

重要提示

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：

- 一、 您已经具有与借款及担保相关的必备法律常识。
- 二、 您已阅读本合同所有条款，并已知悉其含义，同时对涉及贵方权利与义务的内容给予了充分的注意。
- 三、 您已确保提交的有关证件及资料是真实、合法、有效的。
- 四、 您已确认自己有权在本合同上签字。
- 五、 本合同所有条款均为双方意思的真实表示。
- 六、 请您使用钢笔或签字笔工整地填写需要您填写的内容。

楼宇按揭合同

(一手楼适用)

编号: _____

甲方(借款人、抵押人): 见本合同第 19 条

乙方(贷款人、抵押权人): 见本合同第 19 条

依据我国有关法律、法规、规章之规定,在遵循自愿、平等、互利、诚信原则的基础上,经甲乙双方当事人协商一致,签订本合同。

第 1 条 合同用语界定

- 1.1 本合同所称按揭是指甲方以其在商品房买卖合同项下所购房产作抵押向乙方申请一定期限和金额的借款以支付发展商之房价款,乙方经审查同意发放贷款,购房人逐月还本付息直至全部还清后,从乙方处取回抵押房产的有关权证并办妥抵押涂销手续,终止借款关系的一系列法律行为的总称。
- 1.2 本合同所称发展商是指向甲方销售商品房买卖合同项下房产的房地产开发商。
- 1.3 本合同所称商品房买卖合同是指所有经房地产管理部门认可的有关商品房买卖、预售的合同或协议等法律文件的总称,如《房地产预售合同》。

第 2 条 按揭房产

见本合同第 20 条。

第 3 条 贷款金额、用途和期限

见本合同第 21 条。

第 4 条 贷款利率与计结息

见本合同第 22 条。

第5条 贷款发放的条件及发放

- 5.1 以下各项前提条件必须全部满足后,乙方才有义务发放本合同项下的贷款:
- 5.1.1 甲方已向乙方提供购房合同正本及有关申请借款所需的资料 and 文件, 并且甲方已缴付乙方要求的首期款;
- 5.1.2 甲方已在乙方处开立还款专用账户;
- 5.1.3 甲方已缴清本合同约定由甲方承担的一切应支付的费用;
- 5.1.4 若乙方要求办理按揭房产的保险手续, 甲方已按本合同约定办理完毕且保险单正本已交由乙方保管;
- 5.1.5 若乙方要求, 按揭房产的抵押权预告登记手续已办理完毕, 或者乙方认可的其他担保已生效;
- 5.1.6 乙方要求的其他条件已全部达成。
- 5.2 乙方在甲方未满足上述条件时的放款, 不构成乙方的履约瑕疵。
- 5.3 甲方在此不可撤销地授权乙方将全部贷款一次性划入本合同第 23 条约定的账户。

第6条 还款(供款)

- 6.1 甲、乙双方约定采用以下供款方式中的一种(具体约定见本合同第 24 条):

A. 递减法: 按月平均归还借款本金, 借款利息逐月结算还清。即:

$$\text{每期供款额} = \frac{\text{借款本金}}{\text{供款总期数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还本金累计额}) \times \text{月利率}$$

B. 等额法: 按月等额归还借款本息。即:

$$\text{每月供款额} = \frac{\frac{\text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{供款总期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{供款总期数}} - 1} \times \text{借款本金}}$$

C. 混合还款方式。

- 6.2 甲方应从贷款发放的次月开始, 按月偿还借款本息, 供款总期数和每月还本付息时间详见本合同第 24 条。
- 6.3 甲方在借款期限内的供款本金和利息以乙方贷款分户帐帐面数字为准, 甲方首期供款额按乙方贷款发放日至首期还款日的具体天数计算, 甲方最后一期应供款额按乙方帐面数字进行调整。
- 遇 LPR 调整 (LPR 即 Loan Prime Rate, 系由全国银行业同业拆借中心发布的贷款市场报价利率), 由乙方按有关规定相应调整每月供款额。
- 6.4 甲方每月供款采用划帐方式, 即甲方在本合同生效时应在乙方指定的营业网点开立还款专用活期帐户 (其户名和帐号详见本合同第 24 条), 并于每月供款日之前 (不包括该日) 在该帐户内保留足够偿还当期供款的存款余额。甲方不可撤销地授权乙方每月在约定还款日直接从该帐户扣划到期应供款, 此授权行为不另签委托书。在贷款期限内若甲方需更改还款帐号, 须向乙方提出书面申请, 经乙方同意后方可更改。
- 6.5 甲方未按时足额偿还贷款本息及所有应付款项的, 乙方有权从甲方开立于辉县珠江村镇银行股份有限公司所有营业机构的任何账户 (包括定期存款账户) 直接扣收相关款项。乙方在甲方定期存款账户中扣收时, 按《储蓄管理条例》中有关提前支取的规定计息处理; 因此造成的利息损失, 由甲方自行承担。

第 7 条 提前还款

- 7.1 甲方若有足够的款项来源, 在还清所有拖欠款项的条件下需提前还款的, 应提前一个月向乙方提出书面申请, 经乙方同意后可提前偿还全部或部分剩余本金, 但每次偿还金额不少于每月应付供款额。甲方必须到乙方处办理提前还款手续。
- 7.2 甲方在本合同生效 1 年内 (含) 提前归还借款的, 乙方有权要求甲方按照“提前归还本金 $\times$ 提前还款日的执行月利率 $\times$ 3”的标准向乙方支付违约金; 甲方在本合同生效 1 年后申请提前归还借款, 并经乙方同意其提前还款申请的, 可免交违约金。提前还款金额与违约金应同时存入本合同第 6 条约定的还款帐户中, 乙方有权直接从还款帐户中扣划。
- 7.3 甲方提前归还借款的, 利率不予调整, 仍按原借款期限同档次利率标准执行。

7.4 乙方可根据甲方提前还款情况调整月供款额及供款期数。

第8条 抵押登记

8.1 甲方自愿以本合同第2条所列之按揭房产向乙方提供抵押担保,作为本合同项下贷款的担保。

8.2 抵押担保的范围包括:

8.2.1 甲方在本合同项下应向乙方偿还的贷款的本金、利息、罚息、手续费及其他收费、违约金、损害赔偿金、实现债权和抵押权费用(包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费等)和其它应付款项(无论该项支付是在贷款到期日应付或在其它情况下成为应付);和

8.2.2 在本合同贷款部分被确认无效、被撤销或者被解除的情况下甲方应当承担的返还贷款及赔偿损失的责任;

以上合称“被担保债务”。

8.3 本合同签订后,甲方委托乙方或乙方认可的机构到房地产管理部门办理抵押权预告登记手续或抵押登记手续。

8.4 本合同项下的抵押房产需办理抵押权预告登记或抵押登记的,本合同项下贷款发放前,应将商品房买卖合同和房地产管理部门出具的抵押登记或预告登记证明等资料一并交由乙方保管。

8.5 甲方应协助配合乙方按以下第____项的约定办妥抵押(预告)登记:

8.5.1 自本合同签订之日起____日内办妥抵押预告登记,本合同签订之日起____日内办妥抵押登记。乙方有权保管抵押房产的他项权证

8.5.2 自本合同签订之日起____日内办妥抵押预告登记;自本合同第二十条所述房屋满足借款人与售房人约定交付条件之日起____日内办妥房地产权属证书;自房地产权属证书办妥之日起一个月内向房地产登记管理机构申请办理抵押登记。

8.6 甲方按期或提前还清全部借款本息及其他应付款项后,抵押关系终止。乙方将抵押房产的有关权证交还甲方,并出具书面证明交甲方向房地产管理部门办理抵押登记涂销手续。

8.7 如果乙方和甲方协议变更本合同项下贷款及其相关条款的内容,包括但不限于贷款展期或增加贷款本金,抵押担保的范围自动做相应调整,甲方应协助乙方办理必要的抵押变更登记手续。

- 8.8 本合同所设立的抵押担保独立于乙方为本合同项下债权所取得的任何其他担保，并不受任何其他担保的影响。乙方执行本合同项下的担保无需先执行乙方持有的任何其他担保，也无需先采取任何其他救济措施。本合同项下贷款条款如因任何原因部分或全部无效，均不影响乙方在本合同项下享有的抵押权，但法律另有强制性规定的除外。

第 9 条 抵押房产的占有、管理与处分

- 9.1 在甲方未还清全部借款期间，甲方须妥善占有与管理抵押房产。未征得乙方书面同意，甲方不得将已抵押的房产拆迁、出租、变卖、转让、赠与、再抵押或做其他处置。
- 9.2 经乙方书面同意，甲方可将抵押房产转让，抵押房产转让所得的款项应优先清偿甲方在本合同项下的贷款本息。
- 9.3 甲方对抵押物负有维修、保养、保证完好无损的责任，对抵押房产之价值减少，甲方应在 30 天内向乙方提供与减少的价值相当的担保，否则，乙方可要求提前收回相当于抵押物价值减少部分的贷款本息。
- 9.4 乙方对处分抵押房产所得价款有权决定其清偿顺序。

第 10 条 抵押房产的保险

- 10.1 若乙方要求为该抵押房产办理保险，甲方须在本合同项下贷款发放前，到乙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，保险合同到期日不得早于贷款到期日。
- 10.2 保险单的第一受益人须为乙方，保险险种、期限、金额须得到乙方认可。保险单原件需交乙方保管。
- 10.3 本合同项下贷款本息及其他应付款项未还清之前，甲方不得以任何理由中断上述保险。否则引起的一切损失，甲方须无条件全部负责，乙方亦有权向甲方追偿一切损失。

第 11 条 甲方的权利和义务

- 11.1 甲方有权要求乙方按本合同约定发放贷款。
- 11.2 甲方应按本合同约定按时、足额归还贷款本息。
- 11.3 甲方应按乙方要求如实提供个人及家庭主要成员的职业、收入、开支、负债、担保及与他人发生经济纠纷等信息。

- 11.4 甲方应在个人及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5日内,书面通知乙方。
- 11.5 甲方同意乙方经预先通知后,在合理的时间进入该抵押房产进行必要的查验。
- 11.6 甲方保证不以与发展商及其他任何第三方的纠纷为理由拒绝履行还款义务。
- 11.7 甲方保证如遇任何拆迁、征用、诉讼、仲裁或行政处罚,可能对抵押房产或乙方的债权产生不利影响时,自其知道或应当知道上述情况之日起5日内通知乙方。
- 11.8 甲方变更姓名、住所、通讯地址、联系电话等事项时应在有关事项变更后7日内书面通知乙方。
- 11.9 电话、语音电话、短信、电子邮件、微信信息等作为乙方向甲方告知安全、交易账单和宣传活动等信息的重要途径,为保护甲方权益,为更好向甲方提供金融服务及增值服务(包括但不限于推荐产品),甲方同意乙方以其提供的包括但不限于上述途径接收银行及其分支机构、下属公司,银行的业务合作伙伴及委托处理事务之第三方发送的产品或服务。乙方已按甲方提供的手机号码、邮箱地址、微信号码拨打电话或发送短信、电子邮件、微信信息,即视为已送达甲方。甲方可通过乙方客户服务电话或其他乙方指定方式停止或取消上述服务。
- 11.10 甲方同意接收乙方和善意第三方的促销商品、分期业务、礼遇(包括但不限于保险、保障、积分、服务等)及促销信息宣传(宣传方式包括但不限于电邮、信函、账单信息、微信、账单夹寄宣传品、短信、电话等)。若因甲方提供的联系方式和账单地址不全或错误导致商品未达或礼遇无法落实,相关责任由甲方承担。

第12条 乙方的权利和义务

- 12.1 乙方有权了解甲方及家庭成员职业、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。
- 12.2 乙方有权将甲方提供的个人信用信息(包括姓名、性别、证件号码、职业、工作单位、学历、婚姻状况和财产状况等能够反映甲方信用状况的个人信息)及相关贷款情况(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)录入银行业监管

部门、中国人民银行及其他金融监管机构建立及认可的个人信用信息系统或征信系统。

- 12.3 乙方应对甲方提供的职业、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，法律另有规定的除外。当甲方违反本合同约定时，乙方有权根据甲方的违约情况酌情决定公开甲方的违约信息，并为催收甲方欠款之目的将有关信息提供给催收机构。
- 12.4 乙方应按本合同约定向甲方发放贷款，并将该贷款作为甲方购房款划入指定账户。
- 12.5 甲方对乙方负担多项债务，甲方的给付不足以清偿全部债务的，甲方同意乙方有权在甲方还款时指定债务履行顺序。

第 13 条 违约责任

- 13.1 非因乙方原因造成房地产权属证书未在合同第 8.5 条约定的期限内办妥，或以乙方为抵押权人的抵押登记申请未在本合同第 8.5 条约定的期限内提出，或乙方为抵押权人的抵押预告登记未在本合同第 8.5 条约定的期限内办妥的，借款人、抵押人应自约定的期限届满次日起，对甲方剩余本金按_____的比例向乙方支付违约金，并有权采取停止发放借款、提前收回已发放借款、宣布甲方与乙方签订的其他借款合同项下借款立即到期、要求甲方另行提供乙方认可的担保或其他资产保全措施。
- 13.2 乙方可从甲方名下的银行帐户内直接扣划上述款项，此授权行为不另行签委托书。如该甲方账户内款项不足以偿还所欠乙方债务的，甲方同意账户内款项抵偿顺序为：（1）实现债权的有关费用；（2）违约金；（3）罚息；（4）利息；（5）本金。如乙方不能在甲方的帐户内足额扣收，则甲方必须在_____日内将款项划入乙方指定帐户。
- 13.3 甲方有下列情况之一的，乙方即可以合法的方式对抵押房产进行处分以实现债权：
- （1）甲方出现本合同第 16 条强制提前还款情形之一而未清偿借款的；
 - （2）甲方违反本合同第 9 条约定，擅自处分抵押房产的；
 - （3）甲方死亡或被宣告死亡或被宣告失踪而又无人代其履行债务的；
 - （4）甲方的继承人或受遗赠人或代管人拒不履行还款义务的；
 - （5）甲方若在还款期内连续三期（即三个月）或累计六期不按时供款

或全部借款到期超过三个月仍未清偿的；

(6) 发生了针对抵押房产的查封、扣押、重大诉讼、仲裁或任何可能导致抵押房产价值减少的事件。

- 13.4 甲方任意一期供款的违约，即为对乙方全部借款的违约，乙方可采取相应的方式实现全部债权。
- 13.5 如因监管部门（含中国人民银行）对乙方的贷款规模限制等非乙方原因导致乙方无法按照本合同约定向甲方发放贷款的，乙方不承担不发放贷款及延期发放贷款的违约责任。

第 14 条 公证及争议解决

- 14.1 本合同经公证部门公证后由公证部门赋予本合同强制执行效力。若甲方不按本合同约定履行义务，乙方有权向有管辖权的人民法院申请强制执行。
- 14.2 本合同适用中华人民共和国法律并依其解释。本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决。协商不成的，双方选择按下列第_____种方式解决：
- A. 向乙方住所地人民法院起诉；
- B. 向新乡仲裁委员会申请仲裁。

第 15 条 通知和送达

- 15.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件等，应当发送至合同首页的地址、联系人。一方当事人变更名称、地址、联系人和联系电话的，应当在变更后 5 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。未按约定方式通知变更的，原约定的当事人、送达地址和联系人、联系电话仍然有效。
- 15.2 任何一方当事人向另一方当事人所发出的通知、信件等书面材料自交邮后的第 3 日视为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。
- 15.3 本合同约定的地址、联系人亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院或仲裁机构发出的各类诉讼材料（包括起诉状、证据材料、开庭传票、各类通知书、裁判文书等）向合同任何一方当事人的上述地址送达的，视为

有效送达。上述送达地址持续适用于主合同履行期间、人民法院一审、二审、再审和执行期间以及仲裁裁决和执行期间。

15.4 合同各方或人民法院、仲裁机构为主合同的履行、变更、解除和争议解决，按上述送达地址向对方邮寄、发送相关文书时，若发生送达不成情形（包括但不限于无人签收、地址不详、地址搬迁、长期未自取等），以文书退回之日视为送达之日；按上述邮寄地址直接送达文书时，若发生送达不成情形（包括但不限于无人签收、地址不详、地址搬迁、拒收等），以送达人在送达回证上记明情况之日或以留置或张贴文书之日视为送达之日。

15.5 各方确认合同的编号、名称、送达地址均系本方填写，明确知晓各方或人民法院、仲裁机构按上述地址送达文书时，即使送达不成，亦具有推定送达的法律后果。

15.6 合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

第 16 条 合同的生效、变更与解除

16.1 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

16.2 对合同内任何条款的变更和其他未尽事宜，双方经充分协商后，可签订变更或补充协议。

16.3 如出现以下情况之一，乙方有权单方解除本合同，要求甲方立即提前偿还借款，或依法处分抵押财产并优先受偿：

（1）甲方违反本合同规定之任何条款，可能影响乙方债权实现的；

（2）甲方向乙方提供虚假的证明材料而取得贷款；

（3）甲方抛弃抵押房产；

（4）甲方发生其他足以影响其偿债能力的情形。

第 17 条 附则

17.1 贷款发放后，甲方与发展商就按揭房产有关质量、条件、权属等其他事宜发生的任何纠纷，均与乙方无关，本合同仍应照常履行。

17.2 因各种原因导致商品房买卖合同被确认无效或被撤销、被解除的，甲方同意将发展商返还的已付购房款及利息、发展商赔偿的损失，用于清偿甲方本合同项下的借款债务。

17.3 本合同中，“实现债权的费用”是指诉讼费、律师费、差旅费、评估

费等为实现债权而发生的费用，上述费用由甲方承担。

- 17.4 借款借据是本合同不可分割的组成部分，本合同约定与借款借据不一致的，以借据记载的内容为准。

第 18 条 其他约定事项

- 18.1 若甲乙双方均同意在抵押物未办妥抵押权预告登记手续的情况下发放贷款，如在乙方发放贷款之日起_____日内仍未办妥抵押权预告登记手续的，则乙方有权解除本合同，宣布本合同项下贷款提前到期，甲方应一次性偿还所有贷款本息及承担乙方为实现债权而支出的费用。乙方可从甲方名下的银行帐户内直接扣划上述款项，此授权行为不另签委托书。

- 18.2 本合同不以甲方与发展商之间的商品房买卖合同为基础，不因商品房买卖合同终止、解除、撤销、无效等影响本合同的效力。

- 18.3 甲方所贷款项系用于购买第_____套住房。

- 18.4 本合同一式_____份，甲方、乙方和_____各执壹份，具有同等法律效力。

- 18.5 _____

第 19 条 对立约方的说明

甲方（借款人、抵押人）：_____

联系地址：_____

邮政编码：_____

身份证号码：_____

电话：_____

电子邮件：_____

乙方（即贷款人、抵押权人）：辉县珠江村镇银行股份有限公司_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人/负责人：_____

联系人：_____

电话号码：_____

第 20 条 对第 2 条的说明

甲方按揭房产为与发展商签订的编号为_____的商品房买卖合同项下确定的房产，地址：_____，成交价格为：（大写）_____。

第 21 条 对第 3 条的说明

21.1 乙方向甲方提供人民币贷款金额（大写）_____。

21.2 本合同项下的贷款专用于甲方向发展商支付按揭房产之价款，不得挪作它用。

21.3 本合同项下贷款期限为自乙方实际发放本合同项下贷款之日起计（大写）_____年，具体以借据为准。

第 22 条 对第 4 条的说明

22.1 本合同项下的贷款利率（单利利率，该单利不影响对未按时支付的利息计收复利），按下列第_____条约定执行，并按下列公式换算：月利率=年利率/12，日利率=年利率/360。

22.1.1 固定利率：_____ %（年利率）。上述利率计算方式为：本合同_____（选填序号 A. 最后签署方签署日 B. 借款发放日）前一工作日的_____ LPR（选填 1 年期/5 年期以上）基础上，_____（选填加/减）_____个基点（LPR 即 Loan Prime Rate，系由全国银行业同业拆借中心发布的贷款市场报价利率；1 个基点=0.01%，下同）。

在贷款期限内利率保持不变。如本合同载明的利率与依据利率计算方式所算出的利率不符的，各方在此确认，以本合同载明的利率为准。

22.1.2 浮动利率。首期年利率计算方式为：本合同_____（选填序号 A. 最后签署方签署日 B. 借款发放日）前一工作日的_____ LPR（选填 1 年期/5 年期以上）基础上，_____（选填加/减）_____个基点。之后以如下方式确定利率：

以每____个月为一个周期调整利率，每期执行的借款利率适用本合同最后签署方签署日/借款发放日(同上述首期年利率计算方式基准日)在该周期首月的对应日（如当月无对应日，则以该月最后一日为对应日，该日为利率调整日）的前一工作日相应的 LPR 并按上述利率计算方式确定贷款利率。

22.1.3 如借据所载明的利率与本合同载明的利率不一致，则以借据为准。

22.2 甲方未按本合同约定期限归还贷款本息的（包括乙方提前实现债权的情形），乙方有权对逾期未还的本息按逾期天数计收逾期罚息，逾期罚息利率为本合同约定的贷款利率基础上加收____%，罚息计算期间自逾期之日起至应付本息实际清偿之日止。

22.3 甲方未按本合同约定用途（包括但不限于将信贷资金进行转贷或购买其他金融产品套利）使用贷款的，乙方有权对挪用的贷款逐日计收挪用罚息，挪用罚息利率为本合同约定的贷款利率基础上加收____%，罚息计算期间从挪用之日起至挪用的贷款实际清偿之日止。

22.4 甲方未按本合同约定期限归还本合同项下其它款项的，乙方有权对该等款项计收罚息，罚息利率适用前述 22.2 项规定，罚息计算期间自逾期之日起至该等款项实际清偿之日止。对不能按时支付的利息，乙方有权按罚息利率以____（A. 月 B. 季度 C. 年）为周期计收复利。

22.5 同一笔贷款既逾期又挪用的，罚息利率择其重者。

22.6 本合同项下贷款利息按月计收。如遇贷款利息或罚息按实际发生天数逐日计息的情形，一年以 360 天计。

第 23 条 对第 5 条的说明

甲方在此授权乙方将本合同项下全部贷款一次性划入如下账户：____

A. 发展商指定的账户(户名：____，
开户行：____，
账号：____)。

B. 甲方指定的账户(户名：____，
开户行：____，
账号：____)。

第 24 条 对第 6 条的说明

24.1 还款（供款）方式为本合同第 6 条第 1 款所述的第_____种方式，具体为：_____

_____。

24.2 本合同第 6 条第 2 款所约定的供款总期数为_____期，每月还款日为_____日。

24.3 本合同第 6 条第 4 款所约定的还款专用活期账户户名为：_____，账号为：_____。

甲方（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

负责人（或授权代表）签字：

签订日期： 年 月 日

合同签订地：_____