

版本号:2013



零售借款 最高额抵押合同

合同编号：_____

抵押权人：兴业银行股份有限公司_____

抵押人：_____

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。

为确保抵押权人与债务人在一定期限内连续发生的债务的清偿,抵押人自愿以自有财产向抵押权人提供抵押担保。为明确责任、恪守信用,双方经协商,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,指为主合同借款提供抵押担保的自然人或法人,在本合同中,抵押人为主合同中的债务人或第三人及抵押物共有人。抵押权人为主合同中的债权人。

二、抵押物是抵押人提供给抵押权人的、其具有处分权的财产,不包括法律限制流通的财产。

三、抵押额度有效期,指为了明确本合同抵押担保的债权范围,由立约双方明确约定的一个不中断的连续期间。在该期间内发生的债权,不论债务人单笔债务的履行期限是否超过该期间,抵押人承诺以本合同项下抵押物对抵押最高本金限额项下的所有债务余额承担抵押担保责任。

四、抵押最高本金限额,指为了明确本合同被抵押担保的债权范围,由立约双方明确约定的最高本金额度。在该债权限额项下,不论抵押权人与债务人发生债权的次数和每次的金额,抵押人对该债权额度项下所有债权余额(含借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)承担担保责任。

五、抵押权人对债务人的债务实行余额控制。该余额是指债务人对抵押权人在抵押额度有效期内发生的所有债务余额以及在最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入本合同约定担保范围的所有债务余额之和,包括未到期余额和已到期未清偿余额部分。即:

(一)未到期余额,是指债务履行期限尚未届满所形成的各项待清偿债务余额。

(二)已到期未清偿余额,是指债务履行期限届满债务人和抵押人仍未履行清偿义务的各项债务余额。

六、主合同,指在抵押额度有效期内,抵押权人与债务人签订的具体约定每笔债务金额、债务履行期限及其他权利、义务的合同,以及最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入最高额抵押担保的债权债务合同。

七、抵押权人实现债权的费用,包括但不限于仲裁费、财产保全费、申请执行费、律师费、办案费、公告费、评估费、鉴定费、拍卖费、变卖费、抵押物处置费、过户费、电讯费、差旅费等。

第二条 对立约方的说明

见本合同第二十二条特别约定条款一。

第三条 被抵押担保的主合同债权

见本合同第二十二條特别约定条款二。

第四条 被抵押担保的债权范围

本合同项下抵押担保的债权为在抵押最高本金限额项下,抵押权人与债务人在抵押额度有效期内发生的所有债权余额以及在最高额抵押权设立前已经存在的经抵押人同意转入本合同约定担保范围的债权余额(包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。

第五条 抵押额度有效期

一、抵押额度有效期见本合同第二十二條特别约定条款三。

二、本合同项下抵押物担保债务的发生日,除本合同另有约定外必须在抵押额度有效期内。债务到期日可以超过抵押额度有效期的到期日,即不论债务人单笔债务的到期日是否超过抵押额度有效期的到期日,抵押人承诺以本合同项下的抵押物对抵押最高本金限额项下所有的债务承担担保责任。

第六条 抵押最高本金限额

一、本合同项下的抵押最高本金限额见本合同第二十二條特别约定条款四。

二、在该最高本金限额内,不论抵押权人与债务人发生债权的次数和每次的金额,抵押担保责任及于该最高本金额度项下的所有债权余额(包括但不限于借款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、抵押权人实现债权的费用等)。

第七条 抵押物

一、抵押物的详细情况见本合同第二十二條特别约定条款五。

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。

二、抵押人应以其具有处分权的财产作为抵押物。如果抵押财产中包括法律限制流通的财产,抵押人有义务在抵押财产清单中注明。

三、在抵押有效期内,无论任何原因导致上述抵押物价值总额减少至不足以担保全部借款本息时,抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值或者提供与减少的价值相当的担保。

第八条 抵押期间

见本合同第二十二條特别约定条款六。

第九条 抵押物的保险

一、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。

二、抵押人保证保险在抵押期间内持续有效。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。因抵押人的上述行为对抵押权人造成损失的,由抵押人负全部责任。

三、抵押权人应为该保险项下的第一受益人,保险赔偿金如不足以清偿担保债务的,抵押权人有权向债务人另行追偿。

四、借款期间,本笔借款的抵押物保险见本合同第二十二条特别约定条款七。

第十条 抵押登记

一、在本合同签订后,抵押人、抵押权人应依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》及其他法律法规的有关规定,共同到抵押登记部门办理抵押财产登记手续。抵押人办理抵押财产登记手续的,有关登记文件由抵押权人占管。

具体要求见本合同第二十二条特别约定条款六。

二、抵押物所生孳息需要办理抵押登记手续的,抵押人应当办妥抵押物所生孳息的抵押登记手续。

三、抵押人以抵押物办理最高额抵押登记的,对最高本金限额内每一笔债务均有效,不再逐笔办理抵押登记手续,但双方当事人另有约定或抵押登记部门另有规定的除外。

四、在所有借款本息清偿完毕前,抵押登记期满的,抵押人必须配合抵押权人办理续抵押登记手续。

第十一条 抵押物及相关权利凭证的占管

一、本合同项下的抵押财产由抵押人占有和保管,抵押人同意随时接受抵押权人对抵押财产的检查。抵押财产的抵押权利凭证、保险单据、相关合同等正本文件应交由抵押权人保管。

二、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。

三、抵押期间,抵押人出租、出售、转移、转让、承包、赠予、再抵押、托管、以实物形式联营、入股或以其他方式处置抵押物,应事先征得抵押权人书面同意。未经抵押权人同意

抵押人擅自处置抵押物的,除受让人代为清偿债务消灭抵押权外,由此产生的一切责任由抵押人承担。

第十二条 费用的承担

与本合同及本合同项下与抵押财产有关的费用,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。

第十三条 抵押权的实现

一、发生下列任一情形,抵押人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。

(一)债务人未按主合同约定清偿担保债务的(包括因债务人、抵押人违约而由抵押权人宣布提前到期的债务本息);

(二)因市场变化等因素致使或可能致使抵押物价值减少的;

(三)债务人经营状况严重恶化、丧失商业信誉或者有丧失或者可能丧失履行能力的其他情形,抵押权人需要提前收回担保债务的;

(四)债务履行期届满前,依法、依抵押物性质或依约定应提前实现抵押物项下的权利的;

(五)其他抵押权人依法有权处分抵押物的情形。

二、抵押人为两人(含)以上的,抵押权人行使抵押权时有权处置任意或各个抵押人提供的抵押物。

第十四条 抵押人声明与承诺

一、抵押人对抵押物拥有完整的所有权,如抵押物为共有财产的,则抵押人承诺在本合同中签署的抵押人已包括全体共有人(含抵押物的法定所有人)。如抵押物已出租的,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。

二、抵押人在本合同项下的抵押担保承诺对在抵押额度有效期和最高本金限额内的所有债务有效,除非抵押权人要求或抵押登记部门另有规定外,抵押人不再逐笔办理抵押手续。

三、除了本合同设立的抵押或抵押权人事先书面同意的抵押或其他债务负担外,在抵押物上不存在任何的抵押、质押、留置和其他债务负担。

四、抵押人保证抵押物的权利是完整、合法的,不具备任何不适宜于抵押的瑕疵。如第三人对抵押物提出权利主张,或对抵押物的处分提出异议,或抵押物因具有未为抵押权人所明确了解、接受的瑕疵,则一切后果和责任由抵押人承担。

五、抵押人清楚地知悉债务人的经营范围、授权权限。

六、抵押人已充分阅读本合同的所有条款,并特别注意了本合同字体加粗的条款,应抵押人要求,抵押权人已经就本合同做了相应的条款说明。抵押人对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解,自愿为主合同债务人提供抵押担保,并按本合同约定履行连带清偿义务。

七、抵押人有权签署本合同。

如抵押人为法人的,则:

(一) 抵押人是依法注册且在借款期限内合法存在的企业法人, 有权签署并执行本合同。抵押人有合法资格将依法可供抵押的抵押物用于本合同项下借款抵押。

(二) 抵押人在本合同项下之抵押已分别得到其董事会或相应的最高权力机构的授权且不违反适用于抵押人的法律、法规、政策和公司章程之规定。抵押人若有违反其公司内部的任何规定而签署本合同,责任概由抵押人负责,与抵押权人无关。

八、抵押人保证向抵押权人提供的所有文件、资料、报表和凭证等是真实的,并保证随时接受并配合抵押权人对抵押物的检查。

九、抵押人履行了抵押责任后,在不影响债务人今后偿还债务的前提下,有权向债务人追偿款项。但如果债务人同时面临抵押人的追偿和抵押权人在主合同项下的任何支付要求,抵押人同意债务人优先偿付其对抵押权人的债务。

十、如果债务人与抵押人已经或将要就本合同项下的担保义务签订反担保合同,则该反担保合同不得在法律或事实上损害抵押权人在本抵押合同项下享受的任何权利。

十一、担保债务清偿完毕前,抵押物价值明显减少时,抵押人将按抵押权人要求采取有效措施补足抵押物的价值或者提供新的足额、有效的担保。

十二、担保债务清偿完毕前,抵押人保证妥善保管、使用、维护抵押物。未经抵押权人书面同意,抵押人不以抵押物出租、出借、出让、再抵押、质押或以其他方式处分抵押物,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

十三、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,抵押人保证在十天内书面通知抵押权人。

十四、抵押物被列入拆迁范围,对于采取产权调换补偿形式的,抵押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抵押权人要求的担保;对于以补偿款形式进行补偿的,抵押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,为主合同债务提供担保。

十五、如抵押物因其属性、用途的改变成为限制抵押财产,或因抵押人原因使抵押权人未能就抵押物全部价值取得抵押权,则一切后果和责任由抵押人承担,抵押人就该抵押物价值减少部分向抵押权人承担赔偿责任。

十六、若主合同项下还存在其他担保,则抵押人对抵押权人承担的担保责任不受其他

任何担保人所提供的担保的影响,也不因之而免除或减少,其担保责任的承担也不以抵押权人向其他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁/强制执行为前提。

十七、当债务人未依约履行债务时,无论抵押权人对主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、备用证及其他任何行使的担保方式),抵押人均应承担担保合同项下全部担保责任。

十八、在最高额抵押担保的债权确定前,无须经过抵押人同意,抵押权人有权将债权及本合同项下的权利的部分或者全部一并转让。由于抵押权人权利转让需要变更登记的,抵押人应予配合。未经抵押权人书面同意的,抵押人不得将其在本合同项下的任何权利、义务转让给其他方。

第十五条 抵押的效力

一、抵押人保证债务人履行主合同约定的各项义务,如债务人违反主合同的约定(包括但不限于债务人未按主合同约定使用借款),均不影响抵押人履行本合同项下的担保义务。

二、债权人与债务人协议变更主合同,但是未加重债务人的责任的,无须经抵押人同意,抵押人仍应继续按照约定承担担保责任。

三、抵押期间,抵押人死亡或终止的,在本合同项下的抵押物上设立的抵押权继续有效,抵押人的继承人或继受者无权就此提出抗辩。

第十六条 义务的履行及权利的放弃

一、抵押人在本合同项下的义务具有独立性,不受本合同任何一方与第三人之间关系的影响,但本合同另有约定的除外。

二、抵押权人给予债务人、抵押人的任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利,均不影响、损害或限制抵押权人依本合同和法律法规而享有的一切权益,不应视为抵押权人对本合同项下权利、权益的放弃,也不影响抵押人在本合同项下的任何义务。

第十七条 违约责任

一、抵押人发生下列任一情况,均构成违约:

- (一)违反在本合同中所作的声明与承诺;
- (二)因故意或过失而造成抵押物毁损、灭失;
- (三)违反本合同的其他约定。

二、违约发生后,抵押权人有权采取下列一项或多项措施:

- (一)要求抵押人限期纠正违约;
- (二)宣布借款提前到期,依法处分抵押物用于清偿借款本息及其他费用;
- (三)要求抵押人支付主合同项下借款金额一定比例的违约金(见本合同第二十二条特

别约定条款八);

(四)要求抵押人赔偿违约金数额不足以弥补的实际损失。

三、本合同有效期内,因抵押人以外的其他因素致使或可能致使抵押物价值减少的,抵押权人有权宣布借款提前到期,依法处分抵押物用于清偿借款本息及其他费用。

第十八条 合同生效及期限

一、本合同在下列条件成就后生效:

(一)立约双方已签字或盖章;

(二)抵押权人要求对合同进行公证的,则本合同公证手续已依法办理完毕。

二、依据我国法律法规规定,本合同项下抵押需办理登记的,抵押人应会同抵押权人在本合同签订后立即办理合法的登记手续。

三、本合同生效后,抵押权人与债务人所签署的主合同,抵押人无须再逐笔认定。

四、本合同在最高额抵押担保范围内的债务清偿完毕后自行终止。本合同终止后,抵押权人应将其保存的抵押登记文件交还抵押人。

第十九条 通知

一、本合同项下的通知或各种通讯联系按本合同第二十二条特别约定条款一中记载的通讯地址送达对方。

二、如本合同任何一方的通讯地址发生变化,应在通讯地址变更后立即通知对方。

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。

抵押权人以在其网站、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。抵押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。

四、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。

第二十条 管辖、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二十二条特别约定条款九。

三、在诉讼或仲裁期间,本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。抵押人不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

第二十一条 其它

一、在本合同第五条第一款约定的期间内,抵押权人与债务人形成债权债务关系所签订的一系列合同、协议以及其他法律性文件,如果不是由本合同作抵押担保的,应在有关合同、协议以及其他法律性文件中予以明确,否则,均视为由本合同作抵押担保。

二、抵押权人有权对抵押人的信用情况进行必要的调查。根据政府部门、银行监管机构、中国人民银行等关于建设征信工作的需要,抵押人应允许抵押权人将有关本合同的信息和其他有关信息向上述部门、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。

三、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法律效力。

第二十二条 特别约定条款

一、对立约方的说明

(一) 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) 抵押人:

1、抵押人: _____

法定代表人 [授权代理人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

2、抵押人: _____

法定代表人 [授权代理人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

3、抵押人: _____

法定代表人 [授权代理人]: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

二、主合同

本合同担保的主合同为编号 _____ 的《_____ 合同》(总合同)及其项下所有分合同,债权人向债务人提供(币种) _____ (大写) _____ 元整的授信,授信有效期为 _____ 个月,自 _____ 至 _____ 止。

最高额抵押权设立前已经存在的下列债权,经立约各方协商同意,转入本合同约定的最高额抵押担保的债权范围:

(一) 合同名称: _____ 合同编号: _____

融资种类: _____ 币种: _____ 融资数额: _____ 利率: _____

主债务履行期限: _____。

(二) 合同名称: _____ 合同编号: _____

融资种类: _____ 币种: _____ 融资数额: _____ 利率: _____

主债务履行期限：_____。

(三) 合同名称：_____ 合同编号：_____

融资种类：_____ 币种：_____ 融资数额：_____ 利率：_____

主债务履行期限：_____。

三、抵押额度有效期为_____个月，自_____至_____止。

四、本合同项下的抵押最高本金限额为(币种)_____ (大写)_____元整。

五、抵押人自愿以_____ (抵押物名称) 设定抵押。详见抵押物清单 (附件)。

六、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。若抵押登记部门要求，则抵押期限登记为_____至_____止，如抵押期限届至，债务人未还清主债务的，则：

(一) 抵押权人依法享有的抵押权不变；

(二) 抵押人应办妥续抵押登记手续。

七、抵押物保险

保险方式为下列第_____种：

(一) 购买保险；

(二) 不购买保险；

(三) 其他方式：_____。

八、抵押人违约的，抵押权人可要求抵押人支付主合同项下借款金额_____ %的违约金。

九、争议的解决方式

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

(一) 向抵押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：_____)，按照申请仲裁时该仲裁委员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，抵押权人、抵押人和_____各执一份，具有同等的法律效力。

十一、补充条款

抵 押 权 人	单位(公章):	
	负责人或授权代理人(签章):	
抵 押 人	法 人	自然人
	单位(公章): 法定代表人或授权代理人(签章):	(签章):

合同签订日期:_____年_____月_____日

合同签订地点:_____

附件：

合同编号：_____《零售借款最高额抵押合同》项下：

抵押物清单

房产抵押								
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 1								
房产 2								
房产 1 地址								
房产 2 地址								
保险险种								
汽车抵押								
车牌号码					车辆类型			
厂牌型号					车架号码			
发动机号					购车价款(元)			
机动车登记证书编号								
保险险种								
设备抵押								
设备类型					生产厂商			
品牌及型号					合格证号			
发动机号					底盘号			
设备价值(元)								
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 407 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>