# 小产权房买卖风险大

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2025-08-05

*第一篇：小产权房买卖风险大小产权房买卖风险大“小产权房”是人们在社会实践中形成的约定俗成的称谓，并非法律上的概念，它是由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。“小产权”其实就是“乡产权”、“集体产权”，它并不真正构成严格法律意义上的产权。说...*

**第一篇：小产权房买卖风险大**

小产权房买卖风险大

“小产权房”是人们在社会实践中形成的约定俗成的称谓，并非法律上的概念，它是由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。“小产权”其实就是“乡产权”、“集体产权”，它并不真正构成严格法律意义上的产权。说的再通俗些，“小产权房”是一些村集体组织或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”。马成律师团认为，小产权房买卖的风险主要包括以下几个方面：

一、政策风险

若购买的是在建产权房，购房人与开发商签订合同并交付房款后，若相关部门整顿小产权房的建设项目，可能会导致部分项目停建甚至被强迫拆除。因此，购房人极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，购房后如遇到国家征地拆迁，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，故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。

二、法律风险

乡产权房具备普通商品房的使用性质，但不具备普通商品房的法律性质，其并非商品房，故法律对商品房的相关规定和制度对乡产权房并不适用，人民法院也不能依据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，购房人的权益因此很难得到很好的保护。由于乡产权房不受法律认可，无法在房管部门备案，亦不在政府机构监管范围内，因此在使用房屋的过程中，如遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题，购房者的救济途径其实非常有限。

三、开发建设的监管同样存在缺位

目前，乡产权房屋的开发建设还无明确的规定加以约束，开发建设的监管同样存在缺位。乡产权房的开发一般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完成，一旦开发单位的资金或其它环节出现问题，此开发项目极可能变成烂尾工程。

四、购买后也不能办理过户

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，购买后也不能办理过户，同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

**第二篇：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

**第三篇：小产权房买卖协议**

房屋买卖协议(适用于小产权房)出售方：AAA 440\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）BBB 440\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ CCC 440\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 受买方：DDD 440\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

一、房屋基本情况及买卖说明

甲方（共\_\_\_人）于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日购买了EEE自有产权的位于\_\_\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_\_㎡地皮，（地皮信息见附件：《集体土地使用证》+《宅基地证》+《不动产权证书》+《不动产登记证明》复印件），已办理好过户等手续，并办好了《乡村建设规划许可证》。

甲方\_\_\_人在上述所购地皮上合作建房，房屋分为左右两幢，中间为公用楼梯，房屋结构为框架结构，层高为七层，第二、三、四、五、六、七层共\_\_\_\_\_套住房，第一层为\_\_\_\_\_间车库，前后各\_\_\_间。

甲方内部协商一致，左边由\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_所有，右边由肖保生、肖来生、\_\_\_\_\_\_\_\_所有。如若干年后房屋需改建或楼梯、道路、化粪池等公共设施需修葺，费用按六份平摊；如住房内部修葺，则费用由各住户承担。

现经甲方内部协商一致，并与乙方在平等自愿的基础上，甲方将上述房屋左边第 \_\_\_层住房（配房屋背面、楼梯右边第\_\_\_\_个车库）出售给乙方，乙方自愿购买此套住房。为明确甲、乙双方的权利和义务，经协商，特签订本协议供双方共同遵守。

二、房屋面积和价额

乙方购买甲方左边第\_\_\_\_层住房，面积约\_\_\_\_\_㎡，配套车库（房屋背面、楼梯右边第\_\_\_\_个）面积约为\_\_\_\_\_㎡。本次购买包含所有楼梯、房屋前后空地、天台、化粪池等所有公共设施使用权，甲方不得另外收取费用或以任何理由阻止乙方使用。

经双方协商，本次购买总价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_圆整（¥\_\_\_\_\_），不按平方面积结算。

注：如若干年后，本栋房屋政府需要拆迁时，其房屋补偿款归各购房者所有；如政府有安置土地面积，本栋房屋各购房用户共同所有；拆迁时套房面积和车库面积以实地测量为准。

三、付款方式

甲方内部协商一致，本次购买乙方将款项付款给\_\_\_\_\_\_，付款方式为银行卡转账，分两次付清：（1）本协议签订后五日内，乙方预付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_圆整（¥\_\_\_\_\_）；（2）在可以交房装修时，乙方将尾款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_圆整（¥\_\_\_\_\_）全部付给\_\_\_\_\_\_。如未按期付款，乙方需按6%年息支付甲方滞纳利息。

四、房屋交付装修标准

1.结构为框架结构，内外粗胚粉刷，其余为黑水泥饰面，室内预留门洞。

2.甲方安装好外墙铝合金框架、楼梯不锈钢扶手、楼梯踏步（水泥抹面）。3.甲方负责安装好厨房、卫生间下水主管道。

4.甲方必须负责将水、电安装到住房门口，甲方保证乙方有水有电，乙方开设独立水、电账户，甲方应配合，开户费用由乙方承担（官方统一价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_圆整，如需额外费用则由甲方承担）。

本条所述的安装所需费用，除水电开户费由乙方支付外，其余费用均由甲方承担。

五、各方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方保证，签订本协议为甲方内部所有人员协商一致后的意思表示；由\_\_\_\_\_\_\_代收乙方所付的款项，也是经甲方协商一致同意的；如日后甲方内部产生任何分歧，均与乙方无关，不得影响乙方对所购住房的使用，否则须全额退还乙方购房费用（¥\_\_\_\_\_\_圆整），补偿乙方装修损失费用，并按6%年息支付给乙方违约金。

2.甲方保证本房屋所购土地的合法性和所建房屋的合规性，保证本房屋无债权纠纷、产权纠纷及债务纠纷等现象，如因甲方债权、债务、产权等纠纷而影响乙方的房屋使用，所有责任由甲方负责，并赔偿乙方购房费用（¥\_\_\_\_\_\_圆整）、装修损失费用，并按6%年息支付给乙方违约金。

3.甲方保证房屋能正常使用，如十年内被政府强行拆除，并无任何安置土地或补偿费用，或补偿费用很少，则由甲方一次性赔偿乙方购房费用（¥\_\_\_\_\_\_圆整）+装修损失费用与政府补偿费用的差价。

4.甲方需提供现有《集体土地使用证》+《宅基地证》+《不动 产权证书》+《不动产登记证明》+《乡村建设规划许可证》等证件的复印件作为本协议的附件，本协议方为有效。

5.在政府允许办理《房屋所有权证》等证书的情况下，甲乙双方共同协商办理，相关办证费用各自负责。甲方应无偿提供现有的证件协助乙方办理相关手续。

6.自住房交付时间起，甲方保证三年内房顶及房内不能漏水和渗水（自然灾害除外）；如有房屋漏水、渗水现象，甲方应在五天内及时负责维护，费用由甲方负责；如甲方拒绝维补，给乙方造成的损失由甲方承担。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方应保证按本协议第三条所述付款方式及时付款给陈长生； 2.乙方应保证爱护本栋房屋及楼梯、房屋前后空地、天台、化粪池等公共设施，不得在天台私建铁棚、栅栏等，不得在天台用泡沫箱种菜等；如因乙方或其家人等个人原因造成房屋公共设施的损坏，乙方应负责修理维护或照价赔偿。本条适用于本栋房屋所有住户。

3.乙方在装修房屋过程中，不得私自改变和破坏房屋结构。

六、其他事项

1.以上各项条约甲、乙双方无异议，不得违约；如有违约，应赔偿对方相应损失。

2.本协议未尽事宜，可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3.本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方签字并按手 印之日起生效。

甲方： 乙方： 年5

月 日

**第四篇：小产权房买卖协议**

房屋买卖协议

出卖人（甲方1）：身份证号码：

（甲方2）：身份证号码：

买受人(乙方1)：身份证号码：

买受人(乙方1)：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协议条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将位于成都市安置小区栋单元号的房屋(建筑面积约平方米)以人民币万元（大写人民币： 元整）的价款出售给乙方。

二、乙方在签订合同时一次性将上述约定的房款交付给甲方，如甲方反悔本协议，双倍赔偿，甲方人员承担连带赔付责任；如乙方反悔本协议，则该房款不予退还。

三、本协议签订时，甲乙双方都不具备过户条件。如果条件成就可以办理过户手续，甲方应当无条件予以配合，所需费用由乙方承担。

四、甲方保证该房屋不存在除本协议约定的人员外的第三人，甲方保证该房屋不存在所有权（使用权）的权利瑕疵。

五、本协议签订后，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。

六、水、电、气、光纤等甲方承诺开通，产生的费用由甲方承担；水、电、气、光纤正常使用后产生的使用费、维修费等由乙方承担与甲方无关。

七、违约责任或补偿方式

1、本协议签订后，任何一方不得擅自变更或解除协议。如果由于甲方主张本协议无效或因其他任何原因导致乙方无法实际占有本协议约定房屋，甲方在退还乙方全部购房款的同时自愿补偿乙方人民币不低于三十万元，并赔偿乙方对该房屋的装修费用，甲方人员对上述义务承担连带给付责任。

2、本协议签订乙方给付甲方房屋全部款项后，乙方当然承继甲

方对该房屋的所有权利义务，如该房以后因拆迁等导致该房灭失，乙方享有该房屋因拆迁安置等的全部权利，甲方不得以任何理由再行向乙方主张权利，所有款项甲方不得截留，否则视为甲方主张本协议无效或因其他任何原因导致乙方无法实际占有本协议约定房屋而承担

6.1款约定的义务。

八、本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；

协商不成则提交人民法院诉讼解决。

九、本协议自双方签字之日起生效。本协议未尽事宜双方可以签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十、本协议一式四份，甲乙方各执一份。

甲方1：年月日

甲方2：年月日乙方1：年月日

乙方2：年月日

见证人：

**第五篇：小产权房买卖协议**

小产权房买卖协议

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、甲方自愿将其位于南通市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋（建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米,阁楼\_\_\_\_\_\_\_平方米，车库\_\_\_\_\_\_\_平方米）以人民币\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_元整（￥\_\_\_\_\_\_\_\_ 元）的价款出售给乙方。（含地下室——号——平方米）

二、乙方支付甲方合同保证定金\_\_\_\_\_万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿；如乙方反悔本合同，定金不退。

三、本合同签定时本房屋属于小产权房，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。

四、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。

五、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。

2、乙方应当于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日付清全部房款，如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每日千分之一计算的违约金支付给甲方。

3.本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。

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——区人民法院起诉。

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。

九、本合同一式\_\_份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：乙方：见证人：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

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！