

个人购房担保借款合同

合 同 编 号：() 洪农商个按揭借字〔 〕第 号

借款人(全称)：_____

共同借款人(全称)：_____

贷款人(全称)：_____

担保人(全称)：(1) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____

(5) _____

(6) _____

江苏洪泽农村商业银行股份有限公司

签约重要提示

为维护贵方合法权益，在贵方签署本合同之前，请认真阅读以下内容，并确认有关事实：

一、贵方具备签订和履行本合同所需的完全民事行为能力，签署和履行本合同系贵方真实意思表示，若依法需要他人同意，则已取得合法有效的授权。

二、贵方提供的各项申请资料、全部文件、报表、凭证以及相关陈述均是合法、有效、真实、完整的，不得含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、贵方已经认真审阅本合同全部条款，并特别注意其中有关权利义务的免除或限制条款，以及加黑/粗字体部分的内容。

四、在签署本合同前，贵方有权对本合同提出修改意见，贵方签署本合同即视为贵方已经完全理解和接受本合同全部条款，明确知晓并愿意承担签署合同产生的法律后果，如有任何疑问，可及时向洪泽农村商业银行咨询。

根据国家有关法律、法规，本合同特别条款所列各方当事人各方经协商一致，基于诚实、信用、平等、自愿的原则订立本合同。本合同由通用条款和特别条款两部分组成。

第一部分 通用条款

借 款

第一条 借款

1.1 借款金额见本合同第二十三条。

1.2 借款用途。

1.2.1 本合同项下的借款用途见本合同24.1。

1.2.2 借款人购买房产的具体情况见本合同24.2。

1.3 借款期限见本合同第二十五条。

1.4 借款利率

本合同适用之利率浮动幅度、执行利率、利率调整方式等信息见本合同第二十六条。

1.5 本合同履行期间，如遇国家调整贷款利率或计息管理办法并应适用于本合同项下借款时，各方按调整后的规定执行。

1.6 除本合同1.4约定的利率调整情形之外，贷款人有权决定在本合同26.1约定的借款执行利率基础上，为本合同项下借款确定相比约定更低的执行利率。贷款人有权根据情况确定或调整该更低的执行利率的执行期间，亦有权调整或取消该更低的执行利率。

1.7 本合同记载的借款金额、借款期限、利率（利率调整按本合同约定规则执行）等与借款借据记载不一致时，以借款借据记载为准。借款借据为本合同的组成部分。

第二条 先决条件

2.1 未满足下列条件之一的，贷款人有权不发放本合同项下的借款：

2.1.1 担保人具有为本合同担保所需的资格及/或取得合法有效授权；

2.1.2 借款人、担保人根据贷款人要求提供真实、完整、有效的文件、资料、单据并办妥相关手续；

2.1.3 借款人按照贷款人关于支付管理的规定，如实声明贷款用途、提供相关证明材料；

2.1.4 购房首付款及与本合同有关的应付款项和费用均已付清；

2.1.5 本合同项下借款有抵押担保及/或保险的，（预告）登记及/或保险等有关手续已按贷款人要求办妥且该抵押、保险持续有效；

2.1.6 借款人、担保人或抵押物未发生足以影响借款安全的重大不利情形；

2.1.7 借贷双方在第二十七条约定的其他条件。

2.2 自本合同签订之日起六个月内，借款人未能落实 2.1 中所约定条件的，贷款人有权采取调减或取消本合同项下借款额度、对本合同项下借款重新审批、解除本合同等一项或多项措施。

第三条 借款提取

3.1 借款人不可撤销地申请并委托贷款人将借款划入本合同第二十八条约定的账户。借款人承诺：贷款人将借款资金按本条约定进行划款，即视同贷款人已依据约定向借款人发放借款，且借款人收妥借款资金。借款人了解并自愿承担与本条约定相关的**所有风险**。借款人对支付信息的真实性、准确性、完整性负责。借款人的支付委托申请存在与本合同约定不符、交易资料不完备或者不真实等情形的，贷款人可以不发放、不支付相应的借款；由此造成借款人对交易对象违约或者形成其他损失的，借款人自行承担责任。因借款人提供的支付信息不准确、不完整、不及时导致借款资金支付差错、失败或延误，由此造成借款人对交易对手违约或者形成其他损失的，借款人自行承担责任。

3.2 借款人应保留用途证明材料，按贷款人的要求告知借款资金支付情况，并按贷款人要求及时提供借款资金使用记录和与用款相应的合同、发票及其他凭证等相关资料。贷款人可以通过账户分析、凭证查验、现场调查等方式核实借款支付是否符合约定用途，借款人应配合贷款人进行借款支付核查。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、电话银行等非柜台渠道的自助贷款功能。采用自主支付的，自主支付的适用范围和额度有约定的从约定，未作约定的按照国家有关法律法规执行。

3.3 法律、法规、规章调整个人借款资金支付方式的，贷款人将依据相关规定执行。

3.4 借款人发生信用状况下降，借款资金使用出现异常，违反合同的借款支付约定，以化整为零、提供虚假资料等方式规避贷款人受托支付等情形的，贷款人可与借款人协商补充借款发放和支付条件，或停止借款发放和支付，提前收回已发放借款。

3.5 提款回转

3.5.1 因本合同项下借款依据的、与用款相应的商品房买卖合同不能全部实际履行、被解除、被撤销或无效等非贷款人原因，导致借款人已提取的借款超出借款人为相关交易实际支付款项的或者发生交易款项回转的，贷款人有权要求借款人归还相应的借款资金。

3.5.2 借款人未按约定方式进行借款资金支付的,贷款人有权收回未按约定支付的借款资金。

3.5.3 借款资金按照本条约定归还至贷款人前,按第一条约定计息、结息。

第四条 还款

4.1 借款人按第二十九条约定的分期还款方式偿还本合同借款本息:即以第二十九条约定的月数为一个还款周期。自借款发放后,每期末月的20日/每期末月借款发放日对应日(具体见第二十九条的约定)为还款日。借款发放日没有对应日的,以该还款周期末月最后一日为还款日。借款人选择下述方式之一归还借款本息:

(1) 等额本息还款法:

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

(2) 等本递减还款法:

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

(3) 第二十九条约定的其他还款方式。

4.2 借款人应于还款日 17:00 前在第二十九条所述借款人还款账户内存入足以偿还当期借款本息的款项,贷款人可直接从该账户中划收借款本息及本合同项下其他应付款项。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。合同履行期间借款人要求变更指定还款账户的,须经贷款人同意,并到贷款人处办理还款账户变更手续。

4.3 借款人的还款,除双方另有书面约定外,按以下顺序清偿:

4.3.1 借款人与贷款人之间存在数笔到期债务,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。

4.3.2 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。

4.4 借款人的还款不足以清偿应付债务数额的,贷款人可以选择将还款用于清偿本金、利息、罚息、复利或实现债权的费用。

第五条 提前还款

5.1 借款人承诺在借款实际发放之后不提前还款。借款人确需提前还款的,须至

少提前三十日向贷款人提出书面申请并经贷款人书面同意。

5.2 借款人已知悉贷款人与洪泽农村商业银行其他分支机构属于同一法人。本协议生效后，借款人与贷款人或洪泽农村商业银行其他分支机构办理提前还款业务时，借款人同意按照贷款人或洪泽农村商业银行其他分支机构要求将提前还款款项优先偿还借款人在洪泽农村商业银行的无担保信用借款，待无担保信用借款清偿完毕后再行提前归还保证或抵质押担保借款。

5.3 借款人应先支付加收利息、补偿金、违约金、罚息、复利及当期借款本息以及其他需要优先支付的款项，再提前偿还借款本金。

5.4 借款人提前偿还部分借款的，提前还款本金最低数额为壹万元，并重新计算剩余借款的每期还款额和还款期限。

5.5 借款人与贷款人就提前还款另有约定的，按约定执行。

第六条 债权债务转让

6.1 贷款人有权依法将本合同项下的权利转让给第三人。

6.2 贷款人可根据经营管理需要授权或委托洪泽农村商业银行其他分支机构履行本合同项下权利和义务，或将本合同项下借款划拨归其他分支机构承接管理，借款人对此表示认可，贷款人的上述行为无需再征得借款人同意。

6.3 借款人要求将本合同项下的债务转让给第三人的，应提前十个工作日向贷款人提出书面申请，经贷款人同意并征得担保人书面同意后，按贷款人要求办理相关手续。

第七条 借款人声明与保证

7.1 借款人向贷款人保证购房行为真实性，保证向贷款人提供的文件、资料和凭证均真实、完整、合法、有效。

7.2 借款人声明并保证签订本合同已得到配偶或所购房产其它共有人的同意。

7.3 借款人未向贷款人隐瞒任何已经发生或正在发生的、可能影响其财务状况和偿债能力的事项，包括但不限于：债务和担保负担、诉讼、仲裁、其他行政程序或索赔事件。

7.4 借款人有义务接受和配合贷款人进行贷后监督检查和贷款支付核查。贷款人有权要求借款人定期向贷款人报告贷款资金支付情况，并在规定的时间内提供所贷款项的用途证明。

7.5 按本合同约定使用借款、归还借款本息和支付有关费用，不将借款用于投资股市、期市或任何其他股本权益性投资等法律法规禁止的用途。

7.6 借款人未按约定及时归还或支付借款本金、利息及其他应付款项和费用的，贷款人均可直接从借款人在洪泽农村商业银行各机构开立的账户中划收，依据法律法规或双方约定不得划收的账户除外。

7.7 当借款人、保证人、抵押物出现本合同21.2约定的重大不利情形时，借款人应立即书面通知贷款人，并落实贷款人认可的债权保全措施。

7.8 接受贷款人的贷款管理检查与监督。

7.9 发生下列事件时，借款人应立即书面通知贷款人：

7.9.1 借款人改变住所、通信地址、联系方式、工作单位等信息；

7.9.2 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、撤销的；

7.9.3 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属证书；

7.9.4 借款人涉入重大诉讼或仲裁，或因违法行为涉入刑事案件；

7.9.5 出现其他不利于贷款人债权实现的事项。

7.10 借款人实施下列行为，应提前十五日书面通知贷款人，并经贷款人同意，贷款人可以参与实施：

7.10.1 为他人债务提供保证担保或以其主要财产向第三人抵押、质押，可能影响借款人偿债能力的；

7.10.2 借款人足以引起本合同债权债务关系发生重大变化或者影响贷款人债权实现的其他重大不利情形。

7.11 借款人不得以抽逃资金、转移资产或擅自转让股份等任何方式逃避对贷款人的债务，不得从事损害贷款人利益的其他行为。

7.12 借款人同意接收贷款人通过手机短信、电子邮件等电子渠道发送的与借款相关的信息服务及相关通知。借款人如遇手机、手机号码或电子邮箱等变更、暂停、遗失、被盗等情况，应及时通知贷款人，以免借款信息泄露。

7.13 贷款人在办理本合同项下相关业务及履行风险管理程序时，可根据需要向金融信用信息基础数据库查询、打印、保存和使用借款人和担保人的信用报告、个人信息和包括信贷信息在内的信用信息；可按照有关规定向金融信用信息基础数据库提供借款人和担保人本人个人信息和包括信贷信息在内的信用信息。

7.14 借款人需要转让所购房产的，应事先征得贷款人书面同意。贷款人同意转让的，所得款项首先用于归还本合同项下债务。

7.15 依据法律法规规定或者各方约定行使其他权利、履行其他义务。

第八条 合同中止或终止

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本合同的履行或终止本合同。

担保

第九条 借款担保

本合同项下债权的担保方式见第三十一条。

9.1 保证

9.1.1 保证方式为连带责任保证。本合同项下有多个保证人的，各保证人共同对贷款人承担连带责任。

9.1.2 保证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、按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和保证人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金，以及诉讼（仲裁）费、律师费等贷款人实现债权的一切费用。

9.1.3 保证期间为借款到期日起三年。借款人与贷款人达成期限变更协议的，保证人继续承担保证责任，保证期间自期限变更协议约定的债务履行期限届满之日起三年。若发生法律法规规定或本合同约定的事项，导致本合同项下债务被贷款人宣布提前到期的，保证期间自贷款人确定的债务提前到期之日起三年。

9.1.4 保证人保证和承诺：

9.1.4.1 已按有关规定和程序取得本合同担保所需要的授权；

9.1.4.2 保证人承诺按贷款人要求提供真实、完整、准确、有效的财务报表、公司章程或者其他相关资料、信息，并接受贷款人对保证人生产经营和财务状况的监督检查；

9.1.4.3 未按本合同约定履行保证责任时，贷款人有权直接从保证人在洪泽农村商业银行各机构开立的账户中划收相关款项抵偿债务；贷款人依照法律法规规定或者本合同约定，对保证人行使抵销权或扣划相关款项的，所抵销的债务及抵充顺序或扣划相关款项，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；

9.1.4.4 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；出现本合同 21.2 约定的重大不利情形；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；出现其他不利于贷款人债权实现的事项。

9.1.4.5 除延长借款期限、增加借款本金金额两种情况外，借款人与贷款人协议变更本合同担保条款以外其他条款，无须征得保证人同意，保证人的保证责任不因变更而减免；

9.1.4.6 保证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保证责任；

9.1.4.7 保证人变更主体资格、资本结构、组织形式、为第三人债务提供保证担保或者以其主要资产为自身或者第三人债务设定抵押、质押担保的，保证人应提前十五日通知贷款人，在征得贷款人同意后根据贷款人要求提供新的担保或采取相应债权保全措施。

9.1.4.8 本合同项下借款既存在债务人提供的担保物（包括质押物、抵押物），又存在第三人提供的担保物（包括质押物、抵押物），同时存在保证担保的，贷款人有权选择向债务人、第三人或保证人主张权利，物保和人保不存在先后顺序。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。贷款人已经选择某一担保方式/担保人/担保物来实现债权的，也可同时主张通过其他担保方式/担保人/担保物来实现全部或部分债权。贷款人选择向债务人、第三人、保证人中的一个或者多个主体主张权利时，未被主张权利的债务人不应视为免责，仍应就本合同项下的全部债权承担担保责任。

9.1.4.9 保证人为债务人（包括但不限于本合同项下借款人）与贷款人之间存有的包括但不限于本合同项下的数笔债务提供担保，且保证人的给付不足以清偿全部到期债务的，保证人同意所清偿的债务及抵充顺序，由贷款人确定，各方另有约定的除外。

9.1.5 发生下列情形之一的，贷款人有权要求保证人承担担保责任。保证人支付的款项不足以清偿本合同项下所担保的债权的，贷款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利或者费用。

9.1.5.1 债务履行期限届满，借款人未按约定足额清偿债务；

9.1.5.2 贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款；

9.1.5.3 保证人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由；

9.1.5.4 保证人被人民法院受理破产申请或者裁定和解；

9.1.5.5 借款人、保证人违反本合同项下声明、保证、承诺或义务；

9.1.5.6 法律法规规定的其他情形或严重危害贷款人权利的情形。

9.2 抵押

9.2.1 抵押人与抵押物共有人同意以本合同第三十二条所列财产担保本合同项下借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金，按《民事诉讼法》有关规定确定由借款人和抵押人承担的迟延履行债务利息和迟延履行金，以及诉讼（仲裁）费、律师费、处置费、过户费等贷款人实现债权和抵押权的一切费用。若本合同第三十二条约定抵押房地产权属证书尚未办妥，则“房地产权属证书编号”等尚不能确定内容在本合同签订时不需填写。

9.2.2 抵押权的效力

抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位物、附合物、混合物、分离物、加工物和法律法规规定的其他财产或权利。

9.2.3 抵押人声明、保证与承诺：

9.2.3.1 抵押人对抵押物拥有充分、无争议的所有权或处分权，抵押物可依法流通或转让；

9.2.3.2 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情形的，抵押人应当立即书面通知贷款人；

9.2.3.3 抵押人已如实告知拖欠税款、抵押物建设工程款等款项及抵押物出租、设定抵押等情况；

9.2.3.4 抵押人已就本合同项下抵押事宜征得抵押物共有人同意；

9.2.3.5 抵押物不存在其他影响贷款人实现抵押权的情形；

9.2.3.6 抵押人发生或知悉7.9和9.1.4.4所列事件时，将立即书面通知贷款人。

9.2.3.7 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。

9.2.4 抵押物占管

9.2.4.1 抵押人应妥善保管和合理使用抵押物，贷款人有权对此进行监督检查。

9.2.4.2 抵押期间，抵押人对抵押物作出赠与、转让、出租、再抵押或其他任何方式的处分需经贷款人书面同意；经贷款人书面同意处分抵押物所得价款，应用于提前清偿所担保的债权或者提存。抵押期间，抵押人对抵押物不得设立居住权。

9.2.4.3 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或者提存。

9.2.4.4 抵押期间，抵押物价值减少的，贷款人有权要求抵押人恢复抵押物的价值或提供贷款人认可的与减少价值相当的担保。

9.2.5 抵押（预告）登记

9.2.5.1 抵押人以本合同第三十二条所述财产设立抵押，抵押人、借款人应在本合同第三十三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。抵押人、借款人的协助配合义务包括但不限于：

（1）借款人以本合同项下借款所购房产作抵押，且未委托售房人办理房地产权属证书的，应在贷款人通知的期限内办妥房地产权属证书；

（2）依据当地登记管理机构要求提供相关证件、证书、文件及其他相关材料信息的原件和复印件。

（3）按贷款人通知时间到登记管理机构办公场所办理登记。

9.2.5.2 抵押物的预告登记证明、他项权利证书、抵押登记文件或其他权利证书由贷款人持有。预告登记后，自抵押物权利证书办妥之日起，抵押人应及时通知贷款人并在本合同第三十三条约定期限内申请办理抵押登记。

9.2.5.3 借款人/抵押人同意在抵押物办妥房屋权属证书前，将所持有的商品房买卖合同正本交由贷款人保管；同意在办妥抵押物房屋权属证书后，办妥抵押登记前，将房屋权属证书及所持有商品房买卖合同正本交由贷款人保管。

9.2.6 抵押权转让

贷款人转让部分债权的，有权不转让相应的抵押权。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。

9.2.7 抵押权的实现

9.2.7.1 出现以下情形之一时，贷款人有权行使抵押权，并可以与抵押人协议以抵押物折价，或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。所得价款不足以清偿所担保的全部债权的，贷款人可以选择将该款项用于归还本金、利息、罚息、复利或者实现债权、抵押权的费用。

（1）债务履行期限届满，借款人未按约定足额清偿债务；

（2）贷款人按照法律法规规定或本合同约定提前收回全部或部分借款；

- (3) 抵押人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由；
- (4) 抵押人被人民法院受理破产申请或者裁定和解；
- (5) 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；
- (6) 担保期间，抵押物毁损、灭失或者被征收、征用；
- (7) 借款人、抵押人违反本合同项下声明、保证、承诺或义务；
- (8) 法律法规规定的其他情形或严重危害贷款人权利的情形。

9.2.7.2 本合同项下借款既存在债务人提供的担保物（包括质押物、抵押物），又存在第三人提供的担保物（包括质押物、抵押物），同时存在保证担保的，贷款人有权选择向债务人、第三人或保证人主张权利，物保和人保不存在先后顺序。带看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。贷款人已经选择某一担保方式/担保人/担保物来实现债权的，也可同时主张通过其他担保方式/担保人/担保物来实现全部或部分债权。贷款人选择向债务人、第三人、保证人中的一个或者多个主体主张权利时，未被主张权利的债务人不应视为免责，仍应就本合同项下的全部债权承担担保责任。

9.2.7.3 抵押人以本合同项下的抵押物为一个或数个债务人（包括但不限于本合同项下的债务人）与抵押权人之间存有的包括但不限于本合同项下的数笔债务提供担保，且抵押物折价或者拍卖、变卖所得价款不足以清偿全部到期债务的，所清偿的债务及抵充顺序，由抵押权人确定，各方另有约定的除外。

9.2.8 关于抵押房屋拆迁的特别约定

9.2.8.1 若本合同项下的抵押房屋发生拆迁、征收或类似情形（以下统称“拆迁”），借款人、抵押人应在知悉拆迁消息后的10日内书面通知贷款人。

9.2.8.2 若拆迁采用产权调换补偿形式，借款人、抵押人应与贷款人协商提前清偿债务，或以拆迁调换的房屋继续为借款设定抵押并签订相关协议，配合贷款人为调换房屋办理预告登记和抵押登记。在新抵押登记办理完成前，借款人、抵押人应当提供贷款人认可的担保。

9.2.8.3 若拆迁采用货币补偿形式，贷款人有权就获得的拆迁补偿款优先受偿；借款履行期未届满的，贷款人有权要求提前清偿债务，或要求抵押人将拆迁补偿款通过开立保证金专户或存单等形式为债务提供担保并签订相关协议。

9.2.8.4 借款人、抵押人违反本条承诺或约定的，应按本合同项下借款本金数额的一定比例向贷款人支付违约金，具体比例见本合同第三十四条，同时贷款人有权宣布借

款提前到期，并要求抵押人和抵押物共有人履行担保责任。

9.3 阶段性保证担保+抵押

借款人以本合同第三十二条约定房产做抵押的，由第三十一条约定的阶段性保证人提供阶段性保证担保。除阶段性保证人按第三十五条约定承担保证责任外，其他有关保证和抵押的约定按 9.1 和 9.2 约定执行。

违 约 责 任

第十条 贷款人的违约责任

在借款人、保证人和抵押人履行本合同约定义务的前提下，因贷款人原因未按期足额向借款人发放借款，造成借款人损失的，应当承担相应的赔偿责任。

第十一条 借款人、担保人的违约责任

11.1 借款人未按双方约定期限归还借款本金的，贷款人对逾期借款从逾期之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮百分之三十计收罚息，直至本息清偿为止。

11.2 借款人未按约定提供用途证明，或提供虚假用途证明，或未按本合同约定用途使用借款的，贷款人对违约使用部分从违约使用之日起在本合同约定的借款执行利率基础上上浮百分之五十计收罚息，直至本息清偿为止。借款人不配合贷款人核查贷款用途或违约使用之日无法查明的，从贷款发放之日起计收罚息。

11.3 对应付未付利息，贷款人依据中国人民银行规定计收复利。应付未付利息包括借款期内产生的应付未付利息（含违约使用罚息）和借款逾期后产生的应付未付利息（含逾期罚息和违约使用罚息）。借款期内产生的应付未付利息，在借款期内按合同约定借款执行利率计算复利，自借款到期之日起，按逾期借款利率计算复利；逾期借款的应付未付利息，按逾期借款利率计算复利。

11.4 发生下列情形之一的，贷款人有权限期纠正违约行为、停止发放借款、提前收回已发放借款，有权提前行使担保权，有权宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期或采取其他资产保全措施，并有权在遭受损失时要求借款人、担保人全额赔偿。

11.4.1 借款人未按约定提供用途证明，或提供虚假用途证明，或未按约定用途使用借款；

11.4.2 借款人未按约定按期足额偿还借款；

11.4.3 借款人或担保人死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡；

11.4.4 借款人或担保人声明不实或违反本合同项下所作的任何保证或承诺；

11.4.5 抵押人未经贷款人书面同意对抵押物作出赠与、转让、出租、再抵押或其他任何方式的处分；

11.4.6 借款人或担保人违反本合同其他约定；

11.4.7 法律法规规定的其他情形或发生其他影响贷款人债权或担保权实现的情形。

11.5 如借款人对其家庭范围内房产套数声明不实，贷款人有权依借款实际发放日的法律法规规定，对本合同项下借款适用的利率进行调整，该调整自借款发放之日起生效，并无需另行通知借款人。贷款人有权同时采取以下措施：

11.5.1 要求借款人提前偿还借款。提前偿还借款数额为：依借款实际发放日的法律法规，购买本合同第二十四条约定房产所需首付款与借款人已支付首付款的差额；

11.5.2 向借款人追缴应付未付借款利息。应付未付利息金额为，依调整后的借款利率计算，借款人在已履行的合同期限内应付利息金额与已付利息金额的差额。

11.6 非因贷款人原因造成房地产权属证书未在本合同第三十三条约定的期限内办妥，或以贷款人为抵押权人的抵押登记申请未在本合同第三十三条约定的期限内提出，或贷款人为抵押权人的抵押预告登记未在本合同第三十三条约定的期限内办妥的，借款人、抵押人应自约定的期限届满次日起，对借款剩余本金按每日万分之伍的比例向贷款人支付违约金；贷款人有权直接从借款人在洪泽农村商业银行各机构开立的账户中扣收上述违约金，并有权采取停止发放借款、提前收回已发放借款、宣布借款人与贷款人签订的其他借款合同项下借款立即到期、要求借款人另行提供贷款人认可的担保或其他资产保全措施。

11.7 担保人违反本合同项下声明与保证或其他约定，造成贷款人损失的，应给予全额赔偿。

11.8 因借款人、担保人违约致使贷款人采取诉讼或仲裁方式实现债权的，借款人、担保人应当承担贷款人为此支付的律师费、差旅费及其他实现债权的费用。

其他

第十二条 借款人与售房人之间就本合同第二十四条所述房产的房屋质量、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。

第十三条 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与借款人的借款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，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。

第十四条 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。

第十五条 本合同履行期间，贷款人对借款人、担保人的任何迟延或违约行为作出的任何宽容、宽限或延缓执行本合同项下贷款人应有权益或权利，均不影响、限制或损害贷款人依据本合同和有关法律法规应享有的权益或权利，也不视为贷款人对延误或违约行为的认可/许可，不视为贷款人现在或未来放弃采取追究或救济行为的权利。

第十六条 本合同经办理赋予强制执行效力的公证后，贷款人为追索本合同项下借款人所欠款项时，可直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

第十七条 保险

17.1 担保物是否办理保险以及险种、期限等内容由各方当事人另行约定。商定办理保险的，保险单据原件交贷款人保管。

17.2 抵押期间，抵押人应履行保险合同（含保险单或者其他保险凭证，下同）项下的义务。

17.3 抵押期间内，未经贷款人书面同意，抵押人不得单方或与保险人协商变更、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。

17.4 抵押期间内，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；因怠于通知或索赔，给贷款人造成损失的，应承担赔偿责任。

第十八条 费用收取和承担

洪泽农村商业银行的服务价格依据相关法律法规规定的程序制定和调整，并在营业场所或门户网站等渠道公示。洪泽农村商业银行将严格按照依据相关法律法规制定和调整的服务价格收取费用。洪泽农村商业银行调整服务价格或变更服务合同，借款人不同意的，可在清偿本合同项下全部债务后解除本合同；各方协商一致的，也可以变更相关服务和对应合同内容。为履行本合同需向第三方支付的费用由各方依据相关法律法规的规定承担，法律法规未作规定的，由各方协商承担。

第十九条 合同的变更和解除

19.1 本合同生效后，经协商一致，可变更本合同约定，并另行签订变更协议。

19.2 借款人变更借款期限、还款方式、借款利率种类、保证人、抵押物、还款账号等借款要素的，需提前十个工作日提出书面申请，经贷款人同意后办理变更手续。

第二十条 争议解决

20.1 本合同履行中发生争议，各方可协商解决，协商不成的按本合同第三十八条约定的方式解决。

20.2 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

第二十一条 其他事项

21.1 本合同所称“期限届满”或“到期”包括本合同项下债务履行期限届满，以及贷款人依照国家法律法规规定或本合同的约定宣布本合同项下债务提前到期的情形。

21.2 本合同所称重大不利情形包括但不限于以下情形：借款人已全部或部分丧失还款能力；保证人财务状况恶化或因其他原因导致担保能力明显下降；抵押物价值减少、毁损、灭失、被征用、被征收或担保物出现权属纠纷等影响贷款人实现抵押权的。

21.3 本合同项下的担保人指向对象包括保证人、抵押人。本合同未尽事宜或涉及业务术语的，各方同意依照有关法律法规和金融惯例办理。

21.4 贷款人有权依据法律法规，实施贷款风险分类级次调整，将与本合同有关的信息（包括但不限于贷款形态分类及其调整、贷款逾期信息等）和借款人、担保人的其他相关信息提供给金融信用信息基础数据库，供适格的机构或个人查询、使用。任何适格第三方因信赖或使用上述信息对借款人、担保人造成不利影响或损失的，贷款人不承担任何形式的责任。

21.5 在本合同有效期内，如果任何法律法规的颁布或修改，导致贷款人无法继续履行本合同或本合同部分条款的，贷款人有权取消尚未发放的借款并根据有关规定采取相应措施。因此所产生的责任由各方依据法律法规的规定承担，法律法规未作规定的，由各方协商确定。

21.6 借款人和担保人应留存真实有效的名称、通信地址、联系方式等信息，如有变更，借款人和担保人应及时通知贷款人。因借款人和担保人留存信息有误或未及时通知贷款人变更信息导致的不利后果由其本人承担。

21.7 贷款人有权依照法律法规规定或者合同约定行使抵销权、解除权或扣划相关款项。

21.8 本合同所称法律法规包括中华人民共和国法律、行政法规、地方性法规、规章、司法解释及其他具有法律效力的规定。

21.9 其他约定见本合同第三十九条。

第二十二条 本合同经各方签名、盖章或者按指印之日起生效，各方当事人及相关登记/备案机关各一份，效力相同。

第二部分 特别条款

(涉及选择项的, 请划√选择)

特别条款用于确定前述通用条款的相关内容。各方当事人承诺严格遵守以下约定内容:

信息	个人姓名或单位全称	身份证件名称和号码 (单位填写法定代表人或授权代理人身份证件)
立约人		
借款人		
共同借款人		
贷款人	江苏洪泽农村商业银行股份有限公司_____	
	电话: _____	
保证人1		
保证人2		
抵押人1		
抵押人2		
抵押人3		
抵押人4		

第二十三条 借款金额为人民币(大写)_____。

第二十四条 借款用途

24.1 借款用途为□购买房产/□归还购买房产的借款/□_____。

24.2 借款人购买的房产位于_____, 购房合同编号_____。

24.3 借款人声明: 上述房产为借款人家庭(借款人及配偶、未成年子女)范围内的第_____套房产。借款人保证上述声明的真实性, 理解并自愿承担因做出上述声明产生的责任。

第二十五条 借款期限_____个月, 实际借款期限和具体起止日期以借款凭证记载为准。

第二十六条 借款利率

26.1 本合同项下的借款利率按下列_____方式确定:

(1) 固定利率。以合同签订日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率 (LPR) 作为定价基准, _____ (加/减) _____ 个基点, 即年利率为 _____ %, 在合同期限内, 该利率保持不变。

(2) 浮动利率。以贷款发放日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率 (LPR) 作为浮动定价的参考基准, _____ (加/减) _____ 个基点确定贷款执行年利率。

26.2 本合同年化利率 (IRR) 以单利方法计算, 以合同签订日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率 (LPR) 作为定价基准, 合同签订日执行年利率 _____ %, 则以单利方式计算得出年化利率 (IRR) 为 _____ %。本合同因 11.3 条款约定产生复利的情形, 按照复利计算规则计算复利。

单利计算公式为:

$$\text{本金} = \sum_{i=0}^{nT} \frac{\text{第} i \text{期支付金额}}{(1 + \text{IRR})^{i/n}}$$

公式中, n 为年内还款频率, 如为利随本清方式的则为 1, 如为按月结息、到期还本以及等额本息、等额本金还款方式的则为 12, 按季结息的则为 4; T 为还款年数; 第 i 期支付金额为当期偿还的利息或利息及本金, 根据执行年利率计算。

26.3 借款发放后, 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:

(1) 固定利率, 指在贷款期间内不作调整。

(2) 年初调整, 指以 _____ 年为重定价周期, 自贷款发放日起次年 1 月 1 日进行首次调整, 之后在每个重定价周期次年 1 月 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。

(3) 放贷日起定期机动调整, 指以 _____ 年为重定价周期, 在放贷日的对应日进行调整, 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。

如借款人借款借据记载利率与上述约定不同, 则以借款借据为准。

第二十七条 其他先决条件为 _____。

第二十八条 借款提取

借款人不可撤销地申请并授权贷款人将全部借款直接划入以下账户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

第二十九条 还款

本合同的还款方式为以下第_____种：

- (1) 等额本息还款法；
- (2) 等额本金还款法；
- (3) 其他还款方式：_____。

还款周期为_____（大写）个月，还款日为每期末月的□20日/□借款发放日对应日。

借款人的还款账户账号/卡号_____。

第三十条 提前还款

借款人提前还款，应至少提前30日申请并征得贷款人同意；贷款人同意借款人提前还款的，还款时对提前还款部分按以下第_____种方式计收利息：

- (1) 按本合同约定利率计收利息。
- (2) 除按合同约定支付贷款本息外，还应额外向贷款人支付提前还款补偿金，提前还款补偿金标准为提前还款本金的1%。

提前还款，已计收的借款利息不作调整；分期还本付息提前还款的，先归还当期借款本息，再归还其他款项。部分提前还款的，重新计算剩余借款的每期还款额和还款期限。

第三十一条 借款担保

本合同项下借款采用以下_____所列担保方式：

- (1) 保证。由_____（保证人全称）按9.1约定提供保证担保。
- (2) 抵押。由在本合同签章的抵押人按9.2约定提供抵押担保。
- (3) 阶段性保证+抵押。由阶段性保证人_____（保证人全称）按9.1和9.3约定提供保证担保，由在本合同签章的抵押人按9.2和9.3约定提供抵押担保。

第三十二条 抵押

抵押物清单			
房屋地址			
购房合同编		购房总价	
建筑面积	平方米	房产类型	☐ 住房 ☐ 商用房
权属证书情	☐ 未办妥 / ☐ 已办	房地产权属证书编	
房产出租情	☐ 未出租 / ☐ 已出	房产评估价值	
当事人知悉：房产评估价值并非贷款人行使抵押权时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制。			

第三十三条 抵押（预告）登记

抵押人应协助配合贷款人按以下第_____项的约定办妥抵押（预告）登记：

（1）自本合同签订之日起_____日内办妥抵押预告登记，本合同签订之日起_____日内办妥抵押登记。

（2）自本合同签订之日起_____日内办妥抵押预告登记；自本合同第二十四条所述房屋满足借款人与售房人约定交付条件之日起_____日内办妥房地产权属证书。自房地产权属证书办妥之日起 30 日内向房地产登记管理机构申请办理抵押登记。

第三十四条 违约责任

对借款人、抵押人的违约行为，参见通用条款的第十一条相关规定。

第三十五条 阶段性保证担保+抵押

阶段性保证人自借款发放之日起，至以下第_____种情况完成之日止，为借款人的债务承担连带保证责任：

（1）借款人取得房地产权属证书，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预告登记手续。

（3）办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记手续后_____年。

第三十六条 保险

借贷双方对抵押物保险的约定为 ☐ 需要 ☐ 不需要办理保险。

第三十七条 费用收取和承担

各方对费用收取和承担的特殊约定为：_____。

第三十八条 争议解决

本合同争议解决方式为第_____种。

(1) 由贷款人所在地人民法院管辖。

(2) 提交贷款人所在地仲裁机构按其仲裁规则进行仲裁。

第三十九条 其他约定

借款人不可撤销地授权委托贷款人代为办理以下所列事项并支付相应代办手续费：

(1) 委托贷款人从售房人处代领房地产权属证书，并同意在未办妥正式抵押登记手续前，由贷款人留存房地产权属证书。

(2) 委托贷款人办理以本合同项下对应所购房产的抵押预登记手续及正式抵押登记手续。

(签字页，本页无正文)

借款人、担保人声明：贷款人已依法向我方提示了本合同全部条款（特别是含有黑体字标题或黑体字文字的条款），应我方要求对相关条款的概念、内容及法律效果做了说明，我方已经知悉并理解上述条款。

借款人 借款人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	贷款人 贷款人： (签章) 负责人或授权代理人： (签章) 经办人： (签字)
共同借款人 (1) 共同借款人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	共同借款人 (2) 共同借款人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：
保证人 (1) 保证人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	保证人 (2) 保证人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：
保证人 (3) 保证人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	保证人 (4) 保证人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：
抵押人 (1) 抵押人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	抵押人 (2) 抵押人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：

抵押人（3）	抵押人（4）
抵押人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：	抵押人： 负责人或授权代理人： 证件名称： 证件号码： 通讯地址： 联系电话：

签约日期：_____年____月____日
 签约地点：_____