

# 2023年草签购房合同有法律效力吗 草签购房合同注意事项(模板5篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 草签购房合同有法律效力吗篇一

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的标的物相同，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。

## 草签购房合同有法律效力吗篇二

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。

## 草签购房合同有法律效力吗篇三

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。

## 草签购房合同有法律效力吗篇四

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。

## 草签购房合同有法律效力吗篇五

答：很多地方都说看五证，实际没必要，办理预售许可证必须提交其他四个证，让房地产管理部门替咱们把关更稳妥。

只需要到房地产管理部门核实预售许可证真假即可，无预售许可证对外销售的，购买时都有隐患，存有不安全因素。

问：看清楚房屋用途是什么？

答：现在有些对外销售的房屋虽然和住宅一样，但用途为公寓。

关于公寓的界定，目前不是很明确，明确的就是公寓光照时间不需要满足两小时，另外公寓能否作为学区房，目前教育部门也没有明确的答复，一般来说，如果住宅入学人数超过学校招生计划，估计公寓将不能作为学区房，因此为了孩子入学购房的这点要特别慎重。

问：看合同中的土地性质？

答：现在很多开发项目的用地虽然是出让用地，但由于是综合或者商住，导致土地使用年限不是70年，甚至有些只是40年。

在购买时一定要看清土地性质是否是出让和使用年限是否是70年，因为目前法律只是规定了住宅到期自动续期，其他

非住宅业界一般认为会缴费续期。

问：物业怎么样？

答：在签订商品房合同时会与前期物业公司签订物业服务合同，由于开发商与前期物业公司关系一般比较紧密，物业公司的声誉，以及物业合同中的很多约定，也要仔细阅读。

虽然成立业委会后可以解聘物业公司，但目前的现实是很多小区因为居住率不足或者业主不愿多操心，业委会的成立遥遥无期，导致业主和物业之间产生很多纠纷，作为业主单兵作战，难度可想而知。

问：车库和地下室或者阁楼的约定是什么？

答：在合同签订时候，有时候开发商会答应给业主赠送车库或者储藏室、阁楼，这些约定一定要写入合同，口头承诺的东西往往因为缺乏证据最后不了了之。

另外就是是否是车库，一定要看规划，而不是听开发商口头承诺，不一定能停进去车的就是车库，很多层比较高的贮藏室也可停车的，开发商一般都说是车库，此时要看规划是否是车库，另外就是人防的车位，不能办证，也需要特别注意。

问：房屋的面积怎么约定呢？

答：这是目前纠纷最多的情况，主要是大家都认为签订合同后，面积差距超过3%的，可以不用付费，实际这是错误的。

在这里如果和开发商有约定，先遵照约定，无约定再按照规定执行。开发商往往在签订合同时和购房人进行约定，约定以有资质的测绘部门出具的面积为主。

这样的话，就直接采用测绘面积了，有效规避了那个3%的法



定条件。大家一定要看清楚这点，可以在合同签订时直接约定面积，明确约定超过多少不再付费。

问：贷款问题的怎么约定？

答：开发商往往答应帮你贷款，但合同中开发商又不写清楚无法贷款可以退房，而是约定因为购房人信誉等问题导致不能贷款，让购房人一次性付清房款。

这点也要慎重，可以自己先行查询个人信用或者合同约定清楚，因无法贷款可以解除合同。

问：逾期或者赔偿的问题？

答：开发商和购房人会在合同中，对双方办证或者缴纳购房款等问题的期限进行约定，但如果你细心就会发现，双方违约后，赔偿的金额是不对等的，合同签订时一定要要求对等待遇。

问：什么时候交房的问题？

答：合同约定交房的条件，一定要明确，是经过哪个验收之后，有单体验收、综合验收还是竣工验收备案，还有消防验收等等。

必须明确：因为单体验收后，有可能小区还处于建设状态，小区内的道路、绿化都有可能未完成，居住不一定方便，因此也要约定清楚。

问：小区公共区域和公共部位的约定是什么？

答：小区内的会所或者公共场所，现在产生的纠纷也越来越多，开发商往往只是告诉你说，小区内的会所、健身场所等等多么规范，多么先进，绕开产权问题。

如果你不约定这些场所的产权，有可能最终让开发商卖掉，买主不一定能让你免费或者优惠使用，如果合同约定这些场所的所有权归业主，则开发商不能出售这些场所。

问：对各类附属设施的约定是什么？

答：燃气、宽带等，往往开发商都只选择一家，导致用户无法选择，如果在合同中约定，要求开发商让几家经营商进入小区，譬如宽带，不能只让我们被动的选一家啊，都进来那我们可以选择的范围就大多了，就有主动权了。

问：双方协商解决的内容必须多研究

答：凡是前面提到纠纷的内容，后面写双方协商解决的，一般都是对开发商不利的，一定要明确违约责任，不能简单的协商解决，否则出现问题之后，你就没有追责追赔的依据了。