

## 集体房产证能申请房屋贷款吗？

据小编了解，因为集体房产的房子不可以上市交易，所以银行也就不设抵押，也就谈不上贷款了。集体土地使用证是在依法使用集体土地的单位或个人必须办理的一种土地证书。凡乡镇村与外商合资经营企业使用的集体土地时，全民所有制企业、城市集体所有制企业同农业集体经济组织共同投资兴办的联营企业，由农业集体经济组按照协议将土地的使用权作为联营条件而使用集体所有土地，均应办理该种土地使用权证书。土地的所有权仍属农民集体所有集体所有的土地，由个人承包经营包括自留地经营，从事农、林、牧、渔业生产的，不发给《集体土地使用证》。

所谓“集体房产证”或简称“集体证”，是不具法律效力的。购房人自以为对房子拥有产权，其实不受法律保护，深有隐忧。在以上两种情形之下，有关村委会或单位、公司，事实上在非法从事房地产开发。

依法律、法规，进行房地产开发，应当土地、资金、资质三者齐备。首先，必须是国有土地使用权，且应已由国土部门按土地利用总体规划，核准为商业房地产开发用地。这是必不可少的前提条件。禁止以属于农村集体所有的农用地或建设用地作商业房地产开发用途；其次，房屋的出卖人应当是具有与项目开发规模相适应资质的专业房地产开发企业，即持有由建设行政主管部门核发的资质证书，及工商行政管理部门核发的有房地产开发经营范围的营业执照。

再次，开发商应当有充足资金，其注册资金应经注册会计师机构验资真实。也就是说，在同一个房地产项目之中，土地、资质、资金应三位一体，缺一不可。并应另办理有关立项、规划许可、商品房准建、施工执照、商品房预售许可、工程竣工验收、商品房买卖备案登记等各种行政手续，使整个过程处于政府各职能部门的监督、控制、管理之下，从而保障购房人的利益和社会公共利益。