

版本号:2013



个人购房抵押(保证) 借款合同

合同编号: _____

债权人: 兴业银行股份有限公司 _____

债务人: _____

签约重要提示

为了维护您的权益,请您在签署本合同之前仔细阅读以下事项:

一、请您在签约前,再次检查并确认以下事宜:

(一)您有权签署本合同,若依法需要取得他人同意的,您已经取得充分合法的授权;

(二)您已经认真阅读并充分理解合同条款,并特别注意了其中有关责任承担、免除或限制兴业银行责任,以及字体加粗部分的内容;

(三)您已经充分理解合同条款的含义及相应的法律后果,并愿意接受这些条款的约束。

二、兴业银行提供的合同文本仅为示范文本,合同的特别约定条款中留有空白行,并在合同尾部增设了“补充条款”,供各方对合同进行修改、增补或删减使用。

三、如果您对本合同还有疑问,请及时向兴业银行咨询。

债务人(即借款人)因购买房产资金不足,向债权人(即贷款人)申请个人购房借款或用于偿还因购房而产生的债务,担保人愿意提供担保,债权人同意发放借款。为明确责任、恪守信用,各方经协商,订立本合同以兹共同遵守。

第一条 定义与解释

除本合同另有约定外,下列术语具有如下明确含义:

一、抵押人,指为本合同借款提供抵押担保的自然人,在本合同中,抵押人为主债务人及抵押物共有人。

二、抵押权人,指本合同中的债权人。

三、抵押物,指本合同中所购买的房产。

四、担保方式,本合同的担保方式可以是抵押担保,也可以是抵押和保证的组合担保。抵押人和保证人在本合同中均称担保人。

五、实现债权的费用,包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等。

第二条 对立约方的说明

见本合同第十七条特别约定条款一。

第三条 借款金额

见本合同第十七条特别约定条款二(一)。

借款金额涉及到外币的,按照借款发放当日兴业银行公布的人民币外汇牌价现汇(钞)买入价折算成人民币计算。

第四条 借款期限

一、借款期限见本合同第十七条特别约定条款二(二)。

二、若前款约定的借款期限起止日与借款借据所记载的借款期限起止日不一致的,则以借款借据中的记载为准。

三、若债权人提前收贷的,则视为借款到期日相应提前。

四、如借款为分次发放的,实行同一到期日,即分别发放的各次借款以第一次发放的借款借据所确定的借款到期日为同一到期日。

第五条 借款用途

本笔借款用于债务人支付购房款或用于偿还因购房而产生的债务,债务人不得以任何理由将借款挪作他用,由此引起的责任由债务人承担。具体见本合同第十七条特别约定条款二(三)。

第六条 借款利率

一、借款基准利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率。借款发放时基准利率是指借款发放之日公布的同期同档次基准利率。

二、借款利率在同期同档次基准利率上浮动确定。其中：绝对值利率浮动是在基准利率上加上浮动百分点确定借款利率，百分比利率浮动是在基准利率上乘以系数确定借款利率。

三、日利率=年利率 \div 360(人民币按照 360 天计算,其他币种按市场惯例计算),月利率=年利率 \div 12。

四、借款利率可采用以下浮动方式：

(一)借款利率浮动,即浮动利率,亦即借款利率按照约定的定价方式和浮动周期随基准利率调整相应调整,分段计息。借款期间,基准利率调整的,不再通知债务人。如遇中国人民银行取消基准利率,债权人有权根据同期的利率政策,按照公平诚信的原则,并参照行业惯例、利率状况等因素,重新确定合同利率。债务人有异议的,应及时与债权人协商。协商不成的,债权人有权提前收贷,债务人应当立即清偿剩余的借款本息。

1、满周期浮动,借款利率自借款发放起每满一个周期与借款首个约定还款日相对应的日期为利率调整日。无对应日的,则以该月最后一日为利率调整日。

2、固定日浮动,借款利率自借款发放起每个公历月、季、半年或年的第一天为利率调整日。

3、立即调整,即借款利率自借款发放后基准利率发生调整当日为利率调整日。

(二)借款利率不浮动,即固定利率,亦即借款利率按照约定的定价方式确定并在借款期限内保持不变。

(三)组合方式:浮动利率与固定利率的组合,或分阶段固定利率的组合等。

本笔借款利率的执行方式见本合同第十七条特别约定条款三(一)、(二)。本合同签订后,借款发放之前,如遇中国人民银行调整相应的借款基准利率,则本合同借款利率按放款当日适用的借款基准利率及本条约定的浮动方式确定。

如为分次发放借款的,采取统一的利率浮动方式,分别发放的各次借款的贷款基准利率为第一次发放的借款同期适用的贷款基准利率。

五、罚息利率以借款利率为基准上浮一定比例确定。借款利率采用固定利率的,则罚息利率也为固定利率;借款利率采用浮动利率的,则罚息利率也为浮动利率,其利率调整周期与借款利率调整周期一致。本笔借款的罚息利率见本合同第十七条特别约定条款三(三)。

第七条 借款发放

一、本合同签订后,借款发放前,如遇国家调控政策以及监管部门贷款政策变化,原合同约定的借款金额以及借款利率浮动方式等不符合外部监管政策要求的,债权人有权单方

根据发放当时的贷款政策重新确定借款金额及借款利率浮动方式等借款要素,债务人对此有异议的,债权人有权停止发放借款或解除本合同。本合同记载的借款金额、借款期限、借款利率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,与本合同具有同等法律效力。借款发放见本合同第十七条特别约定条款四。

二、债务人应在兴业银行开立个人结算账户,用于借款的发放和归还。

三、债务人同意采取债权人受托支付的方式对借款资金的支付进行管理与控制。由债权人将借款资金支付给符合合同约定用途的债务人交易对手,即债务人同意并授权债权人直接将款项划至收款人账户。

四、借款发放前,如因国家宏观调控政策变化、债权人监管部门对债权人提出控制信贷规模或信贷投向的要求及其他非因债权人原因致使债权人无法发放本合同项下借款的,债权人有权停止发放借款或解除本合同,债务人对此无任何异议。

第八条 借款偿还和计息、结息

一、本合同项下的借款起息日为借款实际发放日。债务人应按约定日期向债权人还本付息。本笔借款的还本付息日期见本合同第十七条特别约定条款五(一)。

(一)本合同项下,对采取到期还本法(包括到期一次性归还本金、分期付息和到期一次性还本付息)的借款利息采取积数法计算利息,计息公式为:利息=本金×借款天数×日利率。对其他借款利息采取对年对月对日的逐笔计息法计算利息,如果不能对年对月对日的,以月末最后一日为对日。计息周期满年的按年利率计算,满月的按月利率计算,不满月的以零头天数按日利率计算。计息公式为:利息=本金×年(月)数×年(月)利率+本金×零头天数×日利率。

(二)不同的计息周期对应不同的期利率,其换算公式为:

计息周期为月或月的整数倍,期利率=年利率÷12×每期月数

计息周期小于一个月,期利率=日利率×每期的天数

二、还款方式可采用以下方式,本笔借款的约定借款偿还方式见本合同第十七条特别约定条款五(二)。

(一)等额本息偿还法

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

(二)等额本金偿还法

$$\text{每期本息还款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{还款期数}} + (\text{借款本金} - \text{归还本金累计额}) \times \text{期利率}$$

(三)到期还本法:借款本金在借款到期日一次性归还,借款利息可以按约定的周期归还,也可以在借款到期日同本金一并归还。此方式仅适用于期限小于或等于一年期的借款。

(四)等额本金递增还款法:还款期内,同一还款年度(即放款当月至次年的对应月)内

各月本金还款额相等,后一还款年度内的每月本金还款额大于前一还款年度的月本金还款额的约定金额。

每一还款年度内的每月本息还款额=(前一还款年度的月本金还款额+约定金额)+(借款本金-归还本金累计额) \times 月利率。

(五)等额本金递减还款法:还款期内,同一还款年度内各月本金还款额相等,后一还款年度内的每月本金还款额小于前一还款年度的月本金还款额的约定金额。

每一还款年度内的每月本息还款额=(前一还款年度的月本金还款额-约定金额)+(借款本金-归还本金累计额) \times 月利率。

(六)等比本金递增还款法:还款期内,同一还款年度内各月本金还款额相等,后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上按约定比例增加。

每一还款年度内每月本息还款额=前一还款年度月本金还款额 \times (1+约定比例)+(借款本金-归还本金累计额) \times 月利率。

(七)等比本金递减还款法:还款期内,同一还款年度内各月本金还款额相等,后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上按约定比例减少。

每一还款年度内每月本息还款额=前一还款年度月本金还款额 \times (1-约定比例)+(借款本金-归还本金累计额) \times 月利率。

(八)阶段还款法:债务人可以将整个还款期设定为多个阶段,每个还款阶段的还款本金可由借贷双方约定,但须在本合同中约定的借款到期日前结清借款本息。

借款本金=各阶段还款本金额之和

其中:阶段内每期归还借款利息=(借款本金-归还本金累计额) \times 期利率

(九)其他还款法。

三、在上述还款方式基础上,债务人还可选择以下还款增值服务。本笔借款的还款增值服务执行方式见本合同第十七条特别约定条款五(三)。

(一)递延还款服务:借贷双方约定,在借款发放后的约定期限内,债务人只归还每期借款利息,暂不归还借款本金,待约定期限届满后,根据本金和剩余期限选择本合同第八条第二款中的还款方式归还借款本息。

(二)自主还款服务:根据已生成的还款计划,在扣款日先扣收当期还款本息,在约定还款账户余额超过预先约定的账户保留余额的情况下,将超出部分的金额进行自动提前还款。并在借款期限保持不变的情况下,根据剩余借款本金和约定的还款方式重新计算每期偿还的本息金额。

四、放款后,债务人必须在每个还款日前将足额款项存入约定还款账户。债务人不可撤销地授权债权人在本合同规定的还款日直接从该账户中扣收有关款项,若债务人约定还款账户中款项不足以扣收的,债权人有权直接或委托其他银行在其开立的其他个人结算账户中扣收,直至债务人还清全部借款本息以及债务人在本合同项下的全部责任和义务完全履

行完毕之日为止。

约定还款账户发生挂失、冻结、止付、结清,或债务人需要变更约定还款账户的,债务人应到兴业银行办理约定还款账户变更手续。在变更手续生效前,若原约定还款账户已无法足额划款,债务人应到兴业银行办理柜面还款。债务人未及时办理约定还款账户变更手续或未及时到兴业银行柜面还款导致未按期足额清偿到期借款本息及其他费用的,债务人应承担违约责任。

本笔借款的约定还款账户见本合同第十七条特别约定条款四(一)。

五、债权人予以债务人还款的宽限期待遇,即债务人可在宽限期内任一天归还当期应还本息额且债权人将不予收取逾期利息和罚息。未在宽限期内归还当期本息的,债权人将从约定还款日起计收逾期利息和罚息。宽限期从约定还款日之日起至借贷双方约定的截止日止,且该截止日不能超过还款日的当月月底。根据债务人的资信情况,债权人有权单方调整或取消宽限期待遇,不再通知债务人。

本笔借款的约定宽限期见本合同第十七条特别约定条款五(四)。

六、在借款还款周期内遇借款利率随基准利率调整而相应调整,需分段计息的借款,如采取按月还本付息方式的,当月借款利息按 30 天分段计息;采取其他还款方式的,按实际天数分段计息。

七、债务人提前部分或全部归还借款本息的,应提前 15 个银行工作日向债权人提出书面申请,同时在还款账户内存入足额的提前还款本金、利息及其他罚息、违约金等,还应取得债权人同意。对债务人存入款项自存入之日起不满 15 个银行工作日或存在中途转出情形或债务人存在其他违约情形的,债权人有权不予办理提前还款手续。债务人提前归还部分借款本息的,应与债权人协商确定此后的还款期限或还款金额。还款周期内发生部分提前还款的,当期借款利息依借款利率按借款剩余本金实际占用天数计收,提前还款本金部分的应付利息依借款利率按上一还款日至提前还款日的实际天数计收。

本笔借款提前还款的,收取违约金的执行方式见本合同第十七条特别约定条款五(五)。

八、债务人未按本合同规定的用途使用借款的,债权人有权对被挪用的借款计收罚息;债务人未按期还款且又未就展期事宜与债权人达成协议,即构成借款逾期的,债权人有权对逾期的借款计收罚息;债务人不能按时支付利息的,债权人有权按本合同约定的借款逾期罚息利率对欠息计收复利。罚息和复利的计结息方式与本合同约定的借款计结息方式一致。

第九条 债务人与售房者纠纷

一、本合同签订后,借款发放前,债务人与售房者就本合同项下房产有关质量、交房条件、权属或其他事宜发生任何纠纷的,本合同自动中止。债权人有权视上述纠纷的解决情况,在半年内决定是否解除或继续履行本合同。债权人不承担由此给合同他方造成的任何损失。

二、借款发放后,本合同的效力独立于本合同项下房屋买卖合同的效力,该房屋买卖合同

同发生变更、延期执行或被宣布无效等情况的,均不影响本合同的履行;房屋买卖合同发生的任何纠纷,包括但不限于有关质量、交房条件、权属等方面的纠纷,均与债权人无关,本合同应正常履行,债务人应按照本合同约定归还借款本息、支付有关费用。如房屋买卖合同被确认无效或被撤销、解除后,本合同也被解除的,债务人应积极配合债权人向售房者追索其所收受的购房借款本金及利息。

第十条 抵押担保

一、借款由抵押人以其有处分权的房产为抵押物提供抵押担保。抵押人应及时办理抵押登记事宜(含预售商品房抵押登记),抵押权人应为本合同中的债权人。抵押物为预售商品房的,抵押人应在该房产可以办理房屋所有权证后的三个月内办理房屋所有权证和房屋抵押登记手续。抵押期间自(预)抵押登记之日起至主债务履行完毕之日止。

本笔借款的抵押物基本情况及抵押登记状况见本合同第十七条特别约定条款六(一)、(二)。

二、抵押房产为相关所有人共有的,则以其设定抵押时,抵押人承诺在本合同中签署的抵押物共有人已包括除主债务人之外的所有抵押物共有人(含抵押物的法定所有人)。如抵押的房屋已出租的,则以其设定抵押时,抵押人承诺向抵押权人提交承租人不可撤销地放弃优先购买权的书面证明材料。因抵押物权利存在争议引起的一切法律责任均由抵押人承担。

三、除抵押权人另有要求外,抵押人可自愿选择是否为抵押物办理保险。抵押人如对抵押物已办理保险的,抵押权人有权要求抵押人在本合同生效之日起五日内办理以抵押权人为第一受益人的保险权益转让手续;若抵押人对抵押物尚未办理保险并选择投保的,则应按抵押权人的要求办妥足额抵押物财产保险,并确保该保险的第一受益人为抵押权人。抵押期间,未经抵押权人书面同意,抵押人不得修改或变更保险单的任何条款或对保单作任何改变。抵押人不得以任何理由中断或撤销保险,或任凭及允许该保险被撤消、取消、终止或过期失效。如该抵押物的保险赔偿金不足以清偿担保债务的,抵押权人有权向债务人另行追偿。借款期间,本笔借款的抵押物保险见本合同第十七条特别约定条款六(三)。

四、抵押期间,抵押人应将抵押物的抵押权利凭证、保险单据、房屋买卖合同等正本文件交抵押权人占管。

五、抵押期间,抵押人应妥善保管抵押物,负责日常维修、保养,保证抵押物完好无损并承担由此产生的费用。抵押人应自觉接受抵押权人对抵押物的检查,未经抵押权人书面同意,抵押人不得将抵押物出租、出售、出借、赠与、转让、重复抵押他人或以其他方式处分,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

六、抵押期间,抵押人死亡或失踪的,在本合同项下的抵押物上设立的抵押权继续有效,抵押人的继承人或财产代管人无权就此提出抗辩。

七、如债务人未根据本合同的约定履行到期债务(包括抵押权人因债务人、抵押人违约而要求提前收回的债务)或者发生本合同约定的实现抵押权的情况,抵押人在此不可撤销地授权抵押权人无须经过诉讼或仲裁等法律程序有权以折价、拍卖、变卖等方式直接处分抵押物,所得价款在优先支付抵押物处分费用和本合同项下抵押人应支付或偿付给抵押权人的费用后,用于清偿担保债务。

抵押担保范围包括但不限于本合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管担保财产及抵押权人实现债权的费用等。

八、本合同抵押权的效力及于抵押物的从物、从权利、代位权、附和物、混合物、加工物和孳息。

九、如发生抵押物被列入拆迁范围等任何可能影响抵押人担保责任能力的情形,抵押人保证在得知该情形之日起三日内书面通知抵押权人。抵押人与第三人就抵押物发生任何纠纷时,抵押人保证在十日内书面通知抵押权人。

十、借款发放前抵押物被列入拆迁范围的,本合同自动中止,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。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;对于以补偿款形式进行补偿的,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。

十一、当抵押物或抵押人发生下列情况之一时,抵押权人有权暂停发放借款乃至终止发放借款或提前收贷,提前收贷时抵押权人可直接或委托其他银行从债务人账户中扣收,或处置本合同项下的抵押物,而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

(一)抵押人对抵押物保管不当或抵押物价值有减损时,抵押权人要求抵押人恢复原状,或追加或变更抵押权人认可的其他担保,抵押人未执行;

(二)未经抵押权人书面同意,抵押人将抵押物出租、出售、出借、赠与、转让、重复抵押他人或以其他方式处分;

(三)抵押人拒绝抵押权人检查抵押物;

(四)抵押人未及时办理抵押登记或虽办理抵押登记但抵押权人不为债权人;

(五)抵押期间抵押人不将抵押物的抵押权利凭证、保险单据、房屋买卖合同等正本文件交抵押权人占管;

(六)未经抵押权人书面同意,抵押人擅自修改或变更保险单的条款或对保单作任何改变,中断或撤销保险,或任凭及允许该保险被撤消、取消、终止或过期失效;

(七)抵押人发生违反本合同约定的其他行为;

(八)抵押权人认为危及借款资金安全的其他情况。

第十一条 保证担保

一、保证人在本合同项下承担连带保证责任。债务人无论何种原因未按本合同约定按期偿还借款本息(包括债权人因债务人或担保人违约而要求提前收回的借款本息),保证人都应按照本合同约定履行清偿责任。

(一)保证范围为本合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金及债权人实现债权的费用等。

(二)保证方式为连带责任保证。

(三)保证期间有以下两种方式:

1、全程担保:保证期间为每笔主债务履行期届满之日起两年。

2、阶段性担保:保证期间为每笔主债务履行期限届满之日起两年。如果债务人已办妥房屋所有权证和以债权人为抵押权人的房屋抵押登记手续,则自债务人将该房屋的抵押权利凭证正本等交由债权人收执之日起,保证人的保证责任解除。但对于在该日之前已到期的债务人债务,以及该日之前发生保证人或/及债务人的违约而引起的本合同项下债务的,保证人仍应承担保证责任和相应的违约责任。

债权人按照本合同的约定提前收贷,或发生法律、行政法规规定情况下主债务履行期提前届满时,保证期间为自债权人确定的本合同债务提前到期之日起两年。

债权人与债务人就本合同债务履行期限达成展期协议的,保证人继续承担保证责任,保证期间为自展期协议约定的债务履行期限届满之日起两年。

本笔借款约定的保证期间见本合同第十七条特别约定条款六(四)。

(四)债权人与债务人协议变更本合同中的借款条款,但未加重债务人的责任的,无须经保证人同意,保证人仍应继续按照约定履行保证责任。

(五)保证人承诺,当债务人未依约履行本合同项下债务时,无论债权人对合同项下的债权是否拥有其他担保(包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用证及其他任何形式的担保方式),债权人均有权直接要求保证人承担全部担保责任,而无须先行行使其他担保权利。

(六)本合同中保证条款所设立的担保具有独立性,无论何种情况,本合同中保证的效力不因其所担保的主债务的无效而无效。如主债务被确认无效,则保证人对债务人因返还财产或赔偿损失而形成的债务也承担连带保证责任。

(七)在本合同项下全部担保义务履行完毕之前,保证人不得以任何方式转移、隐匿财产,或放弃、消极行使债权,或者以其他行为造成财产减少。

(八)保证人履行了保证责任后,在不影响债务人今后偿还债务能力的前提下,有权向债务人追偿款项。但如果债务人同时面临保证人的追偿和债权人在本合同项下的任何支付要求的,保证人同意债务人优先偿付其对债权人的债务。

(九)如债务人与保证人已经或将要就本合同项下的担保义务签订反担保合同的,则该反担保合同不得在法律或事实上损害债权人在本合同保证条款项下享受的任何权利。

二、保证人承诺在本合同保证条款项下的债务均为见索即付,即只要债权人向保证人提交列明合同号与主债务金额的借款催收通知书,保证人就应当在收到之日履行清偿责任。同时,保证人在此不可撤销地授权债权人在发出借款催收通知书后,无须经过法律程序有权从保证人的任何账户中扣款。

三、当保证人发生下列情况之一时,债权人有权要求债务人追加担保或变更保证人,债务人应按债权人要求办理,否则债权人有权停止发放借款或提前收贷。提前收贷时,债权人可直接或委托其他银行从债务人或保证人账户中扣收,而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

(一)与保证人有牵连的重大违纪、违法或被索赔事件;

(二)未结案的诉讼、仲裁事件;

(三)债权人认为保证人承担的各类债务、或有负债或向第三人提供的保证、抵(质)押担保影响了保证人的财务状况、担保能力;

(四)保证人在与债权人或其他任何债权人的合同项下所发生的违约事件;

(五)保证人经营亏损或经济效益(收入)急剧下降;

(六)保证人改变经营机制,发生兼并、破产、股份制改造、承包、租赁、联营、合资(合作)、分立、产权转让、解散等情况;

(七)其他影响保证人财务状况或担保能力的情况。

第十二条 立约方的主要权利与义务

一、债务人、担保人应向债权人提供真实资料。

二、债权人应按合同约定及时发放借款,但在本合同项下抵押权生效前,债权人有权暂停发放借款。如本合同项下抵押权不可能生效的,则债权人有权解除本合同,并有权要求债务人承担因此造成的一切损失。

三、债务人应在兴业银行开立账户用以偿还借款本息。债务人应将其与售房者之间的往来账款,包括但不限于向售房者缴纳的购房款、定金、费用以及售房者向其支付的违约金、违约利息、保险赔偿金等,通过其开立在兴业银行的上述账户进行结算。

四、债务人应按合同规定的用途使用借款,不得挪作他用。若债务人挪用借款,担保人不能免除其担保责任。

五、债务人应按合同约定偿还借款本息。本合同涉及二人或二人以上共同借款的,任一债务人均应履行本合同项下的义务,对全部借款及相关费用承担连带清偿责任,债权人有权要求任一债务人清偿未偿还的借款本息和应付而未付的其他费用。

六、债务人(含配偶)、担保人同意债权人就借款使用情况、其收入、财产和就业状况、担保实力等情况进行必要调查。根据政府部门、银行监管机构、中国人民银行等关于建设个人征信工作的需要,债务人(含配偶)、担保人应允许债权人向上述部门、机构所建立或认可的

信用征信系统报送信用信息,并允许相关信息被合法查询。

七、如债权人要求各方对本合同进行强制执行公证的,在办理公证手续后,债务人、担保人未按本合同的约定履行义务时,债权人可以依法直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

八、发生下列情况之一时,债权人有权暂停发放借款乃至终止发放借款或提前收贷,提前收贷时债权人可直接或委托其他银行从债务人或保证人账户中扣收,或行使担保权,而无须为正当行使上述权利所引起的任何损失负责。

- (一)债务人未按约定偿还借款本息;
- (二)债务人发生影响其偿债能力的事件或缺乏偿债诚意;
- (三)债务人与他人签订有损债权人权益的合同、协议等;
- (四)债务人已涉入、即将涉入或可能涉入诉讼、仲裁或其他行政、法律纠纷;
- (五)债务人、担保人提供的资料不真实;
- (六)债务人未按合同约定用途使用借款;
- (七)债务人或保证人拒绝或阻挠债权人对其收支情况或借款使用情况进行检查;
- (八)债务人死亡、失踪或丧失民事行为能力,以及被宣告失踪或死亡而无继承人或受赠人,或者其继承人、受赠人或财产代管人拒绝为债务人履行借款合同义务;
- (九)债务人未及时到债权人处办理借款手续;
- (十)债务人未按约定在兴业银行开立个人结算账户;
- (十一)债务人违反合同条款的其他情况;
- (十二)债权人认为危及借款资金安全的其他情况。

九、本合同立约各方同意,债权人有权在任何时候将本合同项下的借贷债权以及相关的担保权益转让给第三方,而无须经过其他立约各方的同意。债权人转让本合同项下的借贷债权及担保权益的,债权转入方无需与借款人重新签订债权债务确认协议,其他立约各方仍应承担本合同项下的所有义务和担保责任。

十、在本合同中既有抵押担保又有保证担保的,债权人有权在行使担保权时进行选择,既可以先行使抵押担保,也可以先行使保证担保,还可同时行使抵押担保和保证担保以清偿合同项下的债权债务。

十一、债务人以自有的财产设定抵押的,债权人放弃该抵押权、抵押权顺位或者变更抵押权的,其他担保人同意并不因此在债权人丧失优先受偿权益的范围内免除担保责任,仍然提供合同项下约定的担保。

十二、对借款用途为购买车库位的:

(一)债务人如未按本合同之约定履行合同,导致债权人宣布本合同提前到期的,债权人有权宣布债权人与债务人双方签订的以与本合同项下抵押物属同一商品房项目的房屋为抵押物的购房借款合同项下之借款同时到期。债务人仍不能按照以上条款规定清偿本合

同和借款合同债务的,债权人有权要求保证人提前履行保证义务或同时提前处置两项抵押物。

(二)债务人如未按本条第一款所指购房借款合同的约定履行合同,导致债权人宣布该借款合同提前到期的,债权人有权宣布本合同项下的借款同时到期。债务人不能按照以上条款规定清偿以上两项合同债务的,债权人有权要求保证人提前履行保证义务或同时提前处置两项抵押物。

(三)债务人承诺本合同之借款先于本条第一款所指购房借款合同项下的借款结清。如在借款存续期间,发生部分提前还款或全额提前还款的,应优先偿还车库位借款。

十三、借款本息清偿前,债务人发生下列事由,应及时通知债权人:

- (一)个人收入明显减少,财务状况不佳;
- (二)因疾病等原因可能丧失民事行为能力;
- (三)涉入或即将涉入诉讼、仲裁或其他法律纠纷;
- (四)取得出国(境)资格后计划出国(境);
- (五)婚姻状况发生变化;
- (六)其他可能影响借款收回的事件。

第十三条 违约责任

一、发生下列任一事件即构成违约:

- (一)债务人不按本合同规定按时偿还借款本息;
- (二)债务人、担保人违反本合同第十二条约定的义务;
- (三)债务人、担保人违反本合同的其他条款;
- (四)债务人在其他贷款合同项下出现违约的,也将视为对本合同的违约。

二、违约发生后,债权人有权采取下列一项或多项措施:

- (一)限期纠正违约;
- (二)停止发放本合同项下未发放的借款;

(三) 将本合同项下的借款执行利率调整为在调整当时中国人民银行公布的借款基准利率的基础上上浮或下浮一定的比例,并立即执行,具体上浮或下浮比例见本合同第十七条特别约定条款八。

(四)解除借款合同,要求债务人清偿所有到期或未到期的借款本金、利息及其他费用;

(五)要求债务人、担保人支付本合同项下借款金额一定比例的违约金(见本合同第十七条特别约定条款七);

(六)要求债务人、担保人赔偿违约金数额不足以弥补的实际损失;

(七)要求依法撤销债务人、担保人损害或可能损害债权人债权的行为。

在上述情况下,债务人及各担保人同意无条件放弃抗辩权,并承担因违约对债权人造

成的一切损失。

三、为免歧义,本合同立约各方特别确认:适用本合同项下关于债务人、担保人的违约责任条款时,如出现重复计收违约金的情形,并且根据国家法律法规和行业规定不得重复计收的,以本合同约定的较高标准违约金执行。

第十四条 通知

一、本合同项下的通知或各种通讯联系按本合同第十七条特别约定条款一中记载的通讯地址和联系方式送达对方。

二、如本合同任何一方的上述通讯地址和联系方式发生变化,应立即通知对方。合同当事人的名称、法定代表人、住所等发生变化而未书面通知债权人的,债权人按本合同所载资料发送的所有通知或文书,视同送达。

三、任何通知或各种通讯联系只要按照上述地址(通知地址变更的,则按变更后的地址)发送,即应视作在下列日期被送达:

(一)邮递(包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄),以邮寄之日后的第五个工作日视为送达日;

(二)传真或其他电子通讯方式,以发送之日视为送达日;

(三)专人送达,以收件人签收之日视为送达日。

债权人以在其网站、网上银行、电话银行、手机银行或营业网点发布公告的方式发送通知的,以公告发布之日视为送达日。债权人在任何情况下均无需对邮递、传真、电话或任何其他通讯系统所出现的任何传送失误、缺漏或延迟承担任何责任。

第十五条 法律适用及争议解决

一、本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

二、争议的解决方式见本合同第十七条特别约定条款九。

第十六条 合同生效以及其他事项

一、本合同自立约各方签字或盖章之日起生效,如债权人要求对本合同进行公证,则本合同在依法办理公证后生效,至债务人还清或担保人代为还清本合同项下的借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及可能产生的其他费用之日终止。

二、在本合同生效期间,债权人给予债务人、担保人的任何宽容、宽限,或债权人延缓行使其在本合同中享有的权益或权利的,均不损害、影响或限制债权人依有关法律规定和本合同约定应享有的一切权益和权利,也不应视为债权人对本合同项下权利、权益的放弃,不影响债务人、担保人在本合同项下承担的任何义务。

三、如因国家法律法规或监管政策发生变更,导致债权人按本合同约定履行放款义务

不符合法律法规或监管要求时,债权人有权单方面终止合同,停止发放贷款,宣布已发放的所有贷款提前到期,债务人应按债权人要求立即偿还。

四、因不可抗力、通讯或网络故障、债权人系统故障等原因导致未按时发放贷款或办理支付的,债权人不承担任何责任,但应及时通知债务人。

五、债权人有权根据经营管理需要授权或委托兴业银行其他分支机构履行本合同项下权利和义务(包括但不限于授权或委托兴业银行其他分支机构签订相关合同等),或将本合同项下贷款划归兴业银行其他分支机构承接管理,债务人对此表示认可,债权人的上述行为无需另行征得债务人同意。

六、债务人同意债权人有权根据债务人个人收入情况、还款情况及其他金融机构授信情况等因素单方面调减或取消本合同尚未使用的借款金额。债权人决定调减或取消的,应提前五个工作日通知债务人,但无需另行征得债务人同意。

七、因债务人、担保人未履行本合同项下的义务而引起诉讼或其他法律纠纷的,则债权人所支付的实现债权的费用由债务人、担保人承担。在诉讼或仲裁期间,债务人、担保人不得以解决争议为由拒不履行义务,本合同项下不涉及争议的部分仍须履行。

八、因订立和履行本合同而发生的各项费用,除有法律法规及规章制度明确费用承担主体的以外,其他费用由立约各方协商确定。

九、本合同附件是本合同不可分割的组成部分,与本合同正文具有同等的法律效力。

第十七条 特别约定条款

一、对立约方的说明

(一) 债权人 [抵押权人]: 兴业银行股份有限公司 _____

负责人 [授权代理人]: _____

通讯地址: _____ 邮政编码: _____

联系电话: _____ 传真: _____

(二) 债务人:

1、主债务人 [抵押人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

身份证件类型: _____ 证件号码: _____

2、共同债务人:

身份证件类型: _____ 证件号码: _____

(三) 抵押物共有人 [抵押人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

身份证件类型: _____ 证件号码: _____

(四) 保证人: _____

法定代表人 [授权代理人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

身份证件类型: _____ 证件号码: _____

二、借款金额、期限和用途

(一) 借款金额为 (币种) _____ (大写) _____ 元整。

(二) 借款期限为个月, 自 _____ 至 _____ 止。

(三) 购买的房产为债务人第 _____ 套 _____ (住房/商用房/商住两用房)。

三、借款利率

(一) 借款利率按下列第 _____ 种约定定价方式确定。

1、百分比浮动定价, 借款利率为基准利率上浮 _____ %或下浮 _____ %, 亦即, 实际利率等于基准利率乘以系数 _____ ;

2、绝对值浮动定价, 借款利率为基准利率上浮 _____ %或下浮 _____ %, 亦即, 实际利率等于基准利率加 _____ %或减 _____ %。

(二) 借款利率浮动方式采用以下第 _____ 种方式:

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、立即调整；

4、不浮动；

5、组合方式：

阶段起止时间	浮动方式	浮动周期	基准利率	约定定价方式	约定定价浮动值

注：浮动方式包括满周期浮动、固定日浮动及不浮动三种方式；浮动周期包括月、季、半年、年及其他周期；约定定价方式包括百分比浮动定价和绝对值浮动定价。

6、其他利率浮动方式：_____。

（三）罚息利率

1、债务人未按本合同约定的用途使用借款的，罚息利率为借款利率上浮_____ %。

2、借款逾期，罚息利率为借款利率上浮_____ %。

四、借款发放

（一）账户信息

还款（放款）账户户名：_____

还款（放款）账户：_____

收款人名称：_____

收款人账户：_____

收款人开户银行：_____

（二）放款计划

预约放款时间(实际以借款借据为准)	放款金额(元)	放款条件

五、借款偿还和计息、结息

（一）借款还本付息日期选择下列第_____项：

1、满周期还本付息：

（1）自借款发放起每满_____（月/季/半年/年/其他周期）与借款实际发放日相对应的日期及借款到期日为还款日，无对应日的，则以该月的最后一日为还款日。

（2）满_____（单周/双周/其他周期）还本付息，即自借款发放起每满（七个公历日/十四个公历日/其他周期）以及借款到期日为还款日（注：借款期限为一年或一年以下的不可选择本款）。

2、固定日还本付息，自借款发放_____（本/次）_____（月/季/半年/年/其他周期）起每个公历_____（月/季末月/半年末月/年末月/其他周期）的_____日及借款到期日为还款日。

3、到期一次性归还本金、分期付息的，自借款发放_____（本/次）_____（月/季/半年）起每个公历_____（月/季末月/半年末月）的_____日及借款到期日为还款日。此种方式只适用于期限小于或等于一年的借款。

4、到期一次性还本付息的，借款到期日为还款日。此种方式只适用于期限小于或等于一年的借款。

5、其他：_____。

（二）债务人愿意按照以下第____种方式偿还借款本息，直至债务人还清全部借款本息为止：

1、等额本息偿还法；

2、等额本金偿还法；

3、到期还本法；

4、等额本金递增还款法：后一还款年度内的每月本金还款额大于前一还款年度的月本金还款额的_____元；

5、等额本金递减还款法：后一还款年度内的每月本金还款额小于前一还款年度的月本金还款额的_____元；

6、等比本金递增还款法：后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上增加_____％；

7、等比本金递减还款法：后一还款年度内每月本金还款额在前一还款年度月本金还款额的基础上减少_____％；

8、阶段还款法：

阶段起止时间	每年还款本金(元)	累计还款本金(元)	还款方式

9、其他还款方式：_____。

（三）债务人选择以下第____项作为还款增值服务方式：

1、递延还款法：约定递延期数_____期。

2、自由还款法:约定账户保留余额（币种）_____（大写）_____元整。

（四）约定宽限期为约定还款日之日起的_____天。

（五）债务人如提前归还借款本息的，按照以下规定收取违约金：

如正常还款一年以内提出提前还款的，按提前还款金额的0.5%支付违约金。

正常还款一年以后提出提前还款,如不符合第八条第七款约定的,按提前还款金额的0.5%支付违约金。

六、担保方式

(一) 所购(抵押)房产的基本情况如下:

1、房产地址: _____;

车库位坐落: _____。

2、该房产的建筑面积为 _____平方米,土地使用年期为 _____年,购房合同编号: _____,房地产产权证编号: _____,房屋类型: _____,房屋结构: _____。

3、购买(评估)总价: (币种) _____ (大写) _____元整。

(二) 抵押登记。抵押权与主债务同时存在,主债务清偿完毕后,抵押权才消灭。抵押期限登记为 _____至 _____止,如抵押期限届至,债务人未还清主债务的,则:

1、抵押权人依法享有的抵押权不变;

2、抵押人应办妥续抵押登记手续。

(三) 抵押物保险。保险方式为下列第 _____种:

1、购买保险;

2、不购买保险;

3、其他方式: _____。

(四) 保证期间为 _____(全程/阶段性)担保。

七、本合同针对债务人、担保人的具体违约行为有具体违约责任约定的,适用相应具体违约责任约定,包括但不限于:本合同第十七条特别约定条款第三(三)款中的贷款用途挪用及逾期情形下的罚息利率、本合同第十七条特别约定条款第五(五)款中的提前还款违约金等。

除上述已适用具体违约责任的违约行为外,针对债务人、担保人的其他每一项违约行为,债权人可要求债务人、担保人支付本合同项下借款金额 _____%的违约金。

八、连续发生 _____期违约后,本合同项下的借款执行利率调整为在调整当时中国人民银行公布的借款基准利率的基础上上浮 _____%或下浮 _____%。

九、争议解决

在本合同履行过程中发生争议,可以通过协商解决;协商不成的,按以下第 _____种方式解决:

(一) 向债权人所在地人民法院提起诉讼;

(二) 提交 _____仲裁委员会(仲裁地点为: _____),按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规定进行仲裁。仲裁裁决为终局裁决,对各方均有约束力。

十、本合同壹式 _____份,合同当事人和 _____各执一份,具有同等的法律效力。

十一、补充条款

债权人(抵押权人)(公章):	负责人或授权代理人(签章):
主债务人(抵押人)(签章):	共同债务人(签章):
抵押物共有人(抵押人)(签章):	
保证人(法人)(公章):	保证人(自然人)(签章):
法定代表人或授权代理人(签章):	

合同签订日期:_____年_____月_____日

合同签订地点:_____

附件：

合同编号：_____《个人购房抵押(保证)借款》项下：

抵押物清单

房产抵押物	抵押物 类型	土地 性质	结构	层 数	层 次	建筑面积 (平方米)	抵押物价值 (元)	房产证号码
房产								
房产地址								
保险险种								

抵押人(签章)：

抵押权人(公章)：

银行经办人员(签章)：

填表时间： 年 月 日



网点一览表

网点名称	咨询电话	营 业 地 址
分行营业部	0731-85329033	长沙市韶山北路 192 号兴业银行大厦
三湘支行	0731-84592900	长沙市车站北路 70 号万象新天 5 栋一楼
展览馆路支行	0731-85125326	长沙市营盘东路 40 号
江滨支行	0731-84459076	长沙市营盘路 108 号领域大厦 1 楼
蔡锷路支行	0731-85329253	长沙市蔡锷南路 139 号鸿盛大厦 B 座
解放路支行	0731-82247048	长沙市三王街 39 号三王丽都大厦 1 楼
定王台支行	0731-85168861	长沙市芙蓉中路二段 88 号定王大厦
芙蓉中路支行	0731-84421182	长沙市芙蓉中路三段 509 号中远公馆 1 楼
劳动路支行	0731-85528605	长沙市劳动西路 110 号
东风路支行	0731-84518042	长沙市东风路 144 号天鹿商住楼
星沙支行	0731-84874718	长沙县经济技术开发区天华中路 100 号
万家丽路支行	85329688-511910	长沙市万家丽路中路一段 76 号(万家丽建材市场南面)
南城支行	0731-85514793	长沙市韶山南路 245 号路桥大厦
东塘支行	0731-82716083	长沙市劳动西路 109 号(枫丹雅苑一楼)
新城支行	0731-85329153	长沙市芙蓉南路 368 号 BOBO 天下城
河西支行	0731-85527663	长沙市岳麓区金星大道 468 号郡原广场
株洲分行	0731-22395586	株洲市天元区联谊路 86 号
株洲芦淞支行	0731-22395561	株洲市芦淞区芦淞路 1 号九天国际广场
湘潭支行	0731-55576318	湘潭市岳塘区河东大道 48 金桂名城
雨湖支行	0731-58396081	湘潭市韶山东路 9 号昌盛商务楼 1-2 层(嘉园大酒店对面)
常德分行	0736-7839825	常德市滨湖中路 666 号

电话银行 95561

网上银行 <http://www.cib.com.cn>