

特别提示：借款人和担保人在签订本合同之前，请务必仔细阅读本合同全部条款，特别是对黑体部分予以重点关注。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。

本合同各方根据有关法律、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，并保证共同遵守。

借 贷 条 款

第一条 借款种类与金额

贷款人根据借款人的申请，同意向其发放以下第种贷款，金额为人民币（大写：）元（大小写不一致时，以大写为准）。

- A 个人购置住房贷款
- B、个人商业用房贷款
- C、个人自建房贷款
- D、其他：

第二条 贷款用途

本合同项下贷款用于购买/自建第套住房，房屋坐落于建筑面积平方 M 。未经贷款人书面同意，借款人不得将贷款挪作他用，贷款人有权监督贷款的使用。

第三条 贷款期限

本合同项下贷款期限为，实际放款日与到期日以借据为准。借据为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四条 利率

4.1 贷款利率以中国人民银行公布的同期同档次贷款利率为基准利率，（上/下）浮 10% ， 据此确定利利率为% ， 并按下列公式换算：月利率 = 年利率 1/12， 日利率= 年利率/360 。

4.2 贷款发放前，基准利率调整并适用于本合同项下贷款的，适用新的基准利率并按第 4.1 条的约定重新确定贷款利率；贷款发放后遇基准利率调整，贷款利率按以下第 种方式处理

A、贷款期限在一年（含）以下的，执行本合同利率，不分段计息；贷款期限在一年以上的，自每次基准利率调整之日的次年 1 月 1 日开始，按该次调整后的基准利率（如基准利率在一个日历年度内经两次或两次以上调整的，以该日历年度内最后一次调整的基准利率为准）及上述第 4.1 条约定的利率浮动比例确定并执行新的利率；

B、在贷款期限内不调整

C、其他： 。

第五条 放款

5.1 贷款人发放或继续发放贷款的前提条件是：

A、本合同项下担保已经生效（以尚未取得产权的房屋做抵押的，已办妥登记备案或预登记手续，且房地产开发商已提供有效的连带保证担保或借款人已提供经贷款行认可的其他阶段性担保方式）并持续有效；

B、借款人在本合同项下未发生任何违约情形。

5.2 借款人授权贷款人将贷款分次划入下列账户，贷款利息自实际放款日起计算：

户 名：

账 号：

开户行：

第六条 还款

6.1 经协商一致，

借款人按下列第种方式偿还贷款本息：

A、按月等额本息还款法（按月计息）

$$\text{每月本息还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

B、按月等额本金还款法（按月计息）

$$\text{每月本息还款} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款期月数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金}) \times \text{月利率}$$

C、按月等额本金还款法（按日计算）

$$\text{每月本息还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款期月数}} + \frac{(\text{贷款本金} - \text{已还本金}) \times \text{日处率} \times \text{本期实际天数}}{\text{贷款期月数}}$$

D、到期一次性还本付息；

E、按月付息，接（月/三个月/六个月/一次性）还本；

F、其它：。

6.2 每期还款日为实际放款日次月起的每期对应日；无对应日的，还款日为该期最后一日。最后一期还款日为贷款到期日。

6.3 借款人指定其在贷款人处开立的下列个人结算账户作为还款账户：

户 名：

账 号：

开户行：

6.4 在每期还款日前，借款人应向还款账户中足额存入应偿还的贷款本息，并授权贷款人于每期还款日从还款账户中划收；借款人有未偿付的贷款本息或其他费用的，应及时存入还款账户，并授权贷款人随时划收。如果还款账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，贷款人按费用、利息、本金的顺序划收。

6.5

第七条 提前还款

7.1 借款人提前偿还全部或部分贷款的，应于拟定提前还款日前 15 天向贷款人提交书面通知。

7.2 借款人提前还款应满足下列条件：

A、按如下标准向贷款人支付补偿金：

B、部分提前还款的，还款金额不少于：

c、在提前还款时，在本合同项下不存在到期应付未付的任何款项，包括但不限于贷款本金、利息、罚息、违约金、补偿金和其他费用。

D、

7.3 提前还款部分按第四条约定的利率和实际占用天数计收利息；借款人提前偿还全部贷款本金的，应结清全部利息。

7.4 由于借款人提前还款而造成贷款期限发生变化的，未偿还部分按下列第种方式是贷款利率：

A、按原贷款利率计息；

B、自缩短期限之日起，贷款利率按调整后的实际贷款期限所对应的基准利率和第 4.1 条约定的利率浮动比例确定并执行，但缩短期限前已计收的利息不予追溯调整。

注意：提前还贷要看清楚是否有违约金和利息的计算方式。缩短贷款期限月供金额不变的方式节约。

第八条 贷款展期

借款人不能按期归还本合同项下贷款，需要办理贷款展期时，应在贷款到期前 30 天向贷款人提出书面申请，经贷款人审查同意展期的，双方另行签订展期协议。如贷款人不同意展期，则借款人仍应按本合同约定偿还贷款本息。

第九条 罚息

9.1 借款人未按合同约定日期(包括被宣布提前到期)偿还的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利。罚息利率按在第四条约定的利率基础上加收 % 确定。

9.2 借款人未按合同约定使用的贷款，贷款人有权按罚息利率按日计收利息；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利。罚息利率按在第四条约定的利率基础上加收 % 确定。

9.3 贷款利率按第 4.2 条的约定进行调整的，利率调整后罚息利率亦

相应变动。其变动周期与利率变动周期一致。

第十条 违约及违约责任

10.1 发生下列一项或多项情形的，构成借款人违约：

A、借款人未完全适当地遵守或履行其在本合同项下的任何承诺、保证、义务或责任：

B、借款人或担保人提供虚假资料或隐瞒重要事实：

C、以未取得产权的房屋做抵押的，抵押人未在约定时间内办妥登记备案或预登记手续，或未在约定时间内办妥正式抵押登记手续。

D、借款人所购房产或抵押物、质物发生质量、权属等纠纷，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的：

E、借款人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪，或者成为限制民事行为能力人或丧失民事行为能力，而无继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人，或其继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人拒绝代借款人履行本合同项下义务：

F、借款人涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷，对其偿债能力产生不利影响的：

G、借款人的其他任何债务在到期（包括被宣布提前到期）后未予清偿。或者借款人不履行其应当承担的担保责任或其他义务，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行的；

H、本合同项下担保发生了不利于贷款人贷款债权的变化，借款人未另行提供贷款人认可的新的担保的；

1、影响贷款本息按期足额偿还的其他情形。

10.2 借款人连续三个月或累计六次未按时足额偿还贷款本息，或发生

其他违约情形的，贷款人有权停止发放尚未发放的贷款，宣布贷款提前到期，要求借款人提前清偿全部或部分贷款，以及所产生的利息、罚息及其他费用，直至解除合同。

10.3 借款人违约：除第 10.2 条的约定外，贷款人有权采取本合同约定和法律规定的其他措施。

第十一条 共同借款

本合同如涉及二人以上（含）共同借款，任一借款人均应履行本合同项下义务，对全部贷款承担连带清偿责任，贷款人有权向任一借款人追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。

第十二条 扣收

12.1 借款人未按照约定偿还到期（包括提前到期）贷款本金、利息、罚息、违约金、补偿金或其他费用的，贷款人有权从借款人开立在中国工商银行及其分支机构的所有账户中扣收相应款项用以清偿。但是贷款人应当通知借款人。对于因借款人联系方式变更造成贷款人无法电话或信函通知的，贷款人可以公证送达等各种法律认可方式履行告知义务。

12.2 贷款人扣收借款人未到期的定期存款时，需全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息；需部分提前支取的，提前支取部分按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息，其余部分到期时按该笔定期存款开户日的定期存款利率计付利息。因扣收而产生的利息损失，由借款人承担。

第十三条 费用

订立和履行本合同所需的登记、公证、评估等费用，以及由于借款人和担保人没有按照合同约定履行各自的义务，贷款人为实现债权而产生的

律师费、评估费、拍卖费等所有费用由借款人承担。贷款人为保障自身利益先行垫付的费用。贷款人有权随时向借款人追偿，并从贷款人垫付之日起计收活期存款利息。

抵 押 条 款

本合同项下贷款由借款人或第三方提供抵押担保时，抵押人承诺并遵守如下条款：

第十四条抵押物

14.1 抵押人自愿向贷款人提供抵押担保，抵押物详见《抵押物清单》。《抵押物清单》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

14.2 《抵押物清单》对抵押物价值的约定，不作为贷款人处分该抵押物时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制。

14.3 贷款人抵押权的效力及于抵押物产生的孳息、抵押物的从物、从权利、附属物、添附物，以及因抵押物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

14.4 抵押人应妥善保管和使用抵押物，保证抵押物的完好，贷款人有权随时检查抵押物的使用管理情况，抵押人应予配合。

14.5 抵押权存续期间。抵押人出租抵押物的，应当通知贷款人并将抵押事实告知承租人，且出租期限不得长于贷款期限。以其他方式处分抵押物的，应事先征得贷款人书面同意，并将抵押事实告知买受人等相关人员。由此取得的收益，按照第 14.8 条的约定处理。

14.6 抵押物发生或可能发生毁损、灭失的，抵押人应及时告知贷款人，并立即采取措施防止损失扩大，及时向贷款人提交有关主管机关出具

的毁损、灭失证明。

14.7 抵押人的行为足以使抵押物价值减少的。应立即停止其行为：造成抵押物价值减少时，抵押人应及时恢复抵押物的价值，或提供与减少的价值相当的担保。

14.8 抵押人所获得的抵押物的赔偿金、补偿金、保险金以及处分抵押物所得收益，
贷款人有权选择下列方式进行处理：

- A、清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；
- B、存入贷款人指定帐户，以担保借款人债务的履行；
- C、用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；
- D、双方约定的其他方式。

抵押人或借款人提供符合贷款人要求的新担保的，抵押人可将上述价款自由处分。

14.9 抵押人因隐瞒抵押物存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押或已出租等情况，而给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

第十五条担保范围

抵押担保范围包括：本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、贷款人实现债权的费用和借款人所有其他应付费用。

第十六条抵押登记

16.1 本合同签订后，抵押人应及时到有关登记机关办理抵押登记手续，抵押登记证明在贷款全部还清之前由贷款人保管：抵押登记事项发生变化依法需进行变更登记的，抵押人应及时办理变更登记：贷款人应对抵

押人办理有关登记事项给予必要协助和配合。

16.2 抵押物为尚未取得产权的房屋，应在本合同签订之日起 30 天或贷款人另行要求的合理时间内办妥登记备案或预抵押登记手续。抵押人获得房屋所有权证书后，应在 30 天或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。在贷款人取得房屋他项权利证书之前，抵押人的房屋所有权证书原件应交由贷款人保管。如抵押人未在上述时间内办妥正式抵押登记手续，并由此给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

16.3 借款人按照合同约定履行完毕各项义务后，贷款人应积极协助抵押人办理注销登记手续。

第十七条 抵押物的处分

17.1 发生下列情形之一，贷款人可以与抵押人协商以抵押物折价或者拍卖、变卖抵押物，以所得价款优先受偿或按第 14.8 条约定的其他方式处理；双方未就抵押权实现方式达成一致的，贷款人可请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

A、贷款到期(包括被宣布提前到期)借款人未予清偿；

B、发生第 14.7 条所述情形，抵押人未及时恢复抵押物的价值或提供与减少的价值相当的担保；

C、贷款人依法可以处分抵押物的其他情形。

17.2 处分抵押的所得在偿还抵押担保范围内借款人的全部债务后还有剩余的，贷款人应将剩余部分及时退还抵押人。

17.3 贷款人处分抵押物时，抵押人应予积极配合。对本合同项下依法设定抵押的抵押人及其所扶养家属居住的房屋，在人民法院裁定拍卖、变卖或者抵债后，抵押人应当在六个月内主动腾空房屋。如果贷款人同意

向抵押人提供临时住房，抵押人应当向贷款人支付租金；已经产生的租金，应当从房屋拍卖或者变卖价款中优先扣除。

17.4 贷款人在处分抵押物过程中产生的实现债权的费用，应当从拍卖或者变卖价款中优先扣除。

质 押 条 款

本合同项下贷款由借款人或第三方提供质押担保时，出质人承诺并遵守如下条款：

第十八条 质物

18.1 出质人自愿为借款人在本合同项下的债务向贷款人提供质押担保，质物详见本合同附件《质物清单》。 《质物清单》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

18.2 《质物清单》对质物价值的约定，不作为贷款人处分质物时的估价依据，不对贷款人行使质权构成任何限制。

18.3 贷款人质权的效力及于质物所生的孳息，以及因质物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

18.4 质物价值发生了不利于贷款债权的变动的，贷款人有权要求借款人或出质人补足质物价值。 借款人或出质人应在贷款人要求的时间内补足。

18.5 贷款人负有妥善保管质物的义务，因保管不善造成质物灭失或者毁损的，贷款人应当承担民事责任。贷款人不能妥善保管质物可能使其灭失或者毁损的，出质人可以要求贷款人将质物提存。 或要求提前清偿债务而返还质物。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/268026127132007040>