# 商品房五证

来源：网络 作者：逝水流年 更新时间：2024-10-18

*第一篇：商品房五证通常所说的五证是指：第一是《国有土地使用证》，这是证明开发商已合法取得该土地的使用权，并缴纳了土地出让金；第二是《建设工程规划许可证》，这个证书证明该房屋的规划已取得规划部门的许可；第三是《建设用地规划许可证》，表明被允...*

**第一篇：商品房五证**

通常所说的五证是指：

第一是《国有土地使用证》，这是证明开发商已合法取得该土地的使用权，并缴纳了土地出让金；

第二是《建设工程规划许可证》，这个证书证明该房屋的规划已取得规划部门的许可；

第三是《建设用地规划许可证》，表明被允许在该土地上进行该项目的开发建设； 第四就是《建设工程开工许可证》，允许该项目的工程进行施工建设；

第五就是《预售许可证》，允许期房预售和现房销售。

五证（《国有土地使用证》、《商品房预售（销售）许可证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程开工证》）和“两书”（《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》），但却忽略其内容或无法判断其真实性。购房者对证书的内容应注意以下几个方面：• 所购商品房是否在《商品房预（销）售许可证》允许销售的范围内，要具体到楼号。• 《国有土地使用证》中是否注明为“出让”，而不是“划拨”。• 所购房屋是否是在《国有土地使用证》中标明的土地上所建。• 所购房屋是否在《建设用地规划许可证》中所载明可以开发的房屋。• 这里需要注意的是，购房者要识别产权证的真假。真的产权证大体印制精细，假的产权证一般做工粗糙，购房者可到发证机关查验产权证号码是否与发证机关的档案记录相一致，还可对着光亮处观察证书所用纸张是否有高层或多层的房屋水印。产权证的发证机关应为市（县）人民政府、市（县）房地产管理局，其他任何单位或部门所发的产权证都是非法无效的，另外，购房者不能一看到发证机关为“政府”两字，似乎心里就可以踏实了，一定要看是哪一级政府，乡级政府的产权证（乡产权）是得不到国家保护的。

**第二篇：商品房销售五证**

“商品房销售五证”：

1.《国有土地使用证》、2.《建筑用地规划许可证》、3.《建设工程规划许可证》、4.《建设工程施工许可证》

5.《商品房预售许可证》

**第三篇：商品房五证两书**

商 品 房 五 证 两 书

一、《建设用地规划许可证》

建设单位向土地管理部门申请征用划拨土地前，经城市规划行政主管部门确认，该项目位置范围符合城市规划的法律凭证。

二、《建设工程规划许可证》

有关建设工程符合城市规划需求的法律凭证.三、《国有土地使用证》

经土地使用者申请，经城市各级人民颁布的国有土地使用权的法律凭证。该证主要载明土地使用者名称、土地座落、用途、土地使用面积、使用年限、和“四至”范围。

“经济适用房”用地是《划拨土地》；“商品房”用地是《出让土地》。两种土地性质不一样。《住宅用地》的使用期限是70年，《商业用地》使用期限是40年、《综合用地》的使用年限是50年。

根据《物权法》相关条款：建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用途的，应当依法经有关行政主管部门批准。集体土地和耕地是不容许随意改变其性质、违法出租、买卖和搞房地产开发的。

四、《建设工程开工许可证》

建设单位进行工程施工的法律凭证，也是房屋权属登记的主要依据之一，没有开工证的建筑属违章建筑，不受法律保护。

五、《商品房销售(预售)许可证》

市、县人民房地产管理部门允许房地产开发企业，销售商品房的批准性文件。没有《商品房销售（预售）许可证》所填写的“购房合同、内部协议”等都是无效的。

“五证”中最重要的是国有土地使用证和商品房销售（预售）许可证，两者表明所购房屋属合法交易范畴。商品房销售（预售）许可证的预售范围为本项目可销售楼盘，购房者务必看清购买楼层是否在预售范围内。

六、“两书”

《商品房质量保证书》、《商品房使用说明书》

名 词 解 释

1、【均价】均价是指将各单位的销售价格相加之后的和数除以单位建筑面积的和数，即得出每平方米的均价。均价一般不是销售价，但也有例外，前段时期某高层物业推出的“不计楼层、朝向，以2800元／平方米统一价销售“，即以均价作销售价，也不失为引人瞩目的营销策略。

2、【基价】基价也叫基础价，是指经过核算而确定的每平方米商品房基本价格。商品房的销售价一般以基价为基数增减楼层，朝向差价后而得出。

3、【起价】起价也叫起步价，是指某物业各楼层销售价格中的最低价格，即是起价。多层住宅，不带花园的，一般以一楼或顶楼的销售价为起价；带花园的住宅，一般以二楼或五楼做为销售的起价。高层物业，以最低层的销售价为起步价。房产广告中：×××元／平方米起售“，以较低的起价来引起消费者的注意。

4、【预售价】预售价也是商品房预（销）售合同中的专用术语；预售价不是正式价格，在商品房交付使用时，应按有批准权限部门核定的价格为准。

5、【一次性买断价】一次性买断价是指买方与卖方商定的一次性定价。一次性买断价属房产销售合同中的专用价格术语，确定之后，买方或卖方必须按此履行付款或交房的义务，不得随意变更。

6、【定金】定金是指当事人约定由一方向对方给付的，作为债权担保的一定数额的货币，它属于一种法律上的担保方式，目的在于促使债务人履行债务，保障债权人的债权得以实现。根据我国发法通则和《担保法》八十九条规定，定金应当以书面形式约定，当事人在定金合同中应约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生效，定金的数额由当事人约定，但不得超出合同标的额的20%。如果购房者交了定金之后改变主意决定不买，开发商有权以购房者违约为由不退定金；如果开发商将房屋卖给他人，应当向购房者双倍返还定金。“

7、【违约金】违约金是指违约方按照法律规定和合同的约定，应该付给对方的一定数量的货币。违约金是对违约方的一种经济制裁，具有惩罚性和补偿性，但主要体现惩罚性。只要当事人有违约行为且在主观上有过错，无论是否给对方造成损失，都要支付违约金。

8、【建筑面积】住宅的建筑面积是指建筑物外墙外围所围成空间的水平面积，如果计算多、高层住宅的建筑面积，则是各层建筑面积之和。建筑面积包含了房屋居住的可用面积、墙体柱体占地面积、楼梯走道面积、其他公摊面积等。

9、【使用面积】住宅的使用面积，指住宅各层平面中直接供住户生活使用的净面积之和。计算住宅使用面积，可以比较直观地反应住宅的使用状况，但在住宅买卖中一般不采用使用面积来计算价格。计算使用面积时有一些特殊规定：跃层式住宅中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入使用面积；不包含在结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入使用面积；内墙面装修厚度计入使用面积。计算住宅租金，都是按使用面积计算。

10、【公用面积】住宅的公用面积是指住宅楼内为住户出入方便、正常交往、保障生活所设置的公共走廊、楼梯、电梯间、水箱间等所占面积的总和。开发商在出售商品房时计算的建筑面积存在公共面积的分摊问题。

11、【公摊面积】商品房分摊的公用建筑面积主要由两部分组成：

（1）电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备室、公共门厅和过道等功能上为整楼建筑服务的公共用房和管理用房的建筑面积；

（2）各单元与楼宇公共建筑空间之间的分隔以及外墙（包括山墙）墙体水平投影面积的50％。

12、【共有建筑面积分摊系数】整幢建筑物的共有建筑面积与整幢建筑物的各套套内建筑面积之和的比值，即为共有建筑面积分摊系数。

13、【实用面积】它是“建筑面积“扣除公共分摊面积后的余额。

14、【居住面积】住宅的居住面积是指住宅建筑各层平面中直接供住户生活使用的居室净面积之和。所谓净面积就是要除去墙、柱等建筑构件所占有的水平面积（即结构面积）。一般作为衡量居住水平的面积指标。

15、【计租面积】作为计算房租的面积。在住房制度改革中，作出统一规定，住宅用房按使用面积计算，包括居室，客厅，卫生间，厨房，过道，楼梯，阳台（闭合式按一半计算），壁橱等。非住宅用房按建筑面积计算。

16、【销售面积】销售面积是指商品房按“套“或“单元“出售，其销售面积为购房者所购买的套内或单元内建筑面积（以下简称套内建筑面积）与应分摊的共有建筑面积之和。

17、【公用建筑面积分摊系数】将建筑物整栋的公用建筑面积除以整栋楼各套套内建筑面积之和，得到建筑物的公用建筑面积分摊系数。即公用建筑面积分摊系数＝公用建筑面积／套内建筑面积之和。

18、【得房率】得房率是指套内建筑面积与套（单元）建筑队面积之比。套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。套（单元）建筑面积=套内建筑队面积 +分摊得公用建筑队面积。

19、【实用率】实用率是套内建筑面积和住宅面积之比，大于使用率。即实用率＝套内建筑面积／套内建筑面积＋分摊的共有共用建筑面积

20、【容积率】容积率是建筑总面积与建筑用地面积的比。例如，在1万平方米的土地上，有4000平方米的建筑总面积，其容积率为0.4。

21、【建筑密度】建筑密度是指在居住区用地内各类建筑的基底总面积与居住区用地的比率（％），它可以反映出一定用地范围内的空地率和建筑密集程度。

22、【绿化率】绿化率是指项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。对购房者而言，绿化率高为好。

23、【绿地率】绿地率描述的是居住区用地范围内各类绿地的总和与居住区用地的比率（%）。绿地率所指的“居住区用地范围内各类绿地“主要包括公共绿地、宅旁绿地等。其中，公共绿地，又包括居住区公园、小游园、组团绿地及其他的一些块状、带状化公共绿地。

24、【房屋竣工面积】是指房屋按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的房屋建筑面积总和。

25、【印花税】印花税的客税对象是房地产交易中的各种凭证，包括房屋因买卖、继承、赠与、交换、分割等发生产权转移时所书立的产权转移书据，税率为万分之五。

26、【契税】契税是指房屋所有权发生变更时，就当事人所订契约按房价的一定比例向新业主（产权承受人）征收的一次性税收。它是对房地产产权变动征收的一种专门税种，主要对个人和私营单位购买、承受赠与或交换的房屋征收契税，税率为3%―5%。

**第四篇：商品房开发五证二书**

商品房开发五证二书

一、“五证”是指《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》、《建设工程施工许可证》(建设工程开工证)、《商品房销售(预售)许可证》。

1.《国有土地使用证》

《国有土地使用证》是证明土地使用者(单位或个人)使用国有土地的法律凭证，受法律保护。北京市国土资源管理局对直接填发的《国有土地使用证》根据国有土地使用方式不同，分别加盖《北京市国土资源管理局划拨土地使用证专用章》、《北京市国土资源管理局有偿土地使用证专用章》、《北京市国土资源管理局交纳使用费土地使用专用章》、《北京市国土资源管理局临时土地使用证专用章》。

2.《建设用地规划许可证》

《建设用地规划许可证》是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前，经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证，是建设单位用地的法律凭证。没有此证的用地单位属非法用地，房地产商的售房行为也属非法，不能领取房地产权属证件。

核发的目的：确保土地利用符合城市规划，维护建设单位按照城市规划使用土地的合法权益。

法律后果：按照有关规定，房地产商即使取得建设用地的批准文件，但如未取得《建设用地规划许可证》而占用土地的，其建设用地批准文件无效。

3.《建设工程规划许可证》

《建设工程规划许可证》是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证，是建设单位建设工程的法律凭证，是建设活动中接受监督检查时的法定依据。没有此证的建设单位，其工程建筑是违章建筑，不能领取房地产权属证件。

查看建设工程规划许可证，重点要看的是工程规划许可证的附图。看工程规划许可证附图的目的在于：

1)确认建设工程规划许可证附图的范围在开发商印刷或绘制的项目总览图中所处的位置。开发商印刷或绘制的项目总览图往往是建设工程规划许可证附图范围的几倍甚至十几倍，项目总览图中描绘的森林、绿地、小桥流水、健身、娱乐、文化、商业、医疗、幼儿园、学校等等可能远远超出建设工程规划许可证附图的范围。只有建设工程规划许可证附图范围内的才是你将来居住的小区的总体环境；在建设工程规划许可证附图范围之外，只是开发商设想的蓝图，有的甚至连“设想”都不是，纯粹是开发商为了诱惑购房人所做的误导性宣传。

2)确认锅炉房、配电房、水泵房、车库或车位等公共建筑的所在位置。有些购房人在收房时才发现锅炉房、配电房、水泵房、车库或车位等公共建筑与其购买的房屋之间的距离令其无法接受。在签署商品房认购书或签订商品房预售合同之前弄清这些公共建筑所处的位置有助于你选择房号。

核发的目的：确认有关建设活动的合法地位，保证有关建设单位和个人的合法权益。

法律后果：房地产商如未取得《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，严重影响城市规划的，由城市规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物及其他设施，对有关责任人员，可由所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

4.《建设工程施工许可证》

《建设工程施工许可证》(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，是建设单位进行工程施工的法律凭证，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。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。未取得施工许可证的不得擅自开工。北京市建委于1996年成立了北京市建筑工程交易管理中心，负责开工审批等项工作。

5.《商品房销售(预售)许可证》

《商品房销售(预售)许可证》是市、县人民政府房地产行政管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。证书由市建委统一印制、办理登记审批和核发证书。房地产商在销售商品房时，如该房屋已建成，还应持有房屋所有权证书。购房者如需调查房屋的建筑质量，还可查验房地产商的《工程验收证》。

“五证”中最重要的是《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》，两者表明所购房屋属合法交易范畴。

二、“二书”是指《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。两书可以作为商品房买卖合同的补充约定，并且是房地产开发企业在商品房交付使用时，向购房人提供的对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。

1.《住宅质量保证书》

是房地产开发企业在商品房交付使用时，向购房人提供的住房质量保证文件。

2.《住宅使用说明书》

是房地产开发企业在商品房交付使用时，向购房人提供的有关住房使用的说明。

三、取得五证的程序

1.立项批准。一般是由开发商向城市计划委员会提出申请报告，说要在某地建设住宅一处；或者说与某某公司合作，利用原来的职工宿舍修建住宅一处，其中多少分给职工，多少进行销售。根据当地的城市发展情况，一般情况这些申请大部分都可获得批准。

2.建设用地许可证。开发商拿着立项证明到规划局，说我的这块地已经批了可以建设某个项目了，你看从城市规划角度行不行？规划局根据各地的城市发展规划，说可以，那么就再发一个《建设用地规划许可证》，证明此宗土地可以用于住宅建设。

3.土地使用权证。开发商凭着《建设用地规划许可证》到国土资源管理局，问是否可以将此宗土地的使用权出售给我？国土资源管理局一般也会说可以，你交了土地出让金后，我给你一个《国有土地使用权证》。其实，这是一开始就说好了的，如果此时不批准，那前面的工作不全白费了！

4.建设工程规划许可证。开发商得到了地，然后就要进行住宅设计，将这个设计的内容再交给规划局，说你看我的这个工程项目符合规划要求吗？规划局经过审核，认为符合规划要求的，就再发一个《建设工程规划许可证》。注意此证与上面所讲的《建设用地规划许可证》是不一样的！《建设用地规划许可证》是证明此宗土地可以进行住宅建设；《建设工程规划许可证》是证明这项工程的设计内容符合规划要求。

5.《建设工程施工许可证》。开发商拿着上述几个证件以及与建筑商签订的合同，到建设委员会进行登记，取得《建设工程施工许可证》。

6.《商品房预售许可证》。根据《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第２４８号）第二十三条规定：“房地产开发企业预售商品房，应当符合下列条件：

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的２５％以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；

（四）已办理预售登记，取得商品房预售许可证明。”第二十四条规定：“房地产开发企业申请办理商品房预售登记，应当提交下列文件：

（一）本条例第二十三条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；

（二）营业执照和资质等级证书；

（三）工程施工合同；

（四）预售商品房分层平面图；

（五）商品房预售方案。”第二十五条规定：“房地产开发主管部门应当自收到商品房预售申请之日起１０日内，作出同意预售或者不同意预售的答复。同意预售的，应当核发商品房预售许可证明；不同意预售的，应当说明理由。”

四、审查五证需要注意的相关法律问题

1.必须查看房屋五证的原件，五证的复印件只能作为一种参考。由于商品房预售五证问题涉及到商品房买卖合同的基础，特别是其中的《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》尤为重要。因为《国有土地使用权证》直接影响到购房者将来是否可以拿到房屋所有权证的问题；而《房屋的预售许可证》将直接影响到商品房买卖合同的法律效力问题。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条“出卖人未取得商品房预售许可证证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。”所以一旦商品房买卖合同被认定为无效后，购房者请求开发商返还已交付的购房款将存在着一定的风险，如开发商已经资不抵债！

2.必须仔细地审核项目建设依据和商品房销售依据所记载的内容与开发商提供的相应证件的记载是否一致。谨防有些开发商用此证代替彼证、“挂羊头卖狗肉”。因为在实践中有些开发商为了尽快筹集建设资金，常常利用一期房屋的五证手续来预售二期的房屋，或用甲地的五证手续来预售乙地的房屋。这些都为购房者以后办理产权证埋下重大的隐患。

3.《临时国有土地使用权证》并不等于《国有土地使用权证》。由于《临时国有土地使用权证》只能用于办理《商品房预售许可证》和《建设工程施工许可证》，并不代表开发商取得最终的土地使用权。若开发商将来不能取得正式的《国有土地使用权证》，则购房者将来根本就拿不到房屋所有权证。若没有房产证，购买的房子的所有权从法律意义上讲就不属于购房者！购买的房子的所有权仍然属于开发商，购房者仅仅是商品房开发商的债权人！

而且，购房者将来就不能用所购买的房屋来进行出售、抵押、赠与、继承等民事活动。

4.出卖人未取得《商品房预售许可证》与买受人签订的商品房预售合同原则无效。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《解释》）第二条规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。”

5.在农村集体所有的土地上建设的房屋的买卖合同不适用《解释》第十八条、第十九条之规定。因为《解释》的适用范围是仅仅包括在国有土地上开发建设的商品房。

6.城镇居民购买在农村集体所有的土地上建设的房屋的买卖合同无效。

从总体上讲，我国对农村房屋占用的集体土地使用权是严格禁止进入房地产市场的。《土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。《城市房地产管理法》第八条规定：“城市规划内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。”《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》（国办发［１９９９］３９号）规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”这里的有关部门当然是指土地和房产登记发证部门。

由此可见，国家法律明确规定，集体土地上的房地产不得进入交易市场。农房的买卖，只能在本农村集体内部进行，否则，买卖行为违法，合同无效。因此，城镇居民购买在农村集体所有的土地上建设的房屋将无法办理房屋所有权证。

五、查清《国有土地使用权证》上注明的土地使用权人行使土地使用权的年限

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定：“土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

（一）居住用地70年；

（二）工业用地50年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；

（四）商业、旅

游、娱乐用地40年；

（五）综合或者其他用地50年。”实践中，开发商往往误导消费者，说土地使用权的年限是70年！实际上，开发商购买的土地使用权年限往往是65年、60年、50年甚至更短！而且，从开发商取得土地使用权到实际建成房屋还要占用几年，这些年限也是要从土地使用权年限中扣除的。

六、商品房所属的国有土地使用权期限届满以后怎么办

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十一条规定：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。“

注释：

 《中华人民共和国房地产管理法》第七条土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

 《城市房屋权属登记管理办法》第五条：“房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律保护。”

 《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十八条由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

1.商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

2.商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起９０日；

3.商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起９０日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

**第五篇：商品房5证**

购房者在购买商品房，尤其是购买期房时，为使自己的权利能够得到保障，在签订购房合同之前，要注意审查开发商是否“五证俱全”。

五证分别是：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、施工许可证、预售许可证。

（买房必须要拿到 房产证、国有土地使用证，不买小产权房。）

国有土地使用权证：

根据我国法律规定，只有具有国有土地使用权证才能进行商品房开发；对于集体土地，国家是严禁在集体土地上进行商品房开发的。只有县级以上人民政府在对集体土地进行征用后，才可以将国有土地出让给开发商进行开发。购房者在审查国有土地使用证时，要注意土地使用者的名称与开发商是否一致，是否是国有土地使用权。购房者还应注意土地使用权证上记载的土地用途和年限，土地用途应为住宅（购买非住宅类商品房另当别论），使用年限应是70年。

建设用地规划许可证：

根据《城市国有土地使用权出让转让规划管理办法》,开发商只有在取得建设用地规划许可证后,才能办理国有土地使用权证。取得了建设用地规划许可证，表明开发商所开发土地经过城市规划行政主管部门审核后，符合城市规划要求。如果没有取得建设用地规划许可证，则土地权属证明无效。购房者在审查建设用地规划许可证时，要注意开发商开发用地的实际用途、位置界限等证记载的是否一致。

建设工程规划许可证：

建设工程规划许可证是开发商所建工程符合城市规划要求的证明，如现在合肥市在二环以内一般不会再批准进行多层（6楼以下商品房）开发，规划还涉及到建筑的容积率、小区配套设施等。如果开发商拿不出建设工程规划许可证，则意味该建筑是违章建筑。

施工许可证：

施工许可证是允许开发商开工的批准文件，只要工程投资达到30万元或建筑面积超过300平方米就必须办理施工许可证。取得施工许可证表明建筑工程施工图纸已审查，施工单位和监理单位已确定。购房者在审查许可证时，也要用心查看。比如根据施工许可证上记载的开工日期和竣工日期，可以推算开发商是否会延迟交房，如果发现问题，则可以早日采取应对措施。

预售许可证：

最后就是审查预售许可证，审查预售许可证时，一定要留心。国家为了保护购房者利益，规定开发商在前面所说四证都已经办好的情况下，且建筑工程满足一定的施工进度，比如在我们合肥市，在建工程在形象进度上要完成一层施工，并确定施工进度和竣工交付日期，房管部门才会给开发商核发预售许可证。在审查预售许可证时，要注意查看原件，防止有的开发商用复印件作假。在合肥市预售许可证是一楼一证，因此要注意开发商提供的预售许可证，就是你要购买的商品房所在楼的预售许可证，在合肥就发生过一开发商对预售许可证进行张冠李戴的事例，欺骗购房者。最后，记住到房管部门网站上核对一下，防止开发商伪造预售许可证。如果开发商具备了上述合法有效的“五证”，购房者与之签订购房合同，则风险性较小。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找