

老人办理居住权登记在多区遭拒

委员建议:消除身份关系限制,助力“居家养老”



卢薇薇委员接受记者采访

多区拒绝办理非直系亲属间居住权登记?

记者:您为何会关注到居住权登记存在障碍这一问题?

卢薇薇:之所以会关注到这个问题,其实是我在做另一个关于生前预嘱的提案调研过程中,一些老人跟我反映,说他们遇到了一个养老障碍:他们想“以房养老”,去登记部门作非直系亲属居住权登记时,却遭到了拒绝。

我后续调研下来,情况确实也如此。

记者:这些老人为何会有居住权登记需求?

卢薇薇:随着上海老龄化程度加剧,“居家养老”仍为主流养老模式,很多老人,尤其是丁克群体、不婚群体、空巢老人、身心障碍子女家长等老年群体都是有“以房养老”需求的。

他们不愿离开自己多年居住的社区生活圈,也不愿意居住在养老院,但是又想要改善晚年生活质量,于是通过低于市场价格的方式出售房屋,获得大笔养老资金并与购房者达成协议设立居住权,保留其居住权直至其死亡时为止。这体现了自主养老、以人为本养老核心理念,可以切实减轻政府养老负担,同时激活银发经济的各个市场要素。

□ 记者 胡蝶飞 季张颖 夏天

“很多老人跟我反映:长宁、徐汇、普陀、宝山、浦东等自然资源确权登记事务中心拒绝办理非直系亲属之间的居住权登记。”

已经写进民法典的居住权登记,为什么在现实操作中仍困难重重?相关职能部门有何顾虑?在应对老龄化倡导“居家养老”背景下,如何更好满足“以房养老”需求,更好激活“银发经济”?……带着疑问,在上海“两会”现场,记者与市政协委员卢薇薇展开深入对话。

写进民法典的居住权登记为何困难重重?

记者:为什么职能部门拒绝登记?有何顾虑?

卢薇薇:这个问题我一开始也不理解。所以今年市政协现场咨询会上,我特意到相关职能部门“摊位”上去咨询。

他们告诉我,此前一段时间,居住权登记是没有直系亲属与非直系亲属登记区分限制的。但是开放期间,登记部门发现存在“假居住权登记,真担保”的情况,这种情况多出现在以合同方式设立居住权上。所以登记部门为防范老人被骗等风险,在实际操作上限制了非直系亲属间的居住权登记,只为直系亲属之间登记居住权。

建议尽快发文消除身份关系限制,开放登记

记者:对此,您有什么具体建议?

卢薇薇:虽然职能部门的初衷是保护老人合法权益,防范风险,但不管是民法典,还是《上海市不动产登记若干规定》等法规,并未对居住权设立作出身份限制。

然而,在现实操作中,有实际需求的老人处处碰壁。相关登记部门还应从保护那些真正有需求的老年人的权益角度出发。从依法行政的角度而言,也并未切实履行相关法律、规章。即便是防范风险,也不能简单“一刀切”,在法律法规框架外作出禁止性规定。

因此,我建议相关职能部门尽快发文,严格禁止各区县不动产登记部门对于非近亲属间居住权登记不予办理现象,并设定专窗、专人办理。

至于登记部门顾虑的风险问题,我建议,为防止不法人员通过单项居住权登记,造成虚假居住权登记的产生,除了以有效遗嘱方式或以法院裁判、裁定方式设立居住权外的,以合同方式设立居住权的,可以参考购房抵押贷款登记模式。你可以规定申请人同

时提供房屋买卖合同和居住权合同,房屋转移登记与居住权登记合并办理。

记者:从落地上来说,会不会比较困难?

卢薇薇:我建议还可以借助权威第三方的力量,比如公证。

如果老人在多年前已将房屋过户转移给现房屋所有权人的,或因其他原因需办理居住权登记,而无法同时提供房屋买卖合同的,可参照域外法,凡涉及重大民事法律行为的,居住权合同以公证方式作成。

也就是说,申请人应向登记部门提交居住权合同公证书,由公证处进行前置司法审查,以杜绝虚假居住登记意思,防范、减轻不动产登记部门的登记风险和责任。

同时,我还建议参照本市已经开展的非公证方式不动产继承过户登记方案,对于孤寡残障老人、独居老人、失独老人等困境群体,采取政府购买公证服务的方式,由公证部门审查申请人之间的意思表示及居住权人的家庭社会关系,由公证部门办理居住权合同公证。

积极协商建言 广泛凝聚共识

(上接 A1)服务实现习近平总书记擘画的宏伟蓝图,必须始终坚持和加强党的领导,在坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”中彰显政协担当;必须更好围绕中心、服务大局,在精准服务上海改革发展贡献政协力量;必须广泛凝聚人心共识,在铸就团结奋斗澎湃合力中展现政协作为;必须全面赋能城市治理,在践行全过程人民民主中发挥政协优势。

胡文容最后说,让我们更加紧密地团结在以习近平总书记为核心的党中央周围,在中共上海市委的坚强领导下,高举中国特色社会主义伟大旗帜,牢记嘱托、勇担使命、团结奋斗,为加快建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市,奋力创造令世界刮目相看的新奇迹作出新的更大贡献。

吴清在闭幕会上讲话,代

表中共上海市委对市政协十四届二次会议胜利闭幕表示祝贺。他说,会议期间,全体政协委员以饱满的政治热情、昂扬的精神状态、强烈的使命担当,积极协商建言,广泛凝聚共识,充分展现了人民政协作为专门协商机构的独特优势,充分彰显了全过程人民民主的生机活力。

吴清说,去年底,习近平总书记亲临上海考察,发表重要讲话,作出重要指示,为新征程上上海加快推进社会主义现代化建设提供了根本遵循。希望政协学习好贯彻好习近平总书记考察上海重要讲话精神,按照中共上海市委十二届三次、四次全会部署要求,坚持党的领导、统一战线、协商民主有机结合,进一步找准政协工作的主攻方向,聚焦建设“五个中心”、深化高水平改革开放、建设人民城市、提升文

化软实力等重大任务积极建言献策,为上海在更高起点上深化改革开放和现代化建设汇聚更多智慧和力量。

吴清说,中共上海市委将一如既往重视、关心和支持政协工作,为广大政协委员履职尽责创造有利条件、提供更好保障。

应邀出席大会的市领导还有:李仰哲、赵嘉鸣、陈通、朱芝松、张为、陈金山、李政、郑钢淼、周慧琳、宗明、陈靖、张全、徐毅松,张小宏、刘多、华源、解冬、张亚宏、陈杰、陈宇剑、舒庆、彭沉雷、蒋卓庆,贾宇、陈勇、汪昱、张勇、焦占锋、王汉波,老领导陈铁迪、龚学平、殷一璀、吴志明等也应邀出席大会。在沪十四届全国政协委员应邀列席会议。

大会在雄壮的国歌声中闭幕。

两会手记

因为罕见,才需要被看见

作为一名跑了十多年两会的记者,每一年的两会依然会有一些人、一些事让我心生感动。因为总有一群生活中不常被看到的困难群体,成为两会中议案、建议的主角。

今年苏梅、许丽萍两位人大代表不约而同为罕见病立法提交了两份议案(本报1月24日报道),而与她们联名的代表高达几十位。这在我多年跑会的印象中是不多见的。尽管她们议案中关注的人群是罕见病患者,受益的人数与其他议案相比有一定差距。但两个代表仍不遗余力,在长时间的调研中,深入这个群体,了解这个群体所遇到的

困难,寻找解决途径。

我还记得许丽萍代表在采访结束后,拉着我的手叮嘱我:“帮帮他们吧,他们真的太难了。”苏梅代表则全程参与相关立法联系点的调研,与药企们沟通罕见病药物的开发。她将调研结果,都浓缩进了7000字的议案中。“我希望我的努力能帮助扩大社会共识,加大对罕见病病人医药体系建设的关注。”苏梅代表告诉我,罕见病正因为不常见,这个人群才更应被看到,被关怀。

民生无小事,枝叶总关情。从前两年的孤独症孩子,到今年的罕见病,在这个一年中最寒冷的时节,因为有着代表们热切地奔走呼吁,我感受到了这个城市的温暖。(陈颖婷)