

## ■ 楼事问答

## 二手房买卖哪种付款方式最好?

随着房地产交易从增量市场逐步向存量市场转变,二手房交易在郑州市也逐渐升温。但二手房交易过程中如何付款才能够更加有效地降低交易风险,一直是众多读者关心的问题。记者就二手房交易过程中以何种方式付款才能更有效地降低交易风险这一问题,采访了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

马律师表示:在二手房交易过程中,相当大一部分风险体现在付款环节,不同的付款方式风险程度不同,不同的房产也适用于不同的付款方式,交易双方应根据交易房产的不同情况争取对自己有利的付款方式,以降低风险。因付款方式属交易双方可自由约定的范围,实践中产生了很多种付款方式,现简要分析几种常见的付款方式及其风险。

## 一、买卖双方均一次性付款。

指出售房产的业主以一次性付款方式购买,二手房买家也以一次性付款方式购房。只要目标交易房产产权清晰无其他权利设定,这种交易为二手房交易中最简单的方式。

优点:双方交清房款,办理好房产证过户手续就可顺利完成交易,交易过程简单。

缺点:一次性付清房款后买方对卖方难以有效制约。

## 二、定金+全部房款

买家先预付一部分定金,然后在签署房地产买卖合同当天或过户时支付全部房款。

优点:对卖方来说房款拿到的快,风险较小。

缺点:对买方来说,由于一次性支付了全部房款,如果不能及时拿到不动产权证或发生其他争议,对卖方的制约只能依靠合同违约条款的制约及卖方的自律,风险较大。

## 三、定金+首付+贷款

买家先支付一部分定金,在签订合同当天再支付首期付款,余款通过银行贷款支付,房产在贷款时向银行进行抵押,贷款的成数(成数是指贷款额占总房价款的比例)根据房屋的房龄、政府贷款政策等情况决定。

优点:房款分次支付,可以在一定程度上保证资金的安全,银行贷款过程中审查的各种资料,实际上也帮助买方完善了交易过程。对卖方来说,由于有银行作为付款的保障,也不用担心买方有没有能力支付。

缺点:银行贷款的成数有可能会受



到借款人的信用、房屋的成新等因素影响,形成无法贷款或不能足额贷款,因此,卖方有必要在选择该种付款方式时对买方仔细甄别,双方应当就贷款时的条件和银行提前认真磋商,以避免风险。

## 四、定金+首付+第二期房款或尾款

买方先支付一定的定金,然后在签订合同或双方约定的时间点支付首期付款,之后再根据双方的约定一次性支付全部房款或大部分房款,或者在双方约定的时间点支付全部尾款。

优点:分期支付,风险较低,可以在一定程度上降低买方的风险。

缺点:全部是自有资金支付,对买方的资金要求较高。

## 五、定金+首付+银行贷款+尾款

该方法和第三种方法不同,第三种方法是一次性贷足全部贷款并全额支付卖方,而该方法是不足额贷款或买方无法实现足额贷款,留少部分作为尾款以制约卖方。比如首付三成,贷款六成,留一成待双方约定的条件成就时再以自有资金支付。例如:一套价值50万元的房产,买方先支付5万元定金,再支付10万元首付,然后贷款支付30万元,留5万元作为尾款,双方约定,卖方户口在房产过户后一年内迁出该房产,卖方户口迁出三日内,买方支付完剩余全部尾款,如卖方一年内未将户口迁出,该5万元作为卖方的违约金赔偿买方。

优点:将房款分为多个阶段支付,方便买家控制风险,同时尾款也能作为制约卖家的手段,以保障交易安全。

缺点:主要是针对卖方而言,由于拉长了交易过程,而且还留下了尾款成为买方的制约手段,该方法对买主有

利,对卖方而言则风险较大。

上述几种付款方式只是几种常见的付款方式,由于二手房交易是一个复杂的过程,实践中也常会出现一些更加复杂的交易形式。例如,买卖双方均以银行按揭的方式购房。这种交易付款方式是二手房交易中最烦琐,也较常见、风险也更大的交易形式。正常的主要流程应首先由卖方业主到按揭银行将房产证解押赎回(在业主资金不足的情况下,也可与买家协商,由买家出资代为赎回。如买家也无力一次性支付余款,则可通过融资机构的介入来解决)。然后,买家与其提供按揭服务的银行签订贷款协议,经评估公司评估后,确定可贷款额及年限后,买家将房款中的非贷款额交由中介公司、房地产交易中心或先行向买方支付部分房款。接着,双方持房产证到房地产交易中心办理房产过户手续,过户后,卖方业主可先收到非贷款房款部分,在买家到银行办理完按揭手续后,所贷款项由银行一次性付给业主;当然,在和卖方贷款银行充分协商一致并配合交易的情况下,双方也可以转按揭方式完成交易。但不管何种方式,由于双方均需要解决贷款问题,就不可避免地会出现需要提供大量的证明及增加交易中的各种风险。因此该类房产交易手续烦琐,支付方式复杂,一般都需要中介公司或专业律师的介入,以协助办理赎契解押及房产过户等手续。

马律师同时进一步介绍,业主在二手房交易时,应力争对自己有利的支付方式,避免复杂的支付方式以降低交易风险,在上述几种方式中,对买方有利的方式是第四、五种,对卖方有利的方式是第一种,折中的方式是第二、三种。

(焦曙光)

社科院:  
4月主要城市房价涨速回落  
大跌可能性极低

中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心《中国住房发展报告》项目组发布2017年3-4月大数据房价指数(BHPI)显示,3月主要城市出现房价上涨小高峰,部分热点城市房价突然迅猛上涨。经过政府果断密集的政策调控,4月主要城市房价涨速整体回落。报告认为,随着资金面的收紧,以及“限购、限贷、限售、限价”四限调控政策的推进,多数城市房价短期涨势将得到抑制,但房价全面下跌的可能性极低。

主要城市大数据房价指数环比显示,2017年3月,样本城市的平均环比涨幅为2.66%。其中北京、广州、成都、佛山、青岛分别以6.38%、6.27%、5.84%、5.5%、5.41%的环比涨幅,居样本城市前五位;同时也有太原、烟台、合肥、南昌、无锡、惠州等城市,房价环比稳定或下跌。到2017年4月,样本城市的平均环比涨幅降为1.75%,比上月下降0.91个百分点。其中成都、重庆、广州、武汉、青岛分别以5.49%、4.17%、3.39%、2.78%、2.65%的环比涨幅,居样本城市前五位;同时郑州、大连、东莞、苏州、惠州、太原、合肥等城市,房价环比稳定或下跌。2017年4月,一二线城市中,重庆、南京、深圳楼市继续升温,房价环比涨速比上月有所加快,其余城市房价涨速有所回落。其中深圳近一年的房价涨幅为6.41%,重庆的房价水平相对较低(4月房价中位数为8736元/平方米),均具有一定的补涨性质。

主要城市大数据房价指数同比情况是,2017年3月,样本城市平均同比涨幅为38.16%。其中天津、廊坊、石家庄、厦门、北京分别以81.13%、80.29%、77.7%、68.11%、62.93%的同比涨幅居于前五位;深圳、沈阳、大连、苏州、西安分别以0.02%、5.96%、6.28%、11.88%、13.76%同比涨幅位居后五位。到2017年4月,样本城市平均同比涨幅略降为39.76%,其中石家庄、天津、廊坊、厦门、北京分别以79.6%、75.57%、72.97%、64.78%、60.88%的同比涨幅居前五位;大连、深圳、苏州、沈阳、西安分别以6.18%、6.41%、7.35%、7.68%、14.96%同比涨幅居于后五位。

从主要城市大数据房价中位数看,明星城市进入6万元时代。北京房价水平稳居全国第一,二三线城市中只有厦门房价接近一线城市。样本城市中,2017年4月北京房价中位数为63647元/平方米,上海为53653元/平方米,深圳为50704元/平方米,厦门为40688元/平方米,分别位居全国前四位。

在主要城区大数据房价指数方面,2017年3月,北京门头沟区、房山区同比分别上涨94.88%、92.35%,居全市前茅,海淀区同比上涨52.96%,居全市末位;从环比看,门头沟区环比上涨11.97%居首,亦庄开发区环比上涨4.51%居末。2017年4月,北京房山区同比上涨92.83%,居全市第一位,海淀区同比上涨53.38%,居全市末位;从环比看,亦庄开发区环比上涨6.81%,居全市首位,另有通州区环比下跌0.77%,门头沟区环比下跌0.82%。北京市通州区房价的微跌和房山区的短期突出上涨,可能与雄安新区成立对房价预期的短期影响有关。

作为本期报告的执笔人,中国社会科学院财经战略研究院邹琳华、中国社会科学院城市与竞争力研究中心吕凤勇分析认为,2016年以来的本轮热点城市房价上涨,既有金融货币宽松的因素,也有大城市住房库存偏低且未来供给能力不足的实际因素。2016年以来,为了配合住房去库存,住房信贷条件显著宽松,房贷利率也降至历史最低点,这从客观上为房价的上涨创造了有利条件。另一方面,随着销售的增长,大城市住房库存普遍不足去化周期过短,短期供求矛盾的尖锐化则是造成热点房价过快上涨的基本面原因。由于我国大城市人口规模均接近或超出宜居极限,只要人口的聚集化动力不发生改变,未来长期住房实际供给能力仍将不足。

报告指出,以2017年北京“3·17”调控为标志,各热点城市陆续大幅加码了住房调控政策。“认房又认贷”及外地户籍家庭社保年限要求等较严厉的政策手段几乎成了热点城市房价调控的标配。购房政策及货币环境的全面收紧,将对短期市场构成显著的利空。但另一方面,大城市住房长短期供给都存在不足,房价很难因政策或货币因素利空出现大跌,短期走势可能以稳中有升为主。

报告建议,为进一步稳定房价,短期热点城市应坚持“限购、限贷、限售、限价”四限调控政策。长期应通过雄安新区等城市新路径探索,为人口稠密区域从根本上解决住房供求矛盾提供新途径。

(中经)

