# 签订购房合同注意事项

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-06-17

*签订商品房买卖合同应该是双方对合同的条款达成一致意见并以书面形式表达后同时签字盖章，然后合同才能生效。但实际上一些开发商要求买方先签字，然后才去盖章。开发商这样做有很多理由，比如开发商委托中介机构售楼时，中介机构并无权在合同上盖章，所以必须...*

签订商品房买卖合同应该是双方对合同的条款达成一致意见并以书面形式表达后同时签字盖章，然后合同才能生效。但实际上一些开发商要求买方先签字，然后才去盖章。开发商这样做有很多理由，比如开发商委托中介机构售楼时，中介机构并无权在合同上盖章，所以必须将谈好的合同送到开发商那里去盖章；还有的是开发商的公章归某个人掌管，为了提高开发商自己的效率或自己方便或者其它的原因，开发商一般在凑足了几份买方已事先签字的合同后，才集中起来去盖章。

卖方盖章和买方签字的时间差，对于诚信的开发商来说无需多虑，但对于个别存在有意欺诈的开发商，买方就不得不防了，比如开发商利用这个时间差，将一式四份的合同修改，在空白处增加对自己有利的内容，对事先谈好的补充协议不认可，可这时买方已签字了，首付款大都交了，这会使买方处于一个不利的地位。

为了防止这种概率虽小但对买方杀伤力却极强的细节，建议买方事先将合同的空白处划掉，并将已选择的条款用汉字在合同的空白处表述出来，以防被改动。

最好坚持双方同时盖章签字，这开发商不是不能做到，同时也是对买方的一种尊重，对合同严肃性的尊重。

签合同要注意的事项：

，一个是预售许可证。一定要看原件。要看清

一 查证。

1．最主要的应该看两证，一个是国有土地使用证，一个是预售许可证。一定要看原件。要看清楚您所预购的房屋是不是在预售范围之内，以确保将来顺利的办理产权证。

商品房预售，开放经营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。

确保将来顺利的办理产权证。 商品房预售

2．必须要求承诺办理产权证的时间。明确房产证办理的具体时间以及无房产证、迟办房产证的违约责任。出卖人应当协助买受人于房屋交付之日起或合同签订之日起９０日内，办理产权登记手续。(第一阶段，开发企业应当在交付使用后６０日内将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送产权登记机关；第二阶段的３０日里，由买受人办理产权登记手续)

3．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，无《住宅交付使用许可证》的，公安部门不予办理入户手续.

4．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。

确保将来顺利的办理产权证。 商品房预售

二 房屋面积的条款

1．建筑面积、套内面积、使用面积和公摊的面积(自己分摊的公用面积)及其测量方法要明晰。具体做法：a,应在条款中写明建筑面积，建筑面积中含公用面积的组成部分及具体平米数、使用面积平米数、建筑面积与使用面积的比例。

，一个是预售许可证。一定要看原件。要看清

b,公摊面积：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一部分，要确定公摊的位置。现在有很多赠与这个，赠与那个，实际上有的时候是公用的面积。

c,其他：所购楼房的楼号、房号、单元在整幢楼中的位置示意图、单元的平面图也应在合同中写明或作为附件。另外房子宏观规划（主要是外部环境）要详细约定。

面积差异的处理方式：一种是双方自行约定，约定使用面积不能大于1%，或者0.5%；另一种，约定面积误差比绝对值在3%以内的据实结算房款，面积误差比绝对值超过3%，开发商必须承担违约责任，同时允许购房者退房。某些开发企业将这一条规定在合同中直接格式化为“多退少补、据实结算”，此点必须注意不接受，约定清楚。

最主要的应该看两证，一个是国有土地使用证

2．房屋质量的条款

要详细地把质量要求写进合同。如：卧室、厨房、卫生间的装修标准、等级，建材配备清单、等级，屋内设备清单，水、电、气、管线通畅，门、窗、家具瑕疵，房屋抗震等级等。同时，合同中还可以规定房屋的保质期、附属设备保质期等。(下水道堵塞、墙面渗水、屋顶漏雨、墙体起鼓等等问题)

注意：涉及装饰、设备标准承诺和基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺时，合同要求双方对有关承诺的违约责任作出处理约定。避免笼统地写上“由出卖人继续完善”或是“由买卖双方协商解决”，或干脆空白不填。另外要注意楼盘小区内的规划及配套是否与广告说明相符。如户型、绿化、相关配套设施、开发商对小区的承诺等，可以以“附页”或“附条件合同”的形式签订。

最主要的应该看两证，一个是国有土地使用证

下列情况，购房人因为房屋质量问题，有权要求解除合同并要求赔偿损失：房屋主体结构质量不合格，不能交付使用；房屋交付使用后，房屋主体结构质量经检验确属不合格；因房屋质量问题严重影响正常居住使用。交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担

。

注意查看交付标准：多数开发企业选择的是第一种交付标准，即“该商品房经验收合格”。而国务院《城市房地产开发经营管理条例》中已明确规定，住宅小区等群体房地产开发项目应当进行综合验收，分期开发的应当分期验收，否则不得交付使用。

确保将来顺利的办理产权证。 商品房预售

三 交房时间和预期交房条件

在预售合同中应予明确交付时间。比如交房装饰标准、物业的服务项目、收费等，同时明确违约责任。注意开发商利用“合理顺延”权利过长延迟交楼时间。对于一些不合理的、缺少依据的收费，如发展商聘请律师的费用、委托中介费、银行手续费等，拒付。

楚您所预购的房屋是不是在预售范围之内，以

注意：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，维修费、物管费等等。

房子的保修期限和范围。对维修期限、条件作出约定。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找