

按揭房购买合同有效吗(汇总5篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

按揭房购买合同有效吗篇一

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在_____市_____区_____拥有的房产(别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面)，建筑面积为_____平方米。(详见土地房屋权证第_____号)。

第二条上述房产的.交易价格为：_____单价：_____人民币_____元/平方米，总价：_____人民币_____元整(大写：_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整)。本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币_____元整，作为购房定金。

第三条付款时间与办法：_____

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整给甲方，剩余房款人民币_____元整申请银行按揭(如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方)，并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币____拾____万____仟____佰____拾____元整给甲方，剩余房款人民币____元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条甲方应于收到乙方全额房款之日起____天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将____等费用结清。

第五条税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由____方承担，中介费及代办产权过户手续费由____方承担。

第六条违约责任甲、乙双方合同签订后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在____日内将乙方的已付款不记利息)返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起____日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条本合同主体

1. 甲方是____共____人，委托代理人____即甲方代表人。

2. 乙方是____，代表人是____。

第八条本合同如需办理公证，经国家公证机关____公证处公证。

第九条本合同一式份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份□xx市房地产交易中心一份、____公证处各一份。

第十条本合同发生争议的解决方式：_____在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：_____

鉴证方：_____

鉴证机关：_____

经办人：_____

年月日

按揭房购买合同有效吗篇二

按揭贷款房产档案是指个人在购房过程中由金融部门发放个人住房抵押贷款，在办理和管理贷款业务中形成的具有保存价值的专业材料，是房产抵押贷款业务活动的真实记录，是进行贷款管理，财务分析及资产管理的原始凭证和重要参考依据，是产权业务管理部门在产权监理过程中的重要文件。

随着住房制度改革的深化，人民群众购房和改善居住条件的要求不断提高，房产按揭贷款机制的形成对房地产发展起着重要的推动作用。据有关部门统计，目前福州市购买商品房的客户中，有的人是通过按揭贷款取得的，近年来，我馆每年都要接收按揭贷款房产档案万卷。由于按揭贷款房产档案是按揭购房的真实记录、原始凭证，在维护抵押权人和抵押人的合法权益中有着不可替代的作用，因此按揭贷款房产档案在处理贷款的纠纷、防范“假按揭”贷款和加强房地产金融管理中，发挥越来越重要的作用。

一、按揭贷款房产档案是解决按揭贷款纠纷必不可少的凭证

在房地产市场中，开发商或个人欠债不还，蓄意出售抵押物，恶意逃债等现象时有发生，要解决此类问题，需要依法办事、需要司法部门的支持。按揭贷款房产档案是按揭购房的最原始记录，真实地反映着按揭购房的过程以及按揭购房双方的权和责，是处理按揭贷款纠纷必不可少的凭证。近年来我们依靠按揭贷款房产档案就解决了许多按揭贷款纠纷，如福州某楼盘的开发商向工商银行申请在建工程抵押，同时又将房子出售，购房者以按揭的方式购买，向建设银行申请贷款，开发商收到房款却不向工商银行申请解押，这样一套房子就成了两个银行的抵押物。后来工商银行在向开发商追讨贷款时，才发现房子已被售完，诉至法院，请求司法协助，由于有完整的按揭贷款房产档案，因此顺利打赢官司，追回贷款。目前，我国按揭购房方面的法律法规还不健全，在管理方面也缺乏经验，各方当事人在操作中出现一些不规范的行为，从而导致房地产按揭纠纷的发生。如郑某以按揭贷款的方式购买金山小区的一套房子，后来无力偿还按揭贷款而违约，抵押权人银行与其协议以抵押物折价所得价款偿还贷款，协议不成。最后银行向人民法院提起诉讼，要求抵押人偿还按揭贷款。为取得真实凭据，法院派人到我馆取证，我馆出示该案贷款房产档案证明了当时抵押情况。法院据此判决拍卖郑某的房子，以拍卖款偿还银行欠款，抵押权人的合法权益得到保护。

二、按揭贷款房产档案能有效防范“假按揭”现象的出现

房地产按揭贷款中的“假按揭”现象屡见不鲜，有的房地产企业为了套取银行资金，有的为了造成房屋紧俏热卖的假象，以抬高房价，往往采用“假按揭”的手段。常见的是房地产开发企业虚拟若干购房人，并以这些购房人的名义与其签订虚假的购房合同，再以这些虚拟的购房人申请按揭贷款，以达套取银行资金的目的。有的开发商在通过虚拟购房人取得银行贷款后，直至房屋卖给真实的购房人取得资金后才偿还

银行的贷款，有些开发企业因无法将房屋卖出就携款潜逃。“假按揭”侵占了银行资金，形成了不良资产，危害了信贷资金的安全。之所以会有“假按揭”出现，重要的原因就是没有严格的按揭贷款房产档案制度，因此产权监理部门要积极做好产权备案登记工作，凡办理按揭贷款购房的，应认真审查购房合同书，审核购房人的身份证明证件，及时将产权备案档案归档。对房屋的销售情况了如指掌，“假按揭”也就无机可乘了。

三、按揭贷款房产档案能有效地防范房地产金融风险

一般地说，房地产金融业是安全性较高的信贷业务。但目前我国市场的竞争体制不够规范，房地产市场发育还不完善，房地产市场的变化也难以把握，银行的信贷风险约束机制和风险防范机制还不够完善，个人信用体系尚未建立健全等等，这些都可能产生房地产金融风险。为防范房地产金融风险，我们通过按揭贷款房产档案信息的提取与整合，分析房地产供需整体走势和产业结构变化，为管理和决策部门提供科学的信息，以利于他们调控市场、监测房地产交易情况、防范风险。

通过房地产按揭贷款档案分析房地产交易情况，监测商品房价格的增长趋势，分析房价增长与需求增长是否成正比，如出现房价不断攀长，就要预防房地产泡沫经济。

通过按揭贷款档案（在建工程档案）对房地产投资的分析，监测其投资与收益的幅度是否正常，如出现地价飞涨，增幅过高过大，就需采取调控措施通过按揭贷款档案从房地产项目贷款增长率，按揭利率方面的分析，监测房地产经济活动是否正常等。

四、加强按揭贷款房产档案的管理是当务之急

按揭贷款房产档案是改革开放环境下的新工作，是社会主义

市场经济下的新产物。房地产档案工作者对这项工作研究还不深、经验也不多，而且目前还存在人员偏少、专业化水平不高等问题，同时随着档案信息化管理步伐的加快，按揭贷款房产档案的管理必须从根本上加强、从观念上突破、从技术上提高、从服务上拓展。

从根本上加强，就是加强房地产档案内部的管理和内部运行机制的完善。由于按揭贷款房产档案的重要性和唯一性，所以要在源头上保证按揭贷款房产档案材料的完整与齐全，要把按揭贷款房产档案工作列入重中之重，明确程序和要求，建立健全按揭贷款房产档案管理的规章制度。人员素质的提高也是根本之一，档案工作人员是连接档案与档案利用者的纽带和桥梁，他们的素质直接关系到档案的利用以及档案馆在公众心目中的形象。新的任务要求他们不断调整自己的知识结构，学习新知识，掌握新技术特别是信息技术，以及熟悉按揭贷款房产档案业务和相关的法律知识。

从观念上突破，就是用市场经济规律来对待按揭贷款房产档案工作，严格把好按揭贷款房产档案关。按揭贷款房产档案管理不能就管理而管理，在强调自主创新的年代，管理方法方式上要不断创新。按揭贷款房产档案工作要主动融入市场经济，除了正常的严格按照工作流程操作，严把资料审核关，资料记载清楚，借据要素齐全，印章签字完备等要求外，还要研究逐步与国际规范接轨有关事项，为房地产业的发展提供有力的保障。

从技术上提高，就是适应档案工作信息化的要求，建立按揭贷款房产档案现代化管理的环境和技术支撑。数字档案馆的建设，已经进入快车道，按揭贷款房产档案不能等其他档案管理数字化后才进行，必须与数字化建设同步。当前按揭贷款房产档案数字化建设考虑的重点，一是系统软硬件平台的建设。对前期的网络设施、数字档案数据的输入输出方式、设备选型、存储备份、安全策略，以及管理系统软件等，作统一、全面的规划设计。二是按揭贷款房产档案数字化处理，

要进行全文扫描、建立卷内目录、案卷目录的检索数据库。在此基础上建立文件和产权信息’形成信息全面、查找快速、准确的按揭贷款房地产档案信息检索系统。三是做好应用系统软件的开发，包括信息采集、管理、利用、服务、维护等系统的建立。

从服务上拓展，就是按揭贷款房产档案工作要注重应用效果，拓展利用空间。档案的开发利用是档案管理的应有之义，在“购房热）、“按揭热）的今天，按揭贷款房产档案的开发利用，更是档案事业发展的推进器。服务的拓展要紧扣利用的信息化手段，全方位延伸服务触角，把部门、单位、企业、个人有机地融入按揭贷款房产档案管理服务之中。要坚持档案工作与贷款工作同步管理，按揭贷款房产档案的收集、整理、归档与按揭贷款的立项、发放、回收同步进行；理顺各业务环节之间的关系，确保按揭贷款房产档案的齐全与安全。积极推进房地产档案信息资源的二次开发，建立多种形式的按揭贷款房产档案信息资源体系。依据档案信息，多做专题研究和编研工作，采取多种形式发布档案信息，利用网上多媒体系统，实现网上视频点播，让更多的用户了解按揭贷款房产档案，提高档案的利用价值。

个人住房按揭贷款制度对深化住房制度改革，加快城镇住房建设，解决城镇居民的住房问题，改善居住条件，提高住房消费起到了巨大的推动作用。只有高度重视对个人住房按揭贷款的风险管理，建立健全按揭贷款房产档案，确保其完整与安全，才能发挥按揭贷款房产档案的应有作用。

按揭房购买合同有效吗篇三

甲方： 乙方：

户籍地址： 户籍地址：

身份证号： 身份证号：

甲乙双方经过平等、充分协商，就双方共同投资购买物业之相关事宜，自愿达成如下协议，以资信守：

一、甲乙双方共同投资，购买一套位于号房产一套，物业名称为：，房产总价款万元人民币。

二、出资金额、出资比例

三、实际产权比例

乙方向银行的贷款按时全部由甲方偿还，乙方只是名义上产权所有人，甲方为实际产权人。对本物业所有权的行使和物业的出卖，均按照本合同约定由甲方行使，而不是按照双方出资比例行使。

四、物业考察、购买

由甲方对拟购房产进行实际考察、了解。

五、由于该物业的购置乙方需要银行贷款，甲方乙方一致同意，由乙方作为名义购房人，办理购房、及其他购置房产相关《房产预售合同》等法律文件的签署、房产抵押按揭贷款办理、房屋所有权证办理. 由甲方办理购房定金、首付款及其他购置房产相关款项的支付、房产交接、水电煤有线电视开通或入户等所有购房相关手续。甲方全权监督和过问该物业购置等事项的办理情况和进展情况，乙方应按甲方的要求办理相关事项。

六、房地产权证署名、办理、保管

甲乙双方一致同意所购物业的所有权凭证仅记载乙方一人姓名，房地产权证由乙方依法办理并由甲方妥善保管。

七、物业装饰装修事宜和费用承担，双方约定如下：房产的

装修一切费用由甲方负责。

八、物业管理、出租及收益；

甲方负责所购房产的管理、维护、出租、收取房屋租金等物业管理事务、按时还贷。甲方获取其房屋的一切收益金。

九、购置物业税费承担

购房产权登记所支出的公证费、保险费、房产交易税费、产权登记税费、维修基金、物业管理费、水电煤有线电视开通或入户费、中介费(委托中介出租物业)、房屋租金税费等相关费用由甲方支付。

十、物权行使

甲方全权行使所购房产的占有、出租、使用、收益、处分等权利，而乙方行使权力必须经甲方同意。乙方如有违反本条约定，未经甲方同意单方面行使本物业物权的，视为违约行为，甲方有权依据本合同第十七条向乙方主张违约责任。

十一、物业出卖及优先购买权行使

如甲方决定出售所购房产，乙方应依法协助并办理相关手续，盈利或亏损均由甲方独自享有或承担。乙方无任何优先购买权。

十二、甲乙双方以按揭贷款的方式购买物业，具体约定如下：

- 1、购房首付款元(包括定金)人民币，由甲方支付，并以现金支付；
- 2、其余房款，由乙方贷款；
- 3、按揭贷款的期限为____年，乙方无还款义务，甲方履行还

款义务。

4、甲方每月向贷款银行偿还贷款本息；

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

按揭房购买合同有效吗篇四

甲方： 乙方：

户籍地址： 户籍地址：

身份证号： 身份证号：

甲乙双方经过平等、充分协商，就双方共同投资购买物业之相关事宜，自愿达成如下协议，以资信守：

一、甲乙双方共同投资，购买一套位于号房产一套，物业名称为：，房产总价款万元人民币。

二、出资金额、出资比例

三、实际产权比例

乙方向银行的贷款按时全部由甲方偿还，乙方只是名义上产权所有人，甲方为实际产权人。对本物业所有权的行使和物业的出卖，均按照本合同约定由甲方行使，而不是按照双方出资比例行使。

四、物业考察、购买

由甲方对拟购房产进行实际考察、了解。

五、由于该物业的购置乙方需要银行贷款，甲方乙方一致同意，由乙方作为名义购房人，办理购房、及其他购置房产相关《房产预售合同》等法律文件的签署、房产抵押按揭贷款办理、房屋所有权证办理. 由甲方办理购房定金、首付款及其他购置房产相关款项的支付、房产交接、水电煤有线电视开通或入户等所有购房相关手续。甲方全权监督和过问该物业购置等事项的办理情况和进展情况，乙方应按甲方的要求办理相关事项。

六、房地产权证署名、办理、保管

甲乙双方一致同意所购物业的所有权凭证仅记载乙方一人姓名，房地产权证由乙方依法办理并由甲方妥善保管。

七、物业装饰装修事宜和费用承担，双方约定如下：房产的装修一切费用由甲方负责。

八、物业管理、出租及收益；

甲方负责所购房产的管理、维护、出租、收取房屋租金等物业管理事务、按时还贷。甲方获取其房屋的一切收益金。

九、购置物业税费承担

购房产产权登记所支出的公证费、保险费、房产交易税费、产权登记税费、维修基金、物业管理费、水电煤有线电视开通或入户费、中介费(委托中介出租物业)、房屋租金税费等相关费用由甲方支付。

十、物权行使

甲方全权行使所购房产的占有、出租、使用、收益、处分等权利，而乙方行使权力必须经甲方同意。乙方如有违反本条约定，未经甲方同意单方面行使本物业物权的，视为违约行为，甲方有权依据本合同第十七条向乙方主张违约责任。

十一、物业出卖及优先购买权行使

如甲方决定出售所购房产，乙方应依法协助并办理相关手续，盈利或亏损均由甲方独自享有或承担。乙方无任何优先购买权。

十二、甲乙双方以按揭贷款的方式购买物业，具体约定如下：

- 1、购房首付款元(包括定金)人民币，由甲方支付，并以现金支付；
- 2、其余房款，由乙方贷款；
- 3、按揭贷款的期限为____年，乙方无还款义务，甲方履行还款义务。
- 4、甲方每月向贷款银行偿还贷款本息；

十三、适用法律

本协议适用中华人民共和国法律。

十五、本协议变更或解除

- 1、甲乙双方协商一致，可以变更或解除本协议；
- 2、符合本协议相关条款约定的，可以变更或解除本协议；
- 3、未经甲乙双方协商一致，本协议不得变更或解除；

十六、争议解决办法

凡涉及本协议的生效、履行、解释等而产生的争议，先由甲乙双方协商解决，如十五日内协商无果，双方均可提交本物业所在地法院解决。

十七、违约责任：

甲乙双方均应严格信守本协议，不得违反，如有违约，违约方应向守约方赔偿因违约方违约而遭受的一切经济损失，其中包括但不限于因市场价格变动所产生的房屋溢价和守约方为诉讼而支出的律师费。

十八、本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商，并签署书面文件。

十九、本协议正本一式贰份，甲乙双方各执壹份，各份具有同等法律效力。

二十、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年____月____日_____年____月____日

按揭房购买合同有效吗篇五

卖方：_____ (以下简称甲方)

买方：_____ (以下简称乙方)

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买合法所有的住房，达成如下协议，以兹共同遵守：

第一条：甲方所售房屋权证号及座落位置、结构、层次、面积、附属设施及：甲方对该房产拥有合法的所有权，并已经全额支付取得该房产合法所有权的购房款项。甲方确认该房产属夫妻共同财产，甲方夫妻双方均同意出售该房产给乙方。

第二条：房屋及附属设施总价格：

经甲、乙双方协商，甲方所售上述房屋及附属设施总金额为人民币大写：（_____元整）。

第三条：付款方式：_____。

本合同签订之日后，乙方一次性支付甲方全部金额_____元(大写_____元整)。乙方支付价款后，甲方给乙方出具收款收条。

第四条：甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生

该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任，包括给乙方造成的经济损失。

第五条：甲乙双方确认该房产目前尚无法办理房屋产权登记手续，在办理乙方房屋产权登记证书时，甲方应给予协助。

第六条：甲乙双方应秉承诚实信用，认真履行协议。任何一方违约，应向守约方返还价款(或房产)和损失并支付合同价款每日百分之一的违约金。

第七条：本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第八条：本合同自甲(夫妻双方)、乙双方签字之日起生效。

第九条：本合同一式二份，甲、乙双方各执两份。