@所有人

这项举措可防范房产交易风险

宁波全面推广商品房“双预告”登记

全程网办，15分钟即可领取电子版证明

不动产登记证明（电子）文本。

“网上一次申请，领取两份证明，很方便。在银行网点即可申请办理预购商品房预告登记和抵押预告登记，不用去登记大厅就保障了我们的权利，真的很给力！”日前，购房人胡女士和建行工作人员看到两本线上办理完成的预告登记证明，满脸欣喜，赞不绝口。

作为保护购房人合法权益、防止“一房二卖”等风险防范法定手段，预告登记对买卖双方意义重大。昨日，记者从宁波市不动产登记中心获悉，该中心全面推广商品房“双预告”线上办理，实施全程网办，15分钟内即可领取到电子版证明，后续经过系统优化完善、提高数据共享水平等措施，所需时间将进一步缩短。

我市实现“双预告”登记（预购商品房预告登记和抵押预告登记）网办后，办理流程是什么样的？能给市民带来哪些便利？哪些情况下可申请不动产预告登记？针对市民关心的问题，市不动产登记中心相关负责人进行了权威解答。

市民代表拿到了“双预告”登记证书。

1 预告登记有什么作用？保护购房者合法权益，防止“一房二卖”

预告登记，是《民法典》规定的重要制度，是保护购房人合法权益、防止“一房二卖”、防范交易风险的法定手段。

根据《民法典》第二百二十一条规定，当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。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。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。

看到这里，很多人会有疑问，为何预售的商品房在实施网签之后，还要进行预告登记呢？

市不动产登记中心相关负责人表示，在新建商品房交易中，从购房到办理登记领取证书，时间较长，往往需要3年左右。“在这3年间，如果开发商违约或者出现风险，可能导致无法领取证书，购房者的权益无法保障；进行预告登记后，可保障商品房的物权，避免购房者全款或按揭购买的预售商品房出现阴阳合同、‘一房二卖’、再次抵押、纳入破产清算资产等风险，切实保障购房者的合法权益。”

二手房买卖中，通过预告登记进行不动产物权的“锁定”后，同样也能避免一系列违法违规行为。比如，卖方“一房二卖”、恶意转移财产（卖方本身存在经济纠纷，面临被法院等查封的情形下未将情况真实告知购买人而出售，导致购房人尚未办理产权证时房屋被查封）、房价上涨时毁约；买方不按约定行事、利用虚假产权骗取定金和房款、中介等假借购房贷款骗取房屋过户后套现（目前银行需要过户后审批发放贷款）等行为也时有发生。据报道，今年绍兴、丽水等地出现了多起二手房诈骗案，造成了买卖双方房财两空的惨痛悲剧，此骗局曾在南京、重庆等多城上演，涉及金额多达几十亿元。

“实施预告登记后，未经预告登记权利人的同意，将不能处置不动产，有效避免了上述行为的发生，切实保护了群众合法权益。”市不动产登记中心相关负责人表示。

2 预告登记如何办？全程网办，15分钟内领取到电子版证明

今年2月，市自然资源和规划局、市住建局和宁波银保监局联合出台《关于加快推进商品房不动产预告登记工作的通知》，根据该通知要求，我市全面推进预购商品房预告登记及抵押预告登记，当事人购买预售商品房的，买卖双方在签订商品房买卖合同时，要将不动产预告登记相关条款纳入买卖合同，明确房地产开发商的义务。如果房地产开发企业不申请办理预告登记的，购房人可根据合同约定单方申请。

同时，对于全款购买预售商品房的，购房人可自行办理预购商品房预告登记，对于按揭（含住房公积金贷款）购买预售商品房的，可由贷款银行开展预购商品房预告登记和抵押预告登记的组合登记。

3月9日，购房人胡女士与开发商、抵押银行约定，在建行网点一同通过“共享平台”申请办理了商品房预告登记及抵押预告登记，顺利实现了我市“双预告”登记由线下办理向全流程线上办理的重大跨越。这也意味着我市的全网通办又多了一项业务。

那么，申请办理不动产“双预告”登记流程怎么样？以胡女士的办理过程为例，在银行网点，申请三方只用一台连外网的电脑，录入必要信息后上传一份申请材料，再到直接共享购房合同信息，经海曙不动产登记服务中心后台审核、登簿后，不到15分钟，就完成了“双预告”登记，领取了电子版预告登记证明。

3 办理预告登记后，实现“交房即交证”利好急于落户用于孩子就读的购房者

据介绍，市资规划局将全面推行商品房双预告登记作为提升不动产登记服务的重要举措，今年，该局将“交地即交证、竣工即发证、交房即发证”列入十大改革事项之一。

这也意味着，办理过预告登记的不动产，在办理转移、抵押登记时，将不再重复收取材料，可有效缩短办结时限，能够实现“交房即交证”，方便了企业群众办事，又减少了企业群众办事跑腿次数和资料提供。

除了方便群众外，“交房即办证”的实施，最大的受益者是那些急于购买学区房落户、用于孩子读书的购房者。

记者了解到，按照目前的普遍做法，新建商品房交付后，有按揭的房子开发商和银行为了防止办理不动产权证后不及时办理抵押权登记，造成贷款脱保，强制要求委托中介办理两证。“合同中一般约定交房后6个月内领证，中介是先办理不动产权证、再办理按揭抵押登记，最少也需要两到三个月时间，购房者尤其是购买学区房用于孩子就读的购房者意见较大。因此，办理预告登记，能大幅度缩短不动产权证的办理时限，实现‘交房即交证’，缓解了购房者的焦虑情绪。”市不动产登记中心相关负责人说。

记者 周科娜 通讯员 朱宁溪 徐小俊 刘玉 文/摄