

个人住房(商用房)按揭(抵押)借款合同

() 农商个房借字 [] 第 号

贷款人(抵押权人)： (以下简称“甲方”)

借款人(抵押人)： (以下简称“乙方”)

保证人(开发商或售房单位)： (以下简称“丙方”)

重要提示：尊敬的客户，为了维护您的权益，请您在签署本合同前，仔细阅读本合同各条款，特别是合同中的产品和服务的性质、利息、费用、主要风险、违约责任、免责条款以及其他加粗条款约定。如对本合同有任何疑问之处，请及时提请贷款人予以说明。

鉴于乙方向丙方购买商品房的，并以该房产及其权益作为抵押物向甲方申请个人住房(商用房)按揭(抵押)贷款，甲、乙、丙三方根据《民法典》等法律、法规，各方本着平等自愿、诚实信用的原则，经协商一致，订立本合同，并承诺严格遵守。

第一条 释义

在此贷款合同中，除合同内另行定义外，下列名词定义如下：

1.1 欠款：乙方所欠甲方在本合同项下的一切款项，包括借款本金、利息、复利、罚息及其他相关费用。

1.2 购房合同：乙方与丙方签订的、购买本合同抵押房地产物业的《商品房买卖合同》、《商品房预售合同》或其他购房协议。

1.3 抵押物：购房合同项下的房产及一切与该房产有关权益的统称。

1.4 抵押预登记：乙方所购住房在未取得房地产权证之前，为获取借款而凭预售许可证、购房合同等资料办理的预购商品房抵押登记或抵押登记备案。

第二条 乙方借款向丙方所购买并作为抵押物的房屋具体内容如下：

房屋座落于 (详细地址)

房屋类型： 房屋结构：

建筑面积： 房地产价值：

房地产权证编号： 购房合同编号：

第三条 借款金额

3.1 借款金额(币种及金额大写)

(小写 元)，为乙方所购房屋总价款的 %。

第四条 借款期限

4.1 本合同约定借款期限(大写)自 年 月 日至 年 月 日止，共 年零 月，分期归还。本合同记载的借款期限如与借款凭证记载不一致时，以借款凭证为准。借款凭证为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第五条 借款利率

5.1 贷款利率为第_____种:

5.1.1 固定利率

以合同签订日前一日执行的(一年期/五年期)的贷款市场报价利率(LPR)_____ % 作为定价基准, _____(加/减)_____个基点(1个基点=0.01%,下同),即年利率为_____ %,在贷款期间内,该利率保持不变,贷款分次发放的,每次发放的利率均执行该利率。

5.1.2 浮动利率

以贷款发放日前一日执行的(一年期/五年期)的贷款市场报价利率(LPR)_____ % 作为定价基准, _____(加/减)_____个基点(1个基点=0.01%,下同)确定贷款利率。

5.2 利率调整方式

利率调整方式分为固定利率、期初调整和放贷日调整三种方式。

贷款期间内,借款利率按下列第_____种方式调整,中国人民银行另有规定的,从其规定:

5.2.1 固定利率,指在贷款期间内不作调整。

5.2.2 期初调整,指以季、半年、年为重定价周期,自放贷日起每季、半年、年初1日进行调整,调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准,按约定的加减基点重新确定。

5.2.3 放贷日调整,指每3个月、6个月、12个月年为重定价周期,自放贷日起每3个月、6个月、12个月的对应日进行调整,当月如无对应日,则于月底调整,调整后的借款利率以调整日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准,按约定的加减基点重新确定。

5.3 重新定价周期

借款利率按下列第_____种重新定价周期调整:

5.3.1 每季或每3个月调整,根据利率调整方式确定。

5.3.2 每半年或每6个月调整,根据利率调整方式确定。

5.3.3 每年或每12个月调整,根据利率调整方式确定。

5.3.4 合同期内不调整。

第六条 借款划拨

6.1 甲乙双方约定在本合同办理☐抵押登记/☐抵押预登记,取得☐他项权证/☐抵押预登记证明书后,选择以下第_____种方式划拨借款。

6.1.1 甲方将上述借款金额拨入乙方在甲方处开立的存款/银行卡账户(账/卡号_____)内;甲方同时根据乙方预先签署的《划款扣款授权书》,将借款金额一次性以乙方购房款名义划入丙方在甲方处开立的存款账户内(账户名称:_____, 账号:_____)。

6.1.2 甲方直接依据乙方预先签署的《划款扣款授权书》和甲方与售房单位签订的按揭合作协议所约定的内容,将借款金额以乙方购房款名义划入丙方开立的售房存款账户内(账户名称:_____, 账号:_____)。

第七条 借款偿还

7.1 还款方式

7.1.1 借款期限在一年以内(含一年)的,实行到期一次性还本付息,利随本清。

7.1.2 借款期限在一年以上的,经甲、乙双方约定采用,确定每月还本、付息额,每月第20日为乙方的每

期还款日，最后一次利随本清。借款人按照①、②、③所列的方法还款，在第一期和最后一期还款时，按照借款的借款余额和合同约定期限的利率按实际占有的天数计算借款利息。

①等额本金还款法，即乙方每月等额偿还本金，贷款利息随本金逐月递减。

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款月数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金累计额}) \times \text{月利率}$$

每月还本金额为（金额大写）_____，利息逐月结算还清。

②等额本息还款法，即乙方每月相等的金额偿还本息。

$$\text{每月还款额} = \text{贷款本金} \times \frac{\text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}} - 1}$$

每月等额还本息金额为（金额大写）_____。

③其他还款方法_____。

7.1.3 甲乙双方同意遵循先还息后还本、息随本清的原则，乙方还入款项按照“前期欠息——当期利息——本金”的顺序依次入账。

7.2 扣款方式

乙方在获得甲方贷款之前必须在甲方处开立存款账户（账号_____，开户行_____）。每期还款日前，乙方应在上述存款账户中存入不低于当期应还借款本息的资金。甲方于每期还款日根据乙方预先签署的《划款扣款授权书》直接从存款账户中扣收与本合同项下借款的有关款项。如存款不足扣收的，则该期应还贷款本息全部作逾期处理。

7.3 提前还款

7.3.1 乙方若要提前还款，须提前 3 个工作日向甲方提出书面申请，经甲方审核同意，可提前偿还部分或全部未到期贷款。

7.3.2 乙方申请提前还款，经甲方审核确认乙方未有欠款及已还清当期本息后方可办理。

7.3.3 乙方提前归还部分或全部到期借款，已计收的借款利息不再进行调整。

7.4 逾期还款

对逾期未交的贷款本息，乙方有权选择以下第_____种方式偿还；

7.4.1 在上述存款账户内存足款项，由甲方直接扣收。但在存款日至划款日之间，甲方仍向乙方计收逾期罚息及其复利。

7.4.2 乙方到甲方的信贷部门领取欠款清单，再凭欠款清单到营业柜台交付现金，从交付欠款之日起，停止计收逾期利息及其复利。

7.5 延长还款期限

乙方在本合同履行期间，不能按照合同约定按期归还借款，必须提前 20 个工作日向甲方提出延长借款期限书面申请，经甲方按程序进行审批同意后，双方签订延期还款协议并办理延长借款期限等相关手续。乙方申请延期只限一次，原借款期限与延长期限之和不得超过 30 年。原借款期限加延长期限达到新的利率期限档次时，从延期之日起，贷款利息按新的期限档次利率计收，已计收的利息不再调整。

7.6 乙方、丙方在《商品房买卖合同》、《商品房预售合同》或其他购房协议项下就购房事宜产生任何纠纷，均不得影响本合同项下欠款的按期偿付及保证责任的承担。

第八条 贷款担保

本合同项下的贷款担保为抵押加阶段性保证。

抵押加阶段性保证是指以乙方提供的所购住房及其全部权益作抵押，乙方未取得《不动产权证书》和办妥

抵押登记之前,由丙方提供阶段性连带责任保证而向乙方发放贷款的方式。

第九条 房产抵押

9.1 抵押物。本合同中的抵押物是指乙方向甲方借款所购买的住房及全部权益,抵押房产具体内容见本合同的第二条。

9.2 抵押担保范围:借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及甲方为实现债权所支付的各种费用(包括但不限于诉讼费或仲裁费、律师费、差旅费、保全费、执行费、公告费、评估费、拍卖费、抵押物保管费和处置费、过户费、鉴定费等所有应付合理费用)。

9.3 抵押登记(预登记)

乙方出具《授权委托书》委托丙方或乙丙双方共同以本合同、购房合同以及其他有关房地产所有权证明文件在有权受理的房地产管理机关先后办理预购商品房和商品房的抵押预登记手续和抵押登记手续。

预购商品房抵押权预登记后,乙、丙双方应在甲方发放本合同项下按揭贷款的三个月内办理好以甲方为权利人的土地使用权、房屋产权的他项权证书,交甲方保管,否则甲方有权从乙、丙双方的任一账户中扣款,提前偿还全部按揭贷款。抵押的房产所有权证明文件、抵押登记的《不动产登记证明》及其他有关文件须交甲方收执和保管。

9.4 抵押期限。抵押担保的期限自办妥所购商品房抵押登记之日起至乙方向甲方还清本合同项下的借款本息及其他应付款项之日止。

9.5 抵押的解除

乙方向甲方还清本合同项下的借款本息及其他应付款项后,甲、乙双方向房地产管理部门办理注销抵押登记手续。甲方将购房合同、抵押房产所有权证明文件及其他有关文件和收据退还乙方。

9.6 抵押物的处分

有下列情形之一的,甲方有权依法处分抵押物并优先受偿:

9.6.1 乙方连续超过三个月未偿还借款本息和相关费用的。

9.6.2 本合同借款总期届满,但乙方仍有欠款未还的。

9.6.3 乙方或丙方不遵守本合同其他条款。

9.7 处分抵押物所得价款的分配顺序:

9.7.1 支付处分抵押物所需费用及有关税款。

9.7.2 清偿乙方所欠甲方的借款本息、逾期利息、复利、罚息及其他抵押担保范围内的费用。

9.7.3 处分抵押物所得价款偿还本合同项下债务后剩余部分退还乙方,不足部分甲方有权继续向乙方和丙方追索。

第十条 保证责任

10.1 保证方式:丙方对乙方的债务承担连带责任保证,该连带责任保证为不可撤销的保证。

10.2 保证期间自主债务最后一期履行期限届满之日起三年。

10.3 保证范围:本合同项下借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及甲方为实现债权所支付的各种费用(包括但不限于诉讼费或仲裁费、律师费、差旅费、保全费、执行费、公告费、评估费、拍卖费、过户费、鉴定费等所有应付合理费用)。

10.4 乙方有下列情形之一的,丙方应在收到甲方向其发送的《担保人履行责任通知书》后,及时足额代偿乙方全部责任并放弃抗辩权。

①乙方提供虚假资料,骗取贷款,且已经或可能造成贷款损失的。

②乙方未能按本合同规定按时清偿贷款本息及相关费用的。

③借款期内乙方发生死亡、被宣告失踪、被确认无民事行为能力或限制民事行为能力等某一种情形后,乙

方无继承人或法定监护人的。

④乙方的继承人或法定监护人在发生第③项情况后拒绝或无能力按期偿还借款本息，或继承人放弃继承权的。

⑤抵押权存续期内，未经甲方同意，乙方擅自处理抵押物而使甲方遭受损失的。

10.5 丙方承诺在甲方处分抵押物时，愿按乙方购房原价回购该项房产，丙方在获得该项房产后，有权自行予以处分，由此而发生任何损失或纠纷，一概与甲方无关。

第十一条 甲方的权利和义务

11.1 甲方及其授权代理人有权对乙方所抵押的房产进行查询和认证。

11.2 保证期间，甲方有权对丙方的资金和财务状况进行监督，有权要求丙方如实提供其财务报表等资料。

11.3 甲方按合同约定的期限内，及时足额发放贷款。

11.4 甲方有妥善保管有关文件资料的责任，若有遗失或毁损，甲方将承担民事责任。

11.5 合同项下的抵押关系解除后，甲方须将抵押物及其所有权证明文件或其他文件交还乙方，并到抵押物登记机关办登记注销手续。

11.6 乙方未能依约履行还款业务，而由丙方代乙方清偿欠款的，甲方须将抵押物有关的证明文件转交丙方处理。

11.7 全面贯彻新发展理念，推进绿色金融，加大对绿色、低碳、循环经济的支持，防范环境、社会和治理风险。

11.8 在乙方获得本合同项下贷款后，甲方有权根据贷款统一授信管理的要求，同步调减借款人在贷款行已有的其他授信额度（不包括按揭贷款），且无需征得乙方的同意，乙方对此已经知晓并认可。

11.9 甲方有权对最高贷款限额进行调整，调整时甲方可以通过本合同约定的通信地址、短信等任一方式通知乙方，但无论何种原因造成通知不及时、通知未达或无法通知等情形的，不影响最高贷款限额调整的有效性，甲方也不承担任何法律责任。同时无义务必须通知乙方。

第十二条 乙方的权利和义务

12.1 乙方有了解、咨询、知悉购房借款有关事项的权利。

12.2 乙方有义务保证其向甲方提供的借款资料、文件的真实性。

12.3 乙方有权依照本合同的约定获得相应的借款。

12.4 乙方应按本合同的约定按期归还借款本息，并在甲方处开立个人存款账户，并授权甲方从此账户内划付与借款有关的款项。

12.5 乙方承担抵押物的评估、鉴定等费用。

12.6 抵押期间，乙方应妥善保管抵押物，保持抵押物完好无损，并随时接受甲方的检查监督。如抵押房产发生部分或全部毁损，无论何种原因，甲方有权要求乙方及时恢复抵押物价值或在 30 天内重新提供经甲方认可的其他等值担保，否则甲方有权提前收回借款，由此造成的一切损失由乙方承担。

12.7 房产除自用外，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的部分或全部抵押房产出售、出租、赠与、转让、舍弃、托管、重复抵押或其他处分。

12.8 抵押期间，乙方转让抵押物所得价款应优先用于向甲方提前清偿所担保的债权。

12.9 乙方在还清欠款后，有权从甲方取回有关文件资料，办理抵押登记注销手续。

12.10 乙方的通讯地址（如住址、联系电话等）发生变更，须在变更后 5 天内书面通知甲方。

12.11 在丙方履行了保证责任，代乙方偿还欠款后，丙方代位行使甲方对乙方的全部权利。

12.12 乙方承诺，在法院执行公告之日起 30 日内，对抵押物予以腾空，逾期视为对抵押物内（上）物品的抛弃。

12.13 乙方在抵押权存续期内未经甲方书面同意不得设立居住权。否则乙方应当向甲方支付本合同约定借款金额的 % 作为违约金, 且甲方有权要求乙方提前清偿债务。

第十三条 丙方的权利和义务

13.1 丙方有了解、咨询和知悉本合同有关事项的权利;

13.2 保证期间, 丙方发生破产、清算、解散、合并、变更等重大变故或将房屋开发建设权转让他人, 丙方应提前 30 天书面通知甲方, 在丙方承担的连带责任保证重新落实前, 丙方仍履行保证责任。

13.3 保证期间, 丙方有义务接受甲方对其资金和财产状况进行监督, 并向甲方如实提供其财务报表等资料。

13.4 保证期间, 丙方不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

13.5 丙方必须按时保质完成抵押房产的建造工程并交付使用。

13.6 协助乙方办理有关申领房地产所有权证明文件, 并协助乙方办妥抵押登记手续, 将办妥的有关资料移交甲方保管;

13.7 在发生购房合同规定的任何情形致使购房合同提前解除时, 丙方须全力配合甲方, 退还乙方已缴纳的房屋预付款及甲方在本合同项下发放的贷款, 并按照相关合同的约定分别向甲方和乙方支付利息。

13.8 依据本合同有关条款, 承担抵押物回购义务。

13.9 丙方的通信地址发生变更, 须在变更后 5 天内书面通知甲方。

第十四条 合同的变更和解除

14.1 本合同生效后, 任何一方不得擅自变更和解除合同。合同的变更, 须经甲、乙、丙三方协商同意, 并依法签订变更协议。

14.2 乙方如将本合同项下权利义务转让给第三方, 应事先取得甲方的书面同意, 其转让行为在受让方和甲方、丙方重新签订借款合同后生效。原合同同时终止。

第十五条 反洗钱条款

15.1 乙方承诺, 其办理本合同项下业务是真实、合法的, 未涉及洗钱、恐怖融资或其他非法目的, 也未违反任何适用的关于经济制裁、贸易禁运和贸易管制等方面的法律、法规、规章和国际条约, 并自愿接受反洗钱调查, 及时提供相关信息, 确保相关信息的准确性、真实性、完整性。

15.2 乙方承诺, 其向甲方履行担保责任过程中所涉及的资金来源合法合规, 不存在亦不涉嫌洗钱、恐怖融资、逃税、欺诈等非法活动。

15.3 如甲方发现或有合理理由怀疑乙方存在或涉嫌洗钱、恐怖融资或逃税等非法活动的, 甲方可以采取包括但不限于暂停主合同项下授信使用、宣布授信提前到期、要求乙方承担保证责任等必要的洗钱风险控制措施, 对甲方因采取风险控制措施及因乙方违反本条约定的反洗钱义务给甲方造成的损失, 由乙方承担相应赔偿责任。

第十六条 信息查询与处理

16.1 乙方同意在乙方申请为债务人提供担保时及债务人借款业务存续期间, 甲方有权收集、分析、处理、使用乙方身份信息(包括身份证影印件、生物识别特征等)、联系方式(如电话、邮箱、地址等)、诉讼信息、账户交易信息、资产负债信息、履约信息及履约能力判断信息、征信信息等, 用于甲方审查审批、反套现或反欺诈等风险控制、贷后管理或办理必要的公证手续使用, 及作为资料/证据材料向银行监管部门、江苏省农村信用社联合社等金融管理机构、司法机关、仲裁机构、监管机关提交, 上述机构有权根据其履职需要留存、使用或披露前述信息, 乙方对此无异议。(个人适用)

16.2 乙方同意在乙方申请为债务人提供担保时及债务人借款业务存续期间, 甲方可通过包括但不限于国家行政机关、政府部门、业务管理机构、社会第三方数据平台、网络媒体等途径对乙方有关的各类信息进行查

询和使用。乙方知悉因提供上述非公开信息可能产生的法律后果。(企业适用)

16.3 乙方同意在乙方申请为债务人提供担保时及债务人借款业务存续期间,甲方有权向中国人民银行金融信用信息基础数据库和/或江苏省企业综合信息管理系统(以下简称“征信管理机构”)等查询、打印、保存、使用乙方的信用报告、明细信息,同时乙方授权甲方将包括但不限于乙方的基本信息、信贷信息、担保信息等信用信息(包括因未及时履行合同义务等违约行为构成的会造成负面影响的信息等)向依法成立的征信管理机构报送。

16.4 乙方知晓并同意因违反本合同约定义务时,甲方可以向征信机构、银行业协会报送乙方违约失信信息,并且授权相关银行业协会可以通过适宜的方式将乙方失信信息在银行业金融机构之间共享乃至向社会公示。乙方自愿接受甲方等银行业金融机构联合采取调减或停止授信、限制开立新的结算账户、停办新的信用卡等联合失信、惩戒维权措施。(个人适用)

16.5 乙方在此不可撤销地承诺因违反本合同约定义务时,甲方可以向征信机构、银行业协会报送乙方违约失信信息,并且授权相关银行业协会可以通过适宜的方式将乙方失信信息在银行业金融机构之间共享乃至向社会公示。乙方自愿接受甲方等银行业金融机构联合采取调减或停止授信、限制开立新的结算账户、停办法定代表人新的信用卡等联合失信、惩戒维权措施。乙方知晓并同意逾期记录信息将通过江苏省企业综合信息管理系统报送至江苏省企业信用信息基础数据库。(企业适用)

16.6 乙方未按本合同约定及时、足额履行还款义务的,甲方有权委托合作机构、律师事务所等合法合规的第三方机构代为催收,乙方授权并同意甲方为催收和追索债务之目的,在本合同范围内收集、处理、使用及传递乙方的资料信息,并将乙方的必要信息(如身份信息、联系信息、履约信息、财产信息和履约能力判断信息等)与前述机构进行共享。

16.7 如甲方在调解、诉讼等程序中减免乙方相关义务(如减免贷款本息),乙方不得以甲方减免其相关义务为由要求甲方删除其在征信机构中业已形成的不良信息。

第十七条 违约责任

17.1 甲方未按本合同约定按时足额向乙方发放借款,造成乙方损失的,应按违约数额和延期天数支付给乙方违约金,违约金数额的计算与同期逾期借款的利息计算方式相同。

17.2 乙方未按本合同约定期限归还借款本金的,甲方对逾期借款从逾期之日起在借款执行利率的基础上加收百分之_____(大写)按月计收罚息,结息日为每月20日,直至本金清偿为止。逾期期间,如遇贷款市场报价利率(LPR)上调,自贷款市场报价利率(LPR)调整之日起罚息利率相应上调,如遇贷款市场报价利率(LPR)下调,罚息利率不随之下调。

17.3 对应付未付利息,在贷款期内按月以贷款利率计收复利;贷款逾期后,按月以罚息利率计收复利。

17.4 乙方违反本合同项下义务,甲方有权要求乙方限期纠正违约行为,有权提前收回已发放借款或采取其他资产保全措施,有权宣布乙方与甲方签订的其他借款合同项下借款立即到期。

17.5 丙方违反本合同项下义务,甲方有权对乙方采取提前收回已发放借款或其他资产保全措施,并提前行使担保权。

17.6 因乙方、丙方违约致使甲方采取诉讼或仲裁方式实现债权的,乙方、丙方应当承担甲方为实现债权所支付的各种费用(包括但不限于诉讼费或仲裁费、律师费、差旅费、保全费、执行费、公告费、评估费、拍卖费、保管费、鉴定费等所有应付的合理费用)。

17.7 乙方如有下列行为之一,给甲方造成经济损失,应给予全额赔偿:

17.7.1 隐瞒抵押物存在共有、争议、居住权、有隐蔽瑕疵、被查封、被监管、被扣押、出租、拖欠税款或工程款等情况。

17.7.2 未经甲方书面同意擅自处理抵押物。

17.7.3 其他违反本合同约定或影响甲方实现抵押权的行为。

第十八条 合同争议解决方式

18.1 本合同履行中发生争议,可由各方协商解决,也可按以下第_____种方式解决:

18.1.1 诉讼。由贷款人住所地人民法院管辖。

18.1.2 仲裁。提交_____仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁。

在诉讼或仲裁期间,本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第十九条 其他约定事项

19.1 乙方、丙方记载于本合同的地址、电话等通讯方式,将用于甲方、人民法院或者仲裁机构向其发送书面通知或者相关法律文书。乙方、丙方未在合同上的预留送达地址的,自然人依其居民户口簿或居民身份证记载的住所地或者经常居住地为送达地址;法人或者其他组织以工商登记或者其他依法登记、备案中的住所地为送达地址。乙方、丙方变更送达地址的,应当及时书面通知甲方。因乙方、丙方自己提供或者依照本条约定确认的送达地址不准确,拒不提供送达地址,送达地址变更未及时书面通知甲方,乙方、丙方本人或者受其指定的代收人拒绝签收,导致通讯未能被乙方、丙方实际接收的,通讯退回之日视为送达之日。

第二十条 本合同自各方签名或盖章或按指印后生效,依法需要办理抵押登记的,抵押权自登记之日起设立。

第二十一条 本合同一式_____份,各方各执一份,登记机关执一份。

第二十二条 提示

20.1 贷款人已提请借款人和保证人注意对本合同各印就条款作全面、准确的理解,并应借款人、保证人的要求作了相应的条款说明。签约各方对本合同的含义认识一致。

借款人: 身份证件名称: 身份证件号码: 住所地: 邮政编码: 联系电话:	贷款人(抵押权人): 负责人: 或经办人:
保证人: 法定代表人(负责人): 或委托人: 身份证件号码: 通讯地址: 联系电话:	

签约日期:_____年____月____日 签约地点:_____

面签客户经理:_____ 风险管理员:_____