

小产权房最新政策小产权房买卖的注意事项

据小编了解，房屋交易市场的房子那么多，相信很多购房者都遇到过小产权房，小产权房能买卖吗？一直以来都是一个困扰着购房者的问题，今天就带大家来看看什么是小产权房。

所谓“小产权”是指在农民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，而是由乡政府或村委会颁发，所以叫做“乡产权”，又叫“小产权”。

乡镇政府发的所谓小产权房，实际上没有真正的产权。这种房没有国家发的土地使用证和预售许可证，购房合同国土房管局也不会给予备案，所谓产权证也不是真正合法有效的产权证。

小产权房的类型

一、集体建设土地上建造的房屋：此类房屋大多是解决农民集中上楼或动迁安置等名义立项建设时，超建形成的。

二、宅基地上建成的房子：此类房屋只属于该农村的集体经济组织成员居住，非集体经济组织成员不能够购买。

三、各类农业园或养老院的别墅：这类房屋一旦发生纠纷，购房者无法得到赔偿，因为买卖合同是无效的。

四、部分二手房：一些二手房还没办理征地手续及欠缴土地出让金就进行交易，该类房屋的买卖合同会被视为无效。

小产权房与大产权房的区别

小产权房

1、小产权房的房产证由乡镇政府颁发，职工并没有实际的产权。

2、职工想要转让小产权房的话，必须在购买五年之后才能够进行。

3、小产权房的建设用地一般是归乡政府集体所有，并且这类房产只能由这个乡的村民购买居住。

4、购买小产权房之后，若要再转让，必须补交土地出让金，否则便不能够上市交易。

大产权房

1、大产权房的房产证由国家颁发，被国家认可和接受。

2、职工可以自由出售或转让大产权房，没有时间上的限制。

3、大产权房的用地是由国家（也就是当地政府）划拨或者转让的，销售对象可以是任何人。

4、购买大产权房之后，购买者可以自由进行使用、出售或转让，不用补缴任何费用。

小产权房的最新政策

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。

《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》规定，“对于借户籍制度改革或擅自通过‘村改居’等方式非法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。