



潮阳农村商业银行  
CYRC Bank

# 楼宇按揭担保借款合同

## （二手楼）

### 签约提醒

1. 本合同涉及借款人、抵押人、保证人的主体信息和各类通讯方式，请借款人、抵押人、保证人慎重填写或确认，确保准确无误，否则造成权利损害的，将由借款人、抵押人、保证人自行承担不利后果；

2. 本合同所涉条款请借款人、抵押人、保证人仔细阅读并完全理解，尤其是加粗部分的条款，如对合同内容或相关条款存在异议或不同意见的，请不要签署，如有疑问请向贷款人的工作人员进行咨询。如借款人、抵押人、保证人最终确认并签署本合同，本合同将对借款人、抵押人、保证人以及贷款人均产生法律约束力。

服务监督电话：0754-83810590。

广东潮阳农村商业银行股份有限公司

# 告知书

尊敬的客户：

本行所有业务及管理人员为您办理信贷业务时，禁止出现不正当交易、商业贿赂行为，包括但不限于：

- 一、除按照本行有关信贷规定的收费项目外，不得收取任何费用；
- 二、不得向客户索要或收受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；
- 三、不得参与“资金搭桥”等民间借贷行为；
- 四、不得要求客户报销任何应由本行或个人支付的费用，不得借用客户的通讯工具、交通工具等物品为个人所用；
- 五、不得要求、暗示和接受客户为个人提供的便利；
- 六、不得参与或介绍配偶、子女、亲友等参与同贷款项目合同相关的经济活动；
- 七、保护客户信息和隐私，不得违规向外界透露任何客户资料和交易信息。

欢迎广大客户举报上述违规行为，举报电话：0754-83810590，举报邮箱：cyjjb@gdrcu.com，本行将严格保密。一经查实，将予以严肃处理，并向举报者进行奖励。

广东潮阳农村商业银行股份有限公司

目录

借款条款

第一条 借款要素

第二条 发放贷款的前提条件

第三条 贷款发放及贷款归还

第四条 提前还款

第五条 贷款展期

第六条 借款人的权利和义务

第七条 贷款人的权利和义务

担保条款

第八条 保证担保

第九条 抵押担保

违约责任条款

第十条 违约事项

第十一条 违约责任

其他条款

第十二条 通知与送达

第十三条 其他约定事项

第十四条 法律适用与争议解决

附则

## 楼宇按揭担保借款合同（二手楼）

贷款人、借款人、抵押人、保证人四方（见本合同附则第十五条）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。

### 借款条款

#### 第一条 借款要素

##### （一）借款金额、期限、利率（见本合同附则第十六条）。

（二）借款用途。本合同项下借款（下称“借款”或“贷款”）的用途限于借款人支付其购买本合同附则第二十条规定之房产的购房款。

（三）借款利息自借款划入借款人指定账户之日起按借款实际天数计息。利息=实际借款余额×资金实际占用天数×日利率，日利率=年化利率/360，月利率=年化利率/12。

（四）贷款市场报价利率（下称“LPR”），是指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。本合同的借款利率以本合同约定的相应期限的LPR为定价基准加/减基点（一个基点为0.01%）形成，基点数值在合同期限内固定不变。

（五）本合同签订后，如遇国家利率政策变化导致需对浮动利率贷款定价方式转换的（包括但不限于将LPR调整为其他利率），需通过贷款人网站、微信公众号、营业网点公告及信函、短信或其他电子邮件等方式（贷款人有权根据实际业务情况选择一种或多种方式）通知借款人。

（六）借款人在借款期限内的还款本金和利息以贷款人系统记录为准，首期还款额按贷款人贷款发放日至首期还款日的具体天数计算，最后一期应还款额按贷款人系统记录进行调整。

#### 第二条 发放贷款的前提条件

借款人除遵守本合同的约定外，还应同时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：

（一）借款人已支付不低于贷款人要求的首付款，首付款比例见本合同附则第十七条。

（二）借款人已按照有关法律法规等规定以及贷款人的具体要求，办妥与本合同项下贷款有关的批准、登记、交付及其他法定手续。

（三）本合同已经生效，借款人已签署《借款借据》，并且借款人、抵押人、保证人没有发生本合同所约定的任一违约事项。

（四）借款人的财务、资产状况未发生重大不利变化。

（五）借款人已在贷款人处开立还款账户。

（六）借款人已向贷款人提供《商品房买卖合同》和《不动产权证书》原件。

（七）已办妥抵押财产的抵押登记/备案手续。

（八）贷款人指定的其他条件。

贷款人在未全部满足上述前提条件下的放款，不代表贷款人对相关条件的放弃，亦不构成贷款人的履约瑕疵；贷款人放款后借款人仍应当按照本合同约定偿还贷款。

### 第三条 贷款发放及贷款归还

（一）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售房者账户，具体约定见本合同附则第十八条。**本合同下若存在共同借款人的，共同借款人同意将贷款划入售房者账户。**

（二）借款人、贷款人约定采用以下还款方式中的一种，具体约定见本合同附则第十八条，两种还款法计算公式为：

1. 等额还款法，即按月等额归还贷款本息；

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

2. 递减还款法，即按月平均归还借款本金，借款利息逐月结算还清。

每月还款金额=贷款本金/还款总期数(月)+(贷款本金-累计已还本金)×(月利率/30)×(上月扣款日至本月扣款日实际天数)

（三）还款总期数（见本合同附则第十八条）。

**（四）借款人保证本合同附则第十八条约定的还款账户内在每月扣款日有足额的资金用于扣划。本合同下若存在共同借款人的，共同借款人同意该约定账户为贷款还款账户。**

（五）若还款账户发生挂失、冻结、止付、注销，借款人应到贷款人处申请办理还款账户变更手续。**在变更手续生效前，若原还款账户已无法足额划款，借款人应到贷款人处办理柜面还款。借款人未及时办理还款账户变更手续或未及时到贷款人柜面还款导致未按期足额清偿到期贷款本息及其他任何应付款项的，应承担违约责任。**

（六）除另有约定外，若本合同项下存在多笔到期借款、逾期借款的，借款人同意由贷款人决定借款人每笔还款的清偿顺序；借款人与贷款人之间存在多笔已到期借款合同的，借款人同意由贷款人决定借款人每笔还款所履行的合同顺序。

（七）借款人归还的款项不足以清偿本合同项下应付数额的，贷款人按下列顺序清偿债务，且贷款人有权对清偿顺序予以变更：

1. 实现债权和担保权利的费用；
2. 损害赔偿金；
3. 违约金；
4. 复利；
5. 罚息；
6. 正常利息；
7. 本金。

### 第四条 提前还款

（一）借款人须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

于主债权（本金）及其利息、复利、罚息（包含逾期贷款罚息、挪用贷款罚息）、违约金、损害赔偿金及贷款人实现债权和担保权利的费用，才能向贷款人申请提前还款。**申请提前还款的，须提前十天向贷款人书面申请。**

（二）借款人申请部分提前还款的，每次提前偿还金额应不少于每月应付还款额。

（三）**借款人还款满 12 期后，如需申请提前还款的，经贷款人同意后可提前偿还全部或部分剩余本金，可免交违约金。**

（四）借款人在本合同生效半年以内（含半年）申请提前归还借款的，**需按照“贷款余额×2%”的标准向贷款人支付违约金**；借款人在本合同生效半年以上（不含半年）但还款未满 12 期提前归还借款的，**需按照“贷款余额×1%”的标准向贷款人支付违约金。**

（五）**借款人需要变更还款方式的，于借款期限内只限 1 次，经贷款人同意后可重新选择“等额还款法”或“递减还款法”还款。**

（六）借款人提前还款部分按本合同附则第十六条约定的利率和实际占用天数计收利息；**已计收的利息不予追溯调整，提前还款后，利率仍按原合同利率执行。**

（七）现行法律法规、规章、政策及其它规范性文件中对提前还款违约金事项另有规定的，按规定执行。

#### 第五条 贷款展期

（一）借款人还款满 12 期后，经贷款人同意后可申请贷款展期，于借款期限内只限申请 1 次。住房按揭的原借款期限与延长期限之和最长不超过 30 年；商业用房、商铺按揭的原借款期限与延长期限之和最长不超过 10 年；展期后的借款期限加借款人实际年龄原则上女性不超过 65 周岁，男性不超过 70 周岁。展期后如调整借款利率的，从展期之日起按调整后的借款利率执行。

（二）借款人需要变更还款方式的，经贷款人同意后可重新选择“等额还款法”或“递减还款法”还款，并于展期之日起执行。

（三）**借款人须提前三十日提出书面申请，经贷款人审查同意后，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。**

#### 第六条 借款人的权利和义务

（一）有权按照本合同约定取得借款，有权要求贷款人提供用款、还款记录。

（二）应按本合同的约定按时足额归还借款本息。

（三）借款人应在发生如健康、婚姻、家庭、工作、住所、收入、财产变化等对其履行本合同项下还款义务产生不利影响的事件或出国（出境）定居、移民等情况后的**五日内书面通知贷款人。**

（四）借款人如有法律诉讼或仲裁发生，或有不动产或其他财产（包括本合同项下的抵押财产）被查封、扣押、冻结、没收或强制性收购时，**借款人应在有关事项发生或变更后五日内书面通知贷款人。**

（五）**借款人在变更姓名、住所、联络地址或电话号码等事项时应在有关事项变更后五日内书面通知贷款人，且须持有效身份证件到贷款人处办理资料变更手续。**

（六）借款人在按揭贷款发放后，如需委托他人代为向贷款人申请办理提前还款、变更还款方式等业务的，可凭公证处出具的《委托授权书》委托他人办理。

（七）**抵押期间由于任何原因造成抵押财产价值减少，贷款人有权要求借款**

人提供与减少的价值相当且符合贷款人要求的其他担保。

（八）借款人保证不以保证人或其他任何第三方的纠纷为理由拒绝履行还款义务。

（九）借款人应承担与本合同有关的印花税、契税、保管、提存等费用，以及贷款人为实现债权和担保权利的费用、因借款人违约而给贷款人造成的损失和其他所有应付费用等。但法律、法规、规章及其他规范性文件对上述费用的承担另有规定的（包括但不限于由贷款人承担或分担的），按规定执行。

（十）未经贷款人书面同意，借款人不得将本合同项下任何权利、义务转让给第三人。

（十一）借款人在此同意：当借款人不能按本合同的约定履行到期债务时，贷款人有权向第三方转让债权。

（十二）借款人对贷款人实施欺骗行为，包括但不限于单独或与售房人串通向贷款人提供虚假证明隐瞒借款人未支付或未足额支付购房首付款，或借款人与售房人串通虚构房屋价格骗取信贷资金等情况的，**贷款人有权提前收回合同项下的借款。**

（十三）法律、法规规定及本合同约定的其他权利义务。

#### 第七条 贷款人的权利和义务

（一）贷款人有权了解借款人的家庭情况、生产经营、财务活动、物资库存和借款的使用等情况，以及检查、监督借款的使用情况，要求借款人定期提供相关资料。

（二）（借款人适用）**如借款人逾期未清偿贷款的，出于履行还款义务所必须，借款人同意贷款人：将借款人身份信息及相关违约信息向有权单位通报；将相关违约信息及借款人的身份信息、居住地址、通信地址和电话号码提供给贷款人委托的催收机构，但贷款人应采取适当的方式通知借款人。为避免歧义，上述违约信息包括：借款人的借款种类、借款期限、借款金额、违反合同的义务情况、未清偿本金及利息（含复利、罚息）、其他应付未付款项、实现债权的费用。**

（保证人适用）**如保证人未履行本合同项下义务的，出于履行合同义务所必须，保证人同意贷款人：将保证人身份信息及相关违约信息向有权单位通报；将相关违约信息及保证人的身份信息、居住地址、通信地址和电话号码提供给贷款人委托的催收机构，但贷款人应采取适当的方式通知保证人。为避免歧义，上述违约信息包括：担保的借款种类、借款期限、借款金额、违反担保合同的义务情况、未清偿本金及利息（含复利、罚息）、其他应付未付款项、实现债权及担保权利的费用。**

（抵押人适用）**如抵押人未履行本合同项下义务的，出于履行合同义务所必须，抵押人同意贷款人：将抵押人身份信息及相关违约信息向有权单位通报；将相关违约信息及抵押人的身份信息、居住地址、通信地址和电话号码提供给贷款人委托的催收机构，但贷款人应采取适当的方式通知抵押人。为避免歧义，上述违约信息包括：担保的借款种类、借款期限、借款金额、违反担保合同的义务情况、未清偿本金及利息（含复利、罚息）、其他应付未付款项、实现债权及担保权利的费用。**

催收机构基于贷款人委托处理借款人、保证人、抵押人上述违约信息及相关信息，贷款人已与催收机构约定相关数据安全责任，双方将按照《个人信息保护法》及相关法律法规合法处理借款人、保证人、抵押人信息。

（三）当借款人清偿了本合同项下的全部贷款本息及有关费用后，贷款人应配合抵押人办理抵押注销手续。

**（四）出现以下情形之一的，贷款人有权要求借款人提供贷款人认可的其他担保，或提前收回贷款本息并行使担保权：**

1. 借款人出现包括但不限于：处于限制民事行为能力或无民事行为能力状态、下落不明、被宣告失踪、失踪、被宣告死亡、死亡、被监禁或限制人身自由、被采取强制措施、在其他合同项下发生违约事件，卷入需要承担财产给付义务的诉讼、仲裁程序或其他法律纠纷、主要资产被采取了财产保全或其他行政及司法强制措施、担保人违反本合同或其他担保合同项下的任一项义务或承诺和保证等可能或已经影响到贷款人债权安全的情形，而借款人未按贷款人要求落实债务清偿措施的；

2. 保证人出现包括但不限于：体制或产权组织形式发生重大变化；经营亏损、财务状况发生恶化、转移资产、抽逃资金、停产、歇业、被解散、被撤销、清算、破产、责令关闭、被注销登记、被吊销营业执照等；卷入或即将卷入需要承担财产给付义务的诉讼、仲裁程序或其他法律纠纷；在其他合同项下发生违约事件；发生注册资本变动、股权调整、股权转让、重大对外投资、处分主要财产、承包、租赁、联营、托管、合并（兼并）、分立、重组、股份制改造、实际控制人发生变动、保证人违反本合同或其他担保合同项下的任一项义务或承诺和保证等可能或已经影响到贷款人债权安全的情形，而保证人未按贷款人要求落实债务清偿措施的；

3. 抵押人擅自向他方转让、出售或以其他方式处分担保物，或对担保物的任何部分的权益设定或试图设定任何权利负担或者发生有损担保物价值的情形，如担保物发生被查封、扣押或者被采取其他强制性措施、权属发生争议、受到或可能受到来自任何第三方的侵害、安全或完好状态受到或可能受到不利影响等情况；或者发生了针对担保人或担保物的诉讼、仲裁或行政程序而抵押人未能提供可确保贷款人债权安全的补充担保等情形。

**（五）如因监管要求或国家政策调控等影响导致贷款人无法按照合同约定按时放款时，贷款人有权根据相关要求结合自身实际情况确定放款的时间，或贷款人有权单方解除合同。**

（六）法律、法规规定及本合同约定的其他权利义务。

## 担保条款

### 第八条 保证担保

（一）本合同项下的保证方式为连带责任保证担保，保证期间见本合同附则第十九条。

（二）保证人的保证范围为本合同项下借款人应承担的全部债务，包括但不限于全部主债权（本金）及其利息、复利、罚息（包含逾期罚息、挪用罚息）、违约金、损害赔偿金、贷款人实现债权和担保权利的费用以及借款人应向贷款人支付的其他款项。

（三）上述担保不可撤销，其法律效力不受借款人、抵押人与保证人及其他第三方签订的任何协议/合同等文件的影响，也不受借款人收入减少、失业、失踪、死亡以及无力支付等事实的影响。

（四）若借款人不能按期向贷款人偿还贷款本息或因借款人违约而被贷款人要求提前清偿贷款本息和费用时，贷款人有权直接向保证人追索。



（五）保证人声明与保证：

1. 保证人向贷款人提供的所有文件、资料和凭证均真实、完整、有效；

**2. 当发生以下事件时，保证人须在事件始发五日内书面告知贷款人：**

（保证人为自然人时适用）发生如健康、婚姻、家庭、工作、住所、收入、财产变化、出国（出境）定居、移民等对其履行本合同项下担保义务产生不利影响的事件。

（保证人为企业时适用）企业法定代表人、住所、通讯方式等发生变化、经营出现严重困难或财务状况恶化及出现其他不利于贷款人债权实现的事项。

**（六）（保证人为企业时适用）保证人发生主体资格、资本结构、经营体制、经营财务状况等变化，影响担保能力的，保证人须根据贷款人要求提供新的担保或提前履行保证责任。**

（七）法律、法规规定及本合同约定的其他义务。

### **第九条 抵押担保**

（一）抵押人同意以本合同附件抵押财产清单所列的房地产作为抵押财产，为本合同项下债务提供担保。

**（二）抵押担保范围：本合同项下借款人应承担的全部债务，包括但不限于主债权（本金）及其利息、复利、逾期贷款罚息、挪用贷款罚息、违约金、损害赔偿金及贷款人实现债权和担保权利的费用以及借款人应向贷款人支付的其他款项。**

（三）本合同项下抵押财产的价值为本合同附则第二十条所述的购房总价。该价值不作为贷款人处分该抵押财产时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制。抵押财产的最终价值以抵押权实现时实际处理抵押财产的价款或净收入为准。

（四）抵押财产在设置担保物权时的租赁情况、居住权情况见本合同附则第二十一条。

（五）若抵押财产换发新的所有权或其他权利证书（明），导致本合同抵押财产清单或者贷款人收执的抵押登记证明与上述新的权利证书（明）或登记机关登记簿相关记载不一致的，抵押人不得以此为由拒绝承担担保责任。

**（六）抵押权的效力及于抵押财产的主物、从物、主权利、从权利、代位权、代位物、附合物、附属物、混合物、添附物、加工物和孳息（含租金）等。**

（七）抵押人在抵押期间应妥善保管抵押财产，并负责维修保养，保证抵押财产的完好无损并承担包括但不限于保养、保全抵押财产所需费用。贷款人有权对抵押财产状况进行了解，抵押人对此有义务给予合作。

**（八）抵押人提供的抵押物并非抵押人唯一居住地。未经贷款人书面同意，抵押人不得将抵押财产出租、转让或以赠与、再抵押等方式处理，也不得将本合同的任何权利、义务转让给第三方；未经贷款人书面同意，不得擅自在抵押财产上新设定居住权或新增居住权人或延长居住权期限等。经贷款人同意转让抵押财产的，所得价款应该存入贷款人指定的账户，并优先用于归还本合同项下的贷款本息。**

（九）抵押人须按时缴交有关部门对抵押财产征收的税费、水电费、卫生费、物业管理费等费用。

（十）抵押人在变更姓名、住所、联络地址或电话号码等事项时，应在有关事项变更后五日内书面通知贷款人，且须持有效身份证件到贷款人处办理资料变更手续。

**（十一）抵押权存续期间内，如果因第三人的行为导致抵押财产价值减少的，抵押人应将损害赔偿金存入贷款人指定的账户。**

（十二）抵押人应协助贷款人办理抵押登记手续。

（十三）抵押人在本合同项下的抵押财产之抵押权设定后，应将《不动产登记证明》等资料正本交贷款人执管，直至本合同项下贷款本息及相关费用清偿完毕时止。

**（十四）签订本合同后，抵押人出租抵押财产必须满足：征得贷款人书面同意其出租；租金收入优先用于偿还本合同项下债务；需与承租人订立书面租赁合同并订明：“出租人已将该房产抵押给广东潮阳农村商业银行股份有限公司，出租人未清偿广东潮阳农村商业银行股份有限公司到期的债务，自广东潮阳农村商业银行股份有限公司发函通知承租人迁出出租房屋之日起三十日内，承租人须迁出且租赁合同自迁出之日起自动终止。”**

（十五）抵押人如有法律诉讼或仲裁发生，或有不动产或其他财产（包括本合同项下的抵押财产）被查封、扣押、冻结、没收或强制性收购时，抵押人应在有关事项发生或变更后五日内书面通知贷款人。

**（十六）抵押权存续期间，抵押人处分抵押财产的，应事先征得贷款人的书面同意。抵押人同意贷款人有权采用下列任意一种和/或多种方式处分抵押财产所得价款、保险金、损害金及补偿金等：**

1. 清偿或提前清偿抵押担保的债务本息、违约金、损害赔偿金及相关费用等借款人应向贷款人偿付的款项；
2. 转为定期存款，存单用于质押，为本合同项下的债务提供担保；
3. 根据抵押人与贷款人约定向贷款人指定的第三人办理提存；
4. 经抵押权人同意，用于修复抵押财产，以恢复抵押财产价值；
5. 其他合法有效的处理方式。

（十七）法律、法规规定及本合同约定的其他义务。

## 违约责任条款

### 第十条 违约事项

本合同生效后，借款人、抵押人、保证人应履行本合同项下的义务，借款人、抵押人、保证人不履行或不完全履行本合同所约定的义务，或违背其在本合同项下所做的声明、保证与承诺，或发生下列事项之一时，即构成借款人、抵押人、保证人在本合同项下的违约：

（一）借款人、抵押人、保证人提供虚假资料或隐瞒重要事实。

（二）借款人连续三期或累计六期未按时足额偿还贷款本息及其他任何应付款项。

（三）借款人、抵押人、保证人在其他借款合同或担保合同项下发生违约事项，可能影响借款人、抵押人、保证人履行本合同项下义务的。

（四）抵押财产价值明显减少，影响到贷款人权利而借款人未增加相应担保的。

（五）借款人、抵押人死亡、失踪或被宣告死亡、失踪，或者成为限制民事行为能力人或丧失完全民事行为能力，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、财产代管人拒绝代借款人、抵押人、保证人履行本合同项下义务。

（六）在本合同借款期限届满以前，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。

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

（八）借款人、抵押人、保证人未完全、适当地遵守或履行其在本合同项下的任何承诺、保证、义务。

（九）借款人所购房产发生质量、权属等纠纷，已经或可能影响借款人在本合同项下义务履行的。

（十）借款人、抵押人、保证人涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷，对其偿债能力产生不利影响的。

（十一）借款人的其他任何债务在到期（包括提前收回贷款）后未给予清偿，或者借款人、抵押人、保证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、抵押人、保证人在本合同项下义务的履行。

（十二）未经贷款人同意，借款人与其配偶或其他共同共有人、第三方因任何原因达成房屋处分相关协议的。

（十三）借款人名下的不动产或其他财产（包括本合同项下的抵押财产）被查封、扣押、冻结、没收或强制性收购。

（十四）借款人、抵押人、保证人下落不明或发生其他足以影响其偿还债务能力的事件。

（十五）为本合同提供担保的抵押财产未经贷款人书面同意被转让或设置居住权或新增居住权人或延长居住权期限。

（十六）借款人、抵押人或保证人拒绝或阻碍贷款人对其收入、财务状况或信用情况等基本信息进行检查的。

（十七）借款人、抵押人或保证人以任何有可能危及到自身偿债能力的方式处置其资产，或向他人提供超过自身负担能力的任何担保。

（十八）借款人、抵押人、保证人信用状况下降，或者发生其他足以影响贷款本息按期足额偿还的其他情形。

（十九）借款人、抵押人、保证人违反本合同约定的其他义务。

#### **第十一条 违约责任**

**借款人、抵押人、保证人中的任何一方违反本合同约定义务和存在上述违约事项的，均属违约行为。在此情况下，贷款人有权根据本合同的有关约定和法律的规定，视违约情节轻重，采取下列全部或部分措施维护其合法权益：**

（一）收取逾期贷款的罚息：

借款人未按照约定的日期（包括贷款提前到期）偿还借款本金的视作逾期贷款，贷款人有权按本合同附则第二十二条第（一）款的规定计收罚息。

（二）收取挪用贷款的罚息：

借款人不按合同约定用途使用借款，未按照约定提供用途证明，或提供虚假用途证明，视作挪用贷款，贷款人有权按照按本合同附则第二十二条第（二）款的规定计收罚息。

（三）收取复利：

对借款人应付未付利息，包括正常利息、逾期罚息、挪用罚息，贷款人有权按本合同附则第二十二条第（三）款的规定计收复利。

（四）借款人有违约行为或未遵守本合同约定义务的，因此造成贷款人损失的应予赔偿，但提前还款等另有约定的除外。

（五）要求借款人限期纠正其违约行为，采取适当的补救措施并赔偿损失。

**（六）提前收回本合同项下的贷款，要求借款人立即清偿全部贷款本息及其他任何应付款项。**

**（七）从借款人、保证人开立在贷款人及贷款人总行系统内其他营业机构的部分或全部账户中划收任何币种的款项，以偿付借款人欠贷款人的贷款本息及其他任何应付款项。**

（八）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。

（九）行使担保权利并要求借款人、抵押人、保证人承担贷款人实现债权和担保权利的费用。

（十）停止贷款人合同义务的履行，包括停止发放贷款。

（十一）贷款人可采取单方解除合同、处分抵押财产、申请强制执行等任何措施维护其合法权益。

（十二）本合同有效期内，未经贷款人书面同意，抵押人不得转让抵押财产，否则，自物权发生变动之日起，贷款人对抵押财产仍享有抵押权，且抵押人应赔偿由此给贷款人造成的损失。

（十三）本合同有效期内，抵押人未经抵押权人书面同意在抵押财产上设定居住权或新增居住权人或延长居住权期限等的，抵押人需赔偿由此给贷款人造成的损失。

（十四）自行将担保财产折价或者自行拍卖、变卖并就所得价款优先受偿。

（十五）借款人未按照约定的日期、数额收取借款的，应当按照约定的日期、数额支付利息。

（十六）调整贷款利率。

（十六）法律法规规定、本合同约定或贷款人认为必要的其他措施。

## 其他条款

### 第十二条 通知与送达

**（一）借款人、抵押人、保证人确认本合同附件送达地址确认书约定的地址为其有效的送达地址**，该送达地址适用范围既包括借款人、抵押人、保证人非诉时各类通知、合同、贷款有关的对账单据、催收凭证等文件以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审、执行程序的送达。

（二）因本合同纠纷提起民事诉讼，除本合同附件送达地址确认书约定的送达地址外，借款人、抵押人、保证人同意还可以以广东法院诉讼文书接收专用免费电子邮箱作为法院诉讼文书电子送达地址，法院进行送达时可采取直接邮寄送达方式或者电子送达与邮寄送达并行方式，**即使借款人、抵押人、保证人未能阅取电子邮箱中的文书或者未能阅取法院邮寄送达的文书，亦视为已有效送达。**

（三）借款人、抵押人、保证人承诺：本合同附件送达地址确认书约定的本方送达地址（含电话、传真、电子邮箱、微信等）正确无误，**如上述送达地址变更，借款人、抵押人、保证人有义务及时书面通知贷款人，并重新签订送达地址确认书，否则，上述送达地址仍视为有效送达地址。人民法院或仲裁机构以约定的送达地址或经书面通知变更后的送达地址寄送相关文件，即视为已向借款人、抵押人、保证人有效送达，如因借款人、抵押人、保证人在送达日后未审阅邮寄内容或地址变更未及时通知对方而造成的后果由借款人、抵押人、保**

### 证人承担。

（四）如采用挂号邮寄或快递方式，本合同相关文件或通知在投递之日起第4日视为送达之日，且在邮寄或快递单上载明的内容即为邮寄内容；如采用图文传真方式，发送成功回执所示之日，即视为送达之日；如采用数据电文（包括电子邮件、短信、微信等）方式送达的，数据电文的发出之日即为送达之日，**被送达人是否点击查阅数据电文，均不影响送达效力；因借款人、抵押人、保证人自己提供的或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知贷款人，借款人、抵押人、保证人本人或借款人、抵押人、保证人指定的代收人拒绝签收，导致相关文件、诉讼文书未能被借款人、抵押人、保证人实际接收的，导致相关文件、法律文书未能被抵押人实际接收的，相关文件、法律文书退回之日视为送达之日。**

（五）若借款人出现贷款逾期归还或未还等情形的，贷款人有权向借款人进行短信通知，借款人接收该等通知的联系电话为本合同附件送达地址确认书载明的借款人手机号码；**若有更换手机号码须及时到贷款人处履行书面变更手续，否则贷款人一旦向上述本合同约定手机号码发送相关报送不良信用信息后，无论发送是否成功送达，无论该手机号码是否借款人使用，均视为贷款人已履行通知义务。**

（六）本条款作为合同条款中独立存在的条款，不受合同其他条款效力的影响。

### 第十三条 其他约定事项

（一）本合同签订后且在贷款发放前，若借款人与售房者就该房产有关质量、条件、权属等事宜发生纠纷，本合同即告中止。由贷款人视上述纠纷解决情况，在半年内决定是否解除或继续履行本合同。

（二）贷款发放后，借款人与售房者就该房产有关质量、条件、权属或其他事宜发生的任何纠纷，均与贷款人无关，本合同应正常履行。

（三）各方承诺：本合同如经公证机关依法赋予强制执行效力后，若借款人、抵押人、保证人不履行合同的，贷款人可以向有管辖权的人民法院申请执行。

（四）“实现债权和担保权利的费用”，是指包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、邮寄费、评估费、公证费、拍卖费、询价费、拍辅费（或法院要求、指定缴纳的其他费用）、律师费、咨询费、差旅费、执行费。

（五）下列文件为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力：

1. 借款借据；
2. 《不动产登记证明》；
3. 抵押财产清单；
4. 送达地址确认书。

（六）本合同附件作为本合同不可缺少的部分，与本合同具有同等法律效力。

（七）本合同如存在共同借款人，共同借款人同意贷款人将贷款资金发放至合同约定的指定账户。共同借款人承诺对全部贷款承担连带清偿责任，贷款人有权向借款人或共同借款人一方或双方追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。借款人、共同借款人均不得以其内部关于债务承担的任何约定或其他任何异议拒绝向贷款人履行还款义务；不得以贷款被另一方使用或挪用为由拒绝履行还款义务。

（八）当借款人未按照本合同约定的时间偿还借款本金或利息的，如第三人自愿代为偿还或债务加入的，借款人、抵押人、保证人同意贷款人接受第三人的

代为履行或债务加入，抵押人、保证人仍为本合同项下的债务承担担保责任。

（九）贷款发放后，当借款人因损坏、遗失或其他原因换卡造成还款卡号变更的，借款人授权贷款人对本合同附则第十八条填写的主账号与新卡号进行关联，并授权贷款人在新的银行卡内直接扣收并用以支付本合同项下一切应付的全部本金及利息、复利、逾期罚息、挪用罚息、违约金、赔偿金、贷款人实现债权和担保权利的费用。

（十）除非法律另有规定，本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

（十一）本合同各条款标题仅为方便查阅而设，不对合同条款的内容和解释构成任何限制和影响。

（十二）本合同有效期内，贷款人给予借款人、抵押人、保证人的任何宽容、宽限或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利和权益，也不视为贷款人对本合同项下权利、权益的放弃。

### （十三）反洗钱承诺

1. 借款人、抵押人、保证人承诺遵守反洗钱相关法律、法规，履行以下反洗钱义务：

（1）贷款人根据法律法规和反洗钱管理需要，要求借款人、抵押人、保证人如实提供所有身份证件或身份证明文件及相关资料；或依法开展反洗钱客户尽职调查等措施，借款人、抵押人、保证人接受并配合；借款人、抵押人、保证人承诺提供的所有资料均真实有效；

（2）借款人、抵押人、保证人提供的所有身份证件或身份证明文件及相关资料已过有效期限或发生变更的，借款人、抵押人、保证人承诺在合理期限内（有效期届满或发生变更后 90 日内）及时更新；

（3）借款人、抵押人、保证人不得借助本合同项下业务或账户进行洗钱、恐怖融资或扩散融资等违法违规行为，不得出租、出借、买卖金融账户和其他具有价值收付功能的金融工具或为洗钱等违法犯罪活动提供便利；

（4）其他依据相关法律法规规定借款人、抵押人、保证人应当履行或配合履行的反洗钱义务。

2. 借款人、抵押人、保证人未按前款要求履行反洗钱义务或贷款人有合理理由怀疑借款人、抵押人、保证人未按前款要求履行反洗钱义务，或借款人、抵押人、保证人拒绝配合贷款人履行反洗钱职责的，贷款人有权限制或拒绝办理业务；借款人、抵押人、保证人承担由此产生的后果和责任。

**3. 贷款人有合理理由怀疑借款人、抵押人、保证人存在或涉嫌洗钱、恐怖融资、扩散融资以及其他上游犯罪或任何其他非法行为，贷款人有权宣布贷款提前到期或解除本合同，借款人、抵押人、保证人承担由此产生的后果和责任。**

（十四）借款人、保证人、抵押人同意贷款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，及出于履行本合同目的和贷款人内部风险管控目的，将借款人、保证人、抵押人相关信息向第三方提供，或通过第三方获取借款人、保证人、抵押人的相关信息，具体以《个人信息（含个人征信）授权书》/《企业信息（含企业征信）授权书》的约定内容为准。借款人、保证人、抵押人知悉并理解《个人信息（含个人征信）授权书》/《企业信息（含企业征信）授权书》为本合同之必要附件，借款人、保证人、抵押人对本合同的同意和签署视为借款人、保证人、抵押人对《个人信息（含个人征信）授

权书》/《企业信息（含企业征信）授权书》相关内容的全面阅读、理解和接受。进一步的，借款人同意贷款人可以将《个人信息（含个人征信）授权书》所述信息用于以下目的：

1. 贷款人有权根据上述信息的查询结果，自主评价和决定是否接受借款人的借款申请；

2 贷款人有权根据上述信息的查询结果，决定拟向借款人发放贷款的金额、期限、利率、结息周期、还款方式、还款资金监管措施。

（十五）贷款人将其在本合同项下的债权转让给第三人时应通知借款人、抵押人、保证人，但无需征得借款人、抵押人、保证人同意；担保人应在原担保范围内继续向受让人承担担保责任。贷款人有权采取贷款人认为适当的方式，包括但不限于传真、邮寄、专人送达或本合同约定的通知与送达等方式通知借款人、抵押人、保证人转让事宜。

（十六）抵押人、保证人在此同意：当借款人不履行到期债务或发生约定的实现担保权的情形，无论贷款人对本合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于借款人和/或第三人提供物的担保、保证、抵押、质押、保函、保证金等担保方式），无论上述其他担保何时成立、是否有效，无论上述其他担保因任何原因减少、消灭或无法实现，贷款人均有权直接要求抵押人或保证人在其担保范围内承担担保责任，无需事先行使其他担保权利（包括但不限于先行处置借款人和/或第三人提供的物的担保）。

（十七）借款人、抵押人、保证人声明：

1. 借款人、抵押人、保证人清楚地知悉贷款人的经营范围、授权权限；

2. 借款人、抵押人、保证人有必要权利和授权及有完全的权利能力和行为能力从事其所经营的业务及签署和履行本合同。

（十八）本合同项下贷款同时存在物的担保（含借款人和/或第三人提供）和人的担保的，包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证、保证金、履约保险以及其他具有担保功能的担保方式，贷款人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任，不分先后顺序。贷款人已经选择某一担保方式和/或保证人和/或担保财产来实现债权的，也可以同时主张通过其他担保方式和/或保证人和/或担保财产来实现全部或部分债权。

（十九）本合同未尽事宜，由各方协商解决；未作约定的部分，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和其他相关规定办理。

#### 第十四条 法律适用与争议解决

（一）本合同的签署、变更、解除、效力、履行及争议解决等，均适用中华人民共和国法律。

（二）凡因本合同引起的或与本合同有关的争议或纠纷，各方可再行协商或提请第三方机构调解，协商或调解不成的，各方同意按本合同附则第二十三条的约定作为本合同争议解决方式。

借款人、抵押人、保证人同意：基于调解需各方当事人共同参与，调解机构根据贷款人所提供借款人、抵押人、保证人的身份、联系方式等信息无法联系借款人、抵押人、保证人时，可委托但不限于三大电信运营商（中国移动、中国联通、中国电信）协助查找其新的联系方式，以便通知借款人、抵押人、保证人参与调解。

（三）在争议未解决之前，除争议事项外，不影响本合同约定的其他条款的继续履行。

（四）本合同项下借款发生逾期等违约情形后，欠款本息在广东省上年度就业人员年平均工资百分之五十以下的，法院将依法适用小额诉讼程序进行审理，一审终审。

**（五）特别提醒：本合同项下借款发生逾期等违约情形后，欠款本息超过广东省上年度就业人员年平均工资百分之五十但在二倍以下的，双方同意法院适用小额诉讼程序进行审理，一审终审。**



附则

编号：\_\_\_\_\_

**第十五条 关于立约人的说明**

（一）贷款人（抵押权人）：\_\_\_\_\_

法定代表人/负责人：\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

（二）借款人：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

（三）共同借款人：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

（四）抵押人：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

（五）保证人：\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_

证件类型：\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

**第十六条 关于第一条借款要素的说明**

（一）借款金额：（币种）\_\_\_\_\_，（大写）\_\_\_\_\_，（小写）\_\_\_\_\_。

（二）借款期限：\_\_\_\_\_年，从借款发放之日起合计\_\_\_\_\_个月，具体起止日期以借款借据为准。

**（三）关于借款利率的说明**

本合同确定的借款利率为以下第\_\_\_\_\_项：

1. 固定利率：在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的\_\_\_\_\_（1年期/5年期以上）LPR的基础上\_\_\_\_\_（增加/减少）\_\_\_\_\_个基点形成贷款利率，**即按年化利率\_\_\_\_\_%执行。**

2. 浮动利率：在贷款发放日当期LPR\_\_\_\_\_（1年期/5年期以上）的基础上（增加/减少）\_\_\_\_\_个基点，**执行年化利率见借款借据，且借款利率按以下第\_\_\_\_\_种方式调整：**

①在每一个利率重定价日，按利率重定价日当期LPR为定价基准加/减基点作相应调整，该调整从利率重定价日当日起执行。利率重定价日是\_\_\_\_\_（A：每笔贷款发放日的每年对应日；B：每年1月1日；C：遇当期LPR变动的次日；D：每期还款日；E：每月1日；F：每季首月1日；G：每月还款日）。如遇调整当年

当月不存在对应的日期的，则以当月的最后一日为利率重定价日；

②其他方式：\_\_\_\_\_。

上述贷款发放日当期 LPR、利率重定价日当期 LPR 是指该日的前一工作日相应期限的 LPR。

本合同的借款年化利率按单利方法计算。

**（四）本合同约定的借款期限、借款金额、借款利率及借款币种等事项与借款借据不一致时，以借款借据记载的为准。**

**第十七条 关于第二条发放贷款的前提条件第（一）款的说明**

借款人已支付首付款不低于购房总价的\_\_\_\_\_%。

**第十八条 关于第三条贷款发放及贷款归还的说明**

（一）贷款发放

1. 贷款人在按揭贷款发放后，将购房贷款划入以下售房者账户：

售房者户名：\_\_\_\_\_

售房者账号：\_\_\_\_\_

开户行名称：\_\_\_\_\_

（二）贷款归还

1. 还款户名：\_\_\_\_\_

还款卡号：\_\_\_\_\_

还款卡号关联的主账号：\_\_\_\_\_

开户行名称：\_\_\_\_\_

2. 还款日期

（1）贷款人系统每月结息日固定为每月的第 20 日，还款日（扣款日）与结息日相对应，首期扣款日为贷款发放后的次月 20 日，扣款日不因借款人提前还款及调整还款方式而改变；

（2）借款人应于本合同约定的结息日及还款日前备足款项并存入还款账户。如最后一期借款本金的还款日不在结息日的，则未付利息应与未付借款本金一并于最后一期还款日支付。

3. 还款方式：

（1）借款人采用\_\_\_\_\_（A 等额还款法；B 递减还款法）还款方式；

（2）无论采用等额还款法或递减还款法还款，借款人均须在贷款发放日次月起逐月还款，还款总期数为\_\_\_\_\_期，每个月为一个还款周期。

**第十九条 关于第八条保证担保的说明**

保证期间自本合同生效之日起，至下列第\_\_\_\_\_项所述期限止。

（一）本合同项下最后一期按揭贷款还款期限到期后三年。若贷款人宣布贷款提前到期，则为宣布贷款提前到期后三年。

（二）其他约定：\_\_\_\_\_。

**第二十条 关于第一条第（二）款、第九条抵押担保的说明**

（一）本合同项下的借款用于购买（ ）住房/（ ）商铺/（ ）商业用房（请打√注明）。

（二）房产地址：\_\_\_\_\_

（三）土地使用期：\_\_\_\_\_年 按揭标的物类型：\_\_\_\_\_

（四）楼宇名称、座别及房号：\_\_\_\_\_

（五）建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

（六）购房总价(币种)\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_，（小写）\_\_\_\_\_。

（七）商品房买卖合同（或房地产权证）编号：\_\_\_\_\_

**第二十一条 关于第九条第（四）款抵押财产租赁情况的说明**

该抵押财产的租赁情况为下列第\_\_\_\_\_种情形：

1. 抵押财产未出租给第三人；
2. 抵押财产已出租给第三人，抵押人应提供该抵押财产所有租赁合同的复印件（由抵押人在复印件上签章确认）给抵押权人。

若处于上述第 1 种情形，抵押人出租抵押财产给第三人前，必须经抵押权人书面同意，并将抵押事实告知承租人，且出租期限不得长于贷款期限，租赁合同中不能设置自动续租条款，并将租赁合同原件提交一份给抵押权人备案。

（二）该抵押财产的居住权情况为下列第\_\_\_\_\_种情形：

1. 抵押财产未设立居住权给第三人；
2. 抵押财产已设居住权给第三人，抵押人应提供该抵押财产所有居住权合同及办理居住权登记相关证明等资料的复印件（由抵押人在复印件上签章确认）给抵押权人。

若处于上述第 1 种情形，抵押人设立居住权给第三人前，必须经抵押权人书面同意，并将抵押事实告知居住权人，且居住权期限不得长于贷款期限，居住权合同中不能设置转让、继承条款，并将居住权合同原件提交一份给抵押权人备案。

**第二十二条 关于第十一条违约责任的说明**

（一）逾期贷款的罚息计算方法：从逾期之日起每日按相应罚息利率计算，直至本息全部清偿为止。逾期贷款的罚息利率为：在当期执行的借款利率基础上加收百分之五十计收。对本金未逾期，但未按时足额支付利息的，从逾期之日起每日按逾期贷款罚息利率计收罚息。

（二）挪用贷款的罚息计算方法：对挪用贷款部分，从借款人违约未按约定的借款用途使用之日起，每日按相应罚息利率计算，直至本息全部清偿为止。挪用贷款的罚息利率为：在当期执行的借款利率基础上加收百分之百计收罚息。挪用贷款后遇合同借款利率调整的，自调整之日起适用新的罚息利率分段计算挪用贷款的罚息。

（三）复利计算方法：对借款人应付未付的利息，包括正常利息、逾期贷款的罚息、挪用贷款的罚息等，从借款人应付未付利息之日起，每日按当期执行的借款利率基础上加收百分之五十计收复利。

**第二十三条 关于第十四条法律适用与争议解决的说明**

各方同意选择下列第（一）种方式作为本合同争议解决方式：

- （一）向贷款人的法人机构所在地人民法院提起诉讼。
- （二）同意提交\_\_\_\_\_并按照该会仲裁规则进行仲裁。

**第二十四条 其他约定**

**第二十五条 合同的生效及文本份数**

（一）本合同自各方法定代表人（负责人）或授权代理人签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章（如为自然人的，则须签字）之日起生效。

（二）如授权代理人签字，须附授权委托书。

（三）本合同一式\_\_\_\_\_份，贷款人、借款人、抵押人、保证人、公证或见证（如需公证或见证）、国土房管登记部门各执一份，每份均具有同等法律效力。

（本页无正文，为《楼宇按揭担保借款合同（二手楼）》的签署页）

本人/本公司已阅读本合同所有条款，对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部知晓并充分理解，本人/本公司已充分注意加粗部分并经贷款人详细解释，本人/本公司对本合同所有条款无任何异议。本合同是本人/本公司在明确自身权利义务的基础上自愿签署的。

贷款人（盖章）：  法定代表人/授权代理人（签字）：	借款人（签字）：
共同借款人（签字）：	抵押人（签字）：
保证人（签字）：	

签约时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签约地点：\_\_\_\_\_

经办人：（签字）\_\_\_\_\_

附件：

抵押财产清单

抵押人名称	
抵押财产名称	
抵押财产价值	
抵押财产地址	

抵押人及其配偶（如有）同意以上述房地产作抵押担保。借款期间内，上述抵押财产在抵押人处保管、使用，抵押人须按合同要求负责管理，并保证不对抵押财产擅自出租、转让、赠与、再抵押、新设定居住权、新增居住权人、延长居住权期限等。

抵押人（签字）/（盖章）：

抵押人配偶（如有）（签字）：

法定代表人（授权代理人）（签字）：

身份证号码：

身份证号码：

年 月 日

年 月 日