

小产权房能买吗？很多人都觉得小产权房不能买，但对于为什么不能买却知之甚少。而还有一部分人认为可以买。那么小产权房能买吗？卡宝宝为你解答。

小产权房能买吗

先来了解一下什么是“小产权房”？所谓的小产权房通俗点说，就是没有房产证。

“小产权房”的性质有三种：一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；二是在集体企业用地或者占用耕地违法建设的房子。三是各类农业园或养老院的别墅。小产权房存在哪些风险呢？

风险一、没有房产证、产权证

从法律的角度而言，小产权房指的是没有产权的房屋。也就是说这类房子是没有国家颁发的土地使用证和预售许可证，当然购房合同也不可能在房管局备案。因此，无法拥有一本合法合规，有效的房产证。此外，还无法拥有产权证。因为办理产权证，需要拥有国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销预售许可证。而这些小产权房的开发者是不具备五证，因此小产权房购买者无法到房管部门办理相关房屋产权证。所以，小产权房是没有房产证以及产权证的。

风险二、无法进行银行贷款和抵押贷款

由于小产权房没有经过备案，没有房产证的，因此银行是不给予贷款的。因此，若需要购买小产权房，则是需要一次性交清放款的。不仅仅说是买房不能贷款，即便买完房，也不可拿房子做抵押到银行进行贷款。

风险三、小产权房交易难

小产权房若向非集体成员的第三人出售，因其没有房产证而无法完成产权过户，小产权房购买人完全可以与其他人再次签订房屋买卖协议，达到一房二卖或是多卖的目的，第三人的利益将得不到保证。

风险四、拆迁补偿难，质量没保证

由于并不是房屋合法所有人，无法对抗国家的征地和拆迁，购房者将来遇到拆迁，将很难得到补偿。若小产权房违反国家政策被强拆，购房人可能面临既无法取得房屋，又不能索回房款的尴尬局面。另外，现在不少的开发商在建设小产权房时，因职能部门监管不力，为赚钱而对房屋使用的材料进行偷工减料，存在严重安全

隐患。目前，有不少的小产权房出现墙体裂缝、房屋漏水等质量问题。这样一来，对于居住的安全性以及品质都大打折扣。而且，这类房出现的房屋质量纠纷，购房者维权难，终只能自行承担损失。

因此，小产权房风险重重，卡宝宝建议不要轻易购买小产权房，虽然价格便宜，但是居住安全实在无法得到保障，也许某一天你还正在睡梦中，你的房子就成为违规建筑，被通告限期拆除，你只能陷入投诉无门欲哭无泪的困境中无人可帮。

小产权房如何贷款

卡宝宝在前文已经说了，由于小产权房没有经过备案，没有房产证的，因此银行是不给予贷款的。所以，如果你执意要贷款买小产权房，那么只能到除银行以外的机构进行贷款了，比如民间借贷机构。