

## 附件 1

# 房地产买卖抵押贷款合同

(2021 年 5 月版)

合同编号：平银                      房贷字                      第                      号

非额度内

额度内 额度合同编号：

平银                      房按额字                      第                      号

甲方（借款人）：\_\_\_\_\_

证件种类：\_\_\_\_\_ 证件号码\*：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

乙方（贷款人及抵押权人）：平安银行股份有限公司\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_

丙方（抵押人）：\_\_\_\_\_

证件种类：\_\_\_\_\_ 证件号码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮编\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

丁方（保证人，出质人）：\_\_\_\_\_

证件种类\*：\_\_\_\_\_ 证件号码\*：\_\_\_\_\_

（\*丁方为单位时不填）

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 邮编\_\_\_\_\_

法定代表人\*\*：\_\_\_\_\_ 职务\*\*：\_\_\_\_\_

（\*\*丁方为个人时不填）

本合同由特别约定条款和普遍性条款两部分构成。特别约定条款与普遍性条款不一致的，视为对普遍性条款的修改。为免疑义，本合同中若涉及选择项的，请在选择项所对应的“□”内打“√”，并在不选项所对应的“□”内打“X”。如“□”内未打“√”或“X”，则“□”所对应的内容为不选项。

## 特别约定条款

### 第一条 贷款内容

1、贷款金额：人民币（小写）\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_。

2、贷款用途：买房。

3、贷款期限：\_\_\_\_\_个月。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

**实际贷款金额和起止日期以借款借据/个人贷款出账凭证为准。**

4、贷款利率

4.1 本合同项下贷款利率为贷款审批通过日（即\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）对应的全国银行间同业拆借中心\_\_\_\_年\_\_月\_\_日公布的同档次贷款市场报价利率（LPR）\_\_\_\_+ / -\_\_\_\_（基点）。

**本合同项下贷款年利率按单利计算。**

同档次贷款市场报价利率（LPR）挂钩规则：贷款期限不足5年时对应1年期贷款市场报价利率（LPR），贷款期限在5年（含）以上时对应5年期以上贷款市场报价利率（LPR）。

4.2 本合同项下分期还款贷款的利率调整方式为按\_\_\_\_（年）调整。

本合同项下贷款采用固定利率，在贷款期限内不进行调整。

### 第二条 贷款支付

甲乙双方同意本合同项下贷款资金采取**受托支付**，甲方在此不可撤销地授权乙方将此笔贷款全数以丙方购楼款名义，划入收款人指定的账户。

### 第三条 还款方式

本合同项下贷款采取普遍性条款第四条第1款中第\_\_项还款方式偿还，如约定还款方式为分期还款的，则为按\_\_\_\_（双周/月/季/半年/年）还款。如约定为第5项其他还款方式的，甲方按如下约定还款：\_\_\_\_\_。

选择气球贷还款方式时，按照\_\_\_\_\_期计算每期还款金额，剩余本金应在到期日一次性偿还。

### 第四条 提前还款违约金

甲方自贷款发放之日起1年内提前还款的，乙方有权按照提前还款金额的1%向甲方加收违约金，甲方自贷款发放之日起1-2年内提前还款的，乙方有权按照提前还款金额的0.5%向甲方加收违约金。但如符合特定条件的，经乙方审批同意后可免收上述违约金。

甲方提前还款时，乙方不收取违约金。

### 第五条 送达

甲方的有效送达地址如下：

邮寄地址：\_\_\_\_\_

甲方接收电子方式送达法律文书（含诉讼文书、仲裁文书及裁判文书，下同）的电子终端地址如下：

移动电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

甲方承诺并确认：上述所列电子终端地址为已获得甲方有效授权且为甲方持续使用的电子终端地址。

丙方的有效送达地址如下：

邮寄地址：\_\_\_\_\_

丙方接收电子方式送达法律文书的电子终端地址如下：

移动电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

丙方承诺并确认：上述所列电子终端地址为已获得丙方有效授权且为丙方持续使用的电子终端地址。

丁方的有效送达地址如下：

邮寄地址：\_\_\_\_\_

丁方接收电子方式送达法律文书的电子终端地址如下：

移动电话：\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_

丁方承诺并确认：上述所列电子终端地址为已获得丁方有效授权且为丁方持续使用的电子终端地址。

### **第六条 强制执行公证。**

各方同意对本合同办理强制执行公证。

各方在此确认：各方已经对有关法律、法规、规章、规范性文件就强制执行公证的含义、内容、程序、效力等规定有完全明确的了解，本合同中权利义务关系明确，各方对所约定的所有权利义务无疑义，并按照乙方指定公证处相关要求，办理本合同公证并赋予强制执行效力，强制执行公证费用由乙方承担。

甲方、丙方或丁方未按期履行或完全履行债务，乙方可直接向公证处申请强制执行证书，继而向有管辖权的人民法院申请执行本合同项下债务，而无须经过诉讼程序。同时，甲方、丙方、丁方均放弃对甲方直接申请强制执行的抗辩权，且自愿接受人民法院的强制执行。

乙方有权选择本条关于强制执行公证的约定是否优先于普遍性条款第十三条第五款约定的争议解决方式执行。

本合同不办理强制执行公证。

### **第七条 放款条件**

乙方按以下约定发放贷款：\_\_\_\_\_，该贷款将以丙方购楼款的名义存入收款人指定的账户。

1、本合同由各方签署，并在办妥房产抵押(含预抵押)登记手续后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

2、本合同由各方签署后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

3、本合同由各方签署，乙方、丙方及售楼方已到有权登记部门办理房产预售合同的备案登记和预售房产抵押登记，取得办理抵押登记手续的回执、凭证，并将该回执、凭证交由乙方收执、保管。之后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

4、本合同由各方签署，乙方、丙方及售楼方已到有权登记部门办理房产预售合同的备案登记，办妥上述备案登记手续之后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

5、本合同由各方签署，乙方、丙方已到有权登记部门办理抵押登记手续，取得办理抵押登记手续的回执、凭证，并将该回执、凭证交由乙方收执、保管。之后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

6、本合同由各方签署，乙方、丙方已提供契税发票或已过户至丙方名下的房屋权属证明后，乙方将贷款金额全数贷予甲方。

7、其他

---

**第八条 抵押**

1、本合同项下的抵押房地产为（座落、楼盘名称、房号）：\_\_\_\_\_，预售合同编号或房地产证号为：\_\_\_\_\_，房屋建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

抵押房地产情况详见附件《抵押房地产清单》。

抵押担保的范围为本合同项下第一条所约定的借款人所应承担的全部债务本金、利息、复利、罚息、实现债权的费用及保管抵押物所产生的费用，利息及罚息按本合同的约定计算。

2、乙方在办理抵押登记（含预抵押登记）手续前发放贷款的，丙方应在可办理抵押登记（含预抵押登记）手续之日起三个月内办妥抵押登记手续，否则乙方有权宣布贷款提前到期并要求丙方立即承担担保责任。

3、乙方发放贷款在抵押房产登记在丙方名下之前的，丙方保证在贷款发放后\_\_\_\_\_内将抵押房产登记在丙方名下，并按照本条第二款的约定办妥抵押登记手续，否则乙方有权宣布贷款提前到期并要求丙方立即承担担保责任。

**第九条 保证条款**

一、保证担保的范围

保证担保的范围为本合同项下特别约定条款第一条所约定的甲方所应承担的全部债务本金、利息、复利及罚息、实现债权的费用。

二、保证期间

本合同的保证期间为：\_\_\_\_\_

1、从本合同生效日起，至借款期限届满之日后三年。

2、从本合同生效日起，至办妥本合同项下借款人不动产权证及抵押登记，有关权属证明交乙方收执和保管之日为止。

3、从本合同生效日起至办妥本合同项下借款人不动产权证及抵押登记之日后三年。

4、**如就本合同项下甲方债务存在两个及两个以上保证担保，无论保证人之间是否有追偿权，乙方均可向其中任一保证人主张其承担全部保证责任。因乙方未在保证期间内向其他保证人行使权利而导致丁方在承担保证责任后丧失追偿权，丁方不得或放弃主张在其不能追偿的范围内免除保证责任。**

5、其他：\_\_\_\_\_

**第十条 保证金**

丁方同时提供贷款金额的\_\_\_\_\_ %作为保证金，为本合同项下甲方应承担的全部债务本息和费用的质押担保。保证金账号为：\_\_\_\_\_，保证金按\_\_\_\_\_计息。

**第十一条 其它约定事项**

---

---

## 普遍性条款

### 第一条 贷款内容

- 1、**贷款金额**：见特别约定条款第一条。
- 2、**贷款期限**：见特别约定条款第一条。
- 3、**贷款利率**：

3.1 本合同项下贷款利率以特别约定条款第一条约定为准，初始贷款利率以借款借据/个人贷款出账凭证为准，按借款的实际天数计息，日利率=年利率/360。

3.2 贷款期内遇贷款市场报价利率（LPR）调整的，乙方按调整后的贷款市场报价利率（LPR）依本合同特别约定条款第一条约定的贷款市场报价利率（LPR）加/减点数值和利率调整方式对本合同约定的贷款利率进行相应调整；

特别约定条款第一条约定的利率调整方式为按年进行调整的，每年调整日为贷款发放月年度对应月份的结息日。

遇贷款市场报价利率（LPR）多次调整的，乙方按调整日最新的贷款市场报价利率（LPR）进行相应调整。

- 3.3、**国家变更利率确定方式、调整方式和计息方法的，按国家有关规定执行。**
- 3.4、**上述利率调整乙方不再另行通知甲方。**
- 4、**贷款用途**：见特别约定条款第一条。
- 5、**发放贷款时**，按本合同的约定填写借款借据/个人贷款出账凭证。

### 第二条 贷款的发放

乙方在贷款发放前有权审查下列事项，并根据审查结果决定是否发放贷款，此类审查不构成乙方的义务：

- (1) 甲方是否已按照有关法律法规的规定，办妥与本合同项下贷款有关的登记、备案、公证等手续；
- (2) 有关的担保合同是否已生效；
- (3) 甲方是否已付清与本合同有关的费用；
- (4) 甲方是否满足了乙方要求的贷款条件；
- (5) 甲方及担保人民事行为能力和经济状况是否发生不利变化；
- (6) 甲方还款意愿和担保人担保意愿是否发生变化；
- (7) 甲方是否发生违反本合同约定或违反甲方与乙方所签署任何其他合同文件约定的情形。

### 第三条 贷款支付

1、贷款支付方式见特别约定条款第二条的约定。

**受托支付**，指乙方根据甲方的提款申请和支付委托，将贷款资金通过甲方账户支付给符合约定用途的甲方交易对象。

**自主支付**，指乙方根据甲方的提款申请将贷款资金直接发放到甲方账户，并由甲方自主支付给符合约定用途的甲方交易对象。

采用受托支付的，在满足下列支付条件的情况下，甲方方可要求乙方支付贷款资金：1、甲方提出支付申请并授权乙方向特定交易对象支付贷款资金；2、支付对象（范围）符合本合同的约定。

采用自主支付的，甲方应定期报告或告知乙方贷款资金支付情况，乙方有权通过账户分析、凭证查验、现场调查等方式核查贷款支付是否符合约定用途。

2、甲方未按上述约定进行贷款支付的，视为发生违约事件，甲方应承担相应的违约责任。

#### 第四条 还款

1、甲方按特别约定条款第三条约定的方式还款。

(1) 按期等额还款：

$$\text{每期还款金额} = \frac{\text{本金} \times \text{贷款利率} \times (1 + \text{贷款利率})^{\text{贷款期数}}}{(1 + \text{贷款利率})^{\text{贷款期数}} - 1}$$

(注：日利率=年利率/360。当按双周还款时，贷款利率为双周利率（双周利率=年利率/360×14）；当按月还款时，贷款利率为月利率；当按季还款时，贷款利率为季利率；其余以此类推。）

(2) 按期递减还款：

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

(注：日利率=年利率/360。当按双周还款时，贷款利率为双周利率（双周利率=年利率/360×14）；当按月还款时，贷款利率为月利率；当按季还款时，贷款利率为季利率；其余以此类推。）

(3) 净息还款法：按月付息，到期一次性还本。

(4) 到期一次性还本付息。

(5) 其他。

本合同项下贷款的还款期次以还款计划表为准。

对不能按时支付的利息，按所适用的罚息利率计收复利。

2、结息日：

每月结息日为贷款发放日的对应日，贷款发放日如为 29、30、31 日的，结息日为每月 21 日，但合同项下贷款还款方式为按期付息到期一次性还本的，贷款结息日为每月 20 日。双周供贷款首个结息日为贷款发放日后第 14 日，以后结息日为前一结息日后第 14 日。贷

款最终到期日为最后一次结息日，利随本清。

甲方应在每个结息日向乙方支付利息。

### 3、本金偿还：

- (1) 按月还款的，首期还款日为贷款发放的次月结息日，以后还款日为每月的结息日；
- (2) 按季还款的，还款日为贷款发放月每顺延三个月的结息日；
- (3) 按半年还款的，还款日为贷款发放月每顺延六个月的结息日；
- (4) 按年还款的，还款日为贷款发放月年度对应月份的结息日；
- (5) 按双周还款的，还款日为双周供贷款结息日。

首期还款金额以借款实际天数计算为准。贷款最终到期日为最后一期还款日。

选择气球贷还款方式的，贷款期内最后一期还款金额为剩余贷款本金与当期应还贷款利息之和。

4、在选择双周供还款方式的情况下，甲方已充分了解乙方各类还款法以及乙方双周供产品的特性（即该产品按每年实际天数计收按揭利息，每年需还款 26 期，个别年份达到 27 期），知悉双周供还款适合收入较为稳定和均衡的人士，并在平等、自愿的原则下选择双周供还款方式。在合同履行期间，如遇国家法律、法规、规章、政策调整致使双周供还款方式无法执行或执行将导致乙方违规，各方当事人同意终止双周供还款法，并另行协商还款方式，如在合理时间内无法达成一致意见，按照按月等额还款法偿还贷款本息。

气球贷还款方式是指甲方按双方约定的还款总期数计算的每期还款金额在贷款期限内分期归还贷款本息，而在贷款期限内的最后一期还款日将剩余本金一次性偿还的还款方式。气球贷会有一定的期末剩余本金需一次性偿还，因此甲方需在贷款约定的最后一期还款日前提前准备足额还款资金。

5、为避免因甲方未及时、足额存入资金致使乙方无法按时扣收应还款项，造成贷款逾期，甲方应至少在约定的还款日当天 18：00 前，将应还款项存入甲方在乙方处开立的账户内。

6、甲方在贷款到期日，应归还全部贷款本息；确实不能如期归还的，必须提前一个月书面通知乙方，并就还款事宜与乙方进行具体协商。

7、甲方若提前还款，乙方有权要求甲方提前三十日提出书面申请，并经乙方认可。

8、甲方不可撤销地授权乙方直接从其任何账户中扣收本合同项下的贷款本息、乙方对甲方的代垫费用及其他相关费用。

贷款逾期 90 天以内的（含 90 天），贷款本息及费用的偿还顺序为：（1）费用；（2）利息（含罚息、复利）；（3）本金。贷款逾期 90 天以上的，贷款本息及费用的偿还顺序为：（1）费用；（2）本金；（3）利息（含罚息、复利）。

## 第五条 乙方的权利义务

### 一、乙方的权利

- 1、有权要求甲方提供与借款有关的资料；
- 2、有权要求甲方按期归还贷款本息；
- 3、有权了解甲方及其家庭的收入、财产、负债情况及还款计划；

4、乙方及其上级机构有权将甲方个人信息和信用信息，包括但不限于信贷信息及信息主体信用状况构成负面影响的信息，报送至金融信用信息基础数据库，但法律另有规定的除外；

5、乙方及其上级机构有权向金融信用信息基础数据库查询甲方及丙方个人或企业信息及信用信息，用于信贷业务申请与贷后风险管理；

6、有权监督甲方按本合同约定用途使用贷款；

7、有权直接从甲方账户上划收贷款本金和利息；

8、甲方未能履行本合同约定的各项义务的，乙方有权按照本合同约定要求甲方提前归还贷款或停止发放甲方尚未使用的贷款；

9、在甲方发生债权债务转让行为时，乙方有权要求甲方清偿本合同项下的贷款本息及其它一切有关费用，或将甲方本合同项下所有债务转由乙方同意接受的受让人承继，或要求甲方提供乙方同意接受的担保措施；

10、有权自主将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三人，本协议其他各方应视为已同意该等转让；

11、乙方有权在贷款发放后对贷款进行重新估价（包括外币贷款换算成人民币价格），查询甲方内外部信用记录，检查贷款使用情形，如发生可能影响甲方还款能力的情形，乙方有权采取以下措施：要求甲方归还全部或部分贷款、更改还款方式或提供乙方认可的其他担保措施；

12、如抵押房地产价值明显下降，乙方有权要求甲方归还部分贷款、更改还款方式或提供乙方认可的其他担保措施。

## 二、乙方的义务

1、按本合同约定的条件向甲方发放贷款；

2、应当对甲方的财产、收入情况保密，但法律、法规另有规定或者监管机构另有要求者除外。

## 第六条 甲方（借款人）的权利义务

### 一、甲方的权利

1、有权按本合同约定提取和使用全部贷款；

2、有权拒绝本合同外的任何附加条件；

3、在取得乙方书面同意后，有权向第三人转让债务。

### 二、甲方的义务

1、应当如实提供乙方要求提供的文件资料，以及所有开户行账号及存贷款余额情况，并配合乙方的调查、审查和检查；

2、应当及时向乙方提供住所、联系电话、就业状况等的最新变更；

3、应当接受乙方对其使用信贷资金情况的监督、检查；

4、应当按本合同的约定用途使用贷款；

5、应当按本合同约定按时足额偿还贷款本金、利息及费用（如有）；

6、将本合同项下债务全部或部分转让给第三人的，应当取得乙方事先书面同意；

7、甲方发生债权债务转让行为时，应当事先将有关事项通知乙方，并落实好合同项下贷款的本息及其它一切相关费用安全偿还的保障措施；

8、甲方在下列事项发生或可能发生之日起7个工作日内书面通知乙方，乙方有权根据事项具体情况决定是否要求甲方追加担保或提前收回全部贷款：

经济情况恶化如失业、单位破产或个人财产遭受重大损失、个人身体情况发生重大不利变化等可能影响乙方履行本合同能力的事项。

9、甲方就购买的房地产质量、条件、价格、权属等发生纠纷，均与乙方无关，甲方仍应承担还款责任。

发生上述纠纷的，甲方应于纠纷发生之日起七个工作日内书面通知乙方。未经乙方书面同意，甲方不得与发展商或售房方解除购房合同，或为解除上述购房合同而与发展商或售房方达成任何协议。

**10、甲方在此同意并授权乙方及其上级机构有权依据《征信业管理条例》的规定，将本人个人信息和信用信息，包括但不限于信贷信息及对信息主体信用状况构成负面影响的信息，报送至金融信用信息基础数据库，并同意上述法律法规规定的有权使用人可依据规定的范围，查询本人个人包括社保信息在内的信用报告。**

11、甲方同意，乙方有权在进行催收和追索债务等工作时，将其本人身份信息、联络信息及在本合同项下债务的相关信息提供给第三方(包括但不限于律师事务所和催收机构)用于贷款催清收，且乙方将督促上述第三方妥善保管、保密和谨慎使用前述信息，不得用作委托催收和追索债务以外的其他用途，以及不得以任何违法的方式进行催收和追索债务。如第三方违反该义务，乙方将追究第三方的违约责任。

12、甲方同意，若甲方逾期还款，或甲方出现逃避、拒绝沟通或拒绝承认欠款事实等恶意行为，在不违反相关法律规定的前提下，乙方有权将甲方信息记入相关合作方的信用记录以及国家和地方的公民征信系统、将甲方违约失信的相关信息及甲方其他相关信息依法向国家司法机关（公安机关、检察机关、司法机关等）披露。

13、甲方承诺将严格遵守反洗钱反恐融资的相关规定，并根据乙方要求提供相关信息及资料，协助配合提供反洗钱交易监测及报送所需数据，并对信息及资料真实性、准确性及完整性负责。乙方为满足境内外各级监管机构的要求或发现甲方涉嫌洗钱、制裁等，有权在不预先知会甲方的情况下采取反洗钱反恐融资相关必要措施，包括但不限于提前收回贷款、单方面调整甲方的贷款额度（包括但不限于额度的调低、额度的暂停、冻结及终止）、变更额度项下贷款支付方式或者停止贷款资金的发放和支付，相关风险由甲方承担。甲方同意在乙方要求时协助乙方根据有关反洗钱反恐融资的相关规定所做的适当行动及调查。

## **第七条 抵押物**

1、抵押物的详细情况见本合同附件《抵押房地产清单》。本合同所述抵押包括在建筑期内的权益抵押和交付使用后的房地产抵押。

对《抵押房地产清单》中的陈述，丙方保证是真实、准确、完整的。如因陈述不实或重大遗漏，导致抵押无效、抵押不足值等情形，致使乙方权利受损害的，丙方愿对甲方在本合同项下的全部债务承担连带偿还责任。

## 2、抵押物和抵押物权属凭证的保管及责任

本合同履行期间，抵押物由丙方或丙方委托的代理人保管，丙方及其代理人应妥善保管抵押物，在抵押期间内负有维修、保养、保证抵押物完好无损的责任，并随时接受乙方检查。

本合同履行期间，丙方的行为足以使抵押物价值减少的，乙方有权要求丙方停止其行为。抵押物价值减少时，乙方有权要求丙方恢复抵押物的价值，或提供经乙方认可的新的担保。因恢复抵押物原状或设定新的担保所花费用，由丙方承担。如丙方未能按乙方要求采取以上措施的，丙方应在抵押物价值减少的范围内承担连带清偿责任。丙方对抵押物价值减少无过错的，在其因损害而得到的赔偿范围内提供担保，乙方可以就丙方就抵押物获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿或者丙方应将该等款项向乙方指定的第三人提存，抵押物价值未减少的部分，仍作为乙方债权的担保。

本合同履行期间，丙方应将抵押物的权利证书及其它相关证明文件交由乙方保管，乙方应妥善保管好抵押物权属凭证。如因保管不善，造成抵押物权属凭证灭失的，乙方应承担补办费用。

本合同履行期间，经乙方事先书面同意，丙方方可转让抵押物。丙方转让抵押物所得的价款，应当向乙方提前清偿所担保的债权，具体方式为：丙方应在乙方处开立保证金账户，并确保抵押物转让价款支付至该保证金账户。乙方有权从该保证金账户中划付甲方在本合同项下应偿付的全部债务。转让价款超过债权数额的部分，归丙方所有，不足部分由甲方继续清偿。

丙方未经乙方事先书面同意而转让抵押物的，乙方有权主张该转让不生物权效力，且有权以本合同已约定转让抵押物应事先取得乙方书面同意、转让价款明显低于市场价、丙方转让抵押物具有其他非法目的等理由主张抵押财产转让有损抵押权，并有权主张转让价款应优先用于提前清偿本合同项下全部债务。

## 3、抵押物登记

(1) 预售房产买卖抵押贷款情形下，应向有权登记部门办理预售房产抵押预告登记。丙方的房产买卖合同及由售楼方出具的已缴楼价款证明文件等交由乙方收执和保管。在丙方取得正式房产权属证明后，需再另行办理房产物业抵押登记，乙方在此授权甲方在抵押房地产竣工办妥房地产证后，直接办理或委托第三人办理抵押登记手续。抵押物业的权属证明和他项权利证交由乙方收执和保管。各方当事人另有约定的除外。

(2) 现房买卖抵押贷款情形下，应向有权登记部门办理房产物业的抵押登记。抵押物业的权属证明和他项权利证交由乙方收执和保管。

(3) 如发生变更、注销登记的，双方应按有权登记部门的规定办理。

## 4、抵押的解除

甲方依约清还乙方一切款项，并履行合同全部条款及其它所有义务后，乙方即须在甲方、丙方要求下，解除在本合同中对有关抵押房产的抵押权益，及时将抵押物业的权属证明和他项权利证交还丙方，并向丙方出具贷款还清证明，注销抵押登记。

## 第八条 抵押物拆迁后债务清偿

1、抵押房地产被列入拆迁范围的，甲方和丙方承诺在知悉抵押房屋拆迁信息后的两个工作日内以书面方式告知乙方该信息。甲方和丙方应将拆迁进程实时向乙方反映，并根据乙方的要求及时提供拆迁所有资料。丙方与拆迁方签署拆迁补偿协议后，应在一个工作日内将协议复印件提供给乙方。

2、若抵押房屋拆迁采取非货币补偿方式，甲方、丙方应先与乙方协商提前偿还借款。协商不成的，乙方有权要求甲方立即提前偿还全部借款本息。如经乙方审批后同意丙方以非货币补偿财产继续作为借款抵押物的，丙方承诺将所获得的非货币补偿财产（包括但不限于产权调换补偿房）抵押/质押给乙方。

3、若抵押房屋拆迁采取货币补偿方式，丙方应将甲方在乙方开立的账户设置为拆迁补偿款的唯一收款账户，并将上述收款账户在拆迁补偿协议中明确约定或以书面形式通知拆迁方并抄送乙方，甲方、丙方应先与乙方协商提前偿还借款。协商不成的，丙方同意并承诺乙方有权要求丙方按照以下任一方式处理：

(1) 丙方将货币补偿款提前清偿所担保的甲方在乙方的借款。

(2) 丙方将抵押房屋拆迁补偿款存入乙方指定的保证金专户或以存单等方式继续作为担保物担保借款合同项下乙方的债权。

4、如乙方认为丙方的货币补偿款或非货币补偿财产价值不足以清偿或担保乙方债权的，甲方、丙方应提供乙方认可的补充担保。在原抵押房产灭失至新抵押财产登记手续办妥的期间内，甲方、丙方承诺另行向乙方提供符合乙方要求的阶段性担保。

### **第九条 丙方（抵押人）的义务**

1、本合同履行期间，未经乙方书面同意，丙方不得以转让、赠与、设定担保物权等任何方式处分抵押房产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

2、丙方应向乙方如实陈述抵押物租赁状况。如在抵押权设立之前已出租的，丙方应书面通知乙方并提供租赁合同，并将设定抵押情况书面通知承租人，期满后续租或者再次出租应取得乙方书面同意。

除非在抵押权设定之前抵押物已出租，未经乙方书面同意，丙方不得出租抵押物。经乙方同意出租抵押物的，丙方应在租赁合同内写明：（1）所出租房地产已抵押给乙方；（2）乙方行使抵押权时，承租人须自乙方发函之日起三十日内搬离出租房。

3、丙方保证合理使用并妥善保管抵押房地产，不做任何使抵押房地产价值减少的行为。

4、丙方接受并保证配合乙方对抵押房地产的使用、保管、保养状况及权属情况进行检查。

5、丙方确认，抵押房地产不是丙方及其抚养家属生活所必需的居住房屋，乙方根据本合同约定行使抵押权时可依法拍卖、变卖抵押房地产，丙方放弃就此抵押房地产主张保留其基本生活需要住房的要求。

6、一旦发生下列情况，丙方应主动采取补救措施并及时书面通知乙方：

(1) 抵押物发生灭失、毁损等使抵押物价值消失或降低的情况。

(2) 抵押物权属发生变更或发生争议。

- (3) 抵押物发生保险事故的。
- (4) 抵押物被采取查封、扣押等强制措施的。
- (5) 抵押物受到第三方侵害的。
- (6) 抵押房地产被列入拆迁的范围。

#### **第十条 丙方（抵押人）声明及保证**

丙方在遵守合同其他条款的同时还做如下声明及保证：

1、向乙方提供的一切资料均真实可靠，无任何伪造和隐瞒事实之处。丙方确保其拥有本合同项下抵押物完整的所有权，该抵押物权属无任何争议，且未以任何方式设定任何乙方抵押权之外的他项权利。

2、未经乙方同意，丙方不得将上述抵押房产全部或部分以任何形式处置。如上述抵押房产之全部或部分发生毁损，除非丙方无过错，否则，丙方应负全部责任，并向乙方赔偿由此引起的一切损失。丙方对抵押物价值减少无过错的，在其因损害而得到的赔偿范围内提供担保，抵押物价值未减少的部分，仍作为乙方债权的担保。

3、按照乙方合理之请求，采取一切措施及签订一切有关文件，以确保乙方之合法权益。

4、若发生明显影响抵押物价值的情况或有发生明显影响抵押物价值情况的危险的，丙方应立即书面告知乙方。

5、丙方承诺并确保未通过任何形式在抵押物上设立居住权，包括但不限于未签署任何居住权合同（无论是否登记）、未以遗嘱方式设立居住权（无论是否登记），且在抵押权存续期间丙方不会以任何方式在抵押物上设立居住权。如丙方违反前述约定，乙方有权要求丙方采取措施提前终止居住权，或行使本合同约定的包括拒绝发放贷款、宣布贷款提前到期、行使抵押权等权利。

#### **□第十一条 丁方（保证人）保证责任**

1、丁方为本合同项下甲方在乙方的按揭贷款本金、利息、罚息、复利、补偿金、损害赔偿金及本合同约定的各项费用提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。丁方放弃要求乙方先行主张物的担保的权利。

2、甲方、丁方同意，保证期间内，发生以下违约事项之一，乙方有权要求丁方承担连带保证责任，清偿本合同项下全部债务：

- (1) 甲方连续或累计三期未归还贷款本息的；
- (2) 甲方发生其他违约情形被宣告贷款提前到期的。

3、丁方不可撤销地授权乙方，在丁方未主动履行担保责任时，从丁方保证金账户内直接扣款以清偿债务；保证金不足以清偿债务时，乙方有权从丁方任何账户中扣收。

4、丁方履行担保责任后可以向甲方追偿。

5、在本合同保证期间内，增加债务本金金额、利率上浮（不含因贷款合同约定适用的利率调整方式导致的利率调整，以及因甲方违约导致乙方依据本合同行使利率上浮权利或计收罚息导致的利率上浮）或延长贷款期限的，如未征得丁方书面同意，丁方仍按变更前的金额、利率和期限承担连带责任保证担保。

除本合同另有约定外，甲乙双方对本合同的变更无需征得丁方的同意，丁方仍继续对

变更后的本合同承担连带责任保证担保。

在本合同保证期间内，乙方依法将其债权转让给第三人的，乙方通知丁方的，丁方在原保证的范围内继续对新债权人承担连带保证责任。

7、丁方应当协助办理本合同所购房产的房地产买卖合同权益抵押登记手续，并在房地产买卖合同约定的期限内协助办理不动产权证的申领和抵押登记。

丁方办妥不动产权证后应直接交付给乙方。

8、自本合同项下贷款出账之日起2年内仍未办妥抵押房产权证及以乙方为抵押权人的房产抵押登记手续，乙方有权宣布本合同项下贷款提前到期并要求丁方立即承担担保责任。

9、本合同项下贷款为先出账后办预售房产抵押登记的，自贷款出账之日起3个月内仍未办妥以乙方为抵押权人的预售房产抵押登记手续的，乙方有权宣布本合同项下贷款提前到期并要求丁方立即承担担保责任。

## 第十二条 违约事件及违约责任

### 一、违约事件

出现下列情况之一的，视为已发生违约事件：

- 1、甲方拖欠贷款本金、利息、费用或其他应付未付款项的；
- 2、甲方擅自改变贷款资金用途，违反本合同约定使用贷款资金，挪用贷款或用银行贷款从事非法、违规交易；甲方未按约定方式支用贷款资金或以提供虚假资料、不按乙方要求提供资料等方式规避本合同中关于贷款支付、贷款用途的约定；
- 3、甲方、丙方、丁方违反本合同约定的其应履行的任何义务或违反所做的陈述与保证，或甲方、丙方、丁方明确表示或以自己的行为表明不履行其在本合同项下的任何义务；
- 4、甲方、丙方有不正当或违法经营行为；
- 5、甲方、丙方向乙方提交的有关证明和文件或其所做的任何声明、保证和承诺为不真实、不准确、不完整或存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 6、甲方、丙方以虚假房地产买卖合同欺骗乙方取得贷款；
- 7、甲方、丙方隐瞒真实的重要情况，不配合乙方的调查、审查和检查；
- 8、甲方、丙方违反与乙方或其他第三人签订的其他类似合同（包括但不限于授信合同、贷款合同、担保合同）或其发行的任何债务性质的证券，或者因该等合同或证券产生的争议而进行诉讼或仲裁；
- 9、甲方通过关联交易或其他方式，转移财产或逃废银行债权；  
甲方、丙方利用与任何第三人（包括但不限于其的关联方）之间的虚假合同和安排，包括但不限于以无真实贸易背景的应收票据等债权贴现或质押，套取乙方或其他银行的资金或授信；
- 10、甲方存在怠于管理和追索到期债权，或以无偿、不合理的低价及其他不适当方式处分其主要财产等转移财产或其他逃避债务的行为；
- 11、甲方发生伤残、失业、搬迁、工作变动、经营变动等任何改变，乙方认为已经或者可能危及本合同项下债权实现的；
- 12、甲方死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力；

13、甲方的继承人或受遗赠人放弃继承、遗赠或接受继承、遗赠后拒绝为甲方履行偿还贷款本息义务的；

14、甲方被依法追究刑事责任或被依法受到其他强制措施或被有关机关采取了限制其某项权利的措施，乙方认为已经或者可能危及本合同项下债权实现的；

15、丙方对抵押物没有或没有完全的所有权和/或处分权，或抵押物权属存在争议；

16、丙方未经甲方书面同意，擅自处分抵押物；

17、丙方或丙方委托的代理人未妥善保管、维修、保养抵押物，丙方或丙方委托的代理人的行为足以使抵押物价值减少的；

18、抵押物损坏或价值重大减损，或抵押物有损坏或价值重大减损的可能；

19、丙方怠于通知乙方有关抵押物损坏或价值重大减损情况的；

20、针对本合同项下债务所签署的担保合同或担保条款被撤销、全部无效或部分无效；

21、其他危及或可能危及本合同项下债权实现的情形。

## 二、违约责任

发生本条第一款所述违约事件时，乙方有权采取下列任一种或同时采取多种措施：

1、主张贷款提前到期，提前收回部分或全部已发放贷款本息并要求支付相关费用，包括但不限于乙方为实现债权而支付的公告费、公证费、鉴定费、律师费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、送达费、强制执行费、过户税费等所有费用；

2、停止或终止发放本合同项下尚未发放的任何款项；

3、有权直接从甲方账户上扣收贷款本息和费用；

4、有权将本合同项下贷款利率调整为按合同约定利率上浮一定比例(最高可上浮 30%)执行；

5、贷款到期或提前到期，甲方未能按约定偿还贷款本息的，乙方有权根据实际逾期天数自逾期之日起对贷款本金按本合同约定的贷款利率加收 50%的罚息利率计收利息；甲方挪用贷款的，乙方有权对违约使用的部分自挪用之日起，根据违约使用天数对贷款本金按本合同约定的贷款利率加收 100%的罚息利率计收利息；

6、对不能按时支付的利息，按所适用的罚息利率计收复利；

7、根据贷款风险状况调整贷款金额、期限与利率；

8、依法向甲方的债务人主张代位求偿权，甲方需按照乙方的要求提供一切必要配合与协助，乙方行使代位权的费用应由甲方承担；

9、请求人民法院撤销甲方放弃其到期债权或者无偿转让财产、以明显不合理的低价转让财产的行为，甲方需按照乙方的要求提供一切必要配合与协助，乙方由此产生的各项费用由甲方承担；

10、要求丙方立即停止或制止其他人对抵押物的侵害行为；

11、要求丙方赔偿乙方的全部损失；

12、要求丙方恢复抵押物价值，或提供经乙方书面认可的其他担保物；

13、依法处置抵押物，将该抵押物折价或以拍卖、变卖该抵押物的价款优先受偿；拍卖、变卖抵押物所得价款超过乙方债权部分，归丙方所有；发生行使抵押权情形时，乙方与甲方协商确定抵押权的实现方式，未能协商一致的，乙方有权直接向人民法院申请或自

行拍卖、变卖抵押房地产丙就拍卖、变卖价款优先受偿。

14、甲方有逃避乙方监管、拖欠贷款本金及利息、恶意逃废债务等行为时，乙方有权按照国家法律法规规定，将该行为通报和公告。

15、乙方有权调整本笔贷款的风险分类；

16、乙方依法及依约有权主张的其他救济措施。

### 第十三条 附则

#### 一、声明、保证和承诺

1、甲方、丙方、丁方（如有）同意并授权乙方及其上级机构在甲方信贷业务申请阶段及业务存续期间，向金融信用信息基础数据库查询甲方、丙方、丁方（如有）个人或企业信息及信用信息，用于甲方信贷业务申请与后续管理。甲方、丙方、丁方（如有）同意并授权乙方依据《征信业管理条例》的规定，将甲方、丙方、丁方（如有）个人或企业信息和信用信息，包括但不限于信贷信息及对信息主体信用状况构成负面影响的信息，报送金融信用信息基础数据库。

2、甲方和丙方、丁方（如有）拥有合法的权力、权利和授权签署、交付及履行本合同。本合同构成对甲方和丙方、丁方（如有）有效且具有约束力的协议，并可以根据合同条款对甲方和丙方执行。

3、乙方及其本合同权利义务的继受方，以及争议解决程序中的人民法院或仲裁机构为送达人，甲方、丙方和丁方为受送达人。

4、本合同特别约定条款第五条所列送达地址适用于与本合同有关的或因本合同引起的争议解决程序中法律文书的送达。争议解决程序包括保全、先予执行、管辖权异议、一审、二审、重审、审判监督程序、督促程序及执行程序等在内的各诉讼程序，以及仲裁程序的各个阶段。人民法院或仲裁机构的各项法律文书向甲方、丙方和丁方前述地址送达的，甲方、丙方和丁方均认可为有效送达。

5、送达人有权进行邮寄送达、直接送达、向电子终端地址进行电子方式送达，或按照法律规定的其他方式进行送达。送达人有权选择一种或多种方式进行送达。送达人选择的任何一种送达方式均为有效送达方式。

6、送达之日的确定标准：

（1）送达人以邮寄方式送达法律文书，以邮寄地址处有人实际签收时为送达之日；发生无人签收、拒收或被退回等甲方未能实际接收情形的，则邮件退回之日为送达之日；

（2）送达人直接送达时，以实际送达时为送达之日；发生无人签收、拒收等情形的，以送达人在送达回证上记明情况之日为送达之日，或送达人可采取拍照、录像等方式记录送达过程，并将法律文书留置，该法律文书留置之日为送达之日；

（3）送达人采用电子方式送达的，自该电子送达方式项下的法律文书到达受送达人上述电子终端地址系统之日为送达之日。

本条所称电子方式送达，是指采用包括但不限于电话、短信、电子邮件、微信、QQ等电子方式送达法律文书。法律文书通过上述方式送达的，送达信息到达受送达人的特定

系统时，即为送达。送达人或人民法院等争议解决机构采用电子送达方式，会将送达信息或具体操作指引发送至受送达人在本合同项下填写的手机号码，甲方、丙方和丁方均应注意查收短信，并及时登录相应的电子地址查阅推送的法律文书。甲方、丙方和丁方均同意人民法院、仲裁机构通过电子送达方式送达法律文书后，可不再使用其他送达方式。

7、甲方及丙方、丁方（如有）承诺和确认：本合同特别约定条款第五条所列送达地址的任何一项或多项邮寄地址、电子终端地址发生变更的，其应在变更之日起3日内书面通知乙方及其他本合同当事方，诉讼、仲裁阶段中，其还应同时书面通知人民法院、仲裁机构，送达地址变更但未按要求书面通知乙方、其他本合同当事方、人民法院或仲裁机构的，对于未收到书面变更通知的送达人而言视为未变更，送达人按照变更前送达地址作出的送达为有效送达，包括但不限于送达人按照甲方、丙方、丁方（如有）变更前的住所、通讯地址寄送有关通知、文件的（具体包括但不限于合同履行过程中双方的通知、文件，仲裁或诉讼过程中的仲裁、诉讼相关材料和文书，案件执行过程中相关材料和文书等），视为已有效送达甲方、丙方、丁方（如有）。

8、甲方及丙方、丁方（如有）应如实准确填写电话、邮寄地址、电子终端地址等信息，因甲方、丙方提供的电话、邮寄地址、电子终端地址等信息填写不准确、填写错误或变更后未按要求履行书面通知义务等行为导致的所有后果由甲方、丙方、丁方（如有）承担。

9、本条关于送达之条款约定的法律效力独立于本合同，不受本合同整体或部分条款效力变动的影响。

10、甲方和丙方、丁方（如有）保证向乙方提供的各项申请资料是真实、完整、合法、有效的，不含有任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

11、甲方和丙方、丁方（如有）谨此承诺，其将以善意方式完整履行其在本合同项下的所有义务，且若未取得乙方事前书面同意，其不会作出任何行为（包括其应作为而不作为，或其不应作为而作为）危及本合同项下债权、乙方抵押权的实现。

12、丙方保证其合法拥有根据本合同之约定对抵押物设置抵押的权利，且该等权利不存在任何争议。丙方签署和履行本合同，与其签署和履行的其他任何合同均无抵触。

## 二、实现债权的费用

“实现债权的费用”是指，甲方到期没有偿还贷款本息，导致乙方为催收贷款本息所需的合理费用，包括公告费、公证费、送达费、鉴定费、律师费、调查取证费、诉讼费、仲裁费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、强制执行费、过户费、乙方处置抵质押物过程中由乙方承担的税负等所有费用，由甲方、担保人负担。

## 三、其他

1、合同的变更、解除。

经本合同各方协商一致，可修改或解除本合同，修改或解除合同的协议应采用书面形式。

2、各方与本合同有关的通知、要求应以书面形式进行。

3、本合同项下的出账确认书、借据/个人贷款出账凭证及经各方确认的借款申请书等

**相关文件、资料为本合同不可分割的组成部分，具同等法律效力。**

丙方和售楼方所签订之房产买卖合同、本合同内所述之附表及合同各方经协商一致就本合同的未尽事宜、变更事项达成的书面补充协议，作为合同附件，并构成本合同不可分割的一部分。

4、在本合同存续期间，乙方对甲方、担保人的任何违约或延误行为施以任何宽容、宽限或延缓行使本合同项下乙方应享有的权利，均不能损害、影响或限制乙方依本合同和有关法律的规定作为债权人应享有的一切权利，不能视为乙方对任何破坏本合同行为的许可或认可，也不能视为乙方放弃对甲方、担保人现有或将来违约行为采取行动的权利。

5、丙方所提供的担保均为独立的担保，不受其他担保人所提供担保的影响或被代替。

6、本合同如涉及二人（二方）以上共同借款，共同甲方中任何一人对本合同项下借款本息债务均承担连带清偿义务。抵押物/质物不可分割地全额抵押/质押给乙方作为清偿借款本息的担保。如甲方违约未按期偿还借款本息，乙方有权向任何一方甲方追索，要求其承担全部贷款本息及有关费用，并可依法处理抵押物清偿贷款本息。

**7、无论何种原因导致本合同内容在法律上成为无效或部分条款无效，乙方有权终止本合同，并可立即向甲方追索本合同项下贷款本息及其它有关款项。如本合同无效，则本合同项下担保条款无效，但法律另有规定的除外。在担保条款无效的情形下，丙方、丁方应以连带方式赔偿乙方因担保无效而产生的全部损失。**

8、本合同正本一式五份，乙方执二份，甲方、丙方、登记机关各执一份，如需公证，应增加一份用于公证机关备案。

#### **四、合同生效条件及终止条件**

##### **1、合同生效条件**

本合同在各方当事人均签署（若当事人为自然人，则本协议应由该当事人签字，若当事人为法人或其他组织，则本合同应由其法定代表人或负责人（或其委托代理人）签字或加盖公章，并加盖公章或合同专用章）之日起生效。

本合同可采取线上或线下任意一种方式签署。其中，通过线上方式签署时，本合同各方当事人同意按照线上系统指引完成相应签名、盖章行为。

若本合同采取线上签署方式，乙方有权要求甲方、丙方、丁方（如有）对电子版合同进行确认，具体方式为：在乙方指定时间内通过乙方线上渠道、短信等方式进行确认；如未及时确认，不影响合同按约定生效，同时，乙方有权采取暂停放款等风险控制措施。

2、合同终止条件:甲方对本合同项下所有贷款本息及其它一切费用清偿完毕。

#### **五、争议解决方式及法律适用**

**在履行本合同过程中所发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，可向乙方住所地或合同签订地或被告住所地或抵押房产所在地或合同管户机构、出账机构所在地人民法院提起诉讼。**

本合同适用中华人民共和国法律（仅为本合同之目的，不包括香港、澳门和台湾法律）。

如甲方、丙方、丁方（如有）对本合同存在任何疑问或任何相关投诉、意见，请联系乙方客服 95511 转 3、官方网站（<http://bank.pingan.com>）、平安口袋银行 APP “在线客服”、“意见反馈”、发送邮件至 [callcenter@pingan.com.cn](mailto:callcenter@pingan.com.cn)、以及乙方各营业网点进行咨询或反映。乙方受理甲方、丙方、丁方（如有）问题后，在规定时效内核实事项并及时联系甲方、丙方、丁方（如有）提供解决方案。（以下无正文）

（下方为《房地产买卖抵押贷款合同》的签署部分）

甲方

或委托代理人签字：

年 月 日

乙方单位盖章：

法定代表人（或负责人）或其委托代理人签字：

年 月 日

丙方（为单位时）单位盖章：

法定代表人（或负责人）或其委托代理人签字：

年 月 日

丙方（为个人时）本人或委托代理人签字：

年 月 日

丁方（为单位时）单位盖章：

法定代表人（或负责人）或其委托代理人签字：

年 月 日

丁方（为个人时）本人或委托代理人签字：

年 月 日

抵押物清单

抵押物 名称、数量、质量			
抵押物的所有权或使用权 权属及产权证号码			
抵押物所在地			
抵押物价值	_____（币种）_____元（注： 此处的抵押物价值约定不代表乙方在实现抵 押权时的抵押物最终价值，抵押物价值最终 以乙方在实现抵押权时的抵押物实际变现价 值为准。）		
抵押人对抵押物 拥有的份额		其他共有人（如 为共有）的名称 或姓名	
抵押物的其他状况			
备 注			

对以上陈述，抵押人保证是真实、准确、完整的。如因陈述不实或重大遗漏，导致抵押无效、抵押不足值等情形，致使主债权人权利受损害的，抵押人愿对债务人在本合同项下的全部债务承担连带偿还责任。