起终止。

居住权期限届满、居住权人死亡或设立居住权的不动产灭失等原因导致居住权消灭的，甲方可单方申请办理居住权注销登记。

三、居住的条件和要求

1、甲方【无偿/有偿】为乙方设立居住权，乙方对甲方所有

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_____共同】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、其他约定内容：_____。

四、争议解决方式

因履行本协议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/申请仲裁】解决。

本合同一式三份，甲乙双方各执一份，不动产登记部门留存一份，合同自签订之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

年 月 日

年 月 日

济南市自然资源和规划局办公室

2021年5月31日印发