

# 商品房预告登记制正式实施

办理了预告登记,就意味着购房者是这套房屋唯一的产权所有人

本报记者 喻雯 实习生 陈帅

商品房买卖纠纷中最突出的是“一房两卖”,甚至“一房多卖”现象。即日起,济南市住房保障和房产管理局正式全面开展商品房预告登记业务。办理了预告登记,就意味着购房者是这套房屋唯一的产权所有人。

## 预告登记可防

## 开发商“一房多卖”

15日,济南市房屋产权登记中心走进高新区中铁汇展国际,为市民办理房产业务,并对预告登记业务进行了专题宣传。这意味着济南市全面开展商品房预告登记业务,市民即日起可申请预告登记。

由于市场上在售的商品房大多数是期房,从合同备案完毕到最终交房,一般需要1至2年。有些无法开发商借机“一房两卖”,甚至“一房多卖”,严重损害了购房者的合法权益。

购房者支付房款后,在等待取得房屋产权的漫长过程中,如何预防卖方“一房两卖”?济南市住房保障和房产管理局副局长姜秀杰说,预告登记可以规避这种风险。一旦购房者对所购房屋办理了预告登记,就从法律上宣告了自己成为这套房屋的唯一权利人,此后开发商再对这套房子进行销售等产权处置是无效的。

济南市房屋产权登记中心相关负责人介绍,《物权法》出台后,国家在法律层面赋予

了购房者保护自身权利的新武器,那就是预告登记制度。《物权法》第二十条规定:当当事人订立买卖房屋或者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。

办理预告登记后,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。老百姓购买预售的住房,订立预售合同后,只享有合同法上的请求权,该项权利没有排他的效力,所以购房者无法防止开发商再将房屋以更高的价格出卖给他人,仅能在这种情况下主张开发商违约进行损害赔偿,而无法获得指定的房屋。

## 签合同时

## 就要约定预告登记

在商品房交易过程中,网签合同是买卖过程中唯一合法的合同,这也是维护购房者权益的有效方式。与此相比,预告登记又有什么不同?

对此,济南市房屋产权登记中心负责人介绍,网签只是政府规定的一种合同形式,签订合同后,购房者只享有合同



15日,济南市房屋产权登记中心走进高新区中铁汇展国际,对预告登记业务进行了专题宣传,即日起市民可以申请预告登记。实习生 陈帅 摄

法的请求权。而预告登记是对物权的一种保证,一旦发生“一房多卖”现象,法院在对产权判决时也是依据物权法判决,预告登记的购房者将对房子产权有优先权和排他权。

预告登记是如何发挥作用的?济南市房屋产权登记中心负责人介绍,按照济南市商品房销售、备案的运行机制,房地产开发公司办理预售前,首先应到登记机构进行预测绘数据成果挂接入库,测绘机构根据开发公司规划施工图,按照预测绘规范出具预测绘报告,登记机构将据此建立

预销售楼盘表,这样原来无形的楼盘,通过“物理楼盘表”的形式固化下来,使购房者所购的期房具有唯一性。

购房者购买商品房产后申请预告登记,可以通过“物理楼盘表”准确找到房屋,若再有其他人申请预告登记或开发公司再进行其他处分时,因该房屋上存在预告权利,登记机构将不予受理。

“预告登记需要买卖双方在订立合同时对于办理预告登记的事项进行事先约定。”济南市房屋产权登记中心负责人提醒。

## ○相关链接

## 如何办理预告登记

《房屋登记办法》规定了办理商品房预告登记应当提交的材料:登记申请书、申请人的身份证明、已登记备案的商品房预购合同、当事人关于预告登记的约定及其他必要材料。经过网上签约和合同备案后,买卖双方持规定资料共同向登记机构申请即可。济南市七个区的预告登记均可直接到房产大厦二楼交易大厅申请办理。申请预告登记后三个工作日可以办结。根据发改价格[2008]924号文的规定,办理登记所需费用为登记费80元/套。

# 赚大了 返的还比花的多

“399元 499元 699元 款款超值返现!”

你买手机,我给钱 最高可返1000元  
返钱火爆进行中……

周剑涛 15863188\*\*4 370321198707150\*\*9



本期活动时间:即日起至7月21日 未购机者快快加入吧.....



# 飞炫引领大屏手机新时代 是手机? 还是平板电脑? 超强性价比 挑战价格极限

飞炫™  
FEIXUAN

智胜 i90

一部五年不用换,  
十年不落伍的“大”手机!

最低 399元 你能买到这样的手机

5.0寸超大显示屏 飞炫i90独有5.0寸超大显示屏掌中轻薄体验黑白两个颜色,简约、大气,高清电容触摸屏,触感非凡。

安卓4.0超强系统 安卓4.0智能系统极速双核芯动力,3G双卡双待,超强待机,支持WIFI、蓝牙、GPS导航超大运行内存32G最强扩展。

重力、光线、距离感应 摆一摇换歌曲;根据环境光线自动调节亮度,保护视力;测试电话与人脸的距离控制背景灯开关,飞炫i90更人性化更智能更省电。

电脑般的视听感受 前后双摄像头,最高达500万像素;屏幕更清晰、丰富、艳丽;全高清视频摄录播放,拿在手中的掌上电脑。

3D影音手机 399元 工厂价799元 以旧换新 499元 工厂价999元 以旧换新 699元 1G极速核心动力 699元 3.5英寸高清细腻屏 3.5英寸HVGA高清高亮 899元 市场价1699元 工厂价 899元 购指定机型 加100元 获得价值228元的大礼包

飞炫S4+ 高清3D版“苹果” iPhone4S经典外观 飞炫i5 高清炫彩屏幕 紫铜锌合金边框 飞炫i8 3.5寸原装进口电容触摸屏 飞炫V60 3.5英寸高清细腻屏 3.5英寸HVGA高清高亮 安卓操作系统 飞炫i5+ 极限纤薄 ★价值106元的原装电池加送1块 ★价值86元的金士顿4G内存卡 ★价值36元的高级手机皮套

济南飞炫工厂店地址:市中区二七新村南路中泰山水大厦一楼(山水大润发对面)

抢购热线:0531—88348181

诚邀各地市乡镇加盟商 有媒体资源者优先

加盟电话:15550414888 联系人:刘经理

Z FEI XUAN 手机工厂店 国家三包 全国联保

● 历下店:文化西路2号(历下大润发南门正对面)

● 洪楼店:洪家楼花园路洪楼广场东200米路南建设银行旁

● 东门店:东关大街老东门桥东20米路北农行旁

● 大观园店:大观园十字路口往东100米路南

● 师范路店:师范桥东30米路南

● 水屯路店:水屯路灯塔往南150米路西35—1

● 王舍人店:王舍人十字路口50米路西(坝王路8号)

● 章丘店:汇泉路百货大楼西300米(畜牧局对面)

● 长清店:五峰路与水鸣街交叉口七星大药房北邻

● 商河店:商河县商中桥南邻路西天琪大药店内

● 红庙店:段店立交桥南行两站9路车红庙站下车即是

● 八里桥店:济齐路18—16,八里桥果品市场往北150米路西

● 潍坊市店:福寿西街与向阳路交叉口向西200米佳乐家超市对面

● 德州市店:市三八东路人民医院北门东100米路南

● 德州齐河店:齐河县阳光路贸易大厦对面路西