

## 上海期房买卖：关注风险防范

近日的上海住家房地产市场非常活跃，拥有上海房产的人可能不断接到许多房产中介的电话，询问是否有意出售。房产中介所报的欲购买房价每天都在变动，而且一直往上攀升。面对不断上涨的房价，一些外国人士（包括新加坡人）依然有意进场购买自己所中意的上海房产。

这类房产买卖很多属于期房交易，也即转让开发商还未竣工转交给业主的房产。然而，上海市政府去年已公布政策，以限制期房在竣工并取得房地产权证之前进行转让与过户。因此，许多期房交易目前都以下列操作模式进行：买卖双方先签订确认书或意向书，并由购买方支付少许定金给予出售方。数日后，双方再签订定金协议或购房协议，并由购买方支付首付款给予出售方。约定待出售方的房地产权证（“小产证”）办出后，双方再签订正式买卖合同并到房产交易中心办理相关房产过户。同时，由购买方支付剩余房款给予出售方。

由于期房交易完成时间较长，其交易风险也就相对提高。买卖双方应采取什么有效措施，以保障自己的权益，并适当地降低风险？

### 出售方在交易过程中应注意的事项和风险防范：

#### 1)

不确定的交易成本因素：因期房交易完成时间较长，出售方必须面对在此期间因新政策公布而导致交易时间拉长或成本突增的风险。例如：

#### 1.

今年3月6日上海市公布一系列房地产市场的调控措施，包括自3月7日起向居住不满一年出售普通住房的个人业主征收5.55%的营业税及其附加。为了防范此风险，出售方可在合约条款中约定交易税费或交易过程中新税费增加部分，由购买方承担。

#### 2.

以往中国各商业银行仅凭买卖双方申请过户时所领取的收件收据，便可发放住房贷款。根据上海市房地资源局近日的通知，各商业银行不再视收件收据为银行放款凭证，而须凭房地产交易中心颁发的《上海市房地产登记证明》发放住房贷款。因此出售方将延迟得到购房余款，并因房产已过户到购买方名下而承担更大的交易风险。为了防范此风险，出售方可在合约条款中清楚确定购房余款的支付日期及违约责任，并约定已变更房地产权证由出售方或其代理人暂时保管，直到出售方收到购房余款为止。

#### 2)

房产出售所得如何汇出中国境外：由于中国采取外汇管制政策，出售方需要履行特

定的程序，并准备好各种证明材料，如原购买境内房产的有关凭证、房产转让合同、过户登记凭证及完税证明等（“付汇所需文件”），才可将房产出售所得汇出中国境外。因此出售方必须注意保存付汇所需文件，以便办理境外汇款手续。

3)

上海市银行同业公会公布的《关于进一步加强个人住房贷款管理的指引》明确规定对居住不满一年的贷款房屋转让，商业银行不再提供个人住房贷款的转按揭服务。自4月6日起，上海市房地产资源局也开始严格执行《上海市房地产登记条例》的规定，要求出售方如先前购房曾向银行贷款，必须在交易过程中先向银行还贷，并撤销银行抵押，才可将房产过户予购买方。这意味着出售方倘若所收首付款数额不足以还贷，出售方必须先自筹资金偿还不足部分。

### 购买方在交易过程中应注意的事项和风险防范：

在期房交易中，购买方往往要比出售方承担更高的交易风险，因为在通常的期房交易模式下，出售方只须在交易最后完成阶段，才把房屋产权过户给购买方，而购买方却必须提前支付一笔首付款给出售方。在房价持续上升的情势下，购买方得面对出售方宁可丧失定金也不履行合同的风险。为了防范此风险，购买方应采取以下措施：

1)

要求在签署定金协议时确定最终买卖合同的内容，以防届时出售方借口无法对买卖合同的内容达成一致而毁约；

2)

要求出售方将其预售合同及购房发票原件交由中介或律师保管，最好还能约定由中介代为办理小产证的申领，以防止出售方将房屋另行出售；

3)

提高定金的数额，并根据中国担保法约定出售方如违约将双倍返还定金，以增加出售方违约所必须承担的成本。

另外,如果没有特殊理由，购买方也应以个人而非公司名义购买普通住房，因为目前中国许多地方都只对公司而非个人出售普通住房时征收土地增值税及所得税。理论上，购买方往后可通过间接出售拥有该房产的境外公司而非直接出售该房产以图规避税务负担。但在实际操作中，由于中国外汇管制因素，许多潜在购买方未必有能力（因中国外汇管制因素）或有意愿接手境外公司。因此，以公司名义购买普通住房的购买方往后再出售房产时可能得不偿失，必须承担额外的税务负担。

房产买卖交易还牵涉许多复杂事宜，我们只能在此略提几个重点。再说，每个交易的具体情况都有所不同，因此，如果有不明之处，应向专业人士咨询。

白南泉律师、黄志远律师  
杨梁白律师事务所  
**Yeo-Leong & Peh LLC**