

住宅居住权登记政策分析 ——基于北京登记办法案例

上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

2024年10月29日

10月24日，北京发布《北京市居住权登记试行办法（征求意见稿）》。此次北京居住权登记政策引发市场关注。“居住权”并非新名词，其在2021年就已出现。但从市场反馈看，市民朋友对该名词的定义、适用范围、市场影响等依然很困惑。本报告结合北京登记办法案例，对住宅居住权的相关内容进行分析，以更好理解住宅相关权利关系，其对于房屋买卖和抵押等也有较大启示。

一、权利体系

居住权为物权的一种类型。根据《中华人民共和国民法典》，用益物权是指，用益物权人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。其包括：土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权和地役权等。其完全有别于所有权、抵押权等概念。我们对民法典中和房地产有关的权利进行系统梳理，以更清晰看出居住权和其他权利的差异。

表 1：民法典中和房地产有关的相关权利

分类	具体权利
所有权	国家所有权集体所有权和私人所有权、业主的建筑物区分所有权、相邻关系、共有
用益物权	土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、居住权、地役权
担保物权	抵押权、质权、留置权

资料来源：相关法律文件、易居研究院

居住权虽然不是新概念，但是关于居住权有关的合同签订等规范却是缺失的。原因是，民法典虽然规定和增设了该项权利，但《不动产登记暂行条例》和《不动产登记暂行条例实施细则》中并没有提及，即实践中居住权登记缺少规则和程序。各地目前以试点为主，如2021年开始上海等15个城市已经积极探索。北京

虽不是试点城市，但也主动创新。当前试行办法发布，标志着居住权登记、变更和注销等工作有了系统规范。

二、案例分析

居住权的字面意思容易理解，即保障居住的权益。但实践中其含义略晦涩和难以理解。本部分整理了全国7个典型案例，对居住权适用的场景进行分析。总结来说，居住权设立，更好保障了如老年人、离异夫妻、无房者等居住需求。此类群体受经济困难、离婚、家庭矛盾等原因无法拥有所有权属性的住房，但从人道主义和民生导向又必须给予其“住有所居”保障。同时，对房屋所有权人或房主而言，其房屋所有权、二手房交易、二手房抵押等权益一般也不受影响。设立居住权，较好平衡了房主和实际居住者之间的利益关系，有效化解了实务中和房屋有关的矛盾纠纷。

表 2：居住权保障的相关案例

类型	案例
再婚夫妻丧偶后的居住权	某妻子去世，其房屋赠予给弟弟，但居住权给予了丈夫（只要其没有再婚）
成年子女“啃老”的居住权	某儿子好吃懒做，想借居住权“霸占”父母的房屋，法院不支持
继母子关系下的居住权	某“继母-父亲-儿子”的家庭中，该父去世，房屋变更登记至儿子名下。儿子据此拒绝为继母办理居住权登记。法院判决：继母享有居住权
祖母赠送房屋给孙子的居住权	某人（祖母）将房屋赠送给孙子。后因儿媳离婚，担心媳妇私下处分房产，偷偷将房屋登记至其（祖母）名下。法院判决：房屋归属于孙子，但某人（祖母）可享受居住权（至孙子年满18周岁）
夫妻离异后妻子的居住权	夫妻名下的房子没有房产证，离异后由于房屋没法分割，最后将一楼房屋居住权给予妻子
母子感情破裂后的居住权	母子长期感情不和，但母亲一定要在儿子的房屋上设立居住权。最后儿子为母亲购置一套小房子
夫妻离异后抚养人的居住权	夫妻离异后将房屋赠予给儿子，并由丈夫（父亲）抚养。该父亲享有该房屋的居住权

资料来源：相关法院案例、易居研究院

三、规范要求

居住权设定，本质是房屋新增设的权益，其与房屋所有权、买卖权、抵押权等构成了房屋上的各项权益。我们根据北京政策，对居住权有关的规范要求等进

行系统梳理。同时,考虑到二手房买卖是最近两年房地产市场的热点,我们建议,后续中介机构要加强居住权和不动产登记相关的政策宣传,尤其是对于设置居住权的二手房项目,更应明确其交易规则和交易事项。

表 3: 居住权设定下二手房有关注意事项

类型	相关规定
概念内涵	为自然人在住宅上设定的居住权利,重心在占有和使用,强调对生活居住需要的保障
房屋类型	国有建设用地上的住宅,不涉及农村住房
约束条件	1) 已办理查封登记、预告登记、异议登记房产,不设居住权; 2) 居住权不能继承和转让; 3) 一宅一个居住权,但居住权人可为多人
交易资格(二选一)	1) 可以买卖,但不能影响居住权; 2) 未经居住权人同意,不能买卖
居住权期限(二选一)	1) 约定时间; 2) 至居住权人死亡

资料来源:相关法律文件、易居研究院