

居住权登记办事指南

一、居住权登记（首次登记）办事指南（国有土地上住宅）

（一）适用情形：

1. 近亲属间以协议方式无偿设立居住权的，由居住权人和不动产所有权人共同申请。

2. 以遗嘱方式设立居住权的，不动产未办理继承登记的，应当由全部法定继承人和居住权人共同申请；已办理继承登记的，可以由房屋所有权人和居住权人共同申请。

3. 以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立或者确认居住权的，可以由居住权人单方申请。

（注：除居住权人单方申请的情形外，房屋属于共有的，由所占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请；属于房改房的，还应当经原房改房购房人夫妻双方共同申请。）

（二）申请资料（能够通过共享获取的免于提交）：

1. 威海市不动产登记申请表（原件 1 份）

2. 身份证明材料

3. 不动产权证书（原件或电子证书）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

4. 委托办理的：委托书（原件 1 份）

5. 近亲属间以协议方式设立居住权的：居住权合同（原件 1 份，可参考附件合同范本）以及符合《中华人民共和国民法典》第一千零四十五条第二款规定范围的近亲属关系证明材料（原件 1 份）

注：《中华人民共和国民法典》第 1045 条第 2 款的规定，配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女为近亲属。

近亲属关系证明材料包括：户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明、公证书、人事档案材料或者公安机关、被继承人单位、继承人单位、村（居）委会、街道办事处、乡镇政府等出具的其他能够证明亲属关系的材料。

6. 以遗嘱方式设立居住权的：继承权公证书、接受遗赠公证书等经公证的材料、生效法律文书等材料或者生效遗嘱、遗嘱人死亡证明等材料（原件 1 份）

注：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，由全部继承人到场确认，不动产登记机构按照《不动产登记操作规程（试行）》中继承不动产登记的规定审查后办理居住权首次登记。

7. 以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的：人民法院、仲裁机构的生效法律文书等（原件 1 份）

8. 不动产设有抵押权的：抵押权人同意办理居住权登记的材料（原件 1 份）

（三）办理时限：

1. 近亲属间以协议方式设立或以生效法律文书方式设立或已办理继承登记后以同一份遗嘱设立居住权的：即时

2. 以遗嘱方式设立居住权的：30 个工作日（含门户网站公示 30 日）

（四）登记流程：受理 → 电子证照

（五）收费标准：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。

（六）收费依据：

《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79 号）

《国家发展改革委财政部关于不动产登记费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559 号）

《财政部国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费的通知》（财税〔2019〕45 号）

《财政部国家发展改革委关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》（财税〔2019〕53 号）

（七）办理部门及地点：

威海市不动产登记中心：海滨北路 46 号威胜大厦 6 楼，咨询电话 0631-5173161；

威海市不动产登记中心环翠区分中心：文化中路 59 号环翠区政务服务中心 1 楼（原市委党校文昌大厦），咨询电话：0631-5193700；

威海市不动产登记中心高区分中心：抚顺路 1 号高区政务服务中心 1 楼，咨询电话：0631-5350300；

威海市不动产登记中心经区分中心：齐鲁大道 66 号，威海海关缉私分局西邻，咨询电话：0631-5982582；

威海市不动产登记中心临港区分中心：江苏东路 15-1 号临港区政务服务中心 1 楼，咨询电话：0631-5581770。

（八）大厅开放时间：

市中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点 30 分。

环翠区分中心、经区分中心、临港区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点。

高区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—11 点 30 分，下午 1 点—5 点。

监督电话：0631-5352607。

（九）友情提示：

您可以通过山东省政务服务总门户网站进入山东省不动产登记“一网通办”模块申请，网址：<http://zwfw.sd.gov.cn>，也可以通过手机端下载“爱山东”app，选择不动产登记“一网通办”模块申请，系统支持 24 小时在线申请。

附件：《不动产居住权合同》示范文本

不动产居住权合同

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

二、居住权登记（变更登记）办理指南（国有土地上住宅）

（一）适用情形：因居住权人身份信息、居住权合同内容发生变化，可以申请办理居住权变更登记。

1. 居住权期限、居住条件和要求等居住合同内容发生变化的，由居住权人和不动产所有权人共同申请。（注：房屋属于共有的，由所占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人共同申请；属于房改房的，当经原房改房购房人夫妻双方共同申请。）

2. 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，居住权人可以单方申请。

3. 不动产地址坐落发生变化的，居住权人可以单方申请。

4. 不动产发生转移导致义务人发生变化的，居住权人可以单方申请。

（二）申请资料（能够通过共享获取的免于提交）：

1. 威海市不动产登记申请表（原件 1 份）

2. 身份证明材料

3. 不动产登记证明（原件 1 份或公告作废）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

4. 委托办理的：委托书（原件 1 份）

5. 居住权人身份信息发生变更的：居住权人的身份信息变更材料

6. 居住权期限、居住条件和要求等居住合同内容发生变化的：居住权变更合同等书面材料（原件 1 份）

7. 持生效法律文书办理的：人民法院、仲裁机构的生效法律文书等（原件 1 份）

(三) 办理时限：即时

(四) 登记流程：受理 → 电子证照

(五) 收费标准：免收不动产登记费

(六) 收费依据：

《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》

(财税〔2016〕79号)

《国家发展改革委财政部关于不动产登记费标准等有关问题的通知》

(发改价格规〔2016〕2559号)

《财政部国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费的通知》(财税〔2019〕45号)

《财政部国家发展改革委关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》(财税〔2019〕53号)

(七) 办理部门及地点：

威海市不动产登记中心：海滨北路46号威胜大厦6楼，咨询电话0631-5173161；

威海市不动产登记中心环翠区分中心：文化中路59号环翠区政务服务中心1楼(原市委党校文昌大厦)，咨询电话：0631-5193700；

威海市不动产登记中心高区分中心：抚顺路1号高区政务服务中心1楼，咨询电话：0631-5350300；

威海市不动产登记中心经区分中心：齐鲁大道66号，威海海关缉私分局西邻，咨询电话：0631-5982582；

威海市不动产登记中心临港区分中心：江苏东路15-1号临港区政务服务中心1楼，咨询电话：0631-5581770。

(八) 大厅开放时间：

市中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分-5 点 30 分。

环翠区分中心、经区分中心、临港区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分-5 点。

高区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—11 点 30 分，下午 1 点-5 点。

监督电话：0631-5352607。

（九）友情提示：

您可以通过山东省政务服务总门户网站进入山东省不动产登记“一网通办”模块申请，网址：<http://zwfw.sd.gov.cn>，也可以通过手机端下载“爱山东”app，选择不动产登记“一网通办”模块申请，系统支持 24 小时在线申请。

三、居住权登记（注销登记）办理指南（国有土地上住宅）

（一）适用情形：因期限届满、房屋灭失、权利人放弃或者生效法律文书等原因导致权利消灭，可以申请办理居住权注销登记。

1. 不动产所有权人和居住权人协商一致注销居住权的，由不动产所有权人和居住权人共同申请。

2. 居住权期限届满、不动产灭失或者被征收、生效法律文书等导致居住权消灭的，不动产所有权人或者居住权人可以单方申请。

3. 居住权人放弃权利的，居住权人可以单方申请。

4. 居住权人死亡的，不动产所有权人可以单方申请。

（二）申请资料（能够通过共享获取的免于提交）：

1. 威海市不动产登记申请表（原件 1 份）

2. 身份证明材料

3. 不动产登记证明（原件 1 份或公告作废）

以下情形之一，还需要提交资料如下：

4. 委托办理的：委托书（原件 1 份）

5. 协商注销居住权的：不动产所有权人和居住权人约定注销居住权等书面材料（原件 1 份）

6. 居住权期限届满的：居住权期限届满的材料（原件 1 份）

7. 房屋灭失的：房屋灭失的材料（原件 1 份）

8. 依法没收或者征收导致不动产权利消灭的：人民政府的生效决定（原件 1 份）

9. 居住权人放弃权利的：居住权人放弃居住权的材料（原件 1 份）

10. 居住权人死亡的：居住权人的死亡证明（原件 1 份）

11. 持生效法律文书办理的：人民法院、仲裁机构的生效法律文书等（原件 1 份）

（三）办理时限：即时

（四）登记流程：受理 → 电子证照

（五）收费标准：免收不动产登记费

（六）收费依据：

《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》
（财税〔2016〕79号）

《国家发展改革委财政部关于不动产登记费标准等有关问题的通知》
（发改价格规〔2016〕2559号）

《财政部国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费的通知》（财税〔2019〕45号）

《财政部国家发展改革委关于免征易地扶贫搬迁有关政府性基金和行政事业性收费政策的通知》（财税〔2019〕53号）

（七）办理部门及地点：

威海市不动产登记中心：海滨北路 46 号威胜大厦 6 楼，咨询电话 0631-5173161；

威海市不动产登记中心环翠区分中心：文化中路 59 号环翠区政务服务中心 1 楼（原市委党校文昌大厦），咨询电话：0631-5193700；

威海市不动产登记中心高区分中心：抚顺路 1 号高区政务服务中心 1 楼，咨询电话：0631-5350300；

威海市不动产登记中心经区分中心：齐鲁大道 66 号，威海海关缉私分局西邻，咨询电话：0631-5982582；

威海市不动产登记中心临港区分中心：江苏东路 15-1 号临港区政务服务中心 1 楼，咨询电话：0631-5581770。

（八）大厅开放时间：

市中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点 30 分。

环翠区分中心、经区分中心、临港区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—12 点，下午 1 点 30 分—5 点。

高区分中心：正常工作日上午 8 点 30 分—11 点 30 分，下午 1 点—5 点。

监督电话：0631-5352607。

（九）友情提示：

您可以通过山东省政务服务总门户网站进入山东省不动产登记“一网通办”模块申请，网址：<http://zwfw.sd.gov.cn>，也可以通过手机端下载“爱山东”app，选择不动产登记“一网通办”模块申请，系统支持 24 小时在线申请。