

# 开发商委托书(实用5篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 开发商委托书篇一

### 第一章贷款对象和用途

第一条凡经有权机关批准经营城镇土地开发和商品房建设，具有符合国家规定的资金数额，有组织章程、组织机构和场所，能够独立承担民事责任，经主管机关核准登记，取得法人资格的企业，可向建设银行申请土地开发和商品房贷款。

第二条城镇土地开发和商品房贷款，以用于补充企业为完成计划内土地开发和商品房建设任务所需要的流动资金为限，不得挪作其他用途。

第三条土地开发和商品房贷款的投放重点是城市住宅及其配套工程。

### 第二章贷款原则和条件

第四条土地开发和商品房贷款的原则是：按计划发放、择优扶植、有物资保证、按期归还。

第五条申请贷款必须符合下列条件：

- 1、贷款企业在建设银行开立帐户，办理结算；
- 2、企业自有流动资金占生产流动资金的30%；

- 3、有健全的管理机构和财务管理制度；
- 4、具备有权部门下达的年度开发计划和经有权机关批准的开发项目规划设计；
- 5、开工前预收购房款不低于开发项目总造价的30%；
- 6、有偿还贷款本息的能力；
- 7、提供相应的开发方案或可行性报告。

第六条借款企业应对借款提供符合国家规定的担保。企业应用自有财产或开发产品作为贷款的抵押，也可由第三方保证人提供保证，经建设银行审查同意后，方可办理贷款手续。有关借款担保事宜按照中国人民建设银行印发的《建设银行借款合同担保办法(试行)》通知办理。

办理抵押贷款和法人担保手续，均要由公证部门予以公证。

借款企业发生隶属关系、性质、名称等重大变更时，应与贷款行签订借款合同的补充文本。

第七条贷款额度一般不超过年度开发工作量的30%。

### 第三章 贷款审批和用款

第八条借款企业开户的建设银行对贷款申请按照本办法的规定进行审查，提出审查意见，报上级行审批。审批贷款，原则上实行省、地(市)两级管理，具体权限由各省、自治区、直辖市分行确定。

第九条建设银行按照国家规定，行使贷款自主权。不受任何单位和个人强令发放或阻止收回贷款。

第十条贷款申请批准后，借款企业应在一个月内在与经办行签

订借款合同，凡逾期未签订借款合同的，原批准贷款指标即行失效。

第十一条借款合同签订后，借款企业应及时向建设银行提送用款计划，经办行核定后，作为借款合同附件。建设银行按计划用款时间，一次或分次将贷款从贷款户转入企业的存款户，并开始计息。借款企业需要调整用款计划时，应于计划用款期前15日提出，建设银行审查同意后，调整用款计划。

第十二条建设银行必须按照合同和核定的用款计划供应资金，如果由于银行自身管理不善等原因，拖延企业用款时间，应按影响数额和天数，比照逾期贷款利率，付给企业违约金。

#### 第四章 贷款期限和利率

第十三条贷款期限，从合同签订之日起，到贷款还清之日止。借款企业要根据实际需要申请借款期限，审批行应根据资金情况审批贷款期限，一般不超过二年。

第十四条贷款利率执行中国人民银行规定的流动资金贷款利率。必要时，可在中国人民银行规定的贷款利率浮动比例内向上浮动。

逾期贷款或挪用贷款按有关规定加罚利息。贷款利息，每季结算一次。

#### 第五章 贷款偿还和资金来源

第十五条借款企业的还款来源，是土地开发销售收入，商品房销售收入和企业其它收入。

第十六条借款企业必须按期归还贷款，确需展期时，需办理展期手续。贷款到期后未办理展期手续的，作为逾期贷款。逾期贷款除按第十四条加计利息外，逾期超过三个月，建设

银行不再发放新的'贷款。同时，建设银行可按照借款合同的约定，从借款企业或担保方的存款中扣收。

## 第六章贷款监督和检查

第十七条建设银行对企业的贷款使用情况应进行检查监督，借款企业如果不按规定使用贷款，有下列情形之一者，建设银行可按照借款合同的约定扣收部分或全部贷款。

- 1、挪用贷款或将贷款转借其他单位或个人；
- 2、购储非本企业经营所需要的物资；
- 3、盲目储备，造成积压损失；
- 4、经营管理不善，造成企业严重亏损。

对违约使用的部分，按本办法第十四条规定的利率加收罚息。

第十八条借款企业应按时向建设银行报送会计报表和有关业务报表。建设银行根据需要，有权调阅借款企业的帐册、凭证和有关经营管理的文件和资料。借款企业不履行本条规定的义务时，建设银行有权收回部分或全部贷款。

第十九条建设银行要积极协助借款企业筹措开发资金，努力提高土地开发和商品房贷款资金的使用效益。

## 第七章附则

第二十条本办法从颁发之日起执行，(86)建总经字第85号文颁发的《城市土地开发和商品房贷款暂行办法》即行废止。

第二十一条各省、自治区、直辖市分行，计划单列市分行，可以结合实际情况制定本办法的补充规定，并报总行备案。

## 开发商委托书篇二

买方(以下简称乙方): \_\_\_\_\_

### 第一条、房屋

### 第二条、价格

### 第三条、付款方式

### 第四条、交付

甲方同意在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将房屋交付给乙方。交付时,甲方提交建设工程质量监督部门出具的《\_\_\_\_\_市建设工程质量合格证书》,并办妥全部交接手续。交付地点:\_\_\_\_\_。甲方同意按《建设工程质量管理办法》、《\_\_\_\_\_市建设工程质量条例》及有关规定,自房屋交付之日起对乙方购置的房屋进行保修。

### 第五条、管理

乙方同意其购置的房屋在小区物业管理委员会或业主管理委员会未选定物业管理机构之前由甲方或甲方委托的管理公司负责管理。

### 第六条、过户

双方同意在签订本合同后一个月内,持本合同和有关证件共同到\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_房地产交易管理部门办理房屋买卖过户手续,申领房地产权属证件,并按规定交纳有关税费。

### 第七条、甲方权利和义务

本合同生效后,除不可抗力外,甲方不按期交付房屋的,乙

方有权向甲方追索违约金。违约金自约定房屋交付之日第\_\_\_\_天起至实际交付之日止，每延期\_\_\_\_日，甲方按乙方已支付房价款金额的万分之\_\_\_\_\_(大写数字)向乙方支付违约金。逾期超过\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)甲方仍未交付房屋的，乙方有权解除本合同。合同解除自乙方书面通知送达甲方之日起生效。甲方除在合同解除后\_\_\_\_日内向乙方双倍返还定金外，并须将乙方已付的房价款及利息全部退还给乙方，利息按利率计算。

## 第八条、乙方权利和义务

本合同生效后，除不可抗力外，乙方不按期付款的，甲方有权向乙方追索违约金。违约金自本合同约定付款之日第\_\_\_\_日起至实际付款之日止，每延期\_\_\_\_日，乙方按延期交付房价款的万分之\_\_\_\_\_(大写数字)向甲方无能为力付延期违约金。逾期超过\_\_\_\_\_日(遇法定节假日顺延)乙方仍未付款的，甲方有权解除本合同。合同解除自甲方书面通知送达乙方之日起生效。乙方已交纳的定金甲方不予返还。

第十条、双方凡因履行本合同引起的纠纷，应协商解决。协商不成的，双方同意按以下第\_\_\_\_种(大写)方式解决纠纷。  
1. 提交\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。2. 任何一方均可向房地产所在地的人民法院提起诉讼。

第十一条、本合同正本一式\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_\_份，房地产交易管理部门\_\_\_\_\_份\_\_\_\_\_。

## 开发商委托书篇三

甲方：(以下简称甲方)

乙方：(以下简称乙方)

甲方在有荒山地名为：面积大约20xx亩，四至范围东，南，西，北。该片荒山近年来一直闲着不用，为了充分利用其经济价值，同时使其不致长期荒芜，甲方愿意将该片荒山承包给乙方开发经营，经全体村民会议决定，并与乙方协商，一致达成以下协议：

一、甲方自愿(地名)范围内土地承包给乙方开发经营管理。

二、经营方式及报酬，按以下项确定：

(1)乙方每亩付给甲方40元，一次性付清。

(2)乙方从6年起每年每亩付给甲方20元到合同期满。

三、承包年限贰拾年，从20xx年元月日起至2030年元月日止。合同期满，土地及产权全部无偿归还甲方。

四、甲方必须保证该片土地与其他四邻没有任何权属纠纷，保证没有任何人干扰乙方施工。

七、乙方取得该山的开发承包经营权后，在申报项目过程中，如需要甲方出面，甲方必须予以配合。

八、乙方在承包经营陆年后，从第七年起，如不按时支付甲方承包费，甲方有权收回承包地，并且不给乙方任何赔偿。

九、本合同有效期内，甲、乙双方不经对方书面同意，不得擅自变更或解除合同，同时，该合同也不因甲方负责人的变更而变更。

十、此合同一式二份，甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。如有未尽事宜，双方另行协商，协商结果与此合同具有同等法律效力。

十二、如在履行合同过程中发生争议，先自行协商，如协商未果，双方均可直接向人民法院提起诉讼。

甲方盖章： 乙方盖章：

甲方代表签字： 乙方代表签字：

年月日

## 开发商委托书篇四

(以下简称甲方)承包户：

原籍身份证(以下简称乙方)

为加速西戈壁土地的开发，提高土地利用率，充分调动拓荒者的积极性，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，双方共同自觉遵守。

第一条甲方将土地使用权属于自己的西戈壁开发区的荒地承包给乙方有偿使用，该土地位于回城乡西戈壁开发区共计陆拾亩，其土地所有权属国家，乙方只有土地使用权，土地开发后，允许乙方使用，出租、继承、转让(均限使用权)但耕地不得转做宅基地和构建其它建筑物。

第二条土地使用期限叁拾年，承包期限随国家土地使用政策规定进行改变，从合同签字生效之日，以打井配套完毕之日计算时间，前三年开荒期间乙方拓荒费用自理，不向甲方缴纳承包费，从第四年起，乙方每亩地向甲方缴纳承包费元，随着荒地的成熟及物价上涨因素逐年递增，但最高不超过国务院关于国营农场收费规定。

第三条从合同签订之日起，甲方视乙方为福田公司农工，经市公安局批准，可将户口迁为农场户口，迁户费用乙方自理。

## 第四条

2、甲方有权管理、监督乙方拓荒和生产计划的实施，有权监督乙方完成对集体义务的执行。

## 第五条乙方的权利，义务

1、乙方在合同签字生效后，必须一次性向甲方缴纳水电押金，三年后土地开发国家按计划用于农业的化肥、良种等农用物资，甲方应及时按开发区地亩分完完毕，甲方如数退还乙方。开发者如在中途不再继续拓荒，其押金甲方不再退还。

2、乙方有权获得国家用于发展农业生产，开荒造田的化肥、农药、良种等其它农用物资。

3、乙方必须在三年之内完成开荒造田的任务，除按农场计划决定种植经营外，剩余土地可以自行种植。

4、乙方必须在三年后，按照农场的规定及时向甲方缴纳承包费及农业税和国家征收的费用(每年10月底至11月初一次性交清)

5、乙方经甲方同意后，可以自找对象转让、出租土地使用权，土地出租转让后，转包户必须承担原乙方承担的全部义务。

6、乙方如遇生(不能违背计划生育的规定)、死、嫁娶，土地种植面积不增不减，所使用土地不变。

7、乙方必须保证在甲方划拨的土地上种植经营，严禁乱开乱占。违法者除没收积极营造防护林带，谁栽谁受益，产权归己，可以采伐更新，但必须遵守林多开的土地外，并酌情给予植被毁损罚款。

8、乙方必须按照农场总体规划建宅开荒，自觉遵守国家的法

律法规和场规场纪，违反者甲方有权解除合同，无偿收回土地。

## 第六条违约责任

1、乙方如擅自转让，出租土地，甲方可宣布转让，出租关系无效，并无偿收回乙方在三年期限内不开垦荒地，甲方不退还押金并没收土地另行划拨他人开土地，乙方如在耕地上搞建筑，甲方有权责令乙方拆除，经济损失乙方自负。

2、甲方如不履行合同，应赔偿乙方分一切经济损失。

## 第七条不可抗力

乙方因不可抗力的自然灾害，造成开发区农作物减产、绝产经调查核实后，甲方可根据实际情况减少或免除乙方缴纳的承包费。

## 第八条其它

本合同从签字之日其起生效，在合同履行期间，乙方户主如去世，其它家庭成员有继承权，本合同不因甲方代表人的变更而变更，合同执行期间，任何一方不得擅自变更和解除合同，合同如有未尽事宜，因有甲乙双方协商，作出补充规定，补充规定和本合同具以有同等法律效力。

本合同一式叁份，甲乙双方各执一份，甲方财务科存留一份。

甲方：哈密福田农牧开发有限公司法人代表：

乙方：

年月日

## 开发商委托书篇五

出卖人以【出让】【转让】【划拨】方式取得座落于\_\_\_\_\_地块的国有土地使用权。

该地块【国有土地使用证号】【城镇建设用地批准书号】为：\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 土地使用权面积为：\_\_\_\_\_, 买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为：\_\_\_\_\_, 土地使用年限自\_\_\_\_\_  
年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房【地名核准名称】【暂定名】为：\_\_\_\_\_, 建设工程规划许可证号为：\_\_\_\_\_,  
为：\_\_\_\_\_, 建筑工程施工许可证号为：\_\_\_\_\_,  
建设工程施工合同约定的开工日期为：\_\_\_\_\_, 建设工程施工合同约定的竣工日期为：\_\_\_\_\_。

### 第三条基本情况

该商品房的用途为【普通住宅】【经济适用住房】【公寓】【别墅】【办公】【商业】：\_\_\_\_\_; 【层高】【净高】为：\_\_\_\_\_米, 【坡屋顶净高】最低为：\_\_\_\_\_米, 为：\_\_\_\_\_米。该商品房朝向为：\_\_\_\_\_。有\_\_\_\_\_个阳台, 其中\_\_\_\_\_个阳台为封闭式, \_\_\_\_\_个阳台为非封闭式。

### 第四条抵押情况

- 1、该商品房所分摊的土地使用权及在建工程均未设定抵押;
- 2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押, 抵押权人为：\_\_\_\_\_, 抵押登记部门为：\_\_\_\_\_, 抵押登记日期为：\_\_\_\_\_。

## 第五条计价方式与价款

1、按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米\_\_\_\_\_元人民币，总金额\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整(大写)。

2、按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米\_\_\_\_\_元人民币，总金额\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整(大写)。

3、按照套(单元)计算，该商品房总价款为\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元人民币整(大写)。

## 第六条付款方式及期限

1、一次性付款。

2、分期付款。

3、贷款方式付款。买受人可以首期支付购房总价款的\_\_\_\_\_%，其余价款可以向\_\_\_\_\_银行或住房公积金管理机构借款支付。

第七条出卖人保证该商品房没有产权纠纷，因出卖人原因造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担相应责任。

## 第九条：设计变更的约定

(一)经规划行政主管部门委托的设计审查单位批准，建筑工程施工图设计文件的下列设计变更影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在设计审查单位批准变更之日起10日内，书面通知买受人。

(二) 买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人逾期未予以书面答复的，视同接受变更。

(三) 买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人已付房款，并按照\_\_\_\_\_利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

## 第十条 逾期付款责任

(1) 逾期在\_\_\_\_日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_的违约金，并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超过\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内按照累计的逾期应付款的\_\_\_\_%向出卖人支付违约金，并由出卖人退还买受人全部已付款。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之\_\_\_\_(该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金，并于实际支付应付款之日起\_\_\_\_日内向出卖人支付违约金。

## 第十一条：交付条件

- 1、该商品房已取得规划验收批准文件和建筑工程竣工验收备案表；
- 2、有资质的房产测绘机构出具的该商品房面积实测技术报告书；
- 3、出卖人已取得了该商品房所在楼栋的房屋权属证明；

## 第十二条市政基础设施和其他设施的承诺

1、市政基础设施：

2、其他设施

## 第十三条逾期交房责任

(1)逾期在\_\_\_\_日之内(该时限应当不小于第十条第(1)项中的时限)，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_的违约金(该违约金比率应当不小于第十条第(1)项中的比率)，并于该商品房实际交付之日起\_\_\_\_日内向买受人支付违约金，合同继续履行。

(2)逾期超过\_\_\_\_日(该日期应当与第(1)项中的日期相同)后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的\_\_\_\_%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自第十一条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之\_\_\_\_(该比率应当不小于第(1)项中的比率)的违约金，并于该商品房实际交付之日起\_\_\_\_日内向买受人支付违约金。

## 第十四条面积差异处理

1、根据第五条按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(1)套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2)套内建筑面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

2、根据第五条按照建筑面积计价的约定，双方同意按照下列原则处理：

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权退房。

## 第十六条商品房质量、装饰、设备标准的约定

1、该商品房地基基础和主体结构质量经检测不合格的，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还全部已付款，并按照\_\_\_\_利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

2、该商品房室内空气质量经检测不符合国家标准的，自该商品房交付之日起\_\_\_\_日内(该时限应当不低于60日)，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起\_\_\_\_日内退还买受人全部已付款，并按照\_\_\_\_利率付给利息，给买受人造成损失的由出卖人承担赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

## 第二十一条共有权益的约定

1、该商品房所在楼栋的屋面使用权归全体产权人共有；

2、该商品房所在楼栋的外墙面使用权归全体产权人共有；

## 第二十二条前期物业服务

(一) 出卖人依法选聘的物业管理企业为：\_\_\_\_\_，资质证书号为：\_\_\_\_\_。

(二) 前期物业管理期间，物业服务收费价格为\_\_\_\_\_/月。平方米(建筑面积)，由物业管理企业按照【年】【半年】

【季】收取。价格构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

## 第二十五条争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，按照下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

1、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。2、依法向人民法院起诉。

第二十六条本合同自双方签字(盖章)之日起生效，未尽事项，双方可以另行签订补充协议。对本合同的变更或解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十七条本合同及附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，其中出卖人\_\_\_\_\_份，买受人\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份，\_\_\_\_\_份。

第二十八条自本合同生效之日起30日内，由出卖人向\_\_\_\_\_申请办理该商品房预售合同登记备案手续。出卖人自本合同生效之日起30日内未申请预售登记的，买受人可以申请预售登记。预售的商品房已抵押的，预售登记应当由出卖人和买受人双方共同申请。

出卖人：

签约日期：

买受人：

签约日期:

签订购房合同之前审查“五证”及开发商资质

“五证”是人们在实践中对我国有土地使用权证、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和商品房销售(预售)许可证的统称。

这些都是由各个行业管理部门审核并颁发的具有法律效力的文件。也是法律要求房地产开发商和销售商在销售、预售商品房之前必须办齐的文件。

### 一、销售许可证

商品房销售许可证和预售许可证，就说明开发商、销售商应该有其他的相关证书。特别是购买期房的风险较大，购房者一定要认真审查许可证，审查有问题之后才能往下进行。

审查销售许可证，要特别主要以下方面：

1. 注意是否在有效期内。
2. 销售主体是否合法。如果你所购房的销售商是开发商，你要注意销售商的委托身份也权限。
3. 所售房屋是否在许可销售的范围之内，这是审查的关键。如果购买了不在商品房销售许可证允许销售范围内的商品房，房屋的产权将没有保障。

现房的销售只需到房地产管理部门备案即可，销售许可证不是必须的法律文件。如果开发商没有办理“销售许可证”，而改为办理大产权证的审批手续，去产权登记部门办理房屋所有权证，一定要看清楚开发商的房屋所有权证是否包括你想买的房子。

提示：最后不要忘记把预售许可证的编号写入合同。

## 二、国有土地使用权证或国有土地批准性文件

按照我国法律规定，可以进入商品房开发市场的土地只能是国有土地，集体所有的土地的使用权的。从事房地产开发的企业必须依据出让的方式取得国有土地的使用权。而国有土地使用权证只有在受让人缴纳了全部的土地出让金后才能取得。如果开发商没有取得土地使用权证，说明是非法适用土地，其上的建筑就很有可能被认定非法建筑。审查土地使用权证要注意以下方面：

3. 注意土地证上是否有土地使用权抵押记录；
4. 土地证上载明的土地使用者应当和开发商的名称一致；
5. 土地使用证标明之土地是否所售项目房屋所在位置，有无不一致之处；
6. 土地使用权的种类和规划用途；
7. 土地使用权年限、剩余期限；
8. 土地证不得擅自涂改，如有涂改痕迹应警惕；

最后，我们还是建议购房者在购房合同中把土地使用权证号、土地使用年限、土地使用权性质等内容予以明确。

## 三、建设规划许可证

根据《城市规划法》第31条规定，在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划涉及条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证

后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地。凡未取得该证，而取得建设用地批准文件占用土地的，批准文件无效。所以对于建设用地规划许可证要给予足够的重视。该证内容比较简单，一般包括用地单位，用地项目名称、用地位置、用地面积、附图及附件名称。

在审查时注意以下问题：

1. 如果卖房人没有建设用地规划许可证，则说明其开发的土地未经规划；
2. 注意开发商所使用的土地的用途、位置和界限上是否与建设用地规划许可证相一致。

#### 四、建设工程规划许可证

建设工程规划许可证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，是建设活动合法的法律保证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。每一项工程建设在实施之前均应获得规划部门的同意，开发商在取得建设工程规划许可证后，方可申请办理开工手续。如果没有建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行开发建设，开发商的建设行为属于违法、其工程建筑是违章建筑，就不能取得房地产权属证件，而且很有可能被强制拆除。

#### 五、建设工程施工许可证

建设工程施工许可证，也就是建设工程开工证，是建筑施工单位符合各种施工条件、允许开工的批准文件。当各种施工条件完备时，建设单位应当按照计划批准的开工项目向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门办理施工许可证手续，领取施工许可证。未取得施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一。没有开工证的建设项目均属违章建筑，不受法律保护。

如果是期房销售，应该注意该期房工程开工手续是否齐全；如果开发商销售的是现房，则应查看建委的建设工程竣工备案表。

## 六、开发商的资质

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业必须申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。该规定把我国的房地产开发企业按照注册资金，经营年限、开发业绩、开发质量、管理技术人员等条件分为一、二、三、四，四个资质等级，一等，四等最低。

从正常的角度来看，房地产开发企业的资质越高，其开发能力、经济实力就越强，出现问题后，其承担风险及责任的能力也越强。反之，如果开发企业没有开发资质或者资质很低，则有可能由于后续资金不足和组织设计施工经验欠缺等，出现延期交房甚至楼盘烂尾等问题。但是资质证明并非万无一失的，同样也存在着开发质量的风险。而有一些资质并不是特别高的开发商同样具有较高的实力和较好的诚信度。所以看一看开发商最近的业绩是最主要的选择标准。

根据该规定，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积25万平方米以下的开发建设项目。所以在审查开发商资质的时候还要注意他是不是在业务范围内从事房地产开发经营业务。

## 七、营业执照

房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格的经济实体。也就是说必须是拥有自由资产、能够自主从事活动、自主承担民事责任的独立法人。《城市房地产管理法》规定，

设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合本法规定条件的，应当予以登记，发给营业执照。未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的，由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止房地产开发业务活动，没收违法所得，可以并处罚款。《城市商品房预售管理办法》和《商品房销售管理办法》也规定，领取预售许可证以及现房销售必须持有营业执照。