

# 北京市居住权登记试行办法

(征求意见稿)

## 一、总则

**第一条** 为保障个人居住权权利，规范办理居住权登记，根据《中华人民共和国民法典》《不动产登记暂行条例》等法律法规，结合工作实际，制定本办法。

**第二条** 依据《中华人民共和国民法典》在我市办理居住权登记，适用本办法。在京中央单位、驻京部队分配、管理的住宅房屋居住权登记规范另行制定。

**第三条** 本市设立居住权的不动产，应当为国有建设用地上已取得权属证书，且用途为住宅的不动产。居住权权利人应当为自然人。居住权不得转让、继承。

**第四条** 同一不动产单元不得重复设立居住权。居住权人可以为一人或多人，但应当满足生活居住的基本要求。

## 二、首次登记

**第五条** 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。

**第六条** 以合同方式设立居住权的，居住权合同当事人应当共同向不动产登记机构申请首次登记，并提交不动产登记申

请书、身份证件、不动产权证书、居住权合同或设立居住权的相关材料。

以共有的不动产设立居住权的，应当经全体共有人一致同意。

居住权合同内容应当符合《中华人民共和国民法典》的规定。

**第七条** 以遗嘱方式设立居住权的，遗嘱确立的享有居住权的当事人可以向不动产登记机构申请首次登记，并提交不动产登记申请书、身份证件、生效遗嘱、证实遗嘱人死亡的材料。

不动产为遗嘱人和他人共有的，需其他共有人到场表示同意。

遗嘱确立的享有居住权的当事人和全部法定继承人应当共同到不动产登记机构对遗嘱进行确认；已经因继承、受遗赠办理转移登记的，可以仅由取得不动产权利的继承人到不动产登记机构对遗嘱进行确认。不动产登记机构可以参照《北京市不动产继承（受遗赠）登记操作规范》的要求对遗嘱等材料进行审查。

居住权的首次登记可以先于因继承、受遗赠不动产的转移登记办理，也可以一并办理。

**第八条** 以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的，当事人可以单方向不动产登记机构申请首次登记，并提交不动产登记申请书、身份证件、设立居住权的生效法律文书。

**第九条** 已办理抵押权登记的，当事人应当会同抵押权人共同申请，并提交同意设立居住权的书面材料，以生效法律文书设立居住权的除外。已办理查封登记、预告登记、异议登记

的不动产，不予设立居住权。

已办理居住权登记的，不影响办理不动产转移、抵押登记，另有约定的以约定条件为准。办理转移、抵押登记时，不动产登记机构应告知受让方和抵押权人居住权登记情况。

**第十条** 不动产登记机构对于居住权首次登记的申请，应当重点审核以下内容：

（一）设立居住权的不动产用途是否为住宅；

（二）设立居住权的不动产是否已经依法登记；

（三）设立居住权的不动产是否已经办理查封登记、预告登记、异议登记；

（四）设立居住权的不动产是否已经办理抵押权登记；

（五）申请登记的居住权人是否为自然人；

（六）居住权合同内容是否符合《中华人民共和国民法典》的规定；

（七）以遗嘱方式设立居住权的，在办理继承转移登记后是否再次办理了转移登记；

（八）居住权是否在同一个不动产单元的住宅上重复设立；

（九）不动产为共有的，是否全体共有人一致同意设立；

（十）居住权合同、遗嘱或者设立居住权的生效法律文书等材料与不动产登记申请书、不动产权证书记载的主体是否一致；

（十一）法律、法规等规定应当审核的其他事项。

经审核，申请人提交的材料齐全、符合法定形式的，不动

产登记机构应当予以受理。

### 三、变更登记

**第十一条** 因居住权人姓名、身份证件类型或者身份证件号码发生变化，居住权人申请变更登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明，以及证实姓名、身份证件类型或者身份证件号码发生变化的材料。

**第十二条** 因居住权期限发生变化、居住权人增加或者减少、设立居住权的不动产转移导致居住权变更，居住权人和不动产权利人应当共同向不动产登记机构申请变更登记，并提交不动产登记申请书、身份证件、不动产权证书、不动产登记证明，以及证实居住权期限、居住权人变化或不动产转移等变化的材料。

居住权人增加的，应当提交有关居住权合同变更协议；居住权人减少的，应当提交证实居住权人减少的材料。

**第十三条** 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书等导致居住权变更，当事人申请变更登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明、变更居住权的生效法律文书。

### 四、注销登记

**第十四条** 因不动产灭失或被征收导致居住权消灭，居住权人申请居住权注销登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明，以及证实不动产灭失或被征收等材料。

有权机关提供征收决定书及嘱托文件的，不动产登记机构可依嘱托办理居住权注销登记。

**第十五条** 居住权人放弃权利导致居住权消灭，居住权人申请居住权注销登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明，以及证实放弃居住权的书面材料。

**第十六条** 居住权人死亡，不动产权利人申请居住权注销登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明，以及证实居住权人死亡的材料。

**第十七条** 居住权期限届满的，居住权人或者不动产权利人可以申请居住权注销登记，并提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明，以及证实居住期限届满的材料。

**第十八条** 居住权合同解除的，居住权人和不动产权利人应当共同申请居住权注销登记，并提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明、解除居住权合同等材料。

**第十九条** 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致居住权消灭，当事人申请居住权注销登记的，应当提交不动产登记申请书、身份证件、不动产登记证明、生效法律文书等材料。

**第二十条** 居住权注销登记的，不动产登记机构应当将不动产登记证明收回，无法收回的，按照《北京市不动产登记工作规范》第4章的要求办理公告作废。

## 五、其他规定

**第二十一条** 登记申请受理后，不动产登记机构应当就申请材料进一步审核，符合登记条件的，不动产登记机构应当依法将登记事项记载于不动产登记簿，并向权利人核发不动产登

记证明。

**第二十二条** 居住权人和利害关系人查询、复制居住权登记资料的，不动产登记机构应当依法予以办理。

有买卖、租赁、抵押不动产意向，或者拟就不动产提起诉讼、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，可按照任何人的查询权限查询不动产是否存在居住权登记信息。

**第二十三条** 不动产登记簿增加“居住权登记信息”页（见附件），不动产登记机构按照以下要求填写：

“义务人”栏填写不动产权利人；

（二）“登记原因”栏填写“以合同设立”或“以遗嘱设立”或“以生效法律文书设立”；

（三）“居住权期限”栏根据合同约定或遗嘱内容或生效法律文书要求填写具体期限。

（四）“居住的条件和要求”栏根据合同填写是否禁止转让或抵押不动产的约定、是否允许增加或减少居住权人的约定等与登记相关的事项。

## 六、附则

**第二十四条** 居住权登记自受理之日起5个工作日内记载于登记簿，遗嘱审查不计入办理时限。居住权登记免收登记费。

**第二十五条** 首次登记在房地产开发企业名下的房地产开发项目不适用本办法。

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

附件：1. 不动产登记簿页

2. 居住权合同

附件 1

# 不动产登记簿页

第 本 第 页

## 居住权登记信息

|           |  |        |  |  |
|-----------|--|--------|--|--|
| 不动产单元号：   |  |        |  |  |
| 业务号<br>内容 |  |        |  |  |
| 居住权人      |  |        |  |  |
| 证件种类      |  |        |  |  |
| 证件号       |  |        |  |  |
| 义务人       |  |        |  |  |
| 登记类型      |  |        |  |  |
| 登记原因      |  |        |  |  |
| 居住权期限     |  | 起<br>止 |  |  |
| 居住的条件和要求  |  |        |  |  |
| 不动产登记证明号  |  |        |  |  |
| 登记时间      |  |        |  |  |
| 登簿人       |  |        |  |  |
| 附记        |  |        |  |  |

## 附件 2

# 居住权合同（登记专用模版）

甲方（居住权设立人/房屋所有权人）：

姓名/名称：

证件类型：

身份证件号码：

住所地：

联系电话：

乙方（居住权人）：

姓名：

证件类型：

身份证件号码：

住所地：

联系电话：

甲方为\_\_\_\_\_（不动产坐落）不动产的所有权人，甲乙双方系\_\_\_\_\_关系，甲方为满足乙方生活居住的需求，双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，同意以甲方名下不动产为乙方设立居住权，并向不动产登记机构申请设立居住权登记。双方就设立居住权事宜，特订

立本合同，以兹共同遵守。

### **第一条 设立居住权不动产基本情况**

1. 不动产坐落：
2. 不动产权证号：
3. 不动产用途：
4. 不动产建筑面积：
5. 其他情况：

### **第二条 居住权设立**

1. 甲方自愿为乙方在上述不动产上设立居住权。
2. 居住权设立的期限：

乙方对该不动产居住权自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至  
年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止。

乙方对该不动产居住权自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至乙方  
死亡之日止。

### **第三条 居住条件和要求**

1. 乙方在居住权期限内，有权占有、使用该房屋，以满足生活居住的需要。

2. 乙方在居住期间，应合理使用该房屋，不得擅自改变房屋结构和用途，不得损坏房屋及其附属设施。

3. 乙方不得将居住权转让、不得擅自处分不动产。

4. 居住权办理登记后，关于该不动产转移、抵押的约定：

未经乙方书面同意，甲方不得转移、抵押该不动产；

甲方可以转移、抵押该不动产，无需乙方同意，但设立在后的抵押权不得对抗或者影响乙方的居住权。

5. 居住权办理登记后，关于居住权人增加或减少的约定：

未经乙方书面同意，甲方不得再增加该不动产居住权人；

甲方可以再增加或减少该不动产居住权人，无需乙方同意。

6. 双方对不动产居住使用的其他约定：

---

---

#### 第四条 其他约定

1. 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。

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。本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

甲方（签字或盖章）：

年 月 日

乙方（签字）：

年 月 日