购房流程之签订认购书讲究多

规避受牵制条款

如果购房人自己想签订认购的话，则要避免认购书中的受牵制条款。前些年的认购书中往往有这样的条款：购房人在规定期限内未签订合同的，开发商所收定金不予退还。但不签合同的原因有很多种，其中主要原因往往是在具体条款上达不成协议。这种情况不能完全将过错就归结于购房人。但因为该条款的存在，开发商往往以此威胁购房人。如果由于各种原因必须签订认购书的话，应当避免该条款的出现。建议购房人要求签订市建委制定的认购书示范文本，该文本充分保护了购房人的利益。该文本第六条规定："认购人在第四条第二款约定的期限内与出卖人协商商品房买卖合同的相关条款，但双方未达成一致意见，自第四条第二款约定的期限届满之次日起超过___日的，本认购书自动解除；双方也可以协商解除本认购书。出卖人应当在本认购书解除之日起___日内将已收取的定金退还认购人。"按照该条款，如因合同条款原因未达成协议的，认购书自动解除，开发商应当返还定金。

应按时与开发商协商合同

认购书中一般约定签订购房合同的时间，购房人应按时前往，否则会造成对自己不利的后果。如示范文本第五条就规定："认购人未在第四条第二款约定的期限内与出卖人协商商品房买卖合同相关条款的，出卖人有权解除本认购书。出卖人解除本认购书的，认购人已支付的定金不予退还，出卖人有权将该商品房另行出卖给第三方。"所以，购房人一定要注意该时间的规定。

如果购房人因各种原因不能按时与开发商商谈购房合同，一定要取得开发商的同意。经常会出现认购人不能按时签约的情况，购房人一定要与开发商协商，取得其同意。同时，还应让开发商给予书面确认，认可延期谈判，并约定谈判的具体期限。

房地产合同相对比较复杂，须谈的事项很多，有时须历经数轮，持续很长时间，为避免日后因条款原因无法签订合同情况下退还定金方便，最好在合同正式谈判之前要求开发商出具购房人前来谈判的书面凭证。