

个人购房借款/担保合同

贷 款 人：江苏扬州农村商业银行股份有限公司

借 款 人：

抵 押 人 1：

抵 押 人 2：

抵 押 人 3：

抵 押 人 4：

保 证 人 1：

保 证 人 2：

合同编号：扬商银按字（ ）第 号

特别提示

借款人和担保人在签订本合同之前，请务必仔细阅读本合同全部条款，特别是对黑体字部分要予以重点关注。如有任何疑问或不明之处，请及时向贷款人及专业人士咨询。本合同一经签订，即视为各方理解并同意本合同全部条款。

个人购房借款/担保合同

合同编号： 扬商银按字（ ）第 号

贷款人： 江苏扬州农村商业银行股份有限公司
法定代表人/负责人： _____
住所地： _____
通讯地址： _____ 邮编： _____
联系电话： _____ 传真： _____
电子邮箱： _____

借款人： _____
居民身份证号码： _____
住址： _____
通讯地址： _____ 邮编： _____
联系电话： _____ 传真： _____
电子邮箱： _____

抵押人1： _____
居民身份证号码： _____
住址： _____
通讯地址： _____ 邮编： _____
联系电话： _____ 传真： _____
电子邮箱： _____

抵押人2： _____
居民身份证号码： _____
住址： _____
通讯地址： _____ 邮编： _____
联系电话： _____ 传真： _____
电子邮箱： _____

抵押人3： _____
居民身份证号码： _____
住址： _____
通讯地址： _____ 邮编： _____
联系电话： _____ 传真： _____
电子邮箱： _____

抵押人4: _____
☐居民身份证号码/☐营业执照号码: _____
☐住址/☐住所地: _____
通讯地址: _____ 邮编: _____
联系电话: _____ 传真: _____
电子邮箱: _____

保证人1: _____
☐居民身份证号码/☐营业执照号码: _____
☐住址/☐住所地: _____
通讯地址: _____ 邮编: _____
联系电话: _____ 传真: _____
电子邮箱: _____

保证人2: _____
☐居民身份证号码/☐营业执照号码: _____
☐住址/☐住所地: _____
通讯地址: _____ 邮编: _____
联系电话: _____ 传真: _____
电子邮箱: _____

本合同各方根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平的基础上，经协商一致，就个人购房借款及其担保事宜签订本合同如下，以资共同遵守：

一、借贷条款

第一条 借款种类与金额

贷款人根据借款人的申请，同意向借款人发放以下第()类贷款，贷款金额为(大写)人民币_____元(小写)_____元。

- (1) 个人住房贷款；
- (2) 个人商业用房贷款；

第二条 贷款用途

本合同项下贷款用于购买个人住房(个人商业用房)，房屋坐落于_____，建筑面积_____平方米，购房合同号为_____，购房总价款为人民币(大写)_____元(小写)_____元(大小写不一致的，以大写为准)。未经贷款人书面同意，借款人不得将贷款挪作他用，包括但不限于不得将借款用于股票及其他证券投资、或者任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目、或者禁止以银行贷款投入的其他项目等，贷款人有权监督贷款的使用。

第三条 贷款期限

本合同项下贷款期限为_____个月，自贷款人实际放款日起算。实际放款日以借款人收到借款时为准或借款到达指定账户为准，贷款到期日以贷款人基于本合同约定向

借款人发放的借款借据为准。借款借据为本合同重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四条 贷款利率

4.1 本合同项下贷款利率按下列第()种方式确定：

(1) 固定利率。执行合同签订日(以最后一名当事人在本合同上签署的日期为合同签订日)的前一日 LPR 水平上____(加/减)____个基点(BP)，即年利率为____%。

(2) 浮动利率。即执行贷款发放日的前一日 LPR 水平上____(加/减)____个基点(BP)确定贷款利率，在贷款期间内，如遇 LPR 调整，贷款利率按下列第____种方式调整，中国人民银行另有规定的，从其规定：

①定期期初调整，指以____(季度/半年/年)为重定价周期，期初1日为重定价日，即在每____(季度/半年/年)首月1日进行调整，贷款利率在调整日的前一日 LPR 水平上按前述约定的加减值重新确定。

②定期对应日调整，指以____(3/6/12)个月为重定价周期，在放贷日的对应日进行调整，当月若无对应日，则于月底进行调整，贷款利率在调整日的前一日 LPR 水平上按前述约定的加减值重新确定。

4.2 本条所称“LPR”为贷款市场报价利率，即中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的()贷款市场报价利率：

- (1) 一年期
- (2) 五年期以上

4.3 利息计算

(1) 本合同项下借款利息以借款人实际提款日为起算日，按借款人的实际提款金额和实际借款天数计算。一个计息周期内发生利率调整的，分段计息，本条款项下的计息规则为单利。

(2) 利息计算公式：

借款利息=借款本金×实际借款天数×日利率；
日利率=年利率/360(计算基数按一年360天算)=月利率/30。

第五条 罚息与复利

5.1 借款人未按本合同约定日期(包括被宣布提前到期)按时偿还的贷款，贷款人有权从逾期之日起按本合同第四条约定利率的百分之壹佰伍拾(150%)计收罚息；对逾期贷款项下不能按时支付的对应利息，贷款人有权按该罚息利率和本合同约定的结息方式计收复利。

5.2 借款人未按本合同约定用途使用的贷款，贷款人有权从违约使用之日起按本合同第四条约定利率的200%计收罚息；对违反用途使用的贷款项下不能按时支付的对应利息，贷款人有权按该罚息利率和本合同约定的结息方式计收复利。

5.3 对借款人既构成逾期又违反用途使用的贷款，按照其中较高的罚息利率计收罚息和复利。

5.4 贷款利率按本合同第四条的约定进行调整的，利率调整后罚息利率亦相应变动，其变动周期与贷款利率变动周期一致。

5.5 计收罚息和复利，如遇本合同约定的贷款利率调整的，以调整之日为界，分段计算罚息和复利，分别以调整前和调整后的贷款利率为标准计收罚息和复利。

第六条 放款

6.1 贷款人发放或继续发放贷款应满足下列全部前提条件：

- (1) 本合同及其附件已全部生效；

(2) 本合同项下担保已经生效(以尚未取得产权的房屋做抵押的,已办妥登记备案或预登记手续,其房地产开发商已提供有效的连带责任保证或借款人已提供经贷款人认可的其他担保方式)并持续有效;

(3) 借款人已提供贷款人认可的购房合同及贷款人要求的相关凭证、证明文件及其他材料等;

(4) 借款人已按贷款人要求开立履行本合同所必需的账户;

(5) 截至贷款实际放款日,本合同项下贷款符合国家法律法规及相关政策规定的各项要求,且借款人在本合同项下未发生任何违约情形;

(6) 法律规定及借贷双方约定的其他提款条件:_____。

6.2 上述提款条件未全部满足的,贷款人有权拒绝借款人的提款申请,但贷款人同意放款的除外。

6.3 借款人不可撤销地授权贷款人将贷款划入如下账户,贷款利息自实际放款日起计算:

户名: _____

账号: _____

开户行: _____

第七条 还款

7.1 经借贷双方协商一致,借款人按下列第()种方式偿还本合同项下贷款本息:

(1) 按月等额本息还款法(按月计息):

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1};$$

(2) 按月等额本金还款法(按月计息):

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{贷款期月数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金}) \times \text{月利率};$$

(3) 到期一次性还本付息。

7.2 经协商一致,借款人采取分期付款偿还贷款的,按下列第()种方式确定每期还款日:

(1) 每期还款日为实际放款日次月起的每月对应日;无对应日的,还款日为该月最后一日。最后一期还款日为贷款到期日。

(2) 每期还款日为每月21日;实际放款日迟于每月21日的,首期还款日为放款日起经过一个还款周期后的21日。最后一期还款日为贷款到期日。

7.3 借款人指定其在贷款人处开立的下列个人结算账户作为还款账户:

户名: _____

账号: _____

开户行: _____ 江苏扬州农村商业银行股份有限公司

7.4 在每期还款日16:00前(北京时间),借款人应向还款账户中足额存入应偿还的贷款本息,并不可撤销地授权贷款人于每期还款日从还款账户中划收;借款人有尚未

偿还的应还贷款本息或其他费用的,应及时存入还款账户,并不可撤销地授权贷款人随时划收。若还款账户中的款项不足以支付借款人在本合同项下全部到期应付款项的,贷款人有权自主选择将该款项用于偿还本金、利息及其他费用的先后顺序。

7.5 若还款账户发生挂失、冻结、止付、结清情形的,或借款人需要变更还款账户的,借款人应立即到贷款人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的,借款人应到贷款人处办理柜面还款。因借款人未及时处理还款账户变更手续或未及时到贷款人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,视为借款人未按本合同约定按时偿还债务,贷款人有权按本合同相应条款追究借款人的违约责任。

第八条 提前还款

8.1 借款人提前偿还全部或部分贷款的,应于拟定提前还款日10个银行工作日前向贷款人提交书面申请;经贷款人书面认可的,可提前偿还部分或全部贷款。

8.2 借款人提前还款应同时满足下列条件:

- (1) 向贷款人支付违约金人民币(大写)_____元;
- (2) 部分提前还款的,还款金额不少于人民币(大写)_____元;
- (3) 提前还款时,在本合同项下不存在到期仍未偿还的任何应付款项,包括但不限于贷款本金、利息、罚息、复利、违约金和其他费用;
- (4) 双方约定的其他条件:_____。

8.3 提前还款部分按本合同第四条约定的利率和实际借款天数计收利息;借款人提前偿还全部贷款本金的,应同时结清全部利息。

第九条 贷款展期

借款人不能按期归还本合同项下贷款,需要办理贷款展期的,应在贷款到期30日前向贷款人提出书面申请,经贷款人审查同意展期的,双方另行签订展期协议并将其作为本合同的组成部分。贷款人不同意展期的,借款人仍应按本合同约定偿还贷款本息。

第十条 借款人声明与承诺

借款人就本合同作如下声明与承诺:

- (1) 借款人具备签订和履行本合同所必需的完全民事行为能力;和民事行为能力;
- (2) 借款人签署和履行本合同系基于其真实意思表示;
- (3) 借款人在本合同项下向贷款人提交的全部文件、凭证及其他资料真实、完整且有效,并对该等信息的真实性、合法性、有效性承担全部责任;
- (4) 借款人向贷款人申请叙作业务的交易背景真实、合法,未用于洗钱等非法目的;
- (5) 借款人未向贷款人隐瞒任何可能影响其自身或担保人财务状况或履约能力的事件;
- (6) 借款人发生下列可能影响其履约能力的任一情形的,应当立即书面通知贷款人:

- a. 住址、联系方式、工作单位、收入状况等个人信息发生变更的;
- b. 涉入诉讼、仲裁案件、刑事案件或与第三方发生经济纠纷的;
- c. 个人的其他任何债务到期(包括被宣布提前到期)未能清偿,或者未能履行其作为担保人在其他合同项下义务的;

(7) 本合同项下借款发放后,借款人与售房人就所购房屋质量、权属或其他事宜

发生的任何纠纷，均不减少或免除借款人在本合同项下的还款责任；

(8) 借款人声明与承诺的其他事项：_____。

第十一条 共同还款

本合同如涉及二人(含)以上负有共同还款义务的，任一共同还款义务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，贷款人有权向借款人或任一共同还款义务人追索未偿还的贷款本息和应付而未付的其他费用。

第十二条 扣划

12.1 借款人未按照约定偿还到期(包括被宣布提前到期)贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金或其他费用的，贷款人有权对借款人、担保人开立在贷款人任一分支机构的任何账户中的款项限额停止支付，或扣收相应款项用以清偿，但是贷款人应当通知借款人、担保人。

12.2 贷款人扣收借款人未到期的定期存款时，须全部提前支取的，按支取日挂牌公告的活期存款利率计付利息；须部分提前支取的，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，剩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。因扣收而产生的利息损失，由借款人自行承担。

二、担保条款

第十三条 担保方式

本合同项下贷款的担保方式为下列方式(择其一项或多项勾选，并各自适用本合同相对应的担保条款)：

☐ 借款人或第三人以其所有的房地产(含本合同项下贷款所购的房地产)作为抵押物向贷款人提供抵押担保；

☐ 保证人(含房地产开发商)向贷款人提供连带责任保证担保。

☐ 其他：_____。

第十四条 担保人声明与承诺

14.1 担保人声明如下：

(1) 担保人具备签订和履行本合同所必需的完全民事行为能力，且同时具备履行本合同所必需的经济能力；

(2) 担保人签署和履行本合同系基于其真实意思表示，担保人已经按照其章程或者其他内部管理文件的要求取得合法、有效的授权，且不会违反对担保人有约束力的任何协议、合同和其他法律文件，担保人已经或即将取得签订和履行本合同所需的一切有关批准、许可、备案或者登记；

(3) 担保人在本合同项下向贷款人提交的全部文件、财务报表、凭证及其他资料真实、完整且有效，并对该等信息的真实性、合法性、有效性承担全部责任；

(4) 担保人截至本合同签订日没有作为任何诉讼案件的被告、仲裁案件的被申请人或执行案件的被执行人；

(5) 担保人未向贷款人隐瞒任何可能影响其财务状况或履约能力的事件；

(6) 保证人提供保证担保的，已如实向贷款人反映其截至本合同签订日已承担的其他债务及或有债务，且未隐瞒任何重大负债情况；

(7) 抵押人提供抵押担保的：

a. 抵押人对抵押物具有完全的、有效的、合法的所有权或处分权，抵押物不存在任何权属争议且没有被设定其他物的担保；抵押物有其他共有人的，抵押人已就本合同项

下抵押事宜征得该共有人同意；抵押物在抵押权设立前未被出租，或已部分或全部出租但已书面告知抵押权人且已经抵押权人书面签收，并已将设立抵押事宜告知承租人；抵押物在抵押权设立前未设立居住权，或已设立居住权但已书面告知抵押权人且已经抵押权人书面签收；抵押物在抵押权设立前未设立过抵押，或虽已设立抵押但已书面告知抵押权人且已经抵押权人书面签收；抵押物上亦不存在任何其他第三者权利；抵押物不存在任何瑕疵，未被依法查封、扣押、监管，不存在诉讼(仲裁)等情况；

b. 抵押人对抵押物的陈述真实完整，没有隐瞒其存在任何欠款的事实；抵押物有瑕疵的，抵押人已向贷款人作了充分合理说明并获其认可；

c. 抵押物依法可以流通或转让，可以设定抵押担保，在本合同签订时未被依法查封、扣押、监管或采取其他强制措施，且未被公示列入拆迁或征用范围；

d. 抵押物用途为居住的，抵押人在本合同签订前已对其居住人作了必要的生活安排与妥善的住宿保障，贷款人依本合同约定处分抵押物将不会对其居住人的正常生活造成任何不利影响；

e. 抵押物为动产的，抵押期间内抵押人不得将抵押的动产交由他人占有；

f. 抵押物为动产的，抵押期间内用于抵押的动产未被出卖人保留所有权；

g. 抵押物为动产的，抵押期间内抵押人未将该动产作为其价款的抵押物。

(8) 担保人声明的其他事项：_____。

14.2 担保人承诺如下：

(1) 担保人始终认真监督借款人按本合同约定的用途使用借款及按本合同约定的期限还本付息；

(2) 担保人若已经或将与借款人就本合同项下担保义务签订反担保协议或其他类似协议的，该协议将不会损害贷款人在本合同项下的任何权利；

(3) 担保人拟实施下列可能影响其财务状况或履约能力的任一行为的，应当提前15日书面通知贷款人并事先征得贷款人的书面同意：

a. 改变资本结构或经营体制(包括但不限于承包、租赁、股份制改造、联营、合并、兼并、分立、合资、合作、对外投资、转让资产、转让股权、申请停业整顿、申请解散、申请破产)的；

b. 为本合同所担保债务以外的其他债务提供保证担保或以其主要资产为自身或前述其他债务设定物的担保的；

c. 转让或赠与自身财产的；

(4) 担保人发生下列情形之一的，应当立即通知贷款人：

a. 个人的其他任何债务到期(包括被宣布提前到期)未能清偿，或者未能履行其作为担保人在其他合同项下义务的；

b. 住址、联系电话、工作单位、收入状况等个人信息发生变更，或者名称、住所地、章程、经营范围、注册资本、法定代表人等工商登记事项发生变更的；

c. 患重大疾病或者被采取行政或刑事强制措施、自身或其法定代表人涉入诉讼、仲裁案件或涉嫌犯罪，法定代表人逃匿、失踪或被宣告失踪下落不明的；

d. 经营机制发生变化的，包括但不限于：股份制改造、承包、租赁、合并、分立、联营、合资或合作；歇业、解散、停业整顿、被吊销营业执照、被撤销工商行政登记；

e. 抵押物被查封、扣押、监管、冻结、征用、被列入拆迁范围或发生权属争议的。

(5) 本合同项下借款发放后，借款人与售房人就所购房屋质量、权属或其他事宜

发生的任何纠纷，均不限制、减少或免除担保人的担保责任；

(6) 发生下列情形之一的，无需经担保人同意，担保人仍应继续按照本合同约定履行担保责任：

- a. 借款人和贷款人协商同意变更本合同借贷条款，但是未加重借款人责任的；
- b. 贷款人依约宣布本合同项下贷款提前到期的；
- c. 贷款利率依据本合同第四条约定进行调整而导致利息增加的；
- d. 贷款人将其在本合同项下的权利、义务转让给任何第三人的；

(7) 贷款人同意借款人转移全部或部分债务的，无须另行征得担保人同意，担保人同意仍对转移债务承担连带责任保证。

(8) 本合同项下债务有多种担保方式（包括借款人提供的物的担保），借款人不履行到期债务的，担保人不可撤销地放弃要求贷款人先行使本合同项下其他担保债权或先处置担保物的抗辩权利，贷款人有权自行选择实现担保债权的顺序，即贷款人有权选择先就任何物的担保实现债权，或先要求保证人承担保证责任，或同时要求保证人和物的担保人履行担保责任；

(9) 贷款人因任何原因放弃其享有的某一项或某几项担保权利或物的担保权利顺位（无论该担保是由借款人提供还是由第三人提供），其他担保人承诺对贷款人承担的担保责任不因此而免除或减少；

(10) 抵押人提供抵押担保的，抵押物在抵押期间不会存在被冻结、查封、扣押、监管、因抵押人的行为使抵押物价值减少等可能影响贷款人实现抵押权的风险。抵押物在抵押期间发生上述任一情形，有可能影响抵押权实现的，抵押人应立即书面通知贷款人并及时主动向贷款人提供其认可的补充担保，同时承担贷款人因此而支付的各项合理费用；

(11) 抵押物在抵押权设立后，不再设立优先于抵押权人的任何担保物权；

(12) 担保人承诺的其他事项：_____。

(一) 抵押条款

本合同项下贷款由借款人或第三人提供抵押担保的，抵押人应当遵守如下条款：

第十五条 抵押担保的范围

抵押担保范围包括借款人在本合同项下的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、损害赔偿金以及贷款人为实现债权而支付的其他费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险/保函费用、鉴定费、评估费、保管费、运输费、公证费、拍卖费、执行费、过户费、抵押物处置费、律师代理费、差旅费、公告费、生效法律文书确定的迟延履行期间加倍债务利息等）。

第十六条 抵押物

16.1 抵押人自愿以其抵押物为借款人在本合同项下的债务向贷款人提供抵押担保，抵押物内容详见《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。

16.2 《抵押物清单》对抵押物价值的约定，不作为贷款人处分该抵押物时的估价依据，不对贷款人行使抵押权构成任何限制，抵押物最终价值以抵押权实现时处分抵押物的实际价款为准。

第十七条 抵押权的效力

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、附合物、

混合物、加工物，以及因抵押物权属变更、损毁、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。

第十八条 抵押物的登记

18.1 本合同签订后，抵押人、借款人、贷款人应共同到有关登记机关办理抵押登记手续，抵押登记证明书在贷款全部还清之前不得注销；抵押登记事项发生变化依法需进行变更登记的，抵押人应及时会同借款人、贷款人办理变更登记。发生变更登记的，变更事项不得对贷款人实现债权产生任何不利影响。

18.2 抵押物为尚未取得产权的房地产（包括借款人在本合同项下贷款所购的房地产）的，借款人应在本合同签订之日起30日内或贷款人另行要求的合理时间内办妥抵押登记备案或预抵押登记手续。抵押人应在能够进行不动产登记之日起30日内办妥产权登记并在获得房地产的房屋所有权证书/不动产权证书之日起30日内或贷款人要求的合理时间内办妥正式抵押登记手续。在贷款人取得房地产的房屋他项权利证书/不动产登记证明之前，抵押人的房屋所有权证书/不动产权证书原件应交由贷款人保管。如抵押人未在上述时间内办妥正式抵押登记手续，并由此给贷款人造成损失的，应向贷款人予以足额赔偿。

18.3 借款人按照本合同约定履行各项义务后，贷款人应积极协助抵押人办理抵押注销登记手续。

第十九条 抵押物的保管

19.1 本合同项下抵押物由抵押人保管，抵押人对抵押物负有管理、保养、维护、维修的义务，并应随时接受贷款人对抵押物使用与管理情况的监督和检查。

19.2 本合同项下抵押物的房屋他项权利证书/不动产登记证明、抵押登记文件的正本原件及其他权利证书由贷款人保管。

第二十条 抵押物的保险

20.1 抵押人应将本合同项下抵押物在贷款人认可的保险公司办理相应保险并承担保险费用，投保险种、投保金额应符合贷款人的要求，保险金额不得低于本合同贷款金额。

20.2 抵押人应将保险单正本交付贷款人保管，且在本合同有效期内不得以任何理由中断保险。抵押人中断保险的，贷款人有权续保或代为投保，一切费用由抵押人承担，贷款人有权直接从抵押人开立于贷款人处的任何账户中划收上述费用。抵押人对贷款人因保险中断而造成的损失承担全部责任。

20.3 抵押人应在知道或应当知道保险事故发生之日起3日内以书面形式通知贷款人，并根据保险单的有关规定及时向承保人索赔。抵押人对因其未及时通知贷款人、未及时索赔或未履行保险单项下义务而给贷款人造成的损失承担全部责任。

20.4 除各方另有约定外，保险单应当注明贷款人为保险第一受益人，且不应有任何限制贷款人权益的条款。保险单中应当特别约定，一旦发生保险事故，保险人应将保险赔偿金直接划付至贷款人指定账户，贷款人有权按本合同第二十二条第22.3款的约定进行处理。

第二十一条 抵押物的风险与损害赔偿

21.1 抵押物在本合同项下债务清偿前发生权属变更或抵押物价值减少、毁损或灭失的，抵押人应及时采取有效措施防止损失扩大，并立即书面通知贷款人，同时及时向贷款人提交有关主管机关出具的权属变更、毁损、灭失证明。

21.2 前款所述情形发生的，贷款人有权要求抵押人恢复抵押物的价值或提供贷款人认可的与抵押物减少价值相当的担保，抵押物价值未减少的部分，仍作为本合同债务的担保；抵押人拒绝恢复或者不提供相应担保的，贷款人有权根据约定宣布借款人在本合同项下的债务提前到期，届时可以要求借款人立即偿还债务，也可以要求抵押人承担本合同约定的违约责任。

21.3 抵押物在本合同项下债务清偿前价值减少或毁损、灭失、权属变更或被拆迁、征用，抵押人因此获得保险金、赔偿金、补偿金等款项的，贷款人有权选择下列方式进行处理：

- (1) 清偿或提前清偿借款人在本合同项下的债务；
- (2) 存入贷款人指定账户，以担保借款人在本合同项下债务的履行；
- (3) 用于修复抵押物，以恢复抵押物的价值；
- (4) 双方约定的其他方式：_____。

抵押人或借款人提供符合贷款人要求的新的担保的，抵押人可将上述价款自由处分。

第二十二條 抵押物的处分

在借款人清偿本合同项下债务前，抵押人未经贷款人书面同意不得对抵押物作出任何重复抵押或其他任何形式的担保、以实物形式出资、改造、改建、设立信托、设立居住权、延长居住权期限、赠与、转让、交换、出售、出借、出租（本合同签订时已出租或经抵押人书面同意出租的除外）或其他有可能影响抵押权实现的处分行为。经贷款人书面同意，抵押人转让、出租、出售抵押物所得的价款，应按照贷款人要求存入贷款人指定的账户用于提前清偿本合同所担保的借款人债务，或向抵押人与贷款人商定的第三人提存。

第二十三條 抵押权的实现

23.1 贷款人在本合同项下贷款到期日（包括贷款依本合同约定提前到期的情形）未受清偿或发生本合同约定的实现抵押权的情形的，贷款人有权依法以抵押物折价，或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。抵押人同意在处分抵押物时，所得款项按如下顺序分配：

- (1) 支付处分抵押物等实现债权的费用；
- (2) 支付抵押物应当缴纳的税费；
- (3) 偿还借款人在本合同项下的贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金及贷款人为实现债权而支付的其他费用；
- (4) 偿还借款人在本合同项下的其他债务；
- (5) 偿还抵押人所欠贷款人的其他贷款；
- (6) 剩余价款交还抵押人。

贷款人有权对上述分配顺序作出适当变更和调整，抵押人对此表示认可。所得款项无法足额支付或偿还同一顺序内全部费用的，贷款人有权自由选择该顺序内各费用的支付顺序或各债务的偿还顺序。。

23.2 抵押人为两人（含）以上的，贷款人行使抵押权时有权处置任一或各个抵押人的抵押物。

23.3 贷款人无需另行与抵押人协商即可根据本条约定直接行使抵押权，抵押人在本合同上签名、盖章或按指印即视为其与贷款人就处置抵押物优先受偿事宜达成一致意

见。

23.4 贷款人实现抵押权后，抵押物处分所得价款仍有剩余的，贷款人有权将剩余部分优先清偿抵押人所欠贷款人的其他贷款，清偿后仍有剩余的，贷款人应将剩余款项及时退还抵押人。

23.5 贷款人为实现抵押权而处分抵押物的，抵押人应予积极配合。抵押物为抵押人及其所扶养家属居住房屋的，在人民法院裁定拍卖、变卖或者抵债后，抵押人应当在三个月内主动腾空房屋。贷款人同意向抵押人提供临时住房的，抵押人应当向贷款人支付租金，在抵押物处分前抵押人居住临时住房所产生的租金，应当从抵押物拍卖或者变卖价款中优先扣除。

第二十四條 费用的承担

抵押人应当承担本合同项下对抵押物进行公证、登记、投保、鉴定、保管、提存、拍卖、过户等所应支付的全部费用。

（二）保证条款

本合同项下贷款由第三人（含房地产开发商）提供保证担保的，保证人应当遵守如下条款：

第二十五條 保证方式

保证人自愿向贷款人提供连带责任保证担保。

第二十六條 保证担保的范围

保证人承担保证责任的范围按下列第（ ）种方式确定：

(1) 全程连带责任保证：保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、损害赔偿金以及贷款人为实现债权而支付的其他所有费用承担连带保证责任；

(2) 阶段性连带责任保证：保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、补偿金、损害赔偿金以及贷款人实现债权而支付的其他所有费用承担连带保证责任，但下列条件同时满足的，保证人对借款人在该等条件同时满足之日后到期的债务免除保证责任：

- a. 本合同第十九条第19.2款约定的正式抵押登记手续已办理完毕；
- b. 贷款人收到记载有上述正式抵押登记信息的不动产登记证明。

第二十七條 保证期间

保证期间为本合同项下贷款到期之日起三年；贷款人依据本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。

第二十八條 扣收

保证人不按本合同约定履行保证担保义务的，贷款人有权对保证人开立在贷款人任一支机构的任何存款账户中的款项限额停止支付，或扣收相应款项用以清偿，保证人不得以任何理由提出抗辩。扣收保证人的定期存款的，按本合同第十二条第12.2款的约定执行。贷款人主动扣收后应当将扣款单证交付保证人。

三、其他条款

第二十九條 违约事件及处理

29.1 借款人违约事件及处理

29.1.1 下列任一事项的发生即构成或视为借款人在本合同项下的违约事件：

- (1) 借款人未按本合同约定按时足额履行对贷款人的还本付息及支付其他费用的

义务；

(2) 借款人未将获得的借款资金用于本合同约定的用途或用款期间擅自改变用途挪用借款，或者将所获得的借款资金用于非法目的；

(3) 借款人在本合同中所作的声明不真实，或违反其在本合同中所作的承诺；

(4) 借款人信用状况下降，已突破本合同约定的指标限制或其他财务约定，或者借款人已全部或部分丧失还款能力；

(5) 借款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、监护人或财产保管人，或其继承人、受遗赠人、监护人或财产保管人拒绝代借款人履行本合同项下义务；

(6) 借款人所购房产或抵押物发生质量、权属等纠纷，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行；

(7) 借款人在其与贷款人之间的其他合同项下发生违约事件；

(8) 借款人患重大疾病、逃匿或无法联系、被采取行政或刑事强制措施；

(9) 借款人涉入或可能涉入案件、诉讼或仲裁案件、经济纠纷，或者被税务、工商等行政机关或司法机关立案调查或采取处罚措施，或者其资产被查封、扣押、监管或强制执行，对其偿债能力产生或可能产生不利影响；

(10) 借款人的其他任何债务到期（包括被宣布提前到期）未能清偿，或者借款人不履行其作为担保人在其他合同项下义务，已经或可能影响借款人在本合同项下义务的履行；

(11) 本合同项下担保发生了不利于贷款人债权安全的变化，借款人未依约另行提供贷款人认可的新的担保；

(12) 担保人违反本合同约定，或者在其与贷款人之间的其他合同项下发生违约事件；

(13) 借款人违反本合同关于借贷双方权利与义务的其他约定。

29.1.2 本条前款所述的违约事件发生的，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) 要求借款人提供新的担保或更换新的保证人；

(3) 按本合同约定对借款人计收罚息和复利；

(4) 全部、部分中止或终止受理借款人在本合同、借款人与贷款人之间的其他合同项下的提款等业务申请；对于尚未发放的借款，全部、部分中止或终止发放和办理；

(5) 宣布本合同、借款人与贷款人之间的其他合同项下尚未偿还的借款本息和其他应付款项全部或部分立即到期并提前收回相应款项；

(6) 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；

(7) 将借款人在贷款人及贷款人其他机构处开立的账户内的款项限额停止支付，或扣划以清偿借款人在本合同项下对贷款人所负的全部或部分债务，该等账户内的未到期款项全部视为提前到期（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）；

(8) 将借款人的违约行为在有关单位通报，并在新闻媒体上公告；

(9) 行使担保物权；

(10) 要求保证人承担保证责任；

(11) 要求借款人赔偿因其违约行为给贷款人造成的全部损失和因此产生的全部费用及开支（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险/保函费用、鉴定费、评估费、公证费、拍卖费、执行费、律师代理费、差旅费等贷款人为实现债权支付的一切费用）；

(12) 贷款人依本合同约定及法律、法规规定应当享有的其他权利或可以采取的其他措施。

29.2 担保人违约事件及处理

29.2.1 担保人存在或发生下列任一事项即构成或视为其在本合同项下的违约事件：

(1) 担保人在本合同中所作的声明不真实，或违反其在本合同中所作的承诺；

(2) 担保人在本合同项下的担保行为被撤销；

(3) 抵押人隐瞒抵押物存在共有、争议、被查封、被监管、被扣押、重复抵押、出售、出租、出借、赠与、设立居住权、所有权保留、拖欠税款或工程款等情况；

(4) 抵押人未经贷款人书面同意以任何方式擅自处分抵押物；

(5) 抵押物价值减少、损毁、灭失、被征用或发生权属争议等情形，足以影响贷款人实现抵押权；

(6) 以未取得产权的房地产做抵押的，抵押人未在约定时间内办妥登记备案或预登记手续，或未在约定时间内办妥正式抵押登记手续；

(7) 保证人未按本合同的约定及时履行保证责任；

(8) 保证人发生本合同第十四条第14.2款第(3)项的情形，已经影响或可能影响到其财务状况或履约能力；

(9) 其他违反本合同约定或影响贷款人实现担保债权的行为。

29.2.2 本条前款所述的违约事件发生的，贷款人有权视具体情形分别或同时采取下列措施：

(1) 要求担保人限期纠正其违约行为或另行提供贷款人认可的担保；

(2) 要求担保人赔偿因其违约行为给贷款人造成的全部损失；

(3) 要求抵押人恢复抵押物价值或者另行提供贷款人认可的补充担保或新的担保；

(4) 行使抵押权；

(5) 要求抵押人在本合同约定的担保范围内对债务人应承担的民事责任承担连带责任保证；

(6) 要求保证人立即承担保证责任；

(7) 保证人与贷款人之间已签订其他合同的，全部、部分中止或终止受理其在该等合同项下的业务申请；对于该等合同项下尚未发放的借款、尚未办理的贸易融资，全部、部分中止或终止发放和办理；宣布保证人在该等合同项下尚未偿还的债务全部或部分立即到期；

(8) 扣划保证人在贷款人处开立账户内的款项以清偿其在本合同项下对贷款人所负的全部或部分债务，该等账户内的未到期款项全部视为提前到期（账户币种与贷款人业务计价货币不同的，按扣划时贷款人适用的结售汇牌价汇率折算）；

(9) 终止或解除本合同，全部、部分终止或解除担保人与贷款人之间签订的其他合同；

(10) 将担保人的违约行为向有关单位通报并在新闻媒体上公告；

(11) 要求担保人赔偿因其违约行为给贷款人造成的全部损失；

(12) 贷款人依本合同约定及法律、法规规定应当享有的其他权利或可以采取的其他措施。

第三十条 权利保留

30.1 本合同任一方未行使本合同项下部分或全部权利，或未要求相对方履行、承担部分或全部义务、责任的，并不构成该方对其权利的放弃或对相对方义务、责任的豁免。

30.2 本合同任一方延缓行使本合同项下权利或者对相对方的任何宽容、展期，均不影响其根据本合同及法律、法规规定而享有的任何权利，亦不可视为其对该权利的放弃。

第三十一条 转让

31.1 贷款人无需征得借款人和担保人同意，即可将其在本合同项下的权利转让给任何第三人。贷款人转让权利的，应当通知借款人和担保人，通知可以书面通知或在媒体上发布公告等形式作出。由于贷款人权利转让需要变更抵押登记的，抵押人应予配合。

31.2 未经贷款人书面同意，借款人和担保人不得将其本合同项下的任何权利、义务转让给任何第三人。

第三十二条 保密

贷款人应依据有关法律规定，对借款人和担保人为订立和履行本合同向贷款人提供的有关非公开信息保密，但下列情形除外：

(1) 借款人和担保人不可撤销地授权贷款人将其信贷信息向国家金融信用信息基础数据库和其他征信机构提供，并在借款人和担保人出现不良信用信息时，将该等信息向国家金融信用信息基础数据库和其他征信机构提供；

(2) 借款人和担保人在本合同项下发生违约行为的，贷款人有权视其违约情况公开违约信息，或为催收之目的将有关信息提供给催收机构；

(3) 法律、法规或其他规范性文件规定的其他情形。

第三十三条 合同的变更、终止与解除

33.1 本合同各方经协商一致，可以书面形式对本合同进行变更或修改，任何变更或修改形成的文件均构成本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

33.2 除法律、法规另有规定或本合同各方另有约定外，在各方义务全部履行完毕前，任一方不得擅自终止或解除本合同。

第三十四条 争议的解决

在本合同生效后，因签订、履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，各方可协商解决；协商不成的，任一方可以采取下列第()种方式解决：

(1) 向贷款人住所地或者依照本合同行使权利与履行义务的贷款人其他机构所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交扬州仲裁委员会依其仲裁规则进行仲裁。

在争议解决期间，该争议不影响本合同其他条款履行的，该其他条款应继续履行。

第三十五条 通知通讯

35.1 本合同各方经协商后共同确认，各方在本合同首部所载明的通讯地址（以下简称“指定地址”）、邮编、联系电话、传真、电子邮箱等通讯信息均是各方为本合同之目的所指定的己方唯一有效的联系方式，各方均以该指定地址接收相对方或任何相关第三方寄送的下列文书和文件：

(1) 与签订及履行本合同有关的每一项通知、要求或其他通讯函件；

(2) 基于本合同的事由，贷款人以及法院等司法机关、政府部门、仲裁机构、公证机关、律师事务所及其他企事业单位等出具或寄送的每一项文书，包括但不限于任何通知、申请、诉状、传票、裁定、决定、判决、裁决、公证文书、核准、批复、评估报告、鉴定结论等诉讼文书和文件。

35.2 前款所述文书和文件经递送指定地址后，在下列情况下视为已经有效送达：

(1) 由专人递交的，在递交时经签收即为送达；

(2) 以邮寄方式（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄等）投递的，则在投邮后第三(3)日（同城）/第五(5)日（异地）中午12:00（北京时间）即视为送达，无论该邮件是否被退回。

35.3 各方进一步确认，文书和文件按合同约定的方式有效送达指定地址后，即视为被送达人收到该等文书和文件。被送达人不得另行主张公告送达、公证送达等其他送达方式，并就送达事宜放弃提出其他任何异议、抗辩的权利。

35.4 借款人、担保人承诺其在本合同中载明的通讯地址、邮编、联系电话、传真、电子邮箱等通讯信息均真实有效。上述任一内容发生变更的，借款人、担保人应立即以书面方式将变更信息的通知以本合同约定的方式送交贷款人指定地址，且该等信息变更仅在贷款人实际收到相关通知并给予借款人、担保人书面回执后生效。借款人或担保人在其上述任一通讯信息变更后未通知贷款人或贷款人未实际收到该等变更通知且未给予借款人或担保人书面回执的，该借款人或担保人在本合同项下的通讯信息视为未变更。

第三十六条 其他

36.1 本合同中的“担保人”包括抵押人和保证人；本合同项下同时有多种担保的，“担保人”指所有提供担保的合同当事人。

36.2 各方当事人同意：如遇国家法律法规或监管政策的变更或调整，贷款人需对本合同项下业务的全部或部分内容做出变更或调整的（包括但不限于利率、税率、汇率、账户、支付方式、还款方式、抵押登记），贷款人有权通过公告、短信等形式通知借款人和担保人，借款人或担保人在通知规定的异议期内未按照通知规定的方式向债权人提出异议的，视为同意相关变更或调整。

36.3 贷款人因业务需要需委托贷款人其他机构行使本合同项下权利与履行本合同项下义务的，借款人和担保人对此表示认可。贷款人授权的贷款人其他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。

36.4 在不影响本合同其他约定的情形下，本合同对各方及各自依法产生的承继人和受让人均具有法律约束力。

36.5 本合同中的标题和业务名称仅为指代的方便而使用，不得用于对条款内容及当事方权利与义务的解释。

36.6 对于贷款人为保障自身利益先行垫付的本应由借款人或担保人支付的费用，贷款人有权随时向借款人或担保人追偿，并从贷款人垫付之日起按照贷款人同期同档贷款利率计收利息。

36.7 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。

36.8 关于本合同项下融资成本的项目标准以附件5为准。

第三十七条 附件

本合同项下所有附件均为本合同的有效组成部分，具体内容如下：

- 1、提款申请书；
- 2、支付委托书；
- 3、抵押物清单；
- 4、同意函（如有）
- 5、个人贷款综合融资成本明示表
- 6、其他附件：_____。

第三十八条 公证

本合同任一方要求对本合同的签约过程进行公证的，各方应按公证处的要求提供相关资料，相互配合共同办理公证手续。

第三十九条 合同生效

39.1 本合同自各方当事人签名、盖章或按指印之日起生效。

39.2 本合同正本一式_____份，合同各当事人和_____各执壹份，各正本均具同等法律效力。

第四十条 特别声明

借款人和所有担保人均已通读本合同项下所有条款，贷款人已应借款人和各担保人的要求作了相应的条款说明与解释，借款人和各担保人对本合同条款特别是黑色加粗字体条款的法律含义及其法律后果均已充分理解且无任何异议。

贷款人（公章）：江苏扬州农村商业银行股份有限公司

法定代表人/负责人（签名）：

经办人：

签订日：_____年___月___日

借款人（签名）：

共同借款人（签名）：

签订日：_____年___月___日

抵押人1（签名）：

抵押物共有人（签名）：

签订日：_____年___月___日

抵押人2（签名）：

抵押物共有人（签名）：

签订日：_____年___月___日

抵押人3（签名）：

抵押物共有人（签名）：

签订日：_____年___月___日

抵押人4（签名）：

法定代表人/委托代理人（签名）：

签订日：_____年___月___日

保证人1（签名/公章）：

法定代表人/委托代理人（签名）：

签订日：_____年___月___日

保证人1（签名/公章）：

法定代表人/委托代理人（签名）：

签订日：_____年___月___日

抵押物清单

单位：m²、万元		备注									
		抵押物暂作价									
		抵押物用途									
		土地使用性质									
		抵押物权证号码									
		抵押物面积									
		抵押物数量									
		抵押物名称									
序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

抵押人：（签名或盖章）

附件：