

买房过户前“预告登记”，可预防交易风险

本报记者 陈贞妃 通讯员 辛健

购房者注意了，7月1日起，2023年新版浙江省房屋交易合同示范文本（预售、现售）将正式启用，里面新增一项“预告登记”有关内容。这对买了房未能及时过户的购房者来说十分重要。

在房屋交易过程中，网签备案是大家十分熟悉的一个流程，但对“预告登记”很多人了解不深。实际上，它可以预防诸多房产交易风险，甚至关系到购房者能否顺利获得房子所有权。

全款买的预售房 因开发商负债被查封

东阳的王女士曾经历了一场房产纠纷。

2013年，王女士在东阳全款买了一套期房，当时也做了网签备案。但由于开发商原因，房子交付后多年，不动产权证书都没能办下来。2020年，因为开发商与他人的借贷纠纷，房子作为开发商的财产被法院查封。虽然最终通过执行异议成功保住了房子，但过程十分糟心。

“如果当初给房子做过预告登记，事情会简单很多。”东阳市人民法院执行局副局长许智权表示，我国对不动产实行统一登记制度。根据民法典规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记原则上不发生效力。预售的商品房，在没有办理过户登记之前，通常登记在房产公司名下。一旦房产公司因资金链断裂或者其他原因负债，其名下不动产就会被法院查封。而做过

“预告登记”，就可以防止这种情况的发生。

省高院审判监督第一庭副庭长侯黎明介绍，早在2007年实施的物权法中，就规定了“预告登记”制度。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。另外根据最高院办理执行异议和复议案件的规定，在没有做不动产过户登记前，预告登记可以避免房子因为开发商的债权被执行。如果没有预告登记，房子是否会被执行就要根据各方债权的优先顺序而定。

简单一句话，预告登记可以保障你日后顺利拿到不动产权证书。

但在房产交易中，购房者常常会“重网签、轻预告”，没有把这一条款真正用起来。根据省住建厅、省自然资源厅的统计数据，我省2019、2020年一手房转移预告登记件数占同期一手房网签数量的比例分别为42.3%、42.7%。在二手房领域预告登记比例更低。“全省各地因房屋出卖人‘一房二卖’‘先卖后抵’导致的执行异议之诉案件也多，审理难。”侯黎明



坦言。

网签只是管理手段 预告登记才有法律效力

那为什么大家都去网签备案，而不去做预告登记呢？

“很多人都会把网签备案误当作一种物权的预先登记，事实上预告登记才是。”侯黎明说。网签备案，只是建设部门用来掌控城市房地产开发、交易行为的管理手段。它可以证明在签订房屋买卖合同的时间，但不具有法律上的效力。此外，网签备案是行政管理行为，具有强制性；而预告登记是依申请办理的，是交易双方的自愿行为，只能引导办理。

为此，2021年11月省高院曾发出一份司法建议，力推预告登记制度全面落地。其中建议第二点就特别指出要修订完善商品房买卖合同示范文本，明确约定双方同意办理商品房买卖的预告登记，提示预购人可单方申请预告登记，同时对预告登记的办理时间予以明确等。

如今，在新版示范合同文本中，预告登记内容被重点作为合同条款单列，引导权利人主动及时申请办理。登记部门也在便民服务上做了很多优化。关于预告登记的具体操作事项，记者也采访了省自然资源厅自然资源确权登记局。

预告登记现在有哪些渠道可以办理？预告登记有线上线下两个渠道。线上可以在浙江政务服务网（浙里办app）的“不动产智治”应用模块，根据期房、二手房不同情况选择“预购商品房预告登记（设立）”或“不动产转移预告登记（设立）”，按照提示进行操作。线下可以带上不动产登记申请书、申请人身份证明、当事人关于预告登记的约定、商品房预售合同等去当地不动产登记中心办理（具体可咨询当地不动产登记中心）。

以前买的房子现在还能预告登记吗？可以，但需要买卖双方凭不动产登记申请表共同申请。预告登记原需要买卖双方共同申请或根据合同约定履行。在2023年新版的合同示范文本中，已经将预告登记时间等约定列入条款。若出卖人未按约定时间配合共同申请，买受人可以单方申请办理。以前使用老版合同，未进行相关约定的，就需要双方共同申请。

如何查询自己是否做过预告登记？可以查询不动产权属信息。已经做过预告登记的，权利状态一栏显示的是“预告登记”。需要提醒的是，预告登记并非一劳永逸。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。

年轻人尝试新的岗位，但行业发展仍需规范 多需求催热，“上门经济”开辟新市场

《工人日报》乔然

“88元上门做一顿饭”“1分钟1元代人遛狗”“1小时100元陪患者看病”……随着人们消费能力增强，生活质量逐渐提升，以及互联网高速发展，大数据技术的兴起，人们消费习惯正在悄然发生变化，新型职业层出不穷，受到越来越多消费者的青睐。然而，记者采访发现，新型职业在火热发展的同时，还存在一些不完善的地方。对此，有专家表示，应根据实际情况不断探索新的制度，才能让新业态经济良性发展。

新职业带来 更多就业“风口”

95后彭玲在成都从事上门做饭服务刚满一年，日前记者采访时，她已有了20人的团队。“3菜1汤66元，6个菜88元，10个菜两个厨师154元……”顾客根据自己的需求通过网络平台下单，选择喜欢的套餐即可享受一次上门代厨服务。“我们免费跑腿买菜，只需付菜钱即可，洗碗加收10元洗碗费。”彭玲告诉记者，虽然上门代厨刚出现不久，但许多消费者对此表现出兴趣并愿意下单，她和团队成员周末几乎没有时间休息。美团一项数据显示，最近“上门代厨”的搜索量环比上涨533%。

同为95后的刘丽也在从事一种“很新”的职业——“遛狗师”，为没时间照顾宠物狗的消费者提供上门喂养和遛狗服务。上门喂养价格为3公里以内20元，3公里

至5公里30元，5公里以上40元，遛狗价格为每分钟1元。“2021年刚做这一行时没想到会这么有市场。”刘丽是兼职，每天下班前会有需要上门喂养的信息发到手机里，她需要提前一天先与宠物主人见面拿钥匙，第二天上门添粮、换水、出门遛狗，期间会向顾客提供工作视频和照片。“上门一次需要服务一个半小时到两个小时。”刘丽介绍，在其工作地浙江，遛狗师已成为很多年轻人愿意兼职或全职从事的职业，同行越来越多。

据了解，类似的“上门经济”新业态还有很多。天眼查专业版数据显示，我国上门服务相关企业近年来发展迅速，涵盖了外卖、家政、洗衣、美甲、按摩、美发美容、汽车后市场、维修、生鲜、杂货等各个领域。

互联网加传统行业 “效率高又方便”

彭玲回忆，她最早在短视频平台上看到有人在做上门代厨服务，她本身工作是自由撰稿人，时间弹性较大，又是美食爱好者，上门代厨引起了她的兴趣。“我把上门代厨的想法发到了朋友圈，很快就有朋友联系我。我还找到了本地上门代厨的网络群，第一个月我是兼职在做，收入近2000元。”彭玲说，自己厨艺不错，同时比较注重服务质量，在朋友互相推荐下，找她代厨的人越来越多，她变得忙碌起来。

彭玲认为，上门代厨的市场需求是因为现在年轻人消费习惯的改变，他们对生

活质量的要求更高了。“大城市生活节奏较快，一些年轻人工作一天到家已经身心俱疲，不想做饭，点外卖又不健康，上门代厨成为一个很好的选择，做出的饭菜健康可口又比外面吃得便宜。”

“互联网突破了时间和空间的限制，能让互相有需求的人点对点地对接，这其中的组合蕴藏着无限机会。”刘丽说，新业态属于互联网加传统行业，新业态之所以增多，互联网功不可没。

彭玲表示，她打算扩充团队，未来想做一个“云家政”的终端平台，通过更专业的线上渠道获取客源。“我愿意多做一些尝试。”彭玲说，目前，有许多年轻人关注到“上门经济”，但该行业并不成熟，许多地方有待改进。

探索新制度 行业发展仍需规范

有专家表示，“上门经济”存在着服务质量、安全保障不足的问题，上门服务涉及消费者的私人空间和财产安全，一旦发生服务质量不达标、服务人员失信或犯罪等情况，将给消费者造成严重的损失和不良影响。

“提高上门服务的标准化程度、加强服务人员的培训和管理、建立完善的信用评价和投诉处理机制等措施是必要的。”该专家表示，对于上门代厨烘焙等提供餐饮的服务，食品安全和从事餐饮人员的健康资质不容忽视。另一方面，从事上门服务的劳动者缺乏身体健康等劳动权益保障，相关法律制度监管仍处于“真空”状

态。一旦上门服务出现“恶意跳单”“流失”等情况，相关维权路径也会困境重重。

中国社会科学院法学研究所社会法室副主任王天玉指出，目前，大部分网络平台都只是起到中介作用，能够归类到民法典第九百六十一条所规定的中介合同当中。在主要模式上，通过形成点对点的匹配服务赚取中介费，并没有对劳务提供者有一个监督管理。“如果作为民事关系来处理，并不能认定是劳动关系或是劳务关系。”

王天玉解释道，像彭玲一样有一定规模的团队，并对团队成员有较强管理，要求这些团队人员到岗打卡，穿着统一工作服等，就是实际劳务履行的情况，如果有特别强的管理，这就是一种以中介为形式，以劳动关系为实质的用工形态，“在承认平台与从业者之间有中介关系的同时，新业态工作者仅依靠民法典不足以保障自己的权利，因为一定程度上这种灵活就业超越了个体的就业规模，就要有相应的管理。”

据悉，2021年，人社部等8部门共同印发《关于维护新就业形态劳动者劳动保障权益的指导意见》。该指导意见将依托互联网平台就业的新就业形态分为三种类型：符合确立劳动关系情形的，企业应当依法与劳动者订立劳动合同；不完全符合确立劳动关系情形但企业对劳动者进行劳动管理的，指导企业与劳动者订立书面协议，合理确定企业与劳动者的权利义务；个人依托平台自主开展经营活动、从事自由职业等，按照民事法律调整双方的权利义务。