

武汉市自然资源和规划局文件

武自然资规发〔2021〕60号

市自然资源和规划局关于印发《武汉市居住权 登记操作规范（试行）》的通知

各区（分）局、登记中心、信息中心：

为落实《中华人民共和国民法典》关于居住权的相关规定，依法规范居住权登记，保障居住权人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》以及《不动产登记暂行条例实施细则》的相关规定，我局研究制定了《武汉市居住权登记操作规范（试行）》，现印发给你们，自2021年7月1日起施行。

特此通知

武汉市自然资源和规划局

2021年6月17日



武汉市居住权登记操作规范 (试行)

居住权按照合同约定、遗嘱或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书设立。居住权人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) 登记情形

有下列情形之一的，当事人可以申请居住权首次登记：

1. 合同约定设立的；
2. 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. 按照合同约定申请居住权首次登记的，由设立居住权合同的当事人双方共同申请，其中一方是不动产登记簿记载的全部所有权人；

2. 按照遗嘱申请居住权首次登记的，由遗嘱设立的居住权人单方申请；与继承、受遗赠不动产的转移登记一并申请办理的，由遗嘱设立的居住权人与全体继承人、受遗赠人共同申请；

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）按照合同约定设立居住权的，提交居住权合同（或者有居住权约定条款的其他协议，如生效的离婚协议）；

（2）按照遗嘱设立居住权的，提交生效的遗嘱、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，不再重复提交遗嘱人的死亡证明）；

（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，申请人还应当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有抵押的，抵押期间当事人申请居住权登记，属于下列两种情形的，申请人还应当提交抵押权人同意的书面材料：

- ①本《规范（试行）》实施前已经办理了抵押权首次登记的；
- ②本《规范（试行）》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。

（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、居住权合同、遗嘱等材料记载的主体是否一致。持有不动产统一登记前颁发的国有土地使用证和房屋所有权证申请办理居住权登记的，按照《市自然资源和规划局关于优化不动产登记婚姻关系审查的公告》（武自然资规函〔2020〕125号）第三条、第四条执行；

3. 申请设立居住权的房屋用途是否为住宅；

4. 申请设立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、异议登记的，不予登记；存在预告登记、抵押登记的，按本规范第一条第三款第五项规定审查相关材料；

5. 按照遗嘱设立居住权登记，未与继承、受遗赠不动产的转移登记一并申请办理的，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；

6. 《武汉市不动产登记操作规范》总则第4章要求的其他审查事项。

（五）工作流程

1. 受理——审核——登簿、出具登记结果

2. 受理——审核——不予登记，书面通知申请人

（六）登记时限

自受理之日起 1 个工作日办结。

（七）登记收费

80 元/件。

（八）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》（附件 4）；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）登记情形

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等发生变化的，由居住权人单方申请；

2. 因居住期限、居住的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。

（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）居住权人姓名、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. 《武汉市不动产登记操作规范》总则第4章要求的其他审查事项。

（五）工作流程

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

（六）登记时限

自受理之日起1个工作日办结。

（七）登记收费

不收费。

（八）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》，收回注销原《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）登记情形

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. 居住权合同解除的；
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的，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. 《武汉市不动产登记操作规范》总则第4章要求的其他审查事项。

（五）工作流程

1. 受理——审核——登簿（注销登记结果）

2. 受理——审核——不予登记，书面通知申请人

（六）登记时限

即办即结。

（七）登记收费

不收费。

（八）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，注销《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。

四、其他事项

（一）完善不动产登记申请书

在“申请登记事由”一栏增加“居住权”；在“抵押情况”一栏增加“是否存在禁止设立居住权的约定”“是否存在限制设立居住权的约定”；增加“居住权情况”一栏；在“登记原因及证明”一栏增加“居住”（附件1）。

（二）完善询问笔录

在“申请办理不动产抵押权首次登记时回答”一栏增加“是否存在禁止或者限制抵押不动产设立居住权的约定？”（附件2）。

（三）增加不动产登记簿居住权登记信息

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、居住权期限、不动产登记证明号等事项（附件3）。

（四）完善不动产抵押权首次登记

当事人申请办理不动产抵押权首次登记时，登记机构应当询问“是否存在禁止或者限制抵押不动产设立居住权的约定？”，并依当事人申请将相关事项记载于不动产登记簿。

（五）提供《居住权合同（范本）》

当事人以合同方式设立居住权的，不动产登记机构可以为其提供《居住权合同（范本）》（附件5）。

（六）执行中遇到的问题，请及时反馈市局确权登记处。

附件 1

不动产登记申请书

收件	编号		收件人	
	日期			

单位: ☐平方米 ☐公顷 (☐亩) ☐万元

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		
	是否存在禁止设立居住权的约定	☐ 是 ☐ 否		
	是否存在限制设立居住权的约定	☐ 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_____		
	登记原因证明文件	1. _____ 2. _____ 3. _____		
	申请证书形式及领取方式	☐ 1.电子证书(证明)(选择此项的,请至“武汉不动产服务平台”微信小程序领取) ☐ 2.纸质证书(证明) 请领取纸质证书(证明)的选择其中一种方式领证: ☐ 1.窗口领证(☐ 本人 ☐ 代理人) ☐ 自助打证(☐ 本人 ☐ 代理人) ☐ 2.快递邮寄 收件人: _____ 联系电话: _____ 收件地址: _____		
申请享受登记费减免	小微企业(个体工商户) ☐ 是 ☐ 否 申请享受登记费减免 ☐ 是 ☐ 否	申请其他事项登记费减免 ☐ 是 ☐ 否 具体享受减免的情形: _____		
备注				
本申请人对上述填写内容及提交申请材料的真实性负责。如有不实,愿承担一切法律责任。 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 2

询问记录

收件编号: _____

不动产单元号: _____

询问人: _____

序号	询问内容	询问结果
1	提交的有关材料及本表是否为你本人自愿签署的, 并自愿办理登记申请?	☐ 是 ☐ 否
2	申请登记的不动产是否有共有人?	☐ 是, 详细情况见申请书填报 ☐ 否
3	受让人为其他按份共有人以外的第三人时回答 申请转移登记时, 其他按份共有人是否同意?	☐ 同意 ☐ 不同意
4	申请办理不动产抵押权首次登记时回答 是否存在禁止或者限制抵押不动产转让的约定?	☐ 是, 约定内容见申请书填报 ☐ 否
	是否存在禁止或者限制抵押不动产设立居住权的约定?	☐ 是, 约定内容见申请书填报 ☐ 否
5	抵押期间, 抵押人申请办理抵押的不动产转移登记时回答 买受人是否知晓不动产存在抵押的事项?	☐ 已知晓 ☐ 不知晓
	申请人(抵押人)应当及时通知抵押权人其转让不动产一事。	☐ 已知晓 ☐ 不知晓
6	异议登记时, 异议登记申请人回答 申请异议登记时, 权利人是否不同意办理更正登记?	☐ 是 ☐ 否
7	询问人查询信息系统, 权利人是否存在异议登记事项? (存在异议登记, 申请人请回答以下问题)	☐ 存在异议登记 ☐ 无异议登记
	是否知晓不动产存在异议登记事项?	☐ 知道 ☐ 不知道
	已知悉异议不当应承担的责任, 是否仍申请办理不动产登记?	☐ 申请 ☐ 不申请

8	根据《民法典》第二百二十二条、《不动产登记暂行条例》第十六条、第二十九条规定，申请人对提交的申请材料真实性负责。当事人提供虚假材料申请登记，给他人造成损害的，应当承担赔偿责任。	☐ 已知晓
其他需要询问的事项（如有其他需要询问的事项，可以另附询问记录）		
本人对上述询问事项均回答真实，对提交申请材料的真实性负责。如有不实，愿承担一切法律责任。 被询问人签名（签章）： 年 月 日		

附件3

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	

不动产登记证明



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护申请人合法权益，对申请人申请登记的在本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

登记机构 (章)

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO. 000000000000

证明权利或事项	居住权
权利人 (申请人)	张三
义 务 人	李四
坐 落	XX 区 XX 街道 XXX 号
不动产单元号	420111016006GB00001F000000001
其 他	不动产权证号: 居住权期限:
附 记	居住条件和要求:

附件 5

居住权合同（范本）

（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

公开形式：主动公开

武汉市自然资源和规划局办公室

2021 年 6 月 21 日印发