

兴业银行股份有限公司

个人一手住房贷款抵押合同

编号：_____

借款人：_____

身份证件号码：_____

住址：_____ 邮编：_____

电话：_____

抵押人：_____

身份证件号码：_____

贷款人：兴业银行股份有限公司石家庄分行

负责人：_____

住所地：_____ 邮编：_____

电话：_____

保证人（开发商）：_____

营业执照号码：_____

法定代表人：_____

住所地：_____ 邮编：_____

电话：_____

借款人、贷款人、保证人根据有关法律、法规，在平等、自愿、诚信的基础上，经协商一致达成如下协议。

第一条 贷款金额及期限

1、本合同项下贷款金额为：人民币（大写）_____元，（小写）¥_____元。

2、本合同项下贷款期限为_____个月，自贷款人实际放款日起算，若为分期放款，则自第一个实际放款日起算。

第二条 贷款用途

本合同项下的贷款用途为：借款人支付其购买坐落于石家庄市_____号的房屋的购房款，并该所购房屋为借款人利用贷款购买的第____套房产。购房合同号为：_____。所购房屋总价款：人民币（大写）_____元，（小写）¥_____元。

未经贷款人书面同意，借款人不得改变借款用途。

第三条 贷款利率与计息

1、本合同项下贷款利率采用以下方式：

- (1) 满周期浮动，利率浮动周期为_____（月/季/半年/年/其他周期）；
- (2) 固定日浮动，利率浮动周期为_____（月/季/半年/年/其他周期）；
- (3) 其他利率浮动方式：_____。

2、计息

按贷款人适用的计息方式计算利息

3、结息和付息

按月结息和付息，每月的_____日为结息和付息日。

若贷款的自后一期到期日不在结息日和付息日，则该贷款的最后一期到期日为结息日和付息日。

4、罚息

(1) 若借款人未按约定期限还款，就逾期部分，从逾期之日起按照逾期贷款罚息利率按日计收利息，直至清偿本息为止。

逾期贷款罚息利率为本合同约定的贷款利率水平上加收_____%。

(2) 若借款人未按约定用途使用贷款，就挪用部分，从挪用之日起按照挪用贷款罚息利率按日计收利息，直至清偿本息为止。

挪用贷款罚息利率为本合同约定的贷款利率水平上加收_____%。

(3) 同一笔贷款既逾期又挪用的，按照贷款挪用罚息利率计收利息。

(4) 按罚息利率计收利息的，计息公式为：利息 = (本金 + 应付未付利息) × 实际天数 × 日罚息利率。

第四条 贷款发放的条件

贷款人向借款人发放贷款以满足下列条件为前提：

- 1、本合同已生效；
- 2、相应的担保合同已生效：以本合同项下贷款所购房屋之外的财产提供抵押的，证明抵押物权属的相关文件凭证已交付贷款人保管。
- 3、借款人已提供贷款人认可的购房合同、首付款凭证以及贷款人要求的其他凭证、证明和资料等；
- 4、借款人已经按贷款人要求开立履行本合同所必须的账户。
- 5、贷款人要求的其他条件：_____。

第五条 贷款的发放

贷款人在同意借款人提款申请后，按以下方式发放贷款：

将全部贷款直接划至借款人指定购买住房的开发商或售房单位的专用账户（账户名称：_____；账号为：_____）。

将全部贷款划入借款人在贷款人处或兴业银行股份有限公司其他机构开立的个人结算账户中（账户名称：_____，账号：_____）。

第六条 贷款的偿还

1、 本合同项下贷款按以下方式偿还

按月等额本息偿还

按月等额本金还款

到期一次性还款

2、 按月偿还贷款本息的，借款人应自发放贷款后第二个月开始按月还款。还款期共计_____期，约定还款日为每月的_____日。

如放款日与还款日不对应，首期、末期还款金额按实际天数计算。如在非结息日遇利率调整，计息方式为分段计息：上次结息日到该账户利率调整的前一天用旧利率来计算，利率调整日到本结息日的前一天用新利率计算。非结息日提前还款需要按实际天数分段计息，利息=本金×月利率/30×上次结息日到提前还款日之间的天数。

3、 为及时偿还贷款本息，借款人应在贷款人处开立账户，户名：_____，账号：_____，作为本合同项下贷款的指定扣款账户。若借款人指定扣款账户发生变更，应在最近一个约定还款日之前_____日内书面通知贷款人。由于借款人未及时告知贷款人造成的后果，由借款人承担。

4、 借款人保证在每期还款日前存入当期足额还本付息的款项，同时授权贷款人于还款日从该账户中直接扣收应还贷款本息。若账户币种与还款币种不同，根据扣收时外汇管理相关规定及贷款人适用的结售汇牌价汇率折算后扣除。

第七条 提前还款

1、 借款人符合以下条件的，可以申请提前还款：

借款人已正常还款满_____期；

每次提前还款金额不少于_____元；

其他_____。

2、 借款人应提前_____个工作日向贷款人提出书面申请，经贷款人审核同意后予以办理。经贷款人同意提前还款部分，除计收正常利息外，贷款人有权按_____标准计收补偿金。

3 提前还款申请一经贷款人确认即不可撤销。借款人提前还款须到贷款人指定的营业网点办理提前还款手续。如提前还款计收补偿金，借款人应在提前还款时一并向贷款人支付。

第八条 担保

本合同下的担保方式为：

借款人以本合同项下贷款所购房屋（下称“抵押物”）向贷款人提供抵押担保。

所购房屋为期房的，借款人应在本合同签署后_____日内与贷款人到有关登记部门办理预告抵押登记，在该期房竣工交付使用取得《房屋所有权证》后_____日内办理正式抵押登记。

所购房屋为现房的，借款人应在取得《房屋所有权证》后_____日内与贷款人到有关登记部门办理抵押登记。

保证人（开发商）提供阶段性连带责任保证。

若借款人或担保人发生贷款人认为可能影响其履约能力的事件，或担保合同变为无效、被撤销或解除，或借款人担保人经济状况恶化或涉入重大诉讼或仲裁案件，或因其他原因而可能影响其履约能力，或担保人在担保合同项下发生违约，或担保物贬值、毁损、灭失、被查封，致使担保价值减弱或丧失时，贷款人有权要求，且借款人有义务提供新的担保、更换保证人等，以担保本合同项下债务。

第九条 保证人和借款人约定

如借款人因任何理由逾期偿还银行贷款，导致保证人承担保证责任，代借款人向银行偿还欠款本金、利息及罚息的，视为借款人对保证人构成违约，借款人除按照本合同约定及法律规定承担有关责任外，保证人有权按照保证人和借款人签订的《商品房买卖合同》及其补充协议约定追究买受人的责任。

第十条 附件

下列附件及经双方共同确认的其它附件构成本合同不可分割的组成部分，具有与本合同相同的法律效力。

附件一：抵押物清单

附件二：个人一手住房贷款合同通用条款。

第十一条 争议条款

凡因履行本合同而产生的一切争议、纠纷，双方应通过协商解决。在协商不成时，双方同意采用以下解决方法：

提交_____仲裁委员会仲裁。

依法向贷款人所在地人民法院起诉。

依法向有管辖权的人民法院起诉。

在争议解决期间，若该争议不影响本合同其他条款的履行，则该其他条款应继续履行。

第十二条 合同生效

本合同自借款人、抵押人、保证人和贷款人的负责人或授权签字人签字并加盖公章之日起生效。

本合同一式肆份，当事方各执壹份，具有同等法律效力。

第十三条 补充条款

1、借款发放前抵押物被列入拆迁范围的，本合同自动终止，债权人可暂停发放借款、并有权根据实际情况决定是否解除合同或继续履行本合同，债权人不承担由此给合同他方造成的任何损失。

2、借款发放后抵押物被列入拆迁范围，对于采取产权调换补偿形式的，债权人有权要求债务人及担保人清偿债务，或以调换的房产等财产重新设置符合债权人要求的担保；对于以补偿形式进行补偿的，债权人有权要求抵押人将拆迁补偿款通过在兴业银行开立保证金专户或存单等形式，为本合同债务提供担保。

借款人： _____

_____年_____月_____日

抵押人： _____

_____年_____月_____日

贷款人： 兴业银行股份有限公司石家庄分行

有权签字人： _____

_____年_____月_____日

保证人（开发商）： _____

有权签字人： _____

_____年_____月_____日

合同签订地点： _____

附件一：

抵 押 物 清 单

编号：_____年_____字_____号

抵押人	抵押物名称	抵押物地址	登记机关	所有权或使用权归属
面积	抵押率（%）	电话	原值/评估值	权利证号码

附件二：个人一手住房贷款合同通用条款

本通用条款是《个人一手住房贷款合同》（下称“本合同”）不可分割的组成部分，与本合同专用条款共同构成规范借款人、贷款人、保证人之间权利义务关系的法律文件。

一、 借款人声明与承诺

- 1、借款人具备签署和履行本合同所需的完全民事行为能力；
- 2、借款人向贷款人提供的所有文件、资料、凭证等准确、真实、完整和有效，贷款用途真实合法；
- 3、借款人未向贷款人隐瞒截止本合同签署日已经承担的重大责任；
- 4、若发生可能影响借款人经济状况或履约能力的情况，包括但不限于涉及重大诉讼或仲裁案件、承担重大负债等，借款人应及时书面通知贷款人，贷款人有权要求且借款人有义务提供新的担保、更换保证人等。

二、 借款人以本合同项下贷款所购房屋提供抵押

如借款人以本合同项下贷款所购房屋提供抵押，则：

- 1、借款人应按约定及时与贷款人办妥以贷款人为抵押权人的抵押登记或预告抵押登记手续，并将抵押物的相关权利凭证及他项权利证书交贷款人执管。
- 2、借款人申明并保证：借款人对抵押房屋享有合法的所有权或处分权；抵押房屋之上没有其他共有人，或者虽有共有人但借款人已获所有共有人的书面许可，借款人承诺在签署本合同前将该书面许可交贷款人保存。
- 3、借款人申明并保证：抵押房屋不存在争议、被查封、被扣押、设定抵押或其他担保、虚假交易、虚增交易价格等情况。
- 4、借款人应妥善保管、保养和维护好抵押物，采取有效措施保障抵押物的安全、完整；如抵押物需要维修，借款人应及时进行，并承担相应费用。借款人同意随时接受并有效配合

贷款人及其委派的机构和个人对抵押物进行检查。

5、未经贷款人书面同意，借款人不得全部和部分转让、出租、出借、以实物形式出资、改造、改建或以其他任何方式处分抵押物。经贷款人书面同意的，处分抵押物所得的价款应用于提前清偿或者提存。

6、在本合同项下贷款获得完全清偿之前，借款人的行为足以使抵押财产价值减少的，贷款人有权要求借款人停止其行为。抵押财产价值减少的，贷款人有权要求借款人恢复抵押物的价值，或者提供与减少的价值相当的并为贷款人认可的其他担保。借款人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的，贷款人有权要求借款人提前清偿债务，借款人不按要求履行债务的，贷款人有权行使抵押权。

7、如果由于自然灾害、意外事件、侵权行为及其他原因导致抵押物灭失或价值减少的，借款人应立即采取措施防止损失进一步扩大，并立即书面通知贷款人。

8、如果借款人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向贷款人进行清偿，贷款人有权依法及本合同的约定，行使抵押权。

前款所指的正常还款日为本合同中规定的本金偿还日、利息支付日或借款人依据该等合同规定应向贷款人支付任何款项的日期。提前还款日为借款人提出的经贷款人同意的提前还款日以及贷款人依据合同等规定向借款人要求提前收回债权本息及/或其他任何款项的日期。

9、在担保责任发生后，贷款人应在主债权诉讼时效期间内行使抵押权。若贷款为分期清偿的，则贷款人应在基于最后一期债权起算的诉讼时效期间届满之日前行使抵押权。

10、在担保责任发生后，借款人不履行到期债务或者发生本合同约定的实现抵押权的情形，贷款人可以与借款人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款优先清偿本合同项下的债务、协议不成的，贷款人有权依法请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

借款人同意接受人民法院的强制执行、无条件自找住房或接受其他方式的安置。

处分抵押物所得的款项在优先支付抵押物处分费用和本合同项下借款人应偿付给贷款人的费用后，用于清偿本合同项下贷款。

11、本合同项下贷款在本合同之外同时存在其他物的担保或保证的，不影响贷款人本合同项下的任何权利及其行使，借款人不得以此抗辩贷款人。

三、借款人违约事件及处理

1、借款人出现下列事件之一即构成或视为本合同项下违约：

(1) 向贷款人提供虚假资料、文件、信息或隐瞒重要事实、资料、文件、信息，可能或已经造成损失；

(2) 未按期归还贷款本息；

(3) 未按约定用途使用贷款；

(4) 以本合同项下贷款所购房屋提供抵押的，违反本合同的规定，擅自转让、出租、出借、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屋；

(5) 以本合同项下贷款所购房屋提供抵押的，抵押人拒绝办理或拖延抵押登记；或非因抵押权人的其他原因，致使抵押权不能有效设立的；

(6) 发生抵押房屋毁损或价值减少的情形，借款人不按贷款人的要求恢复抵押房屋的价值也不提供担保；

(7) 发生贷款人认为可能影响借款人或担保人的经济状况或履约能力的事件，要求借款人提供新的担保、更换保证人，借款人拒绝；

(8) 借款人违反本合同中关于当事人权利义务的其他约定；

(9) 借款人在与贷款人或兴业银行股份有限公司其他机构之间的其他合同项下发生违约事件；

(10) 贷款人有证据证明借款人与经销商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；

(11) 担保人违反担保合同的约定，或在与贷款人或兴业银行股份有限公司其他分支机构之间的其他合同项下发生违约事件。

2、出现前款规定的违约事件时，贷款人有权分别或同时采取下列措施：

(1) 要求借款人限期纠正其违约行为；

(2) 宣布本合同项下贷款本息全部或部分提前到期；

(3) 全部、部分中止或终止受理借款人在其他合同项下的业务申请；对于尚未发放的贷款，全部、部分中止或终止发放；

(4) 宣布借款人在其他合同项下尚未偿还的贷款本息和其他应付款项全部或部分立即到期；

(5) 终止或解除本合同，全部、部分终止或解除借款人与贷款人之间的其他合作；

(6) 要求借款人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失；

(7) 有权从借款人在贷款人处开立的其他账户中直接扣划款项用于清偿贷款本息。账户币种与贷款币种不同的，按扣收时贷款人适用的结售汇牌价汇率折算；

- (8) 依法及本合同约定对抵押房屋行使抵押权；
- (9) 行使其他担保物权；
- (10) 要求保证人承担保证责任；
- (11) 贷款人认为必要的其它措施。

四、开发商保证

若保证人（开发商）为本合同项下贷款提供保证的，则：

1、保证人应按照合同约定承担阶段性连带责任担保：自本协议生效之日起，至贷款人取得借款人以《国有土地使用证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》所办抵押的《抵押登记证明》或《他项权利证》止，即完成抵押登记后，保证人的保证责任解除。

2、本合同项下保证期间为借款人债务履行期届满（包括贷款提前到期的情形）之日起两年；若主债务为分期履行的，则保证期间为自本合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后两年。

若保证人提供阶段性连带责任保证的，则借款人办妥本合同项下贷款所购房屋抵押登记手续并且贷款人收到他项权证之日起，保证人在本合同项下不再发生新的保证义务和责任。

3、如果借款人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向贷款人进行清偿，贷款人有权要求保证人履行保证责任。

前款所指的正常还款日为本合同中规定的本金偿还日、利息支付日或借款人依据该等合同规定应向贷款人支付任何款项的日期。提前还款日为借款人提出的经贷款人同意的提前还款日以及贷款人依据合同等规定向借款人要求提前收回债权本息及/或其他任何款项的日期。

保证人在贷款人向其发出催收函、履行保证责任通知或任何其他类似通知、文件后，应按照通知中规定的期限和金额履行保证责任。

4、主债务在本合同之外同时存在其他物的担保或保证的，不影响贷款人本合同项下的任何权利及其行使，保证人不得以此抗辩贷款人。

5、主合同双方解除主合同或者使主合同提前到期的，保证人对于主合同项下已发生的债务承担担保责任。

主合同双方解除主合同的，除涉及数量、币种、利率、金额、对主合同进行展期或其他变更导致增加主债权金额或延展主合同履行期限的情形外，无需征得保证人的同意，保证人应对变更后的主合同承担保证责任，但因国家利率政策调整导致利率变更的，无需征得保证

人的同意。

在需征得保证人同意的情形下，若未征得保证人书面同意或保证人拒绝的，保证人对增加部分的主债务金额不承担保证责任，延展主合同履行期限的，则保证期间仍为原定期间。

6、声明与承诺

(1) 保证人依法设立并合法存续，已取得建设行政部门颁发并经年检的《房地产开发企业资质证书》，其开发的购房合同项下的楼盘项目合法合规、手续完备、具备“五证”。

(2) 保证人完全了解主合同的内容，签署和履行本合同系基于保证人的真实意思表示。保证人已经按照其章程或者其它内部文件的要求取得合法、有效的授权。

保证人为公司的，保证人提供该担保，已经按照公司章程的规定由董事会或者股东会、股东大会决议通过；其公司章程对担保的总额及单项担保的数额有限额规定的，本合同项下担保未超过规定的限额。代表保证人签署本合同的法定代表人或授权签字人的签字经过合法、有效的公司授权。

签署和履行本合同不会违反对保证人有约束力的任何合同、协议或其他法律文件；

(3) 保证人向贷款人提供的所有文件和资料是准确、真实、完整和有效的；

(4) 保证人未向贷款人隐瞒截至本合同签署日已经承担的重大责任；

(5) 若发生可能影响保证人财务状况和履约能力的情况，包括但不限于涉及重大诉讼或仲裁案件、承担重大负债等，保证人应及时通知贷款人。

7、违约事件及其处理

以下情况之一即构成保证人在本合同项下违约：

(1) 未按本合同的规定及时履行保证责任。

(2) 在本合同中所做的声明不真实或违反其在本合同中所作的承诺。

(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，严重影响保证人财务状况和履约能力的。

(4) 保证人为企业的，终止营业或者发生解散、撤销或破产事件。

(5) 违反本合同中关于当事人权利和义务的其他规定。

出现前款规定的违约事件时，贷款人有权视具体情形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) 全部、部分中止或终止受理保证人在其他合同项下的业务申请；对尚未发放的贷款、尚未办理的贸易融资，全部、部分中止或终止发放和办理。

(3) 终止或解除本合同，全部、部分终止或解除保证人与贷款人之间的其他合同。

(4) 要求保证人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失。

(5) 仅需事先或事后通知，将保证人在贷款人处或兴业银行股份有限公司其他机构开立的账户内的款项扣划以清偿保证人对贷款人所负全部或部分债务。账户中的未到期款项视为提前到期。账户币种与贷款人业务计价货币不同的，按扣收时贷款人适用的结售汇牌价汇率折算。

(7) 贷款人认为必要和可能的其他措施。

五、保险

1、若依本合同的规定借款人为抵押物办理保险的，借款人应在贷款实际发放日前，到贷款人指定或认可的保险公司办理抵押物的保险手续，保险险种不得少于贷款人要求的险种，保险期限应不短于贷款期限，投保金额不得少于抵押物的账面价值，保单内容应当符合贷款人要求，不得附有任何损害或限制贷款人权益的条件。

2、在本合同项下贷款获得完全清偿之前，借款人不得以任何理由中断、终止、修改或者变更保险，否则贷款人有权代为续保或投保，由此所发生的一切费用由借款人承担，并与因此给贷款人造成的损失一并记入主债权的范围。

3、在抵押物具备投保条件时，借款人应在该条件具备之日起 10 日内投保，并及时向贷款人提交该抵押物的保险单并将保险权益转让给贷款人。在本合同项下贷款获得完全清偿之前，保险单由贷款人执管。

六、个人信息授权

借款人授权：贷款人在发生与借款人有关的下列情形时，可以通过中国人民银行个人信息基础数据库查询借款人的个人信用报告。

1、 审核借款人的个人贷款申请。

2、 审核借款人的个人担保申请。

3、 对借款人名下已存在的个人贷款或个人担保进行贷后管理。

4、 受理法人或其他组织的贷款申请或其作为担保人，需要查询借款人作为法定代表人或出资人信用状况的。

同时授权贷款人可以将借款人的个人信息向中国人民银行个人信息基础数据库报送。

七、费用

除依法另行确定或当事人另有约定外，因本合同订立、履行及争议解决发生的费用（包括律师费用）由借款人承担。

八、其他约定

贷款人每次要求保证人为购房借款人承担阶段性保证责任后，保证人有权要求贷款人采取包括但不限于以下方式维护保证人权利：

1、在保证人与购房借款人的诉讼中，按照保证人要求提供书面证据和其它支持，配合保证人诉讼及强制执行程序；

2、在保证人与购房借款人的诉讼中，按照保证人要求参加诉讼并维护保证人权利，配合保证人诉讼及强制执行程序；

3、按照保证人要求直接起诉购房借款人，并在购房借款人不履行判决/裁决/裁定的情况下申请强制执行，并按照保证人要求采取拍卖、变卖、折价等一切手段维护保证人权利；

4、按照保证人要求将通过对购房借款人起诉/强制执行获取的财产，优先用于弥补保证人的损失（包括直接和间接损失）。

5、未经贷款人书面同意，借款人、保证人（开发商）不得将本合同项下任何权利、义务转让予第三人。

6、除当事人另有约定外，指定本合同载明的住所地为通讯及联系地址，并承诺在通讯及联系地址发生变更时，以书面形式及时通知对方。