# 小产权房能买吗

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2025-07-08

*第一篇：小产权房能买吗现在对于小产权房的一般定义是：一，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。二，...*

**第一篇：小产权房能买吗**

现在对于小产权房的一般定义是：

一，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。

二，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”。购房人要注意的是“乡产权”并不构成真正法律意义上的产权。

第一种小产权还好，第二种是完全不受法律保护的。等于你花钱在租房

购买小产权房会有什么风险：

第一，法律风险，前面已经详细论述了由于小产权房的特殊法律属性，使得小产权房的流通转让存在很多的限制，因为小产权房只具备了普通商品房的使用性质，但不具备普通商品房的法律性质，其并不是商品房。所以，法律法规对商品房的相关规定和制度对小产权房是无效的，人民法院也不能适用商品房买卖的法律规定及司法解释处理涉及小产权房的案件，购房人的权益很难得到维护。

同时，由于购买小产权房的合同是无效的，因此根据法律规定购房人只能要求开发商退还购房款并按银行同期贷款利率支付利息等。但是根据目前已有的案例来看如果购房人明知所购房屋是小产权房仍然购买的，由于己方有过错，可能人民法院就不会支持其要求赔偿损失的请求。而且即使开发商违约，由于合同无效，购买人的权利将无法得到保障。由于小产权房不受法律认可，也不用在房管部门备案，不在政府机构监管范围内，因此在使用房屋的过程中，如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题，其救济途径就非常有限。

第二，政策风险，在购买的是在建小产权房，购房人与开发商签订合同并交付房款后，如果相关部门整顿小产权房的建设项目，可能就会导致部分项目停建甚至被强迫拆除。那么结果只能是购房人找开发商索要购房款，购房人就可能面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。另外，购房后如果遇到国家征地拆迁，由于小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，所以其很可能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是微乎其微的。

第三，目前，小产权房屋的开发建设还没有明确的规定加以约束，开发建设的监管同样存在缺位。而小产权房屋的开发得不到银行贷款支持，开发过程中其大量的开发资金没有政府和银行进行监管，主要依靠开发商自律进行开发建设，一旦开发单位的资金或其它环节出现问题，极有可能变成烂尾工程。如果是将购房资金预交给没有任何资质和监管的开发单位，对购房者而言，资金的安全，开发商资金是否按时到位，是否能够按质按时的交付房屋存在着很大的风险。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。而且，入住后的物业管理也极易出现问题。

第四，由于所购小产权房得不到法律的认可和保护，没有得到国家房地产主管部门的批准，无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户。同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

对于小产权房，无论是国土资源部还是国务院，态度向来强硬。建设部提醒消费者，不要购买在集体土地上建设的房屋。“小产权”实际上并不是真正的产权，这种房屋既没有土地使用证和预售许可证，国土房管局也不会给购房合同备案。如果非集体经济组织成员购买了此类房屋，将无法办理房屋产权登记，合法权益难以得到保护。有些项目允诺办理的“乡产权”“小产权”，均不符合法律规定，不受法律保护。此外，建设部还提醒广大消费者，在购买新建商品房过程中，要注意加强风险意识和维权意识，不轻信口头宣传和承诺。无法确定宣传和承诺是否能够兑现的，最好要求开发商以书面合同形式予以确定，否则很难受到法律保护。更重要的是，买房前一定要查验房地产企业是否具备销售房屋的主体资格，购买新建商品房时，须事先了解并查阅所购买的房屋是否取得《商品房预售许可证》。还要查验商品房建设手续，开发建设手续不齐全的房屋，将不能办理产权登记手续。

**第二篇：买小产权房能贷款吗**

小产权房在法律上的地位

“小产权房”以其低廉的价格迅速在全国各大城市蔓延开来，并已在房屋市场上占据了不小的份额，它的合法性及其所引发的一系列的问题也接踵而至。前不久北京市建委发出“关于购房有关问题的风险提示”，提醒购房者不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，并称“针对当前房地产交易市场中影响交易安全，损害交易当事人合法权益的问题，市建委郑重提示广大消费者，不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，如宣传为‘使用权’、‘乡产权’、‘小产权’的房屋都不要购买，此类房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋的产权过户手续。”。这再次引起了大家对“小产权房”的关注及对其法律地位的争论。

到底小产权房是否合法、是否能够购买或转让，首先就要明确什么是“小产权”？其实“小产权”并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。因此，对“小产权”的涵义并没有一个规范的解释。目前，对“小产权”的 解释归纳起来主要有三种解释。

第一种解释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，相对讲，发展商的大，购房人的小。

第二种解释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。

第三种解释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”。购房人要注意的是“乡产权”并不构成真正法律意义上的产权。

第一种和第二种解释的“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就可以自由买卖，其法律规定较为明确。而第三种解释的“小产权”的法律属性存在较大争议，而且拿不到真正法律意义上的产权证。这正是我们今天要探讨的主要话题。

乡产权房的法律属性如何，其究竟是否合法、能否购买或转让？

首先应当明确的是乡产权房只要依法办理了相关审批手续，其就是合法建筑，法律是允许乡村集体在集体土地上建造住宅的。因此，并非只要是乡产权房就是非法建筑，其只是因销售环节存在的一些问题和现行法律法规发生冲突，才让人误认为是非法建筑。既然是合法的，那么乡产权房是否可以购买和转让呢？根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，农民集体所有的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，村民对宅基地也只有享有使用权，农民将房屋卖给城市居民的买卖行为不能受到的法律认可与保护，也就不能办理土地使用证、房产证、契税证等合法手续。而且，根据有关法律规定严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。农村村民将原有住房出卖、出租后，再申请宅基地的，也一律不批准。由此可见，乡产权房是不能向非本集体成员的第三人转让或出售的。因此，作为农村集体以外的公民购买乡产权房的行为是不能为法律认可的，其行为是无效的。这一方面是因为农村宅基地使用权只是村民对集体土地享有的使用权，而土地的所有权仍归村集体享有，因此，就村民个人而言其是不能处分该土地的。另一方面是因为农村宅基地使用权是本集体成员在集体内享有的一种社员权，而其作为社员其是不能将该项权利转让于他人的。而作为一种社员权是不能由集体成员以外的第三人享有的。而由乡镇政府所颁发的产权证书是无效的，并不能证明房屋产权。因为乡镇政府并非我国法律规定的房屋产权颁证机关，其是不具有颁证资格的，所以其行为是无效的。同时，我国法律规定不动产产权是以登记为原则的，未经登记的其产权是不能得到法律认可的。而乡产权房在乡（镇）政府或村委会所办理的转让手续同样是不能得到法律承认的。但这并不是说乡产权房就不能转让，而是说其转让或销售的对象是有限制的，只能在集体成员内部是可以转让、置换。

那城镇居民已经购买或准备购买乡产权房会有什么风险？

第一，法律风险，前面已经详细论述了由于乡产权房的特殊法律属性，使得乡产权房的流通转让存在很多的限制，因为乡产权房只具备了普通商品房的使用性质，但不具备普通商品房的法律性质，其并不是商品房。所以，法律法规对商品房的相关规定和制度对乡产权房是无效的，人民法院也不能适用商品房买卖的法律规定及司法解释处理涉及乡产权房的案件，购房人的权益很难得到维护。同时，由于购买乡产权房的合同是无效的，因此根据法律规定购房人只能要求开发商退还购房款并按银行同期贷款利率支付利息等。但是根据目前已有的案例来看如果购房人明知所购房屋是乡产权房仍然购买的，由于己方有过错，可能人民法院就不会支持其要求赔偿损失的请求。而且即使开发商违约，由于合同无效，购买人的权利将无法得到保障。由于乡产权房不受法律认可，也不用在房管部门备案，不在政府机构监管范围内，因此在使用房屋的过程中，如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题，其救济途径就非常有限。

第二，政策风险，在购买的是在建乡产权房，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，可能就会导致部分项目停建甚至被强迫拆除。那么结果只能是购房人找开发商索要购房款，购房人就可能面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。另外，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，所以其很可能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是微乎其微的。

第三，目前，乡产权房屋的开发建设还没有明确的规定加以约束，开发建设的监管同样存在缺位。而乡产权房屋的开发得不到银行贷款支持，开发过程中其大量的开发资金没有政府和银行进行监管，主要依靠开发商自律进行开发建设，一旦开发单位的资金或其它环节出现问题，极有可能变成烂尾工程。如果是将购房资金预交给没有任何资质和监管的开发单位，对购房者而言，资金的安全，开发商资金是否按时到位，是否能够按质按时的交付房屋存在着很大的风险。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。而且，入住后的物业管理也极易出现问题。

第四，由于所购乡产权房得不到法律的认可和保护，没有得到国家房地产主管部门的批准，无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户。同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

乡产权房屋有可能变成大产权房吗？

有不少人认为随着《物权法》的出台，公民的财产权利全面被肯定，乡产权房也会被法律所认可，最终可以转化为合法的产权房。那乡产权房屋究竟能转化为真正意义上的产权房吗？从我国目前的相关法律规定来看，乡产权房屋转化为产权房还缺乏法律依据。而从我国对土地的管理理念与土地管理的价值取向来分析，短期内我国还不会放开集体土地的流转。因此，乡产权房屋向产权房的转化还需要一段较长的时间。同时，即便今后乡产权房屋可以转化为产权房，从现有的土地制度来看，购房人还会需要缴纳土地出让金。如此一来购房人购买乡产权房屋的费用也就与购买商品房相差无几。

因此，我们建议最好不要购买乡产权房，已经购买了也应尽早退房。如果你认为自己能够承担文中所述的风险，或确实需要购买乡产权房屋，我们建议你最好能购买现房，并注意考察项目是否办理了相应的审批手续及开发商的资质和信誉，从而尽量降低购房风险。如果你既无法或不愿承担前述风险，又想购买乡产权房屋，就目前而言你只有将户口转到乡产权房屋所在的村集体。

**第三篇：北京小产权房能买吗**

首先应当明确的是乡产权房只要依法办理了相关审批手续，其就是合法建筑，法律是允许乡村集体在集体土地上建造住宅的。因此，并非只要是乡产权房就是非法建筑，其只是因销售环节存在的一些问题和现行法律法规发生冲突，才让人误认为是非法建筑。

小产权房不是法律概念。第一，买小产权房会面临法律风险。前面已经详细论述了由于乡产权房的特殊法律属性，使得乡产权房的流通转让存在很多的限制，因为乡产权房只具备了普通商品房的使用性质，但不具备普通商品房的法律性质，其并不是商品房。所以，法律法规对商品房的相关规定和制度对乡产权房是无效的，人民法院也不能适用商品房买卖的法律规定及司法解释处理涉及乡产权房的案件，购房人的权益很难得到维护。同时，由于购买乡产权房的合同是无效的，因此根据法律规定购房人只能要求开发商退还购房款并按银行同期贷款利率支付利息等。但是根据目前已有的案例来看如果购房人明知所购房屋是乡产权房仍然购买的，由于己方有过错，可能人民法院就不会支持其要求赔偿损失的请求。而且即使开发商违约，由于合同无效，购买人的权利将无法得到保障。由于乡产权房不受法律认可，也不用在房管部门备案，不在政府机构监管范围内，因此在使用房屋的过程中，如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题，其救济途径就非常有限。

第二，政策风险，在购买的是在建乡产权房，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，可能就会导致部分项目停建甚至被强迫拆除。那么结果只能是购房人找开发商索要购房款，购房人就可能面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。另外，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，所以其很可能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是微乎其微的。

第三，目前，乡产权房屋的开发建设还没有明确的规定加以约束，开发建设的监管同样存在缺位。而乡产权房屋的开发得不到银行贷款支持，开发过程中其大量的开发资金没有政府和银行进行监管，主要依靠开发商自律进行开发建设，一旦开发单位的资金或其它环节出现问题，极有可能变成烂尾工程。

第四，由于所购乡产权房得不到法律的认可和保护，没有得到国家房地产主管部门的批准，无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户。同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

“小产权”并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。因此，对“小产权”的涵义并没有一个规范的解释。目前，对“小产权”的解释归纳起来主要有三种解释。第一种解释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，相对讲，发展商的大，购房人的小。

第二种解释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。

第三种解释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”。购房人要注意的是“乡产权”并不构成真正法律意义上的产权。

“小产权房”以其低廉的价格迅速在全国各大城市蔓延开来，并已在房屋市场上占据了不小的份额，它的合法性及其所引发的一系列的问题也接踵而至。前不久北京市建委发出“关于购房有关问题的风险提示”，提醒购房者不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，并称“针对当前房地产交易市场中影响交易安全，损害交易当事人合法权益的问题，市建委郑重提示广大消费者，不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，如宣传为‘使用权’、‘乡产权’、‘小产权’的房屋都不要购买，此类房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋的产权过户手续。”。这再次引起了大家对“小产权房”的关注及对其法律地位的争论。

**第四篇：小产权房能买卖吗**

本质上，小产权房是民间一种自发的土地变革，是国家对农村、农业、农民几十年不重视或剥夺一种本能的反戈，中国农业人口几十年发展极其缓慢，就是由掌握了上层话语权城市人所制定游戏规则后的结果，万幸胡温上台后，对三农问题极其重视，认为应当是城市人回馈农村人、工业反馈农业的时机到了。再不这样，社会恐怕会发生不可调和矛盾。

于是，关于最重要的农村土地问题，渐行渐近，并有成为全国上下热点问题之势。为什么现在地方政府修这样多的小产权房，而省政府及中央不过问呢，这种姿态也体现了一种城市人回馈农村人、工业反馈农业的精神所在，与中央对三农问题支持方针上不冲突，否则，小产权房是不可能发展这样迅猛。

有些人认为小产权不合法！

那我们先来确认一下什么才叫法律！

小产权房这种由下而上的变革，在全世界都注重人权及人性化大的国际环境下，将是中国法规制定的准则，法规是什么？就是为了国民多数人的利益，如果法规不利于占中国70%以上人口的农村人，那这种法规就不能叫法律！就如一个不能让多数国民活得好的国家不能长久一样，一部不能让多数国民生活得很好的法律，也没有存在的理由。

千万不要低估中国人民的智慧，XX年8月11日，华夏时报就报道了：重庆将成立一个农村土地交易所，小产权房不能在主板交量，那我们完全可以与股市一样，成立一个二板市场嘛，你完成可以将自己小产权房放在这里进行交易。对于小产权不合法，不能上市，这些问题都一一得以解决。XX年8月8日，奥运会开幕当天，境外媒体《凤凰周刊》就明确报道了一篇文章，《小产权房合法化》这些都是国内处主流媒体的报道，中国历来在重要法规出台之时，都需要媒体进行事前预热，这样密集的对小产权房利好的报道，业内专业人士都感觉到，小产权房问题将在奥运会后加快明确化，而一旦明确化了，肯定将没有增值空间了。

当然，以后补交一定的土地出让金，是肯定的，国家基本利益还是要保障，是两百，还是三百、五百元一平方，这由市场说了算，如果土地出让交到了1000元/平方，那要恭喜买到小产权房的业主，说明你不动产所在地，已涨到8000元以上一个平方了。

有些人认为小产权房未来不安全！

事实上，这个星球上什么东西未来都不确定、都不安全，都有消失的一天。

任何事都因不确定，才有可能产生暴利，如果大家都明白一件事，都知道一件东西的价值，都晓得一件商品的未来前景，那这种商品还有成长和增价的空间吗？肯定没有。

正是因为小产权房未来的不确定性（但至少没人敢拆了房子让业主睡大街上），才是这样低的价格，只要学过一点经济学，都明白，小产权房符合商品增价定律，那就是价格低，如一个小孩，有成长的空间，很显然，现在商品房经过XX-XX后，已是过了青春期的小青年了，要小青年以后还保持青春期那几年快速增长迅度，那是违背自然规律的。而小产权的价格目前还是一个“儿童”（处于成都华侨城外西贵坊、悠然居纯多层也就2300元/平，就是建安成本加上合理利润，没有任何炒作水份）。很多政府企事业单位含国土局、规划局朋友都在大量买进。

每一次市场改革，总会催生一次暴利的机会，但的确只有少数人才能认清这样的机会，特别是成都作为全国两个城乡一体化试验区之一，政府肯定会让大家进行试验，让城乡尽可能快的一体化，这，成在巨大机会。

因此，我们认为，小产权从上至国家政策，下到市场规律分析来看，就如当年国家给深圳、上海当地人一块“股市”的大蛋糕，现在的“城乡一体化试验区”是国家给西部地区成都、重庆人一块“土地”的大蛋糕。

小产权房，中国其它地方说不清楚，但作为“城乡一体化试验区”，的确是最后的价值洼地

**第五篇：2025年全国两会关于小产权房最新政策,小产权房如何买卖能买吗**

2025年全国两会关于小产权房最新政策,小产权房如何买卖能买吗

《2025年全国两会关于小产权房最新政策,小产权房如何买卖能买吗》是一篇好的范文，觉得应该跟大家分享，希望大家能有所收获。

2025年全国两会关于小产权房最新政策,小产权房如何买卖能买吗

近几年来小产权房的问题始终是热点话题，每年的两会都会对小产权作出相关的政策处理，但是至今也没有明确的表示小产权的处理问题。2025年3月份两会结束后，我国将会全面换发不动产新证，这也就意味着小产权将被“处置”，但是具体如何处置还有待商榷。小产权房的发展一直是大家比较关心的事情，很多人都在观望小产权房是否有转

正的机会，国家对2025年小产权房政策是怎样的。小产权房尴尬的处境何时才会有变化？

什么是小产权房

小产权房通常是指在中国农村和城市郊区农民集体所有的土地上建设的用于销售的住房。由于集体土地在使用权转让时并未缴纳土地出让金等费用，因此这类住房无法得到由国家房管部门颁发的产权证，而是由乡政府或村委会颁发，所以也称乡产权房。

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，工作总结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。

2025年小产权房最新消息政策

国务院发布的不动产登记暂行条例3月1日实施了，据了解2025年底将会全面换发不动产新证。对于老百姓老说不动产登记制度还有很多不清楚之处，我们来详细解读不动产登记制度中的相关问题。

房屋分为两种产权，一种是房屋地上建筑的所有钱，第二是建筑土地的所有钱。我国土地都是公有制，居民占用的面积较土地使用权。以前不能登记，国土局登记土地使用权，住建部登记房屋所有权，林业部登记林业的抵押权，农业部登记农村土地承包经营权。现在国务院要简化对外的窗口集中到统一的一个部门。

之前房产局就是住建委等等，现在统一归属到不动产登记局，它是要登记机关统一，登记程序统一，证据统一、法律效率统一，一切都要纳到一起来。

不动产登记制度其中百姓比较关心的就是小产权房，这些没有产权的房

子怎样登记呢？有不动产登记局相关人士表示小产权房不存在产权的房屋，TOP100范文排行没办法纳入到产权登记。小产权房之后一定会被取缔的，这只是一个过程，在这过程中还有一些困难，但是随着法律的健全小产权房势必会做出处理的。

买小产权房五大风险得注意

第一，法律风险。

因为小产权房只具备了普通商品房的使用性质，但不具备法律性质。所以，法律法规对商品房的相关规定和制度对小产权房是无效的，购房人权益很难得到维护。

第二，政策风险。

如果购买的是在建项目，遇上相关部门整顿小产权房，可能会导致部分项目停建甚至被强拆。购房人可能面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的境地。

第三，过户风险

小产权房得不到法律的认可和保

护，无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户，对房屋的保值和升值也有很大影响。

第四，办证风险

小产权房不能取得合法土地证和产权证，根据相关法律法规的规定，拆迁时，被拆迁房屋必须提供合法的土地使用权证和房屋所有权证作为补偿的依据。

第五，财务风险

如果买卖双方出现交易纠纷，就郭先生和卖家这样的情况，法院针对数额比较大的借款，买方有借款取证的责任，如果真相被揭开，法律肯定是不会支持这样的债权关系的

小产权房能买吗 2025年关于小产权房利好消息

《不动产登记条例》正式实施以后，有关小产权房的问题也日益凸显，成为人们眼下极为关心的问题之一。心得体会对于小产权房问题，国土资源部相关负责人表示，小产权房就是违法的存在，所以永远不会被“转正”。所以，小产权房并不会因为不动产统一登记而变得合法。

什么是小产权房呢？一般来说，“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。

那么，既然“小产权房”是违法的，它的危害又有哪些呢？我们一起来看一看。

一、没有房产证 五证，正规合法的商品房开发建设必须是5证齐全的，《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》缺一不可，而小产权项目有的连1个证都没有。

二、拆迁难补偿

“小产权房”本身就是违法的存在，实际上属于在政府规定范围以外的违章建筑，非但没有房产证，还面临着被拆除 的风险，并且一旦拆迁，业主也无法得到拆迁安置补偿。

三、质量难保证

便宜有便宜的道理，除了证件不全之外，“小产权房”的质量也让人担忧，房屋售后保修也难以保证。这类房屋一般由土地所在的乡、村开发，在房屋质量没人监督的情况下，开发商可能会为了赚钱而偷工减料，存在安全隐患。

四、配套不完善

这些房子几乎都没有暖气、天然气等配套设施，周边设施规划也十分不完善，入住后的物业管理也极容易出现问题。而且将来一旦出现纠纷，可能连水电都没有，找人处理都找不着。

五、遗赠也麻烦 由于缺乏产权，范文写作未来在遗产继承时也会遇到许多麻烦，并且购买后也不能合法转让过户。借新农村建设、旧村改造名义，是“小产权房”目前普遍的运作模式，具有打擦边球的性质。

六、贷款难抵押

小产权其实就是没有产权，房屋抵押贷款对房屋的要求之一则是具有房产证和土地使用证。而单位小产权房只有土地使用证而没有房产证。因此银行和贷款机构都不会做小产权房的抵押贷款。对于小产权房问题，国土资源部部长姜大明在3月10日接受采访时表示，将采取”拆除一批，教育一片，处理一批，震慑一片，问责一批，警示一片”的治理方式，把小产权房的违法势头控制住。可见其治理决心。

小编在这里要提醒各位买房者注意，不动产登记可能会引发一批持有小产权房的房屋所有者低价抛售，在买房时一定要擦亮眼睛，切勿为了贪便宜买到了没有房产证的房子，让自己的利益受到损害

以上就是《2025年全国两会关于小产权房最新政策,小产权房如何买卖能买吗》的范文全部内容，涉及到产权、登记、没有、房屋、不动产、问题、相关、法律等方面，看完如果觉得有用请

记得收藏。

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！