

CSCR – 2023-14003

长沙市自然资源和规划局文件

长资规发〔2023〕62号

长沙市自然资源和规划局 关于印发《长沙市居住权登记操作规定》的 通知

长沙市不动产登记中心、各相关单位：

经研究，现将《长沙市居住权登记操作规定》印发给你们，
请认真遵照执行。

本通知自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期五年。

长沙市自然资源和规划局

2023 年 12 月 26 日

长沙市居住权登记操作规定

第一节 首次登记

一、业务种类

居住权首次登记

二、办理依据

《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）》

三、办理程序

申请—受理—审核—登簿发证（不动产登记证明）

四、办理时限

1 个工作日

五、收费

暂不收取不动产登记费，待上级规定明确后，按照相关政策执行。

六、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：

（一）合同约定设立居住权；

（二）遗嘱设立居住权；

（三）人民法院、仲裁机构生效法律文书设立居住权。

七、申请人

按照合同约定申请居住权首次登记的，申请人为签订居住权合同的双方当事人，其中一方当事人为不动产登记簿记载的全体权利人。按照遗嘱申请居住权首次登记，已经因继承、受遗赠办理转移登记的，申请人为遗嘱设立的居住权人和取得房屋所有权的继承人（现不动产登记簿记载的全体权利人）；未办理转移登记的，申请人为遗嘱设立的居住权人与全部法定继承人。按照生效法律文书申请居住权首次登记的，申请人为生效法律文书确定的享有居住权的人。

八、申请材料

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人身份证明；
- （三）不动产权属证书；
- （四）居住权设立的材料：

1.按照合同的约定设立居住权，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，提交生效的遗嘱和立遗嘱人的死亡证明，已经因继承、受遗赠办理转移登记的，无需提交立遗嘱人的死亡证明。

3.按照人民法院或仲裁机构生效法律文书设立居住权的，提交生效法律文书。

九、注意事项

- （一）办理居住权首次登记的不动产登记用途为住宅，并已

取得不动产权属证书。

（二）申请登记的居住权人应为自然人。

（三）同一不动产，不得重复设立居住权。

（四）不动产设有查封登记的，不得办理居住权登记。

（五）已办理抵押权登记的，申请办理居住权登记，需提交抵押权人同意的证明材料，并在受理居住权登记申请时，告知申请人不动产存在抵押权登记的情况；已办理居住权登记的，不影响办理不动产转移、抵押登记，无需提交居住权人同意的证明材料，在受理转移登记、抵押登记申请时，告知申请人居住权登记的情况。

（六）以遗嘱方式设立居住权的，居住权登记可与继承不动产的转移登记一并办理，也可在继承的不动产转移登记之前或之后办理。与继承的不动产转移登记一并办理或者在继承的不动产转移登记之前办理的，该不动产的全部法定继承人应与居住权人共同申请；在继承的不动产转移登记之后办理的，由取得房屋所有权的继承人（现不动产登记簿记载的全体权利人）与居住权人共同申请，无需全部法定继承人到场。

（七）以遗嘱方式设立居住权的，在继承登记后又办理了转移登记的，不得办理居住权登记。

（八）不动产上设有居住权登记，办理查封登记时，应当告知查封机关居住权登记的相关情况。

（九）申请人不能提交不动产权属证书的，登记机构应当告知不动产权利人申请补发，待取得新的不动产权属证书后，再申

请居住权首次登记。

第二节 变更登记

一、业务种类

居住权变更登记

二、办理依据

《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）》

三、办理程序

申请—受理—审核—登簿发证（不动产登记证明）

四、办理时限

1 个工作日

五、收费

免收不动产登记费

六、登记情形

已经登记的居住权，有下列情形之一，当事人可以申请居住权变更登记：

（一）居住权人的姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化；

（二）居住权期限发生变化；

（三）居住条件和要求发生变化；

(四) 居住权变更的其他情形。

七、申请人

居住权人的姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化申请居住权变更登记的，申请人为居住权人。居住权期限、居住条件和要求等发生变化申请居住权变更登记的，申请人为不动产登记簿记载的全体权利人与居住权人。

八、申请材料

- (一) 不动产登记申请书；
- (二) 申请人身份证明；
- (三) 不动产权属证书和居住权登记证明；
- (四) 居住权变更的材料：

1. 居住权人的姓名或者名称、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，提交明确变更内容的居住权变更协议。

3. 涉及居住权变更的其他材料。

九、注意事项

(一) 不动产设立居住权后被查封的，不得办理居住权期限、居住条件和要求变更登记。

(二) 居住权人的姓名或者名称、身份证明类型或者身份证明号码发生变化的变更登记，可由居住权人单方申请；居住权期限、居住范围等发生变化的变更登记，由不动产登记簿记载的全体权利人与居住权人共同申请。

(三) 申请人不能提交不动产权属证书或者居住权登记证明的，登记机构应当告知不动产权利人申请补发，待取得新的不动产权属证书或者居住权登记证明后，再申请居住权变更登记。

第三节 注销登记

一、业务种类

居住权注销登记

二、办理依据

《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）》

三、办理程序

申请— 受理— 审核— 登簿

四、办理时限

即时办结

五、收费

免收不动产登记费

六、登记情形

- (一) 居住权人死亡；
- (二) 居住权期限届满；
- (三) 居住权合同解除；
- (四) 居住权人放弃居住权；

- (五) 生效法律文书终止居住权;
- (六) 设立居住权的不动产灭失或者被征收;
- (七) 居住权消灭的其他情形。

七、申请人

居住权期限届满、设立居住权的不动产灭失或者被征收、生效法律文书终止居住权申请居住权注销登记的,申请人为不动产登记簿记载的权利人或者居住权人。居住权人放弃居住权申请居住权注销登记的,申请人为居住权人。居住权人死亡申请居住权注销登记的,申请人为不动产登记簿记载的权利人。居住权合同解除申请居住权注销登记的,申请人为不动产登记簿记载的全体权利人与居住权人。

八、申请材料

- (一) 不动产登记申请书;
- (二) 申请人身份证明;
- (三) 不动产权属证书和居住权登记证明;
- (四) 居住权注销的材料:
 - 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,如设立居住权的合同、遗嘱或生效法律文书,与设立居住权的材料一致的,不重复提交;
 - 3.解除居住权合同的,提交居住权合同解除的材料;
 - 4.居住权人放弃居住权的,提交放弃权利的书面材料;
 - 5.人民法院、仲裁机构的生效法律文书终止居住权的,提交

生效法律文书；

6.设立居住权的不动产灭失或被征收的，提交不动产灭失证明或生效的征收决定；

7.居住权消灭的其他材料。

九、注意事项

（一）因不动产灭失或被征收等办理不动产权利注销登记的，应同时办理居住权注销登记。

（二）居住权首次登记之后办理了不动产抵押登记、查封登记的，不影响办理居住权注销登记。

（三）申请人不能提交居住权登记证明的，登记机构应当在登记完成后，在门户网站上公告作废。

第四节 其他事项

一、居住权登记资料查询

居住权登记资料的查询，适用《不动产登记资料查询暂行办法》的规定。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，但不能提供利害关系证明材料的自然人、法人或其他非法人组织，可以查询不动产是否存在居住权登记的信息。

二、规范居住权登记信息填写

不动产登记簿中涉及居住权的登记信息包括“居住条件和要求”、“居住权期限”。其中“居住条件和要求”栏填写居住范围，居住权人对一个不动产单元的全部住房依法享有居住权的，填写“全部住宅”，对部分住房依法享有居住权的，根据居住范围的描述，结合房产平

面图填写具体住宅部位；“居住权期限”栏填写居住权存续的起止时间，或者附条件的文字描述，长期、永久或者终身设立的填写“至居住权人死亡为止”。