# 2025小产权房最新政策

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-08-08

*第一篇：2024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...*

**第一篇：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/

**第二篇：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：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。

**第五篇：小产权房买卖合同**

小产权房买卖合同

什么是小产权房屋?

简单解释，国家发产权证的叫大产权。如开发商办理合法的立项开发手续后，办理土地出让手续并按规定上缴给国家土地出让金和使用税(费)，由国家发放给开发商土地使用证和房屋预售许可证，这样的房屋称为大产权房屋。而国家不发产权证的，由乡镇政府发证书的叫小产权，也就是说在农民的集体土地上，仅有乡(镇)政府或村委会的盖章以证明其权属，并没有国家房管部门的盖章，这种房屋被视为乡产权，即小产权房屋。

小产权和大产权的区别是什么?

大产权即完全产权,包括房产使用权证与国有土地使用权。大产权的房屋在进入二级市场时,无需缴纳土地出让金和收益收成。小产权即不完全产权,只包括房屋的使用权,它与大产权的本质区别在于土地使用权。通俗的解释，买的房再转让时不用再交土地出让金的叫“大产权”，再转让时要补缴土地出让金的叫“小产权”。

小产权二手房包括哪些房屋?可以买卖吗?

严格来说，小产权二手房包括：已购公房，乡产房和使用权房。根据这些房屋性质的不同，在房产转让时也会区别对待。“已购公房”，购房人只要补齐土地出让金，也就是购买房款的1%，就可以等同为商品房上市出售。“乡产权”，归农村集体所有，产权关系很难改变，很难过渡为完全产权，否则将会动摇国家的土地制度。而对于“使用权”房来说，上市出售则会有一线希望，因为，国家也在一直提倡并做着改革试点的努力。

购买小产权房屋存在哪些风险?

第一，根据北京市建委发出购房风险提示指出，“使用权”、“乡产权”、“小产权”的房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋产权过户手续。

第二，像小产权中的“乡产房”、“村产房”等并没有国家的产权证书，只有乡政府或村委会给的产权证，不能像大产权的房子一样抵押、流转。如果遇到国家征地或拆迁，购房人的利益将很难保证。双方签署的购房合同也不是法律认可的正式购房合同，如果房产出现纠纷，缺少法律支持。第三，购买乡产权那样的小产权房无法办理贷款，只能一次性或分期付款，这样无形中会加大购房人的资金压力，增加购房风险。

记者了解到，根据政策，国家是不予支持消费者购买小产权房屋的，对此，购房者要慎而为之。不要因为省钱，或一味跟随“潮流”而“贪小利、吃大亏”，得不偿失。

小产权房屋买卖<合同法律知识网站：合同法网出卖人(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石家庄市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。(含地下室——号-----平方米)

二、乙方支付甲方合同保证定金壹万元，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，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2025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\_\_\_\_五\_\_\_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\_\_\_四万\_\_\_\_\_\_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\_\_\_五\_\_\_\_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-----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。

十、本合同一式5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

年月日

年月日

无产权房交易起纠纷 房屋买卖合同依然有效

市民小金碰到一件头疼的事情，在去年底卖的一套期房，买方现在居然以房屋没有取得权属证书为由，要求按照国家《城市房地产管理法》第37条“未依法登记领取权属证书的，不得转让”和“期房限转”的规定，确认房屋买卖合同无效，要求取消房屋买卖，让小金把定金退还给他，并要求支付利息。

小金表示，其实在房屋交易的时候就已经写明了房屋初契税，即小金房子的产权契税的缴纳问题，这就说明这套房子是没有领取过产权证，不能办理过户手续的，当时买房子的时候买方就已经清楚房子的状况，现在买房要求退房是因为买方认为房产价格买贵了，而恶意毁约退房。就此记者特别走访了联英律师事务所方海华律师就相关问题进行了咨询。

方海华律师表示，目前我国的法律、行政法规并未明文禁止预售商品房再行转让。根据《城市房地产管理法》有关规定，预购人购买的预售商品住房应当在竣工并取得房地产权证后进行转让，并按规定办理房地产转移登记;在取得房地产权证前，房地产登记机构不予办理预售商品住房转让的预告登记。这里所限制的是当事人在取得房地产权证之前的再转让行为，即买方可能要承担实际无法取得房屋登记产权的风险;但并不影响房屋买卖合同的效力。

卖方在尚未取得房地产权证之前，虽不能享有房屋所有权，但享有买卖合同上的债权;而债权转让是我国《合同法》赋予合同当事人的权利之一，没有理由不允许当事人转让自己的合同权利。因此，卖方将期房再予转让并不违反法律的禁止性规定。所以买方如果要求以上条例取消房产交易是不能成立的。

那对于这种无产权房，买卖双方又该如何保障交易的真实有效呢?

方海华律师表示，在实践中买卖双方可采用下列两种方式来处理未取得所有权证的房屋转让问题：

第一种处理方式是在双方签订的房屋买卖合同中附合同生效的条件，即告知买方签订买卖合同时尚未取得小产证，待卖方取得房地产权证后及时办理房屋交易过户手续。《合同法》第45条规定，当事人对合同的效力可以约定附条件。附生效条件的合同，自条件成就时生效。但是，如果卖方恶意不办理房地产权证并主张与买方签订的房屋买卖合同无效时，根据《合同法》第45条规定，当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就。所以，买方可以要求卖方继续履行房屋买卖合同，赔偿违约行为所造成的经济损失。

第二种处理方式是买卖双方先签署购买房屋的意向协议书，约定待卖方房地产权证办理完毕后，双方再签署正式的房地产买卖合同以及办理过户手续。

由于期房转让限制颇多、变数不定，建议双方在买卖合同或者意向协议书中增加违约责任条款，提高违约金金额，加大违约成本，限制恶意违约，以最大限度保护自己的合法权益。

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！