# 如何清理小产权房

来源：网络 作者：静默星光 更新时间：2025-02-27

*第一篇：如何清理小产权房如何清理小产权房提示您小产权的优点：1，价格低；2，产权长；缺点：产权不受保护，有可能交易合同被撤销，所以交易不安全；由此看来购买小产权房利大于弊，这次国家来清理小产权房的根本原因也无非是利益分配的原因，所谓大产权...*

**第一篇：如何清理小产权房**

如何清理小产权房

提示您小产权的优点：1，价格低；2，产权长；缺点：产权不受保护，有可能交易合同被撤销，所以交易不安全；由此看来购买小产权房利大于弊，这次国家来清理小产权房的根本原因也无非是利益分配的原因，所谓大产权就是土地是国有的，所以出让土地的钱归国有，而小产权呢，土地是集体所有的，出让土地的钱归集体，但是无论是国有还是集体所有这土地最终都应该是归国家的，现在的矛盾是集体开发了土地而国家没有从中得到好处，所以要治理，现在出台的政策只是不予认证，不予登记，而这不登记又有什么坏处呢？最大的坏处就是遇到交易纠纷，可能法院不受理，或者认定交易合同无效，进而购买者拿回自己的钱，出卖者拿回自己的房，然后国家要么把它拆了，要么把它拍卖了，为什么可以拍卖呢？因为这东西只要一经过国家的手，非法的就变成合法的了。有点可笑，但这和没收一个犯罪份子的资产然后拍卖是一个道理，在犯罪分子手里时这东西叫脏物，谁买了也没用，都得充公，一旦到了国家手里就这东西就合法了，当然可以卖了，当然要有产权了。但是国家会可笑到让自己威信这么便宜的卖出去么？我看不会，所以现在出台的政策可以看出后面国家依然不会把小产权合法化，依然不会没收脏物，依然没有什么新手段，只能是为自己执法留出最大空间而不是轻而易举地做出行动，国家一方面是要止住这种势头，一方面在想办法收回自己应得的利益，收回自己的利益当然就出一些补丁政策，变相让小产权合法化，比如出个新税种，比如要交个土地差价，当然就这算这样也不会让你完全合法，只是会弄出个交易红线，先把问题搁置，看看房价高得离谱时再出政策压一压房价。种种猜测吧，不过国家肯定不会像对待脏物那样对待小产权的，没收是肯定不会的，对地方政府进行治理恐怕是难免的了。

**第二篇：2025小产权房清理整治工作方案**

2025小产权房清理整治工作方案

为有效遏制违法建设、销售“小产权房”行为，切实规范土地和房地产开发市场，促进全县新型城镇化和新农村建设健康发展，根据《国土部、住建部关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》和省市有关会议精神，现结合我县实际，特制定本方案。

一、指导思想

以十八届三中全会精神为指导，按照中省市坚决遏制违法建设、销售“小产权房”清理工作有关要求，坚持“政府主导、部门协作、上下联动、统筹推进”的原则，全面开展“小产权房”清理整治工作，切实摸清全县“小产权房”底数，依法依规分类处置，坚决遏制违法建设、销售“小产权房”行为，维护土地、房地产市场的正常秩序。

二、目标任务

全面摸底排查县城规划区范围内和各集镇规划区周边区域（各镇负责）违法占用农村集体土地进行建设、销售“小产权房”的基本情况；坚决遏制违法建设、销售“小产权房”行为；依法查处顶风违法建设、销售，造成恶劣影响的“小产权房”案件。以本次清理整治工作为契机，积极探索建立“小产权房”预防、监管、查处的共同责任机制，从源头上杜绝“小产权房”现象的产生，规范房地产市场。

三、清查整治的方法步骤

全县开展违法建设，销售“小产房权”清理整治工作从2025年12月10日开始到2025年1月10日，分四个阶段进行。

1、动员部署阶段（2025年12月10日至12月15日）。组织召开“小产权房”清理整治工作会议，学习、传达、贯彻省市关于开展遏制违法建设、销售“小产权房”专项清理工作有关会议精神，全面动员部署，进一步统一思想，提高认识，明确工作目标、方法、步骤，掌握政策，落实责任。

2、摸底调查阶段（2025年12月15日至12月25日）。对县城规划区及集镇规划区周边区域集体土地上已建和在建房屋进行集中摸排，全面查清“小产权”房屋类型、数量、分布、建设及出售情况，分门别类进行登记造册，根据实际情况研究制定处理意见。

3、查处阶段（2025年12月26日至1月5日）。对排查出的违法案件，由国土局、住建局、监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局、所涉镇等单位进行联合行动，对违法在建、在售的“小产权房”坚决叫停，依法依规严肃查处；对顶风违法建设、销售，造成恶劣影响的“小产权房”案件进行公开处理，依法强制拆除。

4、总结上报阶段（2025年1月6日至1月10日）。县“小产权房”清理整治工作领导小组办公室对本次“小产权房”清理整治开展情况进行汇总，报县政府及上级主管部门。

四、工作要求

1、健全机构，加强领导。县政府成立县开展违法建设、销售“小产权房”清理整治工作领导小组（简称县“小产权房”清理整治领导小组），由县政府分管副县长任组长，县国土局、住建局主要负责人任副组长，监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局等部门负责人为成员，负责全县“小产房权”清理工作的组织领导和协调指导工作。领导小组办公室设在县国土局，负责“小产权房”清理整治日常工作。并从国土局、住建局、监察局、财政局、公安局、检察院、法院、安监局、工商局、国税局、地税局等单位抽调人员组成清理整治工作组，分组开展清理整治工作。

2、精心组织，密切配合。各成员单位要在县“小产权房”清理整治领导小组的统一领导下，结合各自职能，切实加强协作配合，形成工作合力，按照“小产权房”清理整治的内容和要求，把握重点区域，进行全面彻底清查，不留死角；要严格执法执纪，对依法应当拆除或没收的建筑物和坚决予以拆除或没收，确保清理整治成效。

3、加强宣传，营造氛围。“小产权房”是在集体土地上建设并销售的商品住房，扰乱了土地市场和房地产市场秩序，严重违反土地和城乡建设管理法律法规，对推进城镇化、加快城市建设带来很大影响和阻碍。各镇和相关部门要切实提高认识，加强“小产权房”清理整治工作的宣传力度，充分利用电视、网络、报刊、短信、标语、宣传车等宣传媒体和宣传工具，向干部群众宣传开展“小产权房”清理整治工作的重大意义和具体内容，告知购买“小产权房”存在的风险，让政策宣传到村入户，营造浓厚的舆论氛围，推动“小产权房”清理整治工作深入开展。

4、加强监管，严明纪律。国土局、住建局等职能部门要切实履行职责，采取有力措施，加强监管。各镇要对集镇及周边安置区进行一次集中清理，未开工的“筒子楼”项目一律不得再开工建设。纪检监察部门要加强责任追究，对违规为“小产权房”项目办理建设规划许可、建设用地批准书、发放施工许可证、发放销售许可证、办理土地使用权登记和房屋所有权登记手续的，要严厉问责，追究相关部门及工作人员责任。对从事参与或支持、包庇、纵容“小产权”违法行为，监管不力、失职渎职、滥用职权、权钱交易的将依法依纪给予严肃处理，构成犯罪的，追究刑事责任。

**第三篇：小产权房清理整治方案**

小产权房清理整治方案

http://baike.baidu.com/view/4427459.htm

小产权房清理整治方案（Small property right room cleaning up improvement plan ；Clean house property renovation program）。

编辑本段

小产权房清理整治方案定义

小产权房清理整治方案[1]，也叫小产权房清理整治政策方案，是国土资源部执法监察局局长李建勤在2025年9月27日国土资源部召开12336国土资源违法举报工作座谈（培训）会后接受采访时表示的、近期出台小产权房问题的处理方案。

但他并未透露该方案的具体内容。

编辑本段

小产权房清理整治方案所处状态

国务院正征求意见

有报道称，国土部等十四个部委已经联合成立小产权房整治处理领导小组，研究制定小产权房清理整治政策方案。李建勤证实，方案已经上报国务院，国务院正在向相关部门征求意见，但对方案公布时间表问题，李建勤只表示，或将会很快公布，但公布时间并未明确。

记者了解到，就在两周前，相关部门也已经结束了全国多地小产权房调研活动，这其中包括山东济南、河南郑州以及江苏南京等小产权房违法现象严重的城市进行了调研并了解点上的情况，调研部门业已形成调研结果，将为小产权房的处理提供借鉴。

“一刀切可能性不大”

小产权房是拆是留，在学界也有截然不同的观点。27日，有参与小产权房课题研究的国土部人士预计，解决小产权房问题，采取“一刀切”的可能性不大。

李建勤曾在2025年5月国土部举行的发布会上表示，对于各地发现的小产权房问题，将采取“一案一处理”的方式。国土资源部部长徐绍史在是年“两会”期间接受本报采访时称，小产权房摸底调查工作将在一年左右得出结果。此后，针对小产权房的不同情况将出台清理政策。编辑本段

小产权房问题、现状及原因分析

针对北京小产权房问题，李建勤介绍说，北京市的违法线索多分布在新农村建设中的违法土地现象以及小产权房问题。在国土部12336开通一年接听违法线索分布中，河北省以2575个位居榜首，山东以2296个位居第二，北京以976个排名第6位。

■北京判例

尚未销售的拆除卖出的等候处理

本市在整治和处理小产权房过程中，一个可资借鉴的判例是怀柔区杨宋镇出售集体土地建房一案。该案今年在被国土部挂牌督办后，市国土管理局、怀柔区政府提出四点处理意见。

这四点处理意见为：一是对违法建设立即叫停，责令开发商停止对外销售，并采取停电停水措施；二 是对尚未销售的和2025年12月30日以后新建、续建的房屋予以拆除，并拆除所有圈建的围墙；对2025年12月30日以前销售的已建成房屋，待全国小 产权方处理政策出台后一并处理；三是对已划分地块对外出租土地待建的，责令退还土地；四是分清责任，依法依规追究开发商、村干部等有关人员的责任。

但更多的情况是，面对小产权房，国土部门执法乏力。记者从市国土局通州分局了解到，我国各地国 土部门均设立有执法人员，对土地违法的查处目前主要有三种形式，分别是卫星扫描、执法人员巡视以及群众举报。但存在的问题是，发现问题容易，执法效力较 低。“我们没有执法权。”通州国土分局执法队负责人说。

■他山之石

洛阳全国首设国土公安

针对小产权房顽疾，个别城市其实已经在尝试“开刀问诊”，并且取得了不错成效。

早在2025年10月，洛阳市公安局国土资源警察支队在市国土资源局正式揭牌成立，成为我国第 一支国土资源警察支队。洛阳市公安局在《关于规范和明确国土资源警察支队职责权限的通知》中明确规定，国土资源警察支队要加强对各县（市）国土资源部门的 指导和协调工作，监督办理各类国土资源违法犯罪案件。

2025年6月，南京市公安局在市国土资源局设立联络室，挂牌为南京市公安局经济犯罪侦查支队驻市国土资源局公安办公室。此举实现行政执法与刑事执法的有机衔接，有力遏制土地矿产违法行为。

■成因释疑

小产权房如何形成？

记者从国土部门了解到，小产权房形成，在一定程度上和我国施行的城乡二元结构有关。具体而言，农民在宅基地上盖房和在村集体土地盖房居住并不违法。但城市居民通过购买的形式，获得农村土地上的住房，就相当于侵占了农民的权利。随着城市房价的畸形高 涨，一些乡镇和开发商利用政策漏洞，违规建设和出售小产权房，不少城市人因其价格低廉，明知没有产权保障，也毅然涉险买房。

**第四篇：小产权房买卖合同**

小产权房买卖合同

出卖人(甲方)身份证号码：

买受人(乙方)身份证号码：

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将其村证房位于秭归县庙嘴的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_元)的价款出售给乙方。

二、本合同签订后，甲方对——的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理房屋产权手续。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》;

六、违约责任

1、甲方应当于年月日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_\_万元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_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。

八、其他约定

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式3份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：乙方：

年月日年月日

见证人：

年月日

**第五篇：2025小产权房最新政策**

2025小产权房最新政策

什么是小产权房?

小产权房是指在农村集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村政府颁发，亦称“乡产权房”。“小产权房”不是法律概念，是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。该类房没有国家发放的土地使用证和预售许可证，购房合同在国土房管局不会给予备案。所谓产权证亦不是真正合法有效的产权证。

小产权房的出现与城市房价蹿升密不可分，其成为社会关注的热点亦是从房价上涨迈入快速之年的2025年开始的。按照国家的相关要求，“小产权房”不得确权发证，不受法律保护。

小产权房最新政策201

4《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》明确规定，“对于借户籍制度改革或者擅自通过‘村改居’等方式非经法定征收程序将农民集体土地转为国有土地、农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设、城镇居民在农村购置宅基地、农民住宅或‘小产权房’等违法用地，不得登记发证。对于不依法依规进行土地确权登记发证或登记簿规范造成严重后果的，严肃追究有关人员责任”。

根据我国《土地管理法》的规定，农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。而农村宅基地属集体所有，村民对宅基地也只享有使用权，村民将房屋卖给本村以外人员的买卖行为不能受到法律的认可与保护，也不能办理土地使用证、房产证、契税证等合法手续。

由此可见，小产权房是不能向非本集体成员的第三人转让或出售的，加上其产权不完整，购买小产权房很可能会引发后续的一系列问题和风险。

小产权房产权区分

国家发产权证的叫“大产权房”，国家不发产权证的叫“小产权房”。大、小产权房的争议不在房屋所有权，而是土地使用权。对小产权的解释主要有3种：

1.是针对发展商的产权而言，将发展商的产权叫大产权，购房人的产权叫小产权，这种叫法是因为购房人的产权是由发展商一个产权分割来的。

2.是按房屋再转让时是否需要缴纳土地出让金来区分的，不用再缴土地出让金的叫大产权，要补缴土地出让金的叫小产权。按这种解释普通商品房就是大产权房，经济适用房就是小产权房。

3.是按产权证的发证机关来区分的，国家发产权证的叫大产权，国家不发产权证的，由乡镇政府发证书的叫小产权，又被称为乡产权，乡产权并不构成真正法律意义上的产权。前两个解释的小产权是合法的，只要交足购房款，或转让时补缴土地出让金即可自由买卖，其法律规定较为明确。而第三个解释的小产权的法律属性存在较大争议，拿不到真正法律意义上的产权证。性质分类

“小产权房”的性质有两种：一种是在集体建设用地上建成的，即“宅基地”上建成的房子，只属于该农村的集体所有者，外村农民不能购买;另一种是在集体企业用地或者占用耕地违法建设的房子。

小产权房购买风险

(一)法律效力

“小产权房”买卖合同的效力一般认定无效为原则。但也区分不同情况：

对于发生在本乡范围内农村集体经济组织成员之间的农村房屋买卖，该房屋买卖合同认定有效。

对于将房屋出售给本乡以外的人员的，如果取得有关组织和部门批准的，可以认定合同有效。

对于将房屋出售给本乡以外的人员，未经有关组织和部门批准，如果合同尚未实际履行或者购房人尚未实际居住使用该房屋的，该合同应作无效处理。

(二)房产转让

“小产权房”拿不到正式的房产证，因此并不构成真正法律意义上的产权。即小产权房只有使用权，没有所有权。

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，小产权房不能向非本集体成员的第三人转让或出售，即购买后不能合法转让过户。其同时对房屋的保值和升值也有一定影响。

(三)政策风险

购买在建小产权房时，购房人与开发商签订合同并交付房款后，如果相关部门整顿乡产权房的建设项目，可导致部分项目停建甚至被强迫拆除。购房人会面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。

购房后如果遇到国家征地拆迁，由于乡产权房没有国家认可的合法产权，购房人并非合法的产权人，所以无法得到对产权进行的拆迁补偿，而作为实际使用人所得到的拆迁补偿与产权补偿相比微乎其微。

(四)监管缺位

乡产权房屋的开发建设没有明确的规定加以约束，开发建设的监管存在缺位，对购房者的利益有一定的影响。同时，开发单位的资质没有，房屋质量和房屋售后保修难以保证。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！