

“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。所谓“小产权房”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“乡产权房”，又叫“小产权房”那么小产权房能按揭贷款吗？买小产权房如何贷款呢？

一、小产权房能贷款吗？

小产权房没有土地出让金概念，我们进行房屋交易过程中，房产证是必须要有的证件，如果没有房产证，那么该房主就对该房子只有居住权，而并没有使用权，自然也就不能将该房子进行交易或者抵押。

小产权其实就是没有产权，不能上市交易，只有销售方的出售合同并且没有房管单位的认同，该类房产一旦出现政策规划房屋价值将会有很大的变化，因此银行都不会做小产权房的抵押贷款。

二、买小产权房如何贷款

1、若要凭借房产进行抵押变现，必须提供银行认可的房产证明，而小产权房没有房产证，所以无法通过银行申请贷款和抵押，小产权房是指未缴纳土地出让金等费用，在农村集体土地上建设的房屋，这种房没有国家颁发的土地使用证和销售许可证，房管局也不会为此类购房合同予以备案。

2、众所周知，小产权房因为国家不承认，也不予办理登记手续，因此，小产权房是不可以在银行进行抵押贷款的，当然，这并不代表着小产权房无法办理抵押贷款，小产权房购买者可以在民间的担保公司办理抵押贷款或者个人借贷。

3、由于现阶段国家还没有对小产权房做出明确的规定，因此具有无法预知的风险。虽说“法不责众”，但是购买小产权住房的人群相对于购买合法房产的人群来讲只能算是“小众”，不可能得到法律庇护，购房者也就不要抱有侥幸心理。

三、小产权房贷款所需材料

小产权房不能办理银行的抵押贷款，但借款人可以找一些民间比较正规的贷款公司，抵押小产权房，进行短期贷款周转，到期归还本金，一般都会需要以下资料：

1.需要户口本

2.身份证

- 3.收入证明(贷款银行提供的制式范本)
- 4.工资卡或收入银行卡的流水账单要有银行盖章
- 5.学历证书
- 6.首套房证明(到买卖房产的所在区县房产交易开具)
- 7.无贷款证明(到当地中国人民银行总行开具)
- 8.如是非本地户口需要临时居住证或暂住证

小产权房的购买需要谨慎，毕竟房产证对于一个房子而言不仅仅是证书，还是你对该房拥有的法律权利。