

■商品房“双预告”登记后续

推广商品房“双预告”线上办 这些问题市民很关心

宁波市不动产登记中心“十问十答”权威释疑

3月15日,宁波市不动产登记中心发布消息,全面推行商品房“双预告”(预购商品房预告登记和抵押预告登记)线上办理,实施全程网办。

作为保护购房人合法权益、防止“一房二卖”等风险防范的法定手段,预告登记对买卖双方意义重大。昨天本报刊发相关报道后,引发市民广泛关注,不少人通过“宁波晚报”官方微信和宁波晚报地产微信号“宁波楼市报道”留言,提出相关问题。我们整理了网友反映比较典型的问题,请宁波市不动产登记中心相关负责人作了权威答复。

问题一:在购房合同已经网签备案后,还有必要办预告登记吗?两者的效力有什么区别?

答:首先,预告登记制度是一项法律明确的制度,而网签备案是基于行政监管需要出台的一个政策性文件。从法律效力来讲,效力层级不一样。一个是法律,一个是政策,在同步去推行这两项制度时,可以发挥不同效力层级之间的制度协同作用。

其次,预告登记的立法初衷和网签备案的政策出台目的一致,都是为了解决预售商品房交易中存在的法律风险。从实际效能来看,两者确实有一定功能上的重叠,但是预告登记制度因为有明确的法律规则和法律依据,能够在发生法律纠纷时,提供明确的法律依据或法律保障。

问题二:买了期房后,什么时间可以办理预告登记?是否在合同网签备案之后、交付办理产权证之前都可以?

答:如果是按揭买的期房,预告登记和抵押预告登记因为要合并办理,除购房合同网签备案外,还需按揭银行(包括公积金中心)银行方面那边的借款合同和抵押合同签署后方可办理。

符合办理条件的,在房子没交付、开发商办理不动产权证之前,都可办理“双预告”登记。

问题三:买期房后办理预告登记,到哪里办?需要准备哪些材料?

答:可以全程网办。如果是全款买的期房,可以通过登录浙里办,搜索“不动产智治”,进入后选择“预购商品房预告登记”,全流程网上办理;如果是按揭购房,可由按揭银行线上办理。

需要准备的材料,主要包括身份证明、已备案的商品房预售合同、按揭合

同等,详细材料清单已在宁波市自然资源和规划局门户网站上公布,相关附件表格可供下载,网站地址:http://zgj.ningbo.gov.cn/art/2023/3/13/art_1229553793_58963489.html

问题四:买了期房办理预告登记,需要开发商到场吗?如果开发商不申请办理预告登记,购房人能否自行办理?

答:如果开发商不申请办理预告登记,符合下列情形的,可由购房人单方申请:

(1)开发商与购房人订立商品房买卖合同,且合同中有关于预告登记的约定条款的,如开发商未按照约定与购房人申请预告登记,购房人可以单方申请预告登记;

(2)开发商在预测绘成果备案时已进行预告登记申请备案,授权同意由受让方(购房人)单方申请预告登记,购房者提供开发商出具的《授权同意书》可单方申请登记。

(3)开发商未进行预告登记申请备案,但买卖双方在签订买卖合同环节一并签署了相应的预告登记约定书、约定由购房人单方办理的。

在预告登记全面推行前已买了期房的购房人,商品房买卖合同中一般没有关于预告登记的约定条款,开发商在预测绘成果备案时也未作预告登记申请备案,这种情况下,需要开发商到场才能办理预告登记,否则无法办理。

问题五:按揭购买了二手房,该如何办理预告登记?

答:按揭购买二手房的“双预告”登记,目前只支持线下窗口办理,且需买卖双方同时到场,线上的办理模块正在开发中。

问题六:二手房交易中,买方办了预告登记后违约,又不配合撤销预告登记,这种情况下,卖方权益怎么保障?

答:根据《民法典》第221条规定,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。

买卖不动产物权的协议被认定无效、被撤销、被解除等导致债权消灭的,可由卖方凭债权消灭的材料(人民法院、仲裁委员会的生效法律文书)及其他相关材料申请注销登记。

问题七:预告登记的效力在什么情况下会自动解除?

答:根据目前相关法律法规规定,预告登记失效后,需要依申请办理注销登记,不存在自动解除的情况。申请注销登记的主体,为不动产登记簿记载的预告登记权利人或生效法律文书记载的当事人。

预告登记当事人协议注销预告登记的,申请人应当为买卖房屋或者其他不动产物权的协议的双方当事人。

问题八:二手房交易中,签了合同后、过户前被司法查封的,能否办理预告登记?

答:不能。

问题九:二手房如果有抵押,是否可以办理预告登记?

答:可以。

问题十:办理预告登记要收费吗?

答:按照《国家发展改革委财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》的规定,免收不动产预告登记费用。 记者 周科娜 通讯员 朱宁溪

宁波新房房价环比涨幅 创33个月新高 全国70城中排第二位

国家统计局昨天发布2月份全国70个大中城市的房价数据。

2月份全国70个大中城市新建商品住宅价格指数环比上涨0.3%,为2021年9月后持续下跌17个月来首次由负转正。2月份70城中的一二三线城市,新房房价环比涨幅分别为0.2%、0.4%和0.3%,也是2021年9月以来三类城市首次出现全部上涨。2月份新房房价上涨的城市数量,从1月份的36个增至55个,是2021年7月以来房价上涨城市数量最多的一次。2月份全国70个大中城市二手住宅价格指数环比上涨0.1%,是持续下跌18个月基础上的首次转涨。二手房价环比上涨的城市数量,由1月份的13个增至40个。

易居研究院研究总监严跃进就此认为,房地产市场开始走出“跌跌不休”的降温区间,重回复苏通道。

宁波楼市2月份成交大幅回暖。

宁波市房产市场管理中心数据显示,2月份市六区商品住宅成交突破3000套,环比增幅高达129%;市六区二手住宅成交套数突破4000套,环比增幅近95%,并创下22个月来的新高。

2月份宁波房价表现又如何呢?其中,宁波新建商品住宅销售价格环比上涨0.9%,涨幅较1月份扩大0.3个百分点,为2020年6月以来最高,在70城中与天津、济南、昆明并列第二位,仅次于湛江;同比上涨2.2%,涨幅居70城第八位。宁波二手住宅价格环比上涨0.2%,涨幅与1月份持平,居70城第26位;同比则下跌1.2%,跌幅较1月份扩大0.4个百分点。

在成交明显回暖之下,宁波楼市不少在售楼盘收缩甚至取消了促销优惠;同时,前期成交的部分高价盘如位于老江东的缙和云府、位于东部新城核心区的东品荟尚庭等集中备案——这两个盘2月份的备案套数分别居全市第九和第十位,也在一定程度上拉高了2月份宁波新房房价。

而二手房市场,挂牌量仍然巨大。宁波市房产交易信息服务网上通过房产中介挂牌的二手住宅房源总量,目前又已超过10万套。尽管有房东借成交回暖之势上调售价,但中介反映,2月份成交的二手房源整体成交单价较之前甚至有小幅下滑。

记者 施文

聚焦“一老一少一新” 线上线下全覆盖

鄞州银行开展3·15金融消费者权益教育宣传系列活动

为进一步提升金融消费者的风险防范意识和能力,扩大、深入金融知识宣教面,鄞州银行全面开展“3·15”系列金融消费者权益教育宣传活动。

该行下辖158家网点于3月15日向进入网点厅堂的客户一对一宣讲金融知识,通过发放宣传折页、有奖问答、微沙龙等形式讲解消费者八大权益、理性维权、防范金融诈骗、防范非法集资等金融知识,提升消费者金融知识水平。同时,该行微信公众号专门开设“3·15宣传专

栏”,讲解时下热点话题。

3月9日,该行与鄞州区普惠金融服务中心共同走进鄞州区塘溪镇童夏家村,联合设摊开展“3·15”消费者权益保护教育宣传周活动。工作人员利用通俗易懂的语言,经典详实的案例提醒在场村民防范保本高息、投资养老、电信网络诈骗等金融诈骗活动,远离非法集资等非法金融活动侵害。活动现场,鄞州人民医院眼科同步开展义诊。

3月15日,该行工作人员走进宁波

茂新针织有限公司,厂里的员工大部分为未获得本地户籍或获得本地户籍不满3年的“新市民”。工作人员提醒职工们严防电信网络诈骗,抵制非法金融活动,避免盲目投资和冲动交易,增强风险识别和自我保护能力。

3月16日,该行联合多家银行及保险公司共同走进春城社区,开展“3·15”金融消费者权益教育宣传活动,现场播放该行自制的反诈宣传视频。针对老年消费者,用真实案例和接地气的语言宣传洗

钱、养老诈骗、非法集资方式和防骗知识;针对年轻人,宣传过度借贷可能会诱导过高的风险。

此外,该行近日还将走进朝晖实验学校,通过生动形象有趣的课件,为在校师生上了一场内容详实、生趣盎然的金融知识普及课程。

未来,鄞州银行将通过“厅堂+外拓”的方式,持续常态化开展金融知识宣教活动,为积极构建和谐健康的金融环境贡献自己的一份力。 记者 周雁 通讯员 葛喆璐