

我们知道买房关键的一步是能够拿到房产证，如果拿不到房产证，就意味着房子白买了。但是市面上依然存在着一些办不了房产证的房子。那么，哪些房子办不了房产证?原因是什么?

## 一、小产权房

小产权房指的是建立在集体土地或宅基地上的房子。近几年，很多开发商在郊区或者农村土地上建房子，这些房子大都没有正规的手续，没有缴纳土地出让金。对于政府来讲，大部分小产权房属于违法建筑，所以小产权房是产权不完整的，很难办房产证。

如果买了小产权房，以后就只能自己居住，不能过户或者出售。如果遇到政府拆迁非法建筑，户主还不一定能得到拆迁款。

## 二、五证不全的房子

经常看房的朋友都知道，开发商销售楼盘要保证五证齐全。这五证是房屋土地管理局的“国有土地使用证”和“商品房预售许可证”、城市规划管理局的“建设用地规划许可证”和“建设工程规划许可证”、城乡建设委员会的“建设工程开工证”。

大部分五证不齐的房子，是无法申请房贷的，而且也办不了房产证。无证不齐的房子，预售合同也是无效的，在房产交易中心也备不了案。

## 三、被抵押或被查封的房子

很多开放商为了获得资金，会把已经建好的房子抵押给银行，来进行贷款。没有问题的话，开发商会在楼盘销售前把贷款还清，解除房子的抵押状态。

不过，如果开放商没有还钱，那么购房者买到这类房子，是没有办法过户的，更拿不了房产证。如果开发商跑路，业主所购买的房子还会被法院拍卖，拍卖获得的钱有限偿还银行的债券，损失完全由购房者承担。

## 四、没有缴纳房屋交易税的房子

缴纳房屋交易税是在房屋交易合同生效后就要做的，而且购房者最好要保留好相关的票据。没有这个票据，房产证也很难办下来。

总的来说，买房时要尽量避免以上四种情况，免得办不了房产证，自身的合法权益

受到损害。