

个人购房担保借款合同

(一手楼、二手楼按揭贷款适用)

借款人姓名: _____

合同编号: DSB()楼按字()第()号



个人购房担保借款合同

贷款人（抵押权人）：大新银行（中国）有限公司_____

住所（通讯地址）：

法定代表人/负责人：

联系电话：

借款人 1（抵押人）：_____

住所（通讯地址）：

证件类型：

证件号码：

联系电话：

借款人 2（抵押人）：_____

住所（通讯地址）：

证件类型：

证件号码：

联系电话：

保证人 1：_____

住所（通讯地址）：

证件类型：

证件号码：

联系电话：

保证人 2：_____

住所（通讯地址）：

法定代表人/负责人：

联系电话：

特别提示：贷款人现郑重提请借款人、担保人对本合同所有条款作全

面、准确的理解，在签订本合同之前，请确保已完全明白、了解各方在本合同项下的所有权利、义务及签署本合同的一切法律后果。

根据国家有关法律法规，各方经协商一致，特订立本合同。

第一部分 借款

★第一条 借款币种及金额

借款币种为人民币，借款金额为（大写）_____元，（小写）_____元。

借款币种为外币，币种是_____。借款金额为（大写）_____,（小写）_____元（以下简称“审批金额”）。在贷款放款当日，如果根据贷款放款当日外币与人民币之间的汇率换算所得的等值于[人民币_____]的外币金额（以下简称“换算外币金额”）不等于审批金额，则实际贷款金额应当以换算外币金额为准。

★第二条 借款用途

本合同项下借款用途为购买房产。借款人购买的房产位于_____, 建筑面积为_____平方米。借款人的购房合同编号为_____, 房地产证号为: _____。

★第三条 借款期限

本合同项下的借款期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共计_____月。

第四条 利率、罚息、复利

★4.1 本合同项下人民币借款利率约定如下（在选项框勾选适用）:

4.1.1 采用浮动利率：分段计息，首期执行利率如下约定：

首期执行利率___%（年利率），即本合同签署最近一个工作日/年___月___日生效的1年期贷款市场报价利率（LPR）/5年期以上贷款市场报价利率（LPR）加/减___个基点（BP）（1基点=0.01%，精确至0.01基点）。

首期执行利率以提款通知书、贷款确认书及帐户贷记通知书记载的为准，即提款日最近一个工作日的1年期贷款市场报价利率（LPR）/5年期以上贷

款市场报价利率（LPR）加/减____个基点（BP）。

之后按照如下方式确定利率（利率重新定价周期）：

以每季度以每半年以每 12 个月为一个周期调整利率，每期执行的贷款利率为本合同签署日/提款日在该周期对应的利率调整日最近一个工作日的1 年期贷款市场报价利率（LPR）/5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）加/减____个基点。利率调整日为本合同签署生效日/提款日在周期利率调整当月的对应日，调整当月没有前述对应日的，则当月最后一日为利率调整日。

提款日的下一年度 1 月 1 日起按照最近一个工作日生效的1 年期贷款市场报价利率（LPR）/5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）按本合同前述约定的浮动幅度执行新的利率，并且此后以每年 1 月 1 日作为利率调整日。

以上调整将不另行通知借款人、担保人。

如无特殊说明，本合同标示的利率均为单利。

4.2 本合同项下人民币贷款按借款的实际天数计息，日利率=年利率/360。

★4.3 本合同项下外汇借款利率执行浮动利率，按贷款人公告的个人外币贷款基准利率_____（加/减）（ ）确定。此处个人外币贷款基准利率为贷款人在其官方网站不时公布的个人外币贷款基准利率。

外汇借款利率浮动规则：

外汇贷款发放后，借款利率自贷款人公告的个人外币贷款基准利率调整之日的下一年度的 1 月 1 日起按本合同约定的浮动幅度执行新利率。

4.4 罚息

4.4.1 罚息利率的确定

本合同项下逾期贷款罚息利率按本合同约定的借款执行利率上浮 50%确定；挪用借款罚息利率按本合同约定的借款执行利率上浮 100%确定；借款人、担保人未履行本合同及相关担保合同约定的其他义务的罚息利率（违约罚息利率）按本合同约定的借款执行利率上浮 30%确定。罚息利率将随本合同项下借款利率的调整而同时调整。

4.4.2 罚息的计收

借款到期（包括借款被宣布提前到期）借款人未按时偿还的，贷款人有权自贷款逾期之日起，对逾期部分按本合同约定的逾期贷款罚息利率计收罚息，直至本息清偿为止。

借款人未按本合同约定用途使用借款的，贷款人有权自借款被挪用之日起，对挪用部分按本合同约定的挪用借款罚息利率计收罚息，直至本息清偿为止。

如果同一笔借款既存在逾期又未按本合同约定用途使用的，罚息利率按挪用借款罚息利率计收，直至本息清偿为止。

除上述三种情形之外，借款人、担保人未履行本合同约定的其他义务的，贷款人有权自违约情形发生之日起，对本合同项下贷款按本合同约定的违约罚息利率计收罚息，直至违约情形消除为止。

4.5 复利

4.5.1 对借款人未按期支付的利息（包括贷款利息、罚息），贷款人从未按期支付之日起按本合同约定的贷款计息结息周期计收复利。

4.5.2 对贷款期内借款人未按期支付的利息，复利利率按本合同约定的借款执行利率计收。

对贷款逾期后借款人未按期支付的利息，复利利率按本合同约定的逾期贷款罚息利率计收。

对借款人违反约定用途使用借款期间未按期支付的利息，复利利率按本合同约定的挪用借款罚息利率计收。

对借款人、担保人未履行本合同及相关担保合同约定的其他义务期间未按期支付的利息，复利利率按本合同约定的违约罚息利率计收。

如借款人同时发生上述两种或两种以上情形的，复利利率择其重者确定。

4.6 本合同记载的借款金额、借款期限、借款利率等内容与提款通知书、贷款确认书及帐户贷记通知书记载不一致时，以提款通知书、贷款确认书及帐户贷记通知书为准。提款通知书、贷款确认书及帐户贷记通知书为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第五条 借款人承诺、声明与保证

5.1 借款人具有完全民事行为能力，有权订立本合同并有能力履行本合同项下的任何义务。

5.2 借款人承诺并保证签订本合同已得到配偶或所购房产其它共有人的书面同意，并已办妥签署及履行本合同所需的一切批准、审批、核准及备案等手续。借款人签署、履行本合同并不会与其签署的任何契约、协议、合同及其他法律性文件存在任何法律或商业上的冲突。

5.3 借款人在其已签订的任何契约、协议、合同及其他法律性文件项下不存在任何到期应付未付之款项（包括但不限于其他金融机构贷款本金、利息、罚息、赔偿金等），亦未发生或存在任何重大违约事件。

5.4 借款人承诺将按贷款人的要求提供签订及履行本合同所需的一切文件、资料及凭证，并保证提供的所有文件、资料及凭证均真实、合法、完整、有效。

5.5 借款人承诺已充分披露已涉入或即将涉入的诉讼、仲裁、司法处罚、行政处罚事项及其他可能影响借款人财务状况、偿债能力的任何事项。

5.6 借款人承诺将遵循贷款人有关个人贷款业务的制度及操作惯例，积极配合贷款人做好本合同项下贷款的支付管理、贷后管理，自愿接受贷款人对借款资金使用情况的检查、监督。

5.7 借款人承诺，当出现下列情形之一时，将立即书面通知贷款人。贷款人有权根据具体情况决定是否要求借款人追加其他担保或提前收回全部或部分贷款。

(1) 借款人、担保人姓名、身份证号码、住所、通讯地址、联系方式发生变更；

(2) 借款人、担保人经济状况恶化，如失业、单位破产、个人投资遭受重大损失等；

(3) 借款人、担保人身体情况发生重大不利变化，如罹患重病、残疾等；

(4) 借款人、担保人涉入债权债务纠纷；

(5) 抵押物价值减少、毁损、灭失、被征用、被征收以及因附合、混合、加工使抵押物所有权归属第三人或者出现权属争议；

(6) 借款人与售房人之间的房屋买卖合同可能或者已经被确认无效、解除、撤销；

(7) 售房人无法按房屋买卖合同约定按时交付房屋或办理房地产权利证

书；

(8) 其他影响或可能影响贷款人债权实现的情形。

5.8 贷款人有权不定期对抵押物的价值和担保人的担保能力进行贷后动态监测和重估。借款人同意在贷款人要求的时间内委托贷款人指定或认可的评估机构对抵押物的价值进行评估，如抵押物价值已经或者可能减少，并危及贷款人债权实现的，借款人应另行提供与减少的抵押物价值相当的担保或提前归还贷款。

5.9 借款人同意并不可撤销地授权：对于借款人应向贷款人支付的任何款项，贷款人均有权直接从借款人在贷款人处（含贷款人总行及各分支机构）开立的任何账户自动扣收或以借款人对贷款人（含贷款人总行及各分支机构）拥有的其他债权进行抵销，且无须取得借款人同意也无须事先通知借款人。如需办理结售汇、外汇买卖或外币现钞转现汇手续的，借款人有义务协助贷款人办理或视同已获得借款人授权同意予以直接办理，但汇率风险或外币现钞转现汇产生的相关费用或差价由借款人承担。

5.10 借款人承诺，在履行对贷款人的全部义务之前，将不会放弃任何权利、利益和收入，且无论上述放弃行为是否构成对贷款人债权的实质威胁。

5.11 本合同项下借款人为二人或二人以上的，各借款人对本合同项下的全部债务承担连带清偿责任。如借款人未按期偿还本合同项下的全部债务的，贷款人有权向任何一方借款人追索。

5.12 本合同项下借款发放前，如因国家宏观经济政策发生重大调整，或有关监管机构就贷款人信贷规模、信贷投向提出限制性要求，或其他非贷款人原因导致贷款人无法发放本合同项下借款，贷款人有权停止发放借款或解除本合同，借款人对此无任何异议。

5.13 如售房人未按房屋买卖合同约定办妥并交付房地产权利证书或未按时交付房屋，借款人应及时通知贷款人，并有义务依据房屋买卖合同主张权利，追究售房人违约责任，追索所得款项应优先用于偿还本合同项下全部债务。

5.14 借款人与售房人的房屋买卖合同被确认无效或被撤销、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购房贷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，用于偿还本合同项下债务。如售房人将购房贷款本金和利息直接返还贷款人，借款人应承担本合同项下其他剩余债务；如售房人未将购房贷款本金及利息直接返还贷款人，借款人应承担本合同项下全部债务。

5.15 借款人（仅港澳台及外籍人士适用）承诺已完全清楚、了解本合同履行期间中国大陆法规、政策变化所带来的风险并自愿承担一切损失。

第六条 提款条件

下列任一条件无论基于何种原因未获满足时，贷款人有权拒绝发放本合同项下的借款：

6.1 本合同已由借贷双方妥为签署，并已生效。

6.2 本合同所涉的担保文件已由相关当事人妥为签署并已生效，有关抵押登记（含预告登记）、保险及其他相关手续已根据贷款人要求办妥且持续有效。

6.3 借款人、担保人已按贷款人要求提供文件、资料及凭证（包括但不限于担保物评估报告），借款人、担保人已办妥一切相关手续。

6.4 借款人已经足额支付购房的首期款及其他相关费用并已提供相应的支付凭证。

6.5 借款人已按贷款人要求开立相应的账户，包括但不限于借款账户、还款账户。

6.6 借款人在提款前未发生本合同约定的任何违约事件及可能构成违约的其他事件，也未发生任何实质性不利情形。

6.7 借款人在签订本合同时所作的承诺、声明与保证，在其提款之日仍持续有效，且并未发生任何实质性的不利变化。

★6.8 其他： _____

第七条 提款

7.1 贷款人发放与支付本合同项下贷款资金时原则上采取受托支付方式，如需自主支付，借款人应根据贷款人要求提交书面申请，是否准许，由贷款人决定。

7.2 采用贷款人受托支付的，借款人应根据本合同约定的贷款用途，向贷款人提供证明资料。贷款人审核确认后，将贷款资金发放至借款人账户并支付给借

款人交易对象（经贷款人审核确认，贷款资金亦可不经借款人账户直接支付给借款人交易对象）。如借款人提供的资料未通过贷款人审核或借款人提供的支付信息不准确、不完整，贷款人可以不放发相应的借款，由此造成借款人对交易对手违约或者形成其他损失的，贷款人不承担责任。

7.3 借款人自主支付借款的，应按贷款人要求履行报告和支付情况告知义务，并按贷款人通知的时限提供借款用途证明或证明文件。贷款人有权通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途，借款人应配合贷款人进行贷款支付核查。

7.4 采用受托支付的，贷款人有权限制借款人相关账户网上银行、电话银行、现金管理渠道等非柜台渠道的支付行为及通兑功能。

7.5 贷款支付过程中，借款人信用状况下降、贷款资金使用出现异常或出现其他对贷款人不利的情形，贷款人无须征得借款人同意即可单方面变更贷款资金支付方式或停止贷款资金的发放和支付。

第八条 还款

★8.1 本合同项下借款采用分期还款方式还本付息：

分期还款：借款人以每个月为一个还款周期，共_____期。贷款最终到期日为最后一期还款日。自借款发放后，每月提款对应日为还款日。借款人与贷款人商定采用以下第_____种方式归还借款本息：

(1) 等额本息还款法，每期还本付息金额计算公式如下：

$$\text{每期还款额} = \frac{\text{借款本金} \times \text{期利率} \times (1 + \text{期利率})^{\text{借款期数}}}{(1 + \text{期利率})^{\text{借款期数}} - 1}$$

(2) 等本递减还款法：按月等额还本、递减付息，计算公式如下：

$$\text{每期还款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{借款期数}} + (\text{借款本金} - \text{累计已还本金额}) \times \text{期利率}$$

8.2 借款人须在贷款人处开立还款账户：账号为_____

借款人应至少在约定的还款日前三天，于该账户内存入足以偿还当期借款本息的款项，并不可撤销地委托贷款人从该账户中直接划收。该账户内资金不足以清偿当期借款本息的，贷款人有权决定是否划收，贷款人不划收的，该期全部借

款本金作逾期处理；贷款人划收的，不足部分作逾期处理。

8.3 本合同项下的借款利息，从借款人提款之日起，按实际借款余额和占用天数计收，但本合同另有约定的除外。

8.4 结息日、还款日及提前还款日

若任何结息日、还款日及提前还款日并非贷款人营业日，该等日期则顺延至下一个贷款人营业日，顺延期间按照约定的计息方式计收利息；若此种顺延导致该等日期在下一个月，则该等日期提前至上一个月贷款人营业日；若任何结息日、还款日及提前还款日于某月内无相同的日期，则该等日期应调整为该月的最后一个贷款人营业日。

8.5 还款顺序

借款人的还款，按以下顺序清偿：

(1) 借款人与贷款人之间存在数笔到期债务（包括但不限于本金、利息、罚息、复利及相关费用），且借款人的还款不足以清偿全部到期债务的，借款人的给付所清偿的债务及抵充顺序，由贷款人确定；

(2) 贷款人依照法律规定或者本合同约定，对借款人行使抵销权的，所抵销的债务及抵充顺序，由贷款人确定；贷款人依法行使代位权时，次债务人向贷款人的给付所清偿的债务及抵充顺序，由贷款人确定。

第九条 提前还款

9.1 提前还款申请

借款人要求提前还款的，须提前三十日向贷款人提交书面申请，是否同意由贷款人决定。具体还款日由双方另行协商确定。

借款人提前还款之日为非还款日的，如本合同约定的借款还款方式为等额本息还款或等本递减还款，则借款利息均计至下一个还款日；如本合同约定的借款还款方式为非等额本息还款及非等本递减还款，则借款利息计至提前还款当日。

9.2 提前还款金额

若为部分提前还款，借款人每次还款金额应不少于人民币伍万元整/港币伍万元整/美金壹万元整，且提前还款后剩余本金金额应不少于人民币伍万元整/港币伍万元整/美金壹万元整。在分期还款模式下的借款将重新计算剩余借款的

每期还款额和还款期限，借款人在固定利率借款期限内或混合利率的利率固定期内提前归还部分借款本金的，提前还款后剩余借款本金的还款期限不作调整，仅相应减少每期还款的金额。

9.3 提前还款补偿金

借款人要求提前还款的，应向贷款人支付提前还款补偿金并承诺遵守贷款人关于提前还款的有关规定：

(1) 在贷款首次发放（分次提款）或贷款发放后 12 个月内提前还款的，提前还款补偿金为以下取其高：

① 为提前偿还之本金的 3%，② 单笔等值 5000 元人民币；

(2) 在贷款首次发放（分次提款）或贷款发放后第 13 个月至第 24 个月内提前还款的，提前还款补偿金为以下取其高：

① 提前还款补偿金为提前偿还之本金的 2%，② 单笔等值 5000 元人民币；

(3) 在贷款首次发放（分次提款）或贷款发放后第 25 个月至第 36 个月内提前还款的，提前还款补偿金为以下取其高：

① 提前还款补偿金为提前偿还之本金的 1%，② 单笔等值 5000 元人民币

(4) 在贷款发放三年后提前还款的，无需支付补偿金。

第十条 借款期限变更

借款人要求调整借款期限的，应提前三十日向贷款人提出书面申请，经贷款人审批同意且征得担保人书面同意后，双方签订期限变更协议，并办理相关的保险、担保等变更手续。本合同项下借款采用固定利率的，借款期限不得调整；借款采用混合利率的，利率固定期内借款期限不得调整。

第二部分 借款担保

★第十一条 借款担保方式

11.1 本合同项下借款采用以下_____所列担保方式。如本合同项下有多个担保人的，各担保人共同对贷款人承担连带担保责任。

11.1.1 保证：由_____提供连带保证责任担保。

11.1.2 抵押：由借款人以本合同第二条所述房产提供抵押担保。

11.1.3 抵押+阶段性保证：由借款人以本合同第二条所述房产提供抵押担

保，同时，由_____提供阶段性连带保证责任担保。其中，阶段性保证期间为自贷款发放之日起至以下第_____种情况完成之日止：

(1) 借款人取得房地产权利证书，并办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记手续；

(2) 办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记手续后_____年；

(3) 办妥以贷款人为抵押权人的抵押预告登记手续。

第十二条 担保共性条款

(以下担保共性条款适用于本合同项下保证（包括阶段性保证）及抵押担保。)

12.1 担保人担保范围包括本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、贷款人实现债权与担保权利而发生的所有费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费等）以及担保人根据相关法律法规规定及本合同约定应向贷款人支付的其他款项和费用。

12.2 贷款人与借款人协议变更本合同项下借款条款的（延长借款期限或增加借款本金金额除外），无须事先征得担保人同意，担保人同意对变更后的本合同项下债务依据本合同的约定继续承担担保责任。

12.3 本合同对贷款人、担保人及各自的继承人、承继人、受让人均具有法律约束力。贷款人或借款人发生股权结构或公司性质变更、合并、分立、兼并、增减资本、合资、联营、更名、迁址等情形，并不影响担保人继续按本合同约定承担相应的担保责任。

12.4 本合同项下债权存在多项担保（包括但不限于保证、抵押）的，不论其何时成立，不论贷款人是否向所有担保人提出权利主张，也不论担保是由借款人还是第三人提供，贷款人有权自行决定实现担保的顺序，并有权直接要求任一担保人依照本合同约定承担担保责任。如贷款人放弃、变更或丧失本合同项下某一项担保权利或担保权利顺位的，其他担保人仍应按本合同约定承担担保责任。

12.5 担保人承诺、声明与保证

12.5.1 担保人已办妥签署及履行本合同所需的一切批准、审批、核准及备案等手续。

12.5.2 担保人签署、履行本合同不会与其签署的任何契约、协议、合同及其他法律性文件存在任何法律或商业上的冲突。

12.5.3 担保人承诺将按贷款人的要求提供签订及履行本合同所需的一切文件、资料及凭证，并保证提供的所有文件、资料及凭证均真实、完整、有效。

12.5.4 担保人确认已对债务人的经济状况、信用情况、是否具备签订本合同的主体资格和权限以及本合同的所有内容进行必要和充分的了解。

12.5.5 因本合同采用浮动利率或中国人民银行调整利率政策而导致债务人应偿还的利息、罚息、复利增加的，担保人对增加部分也应承担担保责任。

12.5.6 担保人承诺当发生下列情形之一时，将在三个工作日内书面通知贷款人：

- (1) 姓名、身份证号码变更；
- (2) 名称、章程、法定代表人、股权结构变更；
- (3) 住所、通讯地址、联系方式变更；
- (4) 抵押物或其他财产被依法冻结、查封、扣押、挂失、扣划、止付、监管或被采取其他强制措施；
- (5) 停业、歇业、解散、清算、被吊销营业执照、被注销工商登记、被撤销或被申请破产；
- (6) 借款人与售房人之间的房屋买卖合同可能或者已经被确认无效、解除、撤销；
- (7) 售房人无法按房屋买卖合同约定按时交付房屋或办理房地产权利证书；
- (8) 涉及或可能涉及重大经济纠纷、诉讼、仲裁；
- (9) 股东、董事和现任高级管理人员涉嫌重大案件、经济纠纷及股权纠纷；
- (10) 其他影响或可能影响贷款人债权或担保权利实现的情形。

12.5.7 借款人因房屋买卖合同与售房人或其他单位或个人之间发生的任何纠纷，并不影响担保人按本合同约定履行相关义务。

第十三条 担保特别条款

13.1 保证

13.1.1 本合同项下保证方式为连带责任保证。如本合同项下有多个保证人的，各保证人个别及共同对贷款人承担全额连带保证责任。

13.1.2 保证人的保证期间为本合同约定的债务履行期限届满之日（包括宣布提前到期之日）起三年；贷款人与债务人就债务履行期限达成展期协议的，保证人同意按本合同约定之担保范围继续承担保证责任，保证期间为自展期协议约定的债务履行期限届满之日起三年，贷款人无需另行通知保证人；若本合同项下的债务分期履行，则对每期债务而言，保证期间为自最后一期债务履行期限届满之日起三年。如本合同项下保证担保为阶段性保证的，则保证期限以本合同11.1.3约定为准。

13.1.3 保证人未按本合同约定履行保证责任的，贷款人有权直接从保证人在贷款人处（含贷款人总行及各分支机构）开立的任何账户自动扣收或以保证人对贷款人（含贷款人总行及各分支机构）拥有的其他债权进行抵销，且无须取得保证人同意也无须事先通知保证人。

13.1.4 上述保证条款的效力独立于本合同，本合同不成立、不生效、无效、部分无效或被撤销、被解除并不影响上述保证条款的效力。如本合同被确认为不成立、不生效、无效、部分无效或被撤销、被解除的，则保证人对于借款人因返还财产或赔偿损失而形成的债务承担连带责任。

★13.2 抵押

13.2.1 抵押人应配合贷款人按以下第（1）项的约定办理抵押登记，若本合同项下所购房产为一手楼按揭且经贷款人同意的，可按以下第（2）项的约定办理：

（1）自本合同签订之日起甲方指定的时间内到相应的登记部门办理抵押登记。

（2）自本合同签订之日起甲方指定的时间内到相应的登记部门办理抵押预告登记；办理预告登记后，抵押人应根据贷款人的要求自能够办理抵押登记手续之日起十个工作日内，到相应的登记部门办理抵押登记手续。

13.2.2 抵押人委托贷款人（或贷款人认可的中介机构）办理本合同项下借款人所购房屋的房地产证、抵押预告登记、抵押登记等一切手续。贷款人有权要求抵押人就上述事项办理委托公证。抵押人应配合提供相关资料并及时缴纳所有税费。未经贷款人书面同意，抵押人不得自行办理、领取本合同项下所购房屋的房地产证。

13.2.3 抵押人应于抵押预告登记或抵押登记完成之日将抵押物的预告登记

证明、他项权利证书、房产证或其他权利证书原件交由贷款人保管，但已交由登记部门保管的除外。

13.2.4 抵押登记事项发生变化，依法需要进行变更登记的，抵押人应配合贷款人及时办理变更登记手续。

13.2.5 抵押物换发新的所有权证或其他权利证书，导致贷款人收执的他项权利（抵押权）证书或其他抵押权证明文件与上述新的权利证书或登记机关的登记簿相关记载不一致的，抵押人不得以此为由拒绝承担相应担保责任。

13.2.6 以期房作为抵押物的，如借款人未委托售房人办理房地产权利证书的，则借款人应在该房产竣工验收合格之日起三十日内办妥房地产权利证书。如借款人未及时履行该项义务则视为违约，按照本合同第 4.4 条的约定，贷款人有权自房产竣工验收合格之日起三十日后，对本合同项下贷款按本合同约定的违约罚息利率计收罚息，直至违约情形消除之日止。对于在该房产竣工验收合格之日起 180 日内借款人仍未办妥房地产权利证书的，贷款人有权宣布本合同项下贷款提前到期。

13.2.7 自本合同项下贷款出账之日起六个月内，无论基于何种原因，抵押房产产权证明及（或）以贷款人为抵押权人的房产抵押登记手续仍未办妥的，贷款人有权宣布本合同项下贷款提前到期。

13.2.8 本合同项下抵押物权的效力及于抵押物的从物、从权利、附合物、混合物、分离物、代位物、加工物、孳息和法律法规规定的其他财产或权利。

13.2.9 抵押人承诺对抵押物拥有完全处分权，抵押物不存在任何所有权、使用权或经营管理权方面的争议，不存在税款、建设工程价款等应付未付款项，亦不存在已设定抵押物或被申请撤销、启动无效宣告程序、异议、查封、扣押、监管、提起诉讼或者仲裁以及其他影响抵押物权实现的情形。

13.2.10 担保期间，如抵押物发生毁损、灭失或者被征收、征用等情形，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。抵押物发生上述情形之后的残值或剩余部分，仍应作为本合同项下债权的担保。

13.2.11 担保期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得对抵押物设立居住权、作出放弃、赠与、转让、作价出资、再担保、迁移、许可他人使用、改为公益用途、改建、扩建、重建、分割或与其他物添附等任何处理。抵押人经贷款人

书面同意处分抵押物的，所得价款应用于提前清偿所担保的债权。

13.2.12 担保期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得出租抵押物。贷款人同意出租的，抵押人必须在租约（包括原租赁合同到期后续租租约）内明确告知承租人抵押物已抵押给贷款人的事实。

13.2.13 贷款人转让部分债权的，有权不转让相应的抵押物权。贷款人转让抵押物权的，抵押人应当协助办理相应的变更登记手续。

13.2.14 抵押物为共有物的，抵押人承诺已就担保事宜征得其他共有人书面同意。

13.2.15 抵押人同意接受贷款人对抵押物的监督检查，贷款人进行监督检查时，抵押人应予以配合并提供必要的工作条件。如经检查发现，抵押物价值已经或者可能减少，并危及贷款人债权实现的，抵押人应按照贷款人要求恢复抵押物的价值，或另行提供与减少的抵押物价值相当的担保。

13.2.16 如因抵押人原因导致抵押物权未有效设立，或者导致抵押物价值减少，或者导致贷款人未及时或未充分实现抵押物权，贷款人有权要求抵押人在本合同约定的担保范围内对担保的债务与债务人承担连带责任。

13.2.17 本合同项下债务清偿完毕后，且债务人及抵押人完全履行了其在本合同项下的其他义务的，贷款人将协助抵押人办理担保登记注销手续，但相关费用由抵押人承担。根据本合同约定由贷款人保管的相关权利凭证，贷款人将及时返还抵押人。

13.2.18 债务人不履行到期债务或发生本合同约定的实现抵押权的情形，致使抵押物被人民法院依法扣押、查封的，自扣押、查封之日起，贷款人有权收取自抵押物分离的孳息，孳息应当优先充抵收取孳息的费用。

13.2.19 抵押权存续期间，抵押人应妥善保管抵押物，不得采用非合理方式使用抵押物而使其价值产生任何减损。

13.2.20 除法律另有规定之外，抵押物因改建、扩建、重建或其他原因新增之物属于本合同项下的抵押物，抵押人应根据贷款人要求办理相应的抵押登记手续。

13.2.21 抵押人委托或同意第三方占有、使用、保管抵押物的，应将抵押物被抵押的事实告知第三方，并要求其妥善保管抵押物，不得有妨碍贷款人实现抵押权的任何行为。

13.2.22 本合同记载的或双方另行约定的抵押物价值，无论是否记载于登记机关的登记簿，均不表明抵押物的最终价值，其最终价值为贷款人处分抵押物所得价款在扣除各项税费后的净额。

13.2.23 抵押人同意贷款人在处置抵押房产时，放弃就抵押房产主张保留其基本生活需要住房的要求。贷款人根据本合同约定行使抵押权时可依法拍卖、变卖或以抵债方式处理抵押房产，抵押人同意无条件迁出该抵押房产并自行解决本人及所抚养家属最低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品；无法解决的，抵押人同意接受贷款人安排的临时住所或短期租赁的房屋，由此产生的一切费用由抵押人承担。

13.2.24 抵押物发生拆迁的特别约定

13.2.24.1 若抵押物发生征用、征收或类似情形需要拆迁（以下统称“拆迁”）的，抵押人应在知悉拆迁消息后的 10 日内通知贷款人。

13.2.24.2 若拆迁补偿采用权利调换补偿形式且借款人未提前清偿债务，抵押人应以拆迁调换的建筑物、其他土地附着物、建设用地使用权继续为借款设定抵押并签订相关协议，配合贷款人为调换的建筑物、其他土地附着物、建设用地使用权办理抵押权预告登记和抵押登记。在新抵押登记办理完成前，贷款人有权要求抵押人提供其他担保。

13.2.24.3 若拆迁采用货币补偿形式，贷款人有权就抵押人获得的拆迁补偿款优先受偿；借款履行期未届满的，贷款人有权要求抵押人将拆迁补偿款存入保证金专户或以存单质押等形式为债务提供担保并签订相应担保协议。

13.2.24.4 抵押人违反上述约定的，应按本合同项下借款金额的 1% 向贷款人支付违约金。

★13.3 保 险

13.3.1 抵押人应在本合同签订后十个工作日内，按贷款人要求办妥抵押物保险手续，保险金额应不低于贷款金额的_____%。

13.3.2 抵押人应于抵押物保险手续办理完结之日（抵押物续保的，则为续保完成之日）起五个工作日内，将抵押物的保险单正本及保险费缴纳证明交付贷款人，并根据贷款人要求在贷款人预留有关保险索赔或保险权益转让所必需的证明和文件。

13.3.3 担保期间，未经贷款人书面同意，抵押人不得单方面与保险人协议

变更、解除或终止保险合同，不得放弃保险金的请求权或向第三人请求赔偿的权利。如保险期间届满，抵押人担保的债权未完全受偿的，抵押人应及时续保。

13.3.4 保险单内容应符合贷款人的要求，不得附有任何损害贷款人权益的限制性条款或条件。保险单中应当特别注明以下内容：贷款人为保险赔偿金的第一受益人；变更保险单须经过贷款人书面同意；一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划至贷款人指定的账户。抵押物已经投保，但保险单未注明上述内容的，应及时对保险单做出相应的批注或变更。

13.3.5 如抵押人未根据贷款人要求按时足额缴付保险费或办理续保手续的，贷款人有权代为办理有关手续并代缴保险费，相关费用由抵押人承担，但贷款人与抵押人另有约定或相关法律法规规定应由贷款人承担的除外。

13.3.6 担保期间，抵押物发生保险事故的，抵押人应立即通知保险公司及贷款人，并负责索赔事宜，因怠于通知和索赔，给贷款人造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

第三部分 违约责任

第十四条 违约事件及违约责任

14.1 借款人、担保人违约事件

借款人及/或担保人出现以下情形之一时，均构成违约：

(1) 借款人未按照约定偿还本合同项下借款本息及其他应付款项，或未按约定方式支用贷款资金，或未按约定用途使用贷款的。

(2) 借款人、担保人未遵守本合同项下的声明、保证、承诺或未履行本合同项下的任何义务的；

(3) 借款人、担保人根据本合同约定及贷款人要求提供或交付的任何信息、资料及相关法律文件不真实、不准确、不完整或具误导性、欺骗性的；

(4) 担保期间，抵押物被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施，或毁损、灭失、被征收、征用，或发生了其他不利于贷款人债权的变化，借款人、担保人未根据贷款人的要求另行提供担保或采取贷款人认可的其他措施的；

(5) 借款人、担保人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者不履行在其他合同项下的义务，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行的：

(6) 借款人、担保人涉及或可能涉及经济纠纷、诉讼、仲裁，或资产被冻结、查封、扣押或被采取其他强制措施，或被司法机关或行政机关依法立案查处或依法采取处罚措施，或因违法违规行为被媒体曝光，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行的；

(7) 借款人、担保人死亡、宣告死亡、失踪、宣告失踪、丧失民事行为能力后无继承人、监护人或受遗赠人，或者其继承人、监护人、受遗赠人拒绝履行本合同项下义务的；

(8) 借款人、担保人因失业、伤残、工作变动、婚姻变动或经营不善等原因经济状况出现恶化，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行的；

(9) 借款人、担保人有转移财产或逃废债务行为，丧失个人信誉或商业信誉的；

(10) 其他足以影响贷款人本合同项下债权实现的情形。

14.2 借款人的违约责任

借款人、担保人发生上述违约事件之一的，贷款人可以采取包括但不限于以下一项或几项措施：

(1) 要求借款人、担保人限期纠正违约行为，并另行提供担保或落实其他债务保障措施；

(2) 宣告借款人可使用授信额度的任何未提取部分部分或全部取消，停止发放借款、提前收回已发放借款，宣布借款人、担保人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期；

(3) 要求借款人、担保人按本合同约定支付罚息、复利、违约金、补偿金、损害赔偿金等；

(4) 要求担保人承担担保责任并行使担保权利；

(5) 对借款人、担保人行使抵销权等法定权利；

(6) 借款人挪用贷款资金的，贷款人有权下调其贷款风险分类；

(7) 采取贷款人认为必要的其他法律措施。

第四部分 其他

第十五条 费用承担

15.1 与本合同有关且实际发生的费用承担，达成如下约定：

- (1) 贷款人承担：抵押登记费、评估费、保险费；
- (2) 借款人承担：评估费、保险费；
- (3) 与本合同有关且实际发生的公证、鉴定、见证等其他费用由借款人承担。

15.2 必要时，贷款人可聘请专门机构向借款人催收逾期款项，由此而产生的一切费用和开支由借款人、担保人支付(包括但不限于律师费、顾问费、劳务费等费用)。

第十六条 保密约定

16.1 本合同各方对本合同签订、履行过程中获得或知悉的对方商业秘密及其相关信息，除非法律、行政法规另有规定，未经对方书面同意，不得向任何第三方披露或泄露。

16.2 在相关法律法规允许的范围内，贷款人可以向以下人员或机构披露本合同内容及与本合同有关的未予公开的其它信息：

- (1) 有权国家机关、监管机构；
- (2) 大新银行集团内银行类成员，包括大新银行有限公司及澳门商业银行；
- (3) 上级行、分支机构；
- (4) 权利受让人及承继人；
- (5) 其他法律法规允许的第三方。

16.3 借款人有逃避贷款人监管、拖欠贷款本金及利息、恶意逃废债务等行为时，贷款人有权将该行为和情况向有关单位、个人通报，并有权在媒体上进行公告。

16.4 贷款人根据本合同约定聘请专门机构向借款人催收逾期款项的，可根据需要披露本合同内容及与本合同有关的未予公开的其它信息。

第十七条 适用法律及争议解决

17.1 本合同的订立、履行、解释、变更和争议的解决适用中华人民共和国（不包括香港、澳门、台湾地区）法律，并受其管辖和约束；适用法律没有规定的，适用有关的行业惯例和国际惯例。

17.2 双方应当努力通过协商的方式解决本合同引起的或与本合同有关的

任何争议，若协商不成，双方同意按以下第（1）种方式解决：

（1）向贷款人住所地人民法院提起诉讼；

（2）提请 / （仲裁机构全称）按其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方具有约束力。

在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第十八条 合同生效、中止与终止

18.1 本合同自各方法定代表人（负责人）或其授权代表人签名并加盖公章之日（如为自然人，则为签名之日）起生效。

18.2 借贷双方经协商一致可以变更或解除本合同。合同变更、解除的，不影响各方要求赔偿损失的权利。合同解除的，不影响本合同中有关争议解决条款的效力。

18.3 本合同未尽事宜，借贷双方经协商一致可签订补充协议，补充协议为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.4 本合同的任何条款在任何时候被确定为不合法、无效或不可强制执行时，本协议的其他条款的效力和履行不受影响。

18.5 本合同签订后至借款发放前，若借款人与售房人就所购房屋的权属、质量等问题发生纠纷，或者出现可能导致借款人还款能力恶化的事项，贷款人有权决定中止或终止本合同的履行。

第十九条 其他事项

19.1 借款人、担保人同意并授权贷款人有权依照有关法律、法规的规定，将本人与本合同有关的信息（包括不良信息）报送中国人民银行及经中国人民银行批准设立的其他征信机构，供有权使用人查询和使用。贷款人也有权为本合同订立和履行（包括贷前审查、贷后管理、贷款催收）之目的，通过中国人民银行及经中国人民银行批准设立的其他征信机构查询并留存借款人、担保人个人信用报告及相关信息。在借款人、担保人出现违约情形时，贷款人有权根据贷后管理、催收的需要将借款人、担保人信用报告提供给第三方机构，如律师事务所、会计师事务所、审计师事务所或依法设立的催收公司等。

19.2 除非各方另有约定，本合同项下贷款人对借款人、担保人的所有通知，贷款人有权选择以下任一方式，通过本合同首页记载的通讯地址或其他途径送

达借款人、担保人。无论借款人、担保人是否实际收到，上述通知均于本条约定之日视为送达，且视为借款人、担保人已知晓、了解通知内容。如贷款人选择多种通知方式的，以其中较快到达借款人、担保人者为准。

(1) 公告，以贷款人在其网站、网上银行、营业网点发布公告之日视为送达；

(2) 专人送达，以借款人、担保人签收之日视为送达；

(3) 信件（包括快递、挂号、平邮等），以信件投递之日后的第 3 日视为送达；

(4) 电报、传真、电子邮件等电子通讯方式，以发送之日视为送达。

19.3 商业文件信函、非诉法律文书及诉讼文书的送达地址

19.3.1 合同各方一致确认：本合同首页记载的各方通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时接收其他方向本方送达的商业文件信函、非诉法律文书或司法机关（法院、仲裁机构）向本方送达的诉讼、仲裁等法律文书的地址和联系方式。

19.3.2 本合同载明的通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或经过诉讼（一审、二审）、仲裁至案件执行终结时止，除非各方依本合同告知变更。

19.3.3 通讯地址和联系方式的变更任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方和司法机关、仲裁机构送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

19.3.4 承诺合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和法律文书送达不能的法律后果由自己承担。

19.3.5 风险提示合同各方均明知：各方未按前述方式履行通知义务，各方所确认的前述送达地址仍视为有效送达地址。因各方提供或确认的送达地址和联系方式不准确，或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人或指定接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收、邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；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。

19.4 因通讯、网络故障或贷款人系统故障等原因导致贷款人未能及时履行本合同项下相关义务的，贷款人无须承担任何责任，但需及时通知借款人。

19.5 贷款人未行使或部分行使或迟延履行本合同项下的任何权利，不构成

对该权利或其他权利的放弃，也不影响其进一步行使该权利或其他权利。

19.6 贷款人可以于任何时间将其在本合同项下的权利和义务全部或部分转让给他人而无须征得借款人、担保人的同意，借款人、担保人须配合办理相关手续。但未经贷款人书面同意，借款人、担保人不得转让其在本合同项下的任何权利、义务。

19.7 本合同签署后，贷款人可要求借款人向贷款人所在地的公证机关申请办理具有强制执行效力的公证债权文书，借款人不得拒绝。在办妥前述公证手续后，借款人不履行本合同时，贷款人无须事先通知借款人即可直接向有管辖权的人民法院申请对借款人强制执行。由此而产生的公证费用及其他相关费用由借款人负责。

19.8 除非有相反证据，贷款人在签订与履行本合同过程中制作、形成、保留的有关单据、凭证、记录及记载均构成借贷双方之间债权债务关系及相关事实的有效证据。

19.9 本合同的标题仅为方便而设，在理解、解释本合同时并无任何法律效力。

19.10 本合同中所称担保人如无特别说明包括保证人、抵押人；抵押物如无特别说明是指本合同第二条所述房产。

19.11 本合同部分条款前的“★”，仅作特别标注之用，并无任何法律意义。

★19.12 本合同一式_____份，其中贷款人壹份，借款人各壹份，担保人各壹份，登记部门及其他有关部门各壹份，具有同等法律效力。

★19.13 其他（本条款项下的约定与前述条款约定有冲突的，以此处约定为准和优先适用）：

（1）如抵押房产所在地管辖的银行监管机构、住房和城乡建设局或不动产登记机构要求实施电子抵押合同网上平台签署、备案的，则该电子抵押合同构成本合同的重要组成部分，如存在约定不一致的内容，以本合同的约定为准。

（2）若抵押人对办理抵押权设立登记设置任何障碍（包括但不限于在办理房屋所有权证的条件已经具备的情况下拒绝或延迟办理房屋所有权证、不缴纳契税、公共维修基金、不按抵押权人要求签署并提交相关抵押登记文件等），则构成对本合同项下的违约，贷款人有权采取本合同第十四条约定的相关措施。

各方确认： 签约各方已对本合同的所有条款进行了充分协商。贷款人已提请借款人、担保人对本合同所有条款作全面、准确的理解，并已应借款人、担保人要求对相关条款包括重大利害关系条款进行详细解释和说明。各方对本合同所有条款的理解完全一致，对本合同内容不存在任何异议。

（以下无正文，转签署页）



签署页

贷款人:大新银行(中国)有限公司_____ (盖章):

法定代表人/负责人(授权代表人)(签名):

借款人 1 (抵押人): _____ (签名)

借款人 2 (抵押人): _____ (签名)

保证人 1: _____ (签名)

保证人 2: _____ (盖章)

法定代表人/负责人(授权代表人)(签名)

签约日期: _____年____月____日

签约地点: 贷款人所在地

合同填制: _____

合同复核: _____

见证签署: _____