

个人按揭贷款合同

(个人业务)

珠海华润银行股份有限公司

2023年8月版

敬 请 注 意

为了维护您的利益，请在您签署本合同前，仔细阅读如下注意事项：

一、您已经阅读本合同所有条款，并已经悉知其含义，特别是免除或者限制责任的条款，提示、限制、免责条款可能以加黑加粗的形式提醒您注意，且珠海华润银行也已就本合同条款向您做出充分提示和说明。

二、您已经确保提交给珠海华润银行的有关证件及资料是真实、合法、有效的。

三、您已经确认自己有权签署本合同，已知悉签署本合同后所享有的权利和承担的义务，并已经确知任何欺诈、违约行为均要承担相应的法律责任。

四、您将本着诚实、信用的原则，自愿签订并依约履行本合同。

五、为提高贷款办理效率，您同意在贷款获得珠海华润银行批准之前签署本合同，贷款及担保最终结论以珠海华润银行审批为准。

六、请您使用钢笔或签字笔工整地填写需要您填写的内容。

七、如果您对本合同还有疑问之处，可以向当地珠海华润银行个人贷款经办部门或服务咨询电话（0756-96588）咨询。

个人按揭贷款合同

贷款人、借款人、抵押人及保证人共同商定，由贷款人提供贷款给借款人，作为借款人支付购买本合同抵押不动产的部分房款；抵押人同意以其与售楼方签订的不动产买卖合同项下之全部权益或不动产物业抵押予贷款人，并愿意履行合同全部条款；保证人自愿且不可撤销地为该笔贷款承担连带保证责任。根据国家有关法律法规，当事人各方经协商一致，订立本合同。

本合同由普遍性条款和特别约定条款两部分构成。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。

第一部分 普遍性条款

第一条 贷款期限

贷款期限自贷款发放日起开始计算，贷款发放日以借款借据为准。

第二条 利息

1、贷款利率

(1) 本合同项下的贷款计息以每年 360 天为基数，从贷款划出贷款人之日起，按照实际划出的贷款金额计收。具体详见本合同第二部分第一条第 4 款。

(2) 贷款利率调整方式

1) 贷款利率按月调整的，利率调整日为每月与贷款发放日相对应日，没有对应日的，为当月的末日。贷款利率按季调整的，利率调整日为贷款发放日起每季末月与贷款发放日相对应日，没有对应日的，为当月的末日。贷款利率按年调整的，利率调整日为每年与贷款发放日相对应日，没有对应日的，为当月的末日。

2) 贷款利率按月、按季、按年调整的，从利率调整之日起贷款按照调整后的利率计收利息，但是，以分期偿还方式（包括等额本息还款法、等额本金还款法或其他还款方式）偿还贷款的，利率调整日当期进行分段计息。

2、罚息、复利

(1) 借款人未按照本合同的约定偿还贷款的，贷款人有权对不能按时支付的贷款本金计收罚息，计收天数为自贷款逾期之日起到实际结清之日止的实际逾期天数，罚息利率为贷款利率基础上加收 50%，对不能按时支付的贷款利息按罚息利率计收复利。

(2) 借款人未按照本合同的约定用途使用贷款的，贷款人有权对未按约定用途使用的贷款本金计收罚息，计收天数为自借款人未按照合同约定用途使用贷款之日起到实际结清之日止的实际逾期天数，罚息利率为贷款利率基础上加收100%，对未按约定用途使用的贷款利息按罚息利率计收复利。

3、本合同贷款利率发生调整时，罚息利率相应调整，并与贷款利率同时适用，分段计算。贷款既逾期又未按合同约定用途使用的，罚息利率按较高者计算。

第三条 借款人可选择以下还款方法之一偿还贷款：

1、等额本息还款法，即每期等额本息还款。借款人选择按期等额本息还款方式分次还本付息的，计算公式为：

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

2、等额本金还款法，即每期本金等额还款，利息每期递减。借款人选择等额本金还款方式分次还本付息的，计算公式为：

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

3、其他还款方式详见本合同第二部分第二条还款方式说明。

(注：本合同约定的贷款利率为年化利率，在计算每期还款金额时，须根据期数变化调整。当期数为“双周”时，上述公式中“贷款利率”应实际按“贷款利率/360×14”测算每期金额；当期数为“月”时，上述公式中“贷款利率”应实际按“贷款利率/12”测算每期金额；当期数为“季”时，上述公式中“贷款利率”应实际按“贷款利率/4” 测算每期金额)

第四条 还款

1、借款人应在贷款人开立用于发放贷款的个人结算账户（以下简称“放款账户”）和用于还款的个人结算账户（以下简称“还款账户”）。贷款人将贷款划付至该放款账户即完成了贷款发放义务，即视为借款人已经提取和使用了贷款本金，并从贷款的发放之日开始计息。

2、借款人授权贷款人从还款账户中扣收借款人到期应付的本息。该还款账户发生挂失、冻结、银行卡失效/超过有效期等账户状态异常导致借款人无法经

由该账户正常还款，或借款人拟变更该账户时，借款人应办理相应变更手续。在变更手续生效前，若原还款账户已无法足额扣款，借款人应到贷款人指定的分支机构还款，或贷款人有权从借款人在贷款人所有分支机构中开立的任何其他账户中扣收和/或要求借款人继续清偿，因此造成的利息损失及其他任何损失，由借款人自行承担。

3、借款人应按以下还款规则将每期应还本息存入还款账户。如果借款人未能按规定及时足额缴付，借款人必须立即补付。还款规则具体如下：

(1) 每期还款日约定详见本合同第二部分。

(2) 首期还款日：贷款发放日期的下一月对应还款日与贷款发放日间实际计息天数大于等于 20 个自然日的，贷款首期还款日为贷款发放日期的下一月对应还款日；贷款发放日期的下一月对应还款日与贷款发放日间实际计息天数小于 20 个自然日的，则贷款首期还款日为新贷款发放日期的下下一月（假设当月为 T，下下个月为 T+2 月）对应还款日。

(3) 最后一期的还本付息日为贷款到期日，该贷款到期日原则上与贷款发放日对应，例如 2016 年 3 月 15 日发放的贷款，贷款期限为 36 个月（期），那最后一期的贷款还款日为 2019 年 3 月 15 日；2016 年 2 月 29 日发放的贷款，贷款期限为 36 个月（期），那最后一期的贷款还款日为 2019 年 2 月 28 日。

(4) 为保证扣款正常，上述所有还款日均须在还款日当日 17:00 前存入足额金额。如借款人未在此之前存入足额资金而产生的逾期信息，贷款人将依据《征信业管理条例》的规定，报送中国人民银行金融信用信息基础数据库，如由此产生逾期征信的后果，由借款人自行承担。

第五条 提前到期

有下列情况之一发生时，贷款人有权宣布本合同项下已发放的贷款提前到期，要求借款人提前归还全部或部分贷款本息并停止继续发放贷款，并有权处分抵押财产和 / 或要求保证人承担连带保证责任，借款人、抵押人和保证人无条件放弃抗辩权：

1、借款人在本合同项下任何一期贷款本息发生逾期。

2、借款人违反承诺将本合同项下贷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、借贷、其他国家法律法规明令禁止的领域等；或借款人擅自改变贷款用途或挪作他用。

3、借款人涉嫌以本合同项下的贷款从事违法活动。

4、借款人不按时向贷款人提供贷款人需要的资料或向贷款人提供的有关资料不真实或向贷款人隐瞒重大事项,危及贷款人贷款安全。

5、借款人发生失业、处于限制民事行为能力状态、被监禁等,或发生重大疾病、伤残、重大事故;或借款人的自营企业停业、营业执照被吊销或注销等可能危及贷款人贷款安全的情况。

6、借款人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力。

7、借款人因涉及诉讼、仲裁,严重影响其履行债务能力,或被司法机关宣布对其财产予以没收或采取强制措施,影响其履行对贷款人的债务清偿能力的;或担保人因发生上述情况而影响其履行对贷款人担保责任的能力,借款人未按贷款人要求提供新的有效足额担保的。

8、借款人的任何其他贷款、担保、赔偿或其他偿债责任到期不能履行,借款人履行本合同项下债务的能力受到影响,或担保人因发生上述情况而影响其履行对贷款人担保责任的能力,借款人未按贷款人要求提供新的有效足额担保的。

9、借款人因职务、收入等发生重大不利变化,丧失或者可能丧失履行债务能力或者发生其他丧失或者可能丧失履行债务能力情形的。

10、借款人违反其向贷款人做出的陈述和保证,或违反本合同项下任何一项义务,且贷款人认为借款人的上述行为危及贷款安全。

11、担保人为自然人时,因发生发生失业、被宣告失踪、处于限制民事行为能力状态、被监禁等,或发生重大疾病、伤残、重大事故而影响其履行对贷款人担保责任的能力;担保人为法人或其他组织时,因发生合并、分立、重组、改制等事件,未按贷款人要求落实担保责任,或因法院裁决或行政命令而被解散、停业、吊销或注销营业执照、清算、破产、关闭,导致无法履行担保责任,借款人未按贷款人要求提供新的有效足额担保的。

12、抵押人将抵押财产拆除、出售、转让、交换、赠与、或以其他方式处置抵押财产,足以危及贷款人贷款安全,借款人未按贷款人要求提供新的有效足额担保的。

13、抵押财产发生毁损、灭失、价值明显减少以及其他可能危及贷款安全的情况,未能获得补救和恢复,借款人未按贷款人要求提供新的有效足额担保的。

14、若借款人、抵押人、保证人在未经贷款人书面同意的情况下,将其名下不

动产设立居住权。

15、担保人违反担保合同约定的义务或承诺，贷款人认为可能影响贷款人债权实现的。

16、国家的相关政策发生重大调整。

第六条 违约事件及违约责任

一、借款人出现下列情形之一者，即视为已发生违约事件：

1、借款人违反本合同规定的其应履行的任何义务，或借款人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。

2、借款人向贷款人提交的有关证明和文件或其所作的任何声明、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。

3、借款人隐瞒真实的重要情况，不配合贷款人的调查、审查和检查。

4、借款人擅自改变贷款资金用途，挪用贷款或用银行贷款从事非法、违规交易。

5、借款人违反与贷款人或其他第三人签订的其他类似合同（包括但不限于借款合同、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。

6、借款人的担保人违反本合同担保条款或相关担保合同（包括但不限于保证合同、抵押合同、质押合同）的约定或者发生担保合同项下的违约事项，或者本合同担保条款、相关担保合同未生效、无效或被撤销。

7、借款人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。

8、借款人通过关联交易或其他方式，有意逃废银行债权。

9、借款人的继承人或受遗赠人放弃继承、遗赠或接受继承、遗赠后拒绝为借款人履行偿还贷款本息义务的。

10、借款人明确表示或以自己的行为表明不履行本合同项下的任何义务。

11、借款人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，贷款人认为已经或者可能危及本合同项下债权实现的。

12、与借款人相关的其他危及或可能危及本合同项下债权实现的情形。

二、抵押人发生下列情形之一者，即视为已发生违约事件：

1、抵押人违反本合同规定的其应履行的任何义务，或抵押人明确表示或以

自己的行为表明不履行其在本合同项下的任何义务。

2、抵押人向贷款人提交的有关证明和文件或其所作出的任何声明、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。

3、抵押人隐瞒真实的重要情况，不配合贷款人的调查、审查和检查。

4、因抵押人的原因导致抵押无效或被撤销。

5、本合同债务到期或提前到期，贷款人债权全部或部分未受清偿。

6、抵押人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。

7、抵押人未经贷款人书面同意，擅自处分抵押物。

8、抵押人或抵押人委托的代理人未妥善保管、维修、保养抵押物，或抵押人或抵押人委托的代理人的行为足以使抵押物价值减少的，或抵押人不根据贷款人的要求在抵押期间对抵押物购买保险的，或虽然抵押人根据贷款人的要求在抵押期间对抵押物购买保险，但抵押人不及时主张保险权益的。

9、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。

10、抵押人怠于通知贷款人有关抵押物损坏或价值重大减损情况的。

11、与抵押物相关的其他危及或可能危及贷款人权益的情形。

三、保证人发生下列情形之一者，即视为已发生违约事件：

1、本合同项下债务履行期限届满，贷款人未受清偿。

2、出现使贷款人在本合同项下的债权难以实现或无法实现的其他情况。

3、保证人中止或停止营业或进入破产、清算、歇业或其他类似程序，或保证人被申请破产、清算或被主管部门决定其停业或暂停营业；保证人死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或者处于丧失民事行为能力状态。

4、发生了针对保证人或其重大经营性资产的重大诉讼、仲裁或行政程序，导致保证人存在无力履行保证责任的可能性。

5、保证人在与债权人的其他合同项下发生重大违约事件。

6、保证人与其他银行之间发生重大违约事件。

7、保证人违反其在本合同项下的其他义务，或发生贷款人认为将会严重不利地影响其在本合同项下权利的其他事件。

四、发生上述违约事件时，贷款人有权采取下列任一种或同时采取多种措施：

1、宣布贷款提前到期，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，包括但不限于与本合同有关的资信调查、检查、公证等费用，以及贷款

人为实现债权而支付的诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、邮寄费、公告费等所有费用。

2、停止或终止发放本合同项下尚未发放的任何款项，或调整贷款的有效期限。

3、有权直接从借款人、保证人在贷款人各分支机构开立的所有账户上扣收贷款本息和实现债权的费用，以清偿借款人在本合同项下的全部债务（包括贷款人要求提前清偿的债务），而无须另行取得借款人和保证人的同意。

4、依法向借款人、保证人的债务人主张代位求偿权，借款人、保证人需按照贷款人的要求提供一切必要配合与协助，贷款人行使代位权的费用应由借款人、保证人承担。

5、请求人民法院撤销借款人、保证人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，借款人、保证人需按照贷款人的要求提供一切必要配合与协助，贷款人由此产生的各项费用由借款人、保证人承担。

6、要求抵押人立即停止或制止其他人对抵押物的侵害行为，并要求抵押人恢复抵押物价值，或提供经贷款人书面认可的其他担保物，并要求抵押人赔偿贷款人的全部损失。

7、依法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贷款人债权部分，归抵押人所有；所得价款不足以清偿贷款人债权的，贷款人另行向借款人、保证人追索。

8、贷款人有权将借款人、抵押人、保证人预留的个人信息（包括但不限于个人身份信息、居住信息、职业信息或其他能触达借款人的联系信息等）和信贷交易信息（包括但不限于贷款信息、征信及资产信息、还款信息、逾期情况（如有）等）用于贷款人自行或者委托第三方进行债务催收。贷款人委托的第三方将根据实际业务发生时的具体情况确定。

9、贷款人依法及依约有权主张的其他救济措施。

第七条 费用

1、因订立和履行本合同而发生的各项费用，除有法律法规及规章制度明确费用承担主体的以外，其他费用由立约各方协商确定。

2、由于借款人、抵押人、保证人未履行其在本合同项下的义务引致贷款人通过任何途径或方式追索，则一切因此引起的合理费用，包括诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、邮

寄费、公告费等，概由借款人及/或抵押人、保证人负责偿还。

3、针对借款人向贷款人申请贷款，并由借款人及/或抵押人提供抵押担保事宜，借款人同意委托贷款人认可的评估机构对抵押物价值进行评估并出具评估报告。

第八条 抵押

1、抵押人以本合同“抵押财产清单”所列之财产向贷款人提供抵押担保，该“抵押财产清单”记载的或各方另行约定的抵押财产价值(下称“暂定价值”)，无论是否记载于登记机关的登记簿，均不表明抵押财产的最终价值，其最终价值以抵押权实现时实际处理抵押物所得价款在扣除各项税费后的净额为准。

2、抵押担保的范围：

抵押担保的范围为本合同项下第二部分第一条所约定的债权本金及利息、复利、罚息、违约金、补偿金、借款人应向抵押权人支付的其他款项（包括但不限于有关手续费、电讯费、杂费、国外受益人拒绝承担的有关银行费用等）、抵押权人实现债权与担保权利而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、物业管理费、律师费等）。利息及罚息按本合同的约定计算。

3、抵押物业的登记：

(1) 预售不动产买卖抵押贷款情形下，应向不动产权登记部门办理预售不动产抵押权预告登记。抵押人的不动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贷款人收执和保管。在抵押人取得正式不动产权属证明后，需再另行办理不动产抵押登记，抵押物业的权属证明和他项权利证交由贷款人收执和保管，各方当事人另有约定的除外。

(2) 现房买卖抵押贷款情形下，应向不动产权登记部门办理不动产抵押登记。抵押物业的权属证明和他项权利证交由贷款人收执和保管。

4、抵押物的保险

抵押物如需投保的，具体约定如下：

(1) 抵押物保险应按贷款人要求确定保险金额和保险期限，并应指定贷款人为保险权益的第一受益人或被保险人。保险手续办妥后，相应保单为纸质保单的，保单正本由贷款人保管。如无法一次性办理抵押物保险的，则抵押人及/或贷款人应及时办理续保手续，确保主债权存续期间抵押物的财产保险不间断。

(2) 抵押物保险需由抵押人及/或贷款人办理投保手续的，抵押人及/或贷款

人应及时办理相关手续或提供必要协助支持,并履行维持保险的有效存续所必需的其他义务。

(3) 根据本合同约定抵押人需承担保费的,在本合同有效期内,抵押人应按时支付相应保费。

(4) 抵押人未及时办理相关保险(续保)手续或提供必要协助支持或履行必要义务,或未按本合同约定支付应由抵押人承担的保费的,贷款人有权代为抵押人办理相关保险(续保)手续及/或代为缴付应由抵押人承担的保费及/或采取其他保险维持措施,贷款人有权向抵押人追偿因此支出的应由抵押人承担的保险费和其他相关费用。

(5) 抵押期间,未经贷款人书面同意,抵押人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。

5、抵押的解除

借款人依时清还贷款人一切款项,并履行合同全部条款及其他所有义务后,贷款人即须在借款人、抵押人申请下,解除在本合同中对有关抵押不动产的抵押权益,及时将抵押物业的权属证明和他项权利证交还抵押人,并向抵押人出具贷款还清证明,注销抵押登记。

6、抵押物拆迁

(1) 借款人和抵押人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贷款人该信息。

(2) 若抵押房屋拆迁采取非货币补偿方式,借款人和抵押人应先从贷款人协商提前偿还贷款。协商不成的,抵押人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/质押给贷款人。

(3) 如贷款人认为抵押人的货币补偿款或非货币补偿财产价值不足以清偿或担保贷款人债权的,借款人、抵押人应提供贷款人认可的补充担保。在原抵押不动产灭失至新抵押财产登记手续办妥的期间内,借款人、抵押人承诺另行向贷款人提供符合贷款人要求的阶段性担保。

7、保证条款

(1) 因下列原因致使抵押权未设立或无效的,且抵押人与债务人不是同一人,抵押人应对主债权提供连带保证责任,抵押人保证的主债权以本合同第一条约定为准:

- 1) 抵押人未按本合同约定办理抵押物登记手续;
- 2) 抵押人所作声明与保证不真实;
- 3) 因抵押人方面的其他原因。

(2) 受保证担保的主债权及担保范围与本合同项下抵押担保的主债权和担保范围一致。

(3) 保证期间根据主债权履行期限分别计算。每一笔主债权的保证期间，自该笔债权履行期限届满之日之次日起三年。

抵押权人宣布任一笔主债权提前到期的，该笔主债权的履行期限届满日以其宣布的提前到期日为准。

(4) 主债权同时受债务人或第三方提供的保证、抵押或质押等担保的，抵押权人有权自行决定担保权利的行使，包括但不限于：抵押权人有权要求抵押人立即支付债务人的全部到期应付款项而无需先行行使担保物权或向其他担保人主张权利，有权不分先后顺序地分别或同时向包括抵押人在内的一个或多个担保人主张部分或全部担保权利；抵押权人放弃或变更对其他担保人的担保权利、放弃或变更担保物权的权利顺位的，抵押人仍按本条约定承担保证责任而不免除任何责任。

(5) 本保证条款的效力独立于本合同其余条款，本保证条款的生效条件为：本合同项下抵押权因本条第 1 款所列原因未设立或无效。

第九条 保证

1、当借款人没有按合同规定按期还本付息及/或承担有关费用时，保证人自愿承担无条件、不可撤销连带保证责任。保证担保的范围：以本合同项下借款人应承担的全部贷款本息及贷款人实现债权的费用为限。

2、无论借款人或第三人是否提供物的担保（抵押/质押），贷款人均有权要求保证人承担保证责任，而无需先行处分担保物。

3、借款人或抵押人提供了物的担保的，贷款人放弃该担保物权、担保物权顺位或者变更担保物权的，保证人同意继续按本合同约定为本合同项下债权提供连带责任保证。

4、当借款人到期不履行还款义务时，贷款人既可向借款人求偿，也可直接向保证人求偿。保证人不可撤销地授权贷款人，对与本贷款有关之本息和一切费用，可从保证人在贷款人各分支机构开立的所有账户上扣付。

第十条 声明和承诺

1、借款人、抵押人、保证人拥有合法的权力、权利和授权签署及履行本合同。本合同构成对借款人、抵押人、保证人有效且具有约束力的合同，并可以根据合同条款对借款人、抵押人、保证人执行。

2、借款人、抵押人、保证人保证向贷款人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。

3、借款人、抵押人、保证人谨此承诺，其将以善意方式完整履行其在本合同项下的所有义务，且若未取得贷款人事前书面同意，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的实现。

4、在选择双周供还款方式的情况下，借款人已充分了解银行各类还款法以及贷款人双周供产品的特性（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贷款人违规，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，按照按月等额本息还款法偿还贷款本息。

5、未经贷款人同意，抵押人不得将上述抵押不动产全部或部分以任何形式处置。如上述抵押不动产之全部或部分发生毁损，除非抵押人无过错，否则，抵押人应负全部责任，并向贷款人赔偿由此引起的一切损失。抵押人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，仍作为贷款人债权的担保。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，抵押人应立即书面告知贷款人。

6、借款人、抵押人、保证人在未经贷款人书面同意的情况下，不得对其名下不动产的任何部分或全部设立居住权。

7、借款人、抵押人、保证人谨此确认，其已经认真审阅、充分知悉、理解本合同的全部条款内容，签署本合同是其真实的意思表示。

8、贷款人应当对借款人、抵押人、保证人及财产共有人的财产、账户、征信等个人资料情况保密，但按借款人、抵押人、保证人授权提供给合法的征信机构及法律、法规另有规定或者监管机构另有要求者除外。

第十一条 其他

1、借款人、抵押人、保证人保证，借款人、抵押人、保证人及其代理人不以任何形式向贷款人或贷款人员工提供、给予、索取或收受本合同约定以外任何形

式的物质利益（包括但不限于现金、实物卡、旅游等）或其他非物质利益；不将贷款人提供的资金或服务以任何形式直接或间接地用于与贪腐或贿赂有关的活动；借款人、抵押人、保证人如知晓任何违反本条约定的情形，应及时如实、完整、准确地向贷款人提供线索和相关信息，按照贷款人的要求配合相关事宜。

2、借款人、抵押人、保证人的姓名、性别、国籍、职业、住所地或者工作单位地址、联系方式、工作单位、身份证件或者其他身份证明文件的种类、号码和有效期限等发生变更，借款人、抵押人、保证人应于变更后五日内通知贷款人。

借款人、抵押人、保证人应遵守中华人民共和国反洗钱法律法规，不参与涉嫌洗钱、恐怖融资、扩散融资等违法犯罪活动；主动配合贷款人客户身份识别与尽职调查，提供真实、准确、完整的客户资料，遵守贷款人反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，贷款人将按照中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施。

3、在本合同存续期间，贷款人对借款人、抵押人、保证人任何违约或延误行为施以任何宽容、宽限或延缓行使贷款人在本合同中享有的权利，均不能损害、影响或限制贷款人依本合同和有关规定应享有的一切权利，不能视为贷款人对任何破坏本合同行为的许可或认可，也不能视为贷款人放弃对借款人、抵押人、保证人现有或将来违约行为采取行动的权利。

4、本合同不论因何种原因而在法律上无效或部分条款无效，贷款人仍有权依照有关法律规定要求借款人返还约定的贷款本息及其他有关款项。在上述情况下，有关担保条款的效力不受影响，担保人对借款人的还款责任仍应按本合同载明的条件承担担保责任。

5、抵押人和售楼方所签订之不动产买卖合同以及本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合同，作为本合同附件，并构成不可分割之一部分。

6、本合同中规定的日期或期间的最后一日（扣款日除外）遇法定节假日的，顺延至法定节假日后第一个工作日。

7、无论抵押人、保证人为一人或多人，任何一位抵押人或保证人所提供的担保均为独立的担保，其效力不受任何其他担保人所提供担保的影响且其提供的担保不被任何其他担保人所提供的担保替代。

8、借款人支付的款项按下列顺序清偿债务：（1）实现债权和担保权利的费用；（2）提前还款补偿金；（3）复利；（4）罚息；（5）利息；（6）本金。

贷款人有权变更上述顺序。

借款人的还款不足以清偿应付款项的，贷款人可以选择将还款用于清偿本金、利息、罚息或实现债权的费用。

第十二条 债权转让

无需事先征得借款人的同意，贷款人可将本合同项下的债权全部或部分转让予任何第三人，只需书面通知借款人。

贷款人全部或部分转让债权的，抵押人同意贷款人可将抵押权一并全部或部分转让。贷款人部分转让抵押权的，具体转让的份额由贷款人与受让人协商确定后通知抵押人，无须另行征得抵押人的同意。抵押人有义务按照贷款人的要求配合办理相关的抵押登记手续。

保证人同意由贷款人与受让人协商确定后通知保证人，无须另行征得保证人的同意。

第十三条 征信管理

一、根据《征信业管理条例》等国家相关法律法规，借款人、保证人和抵押人确认知悉并理解本条款的内容及含义，在此不可撤销地书面同意并授权贷款人（包括贷款人的总行及总行的其他各分支机构）查询、使用、采集、提供和报送、借款人、保证人和抵押人的相关信息，贷款人有权进行如下具体操作：

1、为及时了解各方的信用状况，排除各方存在违法、违规行为的情况，确保贷款人与各方在本合同项下的业务安全，根据国家相关规定通过金融信用信息基础数据库和其他依法设立的征信机构、其他有关机构或单位建立的信息数据库的资信资料查询并使用借款人、保证人和抵押人各方的有关信息（以下简称“各方信息”）。

2、按照国家相关规定采集各方与贷款人签订的本合同及相关法律文件项下有关信息，以及贷款人通过签订本合同及相关法律文件获得的与各方有关的其他信息（以下简称“贷款人采集的征信信息”），提供给中国人民银行金融信用信息基础数据库及经信贷征信主管部门批准建立的个人信用数据库。

3、贷款人按照国家法律、法规以及贷款人关于业务档案管理制度的规定为内部存档之目的保存“各方信息”和“贷款人采集的征信信息”，保存时间不受限于本授权条款第7款之规定。

4、根据适用的法律法规和监管要求，将“各方信息”和“贷款人采集的征信信息”提供给中国银行保险监督管理委员会等有关监管部门及有关司法、行政

管理部门。

5、出于提供金融服务的目的，在贷款人内部共享“各方信息”和“贷款人采集的征信信息”，包括在分支机构之间共享。

6、根据欠款催收、债权转让、金融服务外包等需要，将“各方信息”和“贷款人采集的征信信息”提供给有关的第三方机构。

7、本授权自本合同签订之日起，至本合同项下所有业务结束之日止。

8、由于贷款人超出本条约定的授权范围查询、使用及提供“各方信息”和“贷款人采集的征信信息”所产生的相关法律责任应由贷款人承担。

二、各方在此不可撤销地承诺因违反本合同约定义务时，贷款人可以向征信机构、银行业协会报送各方违约失信信息。并且授权相关银行业协会可以通过适宜的方式对各方失信信息在银行业金融机构之间共享乃至向社会公示。

各方自愿接受贷款人等银行业金融机构联合采取调减或停止授信、停止开立新的结算账户、停办新的信用卡等联合失信惩戒维权措施。

第十四条 通知与送达

1、本合同项下的联系方式及送达地址由本合同各方另行通过《送达方式通知书》约定。

2、上述联系方式及送达地址适用范围包括各方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的送达。

3、如本合同任何一方的上述联系方式及送达地址发生变化，应立即书面通知对方，未通知贷款人的，贷款人按本合同记载发送的所有通知或文书，视同送达。在仲裁及民事诉讼程序中一方地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。

未按前款约定履行通知义务，各方所确认的联系方式及送达地址仍视为有效送达地址，因一方提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知另一方和法院、一方或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，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于一方在本合同中明确约定的联系方式及送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使一方未能收到法院邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应当视为送达。

纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如一方应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准。

4、贷款人以在其网站、网上银行、电话银行、手机银行或营业网点发布公告的方式发送通知的，以公告发布之日视为送达日。贷款人在任何情况下均无需对邮递、传真、电话或任何其他通讯系统所出现的任何传送失误、缺漏或延迟承担任何责任。

第十五条 提前还款

1、借款人如需提前归还贷款，应提前向贷款人提出书面申请，贷款人收到书面申请后于五个工作日内（含）通知客户预计存入款项时间对应的应还金额，借款人接到通知后应在三十天内（含）存入足额款项，如超期未存入需重新提交书面申请。

2、借款人在存入足额款项并通知贷款人确认无误后，贷款人应于五个工作日内（含）完成扣款。

第十六条 生效方式

本合同经各方签署后生效，至各方在本合同项下的义务全部履行完毕之日终止。

第十七条 法律适用和争议解决

1、本合同按中华人民共和国法律订立，适用中华人民共和国法律（不包括香港、澳门、台湾地区法律）。合同履行中如发生争议，各方应进行协商或调解。

2、各方当事人可向依法设立的金融调解机构提起调解。各方同意：基于调解需各方当事人共同参与，调解机构根据贷款人所提供借款人、抵押人、保证人的身份、联系方式等信息无法联系其本人时，可委托但不限于电信运营商（中国移动、中国联通、中国电信等）协助查找其新的联系方式，以便通知借款人、抵押人、保证人参与调解。

3、有关本合同的争议解决方式详见第二部分。

第十八条 本合同内容，由签约各方协商一致而确定，如有其他约定，已在本合同第二部分予以补充和修正，该其他约定与本合同相关条款约定不一致时，以其他约定为准。

第十九条 本合同由第一部分和第二部分共同构成；本合同未尽事宜，各方当事人可另行约定并达成书面补充合同。

第二十条 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等的法律效力。

（本页以下无正文）

(以下为第二部分粘贴页)

合同编号: _____

第二部分 特别约定条款

贷款人(抵押权人): 珠海华润银行股份有限公司_____

借款人: _____

有效身份证件号码: _____

抵押人: _____

有效身份证件号码: _____

保证人: _____

有效身份证件号码(仅适用于自然人填写): _____

第一条 贷款内容

1、贷款金额: 本合同项下的贷款金额为人民币(大写) _____
_____ (元)。

2、贷款期限: 本合同项下的贷款期限自_____年_____月_____日至_____年
月_____日, 共_____期。

3、贷款用途: 本合同项下的贷款, 借款人必须且只能用于按照借款人与售
房人签订的_____合同(以下简称“购房合同”)
购买房屋, 该房屋具体情况详见第二部分第十一条抵押财产清单。

4、贷款利率(在下述方式中“■”选一项):

固定利率, 本合同项下的贷款利率以本合同签署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(LPR)_____为基数, _____
(加/减)_____形成, 即本合同执行固定利率为年化_____%。在贷款期
限内, 该利率保持不变。

浮动利率，本合同项下的贷款利率以贷款发放日前一工作日全国银行间拆借中心公布的_____贷款市场报价利率（LPR）为基数，_____（加/减）_____%。每笔贷款提款后贷款利率按下列方式确定：

以_____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确定日为每笔借款提款满一期后的对应日，贷款人在该日按前一工作日全国银行间拆借中心公布的前述期限的贷款基础利率和浮动幅度对借款利率进行调整，如遇调整当月不存在与提款日对应的日期，则以该月最后一日为对应日。如利率确定日前一工作日全国银行间拆借中心未公布相应期限的贷款市场报价利率，则以全国银行间拆借中心再上一工作日公布的贷款市场报价利率为准，以此类推。

其他约定： _____

_____。

5、贷款的期限、贷款发放年化利率、用途、放款账号、还款账号等均以借款借据为准，年化利率以单利计算。借款借据为本合同的组成部分，借款借据与本合同约定不一致的，以借款借据为准。

6、本合同所约定的贷款为编号_____《个人授信额度合同》项下的单笔贷款。（如本条款适用，请“■”选）

第二条 还本付息

1、还款方式

本合同项下贷款采取_____方式还款方式，具体为每还款。

还款方式说明： _____

_____。（如本条款适用，请“■”

选）

2、还款规则

本合同项下的每期还款日为每月_____日。

3、还款账户

户名：_____

账号：_____

开户行：_____

第三条 支付方式

1、本合同项下的贷款资金采取**受托支付方式**，即贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金由放款账户支付给借款人指定的交易对象。借款人在此不可撤销地授权贷款人将贷款资金从放款账户划入借款人另行书面指定的账户。

2、其他约定：_____

_____。

第四条 提前还款

借款人提前归还贷款时，按本合同约定的利率计算至提前还款日收取利息（在下述方式中“■”选一项）：

借款人在放款之日起_____年内不得提前还款，若不满_____年提前还款，需缴纳提前还款补偿金，提前还款补偿金=贷款利率×提前还款金额×天；若不满_____年提前还款，需缴纳提前还款补偿金，提前还款补偿金=贷款利率×提前还款金额×_____天；若不满_____年提前还款，需缴纳提前还款补偿金，提前还款补偿金=贷款利率×提前还款金额×_____天。

其他约定：_____

_____。

第五条 抵押

1、本合同项下的抵押指（在下述方式中“■”选一项）：

预售不动产买卖抵押贷款情形下，抵押人与售楼方签订之不动产买卖合

同项下抵押人之权益及抵押人取得抵押物业的正式产权证明后抵押人之房产物业抵押。

现房买卖抵押贷款情形下，抵押人与售楼方签订之不动产买卖合同项下抵押人之不动产物业抵押。

转按揭情形下，抵押人之不动产物业抵押。

其他约定：_____

_____。
_____。

2、贷款人在办理抵押登记手续前发放贷款的，抵押人应在能办理抵押登记手续之日起 3 个月内办理抵押登记手续。

3、贷款人发放贷款在抵押不动产登记至抵押人名下之前的，抵押人保证在贷款发放后内将抵押不动产登记在抵押人名下，并按照本条第 2 款的约定办理抵押登记手续。

4、若抵押房屋拆迁采取货币补偿方式，借款人和抵押人应先与贷款人协商提前偿还贷款。协商不成的，抵押人同意并承诺按以下方式处理（在下述方式中“■”选一项）：

抵押人将货币补偿款提前清偿所担保的借款人在贷款人处的贷款。

抵押人将抵押房屋拆迁补偿款存入贷款人指定的保证金专户或以存单等方式继续作为担保物担保贷款合同项下贷款人的债权。

第六条 保证（如本条款适用，请“■”选）

保证期间：本合同保证期间的约定采用以下方式（在下述方式中“■”选一项）：

如系预售不动产买卖抵押贷款，保证人保证期间为本合同约定的借款人债务履行期限届满之日起三年。

如系预售不动产买卖抵押贷款，保证人保证期间自本合同生效日起至售楼方将所售不动产物业交付抵押人，并协助抵押人办妥所售房产物业之房地产权证及抵押登记手续，有关权属证明交贷款人收执和保管为止。

如系现房买卖抵押贷款，保证人保证期间自本合同生效日起至不动产物业抵押登记手续办妥，有关权属证明交贷款人收执和保管为止。

如系现房买卖抵押贷款，保证人保证期间为本合同约定的借款人债务履行期限届满之日起三年。

保证人保证期间自本合同生效日起至_____。

第七条 放款方式

贷款人按以下方式发放贷款（在下述方式中“■”选一项）：

本合同由各方签署，并在办妥不动产抵押（含抵押权预告登记）登记手续后，由贷款人根据本合同第二部分第三条约定进行划款。

本合同由各方签署，借款人、抵押人及售楼方到相关不动产行政主管部门办理不动产预售合同的备案登记和预售不动产抵押登记，取得办理抵押登记手续的回执、凭证，并将该回执、凭证交由贷款人收执、保管后，由贷款人根据本合同第二部分第三条约定进行划款。

本合同由各方签署，借款人、抵押人及售楼方已到相关不动产行政主管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、凭证交由贷款人收执、保管后，由贷款人根据本合同第二部分第三条约定进行划款。

本合同由各方签署，借款人、抵押人及售楼方已到相关不动产行政主管部门办理不动产过户手续，取得办理过户手续的回执、凭证，并将该回执、凭证交由贷款人收执、保管后，由贷款人根据本合同第二部分第三条约定进行划款。

其他约定：_____

_____。

第八条 抵押物的保险（在下述方式中“■”选一项）：

抵押人需要对抵押物购买保险，保险金额应为贷款金额的_____%。

保险期限不得短于本合同项下的债务履行期限，且必须长于本合同项下的债务履行期限届满后_____日。

抵押人不需要对抵押物购买保险。

第九条 争议解决

各方协商或调解不成的，应按以下方式解决争议（在下述方式中“■”选一项）：

诉讼。由贷款人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

仲裁。提交_____（仲裁机构全称）按其仲裁规则

进行仲裁。

各方约定，基于本合同发生的任何争议，均适用中华人民共和国法律（不包括香港、澳门、台湾地区法律）。

第十条 本合同第一部分第十四条约定的《送达方式通知书》，具体内容如下：

借款人	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子送达	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				
同意微信送达，微信号：_____		同意电子邮箱送达，邮箱：_____				
借款人同时为抵押人/出质人时，以上述填写信息为准，无需重复填写。						
借款人配偶	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子送达	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				
同意微信送达，微信号：_____		同意电子邮箱送达，邮箱：_____				
借款人配偶同时为抵押人/出质人/保证人时，以上述填写信息为准，无需重复填写。						
共同借款人	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子送达	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				
同意微信送达，微信号：_____		同意电子邮箱送达，邮箱：_____				
共同借款人同时为抵押人/出质人时，以上述填写信息为准，无需重复填写。						
共同借款人配偶	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子送达	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				
同意微信送达，微信号：_____		同意电子邮箱送达，邮箱：_____				
共同借款人配偶同时为抵押人/出质人/保证人时，以上述填写信息为准，无需重复填写。						
抵押人/保证人	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子送达	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				
同意微信送达，微信号：_____		同意电子邮箱送达，邮箱：_____				
抵押人/保证人	姓名			联系电话		
	邮寄送达	地址			邮编	
	电子	同意手机短信送达，同意诉讼网站送达，手机号码：_____				

	送达	同意微信送达, 微信号: _____		同意电子邮箱送达, 邮箱: _____	
抵押人 /保证人	姓名	_____		联系电话 _____	
	邮寄送达	地址	_____		邮编 _____
	电子 送达	同意手机短信送达, 同意诉讼网站送达, 手机号码: _____			
		同意微信送达, 微信号: _____		同意电子邮箱送达, 邮箱: _____	

1、送达和通知方式：邮寄送达或电子送达（包括手机短信、微信、电子邮件、诉讼网站等）。

2、履行本合同过程中，各合同签订方一旦发生本合同所涉争议进入司法程序，法院可采取以上一种或多种方式向本人（或本公司）送达诉讼材料及法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。

3、贷款人与法院已通过电子送达方式完成送达的，可不再向借款人（或借款人公司）、抵押人、保证人的法定或其他约定地址进行纸质文件和法律文书的送达。

4、上述送达地址为贷款人及法院调解、一审、二审、再审（含再审审查）、执行等程序中送达诉讼材料及法律文书的地址。

5、如因上述送达信息不真实、不准确或未及时更新，导致诉讼材料或法律文书无法实际送达或未及时送达、被拒绝签收的，则视为已有效送达。

第十一条 本合同一式_____份，贷款人执_____份，借款人、抵押人、保证人、抵押登记机关各执一份，每份法律效力相同。

第十二条 抵押财产清单

抵 押 物 业 情 况	
不动产权证号码（或商品房买卖合同编号）： _____	不动产所有权人： _____
不动产地址： _____	
面积（建筑）： _____ m ²	
用 途： _____ 购入价： ¥ _____ 元	
抵押财产价值： ¥ _____ 元	
备注：【※备注※】	
不动产权证号码（或商品房买卖合同编号）： _____	房产所有权人： _____
不动产地址： _____	
面积（建筑）： _____ m ²	
用 途： _____ 购入价： ¥ _____ 元	

抵押财产价值： ¥ 元

备注：【※备注 2※】

不动产权证号码（或商品房买卖合同编号）： _____ 不动产所有权人： _____

房产地址： _____

面积（建筑）： _____ m²

用 途： _____ 购入价： ¥ 元

抵押财产价值： ¥ 元

备注： _____

第十三条 其他约定： _____

_____。

第十四条 本合同附件包括： _____

_____。

（本页以下无正文）

(本页为签署页，无正文)

本合同由借款人、抵押人、保证人与贷款人于_____年_____月_____日签署。借款人、抵押人、保证人确认，在签署本合同时，各方已就全部条款进行了详细地说明和讨论，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意义有准确无误的理解。

贷款人（签署）：

法定代表人或授权代理人（签署）：

借款人（签署）：

抵押人（签署）：

保证人（签署）：

法定代表人或授权代理人（法人适用）（签署）：