如何签订合同

购买一套商品房对普通人来说是一件既要花费大量积蓄、又要费心劳神的大事，因购买商品房而发生的纠纷更是困饶购房者的一大烦心事。因此，在购买前了解商品房的有关知识和注意事项。能够对纠纷的产生起到良好的防范作用。目前，商品房销售分商品房预售和商品房现售两种，现在试分析购买预售的商品房应注意哪些事项。

商品房预售是指房地产开发企业在建设商品房的工程尚未竣工前，将正在施工的商品房预先出售给购买者，购买者交付定金或预付款，在合同约定的未来一定时间拥有现房的房地产买卖行为。

购买者在购买预售的商品房时应把握好以下几个重要环节：

一、注意房地产开发企业预售的商品房应具备的条件

《城市房地产管理法》对商品房预售的条件作出以下规定：

1、已经交付了全部土地使用权的出让金，取得了土地使用权证书。拥有合法的土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发和预售的前提条件，在未取得土地使用权的土地上开发的房屋是非法建筑。购买者要在购买前要求验证开发企业的土地使用权证，以确保该房屋的合法性。

2、持有建设工程规划许可证。此项规定是房屋开工建设的前提，房地产开发企业只有在其建设项目符合城市规划，领取建设工程规划许可证后才能开工建设。

3、按照预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并且已经确定施工进度和竣工交付日期。此规定是为了保障工程建设的稳定性和如期交房，避免开发商过分依赖预售款从事项目开发，防止无法如期交房损害购房者的利益。

4、向县级以上人民政府房地产管理部门办理了预售登记，取得商品房预售许可证明（在本市开发房地产的企业应到日照市房地产管理局登记备案并取得该局颁发的商品房预售许可证明）。此规定的目的在于将房地产预售的活动置于政府房地产管理部门的监督之下，从而保证商品房预售的合法性。

二、了解商品房预售合同基本的内容

1、主体。即房地产开发企业和购房人，应写明双方的名称地址等。

2、预售的商品房的基本情况。预售合同应明确记载预售的商品房的所在地区、座落、土地使用权证号、土地使用权取得方式、土地使用性质、建设工程规划许可证号、商品房预售许可证号、房屋建筑面积、房屋结构、房屋竣工交付日期及附房屋平面图等。

3、面积。预售商品房的面积应以平方米为单位计算，并明确是建筑面积、使用面积还是其他面积。

4、价款。即预售商品房的价金，包括单价和总价，如每平方米多少元。我国《城市房地产管理法》虽然对商品房预售的条件和程序进行了规定，但对预售款实收的数额和期限却没有统一的规定，当事人应在合同中明确。

5、房屋交付方式和期限。逾期交房的免则条件。例如合同中可以约定由于一定的自然事件，如地震、洪水、恶劣天气的影响，房地产开发企业的交房期限可以合理顺延。

6、房屋使用性质。是住宅用房、办公用房还是生产用房或其他。

7、违约责任。包括购房一方不能依约支付价款的责任和预售方不能按时、按质、按量交房的责任。

8、房地产权属登记义务。

9、物业管理条款。

10、纠纷解决方式。如选择诉讼还是仲裁。

11、其他条款或当事人约定的条款。