# 什么是小产权房（推荐五篇）

来源：网络 作者：静谧旋律 更新时间：2025-07-09

*第一篇：什么是小产权房“小产权房”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。目前通常所谓的“小产权房”，也称“乡产权房”，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，“小产权”其实就是“乡产权”，它并不构...*

**第一篇：什么是小产权房**

“小产权房”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。目前通常所谓的“小产权房”，也称“乡产权房”，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，“小产权”其实就是“乡产权”，它并不构成真正法律意义上的产权。说的再直白一些，“小产权房”是一些村集体组织或者开发商打着新农村建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的“商品房”。

目前的“小产权房”、“乡产权房”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，连外村农民都不能够买；另一种是在集体企业用地或者占用耕地违法建设的。

和一般意义上的商品房相比，“小产权房”没有土地出让金概念，也没有开发商疯狂的利润攫取，所以，“小产权房”的价格，一般仅是同地区商品房价格的1/3甚至更低。这是大量城镇居民顶着产权风险购买“小产权房”的根本原因。

编辑本段法律属性

那么，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。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。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。

编辑本段小产权和大产权

1、全部产权（大产权）

国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》中规定：凡按市场价购买的公房，购房者能够拥有全部产权。市场价也就是住宅市场的行市价格或牌价价格。国家和地方政府不予压低和抬高，随行就市，任由买卖双方商定，只要双方能接受，即可成交。按照市场价购得住宅的房主，也就拥有了住宅的各项支配权利，也就是拥有了房屋、住宅的占有权、使用权、收益权和处分权。在这里，房屋的全部产权与房屋的所有权是等同的，只不过是二者的提法有所不同。相对于“部分产权”而言，“全部产权”才有存在的意义。

2、部分产权。（小产权）

根据国务院《关于继续积极稳妥地进行城镇住宅制度改革的通知》，职工购买公有住宅，在国家规定的住房面积内，可以按标准价出售。职工购房后另外拥有部分产权，可以继承和出售，但出售要在购买5年以后才能进行，原售房的产权单位有优先购买权，售房的收入在扣除相关税费后，按个人与单位或政府各自所占的产权比例进行分配。从这里可以看出部分产权和全部产权的一些区别。部分产权与全部产权的不同之处在于，部分产权是强调永久使用权和继承权，而对收益权和处分权的行使则限定在一定范围之内。

编辑本段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。

编辑本段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。

**第二篇：什么是小产权房？拆迁有没有补偿？**

什么是小产权房？拆迁有没有补偿？

小产权房，不是严格的法律上的概念，只是一种约定俗称的称谓。它是指在农民集体土地上建设的房屋，或者原属于当地村民的集体安置房、福利房。小产权房不涉及缴纳土地出让金等费用情形；没有国家颁发的土地使用证和预售许可证。具体可以分为3种：（1）在集体建设用地上建成的，即宅基地上建成的房子，不过只有该农村的集体所有者可以购买，非本村的市民不能购买；（2）在集体企业用地或者占用耕地违法建设的房子；（3）各类农业园或养老院的别墅。

1、小产权房不同于大产权房

小产权房不同于大产权房。小产权房，没有五证（国有土地使用证；建设工程规划许可证；建筑工程用地规划许可证；建设工程施工许可证；商品房预售许可证或销售许可证）；房屋质量和房屋售后保修难以保证；没有产权证，房屋不能作为抵押或上市交易。

2、小产权房产权的法律规定

实践中，部分小产权房购买者签订的房屋买卖合同法院予以支持，但是小产权房始终存在产权问题。《国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见》明文规定，严禁城镇居民在农村购置宅基地。国土部下发的通知：严格执行城镇居民不能在农村购买和违法建造住宅。对城镇居民在农村购买和违法建造住宅申请宅基地使用权登记的，不予受理。

3、小产权房拆迁补偿存风险

小产权房的性质是属于履行了审批手续的房屋，但是集体经济组织在安置本集体民过程中擅自扩大了销售对象。由于根据现行法律和政策，非本集体经济组织的成员，不得购买在集体所有的土地上建设的房屋，因此买卖合同归于无效。在此情况下，应首先认定所涉房屋的所有权是属于农村集体经济组织所有，或者属于宅基地使用人所有，拆迁安置补偿的利益，只能由所有权人即集体经济组织及其成员享有。另外一种情况，小产权房属于违法建筑。对于这种情况，根据《城市房屋拆迁管理条例》第22条第2款“拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿”的规定。

然而，也不是说小产权房被征收拆迁，被征收方不能得到任何补偿，或者仅仅得到当初的购房款补偿。合法有效的小产权买卖合同受法律保障。上海市高院在某判决中，对于拆迁利益的分配会考虑购房人合理购房成本按照一定的比例分配。当然这种地方性标准并不一定在全国适用，小产权房拆迁仍然面临一定的风险，要具体案件具体分析，在遇到这类案件时，建议咨询专业征地拆迁律师。

**第三篇：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

**第四篇：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。

**第五篇：2025小产权房最新政策**

http:/// http://luyi17.jdol.com.cn/

据悉，针对小产权房问题，国务院日前已做出部署，责成国土资源部、住房和城乡建设部牵头，成立专门领导小组，负责小产权房的摸底和清理工作。国务院要求：一是所有在建及在售小产权房必须全部停建和停售;二是将以地方为主体组织摸底，对小产权房现状进行普查;三是责成领导小组研究小产权房问题，拿出相关处理意见和办法。

参加本次全国国土资源工作会的河南省国土资源厅厅长张启生坦言，如何解决小产权房问题，是国土资源系统乃至地方政府面临的一道难题，“但不解决肯定是不行，我们在小组讨论的时候，就有地方国土局局长提出，是不是可以在符合规划的地区，探索在征收土地后补交土地出让金，按经济适用房政策发证，禁止上市交易的办法来进行处理小产权房”。

对于这一建议，国土部并未给出明确答复，但工作人员告诉记者，针对小产权房的清理，国土部已和地方政府达成初步意见，决定在今年对小产权房加大查处力度，对新近建设的小产权房项目坚决制止。此外，有关部门目前也在协商、研究相应的政策措施，考虑对已形成的小产权房项目，进行细致调研、区分类别、具体问题具体分析，对针对解决农民自身住房问题的项目和针对外售非农民居住需求问题的项目区别对待。

http://xushendianqi.jdol.com.cn/

http://wensheng163.jdol.com.cn/

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！