

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%。成交情况与前一周期基本相同，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，而且公证书中还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