



福州四城区启动居住权登记

“居住权”就是房主可以通过合同或者遗嘱的方式赋予任意他人居住该房子的权利,直至居住权期限届满或者居住权人死亡

N海都记者
石磊磊/文
毛朝青/图

申请:六项材料 有两项必选

居住权是《民法典》物权编的新增内容,可以通过合同约定、遗嘱两种方式设立,也可因生效法律文书设立。在窗口办理时,提交的材料主要有六种。其中,不动产登记申请书(居住权)和身份证明是必须携带的材料。其余四类材料根据居

住权设立情形选择提交,包括:不动产权属证书(通过人民法院、仲裁机构的生效法律文书方式设立居住权的可不提交);居住权合同(通过居住权合同方式设立居住权的提交);遗嘱、遗嘱人死亡证明(通过遗嘱方式设立居住权的提交);生效法律文书(通过人民法院、

仲裁机构的生效法律文书方式设立居住权的提交)。昨日,现场工作人员表示,他们提供填写申请书的指导,并且提供居住权合同范本,作为参考。从5月31日至今,上百位市民通过热线“0591-87647602”进行咨询。海都记者了解到,目前绝大多数咨询者还在观望。

律师:主要涉及夫妻、父子

或许市民觉得“居住权”离自己生活很远,事实上它已经覆盖到我们的生活中。福建元一律师事务所的余雷律师,近年来一直在关注研究居住权这一课题。他表示,居住权协议一般涉及以下情形。第一是夫妻关系。在夫妻关系中,由于房产登记在一方名下,或房产为另一方婚前财产,为了保障夫妻

另外一方的利益,可以设立居住权。第二是父子关系。目前很多家庭都是以父母出资首付,子女贷款的方式购房,而产权又登记在子女名下,为了保障父母权益,不被赶出家门,可以对房屋设立居住权。第三是其他关系。这类关系可能各种各样,均是基于要维护另外一方的合

法权益,给予一方稳定的居住保障而设立居住权。比如以房养老,原来只能做遗产的房子,现在可以变现了,这就有一种把死后的钱拿到生前来花的感受。余雷律师表示,要注意的是,对于债权人来说,一旦债务人的房屋上设立了居住权,房屋的流通价值无疑会大大降低,对于债权人债权的实现非常不利。



位于福州福屿路的不动产登记和交易中心

部门:公租房暂不登记居住权

昨日,针对市民关心的话题,福州市不动产登记和交易中心相关部门负责人表示,根据工作流程,债务人在抵押房产期间,想要在房屋上设立居住权,必须征得债权人同意。首先,居住权只有在福州市不动产登记和交易中心登记后,方合法有效。其次,过去在二手房交易中,购房者一般会查清房屋产权、有无抵押或查封、有无出租等情况,在启动居住权登记后,查明

房屋有无居住权,也成为购房者必选项。再者,上述负责人表示,根据工作流程,债务人在抵押房产期间,想要在房屋上设立居住权,必须征得债权人同意。值得关注的是,国内一些城市正研究在公租房、廉租房合同中设定居住权选项,使居住权人享有一个长期稳定的居住

权。一些专家认为,公租房的合同,不同于普通的租赁合同,是为了保障弱势群体“住有所居”。海都记者了解到,目前福州四城区暂不接受公租房的居住权登记申请。记者联系了福州市国有房产管理中心,相关工作人员表示,他们已经和市不动产登记和交易中心进行了对接,目前没有出台相应政策。

部门解答

1.什么是“居住权”?

答:“居住权”是《民法典》物权编的新增内容,属于用益物权的一种。根据《民法典》第三百六十六条:居住权人有权按照合同约定,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。通俗来讲,“居住权”就是房主可以通过合同或者遗嘱的方式赋予任意他人居住该房子的权利,直至居住权期限届满或者居住权人死亡。

2.“居住权”如何设立?何时生效?

答:根据《民法典》第三百六十八条:居住权无偿设立,但是当事人另有约定的除外。设立居住权的,应当向登记机构申请居住权登记。居住权自登记时设立。由此可见,“居住权”作为用益物权的一种,当事人向登记机构申请登记,经登记机构登记后“居住权”才生效。

3.“居住权”可以转让、继承、出租吗?

答:根据《民法典》第三百六十九条:居住权不得转让、继承。设立居住权的住宅不得出租,但是当事人另有约定的除外。

不得转让:居住权人对他人的住宅享有占有、使用的权利,但只能由居住权人本人享有,居住权人不得将其享有的居住权转让。

不得继承:居住权人死亡的,居住权消灭,居住权人的继承人不能继承居住权人对住宅享有的居住权。

不得出租:居住权是占有、使用他人住宅的权利,其目的是满足权利人生活居住的需要。因此,一般情况下,已经设立了居住权的住宅不得出租。

4.“居住权”何时消灭?

答:根据《民法典》第三百七十条:居住权期限届满或者居住权人死亡的,居住权消灭。居住权消灭的,应当及时办理注销登记。

5.“居住权”首次登记如何申请?

答:房屋用途为住宅且已取得不动产权属证书,发生以下情形之一的,当事人可申请办理居住权首次登记:

- ①通过居住权合同设立居住权的;
- ②通过房屋所有权人立下遗嘱设立居住权的;
- ③通过人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的。

通过居住权合同设立居住权的,由房屋所有权人和居住权人双方共同申请。以人民法院、仲裁机构的生效法律文书设立居住权的,可以由居住权人单方申请。

以遗嘱方式设立居住权的,在办理继承、受遗赠转移登记时,由继承人和居住权人一并申请办理居住权首次登记;或在办理继承、受遗赠转移登记后,由居住权人和房屋所有权人共同申请办理居住权首次登记。

招聘

聘小车司机 2 名
月薪 4500- 5000 元 83200082 黄经理

招聘

聘内科西医师和助理师 13375009858

房铺租售

近三坊七巷 170-200m² 租 13107621158

福建供销大厦负一层、一层及二层
部分场地 3137.57m² 整体招租 87315281

汽车出租

出租丰田 13 座海狮、18 座丰田考斯特中巴,单位长期接送,日租 13805087840

心理咨询

德医堂睡眠障碍心理疏导专科
心理测评原价 120 元,现 9 元
省老干局对面,13385912259

人文服务

找对象到缘润圆
0591-87515527 ♥ 18558827218
西湖大门口闽发西湖广场 2 号楼 501

装饰装修

专业室内设计装修
旧房翻新,新房装修,免费设计
送全景效果图 15060009364

分类广告

0591-87811583
友情提示:
本栏目信息,不作为合作双方签订合同依据,为维护您的权益,请务必认真核实。
地址:福州市鼓楼区华林路 84 号海都大厦二楼

省拍第 2021008 期拍卖公告

受委托,本公司定于 2021 年 6 月 10 日(星期四)上午 10 时在中国拍卖行业协会网络拍卖平台(<https://paimai.cai123.org.cn>)公开拍卖以下标的:**废旧生产设备一批(分三个标的的拍卖)**。
竞买保证金:人民币壹万元整。
有意竞买者请于 2021 年 6 月 9 日 12:00 前将竞买保证金汇入我公司账户(户名:福建省拍卖行有限公司,账号:117060100100079570,开户行:兴业银行福州五四支行),并持有效身份证明到我公司办理竞买登记手续。
报名截止时间:2021 年 6 月 9 日 12:00(以保证金到账时间为准)
看样时间:2021 年 6 月 7 日-8 日
展示地点:福州市闽侯县长龙中路中福大明集团产区内(海源自动化机械公司北侧)
联系电话:0591-28059613 13600828871 王先生
联系地址:福州市鼓楼区洪山园路 68 号招标大厦 C 座 209 室 福建省拍卖行有限公司 2021 年 6 月 3 日

福建沿海拍卖有限公司网络拍卖公告

受中国人民财产保险股份有限公司福建省分公司委托,福建沿海拍卖有限公司定于 2021 年 6 月 9 日 10 时 00 分起至 2021 年 6 月 10 日 10 时 00 分止在**淘宝阿里拍卖**网络平台上(网址 <https://zc-paimai.taobao.com>);搜索户名:沿海拍卖)公开拍卖以下标的:**公车 67 辆**。
车辆情况详见网站,有意竞买者请在阿里拍卖平台上注册用户办理报名手续并依据平台规定交纳保证金。
标的展示时间:2021 年 6 月 7 日至 6 月 8 日
标的展示地点:详见各车辆拍卖详情页面
咨询电话:陈先生 18505913610

搬家服务

祥安搬家 87505080 家具空调安装

老牌好日子 833 575 78 拆装家俱

收购邮票

诚信收购邮票,纪念钞等 13400577737

声 明

福建易扬建筑工程有限公司工会委员会遗失公章一枚,编号:35100010015676,声明作废。
个人声明:本人钟剑,南昌铁路福州动车段职工,2021 年 5 月 31 日,工作证不慎遗失,工作证号 2116224012721,特此声明作废。
经营者江欣添不慎遗失福州市仓山区工商行政管理局 2014 年 9 月 15 日核发的注册号为 350104600068933 的福州市仓山区苹果王服装店营业执照副本原件,声明作废。
闽侯县南通镇文山村村民陈作良,遗失福建省建设用地许可证:闽土侯字(1997)第 005343 号,闽土侯字(1997)第 002106 号,现声明遗失。
福州市马尾区罗星街道青洲村民委员会印章遗失,原印章声明作废。

白蚁防治

白蚁专线 ★ 87601116

公 告

债权转让通知书

张志洪:
根据债权转让方福建思成商业运营有限公司与债权人受让方郑荔源、叶秀琴、郑岩冰于 2020 年 11 月 16 日签订的《协议书》,福建思成商业运营有限公司将其对张志洪(公民身份号码 350321198806105659)享有的全部债权[具体以莆田市涵江区人民法院(2018)闽 0303 民初 2821 号民事判决书为准,已依法转让给郑荔源、叶秀琴、郑岩冰。现福建思成商业运营有限公司特将上述债权转让事宜以公告的方式通知张志洪、郑荔源、叶秀琴、郑岩冰自上述《协议书》签订之日起(即 2020 年 11 月 16 日起)有权作为张志洪的债权人直接行使债权人的一切权利。[包括但不限于将莆田市涵江区人民法院(2019)闽 0303 执 236 号案件中的申请执行人变更为郑荔源、叶秀琴、郑岩冰。]
特此公告通知。
福建思成商业运营有限公司 2021 年 06 月 03 日