

版本号：LRBC-2024-11

# 楼宇按揭贷款合同

(一手楼适用)

借款人：\_\_\_\_\_

贷款人：江苏涟水农村商业银行股份有限公司

保证人：\_\_\_\_\_

保证人：\_\_\_\_\_



江苏涟水农村商业银行股份有限公司

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 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（特别是斜体及黑体字条款），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。

# 个人楼宇按揭贷款合同

涟农商按揭一字（            ）第            号

借款人：\_\_\_\_\_

抵押人：\_\_\_\_\_

贷款人（抵押权人）：江苏涟水农村商业银行股份有限公司

保证人：\_\_\_\_\_

保证人：\_\_\_\_\_

鉴于借款人购买商品房的，并以该房产及其权益作为抵押财产向贷款人申请按揭贷款，借款人、贷款人、保证人依据我国《民法典》等法律、法规、规章之规定，在遵循自愿、平等、互利、诚信原则的基础上，经各方协商一致，签订本合同，并承诺严格遵守。

## 第一条 按揭房产

1.1 按揭房产坐落于：\_\_\_\_\_

1.2 房屋类型：\_\_\_\_\_

1.3 建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

1.4 房产价值：人民币（大写）\_\_\_\_\_

1.5 购房合同编号：\_\_\_\_\_

## 第二条 贷款金额

2.1 本合同项下贷款本金金额：人民币（大写）\_\_\_\_\_。为借款人所购房产总价款的\_\_\_\_\_%。

## 第三条 贷款期限

3.1 本合同项下贷款期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，共年零\_\_\_月，分\_\_\_期归还。本合同记载的贷款期限如与实际贷款期限不一致时，以借款凭证记载为准。借款凭证为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

## 第四条 利率

### 4.1 贷款利率

本合同项下的贷款利率按下列\_\_\_\_\_方式确定：

4.1.1 固定利率，以合同签订日最近一个月全国银行间同业拆借中心公布的\_\_\_\_\_（一年期/五年期）贷款市场报价利率（LPR）作为定价基准，\_\_\_\_\_（加/减）\_\_\_\_\_个基点（一个基点为0.01%），即年利率为\_\_\_\_\_%，在合同有效期内，该利率保持不变，借款分次发放的，每次发放借款的利率均执行该利率。

4.1.2 浮动利率，每笔贷款利率以贷款市场报价利率（LPR）加减点浮动定价，即为每笔借款发放日最近一个月全国银行间拆借中心公布的\_\_\_\_\_（一年期/五年期）贷款市场报价利率（LPR）作为定价基准，\_\_\_\_\_（加/减）\_\_\_\_\_个基点（一个基点为0.01%）。每笔借款提款后贷款利率按下列\_\_\_\_\_种方式确定：

A、期初调整，指以\_\_\_\_\_（年/半年/季度）为重定价周期，期初1日为重定价

日，即在每\_\_\_\_（年/半年/季度）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、定期调整，指以\_\_\_\_每（3/6/12）个月为重定价周期，在放贷日的对应日为重定价日，当月若无对应日，则于当月底进行调整，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。

4.1.3 其他方式：\_\_\_\_\_。

#### 4.2 罚息

4.2.1 借款人未按本合同约定期限归还贷款本息的（包括分期到期及贷款人宣布贷款提前到期的情形），贷款人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\_\_40\_\_%，罚息计算期间自逾期之日起至应付本息实际清偿之日止。

4.2.2 借款人未按本合同约定用途使用贷款的，贷款人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\_\_70\_\_%，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。

4.2.3 同一笔贷款既逾期又挪用的，罚息利率择其重者。

#### 4.3 复利

4.3.1 对借款人不能按期支付的利息，贷款逾期后改按本条第2款约定的罚息利率计收复利。

4.3.2 计收罚息和复利，遇合同约定的贷款利率调整，自调整之日分段计算罚息和复利。

### 第五条 放款

5.1 在按揭房产的抵押权预告登记手续或抵押登记手续已办理完毕，或者贷款人认可的其他担保已生效，取得抵押预告登记证或他项权证后，借款人不可撤销地授权贷款人将贷款以借款人购房款名义划入房产开发商开立的销售商品房存款专户内，以本合同第1条所列之房产内容。

开户银行：\_\_\_\_\_

账户名称：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

### 第六条 还款

#### 6.1 还款方式

经协商一致，借款人按下列第\_\_\_\_种方式偿还贷款本息：

##### 6.1.1 按月等额本息还款法（按月计息）

每月本息还款额 = { 贷款本金 × 月利率 × (1 + 月利率)<sup>还款期数</sup> } / { (1 + 月利率)<sup>还款期数 - 1</sup> }

##### 6.1.2 按月等额本金还款法（按月计息）

每月本息还款额 = 贷款本金 / 贷款期 + (贷款本金 - 已归还贷款本金) × 月利率

6.2 约定每月还本、付息的，每月第20日为借款人的每期还款日，最后一期利随本清。

6.3 借款人在获得贷款人贷款之前必须在贷款人处开立存款账户。

开户银行：\_\_\_\_\_

账户名称：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

在每期还款日前，借款人应向上述存款账户中足额存入应偿还的贷款本息，并授权贷款人于每期还款日从该账户中划收，此授权行为不另签委托书；如果该账户中的款项不足以支付本合同项下的到期应付款项，不足部分做逾期处理。

6.4 若本合同第 6.3 款所立账户发生挂失、冻结、止付、结清，或借款人需要变更该账户的，借款人应到贷款人处办理该账户变更手续。在变更手续生效前，若该账户已无法足额划款，借款人应到贷款人处办理柜面还款。借款人未及时办理该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，借款人应承担违约责任。

#### 6.5 提前还款

6.5.1 提前还款的，应提前 15 日向贷款人提出书面申请，并征得贷款人同意。

6.5.2 提前还款部分按第 4.1 款约定的利率和实际使用天数计收利息；借款人提前偿还全部贷款本金的，应结清全部利息。

6.5.3 由于借款人提前还款而造成每期还款额或贷款期限发生变化的，未偿还部分按原贷款利率计息。

#### 6.6 逾期还款

**6.6.1 借款人未按时足额清偿到期(包括分期到期及贷款人宣布贷款提前到期)贷款本息及其他费用的，贷款人有权从借款人开立于贷款人所有营业机构的任何账户直接扣收(含止付等)相关款项。**

### 第七条 共同借款

7.1 本合同如涉及二人以上(含)共同借款，任一借款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，贷款人有权向任一借款人追索未偿还的贷款本息和应付未付的其他费用。

### 第八条 阶段性保证

本合同项下贷款由保证人提供保证担保时，保证人承诺并遵守如下条款：

#### 8.1 保证方式

保证人自愿向贷款人提供阶段性连带责任保证。

#### 8.2 保证范围

保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用(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)。

#### 8.3 保证期间

保证期间为本合同项下贷款到期之日(包括分期到期日及贷款人宣布贷款提前到期日)起三年。但在办妥房屋所有权证及贷款人作为抵押权人的他项权证之日，保证人就借款人对贷款人负有债务的保证义务即解除。

#### 8.4 扣收

**保证人同意在借款人未按本合同约定履行还款义务时，只要贷款人发出书面通**

知，保证人即在贷款人发出通知之日起 30 天内代偿借款人所欠贷款人贷款本金、利息、罚息、复利、违约金和实现债权的费用；保证人同时授权贷款人从保证人开立于贷款人所有营业机构的任何账户中直接扣收（含止付等）相关款项，此授权行为不另签委托书。

8.5 若除本合同约定的担保方式外，本合同项下还存在其他担保（包括但不限于借款人向贷款人提供物的担保）的，贷款人有权选择优先行使本合同项下权利，要求借款人承担连带保证责任，借款人对贷款人承担的保证责任不受任何其他担保的影响，其保证责任的承担也不以贷款人向其他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁/强制执行为前提。若贷款人因任何原因放弃、变更其他担保，造成其在上述担保项下的优先受偿权益丧失或减少，借款人同意其在本合同项下的保证责任并不因之而免除或减少。

## 第九条 其他保证

本合同项下贷款由保证人提供保证担保时，保证人承诺并遵守如下条款：

### 9.1 保证方式

保证人自愿向贷款人提供连带责任保证。

### 9.2 保证范围

保证人对本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保物权的费用（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）。

### 9.3 保证期间

保证期间为本合同项下贷款到期之日（包括分期到期日及贷款人宣布贷款提前到期日）起三年。

### 9.4 扣收

保证人同意在借款人未按本合同约定履行还款义务时，只要贷款人发出书面通知，保证人即在贷款人发出通知之日起 30 天内代偿借款人所欠贷款人贷款本金、利息、罚息、违约金和实现债权的费用；保证人同时授权贷款人从保证人开立于贷款人所有营业机构的任何账户中直接扣收（含止付等）相关款项，此授权行为不另签委托书。

9.5 若除本合同约定的担保方式外，本合同项下还存在其他担保（包括但不限于借款人向贷款人提供物的担保）的，贷款人有权选择优先行使本合同项下权利，要求借款人承担连带保证责任，借款人对贷款人承担的保证责任不受任何其他担保的影响，其保证责任的承担也不以贷款人向其他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁/强制执行为前提。若贷款人因任何原因放弃、变更其他担保，造成其在上述担保项下的优先受偿权益丧失或减少，借款人同意其在本合同项下的保证责任并不因之而免除或减少。

## 第十条 房产抵押

本合同项下贷款由借款人提供抵押担保时，借款人即是抵押人，抵押人承诺并遵守如下条款：

### 10.1 抵押财产

本合同中抵押财产是指借款人向贷款人借款时所购买的住房及其全部权益，抵押房产具体内容见本合同第一条。

#### 10.2 抵押担保范围

本合同项下全部贷款本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保物权的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、保管费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费等)。

#### 10.3 抵押登记

10.3.1 本合同签订后，抵押人委托抵押权人或抵押权人认可的机构到不动产管理部门办理抵押权预告登记手续或抵押登记手续。

10.3.2 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，应将房地产买卖合同和不动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抵押权人保管；办理预告登记的，待抵押房产竣工交付使用后，阶段性保证人应当及时为抵押人办理房屋所有权证和他项权证的申报领取手续，并保证将他项权证等有关文件交付抵押权人保管。

10.3.3 借款人按期或提前还清全部贷款本息及其他应付款项后，抵押关系终止。抵押权人将抵押房产的有关权证交还抵押人，并出具书面证明交抵押人向不动产管理部门办理抵押登记注销手续。

#### 10.4 抵押权效力

抵押权人抵押权的效力及于抵押财产产生的孳息、抵押财产的从物、从权利、附属物、添附物，以及因抵押财产毁损、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。

#### 10.5 抵押财产保管

10.5.1 本合同项下抵押财产由抵押人保管，抵押人对抵押财产负有妥善管理的义务。抵押权人有权监督和检查抵押财产的管理情况。

10.5.2 抵押期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押财产做出抛弃、赠与、转让、再抵押、出租、托管、设定或延长居住权、进行重大改装(使抵押财产增值除外)、转移动产抵押财产的位置或以其他任何方式进行处分抵押财产的全部或部分；经抵押权人书面同意，抵押人转让、出租抵押财产所得价款，应用于提前清偿所担保的本合同项下债务，或向第三方提存；未经抵押权人书面同意转让、出租等处分抵押财产的，抵押权人有权宣布本合同项下债务提前到期，可以要求债务人履行债务，也可以实现抵押权。

10.5.3 抵押期间，抵押财产毁损、灭失、被征收、被征用或者因附合、混合、加工使抵押财产为第三人所有、存在价值减少的可能或抵押财产价值已实际减少的，抵押人应及时采取有效措施防止损失扩大，同时立即书面通知抵押权人，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押财产的价值或者提供抵押权人认可的与减少价值相当的担保，抵押权人有权就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。抵押人拒绝恢复或者不提供担保的，抵押权人有权宣布本合同项下债务提前到期，可以要求债务人履行债务，也可以实现抵押权。

10.5.4 抵押人对抵押财产进行改造，必须取得抵押权人的书面同意，否则抵押

权人有权宣布本合同项下债务提前到期，可以要求借款人履行债务，也可以提前实现抵押权。

10.5.5 抵押人因隐瞒抵押财产存在权属争议、被查封、被扣押、已设定抵押、已出租或已设定居住权等情况，而给抵押权造成损失的，应向抵押权人予以足额赔偿。

#### 10.6 抵押权的实现

10.6.1 发生下列情形之一，抵押权人有权将抵押财产拍卖、变卖，以所得价款优先受偿；或经与抵押人协商将抵押财产折价以抵偿借款人所欠债务：

10.6.1.1 贷款到期（包括分期到期及贷款人宣布贷款提前到期）借款人未予清偿；

10.6.1.2 抵押权人依法可以处分抵押财产的其他情形。

10.6.2 处分抵押财产的所得在偿还抵押担保范围内借款人的全部债务后还有剩余的，抵押权人应将剩余部分及时退还抵押人；不足部分有权继续向借款人和保证人追偿。

**10.7 若除本合同约定的担保方式外，本合同项下还存在其他保证的，抵押权人有权选择优先行使本合同项下抵押权，抵押人对抵押权人他任何担保人提出权利主张或进行诉讼/仲裁/强制执行为前提。若贷款人因任何原因放弃、变更其他担保，造成其在上述担保项下的优先受偿权益丧失或减少，抵押人同意其在本合同项下的担保责任并不因之而免除或减少。**

#### 第十一条 费用承担

11.1 因本合同订立、履行及争议解决、实现债权所发生的费用（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）由借款人承担。

#### 第十二条 公证条款

12.1 借款人、贷款人、保证人各方同意并确认：本合同若经公证机关公证为具有强制执行效力的债权文书，借款人未能按期清偿欠付贷款人的贷款本息和其他应付费或发生其它违约情形时，贷款人有权根据本合同直接向有管辖权的人民法院申请强制执行。

#### 第十三条 争议的解决

13.1 本合同履行中发生争议，可由各方协商解决，也可按以下第\_\_\_\_\_种方式解决：

13.1.1 诉讼。向贷款人住所地人民法院起诉。

13.2.2 仲裁。向淮安仲裁委员会申请仲裁。

13.2 在诉讼或仲裁期间，本合同不涉及争议的条款仍须履行。

#### 第十四条 其他事项

14.1 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，借款人同意将房产开发商返还的已付购房款及利息、房产开发商赔偿的损失，用于清偿借款人本合同项下的借款债务。

**14.2 借款人、贷款人、保证人各方同意，如遇国家法律法规及监管政策的变更**

或调整（包括但不限于利率、税率、账户、支付方式、还款方式、抵押登记等），且适用于本合同项下借款的，贷款人有权通过公告、短信等形式通知借款人、抵押人、保证人，借款人、抵押人、保证人在异议期内未向贷款人提出异议的，视为同意相关变更或调整。

---

## 第十五条 合同成立与生效

15.1 本合同自各方均签名、盖章或按指印时成立，合同自成立时生效。

15.2 本合同一式\_\_\_\_份，各方各持一份，各登记机构一份，效力相同，均具同等法律效力。

## 第十六条 送达

16.1 贷款人向借款人/担保人发出的催收函、对账单等法律文书以及产生纠纷后人民法院或仲裁机构送达法律文书的正式送达地址，以本合同载明的通讯地址为正式送达地址；若本合同载明的通讯地址未填写，借款人的以身份证上记载的地址为正式送达地址，阶段性保证人的以营业执照上记载的住所地址为正式送达地址，其他保证人的以身份证上记载的地址为正式送达地址。

16.1.1 本送达地址适用于诉前以及诉中的各个阶段，包括一审、二审、再审和执行程序。

16.1.2 如送达地址有变更，借款人/担保人应当及时书面告知贷款人和人民法院。

16.1.3 因借款人/担保人提供或确认的送达地址不准确、送达地址有变更未及时书面告知贷款人和人民法院、借款人/担保人或其指定的代收人拒绝签收，导致诉讼文书未能被实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

16.2 借款人/担保人也已清楚本合同有关催收函、对账单等法律文书以及产生纠纷后人民法院或仲裁机构送达法律文书的正式送达地址的告知事项，并声明，在合同尾部借款人栏处的签名或盖章也是对该借款人/担保人栏处载明的通讯地址作为送达地址的确认，保证上述送达地址是准确、真实、有效的。

## 第十七条 特别声明

17.1 贷款人已提请借款人/担保人注意对本合同各印就条款作全面、准确的理解，并应借款人和担保人的要求作了相应的条款说明。签约各方对本合同的含义认识一致。

17.2 根据征信相关法律法规和监管规定，贷款人有权将在借款人/担保人相关授信业务关系建立和存续期间获得的与借款人/担保人有关的信息，包括信贷信息、信用信息、个人基本信息、不良信息和其他信息资料，提供给金融信用信息基础数据库及其他经中国人民银行批准设立的征信机构的数据库。

