

# 2023年购房合同注意事项下载(汇总8篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

## 购房合同注意事项下载篇一

现代的年轻人思想观念比较潮，更多的人们不愿意沦为“房奴”，都会选择租房居住，这样自己的生活也可以得到保证，而且什么时候想要换房子就可以换房子了。租赁房屋需要签订租赁合同，在签订租房合同时，这4个内容一定要写清楚，否则后悔的一定是你。一起来了解下吧。这里给大家分享一些关于签订购房合同注意事项，希望对大家有所帮助。

1、付款方式一定要明确。在拟定合同时，必须写清付款时间、每次付款金额、付款周期和如何付款。约定的越细越好。

2、屋内原有设施一定要细数写上，如果出租方觉得不太贵重，就算损坏也无所谓的可以略去不写。以免出现物品损坏或丢失造成不必要的纠纷和矛盾，既影响正常出租，又伤害了感情。

3、房屋在出租期间后所发生的各项使用费用是一定要约定清楚的，每一项谁承担要写得明明白白，否则很影响到正常的生活。

4、这个问题很重要，房屋出租时，合同上一定要写清双方的证件号码(主要是身份证)。如果是租给生人，可千万要看看证件的真伪。大家都知道，联系方式可能会随时更换，但身份证是无法更换的，除非他给您的是假的证件。标注一下证件号，主要是为了防止万一。

1. 审查房屋租赁手续是否完备，出租人与承租人是否具备相应的条件。房屋产权证明并非是合法出租的充分条件，还应按有关规定办理房屋租赁许可证，租赁合同也要进行租赁登记方可生效。审查租赁的客体是否合格，即出租人的房屋是否为法律、法规允许出租的房屋。审查房屋租赁手续是否完备。

2. 在租房的时候，是跟房东签订租房合同，不要去和二房东签合同。与房主本人签订合同，注意选择正规的合同。若为转租，要拍下原租客与房东的合同，留下依据。若为中介租房，必须保证三方在场，三方签字，中介也要盖章。

3. 在签合同的时候，一定要让房东出示房产证原件，加产权证或是使用权证和房东的身份证件。这样可以有效的辨别房子是否是房东所有，进而确认房东是否有出租房屋的权利；若产权证正在办理过程中，那么应当出示与原产权单位签署的购房合同。通过中介签订合同，要查看中介与房东之间的委托代理协议，要注意代理时间；若为转租，应该查看二房东与原房主的租赁合同，确认其有转租权，并且复印原租赁合同。

4. 在签合同的时候，要将房东的房子的所有的东西列一个清单并拍照留存。清点好承租房屋内的各种内部设施、物件，检查水路、电路是不是已经老化，或者其设计是不是能够满足大功率电器的使用，水管是否通畅等等，一定要求出租人在房屋出租前结清水、电、暖、煤气(天然气)和其它费用，确认没有冗余的账单未结清。这样在退租时候比较便利，以免出现房东说东西少了或者坏了。而且在承租期间，凡是你自己购置的物品，在退租的时候可以一起全部带走。

签订房屋租赁合同一定要仔细看清楚合同上的细节条款，将双方的权益和义务写清楚，千万不要口头约定，不然日后出现纠纷就麻烦了。租赁房屋已经逐渐成为了一种时尚，大家在选择房屋租赁时候一定要谨慎，注意细节的问题。

出租方(以下简称甲方): \_\_\_\_\_

承租方(以下简称乙方): \_\_\_\_\_

甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议:

第一条房屋基本情况。

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于;共层第层。

第二条房屋用途。

该房屋用途为租赁住房。

除双方另有约定外,乙方不得任意改变房屋用途。

第三条租赁期限。

租赁期限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

第四条租金。

该房屋月租金为(人民币大写)千百拾元整。

租赁期间,如遇到国家有关政策调整,则按新政策规定调整租金标准;除此之外,出租方不得以任何理由任意调整租金。

第五条付款方式。

乙方按支付租金给甲方。

第六条交付房屋期限。

甲方应于本合同生效之日起日内,将该房屋交付给乙方。

第七条甲方对房屋产权的承诺。

甲方保证拥有房屋产权，提供相应证明。在交易时该房屋没有产权纠纷；除补充协议另有约定外，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交付房屋前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

第八条维修养护责任。

正常的房屋大修理费用由甲方承担；日常的房屋维修费用由乙方承担。

因乙方管理使用不善造成房屋及其相连设备的损失和维修费用，由乙方承担并责任赔偿损失。

租赁期间，防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

第九条关于房屋租赁期间的有关费用。

在房屋租赁期间，以下费用由乙方支付：

1. 水、电费；
2. 煤气费；

以下费用由甲方支付：

1. 供暖费；
2. 物业管理费；

第十条房屋押金

甲、乙双方自本合同签订之日起，由乙方支付甲方(相当于一个月房租的金额)作为押金。

第十一条 租赁期满。

1、租赁期满后，如乙方要求继续租赁，甲方则优先同意继续租赁；

2、租赁期满后，如甲方未明确表示不续租的，则视为同意乙方继续承租；

第十二条 违约责任。

租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同的规定，按年度须向对方交纳三个月租金作为违约金。

第十三条 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任。

第十四条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十五条 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十六条 其他约定

(一) 出租方为已提供物品如下：

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

(3) \_\_\_\_\_

(4) \_\_\_\_\_

(二)当前的水、电等表状况：

(1)水表现为： 度；(2)电表现为： 度；(3)煤气表现为： 度。

第十七条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向人民法院起诉。

第十八条本合同自甲、乙双方签字之日起生效，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方(签章)： \_\_\_\_\_ 乙方(签章)： \_\_\_\_\_

电 话： 电 话：

账号：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 购房合同注意事项下载篇二

1、尽可能买现房或准现房。这样可以避免不少风险，如：窗台的高低、净高太低、阳台设计不合理、房屋太小、管道设备层、房屋烂尾、室内有害气体、改变房屋结构、裂缝等表面质量问题。

2、争取一步到位直接签订合同，不要交定金，也不要签订认购书等，否则，容易被动和受制约。实在要交定金，也不要

交太多。虽然在签订正式合同之前，从法律上一般定金是可以退的，但大家不要给自己添麻烦。

3、按照法律规定，将开发商在楼书或广告中的承诺写进补充协议。如果开发商不同意写，事前可准备一部小录音机，将开发商的口头承诺录下来。

4、签订合同时，按照法律规定，同时也签订物业管理协议，以防办理入住时物业管理费发生变化（涨价等）。

5、列明应交费用清单，避免乱收费。

6、注意律师代表谁？目前在房地产领域，办理房地产业务的律师有3种，其中包括：开发商的律师、银行的律师、业主的律师。只有业主自己聘请的律师才能替业主自己说话。

7、签订尽可能详细的补充协议（注意审查出卖人提供的补充协议），或集体签约；并写明如何承担违约责任，退房或不退房。退房包括哪些费用？不退房如何承担违约责任？很多业主合同签订完后，除了自己的签名是自己的以外，其他文字都是别人的字体，这样太被动。

1、根据合同列明的交楼时应提交的相关文件，如：测绘部门实测面积文件、《北京市建设工程竣工验收备案表》、《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》等进行验收，据此办理入住手续。实在不行则注明“室内情况尚不清楚”，避免既成事实。

2、根据合同列明的交楼标准实地进行验收，并在办理入住手续时注明相应的问题。如果不让您入室查验，则注明“室内情况尚不清楚”，避免既成事实。

3、注意相互联系，为业主委员会的建立打下基础。

- 1、从签约的开始就一定要注意留好证据，要尽可能多地收集对方的书面材料。
- 2、确定正确的诉讼策略，如：先行政诉讼还是先民事诉讼？这是决定官司成败的关键。
- 3、可能的情况下，发挥集体的力量或请消协或媒体介入。

购房人一定要签订《商品房买卖合同》，要把开发商发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项在合同中加以约定。此外，在开发商交房时还应注意以下问题：

- 1、要看交付给你的商品房和合同签订的要购买的商品房是否一致，其结构是否和原设计图相同。房屋面积是否经过房地产部门实际测量，与合同签订面积是否有差异。
- 2、要看所购商品房整栋楼的《北京市建设工程竣工验收备案表》，有此表方能说明该栋楼已经有关部门验收合格。
- 3、要和开发商共同对所购商品房进行验收交接工作。这是一项细致工作，如果购房人不懂工程质量等相关知识，最好找懂工程的朋友来共同完成，以便及时发现问题。有《北京市建设工程竣工验收备案表》说明整栋楼是合格的，但不意味着购房人所购买的这套房没有质量问题。
- 4、要向开发商索要《质量保证书》和《住宅使用说明书》，以便日后出现质量问题按约要求维修。
- 5、签订合同要注明房屋缩水要开发商赔偿，所交大定金可以退还（法律规定），会所应由开发商承担，不在业主的公摊中。

那么，业主如发现购买的商品房有质量问题能不能退房呢？如果购买人和开发商在退房问题上不能达成一致，那么按照



《商品房销售管理办法》的规定只有以下四种情况可以退房：一是套型与设计图纸不一致；二是开发商擅自变更规划设计；三是面积误差绝对值超过3%；四是商品房确属主体结构不合格。具备上述条件之一，如果开发商不同意退房，购房人可向有管辖权的人民法院起诉，要求开发商退房；如果不具备上述条件，出现质量问题只能要求开发商维修，因此造成损失的由开发商赔偿。

## 购房合同注意事项下载篇三

购房合同的分类：

签定正式的购房合同，在拟定的时间地点，购房者备齐所有凭证，与开发商或代理商正式签定购房合同。预售合同(期房)和出售合同(现房)区别：

购房合同一般包括商品房预售契约(期房)和商品房买卖合同(现房)两种。

二者区别在于：

预售合同在商品房预售时采用，房屋竣工交付使用，买受方付清全部房价款后，可直接办理过户手续。

商品房出售合同适用于商品房现房(竣工验收合格取得房地产权证的商品房)销售。

因此，签的预售合同，交房时不再签出售合同，可以直接办理过户手续。如果预售合同是在5月31日前签订的，仍需按合同本身约定，在房屋交付使用时签订出售合同，方能办理证户手续。

购房合同的主要内容包括以下几方面：

- 1、甲方土地使用依据及商品房状况，包括位置、面积、现房、期房等；
- 2、房价，包括税费、面积差异的处理、价格与费用调整的特殊约定等；
- 3、付款约定，包括优惠条件、付款时间、付款额、违约责任等；
- 4、交付约定，包括期限、逾期违约责任、设计变更的约定、房屋交接与违约方责任等；
- 6、产权登记和物业管理的约定；
- 7、保修责任；
- 8、乙方使用权限；
- 9、双方认定的争议仲裁机构；
- 10、违约赔偿责任；
- 11、其他相关事项及附件，包括房屋平面图、装饰、设备标准等。

在签订上述各项条款时，购房者尤其需要关注以下几项基本问题：——合同

- 1、购房合同的各项内容要尽可能全面、详细、各项规定之间要避免相互冲突，尤其是不能与国家的政策法规相冲突；文字表述要清晰、准确；签订合同的买卖双方身份、责任要明确，如合同中的甲方(卖方)不能是代理商或律师楼，而应是项目立项批准文件的投资建设单位，也不能以上级主管单位或下属机构的名义签订合同，签字人应是法人代表本人，或公司章程上授权的主要负责人。

2、合同上的项目名称，一定要与项目位置联系在一起，以免日后有出入。标明项目位置时，一定要具体、明确，如××市××区××街××号××花园××号楼××层××房。

房屋的户型、面积一定要标示清楚，建筑面积、使用面积及公用面积分摊原则等要明确说明，如以建筑面积计价还要标明使用率。

3、房屋的档次和装修标准一般采用附件形式附在购房合同之后，这一内容的表述一定要详细、具体。如技术的等级、材料的品牌、内部设施的种类、负荷标准、供应能力等一一予以说明。水、暖、电、通讯等设施要说明安装到什么程度。

4、其他如付款方式、产权保证等都应详细、具体的加以说明。同时合同中一定要确定物业管理单位的产生办法或具体的物业管理单位以及物业的收费标准，并对房屋整体结构、各部位配套设施及其部件的保修期给予明确规定。

5、违约责任的约定一定要对等，否则最终吃亏的是消费者。一般承担违约责任的违约事项包括：

(1) 签订认购书后，购房者不买房或要求换房，开发商不卖房或要求换房；

(2) 购房者不按期付款；

(3) 开发商不按期交房；

(4) 面积变动超过约定幅度；

(5) 房屋装修标准、质量不合要求，保修不到位；

(6) 产权过户手续不全或不能按期办理。

注意事项

1、买受人应当仔细阅读合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地房地产开发主管部门咨询，如无异议视为双方同意内容。

2、在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

3、合同条款应该严格遵守《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，并由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

## 签订购房合同时常见问题

问题一：在认购书里没有注明免责的退定条款因何种原因退房以及后果如何？购房者与开发商签订认购书后，就要交一定额度的定金，这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时，发展商一般都只退购房款而不退定金，理由是购房者没有履行合同，所以没收定金。

问题二：合同主体认定不明购房者由于缺乏法律常识，往往会犯一些比较初级的错误。有时代表发展商签约的人并不是法人代表，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都是可能导致合同无效的问题。

另外，项目是由a公司开发的，实际上却是由b公司投资，但作为买家还是应与a公司签约，否则也会带来一系列的麻烦，以后办理各种手续会很麻烦。

问题三：开发商的补充协议不对等签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，一定要看清楚开发商提供的补充协议。现在有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原

因造成不能按期交房的免赔偿责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔，这是发展商为了保护自己的一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。所以，购房者不要仅仅把开发商的免责条款都签了，而忘记保护自己的利益。

问题四：使用语意含糊的字眼合同是双方意思一致的表达。但是，实践中开发商往往会给购房者很多诸如“如果发生问题，在最短时间内解决”、“在装修材料上，选择最好的国外进口的”等一些看上去很诱人但没有实际意义的承诺。最短是多长时间，什么样的才算最好的？其实购房者对这些并不能清楚地确定。

问题五：约定提前交纳部分费用房地产开发对资金的要求很高，开发商面临资金压力是很正常的，但并不能以此为理由要求购房者提前交纳不该交的钱。而在合同或是补充协议中，开发商常会将一些不该预先交纳的费用写进去，要求购房者提前交纳，这是显失公平的。

比如有些发展商在尚未确定物业管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这对消费者是不利的。

问题六：卖方解除合同在一些发展商制定的售楼契约或契约附件中，往往有“买方无故逾期付款，经卖方催告仍不支付欠款的，卖方可以解除合同并没收买方全部已付价款。”的条款，这样的条款显然是不公平的。假如买家已经支付95%的价款，只剩5%的价款逾期未付，如果发展商以此为理由，没收其已付95%的价款，岂不是很不公平？况且，没收实际上是个行政处罚或刑事处罚行为，作为当事人一方的发展商并没有权利来没收他人的财物。

问题七：处理结果的约定不明确很多合同中常可以看到这样的条款，“应于××日前如何如何”，但是并没有约定如果

没有在“××日前如何如何”后该怎样处理。这样，即使最后认定是开发商的过错，您也很难制裁他，最多是调解了事。

问题八：以偏概全这里所说的以偏概全是个泛指的概念。有时会出现这样那样令人哭笑不得的问题，例如，开发商承诺卧室的玻璃是中空的，到了交房时却发现卧室窗户只有下面的部分是中空，而上面却是普通玻璃等等。

但是，就像您可以拒签开发商的补充协议一样，开发商也同样可以拒签购房者的补充协议。这种现象在广州是比较普遍的，一些热销的楼盘也都如此。

问题十：勿留空白提防作弊如同在填写银行存取款时需要在金额前加写\$以防有人篡改存取款现金一样，合同中留下空白，往往会给开发商作弊留下可乘之机。在我国商品房交易的惯例中，一般是由开发商手持所有合同文本，这样，开发商当然可以随心所欲地添加对自己有利的条款了。一旦这种合同被拿到法庭上作证，购房者即使不承认，也是口说无凭，难以举证伸冤。

## 购房合同注意事项下载篇四

购房合同是根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和房地产开发企业，在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成的协议。下面的、是小编提供的购房合同注意事项大全，仅供大家参考，希望能帮助大家。

### (一)

：在认购书里没有注明免责的退定条款因何种原因退房以及后果如何?购房者与开发商签订认购书后，就要交一定额度的定金，这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种

原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时，发展商一般都只退购房款而不退定金，理由是购房者没有履行合同，所以没收定金。

：合同主体认定不明购房者由于缺乏法律常识，往往会犯一些比较初级的错误。有时代表发展商签约的人并不是法人代表，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都是可能导致合同无效的问题。

另外，项目是由a公司开发的，实际上却是由b公司投资，但作为买家还是应与a公司签约，否则也会带来一系列的麻烦，以后办理各种手续会很麻烦。

：开发商的补充协议不对等签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，一定要看清楚开发商提供的补充协议。现在有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原因造成不能按期交房的免赔责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔，这是发展商为了保护自己的一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。所以，购房者不要仅仅把开发商的免责条款都签了，而忘记保护自己的利益。

：使用语意含糊的字眼合同是双方意思一致的表达。但是，实践中开发商往往会给购房者很多诸如“如果发生问题，在最短时间内解决”、“在装修材料上，选择最好的国外进口的”等一些看上去很诱人但没有实际意义的承诺。最短是多长时间，什么样的才算最好的？其实购房者对这些并不能清楚地确定。

：约定提前交纳部分费用房地产开发对资金的要求很高，开发商面临资金压力是很正常的，但不能以此为理由要求购房者提前交纳不该交的钱。而在合同或是补充协议中，开发商常会将一些不该预先交纳的费用写进去，要求购房者提前

交纳，这是显失公平的。

比如有些发展商在尚未确定物业管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这对消费者是不利的。

：卖方解除合同在一些发展商制定的售楼契约或契约附件中，往往有“买方无故逾期付款，经卖方催告仍不支付欠款的，卖方可以解除合同并没收买方全部已付价款。”的条款，这样的条款显然是不公平的。假如买家已经支付95%的价款，只剩5%的价款逾期未付，如果发展商以此为由，没收其已付95%的价款，岂不是很不公平？况且，没收实际上是个行政处罚或刑事处罚行为，作为当事人一方的发展商并没有权利来没收他人的财物。

：处理结果的约定不明确很多合同中常可以看到这样的条款，“应于××日前如何如何”，但是并没有约定如果没有在“××日前如何如何”后该怎样处理。这样，即使最后认定是开发商的过错，您也很难制裁他，最多是调解了事。

：以偏盖全这里所说的以偏盖全是个泛指的概念。有时会出现这样那样令人哭笑不得的问题，例如，开发商承诺卧室的玻璃是中空的，到了交房时却发现卧室窗户只有下面的部分是中空，而上面却是普通玻璃等等。

但是，就像您可以拒签开发商的补充协议一样，开发商也同样可以拒签购房者的补充协议。这种现象在广州是比较普遍的，一些热销的楼盘也都如此。

：勿留空白提防作弊如同在填写银行存取款时需要在金额前加写\$以防有人篡改存取款现金一样，合同中留下空白，往往会给开发商作弊留下可乘之机。在我国商品房交易的惯例中，一般是由开发商手持所有合同文本，这样，开发商当然可以随心所欲地添加对自己有利的条款了。一旦这种合同被拿到



法庭上作证，购房者即使不承认，也是口说无凭，难以举证伸冤。

购房合同注意事项中合同须知：剖析“订金条款”提防合同陷阱在购房过程中，签订购房合同是很重要的环节。规范的开发商都应该采用标准商品房购房合同。购房者作为弱势群体，很难要求开发商对拟好的合同进行修改，尤其是热销楼盘，合同基本上是一字不改。

您在签订合同时，首先应将开发商提供的合同与标准商品房购房合同作一对照，如有出入应立刻与开发商交涉，要求其提供标准合同文本。购房合同由一般由《商品房购房合同》、《商品房购房合同》补充协议两部分组成。

购房合同注意事项的预售合同登记签完购房合同后的30天内，买卖双方必须到房屋所在地的区、县房屋管理局交易管理部门办理预售(预购)合同登记手续。如是外销房，则应到市国土资源和房屋管理局市场处办理。办理商品房预售、预购合同登记手续，可以通过房地产管理部门对房屋买卖交易的合法性和唯一性进行确认，可以有效保证买卖双方的合法权益。对买方来说，预购的商品房是一种期待利益，通过办理预售、预购登记手续，可以减少因不了解政策或其它情况而造成投资风险；对卖方来说也可以减少因不必要的纠纷造成的损失。

预售合同登记手续一般由开发商负责办理，您只需要提供相关的委托书、购买商品房的登记表等资料就可以了。

## 购房合同注意事项下载篇五

首先我们要明确一个问题，购房合同指的是购房者与开发商之间约定权利义务的合同，所以签订购房合同，应该是跟房地产开发商签定。但现在很多开发商会让中介公司代理，中介公司是不能以自己的名义签定购房合同的。所以在此提醒

您，如果您是和中介公司签订购房合同，一定要注意看中介公司有没有开发商的授权。除此之外，还要注意下面几个问题：

### (一) 审查开发商是否“五证”齐全

在签定合同之前，购房者需要仔细审查开发商的资格和“五证”，也就是建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证。如果是现房，根据规定发展商已经不需要办理销售许可证了，需要去产权登记部门办理产权登记。

这里要特别提醒您，最主要的是两证，是国有土地使用证和商品房预售许可证。一定要看准确，是预售许可证是决定你们双方买卖合同是否成立，国有土地使用者则决定后面能不能办理到房屋产权证。还有，购房者在查看五证的时候一定要看原件，复印件很容易作弊。

### (二) 查看合同的具体内容：

购房合同是出现纠纷时最直接的法律依据，因此合同的内容尤其要注意，在签订正式的商品房买卖合同时要注意看以下合同条款：

1、房屋基本信息是否与认购书中一致，合同约定的房屋是否就是你所要购买的房屋；

2、付款方式以及如果没有依约付款的责任怎样承担等问题；

些问题很重要，没违约就好，一旦发生违约情形，开发商总会拿约定条款不明确来为自己找推脱理由。

6、看清楚争议解决的方式。仲裁一般是开发商乐意选择的争议解决方式，因为实践中，仲裁委很多情况下都在偏袒开发

商，所以在选择这一方面时，作为购房者，一定要把诉讼约定在里面，给自己留一条退路。

在此提醒您，合同的内容已经涉及专业的法律知识了，我们普通购房者对其中的名词可能都很难把握，最好邀请专业的律师陪同，将合同条款具体解释清楚，确定自己可以接受在签订购房合同，避免日后出现纠纷。

## 二、签订购房合同还要注意哪些问题？

(一) 签订补充协议，把售楼书和其他广告宣传的内容写进补充协议里去，以防收房时发现房子与广告宣传有天壤之别，却没有依据要求开发商退房或者承担相应的责任。

(二) 明确贷款办不下来的话，双方的责任。现在贷款办不下来的原因比较复杂，有购房者的原因，也可能有房地产开发商的原因，甚至也有一些是银行方面的原因，要明确责任划分，避免出现纠纷无据可依。

(三) 办理产权证的时间也要明确在合同里，避免开发商拖延办理。

(四) 应该明确装修标准，如果开发商广告的是精装修，或者样板间是品牌的，那么就必须对装修的标准予以明确。不要含糊表述为使用进口品牌，或请注明装修公司，一定要明确使用什么品牌，什么装修公司来装。提醒您一定要注意这一点，以免精装修变成“惊装修”。

(五) 关于公摊建筑面积，有些开发商经常在公摊上做文章，所以要和开发商约定清楚，不仅要有一个笼统的公摊面积的数字，而且要约定公摊的是哪部分，确定公摊的位置。开发商有很多赠与购房者的情况，实际上有时是公用的面积。

(六) 退房的责任。一旦退房，由于开发商的原因，必须写明

开发商是什么样的责任，写明在确定的日期内要求开发商退还全款，包括银行的利息、违约金等。

最后，还需要提醒您注意，如果您购买的是现房，在办理房屋产权证时，一定要注意看清开发商销售的房子是否就是你认购、并且所要买的房子。

## 购房合同注意事项下载篇六

正式合同未出来之前，草签合同具有同样的法律效力的

草签合同只是相对于网签合同(上房管局系统，有合同编号)的一种说法。

从合同效力角度，草签合同与网签合同都有同样的合同效力，但不能对抗第三人。

《担保法》第43条中的对抗第三人是指当两个债权债务关系标的物相同，双方发生争议，都主张享有对该标的物的权利时，有登记的一方就可受法律的保护，优先享有权利。

草签网签合同一样吗？

回复：1、开发商告诉您现在只能草签合同，可能是因为开发商的商品房预售许可证未办下来，或者是其他原因。

2、网签是指您与开发商签订的合同是先从网上载下来的版本，双方签完后，还得到建委进行备案。

3、草签表示您们双方有房屋交易的意向，网签就是正式签订的合同了

问：以前是可以网签的，因为是一些原因，市房管暂停了网签。别的业主都是网签，同时我已经把全部房款交给了开发商，我

想知道这种情况的草签,我的应享受的利益是否跟网签一样.

2、现在房子暂停了网签,并且停工了,中间必定有问题,建议您考虑将全部房款要回来。

问:我也想要.但是我该从哪几个方面跟开发商协商,将房款要回呢?我想开发商不会轻易把钱给我的.并且我也确实想买房子,将来会发生什么,我不清楚.但是他确实是五证齐全的.停止网签的原因是土地问题.

回复: 1、既然土地有问题,这种房子您都敢要?

2、可以开发商目前的状态为理由将房款要回来;

3、看你们草签的那份合同,是否有在什么情况下,可以返回房款的约定?注:网签是正规的受房管局监督的,经过网签、就不可以一房二卖了,并且也能确定此房是可以依法销售的房子,如果开发商不同意网签,说明其中有一些问题。

房屋买卖合同怎么签,签订房屋买卖合同要注意什么?购房者在签了认购书交了定金以后,就要签订正式的房屋买卖合同了,房屋买卖合同怎么签,签订房屋买卖合同要注意什么?在我国商品房交易的惯例中,一般是由开发商手持所有合同文本,这样,开发商当然可以随心所欲地添加对自己有利的条款了。房屋买卖合同怎么签才能维护购房者的权益,请您阅读下面的文章。

(一)购房者要注意关于定金的约定。

因何种原因退房以及后果如何?购房者与开发商签订认购书后,就要交一定额度的定金,这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时,发展商一般都只退购房款而不退定金,理由是购房者没有履行合同,所以没收定金。

## (二)购房者要看清合同主体是谁。

购房者由于缺乏法律常识，有时会忽略这样一些问题，比如代表发展商签约的人并不是开发企业而是中介，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都是可能导致合同无效的问题。

## (三)购房者要小心开发商的补充协议。

有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原因造成不能按期交房的免赔偿责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔，这是发展商为了保护自己的一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，一定要看清楚开发商提供的补充协议。

## (四)注意开发商约定的费用是否该缴纳

管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这对消费者是不利的。

## (五)购房者要注意把自己提出的补充协议写进去

前面说了，开发商在签约时会主动出具一份对自己有利的补充协议，购房者同样也可以出具一份对自己有利的补充协议，最好将开发商在其广告宣传中的条款和楼书里关于装修、物业管理中的承诺都签进补充协议中，不要怕麻烦。也不要轻信开发商的口头承诺，一定要将这些内容明确写进合同。

以上就是签订购房合同时需要注意的问题，大多数的中国人是拿自己一生积蓄来买房，这就意味着，签购房合同时一定要小心再小心、谨慎再谨慎。除了要做到本文的介绍之外，

还要具体问题具体分析一番，多动脑子，多看多听多想，您要是做到这些，一定可以顺利地签好购房合同。如果对于开发商提供的合同条款不能把握，一定要咨询律师后在签，避免因理解错误是自己的权益受到损害。

一般来说，签订购房合同要注意考察如下事项：

### 一、开发经营企业资质问

开发商应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

二、开发经营企业经营销售房预售应当向消费者出示商品房预售许可证售楼广告和说明必须载明商品房预售许可证的批准文号。如果是现房需注意其是否具有房地产产权证(大产权证)。

### 三、要明确注意合同条款注明

房产面积、交房时间、付款条件、违约条款及相关配套设施，如要购买地下车库应注明地下车位的范围、车位号、预售面积、预售价款等情况。

### 四、消费者要注意自身付款能力

买房一定要充分考虑自己的付款能力，量力而行，不要盲目攀比。

### 五、注意附近相关楼盘的价格及周围的规划

更要注意楼盘小区内的规划及配套是否与广告说明相符。

此外，在商品房预售情况下，企业应当与消费者签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起三十日内持商品房预售合同向县级以上房地产管理部门和土地管理部门办理登记备

案手续。消费者应注意新建商品房应取得《住宅交付使用许可证》后方可交付使用，此点在预售合同中应予明确交付时间。无《住宅交付使用许可证》的，公安部门不予办理入户手续。

专家提醒，房地产开发企业在商品住宅交付使用时，应当向消费者提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并按《住宅质量保证书》的约定承担保修责任。

房子在任何中国人的心中都代表一种多情感的符号，它是家、是父母，指示着温馨和安全。因此，签订购房合同注意什么，如何签买房合同，怎么签？意义重大，一定要竭尽全力签订一份尽量完美的合同，完美合同是完美家园的第一步。如果您实在不放心，可以聘请专业房产律师帮您打理一切，构建一个幸福祥和的家。

## 购房合同注意事项下载篇七

草签购房合同相当于购房合同备案。实行购房合同备案制度，可以对开发商进行有效的制约。它不仅能促使开发商加快建房，按章办理产权证，也可使购房者更加放心。以下是本站小编为大家精心准备的：草签购房合同注意事项，欢迎参考阅读！

正式合同未出来之前，草签合同具有同样的法律效力的

草签合同只是相对于网签合同(上房管局系统，有合同编号)的一种说法。

从合同效力角度，草签合同与网签合同都有同样的合同效力，但不能对抗第三人。

《担保法》第43条中的对抗第三人是指当两个债权债务关系



标的物相同，双方发生争议，都主张享有对该标的物的权利时，有登记的一方就可受法律的保护，优先享有权利。

回复：1、开发商告诉您现在只能草签合同，可能是因为开发商的商品房预售许可证未办下来，或者是其他原因。

2、网签是指您与开发商签订的合同是先从网上载下来的版本，双方签完后，还得到建委进行备案。

3、草签表示您们双方有房屋交易的意向，网签就是正式签订的合同了

问：以前是可以网签的,因为是一些原因,市房管暂停了网签.别的业主都是网签,同时我已经把全部房款交给了开发商,我想知道这种情况的草签,我的应享受的利益是否跟网签一样.

2、现在房子暂停了网签，并且停工了，中间必定有问题，建议您考虑将全部房款要回来。

问：我也想要.但是我该从哪几个方面跟开发商协商,将房款要回呢?我想开发商不会轻易把钱给我的.并且我也确实想买房子,将来会发生什么,我不清楚.但是他确实是五证齐全的.停止网签的原因是土地问题.

回复：1、既然土地有问题，这种房子您都敢要？

2、可以开发商目前的状态为理由将房款要回来；

3、看你们草签的那份合同，是否有在什么情况下，可以返回房款的约定？注：网签是正规的受房管局监督的，经过网签、就不可以一房二卖了，并且也能确定此房是可以依法销售的房子，如果开发商不同意网签，说明其中有一些问题。

房屋买卖合同怎么签，签订房屋买卖合同要注意什么？购房

者在签了认购书交了定金以后，就要签订正式的房屋买卖合同了，房屋买卖合同怎么签，签订房屋买卖合同要注意什么？在我国商品房交易的惯例中，一般是由开发商手持所有合同文本，这样，开发商当然可以随心所欲地添加对自己有利的条款了。房屋买卖合同怎么签才能维护购房者的权益，请您阅读下面的文章。

### (一)购房者要注意关于定金的约定。

因何种原因退房以及后果如何？购房者与开发商签订认购书后，就要交一定额度的定金，这是无可非议的。但有时购房者在交付定金后因种种原因得不到银行的贷款而无法购买该房产时，发展商一般都只退购房款而不退定金，理由是购房者没有履行合同，所以没收定金。

### (二)购房者要看清合同主体是谁。

购房者由于缺乏法律常识，有时会忽略这样一些问题，比如代表发展商签约的人并不是开发企业而是中介，或者合同上的开发商并不是该房产土地拥有者，这些都是可能导致合同无效的问题。

### (三)购房者要小心开发商的补充协议。

有的发展商在与客户签约时，会主动向客户出示一份补充合同，主要目的在于表明由于某些特定原因造成不能按期交房的免赔责任以及面积丈量误差率差异过大在哪些情况下能免赔，这是发展商为了保护自己的一些非人力能控制的情况下造成违约规避风险的一种方式。签补充协议在购房交易中很有必要。但是要提醒购房者的是，一定要看清楚开发商提供的补充协议。

### (四)注意开发商约定的费用是否该缴纳

管理公司及服务标准、收费情况的前提下，就要求买家在预售契约中承诺接受物业管理服务，并接受相关约束，这对消费者是不利的。

### (五)购房者要注意把自己提出的补充协议写进去

前面说了，开发商在签约时会主动出具一份对自己有利的补充协议，购房者同样也可以出具一份对自己有利的补充协议，最好将开发商在其广告宣传中的条款和楼书里关于装修、物业管理中的承诺都签进补充协议中，不要怕麻烦。也不要轻信开发商的口头承诺，一定要将这些内容明确写进合同。

以上就是签订购房合同时需要注意的问题，大多数的中国人是拿自己一生积蓄来买房，这就意味着，签购房合同时一定要小心再小心、谨慎再谨慎。除了要做到本文的介绍之外，还要具体问题具体分析一番，多动脑子，多看多听多想，您要是做到这些，一定可以顺利地签好购房合同。如果对于开发商提供的合同条款不能把握，一定要咨询律师后在签，避免因理解错误是自己的权益受到损害。

一般来说，签订购房合同要注意考察如下事项：

#### 一、开发经营企业资质问

开发商应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

二、开发经营企业经营销售房预售应当向消费者出示商品房预售许可证 售楼广告和说明必须载明商品房预售许可证的批准文号。如果是现房需注意其是否具有房地产产权证(大产权证)。

#### 三、要明确注意合同条款注明

房产面积、交房时间、付款条件、违约条款及相关配套设施，如要购买地下车库应注明地下车位的范围、车位号、预售面积、预售价款等情况。

#### 四、消费者要注意自身付款能力

买房一定要充分考虑自己的付款能力，量力而行，不要盲目攀比。

#### 五、注意附近相关楼盘的价格及周围的规划

更要注意楼盘小区内的规划及配套是否与广告说明相符。

此外，在商品房预售情况下，企业应当与消费者签订商品房预售合同。预售人应当在签约之日起三十日内持商品房预售合同向县级以上房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。消费者应注意新建商品房应取得《住宅交付使用许可证》后方可交付使用，此点在预售合同中应予明确交付时间。无《住宅交付使用许可证》的，公安部门不予办理入户手续。

专家提醒，房地产开发企业在商品住宅交付使用时，应当向消费者提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并按《住宅质量保证书》的约定承担保修责任。

房子在任何中国人的心中都代表一种多情感的符号，它是家、是父母，指示着温馨和安全。因此，签订购房合同注意什么，如何签买房合同，怎么签？意义重大，一定要竭尽全力签订一份尽量完美的合同，完美合同是完美家园的第一步。如果您实在不放心，可以聘请专业房产律师帮您打理一切，构建一个幸福祥和的家。

#### 一、签订购房合同前的注意事项

首先我们要明确一个问题，购房合同指的是购房者与开发商之间约定权利义务的合同，所以签订购房合同，应该是跟房地产开发商签定。但现在很多开发商会让中介公司代理，中介公司是不能以自己的名义签定购房合同的。所以在此提醒您，如果您是和中介公司签订购房合同，一定要注意看中介公司有没有开发商的授权。除此之外，还要注意下面几个问题：

### (一) 审查开发商是否“五证”齐全

在签定合同之前，购房者需要仔细审查开发商的资格和“五证”，也就是建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证、商品房预售许可证。如果是现房，根据规定发展商已经不需要办理销售许可证了需要去产权登记部门办理产权登记。

这里要特别提醒您，最主要的是两证，是国有土地使用证和商品房预售许可证。一定要看准确，是预售许可证是决定你们双方买卖合同是否成立，国有土地使用者则决定后面能不能办理到房屋产权证。还有，购房者在查看五证的时候一定要看原件，复印件很容易作弊。

### (二) 查看合同的具体内容：

购房合同是出现纠纷时最直接的法律依据，因此合同的内容尤其要注意，在签订正式的商品房买卖合同时要注意看以下合同条款：

1、房屋基本信息是否与认购书中一致，合同约定的房屋是否就是你所要购买的房屋；

2、付款方式以及如果没有依约付款的责任怎样承担等问题；

些问题很重要，没违约就好，一旦发生违约情形，开发商总

会拿约定条款不明确来为自己找推脱理由。

6、看清楚争议解决的方式。仲裁一般是开发商乐意选择的争议解决方式，因为实践中，仲裁委很多情况下都在偏袒开发商，所以在选择这一方面时，作为购房者，一定要把诉讼约定在里面，给自己留一条退路。

在此提醒您，合同的内容已经涉及专业的法律知识了，我们普通购房者对其中的名词可能都很难把握，最好邀请专业的律师陪同，将合同条款具体解释清楚，确定自己可以接受在签订购房合同，避免日后出现纠纷。

## 二、签订购房合同还要注意哪些问题？

(一)签订补充协议，把售楼书和其他广告宣传的内容写进补充协议里去，以防收房时发现房子与广告宣传有天壤之别，却没有依据要求开发商退房或者承担相应的责任。

(二)明确贷款办不下来的话，双方的责任。现在贷款办不下来的原因比较复杂，有购房者的原因，也可能有房地产开发商的原因，甚至也有一些是银行方面的原因，要明确责任划分，避免出现纠纷无据可依。

(三)办理产权证的时间也要明确在合同里，避免开发商拖延办理。

(四)应该明确装修标准，如果开发商广告的是精装修，或者样板间是品牌的，那么就必须对装修的标准予以明确。不要含糊表述为使用进口品牌，或请注明装修公司，一定要明确使用什么品牌，什么装修公司来装。提醒您一定要注意这一点，以免精装修变成“惊装修”。

(五)关于公摊建筑面积，有些开发商经常在公摊上做文章，所以要和开发商约定清楚，不仅要有一个笼统的公摊面积的

数字，而且要约定公摊的是哪部分，确定公摊的位置。开发商有很多赠与购房者的情况，实际上有时是公用的面积。

(六)退房的责任。一旦退房，由于开发商的原因，必须写明开发商是什么样的责任，写明在确定的日期内要求开发商退还全款，包括银行的利息、违约金等。

最后，还需要提醒您注意，如果您购买的是现房，在办理房屋产权证时，一定要注意看清开发商销售的房子是否就是你认购、并且所要买的房子。

## 购房合同注意事项下载篇八

基本的“五证”齐全。一定要审查开发商是否具有商品房预售许可证，有了预售证许可证，则通常开发商也具有了房地产开发证、国有土地使用证、建设工程开发许可证、工程规划许可证共五证。这是买房能否办房产证的关键。

使用规范合同文本。一定要参照最好是采用且不要随意修改《文本》，并按照文本中所列条款认真填写，了解各项具体内容。不要随意去签订开发商自己定的《订购协议书》还交一笔订金。就算很多人都这样做，但这并非购房的必经程序。且这种合同一定是权利义务不平等的，对自己尤其不利。最好能够直接与开发商签预售合同就好。这个步骤，一定不能马虎啊！否则到时吃大亏就惨了。

相关证明文件有效。如果是买期房（在建、未完成建设、不能交付使用的房屋）要查看开发商是否有预售许可证，并要确认自己所购之房在预售范围内；买现房则要查看开发商是否具有该房屋的大产权证（预售许可证之后取得，即由期房变现房了）和《新建住宅交付使用许可证》。并且还要核对一下其营业执照和开发资质证书，要注意这些证照文件的单位名称是否一致。

买期房要约定条件和时限。所谓交房有两个意思：一是房屋使用权即实物交付；另一层是房屋所有权转移即产权过户。应当在预售合同中对实物交付和产权过户均约定清楚，不能接受没有取得《新建住宅交付使用许可证》的房屋使用交付。

明确具体时间和违约责任。对于期房，由于资金不足而延期交房是常有的事，甚至交不了房的都有。如果不是规范的《文本》，则开发商在合同上务必会大做文章，对买房者极为不利。如只注明竣工日期，而不无交付使用日期；运用“水电气安装后、质量验收合格后、小区配套完成后”等一些模糊语言。对此，购房者在签订合同时，一定要将交房日期明白无误地规定为“某年某月某日”，并注明开发商不能按时交房所需承担的责任。

检查房屋质量。在签约时，应查看并检查《住宅使用说明书》和《商品住宅质量保证书》的内容，并将《商品住宅质量保证书》作为合同的附件，检查是否有开发商对质量问题的责任。

明确物业管理事项。一个不好的物业管理公司，一定让你永远觉得不舒畅。所以要多看看物业管理公司具体如何，以及双方约定的物业管理范围和收费标准。

重点约定违约责任。对于期房，甚至现房，都有可能与开发商的描述不一样，此时应该明确合同违约或与描述不一致时开发商应承担的责任。可参考：签约后购房者要求退房、不按期付款；开发商卖房后要求换房，不按期交房；面积变动超过约定幅度；质量不符合要求；办理过户手续时不符合规定和约定等。别漏了违约责任的平等性。

## 购房合同的内容

购房合同的主要内容包括以下几方面：



- 1、甲方土地使用依据及商品房状况，包括位置、面积、现房、期房、内销房、外销房等；
- 2、房价，包括税费、面积差异的处理、价格与费用调整的特殊约定等；
- 3、付款约定，包括优惠条件、付款时间、付款额、违约责任等；
- 4、交付约定，包括期限、逾期违约责任、设计变更的约定、房屋交接与违约方责任等；
- 6、产权登记和物业管理的约定；
- 7、保修责任；
- 8、乙方使用权限；
- 9、双方认定的争议仲裁机构；
- 10、违约赔偿责任；
- 11、其他相关事项及附件，包括房屋平面图、装饰、设备标准等。