

禁止房屋“全权委托公证”措施“满月”，业内人士分析认为—— “借名卖房”的炒房行为或将成为历史

8月14日,《关于公证执业“五不准”措施》出台,其中一条是禁止二手房交易“全权委托公证”。此举令炒房者遭受“重创”,意味着他们再也吃不了“差价”。措施出台到现在已经1个月了,宁波二手房市场的反应如何?业内人士对此怎么看?

一周楼市速递

楼市“旺季”不旺 上周宁波一手房成交量 环比下跌超过五成

一场秋雨一场寒,宁波开始降温了。上周的楼市跟宁波的气温一样,成交量也急转直下。根据透明售房网的数据显示,9月4日至10日,宁波仅备案572套,周环比下跌56.1%。

中梁壹号院上周集中爆发,共备案116套,同时助力海曙区以143套的成交量荣登榜首,占总成交量的25%。鄞州区、镇海区以量取胜,分别有3个楼盘进入成交量前十榜单,鄞州区成交127套排名第二,占比22%,环比下跌22.56%;镇海区成交105套位列第三,占比18%,环比上涨15.38%。连续三周夺冠的北仑区上周仅成交43套,周环比下跌超九成。

二手房方面,南天房产数据平台显示,上周二手住宅成交量有所回升,周环比上升12%,海曙区、江北区成交量分别占比32%、23%。

从成交区域来看,海曙区、江北区、鄞州区成交量比较接近,本周占比依次为:28%、21%、32%。从成交均价来看,市场整体均价变化不大,海曙区成交均价环比上涨2.3%,鄞州区均价环比上涨6.2%。从成交面积来看,50-90平方米占比为46%,90-120平方米占比为30%。成交情况与一周基本相同,虽然成交量有所增加,但成交均价、成交区域等变化不明显。从购房需求来看,首次置业及改善类住房依然占据市场的主要成交份额,占比分别为60%和17%;限购圈内与圈外成交占比分别为63%和37%。

记者 周科娜

镇海开展 小城镇环境综合整治 11家企业提升改造,3家关停

今年是小城镇环境综合整治的第一年,同时也是“低小散”整治的重要一年。昨天,记者从我市小城镇环境综合整治办获悉,镇海区的小城镇环境综合整治有了新的进展,该区的澥浦镇广源地块安置小区正在如火如荼建设中。出于安全、环保和影响美丽城镇建设的考虑,镇政府决定对该区块进行彻底整治,对区内所有企业进行了迁移或关停。其中,11家迁入息云寺工业区块并同步进行提升改造,3家关停。

重要区块整治是“低小散”整治工作的一个重要抓手,除澥浦镇广源区块外,还有蛟川街道、庄市街道“永旺区块”等5个区块列入该区“低小散”重点区块整治工作。截至目前,相关整治工作已接近尾声。

据介绍,该区于6月出台《镇海区行业整治和落后产能淘汰工作方案》,启动近年来最严“低小散”整治工作,计划在2017-2019年建立“低小散”整治工作标准体系,完善低端产业准入、常态化执法等工作机制,实施对小化工、铸造、金属拆解等行业最严格的整治提升工作,实施对全区工业园区(集聚区)外“低小散”企业的严格治理工作,实施对落后工艺、设备和产品的严格的淘汰工作。初步计划在2018年6月前对17家小化工、8家铸造企业实施关停;在2018年12月前,对7家小化工、21家铸造企业,实施安全、环保、节能减排方面的提升改造。计划对金属园区调整产业空间布局,对现有43家再生资源加工企业按照最严格的环保要求进行整治提升。“按照方案,预计关停淘汰的企业会在半数以上,腾出地块我们将用于引进优质项目。”该区“低小散”整治专项组相关负责人说。

记者 周科娜 通讯员 吴培均

A 政策 禁止房屋“全权委托公证”

今年8月14日出台的《关于公证执业“五不准”的通知》,对进一步规范公证执业行为提出明确要求。公证“五不准”包括:不准为未查核真实身份的公证申请人办理公证、不准办理非金融机构融资合同公证、不准办理涉及不动产处分的全项委托公证、不准办理具有担保性质的委托公证、不准未经实质审查出具公证书。

其中,“不准办理涉及不动产处分的全项委托公证”尤其受到关注。通知要求,公证机构、公证员办理涉及不动产处分的委托公证时,应当按照“重大事项一次一委托”原则,告知当事人委托抵押、解押、出售、代收房款等的法律意义和法律后果,不得办理一次性授权全部重要事项的委托公证,不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

也就是说,在房屋交易过程中,办理涉及不动产处分的委托公证,要按照“重大事项一次一委托”,公证处会对当事人提出,涉及委托抵押、解押、出售、代收房款等事项的,不得办理一次性全项授权,只能针对抵押、解押、出售等过程分别进行委托公证,而且公证书中不得设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款等内容。

此项规定拉长了交易过程,看似“麻烦”了,却限制了受托人的权限,尤其是售房款不能代收这项,从根本上杜绝了潜在风险,保障了当事人的权利。

B 市场反应 全权委托公证业务减少 异地购房者时间成本增加

“此前,全权委托公证的情况比较常见,尤其是通过亲戚朋友进行全权委托公证的。因此,这个规定一出台,就有许多人来咨询。”鄞州大步街的一家二手房中介工作人员陈女士说,“宁波的二手房买卖中介合同普遍都是在卖方、买方、中介方三方在场的情况下签订,购房定金以及首付房款均由买方直接支付给卖方,中介机构及经纪人不代收、代付购房款;买方有特殊要求的,其购房款可存入第三方资金监管账户,卖方按合同约定收取房款。因此,从我们中介的角度讲,新规对我们的影响较小。”

“新规更好地保护了委托人的利益,对不规范的炒房行为作了进一步约束。对于涉及民间借贷的委托性担保,也更好地保护了借款人的权益,防止受托人低价转让房产的问题。”宁波市天一公证处主任王晶雨说,从总体来看,办理全权委托公证的业务量与房产市场息息相关,随着各种调控政策的出台,近期前来办理房屋全权委托公证业务的市民有所减少。

“有的业主身在外地,为了方便,委托给亲朋好友代办房产的交易、赎楼、贷款等业务,以前很简单,只要找公证处办理全权委托公证,就可以全权由他人代理买卖交易。新规出台后,不动产交易过程中的全权委托改变为各个交易环节的单项委托,相对来说时间成本肯定会增加,也会带来一些麻烦。”陈女士说。“变化比较大的一项是,之前受托人可以代收售房款,现在不可以了,只能房屋所有权人自己来收。”

根据新规,公证机构只有在实质审查后才能出具公证书,这在客观上增加了公证机构的工作环节,拉长了出证时间。“比如说,以前我们查证夫妻双方的婚姻关系,看一下对方的结婚证就可以了,而现在则需要公证机构进一步向婚姻登记部门核实结婚证的真伪,这肯定会增加当事人办理公证的时间成本。”王晶雨说。

C 业内人士 炒房或将成为历史 二手房市场将更为稳定和理性

采访中,不少业内人士指出,受新规影响最大的是炒房客,特别是“不得在公证书中设定委托不可撤销、受托人代为收取售房款”的规定,对炒房客来说是一记“重创”。

此前,炒房客可通过全权委托方式来炒房,常见的是“ABC单”方式。“ABC单”即业主(A)与受托人(B)签订房屋买卖合同后,受托人(B)不将该房屋过户到自己名下,而是直接提高房价将该房屋过户给实际购买人(C),受托人(B)从中赚取差价。

“对炒房客影响最大的是,禁止‘全权委托’和受托人不能代为收取房款的规定。”南天房产副总经理郑桂良说,“业主在办理房产交易过程中虽然增加了几项手续,却能更好地保障了自己的利益,符合政策的制定初衷。对于‘借名卖房’‘异地买房’等炒房行为,其炒房的成本与风险明显增大,从而会有效遏制异地炒房客入市。”

另外,对于“不得设定委托不可撤销”这一规定,业内人士指出,对一些民间借贷、房产担保等事项的房产买卖公证委托来说,无强制性委托公证给业主带来了更大的权益保障。

有业内人士乐观认为,“五不准”措施出台后,通过公证委托炒楼现象或将成为历史,这也会有利于二手房市场的理性和稳定。

记者 周科娜