

合同编号：（ ）仪农商行个房借字（ ）第 号

个人住房（商铺）借款合同

借款人： _____

贷款人： _____

担保人：

(1) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____

(5) _____

(6) _____

江苏仪征农村商业银行股份有限公司

_____年____月____日

江苏仪征农村商业银行股份有限公司 个人住房（商铺）借款合同

甲方（借款人全称）：_____

乙方（贷款人全称）：_____

丙方（担保人全称）：_____

尊敬的客户：为了维护您的权益，请您在签署本合同前，仔细阅读本合同各条款（特别是黑体字条款），关注您在合同中的权利、义务。如对本合同有任何疑问之处，请向乙方业务人员咨询。

乙方与甲方、丙方根据《中华人民共和国民法典》、中国人民银行《个人住房贷款管理办法》、《贷款通则》及我国其他有关法律、法规和规章的规定，经协商一致，订立本借款合同，以资共同遵守。

借 贷 条 款

第一条 借款用途

甲方购买坐落于_____（详细地址）的房屋，建筑面积为_____平方米，总房价款为（大写）人民币_____，（小写）¥_____，因购房资金不足，向乙方申请个人住房（商铺）贷款（以下简称借款）。**本合同项下借款资金仅用于本合同约定；不得擅自改变借款用途或将借款挪作他用。**

第二条 借款金额

乙方根据甲方的申请，经审查同意向甲方发放借款，金额为（大写）人民币_____，（小写）¥_____。

第三条 借款期限

借款期限自_____年_____月_____起日至_____年_____月_____日止。共_____个月，实际借款日期以借款借据为准。借款借据为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

第四条 借款利率按下列_____方式确定借款利率：

(1) 固定利率，以合同签订日最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）作为定价基准，_____（加/减）_____个基点，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：

A、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。

B、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。

第五条 借款划拨

甲方委托乙方在本合同担保生效后，直接依据甲方预先签署的《划款扣款授权书》和乙方与售房单位签订的《合同协议》所约定的内容，将所借款项以甲方 购房款的名义将借款一次性直接划入房屋转让方开立的存款账户，以购买本合同第一条所列之房屋。乙方有权监督借款的使用。

开户行：_____；

开户名：_____；

账 号：_____。

第六条 还款方式

乙方与甲方双方商定，自借款发放次月起，甲方按月归还借款本息共期。甲方自愿按第_____种方式归还借款本息。

A、等额本息还款法：即借款期内每月以相等的额度平均偿还借款本息。每月还款额计算公式为：

$$\text{每月偿还贷款本息金额} = \frac{\text{贷款本金} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款月数}} - 1}$$

B、等额本金还款法：每月等额偿还借款本金，借款利息随本金逐月递减。

每月还款额度计算公式为：

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

第七条 还款计划

(一) 甲方必须在乙方开立还款存款账户：

开户行：江苏仪征农村商业银行_____支行；

开户名：_____；

账 号：_____。

(二) 借款发放后，按月归还借款本息额为：

A、采用等额本息还款法，每月归还借款本息_____元。

B、采用等额本金还款法，每月归还借款本金_____元，及相应的借款利息。

(三) 借款采取按月还款方式，还款日为每月_____日。甲方委托乙方按月在甲方上述还款账户上扣收应付借款本息，甲方须在每月_____日之前将当月应还本息额存入上述还款账户，保证乙方能够实施扣款。如甲方提供的还款账户出现冻结、扣划、变更等情况而造成乙方无法扣收本息的，甲方须及时提供新的还款账户用于扣收借款本息。

(四) 甲方如未按约定的时间归还借款本息，乙方将按人民银行规定对逾期借款从逾期之日起按逾期借款罚息利率计收利息（逾期借款罚息利率按合同利率加收_____%计算）。如不按期偿还借款利息时，乙方对甲方未支付的利息计收复利。

(五) 提前还本

甲方提前还本，须提前 1 个月向乙方提出申请，经乙方同意，方可提前偿还部分或全部本金。但借款期限在 1 年以内（含 1 年）的，不得提前部分还本或归还全部本金。

甲方如提前归还部分借款本金，对提前还款部分仍按本合同第六条规定的方法计收借款利息；甲方将未到期借款本金全部还清，应在当月还款日归还本期应付本息额的同时结清全部剩余借款本金。

甲方提前还本，须到乙方指定的营业柜台办理还本手续。

（六）本合同履行期内如遇中国人民银行利率调整或计息方法变更，对还款计划进行调整，乙方无须征得甲方和丙方同意。

第八条 本合同签订后且在借款发放前，若甲方与售房者就该房产有关质量、条件、权属等事宜发生纠纷，本合同即告中止。由乙方视上述纠纷解决情况，决定是否解除或继续履行本合同。

第九条 借款发放后，甲方与售房者就该房产有关质量、条件、权属或其他事宜发生的任何纠纷，均与乙方无关，本合同应正常履行。

第十条 本合同有效期内，发生下列事项的，乙方有权在以下任何一项或多项情况发生时，宣布本合同提前到期，并向甲方和保证人发出《提前还款函》，要求甲方在《提前还款函》规定的期限内清偿部分或全部借款本息（包括逾期利息），同时为正当行使上述权力所引起的任何损失负责：

- （一）甲方违反本合同借贷条款中的任何条款；
- （二）甲方未按合同规定用途使用借款；
- （三）甲方发生足以影响其偿债能力和缺乏偿债诚意的行为；
- （四）甲方本人因丧失民事行为能力、被宣告失踪、死亡而无继承人或受遗赠人；
- （五）甲方的继承人或受遗赠人或财产代管人拒绝为甲方履行偿还借款本息的义务；
- （六）甲方连续三个付款期或在本合同期内累计六个付款期未按时偿还借款本息；
- （七）未经乙方书面同意，甲方随意改变抵押房产的房屋结构造成损失的；

(八) 未经乙方书面同意，甲方擅自将抵押物变卖，舍弃、赠予、出租或以其他方式处置抵押物及权益的；

(九) 甲方所设定抵押的房产遇拆迁，甲方未事先通知乙方，并未清偿全部借款或未落实乙方认可的新的抵押或担保的；

(十) 甲方、丙方发生其他可能影响归还乙方借款本息的行为。

第十一条 乙方和甲方双方任何一方需变更合同借贷条款，均须书面通知对方，经双方协商一致，达成书面意见，同时征得丙方书面同意后方可变更。本合同另有约定的除外。

第十二条 订立、执行本合同所需有关费用，由甲方负责支付。双方另有约定的除外。

抵 押 条 款

第十三条 甲方（即抵押人）保证以其有权处分的本合同第一条规定的房产和本合同所附《抵押物清单》列示财产的全部权益抵押给乙方（即抵押权人），作为偿还本合同借贷条款下之借款的担保，并保证承担法律责任。同时，须另行签订《房地产抵押合同》，并向房地产市场管理部门办理抵押登记手续。抵押物详细情况见本合同所附《抵押物清单》。

第十四条 抵押担保范围为本合同项目下的借款本金、利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。

第十五条 抵押人在本合同抵押设定并登记完毕之日，将该抵押物的《不动产登记证明》及相关抵押证明文件交存于抵押权人保管。

第十六条 抵押期内，甲方未经乙方书面同意，不得将该抵押物变卖、转让、赠与、出租、重复抵押或作为出资对象等。由此引起乙方的任何损失，由抵押人承担责任。抵押人转让抵押物所得，应提前足额归还借款本息。如遇国家政策调整，按相关规定执行。

第十七条 抵押人在抵押期间应妥善保管抵押物，并负责维修、保养、保证抵押物完好无损，并随时接受乙方的监督检查。

第十八条 抵押物抵押期间由于抵押人的过错或其他原因造成抵押物价值减少，应由抵押人承担责任，抵押人应在三十天内或乙方规定的期限内向乙方提供与减少的价值相当的担保。

第十九条 抵押物抵押期间，若乙方认为有必要对抵押物重新估价，抵押人必须予以合作。重新估价后，乙方认为抵押物价值不足以担保其债权时，抵押人应补充新的抵押物作为担保，或提前归还部分借款金额。

第二十条 抵押物保险

(一) 甲方在抵押期间根据乙方的要求，在规定的时间内，按指定的险种到指定的保险公司投保，保险单正本交由乙方执管。保险费用由甲方支付。

(二) 房屋，保险金额不得低于该房屋的实际售价或评保价值，保险期限不得短于借款期限，保险单必须载明第一受益人为乙方。

(三) 抵押期内，甲方不得以任何理由中断保险。如甲方中断保险，乙方有权代为投保，投保费及其相关费用由甲方负责，保险权益属乙方。在保险期内，如发生保险责任范围以外的甲方过错造成的毁损，甲方应及时通知乙方，并由甲方负全部责任。

(四) 保险的抵押物，如发生保障责任范围内的灾害事故，甲方负责立即通知保险公司和乙方，保险公司的赔偿金应首先用于归还借款本息或提存该赔偿金，不足部分仍由甲方负责归还。

第二十一条 本合同如因某种原因导致其部分或全部无效，不影响“抵押条款”的效力，抵押人仍应按照约定承担责任。

保证条款

甲方根据乙方要求，由第三方履行保证责任时，保证人承诺并遵守本合同的如下条款：

第二十二条 保证人自愿为甲方提供连带责任保证。在甲方没有按合同约定履行还款义务时，保证人承诺按乙方要求履行还款义务，或对甲方所购的房产进行回购。

第二十三条 保证人提供保证担保的范围包括主债权及利息（包括逾期罚息）、违约金、损害赔偿金以及债权人为实现债权和担保权利所花费的费用（包括但不限于公证费、评估费、鉴定费、拍卖费、保全费、诉讼或仲裁费、送达费、执行费、保管费、过户费、律师代理费、差旅费等全部费用）。

第二十四条 保证担保期限为本合同甲方不履行债务之日起三年。如果保证人为售房人的，其保证期限自本合同签订之日起至甲方持《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》办理正式抵押登记手续，并将《不动产登记证明》及有关资料交由乙方代为保管之日止。如乙方依据本合同的约定提前收回借款，则保证担保履行期限相应提前。

第二十五条 若保证人不按合同履行保证责任，乙方有权从其账户直接扣收相关款项，或向保证人行使追索权力。

第二十六条 保证人承诺负责督促甲方按时归还借款，并按乙方的要求，帮助乙方追收甲方债务。

第二十七条 乙方与甲方、保证人商定，在乙方认为必要的情况下，乙方可以不经甲方同意，将债权转给保证人或第三人，但需告知甲方和保证人。保证人同意接受转让的债权，转让的价格不低于甲方所欠借款本金及罚息、罚金、违约金等之和。

第二十八条 保证期间丙方不得向第三方提供超出其自身负担能力的担保。

第二十九条 乙方由于国家利率调整而执行新利率或计算方法变更的，无须征得保证人的同意。

第三十条 本合同如因某种原因导致其部分或全部无效，不影响“保证条款”的效力，保证人仍应按照约定承担责任。

其他条款

第三十一条 本合同履行中发生纠纷，合同各方应协商解决，协商不成的，可选择下列方式解决：

- （一）向乙方所在地仲裁机构提起仲裁；
- （二）向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第三十二条 甲方按期付清本合同约定的借款本金及其他费用，并履行本合同的全部条款及其他所有责任后，本合同即告终止。乙方将协助甲方到房地产抵押登记部门办理抵押注销登记手续，并将抵押物的相关权属证明文件退还甲方。

第三十三条 乙方无须征求借款和保证人的同意，可将乙方在本合同下的权益转让给他人，但需告知甲方和保证人；甲方和保证人未征得乙方的书面同意，不得将其在本合同项下的任何还款及其他责任或义务转让给第三者。

第三十四条 甲方及保证人到期不履行本合同义务时，愿意接受强制执行。

第三十五条 甲方不依本合同的规定付足应付的任何款项、费用，乙方可以任何途径或方式追索，由此而引起的一切费用由甲方负责；乙方为保障本身利益先行垫付的费用，乙方有权随时向甲方追讨，并从乙方实际支付之日起计收活期存款利息。

第三十六条 送达地址确认专项条款

1、本合同中双方签名栏预留的送达地址系双方送达各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件及法律文书的送达地址。

2、本合同约定的送达地址的适用范围包括非诉阶段和争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序，法院可直接通过邮寄或其他方式向双方预留的地址送达法律文书。

3、任何一方的送达地址变更的，应在变更当日书面通知对方。

4、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对方或法院或仲裁机构（若争议已经入司法程序解决）、拒收或指定的接收人拒绝签收等原因，导致相关文件或法律文书未能被该方实际接收的，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。

5、双方一致同意采用传真、电子邮箱、移动通讯等能够确认对方收悉的方式送达，产生上述地址送达的同样法律效果。采用传真、电子邮箱、移动通讯、微信、QQ等方式送达的，发送之日即为送达之日。

6、本条约定的送达条款属于本合同中独立存在的有关有效送达地址的确认和解决争议方法的条款，本合同及本合同其他条款的效力不影响本条的效力，双方均须依合同约定承担有效送达的法律后果。

第三十七条 补充条款甲方不得以自身履约能力缺失、丙方担保能力的缺失、本合同所购房屋不能交付、所购房屋存在瑕疵等为由，提起任何包括本合同无效、部分无效、延期履约、部分履约抗辩。

第三十八条 本合同一式____份，具有同等法律效力，各方各执一份，公证机关或房地产管理部门各执一份。

第三十九条 本合同自甲方、乙方和保证人三方共同签章（字），并经房地产管理部门抵押登记或抵押预登记后生效。

第四十条 特别声明

（一）甲方违反本合同有关条款，逃避乙方监督、恶意拖欠借款本金及利息等行为时，乙方有权将该行为向有关单位通报，并在新闻媒体上公告。乙方有权将所获本合同及项下业务信息报送金融信用基础数据库。

（二）乙方已经提请甲方、丙方对本合同各条款做全面、准确的理解，并按照甲方、丙方的要求对合同条款予以充分说明，甲方、丙方完全理解、明白和同意所有合同内容，尤其是其中黑体字部分。甲方、丙方在此确认和承诺，签署行为本身即意味着无条件确认合同内容，不持任何异议。

借款人	贷款人
甲方： 居民身份证号码： 送达地址： 邮政编码： 联系电话： QQ： 传真号： 微信： 电子邮箱：	乙方： 负责人： 经办人：
担保人（1）	担保人（2）
丙方： 法定代表人（负责人）： 或委托代理人： 身份证号码： 送达地址： 联系电话： 传真号： 企业微信：	丙方： 居民身份证号码： 送达地址： 联系电话： QQ： 传真号： 微信： 电子邮箱：
担保人（3）	担保人（4）
丙方： 居民身份证号码： 送达地址： 联系电话： QQ： 传真号： 微信： 电子邮箱	丙方： 居民身份证号码： 送达地址： 联系电话： QQ： 传真号： 微信： 电子邮箱

签约日期 年 月 日 签约地点：

合同附件：《抵押物清单》

