

说真的明知道，买房是
大事，但相信没有多少是认认真真把购房合同
看完的，一个是太长了，二是很多你看了也不懂，所以，今天我们就帮大家梳理一
下，有哪些需要特别注意的细节，你一定要仔细过目，有问题要提出来，跟对方协
商，以确保自己的合法权益得到维护。贝壳济南站为您解答。

签订购房合同时有哪些注意事项呢？

1、五证要齐全

买房前一定要确认开发商是否具有开发资质和预售许可，如果没有，就不要自投罗
网了。一般要看五证，即房产五证，包括《国有土地使用证》、《
建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证
》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证
》。其中，《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》以及《商品房预售许可
证》跟购房者将来办产权证有密切关系，尤其要关注这几个证件。

如果证件不齐全，就不要抱有侥幸心理了，最好别买。

2、当心空白条款有猫腻

我们在签合同的时候，经常会见到在某些条款位置，会留有空白，一般都会解释说
，你不用管，但往往会留下隐患，即使今天开发商不会算计你，但万一将来他遇到
什么事保不齐会心生邪念，从而在这上面做手脚。

所以，我们就不能给他留这个机会。如果有特别需要注明的，双方协商好后，可以
在这个空白处补上，然后尽量在文字上也不要留空白，实在没有可写的不妨用一道
斜线划掉，以防开发商作弊。

3、违约责任及赔偿约定要明晰

没事最好，一旦出了问题，该如何索赔或弥补损失，这就需要在合同中体现出来，因为即使将来诉诸法律，也会以参考合同约定为准。比如退房条件是什么，延迟交房该如何赔偿，什么叫延迟交房？还有定金等规定都需要注意。

这里主要说一说，关于延期交房的问题。延期交房是非常常见的，而且在规定中也写得清楚，延期交房如何赔偿，看似一片祥和，但实际上很多细节可能都没有写清楚，何时交房。

按照规定，房屋的交付使用必须达到合同约定条件，且须经过竣工验收和消防验收合格，否则，不能视为房屋已合格交付使用，自然也就达不到交房的要求了。

4、贷款批不下来处理方式

这个一定要注意，因为谁也不能保证贷款一定能批下来，原因有多种，有购房者的问题，也可能是开发商的问题。如果不在合同中约定好，很可能被开发商坑。贷款不到位，购房者就没钱，开发商就更要求你一次性支付房款，否则就要承担违约责任。

当然还有一种可能是银行的原因导致贷款无法批复，这种情况下，购房者可以要求与开发商协商解除购房合同，不需要承担违约责任，开发商也应当无条件退还购房者首付。如果是购房者个人原因，导致房贷无法审批，购房者就需要自行承担责任了。你是一次性付清房款，还是赔偿开发商。

我们不妨看一个案例，近日就有报道称，一位购房者因为银行以其小贷多、收入证明不符等原因拒绝了他的贷款。无力支付剩余购房款的当事人与开发商就首付款的退还和违约金的赔偿等问题产生了争议。买方将开发商告上法庭，要其退还首付32万元。

法院认为，买房者因自身原因无法贷款，应负全部民事责任，驳回其诉讼，经调解，开发商扣除了4万元的违约金，退还了阳先生剩余的首付款。

想说什么呢？无论是谁的责任，都要在合同中明确，否则很容易闹纠纷。购房者也要仔细看合同，你可以对不理解不明白的地方提出疑义，别签合同同时不注意，出了问题大吃一惊。特别要说的是，如果觉得违约金过高，双方可以协商调减违约金。

其实，除了以上内容，诸如公摊面积、补充协议、退房责任等也是需要购房者在签订合同时特别注意的。

更多房产资讯，尽在贝壳济南站。