

最近，北京的吴先生通过中介看中一套总价500万元的二手房，有意出手购买。不过，卖方提出，因为看房的人比较多，希望吴先生能先交200万元定金，然后再签订买卖合同。

吴先生觉得，200万元定金不是小数目，有一定的风险。他想了解的是，二手房交易中必须要交定金吗，需要交多少呢？如果发生违约现象，又该如何赔付呢？

解答：

二手房交易属于大宗商品交易，为确保买方购买诚意，确实需要支付定金。

北京我爱我家风控中心指出，需要注意的是，二手房交易中，买方应该支付的是“定金”而不是“订金”，二者最大的区别在于：定金是指合同订立前买方支付一定金钱来作为担保，也称为保证金，如果买方反悔，卖方有权不退定金；如果卖方存在违约，买方可以获得双倍定金金额的赔偿。而订金只是单方行为，并不具有明显的担保性质，买方交付订金通常会被认为是交纳预付款，买方和卖方任何一方不履行合约都不会出现双倍返还订金的后果，不过，交纳的订金可以返还。

从金额上看，根据相关法律规定，定金不能超过合同标的额的20%，在此范围内由交易双方协商。也就是说，吴先生想买的这套房子总价500万元，其支付给卖方的定金应该不超过100万元。

对于吴先生这样的购房者来说，在交定金时需要防范哪些风险？北京我爱我家风控中心表示，其一，依照房屋成交价格及交易周期，可与卖方商量适当降低定金比例，例如房价500万元，约定支付50万元定金；其二，具备银行资金监管条件的地区，定金应予以监管，在达到划转、支付条件后（例如过户登记后），再由监管银行支付给卖方；其三，应使用银行转账的形式支付定金，避免现金交易，并且，在银行转账时，应在备注栏写明用于购房及房屋地址，以确保定金和合同约定相关联；其四，定金只能支付给卖方本人或具有委托授权的人员，不能支付给其他人。

还值得关注的是，后续买卖双方如果发生违约，应该如何赔付呢？一般来说，买方向卖方交纳定金后，双方会签订《存量房买卖合同》，在此之后，如果买方发生违约，卖方有权不退定金，同时依据《存量房买卖合同》主张违约权利；如果卖方发生违约，买方有权要求定金双倍返还，同时依据《存量房买卖合同》主张卖方违约权利。所以，在二手房交易过程中，购房者应选择正规的经纪公司，在签署合同环节把交易事项、违约责任约定清楚，同时在交易过程中积极保留凭据、证据，以便后期一旦出现纠纷，维权使用。

新京报编辑 杨娟娟 校对 赵琳

图/资料图片