



楼宇按揭抵押借款合同

借款人：_____

合同号：_____

版本号：2021 年版

敬 请 注 意

为了维护您的合法权益，请在签署本合同之前，请务必仔细阅读本合同全部条款。如有任何疑问或不明之处，请及时向贷款人及专业人士咨询。本合同一经签订，即视为各方理解并同意本合同全部条款。

一、您已经具有向银行业金融机构申请个人购房贷款及其担保的法律常识；

二、您已经阅读并接受本合同的所有条款，并已悉知其含义；

三、您确保提交给贷款人的有关证件、资料及向贷款人所作的陈述是真实、合法、完整和有效的；

四、您已经确认自己有权签署本合同，并且知道签署本合同后所享有的权利与应承担的义务；

五、您已经确知任何欺诈、提供任何与签署本合同有关的虚假文件资料，以及违约行为将要承担的相应法律后果；

六、您将本着诚实、信用的原则，自愿签订并依约履行本合同；

七、请您使用钢笔或签字笔工整地填写需要您填写的内容；

八、为提高贷款办理效率，您要求在贷款获得银行批准之前签署本合同，贷款及担保最终结论以银行审批为准；

九、如果您对本合同还有疑问之处，您可以向贷款人各级分支机构咨询。

借款人、贷款人、保证人、抵押人各方（见本合同第六十六条）根据有关法律、法规，在平等、自愿的基础上，为明确责任，恪守信用，签订本合同，并保证共同执行。

保证人、抵押人合称“担保人”。

第一章 贷 款

第一条 贷款金额。见本合同第六十七条。

第二条 贷款期限。见本合同第六十八条。

第三条 本章约定的贷款额度和期限，贷款人可以根据借款人、抵押人、保证人的情况和贷款人资金状况，与借款人协商一致后作出调整。

第四条 贷款利率。见本合同第六十九条。

第五条 按揭成数。见本合同第七十条。

第六条 贷款发放。

（一）贷款发放条件。除贷款人全部或部分放弃外，只有满足下列全部前提条件，贷款人才有义务向借款人发放贷款及办理支付手续（贷款人在未全部满足下列前提条件下的放款及支付，不构成贷款人的履约瑕疵）：

- 1、本合同已生效，且借款人没有发生本合同约定的任一违约事项；
- 2、本合同项下有抵押担保的，（预告）登记手续已办妥且该抵押有效；
- 3、借款人已足额支付购房首期款，且首期款资金来源合理合规；
- 4、借款人提供贷款人认可的、真实、完整、有效的购房合同、首付款凭证以及贷款人要求的其他资料；
- 5、借款人已按贷款人要求开立履行本合同所必须的账户；
- 6、截至贷款发放日，本合同项下贷款仍符合法律、法规、监管以及相关政策等规定；
- 7、截至贷款发放日，借款人、担保人的资信状况良好，无出现足以影响贷款安全的不利情形；
- 8、贷款人要求的其他条件。具体约定见本合同第八十五条。

（二）借款人不可撤销地授权贷款人在本合同生效后，以借款人购房款的名义将贷款划入指定售房款账户。见本合同第七十一条。

第七条 贷款用途。本合同项下贷款的用途限于借款人支付其购买本合同第十七条规定之房产的购房款。

第二章 还 款

第八条 还款总期数及每月还本付息时间。见本合同第七十二条。

第九条 借款人保证在每月约定还款日之前将当月还款足额存入或划入本合同第七十三条约定的还款账户内。借款人在此不可撤销地授权贷款人从该账户中扣收每月还款及有关费用。如需变更账号，须书面通知贷款人，并重新办理授权等有关手续。

第十条 借款人、贷款人双方约定采用以下供款方式中的一种，具体约定（见本合同第七十四条）。两种还款法计算公式为：

（一）单利计息，递减还款法：

贷款本金

每月还款金额 = $\frac{\text{贷款本金}}{\text{还款期数（按月计）}} + (\text{贷款本金} - \text{累计已偿还本金}) \times \text{月利率}$

（二）单利计息，月均还款法：

贷款金额 \times 月利率 $\times (1 + \text{月利率})^{\text{还款期数（按月计）}}$

每月还款金额 = $\frac{\text{贷款金额} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款期数（按月计）}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款期数（按月计）}} - 1}$

第三章 逾期利息

第十一条 贷款逾期计息。见本合同第七十五条。借款人不按期偿还贷款本息时，贷款人有权对借款人欠供款本息计收罚息、复利。

若罚息、复利标准发生变动，其计收标准按照中国人民银行有关规定进行相应的调整，贷款人无须另行通知借款人和担保人。

第四章 提前还款的规定

第十二条 提前还款的条件。见本合同第七十六条。

第十三条 借款人提前归还贷款本息，提前偿还的贷款按贷款实际占用天数计收当期利息。实际占用天数按上一结息日至提前还款日计算。

第十四条 部分提前还款后，本合同项下借款人、贷款人、担保人的权利、义务不受影响，但借款人可根据自己的还款能力重新选择新的还款计划。包括下面两种方式：

（一）月还款额不变，缩短还款期限。

（二）还款期限不变，减少月还款额。

第十五条 借款人提前偿还部分或全部本金的，贷款人有权收取提前还款违约金，

具体约定见本合同第七十七条。

第五章 抵 押

第十六条 抵押担保的范围。抵押人愿以第十七条所述之房产及其全部权益设定抵押，作为借款人偿还本合同项下债务的担保。抵押担保的范围包括但不限于：本合同项下贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、因不履行生效裁判文书而发生的迟延履行金以及贷款人为实现债权及抵押权所实际支付的诉讼费、仲裁费、保全费、律师费等。

因汇率变化而实际超出被担保债权范围的部分，抵押人自愿承担担保责任。

抵押人已充分认识到利率风险，如本合同采用可浮动利率，抵押人愿以抵押物承担因利率浮动而增加的担保责任。

第十七条 抵押物基本情况。见本合同第七十八条。

第十八条 在签订本合同之时，借款人须将其签订的《商品房买卖合同》或房产证书交给贷款人保管，并由贷款人协同抵押人办理有关登记手续。

第十九条 借款人选购的房产如有缺陷（无论显著或隐藏）引致损坏，与贷款人无关，贷款人不负任何责任。

第二十条 抵押权的效力。抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位权、混合物、加工物、附加物和孳息等。

第二十一条 抵押财产的占有和保管。抵押物由抵押人保管及使用，抵押人必须合理使用抵押物，并有责任保证抵押物完整无缺。抵押担保期内，如发生抵押物的损害、损失、或灭失，抵押人应在该情形发生后 24 小时内书面通知贷款人，并采取一切恢复抵押物价值的补救措施，同时借款人应按贷款人要求提供相应的追加担保。否则，贷款人有权即时收回贷款或行使抵押权。抵押担保期内，贷款人有权实地察看抵押物，抵押人必须提供便利条件使贷款人得以对抵押物进行检查。

第二十二条 抵押期间，抵押物毁损、灭失或者被征收、征用等，贷款人有权就获得的保险金、赔偿金、补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的，贷款人有权要求提前清偿债务。

第二十三条 抵押登记。抵押人应在本合同第七十九条约定的期限内协助配合贷款人按相关登记管理机构规定办妥以贷款人为抵押权人的抵押（预告）登记。

第二十四条 抵押权的实现。抵押人在此确认，如借款人未根据本合同的约定履行到期债务（包括因借款人、抵押人违约或提前终止而由抵押权人解除主合同或宣布提前到期的债务），抵押人同意抵押权人有权以抵押财产折价、拍卖、变卖或法律允许的其他方式

处置该抵押物，并就所得价款优先受偿。如果采取变卖或折价方法处分抵押物，变卖价格或折价金额由抵押人和抵押权人协商确定。协商不成的，抵押权人可请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

处分抵押物所得款项在优先支付抵押物处分费用和本合同项下抵押人应支付或偿付给抵押权人的费用后，用于冲抵本合同项下的债务。

本合同项下的抵押不受抵押权人持有借款人及抵押人以外其他第三人任何方式的担保的影响，即无论抵押权人对本合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证、保证金、履约保险等），也不论该担保是由借款人提供还是第三人提供，抵押权人均有权直接要求抵押人以抵押物在其担保范围内承担担保责任，且承担担保责任不分先后顺序。

抵押权人放弃其他担保权利，担保物权顺位或者变更担保物权的，抵押人承诺仍然在本合同约定的担保范围内承担担保责任。

第二十五条 抵押权转让。抵押人同意，在抵押权存续期间，贷款人有权将本合同项下债权全部或部分转让给第三人，无需征得抵押人同意，抵押人应在原担保范围内继续承担担保责任。贷款人转让抵押权的，抵押人应当协助办理相应的变更登记手续。

第二十六条 抵押人声明、保证与承诺：

（一）抵押人具备完全民事行为能力，并对抵押物拥有充分、无争议的所有权和处分权，抵押物可依法流通或转让。

（二）抵押物没有以任何形式向第三方抵押或转让，并已缴清抵押物的全部税项。

（三）抵押人保证抵押物之上没有其他共有人，或者虽有共有人但抵押已获得所有共有人的书面许可，抵押人承诺在签署本合同前将该书面许可交抵押权人保管。

（四）抵押人完全了解本合同的内容，抵押人签署和履行本合同是自愿的，全部意思表示真实，法定代表人或授权签字经过合法的授权。抵押人接受贷款人对抵押物的检查、监督。

（五）抵押期间，发生抵押物毁损、灭失或其它原因造成抵押物价值减少时，抵押人应当在 24 小时内书面通知抵押权人，并负责在 30 天内恢复抵押物的价值或者提供与减少的价值相等的担保。

（六）抵押物在本合同签订及办理抵押登记之时，并没有被设置居住权、抵押权或其他任何影响抵押权的权利。抵押权人与抵押人另有约定的除外。

（七）抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不会采取任何行为，而使本合同规定的抵押成为无效、受到损害或任何对抵押权人不利的的影响；不会采取任何行为，影响抵押权人对抵押物上的权益或妨碍或可能妨碍抵押权人根据本合同的规定行使抵押权处分抵押物。

（八）抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得将抵押物转让、变卖、转移、租借、变更、重复抵押、抵偿债务、舍弃或以其他方式处分抵押物。

（九）抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押物新设居住权或新增居住权人或延长居住权期限等。

（十）抵押人为向抵押权人提供的所有文件、资料、报表和凭证等是准确、真实、完整和有效的。

（十一）抵押人应向抵押权人预先通知在抵押有效期内发生的任何形式的产权变动或经营方式改变；抵押人不因上述产权变动或经营方式改变而免除担保责任。

（十二）抵押物不存在被查封、扣押或其他影响贷款人行使抵押权的情况；抵押期间，抵押物出现被查封、扣押等影响贷款人行使抵押权的情况的，抵押人应当立即书面通知贷款人；

（十三）抵押物不存在其他影响贷款人实现抵押权的情形；

（十四）抵押人已充分认识和理解利率风险，并承诺承担因本合同项下借款利率变动而增加的担保责任。

（十五）抵押人在国家工商行政管理部门或其他有关主管部门进行任何设立、变更或注销登记，应立即通知并将有关登记副本送交抵押权人。

（十六）抵押人未履行本合同项下义务时，抵押权人可以就抵押人的违约行为对外进行公开披露，或为催收之目的将有关信息提供给催收机构，且无需对由此而可能给抵押人带来的影响承担任何责任。

（十七）抵押人同意抵押权人可以依据有关法律法规或其他规范性文件的规定或金融监管机构的要求，将有关本合同的信息和其他相关信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库，供具有适当资格的机构或个人查询和使用，抵押权人也有权为本合同订立和履行之目的，通过中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询抵押人的相关信息。

（十八）抵押人在此同意，在本合同约定的期间和最高本金余额内，借贷双方对本合同进行任何变更、修改或补充，均无须通知抵押人或取得抵押人的同意，抵押人仍应对变更后的合同承担担保责任。

第二十七条 抵押房产的保险。借款人以所购住房作为抵押物的，贷款人可根据抵押物的毁损、灭失风险状况，要求借款人购买房屋保险。若客户购买房屋保险的，遵守以下条款：

（一）投保险别为财产险。

（二）险标的为本合同项下的抵押房产。

(三) 投保的第一受益人为贷款人，投保金额不低于抵押房产的购入价。

(四) 投保期不得短于借款期。

(五) 在抵押期间，保险单正本交贷款人保管，保单上要明确贷款人为第一受益人。

(六) 如果借款人选择延长还款期数，原房屋保险到期后须续办保险。

(七) 所投保的保险单上不可附有任何有损于贷款人权益和权利的任何限制条件，保单上须定明保险公司在贷款人的利益获得补偿之前不可对借款人付出任何款项。

(八) 如发生保险责任内的损失，抵押人应于损失发生后 24 小时内书面通知贷款人并办理理赔手续。保险理赔款应根据贷款人的指示用于提前向贷款人归还贷款本息或向贷款人指定的公证第三人提存，不足部分由抵押人弥补或由借款人另行提供担保，或由保证人负责偿还，否则贷款人有权提前收回贷款。

(九) 如借款人还清贷款人应收的全部欠款后，贷款人应将该房产保险赔偿金的受益人转为借款人，同时将该房产的保险单据交还借款人。

第六章 保 证

第二十八条 保证担保的范围。保证担保的范围包括但不限于：本合同项下贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、赔偿金、因不履行生效裁判文书而发生的迟延履行金以及贷款人为实现债权及担保权利所实际支付的诉讼费、仲裁费、保全费、律师费等。

因汇率变化而实际超出被担保债权范围的部分，保证人自愿承担连带保证责任。

保证人已充分认识到利率风险，如本合同采用可浮动利率，保证人自愿承担因利率浮动而增加的连带保证责任。

第二十九条 保证期限。见本合同第八十条。

第三十条 保证方式。本合同项下的保证为不可撤销的连带责任保证担保。如果保证人为两个或两个以上，保证人之间对债务人的债务承担连带保证责任，债权人可以要求任何一个保证人承担全部保证责任，保证人都负有担保全部债权实现的义务。

本合同项下的保证不受债权人持有债务人及保证人以外其他第三人任何方式的担保的影响，即当债务人未能按主合同约定履行其债务时，无论债权人对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证、保证金、履约保险等），也不论该担保是否由债务人提供还是第三人提供，债权人均有权直接要求保证人在其担保范围内承担担保责任，且承担担保责任不分先后顺序。

债权人放弃担保物权、担保物权顺位或者变更担保物权的，保证人同意并承诺仍然承担担保责任。

第三十一条 保证人在此同意，在本合同约定的期间和最高本金余额内，借贷双方对本合同进行任何变更、修改或补充，均无须通知保证人或取得保证人的同意，保证人仍应

对变更后的合同承担担保责任。

本合同借贷双方未经保证人同意而增加债务金额的，保证人仍在原担保金额内承担保证责任。

第三十二条 保证人声明与承诺。

（一）保证人是在中华人民共和国正式成立并合法、有效存续的企业法人或组织（或是具有完全民事权利能力和完全民事行为能力的自然人）。保证人拥有合法、充分和绝对的权利签署及履行本合同，其签署及履行本合同所需的全部授权程序（包括内部授权）已经完成。保证人已获得有关本合同及相关文件之订立、有效、履行和执行等所必要的所有授权、同意、批准或许可，并且该等授权、同意、批准或许可是完全合法有效的。作为代表保证人签署本合同及相关文件的签字人，是保证人的有效授权代表，且已获得保证人合法、充分的授权。

（二）同意借款人将本合同第十七条所列的房产抵押给贷款人，承认贷款人在借款人清偿本合同项下全部贷款本息之前，拥有该抵押房产的全部权益，并保证该权益不受任何人侵犯。

（三）保证人在贷款人处开立保证金账户，保证人非经贷款人书面同意，不能动用保证金账户的款项，由贷款人对该账户进行管理。（具体说明见本合同第八十一条）

（四）如保证人合并或分立，应立即书面通知贷款人，保证人在此声明，原保证责任无条件地由合并或新设立的公司来承担。

（五）发生以下事件时，保证人应立即书面通知贷款人：保证人名称、法定代表人、住所地、通信地址、联系电话、工作单位等发生变动；保证人涉入重大诉讼或仲裁，或因违法行为涉入刑事案件；借款人与售房人之间的房屋买卖合同可能或已经被确认无效、解除、撤销；出现其他不利于贷款人债权实现的事项。

（六）保证人未能履行担保责任或违反本合同约定的其他义务的，须向贷款人支付本合同项下贷款金额 5%的违约金，若违约金不足以弥补贷款人所受损失的，应按贷款人实际损失赔偿。

（七）保证期间，经贷款人同意后，借款人将本合同项下的权利及义务转让给第三方时，不影响保证人在本合同项下的担保责任。

（八）若保证人为本合同抵押物业所属的房地产开发商时，保证人还承诺：

1. 准时、按质完成抵押物业的建造工程，并按期交付使用。一旦违反该承诺情况，保证人须从知悉或应当知悉这一情况之日起十日内通知贷款人和借款人，由此产生的对借款人合法权益的违约责任及损失均由保证人承担。

2. 与贷款人紧密合作，使本合同各项条款得以顺利履行，协助办理该抵押物业的等级备案等手续，以保障贷款人的利益。

3. 在本合同执行期间，保证人在未征得贷款人的书面同意，并代借款人偿还全部贷款本息前，不能将抵押物业退还或调换。

第三十三条 保证责任承担。保证人在此承诺，保证期限内，当借款人不遵守合同的任何条款，逾期偿还贷款本息的，贷款人即可要求保证人履行连带保证责任，如贷款人选择提前收回借款人全部按揭贷款的，则保证人应代为清偿借款人所欠贷款人的全部贷款本息及违约金、赔偿金及其他相关费用；保证人需在接到贷款人的《保证责任履行函》之日起计十五日后的五个工作日内将借款人所欠款项一次性划入贷款人账户内，否则，贷款人有权直接从保证人在贷款人处开立的保证金账户（保证金账户见本合同第八十二条）或保证人在贷款人及其属下营业机构开立的其他任何账户内扣收借款人所欠贷款人的欠款或处分该房产。贷款人处分该房产所得款项，除必须首先支付处分该房产有关费用外，若余数不足以偿还贷款人的应收欠款的，贷款人有权向借款人或保证人追索。

在保证人履行保证责任后，贷款人有义务支持、协助保证人向借款人追索保证人代为支付的贷款本息及费用，包括出具保证人履行保证责任的证明，证明保证人有权向借款人追偿，如借款人在保证人履行保证责任后向贷款人归还了所欠借款本息的，贷款人应在收到该等款项后 5 个工作日内将该等款项归还给保证人。

第三十四条 保证人违约事件及其处理。

（一）发生以下事项之一即构成保证人违约：

- 1、未按本合同约定履行保证责任；
- 2、在本合同中所做的声明不真实或者违反其在本合同中所做的承诺；
- 3、发生可能影响保证人财务状况和履约能力的情况，包括但不限于涉入重大诉讼或仲裁案件、承担重大负债等；
- 4、保证人为企业的，终止营业或者发生解散、撤销或者破产事件；
- 5、违反本合同中约定的其他义务。

（二）保证人出现前款所述的违约事项时，贷款人有权视具体情况分别或同时采取下列措施：

- 1、要求保证人限期纠正其违约行为；
- 2、要求保证人赔偿因其违约而给贷款人造成的一切直接或间接损失（包括但不限于贷款人遭受的本合同项下贷款本金、利息和费用的损失）。

第七章 贷款人的权利及义务

第三十五条 贷款人在借款人完全满足本合同为其设定的义务、满足放款的前提下，按期足额向借款人发放贷款，但因借款人原因或其他合理原因造成停止或延迟放款的除外。

第三十六条 当借款人发生以下情形之一时，贷款人有权停止发放贷款或向借款人主张提前归还贷款本息及相关费用：

- （一） 借款人出现本合同约定的任一违约情形。
- （二） 借款人发生信用状况下降，还款能力恶化。
- （三） 其他足以影响贷款安全的不利行为或情形。

第三十七条 贷款人有权依据有关法律法规或其他规范性文件的规定或金融监管机构的要求，将有关本合同的信息和其他相关信息提供给中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库，供具有适当资格的机构或个人查询和使用，贷款人也有权为本合同订立和履行之目的，通过中国人民银行个人信用信息基础数据库、企业信用信息基础数据库和其他依法设立的信用数据库查询借款人和担保人的相关信息。

第三十八条 借款人或担保人发生本合同第五十一条第（一）项约定的违约事项的，贷款人可依法解除本合同并宣布提前收回贷款，同时贷款人有权处置该抵押房产、要求保证人承担保证责任，并直接从借款人、保证人在贷款人及其属下营业机构开立的其他任何账户中扣收借款人的应付款项。

第八章 借款人的权利及义务

第三十九条 借款人有权按照本合同约定取得和使用贷款。

第四十条 有权要求贷款人对借款人提供的有关家庭资产、财务资料、生产经营等方面的个人资料或企业资料予以保密，但法律法规和规章另有规定及本合同另有约定的除外。如经借款人授权，贷款人可以在授权范围内对外披露借款人的资料。

第四十一条 借款人应按本合同约定的用途使用贷款，不得将贷款挪作他用，保证不利用本合同项下贷款从事赌博等违反国家法律法规的非法活动，不用于投资股票、基金、期货、债券等国家监管部门禁止银行贷款进入的领域，且不用于注册企业和投资入股等股本权益性投资。借款人应保证本合同项下的贷款的用途符合法律、法规、规章、行业规则。

第四十二条 本合同有效期内，借款人必须：

- （一）向贷款人提供详细的一切有关文件及资料，并保证有关文件及资料是真实、可靠、有效的，绝无任何伪造、虚假或隐瞒之处。
- （二）按本合同约定按时足额归还贷款本息。
- （三）维持该房产的原状，整齐完好，不得擅自改动房屋结构。
- （四）在更改工作单位、通讯地址、或联系电话时，须立即书面通知贷款人和保证人，如有延误而造成的损失概由借款人承担。

（五）在挂失或更改委托贷款人扣款的账户时，立即以书面通知贷款人，如有延误而造成的损失概由借款人承担。

第四十三条 借款人因故而不能亲自履行本合同的各项规定时必须委托代理人代其执行本合同的有关规定，因其委托代理人的过失而令借款人受到损失，概由借款人自负。

第四十四条 未征得贷款人书面同意，借款人绝对不得擅自将抵押房产出售、出租、转让、再抵押、抵偿债务、舍弃或以任何方式全部或部分处置抵押房产。

第四十五条 借款人将该房产出租，必须与承租人订立房屋租赁合同，并征得贷款人书面同意，否则该租赁合同无效，且租赁合同内必须定明：借款人违反本贷款合同时，由贷款人发函日起计三十日内，承租人必须迁出。

第四十六条 如借款人有任何法律诉讼、仲裁或法院传讯，借款人保证及时书面通知贷款人和保证人。

第四十七条 如保证人代借款人偿还贷款人应收的全部欠款，借款人无条件同意贷款人将该房产的抵押权益转给保证人。

第四十八条 该房产的保险赔偿金如不足清付贷款人应收的欠款时，借款人和保证人必须向贷款人清付不足之款。若有剩余，借款人有权要求将余款收讫。

第四十九条 为贷款人保守相关商业秘密。

第五十条 借款人保证向贷款人提供的通讯地址、联系方式、营业执照、个人身份证等信息的真实性、准确性和合法性，并承诺在上述信息变动之日起五日内书面通知贷款人。同时保证，贷款人根据上述信息发出的主张权利的有关凭据，借款人均可收到，因上述信息有误或未能及时更新而造成借款人未能收到贷款人主张权力的有关凭据而产生的后果均由借款人承担。

第九章 违约责任

第五十一条 违约事项。

（一）发生下列事项之一时，即构成借款人或担保人在本合同项下的违约：

- 1、借款人向贷款人提供虚假的资料、信息或故意隐瞒与订立本合同有关的重要事实；
- 2、借款人未按本合同约定偿还或支付到期贷款本息、费用及其他任何应付款项；
- 3、借款人未按本合同约定的用途使用贷款；
- 4、借款人已经或将要丧失还款能力，或经法院下令查封、扣押、冻结财产；
- 5、借款人本人因丧失民事行为能力、被宣告失踪、被宣告死亡或死亡而无财产代管人或无继承人或受遗赠人，或借款人的继承人或受遗赠人或财产代管人拒绝履行偿还贷款本息的义务；
- 6、借款人或抵押人违反本合同的规定，擅自转让、出租、出借、设立居住权、以实

物形式出资、改造、改建或以其他任何方式全部或部分处分抵押房产的；或使用抵押房产作非法用途，引致当地政府对抵押房产进行没收或处理的；

7、以本合同项下贷款所购房屋提供抵押的，无法办理抵押（预告）登记的；或因抵押人拒绝或拖延获取房屋所有权证书、拒绝办理或拖延抵押登记，或非因贷款人的其他原因，致使抵押权不能有效设立的；

8、抵押物价值明显减少，影响到贷款人权利而抵押人未增加相应担保的；

9、借款人通过虚构与交易对手的交易关系、交易金额等方式，套取银行资金或授信；

10、借款人在其他借款合同或担保合同项下发生违约事项，或担保人在担保合同项下发生违约事项，可能影响借款人履行本合同项下义务的；

11、借款人与售房人就本合同项下贷款所购房屋的质量、条件、权属等事宜发生纠纷，且上述纠纷将会影响借款人偿还贷款本息的；或发生借款人与售房人擅自解除、变更购房合同等影响本合同继续履行情形的；

12、借款人或担保人拒绝接受贷款人对抵押物进行监督和检查的；

13、借款人有转移财产、抽逃资金及其它逃避债务的行为；

14、借款人或其家庭与第三人发生纠纷、诉讼、仲裁、行政处罚或其它贷款人认为会对其权益带来威胁或不利的行为，可能影响借款人履行本合同项下义务的；

15、在本合同贷款期限届满以前，借款人明确表示或者以自己的行为表明不履行本合同主要债务的；

16、部分或全部担保条款或担保文件未生效、无效、被撤销，借款人未按贷款人要求落实新的担保的；

17、借款人购买按揭房产的首期款资金来源不合规；

18、借款人发生其他足以影响其偿还债务能力的事件或违反本合同约定的其他义务或其他承诺事项的。

（二）贷款人违反中国人民银行规定的贷款利率的浮动范围及本合同的约定擅自加收、变更贷款利息或其他费用的，即构成贷款人在本合同项下的违约。

第五十二条 违约责任。

（一）借款人或担保人出现本合同第五十一条第（一）项规定的任一违约事项，贷款人有权（但非必须）分别或同时采取下列一项或多项措施：

1、要求借款人限期纠正违约行为并赔偿相应损失；

2、变更贷款发放和支付条件，停止发放本合同项下的贷款；

3、宣布贷款立即到期，要求借款人立即归还全部贷款本息及相关费用；

4、从借款人在贷款人处开立的账户上划收任何币种的款项，以偿付借款人应偿付贷款人的贷款本息及其他应付款项；

- 5、要求借款人对本合同项下所有债务提供符合贷款人要求的新的担保；
- 6、行使担保权利；
- 7、借款人未按时足额偿还贷款本金，贷款人有权从逾期之日起按本合同第七十五条约定计收罚息；
- 8、借款人未按时偿付贷款利息，贷款人有权对借款人未支付的利息按同期贷款本金执行利率计收复利；
- 9、解除与借款人的借贷关系；
- 10、采取本合同约定或法律允许的其他措施。

（二）贷款人出现本合同第五十一条第（二）项规定的行为，借款人有权分别或同时采取下列一项或多项措施：

- 1、要求贷款人限期纠正违约行为；
- 2、提前还款。

（三）因借款人违约致使贷款人采取诉讼、仲裁等任何方式实现债权和担保权利的，借款人应承担由此而产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、公证费、律师费、执行费、差旅费等及其他合理费用。

第十章 强制执行

第五十三条 贷款人、借款人和担保人在本合同特别约定，本合同经公证依法赋予强制执行效力，当借款人或担保人违法本合同约定时，贷款人有权依法向公证处申请《执行证书》，并根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十八条的规定向有管辖权的人民法院申请强制执行，借款人和担保人愿意无条件接收有管辖权的人民法院强制执行。贷款人可以其提供的证据，向公证处申办执行公证，借款人和担保人对贷款人提供的证据不存在异议。公证处可凭贷款人提供的证据出具《执行证书》。贷款人可持该《执行证书》向人民法院申请强制执行。

第十一章 合同的变更和解除

第五十四条 本合同经双方书面同意可以修改、补充或解除，本合同的任何修改和补充均构成本合同不可分割的一部分。

第十二章 其 它

第五十五条 在本合同有效期内，如该房产发生继承，遗赠等法律行为，继承人或受

赠人自接受该房产之日起计三十日内,持有效证件与贷款人到原登记机关办理有关该房产的变更手续及继接借款人履行本合同的全部条款。

第五十六条 借款人与售房人之间就本合同第十七条所述房产质量、权属或其他方面产生的任何纠纷,均与贷款人无关,本合同项下所有承诺、声明、保证、义务和责任等约定仍应正常履行。

第五十七条 借款人与售房人的商品房买卖合同被确认无效、变更、撤销、解除的,贷款人有权根据情况单方面解除本合同或采取其他相应措施。本合同被解除时,借款人同意贷款人有权要求售房人将借款人结欠借款本息及相关费用由售房人账户直接划至贷款人指定账户,由于偿还本合同项下债务。

第五十八条 本合同如涉及二人以上共同借款的,共同借款人对本合同项下的全部债务承担连带清偿责任。若借款人违约,贷款人有权要求任一借款人承担全部债务,并可依法行使抵押权或/和要求保证人履行保证责任。

第五十九条 贷款人给予借款人任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利均不影响、损害或限制贷款人依本合同和法律、法规而享有的一切权益,不应视为贷款人对本合同项下权利、权益的放弃,也不能免除借款人在本合同项下应承担的任何义务。

第六十条 本合同的订立、生效、履行、解释及争议的解决均适用中华人民共和国法律,各方权益受中华人民共和国法律保障。

第六十一条 本合同履行中发生纠纷,合同各方应协商解决,协商不成的,按双方约定方式解决。见本合同第八十三条。

第六十二条 本合同中第六十六条约定的住所为各方约定的送达地址。本合同项下的通知及因履行本合同产生的争议而发生的法律程序的文书,送交或挂号邮寄至合同约定的住所,即视为送达。

各方同意接受电子送达,本合同中填写的电子邮箱地址为电子送达的地址,本合同项下的通知及因履行本合同产生的争议而发生的法律程序的文书一经发送至上述电子送达地址,视为进入对方数据电文接收系统,视为送达。

上述送达地址适用于第一审程序、第二审程序、仲裁程序和执行程序等司法程序。上述送达地址变更的,应自变更之日起五日内书面通知债权人。

因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时以书面形式告知对方和仲裁机构(或法院)、当事人或指定接收人拒绝签收等原因,导致相关商业文件信函或法律文书未能被当事人实际接收,若邮寄送达的,以文书退回之日视为送达之日;若直接送达的,送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日;若电子送达的,电子文书进入当事人数据电文接收系统之日,视为送达之日,由此产生的相关法律后果由当事人承担。

第六十三条 贷款人将本合同项下债权全部或部分转让给第三人，无需征得借款人及担保人同意。

第六十四条 本合同自各方签名或者盖章后生效。合同数量见本合同第八十四条，各份合同均具有同等法律效力。

第六十五条 特别提示。

本合同的所有条款各方已进行了充分的协商。

贷款人已提请借款人、抵押人、保证人特别注意有关各方权利义务的全部条款，并对其作全面、准确的理解。贷款人已经应借款人、抵押人、保证人的要求对上述条款做出相应的说明。

签约各方对本合同条款的理解完全一致。

客户投诉方式及程序：如对本协议存在任何疑问，或任何相关的投诉、意见，请联系客服投诉电话（0769-961122 转 9）、官方网站（<http://www.drcbank.com>）进行咨询或投诉；或反馈至东莞农村商业银行相关营业网点，贷款人将及时受理并给予答复。

（以下为附则）

第十三章 附 则

第六十六条 关于立约人的说明

（一）贷款人（抵押权人）：

法定地址：

法定代表人：

电话：

邮政编码：

（二）借款人：

证件类型：

证件号码：

联系地址：

电话：

邮政编码：

电子邮箱：

（三）保证人：

证件类型：

证件号码：

法定代表人或授权签字人：

联系地址：

电话：

邮政编码：

电子邮箱：

（四）抵押人：

联系地址：

证件类型：

证件号码：

电话：

邮政编码：

电子邮箱：

保证人、抵押人合称“担保人”。

第六十七条 对第一条的说明

贷款金额：（大写：人民币）_____元整

（小写：人民币）_____元

第六十八条 对第二条的说明

贷款期限为___个月，从___年___月___日起到___年___月___日止。实际放款日与到期日以借款借据为准。

第六十九条 对第四条的说明

固定利率：根据贷款发放日最近一个月相应期限的 LPR 加减借款借据约定的基点确定贷款利率，具体利率以借款借据为准。合同有效期内，执行借款借据约定的利率，LPR 调整的，贷款利率不变。

浮动利率：根据贷款发放日最近一个月相应期限的 LPR 加减借款借据约定的基点确定贷款利率，贷款期间，在利率重定价日根据 LPR 的变动重新调整贷款利率。首次贷款利率以借款借据约定为准。第一次利率重定价日为 (Y+2) 年 1 月 1 日，之后每年 1 月 1 日为利率重定价日。实际执行贷款利率=重定价日最近一个月相应期限的 LPR+/-借款借据约定的基点，该种调整无须经借款人和担保人同意，也不再另行通知借款人、保证人和抵押人。

LPR 是贷款市场报价利率，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月 20 日（遇节假日顺延）公布的贷款市场报价利率。

利率换算公式：月利率=年利率÷12，日利率=月利率÷30。

贷款利率低于当时贷款政策一般执行利率的，视为优惠利率。发生以下情形，贷款人有权降低给予借款人的贷款利率优惠，直至贷款利率优惠取消。

- 1、在还款期间，借款人出现逾期 2 次及以上情形的。
- 2、发生贷款人认为可能影响借款人履约能力的事件。
- 3、双方约定的其他情形。

第七十条 对第五条的说明

按揭成数，即按揭比例___%。

第七十一条 对第六条的说明

售房款账户户名：_____（预售款监管账户）

售房款账户账号：_____（预售款监管账户）

账户开户行：_____

第七十二条 对第八条的说明

借款人分___期还款，以每 1 个月为一期，具体期数以借款借据为准。借款人应按时归还贷款本息，同时授权贷款人在指定账户扣收本息。指定账户中的款项不足以偿还本合同项下应付本息的，贷款人有权决定账户款项偿还本金、利息、罚息、复利的

顺序。贷款人与借款人双方商定，自贷款发放次月起还款。还款日与贷款发放日相对应；无对应日的，还款日为该月最后一日。最后一期还款日为贷款到期日。

第七十三条 对第九条的说明

借款人还款账户户名：_____

借款人还款账户账号：_____

第七十四条 对第十条的说明

供款计划为第十条所述的第_____种方式。

（一） 单利计息，递减还款法（按月计息）

（二） 单利计息，月均还款法（按月计息）

第七十五条 对第十一条的说明

借款人应按分期应缴付的金额还款，具体按本合同第七十二条执行。逾期未能足额交付当月还款，借款人必须尽快补足，并同时向贷款人交付逾期罚息、复利。借款人不按期归还贷款本金，从逾期之日起，贷款人有权对其未偿还的贷款本金按日在贷款执行利率水平上加收 50%计收罚息，直至贷款本息清偿完毕为止。

对应付未付利息，贷款人按照罚息利率计收复利。若罚息标准发生变动，其计收标准按照中国人民银行有关规定进行相应的调整，贷款人无须另行通知借款人、保证人和抵押人。而供款期遇节假日不顺延，但给予五天宽限期，在宽限期内未供款的，自宽限期满次日起，按日计算罚息（包括宽限期在内）。

第七十六条 对第十二条的说明

提前还款包括以下条件：

（一）借款人供款不足 6 个月，贷款人有权不受理其提前还款申请。供款满 6 个月后，借款人需提前还款的，应向贷款人提出书面申请，经贷款人同意后可提前偿还全部或部分贷款，其提前还本部分款项应存入其供款账户内。

（二）在部分提前还款的情况下，每次提前偿还金额不少于人民币 5000 元。

（三）借款人应提前 30 个工作日向贷款人提出书面申请，经借款人和贷款人协商同意后予以办理。

第七十七条 对第十五条的说明

关于提前还款违约金的约定为：贷款人对借款人提前还款不收取违约金。

第七十八条 对第十七条的说明

抵押房产基本情况如下：

业主姓名：_____

房产地址：_____

建筑面积：_____

用 途：_____

购 入 价：（大写）_____

（小写）_____

发 展 商：_____

商品房买卖合同编号：_____

商品房房地产权证编号：_____

第七十九条 对第二十三条的说明

抵押物为期房的，抵押人应按贷款人要求，办理预告抵押登记。在该期房竣工且符合当地房屋管理部门要求的房屋所有权证书办理条件后 90 日内与贷款人到相关登记管理机构办理正式抵押登记。

第八十条 对第二十九条的说明

保证期间自本合同生效之日始，至下列第 _____ 项所述期限止。

（一）贷款人取得并正式执管本合同项下抵押物的他项权证明的正本之日。

（二）本合同贷款本息到期之日起三年。

（三）其他：_____

第八十一条 对第三十二条第三点的说明

保证人在贷款人处开立保证金账户，保证人非经贷款人书面同意，不能动用保证金账户的款项，由贷款人对该账户进行管理，该保证金账户应最少保留按揭贷款总额的 ____%，若保证金账户中的款项不足，则贷款人可从保证人的其他账户中划款补足。

第八十二条 对第三十三条的说明

保证金账户户名：_____

保证金账户账号：_____

第八十三条 对第六十一条的说明

本合同履行中发生纠纷，合同各方应协商解决，协商不成的，按下列第 （一） 种方式解决：

（一）向 东莞仲裁委员会 申请仲裁，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁按书面审理，仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

（二）向贷款人所在地人民法院提起诉讼。

第八十四条 对第六十四条的说明

本合同一式 _____ 份，各份均具同等法律效力。

第八十五条 补充条款

（以下为本合同签字盖章栏，无正文）

贷款人（抵押权人）（公章）：

法定代表人（或授权签字人）（签字）：

借款人（含配偶）（签章）：

法定代表人（或授权签字人）（签字）：

借款人配偶信息：

证件号码：

联系电话：

送达地址：

保证人（含配偶）（签字）：

保证人配偶信息：

证件号码：

联系电话：

送达地址：

保证人（公章）：

法定代表人（或授权签字人）（签字）：

抵押人（含配偶）（签章）：

法定代表人（或授权签字人）（签字）：

抵押人配偶信息：

证件号码：

联系电话：

送达地址：

合同签署日期： 年 月 日