房屋买卖风险从何时转移？

(3)占有是一种为法律保护的事实。

商品房买卖合同标的物的风险随实际占有状态的改变而改变，标的物实际交付时间为标的物风险负担转移的确定标志，而不论标的物所有权是否转移均由标的物实际占有者承担风险，其理由为：

1、标的物的占有与所有权是可以暂时分离的，而在此分离期间，实际占有人掌控标的物，并享有物的使用利益，并能有效防范风险的发生，而标的物的所有人没有管理、支配该标的物，难以有效防范风险的发生。

什么是风险转移？

??卖方有权保留控制货物处置权的单据，并不影响风险的转移。

对于在运输途中销售的货物。从订立合同时起，风险就移转到买方承担。但是，如果情况表明有此需要，从货物交付给签发载有运输合同单据的承运人时起，风险就由买方承担。

在其他情况下，从买方在交货时间内接收货物时起，或从买方未接收货物而交货时间届满时起，风险就转移到买方承担。