

中国银行股份有限公司

个人商业用房贷款合同

编号：_____年_____字_____号

借款人：见本合同签署页

贷款人：见本合同签署页

保证人（开发商、担保公司）：见本合同签署页

（详细信息见本合同第十四条第一款）

借款人、贷款人、保证人根据《民法典》等有关法律、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 贷款币种、金额及期限

本合同项下所有金额均以人民币计价。采用分次放款的，贷款金额以实际用款金额为准。

贷款期限自贷款人实际放款日起算。若为分次放款，则从第一个实际放款日起算。

贷款币种、金额与期限具体约定见本合同第十四条第二款（一）、（二）、（三）。

第二条 贷款用途

本合同项下的贷款用途仅限于借款人支付其购买本合同约定商用房的购房款。

借款人申请向贷款人叙做业务的交易背景真实、合法，未用于洗钱、恐怖融资、大规模杀伤性武器扩散融资、逃税、欺诈等非法目的，交易不违反联合国、中国或其他需适用的制裁规定。

未经贷款人书面同意，借款人不得改变贷款用途。借款人不得将贷款用于无指定用途的个人支出，不得用于任何法律法规、监管规定、国家政策禁止银行贷款投入的项目、用途，包括但不限于股票、证券投资、房地产开发投资等。

具体约定见本合同第十四条第二款（四）。

第三条 贷款利率与计结息

1、本合同项下贷款利率为浮动利率（如无特殊说明，本合同项下贷款利率均为采用单利方法计算的年化利率）。首次定价日为实际放款日。重新定价可选择以下两种方式中的一种：方式1、自实际放款日起，每经过一个合同约定的浮动周期，重新定价一次。重新定价日为下一个浮动周期的首日，即实际放款日在重新定价当月的对应日，当月没有对应日的

则为当月最后一日。方式2、每年1月1日重新定价一次。

若为分次放款，各次放款的首次定价日为该次放款的实际放款日。重新定价可选择以下两种方式中的一种：方式1、自第一个实际放款日起，每经过一个合同约定的浮动周期，重新定价一次。重新定价日为下一个浮动周期的首日，即第一个实际放款日在重新定价当月的对应日，当月没有对应日的则为当月最后一日。方式2、每年1月1日重新定价一次。

各浮动周期内，采用加减基点定价，贷款利率=各定价日采用的参考利率+所加基点 或 贷款利率=各定价日采用的参考利率-所减基点。

2、参考利率可从下述利率中选择：（1）全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率；
(2) 其它参考利率。

关于参考利率调整：如遇国家利率政策变化导致参考利率发生调整或取消，贷款人有权在法律及监管政策允许的范围内自行决定参考利率的变更事宜。贷款人在进行上述调整前，将提前一定合理时间通知借款人，通知将采用网点公告或其他贷款人认为合理的方式进行。如借款人不接受上述利率变更的，应在通知发布后及时向贷款人申请提前结清剩余贷款本息，否则将视为借款人接受上述利率变更。

3、关于利率加减基点数的调整：

（1）如遇相关国家政策、监管规定等对利率加减基点数进行调整，本合同其时执行的利率加减基点数必须按该调整执行的，按该调整执行，借款人和贷款人同意由贷款人据此确定新的利率加减基点数，本合同执行该新的利率加减基点数。

（2）如遇相关国家政策、监管规定等对利率加减基点数进行调整，本合同其时执行的利率加减基点数可按该调整执行的，贷款人将根据中国人民银行、中国银行股份有限公司届时公布的相关规定确定新的利率加减基点数，新的利率加减基点数按下列任一方式确定：

a、经借款人和贷款人协商一致后执行新的利率加减基点数。

b、贷款人有权根据相关国家政策、中国人民银行、中国银行股份有限公司届时公布的相关规定，视情况给予借款人较原适用的利率加减基点数更优惠的利率加减基点数，并确定具体适用的优惠利率加减基点数及优惠期。如贷款人未明确优惠期的，贷款人有权随时取消执行优惠利率加减基点数。贷款人将以短信、电话、官网公告、电子渠道公告等一种或几种方式告知借款人上述优惠信息，其中，借款人联系方式以本合同载明的或按本合同约定变更的借款人信息为准。优惠期届满，或贷款人取消执行优惠利率加减基点数的，自动恢复执行优惠前原适用的利率加减基点数。

（3）在执行国家利率加减基点数的政策调整期间，或贷款人单方给予借款人的优惠利率加减基点数执行期间，如借款人连续出现逾期3次（含3次）以上情形，或发生贷款人认为可能影响借款人的经济状况或履约能力的事件，贷款人有权单方面取消本合同执行的优惠利率加减基点数。

4、计息

根据不同还款方式，按贷款人适用的计息方式计算利息，应还利息计算方式见第六条。

5、结息和付息

结息日为付息日的前一日。付息日与还款日为同一日，若最后一期到期日不在付息日，则该贷款的最后一期到期日为付息日。

具体付息方式以实际放款日确定的还款计划为准。

6、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。

（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。

（3）同一笔贷款既逾期又挪用的，按照罚息利率较高者计收利息。

（4）罚息利率在本合同约定贷款利率基础上加收，具体规定详见“第十四条 特别签订条款”。贷款逾期后涉及重新定价日的，从重新定价日起，罚息利率在重新定价日利率基础上加收。

（5）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。

7、贷款利率的参考利率选择、加减基点、浮动周期、结息与付息方式、罚息利率的具体约定见本合同第十四条第二款（五）、（六）、（七）。

第四条 贷款发放条件

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，担保已有效设定；
- 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需的账户；
- 5、截止贷款发放日，贷款仍符合法律法规、监管规定及相关政策规定的借款人资格、首付款比例及其他贷款发放条件；
- 6、贷款人要求的其他条件（具体约定见本合同第十九条第2款）。

上述条件未满足，贷款人有权拒绝向借款人发放贷款，但贷款人同意放款的除外。

第五条 贷款发放方式

借款人同意并授权贷款人将全部贷款划入符合监管要求的专用账户。

放款账户具体约定见本合同第十四条第三款。

第六条 贷款偿还

1、借款人可选择以下方式中的一种进行还款：

等额本息还款。该方式下，在不发生参考利率调整、加减基点数调整或贷后变更（包括但不限于提前还款、担保条件变更、利率变更等）时，除首期还款日（首期）与最后一个还款日（末期）外，其余各还款周期应还的本息合计金额相等（以下简称还款定额），还款定额根据还款总期数、贷款金额和贷款利率进行确定。除首、末两期外，各期应还利息=截至上一次还款日未偿还本金×适用利率×本期计息期限，各期应还本金=还款定额-各期应还利息。首期应还利息=全部贷款金额×日利率×放款日（含）至首期还款日（不含）计息天数。最后一个还款日应归还所有剩余未还本金及利息。

如果放款日至首期还款日计息天数短于一个还款周期，则首期应还本息合计金额等于还款定额，首期应还本金=还款定额-首期应还利息。末期应还本息合计金额小于还款定额。

如果放款日至首期还款日实际天数长于一个还款周期，即借款人在首次还款之前占用贷款资金天数超过合同约定的一个还款周期，**将导致借款人首期和/或末期还款金额超过还款定额**。其中，当按计息天数计算的应还利息不超过还款定额时，首期应还本息合计金额等于还款定额，首期应还本金=还款定额-首期应还利息，贷款正常执行的情况下，末期应还本息合计金额大于还款定额；如果按计息天数计算的应还利息超过还款定额时，首期只还息不还本且应还金额大于还款定额，贷款正常执行的情况下，末期应还本息合计金额大于还款定额。

等额本金还款。该方式下，各期应还本金=全部贷款金额/还款总期数，各期应还利息=上期还款后剩余本金×适用利率×本期计息期限。

2、前款所称“适用利率”指本合同约定的还款周期内适用的贷款利率，以年/月/日利率为单位，日利率=年利率/360，月利率=年利率/12。计息期限以还款日为基准，对年对日（对月对日）的情况下，视为整年（月）。对于计息期限有不足整年(月)的零头天数的情况（如提前还款等情况），该期应还利息=截至上一次还款日未偿还本金×年（月）数×年（月）利率+截至上一次还款日未偿还本金×零头天数×日利率。计息期内不含整年(月)的，年(月)数为零。

3、借款人应自发放贷款后首期还款日开始按期还款，借款人与贷款人约定适用的还款周期。后续还款日为首期还款日在后续各期当月的对应日，当月没有对应日的，则当月最后一日为当期还款日。

4、如遇参考利率调整、加减基点数调整或贷后变更（包括但不限于提前还款、担保条件变更、利率变更等）等可能影响贷款计息金额或贷款利率的情况，将重新计算后续应还本息金额。借款人应自上述变更发生后下一个还款日开始，按照重新计算的应还本息金额还款。

如在一个还款周期之中贷款利率发生调整，该还款周期内采用分段计息：上次还款日到

利率调整生效日的前一日按照旧的贷款利率计算，剩余天数按照新的贷款利率计算。

5、本合同签订日利率与本合同项下贷款实际执行利率不同的，以实际执行利率计算的还款金额为准。

6、为及时偿还贷款本息，借款人应在贷款人处开立账户作为本合同项下贷款的指定还款账户。若借款人指定还款账户需要变更，可通过贷款人指定的营业网点或网上自助形式办理。通过营业网点变更的，借款人应在最近一个约定还款日之前，到贷款人指定的营业网点提交书面申请，在获得贷款人同意后由贷款人办理变更手续。通过网上银行自助变更的，无需提前通知贷款人，但不得在还款日当天办理。由于借款人未履行上述约定造成的后果，由借款人承担。

借款人保证在每期还款日的前一日以所借币种存入当期足额还本付息的款项，并在此授权贷款人于还款日从该账户中直接扣收应还贷款本息。

7、本条所称还款周期指两个相邻还款日之间的期限，在计算时包含前一个还款日，不包括后一个还款日。

8、除双方另有约定外，在借款人同时拖欠借款本金及利息、实现债权的费用的情况下，贷款人有权决定偿还本金或偿还利息、实现债权的费用的顺序；若本合同项下存在多笔到期借款、逾期借款的，贷款人有权决定借款人某笔还款的清偿顺序；借款人与贷款人之间存在多笔已到期借款的，贷款人有权决定借款人每笔借款的清偿顺序。

9、还款日、还款方式、还款账户信息见本合同第十四条第四款（一）、（二）、（三）。

第七条 提前还款

1、借款人申请提前还款，应符合贷款人相关条件。

2、借款人应提前一定时间向贷款人提出书面申请，经借款人和贷款人协商同意后予以办理。

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或通过我行认可的电子服务渠道办理提前还款手续。

4、提前还款条件、提前申请时间约定见本合同第十四条第四款（四）。

5、对于提前还款部分，除计收正常利息外，不收取提前还款违约金。

第八条 担保

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，或借款人、担保人账户被查封，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或与贷款人之间的其他合同项下发生违约，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。

担保类型、担保品信息见本合同第十四条第五款。

第九条 公证

若依本合同的约定借款人为本合同办理公证的，借款人应和贷款人到公证机关办理强制执行公证，借款人不履行或者不适当履行还款义务的，贷款人可以依法向有管辖权的人民法院申请强制执行，借款人愿意接受强制执行。

具体约定见本合同第十四条第六款（一）。

第十条 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，到贷款人与借款人共同认可的保险公司办理抵押物的保险手续，保险险种、保单内容应经借款人和贷款人认可，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，未经贷款人书面同意，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。

具体约定见本合同第十四条第六款（二）。

第十一条 借款人个人信息授权

有关个人信息处理事宜具体详见《个人信息授权书》、《敏感个人信息授权书》、《对外提供个人信息授权书》。

第十二条 借款人信用信息授权

1、借款人授权：贷款人在发生与借款人有关的下列情形时，可以通过金融信用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) 对借款人名下已存在的个人贷款进行贷后管理。

借款人同时授权：贷款人可以将借款人的个人信用信息向金融信用信息基础数据库报

送。

2、借款人声明：本人充分了解并清楚知道若本人发生本合同项下违约事件，贷款人会将因此产生的本人不良信息向金融信用信息基础数据库报送，并在本人信用报告中予以体现。若发生上述不良信息报送情形，贷款人可以短信、电话等方式通知借款人，借款人联系方式以本合同载明的或按本合同约定变更的借款人信息为准。

3、借款人知悉并理解上述授权条款内容，上述授权自借款人签署本合同之日起做出并有效至本合同项下贷款结清之日。贷款人超出上述授权查询的一切后果及法律责任由贷款人承担。

有关信用信息授权未尽事宜详见《个人信用信息查询及报送授权书》。与《个人信用信息查询及报送授权书》不一致的，以《个人信用信息查询及报送授权书》为准。

第十三条 保证人信用信息授权

1、保证人授权：贷款人就本合同项下贷款在发生与保证人有关的下列情形时，可以通过金融信用信息基础数据库查询保证人的信用报告。

- (1) 审核保证人的担保申请；
- (2) 对保证人名下已存在的贷款或担保进行贷后管理；
- (3) 受理法人或其他组织的贷款申请或其作为担保人，需要查询保证人作为法定代表人或出资人信用状况的。

保证人同时授权：贷款人可以将保证人的信用信息向金融信用信息基础数据库报送。

2、保证人知悉并理解上述授权条款内容，上述授权自保证人签署本合同之日起做出并有效至所担保的本合同项下贷款结清之日。贷款人超出上述授权查询的一切后果及法律责任由贷款人承担。

第十四条 特别签订条款

(作选择性填写，不适用条款需填写“/”)

一、合同签订人信息	
(一) 借款人信息	
姓名	
身份证件号码	
住址	
邮编	
电话(手机)	
(二) 贷款人信息	
名称	
负责人	
住所地	
邮编	
电话	
传真	

(三) 保证人信息（开发商或担保公司）	
名称	
统一社会信用代码	
法定代表人	
住所地	
邮编	
电话	
传真	
开户金融机构及账号	

二、贷款信息			
(一) 贷款币种			
(二) 贷款金额			
大写			
小写			
(三) 贷款期限			
总月数			
(四) 贷款用途			
购买商用房	房屋地址 (若该所购房屋上述地址与其房屋所有权证书记载不一致, 则以后者为准)		
	购房合同号		
	购房面积		
	房屋总价款(大写)		
	房屋总价款(小写)		
(五) 贷款利率			
参考利率选择	截至实际放款日的前一个工作日(首次定价情况下)/重新定价日的前一个工作日(重新定价情况下), 全国银行间同业拆借中心最近一次公布的1年期贷款市场报价利率	截至实际放款日的前一个工作日(首次定价情况下)/重新定价日的前一个工作日(重新定价情况下), 全国银行间同业拆借中心最近一次公布的5年期以上贷款市场报价利率	其它参考利率
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
本合同项下贷款采用浮动利率方式定价, 如无特殊说明, 本合同项下贷款利率均为采用单利方法计算的年化利率。			

(1) 首次定价日的贷款利率 (首次定价日定义请参见本合同正文第三条第1款)	
在参考利率基础上的加减基点 (正值为加点, 负值为减点)	
(2) 重新定价日的贷款利率 (重新定价日定义请参见本合同正文第三条第1款)	
在参考利率基础上的加减基点 (正值为加点, 负值为减点)	
(3) 浮动周期	
<input type="checkbox"/>	每 [] 个月为一个浮动周期
<input type="checkbox"/>	每年1月1日重新定价一次。
(六) 付息方式	
<input type="checkbox"/>	按月付息
<input type="checkbox"/>	按季付息
<input type="checkbox"/>	借款人和贷款人 约定的其他付息 方式
以上付息方式如与实际放款日确定的还款计划不一致, 以实际放款日确定的还款计划为 准。	
(七) 罚息	
逾期贷款罚息利率为本合同约定的 贷款利率水平上加收 (%)	
挪用贷款罚息利率为本合同约定的 贷款利率水平上加收 (%)	

三、贷款发放信息		
贷款支付方式	<input type="checkbox"/>	受托支付
放款账户户名		
放款账户账号		
放款账户开户行		

四、还款信息 (以实际放款日确定的还款计划为准。)		
(一) 首期还款日与后续还款日		
<input type="checkbox"/>	首期还款日为放款日在第一个还款周期对应日之前的最后一个 [] 日	

<input type="checkbox"/>	首期还款日为放款日起经过一个还款周期后的 [] 日
<input type="checkbox"/>	首期还款日为放款日在一个还款周期后的对应日，当期没有对应日的，则当期最后一日为首期还款日
后续还款日为首期还款日在后续各期的对应日，当期没有对应日的，则当期最后一日为当期还款日。	
(二) 还款方式	
还款方式	
还款周期	
(三) 还款账户信息	
户名	
账号	
(四) 提前还款	
提前还款条件	<input type="checkbox"/> 借款人已正常还款满 _____ 期
	<input type="checkbox"/> 每次提前还款金额不少于人民币 _____ 元
	<input type="checkbox"/> 其他 _____。
提前申请时间为 _____ 天。	

五、担保信息										
担保类型										
<p>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。</p> <p>1、所购房屋为期房，但无法办理抵押权预告登记，借款人应在该期房竣工且符合当地房屋管理部门要求的房屋所有权证书办理条件后____日内与贷款人到有关登记部门办理正式抵押登记。</p> <p>2、所购房屋为期房，且可以办理抵押权预告登记，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登记，在该期房竣工且符合当地房屋管理部门要求的房屋所有权证书办理条件后____日内与贷款人到有关登记部门办理正式抵押登记。</p> <p>3、所购房屋为现房，借款人应在取得房屋所有权证书后____日内与贷款人到有关登记部门办理抵押登记。</p> <p>4、除上述担保方式外，如贷款人要求借款人增加其他担保方式的，借款人应补充提供□抵押、□质押、□保证等其他担保。</p>										
抵押物信息										
抵押物名称	抵物凭证编号	数量	建筑面积或规格型号	状况	所在地	登记机关	所有权或使用权归属	价值	全程担保	阶段性担保
									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><input type="checkbox"/> 抵押物共有人确认：</p> <p>本人（姓名：_____，身份证件种类：_____，身份证件号：_____）系上述所列抵押物的共有人，本人在此同意以该抵押物为《中国银行股份有限公司个人商业用房贷款合同》（编号：_____）项下贷款向贷款人提供抵押，并同意配合办理抵押权有效设立所需的抵押登记等一切相关手续。</p> <p style="text-align: right;">抵押物共有人（签字）：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>										
本合同项下贷款所涉抵押登记费用，由贷款人承担。										
<input type="checkbox"/>	保证人（开发商）提供			<input type="checkbox"/> 阶段性担保/		并签署相应的担保合同(编号：_____)				
				<input type="checkbox"/> 全程担保						
<input type="checkbox"/>	由_____提供			<input type="checkbox"/> 阶段性担保/		并签署相应的担保合同(编号：_____)				
				<input type="checkbox"/> 全程担保						
<p>若保证人提供阶段性连带责任保证的，自借款人办妥本合同项下贷款所购房屋 <input type="checkbox"/> 抵押登记手续并且贷款人收到他项权证之日起 / <input type="checkbox"/> 预告抵押登记手续之</p>										

日起 / _____（其他，请注明），保证人在本合同项下不再承担新的保证义务和责任，但对于在该日之前已到期的本合同项下债务，以及该日之前发生保证人或/及借款人违约而引起的本合同项下的债务，保证人仍应承担相应的违约责任或/及保证责任。

六、公证与保险

(一) 公证

本合同是否需要办理公证

是

否

如需办理公证，合同签订后 [] 个工作日内，借款人应和贷款人到公证机关办理强制执行公证。

根据借款人与贷款人约定，公证费由 借款人 / 贷款人承担。

(借款人为个体工商户或小微企业主的，公证费由贷款人承担)

(二) 保险

本合同项下抵押物是否需要购买保险

是

否

如需购买保险，保险类型为 _____。

根据借款人与贷款人约定，保险由 借款人 / 贷款人 / 或 _____ 购买。

(借款人为个体工商户或小微企业主的，保险费由贷款人承担)

第十五条 争议解决（备注说明：作选择性填写）

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

- 将争议提交_____仲裁委员会（仲裁地点_____）并按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。
- 依法向借款人具体办理本合同项下贷款手续的贷款人所在地有管辖权的人民法院起诉。
- 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。

第十六条 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权利能力和行为能力；
- 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，交易背景及贷款用途真实合法；
- 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负债和已经对外提供的担保；
- 4、若发生可能影响借款人经济状况或履约能力的情况，包括但不限于涉入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；
- 5、按约定用途使用贷款，按期足额归还贷款本息；借款人接受并配合贷款人以账户分析、凭证查验及现场调查等方式对包括贷款支付及用途等情况的信贷检查和监督；
- 6、本合同签订后，如贷款人因国家法律法规、监管规定及相关政策变化而无法按约定发放贷款或履行本合同其他内容的，不构成违约，如需借款人配合完成相关合同变更的，借款人应在贷款人指定的合理期限内予以配合。
- 7、借款人与贷款人之间存在多笔已到期借款的，贷款人有权决定借款人每笔借款的清偿顺序。
- 8、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) 本担保项下担保范围为本合同项下借款人全部债务，包括本金、利息（包括利息

罚息）、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、执行费等）、因借款人违约而给贷款人造成的损失和其他所有应付费用。

（3）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；本合同签署前，除借款人已向贷款人披露外，借款人承诺在该抵押房屋上不存在第三人的居住权；抵押期间内，未经贷款人书面同意，不得对抵押房屋的任何部分或全部设立居住权。

（4）借款人申明并保证：抵押房屋不存在争议、被查封、被扣押、设定抵押或其它担保、被列入拆迁范围、虚假交易、虚增交易价格等情况；在知悉抵押房屋将被拆迁的信息时，借款人应及时向贷款人履行告知义务。

（5）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的检查。

（6）抵押权存续期间，借款人出租抵押物的，应当事先书面通知贷款人并将抵押事实告知承租人；未经贷款人书面同意，借款人不得全部或部分转让、赠与、再抵押、质押、托管、出借、以实物形式出资、改造、改建、设立居住权或以其他任何方式处分抵押物；经贷款人书面同意的，处分抵押物所得价款应存入贷款人指定账户，贷款人有权选择以下方式进行处理：①要求提前清偿债务；②将该价款转为保证金质押；③要求借款人提供新的担保；未经贷款人书面同意，借款人擅自转让抵押物，导致转让所得价款明显低于市场合理价值的，借款人应在其过错范围内承担责任。

如果抵押房屋在本合同项下贷款获得完全清偿之前被拆迁，对于拆迁房屋采用产权调换补偿形式的，借款人应按照贷款人要求与贷款人协商清偿债务，或按照贷款人要求以产权调换后的房屋或其他抵押物重新设置抵押并签订新的抵押协议；在原有抵押房地产灭失后而新抵押登记尚未办理之前，借款人应按照贷款人要求由具备担保条件的担保方提供担保；对于拆迁房屋以补偿款方式进行补偿的，贷款人有权就该补偿款优先受偿，借款人应按照贷款人要求将补偿款提前清偿债务，或按照贷款人要求将拆迁补偿款通过开立保证金专户或存单等形式，继续作为担保财产，并签订相应的保证金质押协议或存单质押协议。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

（11）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，处分抵押物所得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。

（12）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。

第十七条 借款人违约事件及处理

1、下列事件之一即构成或视为借款人在本合同项下违约：

（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）未按约定方式支用贷款资金或未按约定用途使用贷款；

（4）将信贷资金进行转贷或购买其他金融产品套利；

（5）借款人未按约定定期向贷款人报告或告知贷款资金支付情况，或拒绝接受并配合贷款人对包括贷款支付及用途等情况的信贷检查和监督；

（6）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；或在知悉该房屋将被拆迁信息时，未及时向贷款人告知抵押物被拆迁信息的，或违反本合同第十六条第8款（2）约定的；

（7）以本合同项下贷款所购房屋提供抵押的，抵押人拒绝或拖延获取房屋所有权证书、拒绝或拖延办理抵押登记或抵押预告登记，或非因抵押权人的其他原因，致使抵押权不能有效设立的；抵押人自可以办理房屋所有权证书之日起3个月内未办理的，视为抵押人拒绝或拖延获取房屋所有权证书；

（8）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；

（9）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，包括但不限于涉入重大诉讼或仲裁案件、承担重大负债等；

（10）借款人、担保人死亡或被宣告死亡、失踪或被宣告失踪、或者成为限制民事行为能力人或丧失民事行为能力，而无继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人，或其继承人、受遗赠人、监护人或财产代管人拒绝代借款人履行本合同项下义务；

（11）借款人违反本合同中关于当事人权利义务的其他约定；

（12）借款人在与贷款人或中国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；

（13）借款人与售房人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；或借款人与售房人擅自解除、变更购房合同等影响本合同继续履行情形的；

（14）借款人信用状况恶化；

（15）担保人违反担保合同的约定，或在与贷款人或中国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；

（16）在本合同中所做的声明不真实或违反其在本合同中所做的承诺。

2、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）要求借款人限期纠正其违约行为；

（2）要求抵押人将处分抵押物所得价款用于提前清偿债权或向抵押权人指定的第三方提存；

- (3) 宣布本合同项下贷款本息全部或部分提前到期；
- (4) 调整贷款支付方式、调整贷款利率、压降授信额度、补充贷款发放和支付条件等；
- (5) 下调本合同项下、借款人与贷款人之间的其他合同项下所有授信资产的风险分类；
- (6) 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；
- (7) 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；
- (8) 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同；
- (9) 要求借款人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失，包括因实现债权而导致的律师费、诉讼费等相关费用损失等；
- (10) 有权从借款人在贷款人及中国银行股份有限公司其他机构处开立的其他账户中直接扣划款项用于清偿贷款本息，账户中的未到期款项视为提前到期。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；
- (11) 依法及本合同约定对抵押房屋行使抵押权；
- (12) 行使其他担保物权；
- (13) 要求保证人承担保证责任；
- (14) 贷款人认为必要的其他措施。

第十八条 保证人保证

若保证人（开发商、担保公司）为本合同项下贷款提供保证，则：

- 1、保证人应按照本合同的约定承担连带责任保证。
- 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）之日起三年；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起三年。贷款人在保证期间届满之日前对借款人提起诉讼或者申请仲裁的，从贷款人要求保证人承担保证责任之日起，保证债务开始起算和适用诉讼时效。

若保证人提供阶段性连带责任保证的，则自借款人办妥本合同项下贷款所购房屋相关手续（具体见第十四条第五款）之日起，保证人在本合同项下不再承担新的保证义务和责任，但对于在该日之前已到期的本合同项下债务，以及该日之前发生保证人或/及借款人违约而引起的本合同项下的债务，保证人仍应承担相应的违约责任或/及保证责任。

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，不影响贷款人本保证项下的任何权利及其行使。

5、本合同贷款人与借款人解除本合同或者使本合同提前到期的，保证人对于本合同项下已发生的债务承担担保责任。

贷款人与借款人协议变更本合同的，除涉及数量、币种、利率、金额、对本合同进行展期或其他变更导致增加主债权金额或延展本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本合同承担保证责任，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权金额不承担保证责任，延展本合同履行期限的则保证期间仍为原定期限。

6、声明与承诺

(1) 保证人依法设立并合法存续；保证人为开发商的，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) 保证人完全了解本合同的内容，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管理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署人的签署经过合法、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止本合同签署日已经承担的重大负债；
- (5) 若发生可能影响保证人财务状况和履约能力的情况，包括但不限于涉入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做的承诺；
- (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义务的其他规定；
- (6) 保证人在与贷款人或中国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。

8、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；对于尚未发放的贷款、尚未办理的贸易融资，全部、部分中止或终止发放和办理；
- (3) 宣布保证人在其他合同项下尚未偿还的贷款/贸易融资款项本息和其他应付款项全部或部分立即到期；
- (4) 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；
- (5) 要求保证人赔偿因其违约而给贷款人造成的损失，包括因实现债权而导致的律师费、等相关费用损失等；
- (6) 仅需事先或事后通知，将保证人在贷款人处或中国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。

第十九条 其他

1、各方均需严格执行国家法律、法规、监管规定及相关政策要求。本合同签订后，如

贷款人因国家法律、法规、监管规定及相关政策变化而无法按约定发放贷款或履行本合同其他内容的，不构成违约，如需借款人配合完成相关合同变更的，借款人应在贷款人指定的合理期限内予以配合。

2、借款人、保证人有义务按照贷款人要求配合提供和更新本人及其受益所有人信息，提供有关交易的背景信息。

如借款人、保证人拒绝配合贷款人开展尽职调查，或贷款人发现有关借款人、保证人交易存在违法违规，或贷款人有合理理由怀疑借款人、保证人涉嫌洗钱、恐怖或恐怖融资，或借款人、保证人受到联合国、中国或其他需适用的制裁，或借款人、保证人的交易涉及违反有关制裁规定，贷款人有权中止或终止业务关系。

3、如借款人对业务、收费有任何疑问、意见或建议，可以通过拨打贷款人95566客服热线、或到贷款人各营业网点咨询或反映；如果借款人认为贷款人行为损害了借款人的合法权益，借款人也可通过95566客服热线、营业网点进行投诉，受理借款人的问题后，贷款人会及时、妥善处理，并在15天内给予借款人答复；如借款人对答复意见不满意，也可向调解组织、仲裁机构、法院等机构申请调解、仲裁、诉讼，以保护借款人的正当权益。

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

5、除另有约定外，各方指定本合同载明的地址（含住址、住所地）为通讯及联系地址、各方确认有效的送达地址。送达地址适用范围包括各方合同履行时各类通知、合同等文件以及就本合同发生争议时相关文件和法律文书的送达（包括但不限于仲裁、民事诉讼程序后的一审、管辖权异议及复议、二审、再审、发回重审和执行等诉讼阶段所有程序，法律文书包括但不限于各类通知书、告知书、仲裁裁决书、判决书、裁定书、调解书、电子支付令等）。

借款人同意，贷款人或仲裁机构、法院可通过本合同第十四条第一款（一）项“借款人信息”中填写的借款人手机号码（短信），以电子送达方式向借款人送达相关文件和法律文书。

同时约定送达地址及电子送达方式的，可选择任意一种方式，送达至借款人指定地址与电子送达具有同等法律效力。就同一事项或法律文件采取多种方式送达的，均具有送达效力，以最先送达日为送达之日。

借款人、保证人上述地址或方式如有变更，变更一方将提前 个工作日以书面形式告知贷款人变更后的地址、方式。在仲裁及民事诉讼程序中，任意一方地址或方式变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址或方式变更通知义务。一方未按前述方式履行通知义务，其在本合同所确认的送达地址或方式仍视为有效送达地址或方式。

因一方提供或者确认的送达地址或方式不准确、送达地址或方式变更后未及时依程序告知对方和法院、指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被一方实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人在送达回证上记明情况之日视为送达之日；以电子方式送达的，自进入借款人指定系统之日视为送达之日。

本款关于相关文件及法律文书的送达地址所作的约定，为本合同中独立存在的有关有效送达地址的确认的条款；如发生本合同全部或部分被确认无效或撤销等情形时，本条款继续有效。

6、借款人承诺在通讯及联系方式发生变更时，均应及时通知贷款人，否则贷款人按本合同载明的通讯及联系方式送达的文件均为有效送达，由此引起的相关经济和法律责任由借款人承担。

7、若贷款人因业务需要须委托中国银行股份有限公司其他分支机构履行本合同项下权利及义务，或将本合同项下贷款业务划归中国银行股份有限公司其他分支机构承接并管理，借款人对此表示认可。贷款人授权的中国银行股份有限公司其他分支机构、或承接本合同项下贷款业务的中国银行股份有限公司其他分支机构有权行使本合同项下全部权利，有权就本合同项下纠纷以该机构名义向法院提起诉讼、提交仲裁机构裁决或申请强制执行。

8、借款人与贷款人其他权利与义务的约定：_____

第二十条 合同生效

本合同自借款人签字、贷款人的负责人或其授权签署人签署并加盖合同专用章、保证人的法定代表人或其授权签署人签署并加盖公章（或合同专用章）之日起生效。（备注说明：本条款适用于开发商或担保公司作为本合同当事人为本合同项下贷款提供保证的业务情形）。

本合同自借款人签字、贷款人的负责人或其授权签署人签署并加盖合同专用章之日起生效。

本合同一式_____份，当事方各执_____份，具有同等法律效力。

借款人、保证人声明：本人已阅读本合同的全部内容并接受本合同的约束，并已特别注意了字体加黑的条款。贷款人已应本人要求对相关条款进行了充分的提示和说明，本人自愿签署本合同。

借款人：_____

经营实体名称（经营实体为个体工商户的，须填写）：_____

统一社会信用代码（经营实体为个体工商户的，须填写）：_____

_____年_____月_____日

贷款人：中国银行股份有限公司_____行

负责人或授权签署人：_____

_____年_____月_____日

保证人：_____

法定代表人或授权签署人：_____

_____年_____月_____日