

住房分为商品房、经适房、公有住房、小产权房等多种类型，在面对商品房和小产权房的抉择时，我们往往会注意到更为便宜的小产权房，那么什么叫小产权房呢？小产权房为什么便宜？与商品房有什么差别呢？

什么叫小产权房？

小产权房是指在农村或城市郊区集体所有的土地上建设的房屋，建造期间未办理相关证件，也未缴纳土地出让费等费用，价格较之商品房更为便宜。按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》相关规定，“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”，因此小产权房是不能上市交易的。

小产权房与商品房有什么差别？

【1】产权：小产权房没有在房管部门备案，土地属于该农村的集体所有者，居住者只能拥有部分产权，而商品房受国家以及相关法律认可，购买者拥有全部产权。

【2】贷款：小产权房没有产权，银行不会向小产权房的持有者发放购房贷款或抵押贷款，而商品房在购买人有能力的情况下，几乎所有的银行都可以为其办理贷款。

【3】交易：集体土地不得出让、转让或者出租用于非农业建设，小产权房是不能上市交易的，而商品房可以转手交易，满二唯一、满五唯一的商品房交易还可以免征部分税费。

【4】补偿：小产权房购房后如果遇到国家征地拆迁，购房人并非合法的产权人，难以得到拆迁补偿，而商品房的业主就可以获得拆迁补偿。

以上即为对小产权房的先相关介绍，希望你有所帮助。