

# 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。

# 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”存在着服务质量和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。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。

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。