

购房按揭贷款合同

贷款人（抵押权人）：

法定代表人/负责人：

地址：

电话：

借款人：

身份证件号：

*法定代表人/负责人：

借款人：

身份证件号：

*法定代表人/负责人：

抵押人：

身份证件号：

*法定代表人/负责人：

抵押人：

身份证件号：

*法定代表人/负责人：

贷款人、借款人、抵押人根据中华人民共和国相关法律、法规和中国人民银行有关利率文件的规定，在平等自愿基础上，经协商达成本合同，以资共同信守。

本贷款合同一式_____份，贷款人执两份，借款人、抵押人、房产登记部门及_____各执一份，合同编号为_____，具有同等法律效力。

借贷条款

第一条 贷款的金额、期限、利率及用途

（一）贷款金额为人民币（大写）_____（小写）¥_____。

借款人不可撤销地授权贷款人将该贷款金额全数以借款人购楼款名义，划入账户（账号：_____，户名：_____，开户行：_____）。

（二）贷款期限为_____个月，从_____年_____月_____日起到_____年_____月_____日止；

（三）贷款利率条款：

1、定价基础利率按以下约定执行：

发放日前一工作日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（以下简称“LPR”）+央行及当地市场利率定价自律机制确定的利率加点下限（以下简称“加点下限”）。贷款期限在5年以内（含5年）的，以1年期LPR+加点下限为定价基础利率；贷款期限5年以上的，以5年期以上LPR+加点下限为定价基础利率。

2、贷款利率（指年利率，单利，下同）按以下约定执行：

浮动利率。分段计息，首期执行年利率_____%，定价公式为实际发放日前一工作日LPR_____（+/-）_____个基点（加点下限）（+/-）_____个基点。贷款发放后，利率调整以每（年/半年/季）_____为一个浮动周期。以贷款发放日为起算日，每满一个周期与发放日相对应的日期为利率调整日，无对应日的，则以该月最后一日为利率调整日。贷款利率按调整日前一工作日执行的LPR及其适用的定价公式计算。该调整借款人和各担保人均认可，同意无须事先通知。

3、如遇贷款终审日至实际发放日期间，当地市场利率定价自律机制对利率加点下限进行调整的，按最新调整结果执行，不再通知借款人。

4、其他利息结算及利率调整约定详见本合同第九条。

（四）贷款用于借款人购买座落于_____市_____县的房屋（详见本合同所附《抵

押财产清单》), 建筑面积_____平方米。

特别提示: 贷款实际发放金额、起始日及到期日、利率以《借款借据》为准。

第二条 借款人同意使用在广东海丰农村商业银行股份有限公司开立的如下账户作为贷款的还款账户: 户名为_____, 账号为_____。

第三条 贷款按月归还本息, 每月为壹期, 到期结清。借款人选择以下第(____)种贷款归还方式, 具体约定详见合同第十、十一条。

壹、等额本息还款法。

贰、等额本金还款法。

叁、其他:_____。

第四条 贷款每期还款日(还本日和付息日)均按以下第(____)种方式确定, 如当月无此日, 则以当月末日为还款日, 最后一次还款日为贷款到期日。

壹、按贷款发放日按月对日确定; **贰、指定为每月_____日。**

第五条 发展商为借款人向贷款人提供担保时(如有), 担保条款以发展商与贷款人所签订《楼宇按揭授信协议》(合同编号: _____)为准。

第六条 当事人无法协商解决的争议采用以下第**壹**种方式解决。

壹、向贷款人所在地人民法院起诉 **贰、向_____仲裁委员会申请仲裁**, 由该会依据当时生效的仲裁规则一裁终局, 裁决结果对各方均有约束力。

第七条 当事人选择在以下第(____)种情形下本合同生效。

壹、经贷款人、借款人、抵押人三方签名盖章并办理好抵押财产抵押登记手续后。

贰、经贷款人、借款人、抵押人三方签名盖章后。

叁、其他:_____。

第八条 当事人特殊约定条款。本合同其他条款与本条款不一致的, 以本条款为准:

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____

第九条 利息结算与利率调整

(一) 贷款按照中国人民银行规定的计息方法计息, 日利率的计算方式为: 日利率=年利率 \div 360, 月利率=年利率 \div 12。

(二) 贷款在本合同约定付息日前一日进行结息。

(三) 如无特殊说明, 本合同标示的利率均为单利。

(四) 本合同项下发放的贷款, 如遇市场不再公布 LPR, 贷款人有权根据同期的国家利率政策, 按照公平诚信的原则, 并参照行业惯例、利率状况等因素重新确定贷款利率后通知借款人。借款人如有异议的, 应与贷款人协商。自贷款人发出通知之日起五个工作日内协商不成的, 贷款人有权提前收贷, 借款人应当立即结清剩余的贷款本息。

(五) 借款人知悉并同意: 合同有效期内, 若利率相关的法律法规及相关规定调整, 或贷款定价自律约定、LPR(贷款市场报价利率)等发生调整, 导致合同约定的贷款利率水平(含固定利率、浮动利率等情形)低于利率政策或自律约定最新允许范围下限(以下称“最新允许范围下限”), 则本合同项下的贷款利率(包括新支用贷款在支用时点的利率和支用后贷款随 LPR 调整后的利率)均按不低于最新允许范围下限利率执行(以下称“执行利率”)。具体执行利率和执行利率的生效时间以贷款人的通知为准。

(六) 借款人若不接受第九条第(五)项进行贷款利率调整, 则有权在收到贷款人通知后 10 个工作日内以书面形式告知贷款人提前终止本合同, 并结清贷款业务。有关提前终止合同后的安排按照法律法规、本合同相关约定执行。提前终止本合同前, 本合同项下的贷款利率应按贷款人的通知执行。若借款人选择继续执行本合同或逾期未告知贷款人提前终止本合同, 则视为借款人接受上述贷款利率调整。合同履行期间, 借款人可以依据本合同约定向贷款人申请提前偿还全部或部分借款, 有关提前还款的安排应按照本合同相关规定执行; 提

前还款后，尚未归还的借款仍按照第九条第（五）项约定执行。

（七）借款人未按期归还贷款，对逾期本金自逾期之日起，按逾期贷款利率计收罚息，逾期贷款利率为在当期执行贷款利率水平上加收 50%；对逾期利息自逾期之日起，在当期执行贷款利率水平上加收 50% 计收复利。

第十条 本贷款合同共设以下叁种还款方式：

壹：等额本息还款法（即按月等额还款法）：自贷款人发放贷款之日起，借款人按月等额归还贷款本息，计算公式为：

$$\text{每期还款} = P \times i(1+i)^n \div [(1+i)^n - 1]$$

其中，P 为贷款本金，i 为月利率，n 为还款期数。

贰：等额本金还款法（即按月递减还款法）：自贷款人发放贷款之日起，借款人按月归还贷款本息，计算公式为：

$$\text{每月偿还贷款本息} = [P \div (n \times 12)] + (P - \text{累计已还本金}) \times i$$

其中：P 为贷款本金，i 为月利率，n 为贷款年限。

叁：在本合同第三条选择第叁种贷款归还方式时约定或另行约定。

第十一条 还款的特殊约定

（一）按月递减还款，计息期间满一个月的，按月利率计收，计息期间不满一个月的，根据实际天数按日利率计算利息。首次还款时，计息期间不满一个月的，根据贷款发放日至结息日实际天数按日利率计算利息，最后一次还款时，计息期间不满一个月的，根据上一结息日至还清日实际天数按日利率计算利息。

（二）无论何种还款方式，如遇利率调整或提前还款，每期还本付息金额相应调整。调整后每笔贷款每月还款额的计算：按剩余本金、调整后的利率水平、剩余期数换算利率调整后每月需偿还贷款本息额。

（三）如贷款发放日在还款日（不含）之前，则当月还款日即为首期还款日；如贷款放款日在还款日（含）之后，则下月还款日为首期还款日。

（四）因借款人选择的还款方式与设定的每月还款日不同，或者贷款基础定价利率发生变化，实际还款金额与本合同第三条约定不一致时，解释权在贷款人，借款人并无异议。

第十二条 提前还款

（一）借款人提前还款的，应提前 叁拾 日向贷款人书面申请并经贷款人同意，提前还款前应先还清贷款的逾期本息。贷款人有权要求借款人按提前还本金额和提前还款时贷款利率计付不超过叁个月利息作为提前还款违约金。

（二）满足以下条件之一的，不收取提前还款违约金：

1、借款主体为小型或微型企业。

2、借款主体为个体工商户、小微企业主，且贷款用途用于生产经营。

提前部分归还的本金，其利息延至下一付息日计付，并按剩余贷款本金、剩余还款期数以本合同约定的还款方式重新计算每期归还的本息。

第十三条 本合同签订后且在贷款发放前，若借款人与出售方就该房产有关质量、条件、权属等事宜发生纠纷，均与贷款人无关，由贷款人视上述纠纷解决情况，决定是否解除或继续履行合同。如贷款人决定继续履行合同，本合同应正常履行。贷款发放后，若借款人与出售方就该房产有关质量、条件、权属等事宜发生任何纠纷，均与贷款人无关，本合同应正常履行。

第十四条 本合同项下全部债务（本合同中统称“欠款”）

本合同项下全部债务指借款人欠贷款人的一切款项，包括贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金；借款人须承担因拖欠贷款本息或违反合同条款约定的其他情形导致贷款人为实现本合同项下贷款债权、为保管担保财产和实现担保物权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、审计费、查询费、公证费、送达费、公告费、律师费等）、因借款人违约给贷款人造成的一切损失和其他所有应付费用、因被担保债权而产生的一切费用和损失以及代借款人垫付的相关费用等款项。

担保条款

第十五条 借款人或第三方向贷款人提供抵押

(一) 借款人或第三方作为抵押人，以其有权处分的本合同第一条第(四)款规定之房产和本合同所附《抵押财产清单》列示财产的全部权益抵押给贷款人，作为偿还本合同项下之欠款的担保。抵押财产详细情况见合同所附《抵押财产清单》。

(二) **抵押担保的范围为本合同项下的欠款。**

(三) **本合同签订后，抵押人须按贷款人的要求及时办理房产抵押登记。**

(四) **抵押人在本合同抵押设定并登记完毕之日，将该抵押财产的权属凭证交存贷款人保管。**

(五) **抵押人提供的一切资料均真实合法，抵押房产未先于本合同抵押予任何第三人。也未与任何第三人签订抵押合同、质押合同或其他具有担保功能的合同。**

(六) 未经贷款人书面同意，抵押期间抵押人不得将抵押财产进行如转让、分割、再抵押、抵债等任何形式的处分或设置碍贷款人行使抵押权的限制。未经贷款人书面同意转让抵押财产的，贷款人有权要求提前清偿债务或者要求提前实现抵押权。未经贷款人书面同意，不得将抵押财产进行租赁、设定居住权或者设定地役权等权利负担；否则，贷款人有权要求提前清偿债务或者要求提前实现抵押权，并有权要求抵押人对全部主债权的清偿承担连带保证责任。

(七) **抵押人保证抵押财产不被查封、扣押或涉及诉讼、仲裁或其他纠纷；如有针对本合同项下抵押财产的前述情形发生，抵押人应及时通知贷款人，前述情形不影响本合同的效力。**

第十六条 借款人归还部分或提前归还部分或全部贷款后，如贷款人向借款人发放不超过已归还贷款金额的贷款，抵押人同意在本合同第一条第(一)款约定的贷款金额范围内继续提供本合同约定的抵押担保。

第十七条 借款人如因法定事由或经贷款人同意，将贷款债务转让给第三人的，抵押人同意在本合同第一条第(一)款约定的贷款金额范围内继续提供本合同约定的抵押担保。

权利义务条款

第十八条 贷款人义务

在借款人承诺完全履行本合同及抵押人保证承担本合同项下担保责任前提下，贷款人将履行下列义务：

(一) 本合同已生效且借款人交清有关款项及费用后，贷款人将贷款金额全数以借款人购楼款名义划入借款人指定账户；

(二) 借款人向贷款人清偿本合同规定的全部欠款后，若同时已履行本合同应承担的义务，贷款人将不动产权证退还给抵押人，保单(如有)等权益凭证退还借款人，并协助办理抵押登记注销手续；如抵押人为两人(含)以上的，贷款人向其中一人归还不动产权证，则视为已向所有的抵押人履行了归还的义务；如借款人为两人(含)以上的，贷款人向其中一人归还保单(如有)等权益凭证，则视为已向所有的借款人履行了归还义务。

第十九条 借款人义务

(一) 按本合同约定按时足额偿还欠款。如还款日为“T”日，借款人须在“T-1”日贷款人柜面营业终了前向本合同约定的账户存入足以支付欠款的资金，同时不可撤销地授权贷款人从该账户直接扣划欠款，如该存款账户内资金不足以偿还，贷款人可从借款人在广东海丰农村商业银行股份有限公司所有营业机构中开立的任何账户扣收欠款；扣划款项与本合同币种不一致的，按扣划日贷款人所公布的相应的币种的适用汇率计算应扣划金额；借款人如未按期偿还欠款，除应立即补交外，还应接受贷款人按本合同有关约定对其实施的处罚；

(二) 借款人同意承担本合同的公证费(如需)、税费、保险费(如需)等各项费用及贷款人为实现本贷款债权而支付的律师费等有关费用；

(三) **借款人同意按贷款人要求投保，其内容按本合同保险条款执行；**

(四) 对于法律法规要求办理公证的，应当办理公证手续。

第二十条 借款人购买预售商品房的，须自按揭贷款放款之日起 2 个月内办妥房产抵押登记手续，并自按揭房产具备办理不动产权证条件之日起 3 个月内配合贷款人办出不动产



权证并交付贷款人保管，否则贷款人有权将贷款利率自出账之日起上浮 50%并提前收回贷款。

第二十一条 借款人特别保证：本合同签署后，如贷款人核实借款人不符合规定的贷款条件，贷款人有权不予放款，借款人无异议。

第二十二条 借款人按征信管理相关规定授权贷款人将其个人身份信息和贷款信息等信用信息提供给中国人民银行征信中心金融信用信息基础数据库。

违约条款

第二十三条 出现下列情形时，贷款人有权选择或并处：要求借款人归还欠款、有权中止或终止本合同、宣布已发放贷款提前到期、停止发放未发放的贷款、依法通过诉讼/仲裁等方式进行清收或依法处理抵押财产：

- 1、借款人未按本合同约定按时足额归还贷款本息的；
- 2、借款人与出售人解除房屋买卖合同的；
- 3、贷款到期借款人未清偿贷款本息的；
- 4、借款人被宣告破产或丧失还款能力的；
- 5、借款人因丧失民事行为能力、被宣告失踪、被宣告死亡或死亡无继承人或受赠人或财产代管人的；
- 6、借款人继承人或受赠人或财产代管人拒绝履行本合同的；
- 7、借款人发生其他足以影响其偿债能力的情形。

保险条款

第二十四条 保险

（一）对贷款人要求保险的抵押财产，借款人应在贷款发放前办妥抵押财产保险。保险单正本交贷款人保管。贷款人为第一受益人，保险金额应不低于贷款金额，保险期限应不短于贷款期限，借款人保证按时交纳保险费，直至欠款全部清偿为止。

（二）以贷款人作为抵押财产保险索赔权益人的，满足以下任一条件时，保险费用由贷款人与担保人按___：___的比例共同承担。不满足以下条件的，保险费用由担保人承担。

- 1、借款主体为小型或微型企业。
- 2、借款主体为个体工商户、小微企业主，且贷款用途用于生产经营。

（三）保险赔偿金应优先偿还欠款，不足部分贷款人有权依照《中华人民共和国民法典》的规定处分抵押财产，超出部分由贷款人退还下一顺序受益人。

（四）保险期间或保险期满借款人未还清欠款，如借款人中断保险或不续保，则贷款人可代为投保，属于担保人应该承担的保险费用借款人承担。

其他条款

第二十五条 贷款人任何对违约或延误行为施以任何宽容、宽限、优惠或延缓行使本合同项下的任何权利，均不能视为对本合同项下权利、权益的放弃或对任何违反本合同条款行为的许可或认可，也不影响、阻止和妨碍对该权利的继续行使或对其任何其它权利的行使，也不因此导致贷款人对本合同相关当事人承担义务和责任。借款人、抵押人仍应当按照本合同的约定履行义务、承担责任。

第二十六条 本合同规定的赔偿办法并不排斥法律规定的其它赔偿法。

第二十七条 贷款人、借款人、抵押人之间的通知或要求：

（一）贷款人对借款人、抵押人的通知或要求等可以采取专人递送、信件、媒体（含贷款人网站）公告、电子邮件、短信、电话、即时通讯工具、传真等任一形式进行。如信件以挂号信或快递形式寄出，寄出后三日视为送达；如专人递送，收件方签收视为送达，收件方拒收的，于拒收日视为送达。

（二）借款人、抵押人对贷款人的通知或要求等应以书面形式进行，并需在贷款人实际签收后方可视为送达。

（三）贷款人地址以本合同列明为准，如有变更，应在媒体进行公告。借款人、抵押人地址以《送达地址确认书》为准。如发生变更，应书面通知贷款人。

（四）本合同项下抵押财产清单、声明书、承诺书、确认书等（如有）为本合同的组成

部分，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同的订立、解释及未尽事宜，适用中华人民共和国法律。在履行合同中
有争议的，由当事人协商，当事人协商不成的，按照本合同第六条约定的方式解决。争
议未获解决期间，除争议事项外，各方应继续履行本合同约定的其他条款。

第二十九 附则

(一) 合同变更

1、借款人、抵押人任何一方需变更合同条款，均须征得贷款人书面同意，本合同另有约
定除外。

2、贷款人无须征得借款人、抵押人同意，可将其在本合同项下的权利转让给其他方。贷
款人转让权利应当通知借款人、抵押人，通知可以采取书面或在媒体发布公告等形式作出。
贷款人转让权利需要变更抵押登记的，抵押人应当予以配合。

3、借款人、抵押人如要将本合同项下的债务转让给第三人，应征得贷款人书面同意，在
受让人与贷款人重新签定贷款合同前，本合同继续有效。

4、抵押人特别明确并同意，在贷款合同履行过程中贷款人和借款人之间就贷款合同进行
变更，除贷款展期或增加贷款本金外，无需另行征得抵押人同意，抵押人继续对变更后的债
务承担担保责任，不因贷款合同的变更而免责。

(二) 借款借据、抵押财产清单、借款人与出售人签订的房产买卖合同、贷款人与发展
商所签订的《楼宇按揭授信协议》(如有)等均为本合同附件，具有与本合同同等的法律效力。

(三) 借款人如对贷款有任何疑问、意见或建议，可通过银行营业网点、电子银行在线
客服或拨打客户服务热线 4006961200 进行咨询或反映。

合同附件： 抵 押 财 产 清 单

抵 押 人： _____

抵押财产名称、座别及房号： _____

抵押财产座落位置： _____

抵押财产建筑面积： _____ 平方米，抵押财产权属证书（如有）： _____

抵押财产购置价： _____，评估价（如有）： _____

(本页以下无正文)

声明条款：

本合同经贷款人、借款人、抵押人共同协商订立，贷款人已提请借款人、抵押人注意对本合同各条款作全面、准确的理解，并应借款人、抵押人的要求做了相应的条款说明。贷款人、借款人、抵押人已审阅并完全理解本合同及附件之全部内容，签约各方对本合同的含义认识一致。借款人、抵押人已仔细阅读本合同所有条款，并已特别注意字体加黑部分的内容；贷款人应借款人、抵押人要求，已对相关条款予以明确；借款人、抵押人对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部知晓并充分理解。

合同当事人签名盖章栏：

(※ 借款人、抵押人为自然人时不填)

贷款人（抵押权人）：

法定代表人/负责人：

借 款 人：

※ 法定代表人/负责人：

借 款 人：

※ 法定代表人/负责人：

抵押人：

※ 法定代表人/负责人：

抵押人：

※ 法定代表人/负责人：

年 月 日

/