



廣東南粵銀行
GUANGDONG NANYUE BANK

合同编号：南粵 年 字第 号

个人房屋抵押借款合同

（普惠业务 2021 年版）

廣東南粵銀行
GUANGDONG NANYUE BANK

广东南粤银行股份有限公司



敬 请 注 意

为了维护您的利益，请您在签署本合同前，仔细阅读如下注意事项：

1、请您在签订本合同之前，务必仔细阅读本合同全部条款，特别是对黑体部分予以重点关注。如有任何疑问或不明之处，请及时向广东南粤银行股份有限公司（以下简称“南粤银行”）员工咨询；

2、您已清楚，本合同条款虽是南粤银行提供的示范条款，但合同相关条款后留有空白行，并在合同尾部增设了“双方约定的其他事项”，供各方对合同进行修改、增补或删除使用。南粤银行对本合同项下所涉双方权利义务均进行了详细阐述。本合同一经签订，即视为双方已根据业务实际就有关条款进行充分协商并达成一致，故您在任何时候均不会主张本合同为“格式合同”；

3、您已确保提交给南粤银行的有关证件及资料是真实、合法、有效的；

4、您已确认自己有权在本合同上签字或盖章，签署本合同后即视为已充分了解及同意本合同全部条款；

5、您已确认自己任何欺诈、违约行为均会承担相应法律后果；

6、您本着诚实、信用的原则，善意签订并依约履行本合同。

您如对本合同还有疑问或意见，可向南粤银行咨询、反馈（联系电话：4000-961818）。



个人房屋抵押借款合同

合同各方信息：

甲方（贷款人、抵押权人）：广东南粤银行股份有限公司

法定代表人 / 负责人：_____

住 所：_____

邮政编码：_____

联系电话：_____

乙方（借款人）：_____

有效身份证件类型及号码：_____

住 所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

丙方（抵押人）：_____

有效身份证件类型及号码：_____

住 所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

丁方一（保证人）：_____

法定代表人 / 负责人：_____（适用单位）

证件类型：_____ 证件号码：_____（适用自然人）

住 所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

丁方二（保证人）：_____

法定代表人 / 负责人：_____（适用单位）

证件类型：_____ 证件号码：_____（适用自然人）

住 所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

丁方三（保证人）：_____

法定代表人/负责人：_____（适用单位）

证件类型：_____ 证件号码：_____（适用自然人）

住 所：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

电子邮箱：_____

*丁方一、丁方二（如有）、丁方三（如有）在本协议中统称“丁方”。

【请乙、丙、丁方务必准确、完整地填写上述信息，以确保本合同第十四条相关通知和法律文书的及时、有效送达】

乙方向甲方申请个人房屋抵押借款，甲方经审查，同意向乙方提供一定期限的贷款，作为乙方支付购买本合同第一条所指房产的部分购房款。丙方同意将该房产抵押予甲方，作为其偿还本合同项下贷款的担保。丁方自愿且不可撤销地承担本合同项下的连带保证责任。各方依照国家法律、法规的相关规定，经平等协商，订立本合同。

第一条 贷款用途

1.1 本合同项下贷款，乙方只能用于按照乙方与售房人_____于_____年_____月_____日签订的编号为：_____《_____》（以下简称“购房合同”）购买座落于_____，合同面积（□建筑面积/□套内面积）为_____平方米的房屋。乙方不得擅自改变本合同中约定的贷款用途。

1.2 上述房屋若为已经取得房地产权证的二手房，不动产权证编号为：_____。

1.3 乙方不得将本合同项下借款资金用于有价证券、期货等方面的投机经营及股本权益性投资，不得用于其他国家法律法规明令禁止的领域；未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由改变本合同所确定的借款用途，否则引起的一切后果由乙方承担。



第二条 贷款金额、期限与利率

2.1 本合同项下借款金额为人民币(大写)_____,(小写:¥_____) (借款金额大小写不一致的,以大写金额为准)。

2.2 本合同项下贷款期限为_____(日/月/年/期),自____年____月____日起至____年____月____日止。实际借款期限、利率以借款借据或其他贷款凭证为准,借款借据或其他贷款凭证为本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

2.3 本合同项下贷款利率为年化利率(单利),按下列第____种方式执行:

(1) 以定价基础加浮动幅度确定,其中定价基础为☐合同签订日☐发放日全国银行间同业拆借中心最近一期公布的☐1年期☐5年期以上☐____贷款市场报价利率(LPR),浮动幅度为____(加/减)个基点(一个基点为0.01%),据此确定的利率以借据/贷款凭证记载为准。贷款发放后贷款利率按下列____种方式调整:

A、在整个贷款期限内不调整。

B、以_____(1/3/6/12)个月为一期,一期一调整,分段计息。第二期及以后各期的利率调整日为发放日满一期后的对应日,乙方根据该日全国银行间同业拆借中心最近一期公布的☐1年期☐5年期以上☐____贷款市场报价利率(LPR)和第2.3条(1)约定的浮动幅度对贷款利率进行调整。如遇调整当月不存在与发放日对应的日期,则以该月最后一日为对应日。

C、_____

(2) 其他: _____

注:选择贷款发放日LPR作为定价基础的,若贷款发放日正好是全国银行间同业拆借中心公布最新LPR日期,则当天发放的贷款,以甲方当天系统注明的本合同约定档次LPR为定价基础。

2.4 本合同项下月利率=年利率/12，日利率=年利率/360。

2.5 贷款期内或贷款到期（含被宣布提前到期）乙方未按本合同的约定按时足额偿还贷款的，甲方有权对其未偿还的贷款本金自应还款之日（含到期日及还本日当日）起按日在本合同执行利率水平上加收_____%计收罚息，直至贷款本息清偿完毕为止。对贷款期限内和贷款到期后不能按时支付的利息（含罚息），按罚息利率按日计收复利。

2.6 乙方未按合同约定用途使用贷款的，甲方有权对其违约使用部分自贷款被挪用之日起按日在本合同执行利率水平上加收_____%计收罚息，贷款被挪用期间未按时支付的利息（含罚息），按挪用借款罚息利率按日计收复利，直至贷款本息清偿完毕为止。

如乙方同时存在 2.5 条及 2.6 条约定的加收罚息之情形，则该两条中约定的加收罚息一并同时适用。自乙方存在上述第 2.5 条、第 2.6 条约定加收罚息情形之日，加收罚息自动生效执行，无需甲方另行书面通知乙方。

2.7 合同贷款利率发生变更的，本合同项下的罚息利率自动作相应变更，并与合同贷款利率同时开始适用，分段计算。

2.8 根据上述约定进行的利率调整，无须另行签订协议，甲方无须通知或另行征得乙方的同意，也无须通知或征得担保人同意。

第三条 贷款发放和支付

3.1 贷款的发放系指甲方将本合同项下贷款发放至乙方在甲方处开立的贷款发放账户（账号/卡号：_____），贷款的支付系指甲方受乙方委托或乙方自行将本合同项下贷款向乙方交易对象进行支付（本合同中仅适用甲方受托支付）。

3.2 以下各项前提条件必须全部满足后，甲方才有义务发放本合同项下的贷款：

3.2.1 乙方已向甲方提供购房合同正本及有关申请借款所需的资料 and 文件，并且乙方已缴付首期款人民币（小写）¥_____元；

3.2.2 乙方已在甲方处为本合同项下贷款发放及还款开立账户；



3.2.3 乙方已缴清本合同约定由乙方承担的一切应支付的费用；

3.2.4 若甲方要求办理所购商品房的保险手续，乙方已按本合同约定办理完毕且保险单正本已交由甲方保管；

3.2.5 本合同 5.4 款约定的抵押登记已经办理完毕；

3.2.6 本合同相关的其他担保已生效；

3.2.7 甲方要求的其他条件已全部达成。

3.3 乙方未满足上述条件时的放款，不构成甲方的履约瑕疵。

3.3.1 上述前提条件未符合，甲方有权拒绝发放贷款；即使甲方实际发放了贷款并非意味着上述前提条件均已得到满足，上述前提条件并非是甲方决定是否发放贷款的唯一标准，即使前提条件全部满足则甲方也有权考虑到其他因素而不发放贷款。本合同签订后，并非意味着乙方已符合发放贷款的条件，甲方仍需对乙方是否符合放款条件进行进一步审查。

3.4 乙方已缴付首期款后，剩余购房款即本合同项下借款，甲方采用受托支付方式进行支付。乙方在此不可撤销地授权甲方将全部贷款一次性划入如下售房人指定账户以支付本合同第一条项下乙方购房款：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

按上述受托支付方式向乙方指定交易对象支付划款所需的全部手续费，由乙方承担；乙方应在办理每笔借款的受托支付时向甲方支付上述费用。

乙方应确保向甲方提供的放款账号、户名、开户行等信息完整、真实、准确，否则由此造成的损失由乙方自行承担。

如乙方指定的放款账户被有权机关冻结或止付，甲方有权重新确定贷款发放条件，或停止贷款款项的发放；因此导致甲方无法按照乙方委托完成受托支付的，甲方不承担任何责任，也不影响乙方在借款合同项下已经产生的还款义务。因战争、自然灾害等不能预见、不可避免、不能克服的不可抗力事件，或非因贷款人故意或重大过失造成的通讯故障、电力故障、系统故障、网络故障等意外事件，导致甲方未按时发放和支付相应款项的，甲方不承担任何责任，但甲方应及时通知乙方。

3.5 本合同生效以后，贷款发放以前，抵押物因毁损、灭失等原因造成价值

减少，或涉及房屋质量、权属等纠纷，或乙方向甲方提供虚假或无效的资料以获取贷款，或甲方无法联络乙方、丙方、丁方，或乙方、丙方、丁方不履行或有可能不履行本合同中约定义务的，或乙方信用、收入状况等发生重大不利变化，已经或可能影响乙方在本合同项下义务履行的，甲方有权中止履行合同义务，并及时通知乙方，要求乙方提供其他担保，或重新进行贷款审查审批，且甲方不承担由此给合同其他方造成的任何损失。乙方未能达到甲方要求的，甲方有权解除合同。

3.6 乙方与售房人就所购商品房发生的任何纠纷，均与甲方无关，合同各方均应履行本合同项下的一切义务。乙方不得以与售房人或其他第三人存在房产纠纷为由，拒绝承担还款责任。

第四条 贷款本息的归还

4.1 本合同项下贷款本息的归还方式为_____：

① 每月等额本息还款法分期还本付息。乙方每月□贷款发放对应日□___日以相等的金额偿还贷款本息，但首月与最后一个月还款按贷款实际天数计算，最后一次还款日为借款到期日。还款日选择与贷款发放日对应的，若当月没有对应日，当月最后一日为还款日。计算公式为：

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款总期数}} - 1}$$

② 每月等额本金还款法分期还本付息。乙方每月□贷款发放对应日□___日等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐期递减，但首月与最后一个月按贷款实际天数计算，最后一次还款日为借款到期日。还款日选择与贷款发放日对应的，若当月没有对应日，当月最后一日为还款日。计算公式为：

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款总期数}} + (\text{贷款本金} - \text{累计已还本金}) \times \text{月利率}$$

选择上述第①、②种还款方式的，本合同项下贷款自放款日起按月计息，计息公式为：每月利息=本金×月利率，但第一个还款期或最后一个还款期不足一个月的部分则按日计息，计息公式为：利息=本金×实际天数×日利率；若遇还款期间利率调整的，则利率调整当月利息按日分段计息，计息公式为：利息=本金×从上期还款日至利

率调整日（不含）的实际天数×调整前日利率+本金×自利率调整日（含）至还款日（不含）的实际天数×调整后日利率。

③ 到期还本，分次付息。乙方于贷款到期日一次还清贷款本金。结息日为：

☐ 按月结息，结息日为每月 ☐ 贷款发放对应日 ☐ ____ 日，最后一次付息日为贷款到期日。还款日选择与贷款发放日对应的，若当月没有对应日，当月最后一日为还款日。

☐ 按季结息，结息日为每季末月（☐ 贷款发放对应日 ☐ ____ 日），最后一次付息日为贷款到期日。还款日选择与贷款发放日对应的，若当月没有对应日，当月最后一日为还款日。

④ 按比例分期还款。每月按比例还本，分次结息。乙方每月 ☐ 贷款发放对应日 ☐ ____ 日按贷款金额的 ____ % 偿还本金，贷款到期日偿还剩余本金，按月付息。

选择上述第③、④种还款方式的，本合同项下贷款自发放日起按日计息，计息公式为：利息=本金×实际天数×日利率。

⑤ 其他 _____

4.1.1 对结息及利息计算的特别约定：（1）在正常贷款期内第一个利息期是从贷款发放日（含）起至第一个结息日（含）止；最后一个利息期是从上一个利息期结息日次日起至贷款到期日（不含）；其余利息期是从上一个利息期结息日次日起至下一个结息日（含）；（2）对于本金，按时足额偿还的则还款当日不计算利息，但若未按时足额还款的则对未还部分从应还本之日（含）起按本合同约定的逾期罚息利率计算罚息；（3）对于利息，未按时足额支付的则对未还部分从应还息之日（含）起按本合同约定的逾期罚息利率计算复利；（4）对本金的逾期罚息及未按时足额支付利息计收的复利则按日结息。

4.2 采用分期还本付息的，乙方应当按照依上述公式确定的还款计划表确定的次序、时间和金额分期还清贷款本息。

4.3 乙方指定其在广东南粤银行开立的以下账户作为还款账户：

账号/卡号：_____

4.4 乙方保证在结息日及还本日17:00（北京时间）前向还款账户存入当期足额还本付息的款项，同时不可撤销的授权甲方从该账户中直接扣收相应款项用于还本付息。如果还款账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，

甲方有权依法决定费用、利息（包括罚息、复利）、本金的清偿顺序。

4.5 若还款账户发生挂失、冻结、止付、注销，或乙方需要变更还款账户的，乙方应到甲方处办理还款账户变更手续。在变更手续生效前，若原还款账户已无法足额划款，乙方应到甲方处办理柜面还款。乙方未及时办理还款账户变更手续或未及时到甲方柜面还款导致未按期足额清偿到期贷款本息及其他费用的，乙方应承担违约责任。

4.6 乙方未按时足额偿还贷款本息及所有应付款项的，甲方有权从乙方开立于广东南粤银行系统内所有营业机构的任何账户直接扣收相关款项，直至乙方在本合同项下的所有债务全部清偿完毕为止。甲方扣收款项不足以清偿乙方所有债务的，甲方有权依法决定清偿顺序。

4.7 甲方扣收乙方未到期的定期存款时，需全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息；需部分提前支取的，提前支取部分按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息，其余部分到期时按该笔定期存款开户日的定期存款利率计付利息（若具体存款产品对部分提前支取有其他规定的按其要求执行）。因扣收而产生的利息损失，由乙方承担。

扣收款项与本合同币种不一致的，按扣收日甲方适用的汇率进行折算，扣收日至清偿日期间产生的利息和其他费用，以及在此期间因汇率波动而产生的差额部分由乙方承担。

4.8 乙方提前偿还部分或全部贷款，应当提前 30 个工作日向甲方提出书面申请，经甲方书面同意，并按以下方式处理：

- ☐ 提前偿还部分贷款的本金不少于人民币（小写）¥_____元；
- ☐ 甲方按本合同约定的贷款利率和实际用款天数计收利息。
- ☐ 除按本合同约定的贷款利率和实际用款天数计收利息外，甲方按提前还款金额的_____%收取补偿金，但最高不超过提前还款金额×本合同约定的贷款利率 / 360×提前天数。

☐ _____

第五条 抵押财产及抵押登记

5.1 丙方自愿为乙方在本合同项下债务向甲方提供抵押担保，抵押物详细情况见附件《抵押物清单》。《抵押物清单》作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

《抵押物清单》对抵押物价值的约定，不作为甲方处分该抵押物时的估价依据，不对甲方行使抵押权构成任何限制。

5.2 甲方抵押权的效力及于抵押物产生的孳息、抵押物的从物、从权利、附属物、添附物、抵押财产的代位物、分离物、加工物，以及因抵押物毁损、灭失或被征用等而产生的保险金、赔偿金、补偿金或其他形式的替代物。

5.3 抵押担保范围包括：本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、汇率变动引起的相关损失、甲方实现债权的费用、生效法律文书确定的迟延履行期间的加倍利息和所有其他应付费用。

5.4 本合同项下贷款发放前，依照有关法律、法规及相关抵押登记部门的规定，本合同项下的抵押具备办理房屋不动产抵押登记/预购房产抵押登记/抵押权预告登记等条件的，甲丙双方应共同到法定登记机关办理相应的抵押登记。

5.5 抵押物为尚未取得产权的房屋，丙方应在能够进行房屋产权登记之日起一个月或甲方另行要求的合理时间内办妥产权登记。丙方办妥所购房屋的不动产权属证书后，应在一个月或甲方要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。如丙方未在上述时间内办妥正式抵押登记手续，由此给甲方造成损失的，应向甲方予以足额赔偿。

5.6 丙方同意委托甲方申请抵押权预告登记和正式抵押登记，相关登记事项如需丙方协助，丙方应履行必要的协助义务。

5.7 抵押登记手续办妥后，抵押登记证明原件交甲方持有。在甲方对乙方享有的全部债权获得清偿后，甲方应协助丙方办理抵押登记注销手续。

5.8 抵押物发生或可能发生毁损、灭失的，丙方应及时告知甲方，并立即采取措施防止损失扩大，及时向甲方提交有关主管机关出具的毁损、灭失证明。

5.9 丙方的行为足以使抵押物价值减少的，应立即停止其行为；造成抵押物价值减少时，丙方应及时恢复抵押物的价值，或提供与造成减少的价值相当的担保。

5.10 丙方所获得的抵押物的赔偿金、补偿金、保险金以及处分抵押物所得收益，丙方同意甲方可选择下列方式进行处理：

- A、清偿或提前清偿乙方在本合同项下的债务；
- B、存入甲方指定账户，以担保乙方债务的履行；
- C、用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；
- D、双方约定的其他方式。

乙方或丙方提供符合甲方要求的新担保的，经甲方书面许可丙方可将上述价款自由处分。

5.11 丙方因隐瞒抵押物存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押或已出租等情况，而给甲方造成损失的，应向甲方予以足额赔偿。

5.12 未经甲方书面同意，丙方不得转让抵押物，若经甲方书面同意丙方转让抵押物的，抵押物转让所得的款项应优先清偿乙方在本合同项下的贷款本息及其他应付费用。

5.13 发生下列情形之一，甲方可以与丙方协商以抵押物折价或者拍卖、变卖抵押物，以所得价款优先受偿或按第 5.10 条约定的其他方式处理；双方未就抵押权实现方式达成一致的，甲方可请求人民法院拍卖、变卖抵押物。

A、贷款到期（贷款到期包括本合同约定的贷款期间届满，以及甲方依国家法律法规规定或者本合同约定宣布贷款提前到期的情形）乙方未予清偿；

B、发生第 5.9 条所述情形，丙方未及时恢复抵押物的价值或提供与减少的价值相当的担保；

C、甲方依法可以处分抵押物的其他情形。

5.14 处分抵押物的所得在偿还抵押担保范围内乙方的全部债务后还有剩余的，甲方应将剩余部分及时退还丙方。

5.15 甲方处分抵押物时，丙方应予积极配合。

5.16 甲方在处分抵押物过程中产生的实现债权的费用，应当从拍卖或者变卖价款中优先扣除。

第六条 保险（若有）

6.1 若甲方要求为该抵押物办理保险手续，丙方须在本合同项下贷款发放之前，到甲方认可的保险公司办理。投保金额不得少于本合同项下贷款本金，投保时间不得短于本合同项下贷款期限。

6.2 保险单的第一受益人或被保险人须为甲方，保险险种、期限、金额须得到甲方认可。

6.3 保险单须明确保险公司在甲方的利益获得补偿之前，不得付给丙方任何保险赔偿金。

6.4 在本合同项下的贷款本息及其他应付款项未还清之前，丙方不得以任何理由中断上述保险。如丙方中断保险，甲方有权代丙方投保；由此而引起的一切损失，丙方须无条件全部负责，甲方亦有权向丙方追偿一切损失。

6.5 在本合同有效期内，保险单正本由甲方保管，并不可撤销地授权甲方代为接收抵押物的保险赔偿金，从中优先受偿抵押债权。

6.6 丙方应在知道或应当知道保险事故发生之日起三日内以书面形式通知甲方，并根据保险单的有关规定及时向承保人索赔，由于没有及时通知或及时索赔或未履行保险单项下义务给甲方造成的损失由丙方承担。

6.7 已投保的抵押房产发生保险事故的，甲方有权优先从保险赔偿金中提前收回乙方尚欠的全部贷款本息及其他应付款项，如保险赔偿金不足以清偿乙方所欠款项的，甲方有权向乙方追偿，直至所欠款项全部清偿完毕止；若保险赔偿金足以清偿乙方所欠款项的，在甲方获得全部清偿后，本合同即告终止，剩余的保险赔偿金退还丙方。

6.8 未经甲方书面同意，丙方不得单方或者与保险人协商变更、解除或者终止保险合同，不得放弃保险金请求权或者向第三人请求赔偿的权利。

6.9 本条约定保险项下的保险费，由甲方承担____%，丙方承担____%，按本条第 6.4 款约定由甲方代为办理保险的，甲方有权向丙方追偿相应保险费。

第七条 抵押财产的处分

7.1 乙方如不按本合同约定偿还贷款和支付应付的任何款项或不遵守本合

同的任何条款或发生任何违约事件时，甲方有权行使抵押权，包括但不限于：

7.1.1 与乙方协商以抵押房产折价或拍卖、变卖抵押房产，并以所得价款受偿；

7.1.2 请求人民法院对抵押财产进行拍卖、变卖，以所得价款优先受偿。

7.1.3 以甲方认为合适的租金、租期及条件，依法出租该抵押房产的全部或部分并以收取的租金和收益受偿。

7.2 甲方按本合同出租或出售或处分该抵押房产所得的款项，依下列次序清偿甲方债权：实现债权和担保权利的费用、损害赔偿金、违约金、复利、逾期利息和罚息、利息、本金。上述顺序甲方有权予以变更。

7.3 扣除上述款项后，如有余款，甲方须将余款退还丙方；如不足以清偿全部债权，甲方有权依法另行向乙方追偿。

7.4 如抵押房屋被划入拆迁范围，丙方和乙方需在拆迁公告后三日内告知甲方，同时按以下方式处理：

7.4.1 拆迁采取产权调换补偿形式的，甲方有权要求乙方立即清偿本合同项下债权，或要求丙方以调换后的房产作为本合同抵押财产并重新签署抵押合同、办理抵押登记，在新的抵押登记未办理完毕前，乙方和丙方应按甲方要求提供其他担保；如调换后的房产价值低于原抵押物价值的，甲方有权要求乙方和/或丙方就差额部分提供其他符合甲方要求的担保。

7.4.2 拆迁采取补偿款补偿方式的，甲方有权要求丙方将补偿款存入甲方并签署质押合同，以补偿款存单作为本合同项下担保；或要求丙方在甲方开立保证金专户并签署质押合同，将补偿款存入该专户作为本合同项下担保。如补偿款金额低于原抵押物价值的，甲方有权要求乙方和/或丙方就差额部分提供其他符合甲方要求的担保。

7.4.3 在以上情况或采用其他拆迁补偿方式的情况下，甲方均有权要求乙方和/或丙方提供符合甲方要求的其他担保。

7.4.4 丙方和乙方未及时履行告知义务或者尽管告知了甲方但未按 7.4.1 或 7.4.2 处理亦未向甲方另行提供甲方接受的担保的，甲方有权利要求乙方提前归还全部贷款本息，要求丙方以拆迁补偿款归还乙方在本合同项下的贷款本息。

7.5 丙方确认，若甲方因任何原因放弃、变更或丧失本合同或其他文件约定

之其他担保权益的（不论其他担保是否由债务人自己提供或甲方放弃（含变更）由债务人提供的物的担保权利及权利顺位的），丙方的担保责任仍持续有效，不因此而无效或减免。

第八条 保证

8.1 丁方自愿且不可撤销地为本合同项下的所有贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、汇率变动引起的相关损失、生效法律文书确定的迟延履行期间的加倍利息、实现债权和担保权利的费用及乙方应付的其他款项承担连带保证责任。

8.2 本合同项下保证选择：

☐ 阶段性担保。_____对本合同约定的乙方应偿还贷款本息开始之日起至本合同项下办理完毕正式不动产抵押登记手续为止产生的所有乙方应付款项承担连带保证责任。

☐ 全程担保。_____对本合同约定的乙方应偿还贷款本息开始之日起至本合同项下所有债务清偿完毕为止产生的所有乙方应付款项承担连带保证责任。

8.3 本合同项下的保证期间，自本合同约定的乙方最后一期应偿还贷款本息届满之日起三年；甲方依据合同约定宣布贷款提前到期的，保证期间为贷款提前到期之日起三年；贷款展期（延期）的，保证期间延续至展期（延期）期间届满之日后三年。

8.4 丁方的保证责任是独立的，本合同及其项下购房合同无效或部分无效，丁方仍需按照本合同规定承担保证责任。如主合同被确认无效，则丁方对乙方在本合同项下因返还财产或赔偿损失而形成的债务承担连带保证责任。

8.5 依据法律规定丁方应承担保证责任及本合同约定甲方要求丁方承担保证责任时，丁方不可撤销的授权甲方可自主选择直接从丁方在广东南粤银行所有营业机构开立的任何账户（包括但不限于活期或定期存款）扣收相应款项用以清偿，扣收规则参考本合同 4.6、4.7 条。

8.6 丁方确认，若甲方因任何原因放弃、变更或丧失本合同或其他文件约定之其他担保权益的（不论其他担保是否由债务人自己提供或甲方放弃（含变更）由债务人提供的物的担保权利及权利顺位的），保证人的保证责任仍持续有效，

不因此而无效或减免。

第九条 甲方的权利和义务

9.1 甲方有权了解乙方职业、收支状况、对外负债、提供担保及与他人发生经济纠纷等情况。

9.2 甲方应按本合同约定向乙方发放贷款，并将该贷款作为乙方购房款划入售房人指定的账户。

9.3 在出现乙方不能偿还贷款本息及有关费用的情况时，甲方有权选择行使向乙方或丙方或丁方之任何一方先行追偿的权利。

9.4 本合同如涉及二人以上（含）共同借款，任一借款人均应履行本合同项下义务，对全部贷款承担连带清偿责任，甲方有权向任一借款人追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。

9.5 在乙方清偿完本合同项下贷款本息及其他应付款项且已全部履行本合同约定的其他各项义务之后，甲方应办理抵押房产的注销登记手续，并将该房产的所有权证及保险单正本（若有）等证明文件归还丙方。

9.6 甲方应对乙方提供的职业、收入、开支、负债、担保及与他人发生经济纠纷的情况予以保密，有权机关依职权向甲方查询、调取或其他法律法规另有规定的情形除外。

第十条 乙方的权利和义务

10.1 乙方有权要求甲方按本合同约定发放贷款。

10.2 乙方应按本合同约定归还贷款本息及支付有关费用。

10.3 乙方应按甲方要求如实提供个人职业、收入、开支、负债、担保及与他人发生经济纠纷的情况等文件和资料，并保证所提供的文件和资料均真实、准确、合法、有效。

10.4 乙方应在个人或家庭经济收入状况恶化等严重影响还款能力的情况发生后的三日内，书面通知甲方；并按甲方的要求提前偿还贷款或提供符合甲方要求的担保。

10.5 乙方保证不以与丙方、丁方/发展商、售房人及其他任何第三方的纠纷

为理由拒绝履行还款义务。

10.6 乙方保证如遇任何诉讼、仲裁或行政处罚，可能对抵押房产及/或甲方的债权产生不利影响时，及时通知甲方。

10.7 乙方同意如抵押房产因任何原因而贬值，以致不能或不足以作为其履行债务的担保时，应根据甲方要求提供甲方认可的新的担保。

10.8 乙方变更姓名、住所、通讯地址、联系电话等事项时应在有关事项变更后三日内书面通知甲方。

10.9 乙方同意，如因非甲方原因导致贷款发放及还款账户状态不正常，无法使用借款或甲方无法完成借款支付的，甲方不承担责任，责任由乙方承担。

第十一条 丙方的权利和义务

11.1 丙方应按甲方要求如实提供个人职业、收入、开支、负债、担保及与他人发生经济纠纷的情况等文件和资料，并保证所提供的文件和资料均真实、准确、合法、有效。

11.2 丙方保证如遇任何诉讼、仲裁或行政处罚，可能对抵押房产及/或甲方的债权产生不利影响时，及时书面通知甲方。

11.3 丙方授权甲方或甲方指定的机构凭本合同、购房合同、授权委托书和其他证明文件办理房产的抵押登记手续。

11.4 丙方应按照甲方的合理要求，采取一切措施及签署一切有关文件，以确保甲方在本合同项下的抵押权益。

11.5 丙方同意如抵押房产因任何原因而贬值，以致不能或不足以作为其履行债务的担保时，应根据甲方要求提供新的担保。

11.6 本合同终止前，未经甲方书面同意，不将抵押物再设立任何形式的抵押、质押，也不将抵押物出租、转让、馈赠、设立居住权给任何第三人，并保护抵押物不受任何侵害。丙方将抵押财产馈赠、转让、再抵押或以其他方式处分的，其行为无效，甲方仍可对抵押财产行使权利。

11.7 丙方同意甲方经预先通知后，在合理的时间内进入该抵押房产并进行必要的查验，甲方进行查验时丙方需进行协助。

11.8 主债权同时存在一个或多个物的担保或第三人保证的，不论相关物的担保是由乙方提供还是由第三人提供，丙方同意甲方自行选择实现担保的顺序，

即甲方可以选择先就任何物的担保实现债权，或先要求丁方承担保证责任，或同时要求乙方履行还款义务与丙方、丁方同时承担担保责任，丙方放弃针对甲方选择清偿顺序的抗辩权。

11.9 因非甲方原因未及时办理抵押登记或未能办理抵押给甲方造成损失的，丙方应当在抵押财产价值范围内对债务人未清偿的债务承担连带清偿责任。

第十二条 丁方的权利和义务

12.1 若丁方是自然人，保证具备充分的民事权利能力和民事行为能力；若丁方是法人，保证是依法注册成立并有效存续的合法单位，具有法律规定的担保人资格，且签订本合同已依照法律规定及本公司章程的规定得到丁方上级主管部门或丁方公司董事会、股东会、股东大会等有权机构的批准，并取得所有必要的授权。

12.2 如乙方未按本合同之约定按期足额地偿还任何一期贷款本息及其他应付款项，丁方应于收到甲方的通知后三日内履行代为还款义务，否则甲方有权从其广东南粤银行所有机构开立的任何账户中直接划扣相应款项；丁方在此放弃要求甲方优先实现本合同项下抵押权的抗辩。

12.3 丁方承诺，甲方有权对其资金和财产状况进行监督，有权要求其如实提供财务报表等相关资料。

12.4 丁方如为本合同项下售房人，尚需承担如下责任：

12.4.1 丁方知悉丙方已根据本合同约定将该购房合同的全部权益及该抵押房产抵押予甲方，对此不持异议；

12.4.2 丁方承认甲方在乙方清偿本合同项下全部贷款本息及应付款项之前，拥有对于该抵押房产的抵押权，并保证该权益不受任何人侵害。

12.4.3 丁方保证与甲方紧密配合，使本合同各项条款得以顺利执行，丁方保证及时办理房屋所有权证，并在房屋所有权证办妥之后，将其直接交付甲方或其指定的机构，并协助甲方及时办理该房产的抵押登记手续，以保障甲方的利益。

12.4.4 丁方承诺，与乙方、丙方因房产买卖所产生的纠纷以不影响甲方债权和抵押权实现为前提；如发生乙方、丙方退房、换房、转卖或其他导致解除购房合同的情况，丁方将配合甲方提前收回乙方所欠的全部贷款本息和其他应付款

项。

12.4.5 丁方因履行保证责任后，在不影响乙方今后偿还甲方债务或不损害甲方利益的前提下，有权向乙方追偿款项或取得甲方对乙方的担保物权。但如果乙方同时面临丁方的追偿和甲方在主合同项下的任何支付要求，乙方同意债务人优先偿付其对甲方的债务。

12.4.6 发生下列情形之一，丁方同意仍继续按照约定履行担保责任：

A、乙方和甲方协商同意变更借贷条款，包括但不限于提前还款、变更还款账户、变更还款方式、变更还款日、缩短还款期限等情形；

B、甲方宣布贷款提前到期的；

C、贷款利率依据第二条约定进行调整而导致利息增加的；

D、甲方将其在本合同项下的权利义务转让给任何其他方的。

12.5 主债权同时存在一个或多个物的担保或第三人保证的，不论相关物的担保是由乙方提供还是由第三人提供，丁方同意甲方自行选择实现担保的顺序，即甲方可以选择先就任何物的担保实现债权，或先要求丁方承担保证责任，或同时要求乙方与丙方、丁方同时履行担保责任，丁方放弃针对甲方选择清偿顺序的抗辩权。

12.6 在本合同有效期内，乙方经甲方同意将债务转移给第三人的，无须征得丁方同意，丁方仍在原保证范围内继续承担连带保证责任。

第十三条 违约责任

13.1 本合同生效后，甲、乙、丙、丁各方均应履行本合同项下的义务，任何一方不履行或不完全履行本合同的，构成对本合同的违约，并应承担违约责任。

13.2 以未取得产权的房屋做抵押的，丙方未按照本合同第 5.5 条约定的期限办妥或协助办妥产权登记或正式抵押登记的，丙方及乙方同意甲方自约定的办妥期限届满之日起以贷款余额为基数，按贷款执行利率的 50% 标准按日计算、按月划收违约金，即于还款日自乙方还款账户划收违约金或要求乙丙双方另行向甲方支付违约金，直至办妥抵押权预告登记、产权登记或正式抵押登记止。

13.3 因乙方、丙方、丁方违约致使甲方采取诉讼或仲裁方式实现债权的，乙方、丙方、丁方应承担甲方为此支付的诉讼费、仲裁费、保全费、公告费、评

估费、鉴定费、拍卖费、差旅费、律师费及其他实现债权的费用。

13.4 发生下列情形之一的，甲方可以采取第 13.5 条所列措施：

13.4.1 乙方未按本合同约定还本付息；

13.4.2 乙方、丙方未完全、适当地遵守或履行其法定义务及在本合同项下约定的任何承诺、保证、义务或责任，或因丙方原因拒不办理不动产权属证书导致甲方无法落实抵押权的；

13.4.3 以未取得产权的房屋做抵押的，丙方未在约定时间内办妥抵押权预告登记或产权登记或正式抵押登记；

13.4.4 乙方所购房产或抵押物、质物发生质量、权属等纠纷或被查封、扣押、冻结、征用、被列入拆迁范围等，已经或可能影响乙方、丙方在本合同项下义务的履行的；

13.4.5 不论任何原因，如该抵押房产不能在有关的房地产管理机关办理不动产抵押登记手续，或有关房地产管理机关拒绝予以办理抵押登记手续，或不能向甲方提供保证甲方在本合同项下抵押权益的证明文件；

13.4.6 丙方未得到甲方书面同意而擅自将设定抵押权的财产出售、转让、交换、抵债、赠与、转借、托管或以其它方式处分，或者将抵押房产改建、拆除或以其他方式改变抵押房产的使用性质和特征的；

13.4.7 抵押房屋被有权机关查封、被人民法院或仲裁委员会裁决以物抵债、被裁决给第三人的；

13.4.8 丙方拒绝或阻碍甲方检查抵押房产状况的；

13.4.9 售房人未能按该购房合同约定的交付使用日期交付该抵押房产予丙方使用；

13.4.10 乙方、丙方、丁方被宣告失踪、丧失民事行为能力、被依法追究刑事责任或被依法受到其他强制措施，或乙方、丙方、丁方死亡后无继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人，或虽有继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人但其不履行、不能履行本合同的；

13.4.11 乙方涉及刑事案件、诉讼、仲裁、纠纷或乙方因被羁押、刑事拘留、劳动教养等被限制人身自由，对其偿债能力产生不利影响的；

13.4.12 本合同项下担保发生了不利于甲方贷款债权的变化，乙方未另行提供贷款人认可的新的担保的；

13.4.13 丁方因发生合并、分立、重组、改制、涉及重大经济纠纷、发行企



业债、公司债、短期融资券或利用其他直接融资方式增加负债水平、发生其他大额借款或对外提供担保、在任何金融机构的债务到期未清偿等自身体制和法律地位发生变化或其他任何足以危及自身正常经营、丧失保证能力等事件，未按甲方要求落实保证责任；或因法院裁决或行政命令而被解散、停业、被吊销或注销营业执照、清算、破产、关闭，导致无法履行保证责任；

13.4.14 乙方、丙方或丁方财务状况发生重大变化，或其不动产、物业或财产等受到查封、冻结或扣押、没收等影响或威胁，而该影响或威胁在发生后三十天内仍不能圆满解除，或抵押房产全部或部分灭失或毁损、价值明显减少而未获及时补救，甲方认为乙方、丙方或丁方履行本合同项下义务的能力已受到影响的；

13.4.15 乙方、丙方或丁方向甲方提供虚假资料或隐瞒重要事实；

13.4.16 乙方、丙方或丁方明确表示或以自己的行为表明其将不履行本合同项下的义务；

13.4.17 乙方、丙方或丁方对其他债务有违约行为或因其他债务的履行，影响甲方债权实现的；

13.4.18 乙方违反本合同约定，将贷款挪作他用的；

13.4.19 其它甲方认为会影响贷款偿还的情形。

如发现本条前款所述的任何事项或可能导致上述事项的事件已经发生，乙方、丙方或丁方应立即书面通知甲方。

13.5 发生 13.4 条约定情形的，甲方可以采取下列一项或多项措施：

(1) 要求乙方限期纠正违约行为；
(2) 要求乙方另行提供甲方认可的担保；
(3) 停止发放本合同及依据甲方与乙方之间其他合同项下的贷款和其他融资款项，部分或全部取消乙方未提取借款和其他融资款项；

(4) 宣布本合同和甲方与乙方之间其他合同项下未偿还的借款和其他融资款项立即到期，要求乙方立即清偿未偿还款项以及所产生的利息、罚息及其他费用；

(5) 处分抵押财产和 / 或要求丁方承担连带保证责任；

(6) 解除本合同；



- (7) 要求乙方赔偿因其违约给甲方造成的损失；
- (8) 按照本合同约定调整贷款执行利率；
- (9) 按照本合同约定向乙方计收违约金；
- (10) 法律法规规定、本合同约定或甲方认为必要的其他措施。

13.6 如丙方和丁方为企业的，其保证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；并保证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，并保证代表担保人签署本合同的法定代表人或授权代理人的签字经过合法、有效的公司授权，签署和履行本合同不会违反对丙方和丁方有约束力的任何合同、协议或其他法律文件。

第十四条 通知、诉讼/仲裁文书等送达地址确认

14.1 本条送达地址适用范围包括本合同甲方送达各类通知（含贷款催收通知书）、函件等文件以及合同发生争议时司法机关、仲裁机构送达诉讼/仲裁文书包括但不限于传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等。

14.2 乙方、丙方、丁方同意以本合同正文首页合同各方信息栏所记载地址、电子邮件、传真等作为第 14.1 条所述各类通知、函件、相关文件及法律文书的送达地址。

14.3 上述送达约定适用于仲裁和诉讼程序中的保全、一审、二审、再审和执行各个阶段。对于上述送达地址，仲裁机构或法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院或仲裁机构邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

14.4 就本合同第 14.1 条项下的任何通知、函件、相关文件及法律文书，其中电传、电话、传真、电子邮件等一经发出即视为已送达乙方；邮寄送达的以实际签收（含代收）之日为送达之日，如无人签收或拒收，则邮件被退回之日视为送达之日；如派人专程送达，则乙方签收日视为送达，乙方拒收的，送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程，并将文书留置，亦视为送达。

14.5 乙方、丙方、丁方应确保本合同记载的名称、法定代表人、身份证件、住所、联系人、电话、电子邮件等各项信息的真实有效性，相关信息如有变更，乙方、丙方、丁方应当在变更之日起三日内书面通知甲方，否则按原信息进行的送达仍然有效，乙方应自行承担由此产生的法律后果。

第十五条 合同的生效

15.1 本合同自各方签字盖章之日起生效。如无丁方签署本合同，不影响本合同的效力，但本合同保证条款不适用。

15.2 除非法律另有规定，本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

15.3 甲方未行使或部分行使或迟延履行本合同项下的任何权利，不构成对该权利或任何其他权利的放弃或变更，也不影响其进一步行使该权利或任何其他权利。

15.4 本合同项下债权债务及抵押权不因乙方、丙方签署的商品房买卖合同或销售协议的终止/解除而终止/解除。

15.5 如本合同被确认无效，则丙方、丁方对本合同借款人因返还财产或赔偿损失而形成的债务承担连带保证责任。

第十六条 合同的变更与解除

16.1 本合同生效后，各方均不得擅自变更或解除合同。如需变更和解除，应经各方协商一致并达成书面协议。

16.2 本合同生效后，甲方将本合同项下债权全部或部分转让给第三人，无需征得乙方、丙方、丁方同意，但未经通知乙方、丙方、丁方，该转让对乙方、丙方、丁方不发生效力。

第十七条 争议的解决

17.1 本协议的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国

国法律（不包括中国香港、澳门、台湾地区法律）。

17.2 合同各方因履行本合同而发生的争议，应协商解决；协商不成的，各方同意选择按下列方式解决（只能选择一种解决方式）：

- ☐ 向甲方住所地人民法院起诉；
- ☐ 向_____人民法院起诉；
- ☐ 向_____申请仲裁。

第十八条 附则

18.1 合同当事人约定的其他事项

如本款约定与合同中其他条款约定冲突的，应以本款约定为准。

18.2 本合同项下采用□方式进行选项时，在□内打√表示该条款适用，打×表示该条款不适用。

18.3 本合同正本一式____份，甲方____份、乙方____份、丙方____份、丁方____份、____份，具有同等法律效力。

18.4 本合同项下有关附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.5.1 乙方、丙方及丁方皆授权并同意甲方，为办理对乙方的授信业务申请、调查、审查、放款、检查、催收等事务，了解乙方、丙方及丁方的资信状况和经济状况，有权查询乙方、丙方及丁方在中国人民银行金融信用信息基础数据库及其他依法设立的征信机构的资信资料；

18.5.2 乙方、丙方及丁方皆授权并同意甲方，为办理对乙方的授信业务申请、调查、审查、放款、检查、催收等事务，有权在合法、正当、必要的原则下，采用收集、储存、使用、传输、加工、提供、公开等方式处理乙方、丙方及丁方企业信用信息（包括名称、证件号码、法定代表人或负责人、注册地址、经营范围、经营情况和财产状况等能够反映其信用状况的信息）或相关个人信息（包括姓名、性别、证件号码、职业、工作单位、学历、婚姻状况、收入和财产状况等能够反映其信用状况的信息）及金融信息（包括个人身份信息、财产信息、账户信息、信用信息、金融交易信息及其他与特定购买、使用金融产品或者服务相关的信息，如相关贷款情况，包括贷款额、贷款期限、贷款发放时间、贷款担



保情况、贷款用途、贷款偿还情况等), 并将乙方、丙方及丁方前述信息录入中国人民银行金融信用信息基础数据库或提供给其他依法设立的征信机构。

18.6 在签署本合同时, 甲方就本合同的全部条款已向乙方、丙方、丁方进行了详细地说明和解释, 各方对合同的全部条款均无疑义, 并对当事人有关权利义务和责任限制或免除条款的法律含义有准确无误的理解。

(以下无正文, 为本合同签字盖章页及附件《抵押物清单》)

甲方(盖章):

法定代表人/负责人(签字或盖章):

(或委托代理人)

_____年____月____日

乙方(签字及指模):

(或委托代理人)

_____年____月____日

丙方(签字及指模):

(或委托代理人)

_____年____月____日

丁方一(签字或盖章):

法定代表人/负责人(签字或盖章):

(或委托代理人)

_____年____月____日

丁方二(签字或盖章):

法定代表人/负责人(签字或盖章):



廣東南粵銀行
GUANGDONG NANYUE BANK

(或委托代理人)

_____年_____月_____日

丁方三（签字或盖章）：

法定代表人/负责人（签字或盖章）：

(或委托代理人)

_____年_____月_____日





附件：抵押物清单

名称	权属证书及编号	所在地	面积（平方米）	抵押物价值或评估价值（万元）	备注

抵押权人（盖章）：

抵押人（签字或盖章）：